Vie et Boulogne communauté de communes



PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

3 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

	Prescription	Approbation	Exécutoire
Elaboration	21.03.2016	22.02.2021	23.03.2021
Mise à jour n°01 et 02		01.04.2021	01.04.2021
Mise à jour n°03		16.04.2021	16.04.2021
Mise à jour n°04		07.06.2021	07.06.2021
Mise à jour n°05		20.09.2021	20.09.2021
Mise à jour n°06		28.02.2023	28.02.2023
Mise en compatibilité par déclaration de projet n°01		20.03.2023	23.04.2023
Mise à jour n°07		22.05.2023	24.05.2023
Modification n°01	19.05.2022	20.11.2023	23.12.2023
Modification n°02	19.05.2022	20.11.2023	23.12.2023
Modification n°03	16.06.2022	20.11.2023	23.12.2023
Révision allégée n°01	11.07.2022	23.09.2024	27.10.2024
Révision allégée n°02	25.09.2023	23.09.2024	27.10.2024
Mise à jour n°08	22.11.2021	29.09.2024	02.10.2024
Mise à jour n°09		16.04.2025	17.04.2025
Mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique n°02		21.08.2026	17.09.2026
Modification n°04	20.03.2025	09.11.2026	
Modification simplifiée n°01	17.07.2025	26.01.2026	30.01.2026
Révision allégée n°03	24.11.2025		
Révision allégée n°04	24.11.2025		
Révision allégée n°05	15.12.2025		
Mise à jour n°10		30.06.2026	30.06.2026

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 09/11/2026

Fait au Poiré-sur-Vie,

Guy Plissonneau
Président de la CC Vie et Boulogne
11 nov. 2026

Communauté de Communes 24, rue des Landes 85170 LE POIRÉ S/VIE VIE et BOULOGNE

HABITAT DÉPLACEMENTS ÉCONOMIE AGRICULTURE ENVIRONNEMENT PATRIMOINE



Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

(OAP)

www.vie-et-boulogne.fr

Vie et Boulogne communauté de communes

Aizenay / Apremont / Beaufou / Bellevigny / Falleron / Grand'Landes / La Chapelle Palluau / La Génétouze / Les Lucs-sur-Boulogne
Le Poiré-sur-Vie / Maché / Palluau / Saint-Denis-la-Chevasse / Saint-Etienne-du-Bois / Saint-Paul-Mont-Penit

Table des matières

Préambule 4
Les principes généraux d'aménagement 7
Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle 9
- Aizenay : Localisation des sites 15
- Apremont : Localisation des sites 71
- Beaufou : Localisation des sites 91
- Bellevigny : Localisation des sites 103
- Falleron : Localisation des sites 127
- Grand'Landes : Localisation des sites 141
- La Chapelle-Palluau : Localisation des sites 157
- La Genétouze : Localisation des sites 173
- Le Poiré-sur-Vie : Localisation des sites 181
- Les Lucs-sur-Boulogne : Localisation des sites 213
- Maché : Localisation des sites 223
- Palluau : Localisation des sites 241
- Saint-Denis-la-Chevasse : Localisation des sites 253
- Saint-Étienne-du-Bois : Localisation des sites 271
- Saint-Paul-Mont-Penit : Localisation des sites 293
- Localisation des sites économiques à l'échelle de l'intercommunalité 309
- Secteur touristique - Bilan chiffré 349

OAP thématique Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) 357
OAP thématique Habitat 367

Préambule

1. Article L.151-6 L.151-7 et du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

2. Un document en 3 chapitres

Un premier chapitre présente **les principes généraux d'aménagement.**

Le second chapitre est consacré aux **OAP thématiques dédiées :**

- au Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) afin d'encourager des aménagements adaptés aux enjeux locaux ;

- à l'habitat « Mon projet d'aménagement, de construction, de rénovation ».

Un troisième chapitre présente les **orientations d'aménagement et de programmation sectorielles du PLUi-H de Vie et Boulogne**, avec :

- **Les objectifs en termes de production de logement** avec leur mise en application au regard des surfaces réellement programmées pour l'urbanisation. L'objectif est de justifier de la cohérence globale du projet à l'échelle intercommunale. Cet axe du document permet de mettre en parallèle les objectifs en termes de production de logement avec leur mis en application au regard des surfaces réellement programmées pour l'urbanisation. L'objectif est de justifier de la cohérence globale du projet à l'échelle intercommunale.

- **La légende** détaillée encadrant les schémas d'aménagement ;

- les sites de projets en extension urbaine, au sein de l'enveloppe urbaine ou en renouvellement urbain pour chacune des 15 communes. Chaque orientation est déclinée au regard des enjeux spécifiques du site et de ses environs tout en restant bien ancrée dans une dynamique de développement et des objectifs qualitatif et quantitatif issus de l'échelle intercommunale. Les schémas et principes d'OAP tiennent compte de la faisabilité de l'aménagement, des objectifs de densité et de la superficie des sites retenus. Ils veillent à permettre le respect des objectifs du PADD en matière de consommation d'espace maximale, de densité et en matière de production de logements répartie équitablement entre l'enveloppe urbaine et les secteurs en extension urbaine.

3. Portée des Orientations d’Aménagement et de Programmation

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Les Orientations d’Aménagement et de Programmation sont à mettre en parallèle avec le règlement écrit et graphique.

En effet, certaines prescriptions graphiques sont susceptibles d’être superposables aux secteurs OAP présentés dans ce dossier.

Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT



Les principes généraux d'aménagement

Les principes généraux d'aménagement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont composées de principes généraux d'aménagement permettant d'introduire des préconisations d'aménagement globales à l'échelle de l'intercommunalité et ainsi de proposer des intentions d'aménagements cohérentes et homogénéisées à l'échelle du territoire du PLUi-H. Des indications plus spécifiques aux communes et à leurs sites de projet sont proposées dans la suite du document.

Les principes généraux d'aménagement et les schémas d'OAP ont une valeur indicative mais doivent permettre aux acteurs de l'aménagement (concepteurs, aménageurs, municipalités, etc.) de suivre un fil rouge au cours des projets qu'ils entreprennent et d'inclure leur démarche autour de préconisation issus du canevas édifié lors du PADD.

Les grands principes d'aménagement s'appliquent autant aux domaines du paysage, de la mobilité que de l'urbanisme et de l'architecture. Ils se découpent comme suit :

- Traitement des voiries et cheminements
- Formes urbaines
- Traitement des espaces publics
- Gestion des éléments paysagers et naturels
- Qualités énergétiques des projets.

Les sites de projets à vocation économique s'inscrivent dans la même volonté d'aménagement raisonné et durable que les secteurs de projets à vocation habitat.

Ces nouveaux aménagements devront s'inscrire en cohérence avec le contexte préexistant et respecter un principe d'optimisation de l'espace.

Pour permettre une meilleure insertion des zones d'activités, certains principes paysagers devront être respectés. La création d'espace de transition paysagère pourra permettre de préserver le caractère rural des bourgs de la Communauté de Communes. Afin de consommer le moins d'espace possible, l'aménagement de ces espaces pourra s'appuyer sur les systèmes de gestion d'eau pluviales végétalisés et mutualisés à l'échelle de la zone.

En outre, la Communauté de Communes s'engage à maitriser l'artificialisation des terres à vocation économique. La viabilisation des terrains devra se faire au gré des demandes afin de préserver le plus longtemps possible l'activité agricole sur les espaces concernés.

En conclusion, l'OAP est un outil souple et adapté. Les OAP ont vocation à cadrer un éventuel opérateur ou aménageur tout en lui laissant le choix des moyens à mettre en œuvre pour réaliser le projet. **Il convient de trouver un juste équilibre entre la précision apportée à l'OAP afin de répondre aux objectifs et une latitude suffisante laissée à l'aménageur.**

L'aménagement des zones de projet devra se faire soit sous forme d'un aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Rappel des axes du PADD

AXE 1 : Conforter l'équilibre du territoire entre ruralité vivante et pôles urbains moteurs.

AXE 2 : Une diversification de la production de logements : une réponse pour un développement équilibré du territoire.

AXE 3 : Une dynamique économique qui s'appuie sur les fondamentaux de l'économie de Vie et Boulogne.

Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT



Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle

Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle

1. La programmation de logements

Les OAP visent, en cohérence avec le PADD, à un développement équilibré du territoire. L'identification et la projection d'orientations d'aménagement sur les sites de projets, tant en comblement urbain qu'en extension, est garante d'une prise en compte des enjeux de développement du territoire.

Le PADD projette un nombre de logement neufs à bâtir de l'ordre de 450 logements par an. **Une partie de cet objectif est intégrée au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui projettent la construction potentielle de 3330 logements. Le reste des logements à produire n'est pas encore programmé par des OAP car en zone 2AU et donc non ouvert à l'urbanisation à court terme.**

Le PADD identifie également la nécessité d'accentuer les logements produits en comblement urbain, ainsi, il fixe un objectif de tendre vers 30% des logements à produire dans l'enveloppe urbaine.

Dans le même cadre, il établit des densités moyennes minimales à réaliser en fonction de la hiérarchisation territoriale des communes, ainsi les communes devront répondre à une densité brute moyenne pour :

- les pôles structurants de 26 logements/ hectare ;
- les pôles intermédiaires de 24 logements/hectare ;
- les pôles de proximité de 18 logements/hectare.

2. La programmation des zones d'activités économiques et touristiques

Le choix de développement en matière de développement de l'intercommunalité consiste à permettre le développement des entreprises présentes sur le territoire et d'en à accueillir de nouvelles. Les zones encadrées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à encadrer l'aménagement des zones : gestion des eaux pluviales, intégration paysagère, prise en compte des nuisances sonores, etc.

3. Légende générale des schémas d'OAP

1.1 Principe d'occupation du sol

- ***Vocation et usage :*** Principe de gradient de densité selon les projets et leur localisation.

Habitat :

Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible.

Secteur à dominante d'habitat intermédiaire, densité moyenne.

Secteur à dominante d'habitat collectif, densité forte.

Economie et tourisme:

Secteur à dominante d'activité économique.

Secteur à dominante touristique, hébergement de type HLL.

Secteur à dominante touristique, espace collectif.

Mixité d'usage et de fonction :

Secteur mixte accueillant de l'habitat, des services, et des commerces.

Espace commun: La composition des espaces communs peut varier selon l'aménagement du site et sa localisation. Un principe minéral pourra être privilégié lorsque les projets se situent dans des espaces urbains alors qu'un principe d'espace végétalisé sera à privilégier sur des sites de projets à proximité d'espace naturel ou d'espace agricole.

Espace naturel ou étendue d'eau (mare, étang, zone humide). Ce sont des éléments existants et structurants le site de projet. Ces espaces ont vocation à être préservés et à être intégrés dans la composition du site.

- ***Principes d'urbanisation et d'architecture.***

Front bâti à constituer. Un principe d'alignement avec les bâtiments voisins doit être rechercher afin de maintenir la cohérence urbain de la rue ou de l'ilot.

Implantation des bâtiments à titre indicatif

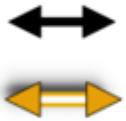
Hauteur indicative des bâtiments

1.2 Principe de desserte et de mobilité

Principe d'accès



Les accès symbolisés par une flèche simple ou des carrés symbolisant un carrefour à aménager ou à créer. Leur positionnement sur l'axe est à confirmer au cours de l'aménagement spécifique du site. La présence d'un principe d'accès indique qu'un ou plusieurs accès pourront être implantés selon les besoins liés à l'aménagement du site.



Principe de voie de desserte : un principe de desserte interne est proposé afin de desservir le site (tracé indicatif). Dans la mesure où le principe de desserte vient connecter plusieurs accès, le principe de bouclage devra être conservé dans l'objectif de rendre la circulation plus fluide au sein du site et de limiter les aménagements en impasse.

Cheminements doux et sentiers : les sentiers et cheminements doux identifiés seront complétés par des cheminements de même ordre afin de permettre la liaison entre les différents sites de projet, d'équipement et de loisirs.



Stationnement : Les poches de stationnement peuvent être identifiées au préalable afin de gérer le stationnement privé et public. De manière générale, l'aménagement du stationnement devra comprendre les matériaux perméables et être paysager.

1.3 Principes paysagers et environnementaux

Eléments paysagers : des éléments végétaux sont repérés au regard de leur intérêt écologique ou paysager. Leur préservation est un levier d'action pour la mise en valeur du patrimoine paysager du territoire. Les projets doivent donc conserver les éléments structurant le paysage et les renforcer au besoin afin de s'intégrer au mieux au contexte environnemental dans lequel ils s'implantent





Gestion des eaux de pluie : les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissellement des eaux pluviales afin de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle.

La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du (aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers ou de puits d'infiltration)
- une limitation de la proportion des surfaces minérales grâce à l'emploi de matériaux drainants (cheminements doux, trottoirs, stationnements, voies secondaires...).
- l'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Bande de transition paysagère : l'intégration des sites de projet n'est pas toujours assurée par les éléments paysagers présents in situ. Pour se faire, une bande d'intégration paysagère est proposée. Elle pourra prendre différentes formes selon les projets mais devra répondre aux enjeux présentés sur le site (transition paysagère entre différents espaces, protection des nuisances, etc.).

Perspective paysagère à valoriser (cônes de vue) : la mise en valeur du patrimoine paysager et architectural passe également par la préservation des points de vue. Ainsi, l'aménagement des sites de projet, et des centres-bourgs plus globalement, devra se faire dans le respect des cônes de vue en jouant sur le positionnement, la hauteur, la composition des éléments paysagers et urbains intégrés.

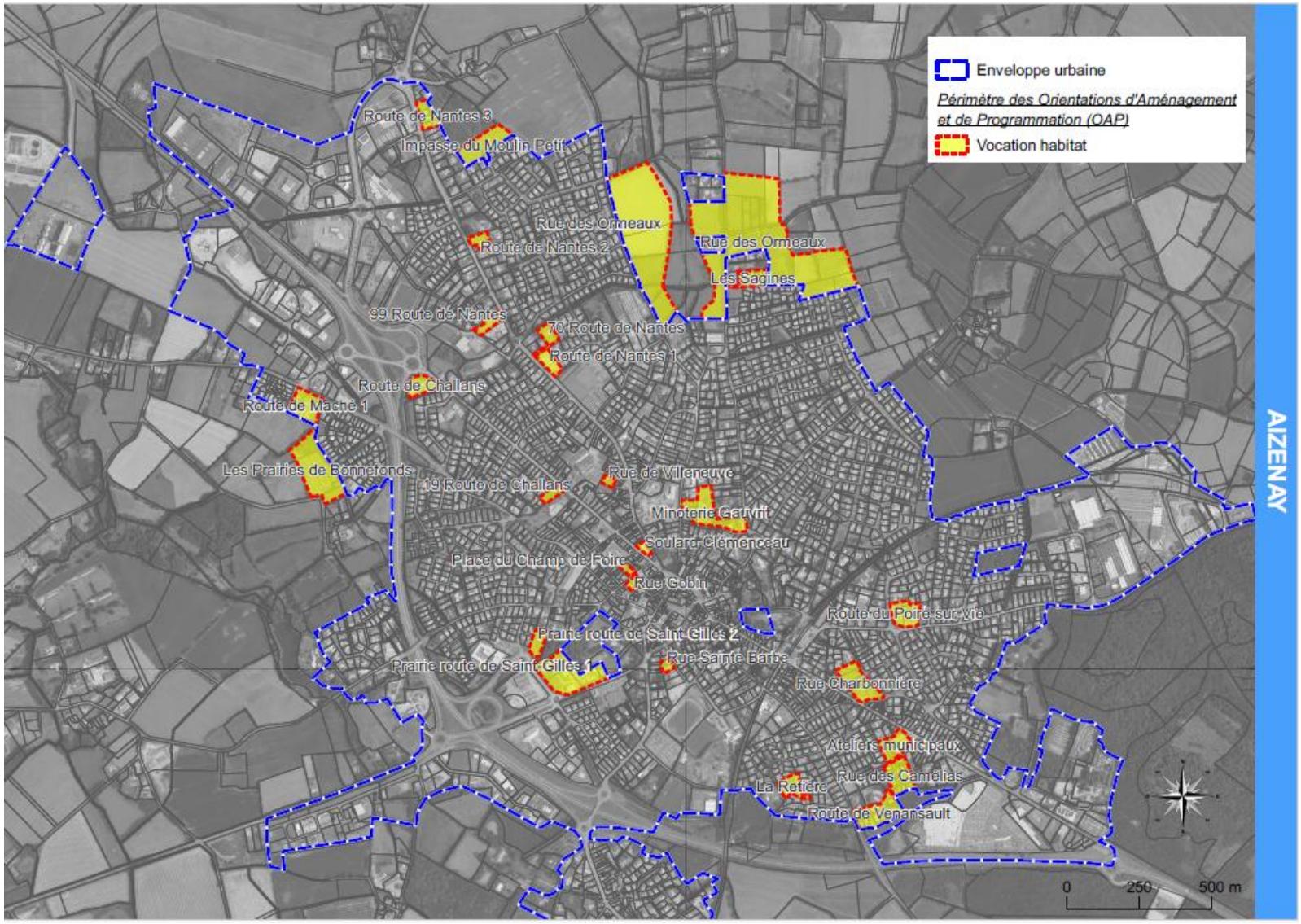
Secteur concerné par le périmètre de protection rapprochée sensible de la protection de la retenue d'Apremont.

Périmètre de protection de zone tampon de 50m.

Eléments patrimoniaux : La préservation des éléments d'intérêt architectural ou paysager est un levier d'action pour la mise en valeur du patrimoine et l'intégration des projets. Ces derniers doivent donc conserver les éléments structurant le paysage et les renforcer au besoin afin de s'intégrer au mieux au contexte environnemental dans lequel ils s'implantent.

Nuisance sonore : La proximité de voies classées à grande circulation peut entrainer des nuisances sonores pour le quotidien des habitants. Afin de prendre en compte cette nuisance, les secteurs de projet concernés devront réduire ce bruit en utilisant des matériaux de constructions adaptés et en veillant à adapter l'aménagement du site en lien avec cette problématique.

Aizenay : Localisation des sites



Aizenay : Bilan chiffré

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
La Retière	0,46	15	7	0%	Sur le temps du PLUi-H
19 Route de Challans	0,26	95	25	15%	Sur le temps du PLUi-H
Route du Poiré-sur-Vie	0,75	40	30	20%	Sur le temps du PLUi-H
Route de Maché 1	0,92	22	20	40%	Sur le temps du PLUi-H
Soulard-Clémenceau	0,12	180	22	15%	Sur le temps du PLUi-H
Minoterie Gauvrit	1,50	40	60	15%	Sur le temps du PLUi-H
Ateliers municipaux	0,70	60	42	20%	Sur le temps du PLUi-H
Place du Champ de Foire	0,13	40	5	20%	Sur le temps du PLUi-H
Rue Sainte Barbe	0,15	50	8	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue de Villeneuve	0,12	50	6	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue Gobin	0,16	75	12	17%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**5,27**	**45**	**236**	**18%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	2,19				
Gisements fonciers stratégiques					
Prairie Rte de St-Gilles 1	2,02	42	85	21%	Sur le temps du PLUi-H
Prairie Rte de St-Gilles 2	0,36	32	12	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue des Camélias	0,90	21	19	16%	PA 2018-2020
Rue Charbonnière	1,00	24	24	20%	Sur le temps du PLUi-H
Route de Venansault	1,22	11	13	18%	Sur le temps du PLUi-H
Route de Nantes 1	0,40	26	10	15%	Sur le temps du PLUi-H
Route de Nantes 2	0,31	20	6	0%	Sur le temps du PLUi-H
Route de Nantes 3	0,50	20	10	0%	Sur le temps du PLUi-H
Les Sagines	0,57	21	12	0%	PA 2018-2020
Route de Challans	0,53	48	25	0%	Sur le temps du PLUi-H
70 Route de Nantes	0,63	10	6	0%	Sur le temps du PLUi-H
99 Route de Nantes	0,33	17	6	30%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**8,77**	**26**	**229**	**14%**	
Secteurs en extension urbaine					
Les Prairies de Bonnefonds	2,38	20	48	33%	Sur le temps du PLUi-H
Rue des Ormeaux	19,24	22	423	15%	Sur le temps du PLUi-H
Impasse du Moulin Petit	1,20	22	26	15%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total des secteurs en extension urbaine	**22,82**	**22**	**497**	**17%**	

La Retière - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuel ou individuels groupés.
- L'orientation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par l'impasse Maurice Ravel.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Le cheminement doux devra connecter et compléter le réseau de cheminement doux existant au sud-ouest du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- L'espace végétalisé devra être conservé.
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions.

CONTEXTE



Situé à côté d'un lotissement, le site est délimité au Nord par des éléments paysagers qu'il conviendra de préserver dans l'aménagement. Sans contrainte particulière, le projet d'aménagement visera à finaliser le quartier d'habitat s'appuyant sur la typologie de bâti existante.

PROGRAMMATION

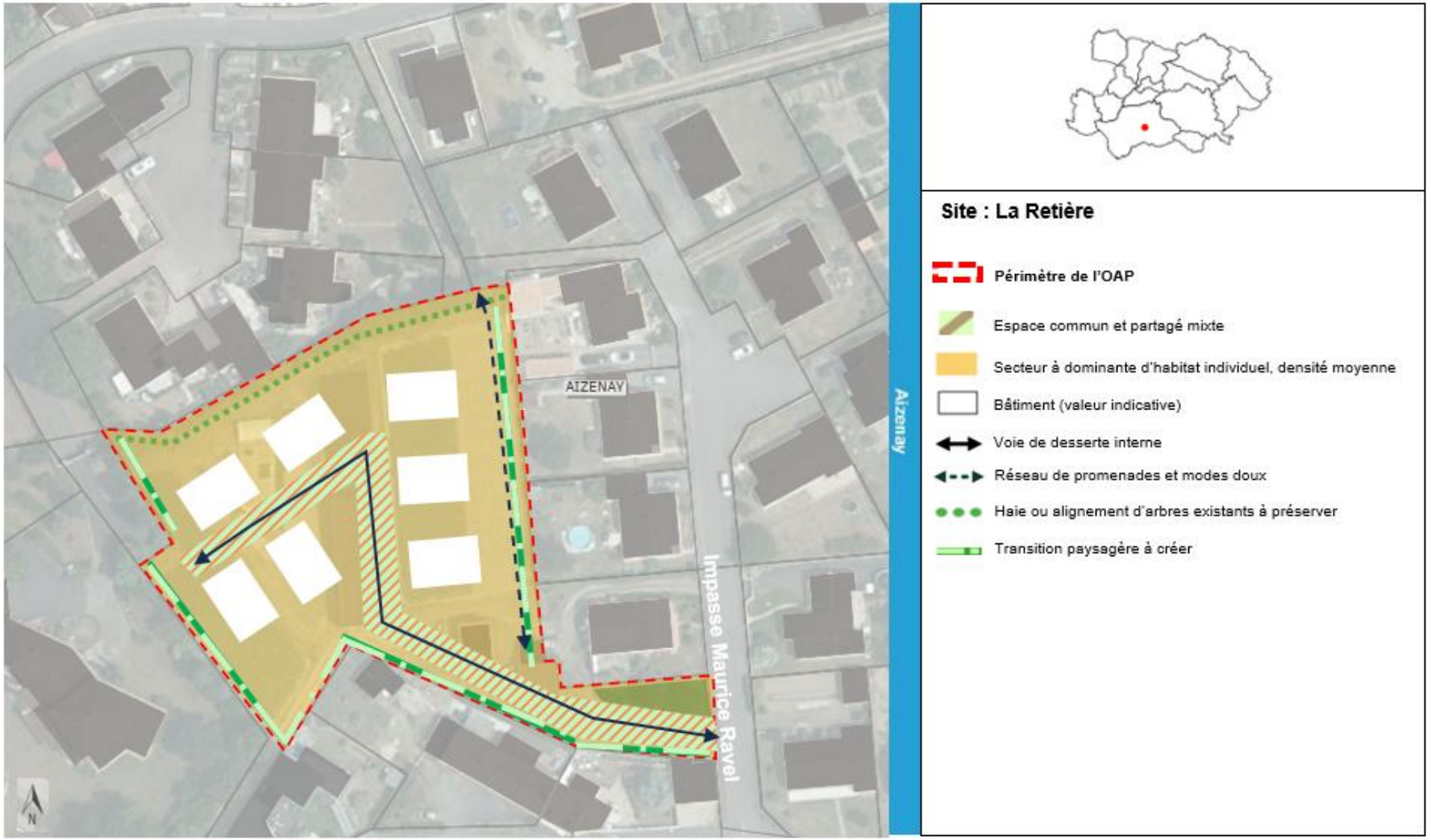
Superficie : **0,46 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Logements sociaux **: 50 % maximum**

La Retière – Aizenay

4. Schéma de principe



19 Route de Challans – Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera principalement du logement intermédiaire ou collectif.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par un accès unique sur la route de Challans
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- L'espace végétalisé devra être conservé.
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions.

CONTEXTE



Situé à proximité immédiate d'équipements et au sein d'un quartier pavillonnaire, le secteur est composé d'éléments paysagers sur une partie importante du site.

PROGRAMMATION

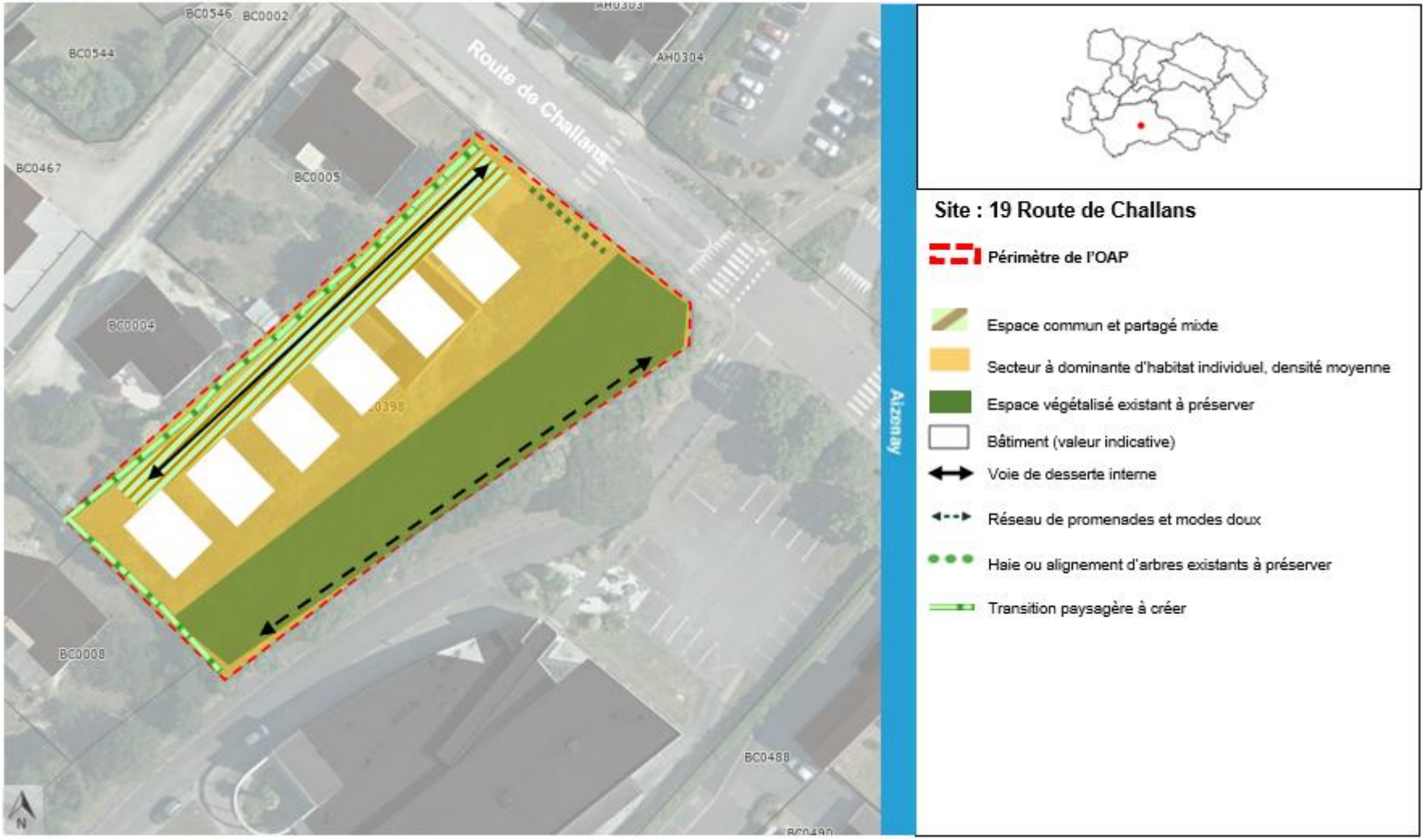
Superficie : **0,26 hectare (ha)**

Densité minimum : **95 habitations / ha**

Logements sociaux **: 15% minimum et 50 % maximum**

19 Route de Challans – Aizenay

4. Schéma de principe



Route du Poiré-sur-Vie – Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat en cas d'arrêt de l'activité économique.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuel ou individuels groupés, logements intermédiaires ou petits collectifs s'intégrant dans l'environnement.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera uniquement par la rue de la route du Poiré-sur-Vie.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions.

CONTEXTE



Situé à l'est de la commune sur la route du Poiré-sur-Vie, le site est composé actuellement d'une activité économique.
A proximité du centre-bourg, le site offre un potentiel intéressant pour réaliser une opération de renouvellement urbain.

PROGRAMMATION

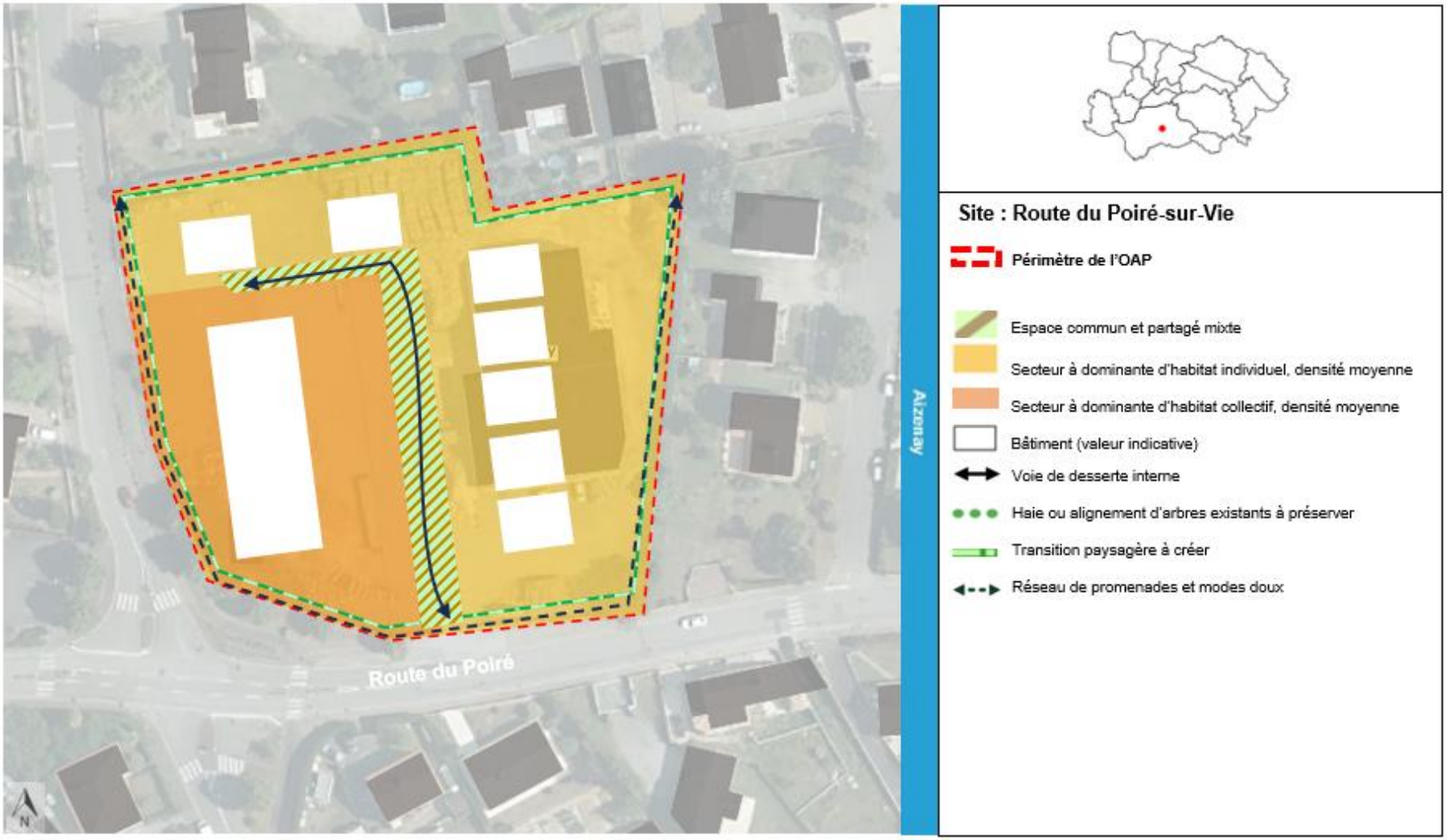
Superficie : **0,75 hectare (ha)**

Densité minimum : **40 habitations / ha**

Logements sociaux : **20 % minimum et 50 % maximum**

Route du Poiré-sur-Vie – Aizenay

4. Schéma de principe



Route de Maché 1 - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logement individuel ou individuel groupé, logement intermédiaire ou petit collectif.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par les voies du nouveau lotissement voisin situé à l'Ouest.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et de haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Situé sur la partie Ouest de la RD 948, le long de la route de Maché, ce secteur concentre de nombreux projets d'habitat récemment achetés ou en cours de construction. Ce site en question se bordent deux secteurs récemment aménagés. Sans contraintes particulières le projet visera à mailler et à prolonger la continuité des aménagements qui sont en cours sur le secteur le long de la route de Maché.

PROGRAMMATION

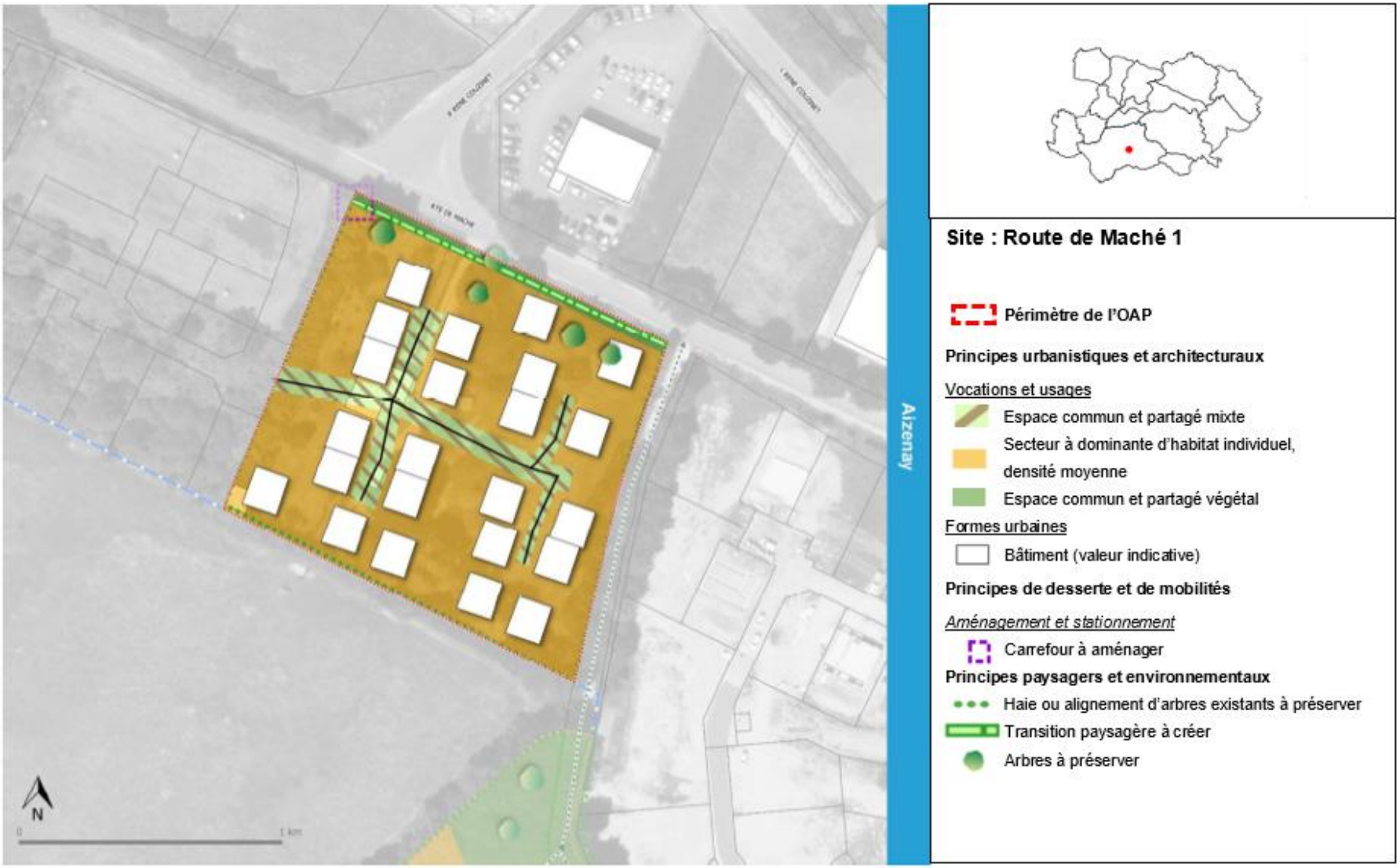
Superficie : **0,92 hectare (ha)**

Densité minimum : **22 habitations / ha**

Logements sociaux : **40 % minimum et 50 % maximum**

Route de Maché 1 - Aizenay

4. Schéma de principe



Soulard-Clémenceau - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site à vocation a accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera dense et tendra vers des logements intermédiaires ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Dans la continuité des implantations des bâtiments le long des voies bordant le site, un front urbain sera constitué pour garantir une unité dans l'aménagement.
- L'implantation du bâti et le choix des matériaux de constructions devront prendre en compte les nuisances sonores présentes aux abords du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte se fera par la rue Clémenceau et la rue Soulard.
- Le stationnement devra être paysager.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Le site comprend de l'habitat ancien type maison de ville et une ancienne entreprise automobile. Situé à l'entrée de l'hypercentre, le site est enchâssé entre deux voies de circulation menant aux commerces et services. La configuration du site est délicate à aménager. La typologie de bâti et la desserte devront tenir compte du quartier d'habitation de la Place du Champ de Foire et de la grande propriété arborée de l'autre côté de la Rue Soulard.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,12 hectare (ha)**

Densité minimum : **180 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 % minimum et 50 % maximum**

Soulard-Clémenceau - Aizenay

4. Schéma de principe



Minoterie Gauvrit - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat et des équipements.
- La typologie de logements proposée sera assez dense et tendra vers des logements intermédiaires ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Un front urbain le long des voies principales sera conservé dans le réaménagement du site en cohérence avec les habitations voisines

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte se fera par la voirie existante rue des Parcs et/ou rue des Vergers
- Le stationnement devra être paysager.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies repérées sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Ancienne entreprise agroalimentaire au sein d'un quartier d'habitat. Le site est bordé par des maisons individuelles et des potagers. Les abords du site sont caractérisés par un tissu urbain distendu. L'enjeu de l'aménagement du site sera de bien prendre en compte toutes les composantes qui entourent le site pour proposer un habitat adapté. La localisation à 10 min de marche du centre-ville et de ces commerces est un atout.

PROGRAMMATION

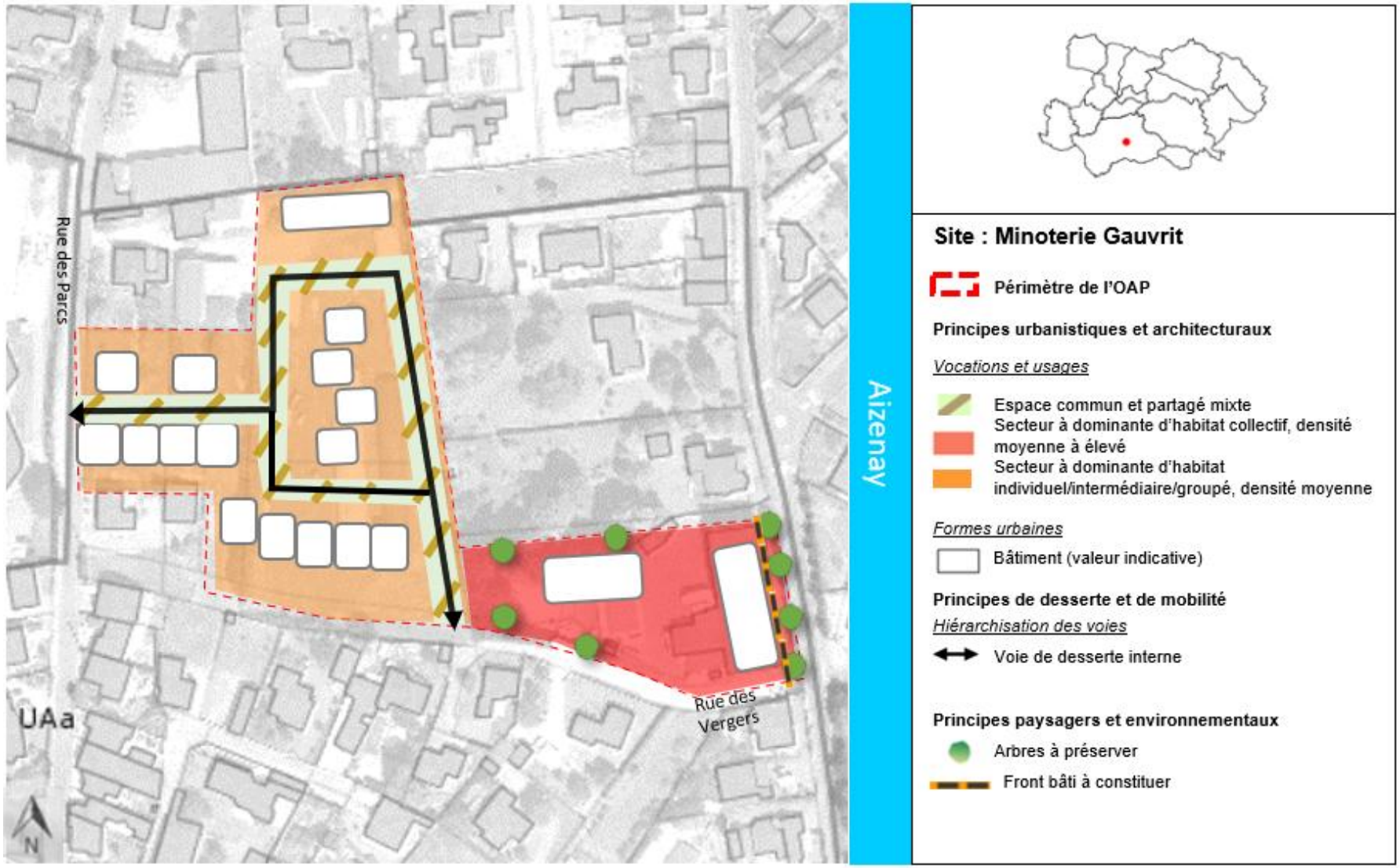
Superficie : **1,50 hectare (ha)**

Densité minimum : **40 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 % minimum et 50 % maximum**

Minoterie Gauvrit - Aizenay

4. Schéma de principe



Ateliers municipaux - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera dense et tendra vers des logements intermédiaires ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité et l'ensoleillement des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- L'implantation du bâti et le choix des matériaux de constructions devront prendre en compte les nuisances sonores présentes aux abords du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte se fera par la rue des Camélias.
- Le stationnement devra être paysager.
- Un carrefour devra être aménagé afin de sécuriser et fluidifier l'accès. Celui-ci pourrait amener à modifier le périmètre de projet d'habitation.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies et murs repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).

CONTEXTE



Le site est situé le long de l'entrée Est du bourg en arrière de l'hyper marché et de la zone commerciale. Les ateliers municipaux vont être déplacés laissant un bel espace pour une opération de renouvellement urbain. La voirie a récemment été refaite et un projet d''habitat est en cours en face des ateliers. Le site bénéficie d'un réseau de voies douces sécurisées.

PROGRAMMATION

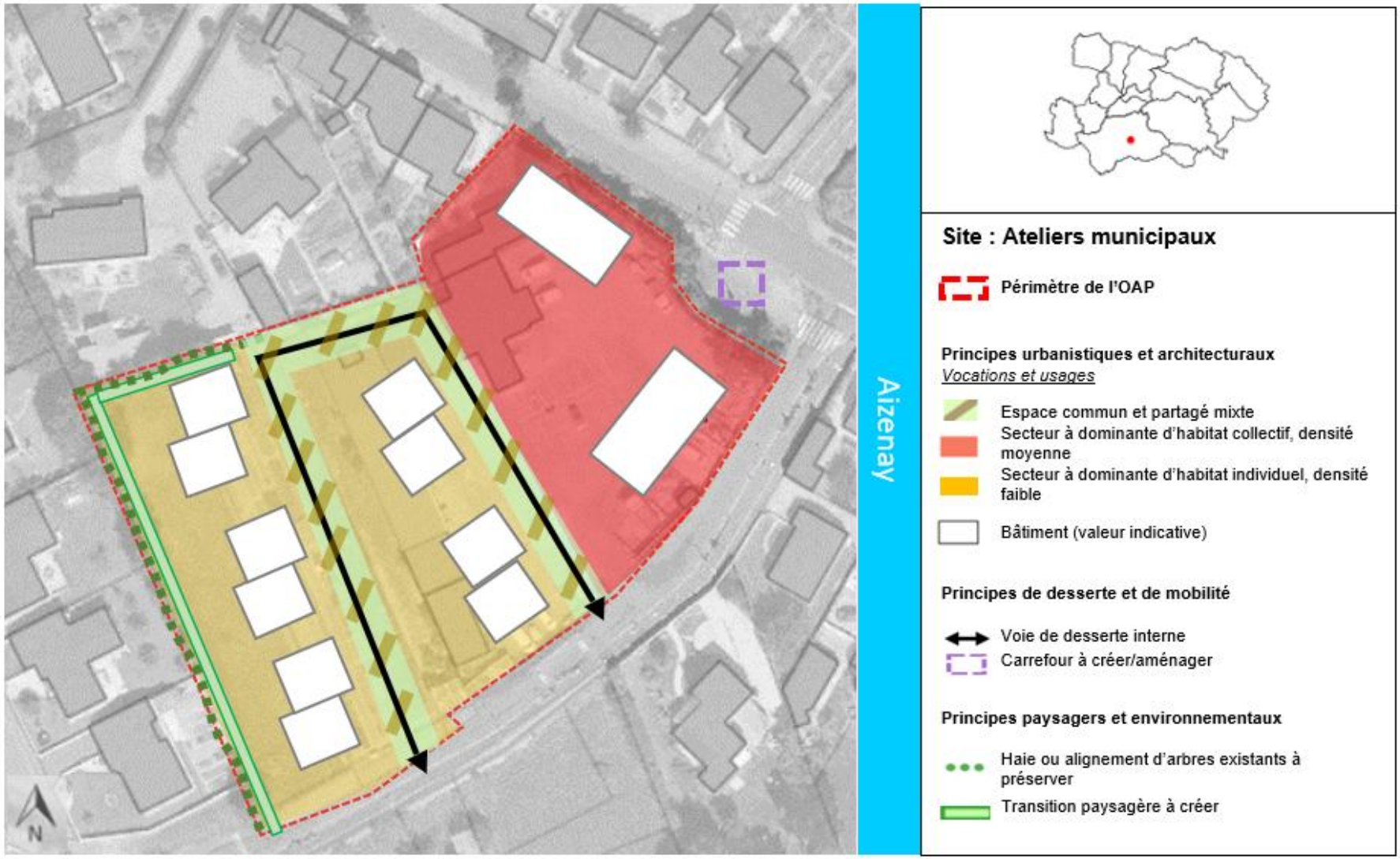
Superficie : **0,70 hectare (ha)**

Densité minimum : **60 habitations / ha**

Logements sociaux : **20 % minimum et 50 % maximum**

Ateliers municipaux – Aizenay

4. Schéma de principe



Place du Champ de Foire – Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant composé principalement de maison de ville, aligné créant un front bâti, généralement avec un étage.
  L'habitat individuel, type « maison de ville » avec un étage ou groupé est à privilégier.
  Au sud, un bâtiment collectif pourra être admis en veillant à son intégration paysagère et architecturale.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les accès se feront par les rues du Four, de la Villette et/ou rue Gobin.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les arbres repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les murets en pierre repérés sur le schéma d'OAP sont à préserver au maximum.
- Le secteur devra conserver au moins 40 % d'espace vert/non artificialisé.

CONTEXTE



Ce site est idéalement situé en centre-ville au sein d'un secteur composé de « maison de ville ».
Le site comporte un bâtiment à démolir ou à réhabiliter.
Les éléments paysagers arbres et murets en pierre bordant devront être intégrés à l'aménagement du site.

PROGRAMMATION

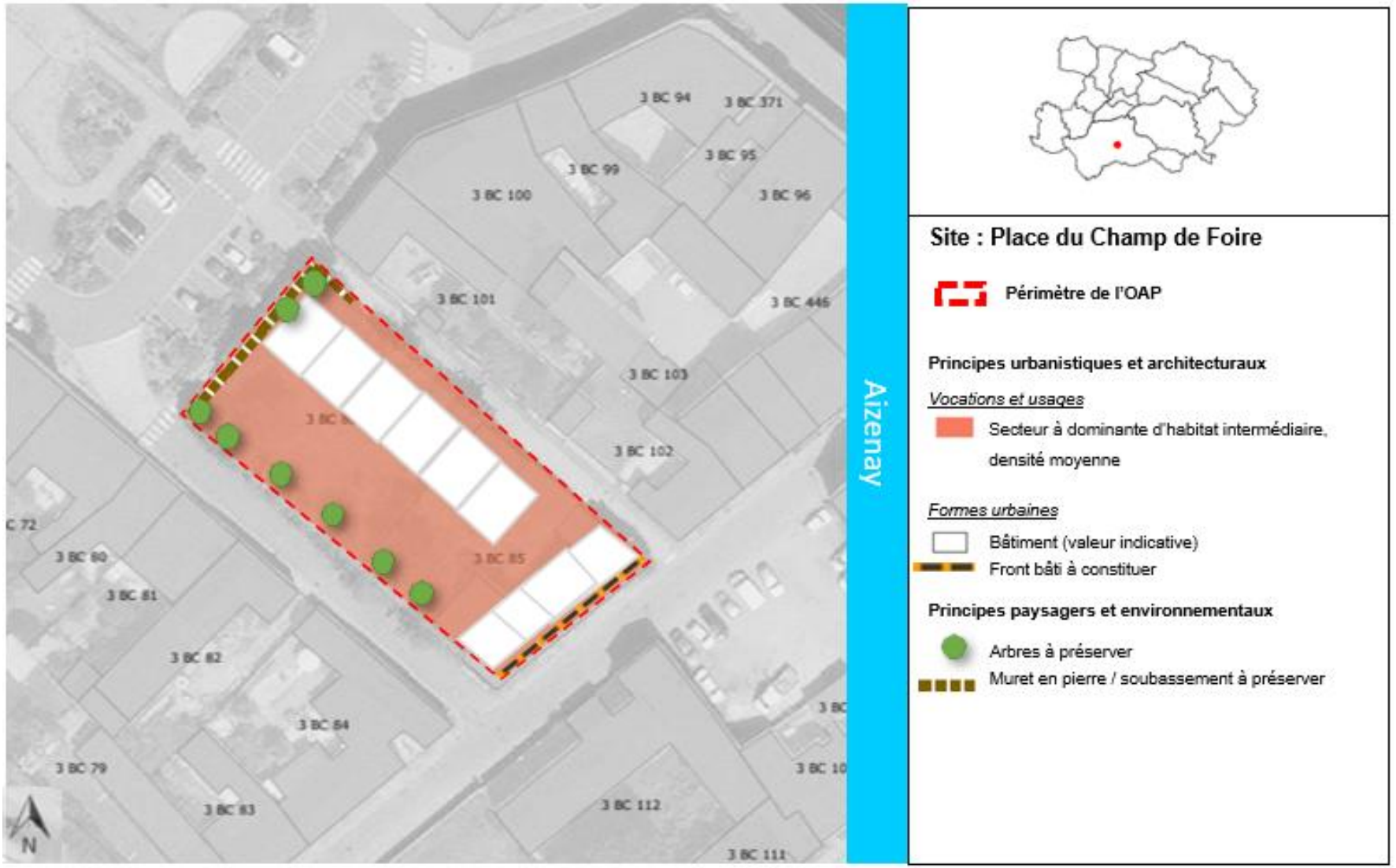
Superficie : **0,13 hectare (ha)**

Densité minimum : **40 habitations / ha**

Logements sociaux : 20 % minimum et 50 % maximum

Place du Champ de Foire - Aizenay

4. Schéma de principe



Rue Sainte Barbe - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat intermédiaire ou collectif adapté au bâti environnant.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la rue Ste Barbe.
- Le stationnement devra être paysager.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Un espace non artificialisé partagé devra être aménagé.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).

CONTEXTE



Ce site est idéalement situé en centre-ville à proximité d'équipements et d'une zone résidentielle. Le bâtiment existant devra être démoli ou réhabilité. Les éléments paysagers au sein du secteur devront être intégrés à l'aménagement du site.

PROGRAMMATION

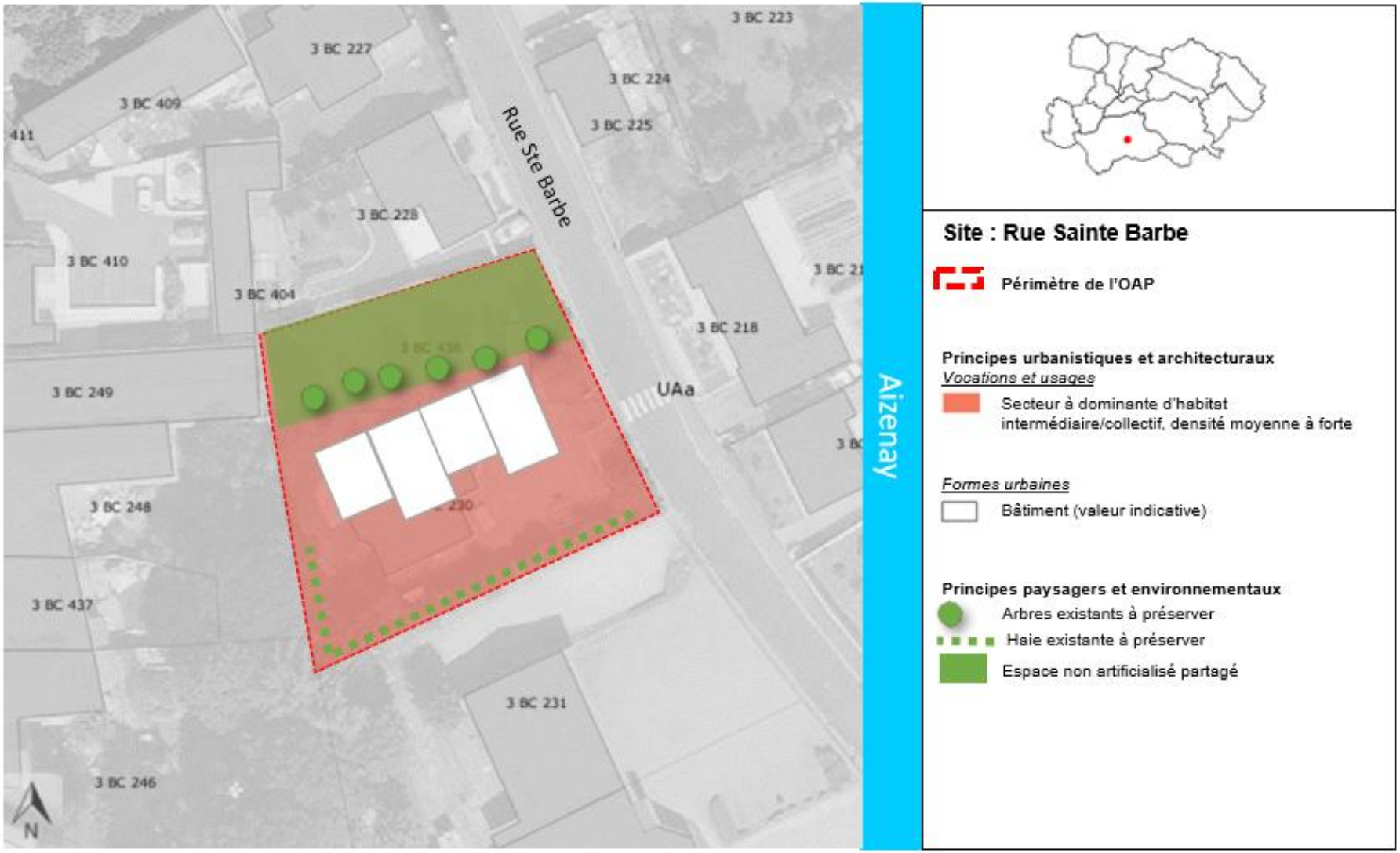
Superficie : **0,15 hectare (ha)**

Densité minimum : **50 habitations / ha**

Logements sociaux **: 50 % maximum**

Rue Sainte Barbe - Aizenay

4. Schéma de principe



Rue de Villeneuve - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat ou des équipements.
- La typologie de logements proposée sera dense et tendra vers des logements intermédiaires ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte se fera par la rue Villeneuve.
- De nombreux stationnements bordent le site de projet. Une mutualisation du stationnement devra être privilégiée.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Opération de renouvellement urbain qui se situe dans le quartier de Villeneuve qui est en pleine mutation. A deux pas du cinéma, d'un espace santé et de nombreux stationnements, cette opération d'habitat s'inscrit dans la poursuite du réaménagement du quartier.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,12 hectare (ha)**

Densité minimum : **50 habitations / ha**

Logements sociaux : **50 % maximum**

Rue de Villeneuve – Aizenay

4. Schéma de principe



Aizenay



Site : Rue de Villeneuve

Périmètre de l'OAP

Principes urbanistiques et architecturaux

Vocations et usages

Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne

Formes urbaines

Bâtiment (valeur indicative)

Hauteur indicative des bâtiments

Rue Gobin - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera dense et tendra vers des logements intermédiaires voire des petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Un front urbain le long des voies principales sera conservé dans le réaménagement du site en cohérence avec le tissu urbain aux alentours.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte se fera par la rue Gobin.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et de haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).
- Les points de vue repérés sur le site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.

CONTEXTE



Situé à deux pas de l'église et du centre-ville, le site est une friche inhabitée. Secteur en mutation, plusieurs projets de renouvellement urbain ont été réalisés aux alentours (Le Clos Sainte Marie).

PROGRAMMATION

Superficie : **0,16 hectare (ha)**

Densité minimum : **75 habitations / ha**

Logements sociaux : **17 % minimum et 50 % maximum**

Rue Gobin - Aizenay

4. Schéma de principe



Prairie route de Saint-Gilles 1 - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuel ou individuel groupé, logement intermédiaire ou petit collectif.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines, en cohérence avec la topographie du site..
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- L'implantation du bâti et le choix des matériaux de constructions devront prendre en compte les nuisances sonores présentes aux abords du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- La desserte du site se fera par le rond-point existant route de Saint-Gilles. L'aménagement de l'accès devra être sécurisé.
- Les cheminements doux existants devront être conservés.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).
- Le front de rue sera végétalisé en privilégiant les espèces locales.
- Les points de vue repérés sur le site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Un aménagement cohérent et une unité dans le traitement paysager devra être mis en place entre les deux sites de projets Prairie route de Saint-Gilles 1 et 2 et les espaces naturels environnants

CONTEXTE



Ce site de projet est une prairie en plein cœur de ville à proximité des commerces et des écoles. Le site est bordé par un chemin piéton arboré donnant accès au centre-ville. Il est marqué par une topographie descendante sur la route de Saint-Gilles et de nombreux arbres.

PROGRAMMATION

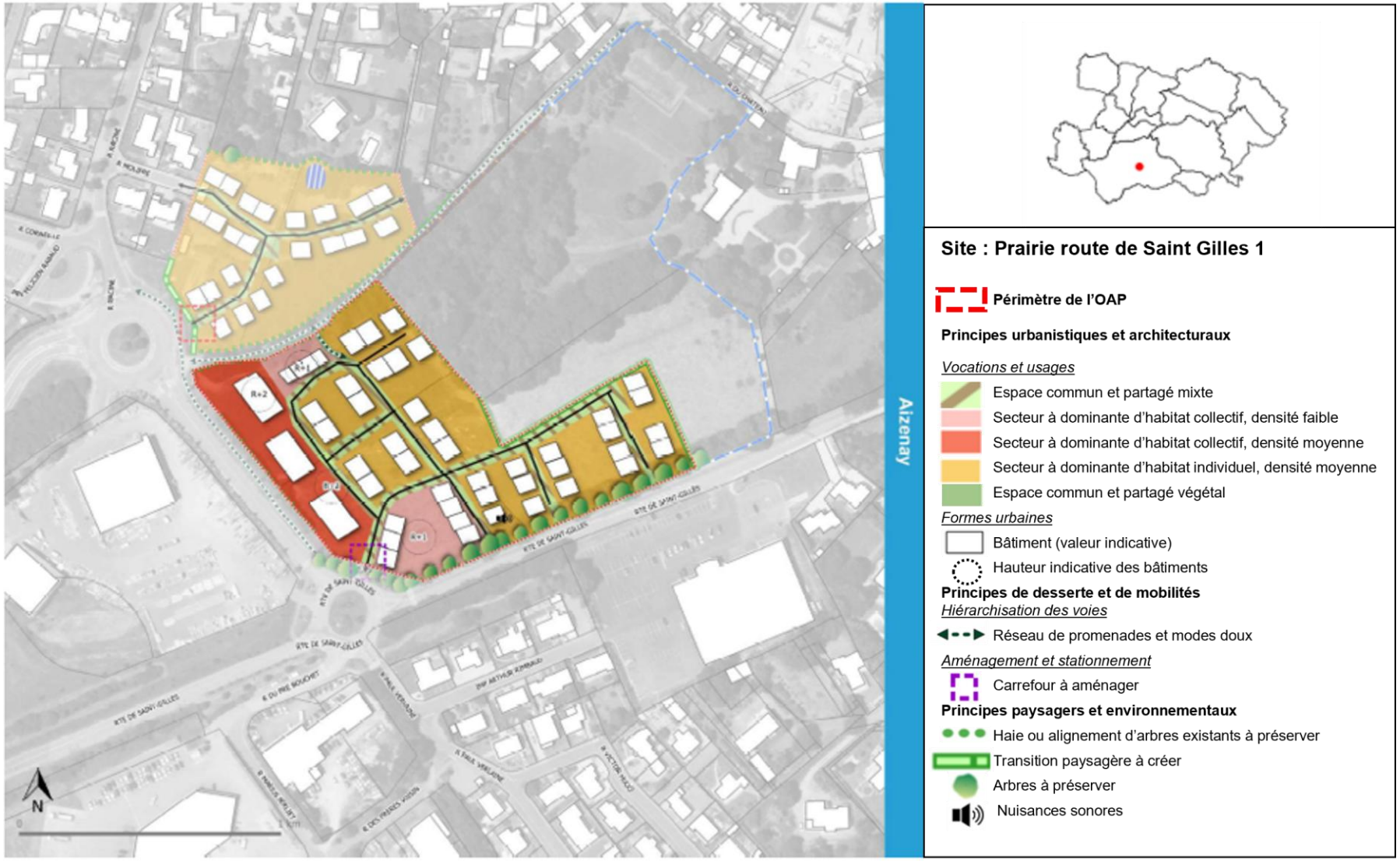
Superficie : **2,02 hectares (ha)**

Densité minimum : **42 habitations / ha**

Logements sociaux : **21 % minimum et 50 % maximum**

Prairie route de Saint-Gilles 1 - Aizenay

4. Schéma de principe



Prairie route de Saint-Gilles 2 - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant.
- L'habitat individuel et /ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les accroches existantes du lotissement voisin.
- La desserte du site est à privilégier par la rue Molière.
- Les cheminements doux existants devront être conservés.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Un aménagement cohérent et une unité dans le traitement paysager devra être mis en place entre les deux sites de projets Prairie route de Saint-Gilles 1 et 2 et les espaces naturels environnants.
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions.

CONTEXTE



Ce site est idéalement situé en face d'une école à proximité immédiate du centre-ville et de l'échangeur de la départementale 948. Le site ne possède pas de contraintes particulières. Les éléments paysagers bordant le sentier piéton à l'Ouest du site devront être intégrés à l'aménagement du site.

PROGRAMMATION

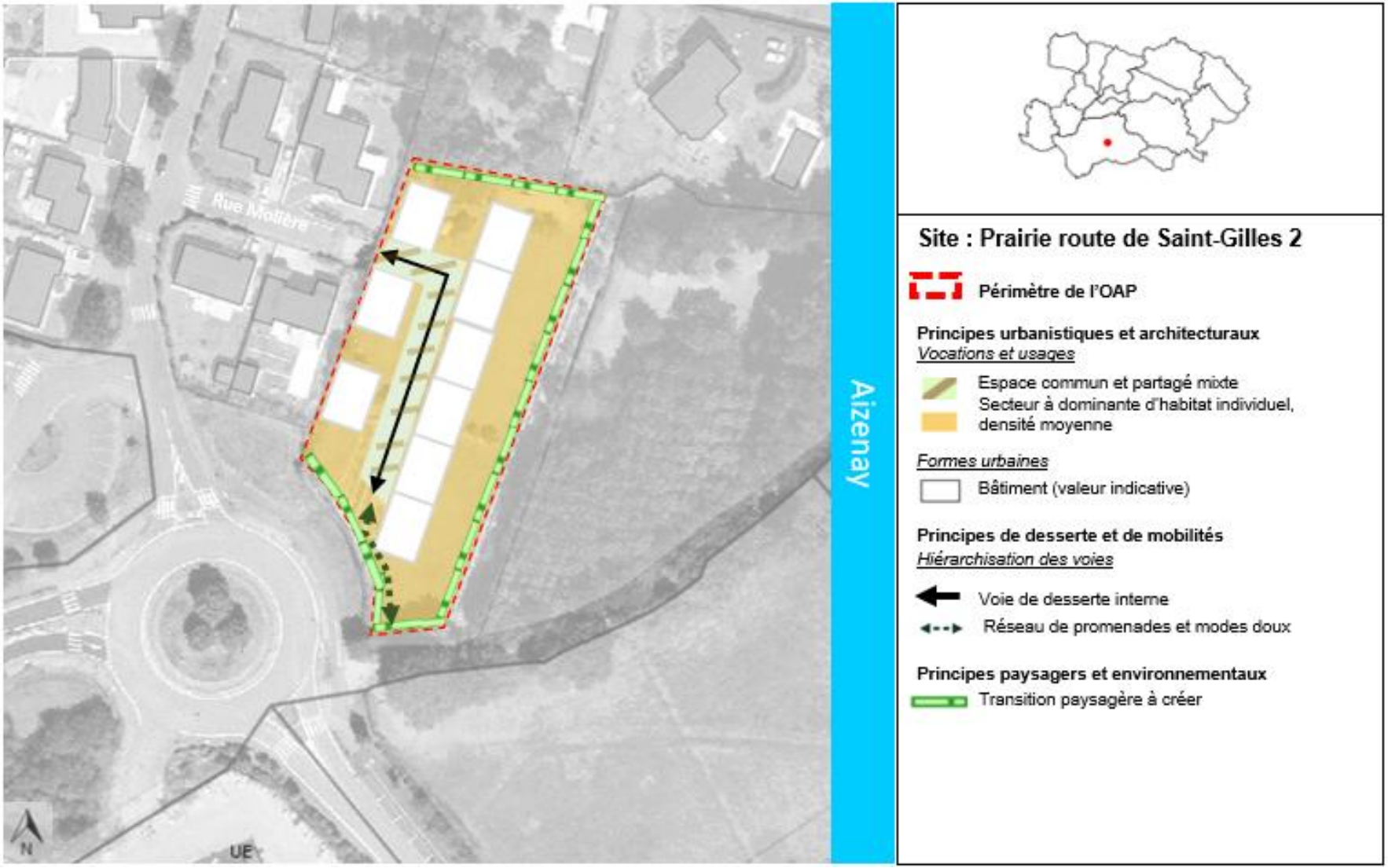
Superficie : **0,36 hectare (ha)**

Densité minimum : **32 habitations / ha**

Logements sociaux : **50 % maximum**

Prairie route de Saint-Gilles 2 - Aizenay

4. Schéma de principe



Rue des Camélias - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuel ou individuel groupé, logement intermédiaire ou petit collectif.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Un front bâti devra être mis en place en cohérence avec les habitations voisines.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la rue des Camélias.
- Les cheminements doux existants devront être conservés.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Des accès futurs sont à prévoir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les limites du site bordant le boisement au Sud devront être préservées. Ces transitions paysagères entre l'espace bâti et l'espace boisé devront être traitées avec soin.

CONTEXTE



Ce site de moins d'un hectare est une prairie dans un quartier d'habitations. Le site est bordé par des arbres de hautes tiges. Le site est en pente en direction d'un espace naturel composé de sentiers piétons.

PROGRAMMATION

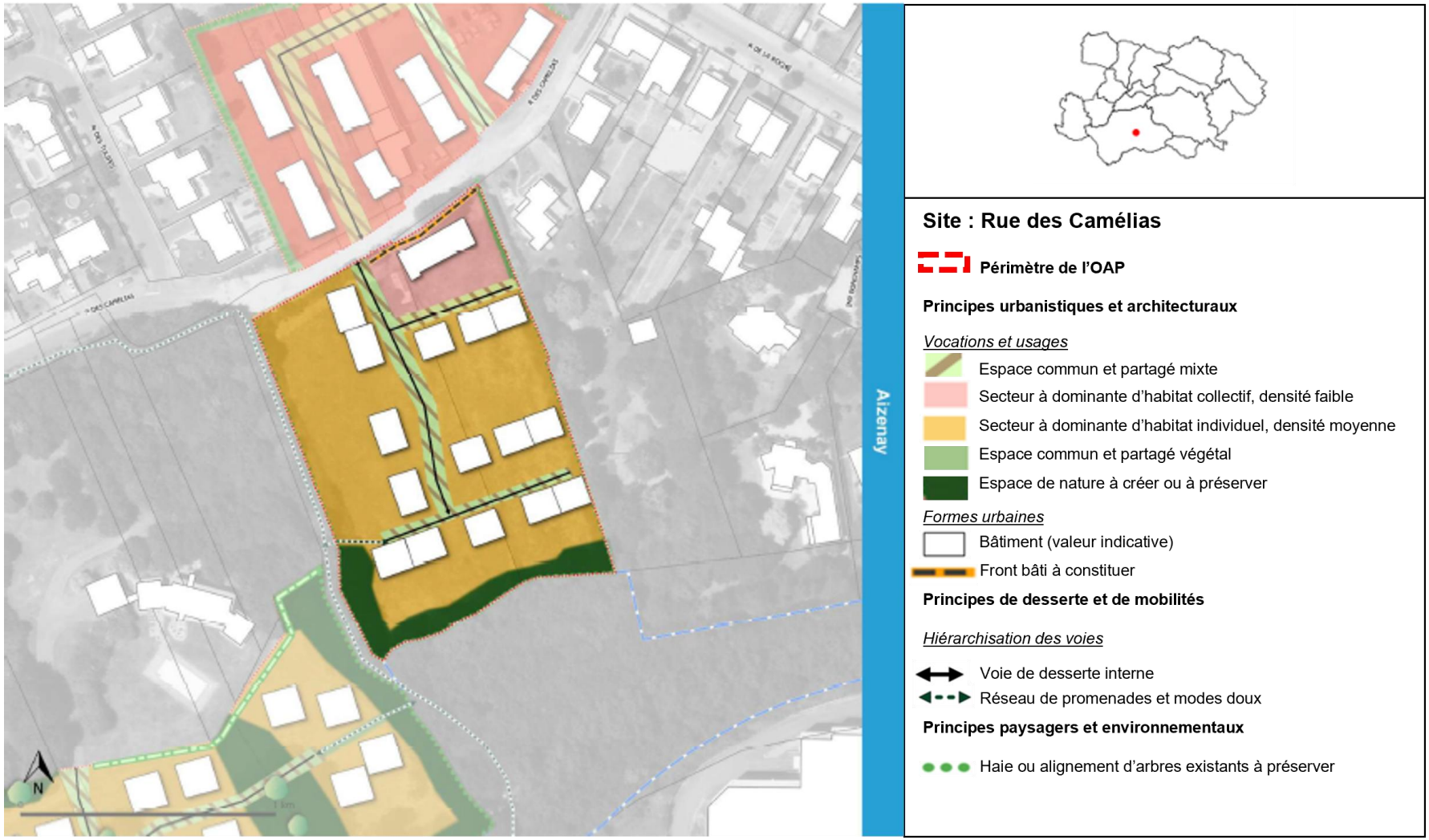
Superficie : **0,90 hectare (ha)**

Densité minimum : **21 habitations / ha**

Logements sociaux : **16 % minimum et 50 % maximum**

Rue des Camélias - Aizenay

4. Schéma de principe



Rue Charbonnière - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuel ou individuels groupés, logements intermédiaires et/ou petits collectifs s'intégrant dans l'environnement.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- L'habitation existante au sud-ouest sera préservée afin de maintenir une continuité avec les habitations existantes.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la rue Charbonnière. Aucun accès supplémentaire ne sera créé dans les autres rues.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Le stationnement non attenant aux habitations sera à privilégier. Il pourra prendre la forme d'aires extérieures collectives ou de box individuels dédiés.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions.

CONTEXTE



Situé en plein quartier pavillonnaire en second rideau de la rue de la Roche, le site revêt un potentiel intéressant pour accueillir de l'habitat. Sans contrainte particulière le site devra prendre en compte les éléments paysagers structurants sur le site (arbres et haies) ainsi que l'habitation au sud à préserver.

PROGRAMMATION

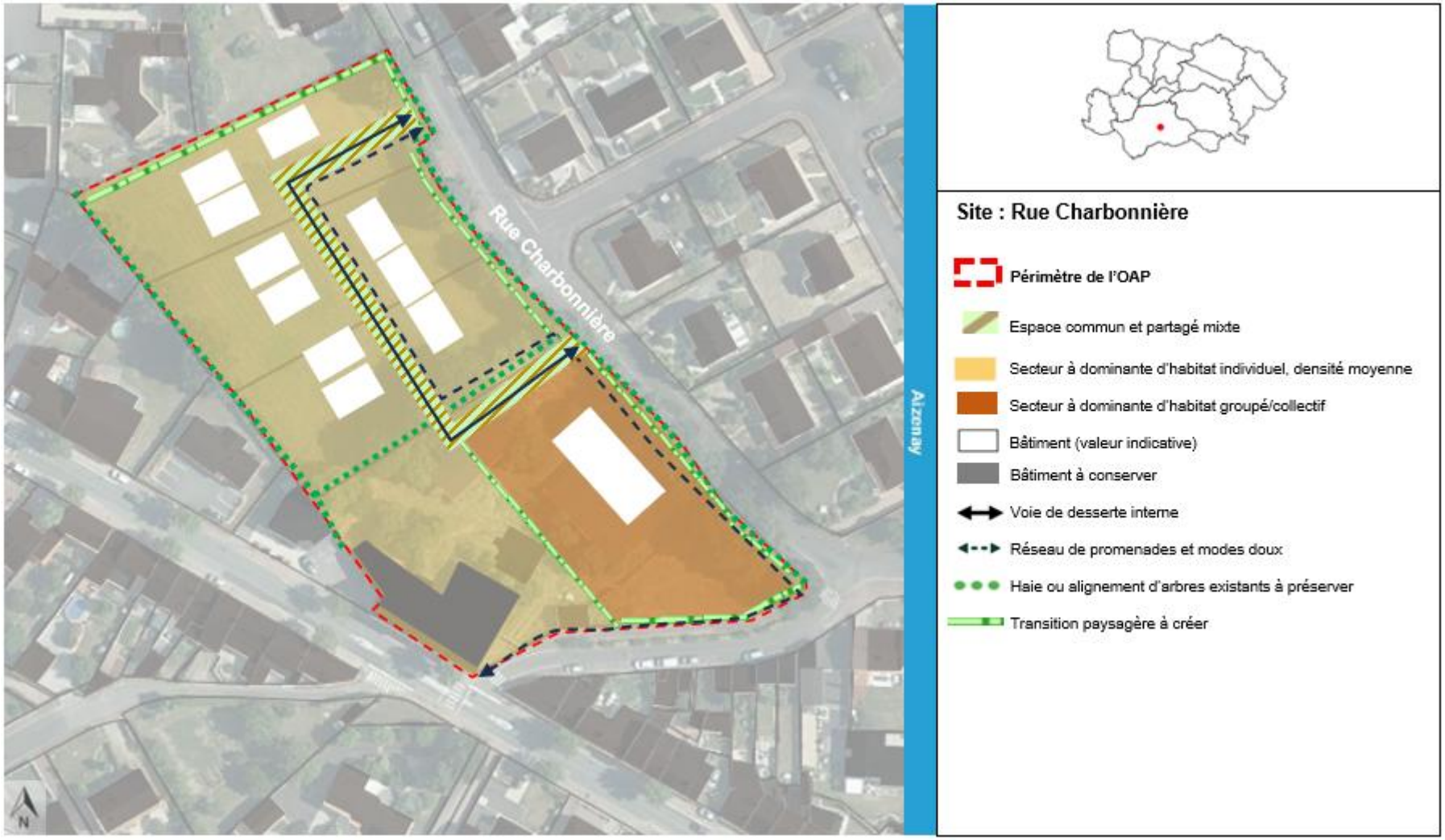
Superficie : **1 hectare (ha), dont 0,40 en renouvellement urbain**

Densité minimum : **24 habitations / ha**

Logements sociaux : **20 % minimum et 50 % maximum**

Rue Charbonnière - Aizenay

4. Schéma de principe



Route de Venansault - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et /ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Le cadre arboré du site devra être préservé et intégré à l'aménagement du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la rue de Venansault sur la voie existante du terrain.
- Les cheminements doux existants devront être conservés.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).
- Une bande arborée devra être préservée sur la partie Est et Sud du site.

CONTEXTE



Ce site est une grande propriété composée d'arbres de haute tige. Cette grande propriété est située derrière l'hypermarché et à proximité de la D948. Dans l'aménagement du site, il conviendra de respecter le cadre arboré.

PROGRAMMATION

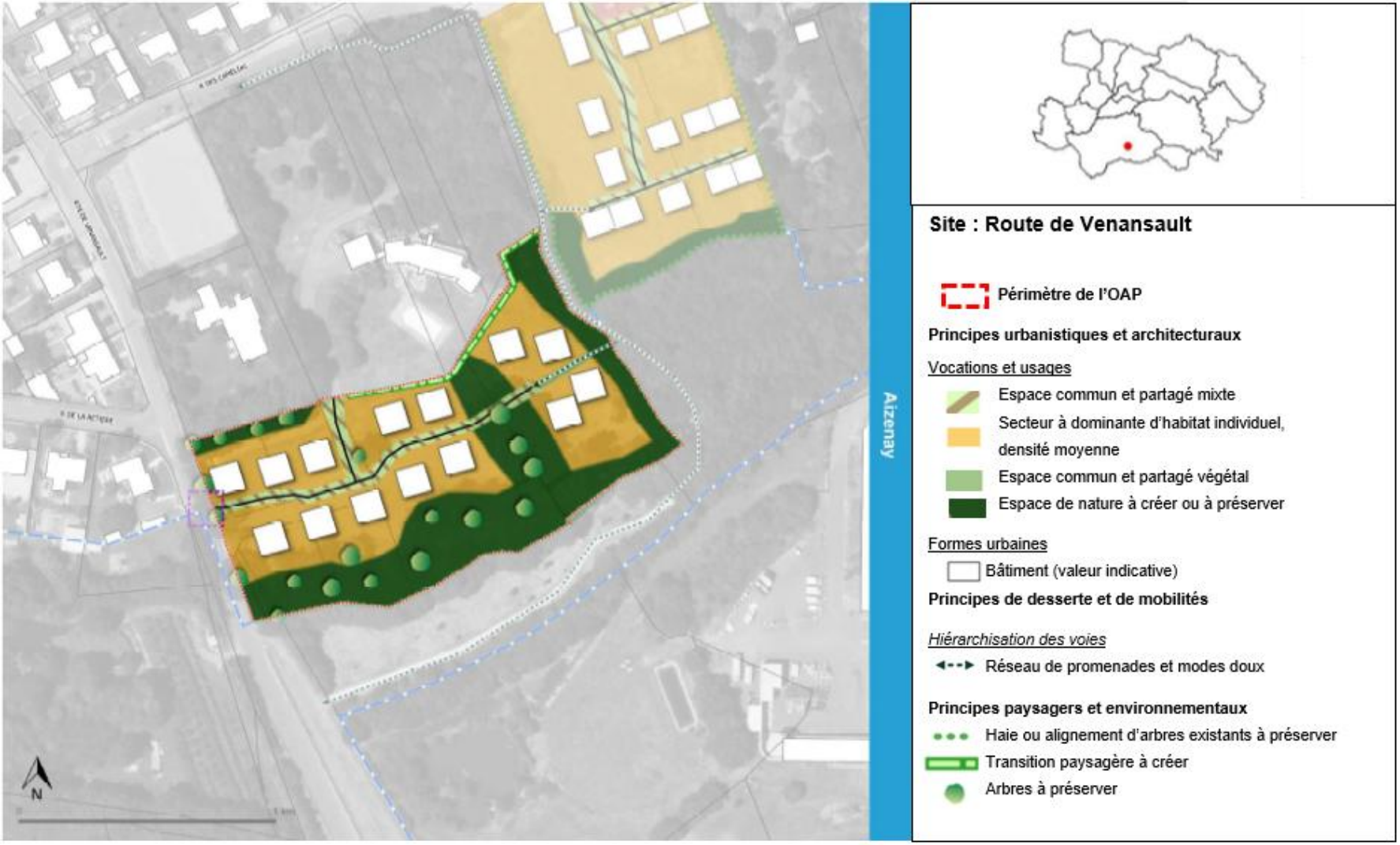
Superficie : **1,22 hectare (ha)**

Densité minimum : **11 habitations / ha**

Logements sociaux **: 18 % minimum et 50 % maximum**

Route de Venansault - Aizenay

4. Schéma de principe



Route de Nantes 1 - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera dense et tendra vers des maisons de villes groupées, des logements intermédiaires ou des petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la route de Nantes.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Les stationnements privés devront être paysagers et devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Le site fait partie des nombreux espaces délaissés longeant la route de Nantes. Situé à proximité du complexe sportif de la Galerne Noroit et l'entreprise RESISTUB le site n'a pas de contrainte particulière. Une voie et un sentier bordent le site..

PROGRAMMATION

Superficie : **0,40 hectare (ha)**

Densité minimum : **26 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 % minimum et 50 % maximum**

Route de Nantes 1 - Aizenay

4. Schéma de principe



Route de Nantes 2 – Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et /ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la route de Nantes.
- Les cheminements doux existants devront être conservés.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Le site fait partie des nombreux espaces délaissés longeant la route de Nantes. Situé en face du lotissement Paul Gilbert en cours de construction, le site offre un potentiel de densification intéressant. Les éléments paysagers structurants qui bordent le site procurent un sentiment d'intimité qu'il conviendra de préserver dans l'aménagement du site.

PROGRAMMATION

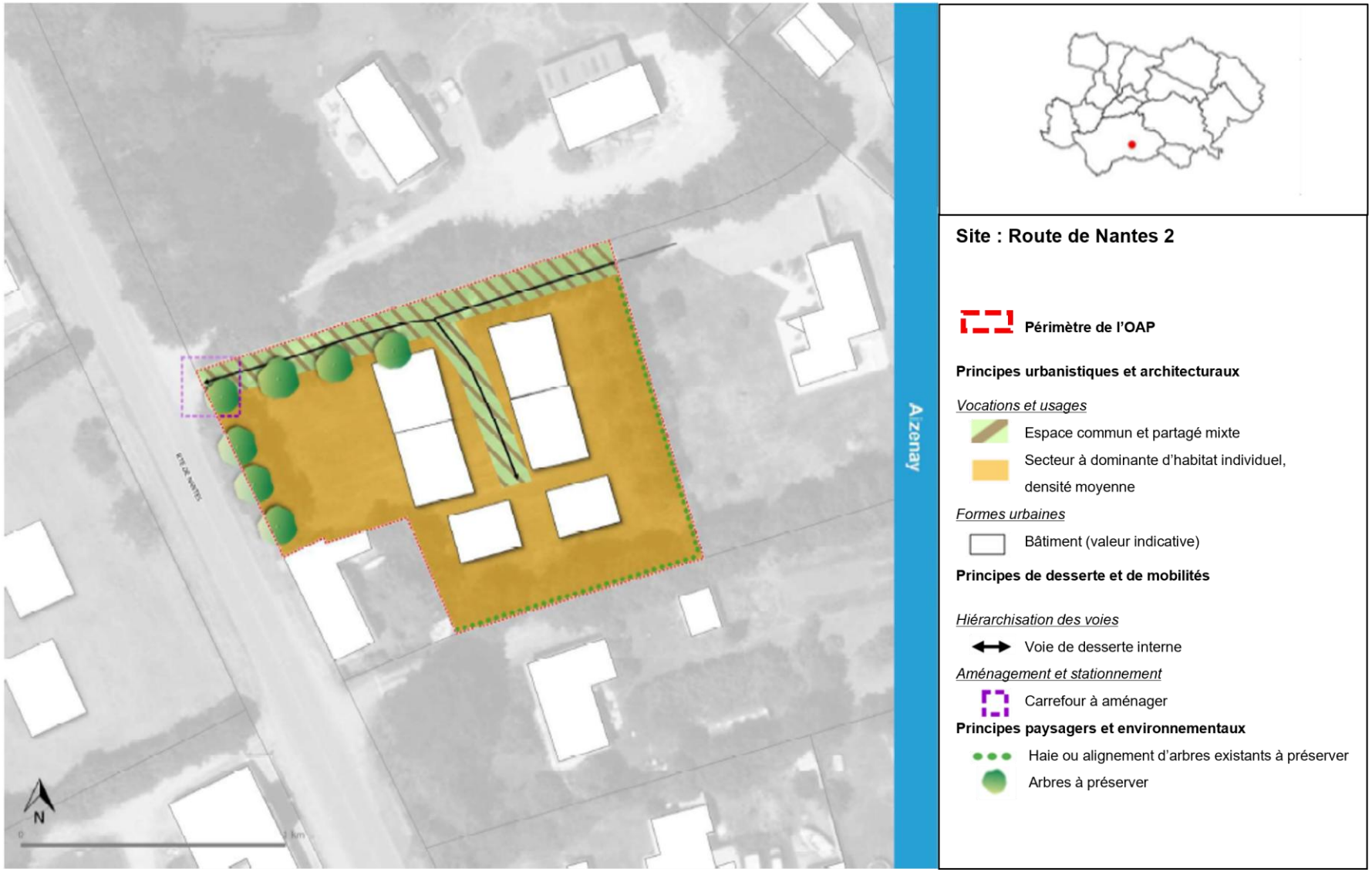
Superficie : **0,31 hectare (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Logements sociaux : **50 % maximum**

Route de Nantes 2 - Aizenay

4. Schéma de principe



Route de Nantes 3 – Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et /ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la route de Nantes.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Situé au Nord du bourg en direction de la Chapelle Palluau, le site est bordé par un espace boisé. Le site fait partie des nombreux espaces délaissés longeant la route de Nantes.

PROGRAMMATION

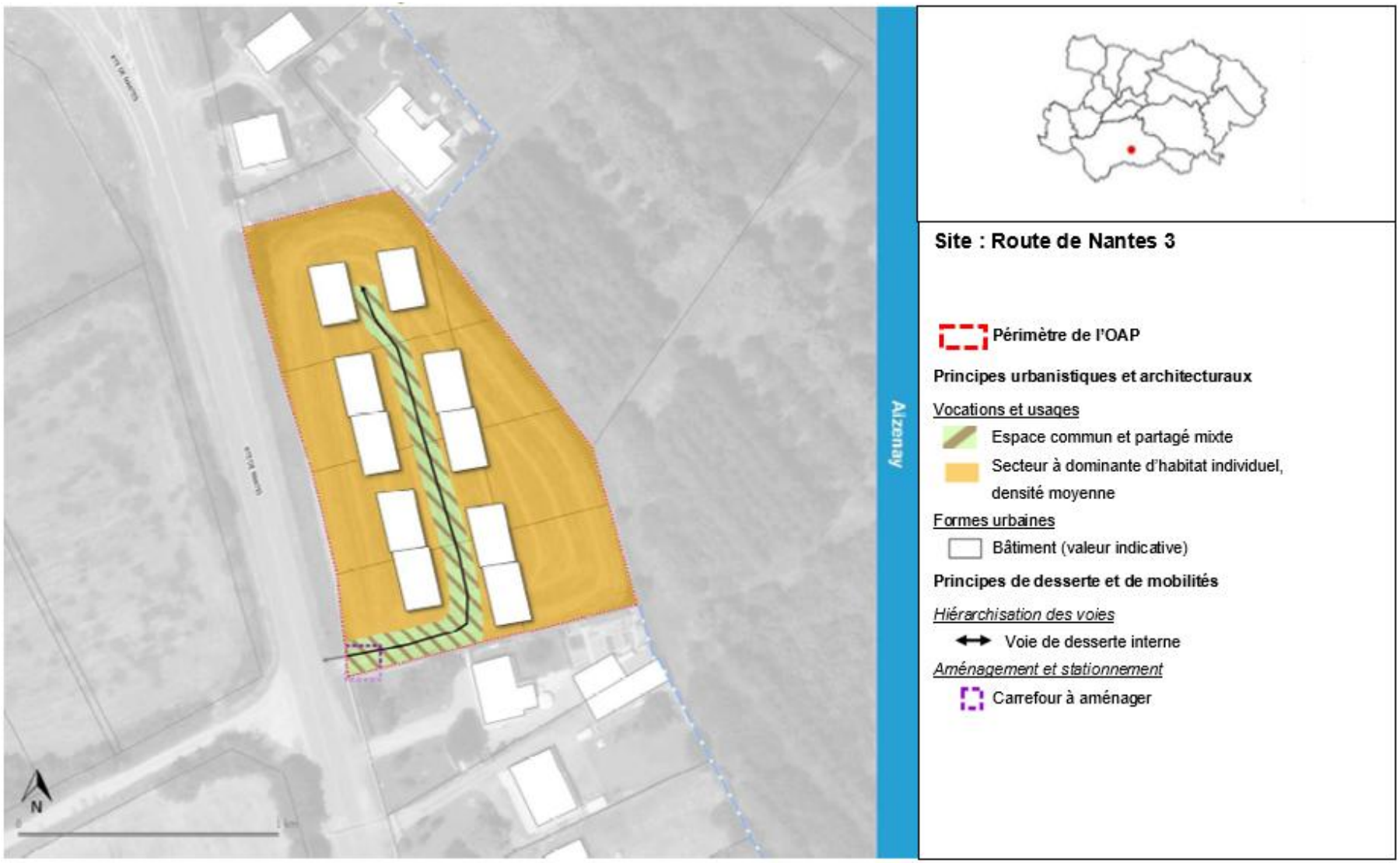
Superficie : **0,50 hectare (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Logements sociaux : **50 % maximum**

Route de Nantes 3 - Aizenay

4. Schéma de principe



Les Sagines – Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et /ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la rue de l'Anjormière.
- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).

CONTEXTE



Situé au Nord de la commune à proximité de la ZAD, le site est une opération d'optimisation des fonds de jardins des habitations bordant la rue de l'Anjormière. Un Permis d'Aménagé a été délivré sur le site dans le respect des objectifs fixés par le PADD.

PROGRAMMATION

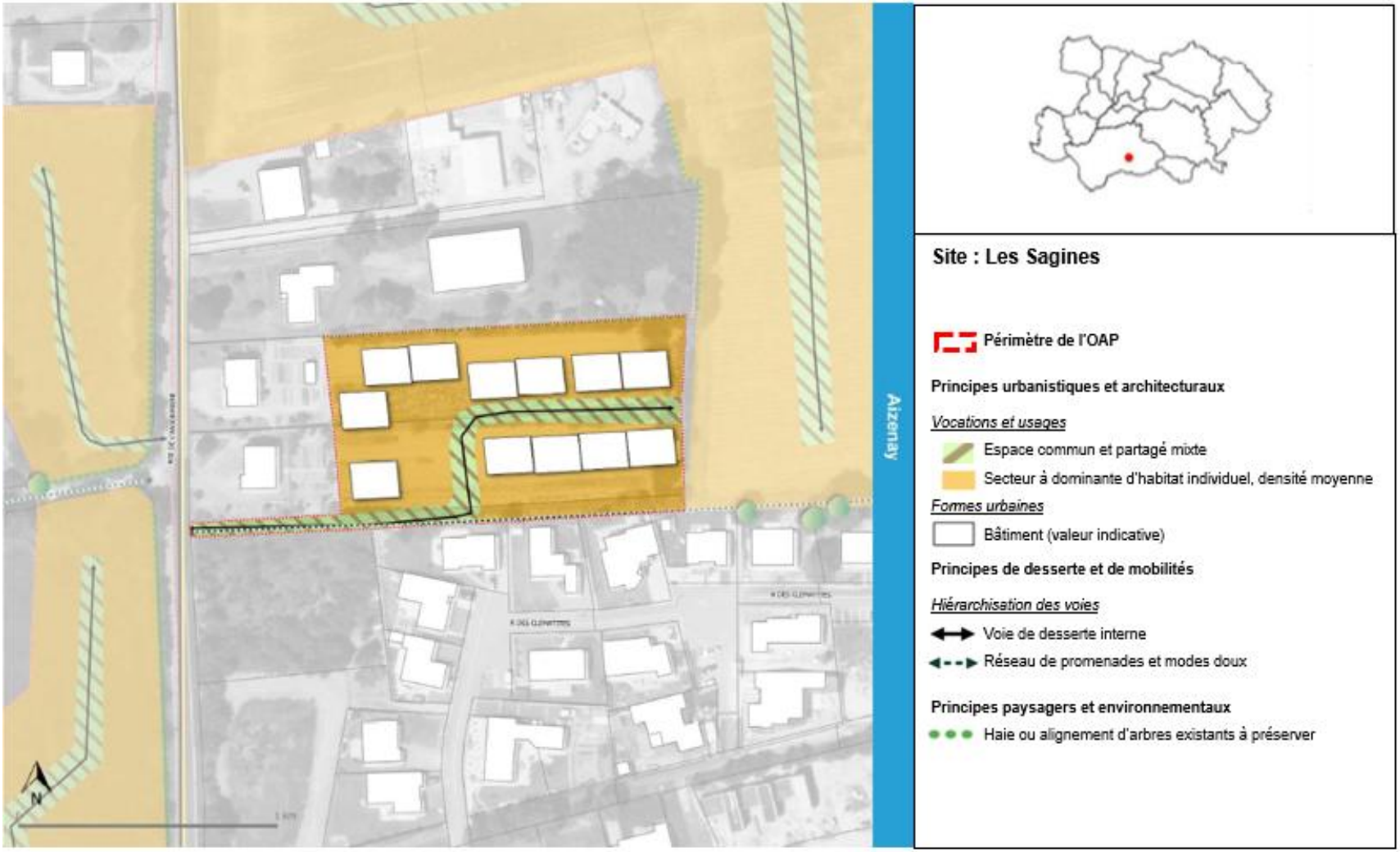
Superficie : **0,57 hectare (ha)**

Densité minimum : **21 habitations / ha**

Logements sociaux : **50 % maximum**

Les Sagines – Aizenay

4. Schéma de principe



Route de Challans – Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera dense et tendra vers des logements intermédiaires ou des petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- L'implantation du bâti et le choix des matériaux de constructions devront prendre en compte les nuisances sonores présentes aux abords du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la route de Challans.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les cheminements doux existants devront être conservés.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).
- Un merlon le long du giratoire devra être aménagé.

CONTEXTE



Le site est localisé en entrée de ville, à proximité de l'échangeur. Des aménagements devront prendre en compte la topographie et la proximité des grands axes de circulation.

PROGRAMMATION

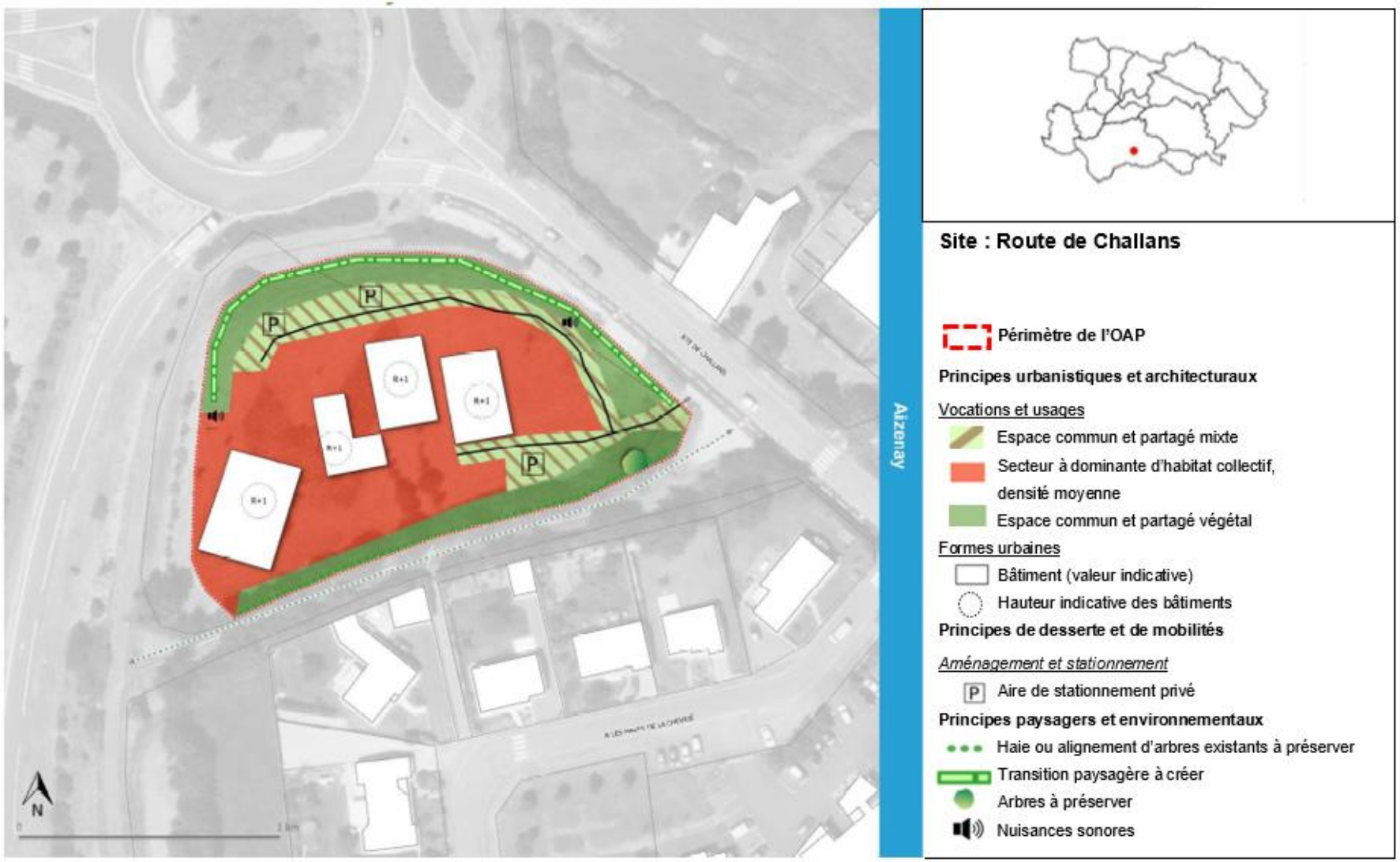
Superficie : **0,53 hectare (ha)**

Densité minimum : **48 habitations / ha**

Logements sociaux : **50 % maximum**

Route de Challans - Aizenay

4. Schéma de principe



70 Route de Nantes – Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuel ou individuels groupés.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la Route de Nantes
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions.

CONTEXTE



Le site est un ilot naturel enclavé au sein d'une zone urbaine dédiée à des habitations de types pavillonnaires. Situé en impasse, un réseau de cheminement doux dessert le site.

PROGRAMMATION

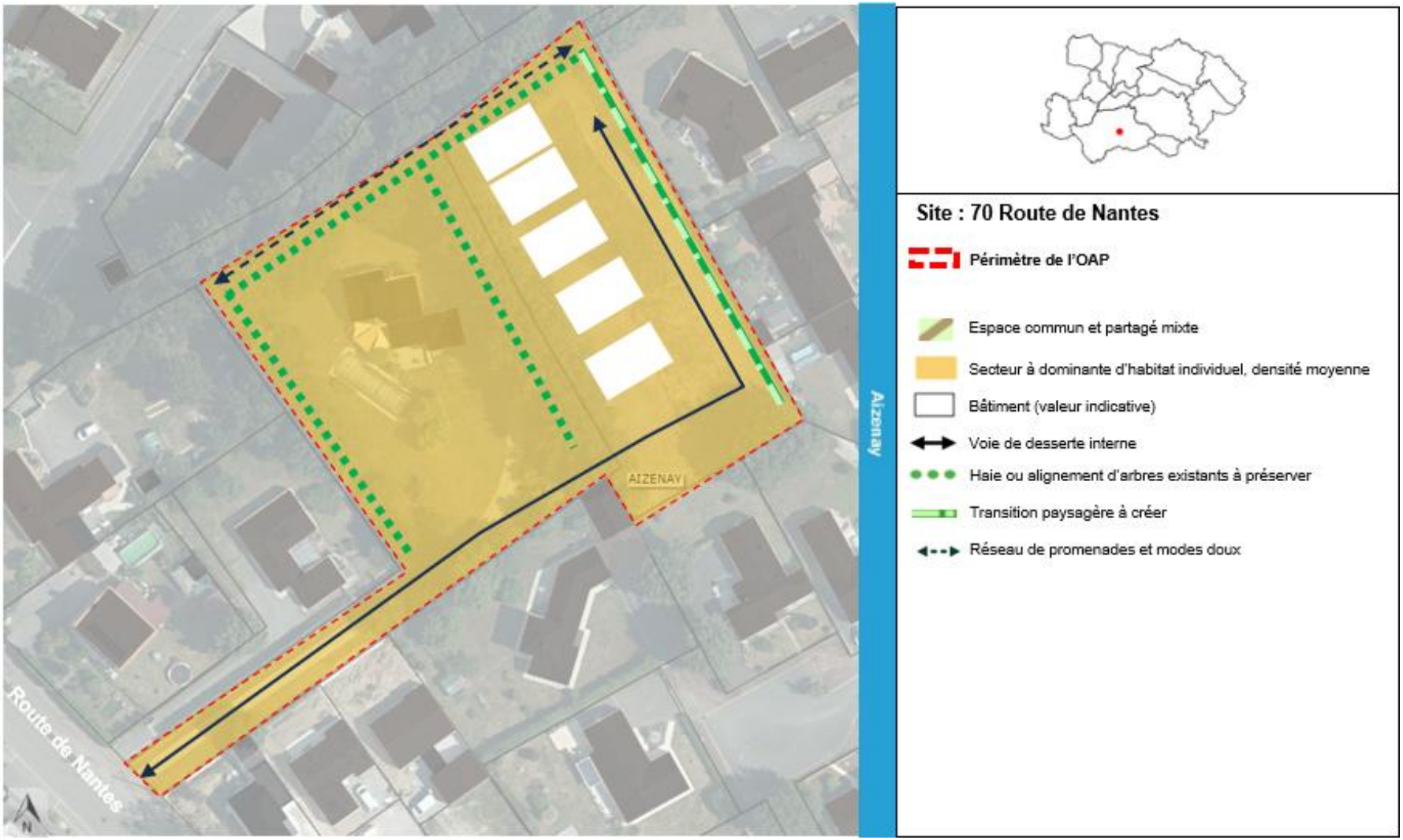
Superficie : **0,63 hectare (ha)**

Densité minimum : **10 habitations / ha**

Logements sociaux : **50 % maximum**

70 Route de Nantes - Aizenay

4. Schéma de principe



99 Route de Nantes – Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuel ou individuels groupés.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par uniquement par l'impasse du Grand Chêne
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions.

CONTEXTE



Situé au nord du centre-bourg, le site est entouré d'habitats pavillonnaires et à proximité des équipements sportifs. Il conviendra de préserver et d'intégrer les éléments naturels à l'aménagement du site.

PROGRAMMATION

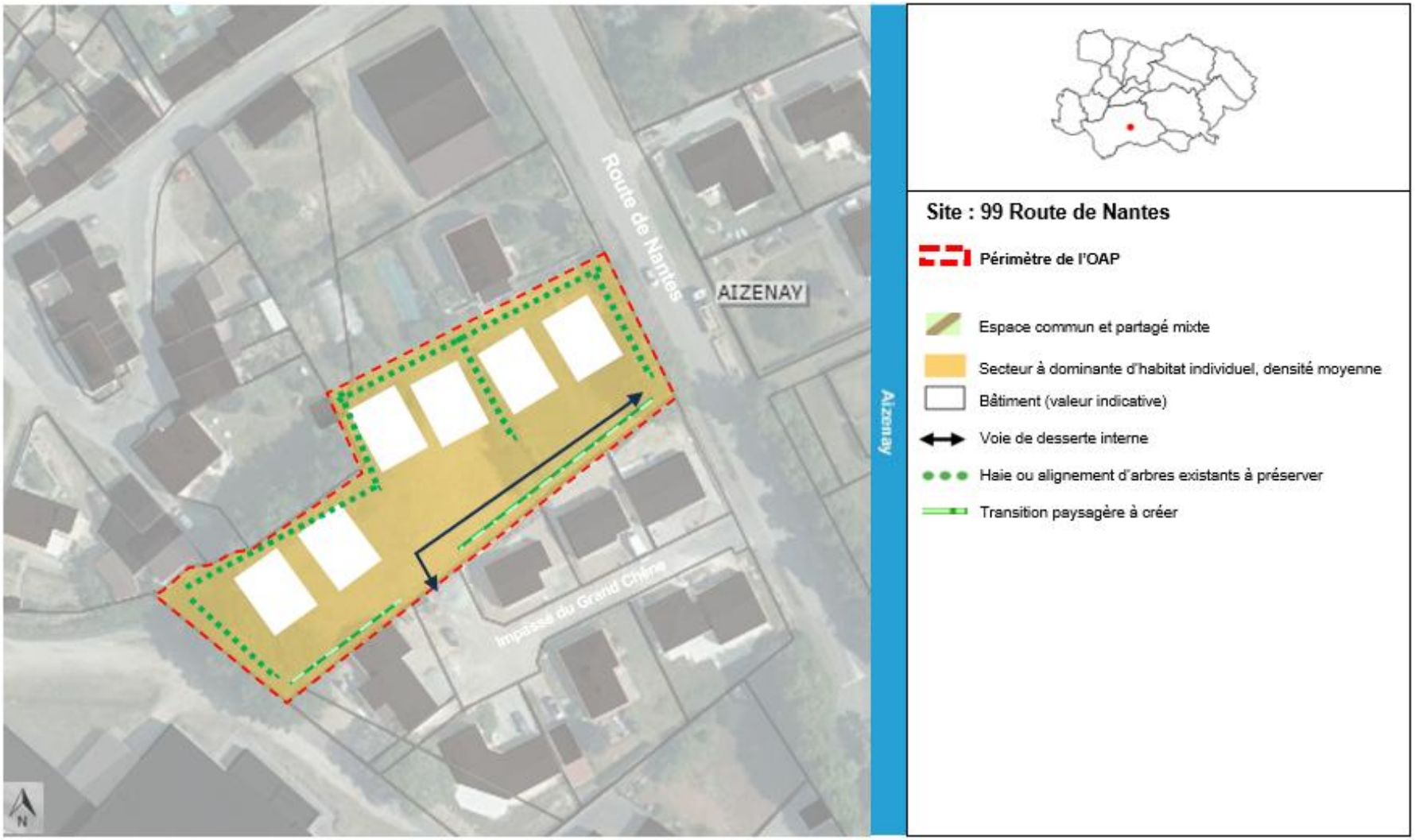
Superficie : **0,33 hectare (ha)**

Densité minimum : **17 habitations / ha**

Logements sociaux : **30 % minimum et 50 % maximum**

99 Route de Nantes – Aizenay

4. Schéma de principe



Les Prairies de Bonnefond – Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée. L'habitat individuel et/ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte se fera par la route de Martinet.
- Les accès route de Martinet seront aménagés et sécurisés.
- Les cheminements doux existants devront être conservés.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau existant sur les lotissements voisins.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Des places de stationnement sont à prévoir.
- Les stationnements devront être paysagers et devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales du site.
- Le stationnement non attenant aux habitations sera à privilégier. Il pourra prendre la forme d'aires extérieures collectives ou de box individuels dédiés.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).

CONTEXTE



Le site est situé à l'Ouest de l'axe de La Roche / Challans, dans un paysage agricole. Des éléments naturels structurent le site : bosquet, haies, chemin piéton, vue sur les espaces agricoles. La composition du site veillera à prendre en compte l'ensemble de ses éléments.

PROGRAMMATION

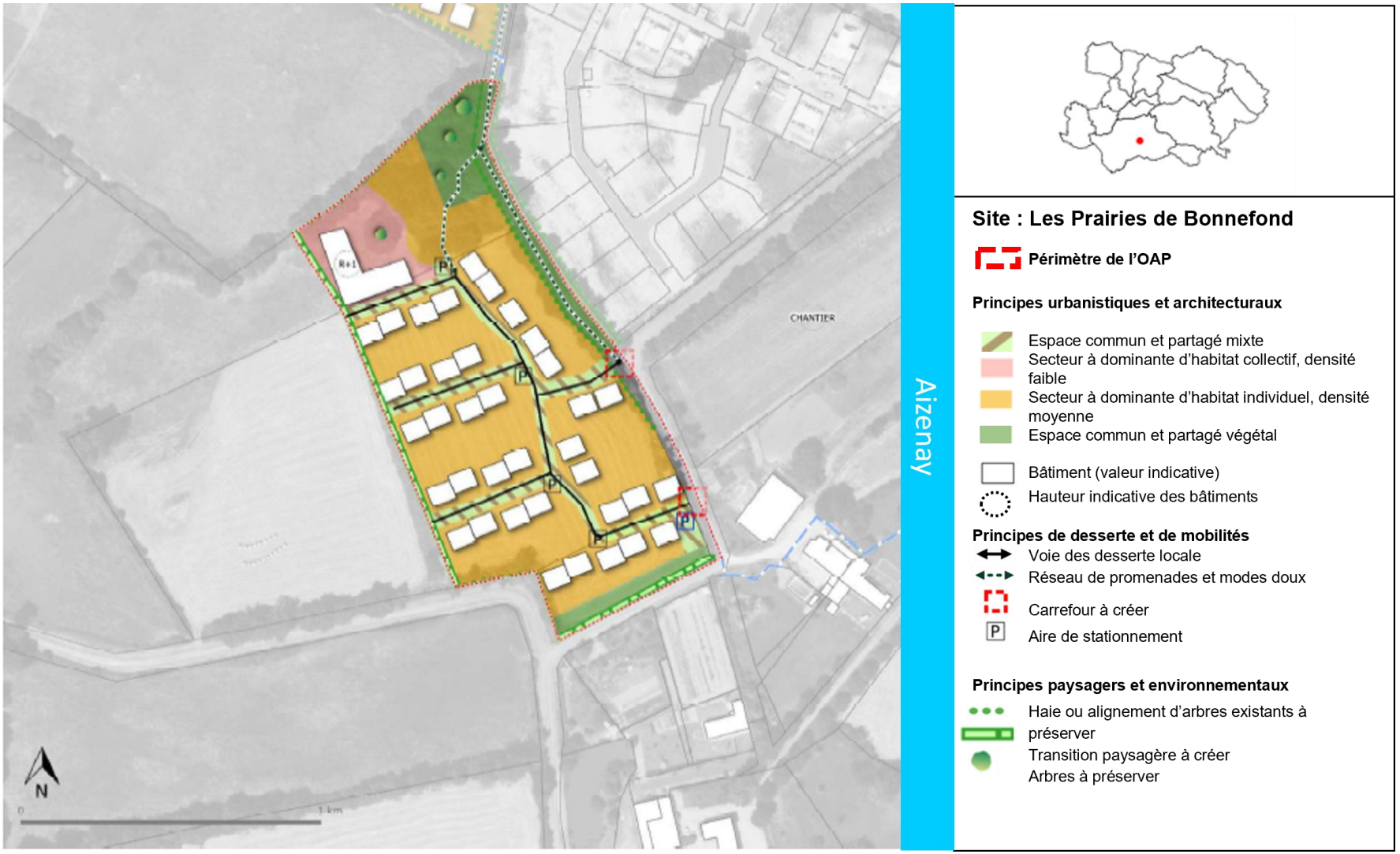
Superficie : **2,38 hectares (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Logements sociaux : **33 % minimum et 50 % maximum**

Les Prairies de Bonnefond - Aizenay

4. Schéma de principe



Rue des Ormeaux – Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logement individuel ou individuel groupé, logement intermédiaire ou petit collectif.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte se fera par la rue des Ormeaux.
- Les cheminements doux existants devront être conservés.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau existant sur les lotissements voisins.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Des accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.
- Les stationnements devront être paysagers et devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Le secteur est composé de plusieurs sites qui sont intégrés dans un programme de ZAD. Il constitue le projet d'aménagement stratégique et structurant pour l'habitat de la commune. Les nombreux éléments paysagers présents sur le site devront être intégrés dans l'aménagement des sites. A noter que le site est traversé par un corridor naturel.

PROGRAMMATION

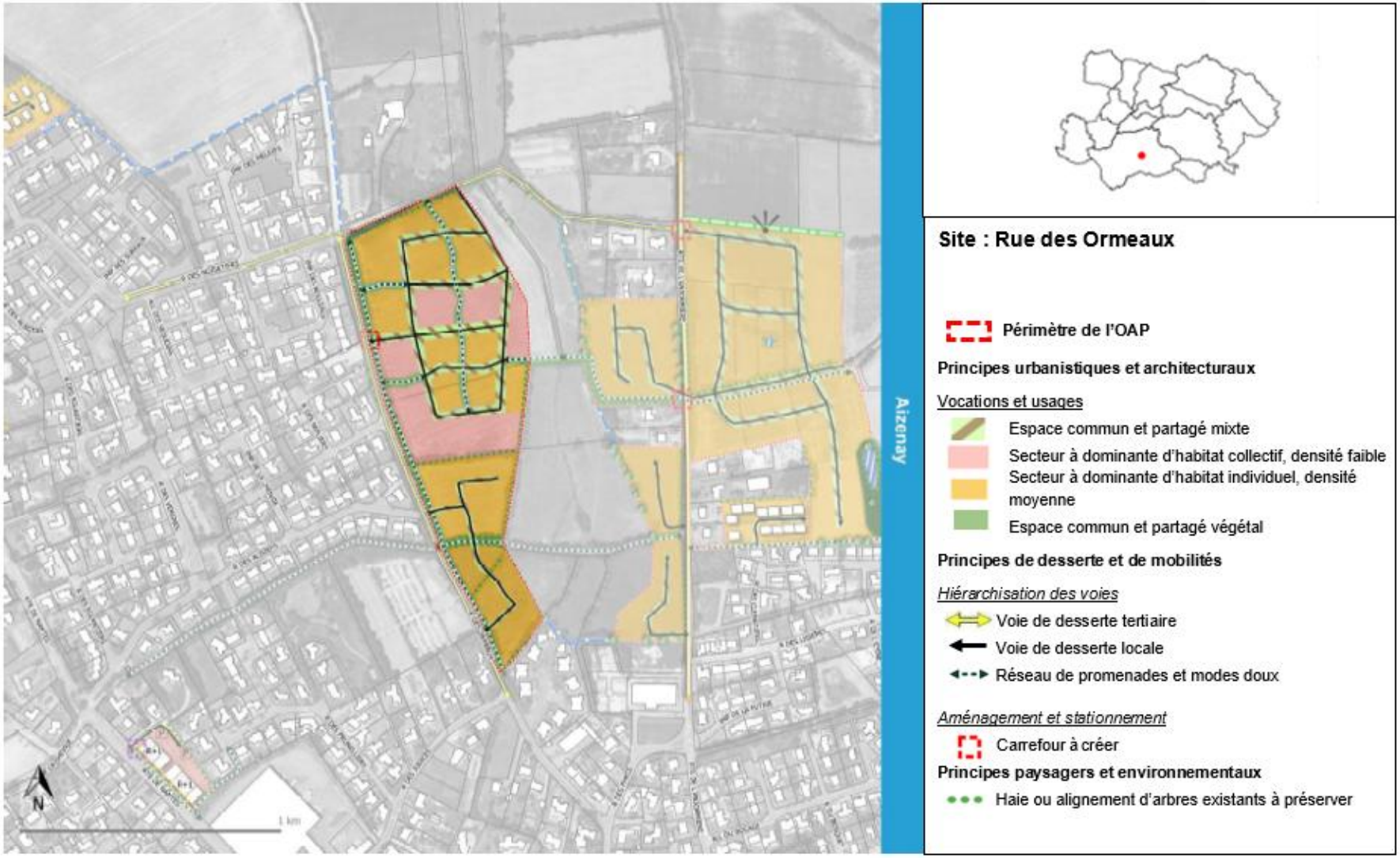
Superficie : **19,24 hectares (ha)**

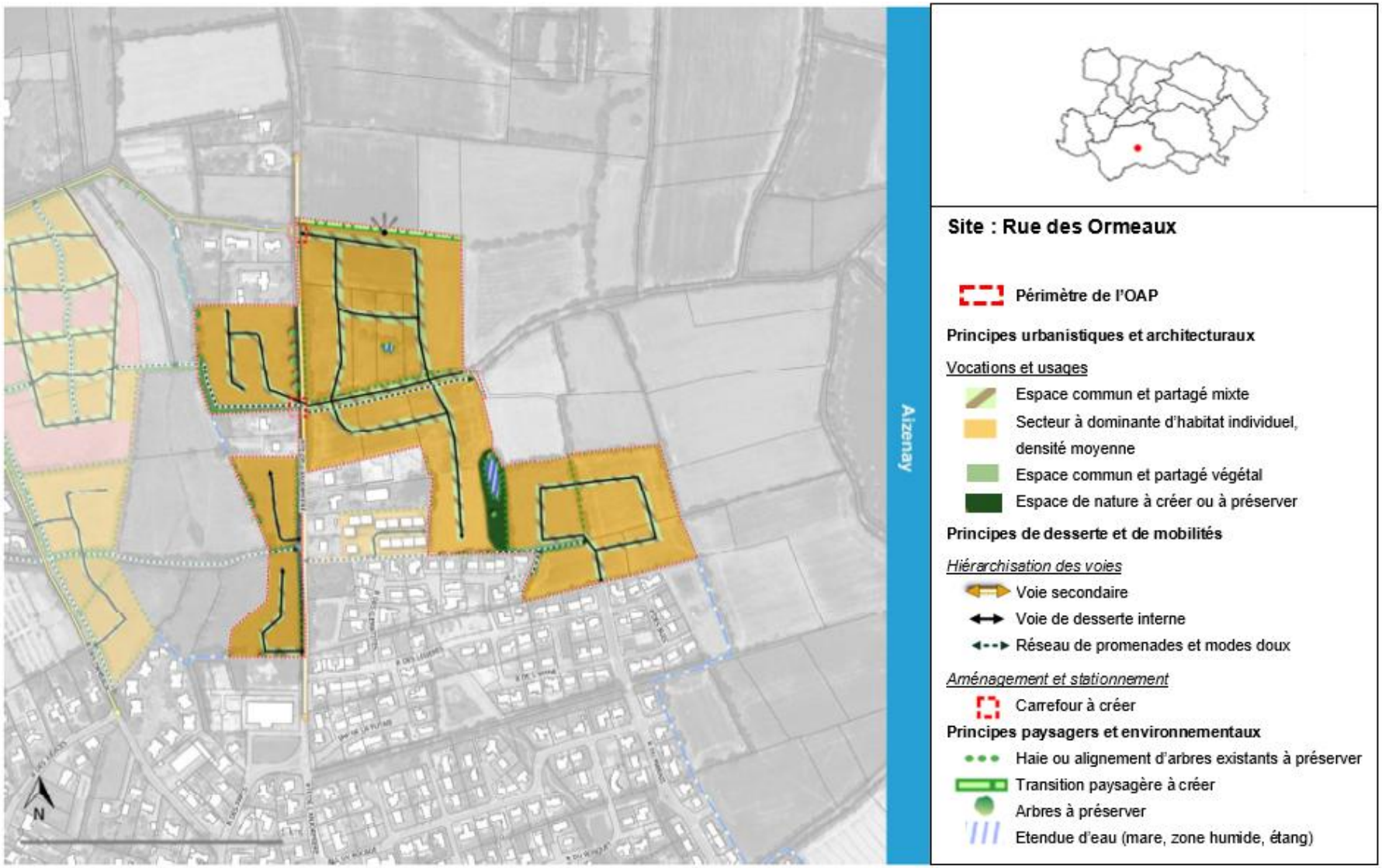
Densité minimum : **22 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 % minimum et 50 % maximum**

Rue des Ormeaux - Aizenay

4. Schéma de principe




Aizenay
N
Site : Rue des Ormeaux
Périmètre de l'OAP
Principes urbanistiques et architecturaux
Vocations et usages
Espace commun et partagé mixte
Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
Espace commun et partagé végétal
Espace de nature à créer ou à préserver
Principes de desserte et de mobilités
Hiérarchisation des voies
Voie secondaire
Voie de desserte interne
Réseau de promenades et modes doux
Aménagement et stationnement
Carrefour à créer
Principes paysagers et environnementaux
Haie ou alignement d'arbres existants à préserver
Transition paysagère à créer
Arbres à préserver
Etendue d'eau (mare, zone humide, étang)

Impasse du Moulin Petit - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par l'impasse du Petit Moulin.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau existant sur les lotissements voisins.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Le stationnement public devra être paysager.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Situé à côté d'un lotissement, le site est bien délimité par des éléments paysagers qu'il conviendra de préserver dans l'aménagement du site. Sans contrainte particulière, le projet d'aménagement visera à finaliser le quartier d'habitat s'appuyant sur la typologie de bâti existante.

PROGRAMMATION

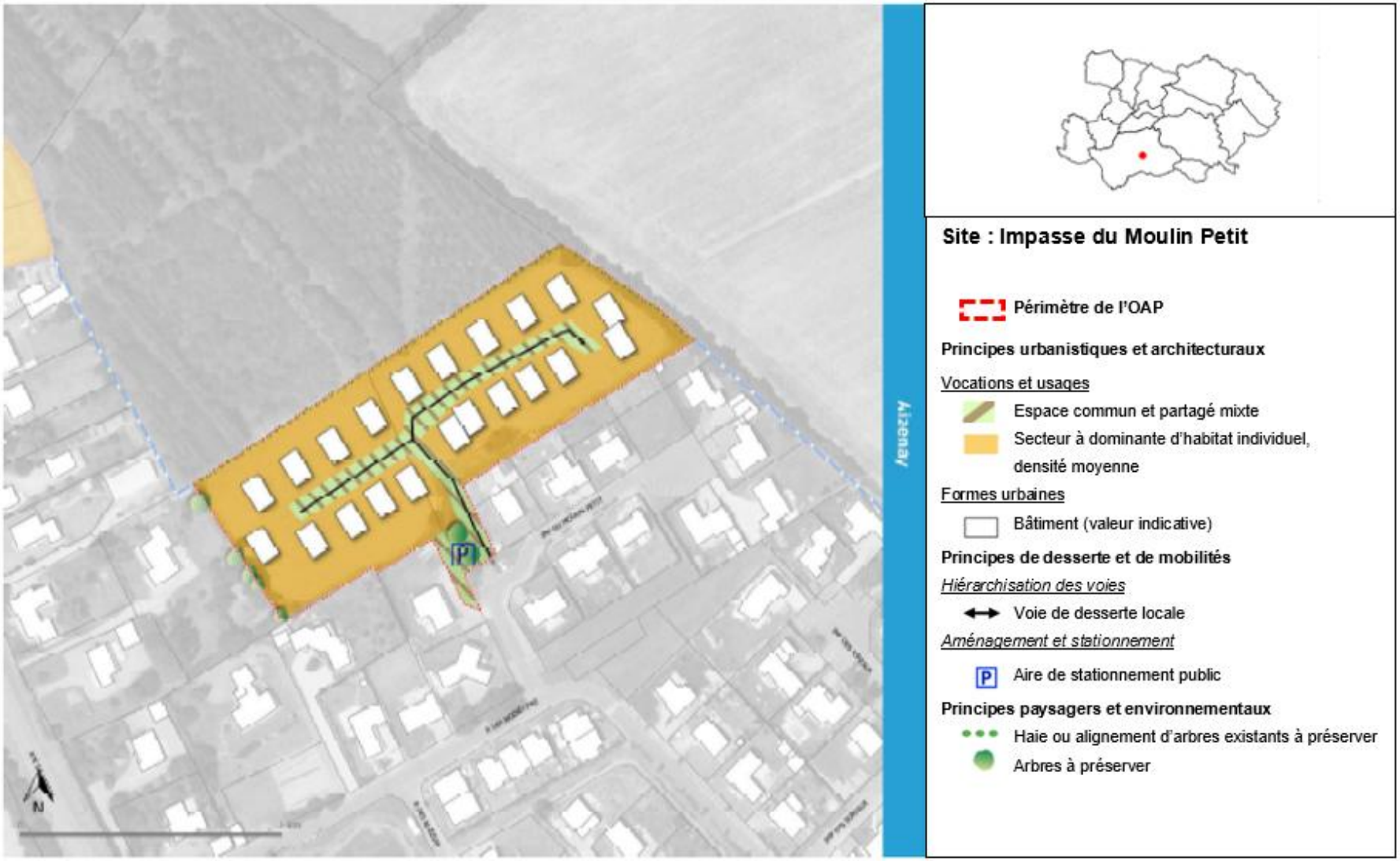
Superficie : **1,20 hectare (ha)**

Densité minimum : **22 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 % minimum et 50 % maximum**

Impasse du Moulin Petit - Aizenay

4. Schéma de principe



Apremont : Localisation des sites



Apremont : Bilan chiffré

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Ancienne usine d'eau potable	1,00	20	20	15%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**1,00**	**20**	**20**	**15%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	9,38				
Gisements fonciers stratégiques					
Impasse des Coquelicots	2,58	20	52	15%	Sur le temps du PLUi-H
Rte de Challans 1	0,31	18	6	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue Alexandre Riant	1,08	20	22	15%	Sur le temps du PLUi-H
Route de Challans 2	0,45	18	8	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue de Lattre de Tassigny	0,30	18	5	0%	Sur le temps du PLUi-H
Le Petit Verger	0,41	18	7	100%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**5,13**	**19**	**100**	**18%**	
Secteurs en extension urbaine					
Rue des Artisans 1	2,61	16	42	15%	Sur le temps du PLUi-H
Route de la Parentière/Soleil levant	2,43	16	39	15%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en extension urbaine	**5,04**	**16**	**81**	**15%**	

Ancienne usine d'eau potable – Apremont

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site sera reconfiguré afin d'accueillir de l'habitat ainsi qu'un équipement public.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires voire petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier. Dans les autres cas, l'aménagement de la parcelle devra permettre une orientation d'une zone d'agrément, nord-est ou nord-ouest.
- L'implantation du bâti et le choix des matériaux de constructions devront prendre en compte les nuisances sonores présents au sein et aux abords du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès principal pour les habitations sera réalisé rue des Sports et du Barrage pour l'équipement collectif.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminements doux existants.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).
- Les espaces de transitions devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- Les transitions paysagères entre les équipements et les habitations seront traitées avec soin, prioritairement de manière végétalisée afin de préserver la quiétude et l'intimité des habitations.
- Les aménagements seront réalisés de manière à conserver le point de vue sur le barrage.
- Les aménagements et constructions respecteront la servitude relative aux périmètres de protection de la retenue du barrage d'Apremont

CONTEXTE



Ce site est composé d'une ancienne usine de traitement d'eau potable à démolir. Il se situe à proximité immédiate du bourg, du lac d'Apremont et des équipements sportifs. Il présente une topographique relativement importante sur la partie sud ouest vers le lac.

PROGRAMMATION

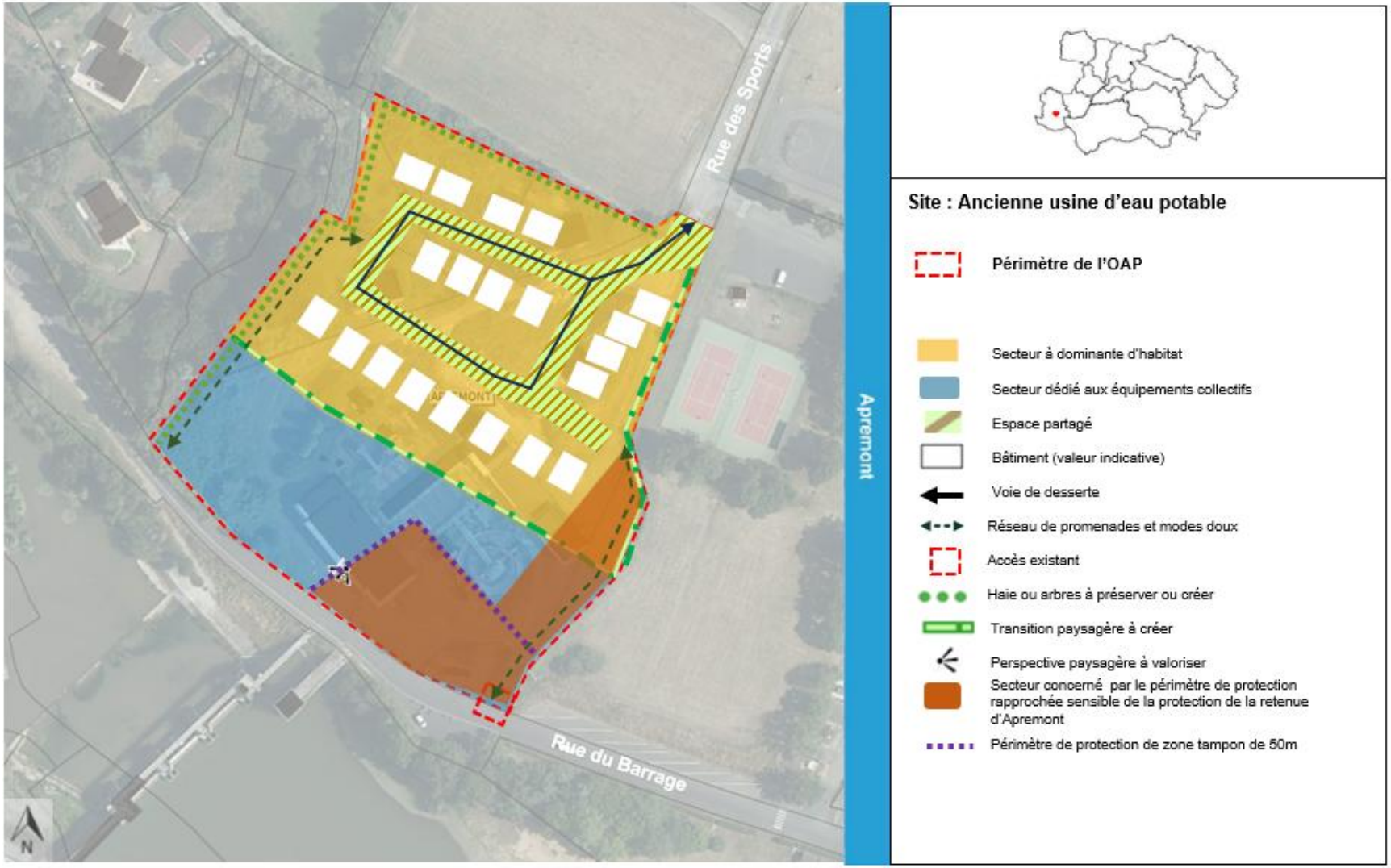
Superficie : **1,86 hectare (ha) dont environ 1 ha dédié à l'habitat**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 %**

Ancienne usine d'eau potable - Apremont

4. Schéma de principe



Impasse des Coquelicots - Apremont

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires et petits collectifs.
- L'aménagement et la typologie de logements proposés devront tenir compte des caractéristiques topographiques et des vues lointaines.
- La partie Nord du site accueillera une typologie de logements plus dense que la partie Sud de type habitat collectif et intermédiaire.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- Les accès principaux de la partie Sud sont via la rue du Petit Verger, la rue du Verger et la rue du lotissement voisin.
- Les accès principaux de la partie Nord se feront via la rue Jean Turpin.
- De nombreuses liaisons piétonnes desserviront la partie Nord et la partie Sud tout en connectant le site au quartier voisin.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les espaces de transitions devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Ce site, d'une superficie importante dans l'enveloppe urbaine se situe sur un des points hauts de la commune en surplomb du complexe sportif. Il offre de nombreuses vues sur le château, l'église ou sur les paysages lointains. De formes longilignes, il possède de nombreuses accroches aux lotissements voisins pour la desserte. La partie Nord est entourée par des voies en impasse et offre un aspect plus intime alors que la partie Sud est plus ouverte et dégagée. Quelques éléments structurants sont présents sur le site : arbres isolés, cheminements doux et vues lointaines.

PROGRAMMATION

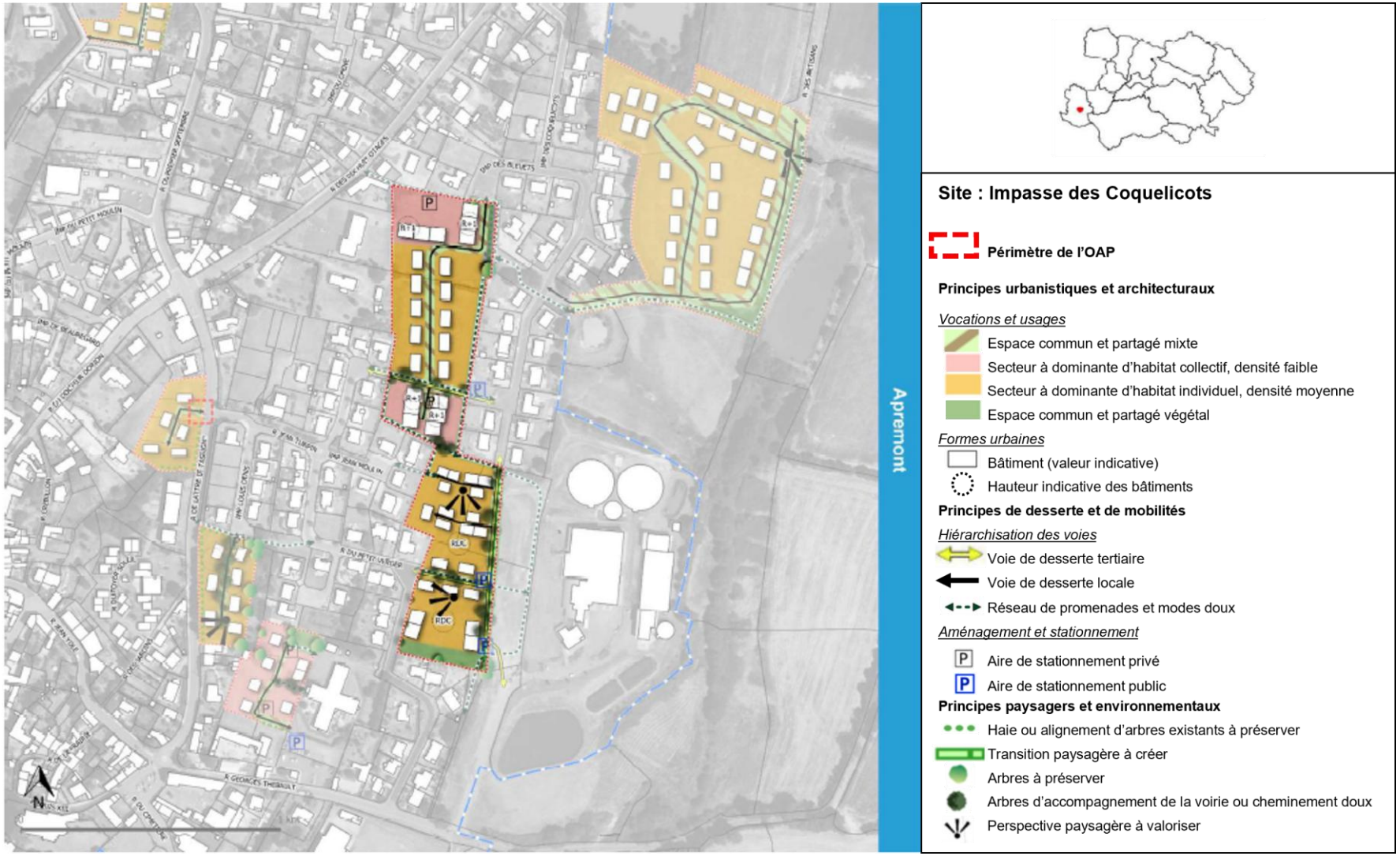
Superficie : **2,58 hectares (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 %**

Impasse des Coquelicots - Apremont

4. Schéma de principe



Route de Challans 1 - Apremont

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera en lien avec les habitations environnantes à savoir de l'habitat individuel ou de l'individuel groupé.
- Une orientation Sud des bâtiments est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès principal du site se fera par l'accès existant qui dessert les habitations voisines.
- Aucun accès ne se fera sur la route de Challans.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les haies repérées sur le schéma d'OAP devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.

CONTEXTE



Situé sur les hauteurs d'Apremont le long de la route de Challans, ce site est un grand jardin d'une habitation pavillonnaire.
Secteur résidentiel, cet espace offre un potentiel intéressant pour accueillir des nouvelles habitations au sein de l'enveloppe urbaine.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,31 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Route de Challans 1 - Apremont

4. Schéma de principe



Rue Alexandre Riant - Apremont

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires et / ou petits collectifs.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès est à privilégier par le giratoire de la rue Alexandre Riant.
- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- Le stationnement devra être paysager.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminements doux existants sur les lotissements voisins.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les haies repérées sur le schéma d'OAP devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Situé le long de la route de Challans, ce site est d'une superficie importante en plein bourg qu'il convient d'encadrer. Les éléments paysagers bordant le site devront être intégrés à l'aménagement.

PROGRAMMATION

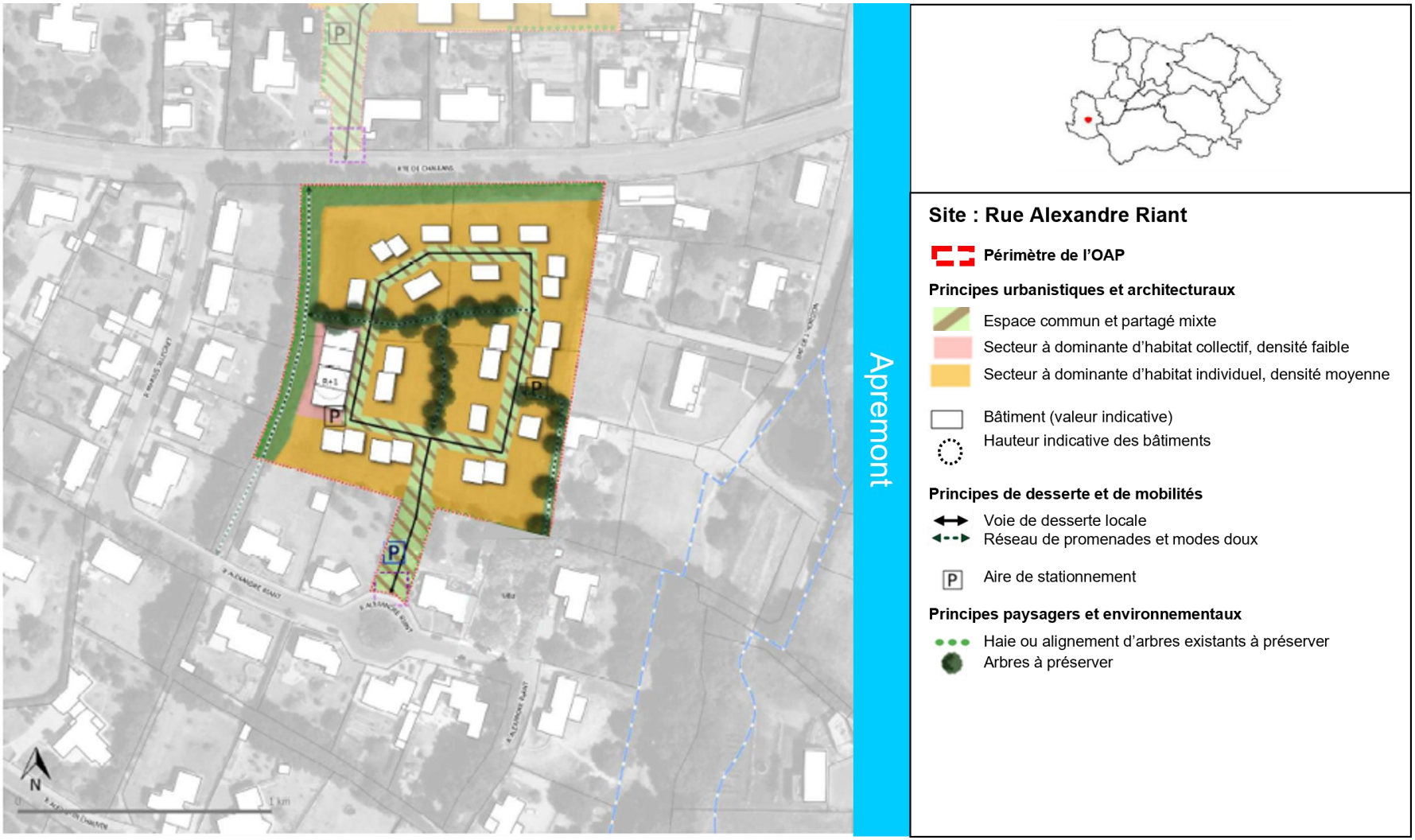
Superficie : **1,08 hectare (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 %**

Rue Alexandre Riant - Apremont

4. Schéma de principe



Route de Challans 2 - Apremont

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera en lien avec les habitations environnantes à savoir de l'habitat individuel ou de l'individuel groupé.
- Une orientation Sud des bâtiments est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès principal du site se fera par l'accès existant qui dessert les habitations voisines.
- Aucun accès ne se fera sur la route de Challans.
- Les stationnements devront être paysagers et devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les haies repérées sur le schéma d'OAP devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.

CONTEXTE



Situé sur les hauteurs d'Apremont le long de la route de Challans, ce site est un grand jardin d'une habitation pavillonnaire.
Secteur résidentiel, cet espace offre un potentiel intéressant pour accueillir des nouvelles habitations au sein de l'enveloppe urbaine.

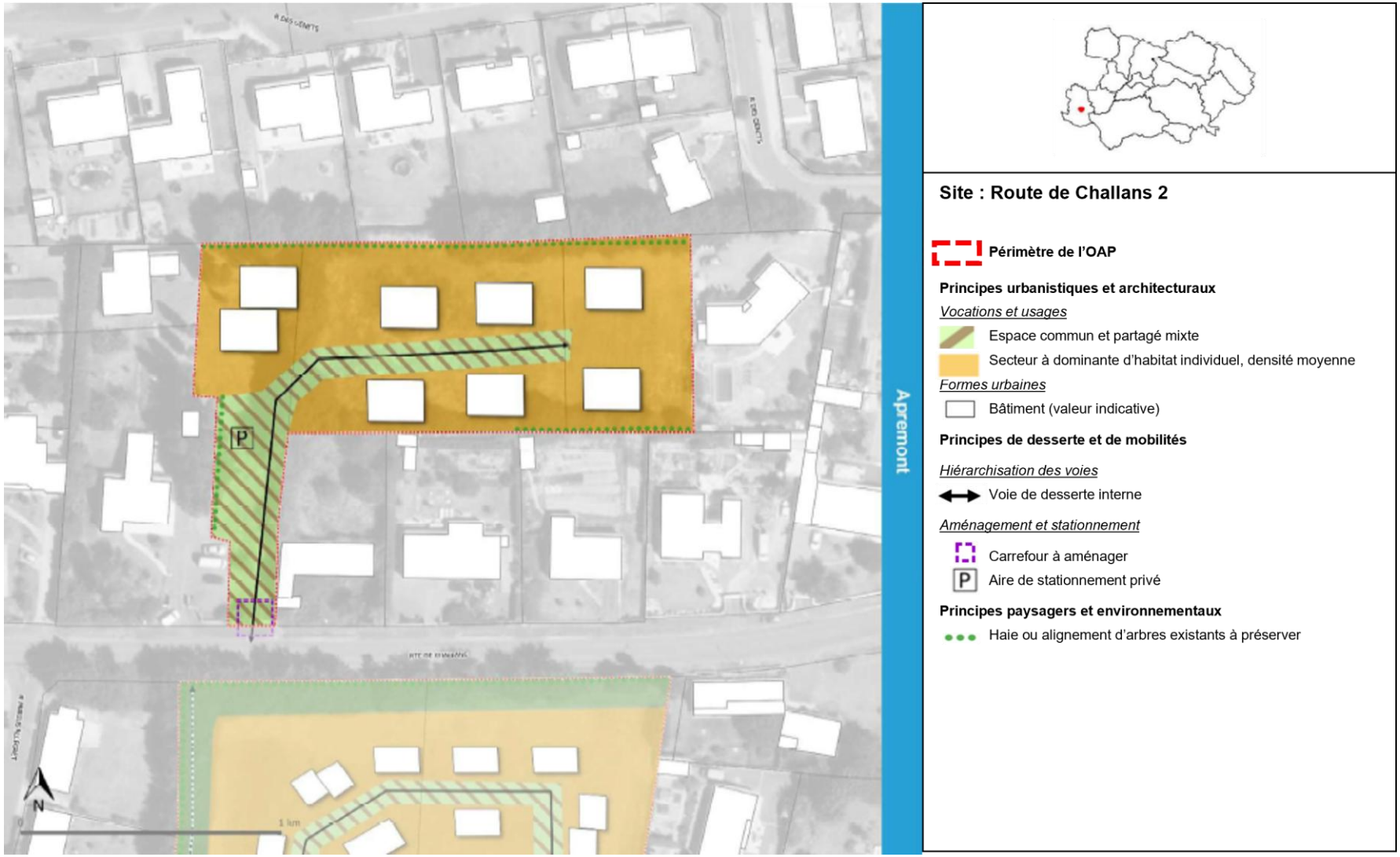
PROGRAMMATION

Superficie : **0,45 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Route de Challans 2 - Apremont

4. Schéma de principe



Rue De Lattre de Tassigny - Apremont

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'aménagement et la typologie de logements proposés devra tenir compte des caractéristiques topographiques et des vues lointaines.

2. Principes de desserte et mobilité

- Un accès unique sera créé sur la rue De Lattre de Tassigny.
- Un aménagement de voirie est à programmer pour sécuriser l'entrée et la sortie sur la rue.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les points de vue repérés sur site seront conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.

CONTEXTE



Le site est localisé le long de la rue De Lattre de Tassigny qui mène au cœur du bourg historique d'Apremont.
Le site est structuré par un talus arboré, une légère pente et une vue dégagée et lointaine. .

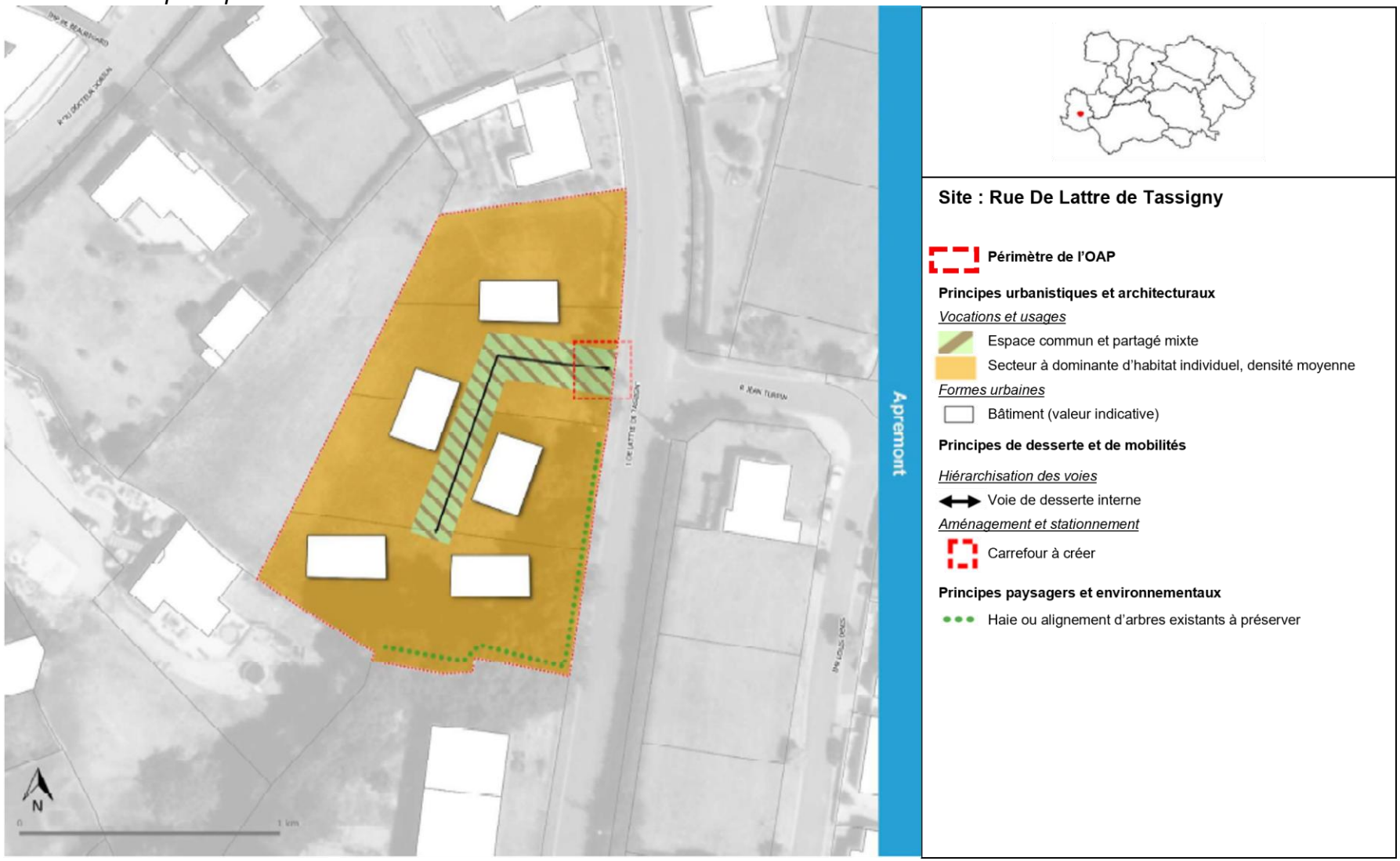
PROGRAMMATION

Superficie : **0,30 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Rue De Lattre de Tassigny - Apremont

4. Schéma de principe



Le Petit Verger - Apremont

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée pour l'accueil des séniors.
- Une orientation Sud des bâtiments est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Un espace vert commun sera aménagé. Les aménagements (banc, jeux pour enfants etc.) viseront à permettre plusieurs usages (jeux, détentes etc.).

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par l'accès existant de la maison de retraite Korian.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Le stationnement devra être paysager.
- De nombreux stationnements bordent le site de projet. Une mutualisation du stationnement devra être privilégiée.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, des haies et muret en pierre repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Situé en face de la maison de Korian et à proximité des services et des équipements de la commune, le site offre un potentiel pour développer de l'habitat destiné aux personnes âgées. L'accès au site est complexe et devra être réfléchi en lien avec les accès de la maison de retraite.

PROGRAMMATION

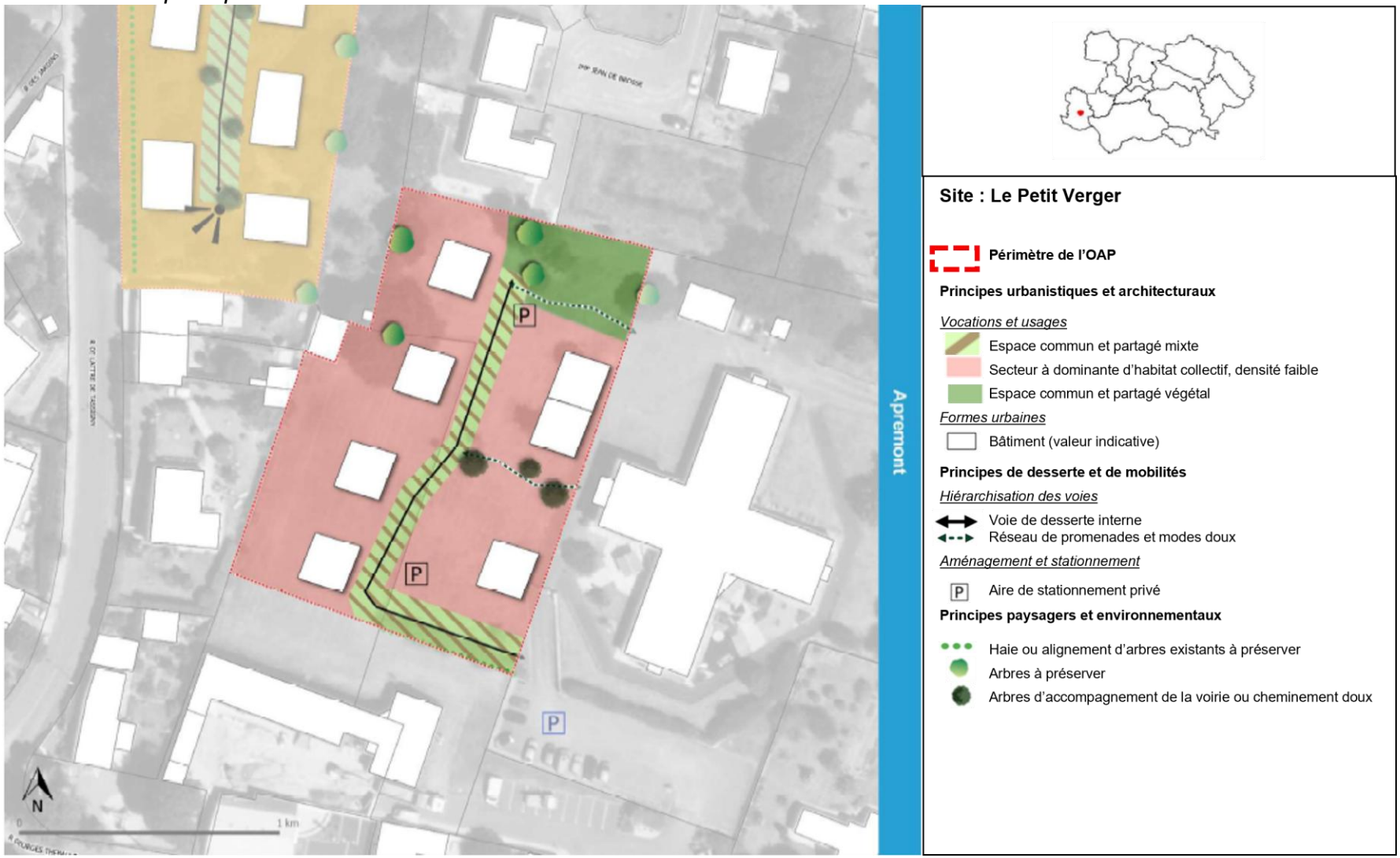
Superficie : **0,41 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Logements sociaux : **100 %**

Le Petit Verger - Apremont

4. Schéma de principe



Rue des Artisans 1 - Apremont

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera en lien avec les habitations environnantes à savoir de l'habitat individuel ou de l'individuel groupé.
- Une orientation Sud des bâtiments est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès principal du site se fera par la voie qui dessert la zone d'activité de l'Espérance et l'impasse des Coquelicots.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminements doux existants sur les lotissements voisins.
- Le stationnement devra être paysager.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, des haies et muret en pierre repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Le site borde la zone économique de l'Espérance et le quartier d'habitation des Coquelicots.
Le site est marqué par la présence de mare, de haies arborées qu'il conviendra de préserver dans l'aménagement du site.

PROGRAMMATION

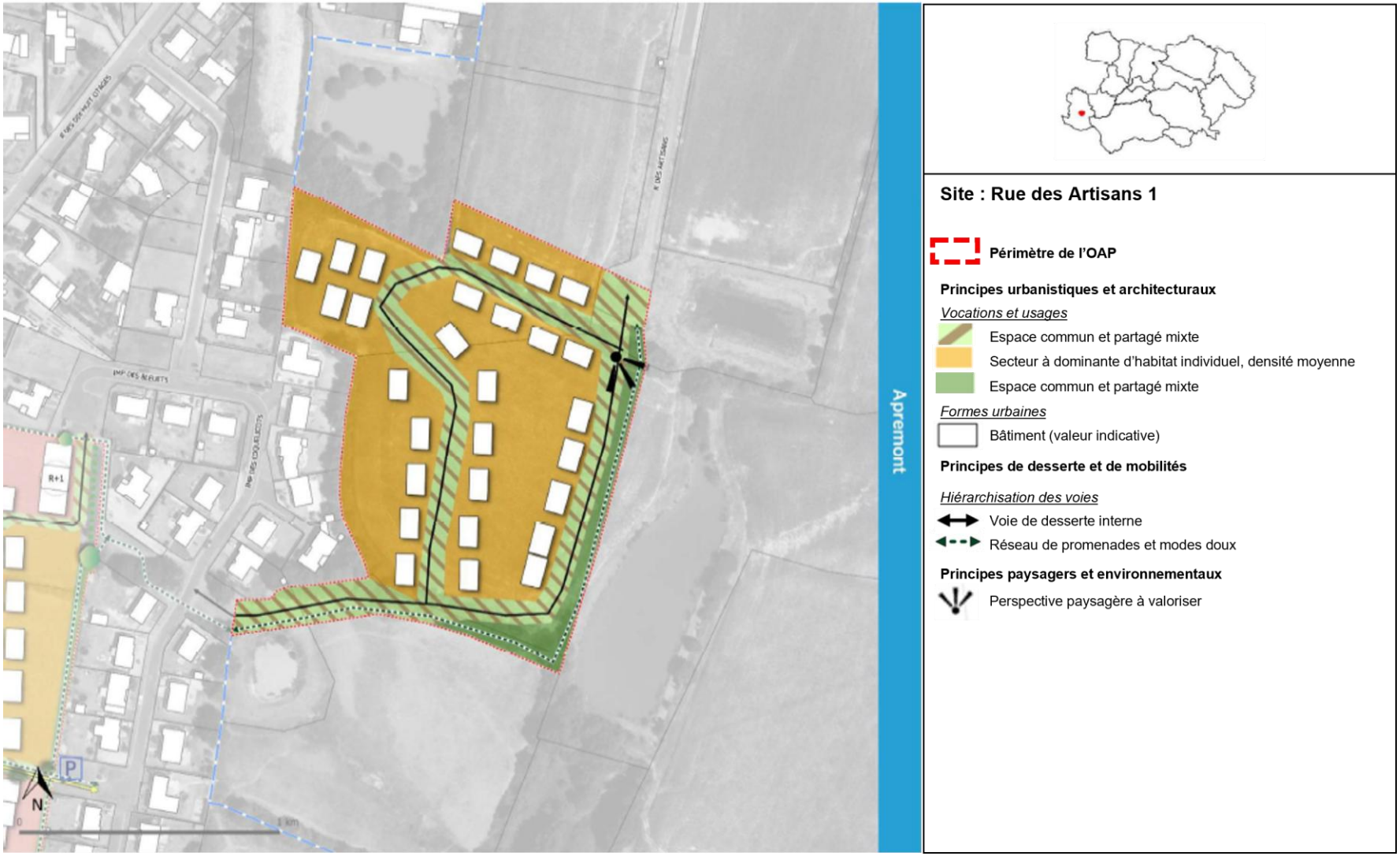
Superficie : **2,61 hectares (ha)**

Densité minimum : **16 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 %**

Rue des Artisans 1 - Apremont

4. Schéma de principe



Route de La Parentière / Soleil Levant - Apremont

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera en lien avec les habitations environnantes à savoir de l'habitat individuel ou de l'individuel groupé.
- Une orientation Sud des bâtiments est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès principal du site se fera par la route de La Parentière.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminements doux existants sur les lotissements voisins.
- Le stationnement devra être paysager.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, des haies et muret en pierre repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Situé au Nord sur la commune, ce site est en extension des quartiers pavillonnaires existants tout au Nord du bourg.
Une partie du site est en friche et l'autre est cultivée. Une attention particulière devra être apportée sur le traitement des limites entre les fonds de jardin et les terres agricoles.

PROGRAMMATION

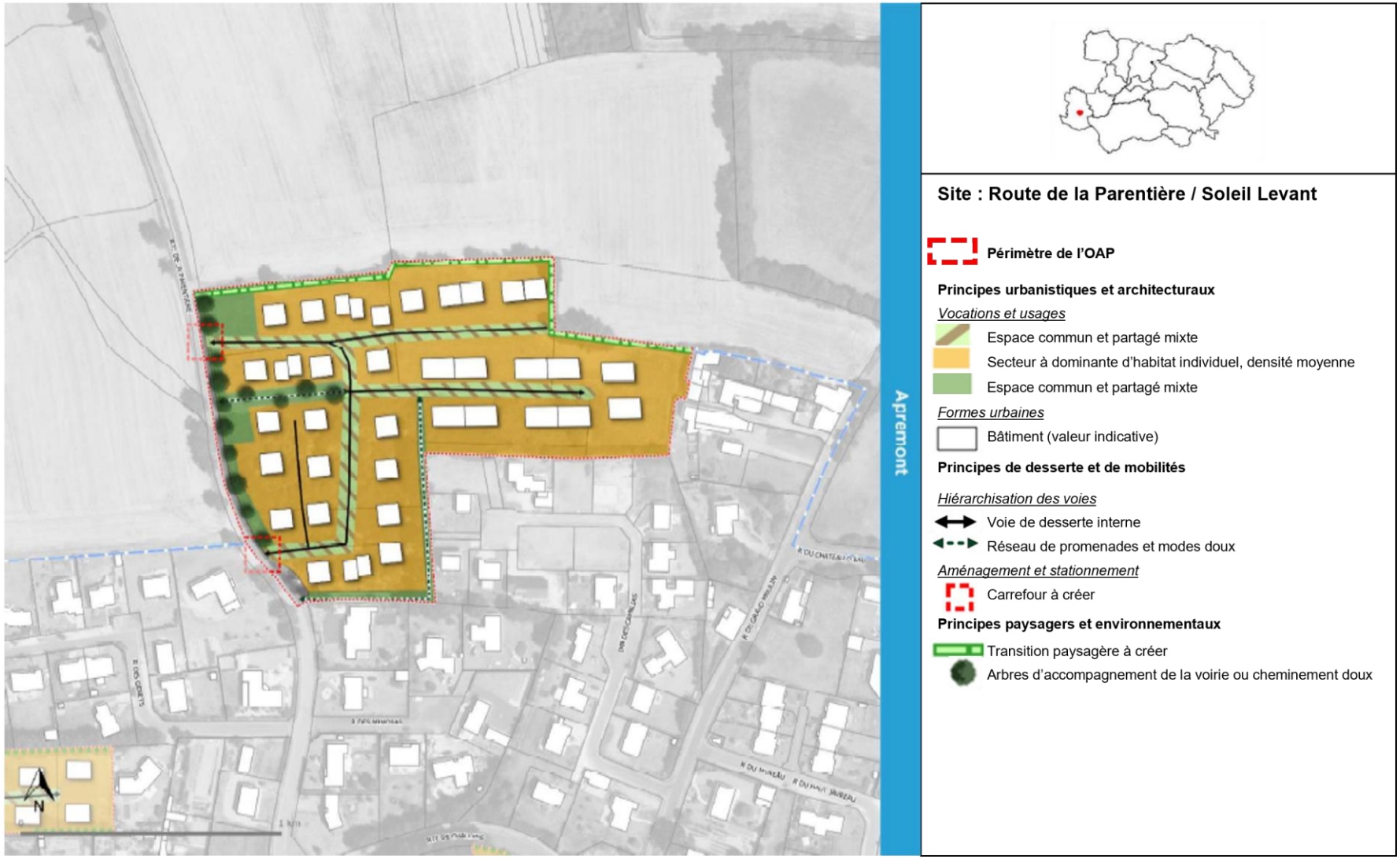
Superficie : **2,43 hectares (ha)**

Densité minimum : **16 habitations / ha**

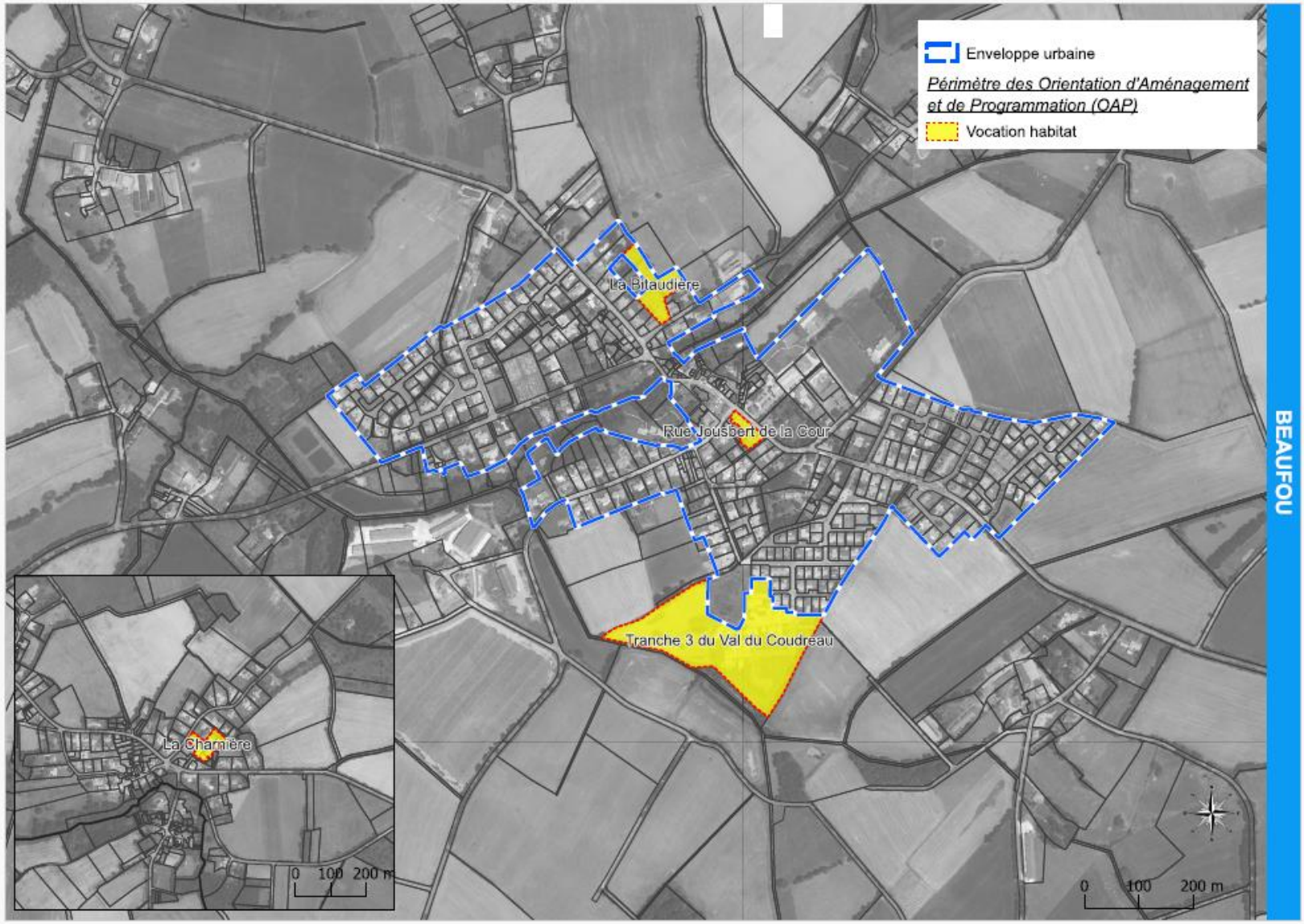
Logements sociaux : **15 %**

Route de la Parentière / Soleil Levant - Apremont

4. Schéma de principe



Beaufou : Localisation des sites



Beaufou : Bilan chiffré

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Rue Jousbert de la Cour	0,20	20	4	10%	Sur le temps du PLUi-H
La Charnière	0,51	13	7	0%	PA 2018-2020
Sous total en renouvellement urbain	**0,71**	**15**	**11**	**4%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	3,19				
Gisements fonciers stratégiques					
La Bitaudière	0,61	12	7	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**0,61**	**12**	**7**	**0%**	
Secteurs en extension urbaine					
Tranche 3 du Val du Coudreau	4,32	18	78	18%	PA 2018-2020
Sous total des secteurs en extension urbaine	**4,32**	**18**	**78**	**18%**	

Rue Jousbert de la Cour - Beaufou

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat et des activités.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les accès seront mutualisés au maximum.
- Le stationnement pourra être mutualisé avec le stationnement existants.

3. Principes paysagers et environnementaux

- L'implantation en front de rue devra être conservée.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- En cas de plantations, des essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Ce site, actuellement occupé partiellement par une école, est voué à être reconfiguré pour accueillir des logements et des activités de par sa situation en centre-bourg.

PROGRAMMATION

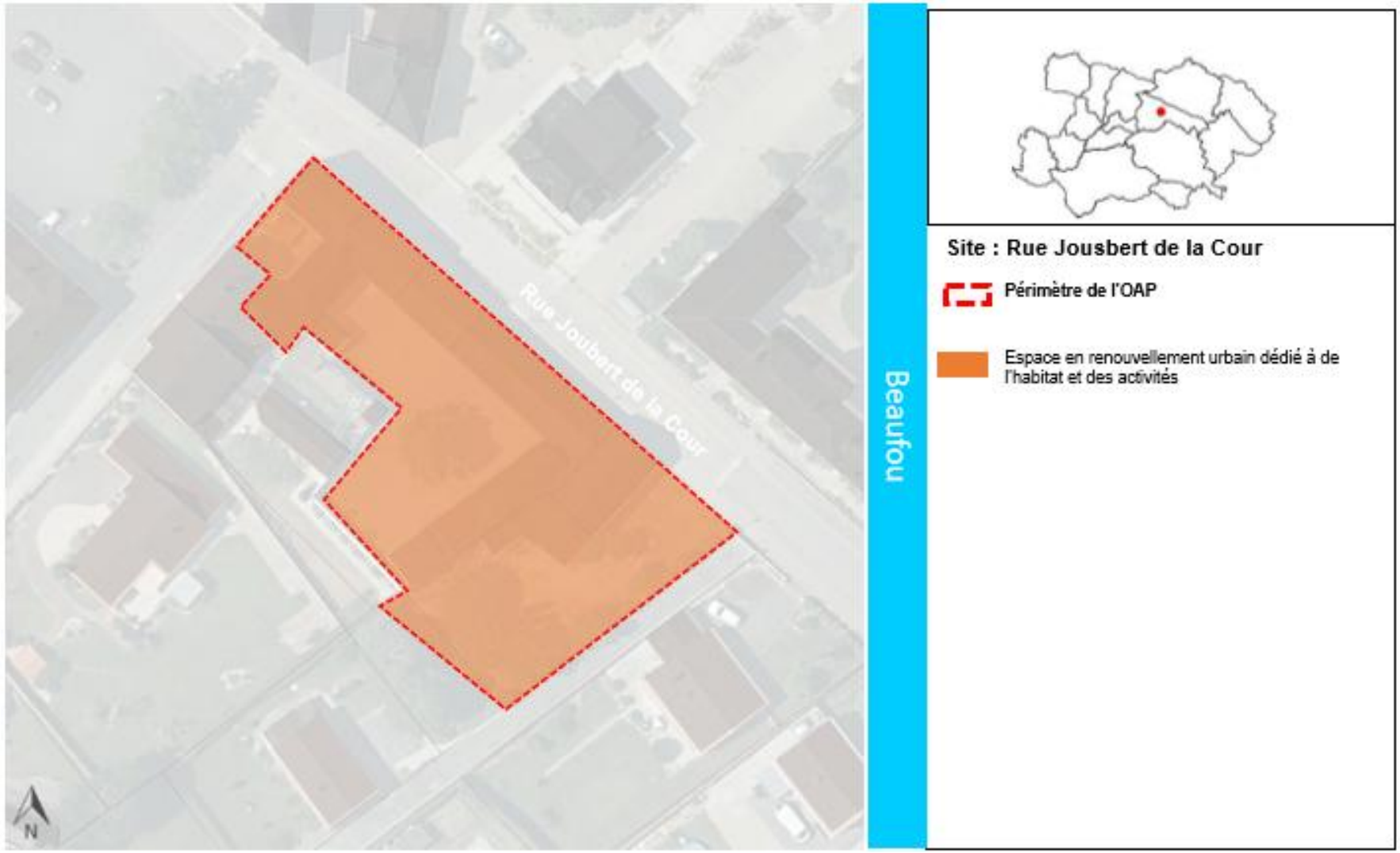
Superficie : **0,20 hectare (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Logements sociaux : **10 %**

Rue Jousbert de la Cour - Beaufou

4. Schéma de principe



La Charnière - Beaufou

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- L'aménagement et la typologie de logements proposés devront tenir compte des caractéristiques topographiques et des vues lointaines.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux, ouverture etc.)

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par l'accès existant rue de la Charnière.
- L'accès par la D 78 est interdit.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Situé dans le hameau de La Charnière, ce site est une ancienne friche industrielle. Elle est insérée dans un tissu d'habitation ancien en pierre. Cette friche offre un potentiel intéressant pour renforcer le hameau existant. Une attention particulière sera portée à la qualité architecturale des nouvelles habitations pour garder le cachet du hameau. Un permis d'aménager est en cours.

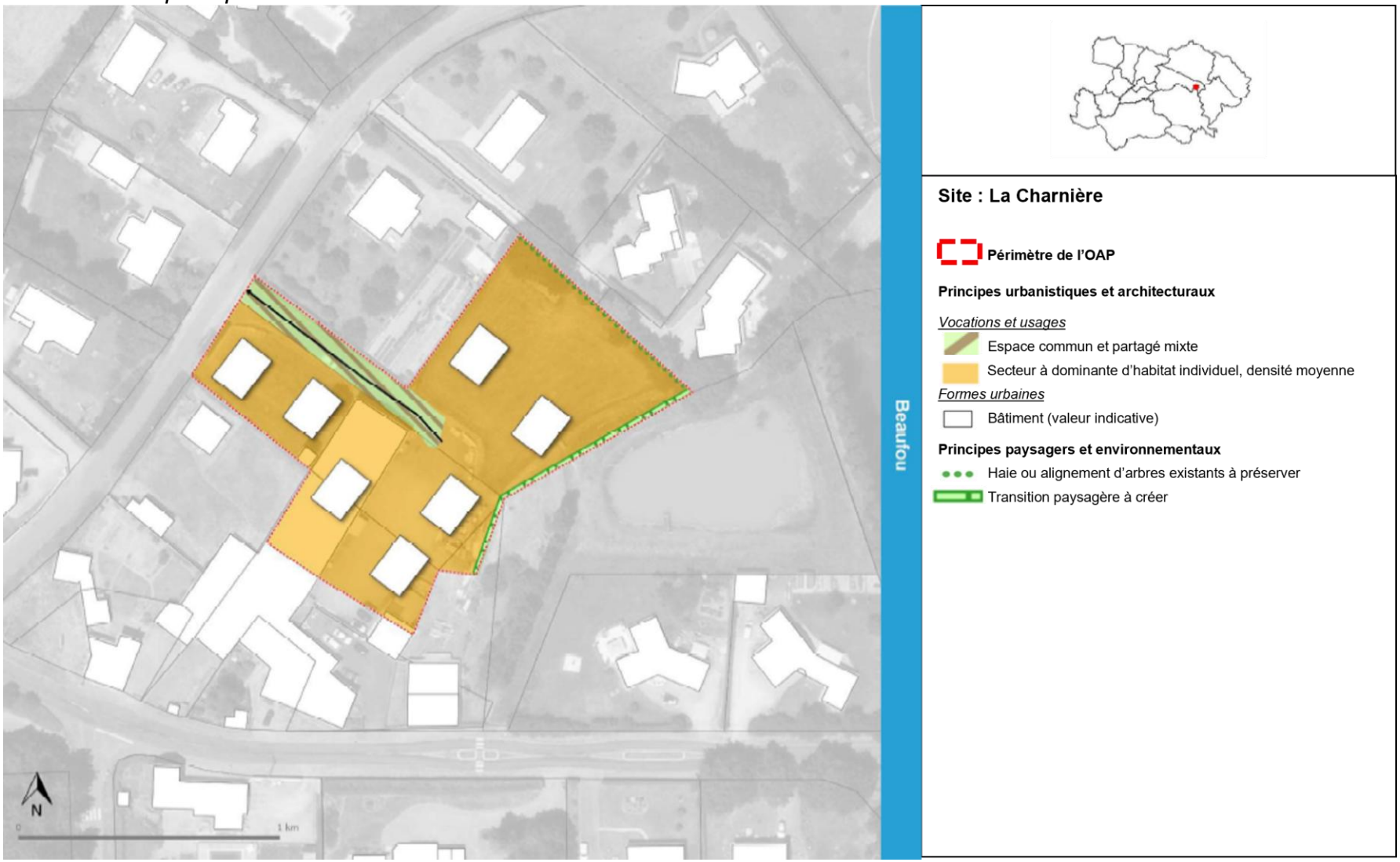
PROGRAMMATION

Superficie : **0,51 hectare (ha)**

Densité minimum : **13 habitations / ha**

La Charnière - Beaufou

4. Schéma de principe



La Bitaudière - Beaufou

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès principal se fera par la rue du Cré Chaud.
- Un second accès est à étudier en sens unique sur la rue Faucheron.
- Les voies en impasse sont à proscrire sauf en cas de contraintes techniques.
- Le stationnement non attenant aux habitations sera à privilégier. Il pourra prendre la forme d'aires extérieures collectives ou de box individuels dédiés.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les étendues d'eau et mares présentes à proximité du site devront être préservées et intégrées dans l'aménagement du site.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Le site se situe en second rideau de logements de type pavillonnaire et en limite du bourg. Des mares sont présentes sur la partie haute du site. Cet espace de transition offre un potentiel intéressant. Cependant, une partie du site est situé dans le périmètre de réciprocité d'un bâtiment agricole. Il faudra tenir compte de ce périmètre dans la construction du site.

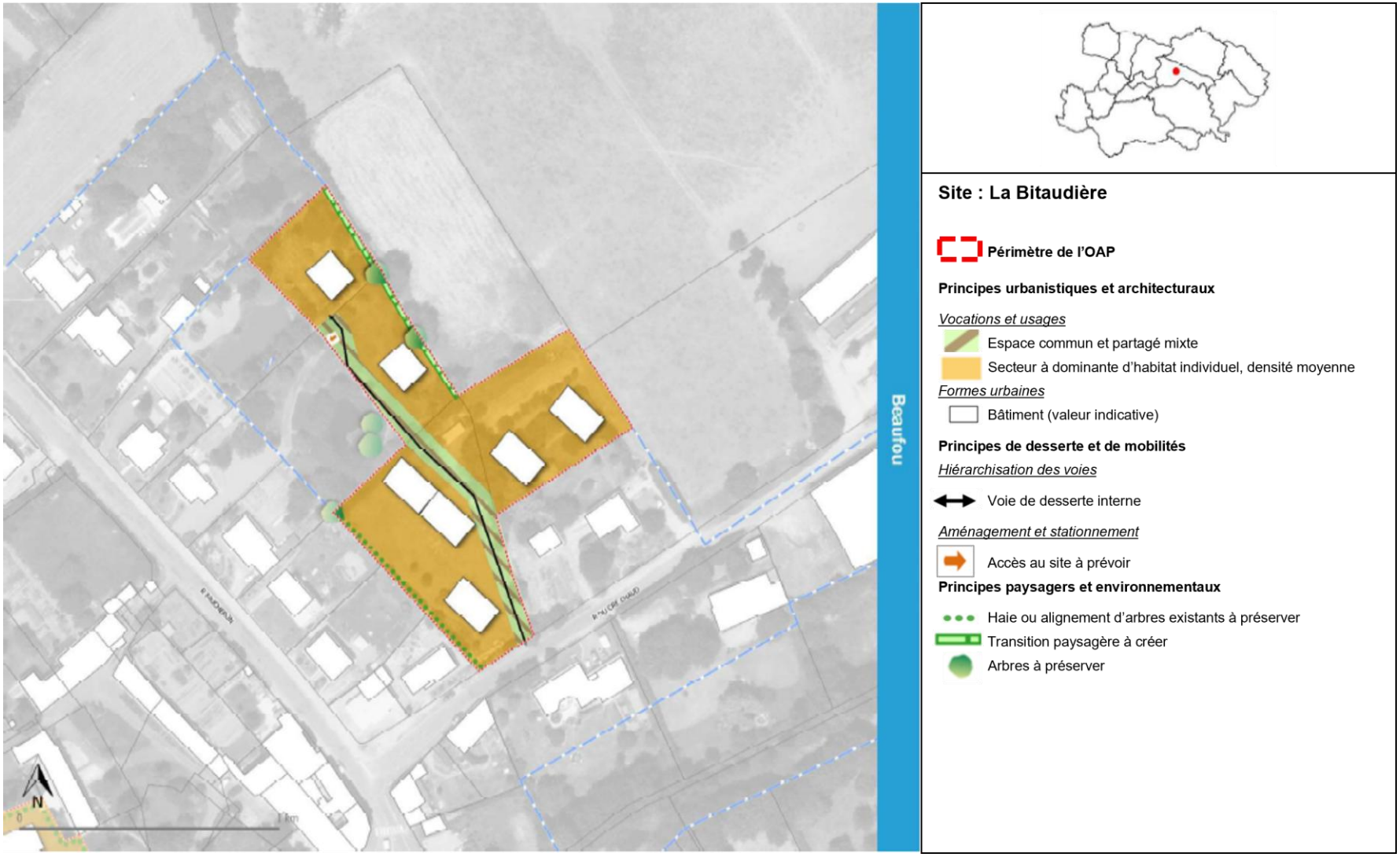
PROGRAMMATION

Superficie : **0,61 hectare (ha)**

Densité minimum : **12 habitations / ha**

La Bitaudière - Beaufou

4. Schéma de principe



Tranche 3 du Val du Coudreau - Beaufou

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires et / ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Le stationnement devra être paysager.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminements doux existants sur les lotissements voisins.
- Des stationnements publics sont à prévoir le long des voies.
- Des accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Le site est la poursuite de l'aménagement du nouveau quartier d'habitation le Val du Coudreau.

PROGRAMMATION

Superficie : **4,32 hectares (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Logements sociaux : **18 %**

Tranche 3 du Val du Coudreau - Beaufou

4. Schéma de principe





Site : Tranche 3 du Val du Coudreau

Périmètre de l'OAP

Principes urbanistiques et architecturaux

Vocations et usages

- Espace commun et partagé mixte
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace commun et partagé mixte

Formes urbaines

- Bâtiment (valeur indicative)

Principes de desserte et de mobilités

Hiérarchisation des voies

- Voie de desserte interne
- Réseau de promenades et modes doux

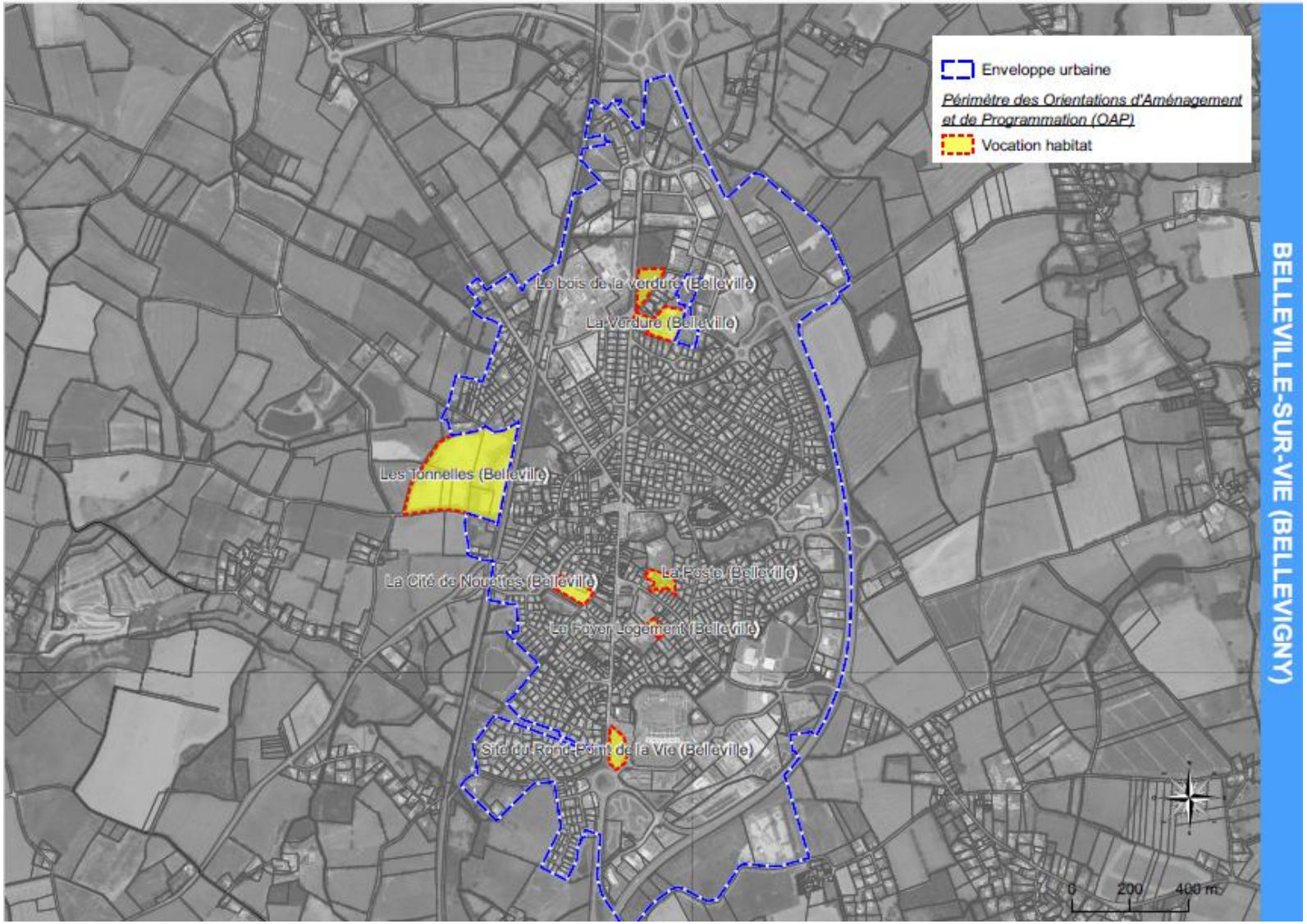
Aménagement et stationnement

- Carrefour à créer

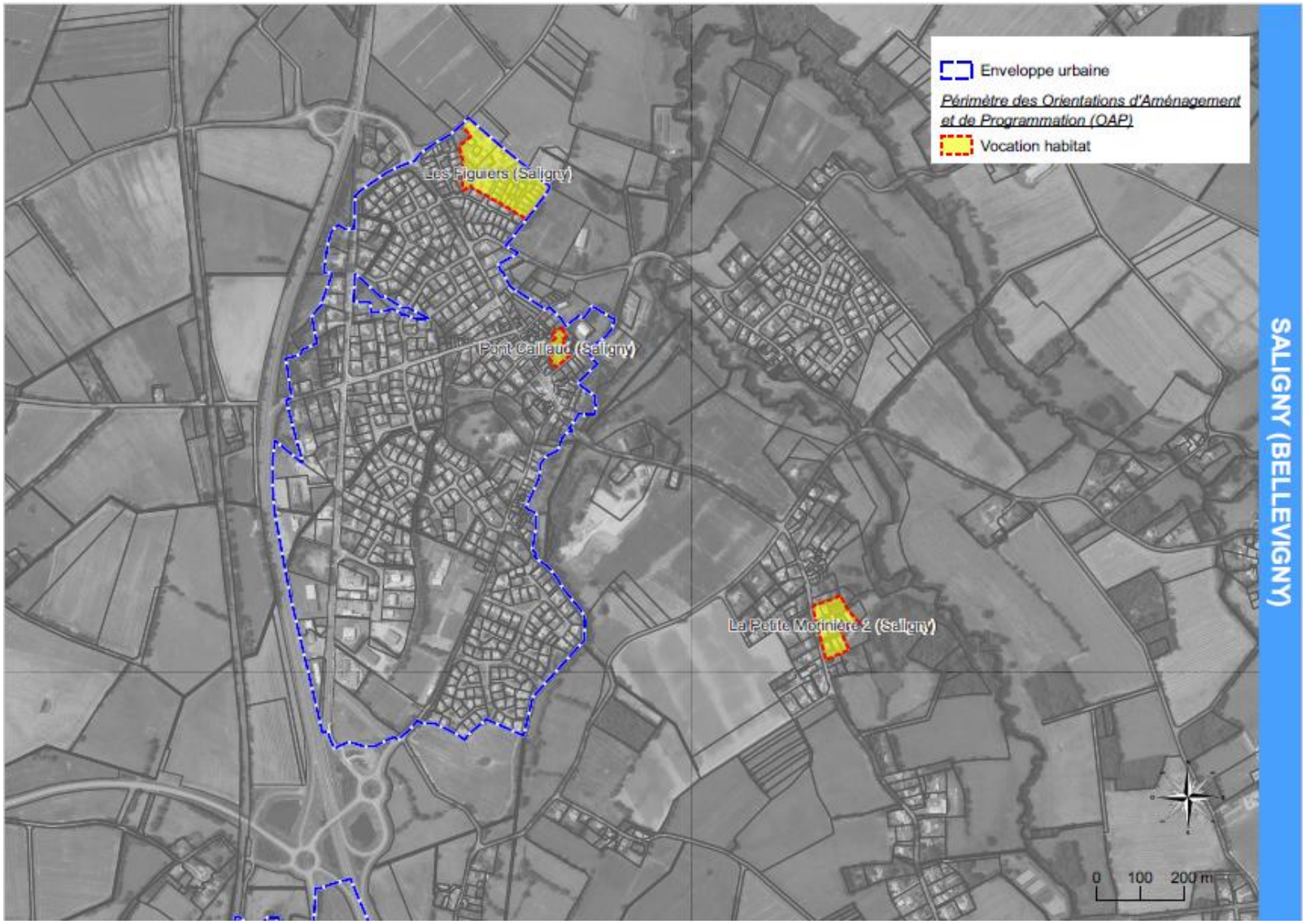
Principes paysagers et environnementaux

- Haie ou alignement d'arbres existants à préserver
- Transition paysagère à créer
- Perspective paysagère à valoriser

Bellevigny : Localisation des sites



Bellevigny : Localisation des sites



Bellevigny : Bilan chiffré

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Le Foyer logement (Belleville)	0,22	70	15	100%	Sur le temps du PLUi-H
La Cité des Nouettes (Belleville)	0,69	28	19	0%	Sur le temps du PLUi-H
La Poste (Belleville)	0,53	40	21	50%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**1,44**	**39**	**56**	**46%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	1,67				
Gisements fonciers stratégiques					
Site du Rd-point de la Vie (Belleville)	0,68	45	31	10%	Sur le temps du PLUi-H
La Petite Morinière 2 (Saligny)	0,87	16	14	15%	PA 2018-2020
Pont Caillaud (Saligny)	0,25	20	5	0%	Sur le temps du PLUi-H
La Verdure (Belleville)	1,23	18	22	15%	Sur le temps du PLUi-H
Le Bois de la Verdure (Belleville)	0,66	15	10	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**3,69**	**22**	**82**	**10%**	
Secteurs en extension urbaine					
Les Figuiers (Saligny)	2,33	22	51	10%	Sur le temps du PLUi-H
Les Tonnelles (Belleville)	8,52	22	187	15%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en extension urbaine	**10,85**	**22**	**239**	**14%**	

Le Foyer Logement - Bellevigny (Belleville-sur-Vie)

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat pour les séniors.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par l'Allée des Aubépines.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- De nombreux stationnements bordent le site de projet. Une mutualisation du stationnement devra être privilégiée.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Sur l'emprise du Foyer Logement la partie du site délaissée permettra d'offrir des logements avec une programmation destinée aux seniors en lien avec le Foyer Logement.

PROGRAMMATION

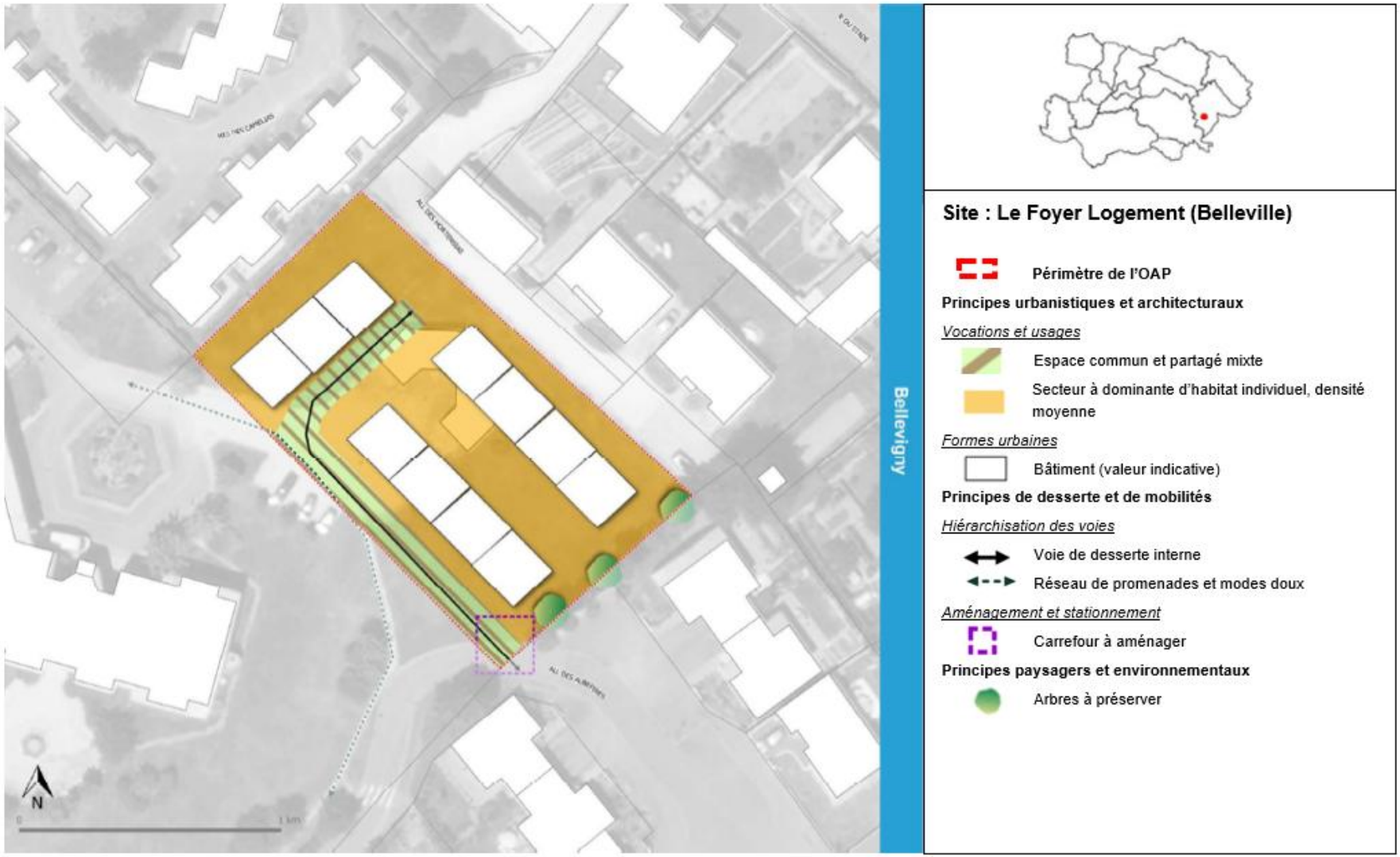
Superficie : **0,22 hectare (ha)**

Densité minimum : **70 habitations / ha**

Logements sociaux : **100 %**

Le Foyer Logement - Bellevigny (Belleville-sur-Vie)

4. Schéma de principe



La Cité de Nouettes - Bellevigny (Belleville-sur-Vie)

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires et / ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par la rue de la Motte et la rue de la Promenade.
- Un aménagement des intersections est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les cheminements doux existants devront être conservés.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, des haies et muret en pierre repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Le site est une friche industrielle située dans le quartier de la cité des Nouettes.
A proximité de l'église, des commerces et des services, le site offre un potentiel intéressant pour réaliser une opération de renouvellement urbain.

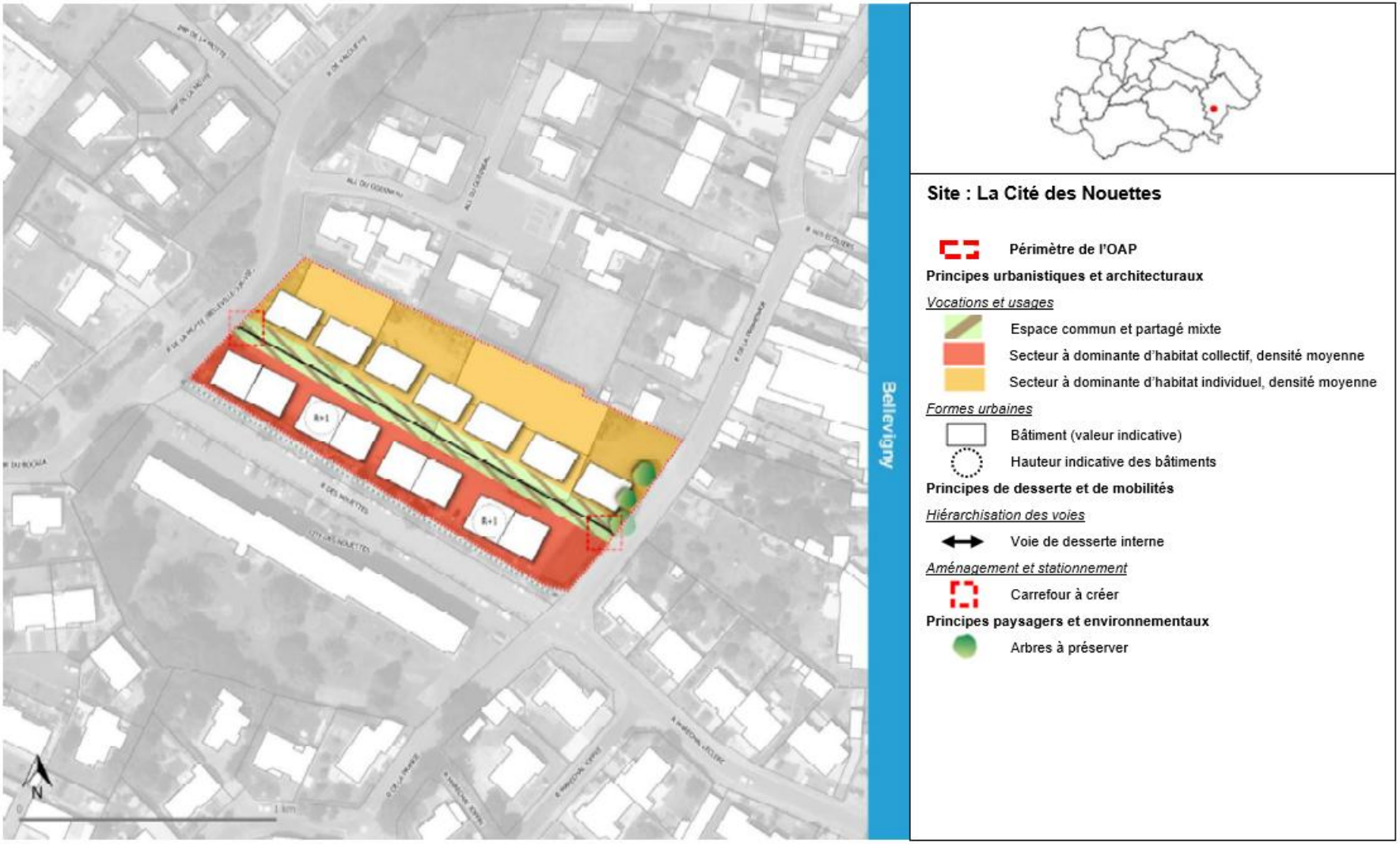
PROGRAMMATION

Superficie : **0,69 hectare (ha)**

Densité minimum : **28 habitations / ha**

La Cité des Nouettes - Bellevigny (Belleville-sur-Vie)

4. Schéma de principe



La Poste - Bellevigny (Belleville-sur-Vie)

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires et / ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- L'implantation du bâti et le choix des matériaux de constructions devront prendre en compte les nuisances sonores présentes aux abords du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par la rue du Stade.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminement doux existant sur les lotissements voisins.
- Le stationnement public devra être paysager.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, des haies et muret en pierre repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Situé en arrière de La Poste, au niveau de la salle des fêtes, le site est composé d'anciens bâtiments de stockage. Cette opération de renouvellement est idéalement localisée entre les commerces et les services aux abords de l'église et le parc qui relie les équipements publics (école, mairie).

PROGRAMMATION

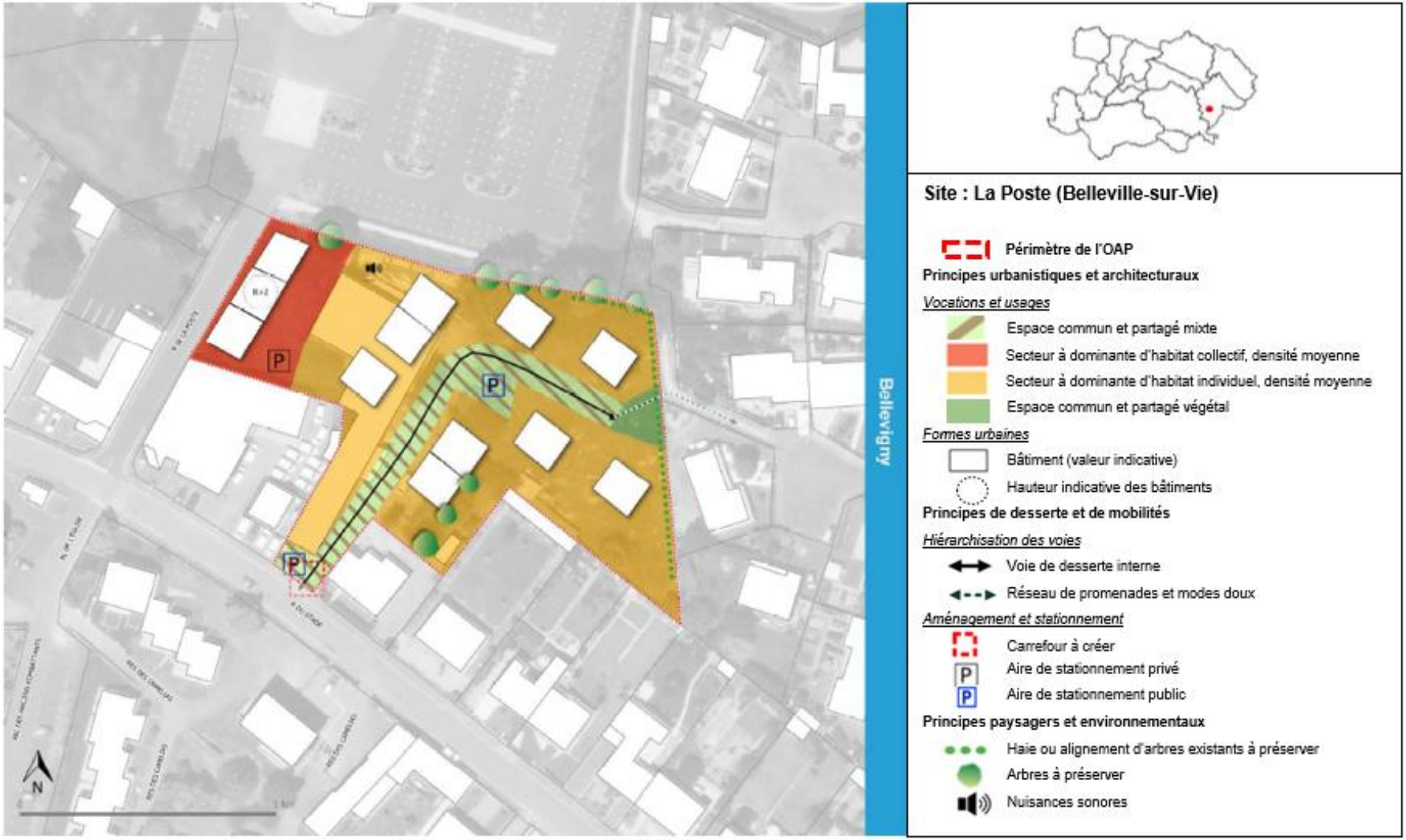
Superficie : **0,53 hectare (ha)**

Densité minimum : **40 habitations / ha**

Logements sociaux : **50 %**

La Poste - Bellevigny (Belleville-sur-Vie)

4. Schéma de principe



Site du Rond-Point de la Vie - Bellevigny (Belleville-sur-Vie)

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera dense, l'habitat intermédiaire et / ou collectif.
- L'implantation des bâtiments se fera en front de rue.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- L'implantation du bâti et le choix des matériaux de constructions devront prendre en compte les nuisances sonores présentes aux abords du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès au site se fera par une voie existante qui se situe en arrière du site.
- Les cheminements doux créés s'appuieront sur les liaisons voisines existantes.
- Les cheminements doux existants devront être conservés.
- Le stationnement public devra être paysager.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Situé sur l'entrée de ville Sud de la commune de Belleville-sur-Vie, le site est un espace de transition offrant un potentiel de densification intéressant entre un quartier d'habitat pavillonnaire et la zone commerciale de la commune. Un réseau de cheminement doux dessert le site.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,68 hectare (ha)**

Densité minimum : **45 habitations / ha**

Logements sociaux : **10 %**

Site Rond-Point de la Vie - Bellevigny (Belleville-sur-Vie)

4. Schéma de principe



Bellevigny



Site : Site du Rond-Point de la Vie

Périmètre de l'OAP

Principes urbanistiques et architecturaux

Vocations et usages

Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne

Formes urbaines

Bâtiment (valeur indicative)

Front bâti à constituer

Principes de desserte et de mobilités

Hiérarchisation des voies

Voie de desserte interne

Aménagement et stationnement

Carrefour à créer

Principes paysagers et environnementaux

Arbres à préserver

Nuisances sonores

La Petite Morinière 2 - Bellevigny (Saligny)

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par la rue de la Petite Morinière.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, des haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- La mare présente sur le site devra être préservée et intégrée au projet.

CONTEXTE



Situé dans le hameau de la petite Morinière, le secteur est un espace à densifier en limite de hameau. Une mare, des arbres de hautes tiges et une légère pente marquent le site. Un permis d'aménagé a été délivré en lien avec les objectifs du PADD et en tenant compte des éléments paysagers.

PROGRAMMATION

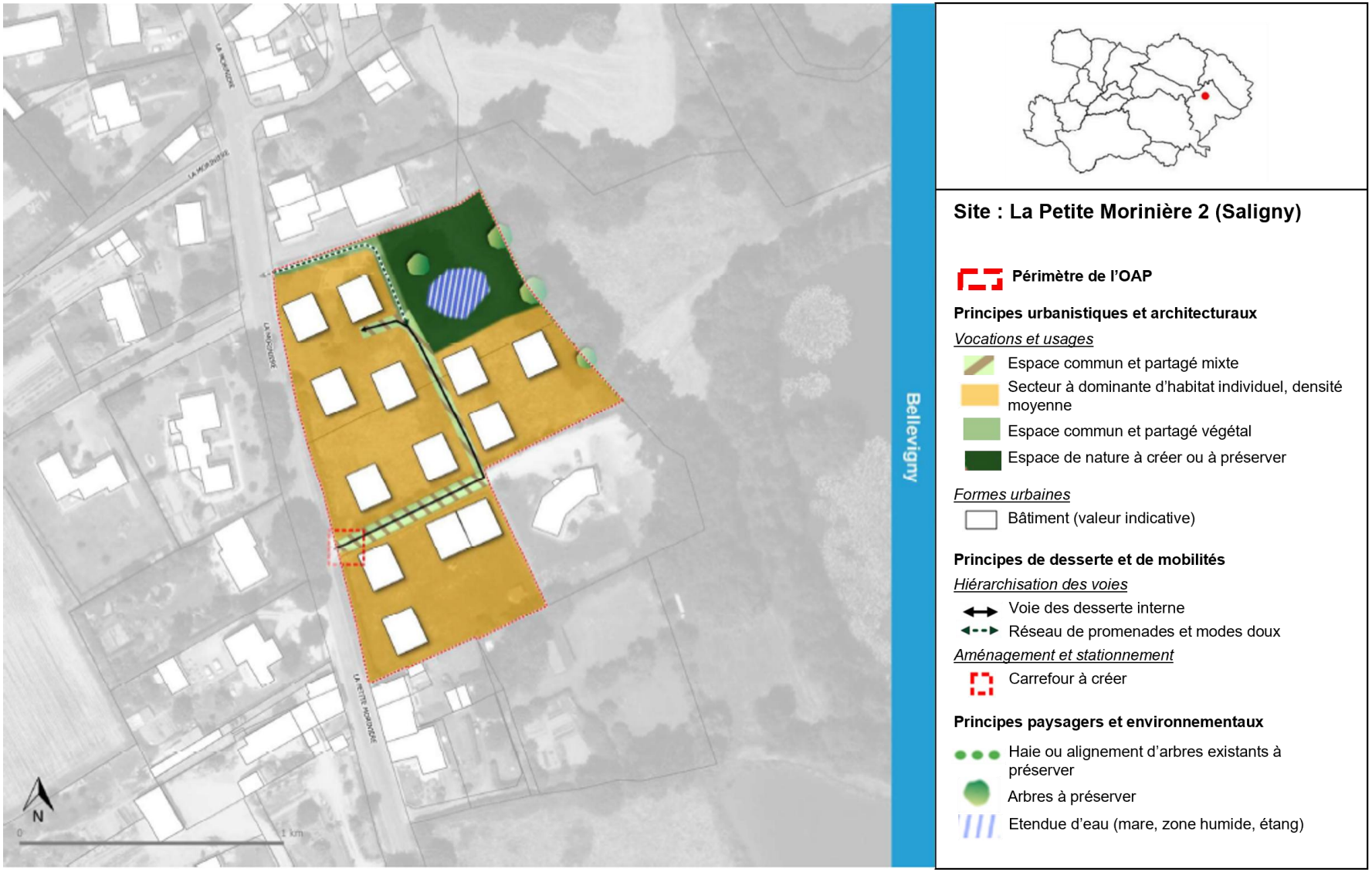
Superficie : **0,87 hectare (ha)**

Densité minimum : **16 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 %**

La Petite Morinière 2 - Bellevigny (Saligny)

4. Schéma de principe



Pont Caillaud - Bellevigny (Saligny)

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par l'impasse des Vergers et la rue pont Caillaud.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site..
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, des haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les éléments de patrimoine repérés sur le schéma d'OAP devront être conservés.

CONTEXTE



Situé à deux pas du centre-bourg et d'un parc de jeu, l'aménagement du site s'intègre dans un projet plus global d'aménagement du secteur en lien avec la salle du Quadrille.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,25 hectare (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Pont Caillaud - Bellevigny (Saligny)

4. Schéma de principe



Bellevigny



Site : Pont Caillaud

Périmètre de l'OAP

Principes urbanistiques et architecturaux

Vocations et usages

- Espace commun et partagé mixte
- Espace commun et partagé végétal
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Formes urbaines

- Bâtiment (valeur indicative)

Principes de desserte et de mobilités

Hiérarchisation des voies

- Voie des desserte interne
- Réseau de promenades et modes doux

Aménagement et stationnement

- Carrefour à créer

Principes paysagers et environnementaux

- Muret en pierre / soubassement à préserver
- Perspective paysagère à valoriser

La Verdure - Bellevigny (Belleville-sur-Vie)

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par la RD 2763.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- La liaison douce existante devra être conservée.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées notamment présent sur la partie Est du territoire.

CONTEXTE



Situé au Nord du bourg, le site est un ilot naturel entouré d'habitats pavillonnaires. Son accès est complexe et demandera à être étudié pour garantir une desserte sécurisée.
Il conviendra de préserver et d'intégrer les éléments naturels structurants (la liaison douce, les mares et des arbres) à l'aménagement du site.

PROGRAMMATION

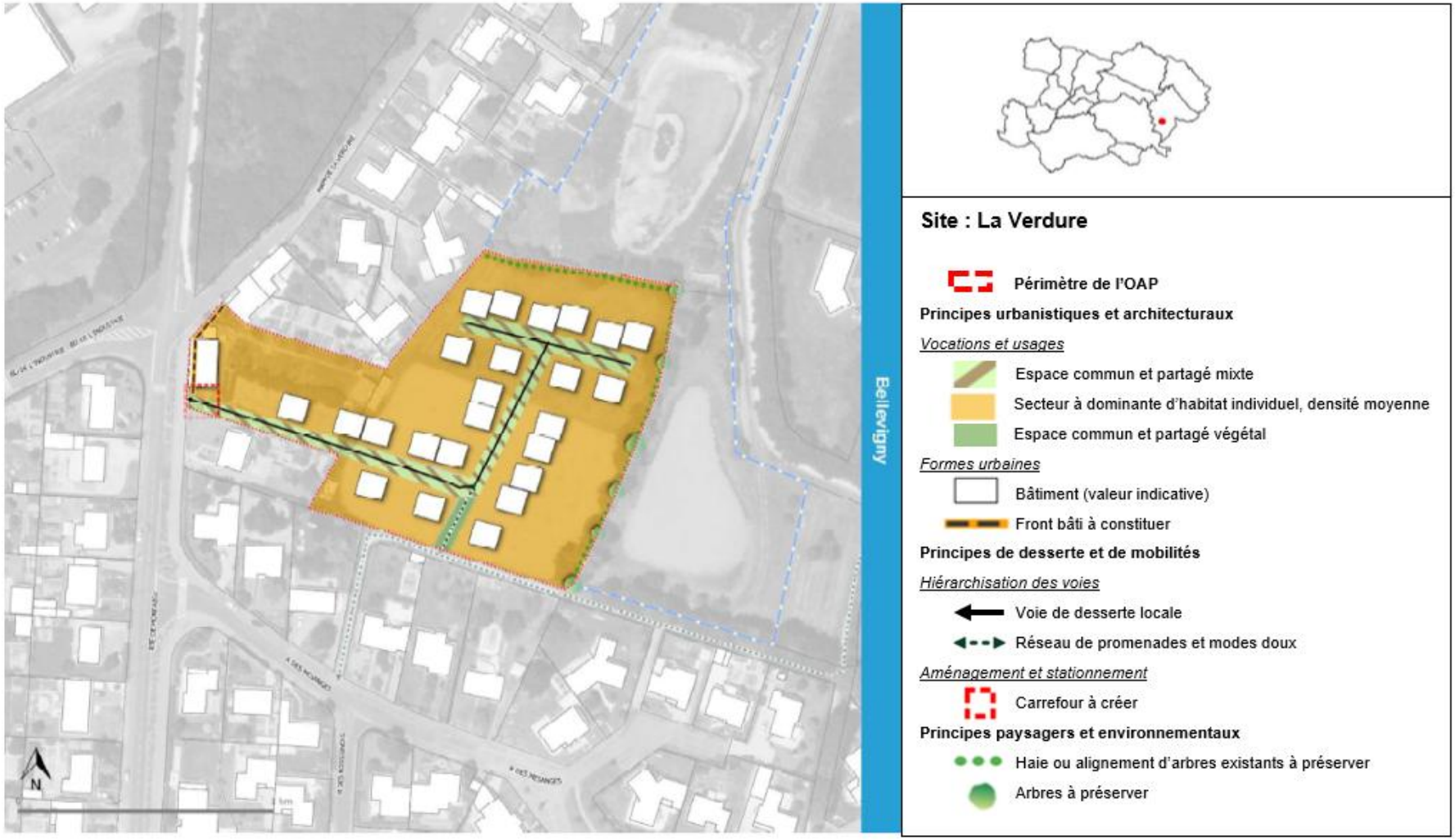
Superficie : **1,23 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 %**

La Verdure - Bellevigny (Belleville-sur-Vie)

4. Schéma de principe



Le Bois de la Verdure - Bellevigny (Belleville-sur-Vie)

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à :
  - accueillir de l'habitat groupé et/ou collectif, avec des logements de type T1 ou T2, afin de réduire l'emprise au sol des constructions et aménagements ;
  - conserver son caractère boisé.
- L'aménagement proposé devra tenir compte des caractéristiques du secteur, c'est-à-dire qu'un maximum d'arbres présent sur le site devra être conservé afin de maintenir son caractère boisé. Chaque aménagement et construction devra réduire au maximum l'artificialisation des sols.
- L'aspect architectural, la volumétrie et l'implantation des constructions et des aménagements respecteront l'harmonie du lieu en recherchant la discrétion paysagère. Le bois sera privilégié.
- Des espaces « tampons » avec le quartier environnant doivent également être conservés en se basant sur la végétation existante.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès pour les véhicules motorisés se fera la route de Montaigu.
- Des cheminements doux sécurisées seront aménagés avec un revêtement perméable adapté au lieu.
- Les voies de circulation dédiées aux véhicules motorisées seront :
  - limitées au minimum ;
  - conçues de manière à préserver la quiétude des lieux.

3. Principes paysagers et environnementaux

- La végétation existante doit être conservée au maximum. Un arrachement peut être admis seulement s'il est nécessaire aux aménagements.
- Les aménagements viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les essences locales et diversifiées seront privilégiées en cas de nouveaux aménagements paysagers.
- Mis à part les espaces dédiés au bâtiment et aux aménagements nécessaires liés à celui-ci, les espaces arborés existants seront conservés, notamment au sud du secteur.

CONTEXTE



Ce site est un secteur composé de boisement pour partie utilisée autrefois pour du chauffage. Il est situé à proximité de la gare et enclavé au sein d'une zone urbaine dédiée à des activités économiques et des habitations de types pavillonnaires. Le projet consiste à accueillir un bâtiment dédié à l'habitat sur une partie du site permettant ainsi de conserver le caractère boisé du site.

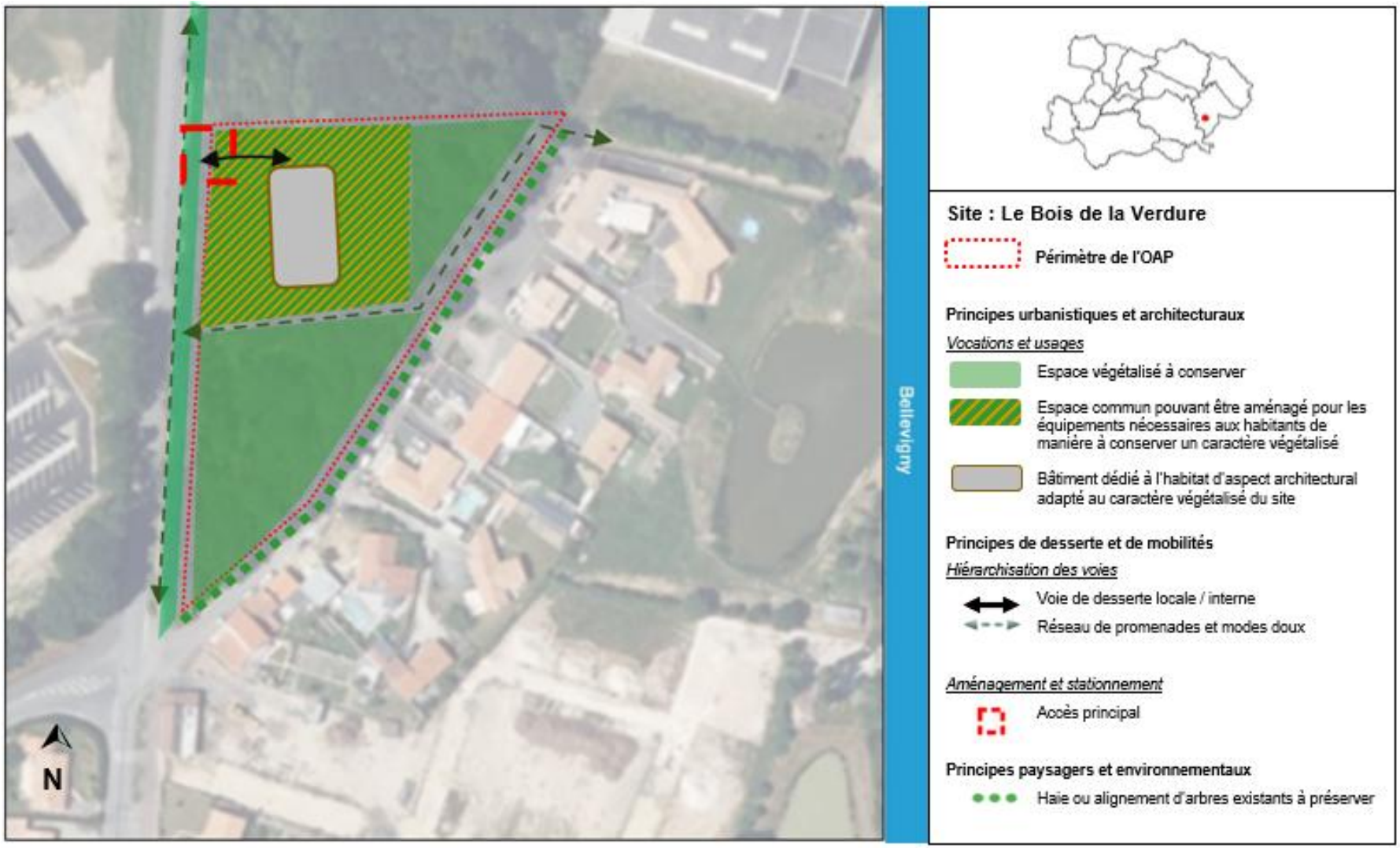
PROGRAMMATION

Superficie : **0,66 hectares (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Le Bois de la Verdure - Bellevigny (Belleville-sur-Vie)

4. Schéma de principe



Les Figuiers - Bellevigny (Saligny)

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logement individuel ou individuel groupé, logement intermédiaire et / ou petit collectif.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Un espace commun végétalisé sera créé. Les aménagements (banc, jeux pour enfants etc.) prévus viseront à permettre plusieurs usages (jeux, détentes, déplacement etc.).

2. Principes de desserte et mobilité

- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Le stationnement devra être paysager.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau existant.
- Des accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, des haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Site en extension sur la commune de Saligny. C'est la dernière tranche de l'aménagement du secteur des Figuiers.

PROGRAMMATION

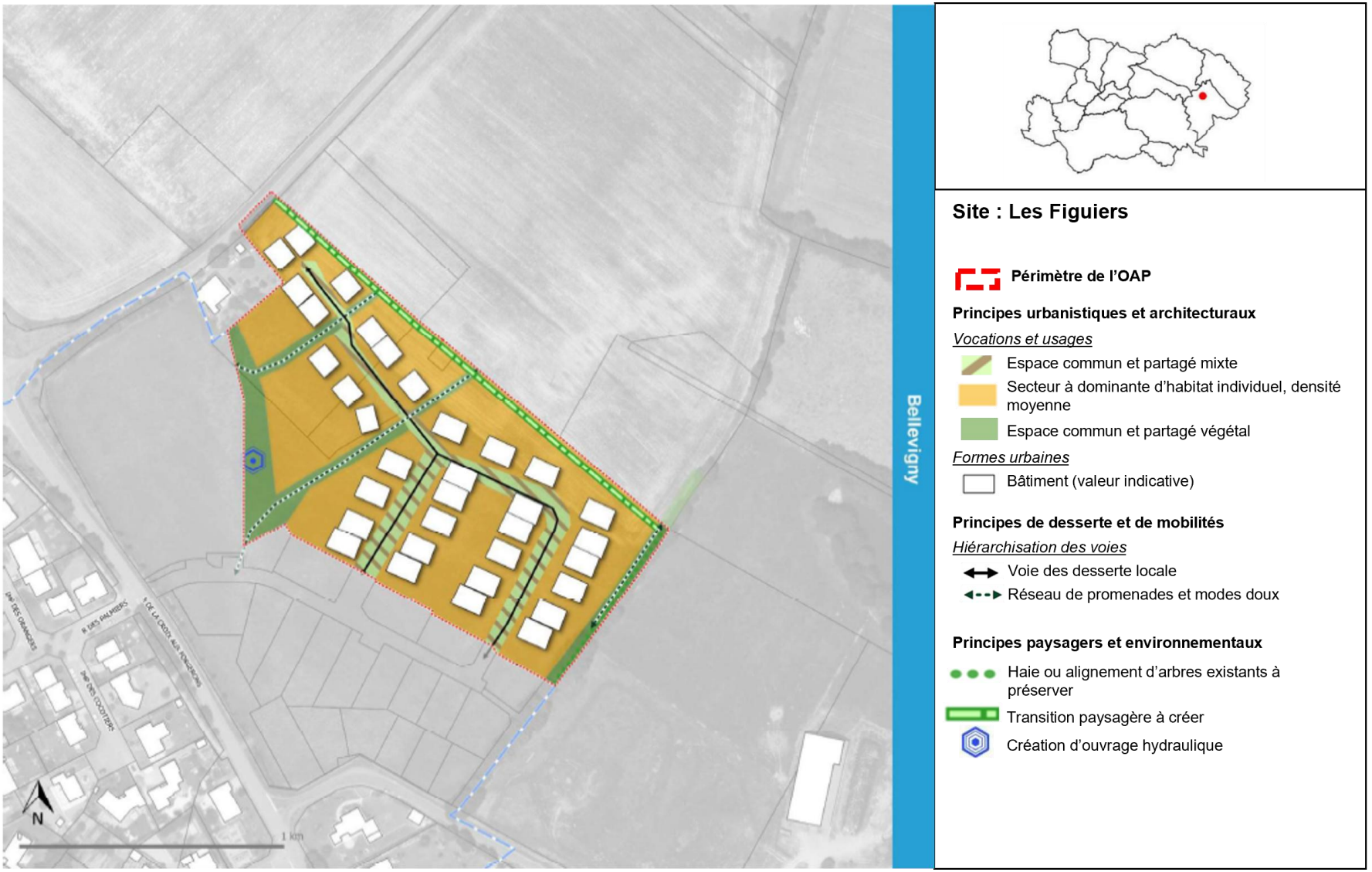
Superficie : **2,33 hectares (ha)**

Densité minimum : **22 habitations / ha**

Logements sociaux : **10 %**

Les Figuiers - Bellevigny (Saligny)

4. Schéma de principe



Les Tonnelles - Bellevigny (Belleville-sur-Vie)

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logement individuel ou individuel groupé, logement intermédiaire et / ou petit collectif.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- L'espace commun existant devra être conservé. Les aménagements (banc, jeux pour enfants etc.) prévus viseront à permettre plusieurs usages (jeux, détentes, déplacement etc.).

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par la rue des Prés et la rue du Hameau de la Mercerie.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Le stationnement devra être paysager.
- Les cheminements doux existants devront être conservés.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau existant.
- Des accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, des haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Ce site en extension est la première tranche de l'aménagement du secteur du hameau de la Mercerie. Ce secteur se situe à quelques centaines de mètres de la gare. Une liaison longeant la voie ferrée dessert le site et le connecte à la gare.

PROGRAMMATION

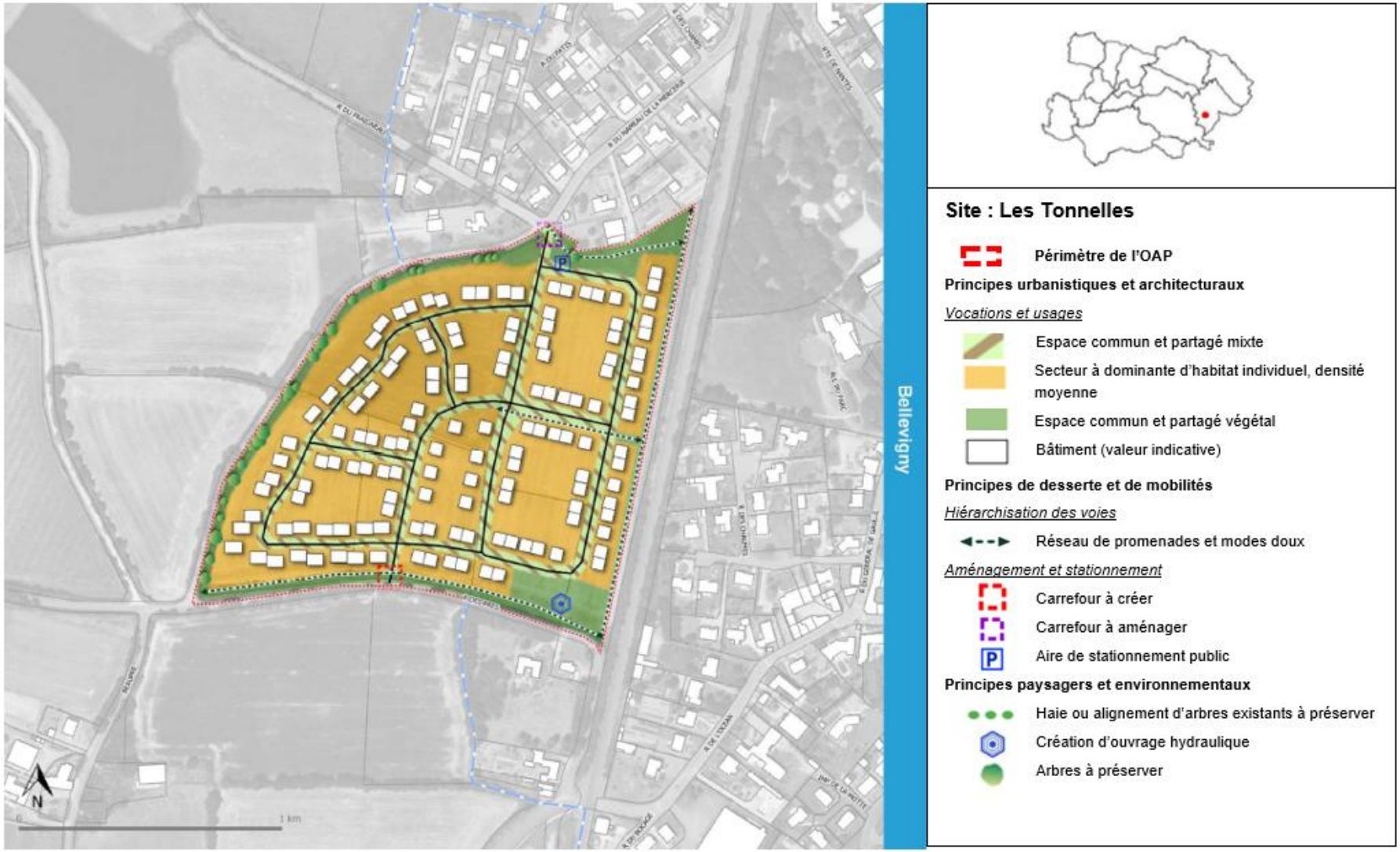
Superficie : **8,52 hectares (ha)**

Densité minimum : **22 habitations / ha**

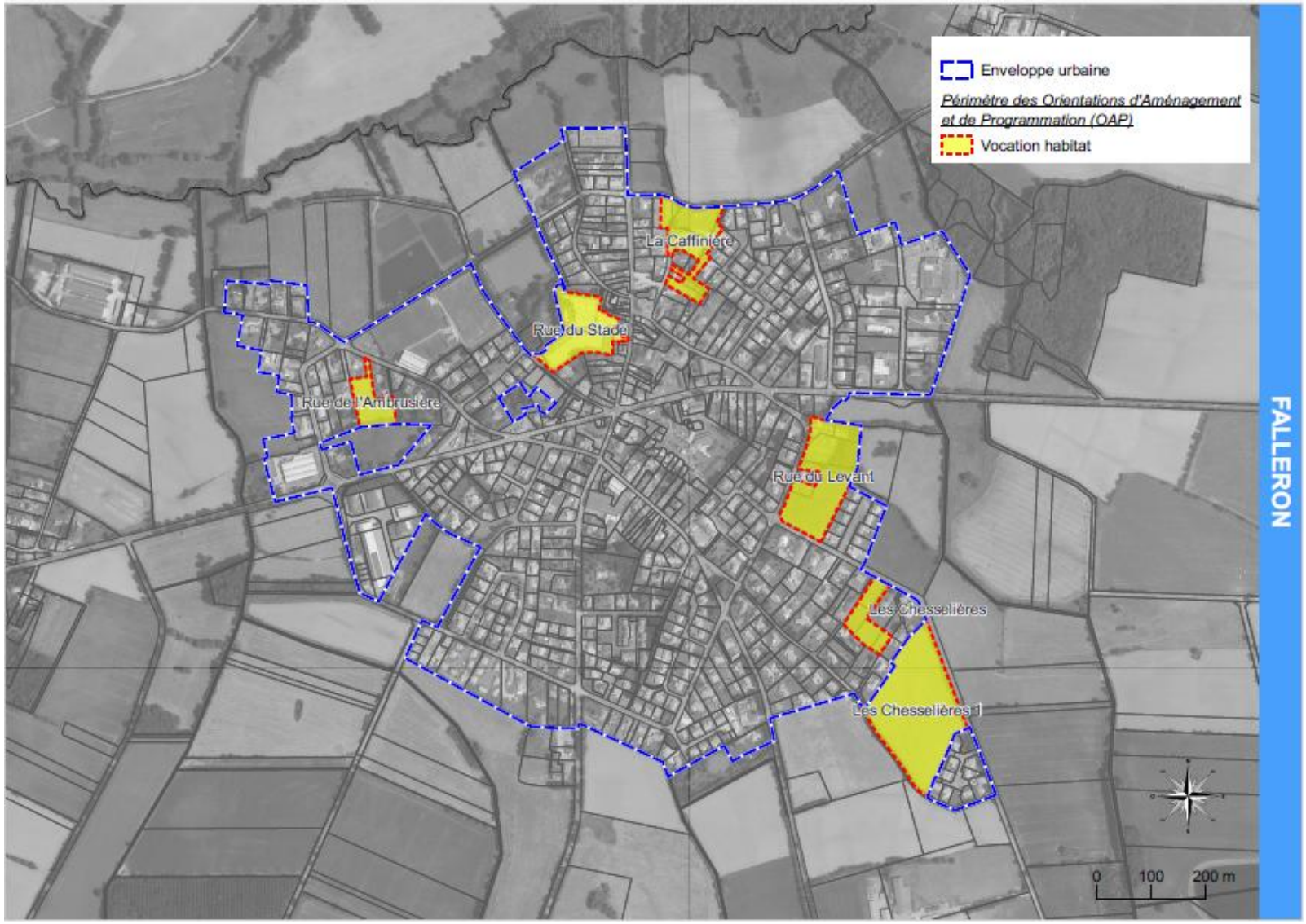
Logements sociaux : **15 %**

Les Tonnelles - Bellevigny (Belleville-sur-Vie)

4. Schéma de principe



Falleron : Localisation des sites



Falleron : Bilan chiffré

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Rue du Stade	1,28	20,00	26	20%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**1,28**	**20**	**26**	**20%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	3,19				
Gisements fonciers stratégiques					
Les Chesselières	0,56	15	8	0%	Sur le temps du PLUi-H
La Caffinière	1,19	15	18	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue du Levant	1,92	18	35	16%	Sur le temps du PLUi-H
Rue de l'Ambrusière	0,55	15	8	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**4,22**	**16**	**69**	**8%**	
Secteurs en extension urbaine					
Rue des Chesselières 1	3,15	19	60	20%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en extension urbaine	**3,15**	**19**	**60**	**20%**	

Rue du Stade - Falleron

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site sera reconfiguré afin d'accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires voire petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier. Dans les autres cas, l'aménagement de la parcelle devra permettre une orientation d'une zone d'agrément, nord-est ou nord-ouest.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès du site se fera principalement par la rue du Stade.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les stationnements devront être paysagers et devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales du site.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminement doux existant sur les lotissements voisins.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les espaces de transitions devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- Les transitions paysagères entre les équipements et les habitations seront traitées avec soin, prioritairement de manière végétalisée afin de préserver la quiétude et l'intimité des habitations.

CONTEXTE



Situé au Nord de la commune, le site est une ancienne friche industrielle entourée par des habitations et une zone naturelle au nord-ouest avec un plan d'eau. Le site comprend des vieux hangars qui seront démolis.

PROGRAMMATION

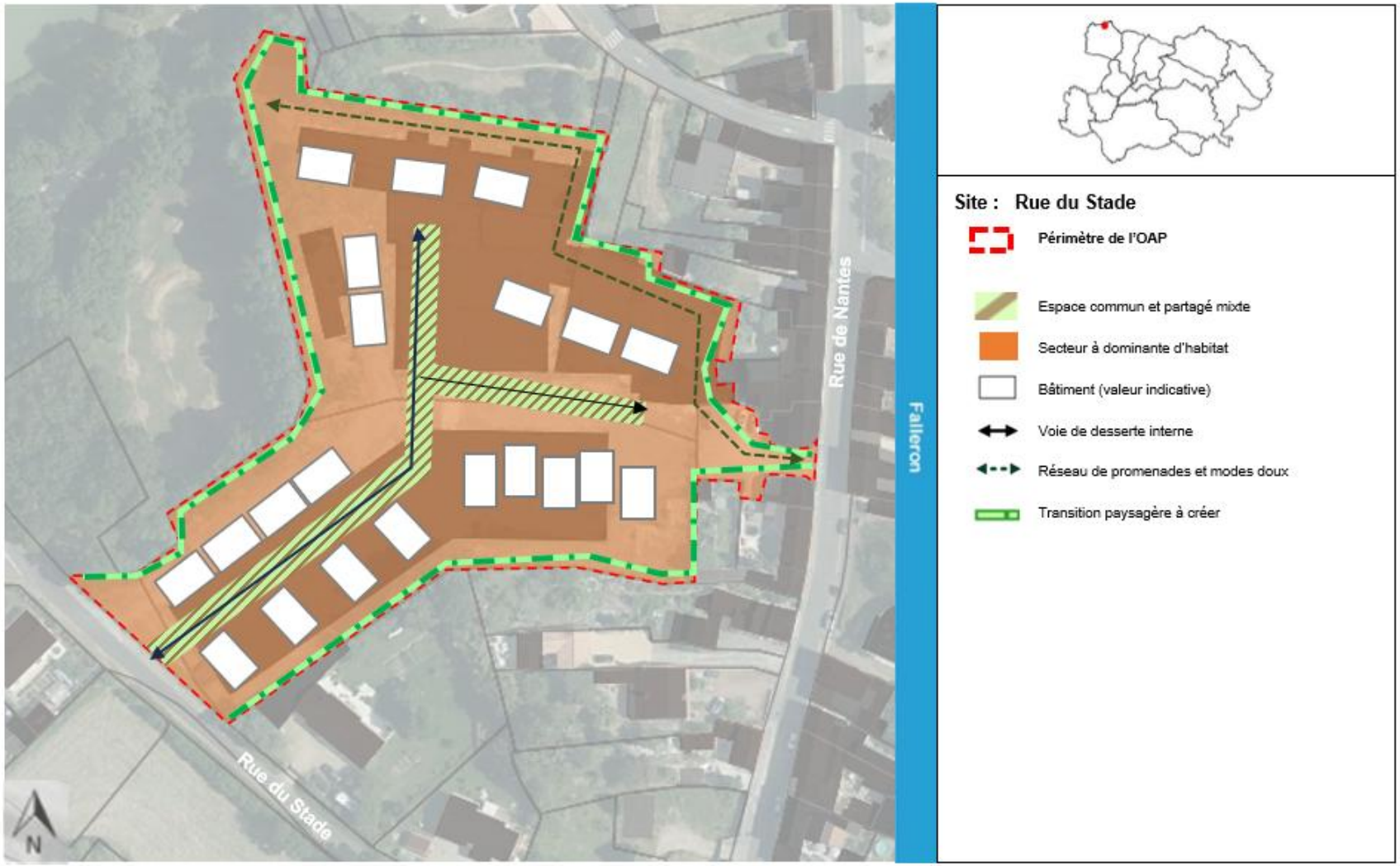
Superficie : **1,28 hectare (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Logements sociaux : **20 %**

Rue du Stade - Falleron

4. Schéma de principe



Les Chesselières - Falleron

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Un accès unique sera créé. Il se fera par la rue des Chesselières.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminement doux existant sur les lotissements voisins.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Les aménagements des espaces publics viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Le site est une dent creuse au sein d'un quartier pavillonnaire situé à l'Est du bourg. La partie Ouest regroupe plusieurs sites de projets. Une réflexion à une échelle élargie pour les déplacements doux devra être réalisée afin de compléter le réseau piéton de la commune.

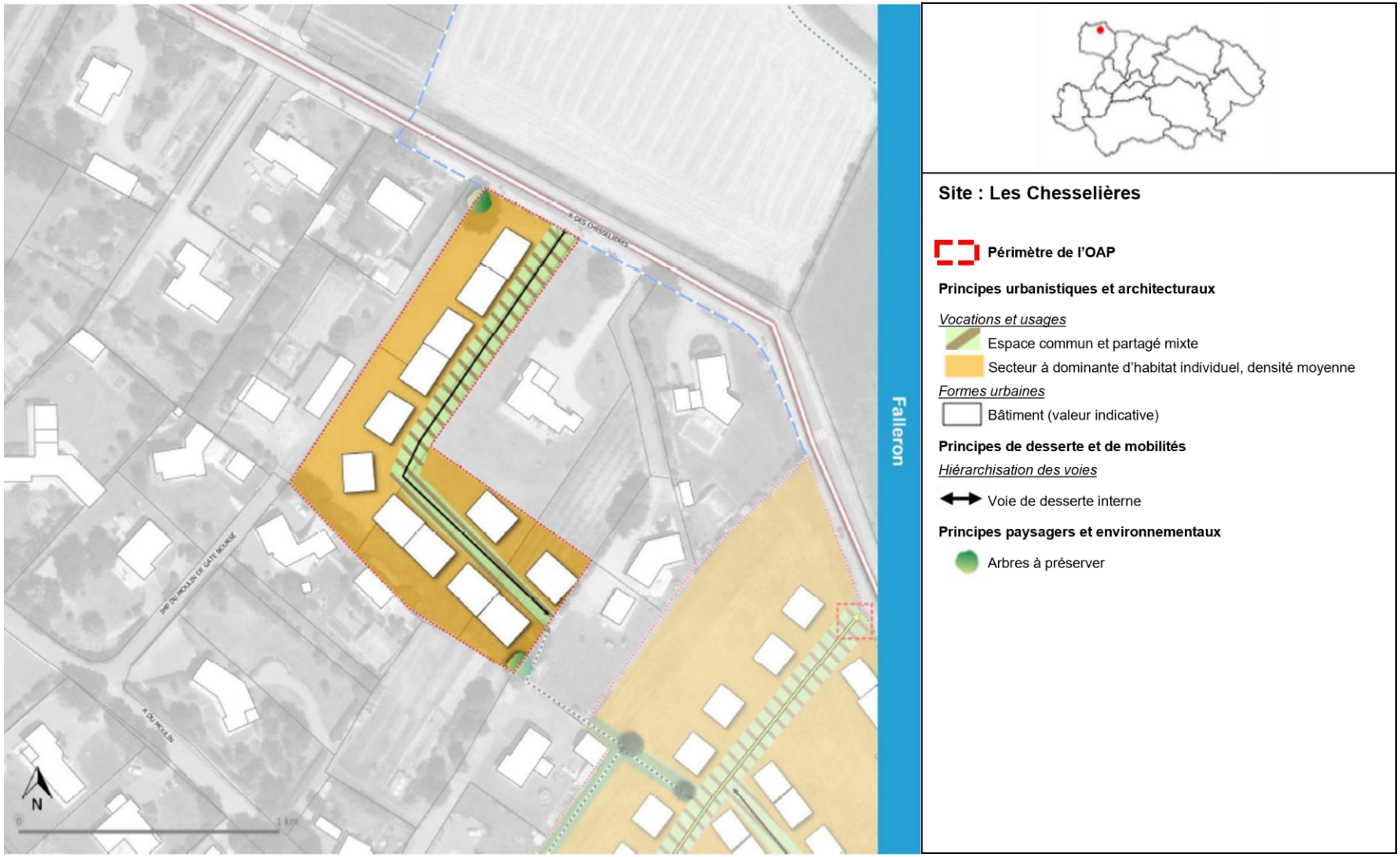
PROGRAMMATION

Superficie : **0,56 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Les Chesselières - Falleron

4. Schéma de principe



La Caffinière - Falleron

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les accès principaux du site se feront par la rue de l'Eglise et la rue de l'Atlantique.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les stationnements devront être paysagers et devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales du site.
- Des accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation et la desserte future des secteurs de projets limitrophes.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Les aménagements des espaces publics viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Situé au Nord de la commune, le site non bâti est entouré par des habitations et des voies sans issues. L'enjeu est de créer un maillage viaire à ce secteur élargi pour améliorer la desserte vers le centre.

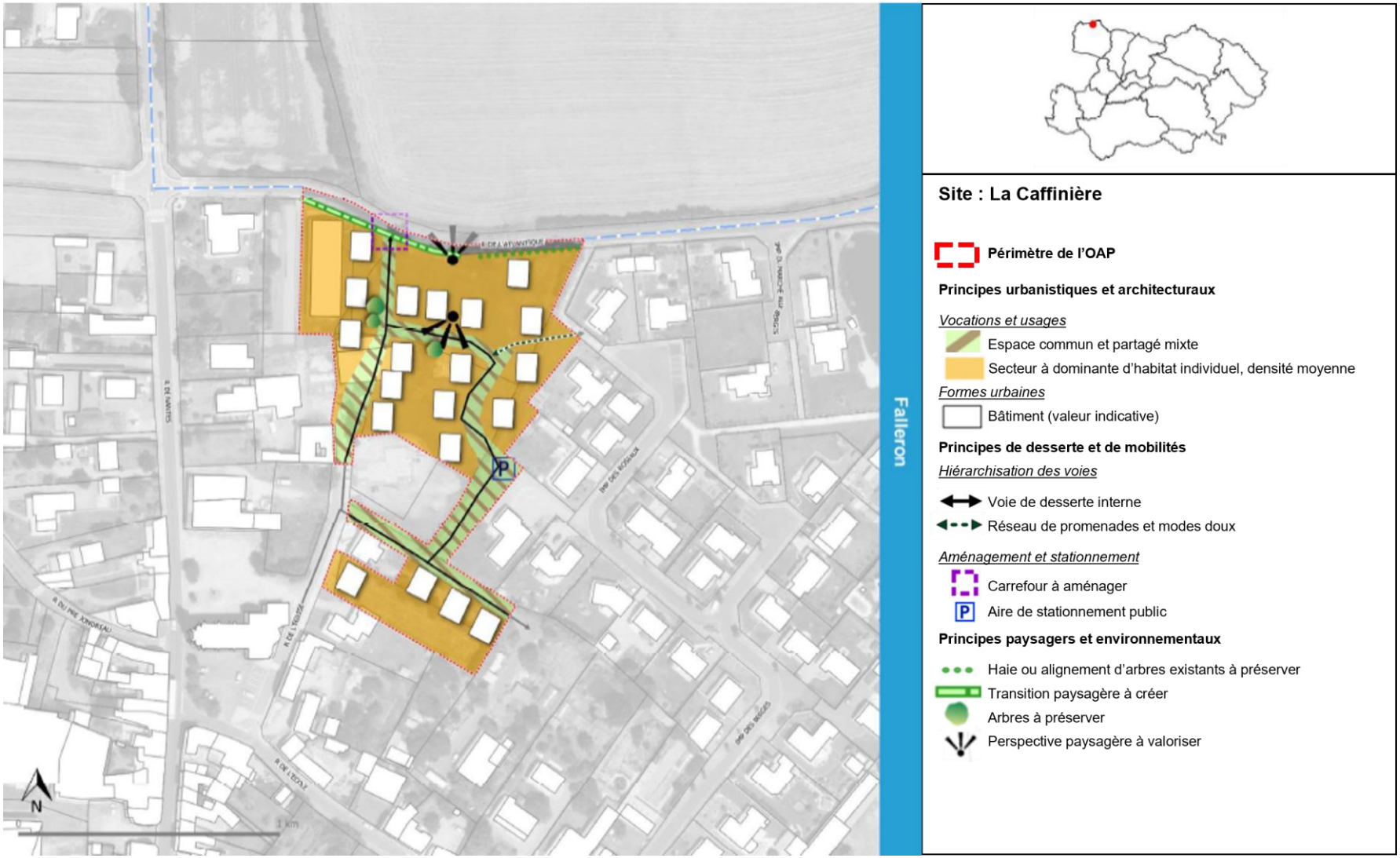
PROGRAMMATION

Superficie : **1,19 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

La Caffinière - Falleron

4. Schéma de principe



Rue du Levant - Falleron

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par la rue du Soleil levant et par la rue des Chesselières.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminement doux existant sur les lotissements voisins.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Les aménagements des espaces publics viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces agricoles devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Ce secteur fait partie des nombreux sites de projet à l'Ouest du bourg. Une partie du site comprend des vieux hangars qui seront démolis et l'autre partie est un espace enherbé. Des haies arborées rythment le site. Elles devront être préservées dans l'aménagement global.

PROGRAMMATION

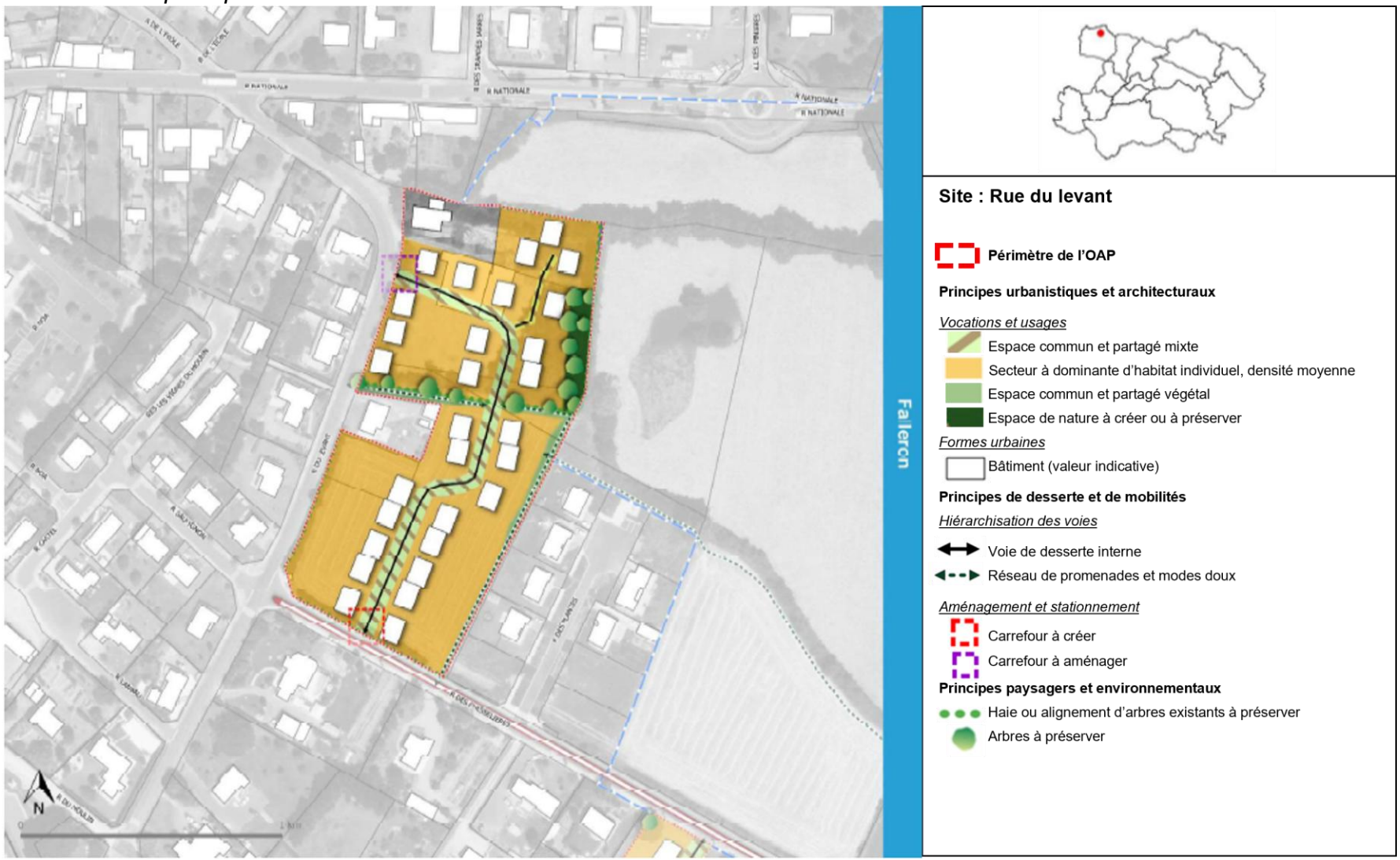
Superficie : **1,92 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Logements sociaux : **16 %**

Rue du Levant - Falleron

4. Schéma de principe



Rue de l'Ambrusière - Falleron

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier. Dans les autres cas, l'aménagement de la parcelle devra permettre une orientation d'une zone d'agrément, nord-est ou nord-ouest.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès du site se fera principalement par la rue du Stade.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les stationnements devront être paysagers et devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales du site.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminement doux existant sur les lotissements voisins.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).
- Les espaces de transitions devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions et la transition avec les espaces naturels. Pour cela, la végétation est à privilégier.

CONTEXTE



Situé au nord de la commune, le site est enclavé entre des habitations et une zone naturelle.

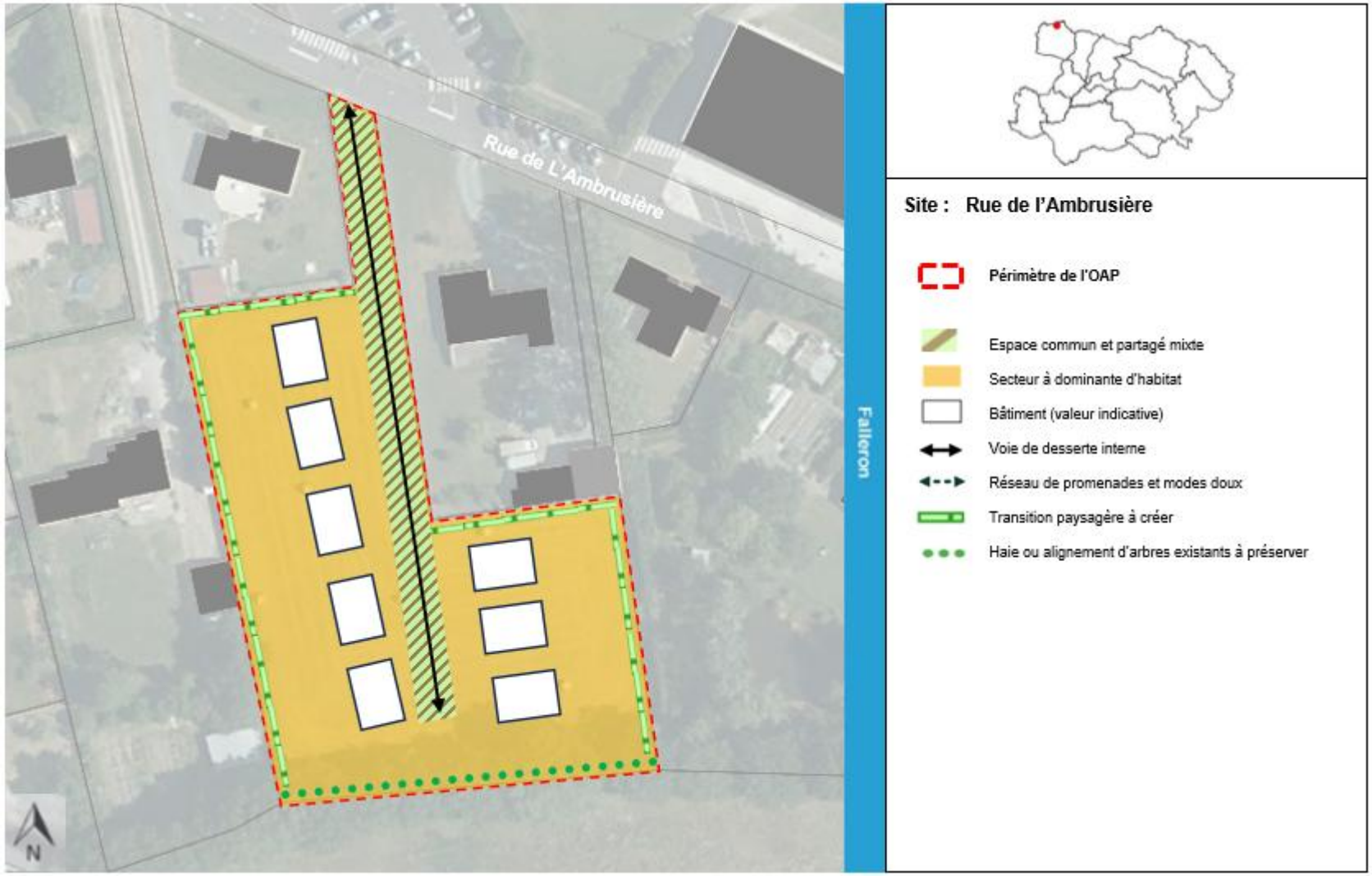
PROGRAMMATION

Superficie : **0,55 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Rue de l'Ambrusière - Falleron

4. Schéma de principe



Rue des Chesselières 1 - Falleron

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Un accès unique sera créé. Il se fera par la rue des Chesselières.
- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Des accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Site en extension du quartier d'habitation à l'Ouest du bourg. C'est le site principal pour accueillir de l'habitat sur la commune. Il fait jonction avec un lotissement récent, un quartier existant et un secteur d'urbanisation sur le long terme. L'enjeu du site sera de connecter l'ensemble des sites présents et à venir (voie piétonne, accès, etc)..

PROGRAMMATION

Superficie : **3,15 hectares (ha)**

Densité minimum : **19 habitations / ha**

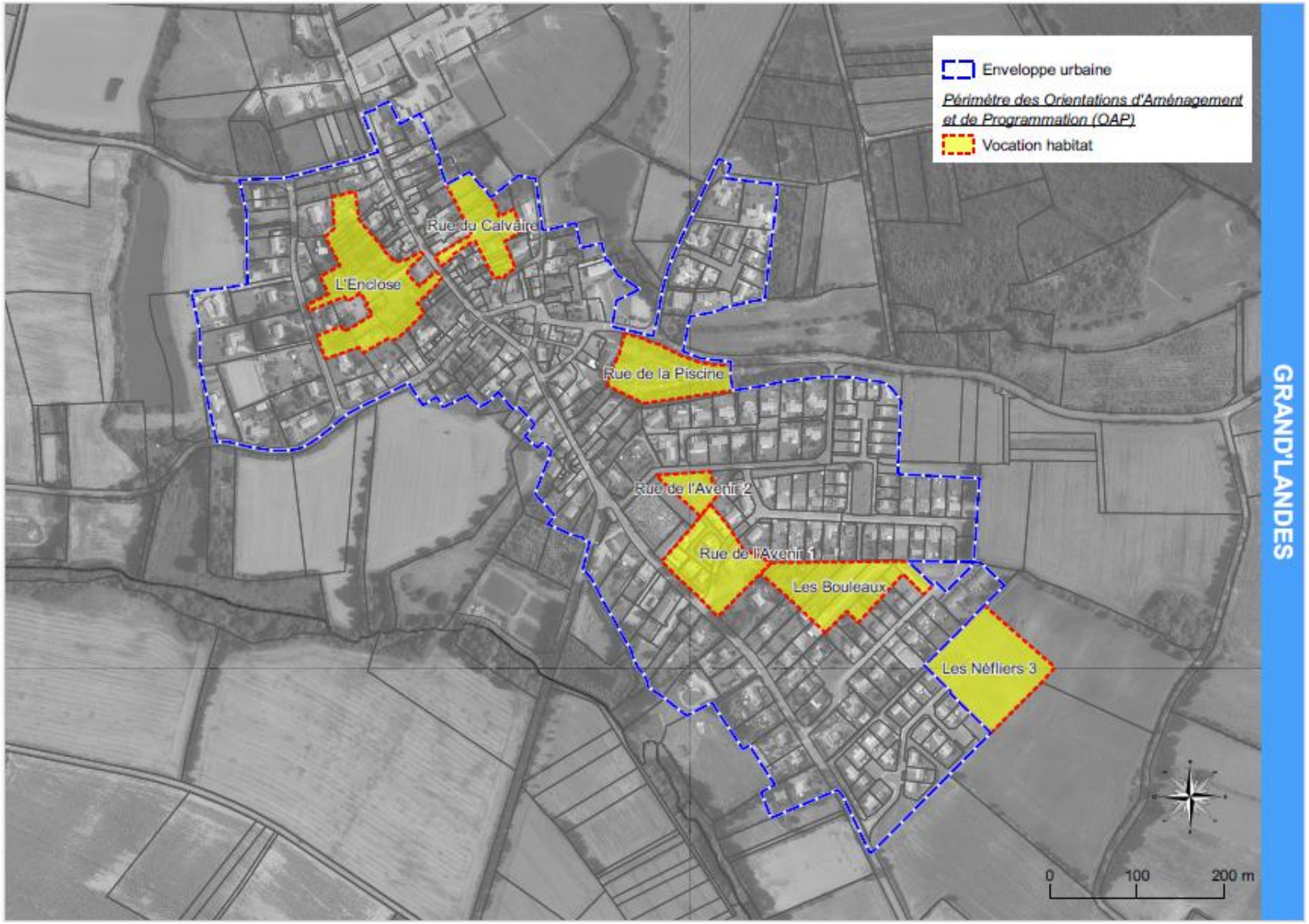
Logements sociaux : **20 %**

Rue des Chesselières 1 - Falleron

4. Schéma de principe



Grand'Landes : Localisation des sites



Grand'Landes : Bilan chiffré

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Rue de la piscine	0,50	15	8	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**0,50**	**15**	**8**	**0%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	4,53				
Gisements fonciers stratégiques					
Rue du Calvaire	0,47	15	7	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue de l'avenir 2	0,19	20	4	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue de l'avenir 1	0,75	24	18	35%	Sur le temps du PLUi-H
L'Enclose	1,23	18	22	0%	PA 2018-2020
Les Bouleaux	0,86	18	15	30%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**3,50**	**19**	**66**	**16%**	
Secteurs en extension urbaine					
Les Néfliers 3	1,10	18	20	20%	PA 2018-2020
Sous total en extension urbaine	**1,10**	**18**	**20**	**20%**	

Rue de la Piscine - Grand'Landes

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat démontable et conserver une partie pour l'actuel camping
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site avec des voies douces.
- Un accès rue de la piscine desservira le site.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés. Les végétaux non repérés doivent majoritairement être préservés également.
- Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions.

CONTEXTE



Le site est actuellement un camping, localisé à proximité immédiate du centre-bourg et d'un espace naturel. Il est composé d'un espace végétalisé et arboré.

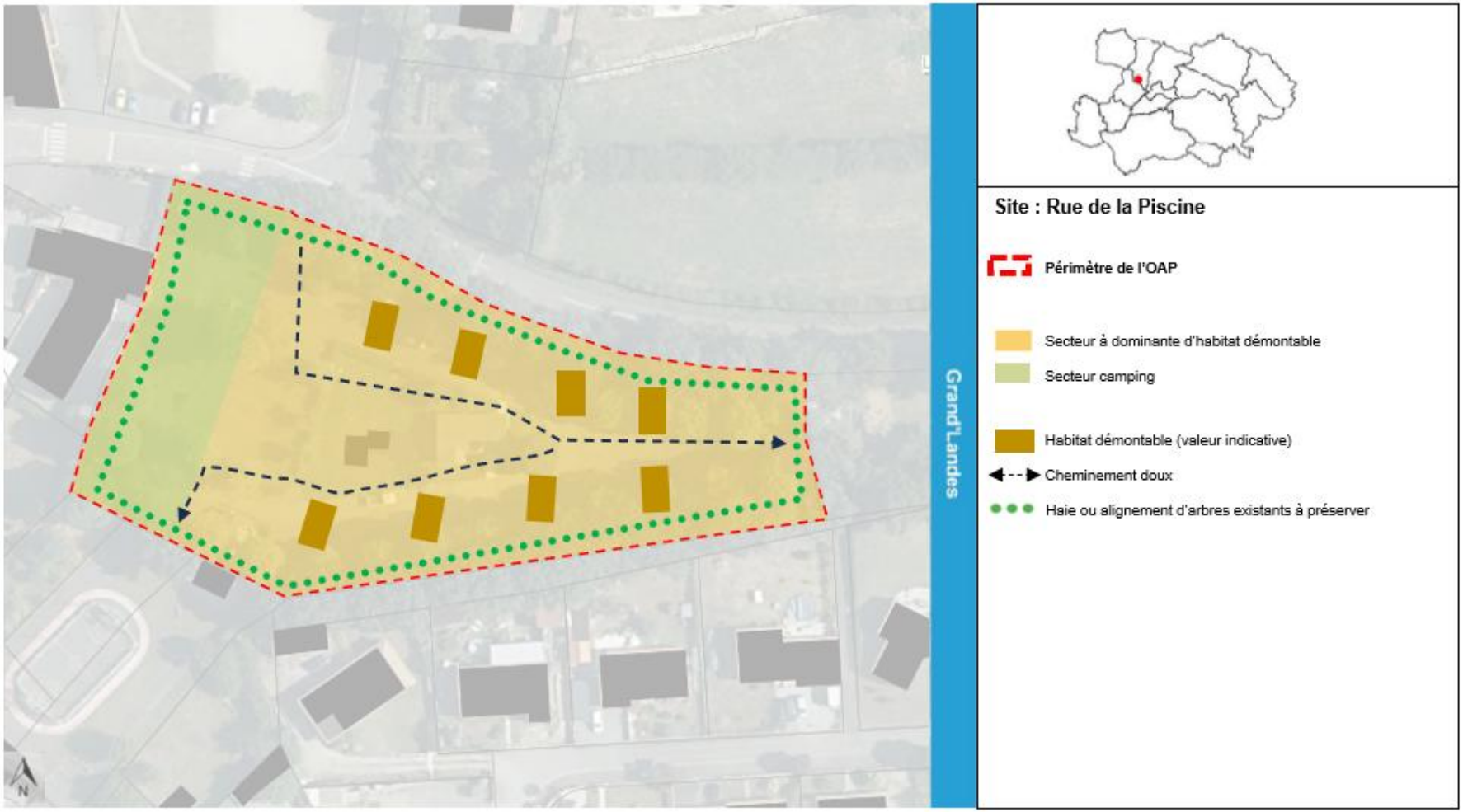
PROGRAMMATION

Superficie : **0,7 hectare (ha), dont environ 0,5 ha dédié à l'habitat**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Rue de la Piscine - Grand'Landes

4. Schéma de principe



Rue du Calvaire - Grand'Landes

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- L'accès rue du Calvaire permettra de desservir l'ensemble du secteur.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).

CONTEXTE



Le secteur du Calvaire est localisé dans le Nord du bourg, à moins de 200 mètres de l'école et 300 mètres de la mairie. Le site est composé d'une succession de fonds de parcelles appartenant à des particuliers. Il accueille des jardins, des petits bosquets, des friches et une haie de qualité en limite Nord-Est.

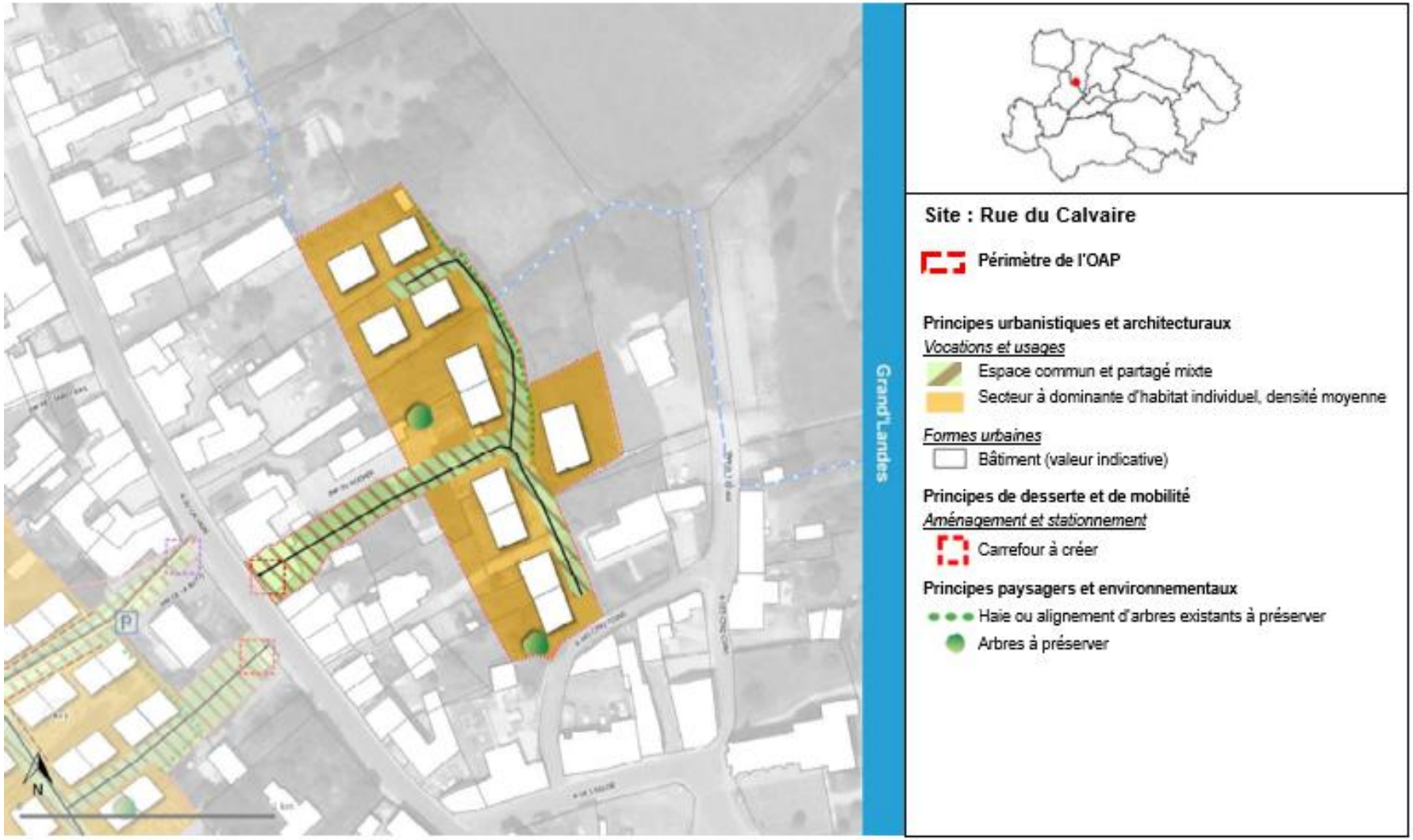
PROGRAMMATION

Superficie : **0,47 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Rue du Calvaire - Grand'Landes

4. Schéma de principe



Rue de l'Avenir 2 - Grand'Landes

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site à vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Une voie de desserte principale connectera le site à la rue de l'Avenir et au lotissement le Coteau.
- Un aménagement des intersections est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

CONTEXTE



Ce site est entouré d'habitats pavillonnaires récents et a du potentiel pour accueillir de l'habitat.
Une accroche pour desservir le site est aménagée au Nord.

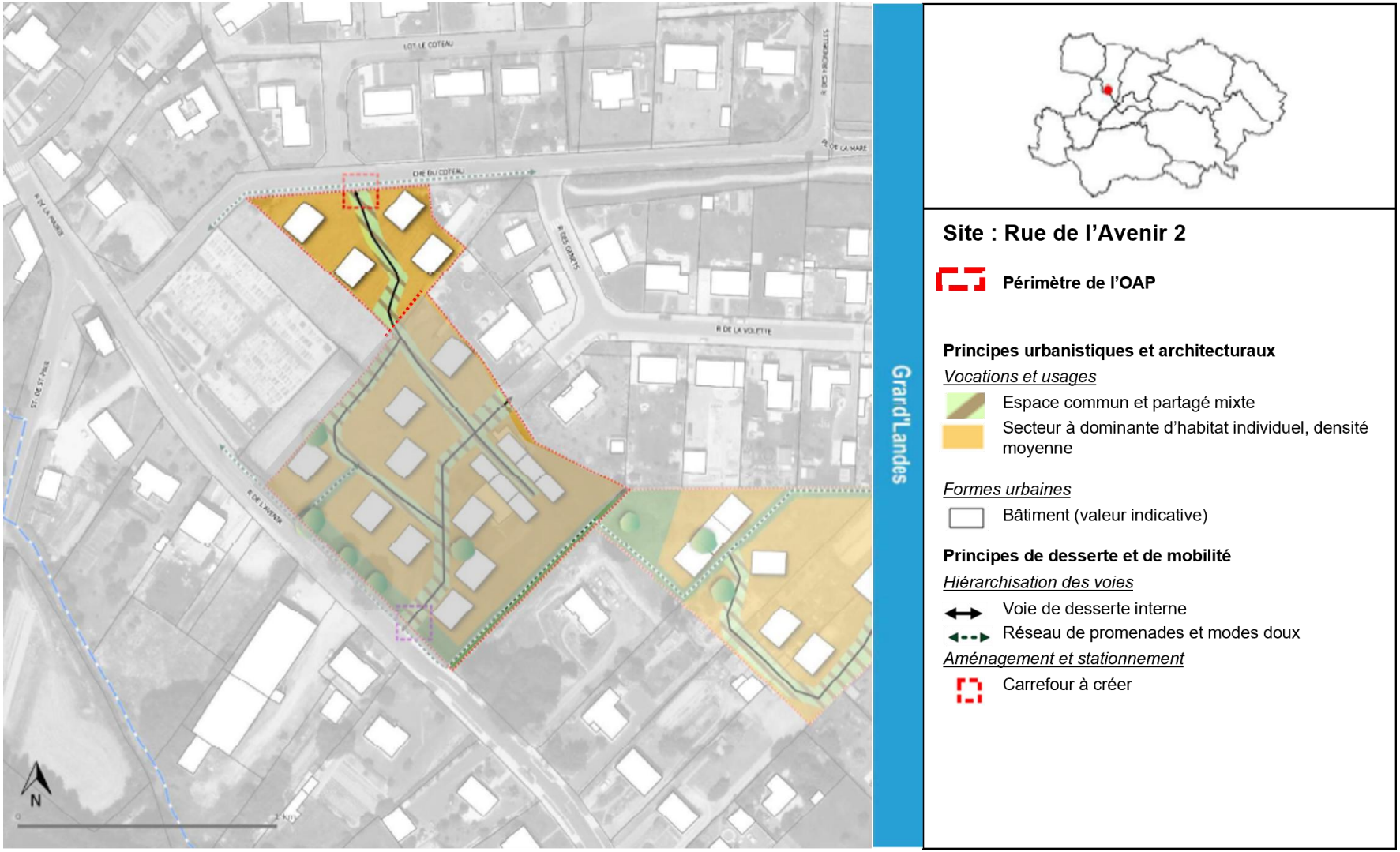
PROGRAMMATION

Superficie : **0,19 hectare (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Rue de l'Avenir 2 - Grand'Landes

4. Schéma de principe



Rue de l'Avenir 1 - Grand'Landes

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site à vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Une voie de desserte principale connectera le site à la rue de l'Avenir et au lotissement le Coteau.
- Un aménagement des intersections est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies et murs repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Ce site est une grande parcelle longeant la rue principale de la commune. Entouré d'habitats pavillonnaires récents, le site a le potentiel pour accueillir de l'habitat. Une accroche pour desservir le site est aménagée au Nord.

PROGRAMMATION

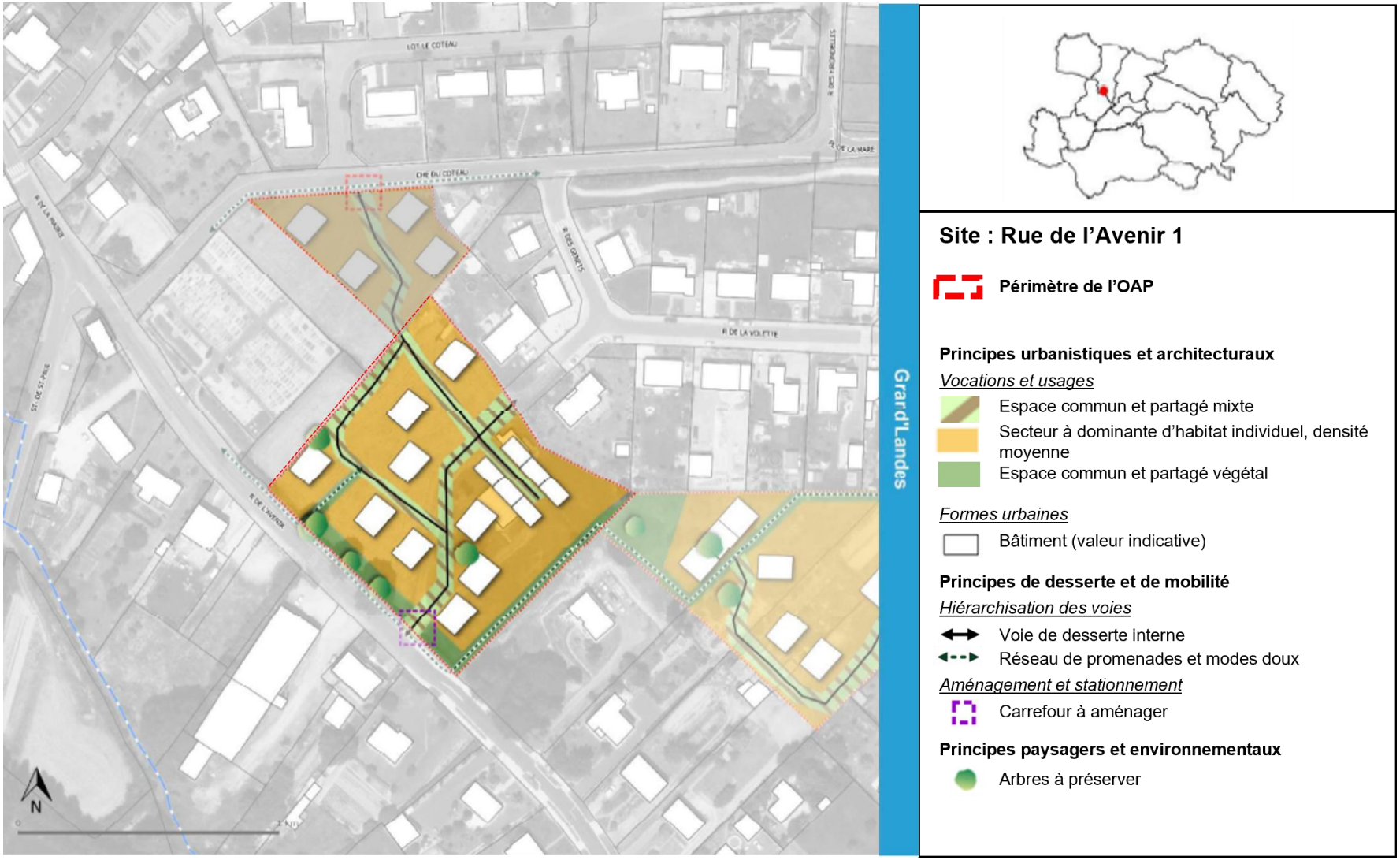
Superficie : **0,75 hectare (ha)**

Densité minimum : **24 habitations / ha**

Logements sociaux : **35 %**

Rue de l'Avenir 1 - Grand'Landes

4. Schéma de principe



L'Enclose - Grand'Landes

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logement individuel ou individuel groupé, logement intermédiaire ou petit collectif.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Une implantation en front de rue sera privilégiée sur la voie qui desservira l'ensemble du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- Une voie de desserte principale connectera le site aux rue de l'Enclose et à la rue principale de centre-bourg.
- De part et d'autre de cet axe, des aménagements seront à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les stationnements devront être paysagers et devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Le secteur de l'Enclose est localisé dans le Nord-Ouest du bourg, à 300 mètres de l'école et 350 mètres de la mairie. Le site est composé d'une multitude de parcelles privées, de toutes tailles, occupées par des jardins arborés, des potagers et des vergers.
Depuis de nombreuses années, il fait l'objet de démarches auprès des propriétaires dans le but de regrouper les parcelles et de mutualiser un aménagement d'ensemble cohérent.

PROGRAMMATION

Superficie : **1,23 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

L'Enclose - Grand'Landes

4. Schéma de principe





Site : L'Enclose

Périmètre de l'OAP

Principes urbanistiques et architecturaux

Vocations et usages

- Espace commun et partagé mixte
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

Formes urbaines

- Bâtiment (valeur indicative)
- Hauteur indicative des bâtiments

Principes de desserte et de mobilité

Hiérarchisation des voies

- Voie secondaire
- Voie de desserte interne

Aménagement et stationnement

- Carrefour à créer
- Carrefour à aménager
- Aire de stationnement privé
- Aire de stationnement public

Principes paysagers et environnementaux

- Haie ou alignement d'arbres existants à préserver
- Arbres à préserver

Les Bouleaux - Grand'Landes

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site à vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Un accès unique sera créé. Il se fera par le lotissement Le Charoy.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).

CONTEXTE



Le secteur des Bouleaux est localisé dans la partie Sud-Est du bourg, Il est enclavé entre les lotissements de la Volette 1 et 2 au Nord et du Charoy au Sud-Est et quelques propriétés au Sud-Ouest.
Le site se compose de fonds de jardins et d'espaces délaissés en friche.

PROGRAMMATION

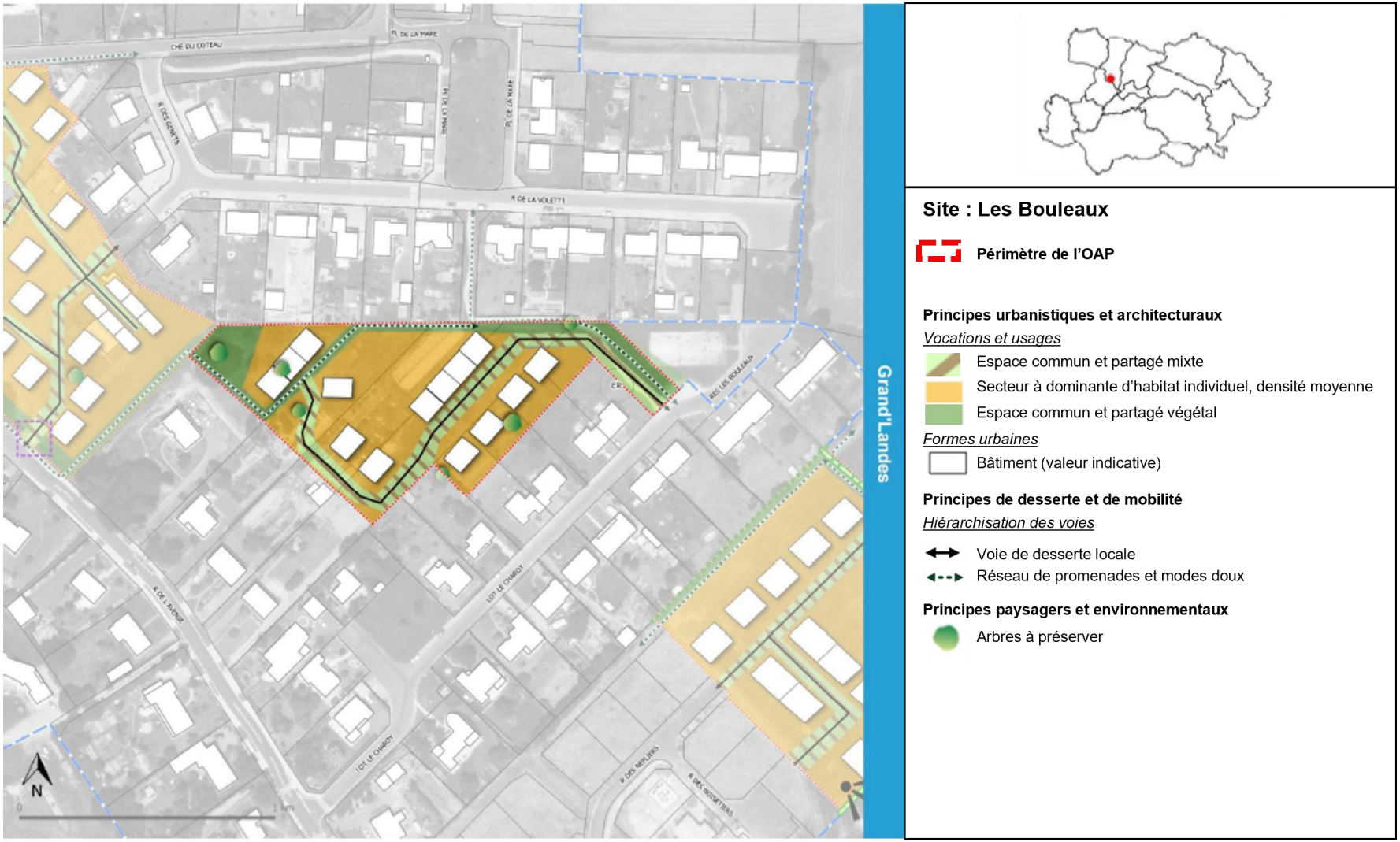
Superficie : **0,86 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Logements sociaux : **30 %**

Les Bouleaux - Grand'Landes

4. Schéma de principe



Les Néfliers 3 - Grand'Landes

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site à vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Un accès unique sera créé. Il se fera par le lotissement en cours de commercialisation.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminement doux existant.
- Des accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Le secteur des Néfliers 3 est localisé au Sud-Est du bourg, dans le prolongement de la première tranche du lotissement du même nom.
Bien que propriété communale, il est exploité en cultures céréalières, sans enjeu écologique. Il est séparé du lotissement par un fossé qui constitue un corridor écologique.

PROGRAMMATION

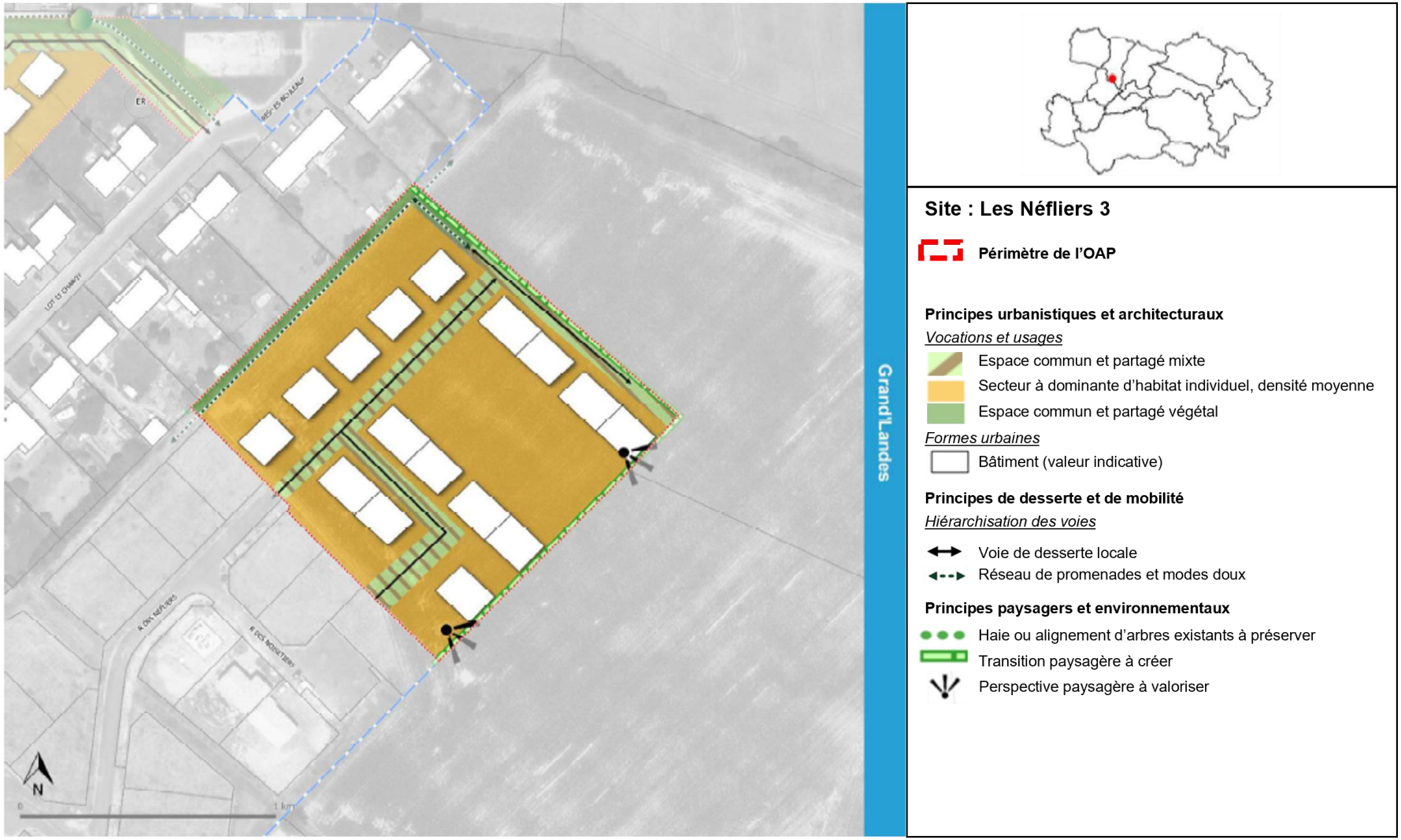
Superficie : **1,10 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Logements sociaux : **20 %**

Les Néfliers 3 - Grand'Landes

4. Schéma de principe



La Chapelle-Palluau : Localisation des sites



La Chapelle-Palluau : Bilan chiffré

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Rue de l'école	0,24	35	8	100%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**0,24**	**35**	**8**	**100%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	3,37				
Gisements fonciers stratégiques					
Rue des Perrondes/ La Sapinière	0,65	12	8	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue de Nantes	0,50	15	8	0%	Sur le temps du PLUi-H
Le Petit Fief	0,51	21	11	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**1,66**	**16**	**26**	**0%**	
Secteurs en extension urbaine					
Les Roullières	0,84	18	15	0%	PA 2018-2020
Chemin du Jard / Les Moissons et Les Demeries	1,20	16	19	0%	PA 2018-2019
Chemin de Brégeon	0,84	25	21	20%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en extension urbaine	**2,88**	**19**	**55**	**8%**	

Rue de l'Ecole - La Chapelle-Palluau

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et/ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâti devront être traité avec soin. Les essences locales seront privilégiées

CONTEXTE



Site voué au renouvellement urbain après démolition du bâti actuel.
Proche du centre-bourg, le site se prête à accueillir des logements sociaux.

PROGRAMMATION

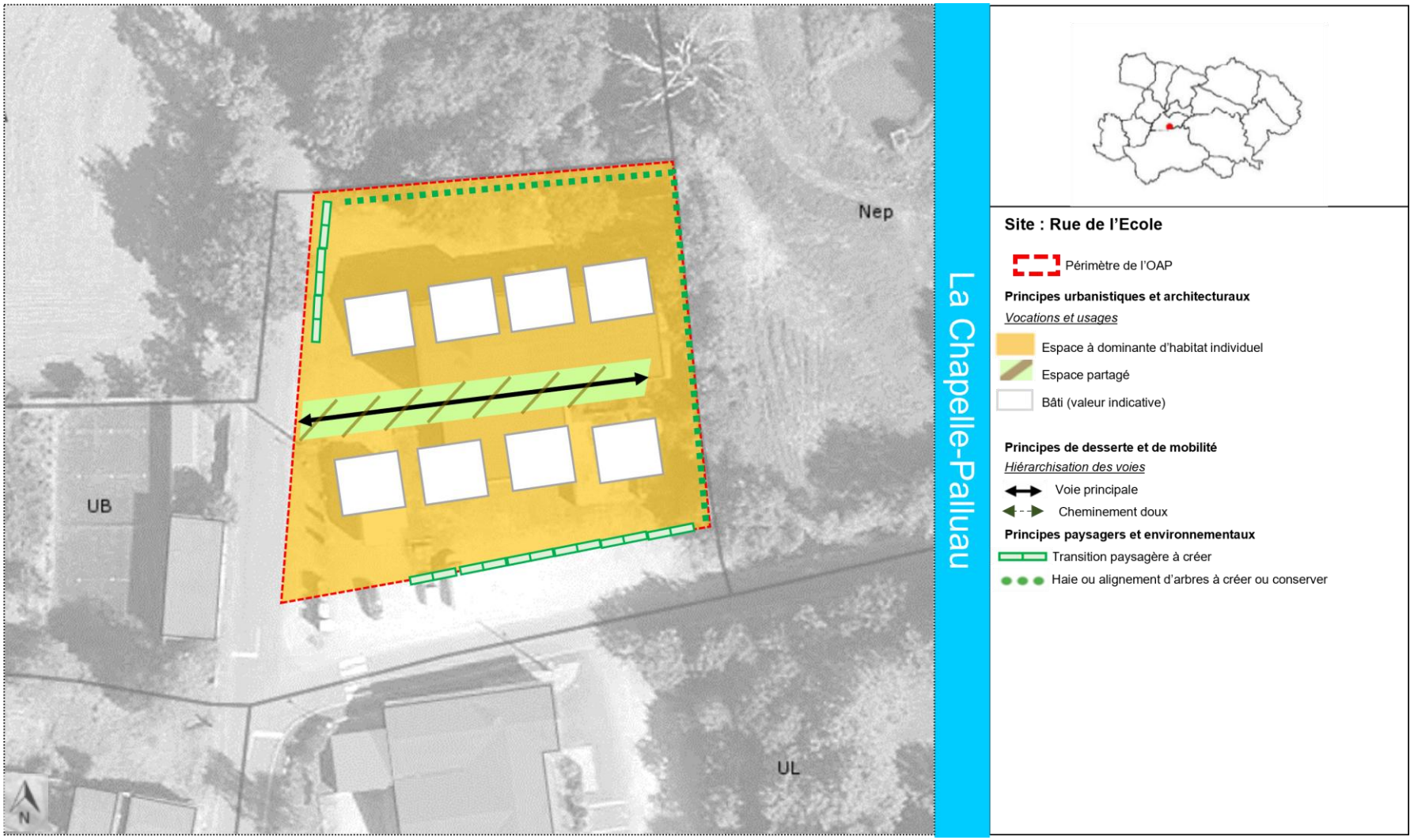
Superficie : **0,24 hectare (ha)**

Densité minimum : **35 habitations / ha**

Logements sociaux : **100 %**

Rue de l'Ecole - La Chapelle-Palluau

4. Schéma de principe



Rue des Perrondes / La Sapinière - La Chapelle-Palluau

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation a accueillir de l'habitat.
- L'aménagement et la typologie de logements proposés devront tenir compte des caractéristiques topographiques du site
- Une diversification de l'habitat devra être privilégiée.
- Un espace public végétalisé sera créé au-dessus du tracé des réseaux. Il sera le support des déplacements doux sur ce secteur.

2. Principes de desserte et mobilité

- La voie de desserte interne prendra appuie sur la voie qui borde le site à savoir la rue des Perrondes.
- Les accès principaux se feront par la rue des Perrondes.
- Les cheminements doux devront permettre de sécuriser les déplacements dans le site et de le relier au complexe sportif.
- Les stationnements devront être paysagers et devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Pour répondre à la contrainte topographique, les espaces publics et la voirie devront intégrer des aménagements facilitant une gestion des eaux pluviales directes (noues, sols perméables, etc.)

CONTEXTE



Le secteur se situe à proximité d'un complexe sportif et d'un quartier d'habitation au Sud de la commune. Une partie du site est contrainte par une canalisation sur la partie plane rendant une partie du site inconstructible.
Autre élément significatif, le site est marqué par une topographique importante.

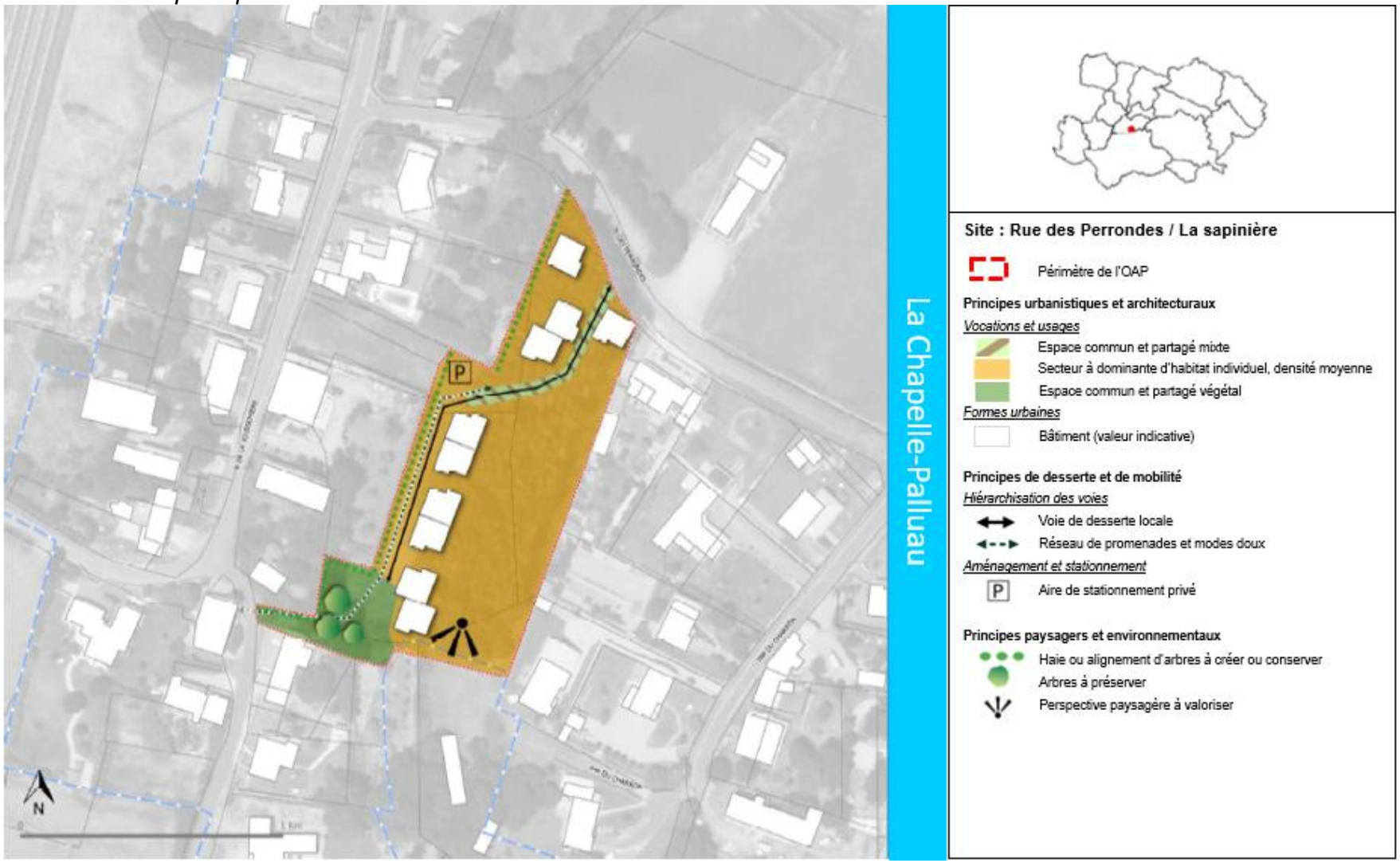
PROGRAMMATION

Superficie : **0,65 hectare (ha)**

Densité minimum : **12 habitations / ha**

Rue des Perrondes / La Sapinière - La Chapelle-Palluau

4. Schéma de principe



Rue de Nantes - La Chapelle-Palluau

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et/ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier. Dans les autres cas, l'aménagement de la parcelle devra permettre une orientation d'une zone d'agrément, nord-est ou nord-ouest.

2. Principes de desserte et mobilité

- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les accès devront être sécurisés. Une desserte en sens unique pourra être exigée.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les aménagements viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc…).
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions et la transition avec les espaces naturels. Pour cela, la végétation est à privilégier.

CONTEXTE



Le secteur est constitué de fonds de jardins et situé au sein d'une zone pavillonnaire.

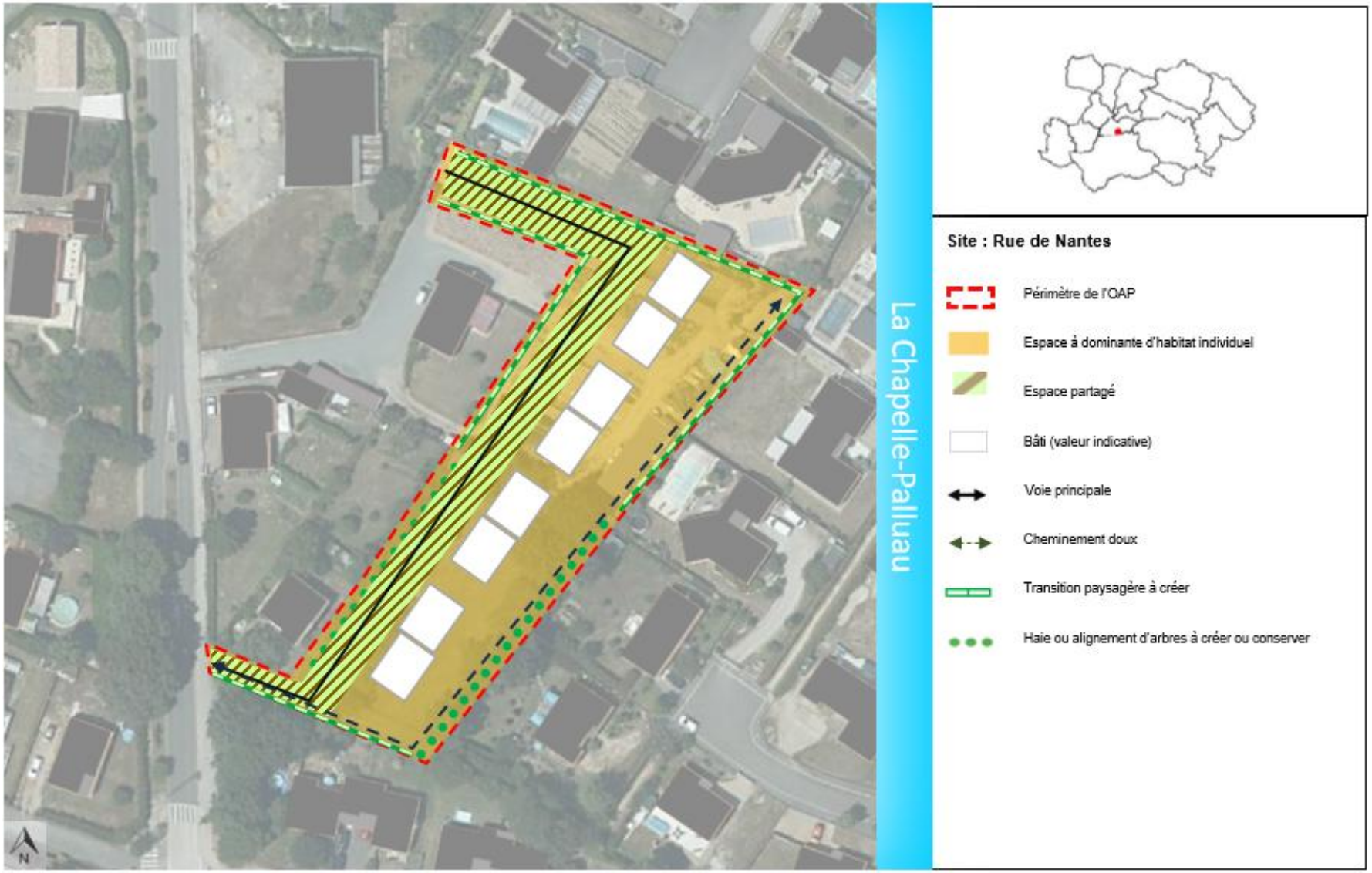
PROGRAMMATION

Superficie : **0,50 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Rue de Nantes - La Chapelle-Palluau

4. Schéma de principe



Le Petit Fief - La Chapelle-Palluau

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires et / ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminement doux existant sur les lotissements voisins.
- Des stationnements publics sont à prévoir le long des voies.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, haies et muret en pierre repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Situé en extension urbaine, dans la continuité d'un secteur en cours de construction. Cette seconde tranche se localise en frange des espaces cultivés. Un permis d'aménager a déjà été accordé.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,51 hectare (ha)**

Densité minimum : **21 habitations / ha**

Le Petit Fief - La Chapelle-Palluau

4. Schéma de principe





Site : Le Petit Fief

Périmètre de l'OAP

Principes urbanistiques et architecturaux

Vocations et usages

- Espace commun et partagé mixte
- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace commun et partagé végétal

Formes urbaines

- Bâtiment (valeur indicative)
- Hauteur indicative des bâtiments
- Front bâti à constituer

Principes de desserte et de mobilité

Hiérarchisation des voies

- Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux

Principes paysagers et environnementaux

- Haie ou alignement d'arbres à créer ou conserver
- Muret en pierre / soubassement à préserver
- Arbres à préserver

Les Rouillères - La Chapelle-Palluau

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- L'aménagement et la typologie de logements proposés devront tenir compte des caractéristiques topographiques du site.
- Un espace public végétalisé sera créé au-dessus du tracé des réseaux. Il sera le support des déplacements doux sur ce secteur.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminements doux existants sur les lotissements voisins.
- Le stationnement devra être paysager.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, haies et murets en pierre repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâti devront être traité avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Situé au Sud du bourg à proximité du cimetière et d'une zone d'activité, le site est marqué par de nombreux éléments structurants. Un muret en pierre, un sentier piéton, des arbres et des vues lointaines sur les grands paysages structurent le site.

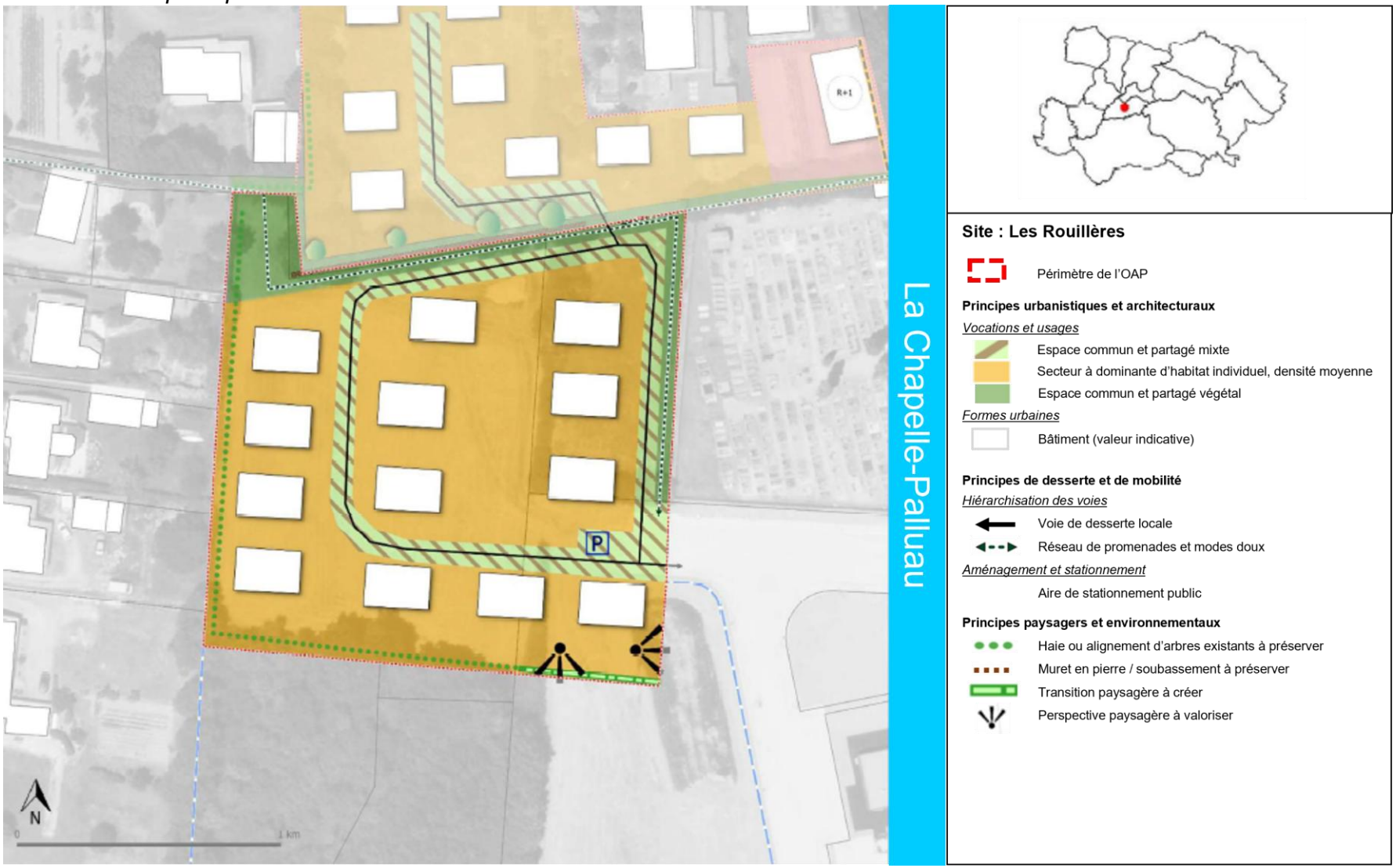
PROGRAMMATION

Superficie : **0,84 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Les Rouillères - La Chapelle-Palluau

4. Schéma de principe



Chemin du Jard / Les Moissons et Les Demeries - La Chapelle-Palluau

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traité avec soin. Les essences locales seront privilégiées

CONTEXTE



Situé en extension urbaine, dans la continuité d'un secteur en cours de construction. Cette seconde tranche se localise en frange des espaces cultivés. Un permis d'aménager a déjà été accordé.

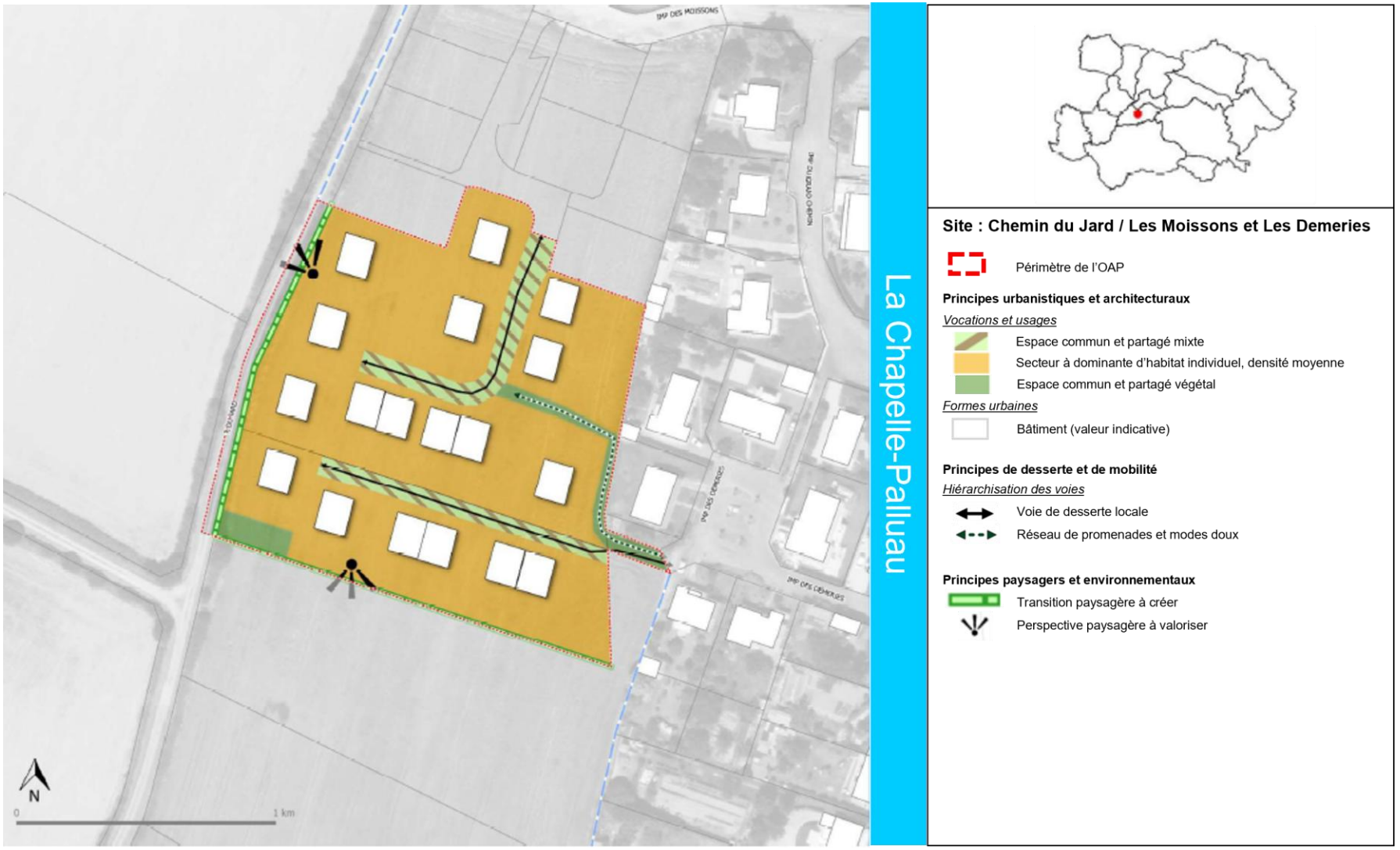
PROGRAMMATION

Superficie : **1,20 hectare (ha)**

Densité minimum : **16 habitations / ha**

Chemin du Jard / Les Moissons et Les Demeries - La Chapelle-Palluau

4. Schéma de principe



Chemin de Brégeon - La Chapelle-Palluau

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant.
- L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les accroches existantes des lotissements voisins.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion de l'eau pluviale directe (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traité avec soin.
- Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Situé en extension urbaine, dans la continuité d'un secteur pavillonnaire. Ce site se localise en frange d'espaces cultivés.

PROGRAMMATION

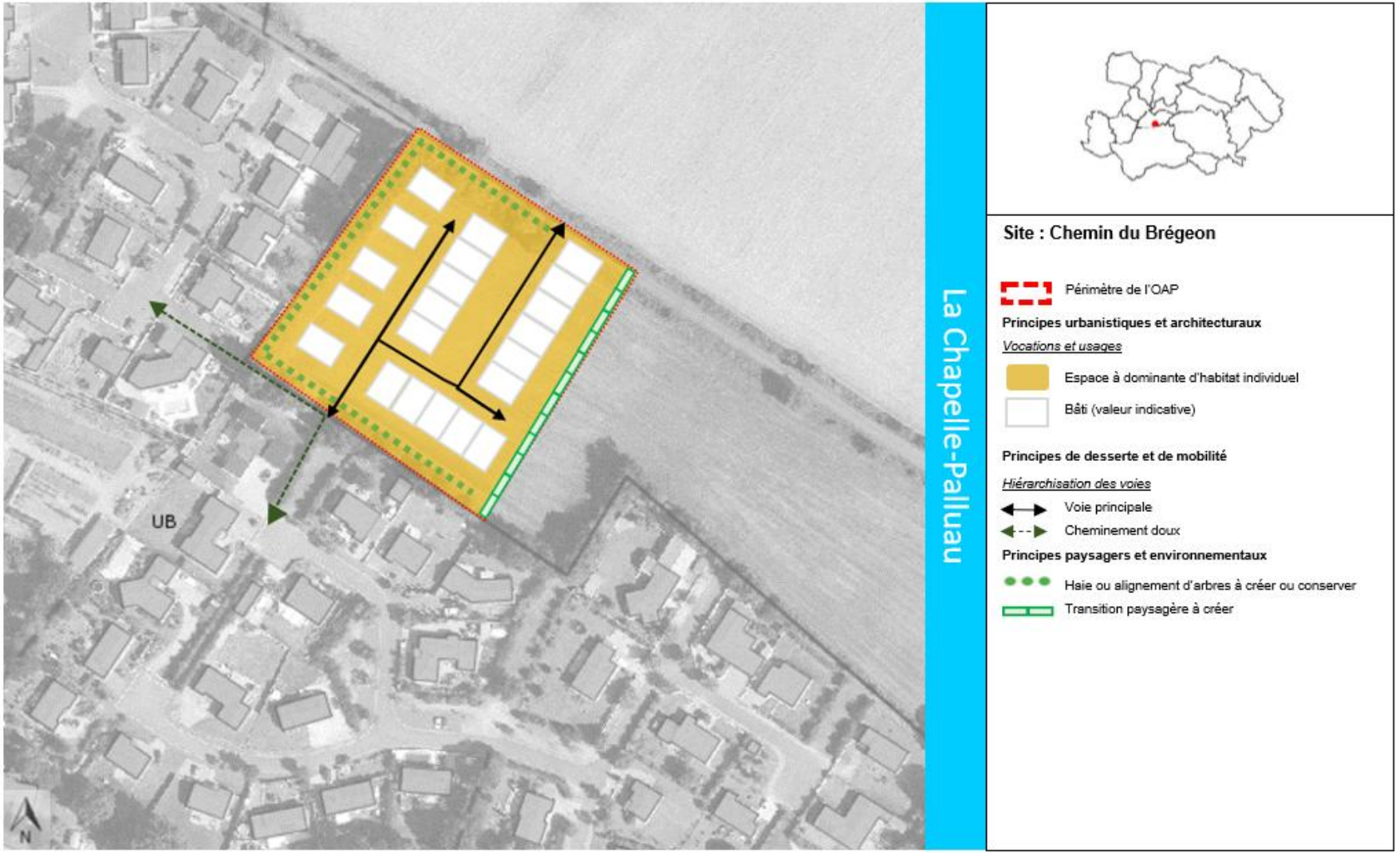
Superficie : **0,84 hectare (ha)**

Densité minimum : **25 habitations / ha**

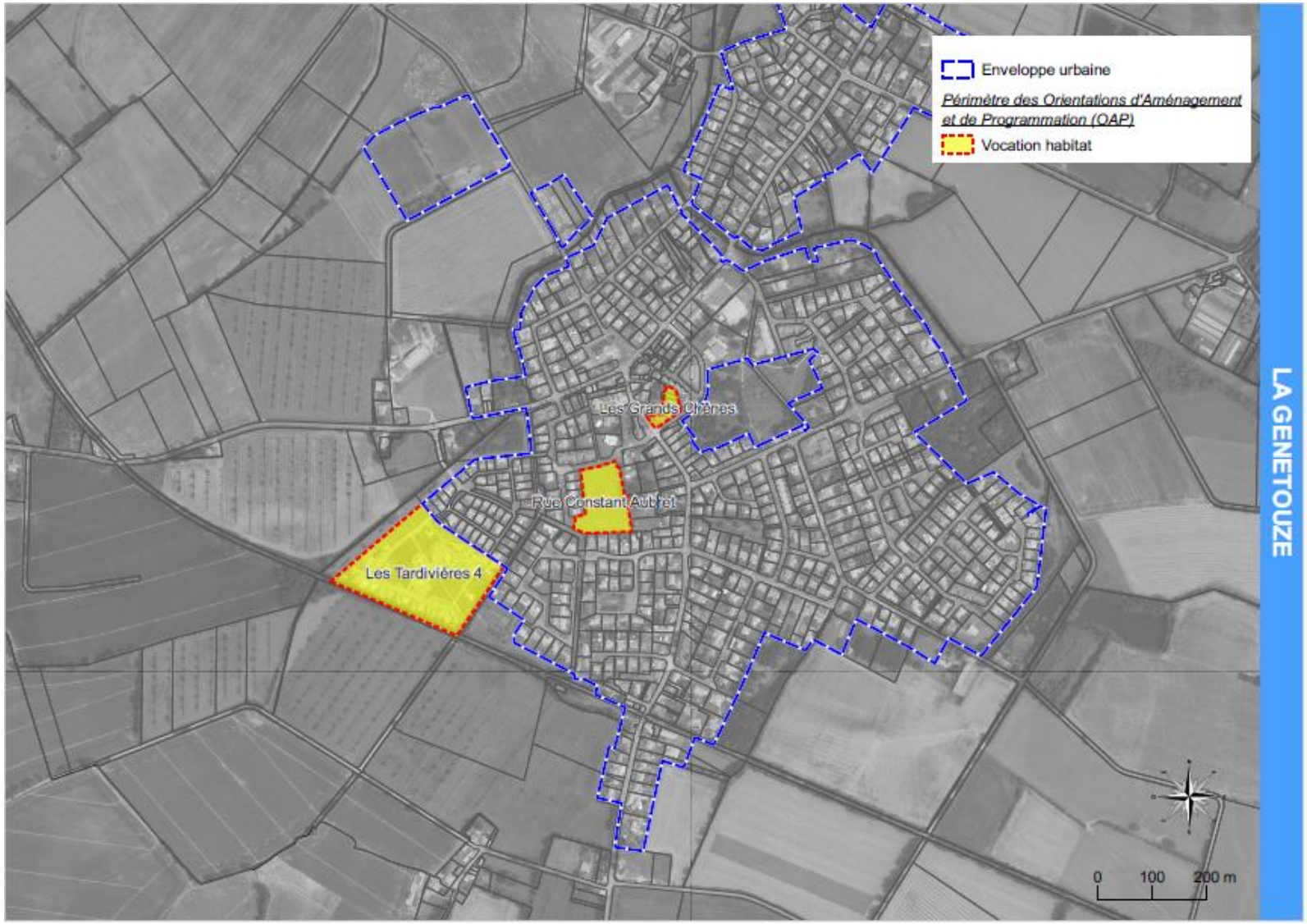
Logements sociaux : **20 %**

Chemin de Brégeon - La Chapelle-Palluau

4. Schéma de principe



La Genétouze : Localisation des sites



La Genétouze : Bilan chiffré

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	1,98				
Gisements fonciers stratégiques					
Les Grands Chênes	0,20	70	14	100%	Sur le temps du PLUi-H
Rue Constant Aubret	1,00	15	15	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**1,20**	**24**	**29**	**48%**	
Secteurs en extension urbaine					
Les Tardivières 4	3,84	19	73	5%	PA 2018-2020
Sous total en extension urbaine	**3,84**	**19**	**73**	**5%**	

Les Grands Chênes - La Genétouze

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera dense et tendra vers des logements intermédiaires ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par la rue du Théâtre.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site
- Le stationnement devra être paysager.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.

CONTEXTE



Le site est situé dans le bourg. Les bâtiments en front de rue ont été détruits pour libérer de l'espace pour réaliser une opération mixte comportant des équipements et de l'habitat destiné aux seniors.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,20 hectare (ha)**

Densité minimum : **70 habitations / ha**

Logements sociaux : **100 %**

Les Grands Chênes - La Genétouze

4. Schéma de principe



La Genétouze



Site : Les Grands Chênes

Périmètre de l'OAP

Principes urbanistiques et architecturaux

Secteur à dominante d'habitat collectif, densité moyenne

Principes paysagers et environnementaux

Perspective paysagère à valoriser

Rue Constant Aubret - La Genétouze

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier. Dans les autres cas, l'aménagement de la parcelle devra permettre une orientation d'une zone d'agrément, nord-est ou nord-ouest.

2. Principes de desserte et mobilité

- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau existant sur les lotissements voisins.
- Les stationnements devront être paysagers et devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les aménagements divers des espaces publics viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).
- Les espaces de transitions devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Le site est situé au sein du centre-bourg. Sans contrainte particulière, le site bénéficie déjà de nombreuses accroches routières et piétonnes qu'il conviendra d'intégrer à l'aménagement du site.

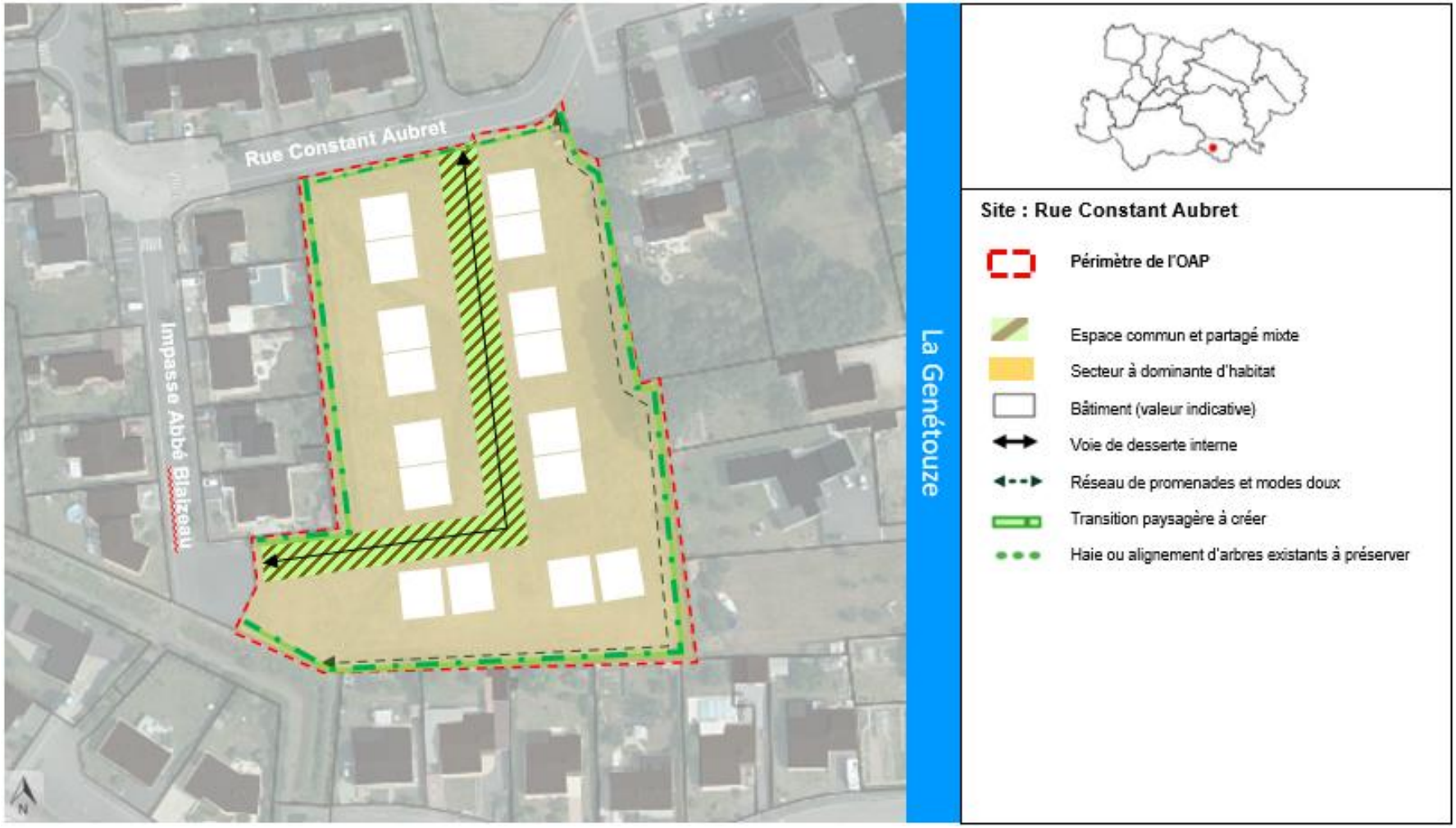
PROGRAMMATION

Superficie : **1 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Rue Constant Aubret - La Genétouze

4. Schéma de principe



Les Tardivières 4 - La Genétouze

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- Une coulée verte sera créée au sein du lotissement pour faciliter et sécuriser les déplacements doux.
- Les voies en impasse sont à proscrire sauf en cas de contraintes techniques.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Le site est la 4ème et dernière tranche d'un quartier d'habitation qui s'est construit progressivement au Sud du centre-bourg. Le site est bien délimité par une piste cyclable départementale, par deux lotissements et par un ruisseau à l'Ouest.
Des vues sur les paysages lointains et des bâtiments anciens marquent l'Ouest du site.
Sans contrainte particulière, le site bénéficie déjà de nombreuses accroches routières, piétonnes et cyclables qu'il conviendra d'intégrer à l'aménagement du site.

PROGRAMMATION

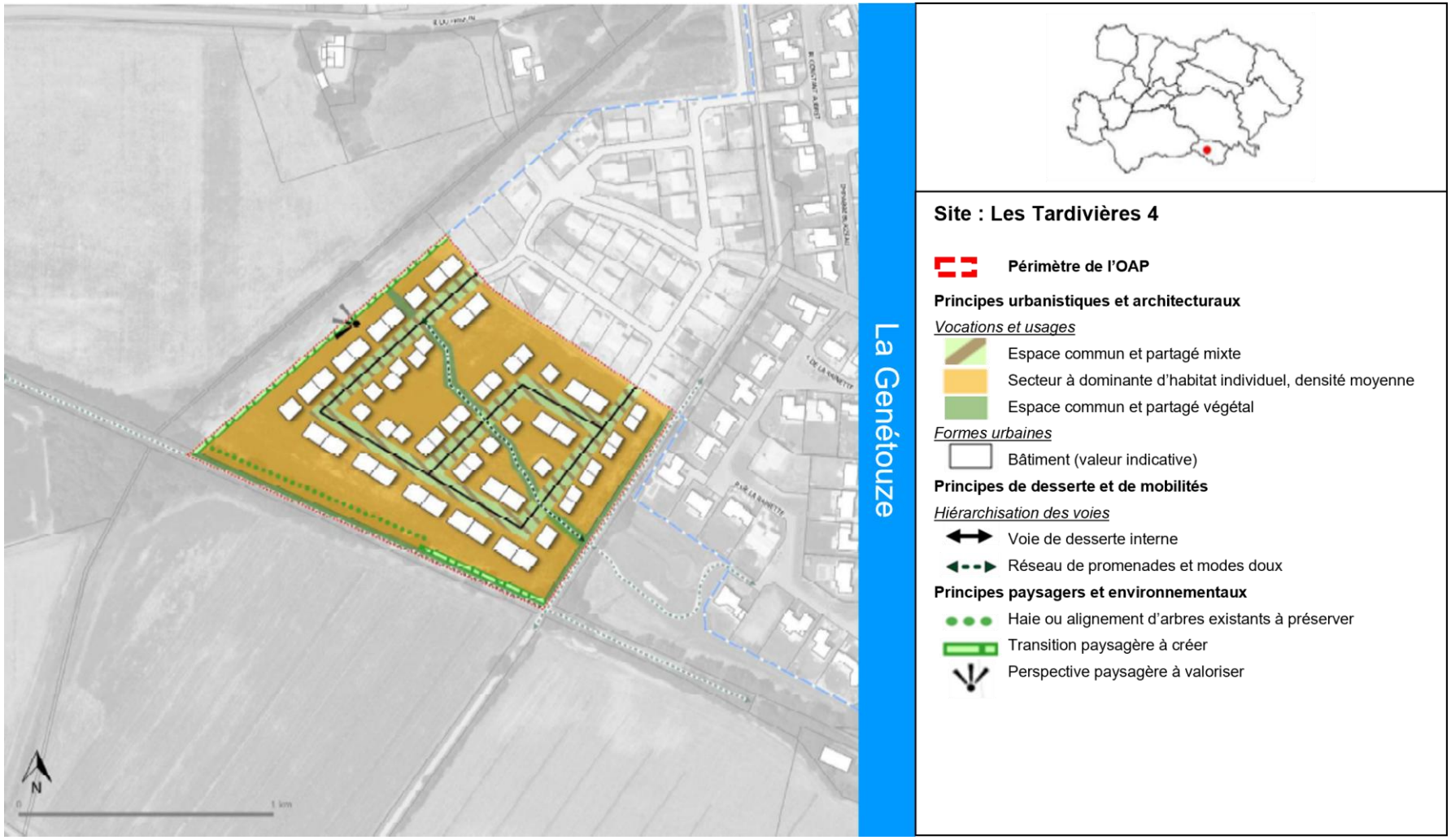
Superficie : **3,84 hectares (ha)**

Densité minimum : **19 habitations / ha**

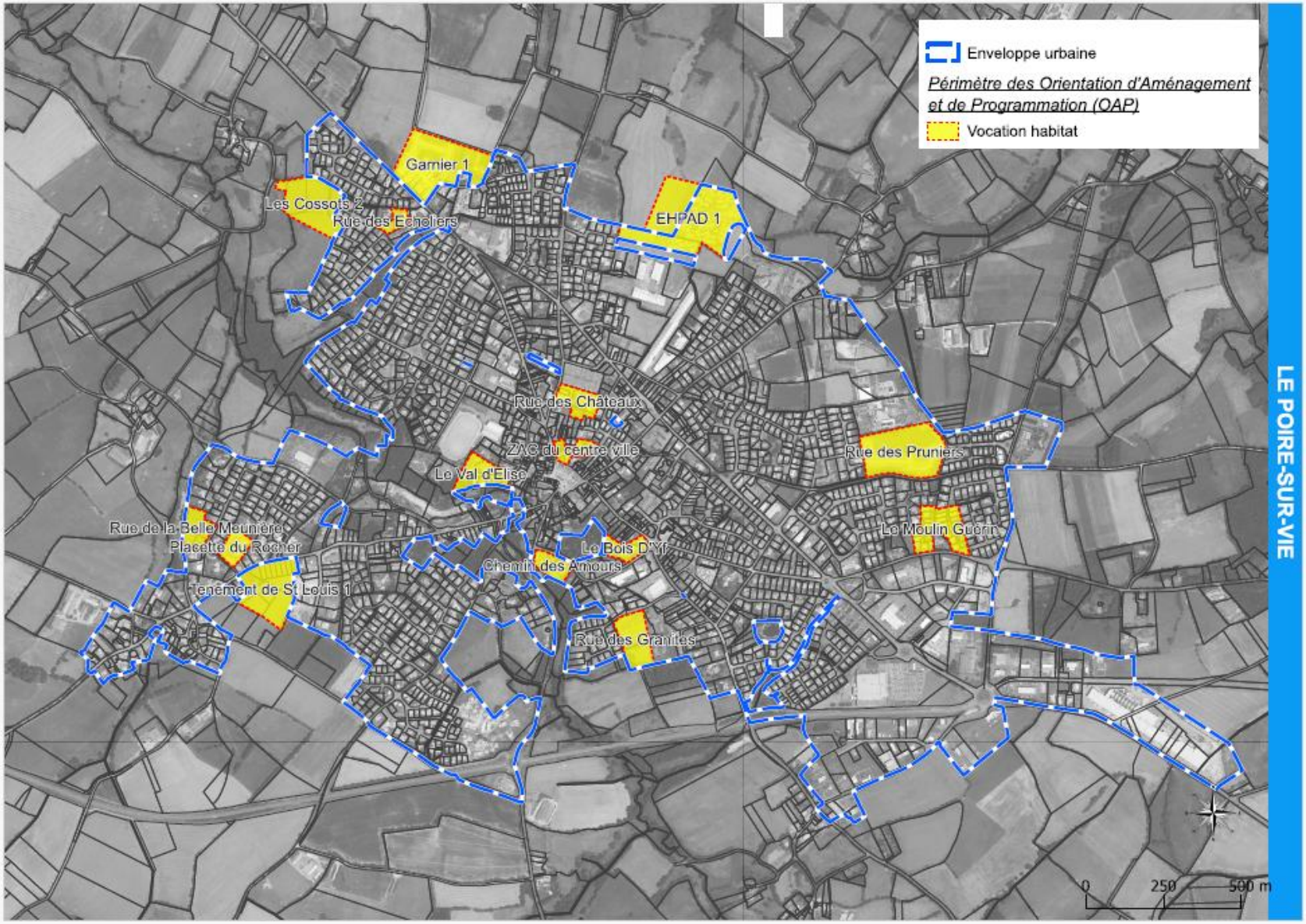
Logements sociaux : **5 %**

Les Tardivières 4 - La Genétouze

4. Schéma de principe



Le Poiré-sur-Vie : Localisation des sites



Le Poiré-sur-Vie : Bilan chiffré

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Zac Centre-ville	0,63	68	43	35%	Sur le temps du PLUi-H
Le Bois D'Yf	0,81	63	51	0%	PA 2018-2020
Le Val d'Elise	1,20	41	49	0%	Sur le temps du PLUi-H
Chemin des Amours	0,75	15	11	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue des Châteaux	1,10	39	43	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**4,49**	**44**	**197**	**8%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	1,67				
Gisements fonciers stratégiques					
Placette du Rocher	0,76	22	17	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue de la Belle Meunière	0,90	22	20	0%	Sur le temps du PLUi-H
Le Moulin Guérin	1,73	15	26	0%	PA 2018-2020
Rue des Pruniers	3,79	26	99	15%	Sur le temps du PLUi-H
Rue des Granites	1,56	15	23	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue des Echoliers	0,43	15	6	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**9,17**	**21**	**191**	**8%**	
Secteurs en extension urbaine					
Les Cossots 2	2,77	21	58	20%	Sur le temps du PLUi-H
Garnier 1	4,30	23	99	45%	Sur le temps du PLUi-H
EHPAD 1	6,12	24	147	21%	Sur le temps du PLUi-H
Tenement de St Louis 1	2,89	23	66	18%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en extension urbaine	**16,08**	**23**	**370**	**27%**	

ZAC du centre-ville - Le Poiré-sur-Vie

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir une mixité d'activité et d'usage : habitat, commerce et service de proximité, espace vert, espace de détente .
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires et / ou petits collectifs. L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Un front urbain le long des voies principales sera conservé dans le réaménagement du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- Une coulée verte sera réalisée afin de lier les deux parties du site en lien avec les quartiers voisins.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.

CONTEXTE



Secteur de renouvellement urbain, le secteur sera réaménagé en profondeur en maintenant des principes de centre-bourg : alignement, densité bâti, espace public aménagé et paysager. L'aménagement des espaces publics et de circulation sont en cours de réalisation.

PROGRAMMATION

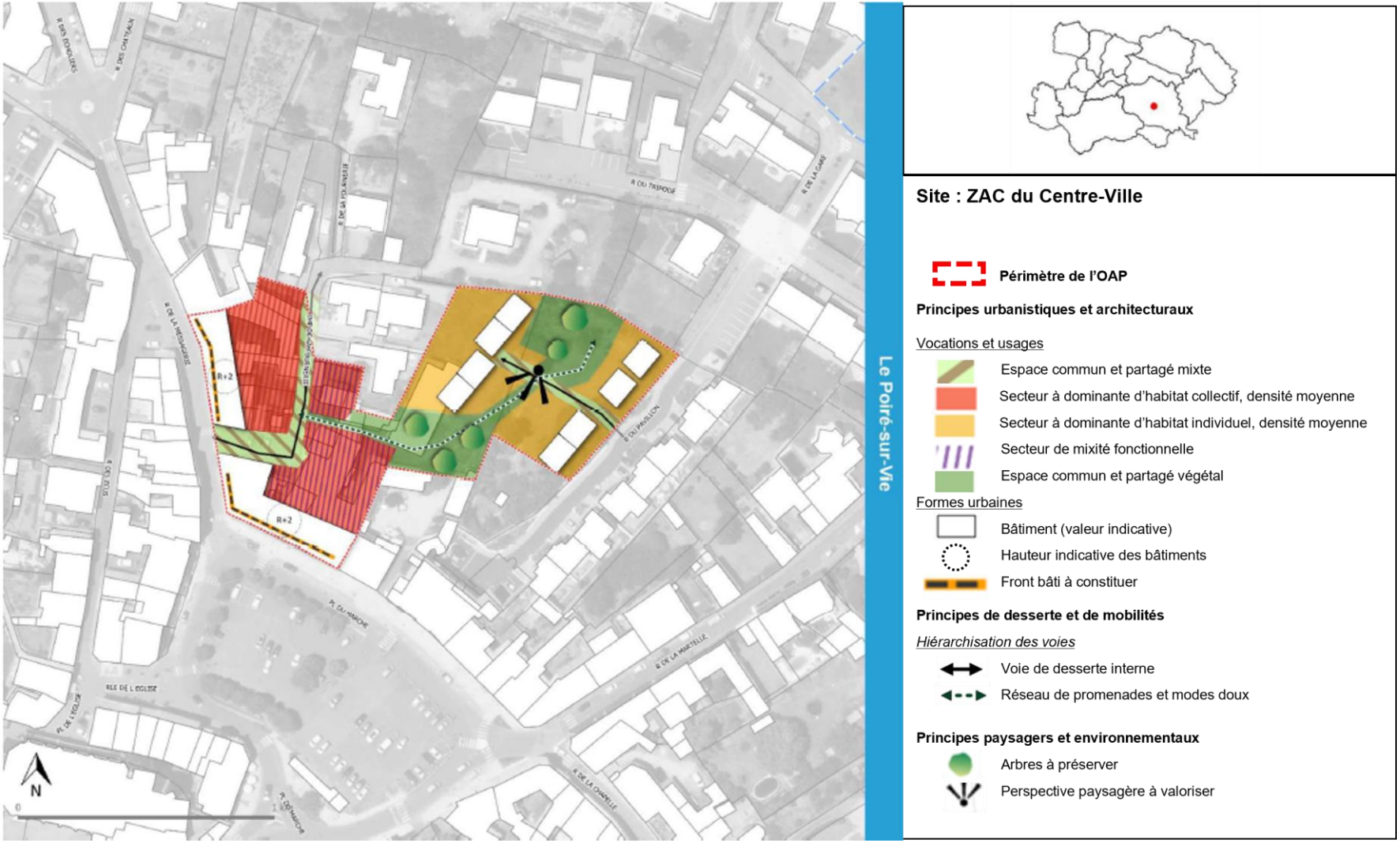
Superficie : **0,63 hectare (ha)**

Densité minimum : **68 habitations / ha**

Logements sociaux : **35 % minimum et 50 % maximum**

ZAC du centre-ville - Le Poiré-sur-Vie

4. Schéma de principe



Le Bois d'Yf - Le Poiré-sur-Vie

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat, des activités voire des hébergements touristiques.
- La typologie de logements proposée sera dense et tendra vers des logements intermédiaires ou petits collectifs.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Un front urbain sera constitué le long du Chemin des Amours en continuité avec le projet d'immeuble collectif en cours de réalisation.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les accès du site se feront par le Chemin des Amours et la rue de la Chapelle.
- Les stationnements privés pour les collectifs devront être paysagés et devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- La partie basse de la seconde partie du site devra rester végétalisée afin de matérialiser la transition entre le parc situé en contrebas du projet et les constructions le long du Chemin des Amours.

CONTEXTE



Cette ancienne friche à l'angle de la rue de la Chapelle et du Chemin des Amours est située à proximité d'une centralité commerciale, d'une école et d'un bois. L'aménagement du site sera réalisé en deux temps. La première partie à l'angle des deux rues est en cours d'aménagement. La seconde partie sera réalisée ultérieurement. La seconde partie est marquée par une topographie importante et en bois en contrebas.

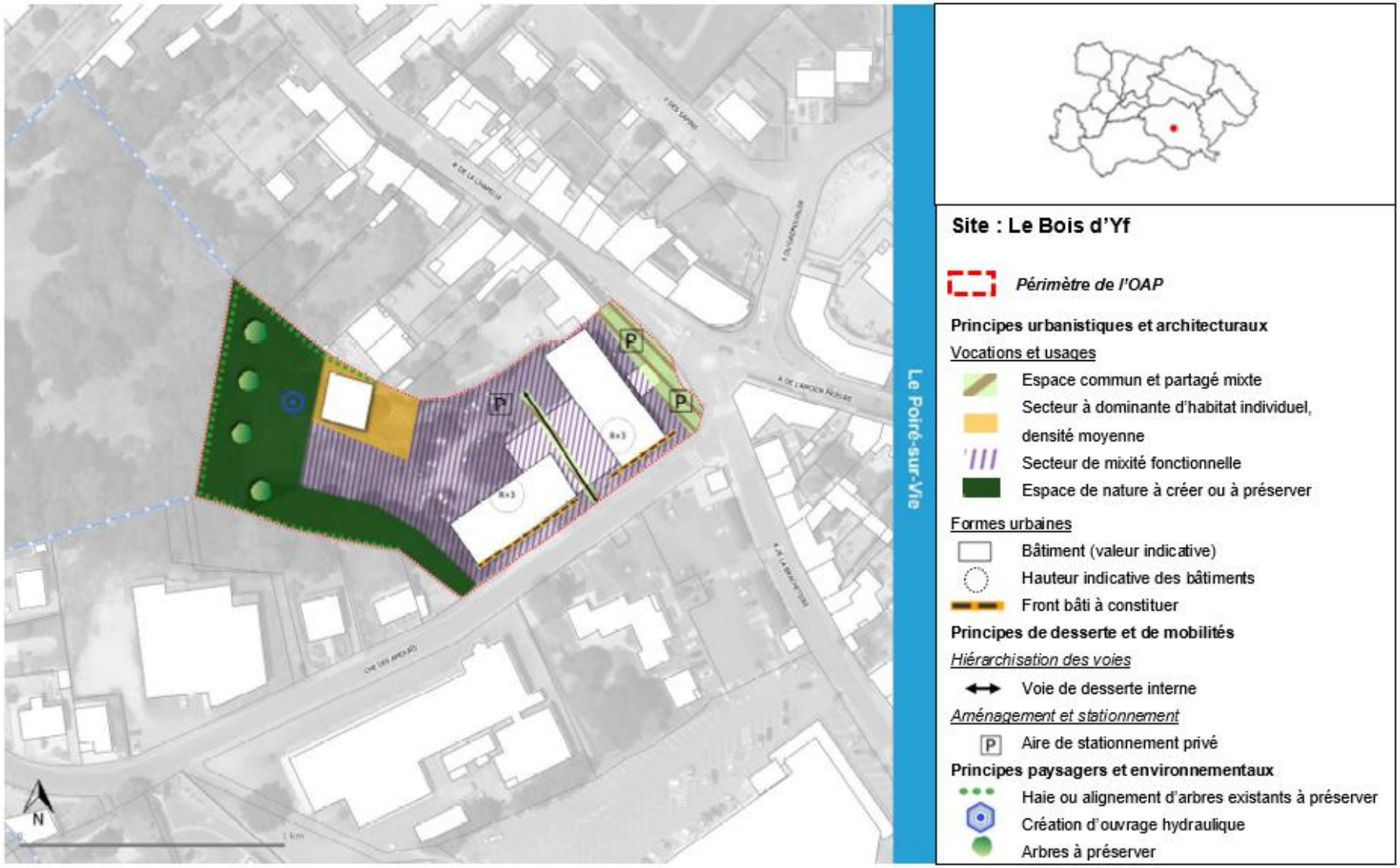
PROGRAMMATION

Superficie : **0,81 hectare (ha)**

Densité minimum : **63 habitations / ha**

Le Bois d'Yf - Le Poiré-sur-Vie

4. Schéma de principe



Le Val d'Elise - Le Poiré-sur-Vie

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Le caractère naturel du site et de ses abords avec le moulin à Elise devra être pris en compte dans l'aménagement du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès au site se fera par la rue de la Montparière.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les cheminements doux existants devront être conservés. La création de nouvelles voies douces devra renforcer le lien entre le centre-bourg et le site naturel du Val d'Elise.
- Les stationnements devront être paysagers et devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- La transition paysagère entre l'espace bâti et le site du Moulin à Elise devra être traitée avec soin.

CONTEXTE



Situé à proximité du centre-bourg, le site est bordé par le parc du Moulin à Elise et des équipements sportifs.
Le caractère naturel domine le secteur. C'est le poumon vert de la commune. Des nombreux éléments paysagers bordent le site et devront être intégrés à l'aménagement du site.

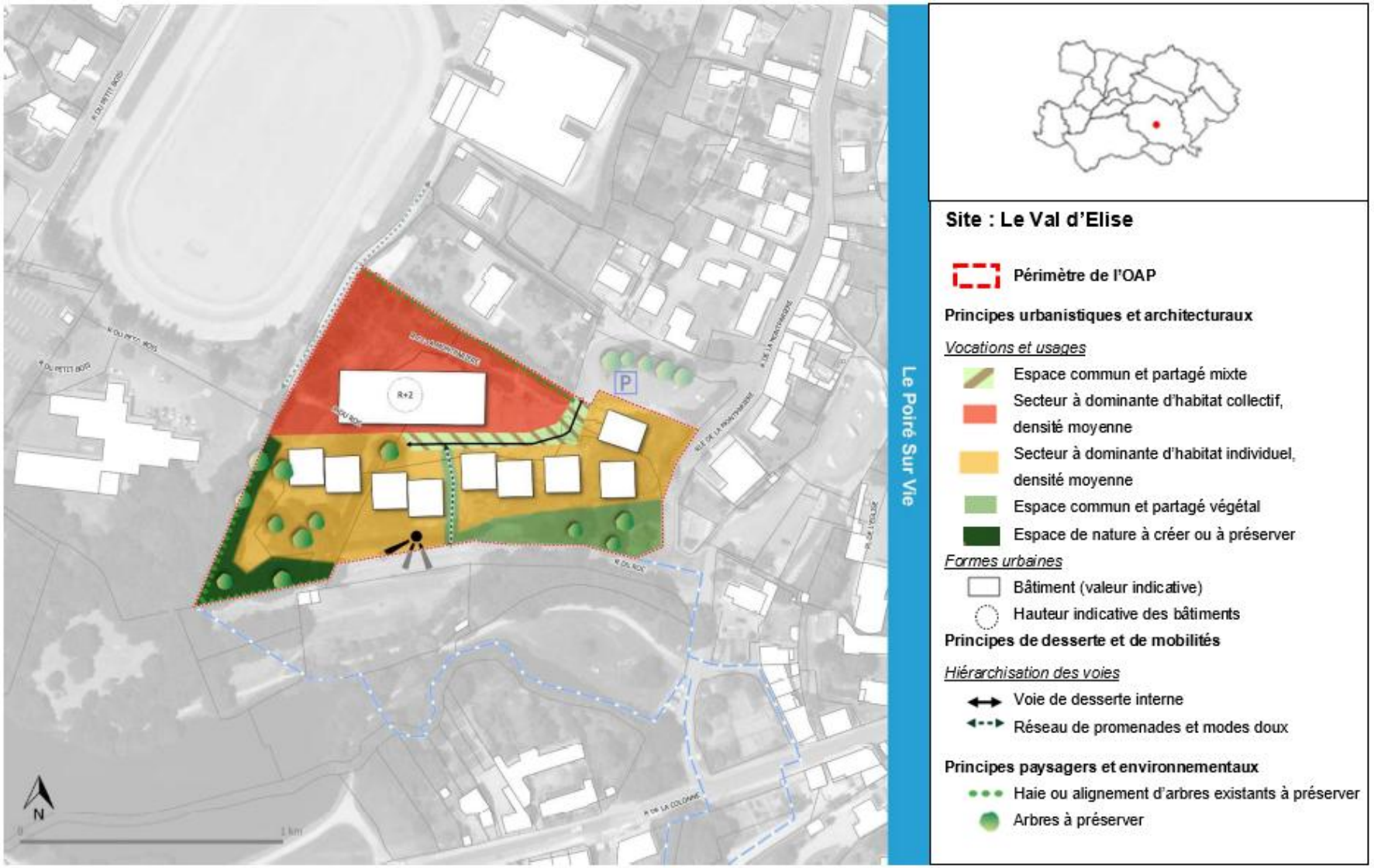
PROGRAMMATION

Superficie : **1,20 hectare (ha)**

Densité minimum : **41 habitations / ha**

Le Val d'Elise - Le Poiré-sur-Vie

4. Schéma de principe



Chemin des Amours - Le Poiré-sur-Vie

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti existant qu'il convient de conserver tout ou partie.

2. Principes de desserte et mobilité

- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.

CONTEXTE



Le site est une ancienne école publique à proximité du cœur de ville à reconfigurer.

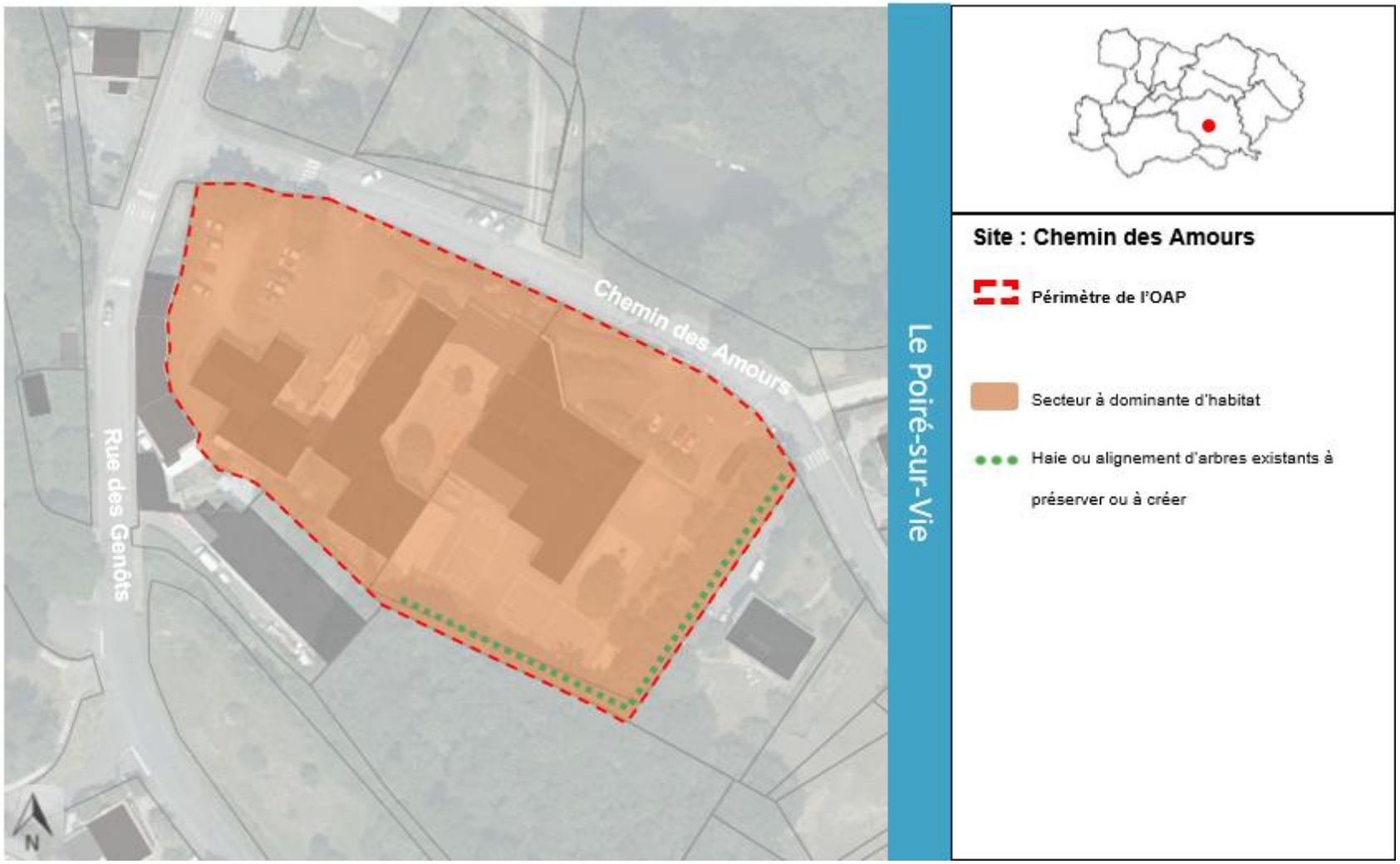
PROGRAMMATION

Superficie : **0,75 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Chemin des Amours - Le Poiré-sur-Vie

4. Schéma de principe



Rue des Châteaux - Le Poiré-sur-Vie

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logement individuel ou individuel groupé, logement intermédiaire ou petit collectif.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier. Dans les autres cas, l'aménagement de la parcelle devra permettre une orientation d'une zone d'agrément, nord-est ou nord-ouest.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte principale se fera par la rue des Châteaux.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les stationnements privés pour les collectifs devront être paysagés et devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions.

CONTEXTE



Le site, actuellement occupé par une entreprise, est à proximité immédiate du cœur de ville. Il pourrait être amené à accueillir de nouvelles habitations.

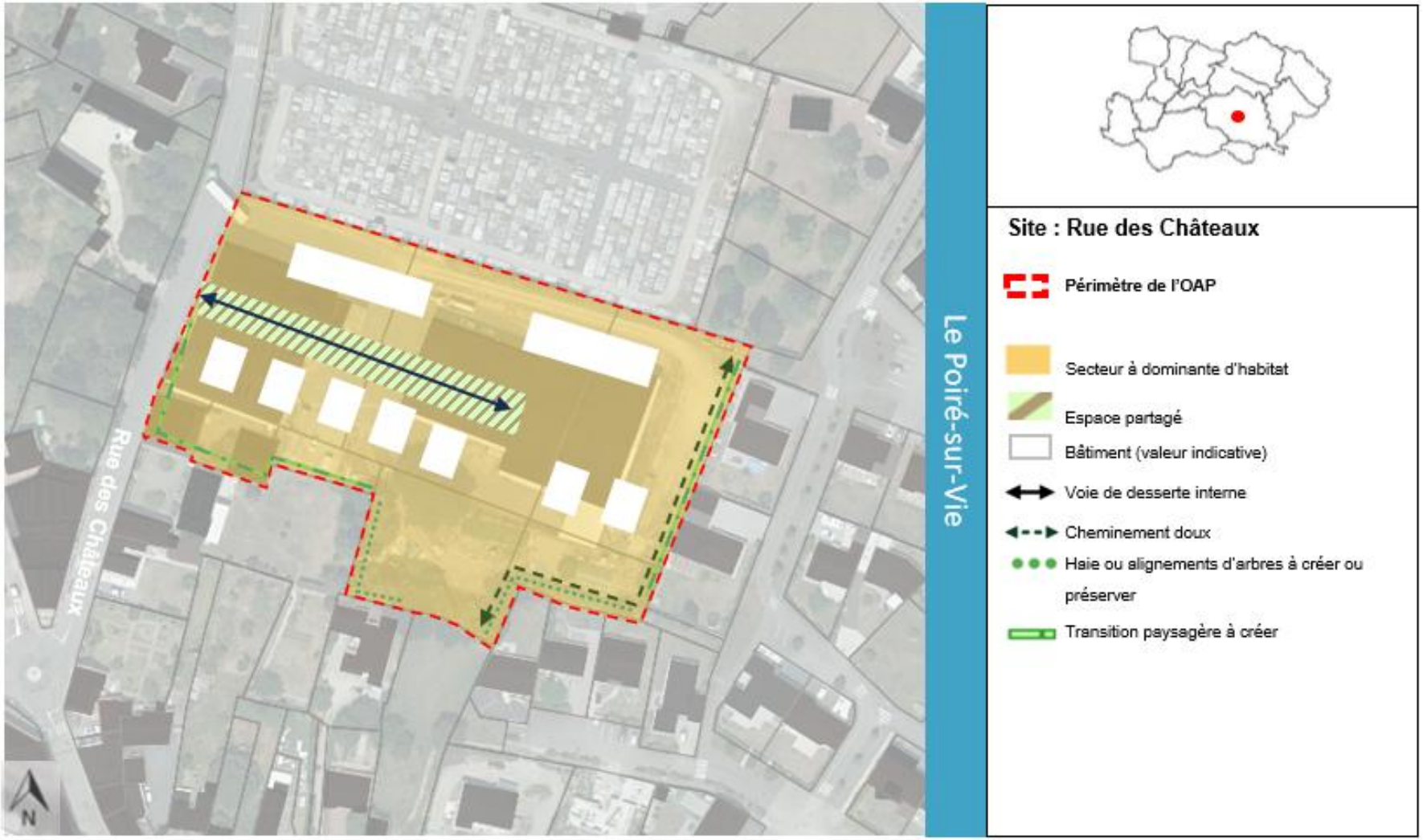
PROGRAMMATION

Superficie : **1,1 hectare (ha)**

Densité minimum : **39 habitations / ha**

Rue des Châteaux - Le Poiré-sur-Vie

4. Schéma de principe



Placette du Rocher - Le Poiré-sur-Vie

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les cheminements doux existants devront être conservés.
- Les stationnements privés devront être paysagers et devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Situé à l'Ouest du centre-bourg dans un quartier pavillonnaire, le site est bordé par des haies et cheminements doux qu'il conviendra de préserver.

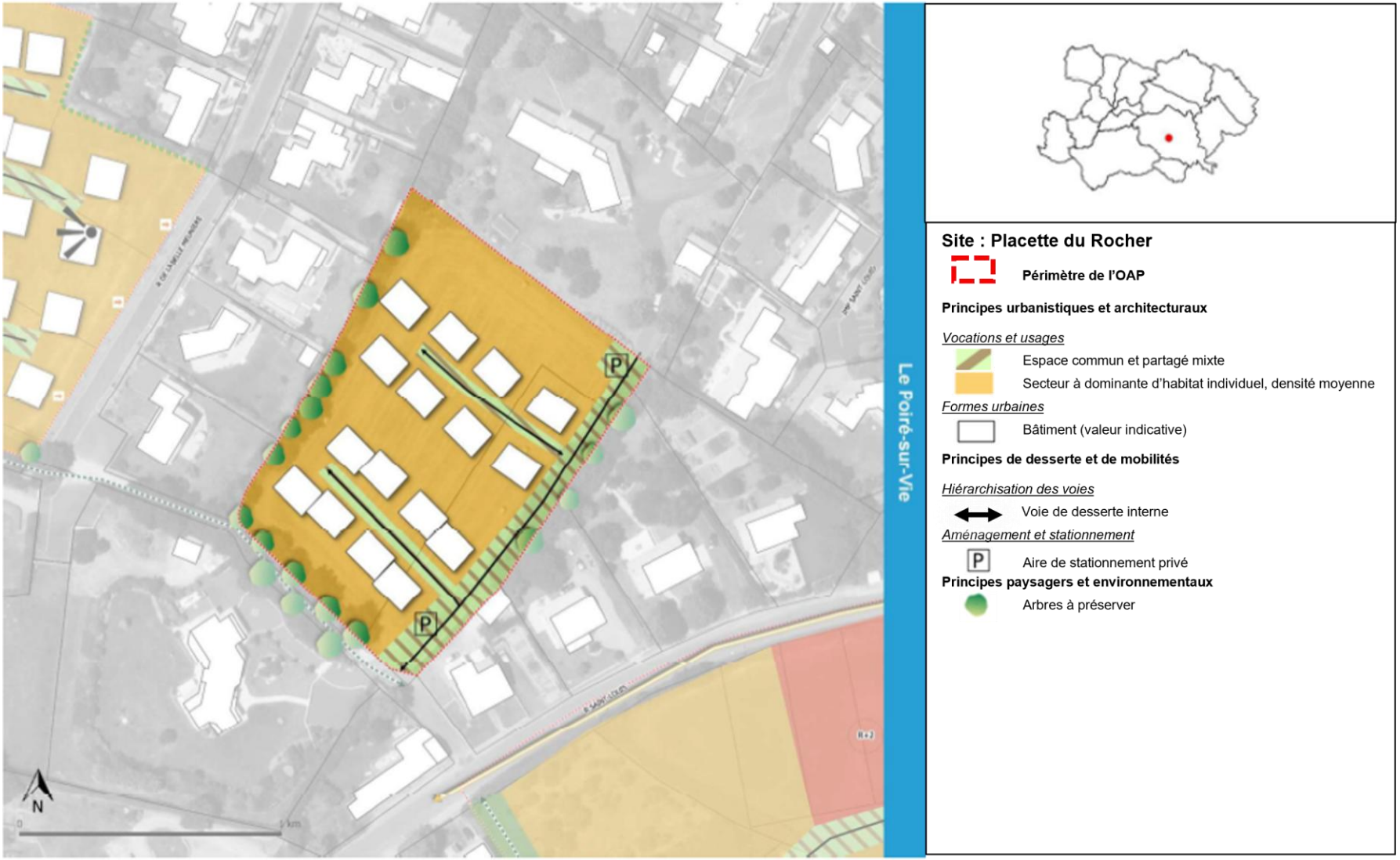
PROGRAMMATION

Superficie : **0,76 hectare (ha)**

Densité minimum : **22 habitations / ha**

Placette du Rocher - Le Poiré-sur-Vie

4. Schéma de principe



Rue de la Belle Meunière - Le Poiré-sur-Vie

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la rue du Pénisson. Des accès individuels pourront être réalisés pour les habitations le long de la rue de la Belle Meunière.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Les cheminements doux existants devront être conservés.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Le site se situe dans un lotissement pavillonnaire peu dense à l'Ouest du centre-bourg. Les éléments paysagers (topographie, vue lointaine et haies) présents devront être intégrés à l'aménagement du site.

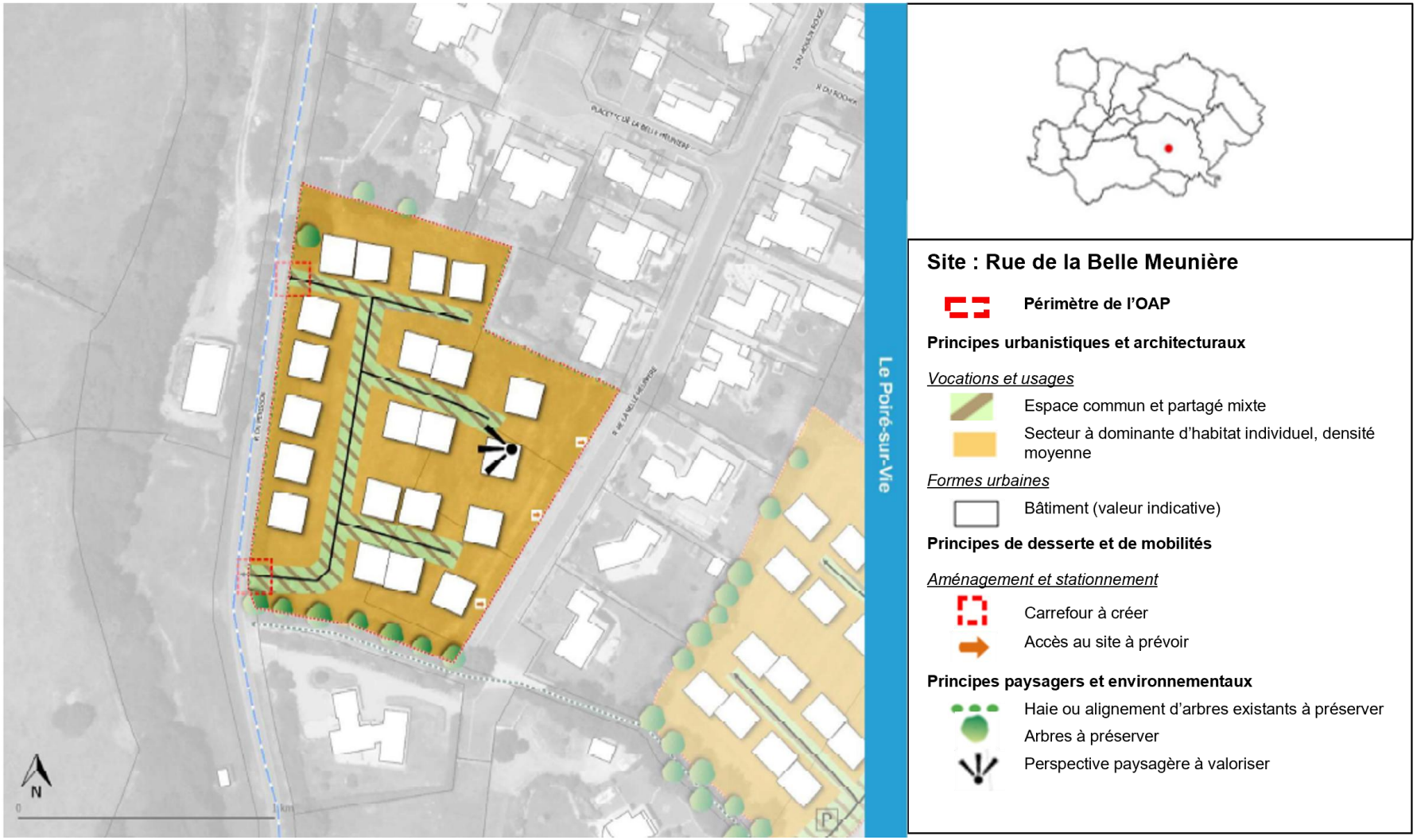
PROGRAMMATION

Superficie : **0,9 hectare (ha)**

Densité minimum : **22 habitations / ha**

Rue de la Belle Meunière - Le Poiré-sur-Vie

4. Schéma de principe



Le Moulin Guérin - Le Poiré-sur-Vie

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Situé composé de plusieurs terrains au sein d'un quartier d'habitation. Structuré par des haies, des arbres, le site est connecté au lotissement par des voies et des cheminements doux. Deux permis d'aménager sont en cours.

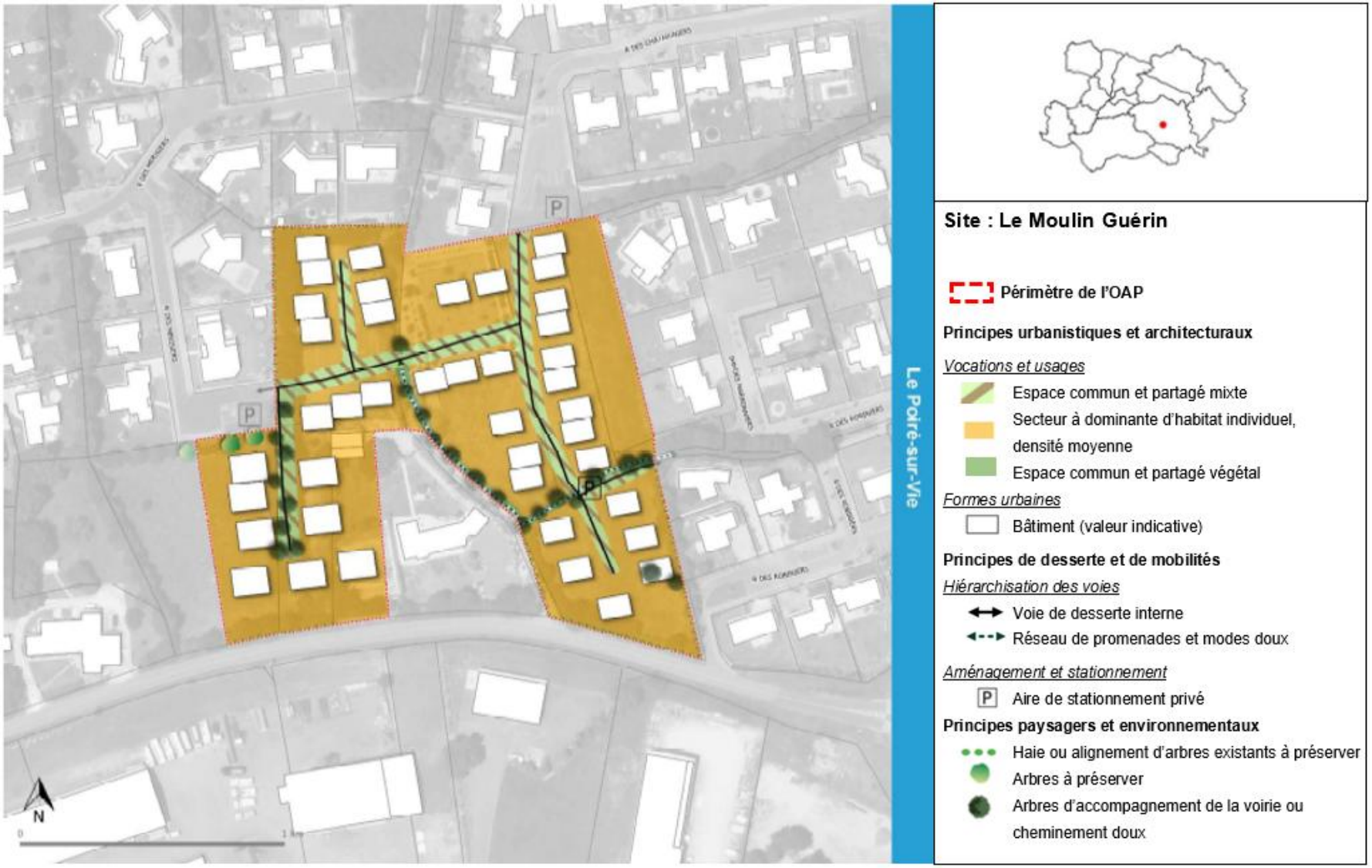
PROGRAMMATION

Superficie : **1,73 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Le Moulin Guérin - Le Poiré-sur-Vie

4. Schéma de principe



Rue des Pruniers - Le Poiré-sur-Vie

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logement individuel ou individuel groupé, logement intermédiaire ou petit collectif.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès principal se fera via le giratoire existant. Il devra être aménagé pour garantir la sécurité des usagers.
- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).

CONTEXTE



Le site se situe dans un quartier pavillonnaire à proximité d'équipements publics structurants. Les éléments paysagers (haie, arbres, etc) présents devront être intégrés à l'aménagement du site. Des liaisons douces bordent le site. Elles devront être intégrées dans le projet afin de faciliter les mobilités douces à l'échelle de la commune.

PROGRAMMATION

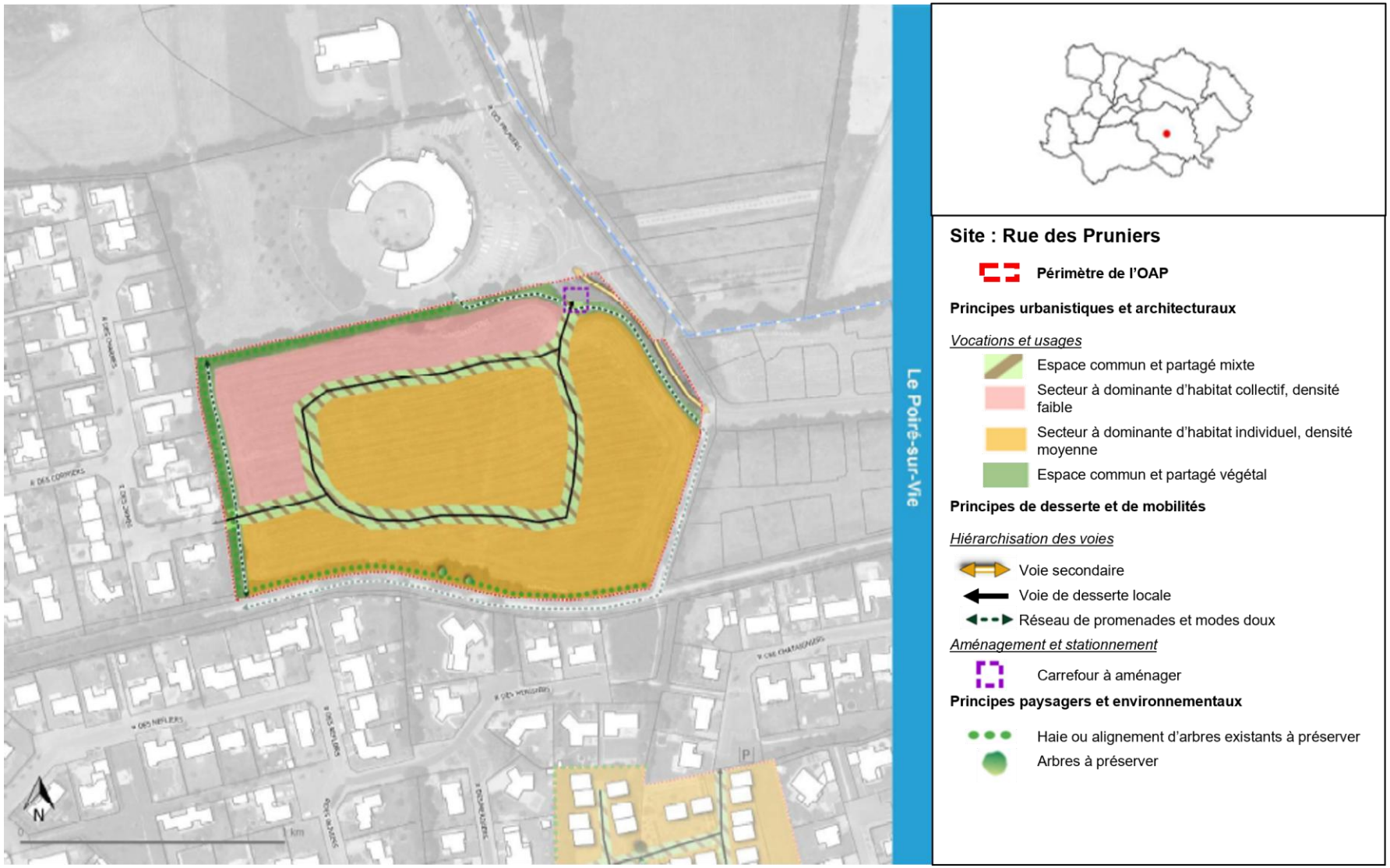
Superficie : **3,79 hectares (ha)**

Densité minimum : **26 habitations / ha**

Logements sociaux : **15% minimum et 50 % maximum**

Rue des Pruniers - Le Poiré-sur-Vie

4. Schéma de principe



Rue des Granites - Le Poiré-sur-Vie

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier. Dans les autres cas, l'aménagement de la parcelle devra permettre une orientation d'une zone d'agrément, nord-est ou nord-ouest.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte se fera par la rue des granites
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions.

CONTEXTE



Le site est en continuité d'un centre d'accueil pour les personnes en situation de handicap. Il a vocation à étendre la structure.

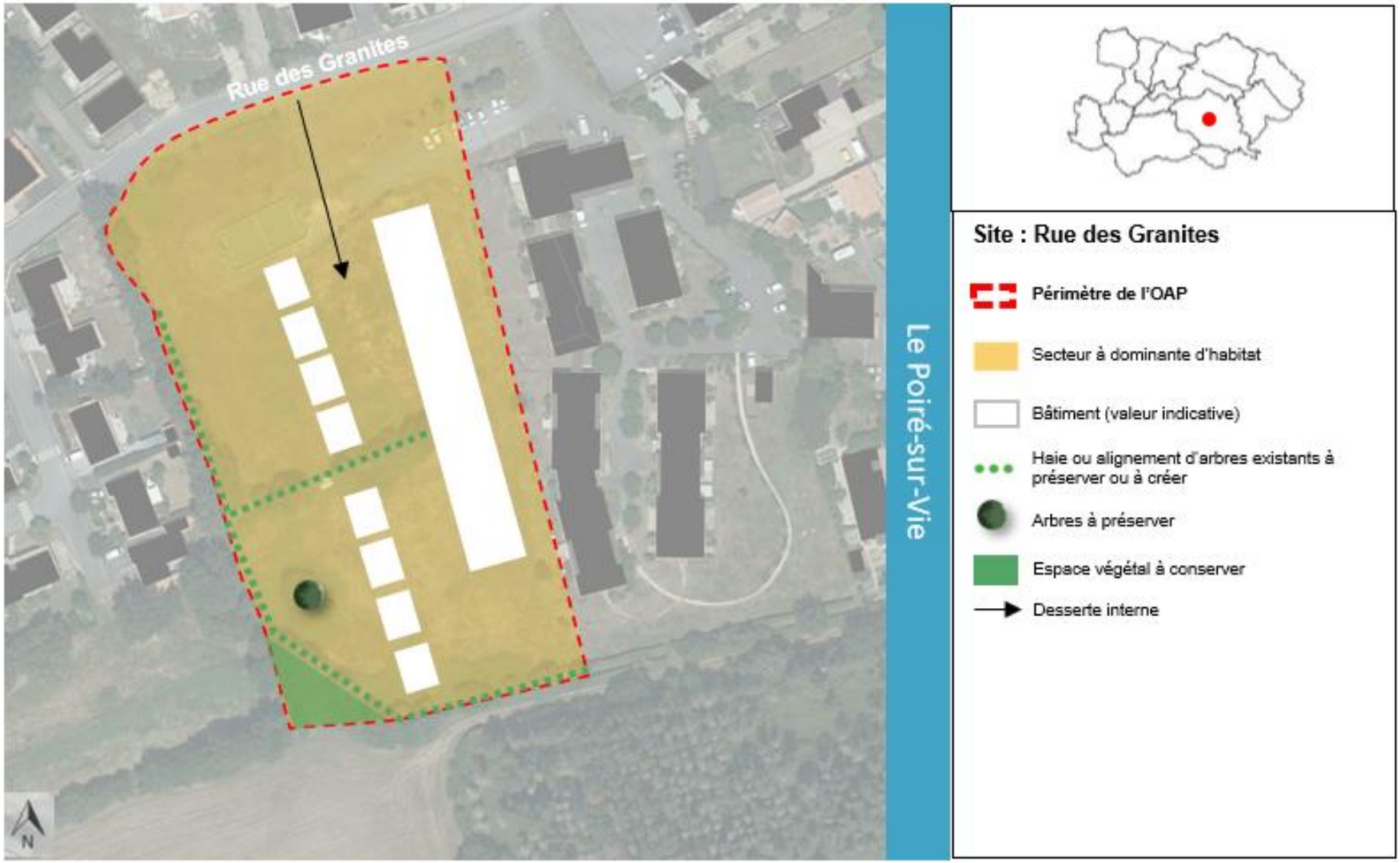
PROGRAMMATION

Superficie : **1,56 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Rue des Granites - Le Poiré-sur-Vie

4. Schéma de principe



Rue des Echoliers - Le Poiré-sur-Vie

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte se fera par la rue des Echoliers, route de Palluau.
- La voie interne sera à sens unique.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Dent creuse à usage de potager/jardin d'agrément dans le centre-ville du Poiré-sur-Vie, le secteur pourrait être amené à accueillir de nouvelles habitations. Le secteur est bordé par une haie au sud assurant la quiétude du site.

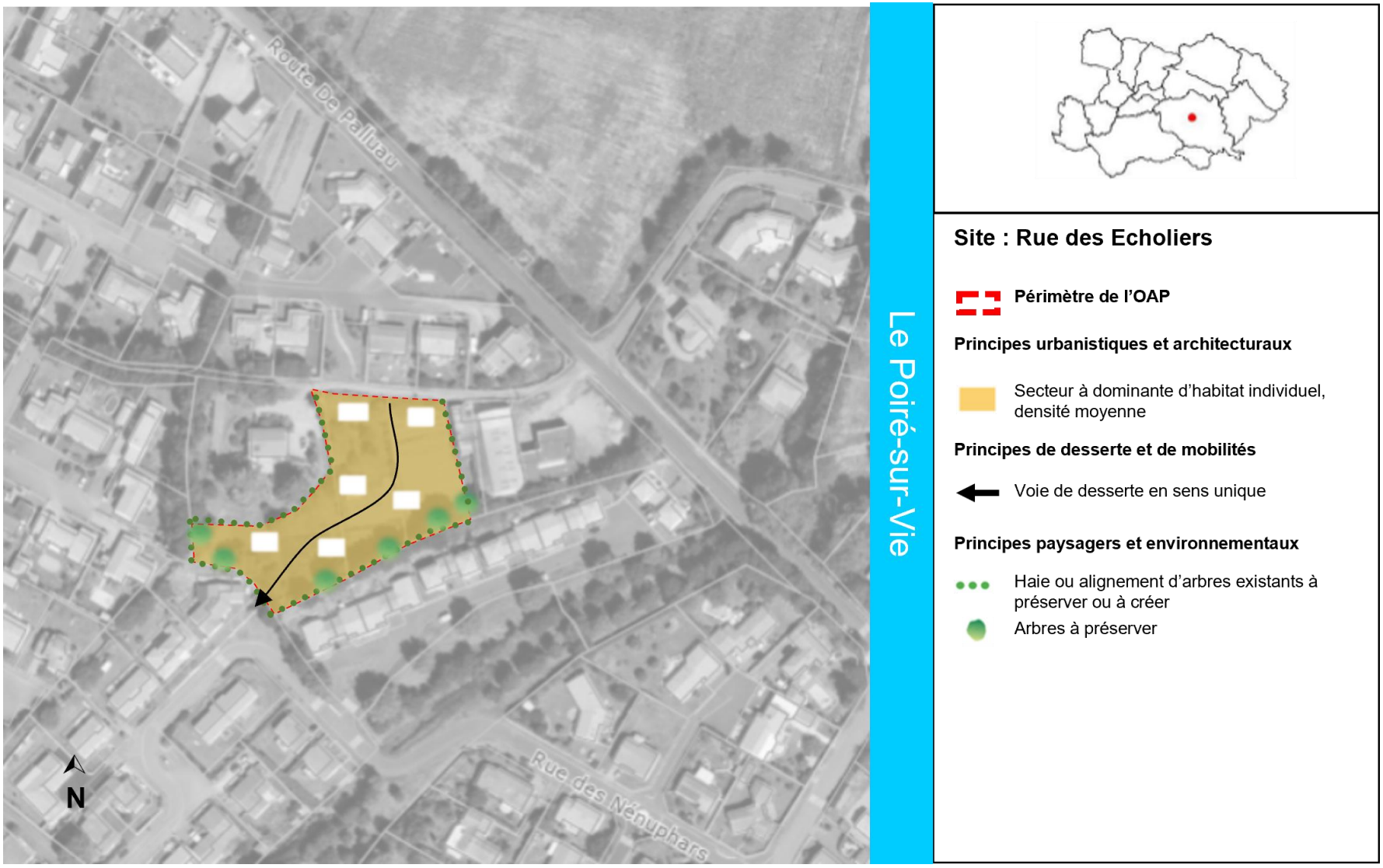
PROGRAMMATION

Superficie : **0,43 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Rue des Echoliers - Le Poiré-sur-Vie

4. Schéma de principe



Les Cossots 2 - Le Poiré-sur-Vie

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logement individuel ou individuel groupé, logement intermédiaire ou petit collectif.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Ce site en extension est la poursuite du lotissement des Cossots. De nombreuses voies sont en attente pour desservir le site de projet. Des éléments paysagers structurent le site. Il conviendra de les intégrer à l'aménagement du site.

PROGRAMMATION

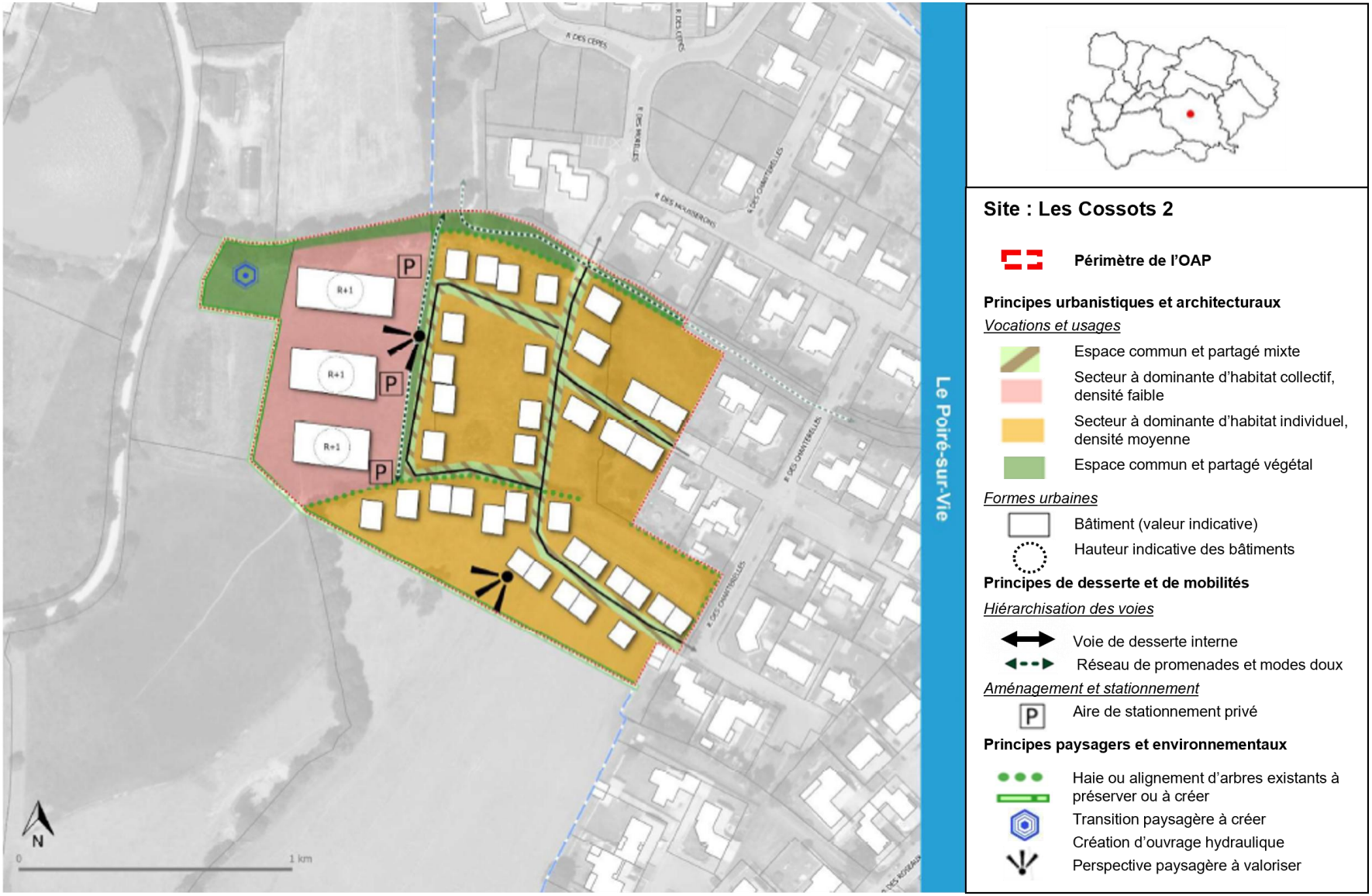
Superficie : **2,77 hectares (ha)**

Densité minimum : **21 habitations / ha**

Logements sociaux : **20 % minimum et 50 % maximum**

Les Cossots 2 - Le Poiré-sur-Vie

4. Schéma de principe



Garnier 1 - Le Poiré-sur-Vie

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logement individuel ou individuel groupé, logement intermédiaire ou petit collectif.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par la route de Palluau.
- Les accès seront aménagés et sécurisés.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Des accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).

CONTEXTE



Ce secteur est en extension de la commune. Actuellement cultivé, il a vocation à devenir sur le court terme une tranche du nouveau quartier.

PROGRAMMATION

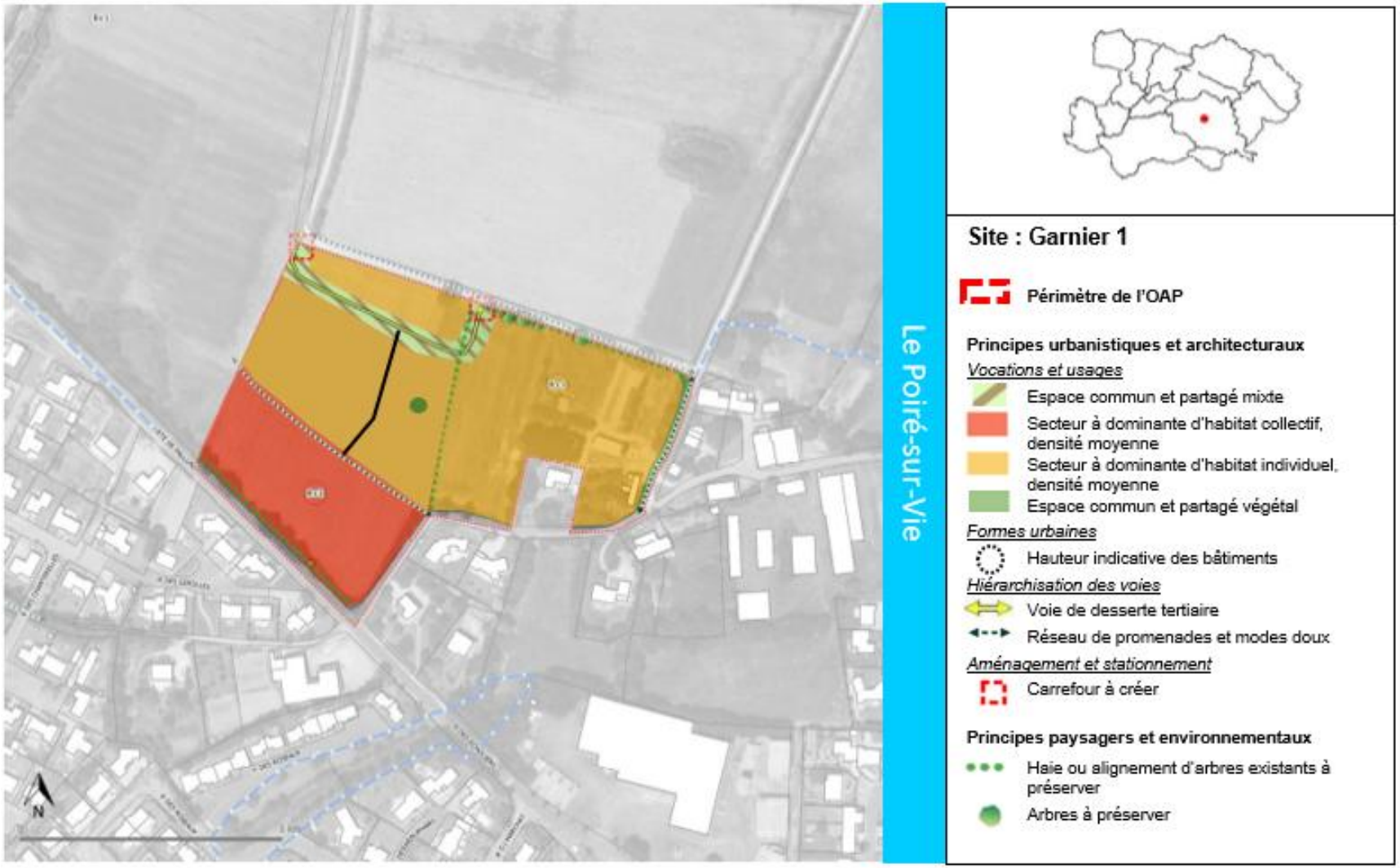
Superficie : **4,30 hectares (ha)**

Densité minimum : **23 habitations / ha**

Logements sociaux : **45 % minimum et 50 % maximum**

Garnier 1 - Le Poiré-sur-Vie

4. Schéma de principe



EHPAD 1 - Le Poiré-sur-Vie

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logement individuel ou individuel groupé, logement intermédiaire ou petit collectif.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par la rue Auguste Gendreau.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Des accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).

CONTEXTE



Le secteur se localise au nord du centre-bourg dans la continuité de l'EHPAD. Ce secteur est en extension de la commune. Actuellement cultivé, il a vocation à devenir sur le court terme une tranche du nouveau quartier.

PROGRAMMATION

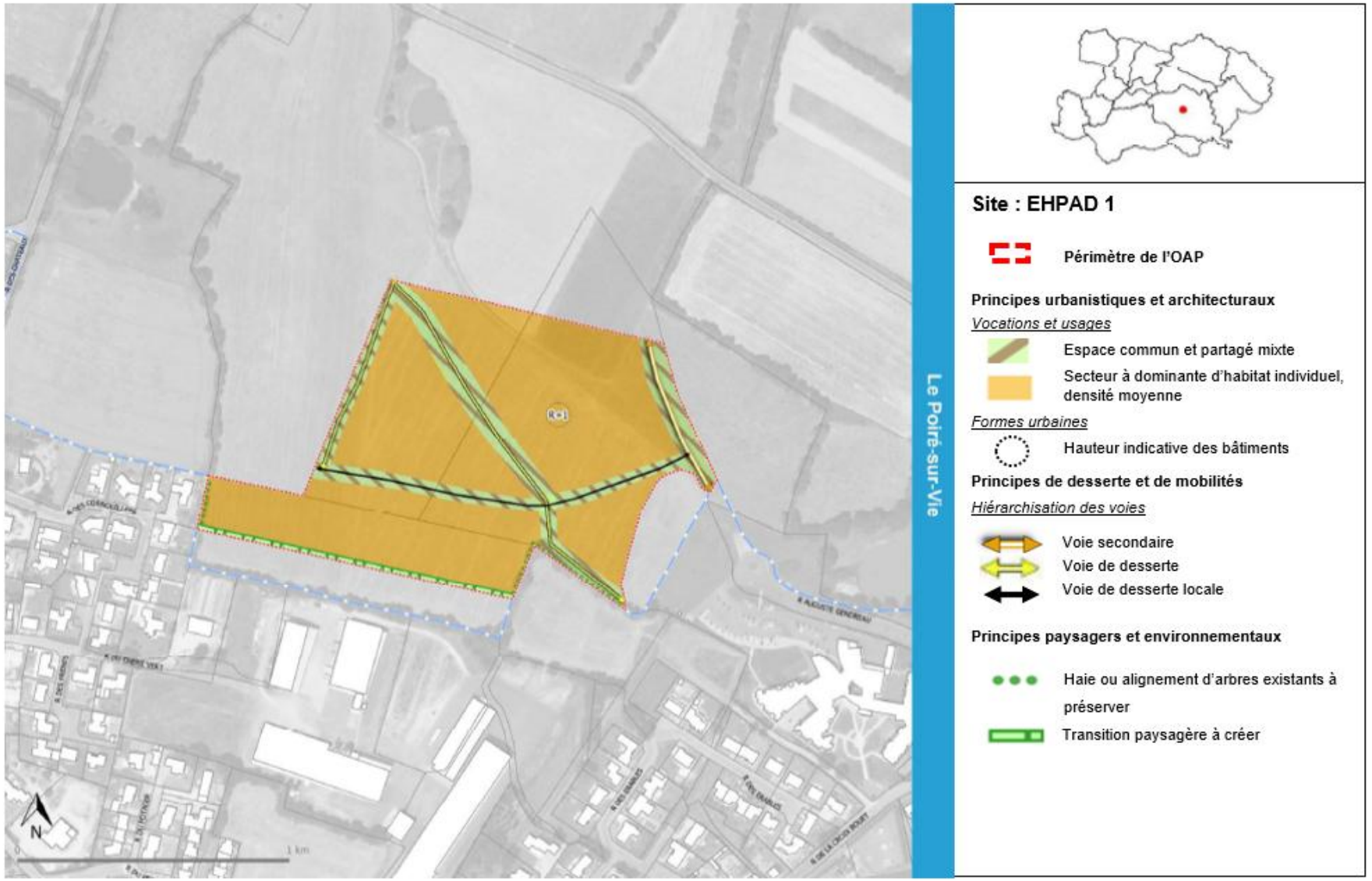
Superficie : **6,12 hectares (ha)**

Densité minimum : **24 habitations / ha**

Logements sociaux : **21 % minimum et 50 % maximum**

EHPAD 1 - Le Poiré-sur-Vie

4. Schéma de principe



Tenement de St Louis 1 - Le Poiré-sur-Vie

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logement individuel ou individuel groupé, logement intermédiaire ou petit collectif.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par la rue Saint-Louis. Un aménagement de l'intersection est à prévoir.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Des accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.
- Une coulée verte sera créée au sein de l'opération.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Ce secteur borde une zone d'activité, des espaces agricoles et un quartier pavillonnaire. Actuellement cultivé, le terrain est marqué par une pente en direction de la zone d'activité.

PROGRAMMATION

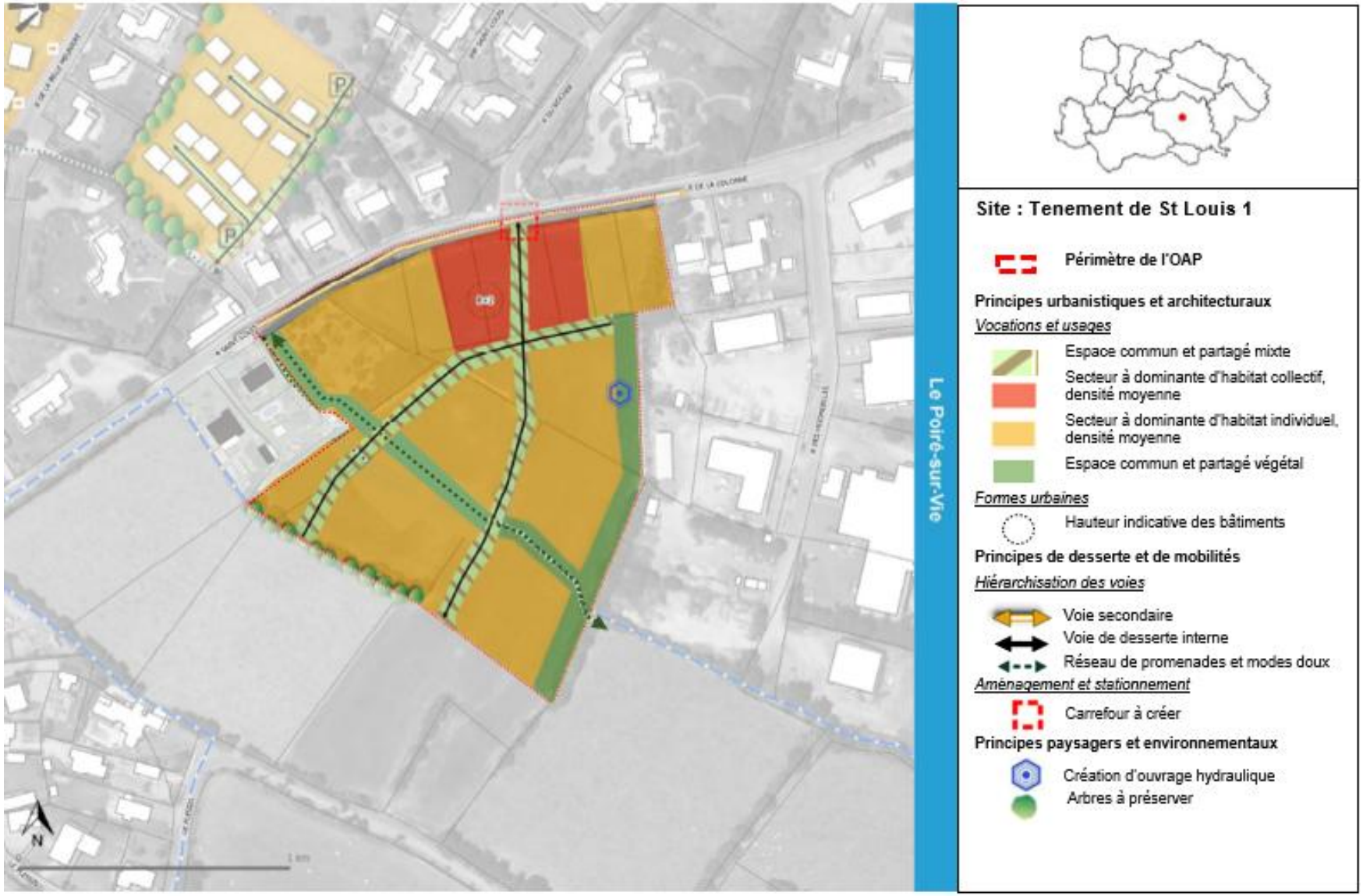
Superficie : **2,89 hectares (ha)**

Densité minimum : **23 habitations / ha**

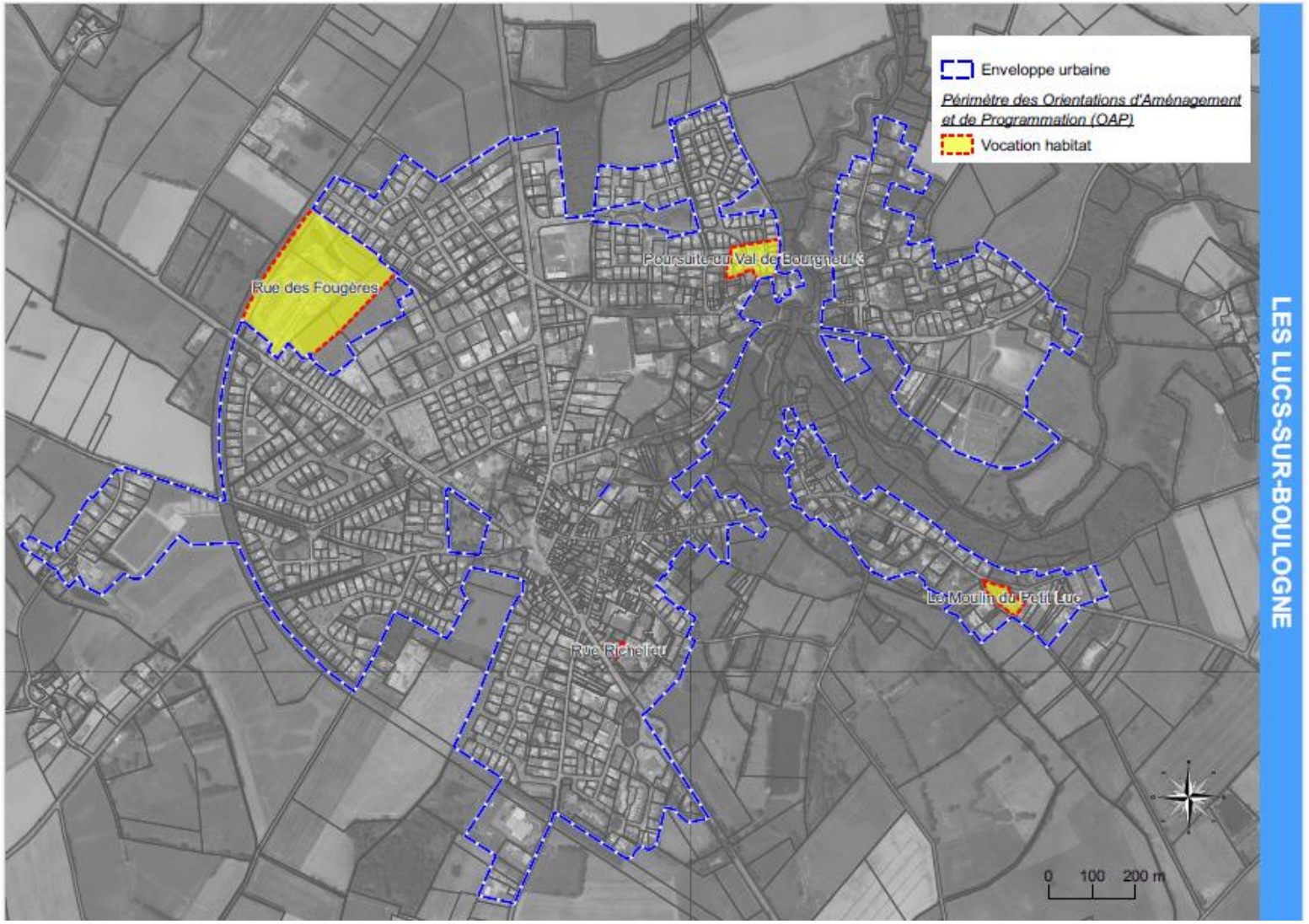
Logements sociaux : **18 % minimum et 50 % maximum**

Tenement de St Louis 1 - Le Poiré-sur-Vie

4. Schéma de principe



Les Lucs-sur-Boulogne : Localisation des sites



Les Lucs-sur-Boulogne : Bilan chiffré

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Rue Richelieu	0,03	200	6	100%	
Sous total en renouvellement urbain	**0,03**	**200**	6	**100%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	3,4				
Gisements fonciers stratégiques					
Le Moulin du Petit Luc	0,33	23	8	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**0,33**	**23**	**8**	**0%**	
Secteurs en extension urbaine					
Rue des Fougères	6,54	24	157	20%	Sur le temps du PLUi-H
Poursuite du Val de Bourgneuf 3	0,83	26	22	45%	PA 2018-2020
Sous total en extension urbaine	**7,37**	**24**	**179**	**23%**	

Rue Richelieu - Les Lucs-sur-Boulogne

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat, notamment pour personnes âgées.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès se fera par l'accès existant Rue Richelieu.
- Le stationnement pourra être mutualisé avec le stationnement des équipements existants.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les haies et alignements d'arbres repérés devront être conservés.

CONTEXTE



Situé à proximité immédiate de l'EHPAD Ste Anne, le site comprend un ancien bâtiment voué à être soit réhabilité soit démoli pour reconstruire des habitations destinées aux personnes âgées.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,03 hectare (ha)**

Densité minimum : **200 habitations / ha**

Logements sociaux : **100 %**

Rue Richelieu - Les Lucs-sur-Boulogne

4. Schéma de principe



Les Lucs-sur-Boulogne



Site : Rue Richelieu

Périmètre de l'OAP

Principes urbanistiques et architecturaux

Vocations et usages

Secteur à dominante d'habitat dense

Le Moulin du Petit Luc - Les Lucs-sur-Boulogne

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et/ou groupé est à privilégier.
- Un traitement qualitatif des bâtiments sera recherché (matériaux, ouverture etc.)
- Le cadre naturel du site devra être respecter dans l'aménagement du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par la rue du Moulin du Petit Luc.
- Les accès sur la rue du Moulin du Petit Luc devront être limités.
- Les abords de la rue du Moulin du Petit Luc devront être paysagers.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, des haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les éléments de patrimoine repérés sur le schéma d'OAP devront être conservés.
- L'aménagement du site devra prendre en compte les bâtiments d'intérêt patrimonial aux abords qui sont repérés sur le schéma d'OAP. La vue de la tourelle depuis l'espace public devra être préservée.

CONTEXTE



Le site se localise le long de la départementale 39 dans un tissu urbain peu dense composé d'habitations individuelles. Le cadre paysager caractérise cette partie de la commune (bois, et cours d'eau dont la Vie). Des éléments de patrimoine présents sur et aux abords donnent un certain cachet au site. Il conviendra de prendre en compte l'ensemble des composantes paysagères et patrimoniales dans l'aménagement du site.

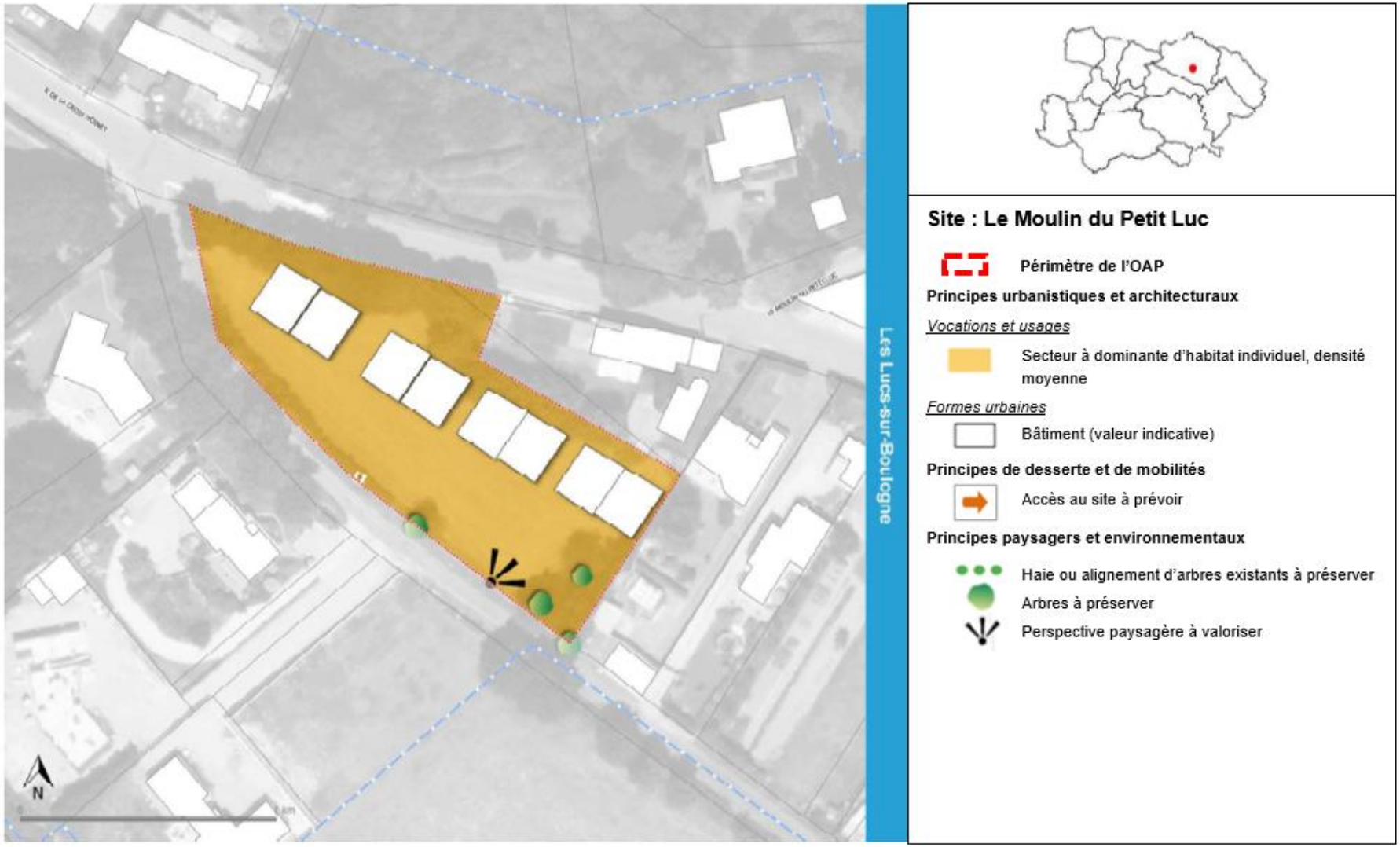
PROGRAMMATION

Superficie : **0,33 hectare (ha)**

Densité minimum : **23 habitations / ha**

Le Moulin du Petit Luc - Les Lucs-sur-Boulogne

4. Schéma de principe



Rue des Fougères - Les Lucs-sur-Boulogne

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Un ou plusieurs espaces communs seront aménagés au croisement des cheminements piétons. Les aménagements (banc, jeux pour enfants etc.) prévus viseront à permettre plusieurs usages (jeux, détentes, etc.).
- L'implantation du bâti et le choix des matériaux de constructions devront prendre en compte les nuisances sonores présentes aux abords du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- Un accès principal sera aménagé pour desservir le site en prenant appui sur le giratoire existant sur l'Avenue des Pierres Noires.
- Aucun accès automobile ne se fera sur la rue des Saules. Les dessertes piétonnes et cyclistes seront privilégiées.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau existant.
- Le stationnement public devra se faire le long des voies du quartier. Il devra être paysager.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et de haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Le site est localisé à proximité de la départementale 39. Il est entouré de lotissement et d'une zone d'activités. Ces terres agricoles sont enclavées à l'intérieur de la ceinture verte qui délimite le bourg. De par sa superficie, le site représente le secteur principal de développement de la commune pour les dix prochaines années.

PROGRAMMATION

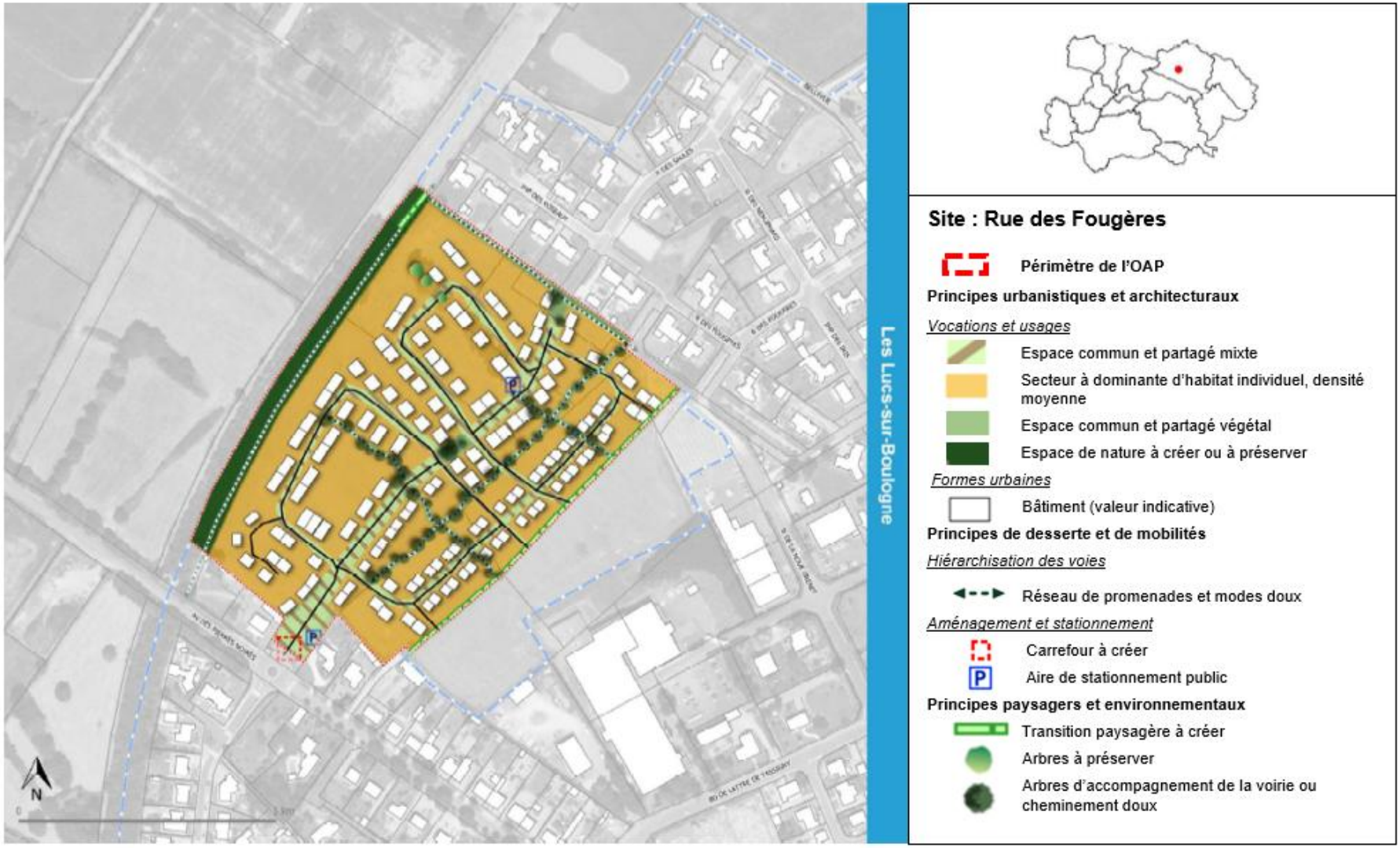
Superficie : **6,54 hectares (ha)**

Densité minimum : **24 habitations / ha**

Logements sociaux : **20 %**

Rue des Fougères - Les Lucs-sur-Boulogne

4. Schéma de principe



Poursuite du Val de Bourgneuf 3 - Les Lucs-sur-Boulogne

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires et / ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les accès et la desserte interne du site prendront appuis sur les voies existantes ou en cours de réalisation du Val de Bourgneuf.
- Le stationnement public devra se faire le long des voies de desserte interne. Il devra être paysager.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, des haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Une bande tampon végétalisée sera à préserver en limite de l'espace boisé qui borde le site.

CONTEXTE



Le site est la poursuite du lotissement appelé Val de Bourgneuf en cours de commercialisation.
Le site est délimité par un espace boisé à l'Est et des fonds de jardin à l'Ouest.
Les accroches pour l'accès et la desserte du site sont déjà présentes.

PROGRAMMATION

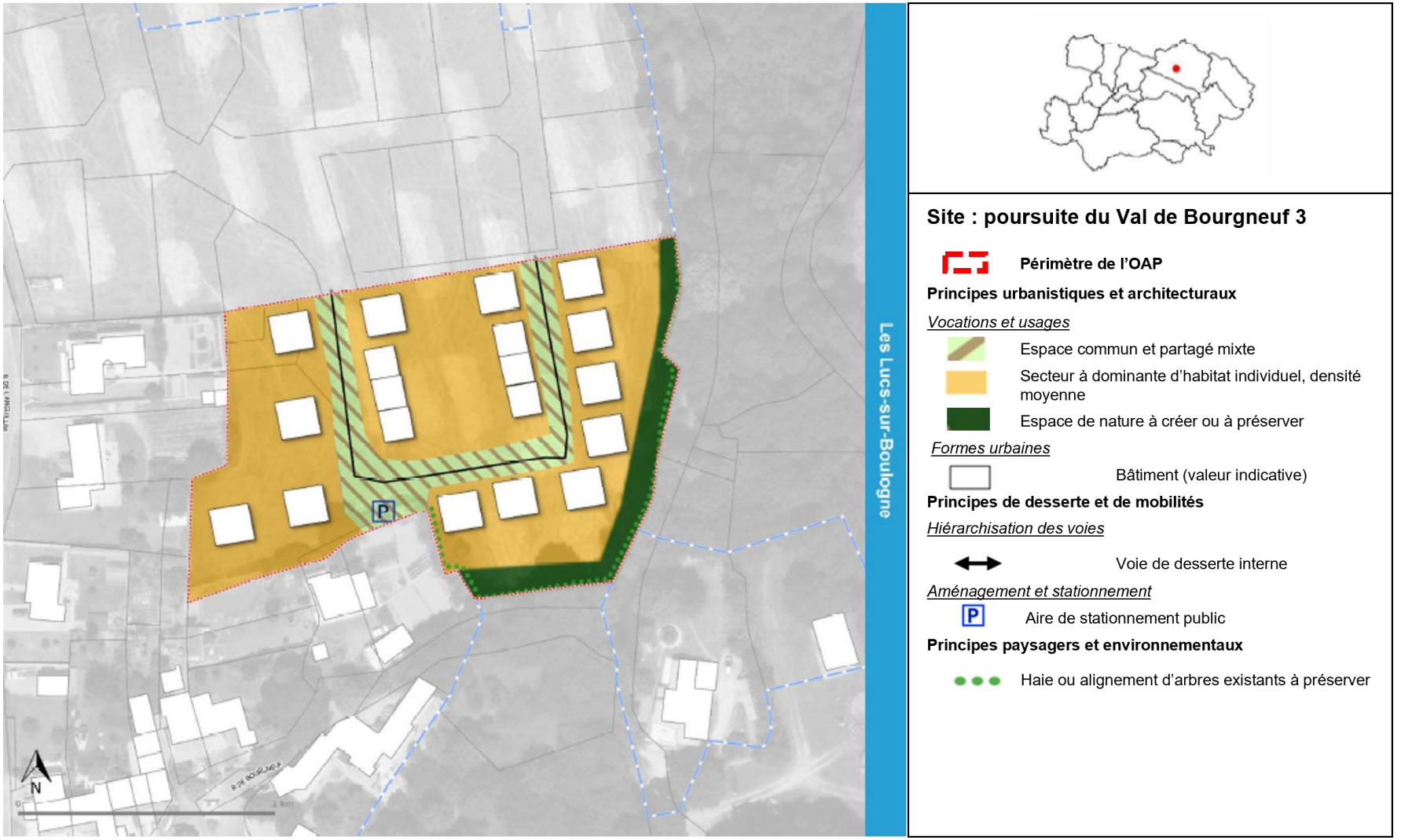
Superficie : **0,83 hectare (ha)**

Densité minimum : **26 habitations / ha**

Logements sociaux : **45 %**

Poursuite du Val de Bourgneuf 3 - Les Lucs-sur-Boulogne

4. Schéma de principe



Site : poursuite du Val de Bourgneuf 3

Périmètre de l'OAP

Principes urbanistiques et architecturaux

Vocations et usages

- Espace commun et partagé mixte
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace de nature à créer ou à préserver

Formes urbaines

- Bâtiment (valeur indicative)

Principes de desserte et de mobilités

Hiérarchisation des voies

- Voie de desserte interne

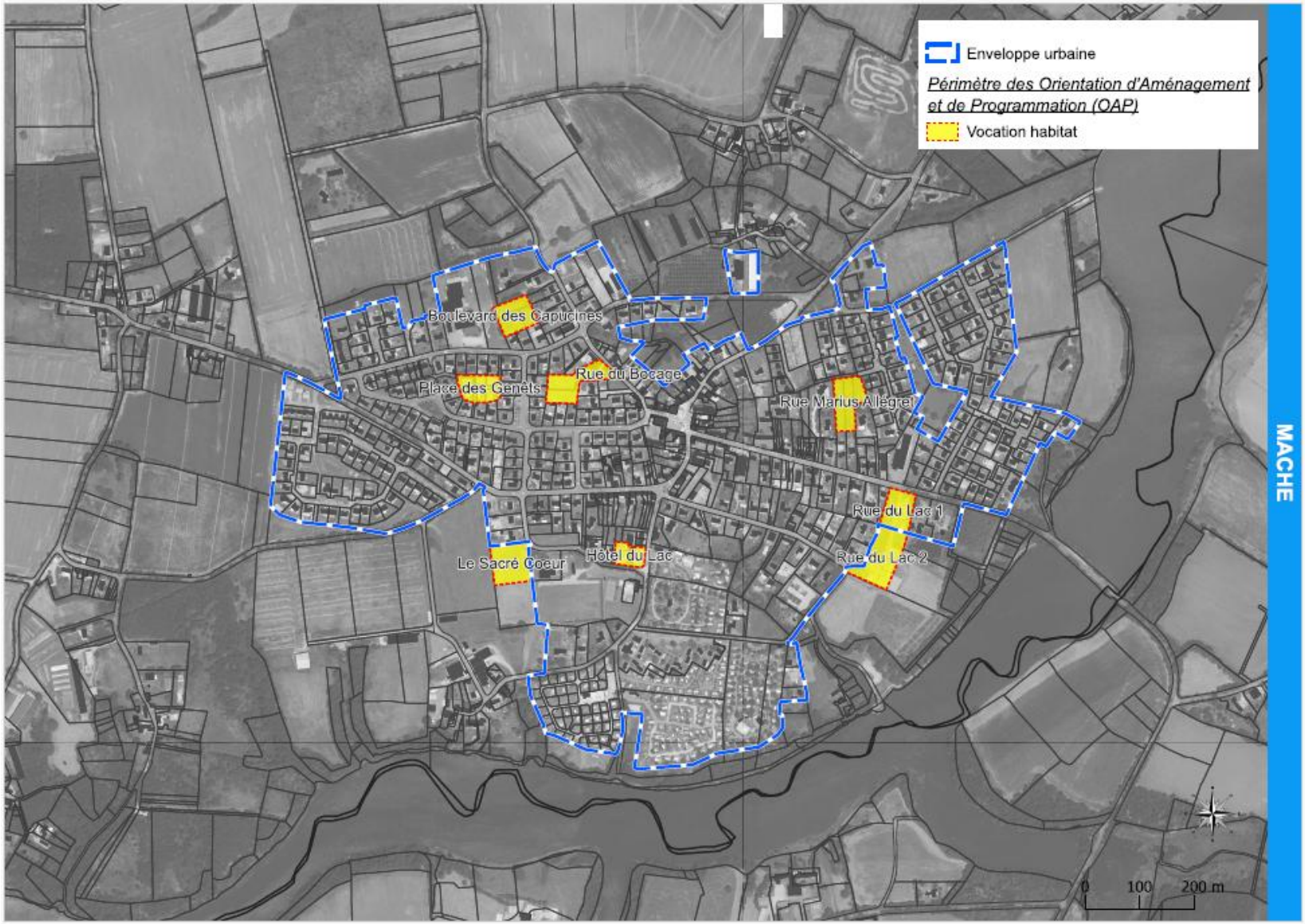
Aménagement et stationnement

- Aire de stationnement public

Principes paysagers et environnementaux

- Haie ou alignement d'arbres existants à préserver

Maché : Localisation des sites



Maché : Bilan chiffré

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Rue du bocage	0,49	20	10	0%	Sur le temps du PLUi-H
Hôtel du Lac	0,21	115	24	100%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**0,70**	**49**	**34**	**71%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	3,61				
Gisements fonciers stratégiques					
Rue Marius Allégret	0,45	15	7	0%	Sur le temps du PLUi-H
Place des Genêts	0,36	18	6	0%	Sur le temps du PLUi-H
Boulevard des Capucines	0,38	15	6	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue du Lac 1	0,37	15	6	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**1,56**	**16**	**24**	**0%**	
Secteurs en extension urbaine					
Rue du Lac 2	0,65	16	10	15%	Sur le temps du PLUi-H
Le Sacré coeur	0,50	16	8	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en extension urbaine	**1,15**	**16**	**18**	**8%**	

Rue du Bocage - Maché

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires et / ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Pour la partie qui concerne l'ancienne usine, le projet de rénovation urbaine devra respecter l'implantation de l'ancien bâtiment.

2. Principes de desserte et mobilité

- Un accès unique desservira l'ensemble du site par la rue du Bocage.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Le stationnement devra être paysager.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Le site de l'ancienne entreprise est localisé à deux pas des services et commerces du centre de Maché et revêt un potentiel de densification intéressant. Le site se découpe en deux parties. La première concerne l'ancienne usine et son arrière. La seconde est un espace en friche qui sert de stationnement.

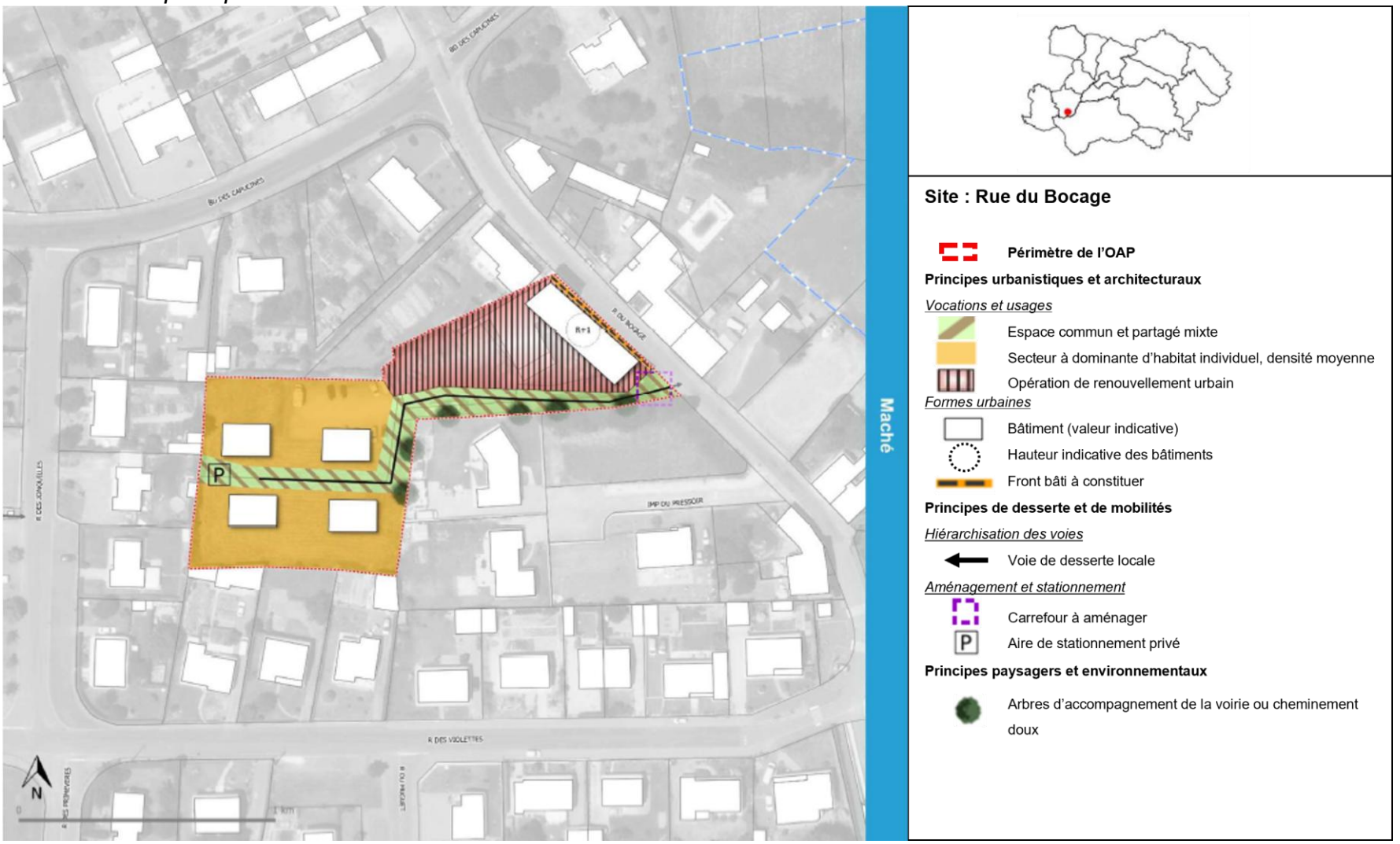
PROGRAMMATION

Superficie : **0,49 hectare (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Rue du Bocage - Maché

4. Schéma de principe



Hôtel du Lac – Maché

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires et / ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par la rue du Stade.
- Le stationnement devra être paysager.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.

CONTEXTE



Cette friche est située à proximité du complexe de loisirs et touristique de la commune. Ancien hôtel, le site offre un potentiel intéressant pour une opération de renouvellement urbain.

PROGRAMMATION

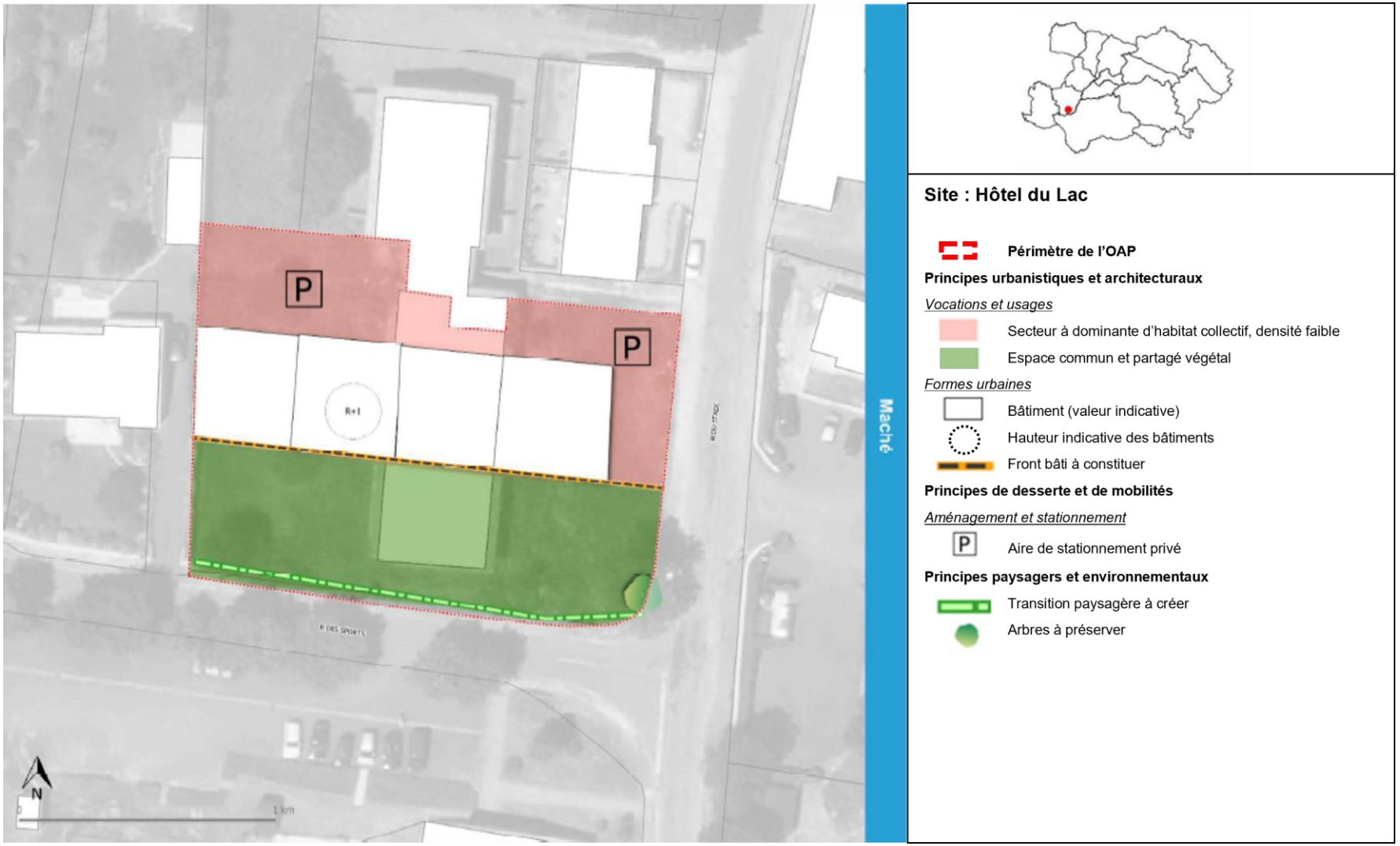
Superficie : **0,21 hectare (ha)**

Densité minimum : **115 habitations / ha**

Logements sociaux : **100 %**

Hôtel du Lac - Maché

4. Schéma de principe



Rue Marius Allégret - Maché

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Un accès unique desservira l'ensemble du site par la rue Marius Allégret.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Le cheminement doux existant et les arbres qui le structure devront être conservés.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées

CONTEXTE



Le site est localisé dans un quartier d'habitation à proximité de l'école primaire et à deux pas du centre qui concentre les services et les commerces de proximité.
Cet ensemble de fond de jardin et parcelles en friche offre un site intéressant pour une création d'habitat.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,45 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Rue Marius Allégret - Maché

4. Schéma de principe



Place des Genêts - Maché

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Un espace commun sera aménagé. Les aménagements (banc, jeux pour enfants etc.) prévus viseront à permettre plusieurs usages (jeux, détentes, etc.).

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par l'accès existant qui permet de desservir l'habitation existante.
- Les voies en impasse sont à proscrire sauf en cas de contraintes techniques.
- Un sens de circulation devra être aménagé pour gérer les entrées et les sorties des véhicules entre la rue des Bleuets et la rue des Jonquilles.
- Un aménagement des intersections est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminements doux existants sur les lotissements voisins.
- Le stationnement devra être paysager.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.

CONTEXTE



Situé au cœur d'un ilot d'habitation, le site est un espace commun sous-utilisé . De nombreux cheminements doux connectent le site aux quartiers environnants.

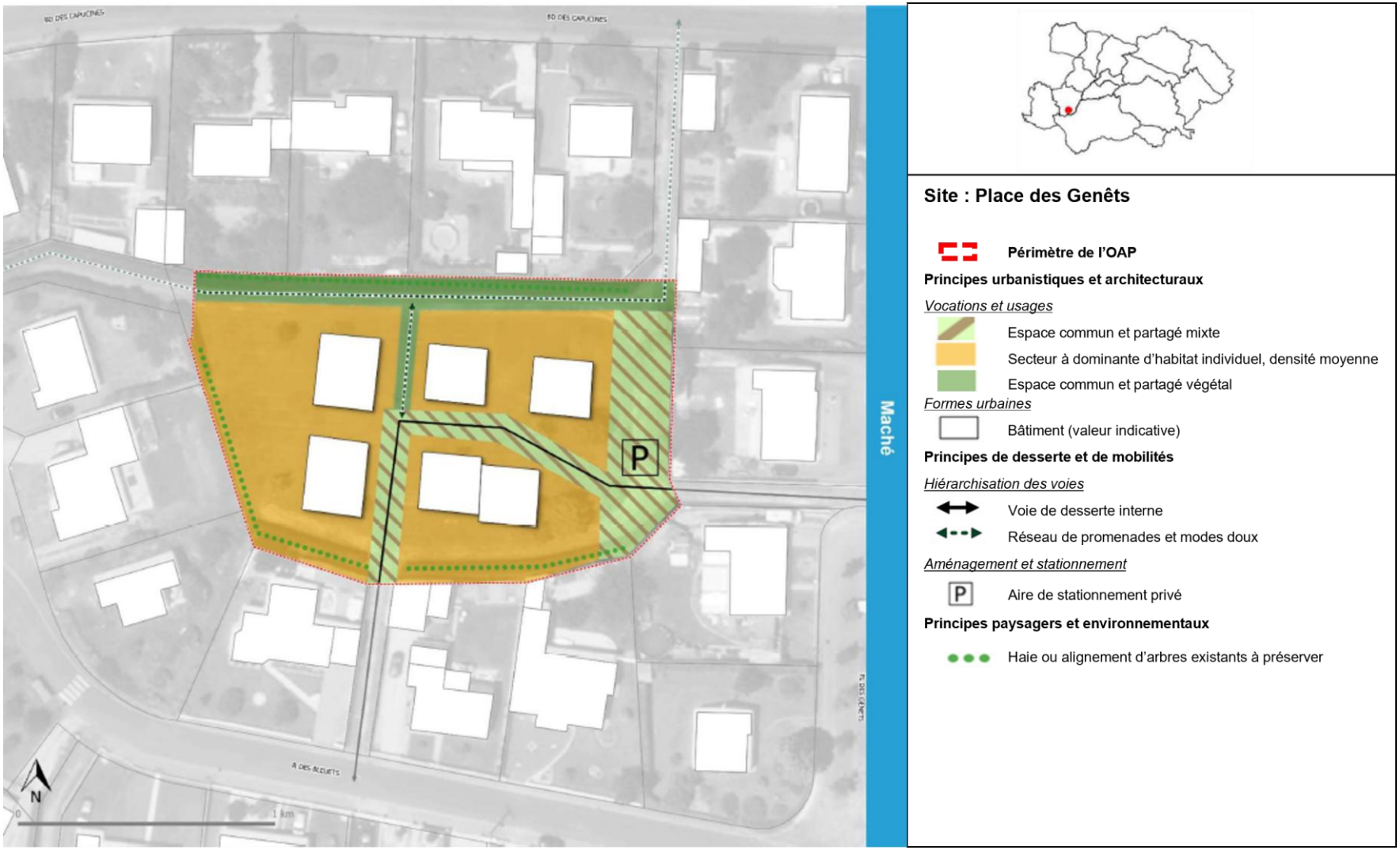
PROGRAMMATION

Superficie : **0,36 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Place des Genêts – Maché

4. Schéma de principe



Boulevard des Capucines - Maché

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera dédiée aux logements individuels, voire individuels groupés.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier. Dans les autres cas, l'aménagement de la parcelle devra permettre une orientation d'une zone d'agrément, nord-est ou nord-ouest.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par le boulevard des Capucines.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- La végétation existante, notamment les arbres sont à conserver au maximum, notamment pouvant servir de transition avec le reste du secteur.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).

CONTEXTE



Le secteur est à l'arrière d'habitations pavillonnaires existantes et d'une entreprise.

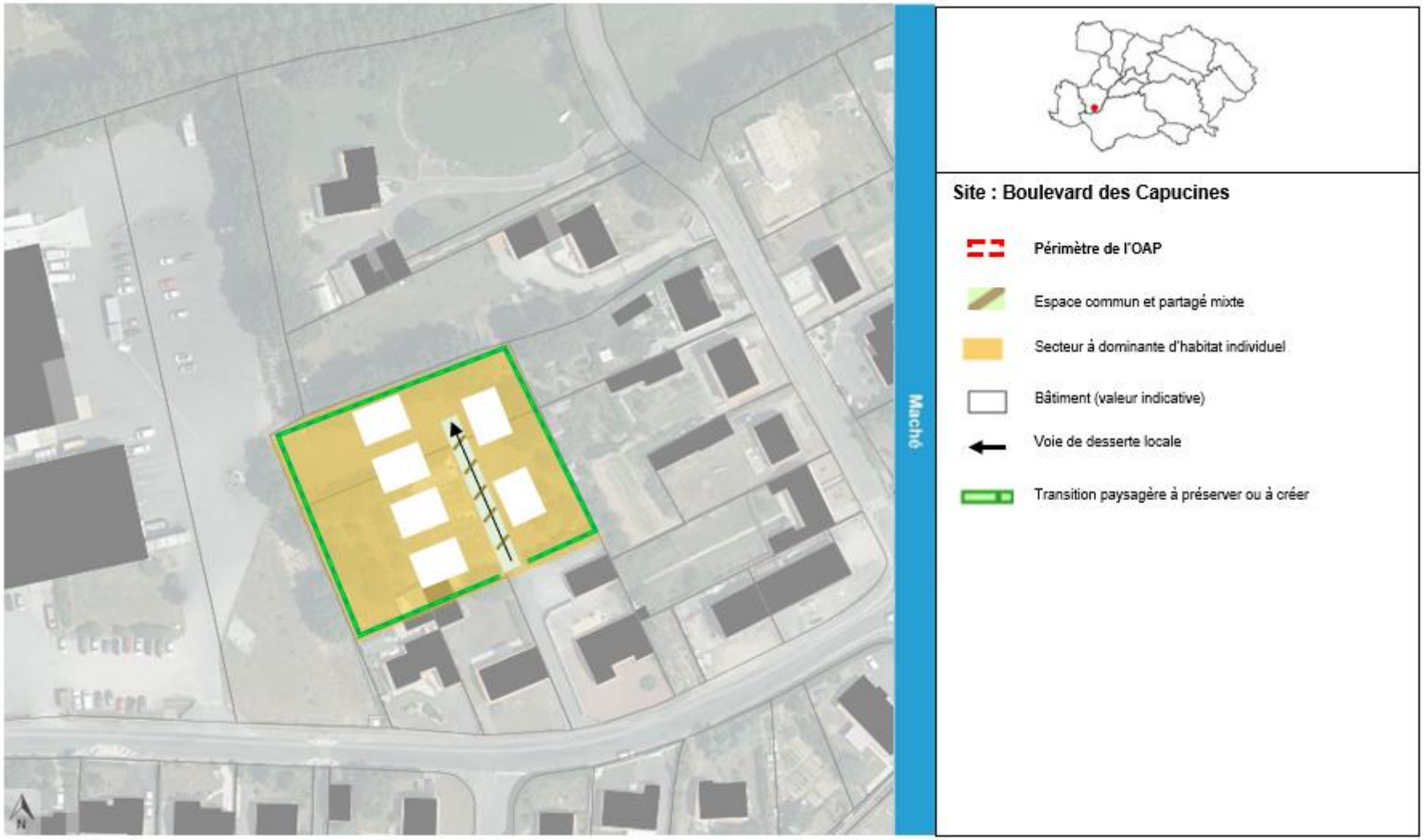
PROGRAMMATION

Superficie : **0,38 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Boulevard des Capucines - Maché

4. Schéma de principe



Rue du Lac 1 - Maché

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.

2. Principes de desserte et mobilité

- Un accès unique desservira l'ensemble du site par la rue du Lac
- Un aménagement de l'intersection entre la desserte interne et la rue du Lac est à prévoir pour sécuriser l'accès du site.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les voies en impasse sont à proscrire sauf en cas de contraintes techniques.
- Un futur accès devra être conservé pour l'urbanisation de la zone qui est limitrophe au site.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminements doux existants sur les lotissements voisins.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- Le front de rue sera végétalisé en privilégiant les essences locales.

CONTEXTE



Site en entrée de ville, cet espace offre un potentiel de densification intéressant.
Il conviendra d'intégrer les éléments structurants repérés comme la vue lointaine et les arbres isolés. Une attention particulière devra être portée à l'accès et traitement de la frange qui borde la départementale.

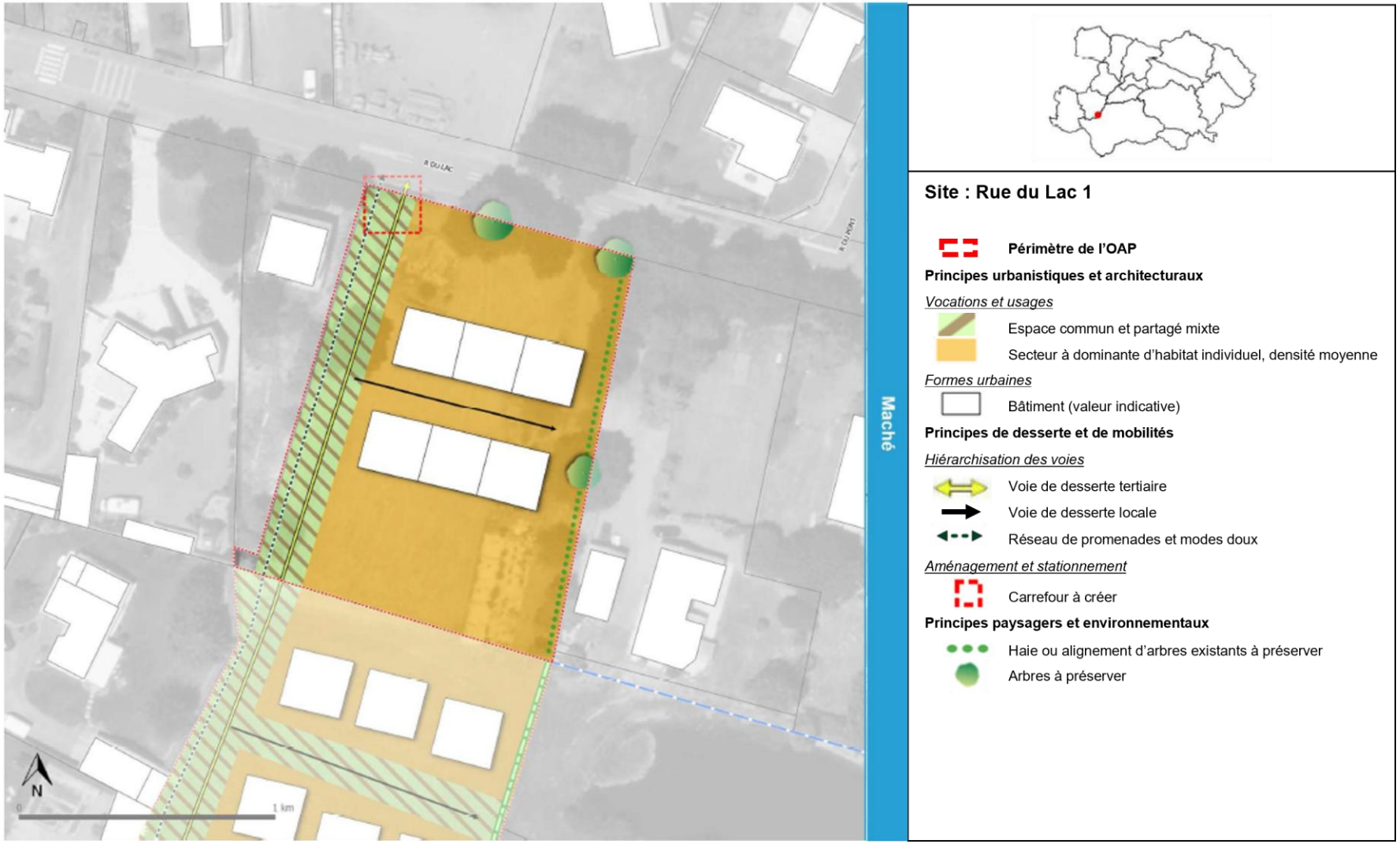
PROGRAMMATION

Superficie : **0,37 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Rue du Lac 1 - Maché

4. Schéma de principe



Rue du Lac 2 - Maché

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires et / ou petits collectifs.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par la rue du Lac.
- Des accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminements doux existants sur les lotissements voisins.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Le site est la poursuite de l'aménagement du secteur du Lac 1. Il conviendra d'intégrer les éléments structurants comme la vue lointaine et des arbres isolés.

PROGRAMMATION

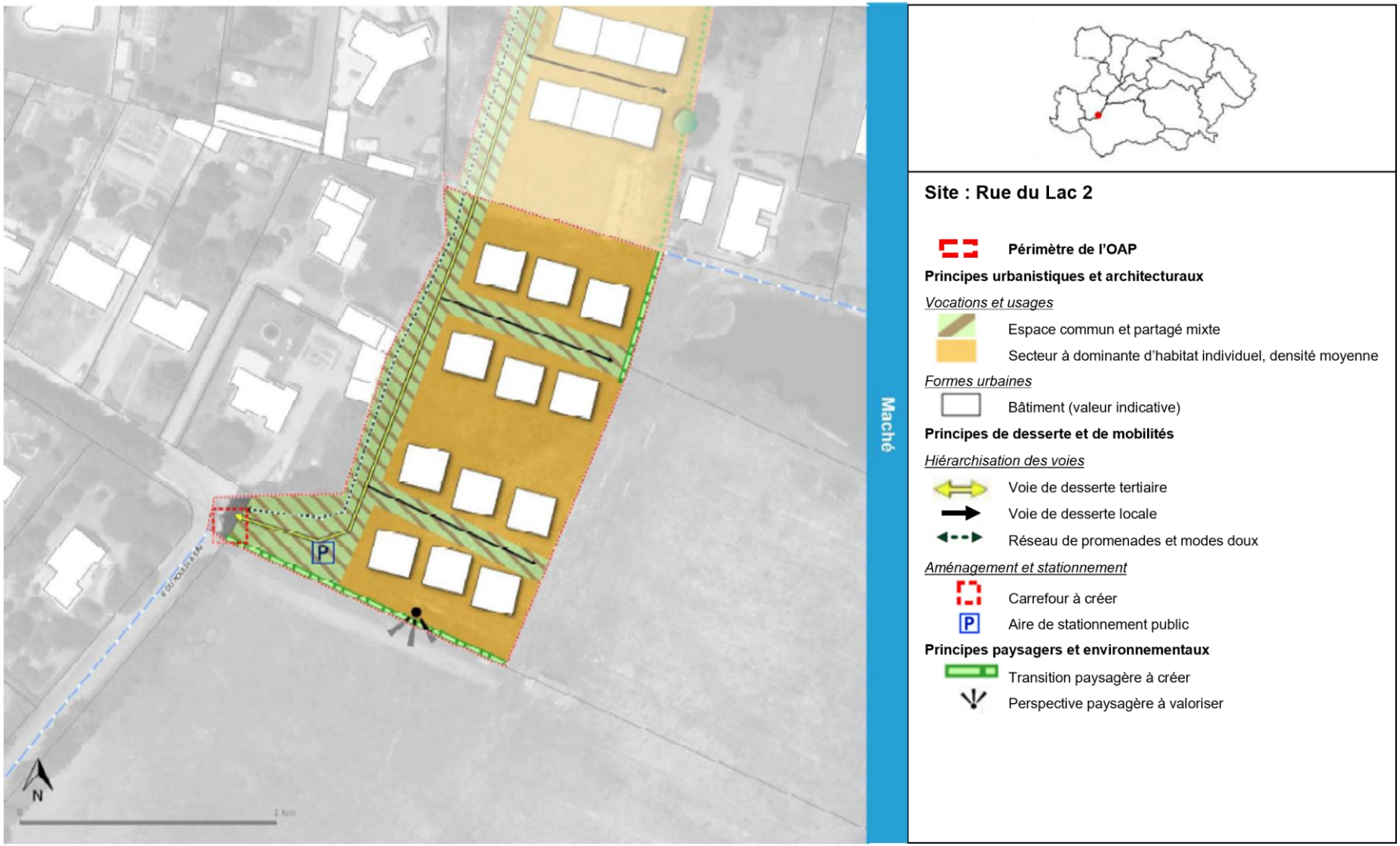
Superficie : **0,65 hectare (ha)**

Densité minimum : **16 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 %**

Rue du Lac 2 - Maché

4. Schéma de principe



Le Sacré Cœur - Maché

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.

2. Principes de desserte et mobilité

- Un accès principal desservira le site.
- Des accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.
- Des cheminements doux devront connecter le site avec les pôles d'équipements qui se trouvent à proximité du secteur.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Le site de projet est en extension à proximité d'équipements sportifs. La proximité d'un siège d'exploitation devra être pris en compte dans l'aménagement du site.

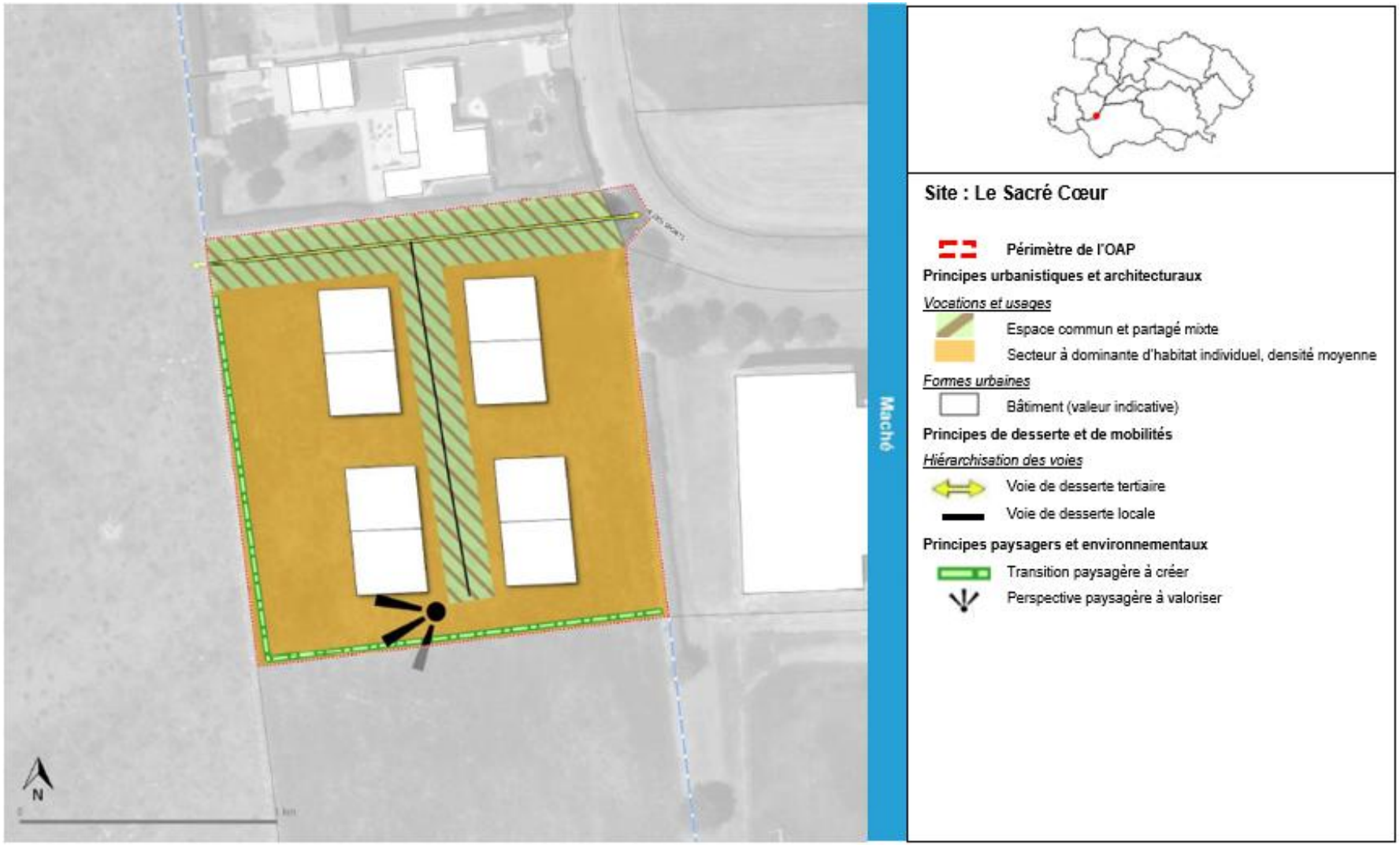
PROGRAMMATION

Superficie : **0,5 hectare (ha)**

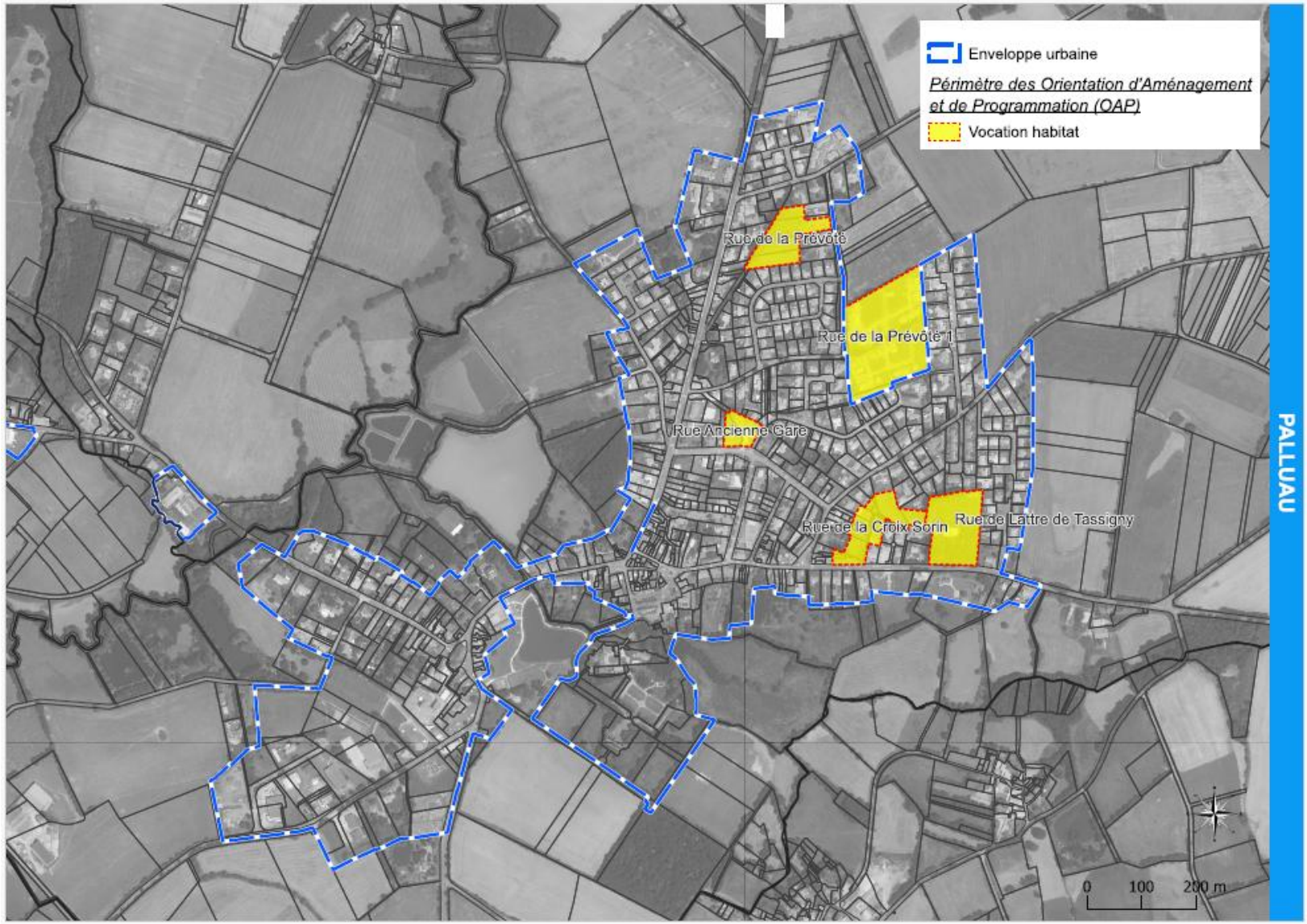
Densité minimum : **16 habitations / ha**

Le Sacré Cœur - Maché

4. Schéma de principe



Palluau : Localisation des sites



Palluau : Bilan chiffré

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Rue Ancienne Gare	0,34	32	11	65%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**0,34**	**32**	**11**	**65%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	3,61				
Gisements fonciers stratégiques					
Rue de la Croix Sorin	0,95	15	14	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue de Lattre de Tassigny	1,23	18	22	15%	Sur le temps du PLUi-H
Rue de La Prévôté	0,88	15	13	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**3,06**	**16**	**50**	**7%**	
Secteurs en extension urbaine					
Rue de La Prévôté 1	2,76	18	50	15%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en extension urbaine	**2,76**	**18**	**50**	**15%**	

Rue Ancienne Gare - Palluau

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par la rue de la Prévôté et l'avenue de la République.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries devront être paysagers et viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Cet espace délaissé est situé dans un quartier d'habitation pavillonnaire. Les accroches pour la voierie existent. Les haies arborées et les aménagements piétons qui bordent le site devront être préservés.

PROGRAMMATION

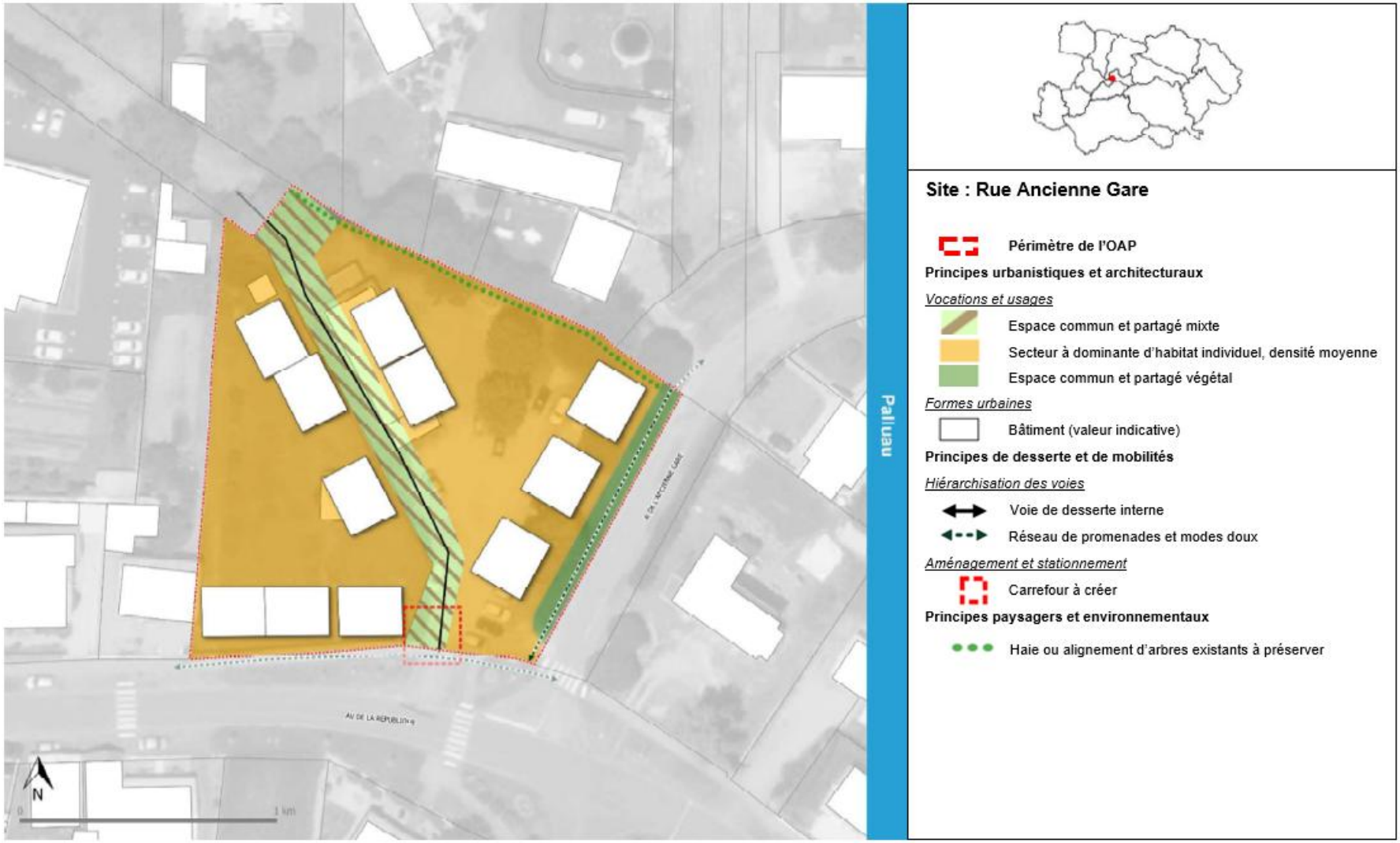
Superficie : **0,34 hectare (ha)**

Densité minimum : **32 habitations / ha**

Logements sociaux : **65 %**

Rue Ancienne Gare - Palluau

4. Schéma de principe



Rue de la Croix Sorin – Palluau

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront notamment par la rue de La Croix Sorin.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Dans la continuité du sentier piéton du site de la rue De Lattre de Tassigny, une liaison douce devra être créée pour permettre aux habitants de se déplacer en toute sécurité en direction du centre-bourg.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries devront être paysagers et viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Le front de rue sera végétalisé en privilégiant les essences locales.

CONTEXTE



Le site est marqué par sa forme longiligne qui prend appui en entrée de ville et s'étire dans un quartier pavillonnaire. Des potagers et des arbres isolés sont présents aux abords et sur le site. Cet espace offre un potentiel intéressant pour de l'habitat.

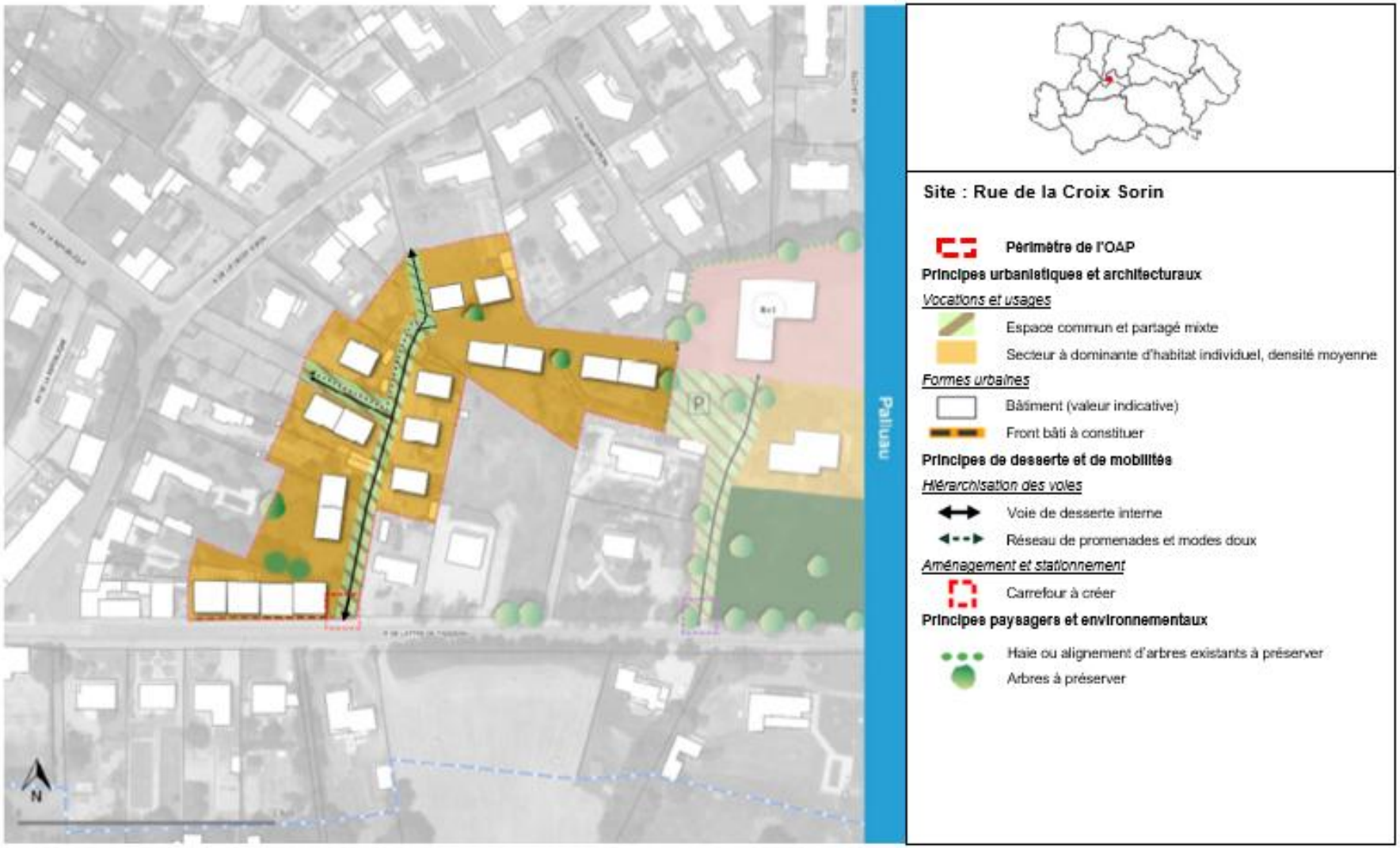
PROGRAMMATION

Superficie : **0,95 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Rue de la Croix Sorin - Palluau

4. Schéma de principe



Rue De Lattre de Tassigny - Palluau

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée tendra vers de l'intermédiaire et du petit collectif.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- L'ensemble des aménagements devront conserver le caractère boisé du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte du site se fera par l'accès existant qui permet de desservir l'habitation existante.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Les stationnements privés destinés aux habitations devront être paysagers et devront participer la bonne gestion des eaux pluviales du site.
- Le stationnement attenant ou non aux habitations pourra prendre la forme d'aires extérieures collectives ou de box individuels dédiés.
- Une liaison douce devra être créée entre le lotissement de la Rue des Lilas, le site de projet et les lotissements voisins pour permettre aux habitants de se déplacer en toute sécurité en direction du centre-bourg.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries devront être paysagers et viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Le front de rue sera végétalisé en privilégiant les essences locales.
- Le jardin arboré en front de rue devra être conservé.

CONTEXTE



Le site est une grande propriété en entrée de ville. De nombreux arbres de haute tige sont présents sur la partie en bord de route et sur les limites de la propriété. Le fond de jardin offre un potentiel intéressant pour de l'habitat dans un cadre arboré.

PROGRAMMATION

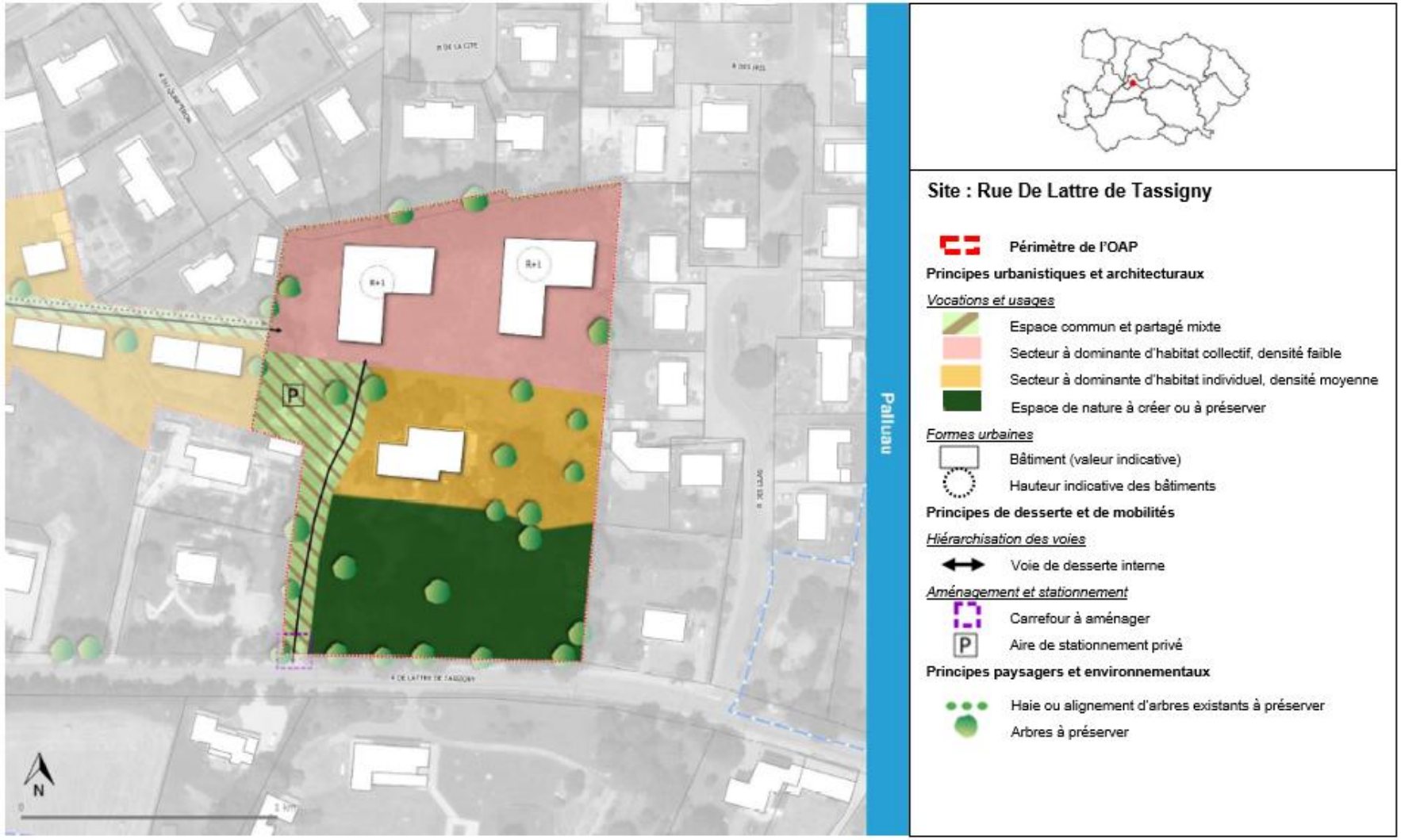
Superficie : **1,23 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 %**

Rue De Lattre de Tassigny - Palluau

4. Schéma de principe



Rue de la Prévôté – Palluau

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par la rue de la Prévôté.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Un cheminement doux devra être créé pour rejoindre le chemin arboré existant.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries devront être paysagers et viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Le site est un ensemble de fonds de jardin qui offre un potentiel pour accueillir de nouvelles habitations. Un cheminement doux arboré borde une partie du site. Il conviendra de le prendre en compte dans l'aménagement global du site.

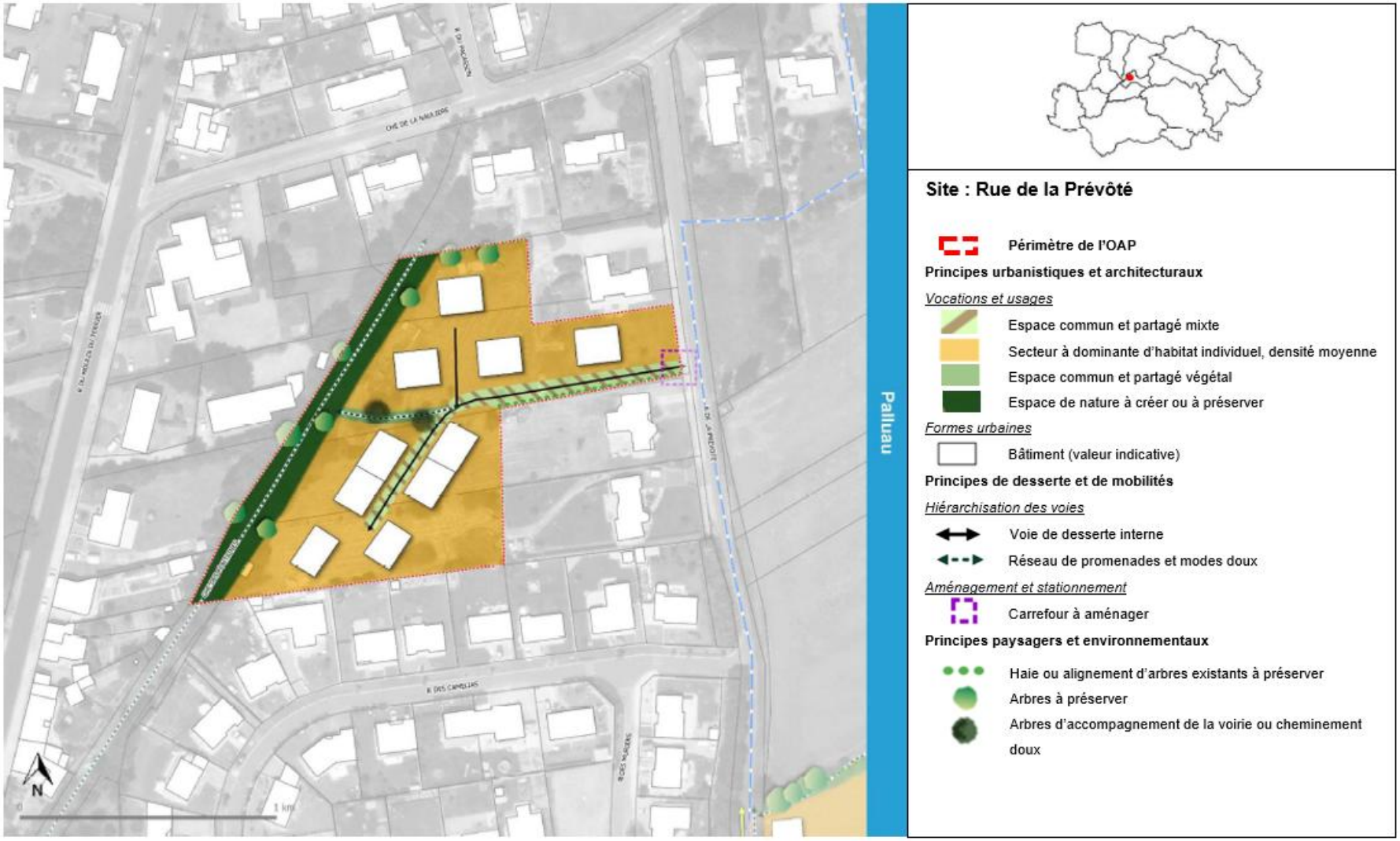
PROGRAMMATION

Superficie : **0,88 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Rue de la Prévôté - Palluau

4. Schéma de principe



Rue de la Prévôté 1 - Palluau

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires et / ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- L'aménagement du site se fera en plusieurs tranches et commencera par le Nord.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.
- Un espace commun sera aménagé au croisement des cheminements piétons. Les aménagements (banc, jeux pour enfant etc.) prévus viseront à permettre plusieurs usages (jeux, détentes etc.)
- Le stationnement public devra se faire le long des voies de desserte interne. Il devra être paysagé.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries devront être paysagers et viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Le front de rue sera végétalisé en privilégiant les essences locales.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin.
- Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Ce site est le secteur en extension de Palluau pour les 10 prochaines années. De taille conséquente, il est divisé en trois ensembles par des haies bocagères. Autour du site, on constate de nombreuses accroches urbaines dont il faudra tenir compte dans l'aménagement.

PROGRAMMATION

Superficie : **2,76 hectares (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

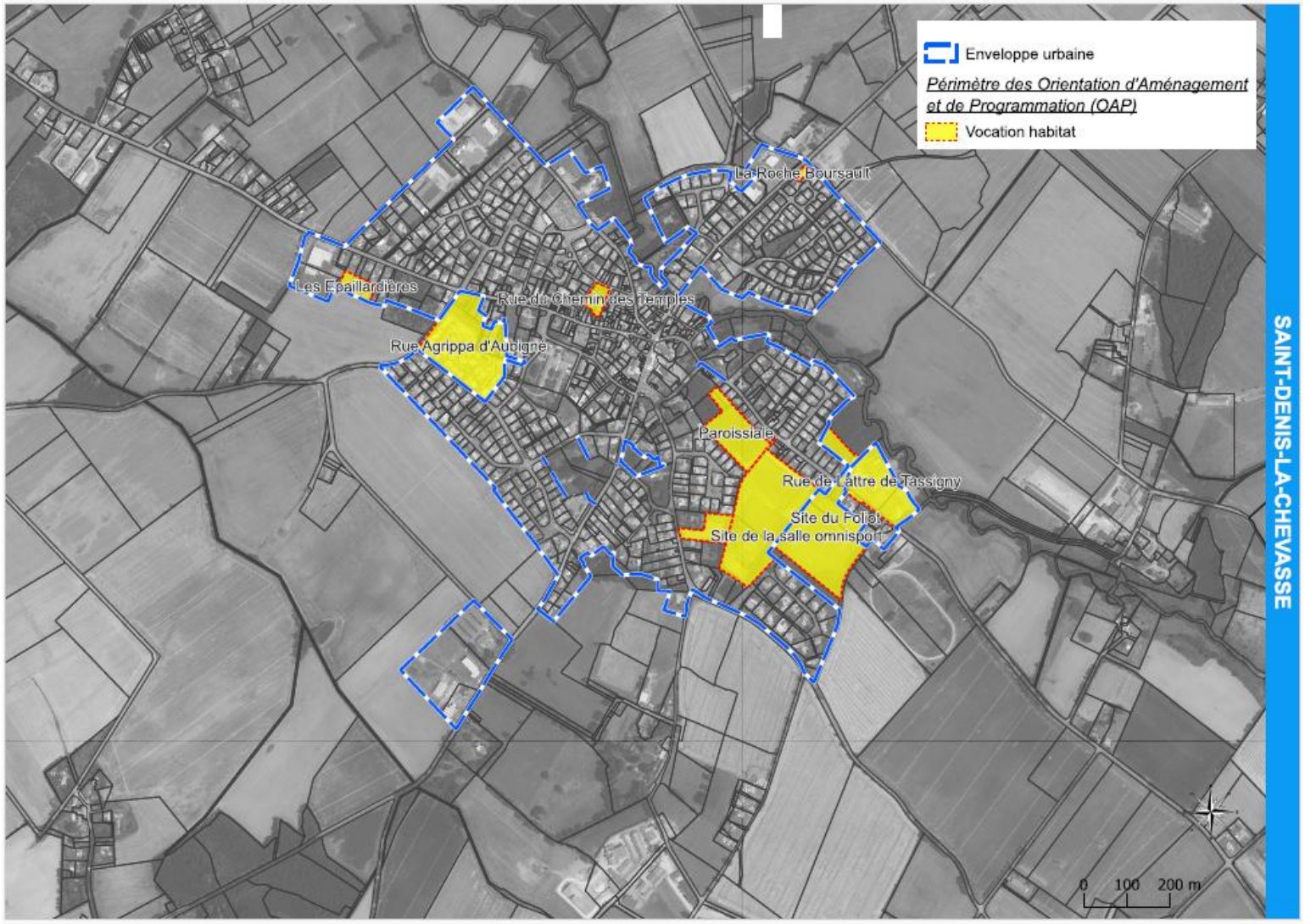
Logements sociaux : **15 %**

Rue de la Prévôté 1 - Palluau

4. Schéma de principe



Saint-Denis-la-Chevasse : Localisation des sites



Saint-Denis-la-Chevasse : Bilan chiffré

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Paroissiale	1,13	20	23	15%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**1,13**	**20**	**23**	**15%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	4,18				
Gisements fonciers stratégiques					
Les Epaillardières	0,34	18	6	0%	Sur le temps du PLUi-H
Site de la salle omnisport	0,51	18	9	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue du Chemin des Temples	0,26	20	5	0%	Sur le temps du PLUi-H
La Roche Boursault	0,07	80	6	100%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**1,18**	**22**	**26**	**21%**	
Secteurs en extension urbaine					
Rue de Lattre de Tassigny	2,02	18	36	15%	Sur le temps du PLUi-H
Rue Agrippa d'Aubigné	3,03	18	55	15%	Sur le temps du PLUi-H
Site du Foliot	3,00	18	54	20%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en extension urbaine	**8,05**	**18**	**145**	**17%**	

Paroissiale - Saint-Denis-la-Chevasse

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud et Est/Ouest des bâtiments sera à privilégier.
- Les transitions avec les habitations voisines existantes et les équipements seront traitées avec soin afin de préserver l'intimité des habitants.

2. Principes de desserte et mobilité

- Le site pourra être desservi par la voie existante donnant sur la rue De Lattre de Tassigny et/ou au nord du site donnant sur la place Richelieu.
- Le principe de voie partagée devra être privilégié.
- Des cheminements doux permettront de desservir les équipements à proximité.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et privés viseront à privilégier une gestion directe des eaux pluviales à la parcelle (noues, cheminements perméables, …).
- Les alignements d'arbres, les haies repérées sur le schéma devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences.

CONTEXTE



Ancien stade à proximité immédiate du nouveau, et des équipements sportifs, ainsi que du centre-bourg.

PROGRAMMATION

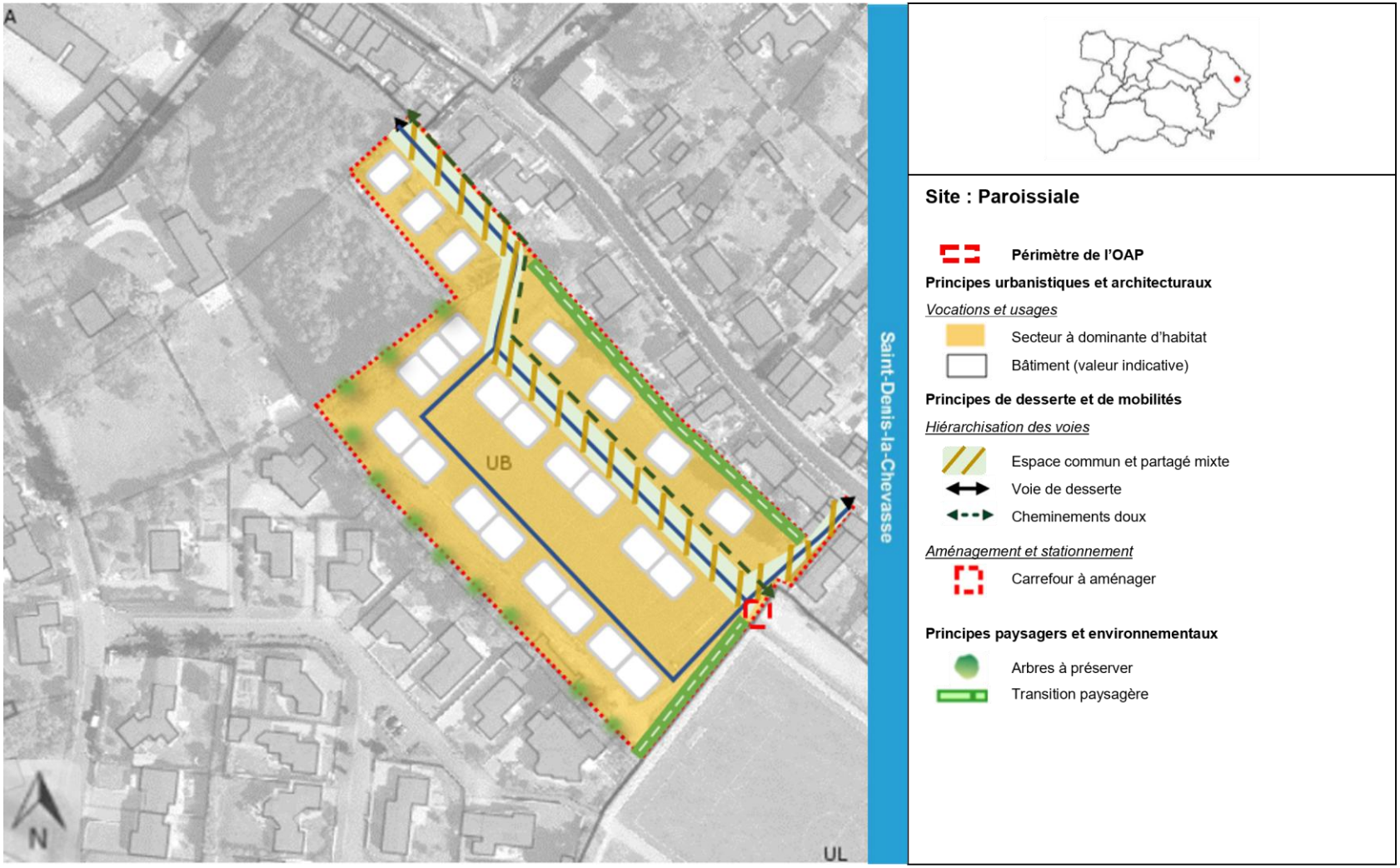
Superficie : **1,13 hectare (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 % minimum et 30 % maximum**

Paroissiale - Saint-Denis-la-Chevasse

4. Schéma de principe



Les Epaillardières - Saint-Denis-la-Chevasse

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Un accès unique sera aménagé pour desservir le site sur la rue Georges Clémenceau.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Un accès futur est à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les éléments de patrimoine repérés sur le schéma d'OAP devront être conservés.

CONTEXTE



Le site est composé de fonds de jardin d'habitations situé le long de la rue Clémenceau à l'Ouest du bourg. Le site borde une réserve foncière pour le développement de l'habitat sur le long terme. La desserte du site devra donc être adaptée et aménagée en conséquence.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,34 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Les Epaillardières - Saint-Denis-la-Chevasse

4. Schéma de principe



Site de la salle omnisport - Saint-Denis-la-Chevasse

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Un accès unique sera aménagé pour desservir le site sur la rue René Bazin.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Le stationnement non attenant aux habitations sera à privilégier. Il pourra prendre la forme d'aires extérieures collectives ou de box individuels dédiés.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, les haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Situé en arrière de la salle omnisport, le site est bordé par des haies et des arbres. Un dénivelé important donnant sur la rue René Bazin est l'unique accès.

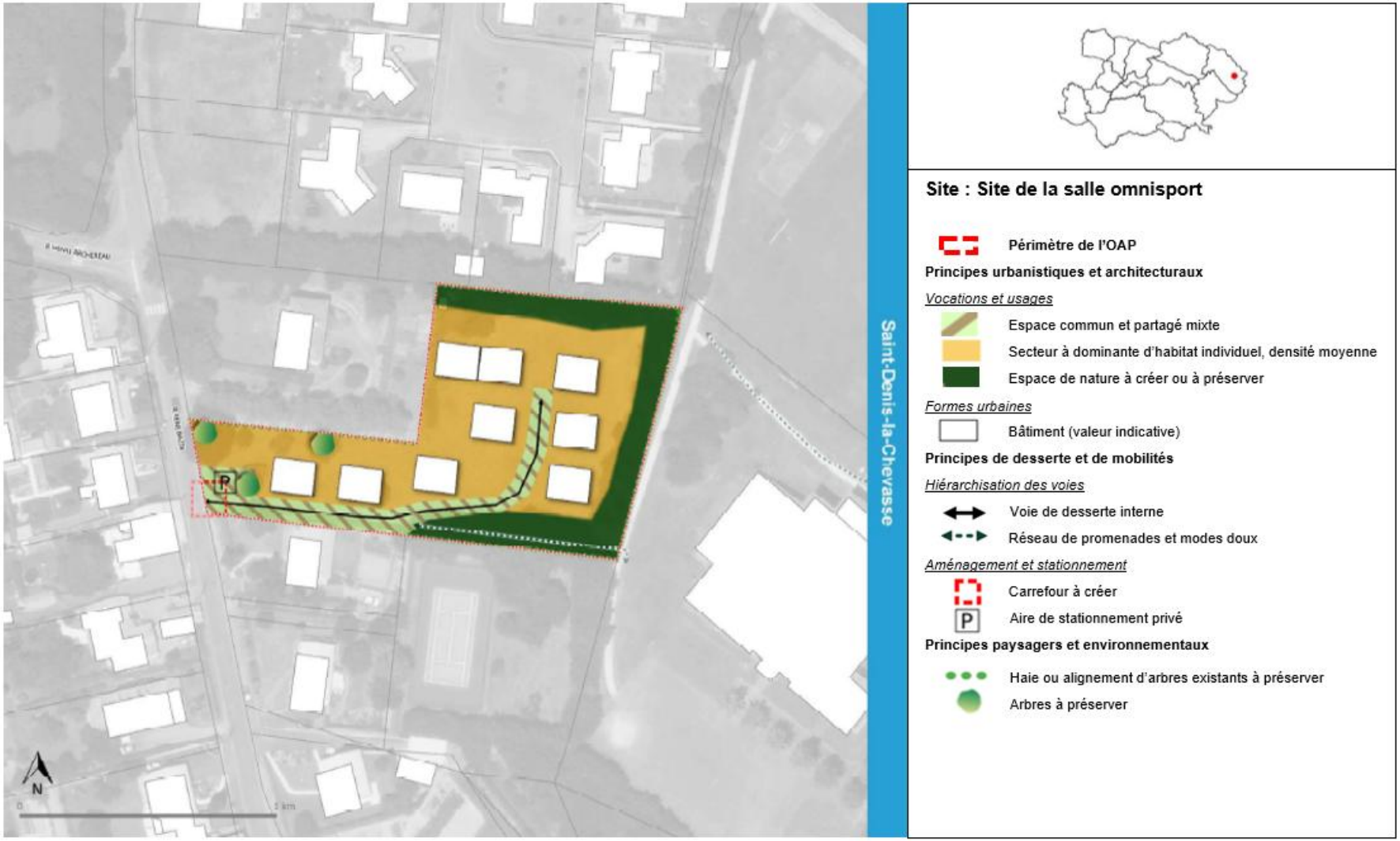
PROGRAMMATION

Superficie : **0,51 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Site de la salle omnisport - Saint-Denis-la-Chevasse

4. Schéma de principe



Rue du Chemin des Temples - Saint-Denis-la-Chevasse

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires et / ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Une implantation des habitations en cœur d'ilot est à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les accès sont à privilégier par le chemin des Temples.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Le site est composé de plusieurs fonds de jardins de différents propriétaires.
Situé en zone dense composée d'habitat ancien, le site est à proximité immédiate des commerces et des services du centre-bourg.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,26 hectare (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Rue du Chemin des Temples - Saint-Denis-la-Chevasse

4. Schéma de principe



La Roche Boursault - Saint-Denis-la-Chevasse

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par les voies du quartier en cours de commercialisation.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées

CONTEXTE



Site en cours d'aménagement destiné à accueillir des logements sociaux. Situé à l'entrée de la ville Est du bourg, une attention particulière devra être apportée au traitement de l'interface entre les espaces construits et les espaces agricoles.

PROGRAMMATION

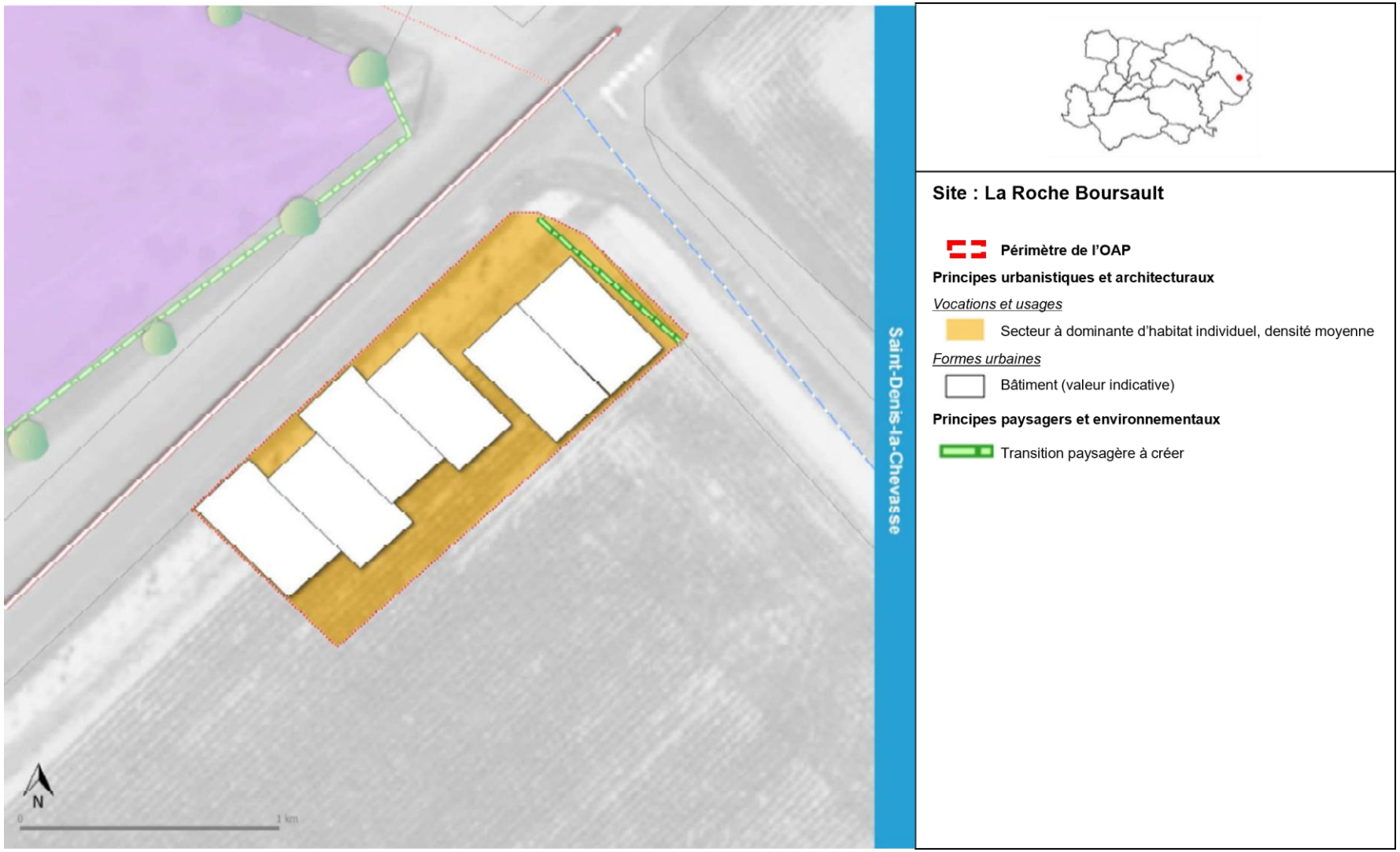
Superficie : **0,07 hectare (ha)**

Densité minimum : **80 habitations / ha**

Logements sociaux : **100 %**

La Roche Boursault - Saint-Denis-la-Chevasse

4. Schéma de principe



Rue de Lattre de Tassigny - Saint-Denis-la-Chevasse

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Un accès sera créé sur la rue de Lattre de Tassigny.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte des sites.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Situé en entrée de ville Sud, le site est divisé en deux secteurs séparés par un fossé. Le premier est en arrière de constructions existantes. Le second est en front de rue et descend jusqu'à un cours d'eau.

PROGRAMMATION

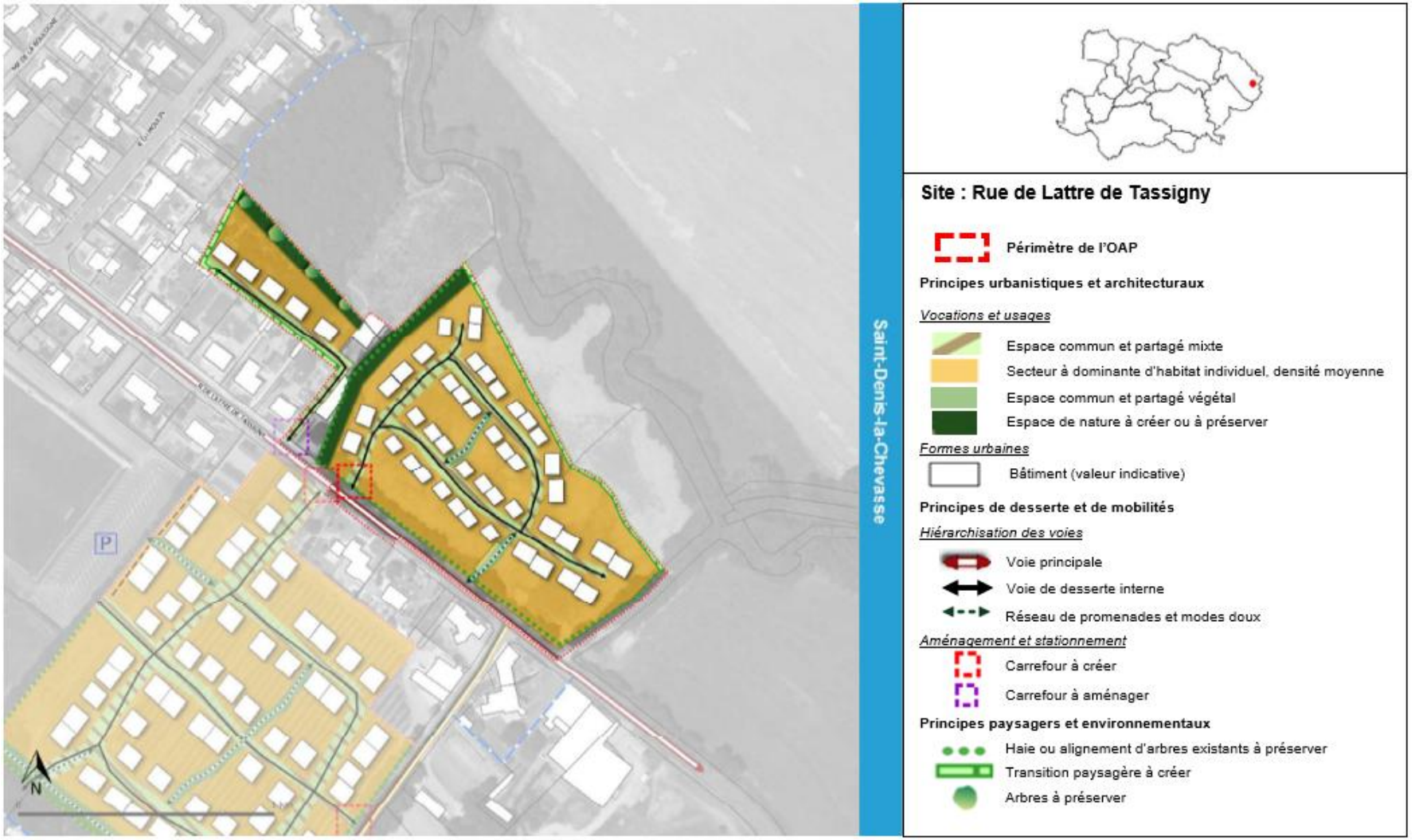
Superficie : **2,02 hectares (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 % minimum et 30 % maximum**

Rue de Lattre de Tassigny - Saint-Denis-la-Chevasse

4. Schéma de principe



Rue Agrippa d'Aubigné - Saint-Denis-la-Chevasse

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires et / ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Les habitations le long de la rue Georges Clémenceau seront alignées sur la rue formant un front urbain et poursuivront l'alignement des constructions de la rue.

2. Principes de desserte et mobilité

- Un accès sera aménagé pour desservir le site sur la rue Georges Clémenceau.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).

CONTEXTE



Le site est un champ entouré d'habitations diverses (bâti ancien et bâti pavillonnaire). L'enjeu sera de prendre en compte les éléments paysagers qui structurent le site tout en créant un maillage viaire cohérent avec le réseau de voirie existant.

PROGRAMMATION

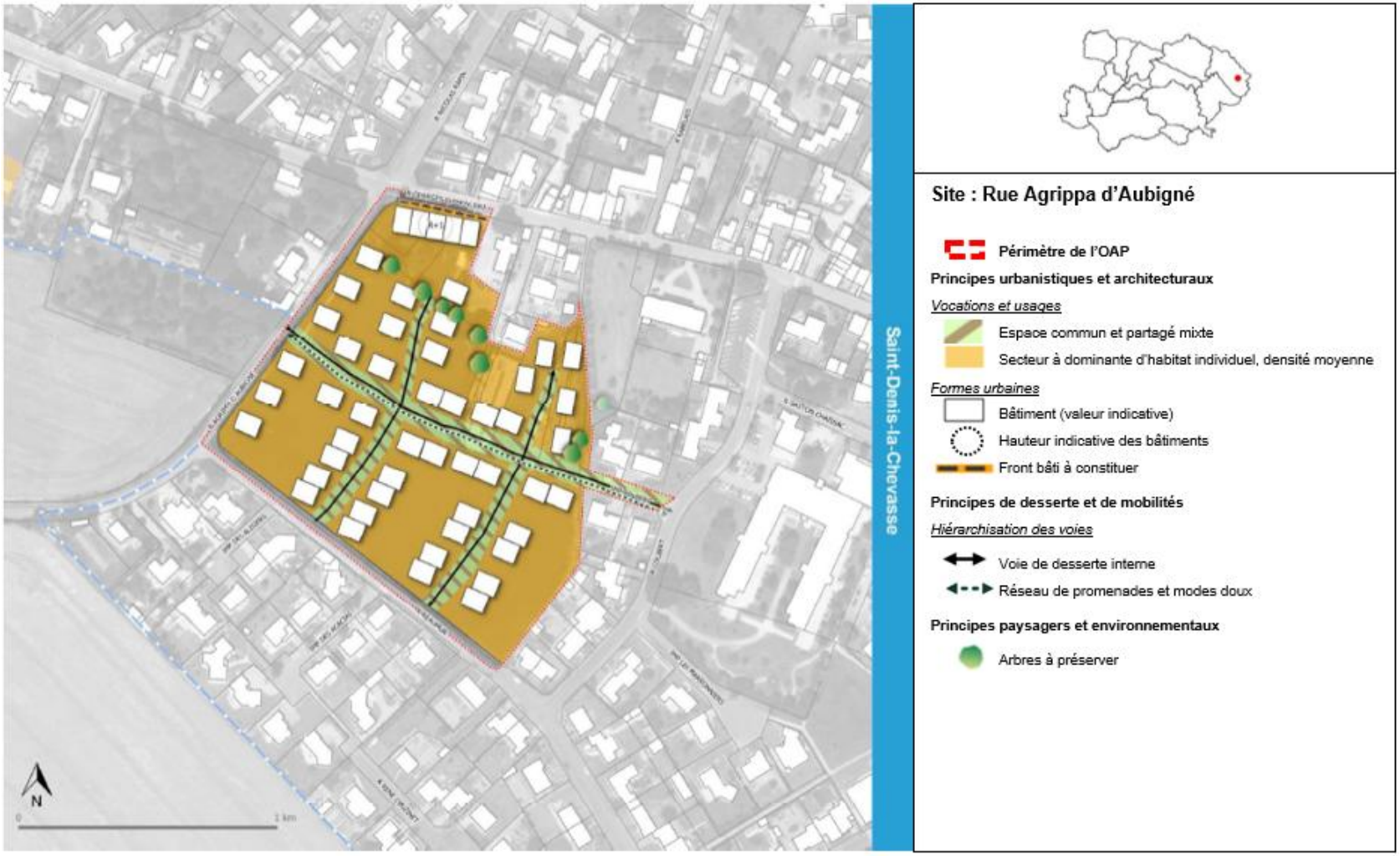
Superficie : **3,03 hectares (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Logements sociaux : **15 % minimum et 30 % maximum**

Rue Agrippa d'Aubigné - Saint-Denis-la-Chevasse

4. Schéma de principe



Site du Foliot - Saint-Denis-la-Chevasse

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site sera reconfiguré afin d'accueillir un nouvel équipement structurant pour la commune, type complexe sportif/loisirs.
- De nouveaux quartiers d'habitation seront aménagés autour du futur équipement structurant.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logement individuel ou individuel groupé, logement intermédiaire ou petit collectif.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier. Dans les autres cas, l'aménagement de la parcelle devra permettre une orientation d'une zone d'agrément, Nord-Est ou Nord-Ouest.
- L'implantation du bâti et le choix des matériaux de constructions devront prendre en compte les nuisances sonores présents aux abords du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- Un maillage viaire structurant devra être aménagé de telle sorte à connecter le site aux nombreuses accroches qui bordent le site telle que la rue de Lattre Tassigny.
- Des aménagements pour les différents accès sont à prévoir pour sécuriser la desserte des sites.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminements doux existants.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et de haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- La mare sera intégrée dans l'aménagement.
- Les transitions paysagères entre les équipements et les habitations seront traitées avec soin, prioritairement de manière végétalisée afin de préserver la quiétude et l'intimité des habitations.

CONTEXTE



Le secteur à l'entrée Sud-Est de la ville comprend l'actuel complexe sportif et une zone à urbaniser. Le bâtiment existant est voué à être détruit et le secteur entièrement reconfiguré pour accueillir un nouveau complexe sportif et des habitations. Ce projet permettra de créer un nouveau quartier autour d'un équipement structurant pour la commune.

PROGRAMMATION

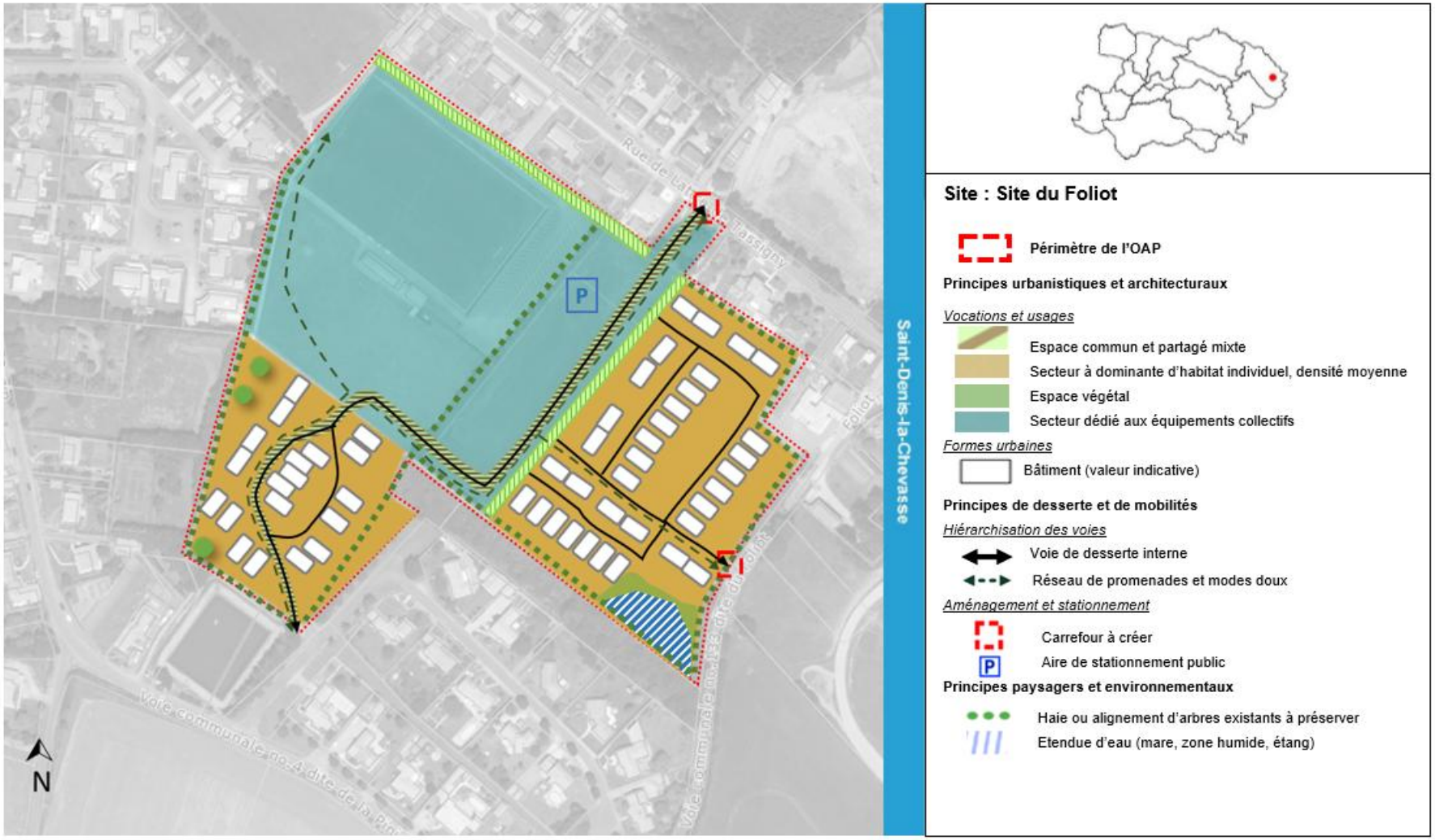
Superficie : **6,4 ha dont environ 3 ou 4 ha dédiés à l'habitat**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Logements sociaux : **20 % minimum et 30% maximum**

Site du Foliot - Saint-Denis-la-Chevasse

4. Schéma de principe



Saint-Étienne-du-Bois : Localisation des sites



Saint-Étienne-du-Bois : Bilan chiffré

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Rue du Gén Charette 2 - Ancien garage	0,47	15	7	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**0,47**	**15**	**7**	**0%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	5,68				
Gisements fonciers stratégiques					
Site le Colombier	1,22	22	27	20%	Sur le temps du PLUi-H
Rue de l'Ancienne Gare	0,51	18	9	20%	Sur le temps du PLUi-H
Le Marché Nouveau	0,33	15	5	0%	Sur le temps du PLUi-H
Rue des Vignes	0,75	20	15	20%	Sur le temps du PLUi-H
Rue du Gén Charette 1 - Les Jardins	0,37	18	7	100%	Sur le temps du PLUi-H
26 rue de l'Abbé Ténèbre	0,51	15	8	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**3,69**	**19**	**70**	**24%**	
Secteurs en extension urbaine					
Le Clos des Vignes	0,54	15	8	0%	Sur le temps du PLUi-H
Lotissement des Prés	1,95	16	31	0%	Sur le temps du PLUi-H
Le Château	1,15	18	21	15%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en extension urbaine	**3,64**	**16**	**60**	**5%**	

Rue du Gén Charette 2 - Ancien garage - Saint-Etienne-du-Bois

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir principalement de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera mixte avec des logements individuels, groupés, voire des petits collectifs.
- Un front urbain le long de la voie principale sera constitué.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Un accès sera aménagé pour desservir le site sur la rue du Gén Charette.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Une liaison douce permettra la desserte des habitations.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, les haies, les murets en pierre repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions.

CONTEXTE



Opération de renouvellement urbain d'un ancien garage auto à proximité du centre-bourg. Les vues sur le clocher devront être préservées.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,47 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Rue du Gén Charette 2 - Ancien garage - Saint-Etienne-du-Bois

4. Schéma de principe



Site Le Colombier - Saint-Etienne-du-Bois

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires et / ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Un accès unique sera aménagé pour desservir le site sur la rue de l'Abbé Ténèbres.
- L'accès rue des Aubépines se fera dans un sens de circulation uniquement.
- Un aménagement des intersections est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, les haies, les murets en pierre repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les éléments de patrimoine repérés sur le schéma d'OAP devront être conservés.

CONTEXTE



Le site est situé à l'entrée de la ville en second rideau de la rue de l'Abbé Ténèbres. Longiligne le site est marqué par de nombreux éléments paysagers et patrimoniaux (arbres, murets en pierre etc…).

PROGRAMMATION

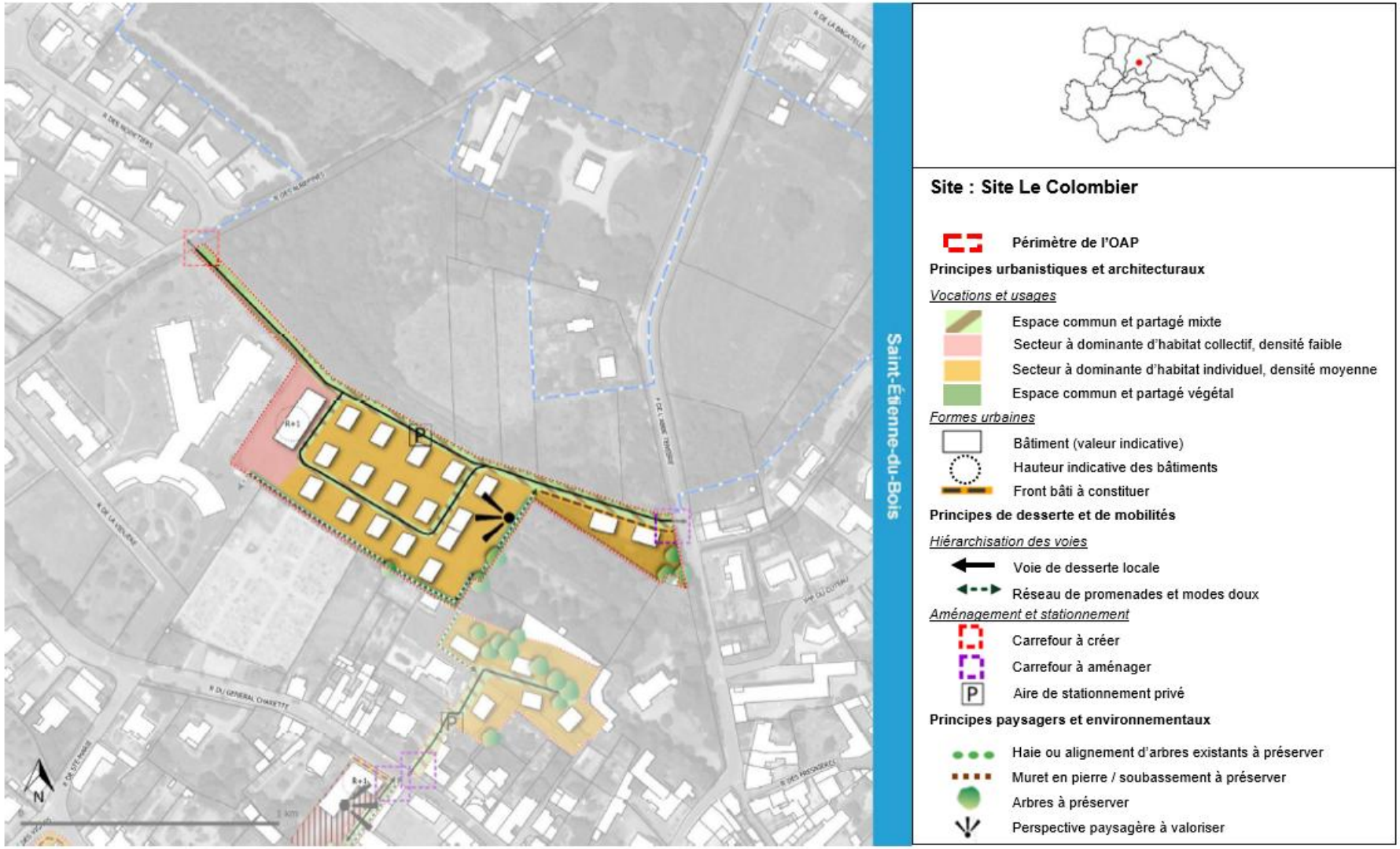
Superficie : **1,22 hectare (ha)**

Densité minimum : **22 habitations / ha**

Logements sociaux : **20 %**

Site Le Colombier - Saint-Etienne-du-Bois

4. Schéma de principe



Rue de l'Ancienne Gare - Saint-Etienne-du-Bois

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Un accès unique sera aménagé pour desservir le site via la rue de l'Ancienne Gare.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.

CONTEXTE



Le site est un espace délaissé. Situé dans un quartier pavillonnaire, il fait le lien avec le futur lotissement des Près situé un peu plus au Nord. Une réflexion commune dans la desserte et la typologie de logements devra être faite pour une meilleure intégration urbaine.

PROGRAMMATION

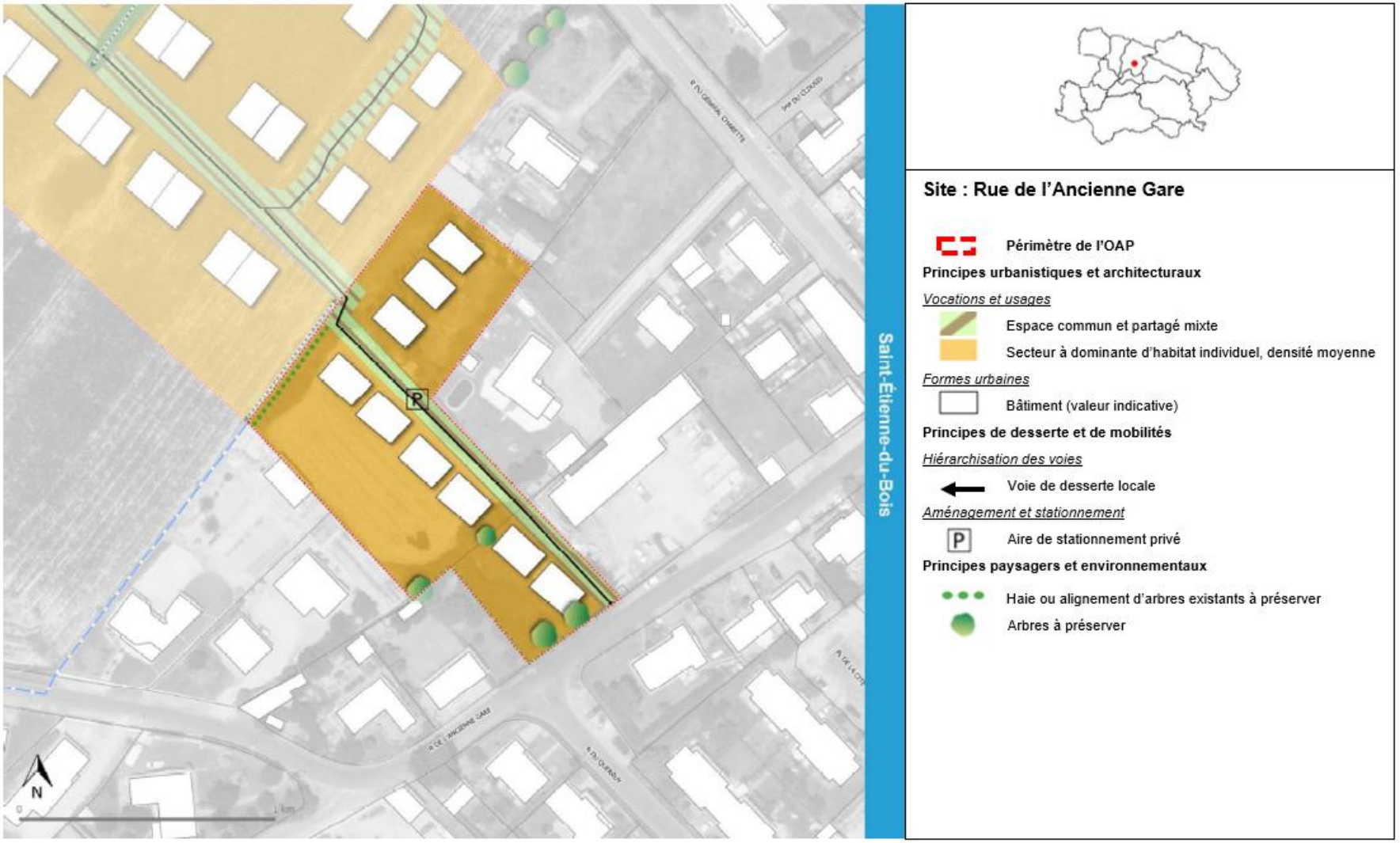
Superficie : **0,51 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Logements sociaux : **20 %**

Rue de l'Ancienne Gare - Saint-Etienne-du-Bois

4. Schéma de principe



Le Marché Nouveau - Saint-Etienne-du-Bois

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Les bâtiments qui borderont la rue du Marché Nouveau devront s'aligner sur la rue comme les constructions voisines.

2. Principes de desserte et mobilité

- Un accès unique sera aménagé pour desservir le site via la rue du Marché Nouveau.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.

CONTEXTE



Situé à l'entrée de ville Ouest de la commune. Le secteur de projet est dans un secteur marqué par une ambiance de type hameau et naturel. La présence du bâti ancien et des étangs devra être prise en compte dans la typologie du bâti et l'aménagement général du site.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,33 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Le Marché Nouveau - Saint-Etienne-du-Bois

4. Schéma de principe



Rue des Vignes - Saint-Etienne-du-Bois

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les accès principaux se feront via la rue des Vignes.
- Une voie partagée desservira le site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.

CONTEXTE



Secteur délaissé en plein centre, le site possède toute les conditions pour accueillir une opération d'habitat : la voirie, les réseaux, la proximité avec les services et les équipements.

PROGRAMMATION

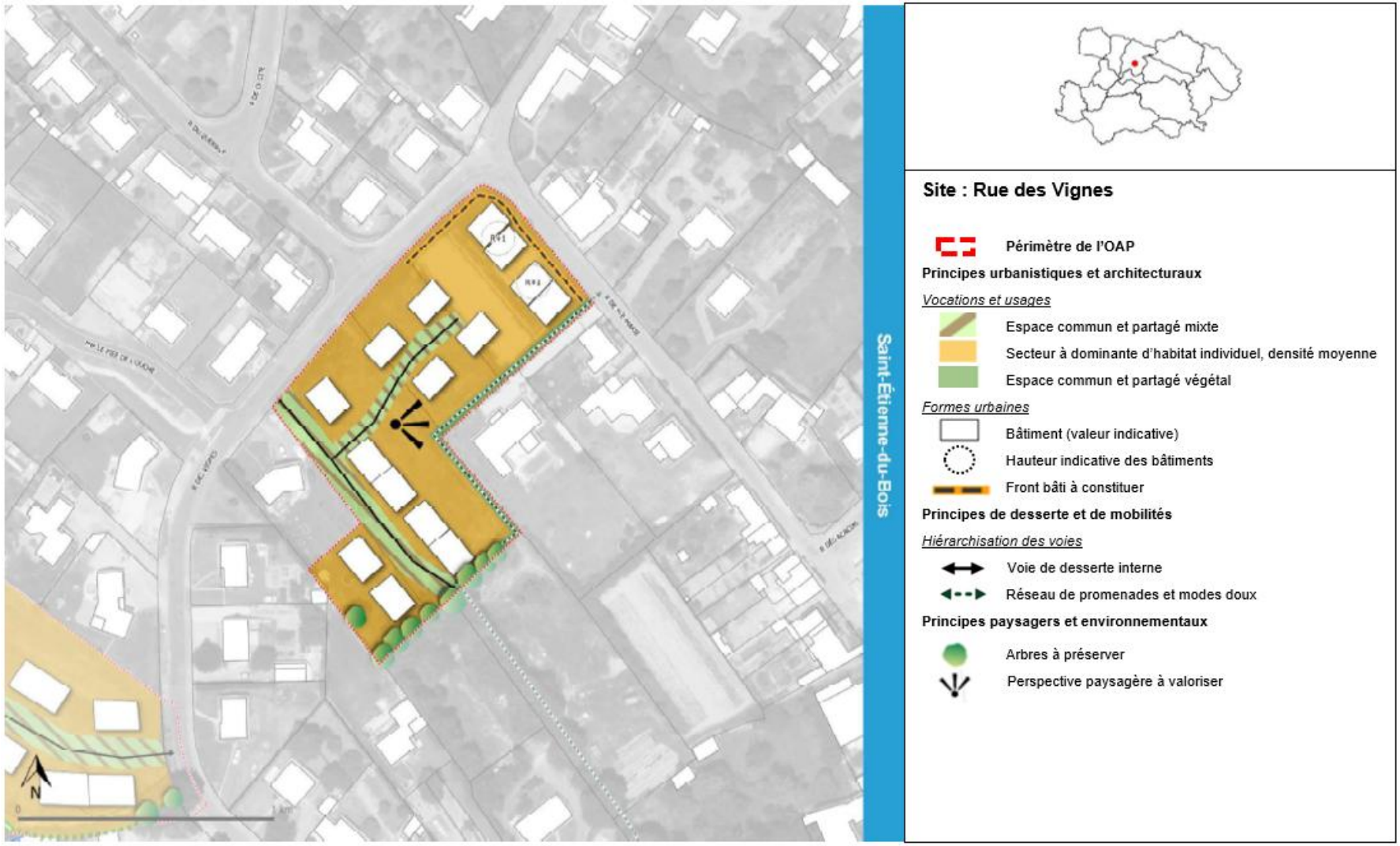
Superficie : **0,75 hectare (ha)**

Densité minimum : **20 habitations / ha**

Logements sociaux : **20 %**

Rue des Vignes - Saint-Etienne-du-Bois

4. Schéma de principe



Rue du Gén Charette 1 - Les Jardins - Saint-Etienne-du-Bois

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat, des équipements d'intérêt collectif et services publics voire des activités de services.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les accès principaux se feront via la rue du Gén Charette et la rue de l'Ancienne Gare.
- Une voie structurante traversera l'ensemble du site. Les autres voies auront un gabarit de voies partagées.
- Un aménagement de l'intersection sur la rue de l'Ancienne gare est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Les espaces de transition entre les secteurs et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Le site est composé de plusieurs fonds de jardins arborés. Plusieurs secteurs de projet sont situés à proximité de la rue du général Charette. Les aménagements de voirie et de cheminements piétons devront être mutualisés et réfléchis à une plus grande échelle.

PROGRAMMATION

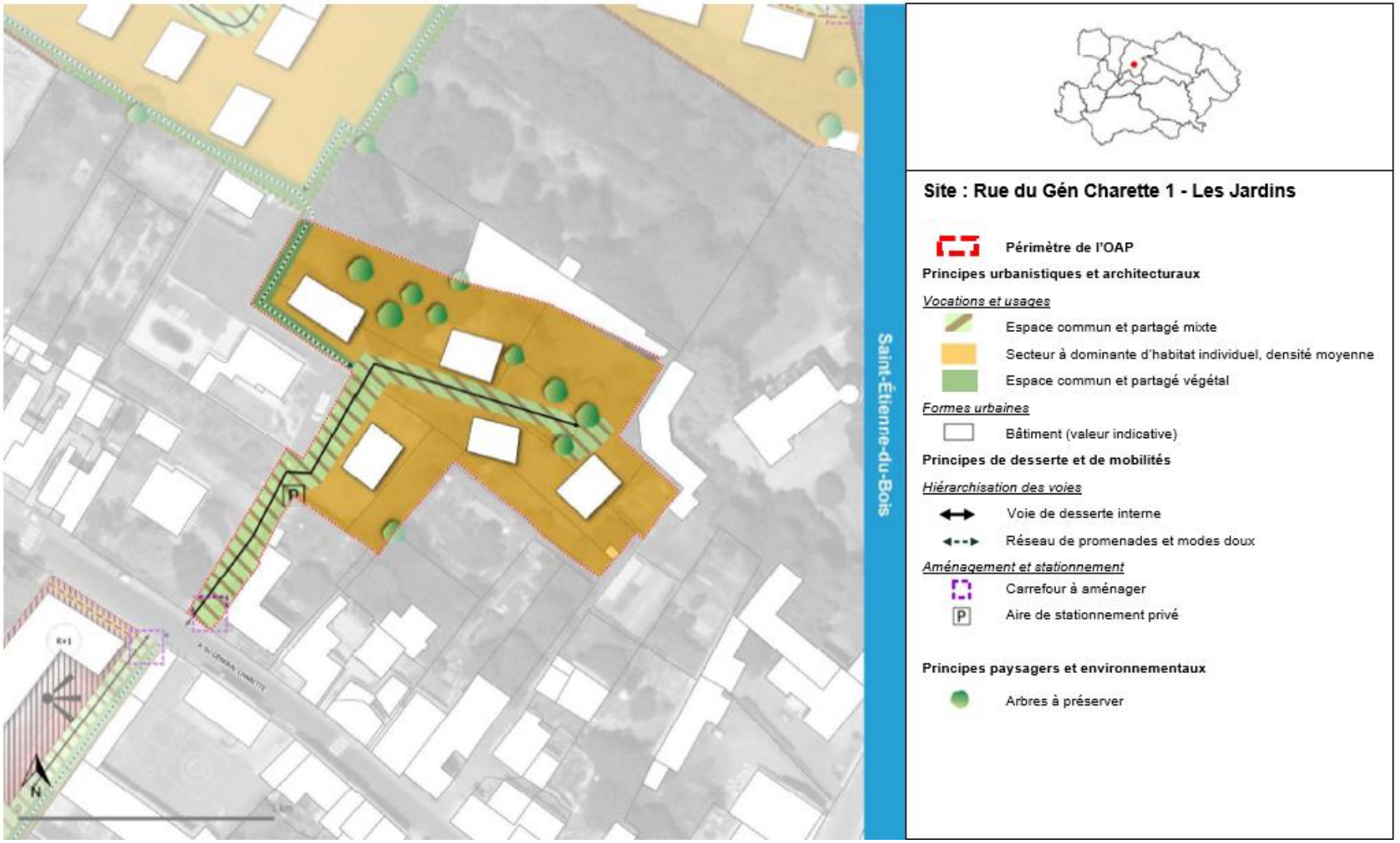
Superficie : **0,37 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Logements sociaux : **100 %**

Rue du Gén Charette 1 - Les Jardins - Saint-Etienne-du-Bois

4. Schéma de principe



26 rue de l'Abbé Ténèbre - Saint-Etienne-du-Bois

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera principalement du logement individuel.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Un accès sera aménagé pour desservir le site sur **la** rue de l'Abbé Ténèbre.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions.

CONTEXTE



Le site est actuellement concerné par une habitation et un ancien bâtiment agricole à réhabiliter. Les fonds de jardin peuvent accueillir des habitations supplémentaires.

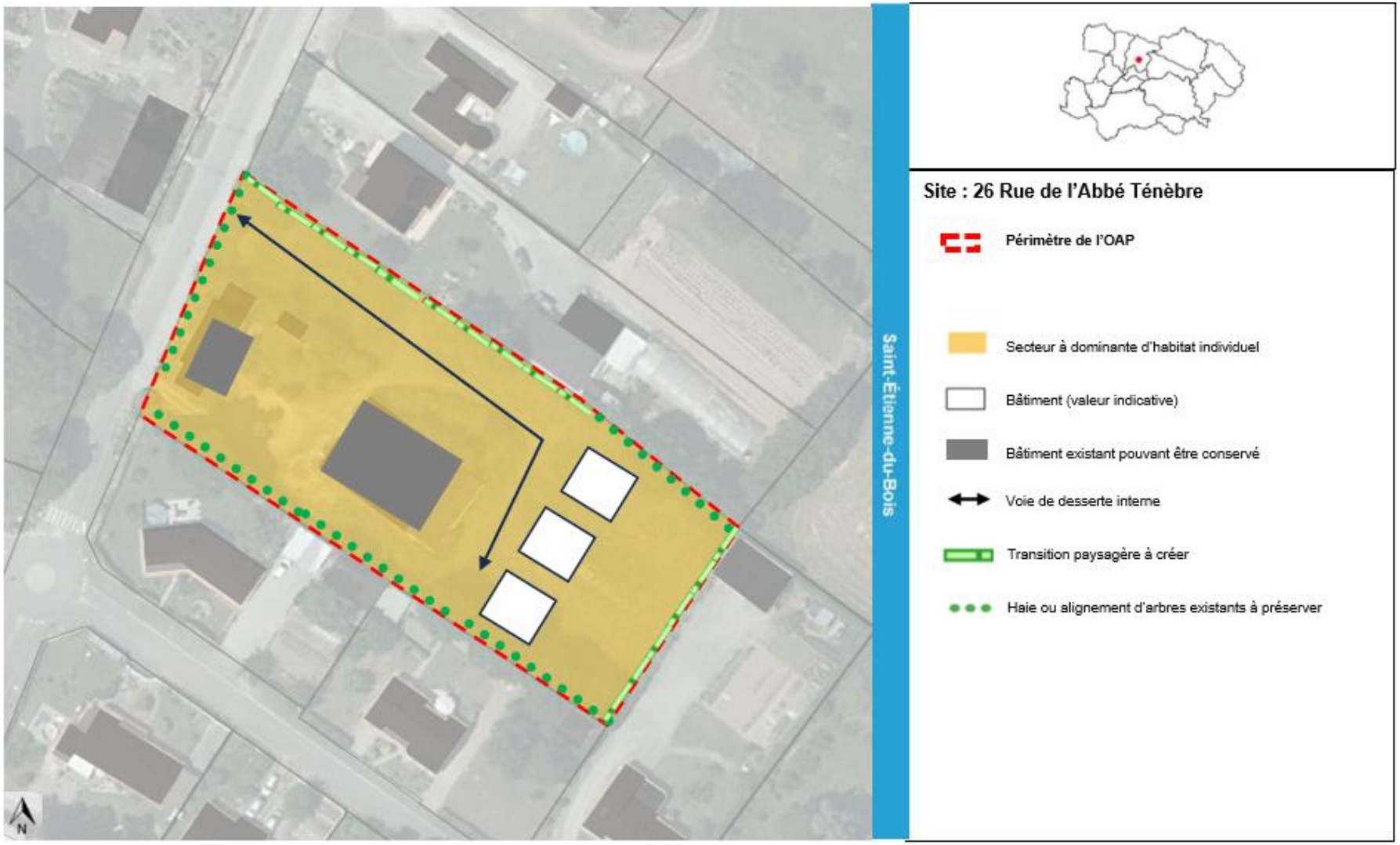
PROGRAMMATION

Superficie : **0,51 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

26 rue de l'Abbé Ténèbre - Saint-Etienne-du-Bois

4. Schéma de principe



Le Clos des Vignes - Saint-Etienne-du-Bois

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Les accès principaux se feront via la rue des Vignes.
- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.
- Les espaces de transition entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Espace non bâti, situé dans un quartier d'habitation. Le site est une dent creuse. Au Nord les cultures de vignes bordent le périmètre d'aménagement.

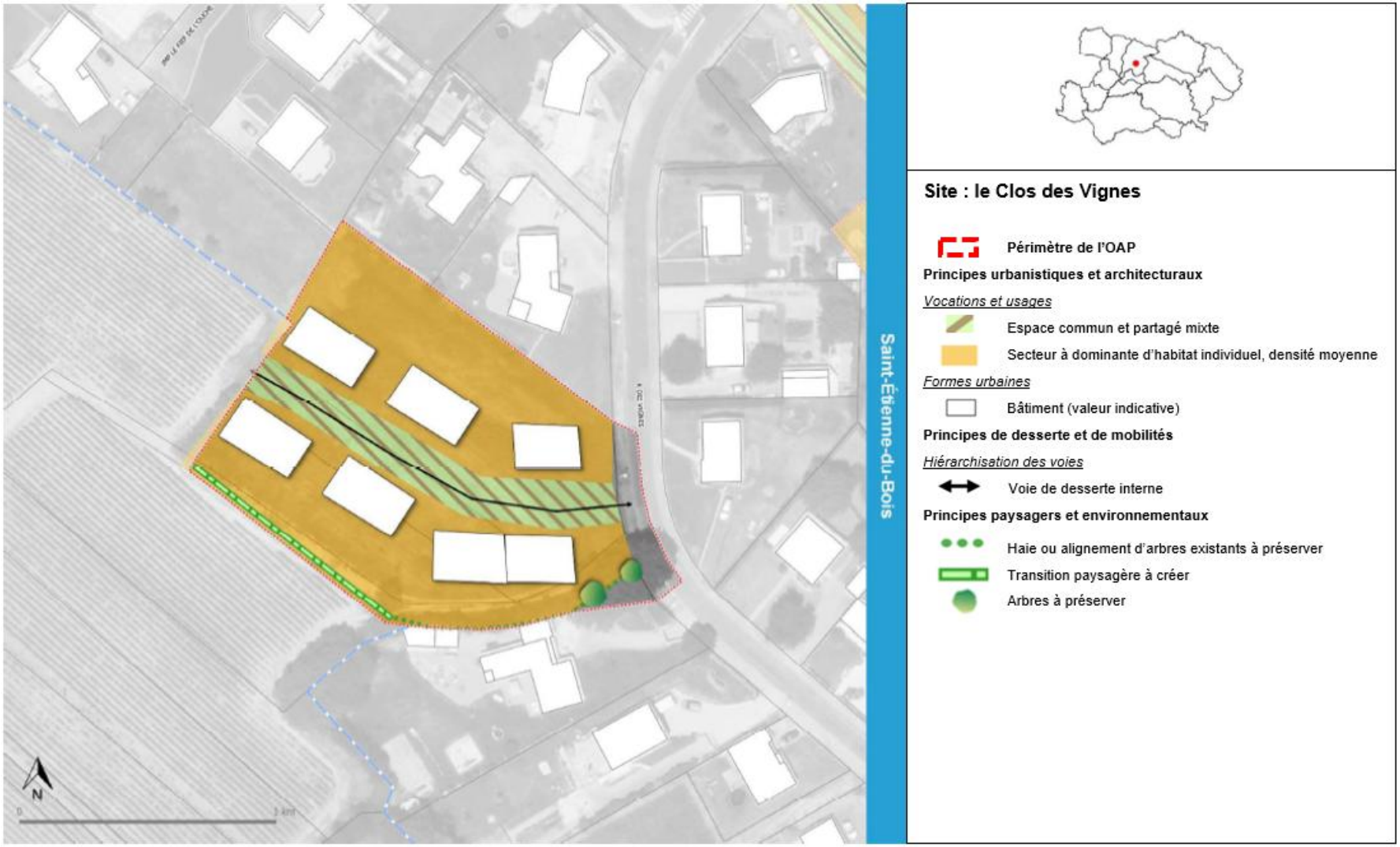
PROGRAMMATION

Superficie : **0,54 hectare (ha)**

Densité minimum : **15 habitations / ha**

Le Clos des Vignes - Saint-Etienne-du-Bois

4. Schéma de principe



Lotissement des Prés - Saint-Etienne-du-Bois

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires et / ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès principal se fera via le giratoire de la rue du général Charette.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les stationnements devront être paysagers et devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales du site.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminement doux existant sur les lotissements voisins.
- Des accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).
- Les espaces de transition entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Le secteur a fait l'objet d'étude pour son aménagement. L'aménagement récent d'un giratoire permet une desserte sécurisée du site. Il est voisin d'un autre site de projet. Leur aménagement devra être pensé conjointement.

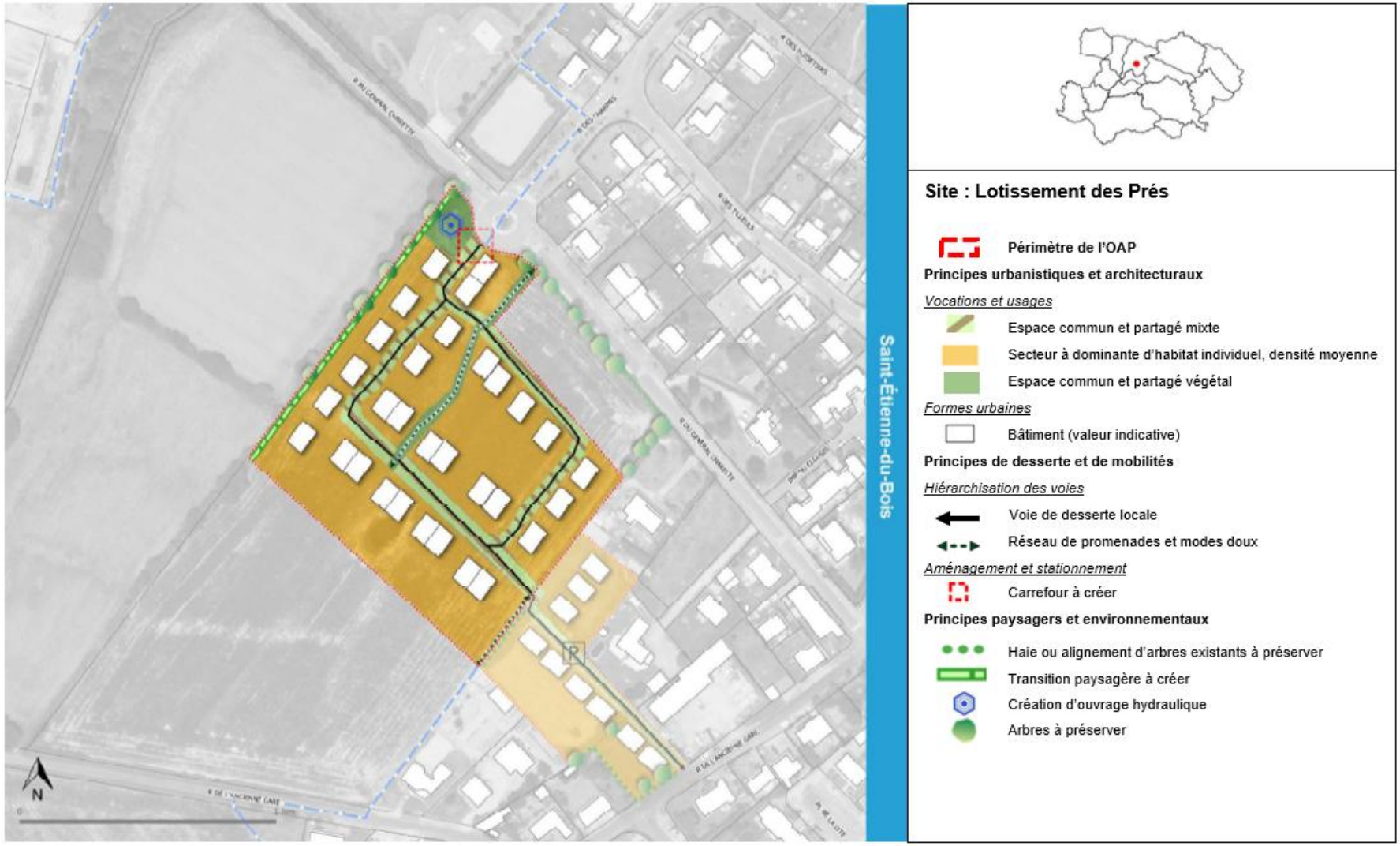
PROGRAMMATION

Superficie : **1,95 hectare (ha)**

Densité minimum : **16 habitations / ha**

Lotissement des Prés - Saint-Etienne-du-Bois

4. Schéma de principe



Le Château - Saint-Etienne-du-Bois

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logements individuels ou individuels groupés, logements intermédiaires ou petits collectifs.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès au site se fera par le chemin existant. Ce chemin devra être dimensionné aux besoins de l'aménagement du site.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les stationnements devront être paysagers et devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales du site.
- Les cheminements doux devront connecter et compléter le réseau de cheminement doux existant sur les lotissements voisins.
- Des accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les espaces de transition entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Secteur en extension, le site est la première tranche de l'aménagement que la commune envisage sur le secteur Ouest du bourg. Sur le long terme, un bouclage avec le lotissement des Prés est envisagé.

PROGRAMMATION

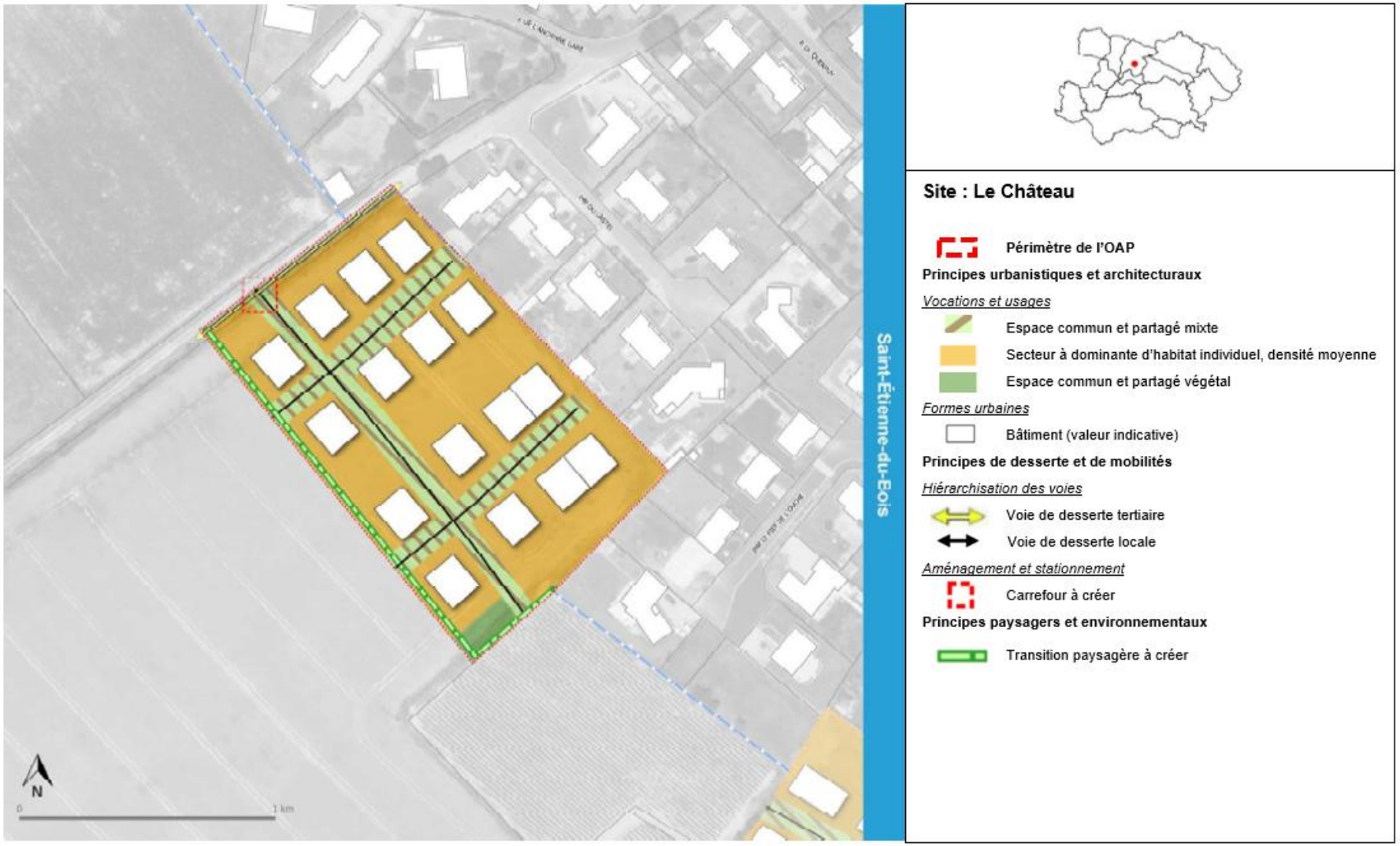
Superficie : **1,15 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

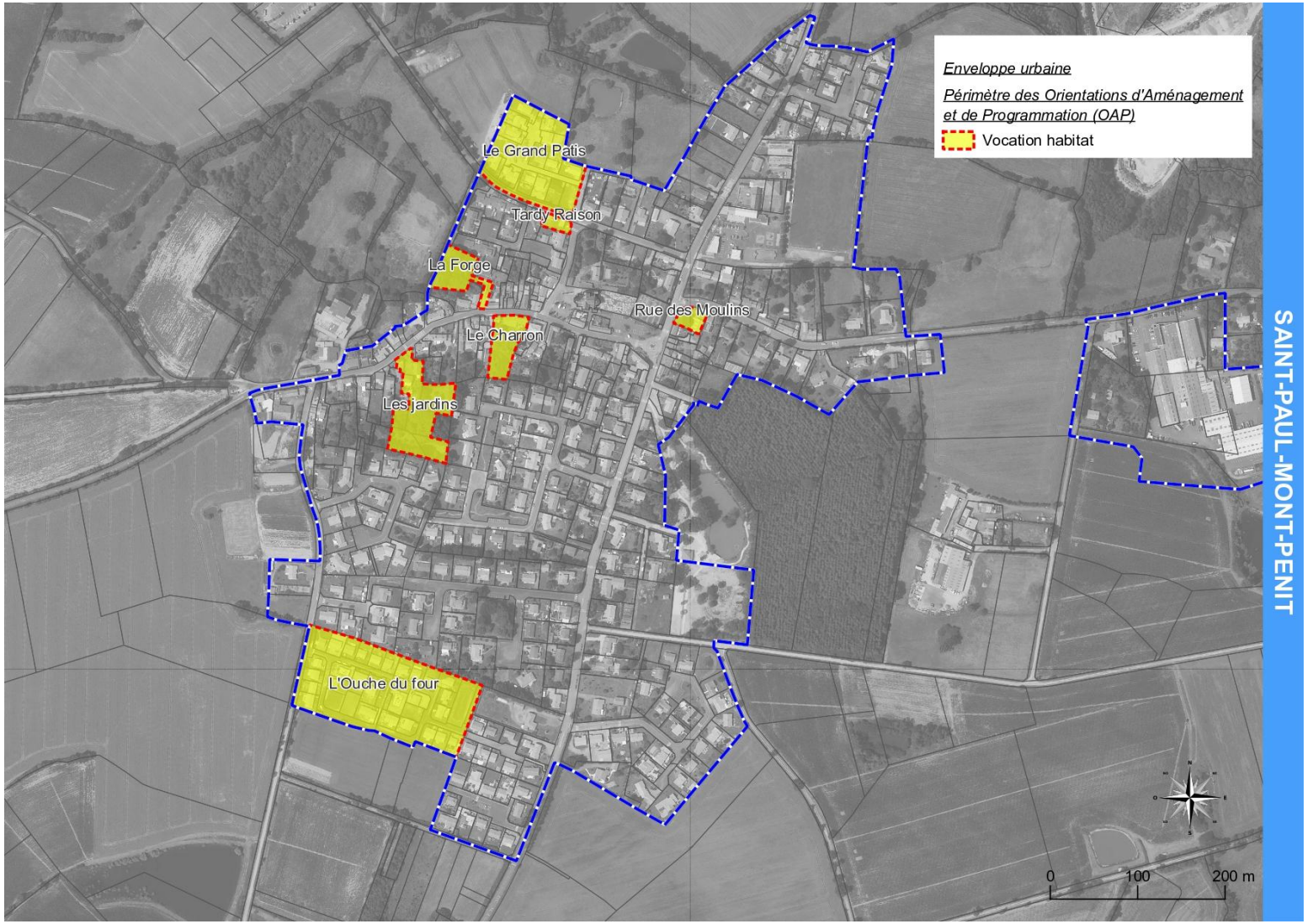
Logements sociaux : **15 %**

Le Château - Saint-Etienne-du-Bois

4. Schéma de principe



Saint-Paul-Mont-Penit : Localisation des sites



Saint-Paul-Mont-Penit : Bilan chiffré

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisonnelle
Opération en renouvellement urbain					
Le Charron	0,22	35	8	50%	Sur le temps du PLUi-H
Tardy Raison	0,05	35	2	100%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total en renouvellement urbain	**0,27**	**35**	**9**	**59%**	
Secteurs au sein de l'enveloppe urbaine					
Gisements fonciers en diffus	3,50				
Gisements fonciers stratégiques					
Les Jardins	0,55	18	10	40%	Sur le temps du PLUi-H
Rue des Moulins	0,07	30	2	100%	Sur le temps du PLUi-H
La Forge	0,30	18	5	0%	Sur le temps du PLUi-H
Sous total au sein de l'enveloppe urbaine	**0,55**	**18**	**10**	**40%**	
Secteurs en extension urbaine					
L'Ouche du Four	1,88	17	32	0%	PA 2018-2020
Le Grand Patis	1,00	17	17	0%	PA 2018-2020
Sous total en extension urbaine	**2,88**	**17**	**49**	**0%**	

Le Charron - Saint-Paul-Mont-Penit

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Un accès unique sera aménagé pour desservir le site via la rue des Tisserands.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Un aménagement sécurisé pour les piétons sera à réaliser le long le de la rue

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Situé à deux pas du centre-bourg, le site fera l'objet d'une démolition / reconstruction. L'habitation de plain-pied en front de rue, se distingue des autres gabarits que l'on observe le long de la voie. Ainsi, il conviendra de penser l'aménagement du site en lien avec la structuration de la voie.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,22 hectare (ha)**

Densité minimum : **35 habitations / ha**

Logements sociaux : **50 %**

Le Charron - Saint-Paul-Mont-Penit

4. Schéma de principe



Tardy Raison - Saint-Paul-Mont-Penit

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- L'habitat individuel et/ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- L'implantation des habitations se fera de manière privilégiée le long de la rue des Garennes de la Nation.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver la sécurité du carrefour de la rue des Garennes de la Nation.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte se fera par la rue des Garennes de la Nation et / ou la rue du Prieuré.
- Le stationnement devra être paysager.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Le site comprend un salon de coiffure et un espace disponible enherbé au sein du bourg. Le bâtiment est destiné à être démoli pour y construire de l'habitat.

PROGRAMMATION

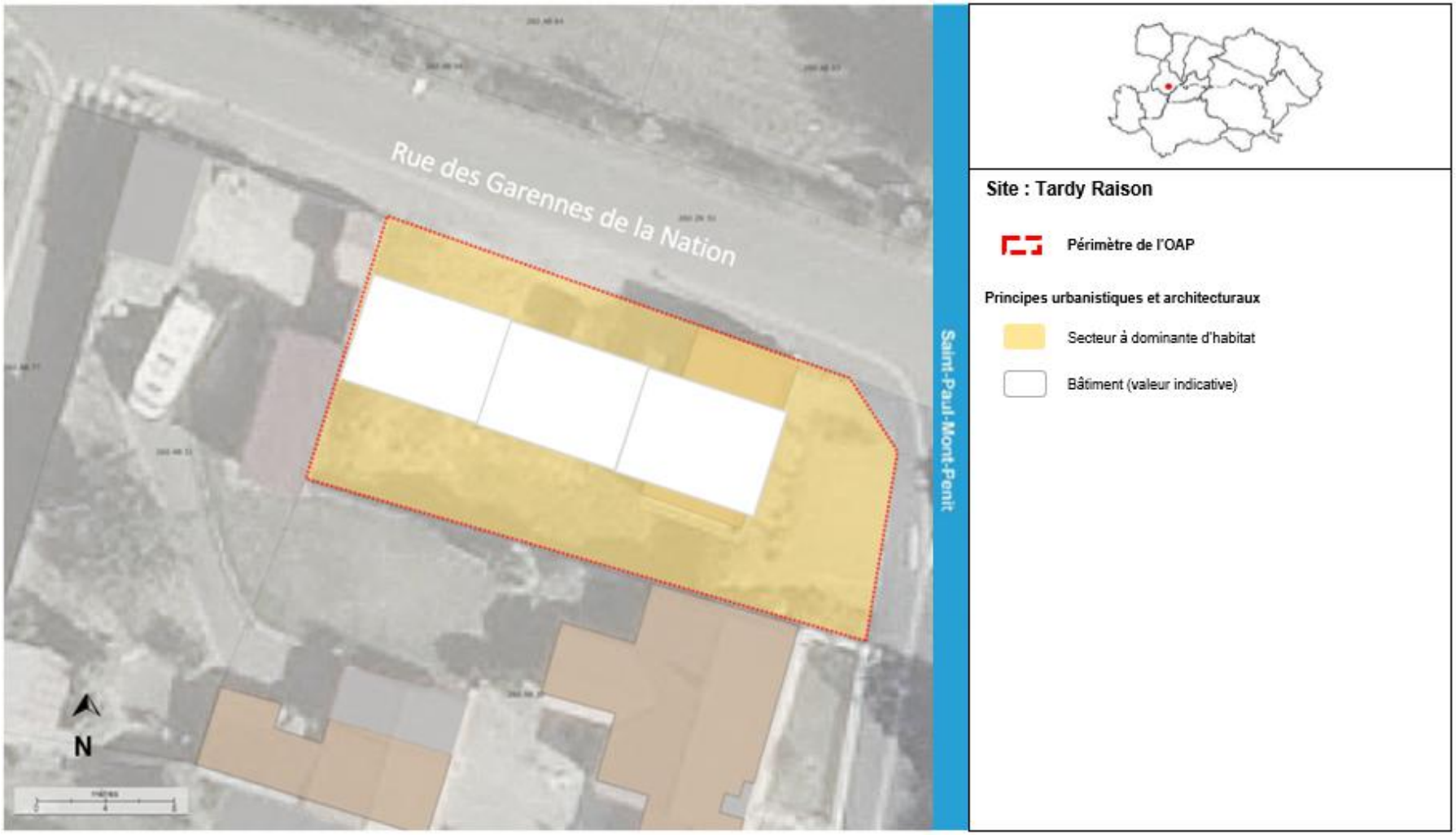
Superficie : **0,05 hectare (ha)**

Densité minimum : **35 habitations / ha**

Logements sociaux : **100 %**

Tardy Raison - Saint-Paul-Mont-Penit

4. Schéma de principe



Les Jardins - Saint-Paul-Mont-Penit

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.
- Le caractère boisé et arboré devra être préservé dans l'aménagement du site.
- Un front urbain devra être constitué le long de la rue Jean Yole.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès du site se fera via l'allée des Roses. L'allée devra être réaménagée pour permettre une desserte convenable du site.
- Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Le stationnement devra être paysager.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



Le site est au cœur d'un ilot arboré de fond de jardins dans un quartier pavillonnaire composé de voies en impasse rendant les déplacements piétons complexes. Enclavé, l'enjeu dans l'aménagement du secteur sera de préserver le caractère boisé et d'assurer le maillage piéton et cyclable sécurisés en direction du centre.

PROGRAMMATION

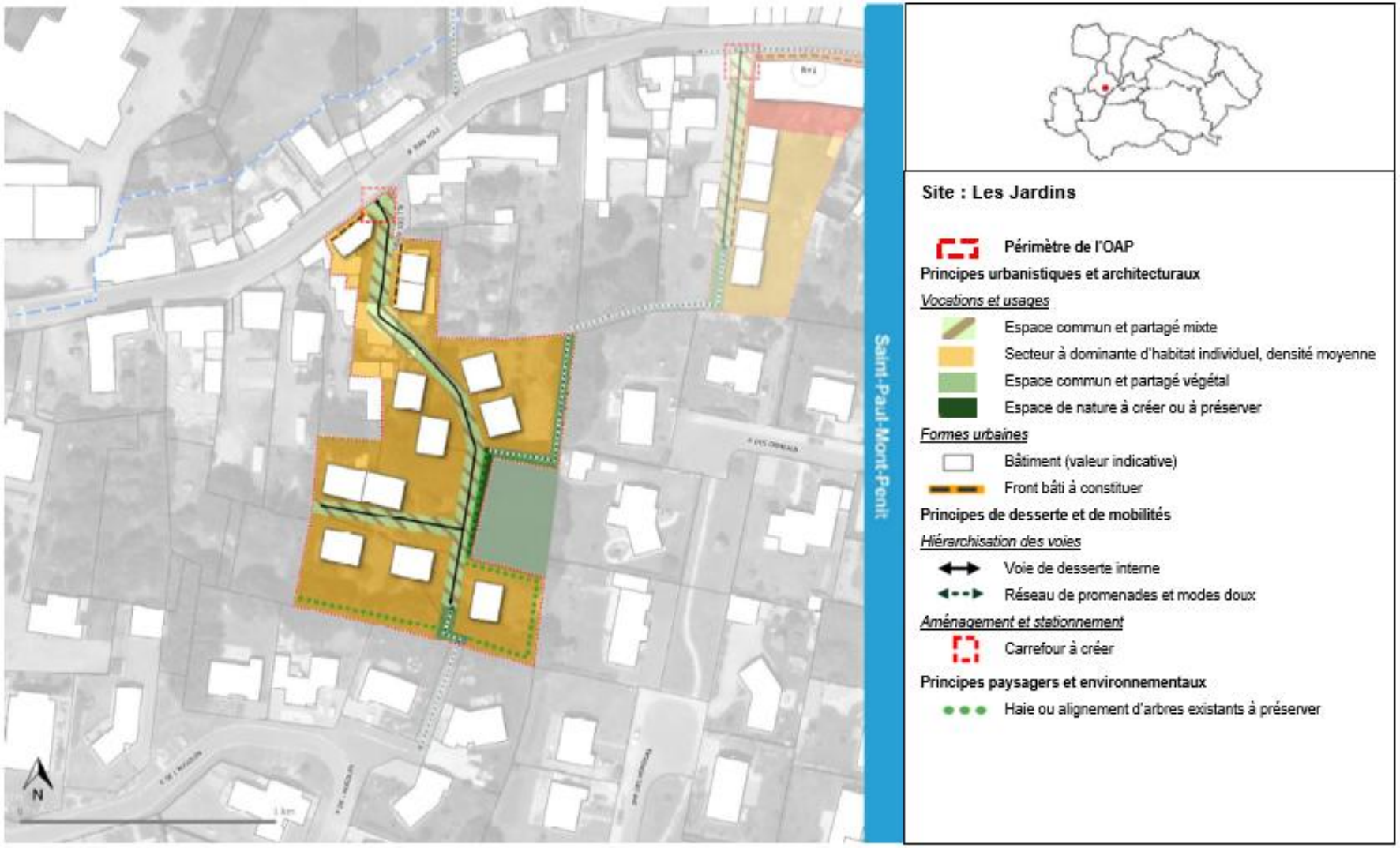
Superficie : **0,55 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Logements sociaux : **40 %**

Les Jardins - Saint-Paul-Mont-Penit

4. Schéma de principe



Rue des Moulins - Saint-Paul-Mont-Penit

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat et des activités.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intégration paysagère de la rue des Moulins
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions et la transition avec les espaces naturels. Pour cela, la végétation est à privilégier.

CONTEXTE



Le secteur est situé à proximité immédiate des services. Le bâtiment a vocation à être démoli.

PROGRAMMATION

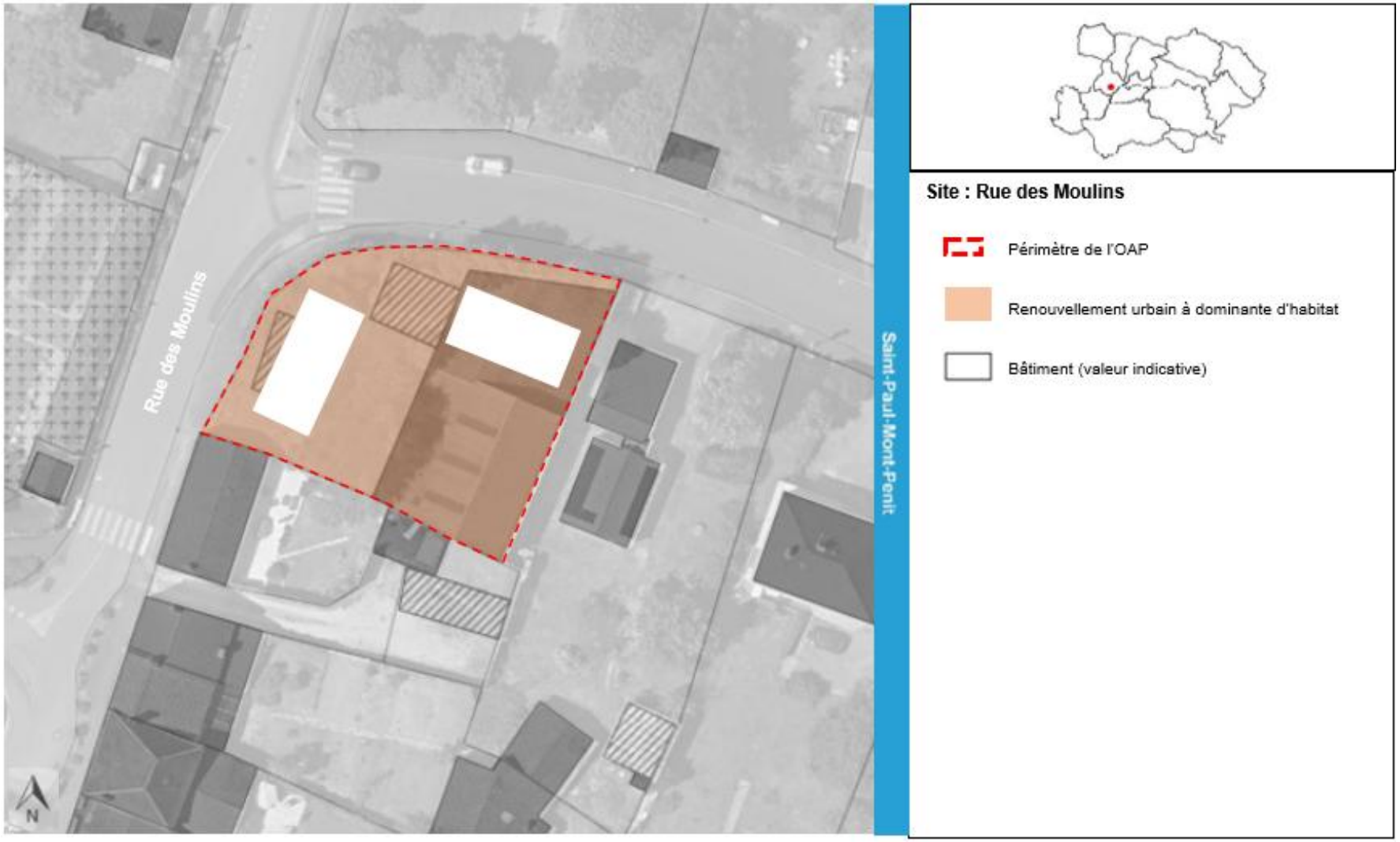
Superficie : **0,07 hectare (ha)**

Densité minimum : **30 habitations / ha**

Logements sociaux : **100 %**

Rue des Moulins - Saint-Paul-Mont-Penit

4. Schéma de principe



La Forge - Saint-Paul-Mont-Penit

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- L'habitat individuel et/ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).

CONTEXTE



Espace libre en centre-bourg en second rideau par rapport à la rue Jean Yole, le site bénéficie d'un environnement déjà végétalisé. Les arbres présents seront conservés au maximum lors de l'aménagement du secteur afin de préserver la quiétude du site.

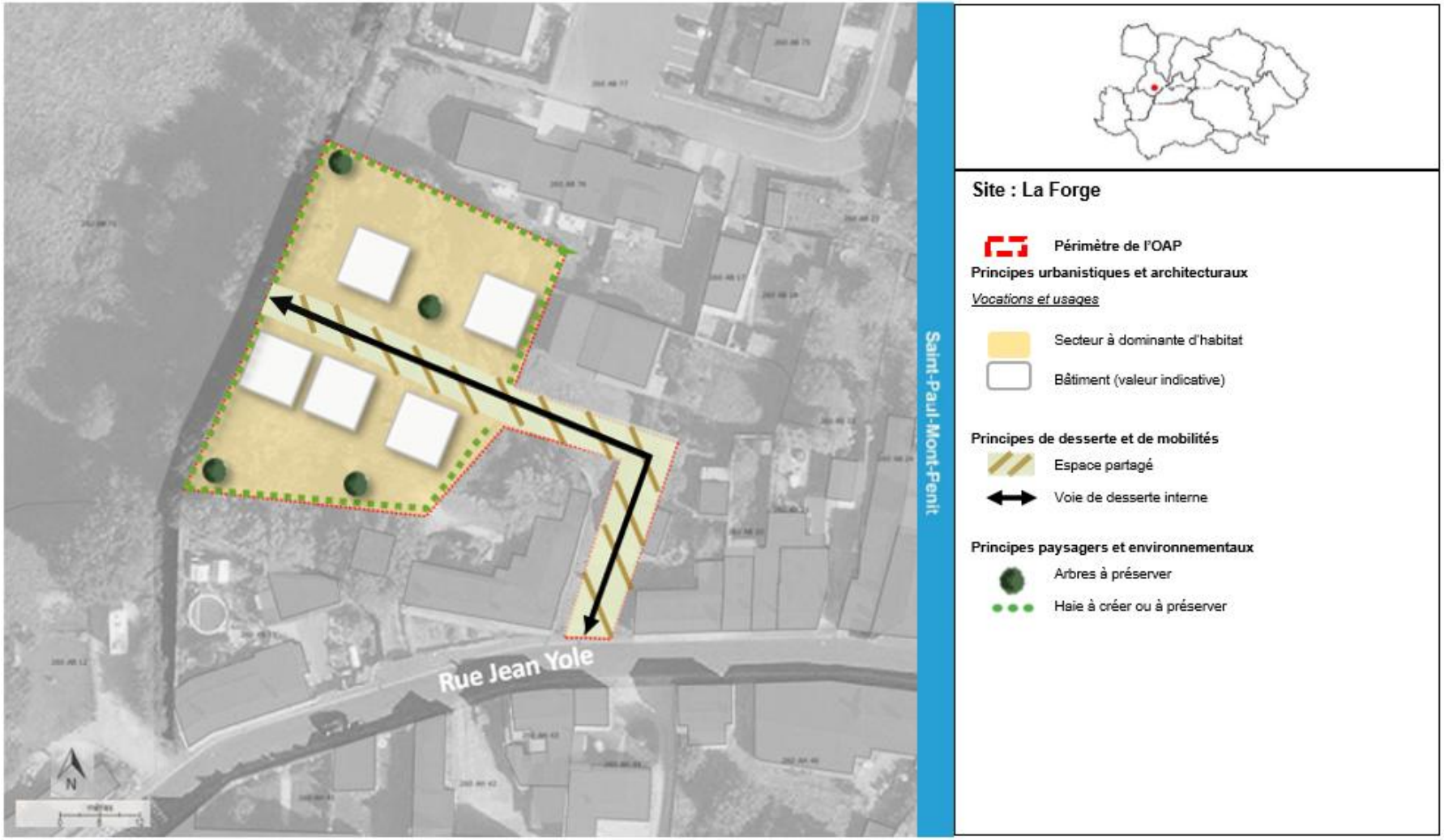
PROGRAMMATION

Superficie : **0,30 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

La Forge - Saint-Paul-Mont-Penit

4. Schéma de principe



L'Ouche du four - Saint-Paul-Mont-Penit

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès principal du site se fera par le chemin des Maisons Neuves.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les voies en impasse sont à proscrire sauf en cas de contraintes techniques.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.

CONTEXTE



Le secteur est la poursuite du lotissement récemment construit. Situé au Sud de la commune, le site boucle l'urbanisation Sud de la commune. Une transition paysagère sera à faire pour garantir la bonne insertion du projet en limite de bourg.

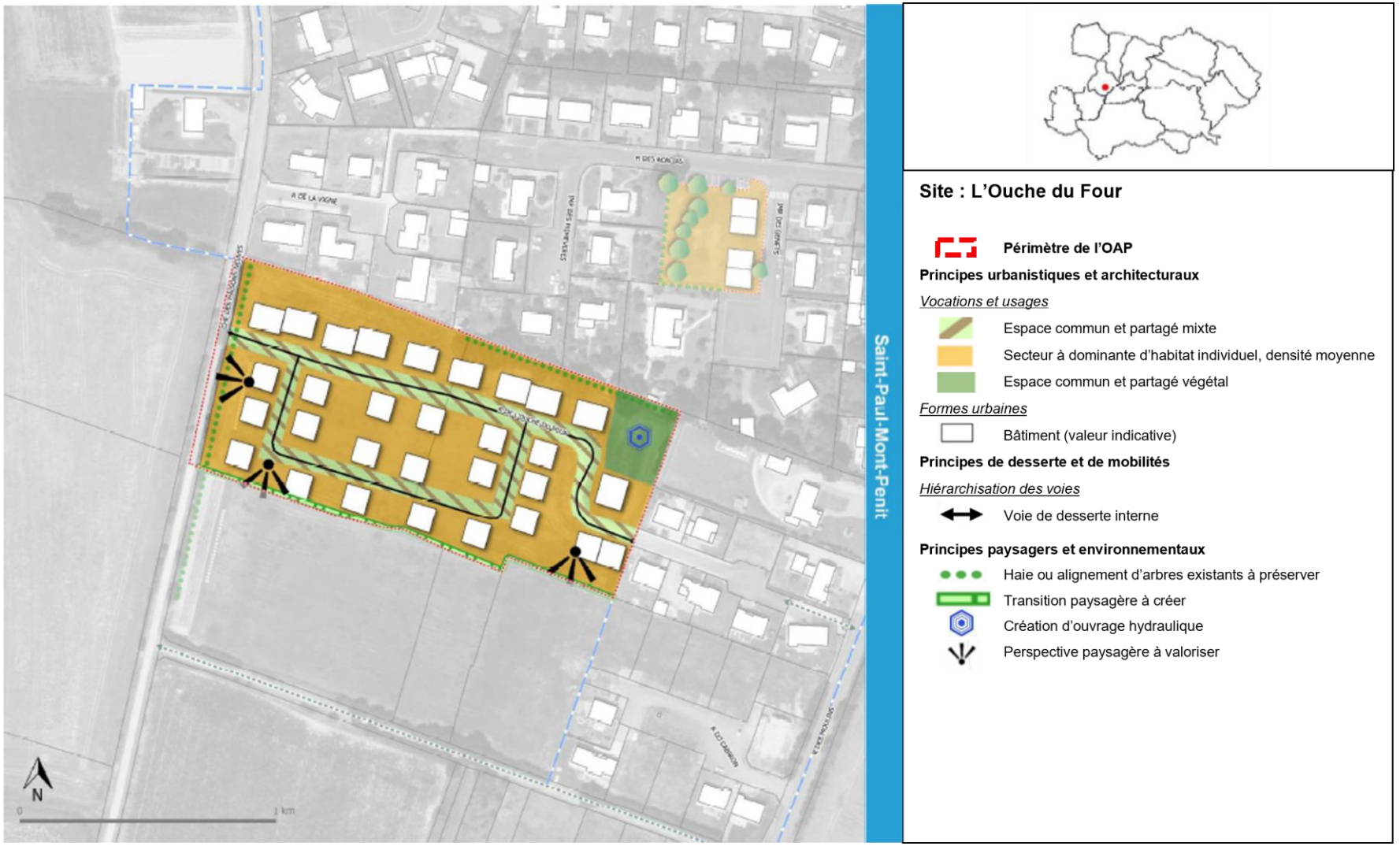
PROGRAMMATION

Superficie : **1,88 hectare (ha)**

Densité minimum : **17 habitations / ha**

L'Ouche du four - Saint-Paul-Mont-Penit

4. Schéma de principe



Le Grand Patis - Saint-Paul-Mont-Penit

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès principal du site se fera par la rue des Garennes de La nation.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Des accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.
- Des voies douces seront créées.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.

CONTEXTE



Le secteur est une prairie située au Nord du bourg à proximité de l'église. Il se caractérise par des vues lointaines en direction du ruisseau de Saint-Paul.

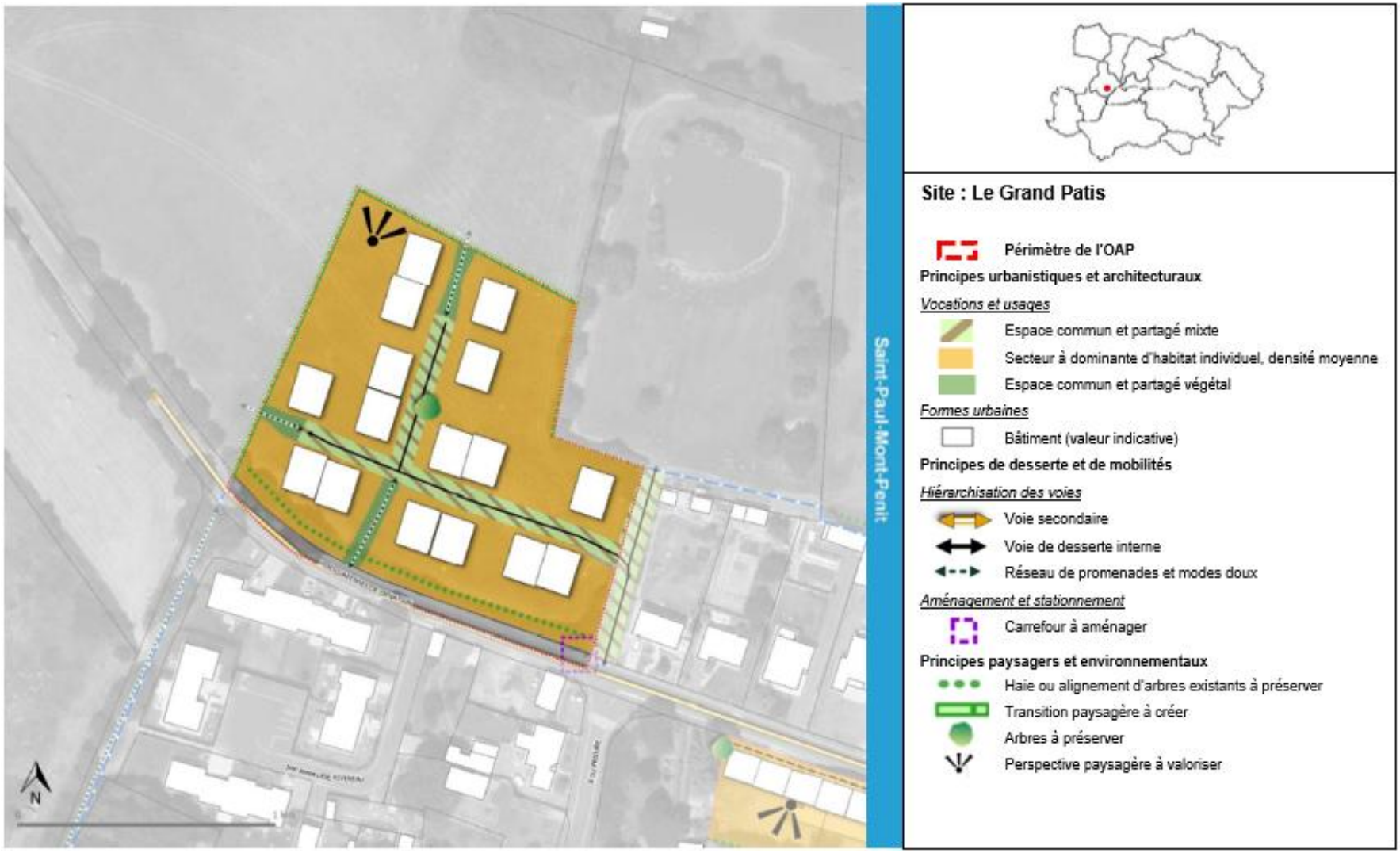
PROGRAMMATION

Superficie : **1 hectare (ha)**

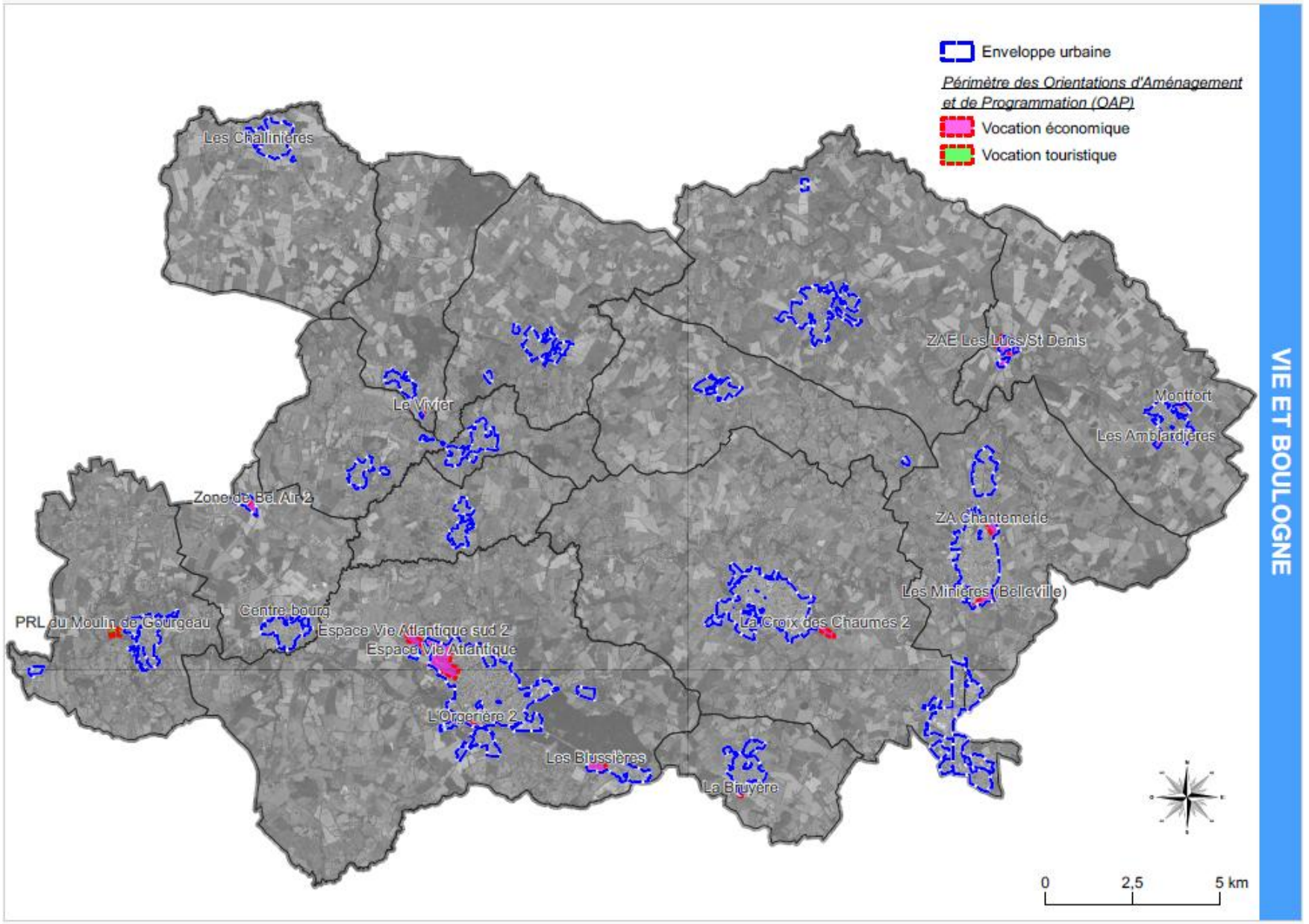
Densité minimum : **17 habitations / ha**

Le Grand Patis - Saint-Paul-Mont-Penit

4. Schéma de principe



Localisation des sites économiques à l'échelle de l'intercommunalité



Zones économiques - Bilan chiffré

Commune	Nom du site	Surface (ha)	Échéance prévisionnelle
Maché	Zone de Bel Air 2	9,36	Sur le temps du PLUi-h
	Centre-bourg	0,35	Sur le temps du PLUi-h
Bellevigny	ZA Chantemerle	9,66	Sur le temps du PLUi-h
Aizenay	L'Orgerière 2	1,70	Sur le temps du PLUi-h
La Genetouze	La Bruyère	0,62	Sur le temps du PLUi-h
Saint-Denis-la-Chevasse	Les Amblardieres	2,03	Sur le temps du PLUi-h
	Montfort	1,07	Sur le temps du PLUi-h
Le Poiré-sur-Vie	La Croix des Chaumes 2	9,04	Sur le temps du PLUi-h
Falleron	Les Challinières	1,98	Sur le temps du PLUi-h
Grand'Landes	Le Vivier	0,57	Sur le temps du PLUi-h

Zone de Bel Air 2 - Maché

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des entreprises.
- L'implantation des bâtiments devra respecter un recul de 30m par rapport à la D948.
- Les espaces de stockage et de stationnement devront être aménagés afin de limiter l'impact visuel depuis l'entrée de ville.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux, ouverture etc.).
- L'implantation du bâti et le choix des matériaux de constructions devront prendre en compte les nuisances sonores présentes aux abords du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- Le croisement entre le chemin de la Louisière et la voie de desserte locale de la zone devra être aménagé avec soin de manière à garantir la sécurité de tous les usagers (piétons, cyclistes et automobiliste).
- Une interdiction d'emprunter le chemin de la Louisière pour sortir et entrer dans la zone devra être mise en
- place pour éviter de multiplier les carrefours sur la D948 (sauf pour les engins d'exploitation agricole).
- L'accès à la nouvelle zone se fera par la D94 via la voie locale déjà aménagée pour le terrain adjacent.
- Voie de desserte principale en impasse avec placette de retournement.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- La gestion des eaux pluviales sera à prévoir à l'échelle de la zone. Pour limiter les impacts sur les réseaux existants (stationnements perméables, bassin de rétention paysager commun….). La localisation des aménagements de type bassin de rétention paysager s'appuiera sur la topographie du site pour permettre une gestion optimum des eaux pluviales.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



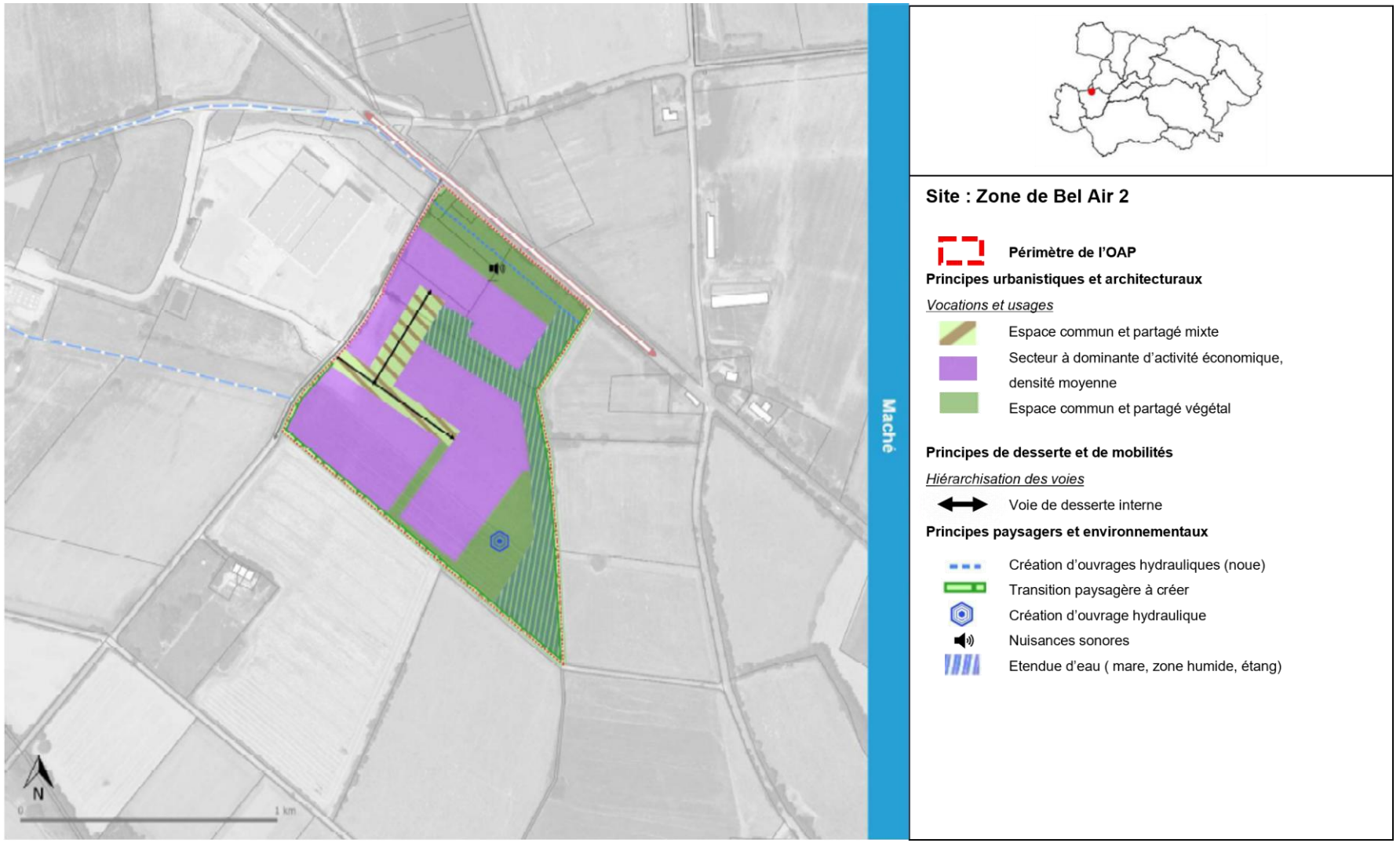
Situé hors de l'enveloppe urbaine de Maché, le site fait l'objet d'une dérogation du recul de la loi Barnier de la 2x2 voies. Il fait partie d'une zone stratégique pour le développement économique de l'intercommunalité. Le site est en continuité d'un terrain déjà occupé par une entreprise commerciale. Il est composé d'une zone humide couvrant une partie du site.

PROGRAMMATION

Superficie : **9,36 hectares (ha)**

Zone de Bel Air 2 - Maché

4. Schéma de principe



Centre-bourg - Maché

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des entreprises. L'activité artisanale y est privilégiée.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux, ouverture etc.).

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès et la desserte du site se feront par le boulevard des Capucins.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- La gestion des eaux pluviales sera à prévoir à l'échelle de la zone. Pour limiter les impacts sur les réseaux existants (stationnements perméables, bassin de rétention paysager commun….). La localisation des aménagements de type bassin de rétention paysager s'appuiera sur la topographie du site pour permettre une gestion optimum des eaux pluviales.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



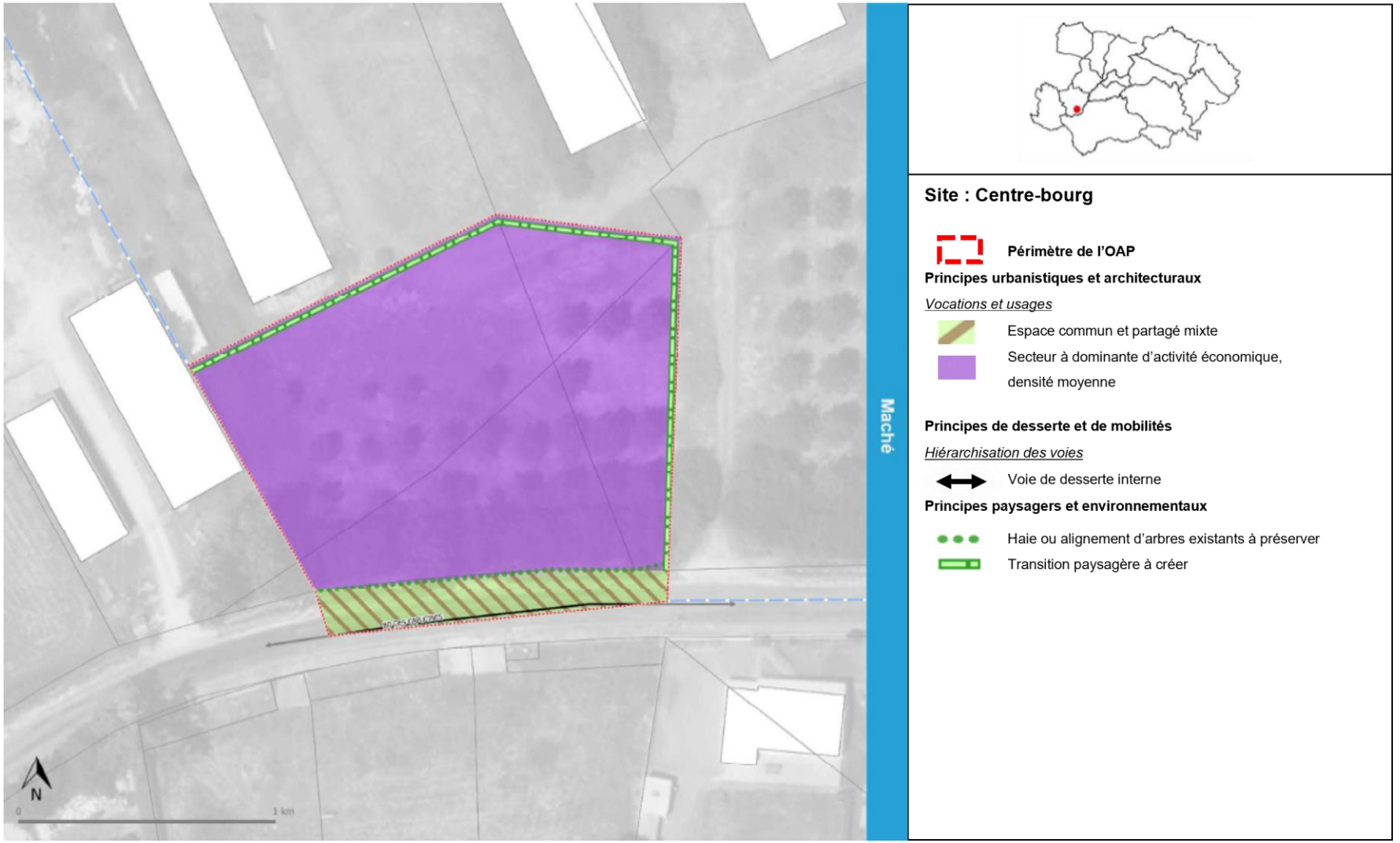
Composé de hangars, le site se situe au Nord du bourg dans la continuité d'une zone économique.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,35 hectare (ha)**

Centre-bourg - Maché

4. Schéma de principe



ZA Chantemerle - Bellevigny

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des entreprises à vocation industrielles, artisanales et de bureaux.
- L'implantation des bâtiments devra respecter un recul de 35 m par rapport à la RD763.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux, ouverture etc.) avec une bonne intégration dans l'environnement en prenant en compte l'aspect général du site (topographie, végétation et entreprises voisines). Les façades visibles depuis la RD763 et la voie principale devront être traitées comme des façades principales.
- Les espaces de stockage et de stationnement devront être aménagés de telles sortes à limiter l'impact visuel depuis l'entrée de ville.
- L'implantation du bâti et le choix des matériaux de constructions devront prendre en compte les nuisances sonores présentes aux abords du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- Le giratoire sécurisant l'accès à la ZA Chantemerle depuis le D8 devra être aménagé avec soin de manière à garantir la sécurité de tous les usagers (piétons, cyclistes et automobilistes).
- L'organisation de la circulation à l'intérieur de la zone distinguera au maximum le cheminement des camions de livraison de celui des véhicules particuliers de la clientèle.
- Les stationnements feront l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé.
- Voie de desserte principale en impasse avec placette de retournement.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les limites des ilots reconstitueront le maillage bocager initial.
- Des espaces verts délimitant le site permettront d'intégrer les zones humides.
- Un réseau de récupération des eaux pluviales avec collecte vers une zone de rétention sera mis en place.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin.

CONTEXTE



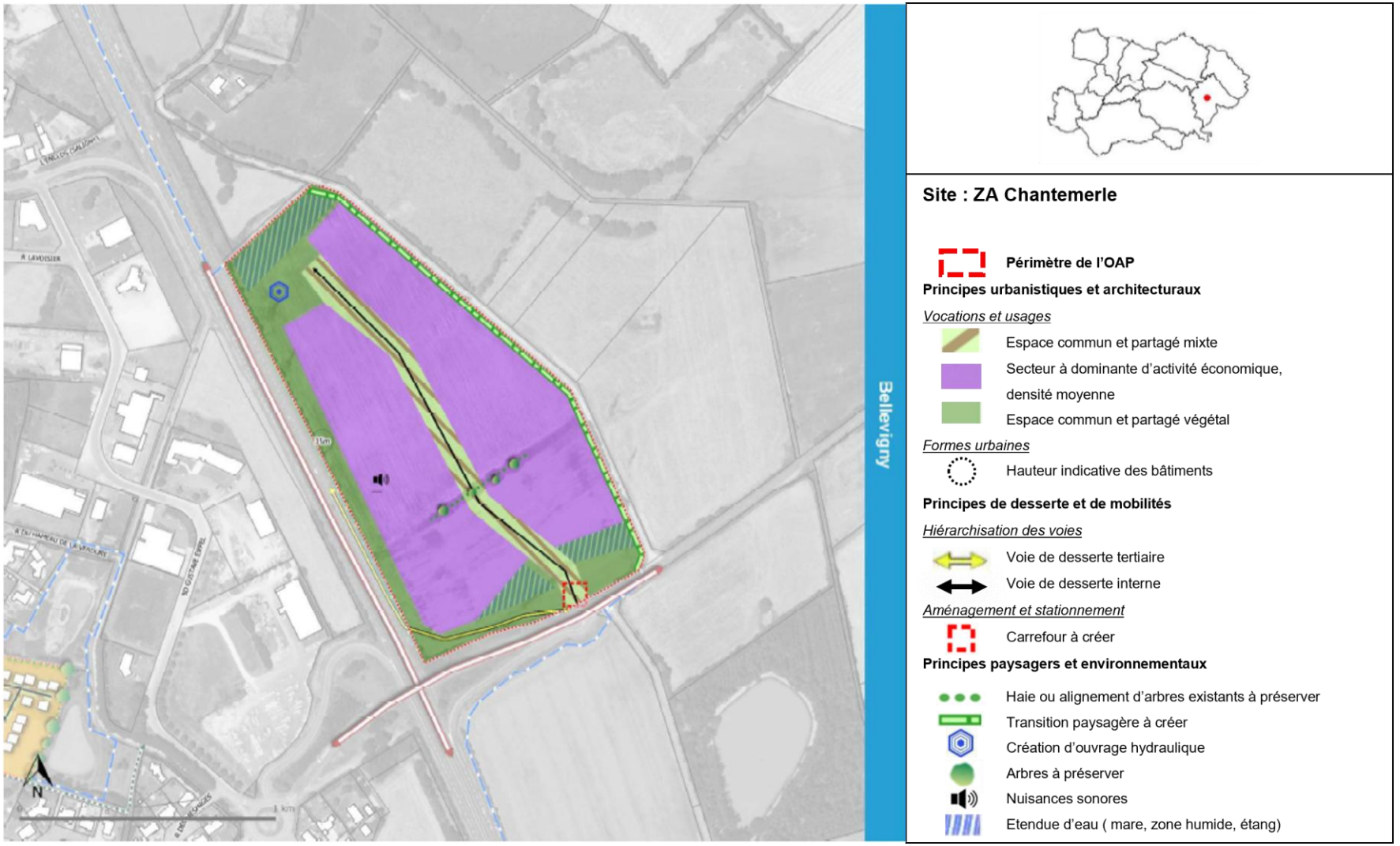
Situé sur la frange Nord-Est de l'enveloppe urbaine de Bellevigny le site fait l'objet d'une dérogation de recul de la loi Barnier de la 2x2 voies. Il est actuellement composé de friches agricoles structuré sous forme de bocage ainsi que d'une large zone humide. L'enjeu est de préserver la qualité paysagère du site.

PROGRAMMATION

Superficie : **9,60 hectares (ha)**

ZA Chantemerle - Bellevigny

4. Schéma de principe



L'Orgerière 2 - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des entreprises à vocation industrielles, artisanales et de bureaux.
- L'implantation des bâtiments devra respecter un recul de 35 m par rapport à la RD948.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux, ouverture etc.) notamment sur les façades côté RD948 et RD6.
- Les espaces de stockage et de stationnement devront être aménagés en limitant l'impact visuel depuis l'entrée de ville.
- L'implantation du bâti et le choix des matériaux de constructions devront prendre en compte les nuisances sonores présentes aux abords du site.

2. Principes de desserte et mobilité

- L'accès à l'Orgerière 2 se fera par la route de la Goronnière via un giratoire existant.
- Voie de desserte principale en impasse avec placette de retournement.
- L'organisation de la circulation à l'intérieur de la zone distinguera au maximum le cheminement des camions de livraison de celui des véhicules particuliers de la clientèle.
- Les stationnements feront l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Des espaces verts côté Orgerière 1 permettront d'intégrer les zones humides.
- Un réseau de récupération des eaux pluviales avec collecte vers une zone de rétention sera mis en place.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis seront traités par la valorisation d'un espace boisé naturel.

CONTEXTE



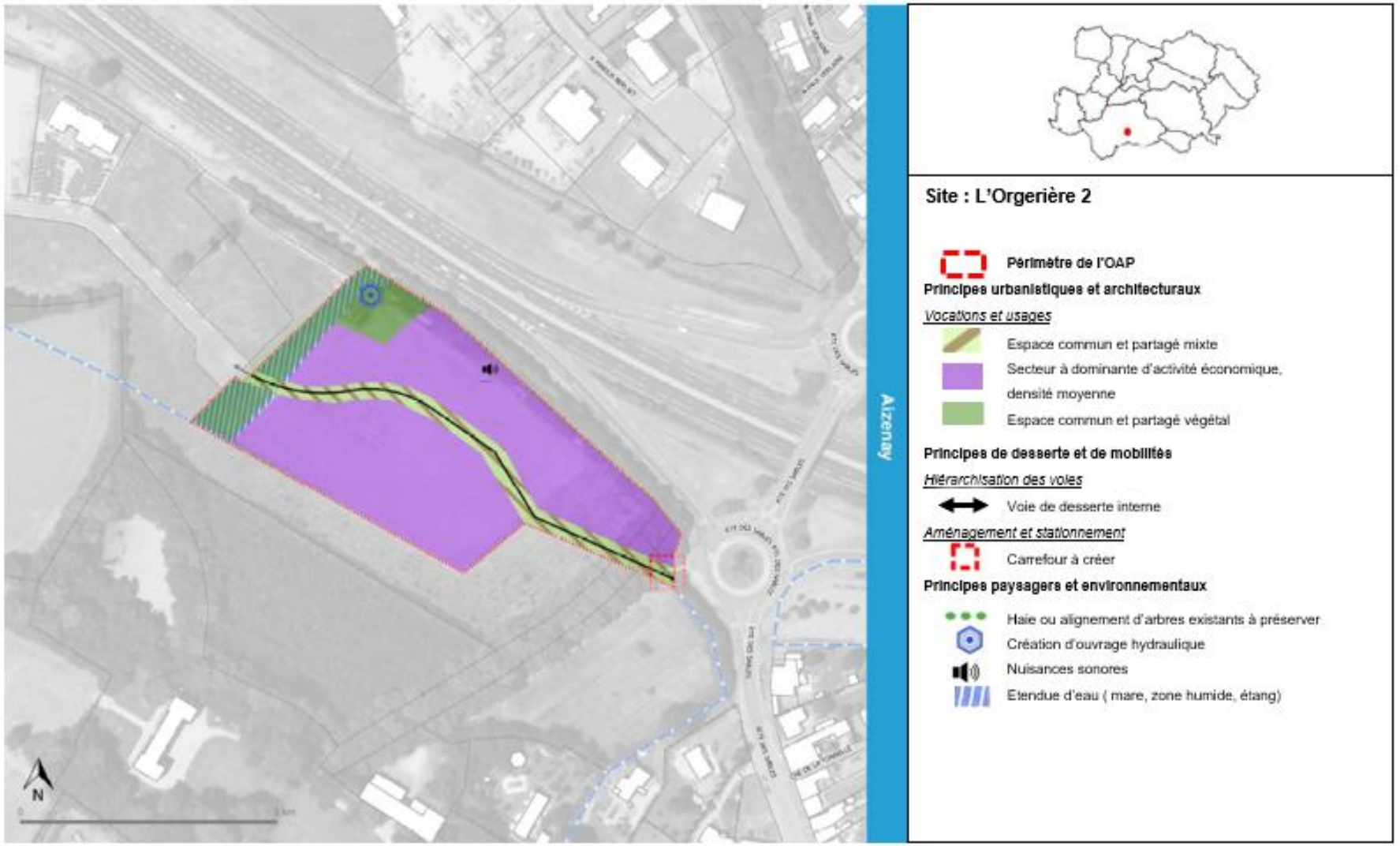
Situé sur la frange Sud-Ouest sur les hauteurs de la RD 948. Le site est la poursuite de la première tranche viabilisée et commercialisée. Un écrin arboré encercle le site qu'il conviendra de préserver.

PROGRAMMATION

Superficie : **1,70 hectare (ha)**

L'Orgerière 2 - Aizenay

4. Schéma de principe



La Bruyère - La Genétouze

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des entreprises. L'activité artisanale y est privilégiée.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Un espace végétalisé et arboré est à aménager le long de la départementale 4 afin de garantir une qualité paysagère sur l'entrée de ville.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux, ouverture etc.).

2. Principes de desserte et mobilité

- Le croisement entre la voie locale et la route départementale 4 devra être aménagé avec soin de manière à garantir une visibilité du carrefour.
- Un accès unique sera créé pour desservir la zone. Cet accès prendra appui sur la desserte locale existante et non sur la départementale 4.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- La gestion des eaux pluviales sera à prévoir à l'échelle de la parcelle pour limiter les impacts sur les réseaux existants (stationnements perméables, noues, bassin de rétention paysager commun…). La localisation des aménagements de type bassin de rétention paysager s'appuiera sur la topographie du site pour permettre une gestion optimum des eaux pluviales.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis seront traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Situé en entrée de ville Sud, le long de la départementale 4, il est bordé par une voie de desserte locale et des habitations.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,62 hectare (ha)**

La Bruyère - La Genétouze

4. Schéma de principe



Les Amblardières - Saint-Denis-la-Chevasse

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des entreprises à vocation industrielles, artisanales et de bureaux.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux, ouverture etc.) en intégrant avec soin le bâti dans le paysage.
- Les espaces de stockage et de stationnement devront être aménagés de telles sortes à limiter l'impact visuel depuis l'entrée de ville.

2. Principes de desserte et mobilité

- Accès au secteur par la D6 via un carrefour à aménager.
- Les stationnements feront l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé.
- Voie de desserte principale en impasse avec placette de retournement.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Préserver les différentes vues qui donnent sur des espaces paysagers ouverts.
- Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis seront traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.

CONTEXTE



Situé hors de l'enveloppe urbaine de la commune, le site s'insère entre la salle des fêtes et une entreprise commerciale. Sa position isolée dans un environnement champêtre implique d'apporter une attention particulière à son insertion paysagère.

PROGRAMMATION

Superficie : **2,03 hectares (ha)**

Les Amblardières - Saint-Denis-la-Chevasse

4. Schéma de principe



Montfort - Saint-Denis-la-Chevasse

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des entreprises à vocation industrielles, artisanales et de bureaux.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux, ouverture etc.).
- Les espaces de stockage et de stationnement devront être aménagés de telles sortes à limiter l'impact visuel depuis l'entrée de ville.

2. Principes de desserte et mobilité

- Accès au secteur par la D6 via un giratoire.
- Une place sera donnée aux déplacements doux dans la ZA. Les espaces dédiés aux piétons et aux cyclistes seront pensés de manière à garantir une sécurité maximum.
- Des accès futurs sont à penser afin de garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.
- Les stationnements feront l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Préserver les différentes vues qui donnent sur le cœur de village ou sur des espaces paysagers ouverts.
- Une zone tampon verte sera aménagée.
- Un linéaire arboré sera aménagé entre la D6 et le site.

CONTEXTE



Situé en entrée Nord-Est de la commune, le site s'insère entre une zone d'habitat et un site d'exploitation agricole. L'enjeu majeur est de préserver la qualité paysagère de cette entrée de ville en intégrant le projet dans son environnement.

PROGRAMMATION

Superficie : **1,07 hectare (ha)**

Montfort - Saint-Denis-la-Chevasse

4. Schéma de principe



La Croix des Chaumes 2 - Le Poiré-sur-Vie

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des entreprises à vocation industrielles, artisanales, voire de bureaux.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux, ouverture etc.) en intégrant avec soin le bâti dans le paysage.
- Les espaces de stockage et de stationnement devront impérativement être aménagés en limitant l'impact visuel notamment depuis l'entrée de ville.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte principale sera assurée par la rue Ampère. Un accès sécurisé sur la RD 2 pourra être admis seulement pour les convois exceptionnels nécessitants un accès spécifique.
- Les stationnements feront l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé.
- Des aménagements doux devront être réalisés afin de desservir l'ensemble de la zone.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Un espace tampon, à dominante végétale, devra être aménagé afin de préserver l'habitation à proximité.
- Les haies et alignements d'arbres repérés sur le schéma de l'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences.
- Les essences locales seront privilégiées.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin et à dominante végétale.
- Un traitement paysager et architectural spécifique, à dominante végétale, devra être conçu le long de la RD2 afin de préserver l'entrée de ville du Poiré-sur-Vie de manière à limiter l'impact visuel de l'aménagement en longueur.
- La gestion des eaux pluviales sera à prévoir à l'échelle de la zone (espaces dont stationnements perméables, bassin de rétention paysager, …). La localisation des aménagements s'appuiera sur la topographie pour permettre une gestion optimale.

CONTEXTE



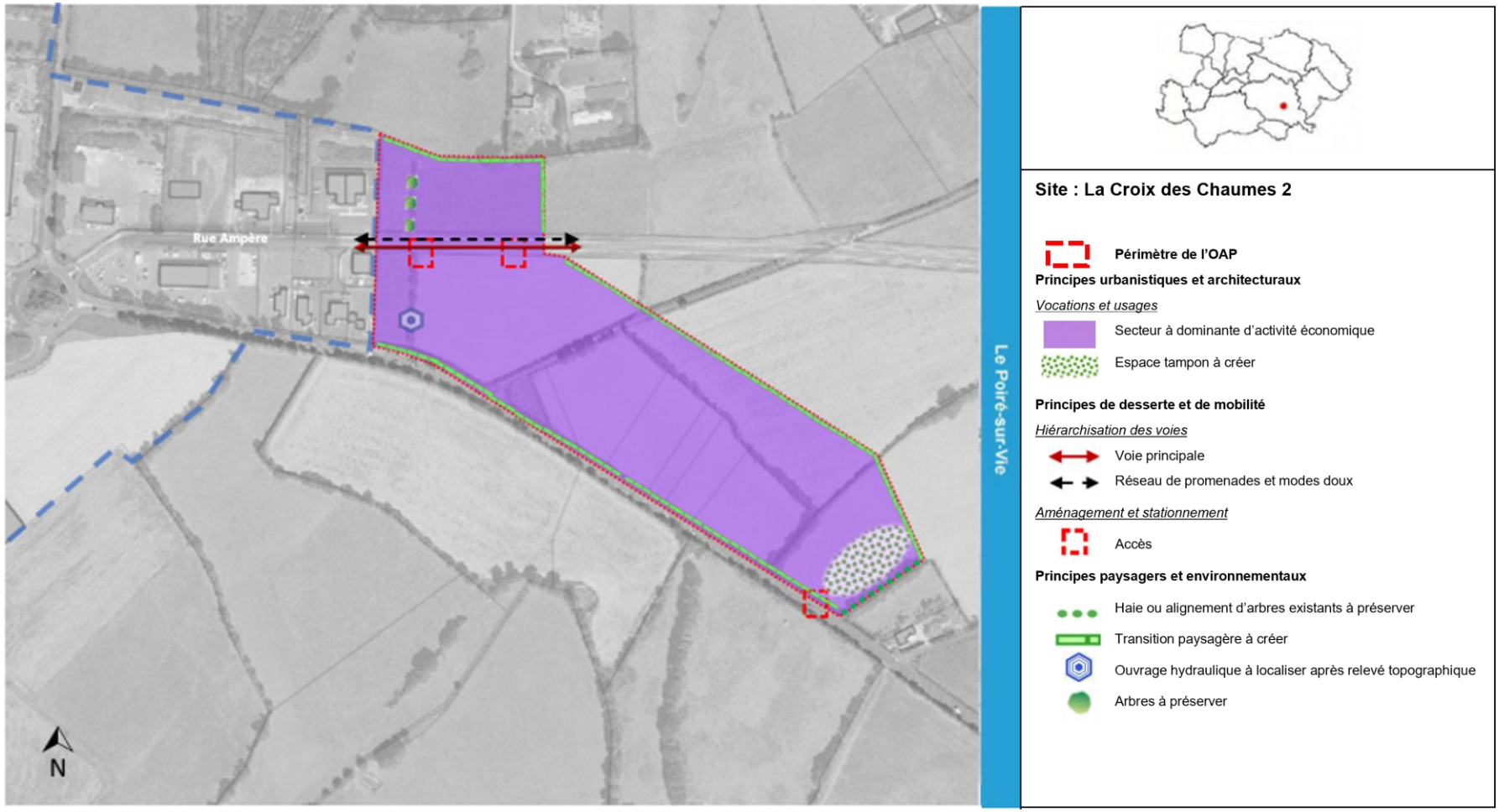
Situé en entrée Est de la commune le site s'insère dans le prolongement de la zone d'activité existante. L'enjeu majeur est de préserver la qualité paysagère de cette entrée de ville en intégrant le projet dans son environnement.

PROGRAMMATION

Superficie : **9,04 hectares (ha)**

La Croix des Chaumes 2 - Le Poiré-sur-Vie

4. Schéma de principe



Les Challinières - Falleron

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des entreprises à vocation industrielles, artisanales, et de bureaux.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux, ouverture etc.) en intégrant avec soin le bâti dans le paysage.
- Les espaces de stockage et de stationnement devront être aménagés en limitant l'impact visuel depuis l'entrée de ville.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.

2. Principes de desserte et mobilité

- Accès unique au secteur par la rue des Artisans.
- Les stationnements feront l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé.
- Une place sera donnée aux déplacements doux dans la ZAC. Les espaces dédiés aux piétons et aux cyclistes seront pensés de manière à garantir leur sécurité.
- Les voies de dessertes internes et les cheminements doux prendront appuis sur les nombreuses accroches existantes des lotissements voisins.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, les haies repérées sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- La gestion des eaux pluviales sera à prévoir à l'échelle de la zone pour limiter les impacts sur les réseaux existants (stationnements perméables, noues, bassin de rétention paysager commun…). La localisation des aménagements de type bassin de rétention paysager s'appuiera sur la topographie du site pour permettre une gestion optimum des eaux pluviales.

CONTEXTE



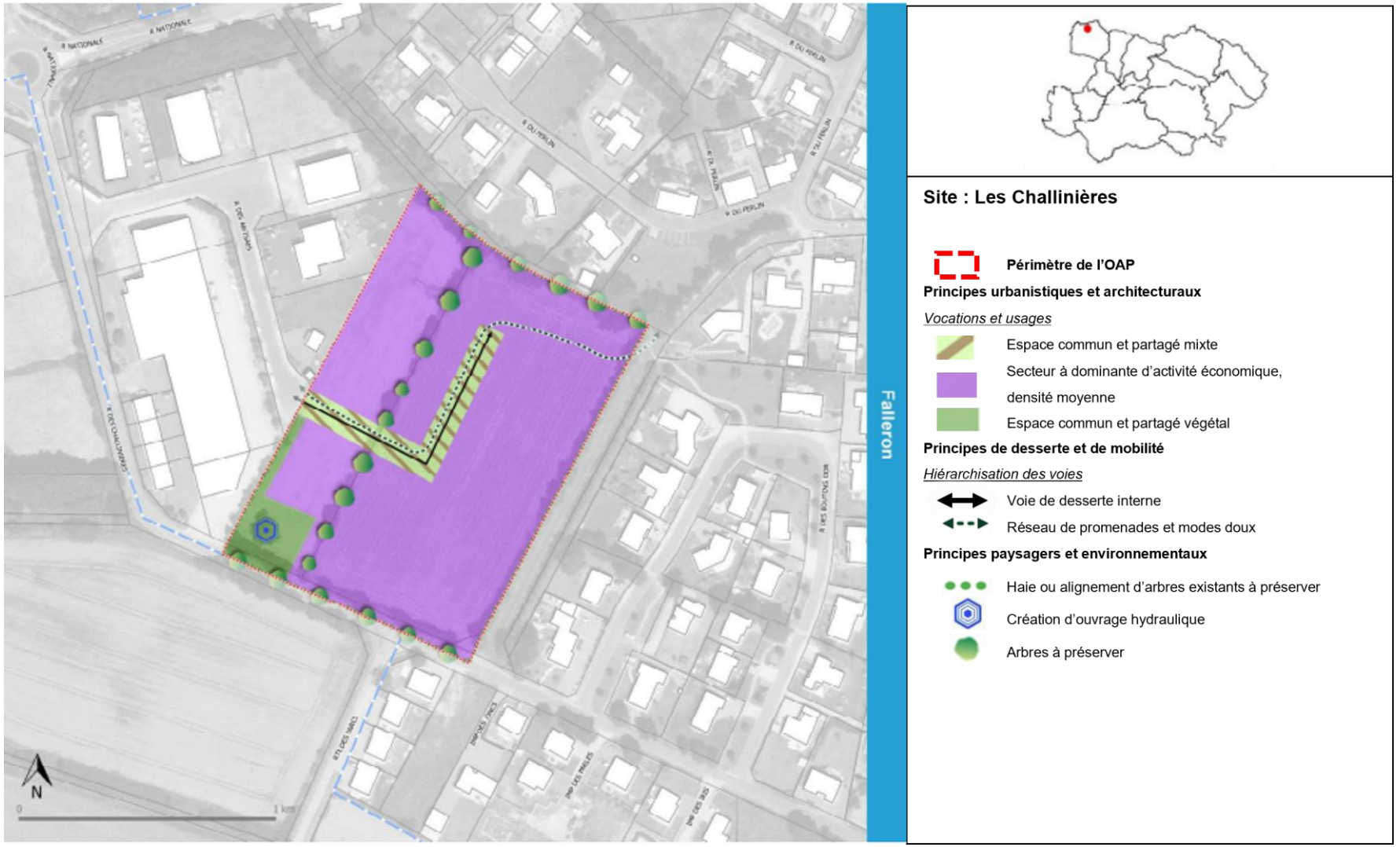
Situé sur la frange Sud-Ouest de la commune, le site s'insère entre une zone d'habitat et une zone d'activité. L'enjeu majeur sera de concilier les activités économiques avec la partie habitable du secteur.

PROGRAMMATION

Superficie : **1,98 hectare (ha)**

Les Challinières - Falleron

4. Schéma de principe



Le Vivier - Grand'Landes

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des entreprises. Plus particulièrement des artisans locaux.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux, ouverture etc.) en intégrant avec soin le bâti dans le paysage.
- Les espaces de stockage et de stationnement devront être aménagés en limitant l'impact visuel depuis l'entrée de ville.

2. Principes de desserte et mobilité

- Accès unique au secteur par la rue du Vivier via la D90.
- Les stationnements feront l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé.
- La mutualisation des stationnements sera à prévoir sur l'ensemble de la zone lorsque les activités et les éléments techniques le permettront.
- La voie de desserte interne devra permettre une circulation aisée des véhicules quelques soit leur gabarit. Les manœuvres et les opérations de déchargements ne devront pas s'effectuer sur la voie publique.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, les haies repérées sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure ou un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc…).

CONTEXTE



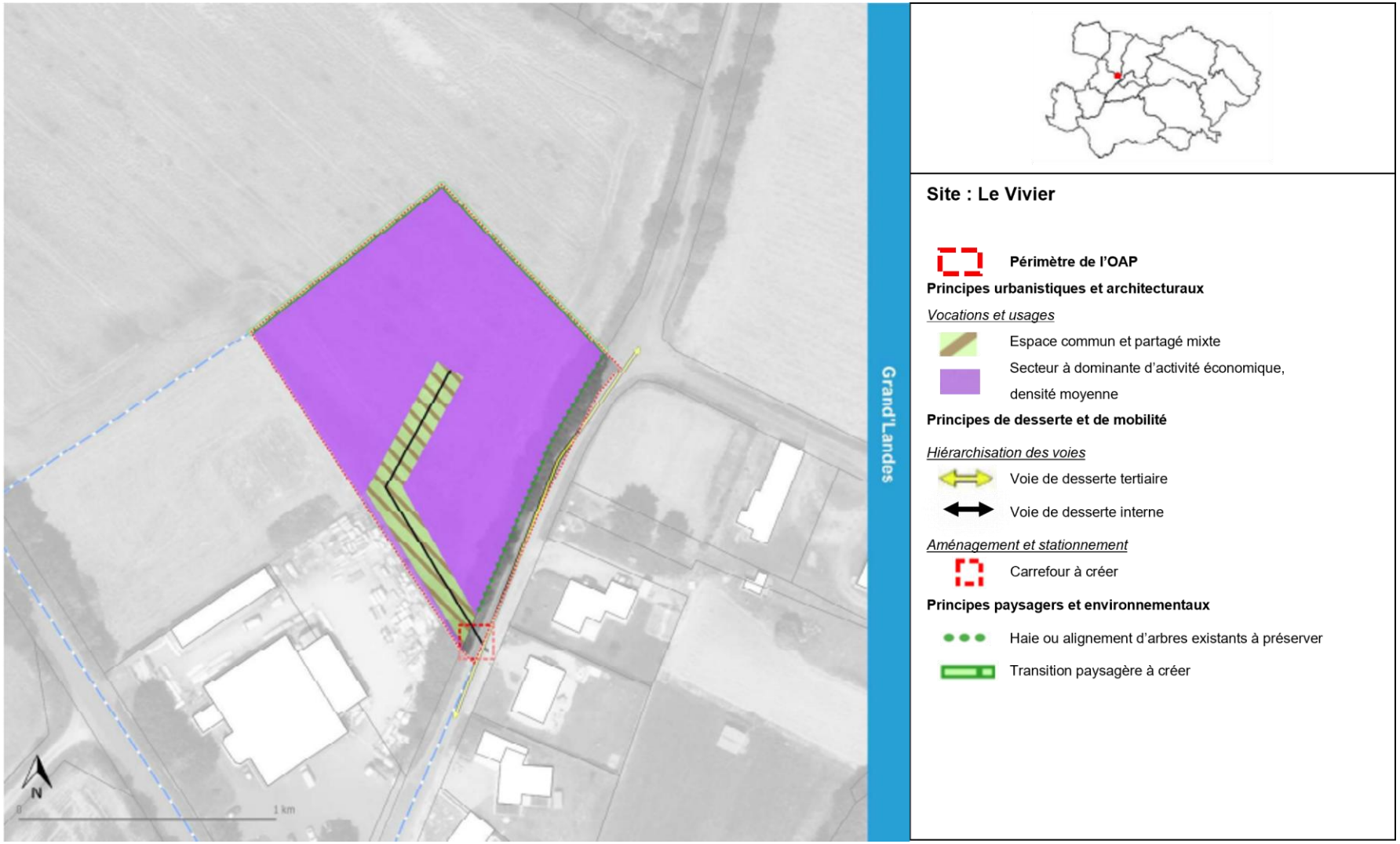
Situé hors de l'enveloppe urbaine de la commune, le site s'insère dans le prolongement d'une entreprise déjà implantée. Le terrain est exploité en culture céréalière et ne présente as d'enjeu écologique particulier. L'enjeu majeur sera d'intégrer la zone dans un environnement agricole.

PROGRAMMATION

Superficie : **0,57 hectare (ha)**

Le Vivier - Grand'Landes

4. Schéma de principe



Espace Vie Atlantique - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des activités économiques à dominante industrielle.
- Les constructions et installations seront implantées à partir de la marge de recul indiquée sur le règlement graphique. Seules les aires de stationnement et de stockage, veillant à être végétalisées au maximum et avec un revêtement perméable sauf impossibilité technique avérée, pourront être admises au sein de la marge de recul.
- Les aires de stationnement et de stockage ne doivent pas être vues de la RD 948. Le cas échéant, elles devront être masquées par de la végétation. Les haies, arbustes, ou arbres devront être de taille suffisante dès l'aménagement de ces aires afin de les masquer totalement.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux qualitatifs, etc.) pour une intégration harmonieuse du bâti dans le paysage. Un soin particulier devra être apporté aux façades perceptibles depuis la RD 948.
- L'orientation directe des éclairages privés sur les voies publiques est interdite afin d'éviter l'éblouissement des automobilistes.

2. Principes de desserte et mobilité

- La création d'accès supplémentaire est limitée rue de La Chevrie comme indiqué sur le schéma. Les éventuels nouveaux accès seront en sens unique et ne créeront pas de franchissement de voie. Ils pourront être interdits pour des raisons de sécurité.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les espaces paysagers existants le long de la RD 948 seront conservés ou renforcés afin de préserver l'entrée de ville. L'aménagement paysager devra être davantage végétalisé en lisière de l'actuelle zone pavillonnaire comme indiqué sur le schéma.
- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences locales.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin et avec des essences locales.
- Les enseignes devront être intégrées au volume du bâtiment. Les enseignes lumineuses sont interdites.
- Sauf contraintes techniques, les clôtures seront constituées d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage rigide posé de manière à ne pas impacter le système racinaire de la végétation en place et à venir.
- Au sein de la marge de recul : les aires de stationnement et de stockage sont interdites sur les zones humides.
- En dehors de la marge de recul : en cas d'atteinte aux zones humides, la séquence « éviter-réduire-compenser » sera à mettre en œuvre à l'étape du projet.

CONTEXTE

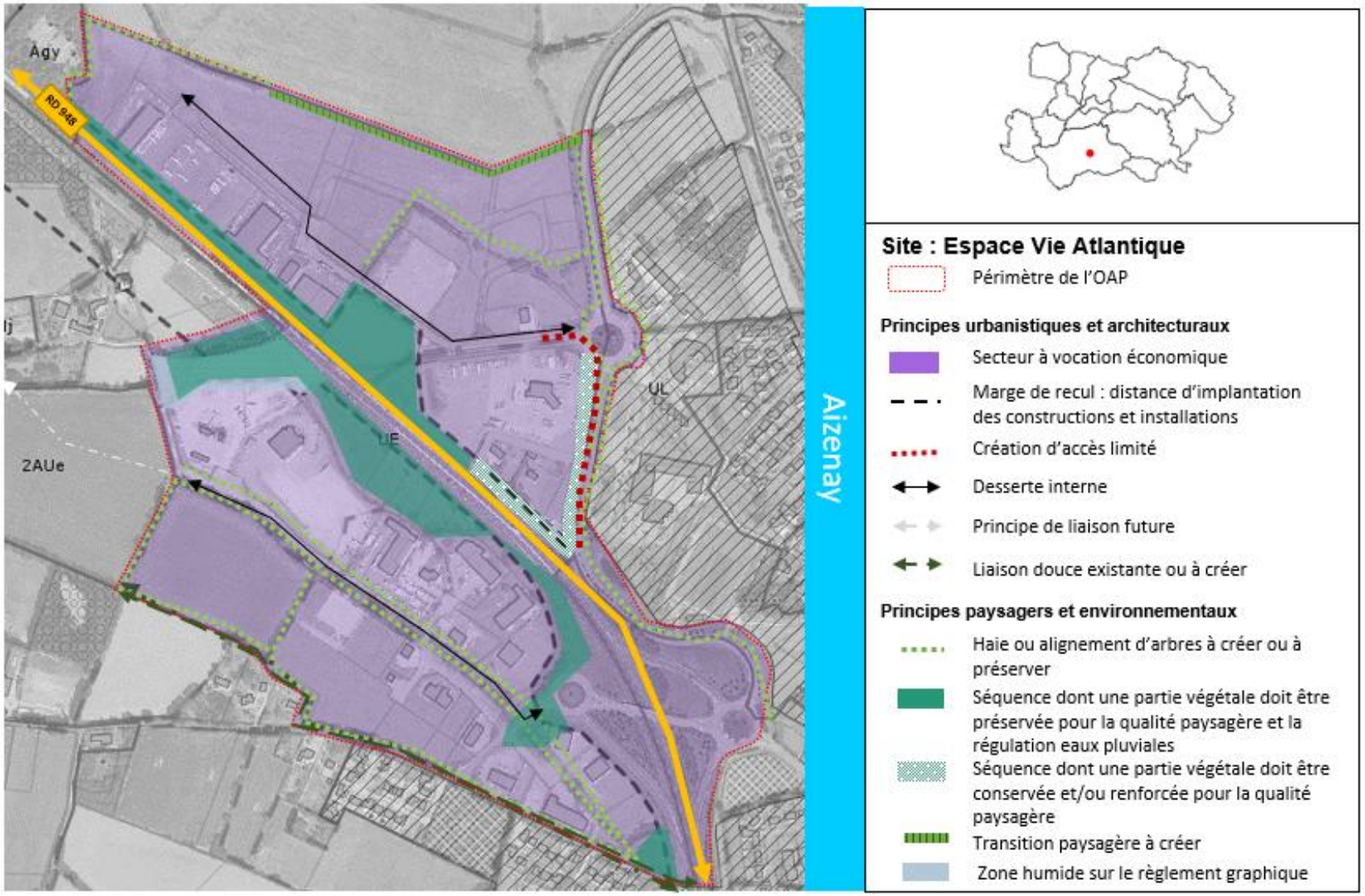


Espace Vie Atlantique nord, vue de la RD 948

Depuis les années 2000, des activités économiques à dominante industrielle se sont développées le long de la RD 948, à l'ouest d'Aizenay, dans les zones d'activités « Espace Vie Atlantique » nord et sud.
En application de la Loi Barnier, le projet de parc d'activité a fait l'objet en 2003 d'une étude spécifique définissant finement des principes de composition urbaine et d'intégration paysagère, au regard de l'interface entre la RD 948 et l'espace dédié aux entreprises.
Il en résulte notamment une marge de recul adaptée prolongeant de manière pérenne les principes d'intégration du parc d'activité.
Une étude « Loi Barnier » complémentaire (annexée au PLUi-H), a été réalisée en 2022 dans le prolongement de l'existante, notamment concernant le secteur jusque-là pavillonnaire au sud-est de la zone. Sa vocation devrait muter vers une occupation à usage d'activité.
Cette OAP reprend donc les principes de la 1ère étude Loi Barnier et de la nouvelle.

Espace Vie Atlantique - Aizenay

4. Schéma de principe



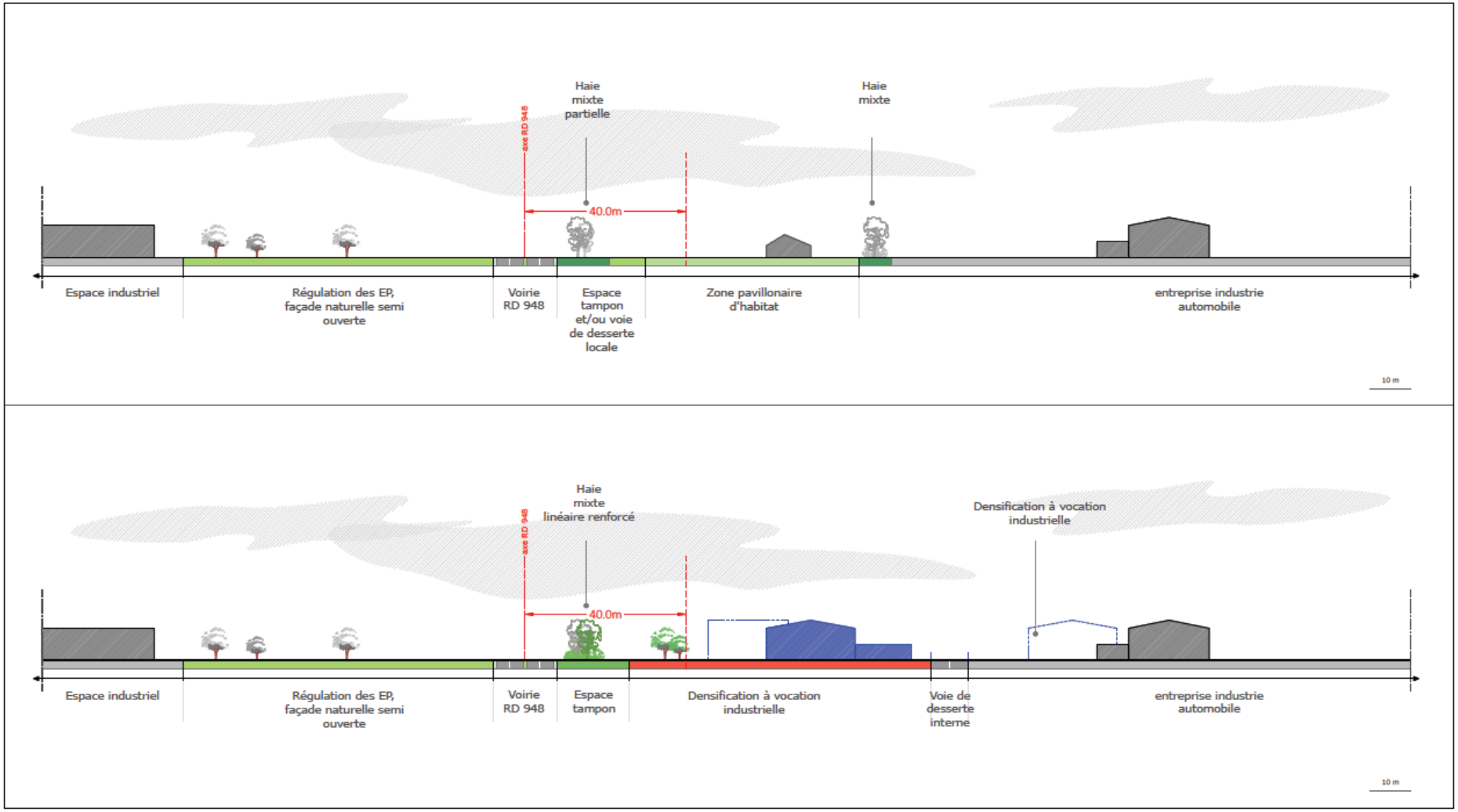
Espace Vie Atlantique - Aizenay

4.Hypothèse d'implantation



Espace Vie Atlantique - Aizenay

4.Hypothèse d'implantation - plan de coupe – Partie nord du site



Espace Vie Atlantique sud 2 - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des activités économiques à dominante industrielle.
- Les constructions et installations seront implantées à partir de la marge de recul indiquée sur le règlement graphique. Seules les aires de stationnement et de stockage, végétalisées et avec un revêtement perméable, pourront être admises au sein de la marge de recul.
- Les aires de stationnement et de stockage ne doivent pas être vues de la RD 948. Le cas échéant, elles devront être masquées par de la végétation. Les haies, arbustes, ou arbres devront être de taille suffisante dès l'aménagement de ces aires afin de les masquer totalement.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux qualitatifs, etc.) pour une intégration harmonieuse du bâti dans le paysage. Un soin particulier devra être apporté aux façades perceptibles depuis la RD 948.
- L'orientation directe des éclairages privés sur les voies publiques est interdite afin d'éviter l'éblouissement des automobilistes.

2. Principes de desserte et mobilité

- Le secteur est situé le long de l'axe structurant RD 948.
- Une desserte interne avec la zone d'activité à l'est sera réalisée.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les espaces paysagers existants le long de la RD 948 doivent être conservés afin de préserver l'entrée de ville. Afin de préserver la qualité paysagère de l'entrée de ville, un aménagement à dominante végétal devra être ajouté si la haie est supprimée comme indiqué sur le schéma.
- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences locales.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- Les enseignes devront être intégrées au volume du bâtiment. Les enseignes lumineuses sont interdites.
- Sauf contraintes techniques, les clôtures seront constituées d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage rigide posé de manière à ne pas impacter le système racinaire de la végétation en place et à venir.
- Au sein de la marge de recul : les aires de stationnement et de stockage sont interdites sur les zones humides.
- En dehors de la marge de recul : en cas d'atteinte aux zones humides, la séquence « éviter-réduire-compenser » sera à mettre en œuvre à l'étape du projet.

CONTEXTE



Espace Vie Atlantique sud 2 – Vue de la RD 948

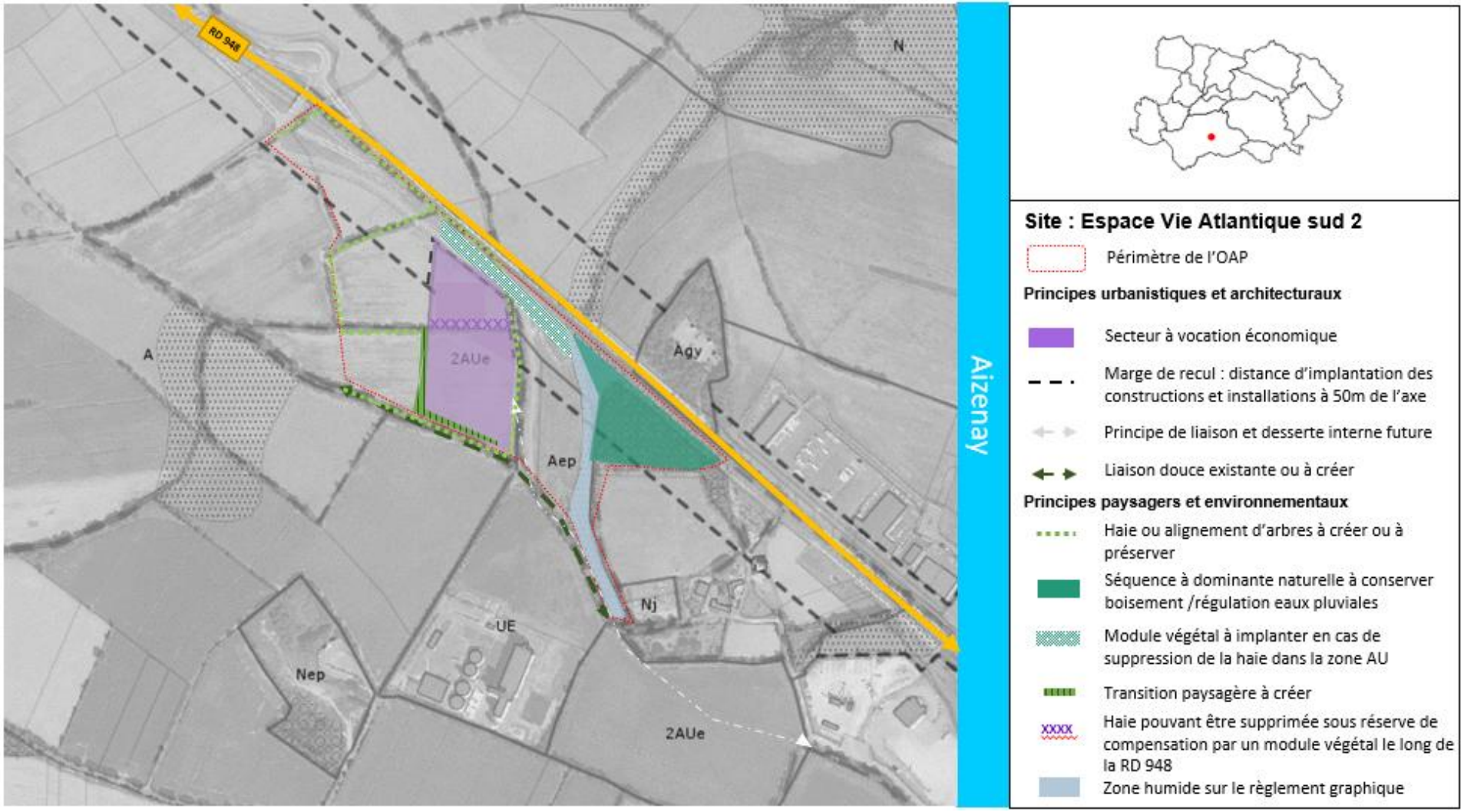
L' étude « Loi Barnier » réalisée en 2022 (annexée au PLUi-H), s'inscrit dans le prolongement de l'existante. La zone d'urbanisation future « AUe » dans le prolongement de la CAVAC, s'étend au contact de la RD 948, ainsi qu'à un espace classé « Aep » dédié à des équipements collectifs de gestion des eaux.

Dans le sens ouest-est, depuis la RD 948, la zone « AUe » est peu perceptible compte tenu des effets de talus et du rôle d'écran que jouent les linéaires de haies perpendiculaires à l'axe routier. En arrière-plan, émerge l'édifice de la CAVAC qui donne le signal de la présence d'activités.

A l'inverse, dans le sens est-ouest, une longue séquence laisse perceptible la zone « AUe » dans une vue frontale. La séquence de la zone « Aep » est quant à elle perceptible mais de manière très fugace entre le boisement à l'est et la haie longeant la voie communale à l'ouest.

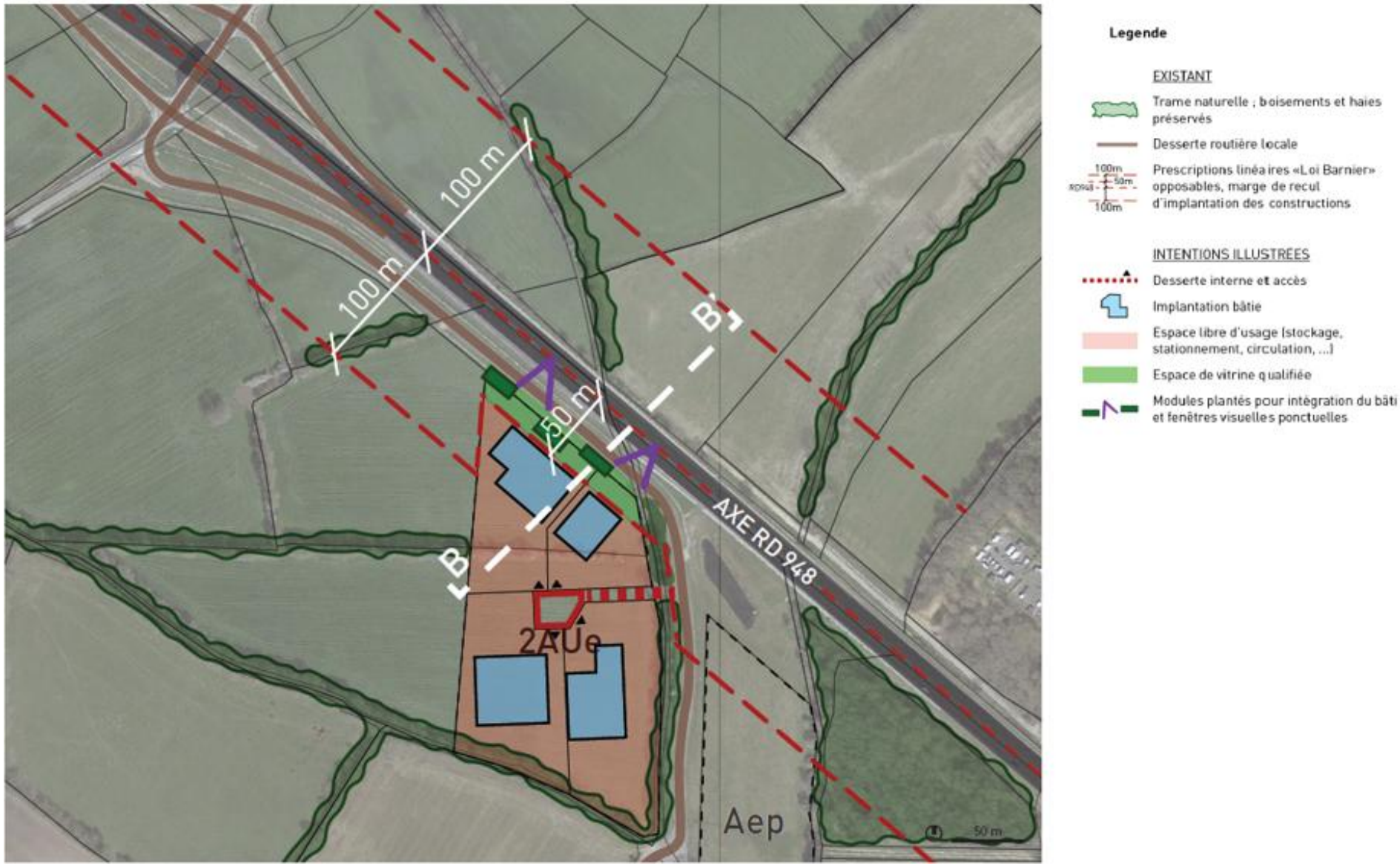
Espace Vie Atlantique sud 2 - Aizenay

4. Schéma de principe



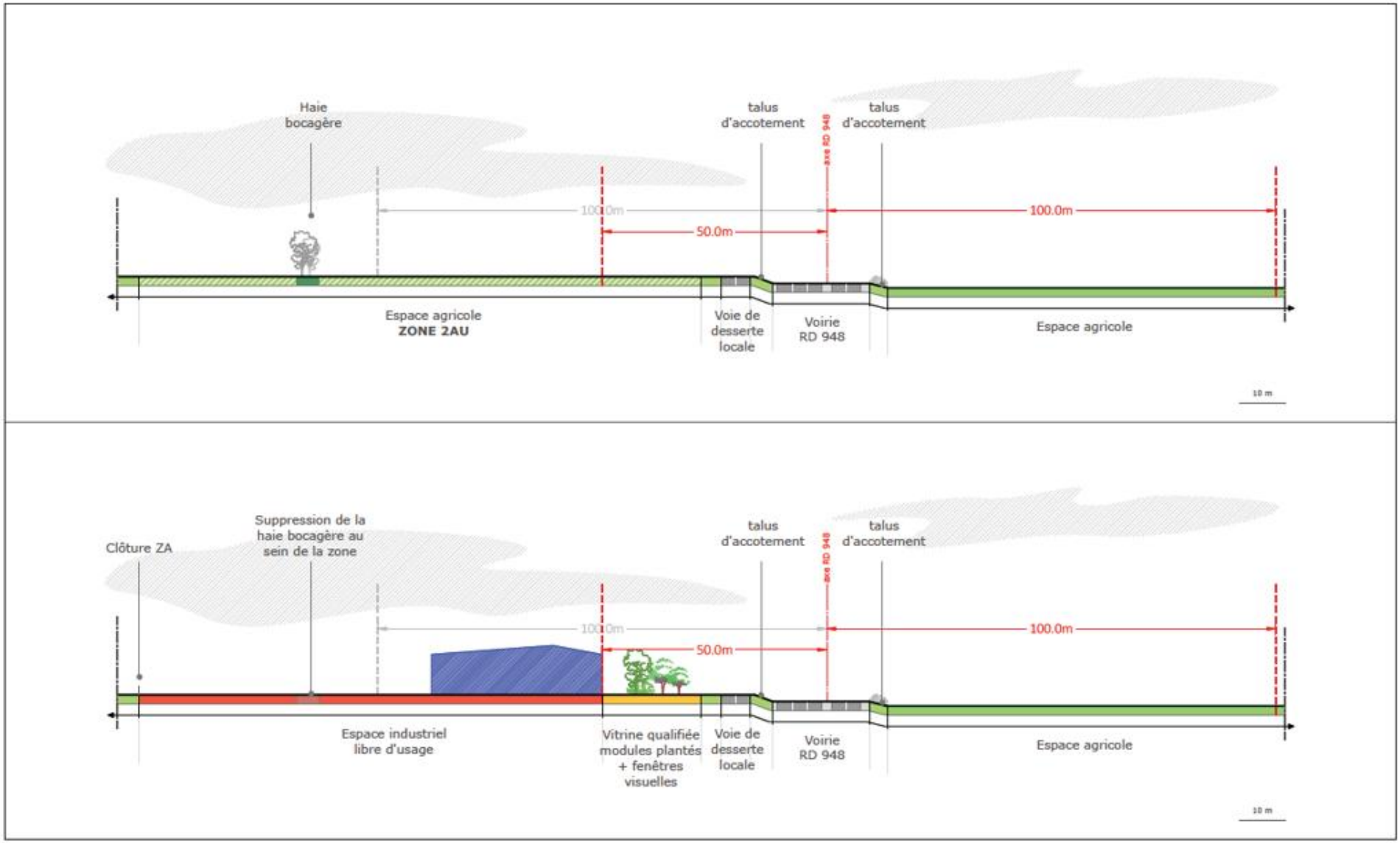
Espace Vie Atlantique sud 2 - Aizenay

4.Hypothèse d'implantation



Espace Vie Atlantique sud 2 - Aizenay

4.Hypothèse d'implantation - plan de coupe



Les Blussières - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des activités économiques à dominante industrielle.
- Les constructions et installations seront implantées à partir de la marge de recul indiquée sur le règlement graphique. Seules les aires de stationnement et de stockage, végétalisées et avec un revêtement perméable, pourront être admises au sein de la marge de recul.
- Les aires de stationnement et de stockage ne doivent pas être vues de la RD 948. Le cas échéant, elles devront être masquées par de la végétation. Les haies, arbustes, ou arbres devront être de taille suffisante dès l'aménagement de ces aires afin de les masquer totalement.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux qualitatifs, etc.) pour une intégration harmonieuse du bâti dans le paysage. Un soin particulier devra être apporté aux façades perceptibles depuis la RD 948.
- L'orientation directe des éclairages privés sur les voies publiques est interdite afin d'éviter l'éblouissement des automobilistes.

2. Principes de desserte et mobilité

- Le secteur est situé le long de l'axe structurant RD 948. Les voies de dessertes sont uniquement internes à la zone.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Le long de la RD 948, en façade des bâtiments, des espaces végétalisés et paysagers doivent être aménagés pour une requalification de la zone d'activité plus qualitative.
- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences locales.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- Les enseignes devront être intégrées au volume des bâtiments. Les enseignes lumineuses sont interdites.
- Sauf contraintes techniques, les clôtures seront constituées d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage rigide posé de manière à ne pas impacter le système racinaire de la végétation en place et à venir.

CONTEXTE



Les Blussières – Vue de la RD 948

La zone des Blussières s'est d'abord déployée au sud-ouest de la RD 948, tirant parti de l'échangeur routier tout proche et d'un effet « vitrine » qui offrait une visibilité aux entreprises. Cette première étape est antérieure à la Loi Barnier.
L'application du recul à 50m de l'axe de la RD 948 est toujours en vigueur et s'applique sur l'ensemble du linéaire supportant une vocation d'activité.
En partie sud-ouest de la zone d'activité, les entreprises implantées avant l'application de la Loi Barnier (étude 1997) ont majoritairement leur façade à moins de 50m de l'axe de la RD 948, et l'interface qui constitue la "vitrine" de la ZA est très peu qualitative.
A l'occasion d'une nouvelle étude Loi Barnier (annexée au PLUi-H), la séquence sud-ouest de la ZA des Blussières fait l'objet d'une adaptation des règles actuellement en vigueur dans l'objectif d'une requalification de la façade au contact de la RD 948.

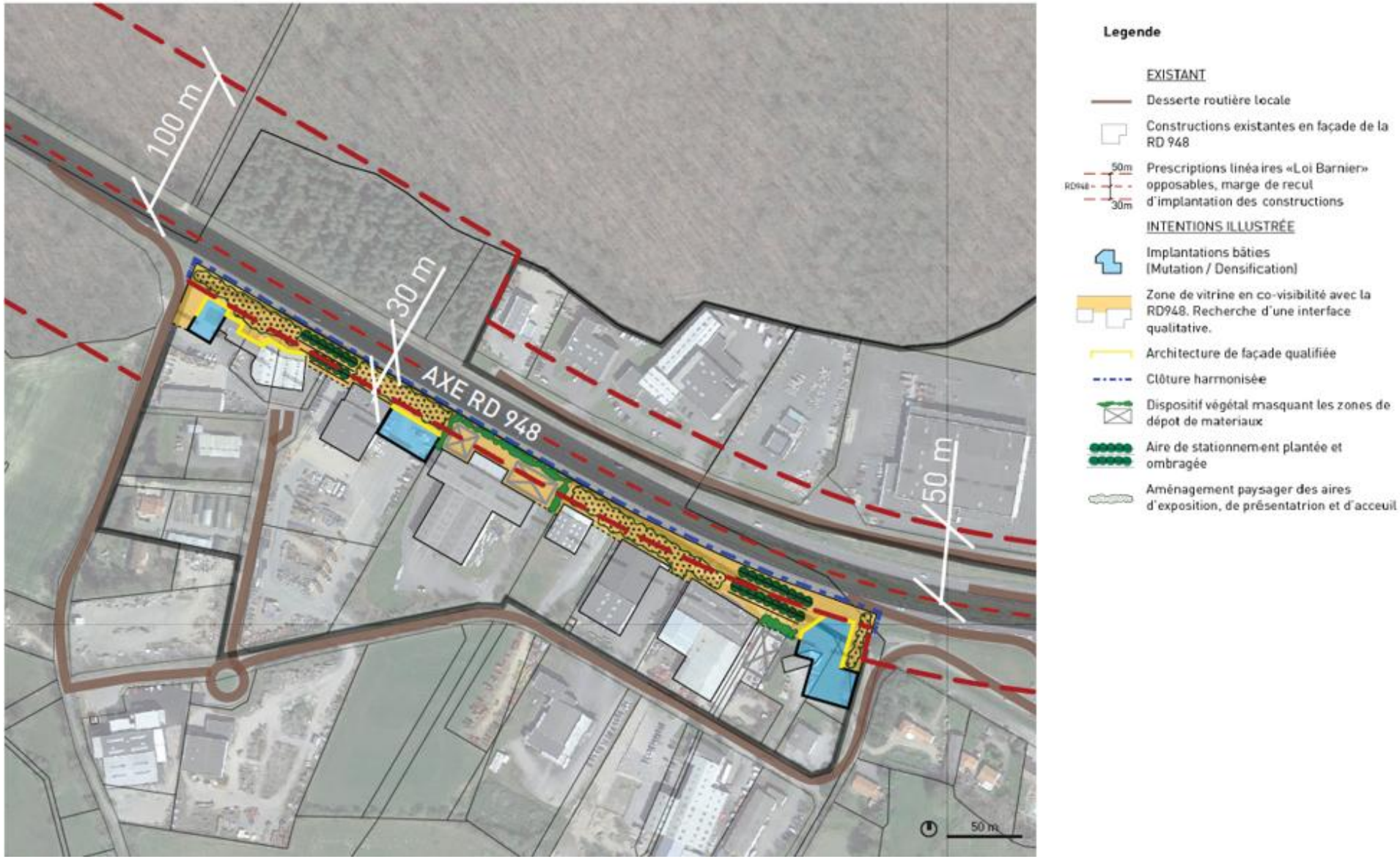
Les Blussières - Aizenay

4. Schéma de principe



Les Blussières - Aizenay

4.Hypothèse d'implantation



Les Minières - Bellevigny

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des activités économiques à dominante artisanale.
- Les constructions et installations seront implantées à partir de la marge de recul indiquée sur le règlement graphique. Seules les aires de stationnement et de stockage, végétalisées et avec un revêtement perméable, pourront être admises au sein de la marge de recul.
- Les aires de stationnement et de stockage ne doivent pas être vues de la RD 763. Le cas échéant, elles devront être masquées par de la végétation. Les haies, arbustes, ou arbres devront être de taille suffisante dès l'aménagement de ces aires afin de les masquer totalement.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux qualitatifs, etc.) pour une intégration harmonieuse du bâti dans le paysage. Un soin particulier devra être apporté aux façades perceptibles depuis la RD 763.
- L'orientation directe des éclairages privés sur les voies publiques est interdite afin d'éviter l'éblouissement des automobilistes.

2. Principes de desserte et mobilité

- Le secteur est situé le long de l'axe structurant RD 763.
- Une voie de desserte interne à la zone devra être créée.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Le long de la RD 763, en façade des bâtiments, des espaces végétalisés et paysagers doivent être aménagés pour une requalification de la zone d'activité plus qualitative.
- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences locales.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- Les enseignes devront être intégrées au volume des bâtiments. Les enseignes lumineuses sont interdites.
- Sauf contraintes techniques, les clôtures seront constituées d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage rigide posé de manière à ne pas impacter le système racinaire de la végétation en place et à venir.
- Au sein de la marge de recul : les aires de stationnement et de stockage sont interdites sur les zones humides.
- En dehors de la marge de recul : en cas d'atteinte aux zones humides, la séquence « éviter-réduire-compenser » sera à mettre en œuvre à l'étape du projet notamment par la prise en compte des espaces périphériques de fonctionnement des zones humides.
- La création du corridor écologique entre les zones humides devra rechercher les solutions techniques permettant le maintien de la continuité hydraulique (ex : mur de soutènement en gabions).

CONTEXTE

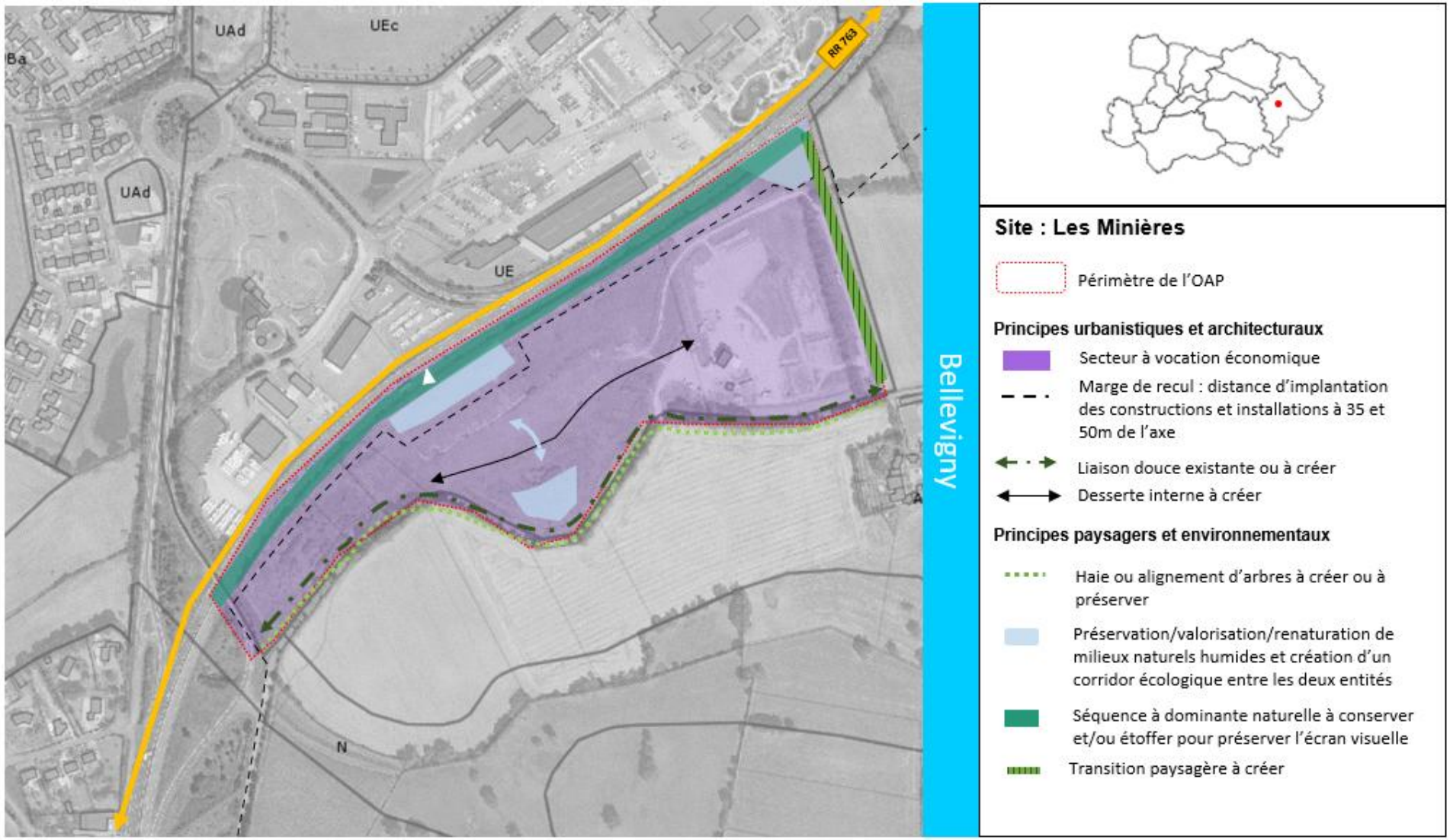


Zone sud-est Les Minières – Vue de la RD 763

La zone sud-est des Minières est desservie par une voie communale directement accessible depuis l'échangeur au sud de l'agglomération.
Implantée en rive sud de la RD 763 et séparée par la 2x2 voies de toute enveloppe urbaine, la zone UE des Minières ne fait l'objet d'aucune intention en matière de « vitrine » sur l'axe structurant.
La zone UE est quasi imperceptible depuis la RD 763 ; une haie dense marquant l'interface entre la 2x2 voies et le site d'étude.
En partie nord du linéaire, quelques étroites fenêtres visuelles laissent entrevoir des vues très fugaces sur l'entreprise en place et les importants mouvements de terrain que génèrent son activité.
A l'occasion d'une étude Loi Barnier (annexée au PLUi-H), la zone sud fait l'objet d'une adaptation des marges de recul et d'une protection des éléments environnementaux.

Les Minières – Bellevigny

4. Schéma de principe



ZAE Les Lucs/St Denis - Saint-Denis-la-Chevasse

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des activités économiques à dominante industrielle.
- Les constructions et installations seront implantées à partir de la marge de recul indiquée sur le règlement graphique. Seules les aires de stationnement et de stockage, végétalisées et avec un revêtement perméable, pourront être admises au sein de la marge de recul.
- Les aires de stationnement et de stockage ne doivent pas être vues de la RD 763. Le cas échéant, elles devront être masquées par de la végétation. Les haies, arbustes, ou arbres devront être de taille suffisante dès l'aménagement de ces aires afin de les masquer totalement.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux qualitatifs, etc.) pour une intégration harmonieuse du bâti dans le paysage. Un soin particulier devra être apporté aux façades perceptibles depuis la RD 763.
- L'orientation directe des éclairages privés sur les voies publiques est interdite afin d'éviter l'éblouissement des automobilistes.

2. Principes de desserte et mobilité

- Le site est traversé par l'axe structurant RD 763. Les voies de dessertes sont uniquement internes à la zone.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Le long de la RD 763, en façade des bâtiments, des espaces végétalisés et paysagers doivent être aménagés pour une requalification de la zone d'activité plus qualitative.
- Les alignements d'arbres et les haies repérées sur le schéma devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences locales.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- Les enseignes devront être intégrées au volume des bâtiments. Les enseignes lumineuses sont interdites.
- Sauf contraintes techniques, les clôtures seront constituées d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage rigide posé de manière à ne pas impacter le système racinaire de la végétation en place et à venir.
- Au sein de la marge de recul : les aires de stationnement et de stockage sont interdites sur les zones humides.
- En dehors de la marge de recul : en cas d'atteinte aux zones humides, la séquence « éviter-réduire-compenser » sera à mettre en œuvre à l'étape du projet notamment par la prise en compte des espaces périphériques de fonctionnement des zones humides.

CONTEXTE

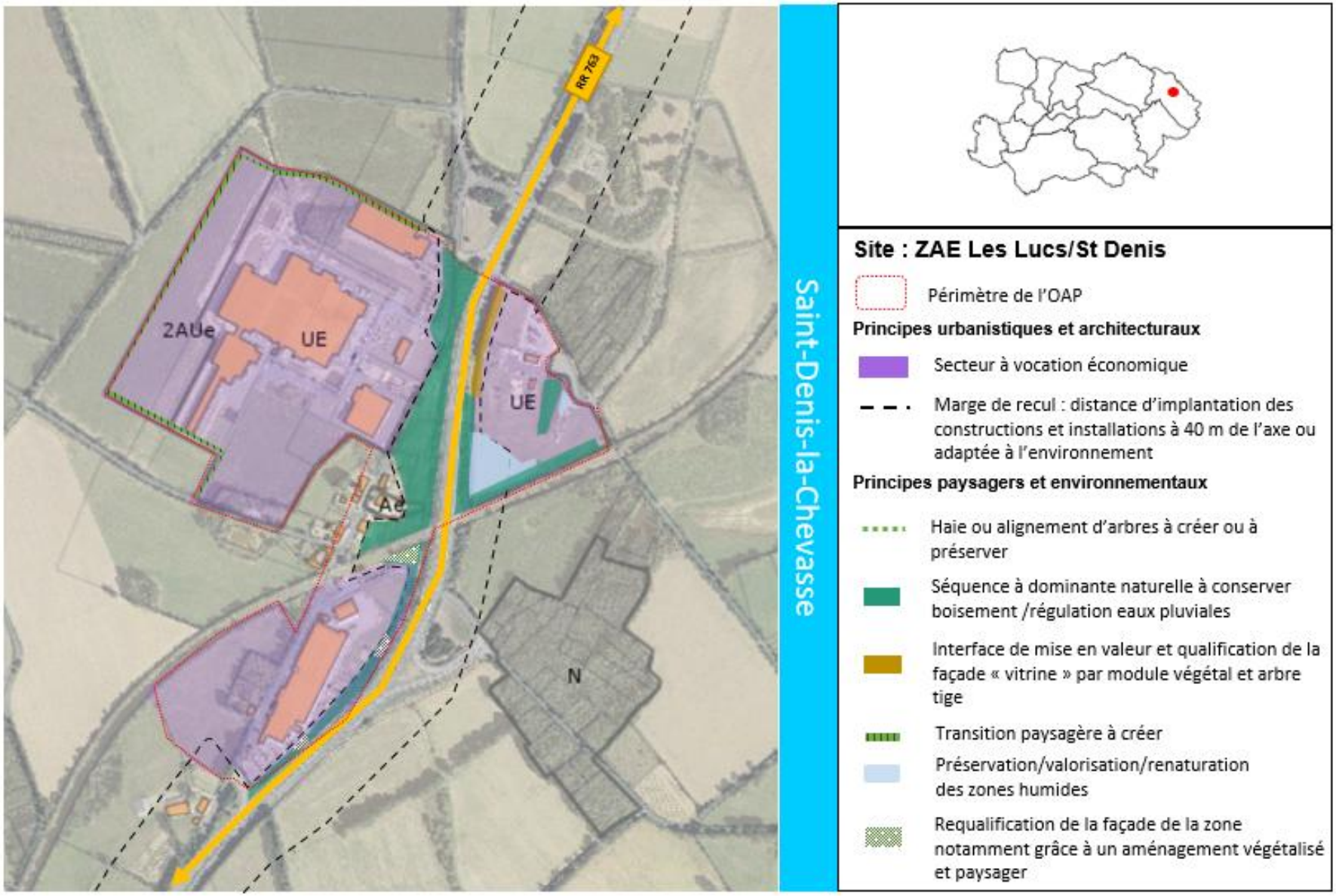


ZAE Les Lucs/St Denis – Vue de la RD 763

Sur l'une et l'autre des rives de la RD763, les enjeux de la zone d'activité "Saint Denis/Les Lucs" sont distincts :
- A l'ouest, il s'agit de renforcer l'étanchéité visuelle pour optimiser les surfaces disponibles pour les entreprises
- A l'est, plusieurs thématiques se croisent : sensibilités environnementales, intégration paysagère et identité bocagère, valorisation et maitrise de l'effet vitrine ...
L'interface entre la 2x2 voies qui s'élève pour franchir la voie ferrée et les entreprises en place, est presque exclusivement bordée de boisements qui forment un écran visuel très opaque.
En point haut, une courte séquence non boisée laisse entrevoir des bâtiments d'activité.
Les vues sont en alternance fermées puis ouvertes. Au nord et au sud, la végétation opère comme un écran plus ou moins opaque.
La séquence du centre est très ouverte avec une vue assez frontale sur l'entreprise Abrinoval.

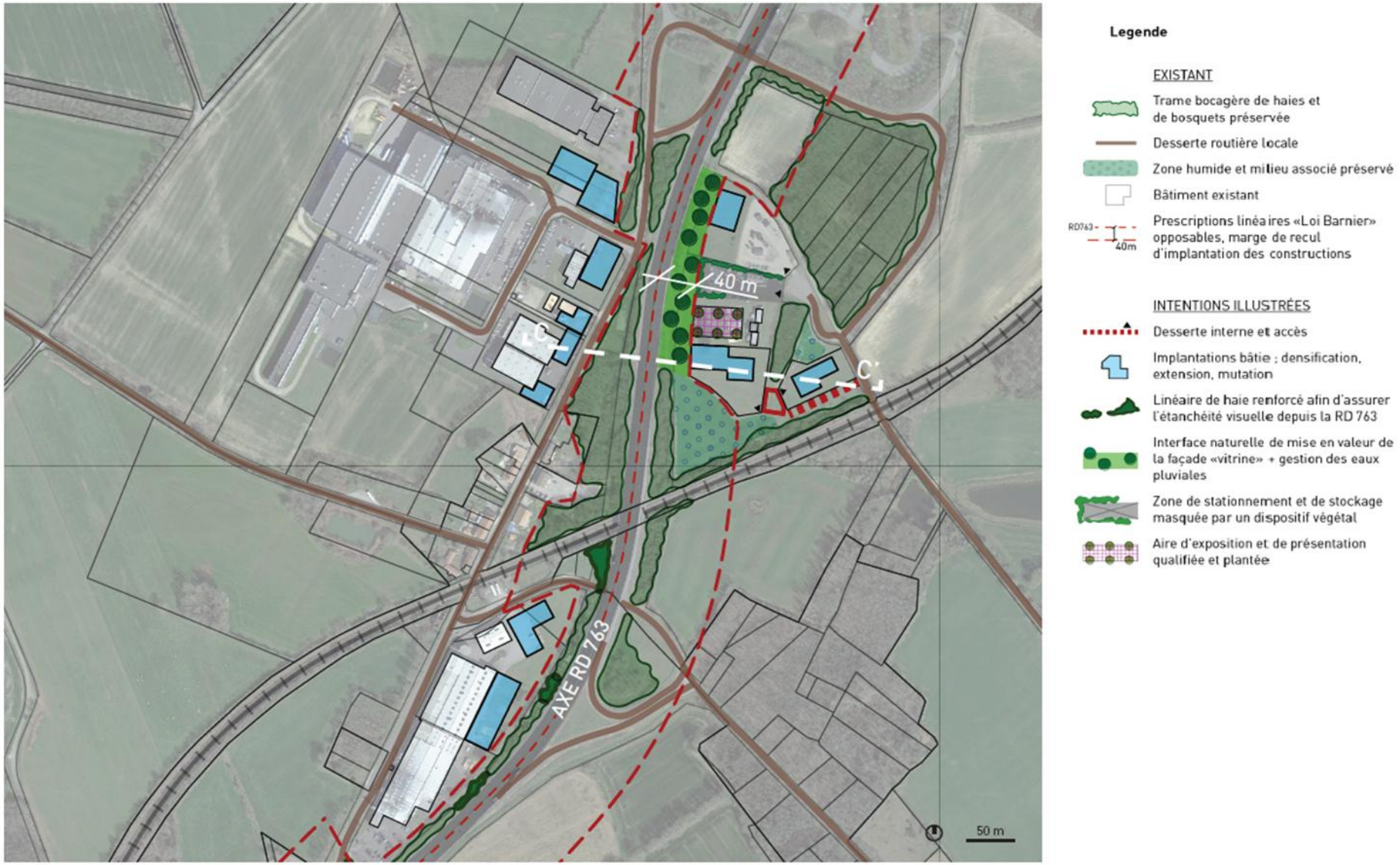
ZAE Les Lucs/St Denis – Saint-Denis-la-Chevasse

4. Schéma de principe



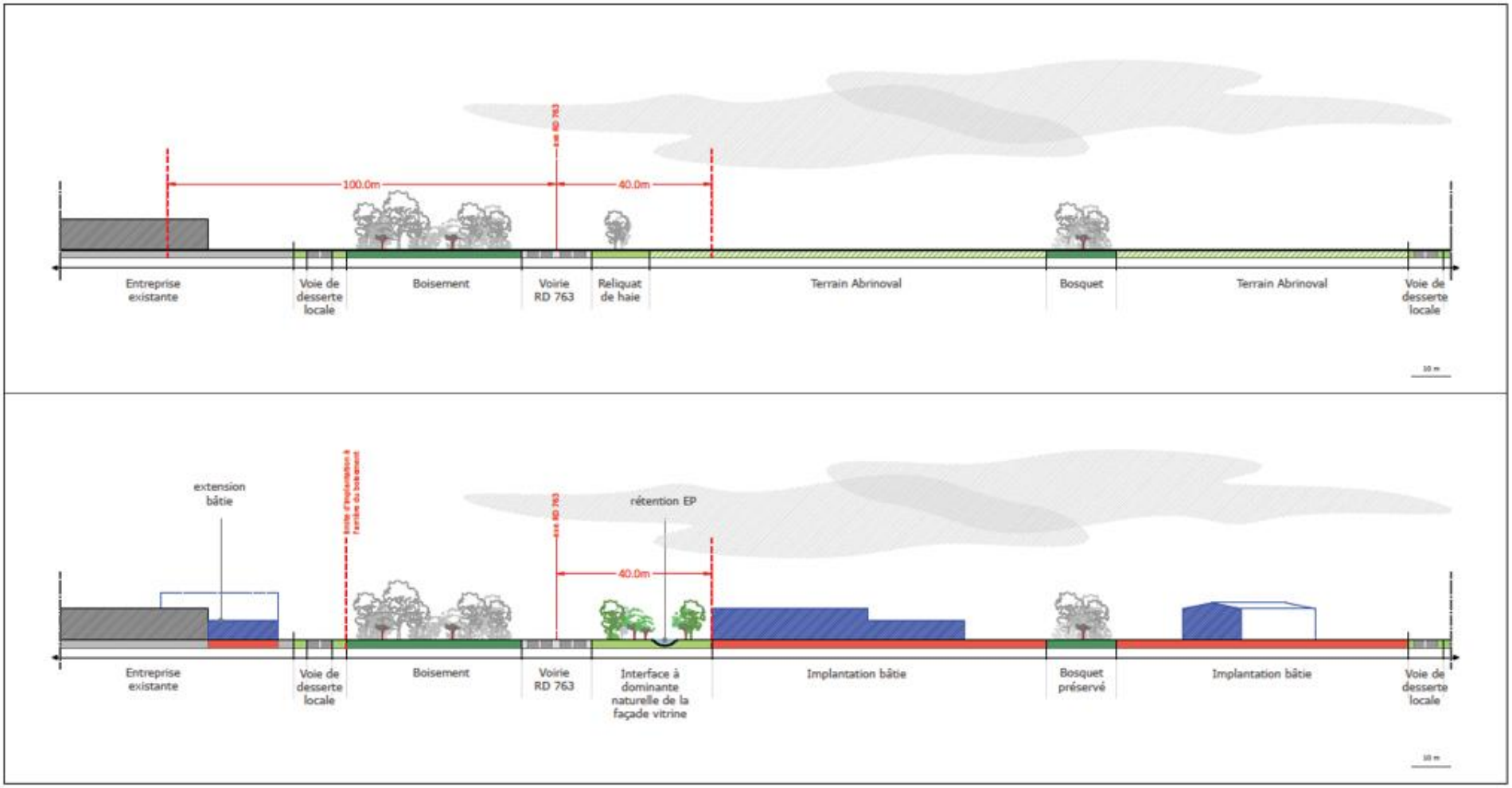
ZAE Les Lucs/St Denis – Saint-Denis-la-Chevasse

4.Hypothèse d'implantation



ZAE Les Lucs/St Denis – Saint-Denis-la-Chevasse

4.Hypothèse d'implantation - plan de coupe



Secteur touristique - Bilan chiffré

Commune	Nom du site	Surface (ha)	Échéance prévisionnelle
Apremont	PRL du Moulin de Gourgeau	7,20	Sur le temps du PLUi-h

PRL du Moulin de Gourgeau - Apremont

Projet global d'aménagement

Est uniquement autorisé un projet d'ensemble sur l'intégralité du périmètre du STECAL Ntz, correspondante à ladite OAP.

Projet d'implantation d'un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) constitué de maximum 120 Hébergements Légers de Loisirs (HLL) et d'un espace collectif.

Le concept du PRL reposera sur l'écotourisme. L'objectif est d'offrir un paysage exceptionnel à une population désireuse de s'immerger en pleine nature.

Aussi, le projet s'inscrira dans le respect de l'environnement du site privilégiant des aménagements, installations, constructions :

- avec un impact minimum, notamment concernant l'artificialisation de sols ;
- en préservant les caractéristiques du site, que ce soit concernant le paysage, la faune et la flore.

Ce projet dont le règlement et le cahier des charges, sera autorisé sous réserve de l'accord de la commune d'Apremont et de la Communauté de communes Vie et Boulogne.

Périmètre du projet : éviter les zones à fort enjeu environnemental

Les espaces pouvant être aménagés ont été déterminés de manière à éviter au maximum les zones à fortes valeurs environnementales. Ils ont été classés en STECAL « Ntz » et couvert par l'OAP.

Les zones humides ne pourront pas recevoir d'aménagements, de constructions ou d'installations.

Les usagers du PRL ne pourront pas pénétrer au sein des espaces classés en zone naturelle stricte au centre du PRL, interdits aux piétinements et clôturés par des barrières en bois (en essences locales). Des passerelles en bois (en essences locales) permettront de circuler au-dessus de la zone, notamment pour rejoindre l'espace collectif, évitant ainsi tout impact. Cet espace laissé à son état naturel coulée verte permettra de renforcer la tranquillité et le sentiment de « pleine nature » des usagers.

CONTEXTE



Le secteur est situé à l'Ouest du bourg d'Apremont dans un espace nature à proximité de La Vie.
Il est concerné par :

- *deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ;*
- *deux Zones humides selon l'inventaire du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE);*
- *un Site Patrimonial Remarquable (SPR).*

Classé en STECAL Ntz au PLUi-H, ce site est depuis de nombreuses années voué à des activités de loisirs/tourisme. De plus, la Communauté de communes Vie et Boulogne a pour stratégie touristique le développement d'hébergement qualitatif en harmonie avec le cadre de vie verdoyant et patrimonial d'Apremont.

PROGRAMMATION

Superficie : **7,2 hectares (ha)**

1. Principes urbanistiques et architecturaux

➢ Espace collectif : impact réduit et intégré à l'environnement :

Cet espace commun peut regrouper :

- accueil/conciergerie ;
- lieux de convivialité et de loisirs ;
- piscine naturelle ou biologique ;
- des aires de jeux en bois (essence locale);
- les locaux techniques.

Le commerce et les activités de services (types épicerie, dépôt de pain, restaurant…) sont interdits.

L'imperméabilisation du sol pour les espaces collectifs est à éviter au maximum et est admise uniquement pour la piscine naturelle. En cas de perte de couvert végétal, elle devra être compensée par la création de surfaces végétalisées ou végétalisables au sein du site (murs via plantes grimpantes, toitures, etc.)

Une attention particulière sera apportée au traitement architectural des espaces collectifs, afin de favoriser leur intégration paysagère par leur forme, disposition, volumétrie ainsi que les matériaux utilisés.

Concernant les matériaux des constructions, le bois local est à privilégier : pin, châtaigner, chêne, etc. Les traitements de finition autorisés, type lasure, seront sans adjuvants toxiques, respectueux de l'environnement et garderont la couleur naturelle du bois.

D'autres matériaux biosourcés, tels que la paille, le chanvre ou encore la chaux, peuvent être admis si le parti pris architectural le justifie et s'ils ont sans impact sur l'environnement. Le PVC et l'aluminium sont interdits.

Les toitures végétalisées, en bois et/ou recouvertes par des panneaux solaires sont à privilégier. L'utilisation de la tuile est interdite. D'autres matériaux peuvent être admis si le parti pris architectural le justifie et s'ils ont sans impact sur l'environnement.

Le bâti devra également intégrer des éléments permettant l'accueil et le développement des espèces du site (exemple : façade non lisse pour le développement des plantes grimpantes, nichoirs à oiseaux, arbres à insectes…).

Par ailleurs, des aires de jeux en bois local pour les enfants pourront être installés au sein de l'espace commun et des zones piétonnes pouvant accueillir les HLL.

- Les Habitations Légères et de Loisirs (HLL) : un habitat respectueux de son environnement :

Le site pourra accueillir 120 HLL maximum. La surface des parcelles pouvant accueillir chaque HLL oscillera entre 250 à 400 m². L'emprise au sol du HLL est limitée à 20% de la parcelle.

Afin d'éviter toute artificialisation du sol, chaque HLL ainsi que leurs terrasses reposeront sur des fondations au moyen de pieux bois ou métalliques galvanisés.

Une attention particulière sera apportée au traitement architectural des HLL autorisés au sein du règlement et du cahier des charges afin d'assurer leur homogénéité et de favoriser leur intégration paysagère par leur forme, disposition, volumétrie ainsi que par les matériaux utilisés.

Concernant les matériaux des constructions, le bois local est à privilégier : pin, châtaigner, chêne, etc. Les traitements de finition autorisés, type lasure, seront sans adjuvants toxiques, respectueux de l'environnement et garderont la couleur naturelle du bois.

D'autres matériaux biosourcés peuvent être admis si le parti pris architectural le justifie et s'ils ont sans impact sur l'environnement. Le PVC et l'aluminium sont interdits.

Les toitures végétalisées, en bois et/ou recouvertes par des panneaux solaires sont à privilégier. L'utilisation de la tuile est interdite. D'autres matériaux peuvent être admis si le parti pris architectural le justifie et s'ils ont sans impact sur l'environnement.

Le choix des végétaux sera également précisé dans le règlement, afin de garantir la cohérence esthétique du projet.

Les clôtures des parcelles dédiées aux HLL seront exclusivement végétales avec essences déjà présentes sur le site et admises selon le cahier des charges.

2. Principes de desserte et mobilité

- Circulation piétonne et stationnement paysagé :

Le site sera entièrement piéton. Les voies de circulation seront aménagées avec des matériaux perméables respectueux de l'environnement. Le passage des véhicules sera limité à ceux nécessaires à l'entretien et aux arrêts minutes pour les habitants.

Les bords des chemins seront plantés avant l'achat des parcelles, avec des essences déjà présentes sur le site.

Aussi, des parkings paysagers devront être créés aux entrées du site pour accueillir au total 200 véhicules (1,5 places par HLL et 20 places visiteurs).

Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère de ces espaces. Les revêtements seront perméables et des espaces boisés et des haies bocagères seront créés grâce à la plantation d'arbres et d'arbustes (uniquement avec essences déjà présentes sur le site).

3. Principes paysagers et environnementaux

➢ Aménagement paysager : conservation de l'existant et respect de l'éco-système du site

Dans l'ensemble du secteur, l'aménagement paysager reposera sur la végétation existante. Aussi, toutes les haies seront conservées. Aucune implantation ne sera possible en limite de haies afin de permettre le développement de celles-ci. Des plantations supplémentaires (uniquement essences déjà présentes ou espèces nouvelles adaptées aux évolutions du changement climatique) pourront compléter l'aménagement du site dans un but paysager ou environnemental afin de créer des milieux et habitats naturels variés et diversifiés correspondants au secteur ou adaptés aux évolutions du changement climatique (jardins, mares, nichoirs, abris…).

Aussi, un relevé des espèces existantes et un cahier des charges détaillant les essences autorisées (uniquement essences déjà présentes ou espèces nouvelles adaptées aux évolutions du changement climatique) devra être fourni au sein du règlement/cahier des charges.

En outre, le cahier des charges détaillera l'entretien des espaces verts communs et privés selon le principe de gestion différenciée, c'est-à-dire en limitant les tontes, les tailles et en favorisant les zones de prairies et de bosquets, refuges pour de nombreux animaux.

Enfin, l'impact visuel de l'ensemble du projet devra être évité. Ainsi, les aménagements, installations, constructions et éléments techniques(exemple : boîte aux lettres, containers, etc..) devront être de qualités et non visibles de la voie publique.

➢ Desserte par les réseaux : des dispositifs intégrés et respectueux de l'environnement

- **Eau potable**

L'ensemble des HLL sera raccordé au réseau d'alimentation en eau potable. L'installation devra assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

- **Eaux usées**

Le traitement des eaux usées sera réalisé par phytoépuration, dispositif d'assainissement individuel ou semi-collectif, qui se présente sous la forme d'un jardin, parfaitement intégré dans le paysage sous forme de « jardins d'assainissement », ou comment joindre l'utile à l'agréable tout en respectant le cadre environnemental du projet.

- **Eaux pluviales**

Sauf contraintes techniques, une solution simple, écologique et performante de rétention et valorisation des eaux pluviales sera utilisée de type « jardins de pluie » ou « îlot filtrant » afin de répondre aux enjeux environnementaux de valorisation de l'eau en lien avec le changement climatique et la préservation de la ressource en eau.

Le projet ne devra pas faire obstacle aux principes de noues et il devra privilégier au maximum la mise en œuvre de voies de circulation parallèles aux courbes de niveaux.

- Gestion des déchets

  - Déchet vert : ils pourront être broyés sur place afin d'être utilisés comme paillage ou autres pour redynamiser les sols.
  - Déchet ménager organique : des zones de compostage spécifiques pourraient être déployées de manière stratégique, afin de permettre le traitement des déchets organiques et pourront être utilisés dans les espaces verts du site.
  - Déchet ménager non organique : une organisation pour un tri sélectif optimal sera déployée selon la règlementation en vigueur.

- Eclairage

L'éclairage extérieur des parties communes sera conçu de manière à respecter la faune et la flore :

  - en limitant notamment le nombre de points lumineux ;
  - en utilisant des luminaires performants et peu énergivores et en étudiant les technologies les plus adaptées (LED, détecteur de présences,…) ;
  - en coupant l'éclairage durant certaines périodes de la nuit.

- Affouillements et exhaussements des sols interdits

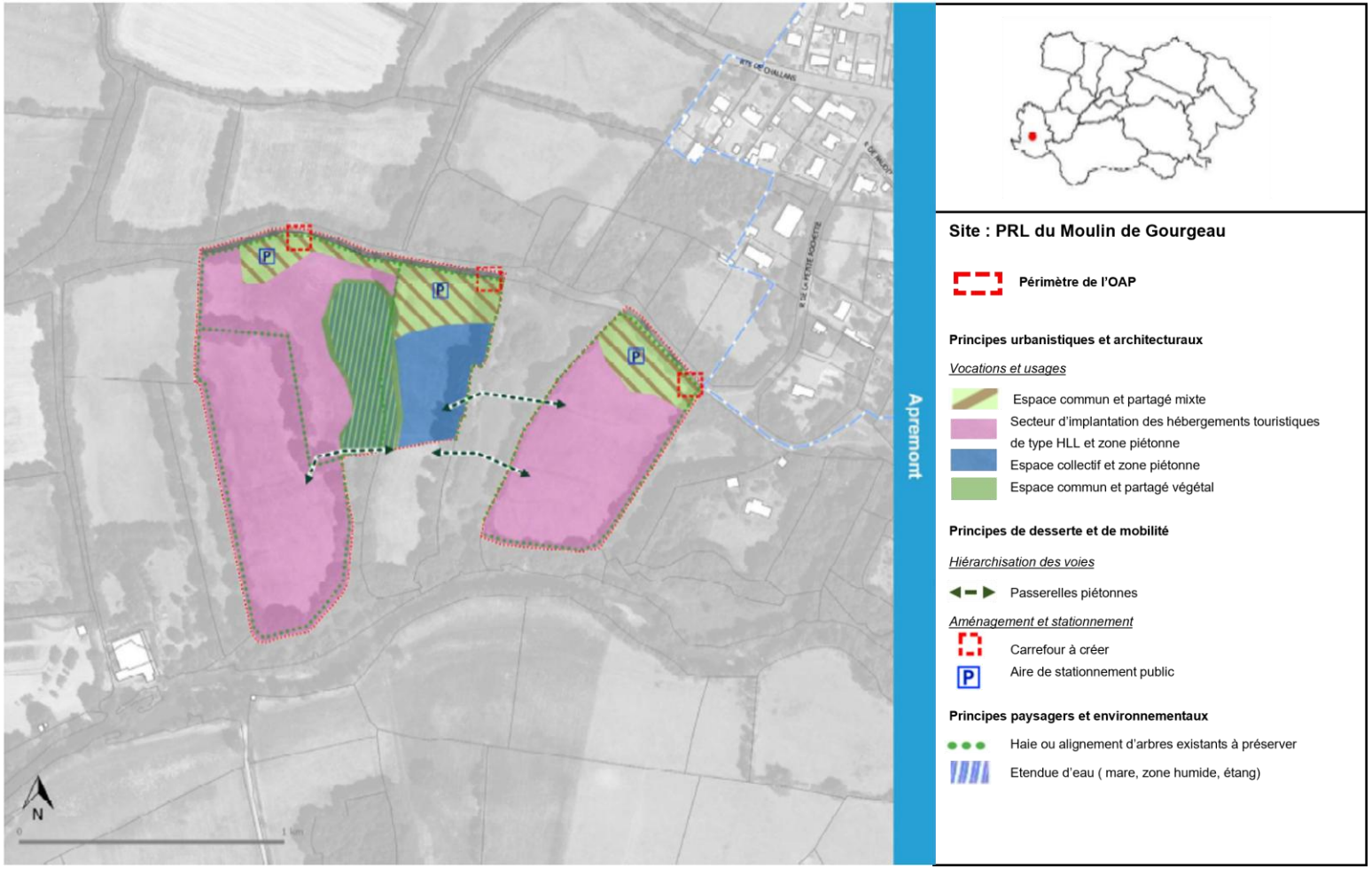
Sauf contraintes techniques, les affouillements et exhaussements du sol sont interdits. Ils devront être réduits au minimum notamment lors de la phase d'aménagement du site. Pour cela, il sera nécessaire de regrouper au maximum les infrastructures linéaires.

De même, le tassement du sol par les engins lors du chantier devra être limité au maximum.

Enfin, la terre locale devra être conservée et l'importation/transfert de terre est interdit.

PRL du Moulin de Gourgeau - Apremont

4. *Schéma de principe*



Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

OAP thématique Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

A travers son Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), la communauté de communes Vie et Boulogne s'est engagée depuis juillet 2021, dans une trajectoire ambitieuse de transition écologique. En s'appuyant sur les axes du PCAET, l'OAP thématique « PCAET » du PLUi-H vise à traduire ses orientations en encourageant des aménagements adaptés aux enjeux locaux.

AXE 1 : UN TERRITOIRE DE PARTAGE, DE PROXIMITE ET DE SOLIDARITE

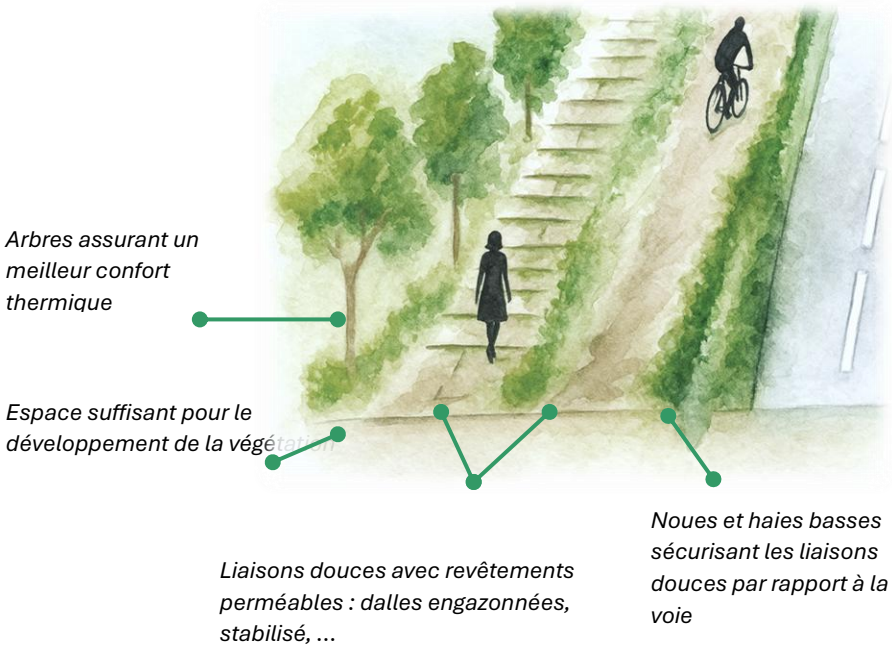
⇨ Objectif : améliorer et/ou prévoir l'accessibilité dans les projets d'aménagement afin de s'adapter au changement climatique

✓ PREVOIR DES AMENAGEMENTS DOUX ET VEGETALISES

Il est préconisé de :

- *intégrer des liaisons douces dans les futurs aménagements avec des espaces dédiés suffisants, continus et sécurisés par des aménagements doux (noues, haies basses composées d'essences locales, ...) ainsi que des stationnements et des abris-vélos adéquats ;*
- *privilégier des stationnements et des liaisons douces végétalisés pour favoriser le confort thermique et donc leur utilisation.*





AXE 2 : UN TERRITOIRE SOBRE ET AUTONOME

⇨ Objectif : tendre vers l'éco-conception dans les aménagements afin de limiter l'artificialisation des sols, s'adapter au changement climatique et réussir la transition énergétique

✓ FAVORISER LA SOBRIETE FONCIERE : VERTICALITE, MIXITE, MUTUALISATION, AMENAGEMENT PERMEABLE ET VEGETALISE POUR CREER DES ILOTS DE FRAICHEUR

Il est préconisé de :

- implanter les constructions le plus verticalement possible, c'est-à-dire à étage, et de manière à pouvoir évoluer que ce soit pour des activités économiques, des équipements ou des habitations. Aussi, les extensions seront facilitées par une implantation initiale sur un côté plutôt qu'au centre d'une parcelle ;

- optimiser le foncier en prévoyant des espaces partagés : mutualisation des stationnements, gestion commune de la défense incendie, des espaces, voire des services communs ;



Espace commun à multiples usages pour les habitants perméables

- prévoir les espaces libres de constructions perméables et végétalisés au maximum notamment pour améliorer le confort thermique et limiter les risques inondations, que ce soient les espaces de stationnements, liaisons douces, espaces extérieurs d'agrément, ...

⇨ Objectif : concevoir son projet en intégrant les principes du bioclimatisme et de la construction durable

✓ IMPLANTATION ET ORIENTATION DU BATI

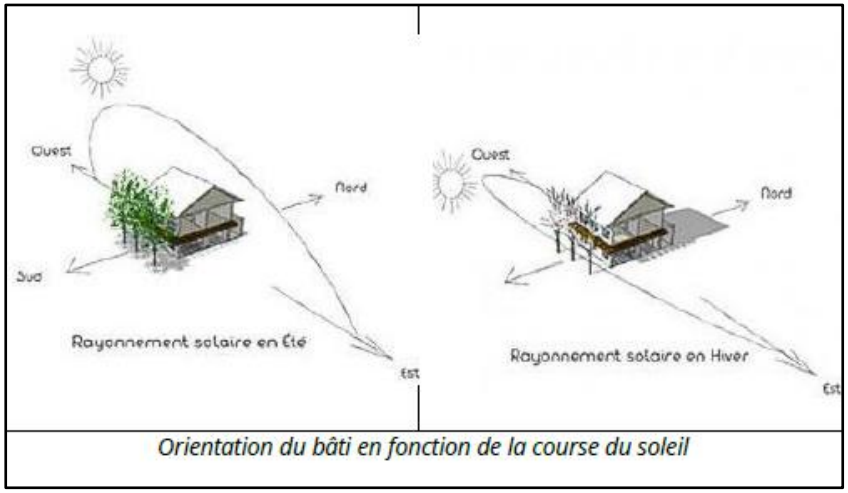
Il est préconisé de :

- *tenir compte de l'ensoleillement du terrain ;*
- *penser l'aménagement interne des habitations en fonction du soleil (=apports solaires dans les pièces de vie et la fraîcheur dans les pièces de nuit) ;*
- *optimiser l'isolation thermique grâce à la mitoyenneté.*

✓ AMENAGEMENT PAYSAGER ET ELEMENTS ARCHITECTURAUX

Il est préconisé de :

- *se protéger de la chaleur avec des débords de toiture, une taille des ouvertures adaptée, la végétation de type feuillu (caduc), des surfaces enherbées qui conservent l'humidité contrairement aux surfaces minérales...*
- *se protéger du vent, de la chaleur mais aussi des regards, du bruit avec une haie végétale ;*
- *veiller à l'implantation des équipements pouvant provoquer des nuisances pour le voisinage (bruit des pompes à chaleur...).*

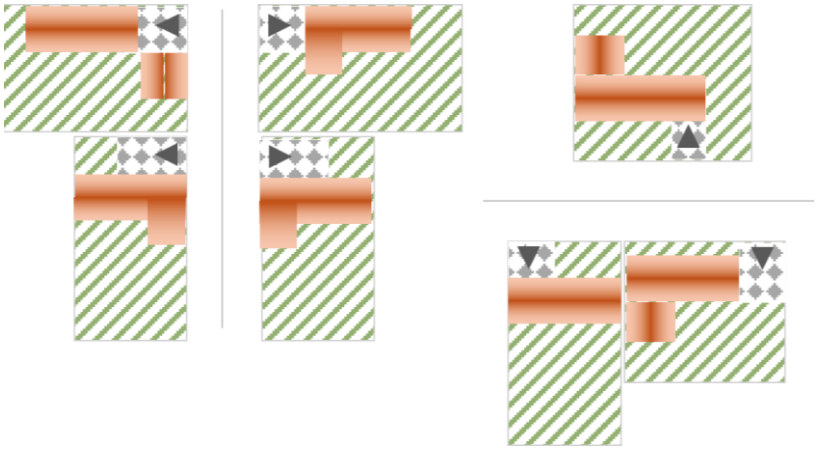


Orientation du bâti en fonction de la course du soleil

✓ MATERIAUX DE CONSTRUCTION LOCAUX ET BIOSOURCES

Il est préconisé d'employer :

- *des matériaux biosourcés ou produits localement ;*
- *en cohérence avec l'existant*
- *ainsi que des matériaux à forte inertie pour bénéficier d'un chauffage et d'une climatisation naturelle du bâtiment.*



Exemples d'implantation bioclimatique et veillant à préserver les intimités

✓ DISPOSITIFS D'ENERGIES RENOUVELABLES (ENR)

Il est préconisé d'installer des dispositifs ENR en harmonie :

- *avec les constructions et l'environnement existant ;*
- *avec le gabarit et la structure du bâti.*

PRECONISATIONS D'IMPLANTATION POUR LES PANNEAUX SOLAIRES

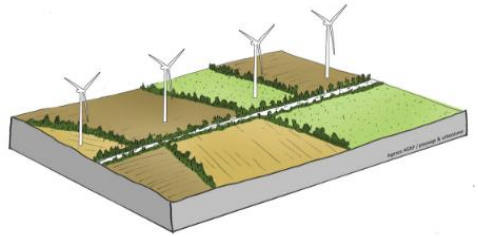


IMPLANTER LES PANNEAUX SUR TOITURE POUR EVITER L'ARTIFICIALISATION DES SOLS
ALIGNER ET REGROUPER LES PANNEAUX SUR TOITURE

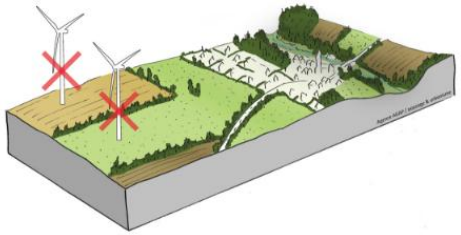
PRÉCONISATIONS PAYSAGERE POUR LE MOYEN EOLIEN
> SUPÉRIEUR À 12 M



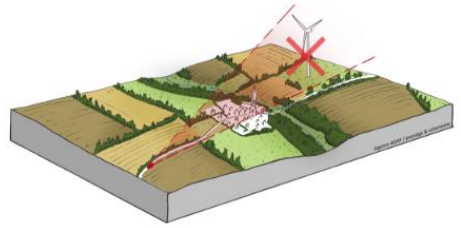
ÉVITER LA MULTIPLICATION DES ÉLÉMENTS VERTICAUX DE GRANDE HAUTEUR



METTRE EN SCÈNE LES ÉOLIENNES LE LONG DES AXES STRUCTURANTS

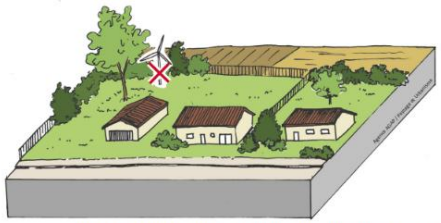


ÉVITER LES COVISIBILITÉS AVEC LES PLATEAUX URBANISÉS

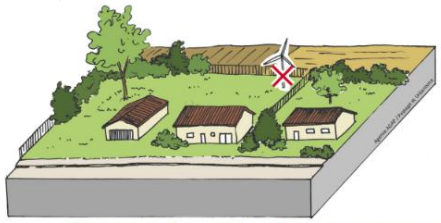


PRENDRE EN COMPTE LES POINTS FOCAUX OFFERTS PAR LES ÉGLISES QUI MARQUENT LA PRÉSENCE DES BOURGS

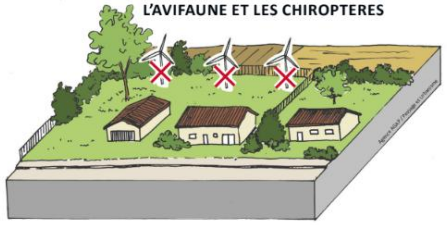
PRÉCONISATIONS D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE POUR LE PETIT EOLIEN
> INFÉRIEUR À 12 M



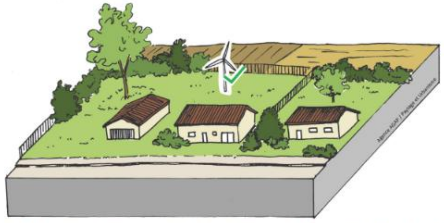
EVITER UNE IMPLANTATION PROCHE D'HABITATS INTERESSANTS POUR L'AVIFAUNE ET LES CHIROPTERES



EVITER UNE IMPLANTATION PROCHE DE LA LIMITE SEPARATIVE, PARTICULIEREMENT SI IL Y A DES VOISINS

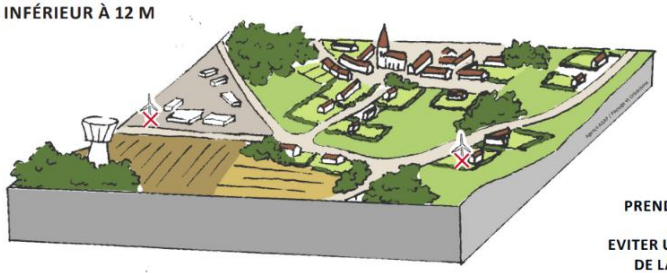


EVITER LA MULTIPLICATION DES DISPOSITIFS

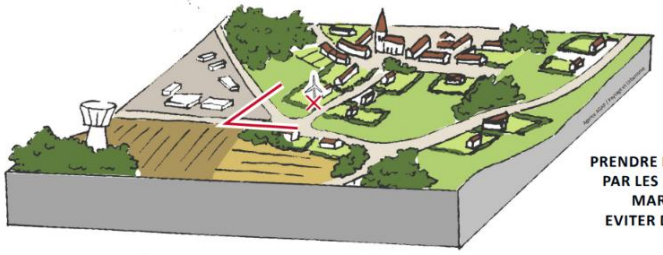


FAVORISER UNE IMPLANTATION A L'ARRIERE DE LA PARCELLE, PEU VISIBLE DEPUIS L'ESPACE PUBLIC ET PROVOQUANT LE MOINS DE NUISANCES POSSIBLE AU VOISINAGE OU HABITATS NATURELS

PRÉCONISATIONS D'INTEGRATION PAYSAGERE POUR LE PETIT EOLIEN
> INFÉRIEUR À 12 M



PRENDRE EN COMPTE L'IMPACT SUR L'ESPACE PUBLIC:
EVITER UNE IMPLANTATION A PROXIMITE DIRECTE DE LA RUE OU SUR L'AVANT DES PARCELLES



PRENDRE EN COMPTE LES POINTS FOCAUX OFFERTS PAR LES ÉGLISES ET SILHOUETTES URBAINES QUI MARQUENT LA PRÉSENCE DES BOURGS :
EVITER DE S'IMPLANTER DANS CES AXES DE VUE

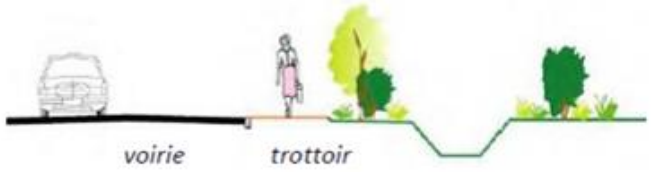
⇨ Objectif : concevoir un quartier durable pour garantir un cadre de vie agréable

✓ PRIVILEGIER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE

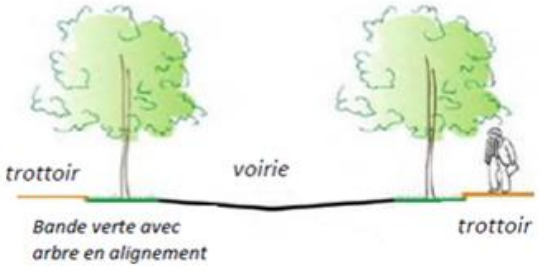
- *A l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration ;*
- *Par l'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux ;*
- *Par la limitation de la proportion des surfaces minérales dans les espaces communs grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires ;*
- *Prévoir dans le règlement de lotissement la limitation de la proportion des surfaces minérales dans les espaces privés ;*
- *Encourager les dispositifs de récupération des eaux de pluie.*



Noue en bordure de voie



Fossé en bordure de voie



Profils en V des voies permettant de canaliser les eaux pluviales de manière temporaire



Noue dans un espace paysagé

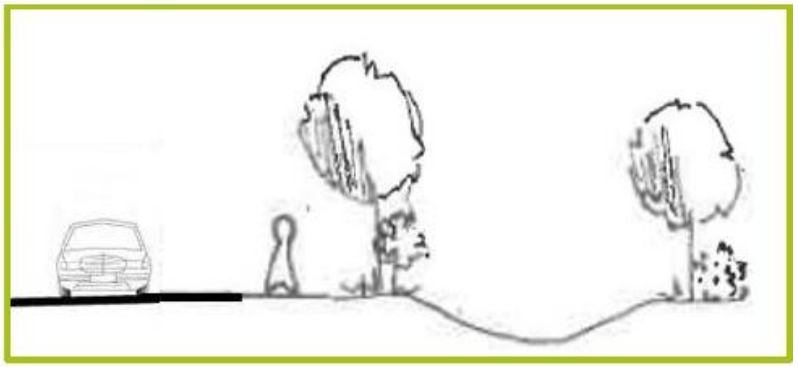
✓ LIMITER LES NUISANCES VISUELLES, SONORES ET LA POLLUTION DE L'AIR

- *Privilégier des équipements regroupés (boîtes aux lettres, point de collecte des ordures ménagères…) pour diminuer la circulation et les arrêts/redémarrages des véhicules tout en veillant aux habitations à proximité des équipements regroupés ;*
- *Favoriser des formes urbaines ventilées pour limiter les îlots de stagnation de pollution ;*
- *Soigner l'intégration des équipements en harmonie avec l'environnement paysager.*

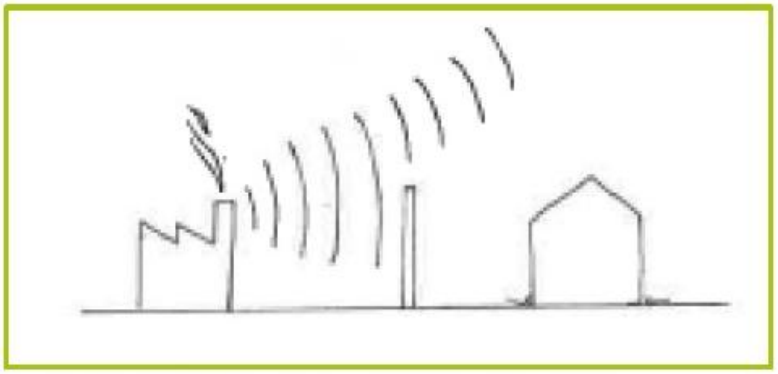
AXE 3 – UN TERRITOIRE QUI S'ADAPTE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES ET QUI REGENERE SES ECOSYSTEMES

⇨ Objectif : s'adapter aux risques et nuisances.

- ✓ **PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES** *inondation, radon, retrait gonflement-argile*
  - *Se renseigner ;*
  - *Adapter le projet, que ce soient les aménagements ou les matériaux ;*
  - *Préserver les zones humides, les cours d'eau et leurs champs d'expansion des crues, les haies et tout élément jouant un rôle dans la régulation des ruissellements sur l'ensemble du territoire, limiter l'imperméabilisation des sols.*
- ✓ **PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES** *(axe routier, proximité d'équipement public, proximité des industries, ...)*
  - *Création de zone tampon pour répondre aux nuisances sonores et/ ou visuelles : par exemple, espaces boisés sur une largeur suffisante pour permettre un isolement visuel et sonore ;*
  - *Nouvelles implantations qui devront éviter l'aggravation des nuisances ;*
  - *Utilisation de matériaux de constructions adaptés ;*



Fossé paysager en ville, réceptacle de la montée des eaux d'un cours d'eau après des fortes pluies



Principe illustré des aménagements réduisant le bruit entre la source et les habitations.

⇨ Objectif : intégrer la végétation dans les projets pour limiter les risques inondations, assurer les continuités écologiques et améliorer le confort thermique des habitants tout en favorisant l'intégration paysagère et en préservant l'intimité

*Le bocage de Vie et Boulogne est composé de divers boisements : **arbre isolé**, à proximité des villages, sur les places, alignements d'arbres, en bordure de voies, en entrée de ville, **arbres et arbustes en bords de rives et en périphérie de zones humides**, **boisement** sur des terres à faible qualité agronomique, **haie champêtre** en milieu rural en bordure de chemins, des champs, des villages et en milieu urbain dans les coulées vertes, ou encore **haie libre** près des habitations, en milieu urbain.*

✓ EN PREMIER LIEU, INCITER A MAINTENIR LES VEGETAUX EXISTANTS

Il s'agit en premier lieu de maintenir au maximum les arbres et arbustes existants. En cas de projet, celui-ci devra être conçu en prenant en compte l'existence de ces végétaux. Si le projet ne peut pas éviter la destruction de ces végétaux, il conviendra alors de réduire au minimum son impact et de compenser la destruction par de nouvelles plantations. Ces nouvelles plantations devront avoir soit les mêmes caractéristiques que celles détruites, soit, si cela n'était pas le cas, répondre aux objectifs les plus adéquats avec le milieu. En cas de nécessaire compensation, il faut au préalable relever les essences présentes, leur taille, nombre et caractéristiques (ex : intérêt environnemental, paysager, ...). En fonction, replanter un linéaire des végétaux a minima équivalent, voire supérieur, qui permettra d'atteindre les mêmes caractéristiques, voire davantage en cohérence avec son milieu. Le type d'essence choisi pour la compensation devra répondre aux objectifs recherchés, respecter l'identité du territoire et s'adapter aux changements climatiques (cf. essences préconisées et leur localisation préférentielle ci-dessous). Enfin, les aménagements devront permettre que les végétaux existants soient préservés en prévoyant l'implantation du bâti, terrassements, affouillement et exhaussements des sols à bonne distance.

✓ PREVOIR DE LA VEGETATION DANS LES NOUVEAUX PROJETS

De par les multiples fonctions qu'apporte la végétation, il convient de prévoir l'implantation d'arbres et d'arbustes notamment pour l'aspect paysager, l'intimité des habitants, le confort thermique apporté l'été, le support de biodiversité ou encore afin de limiter l'érosion du sol et d'aider à limiter le ruissellement et augmenter le stockage de l'eau dans le sol.

Le type d'essence choisi devra répondre aux objectifs recherchés, respecter l'identité du territoire et s'adapter aux changements climatiques (cf. essences préconisées et leur localisation préférentielle ci-dessous).

	Arbres ou arbustes	Types	Localisation préférentielle
Arbres	Alisier torminal	Caduc, haut jet ou en cépée	Boisement, haie champêtre ou libre
	Aulne glutineux	Caduc, haut jet ou en cépée	Bords de rive
	Charme	Marcescente/caduc, haut jet ou en cépée	Arbre isolé, alignement, boisement, haie champêtre ou libre
	Châtaigner	Caduc, haut jet ou en cépée	Arbre isolé, alignement, boisement, haie champêtre
	Chêne chevelu	Caduc, haut jet	Arbre isolé, haie champêtre
	Chêne pédonculé	Caduc, haut jet	Arbre isolé, alignement, boisement, bords de rive, haie champêtre
	Chêne sessile	Caduc, haut jet	Arbre isolé, alignement, boisement, haie champêtre
	Chêne tauzin	Marcescente/caduc, haut jet	Haie champêtre
	Cormier	Caduc, haut jet	Boisement, haie champêtre
	Erable champêtre	Caduc, haut jet ou en cépée	Boisement, haie champêtre ou libre
	Erable sycomore	Caduc, haut jet ou en cépée	Alignement, haie champêtre ou libre
	Frêne commun	Caduc, haut jet ou en cépée	Arbre isolé, alignement, boisement, bords de rive, haie champêtre ou libre
	Merisier	Caduc, haut jet	Boisement, haie champêtre
	Noyer commun	Caduc, haut jet	Arbre isolé, alignement
	Ormes	Caduc, haut jet ou en cépée	Bords de rive, haie champêtre ou libre
	Prunier Myrobolan	Caduc, en cépée	Haie champêtre ou libre
	Saule Marsault	Caduc, en cépée	Bords de rive, haie champêtre ou libre
	Saule blanc	Caduc, haut jet ou en cépée	Bords de rive, haie champêtre ou libre
	Tilleul	Caduc, haut jet	Arbre isolé, alignement, boisement, haie champêtre
	Tremble	Caduc, haut jet	Bords de rives
Arbustes	Ajonc	Persistant	Haie champêtre
	Bourdaine	Caduc	Bords de rive, haie champêtre ou libre
	Cornouiller sanguin	Caduc	Bords de rive, haie champêtre ou libre
	Fusain d'Europe	Caduc	Haie champêtre ou libre
	Houx	Persistant	Haie champêtre ou libre
	Néflier	Caduc	Haie champêtre
	Noisetier	Caduc	Boisement, bords de rive, haie champêtre ou libre
	Prunellier	Caduc	Bords de rive, haie champêtre
	Sureau noir	Caduc	Haie champêtre ou libre
	Troène commun	Caduc	Bords de rive, haie champêtre ou libre
	Viorne obier	Caduc	Bords de rive, haie champêtre ou libre
	Viorne tin	Persistant	Haie libre

Haut jet : arbre à tronc unique, droit et élancé qu'on laisse se développer
En cépée : arbre taillé à 10 cm du sol dans leur 3ème année pour obtenir une ramification depuis la base
Caduc : feuillage qui tombe à l'automne
Persistant : feuillage qui demeure toute l'année
Marcescent : feuillage desséché persistant l'hiver qui tombe au printemps

Source : « Planter dans le bocage » du conseil de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement (CAUE) de la Vendée de 2020

Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

OAP thématique Habitat

A travers cette OAP, le PLUi-H recommande une démarche dite « de projet » dans tous projets d'aménagements, de construction et de rénovation dédiés à l'habitat adaptés aux enjeux locaux. L'objectif est de donner aux porteurs de projet et aménageurs des repères clairs, cohérents et opérationnels pour créer un habitat qualitatif et durable pour les habitants.

ADOPTER UNE DEMARCHE DE PROJET

① SE RENSEIGNER

> En amont du projet, interroger la mairie du lieu de projet sur les règles d'usage du droit du sol, les formalités administratives, etc...

> Rencontrer un architecte-conseil du CAUE de la Vendée (gratuit)

> Pour un investissement immobilier, prendre en compte les caractéristiques du marché du logement. Adapter l'offre en adéquation à la demande : taille de logement, typologie, ...

② RÉALISER LES ETUDES PRÉALABLES

> Se renseigner sur la présence et la capacité des réseaux : assainissement, eau potable, internet, électricité, déchets...

> Etudier le niveau et le dénivelé. En fonction, s'adapter à la pente existante afin de limiter les exhaussements et affouillements du sol (déblais et remblais).

> Etudier la composition du sol et la perméabilité. En fonction, adapter le type de construction, le choix en matière de gestion du pluvial, etc.

③ ÉTUDIER LES FORMES URBAINES ENVIRONNANTES POUR RÉUSSIR « LA GREFFE URBAINE »

> Etudier le gabarit, l'implantation, la typologie des bâtiments et le style architectural du quartier environnant que ce soit dans un bourg ou en extension urbaine. En fonction, concevoir un projet harmonieux avec l'existant. Il sera intéressant de réinterpréter certains codes ou éléments typiques pour réussir l'intégration au sein de l'environnement et les transitions.

④ VALORISER LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS ET LE PATRIMOINE BÂTI

> Relever les éléments paysagers (cône de vue, perspective, arbre isolé, haie, fossé, étendue d'eau, ...) et architecturaux (mur en pierre, portail, puit, calvaire, ...) structurants ;

> Intégrer ces éléments dans la conception pour les préserver et valoriser ainsi le projet.

⑤ ADAPTER LES ACCÈS ET LA CIRCULATION AUX USAGES

> Prendre appui sur le réseau de voies existantes ;

> Prévoir une desserte qualitative et sécurisée du secteur pour tous les usagers (piétons, cyclistes, automobile, etc, ...) ;

> Adapter le gabarit des voies à la densité de circulation et aux usages du projet et du quartier environnant (sécurité incendie, collecte des déchets, accès aux commerces, équipements, etc).

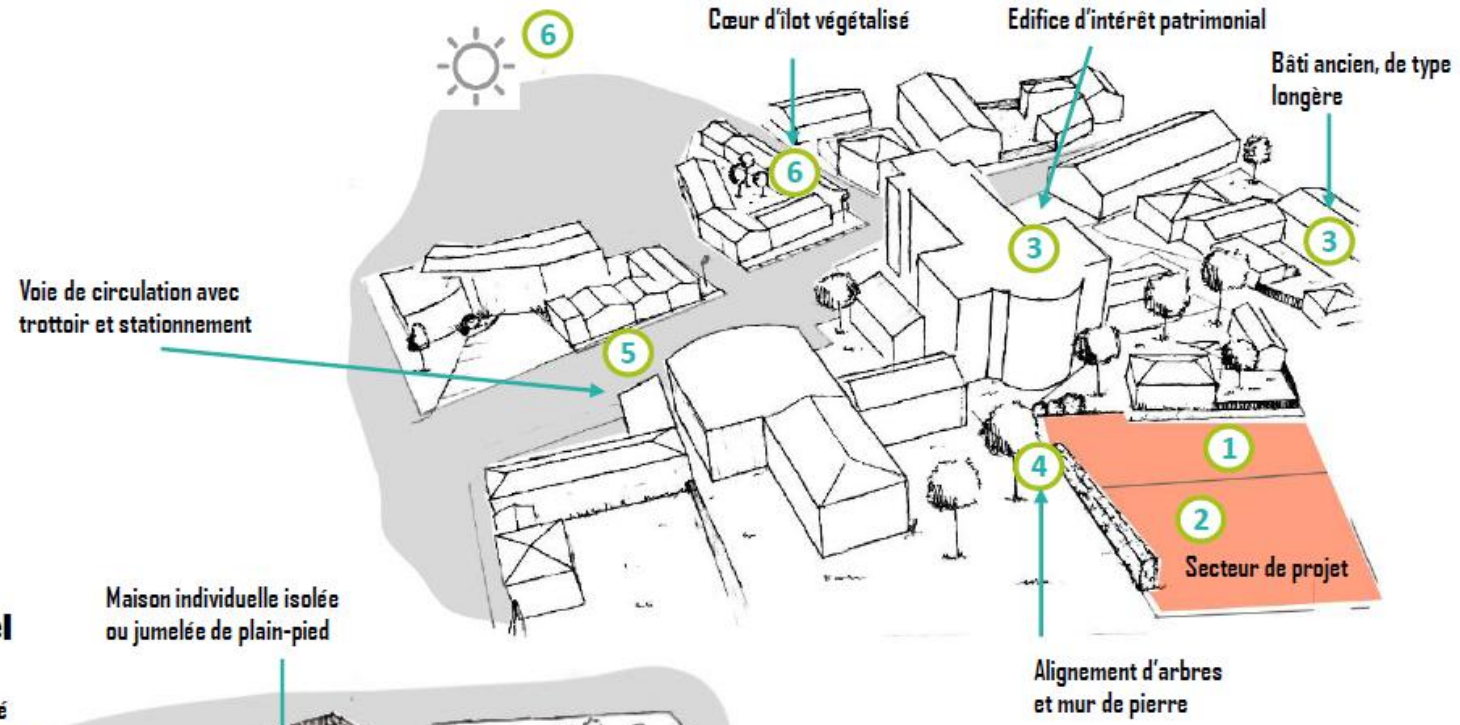
⑥ CONCEVOIR SON PROJET SELON SON CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET ANTHROPIQUE

> Adapter l'implantation et l'orientation des constructions notamment selon :

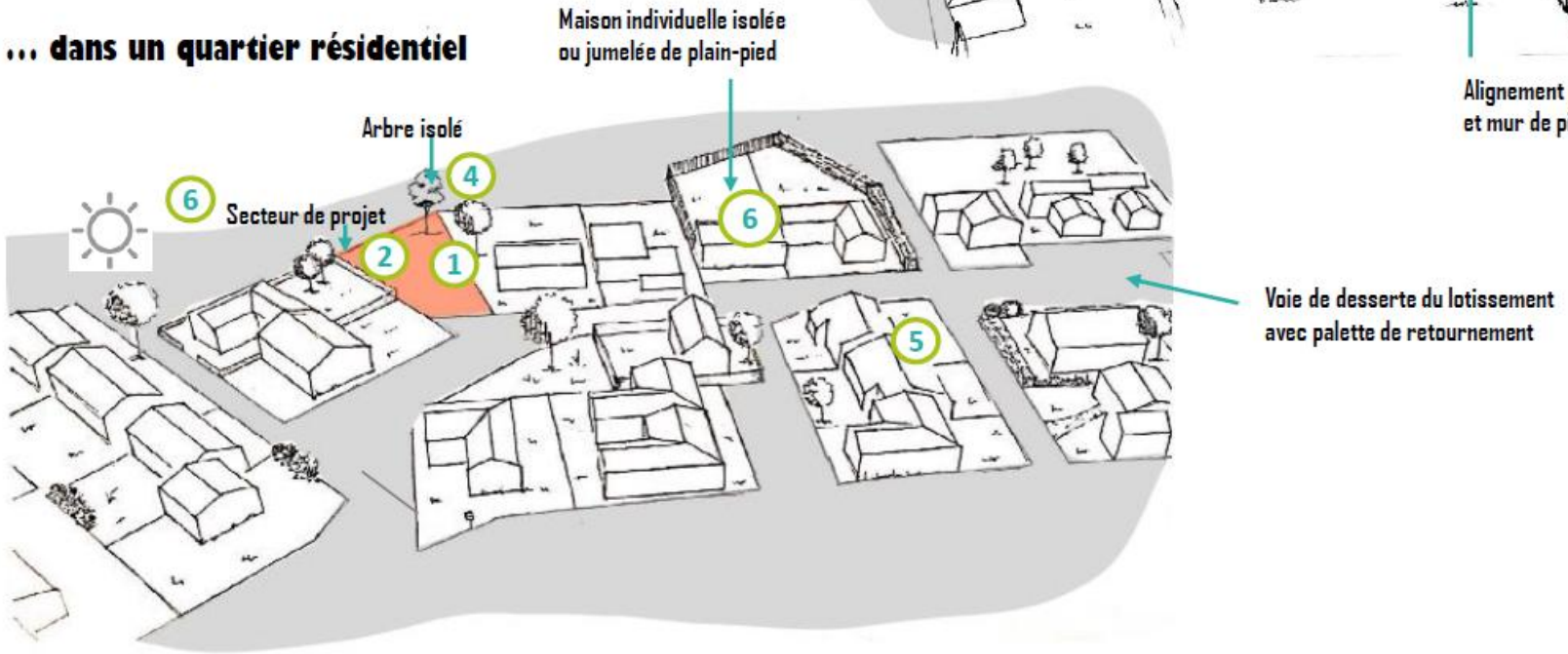
- l'exposition au soleil et au vent,
- les accès, les vues, le bruit (ex : route, activités...),
- l'optimisation du foncier, notamment de l'espace « jardin ».

ADOPTER UNE DÉMARCHE DE PROJET

... dans le centre-bourg



... dans un quartier résidentiel



MON PROJET D'AMÉNAGEMENT : UN NOUVEAU QUARTIER INTÉGRÉ, UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉ



Espace public
Jeux pour enfants et parc arboré

Mobilité quotidienne
Voie douce inter-quartier

Construction durable
Installation de 4 panneaux solaires regroupés sur 1 versant du toit

Projet de construction en dent creuse
Reprise de l'implantation et du gabarit de la construction voisine

Gestion des eaux pluviales à la parcelle
Jardin enherbé

Typologie du quartier
Maison de ville isolée ou jumelée

Qualité de la voirie
Espace de circulation apaisé et partagé

Qualité de la voirie
Espace de circulation inter-quartier avec trottoir

Entrée de ville qualitative
Voirie bordée d'un côté par un trottoir et de l'autre côté par un alignement d'arbres

CONCEVOIR UN NOUVEAU QUARTIER AVEC DE NOUVELLES FORMES URBAINES, PLUS ECONOMES EN FONCIER

⇨ Objectif : réussir à allier densité de logements et qualité du cadre de vie

✓ CREER DES PARCELLES DE TAILLES ET DE FORMES VARIEES

- Paysage moins monotone, évite la banalisation pavillonnaire ;

- Economie de la voirie par lot ;

- Diminution du vis-à-vis.



A faire en prenant en compte la nécessité de permettre des implantations bioclimatiques

✓ DIVERSIFIER LA TYPOLOGIE DU BATI

- Prendre en compte les caractéristiques du marché du logement et adapter l'offre en adéquation à la demande : taille de logement, typologie, ...

- Diversification de la typologie et de la morphologie du bâti : individuels, intermédiaires ou groupés ou collectifs.

✓ RECOMMANDER LE RECOURS A UN ARCHITECTE CONSEIL

- Garantir l'harmonie au sein du quartier

- Conseil sur l'exposition, les ombres portés, préservation de l'intimité...

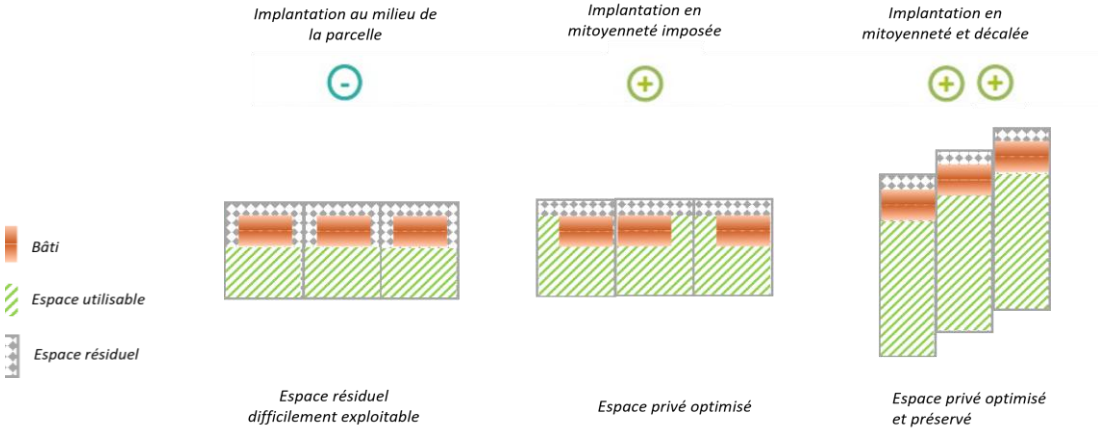
✓ PRECISER L'IMPLANTATION DU BATI SUR LE PLAN MASSE

- Privilégier la mitoyenneté, au moins d'un côté, notamment par le garage, pour éviter l'implantation en milieu de parcelle et les espaces résiduels non utilisés ;

- Indiquer sur le plan de composition les limites sur lesquelles le bâti doit être implanté ;

- Définir des zones non aedificandi pour créer des zones ponctuelles ou des linéaires non constructibles ;

- Décaler les bâtiments entre eux afin de créer des espaces limitant le vis-à-vis.



ADAPTER LA VOIRIE ET LA CIRCULATION POUR UNE GREFFE URBAINE REUSSIE

⇨ Objectif : réussir l'intégration d'un nouveau quartier / lotissement au sein d'un tissu existant (en extension urbaine et densification) afin que ceux-ci participent à la dynamique du bourg et de la commune.

✓ CONCEVOIR LE RESEAU VIAIRE SELON LES USAGES ET LES USAGERS

① *Création de voies de circulation partagée ou semi-partagée connectant les quartiers entre eux et/ou interne au quartier ;*

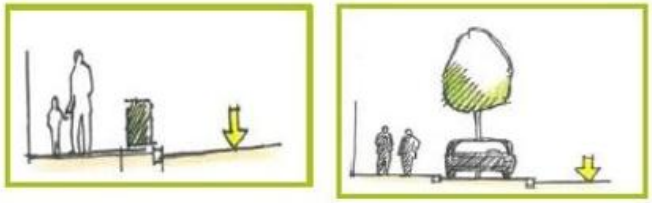
② *Création de cheminements doux (piétons et cyclables) internes et inter-quartiers ;*

③ *Limitation des aménagements en impasse, privilégier les voies traversantes.*





Espace commun et partagé pour l'ensemble des usagers. Absence de démarcation entre la chaussée, les trottoirs, piste cyclable, stationnement.



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé avec du végétal ou du stationnement.

✓ AMENAGER LA VOIRIE EN ASSURANT LA SECURITE ET LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

Il est préconisé de :

- *créer un ou des accès regroupés au maximum ;*
- *adapter le sens de circulation (unique, double, ...) ;*
- *sécuriser des aménagements favorisant la mobilité douce.*



Aménager une voie verte en parallèle des axes de circulation automobile.



Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages.

ASSURER DES ENTREES DE VILLE DE QUALITE, 1ERE IMAGE DE LA COMMUNE

⇨ Objectif : apporter une valeur ajoutée aux sections de voies, première image perçue de la commune. Un soin particulier doit donc être porté au traitement architectural et paysager des constructions et des espaces publics le long de ces axes

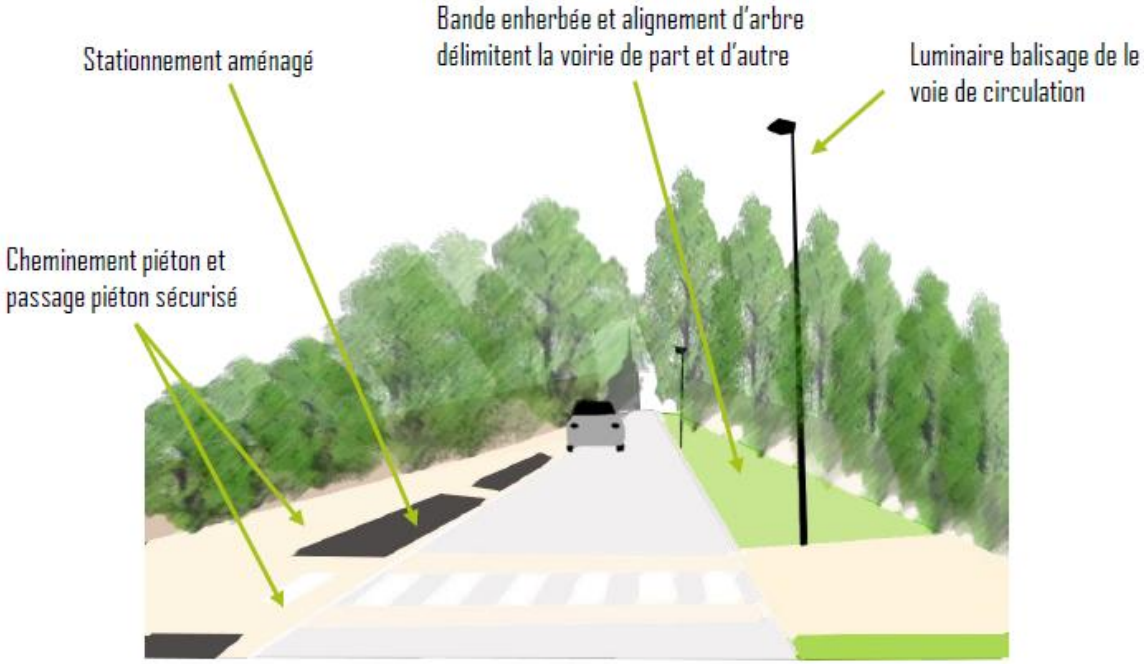
✓ TRAITEMENT PAYSAGER : FAVORISER LE VEGETAL, UN ATOUT PAYSAGER ET ECOLOGIQUE

Il est préconisé de :

- prévoir dans le règlement de lotissement le traitement paysager des clôtures (dont les portails).

- privilégier des clôtures végétales d'essences locales :

- *en limite des parcelles donnant sur les voies ;*
- *en limite avec des espaces agricoles ou naturelles ;*
- *le long des cheminements doux (voie piétonne et cyclable).*
- *de choisir des espèces qui resteront adaptées à l'âge adulte (prendre en compte la croissance en hauteur, en largeur, et la croissance racinaire), et en prévoyant l'entretien nécessaire (taille régulière ou non).*



Entrée de ville qualitative

✓ TRAITEMENT ARCHITECTURAL : GUIDER L'ENTREE DANS LE BOURG

Il est préconisé de :

- maintenir de la perspective des éléments repères du bourg : clocher de l'église, vue dégagée, boisement…

- rechercher d'une unité de hauteur, de gabarit et d'implantations des constructions le long de la voie ;

- rechercher de l'harmonie des façades et des clôtures sur rue.

✓ TRAITEMENT DE LA VOIRIE : SECURISER ET CLARIFIER

Il est préconisé :

- des Installations visibles et claires de l'entrée de ville (signalétique, muret, espace fleuri, arbres, éclairage public, …) ;

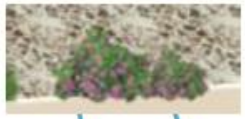
- des aménagements sécurisés (trottoir, réduction de la largeur de la voie, piste cyclable, ralentisseur, …).

MON PROJET DE CONSTRUCTION : UNE NOUVELLE MAISON INTÉGRÉE, UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉ

Végétalisation
Fleurissement des pieds de maison et des murets

Gestion des eaux pluviales
Utilisation de matériaux drainant sur les poches de stationnements et les cheminements doux





Construction durable
Panneaux solaires



Préservation de l'intimité
Implantation sur rue des habitation

Végétalisation
Plantation d'essences locales : chêne, tilleul

Construction durable
Habitation mitoyenne réduisant les déperditions d'énergie du bâtiment

PRENDRE EN COMPTE LES CARACTERISTIQUES DU SECTEUR DE PROJET

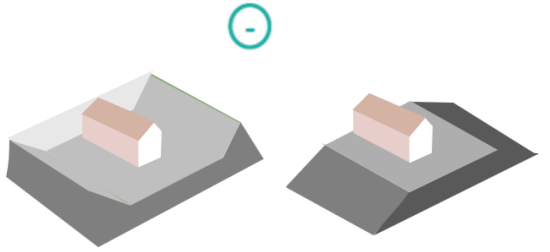
⇨ Objectifs : garantir le paysage et le cadre de vie de chacun et concevoir son projet de construction selon le contexte local et les constructions avoisinantes

Il est préconisé :

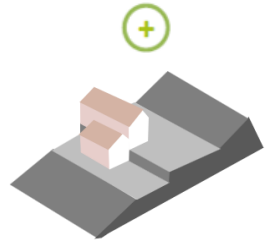
- *de s'adapter aux caractéristiques physiques du site (variation du relief, exposition, ...), ainsi qu'aux gabarits, à l'implantation et aux styles des habitations voisines.*
- *d'être vigilant sur les ombres portées sur les constructions/terrasses voisines ainsi que les vues, la préservation de son intimité et celles des voisins.*

Pour un investissement immobilier, il est préconisé de :

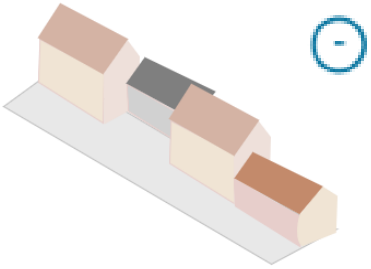
- *prendre en compte les caractéristiques du marché du logement selon la catégorie des ménages en recherches et le secteur d'implantation (bourg, village, proximité transport en commun, des commerces et des services, ...), ...*
- *adapter l'offre en adéquation à la demande : taille de logement, typologie (maison individuelle, plain-pied, appartement, ...), ...*



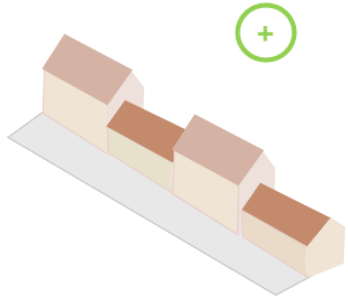
Adaptation non souhaitable



Adaptation souhaitable

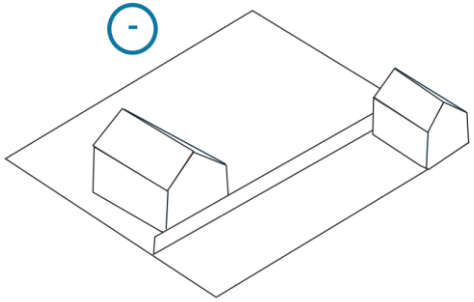


Retrait du bâti dans une rue de centre-ville ou de village
Risque de perte de l'attrait paysager et de l'ambiance « ville ou village »

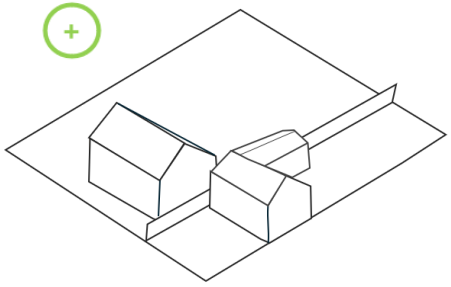


Respect de l'alignement de la rue
Conservation de l'attrait paysager et de l'ambiance de la rue

Implantation d'une nouvelle maison le plus loin possible d'une maison déjà existante.
Résultat : terrasses et façades principales avec beaucoup de vis-à-vis.



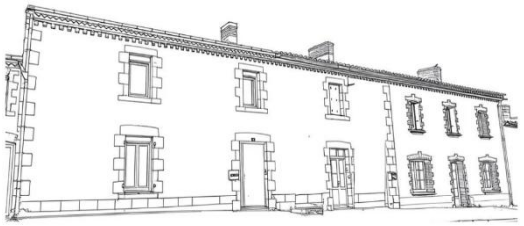
Implantation de la nouvelle maison en mitoyenneté avec la maison déjà existante.
Résultat : terrasses et façades regardent dans la même direction (leur jardins respectifs).
Protection du vis-à-vis maximale.



INSCRIRE SON PROJET DANS LE RESPECT DE L'IDENTITE ARCHITECTURALE DU TERRITOIRE

⇨ Objectif : garantir la longévité des spécificités patrimoniales du territoire de Vie et Boulogne

✓ S'INSPIRER DES CODES DE L'ARCHITECTURE DU BOCAGE VENDEEN



MAISON DE VILLE, DE BOURG

Deux ou trois niveaux
Densité importante
Grand volume
Mitoyenneté, rythme des façades, alignement sur rue
Façades régulières avec de grandes ouvertures
Décors de briques et de calcaires

MAISON BOURGEOISE

Tailles imposantes et façade travaillé
Maison à étage
Façade symétrique avec alignement des ouvertures
Toit à quatre pans avec d'imposantes cheminées
Matériaux nobles



MAISON RURALE DANS LES VILLAGES, HAMEAUX

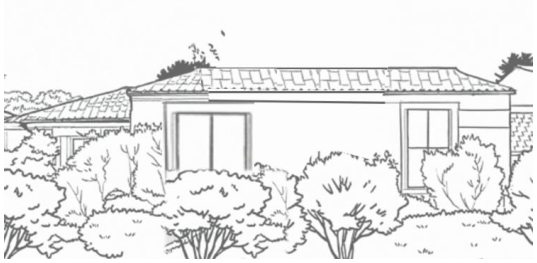
Taille modeste et volume simple
Deux niveaux
Toiture en tuile « tige de bottes »
Rythme des percements asymétriques



MAISON DES ANNEES 50-70

Retrait sur rue
Construite sur 2 niveaux
RDC : garage te buanderie
Toiture à deux ou quatre pans en tuile canal





MAISON ACTUELLE

Principalement de plain-pied
Grand volume
Maison en retrait sur rue
Garage accolé
Ouverture large et haute, présence de « baie vitrée »
Toit à deux pans en tuile canal
Façade recouverte d'enduit de couleur chaude

Source : « Bien construire entre Boulogne, Maine et Vie (CAUE) de la Vendée de 2014

INSCRIRE SON PROJET DANS LE RESPECT DE L'IDENTITE ARCHITECTURALE DU TERRITOIRE

⇨ Objectif : garantir la longévité des spécificités patrimoniales du territoire de Vie et Boulogne

✓ S'INSPIRER DES CODES L'ARCHITECTURE DU BOCAGE VENDEEN

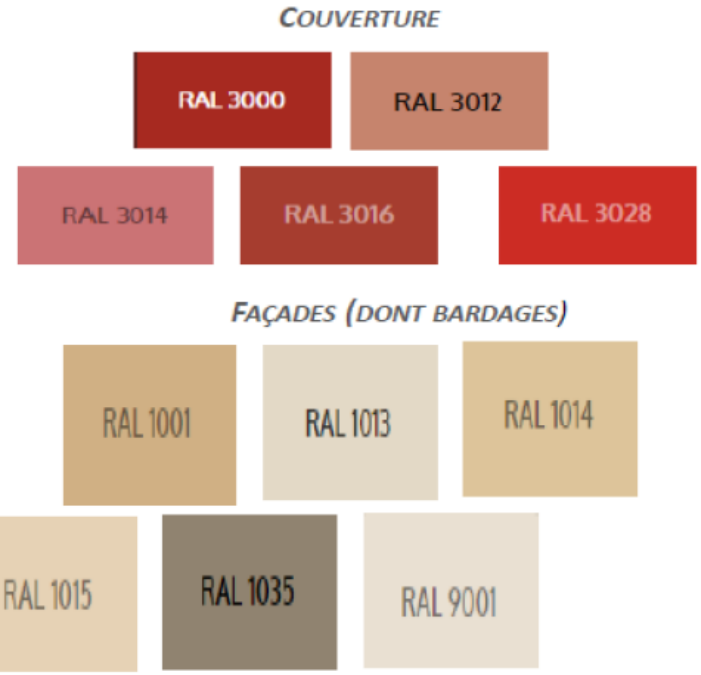
Il est préconisé de :

- prendre en compte et s'inspirer de l'environnement immédiat (bâti et environnemental) ;

- conserver l'aspect naturel des matériaux nobles, tels que la pierre ou le bois ;

- privilégier les couleurs et matériaux clairs pour des raisons thermiques et de durabilité (ex : éviter les tuiles noires) ;

- préférer les mêmes couleurs/matériaux entre les menuiseries (ex : portail et volet) mais une différence entre les tons des menuiseries et des façades.





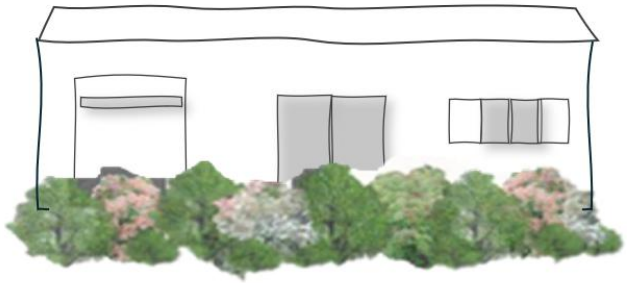
LES CLOTURES VEGETALES, LES HAIES : A MAINTENIR ET DEVELOPPER POUR PLUSIEURS USAGES : SEPARATION DES ESPACES, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

⇨ Objectif : privilégier le végétal pour participer au micro-rafraichissement lors des vagues de chaleur, réduire le risque inondation en favorisant l'absorption de l'eau, constituer des niches écologiques pour les insectes et les oiseaux en générant de la nourriture et en développant une trame verte pour permettre leur déplacement

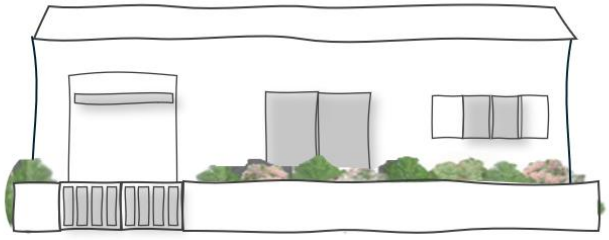
✓ CLOTURE SUR VOIE, LA DELIMITATION DE L'ESPACE PUBLIC/PRIVE HOMOGENE ET PAYSAGERE

Il est préconisé de :

- *rechercher l'homogénéité et l'ouverture visuelle afin de limiter l'effet « mur » visible de la rue ;*
- *privilégier le végétal pour le paysage, la biodiversité et la protection climatique (vent, froid, ombre…) ;*
- *veiller à utiliser plusieurs essences, non invasives, non allergènes, adaptées au bocage et dont la production de déchets verts sera limitée (ex : éviter les thuyas), et adapté en taille (en hauteur, en largeur, et prendre en compte également l'accroissement racinaire) ;*
- *conserver les murets en pierre si existants ;*
- *d'autres types de séparation que des clôtures sont possibles telles que des noues, des sauts de loups, un engazonnement, …*



✓ CLOTURE EN LIMITES SEPARATIVES : PRESERVATION PAYSAGERE DE L'INTIMITE



Il est conseillé d'insérer de façon harmonieuse le portail dans le linéaire de la clôture et de privilégier des portails non pleins de formes simples.
Il est déconseillé d'opter pour des matériaux type PVC blanc, de réaliser des piliers de portail trop imposants ou d'opter pour des matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique…).

Il est préconisé de :

- privilégier le végétal pour le paysage, la biodiversité et la protection climatique (vent, froid, ombre…) ;

- veiller à utiliser plusieurs essences, non invasives, non allergènes, adaptées au bocage et dont la production de déchets verts sera limitée (ex : éviter les thuyas) ;

- privilégier les clôtures en bois naturel et/ou des matériaux de qualités et durables. Le plastique est déconseillé. Il appauvrit les paysages et nuit à la qualité de notre environnement ;

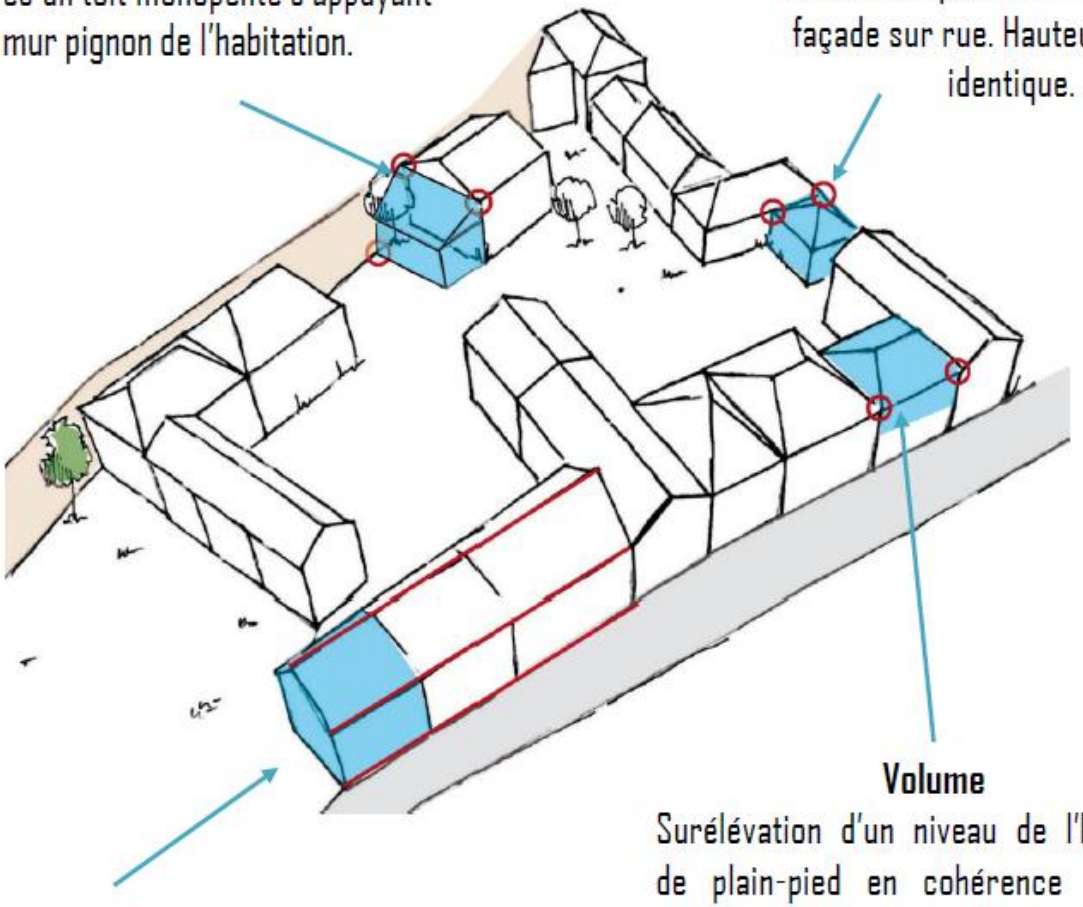
- limiter le caractère « barrage » qui empêchera le ruissellement des eaux de pluie et favorisera les phénomènes d'inondation ;

- veiller à la qualité et l'homogénéité des clôtures même en limites séparatives lorsque qu'elles sont visibles de l'espace public.

MON PROJET DE RÉNOVATION : ÉQUILIBRE ENTRE PRÉSERVATION, INTÉGRATION ET MODERNITÉ

Toiture
Extension avec un toit monopente s'appuyant sur le mur pignon de l'habitation.

Alignement
Extension reprenant le volume de la façade sur rue. Hauteur à l'égout identique.



Volume
Surélévation d'un niveau de l'habitation de plain-pied en cohérence avec les habitations voisines (R+1 et R+2).

Perspective visuelle
Extension reprenant le volume et le rythme des ouvertures de la rue.

GARANTIR L'INSERTION DES PROJETS D'EXTENSION ET DE RENOVATION DANS L'ANCIEN

⇨ Objectif : maintenir et « jouer » avec les caractéristiques architecturales pour préserver l'identité du Bocage et le laisser évoluer avec son temps

✓ MAINTENIR L'UNITE DU BATI DANS LES FORMES…

Il est préconisé de s'appuyer sur :

- *les points d'accroche du gabarit/volume ;*
- *l'implantation du bâtiment et/ou de la clôture sur rue ;*
- *l'inclinaison et la pente de toiture ;*
- *le rythme et les proportions des ouvertures.*



Surélévation reprenant les codes de la construction initiale : formes et aspects des matériaux

✓ … ET LES MATERIAUX

Il est préconisé de conserver et de mettre en valeur des :

- *matériaux nobles et reprise des anciens ;*
- *éléments architecturaux.*



Extension horizontale reprenant les codes de la construction initiale : formes et couleurs des matériaux)

✓ REUSSIR LE MARIAGE DE L'ANCIEN ET DU CONTEMPORAIN

Il est conseillé de concevoir une extension :

- *d'une forme différente de l'existant ;*
  Ex : toit plat en extension, ajout d'ouvertures types verrière/atelier
  Peut fonctionner si l'extension est relativement petite par rapport au bâti principal ou avec un parti-pris architectural fort.
- *avec des matériaux contemporains ;*
  Ex : bois, zinc, ….
  Peut fonctionner si matériaux harmonieux ensembles, durables et de qualité.
  En prenant en compte les performances thermiques : veiller à limiter la création de ponts thermiques.