

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
SUD VENDEE LITTORAL**



Sud Vendée Littoral
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**Elaboré sur le territoire de l'ex Communauté de
communes du Pays de Sainte-Hermine**

La Caillère-Saint-Hilaire

La Chapelle-Thémer

La Jaudonnière

La Réorthe

Saint-Aubin-la-Plaine

Saint-Etienne-de-Brillouet

Saint-Jean-de-Beigné

Saint-Juire-Champgillon

Saint-Martin-Lars-en-Sainte-Hermine

Sainte-Gemme-la-Plaine

Sainte-Hermine

Thiré

OAP SECTORIELLES

Arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 5 mars 2020

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2021

SOMMAIRE

PREAMBULE / 4

EXTRAIT DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME RELATIVES AUX OAP / 5
RAPPEL DES OBJECTIFS D'ACCUEIL / 6
LES SECTEURS A URBANISER / 6

LES PRECONISATIONS GENERALES / 7

L'ORIENTATION SUR LA PARCELLE / 7
LA DIVERSIFICATION DES FORMES D'HABITAT / 9
LA DIVERSIFICATION DES ESPACES PUBLICS / 11
LA GESTION DES EAUX PLUVIALES / 13

LA DEMARCHE / 14

LES PROJETS DE BOURG / 14
LES INVARIANTS PAR SECTEUR / 16

LES PROJETS PAR COMMUNE / 18

SAINTE-HERMINE / 20
SAINTE-GEMME-LA-PLAINE / 36
LA CAILLIERE-SAINT-HILAIRE / 56
LA REORTHE / 64
SAINT-AUBIN-LA-PLAINE / 80
SAINT-ETIENNE-DE-BRILLOUET / 90
SAINT-JEAN-DE-BEUGNE / 104
LA CHAPELLE-THEMER / 112
LA JAUDONNIERE / 122
SAINT-JUIRE-CHAMPGILLON / 130
SAINT-MARTIN-LARS / 138
THIRE / 146
LE VENDEOPOLE SUD VENDEE ATLANTIQUE / 155

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) exposent la manière dont la Communauté de communes désire mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le Projet d'Aménagement et de Développements Durables (PADD) du PLUi.

EXTRAITS DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME RELATIVES AUX OAP

Article L151-6

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

Article L151-7

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.

Article L152-1

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont (...) compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

RAPPEL DES OBJECTIFS D'ACCUEIL

Le PADD fixe comme ambition de permettre une augmentation annuelle de la population de 1,8% sur les 10 années à venir (2018-2028). La volonté des élus est d'accueillir environ 2360 habitants sur la période. Afin d'atteindre cet objectif démographique, le PLUi est calibré pour permettre la production d'environ 1 100 logements, soit une moyenne de 110 logements par an.

Le PADD affiche l'ambition de densifier le tissu urbain existant. Le potentiel estimé en « densification spontanée » (dents creuses et divisions parcellaires) est de l'ordre de 380 logements (répartis entre les bourgs, les villages et les hameaux).

La volonté des élus des douze communes a été de répartir les objectifs de construction en fonction des tendances passées :

- 40% répartis sur Sainte-Hermine et Sainte-Gemme-la-Plaine, les deux principaux pôles ;
- 40 % répartis sur les cinq communes les attractives : La Caillère Saint-Hilaire, La Réorthe, Saint-Aubin-la-Plaine, Saint-Jean-de-Beugné et Saint-Etienne-de-Brillouet ;
- 20% répartis sur les communes les plus rurales, l'objectif étant pour elles d'être en mesure d'initier une opération d'ensemble sur la période.

LES SECTEURS A URBANISER

Afin d'atteindre l'objectif de 1 100 logements, et au regard des densités moyennes qui s'appliqueront dans les opérations d'aménagement (15 ou 18 logements/ha selon les Communes), environ 46 hectares de secteurs à urbaniser à vocation d'habitat sont nécessaires. Ils sont situés en densification (240 logements répartis entre Sainte-Hermine, Sainte-Gemme-la-Plaine, Saint-Aubin-la-Plaine et Saint-Martin-Lars) ou en extension urbaine (environ 470 logements).

La densité brute moyenne qui s'appliquera dans les opérations d'ensemble des deux pôles de développement, Sainte-Hermine et Sainte-Gemme-la-Plaine sera respectivement de 20 et 18 logements/ha (hors coup parti « Le Fief du Magny » à Sainte-Hermine). Des densités différenciées par secteur ont été retenues en fonction du tissu urbain alentour existant, de leur proximité à la centralité et d'études de faisabilité en cours.

Dans le reste des dix communes, l'objectif de densité brute moyenne est de 15 logements/ha dans les opérations d'ensemble.

Chaque secteur à urbaniser fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, qu'il s'agisse des secteurs à vocation principale d'habitat, d'équipements ou d'activités. Le Vendéopôle Sud Vendée Atlantique fait lui aussi l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

LES PRECONISATIONS GENERALES

L'ORIENTATION SUR LA PARCELLE

Nord : peu de soleil / vents froids

Salle de bain / Cellier

Garage / Chaufferie

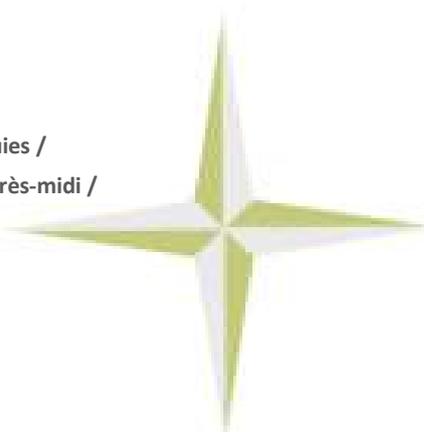
Ouest : vents et pluies /

Ensoleillement l'après-midi /

Chaleur estivale

Séjour / Terrasses

Véranda



**Est : ensoleillement
matinal**

Cuisine / Buanderie

Vestiaire / Bureau

Atelier / Chambre

Salle de bain

**Sud : ensoleillement /
protections solaires**

Séjour / Salle à manger

Véranda / Jardin

Les principes généraux

La conception bioclimatique consiste à mettre à profit les conditions climatiques favorables tout en se protégeant de celles qui sont indésirables, ceci afin d'obtenir le meilleur confort thermique. Elle utilise l'énergie solaire disponible sous forme de lumière ou de chaleur.

L'orientation du bâti doit autant que possible être adaptée aux caractéristiques des sites choisis (topographie, relevé des vents, relevé des masques, évaluation du rayonnement solaire...).

Il est opportun de privilégier les implantations nord/sud ou est/ouest.

Le sud et l'ouest sont les orientations générales à privilégier pour ouvrir la maison sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, le soleil est plus haut dans le ciel à midi, un débord de la toiture ou de la végétation peuvent facilement protéger les ouvertures.

La distribution intérieure d'un logement doit offrir des ambiances thermiques appropriées à l'occupation et l'utilisation des divers espaces. Au nord, où il faut limiter les ouvertures, on aménage principalement des espaces non chauffés dits « tampons », de type garage, cellier, couloirs... ils assurent une protection thermique et contribuent directement aux économies d'énergie et au confort des occupants.

L'implantation du bâti sur la parcelle

L'idéal est d'avoir un accès sur rue au nord ou à l'ouest et un terrain qui s'étend vers le sud.

Une façade sur rue n'est pas pénalisante pour implanter la maison. Selon la largeur de la parcelle on peut soit implanter une maison de ville avec un étage, soit une maison avec un garage traversant ou un porche d'accès pour le jardin.

L'effet de perspective d'une parcelle en longueur donne une sensation d'espace et offre plus de choix d'aménagement : la terrasse près de la maison, la cour, la pelouse, le potager ou le verger dans le fond...

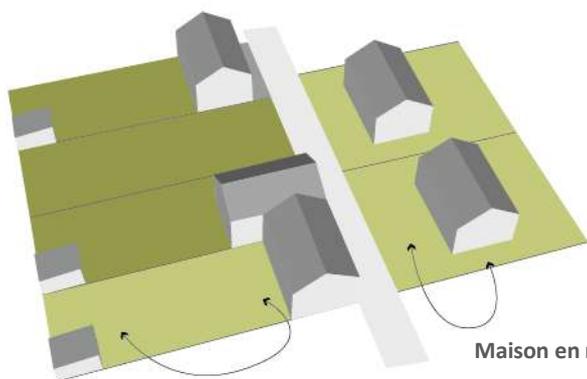
De plus, la parcelle en longueur est favorable à une extension de la maison ou à la construction d'un abri.

L'implantation sur rue pour préserver son intimité

L'alignement sur la voie de desserte préserve l'intimité des espaces privés des jardins, clairement séparés de la rue par l'habitation.

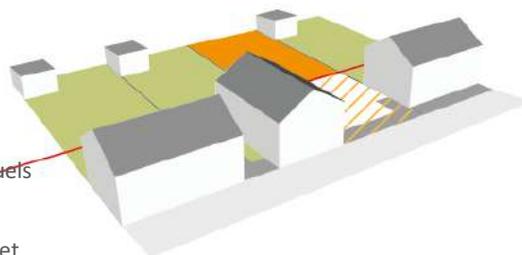
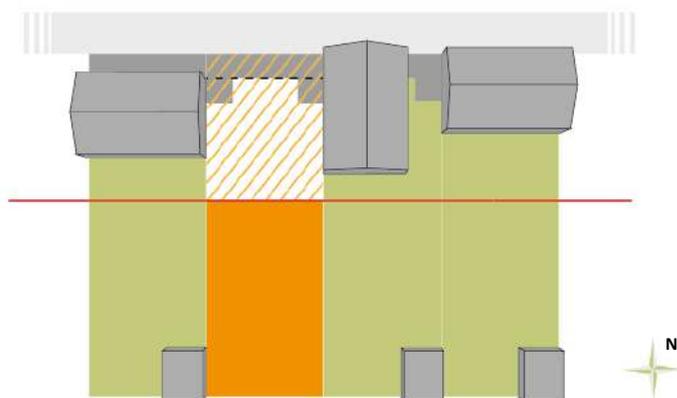
La mitoyenneté et semi-mitoyenneté entre les habitations ou leurs annexes (garage, appentis...) permettent par ailleurs de réduire les vis-à-vis entre les propriétés et d'assurer facilement l'intimité des espaces de vie extérieurs.

-  Zone de constructibilité principale
-  Zone de constructibilité à hauteur limitée
-  Stationnement sur parcelle
-  Limite de retrait du bâti



Maison en limite de propriété : un espace privé d'un seul tenant, des espaces de vie à l'abri des regards

Maison en milieu de parcelle : terrain morcelé, espaces résiduels de petite taille, souvent privés d'ensoleillement et d'intimité, et peu propice aux extensions du bâti



LA DIVERSIFICATION DES FORMES D'HABITAT

Les principes généraux

L'offre nouvelle de logements doit prendre en compte les besoins des futurs habitants, qui diffèrent en fonction de leurs capacités financières, mais aussi de leur parcours résidentiel (recomposition familiale, départ des enfants, perte d'autonomie, etc.).

La maison individuelle avec son jardin est la forme d'habitat la plus courante en milieu rural. D'autres formes plus denses peuvent permettre de répondre aux aspirations des ménages souhaitant vivre à la campagne (le calme, l'intimité des logements, des espaces extérieurs privatifs...) et à des modes de vie émergents (recherche de terrains plus petits nécessitant moins d'entretien, d'une moindre dépendance au véhicule au quotidien...).

Moduler la densité à l'échelle de chaque opération

La programmation des opérations d'habitat en centre-bourg, en particulier dans les pôles de développement, Sainte-Hermine et Sainte-Gemme-la-Plaine, est un moment privilégié pour initier une réflexion sur la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle de l'habitat, en partenariat avec les acteurs de l'habitat (Commune, promoteurs privés, bailleurs sociaux, Etablissement Public Foncier, etc.).

L'objectif est de constituer une offre plus dense à proximité des équipements, services et commerces en lien avec les démarches de revitalisation des centre-bourgs engagées par les Communes et de satisfaire des attentes variées, en accession ou en location.

Des projets mobilisant une diversité de typologies doivent permettre de générer une densité moyenne à l'échelle de l'opération plus importante qu'en périphérie des bourgs et d'adapter la densité à la configuration du site d'implantation (forme du terrain, topographie, proximité d'un cœur d'îlot arboré, prolongement d'un front bâti, etc.) :

- Petits immeubles collectifs ou logements intermédiaires,
- Maisons individuelles groupées,
- Maisons individuelles en lots libres de tailles variées.



Exemples d'opérations en centre-bourg : Renouvellement urbain - Saint-Georges-de-Montaigu (85) ; Logements locatifs sociaux en maisons groupées - Les Touches (44) ;

Le travail préalable à l'échelle de l'opération d'ensemble sur l'implantation des futures habitations sur les parcelles, permet d'éviter les vis-à-vis ou les ombres portées (instauration d'une règle de semi-mitoyenneté, définition d'une bande constructible, etc.). Des stationnements non attenants aux habitations (garages groupés, placette centrale multi-usages etc.) permettent une économie d'espace sur les parcelles.

Expérimenter des formes urbaines alliant confort individuel et compacité

L'habitat intermédiaire, alternative aux maisons « en bande », peut être revisité pour proposer de plus petits logements. A mi-chemin entre petit collectif et maison, il reprend les standards de confort d'un habitat individuel tout en étant adapté à la recherche d'un cadre de vie rural.

Les bâtiments regroupent plusieurs logements, le plus souvent superposés ou imbriqués sur 2 ou 3 niveaux et de taille variée (T3, T4, duplex, etc.). Chaque logement possède un espace extérieur privatif : terrasse, patio, cour, jardin. Les accès à chaque logement sont individuels. Le traitement architectural des façades et des espaces communs permet une unité d'ensemble.



Exemples de logements : Garages groupés –Saint-Jean-de-Monts (85) ; Accès individuels dans de l'habitat intermédiaire – La Chapelle-des-Marais (44) ; Jardins individuels – La Chapelle-des-Marais (44)



LA DIVERSIFICATION DES ESPACES PUBLICS

La hiérarchisation des voies

Il est essentiel d'assurer des connexions au réseau viaire existant et de limiter les voies en impasse afin d'éviter des allongements de parcours, donc une utilisation accrue de l'automobile, et des quartiers refermés sur eux-mêmes.

Il est nécessaire de différencier les voies selon l'intensité envisagée des flux et leurs usages. Cette hiérarchisation est importante car elle facilite l'orientation et appelle à une vigilance

Exemple d'une voie structurante : l'espace piéton est clairement séparé par rapport à l'espace circulé.



Exemple d'une voie de desserte interne : la voie, moins large, ne permet pas de créer un espace piéton sécurisé. Il est nécessaire de privilégier la mixité des usages.



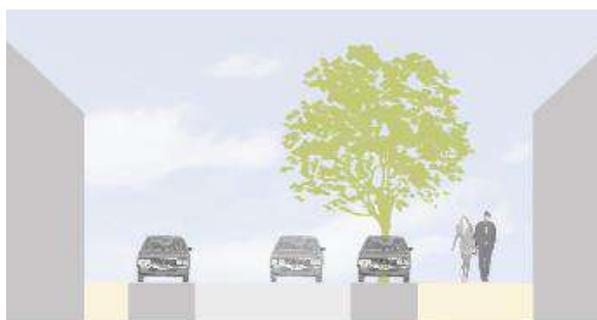
accrue du fait d'un séquençage de la voirie (pas de traitement systématique).

Lorsque l'intensité des flux est faible, il est possible de mettre en œuvre des voies partagées, où la priorité est donnée aux piétons. Il s'agit de favoriser la mixité des usages sur l'espace public.

Dans le cadre de projet d'aménagement dense, réduire la largeur des voies est un levier pour limiter la réduction des superficies parcellaires.

Par ailleurs, il est opportun d'adapter les gabarits des voies structurantes afin de sécuriser et faciliter les déplacements doux. Selon les gabarits, plusieurs principes peuvent être appliqués, notamment privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite, ou

Sécuriser les déplacements non motorisés : lorsque la largeur de la voie le permet, les espaces piétons et les espaces circulés peuvent par exemple être séparés par du végétal et/ou des espaces de stationnement associés à un alignement d'arbres



encore marquer la séparation entre espace piéton et espace circulé.

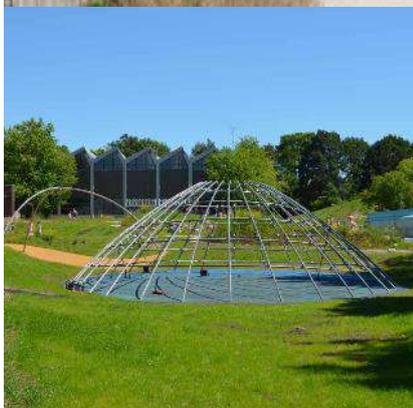
La création d'espaces favorables à la création d'un « lieu de vie »

Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers et faciliter l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité. Elles doivent être clairement identifiées, notamment par l'usage de la végétation et du mobilier urbain, mais également par leur gabarit.

Créer des espaces multifonctionnels (espace de jeu, de stationnement, jardins collectifs, etc.) favorise des activités sources d'animation au sein des quartiers. Les espaces publics doivent autant que possible être ouverts sur l'extérieur, afin de faire écho aux paysages environnants et créer des liens visuels entre les lieux.

Ils serviront d'ossature à la forme et à la répartition des îlots constructibles, et ne se résumeront pas aux espaces résiduels liés au découpage des lots.

Des systèmes de cours communes pourront être privilégiés pour mutualiser les stationnements et limiter la place de la voiture dans les quartiers.



Exemple d'espaces publics multifonctionnels : des jardins partagés et un bassin de rétention servant d'aire de jeux



Exemple de voies douces : chemins piétons et venelle

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Lorsqu'ils doivent être aménagés au sein des zones à urbaniser, les dispositifs de gestion des eaux pluviales aériens, via un réseau de fossés, de noues, de profil de voirie adapté et de bassin de rétention sont à privilégier.

L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) devront permettre le stockage temporaire des eaux pluviales. Noues et bassins doivent être paysagés (engazonnement et/ou plantations). Leur faible profondeur est importante : elle facilitera leur entretien tout en permettant une

ouverture au public en tant qu'espace de jeux notamment, car ils sont souvent à sec.

La limitation de l'imperméabilisation des sols est souhaitable, notamment en réduisant la part des surfaces imperméabilisées grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des chemins piétons, des trottoirs, des stationnements...

De manière générale, c'est la mutualisation de la gestion des eaux pluviales qui doit être recherchée : mutualisation des usages (rétention, valeur paysagère, espace de jeux, récupération), et des procédés (dispositifs collectifs).



Exemples de dispositifs de gestion des eaux pluviales :
fossé en bordure de voie, noue paysagère, voie avec un profil en « V » permettant de canaliser les eaux pluviales



LA DEMARCHE

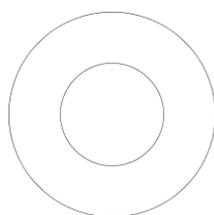
LES PROJETS DE BOURG

Faciliter les déplacements

La création de cheminements doux connectant les futurs quartiers d'habitations aux aménités des bourgs a été étudiée. Il s'agit d'encourager les déplacements non motorisés, en particulier en direction des équipements scolaires.

Les bourgs constituent les pôles d'urbanisation principaux sur les communes. Toutes les zones à urbaniser à vocation d'habitat y sont localisées.

-  POURSUIVRE LA CREATION DES CHEMINS PIETONS
-  POURSUIVRE LA CREATION DE VOIES CYCLABLES
-  FACILITER L'ACCES AUX ARRETS DE CAR
-  FACILITER L'ACCES AUX AIRES DE COVOITURAGE
-  RENFORCER L'OFFRE EN STATIONNEMENTS



FAVORISER LES DEPLACEMENTS A PIED POUR LES COURTES DISTANCES (MOINS DE 400 M)

Pérenniser l'offre en équipements, commerces et services

Les commerces, équipements publics et services présents dans les centre-bourgs participent au bien-être des habitants et à l'affirmation de leur centralité. Dans l'ensemble des communes il s'agit de pérenniser cette offre, voire de la renforcer.

-  MAIRIE
-  EQUIPEMENTS SCOLAIRES
-  EQUIPEMENTS SPORTIFS
-  SALLE DES FETES
-  COMMERCE, BAR, SERVICE
-  PROJETS PARTICIPANT A LA REVITALISATION DES BOURGS

Valoriser le cadre de vie rural

Des espaces verts qu'il n'est pas souhaitable de voir urbanisés ont été identifiés dans les tissus urbains des communes. Il s'agit d'espaces de loisirs (coulée verte, jardin public, etc.) ou de domaines privés ayant une valeur paysagère (parcs paysagers, cœurs d'îlots arborés, jardins vivriers, etc.).

Des continuités écologiques ont été définies et ont guidé la réflexion quant aux choix des futurs secteurs à urbanisés et des OAP.



PROTEGER DES ESPACES VERTS EN MILIEU URBAIN
(CŒURS D'ÎLOT, PARCS, JARDINS, COULEES VERTES)



PRESERVER LA QUALITE DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES



PRENDRE EN COMPTE LES CONTINUITES ECOLOGIQUES



ZONE HUMIDE (SOURCE : INVENTAIRES DES ZONES HUMIDES DES COMMUNES)



BOISEMENTS (VALEUR ILLUSTRATIVE, SOURCE : BD TOPO, IGN)



PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D'HEBERGEMENTS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

Densifier le tissu urbain existant

Le potentiel de densification des enveloppes urbaines a été mis à jour avec les élus tout au long de la phase d'étude. Il comprend :

- ❖ Des dents creuses, réparties de manière diffuse au sein des enveloppes urbaines. La collectivité peut difficilement avoir la maîtrise de ce foncier privé et la

temporalité de l'urbanisation est non estimable.

- ❖ Des parcelles potentiellement constructibles dans le cadre de divisions parcellaires. Leur urbanisation future dépend également de la volonté de chaque propriétaire et est donc difficilement mesurable.
- ❖ Des lots en cours de commercialisation qui seront urbanisés à court terme.
- ❖ Des cœurs d'îlots parfois difficilement mobilisables en raison de leur enclavement ou de la fragmentation du parcellaire.
- ❖ Des secteurs identifiés par la collectivité comme pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain.

Des terrains encore non bâtis au moment de l'étude mais où la collectivité a connaissance d'un projet de construction à très court terme (permis de construire accordé, chantier en cours) ont été identifiés. Ils donnent à voir les dynamiques de construction à l'œuvre sur le territoire.



ZONE URBAINE



PROJETS EN COURS DE REALISATION



LOTS DISPONIBLES



DENTS CREUSES ET DIVISIONS PARCELLAIRES



CŒURS D'ÎLOTS



RENOUVELLEMENT URBAIN

Permettre le développement de la commune

La localisation des secteurs à urbaniser a été déterminée en fonction de plusieurs critères : impact paysager, présence d'une continuité écologique, projets des propriétaires privés à horizon 10 ans, accès aux réseaux...

Le n° du secteur renvoie aux échéanciers d'ouverture à l'urbanisation et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur.

-  SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT
-  SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENT
-  SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES
- 2 N° DU SECTEUR D'OAP

LES INVARIANTS PAR SECTEUR

Les OAP présentent les objectifs poursuivis par secteur dans trois thématiques.

Environnement

-  CONSERVATION DES HAIES BOCAGERES EXISTANTES OU REMPLACEMENT EN CAS D'ARASEMENT
-  ESPACE NON BATI : PRESENCE D'UNE ZONE HUMIDE, FRANGE PAYSAGERE (PERIMETRE ET SURFACE INDICATIFS)
-  BASSINS DE RETENTION (PERIMETRE ET SURFACE INDICATIFS)

Paysage et patrimoine bâti

-  TRAITEMENT PAYSAGER DE L'INTERFACE AGRICOLE (PLANTATIONS DE HAIES, ETC.)
-  PROTECTION D'UN ELEMENT BATI A VALEUR PATRIMONIALE
-  VALORISATION D'UN POINT DE VUE (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
-  ESPACE NON BATI : REcul LOI BARNIER, (PERIMETRE ET SURFACE INDICATIFS)

Desserte et accès

-  PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
-  SECURISATION DU CARREFOUR
-  INTERDICTION D'ACCES DEPUIS LA VOIE DEPARTEMENTALE
-  PRINCIPE DE LIAISON AVEC UNE EVENTUELLE FUTURE EXTENSION (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
-  PRINCIPE DE PLACETTE DE DESSERTE CENTRALE (EMPLACEMENT INDICATIF)
-  PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
-  CREATION DE STATIONNEMENTS (EMPLACEMENTS / PERIMETRES ET SURFACES INDICATIFS)

LES PROJETS PAR COMMUNE



SAINTE-HERMINE

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Secteurs à vocation habitat	Superficie aménageable	Densité brute	Logements estimés	Échéance prévisionnelle
Densification du bourg				
			54	
Dents creuses et divisions parcellaires			54	Durée de vie du PLUi
Total zones AU				
	5,8	18	102	
Zones AU en densification				
	3,0	21	62	
Secteur 1 "Les Pouzinières"	1,1	22	24	Moyen terme
Secteur 2 "Chemin du fief du Magny"	1,2	20	23	Moyen terme
Secteur 4 "Les Carreaux Nord"	0,7	20	15	Long terme
Zone AU en extension				
	2,8	14	40	
Secteur 3 "Le Fief du Magny"	2,8	14	40	Court terme (Etude de faisabilité en cours)
Densification du Simon				
			39	
Dents creuses et divisions parcellaires			12	Durée de vie du PLUi
Opérations en cours				
			27	
Lotissement "Le Champ Guignier"			27	Court terme
Densification de La Vineuse				
			6	
Dents creuses et divisions parcellaires			6	Durée de vie du PLUi
Le hameau de La Roussière				
			5	
Dents creuses et divisions parcellaires			5	Durée de vie du PLUi
TOTAL			206	
Secteurs à vocation d'équipements				
	Superficie aménageable			Échéance prévisionnelle
Extensions urbaines				
	1,6			
Secteur 5 "Stade municipal"	1,6			Moyen terme

SAINTE-HERMINE – LE BOURG (NORD)

Localisation des secteurs



SAINTE-HERMINE

Le projet de bourg (nord)

Faciliter les déplacements

-  POURSUIVRE LA CREATION DES CHEMINS PIETONS
-  POURSUIVRE LA CREATION DE VOIES CYCLABLES
-  FACILITER L'ACCES AUX AIRES DE COVOITURAGE

Pérenniser l'offre en équipements, commerces et services

-  MAIRIE
-  ECOLE, COLLEGE
-  EQUIPEMENTS SPORTIFS
-  SALLE DES FETES
-  EQUIPEMENT DE SANTE (EHPAD, MAISON DE SANTE)
-  COMMERCE, BAR, SERVICE
-  REAMENAGEMENT DE LA PLACE DES HALLES

Densifier le tissu urbain existant

-  ZONE URBAINE
-  DENTS CREUSES ET DIVISIONS PARCELLAIRES
-  TERRAINS EN COURS D'URBANISATION

Valoriser le cadre de vie rural

-  PROTEGER DES ESPACES VERTS EN MILIEU URBAIN (CŒUR D'ILOT ARBORE, COULEES VERTES LE LONG DE LA SMAGNE, PARC PAYSAGER)
-  PRESERVER LA QUALITE DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES
-  BOISEMENTS (SOURCE : BD TOPO, IGN)
-  PRENDRE EN COMPTE LES CONTINUITES ECOLOGIQUES
-  ZONES HUMIDES (SOURCE : INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES COMMUNAL)

Permettre le développement de la Commune

-  SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT
-  SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENT
- 2** N° DU SECTEUR D'OAP

SAINTE-HERMINE – LE MAGNY

Localisation des secteurs



SAINTE-HERMINE

Le projet de bourg (Le Magny)

Faciliter les déplacements



POURSUIVRE LA CREATION DES CHEMINS PIETONS

Pérenniser l'offre en équipements, commerces et services



ÉCOLE, COLLEGE



EQUIPEMENTS SPORTIFS



SALLE DES FETES



EQUIPEMENT DE SANTE (EHPAD, MAISON DE SANTE)

Densifier le tissu urbain existant



ZONE URBAINE



DENTS CREUSES ET DIVISIONS PARCELLAIRES

Valoriser le cadre de vie rural



PRESERVER LA QUALITE DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES



BOISEMENTS (VALEUR ILLUSTRATIVE, SOURCE : BD TOPO, IGN)



PRENDRE EN COMPTE LES CONTINUITES ECOLOGIQUES



ZONES HUMIDES (SOURCE : INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES COMMUNAL)



PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D'HEBERGEMENTS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

Permettre le développement de la Commune



SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT



N° DU SECTEUR D'OAP

SAINTE-HERMINE

Secteur 1 « Les Pouzinières »

LE SITE

Localisation

Au nord du centre-bourg de Sainte-Hermine

Il est délimité :

- au nord par le parking de la maison médicale
- au sud par le mur d'enceinte d'un cœur d'îlot arboré
- à l'est par une haie bordant une parcelle cultivée
- à l'ouest par le chemin de l'Ormeau.

Superficie

1,1 ha

Caractéristiques

Il s'agit d'un espace enherbé situé au cœur d'une zone urbanisée entre la RD 137 et un tissu urbain ancien à l'ouest le long de la rue de l'Ougnette. Il est situé à proximité immédiate de la maison médicale et du supermarché de Sainte-Hermine.

La présence du giratoire de la maison médicale permet un accès sécurisé depuis la RD 137. La présence d'un cœur d'îlot arboré en limite de site un atout pour le cadre de vie.

Programmation

Environ 24 logements,
dont 10% de type aidés.

Ce secteur, de par sa surface et sa situation, est stratégique pour le développement de la commune. Une densité de 22 logements / ha sera recherchée.

LES OBJECTIFS RETENUS

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Minimiser l'impression d'extension en comblant le tissu urbain existant*
- ❖ *Préserver le mur d'enceinte au sud du site*

Desserte et accès

- ❖ *Limiter les accès sur la RD 137 et mutualiser l'accès avec celui de la maison médicale*
- ❖ *Privilégier la création de deux accès sur le site*
- ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*
- ❖ *Aménager une liaison douce en direction du centre-bourg*
- ❖ *Garantir la possibilité d'une extension au sud du site à long terme*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



-  PROTECTION D'UN ELEMENT BATI A VALEUR PATRIMONIALE
-  PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (*NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS*)
-  PRINCIPE DE LIAISON AVEC UNE EVENTUELLE FUTURE EXTENSION (*NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS*)
-  PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (*NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS*)

SAINTE-HERMINE

Secteur 2 « Chemin du Fief du Magny »

LE SITE

Localisation

Au Magny, au sud du bourg de Sainte-Hermine

Il est délimité :

- au nord par un chemin communal bordant des maisons individuelles
 - à l'ouest par un lotissement
- à l'est par le chemin du fief du Magny et d'une rangée de maisons mitoyennes.

Superficie

1,2 ha

Caractéristiques

Le terrain s'inscrit au cœur d'une zone résidentielle présentant un caractère pavillonnaire. Il est principalement occupé par des jardins vivriers et des prairies pâturées.

Sa desserte et le raccordement aux réseaux sont envisageables par deux accès à l'est et à l'ouest du site.

Programmation

Environ 23 logements

dont 10% de type aidés.

Une densité de 20 logements / ha sera recherchée.

LES OBJECTIFS RETENUS

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Minimiser l'impression d'extension en comblant le tissu urbain existant*
- ❖ *Traiter l'interface avec les habitations existantes*

Desserte et accès

- ❖ *Privilégier la création de deux accès sur le site*
- ❖ *Offrir une continuité de voirie avec la rue Marcelin Poulinet*
- ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*
- ❖ *Aménager une liaison douce en direction du centre-bourg*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



 PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)

 PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)

SAINTE-HERMINE

Secteur 3 « Le Fief du Magny »

LE SITE

Localisation

Au Magny, au sud du bourg de Sainte-Hermine

Il est délimité :

- à l'ouest par la rue des Grands Prés
- à l'est par un ensemble de lotissements.

Superficie

2,8 ha

Caractéristiques

Il s'agit d'un terrain situé en continuité du Magny et occupé par des cultures. Il offre des vues sur le méandre de la Smagne du fait d'une légère pente orientée ouest.

Sa desserte et le raccordement aux réseaux sont facilement envisageables du fait de la présence de deux accès à l'est du site.

Programmation

Environ 40 logements
dont 10% de type aidés.

Une densité brute de 14 logements/ha sera recherchée.

LES OBJECTIFS RETENUS

Environnement

- ❖ *Recueillir les eaux pluviales dans des bassins insérés dans leur environnement (végétalisation, etc.)*

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Traiter l'interface agricole à l'ouest du site avec des aménagements paysagers (plantations, etc.)*
- ❖ *Traiter l'interface avec les habitations existantes*
- ❖ *Préserver une continuité visuelle entre l'entrée du site et le fond de vallon*

Desserte et accès

- ❖ *Privilégier la création de trois accès sur le site, dont l'un par la rue des Grands-Prés*
- ❖ *Offrir une continuité de voirie avec les rues Henri Boutet et Marcelin Poulinet*
- ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*
- ❖ *Aménager une liaison douce sur le pourtour du site*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



- ● ● CONSERVATION DES HAIES BOCAGERES EXISTANTES OU REMPLACEMENT EN CAS D'ARASEMENT
 - ▨ ESPACE NON BATI : FRANGE PAYSAGERE (PERIMETRE ET SURFACE INDICATIFS)
 - ▨ BASSIN DE RETENTION (PERIMETRE ET SURFACE INDICATIFS)
 - VALORISATION D'UN POINT DE VUE (NOMBRE ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
- ▨ PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
 - ▨ PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
 - ▨ CREATION DE STATIONNEMENTS (PERIMETRE ET SURFACE INDICATIFS)

SAINTE-HERMINE

Secteur 4 « Les Carreaux Nord »

LE SITE

Localisation

Au Magny, au sud du bourg de Sainte-Hermine

Il est délimité :

- au sud l'est par la RD 137
- au sud-ouest par un lotissement
- au nord-est par un fossé communal longeant une maison d'habitation
- au nord par le chemin communal « Les Carreaux ».

Superficie

0,7 ha

Caractéristiques

Il s'agit d'un espace enherbé situé au cœur d'une zone résidentielle présentant un caractère pavillonnaire.

Sa desserte et le raccordement aux réseaux sont facilement envisageables du fait de la présence de deux accès au sud du site.

Programmation

Environ 15 logements. Une densité brute de 20 logements / ha sera recherchée.

LES OBJECTIFS RETENUS

Environnement

- ❖ *Préserver le fossé situé à l'est du site*
- ❖ *Préserver les haies situées sur le pourtour du site ou les relocaliser en cas d'arasement*

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Minimiser l'impression d'extension en comblant le tissu urbain existant*
- ❖ *Traiter l'interface avec les habitations existantes*

Desserte et accès

- ❖ *limiter les accès sur la voie départementale*
- ❖ *Privilégier la création de deux accès sur le site*
- ❖ *Offrir une continuité de voirie avec la rue des Pinsons et la rue des Mésanges.*
- ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*
- ❖ *Aménager une liaison douce en direction du centre-bourg*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



-  PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER
(NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
-  INTERDICTION D'ACCES DEPUIS LA VOIE
DEPARTEMENTALE
-  PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (NOMBRES ET
EMPLACEMENTS INDICATIFS)
-  ESPACE NON BATI : FOSSE (PERIMETRE ET
SURFACE INDICATIFS)
-  CONSERVATION DES HAIES BOCAGERES
EXISTANTES OU REMPLACEMENT EN CAS
D'ARASEMENT

SAINTE-HERMINE

Secteur 5 «Le stade »

LE SITE

Localisation

A l'entrée Est du bourg de Sainte-Hermine.

Il est délimité :

- Au nord-est par une rangée d'habitations implantées le long de la rue Georges Clémenceau
- Au sud-ouest par des cultures
- Au nord-ouest par des terrains de sport et deux maisons d'habitation implantées le long de la rue de Saint-Aubin.

Superficie

1,6 ha

Caractéristiques

Le terrain se situe en second rideau du stade municipal. Il s'agit pour partie de réserves foncières communales. Il est occupé par des cultures.

Sa desserte et le raccordement aux réseaux sont facilement envisageables depuis la partie existante de l'équipement sportif.

Programmation

Extension du stade municipal.

LES OBJECTIFS RETENUS

Environnement

- ❖ *Préserver les haies situées sur le pourtour du site ou les relocaliser en cas d'arasement*

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Traiter l'interface avec les habitations existantes*

Desserte et accès

- ❖ *Privilégier la création d'un accès sur le site depuis le stade existant (rue G. Clémenceau)*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*
- ❖ *Aménager une liaison douce en direction du centre-bourg*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



CONSERVATION DES HAIES BOCAGERES
EXISTANTES OU REMPLACEMENT EN CAS
D'ARASEMENT



PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER
(NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)



PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (NOMBRES ET
EMPLACEMENTS INDICATIFS)

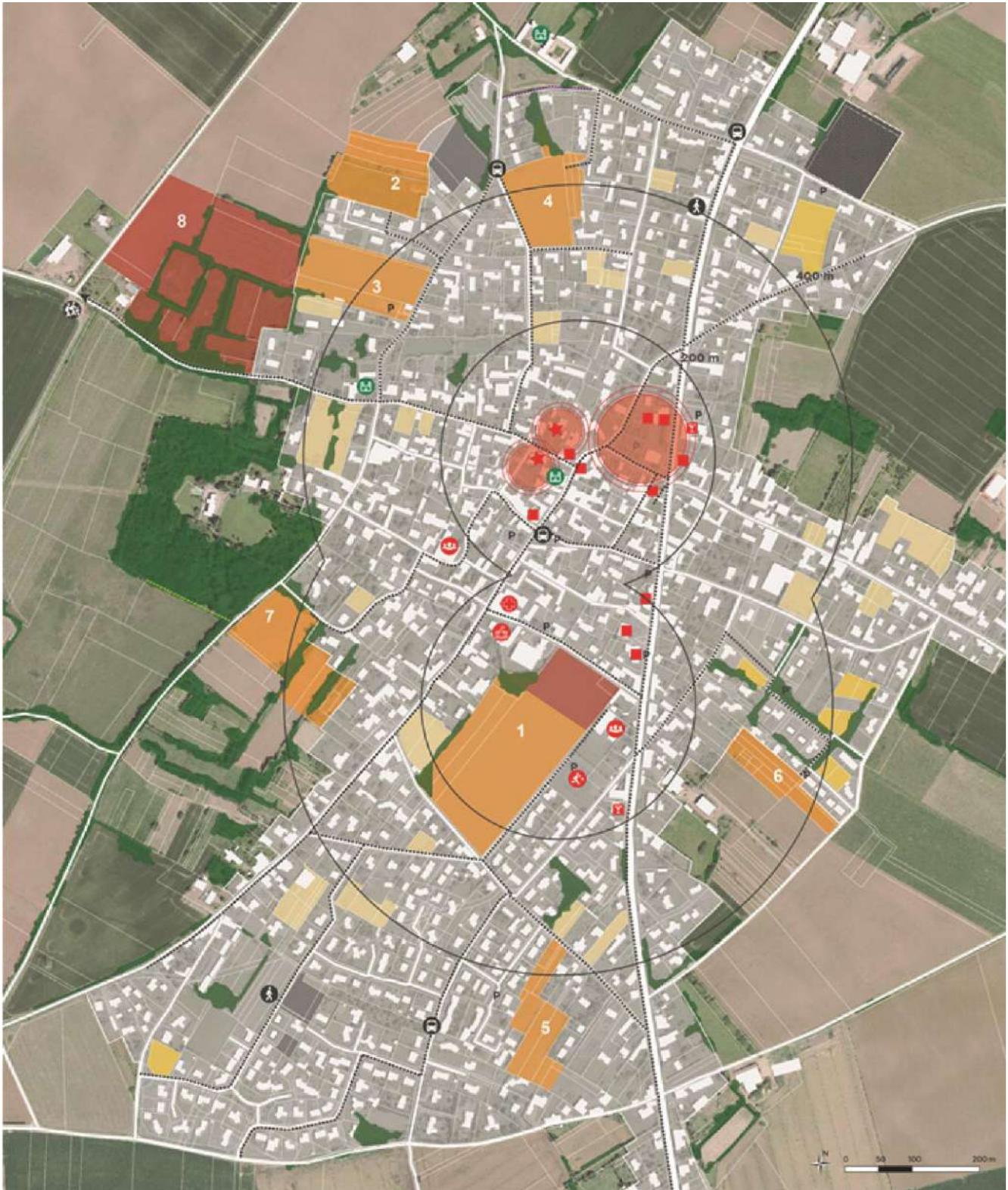
SAINTE-GEMME-LA-PLAINE

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Secteurs à vocation habitat	Superficie aménageable	Densité brute	Logements estimés	Échéance prévisionnelle
Densification du bourg				38
Dents creuses et divisions parcellaires			24	Durée de vie du PLUi
Opérations en cours				14
Lotissement Le Chail			1	Court terme
Lotissement du cimetière			4	Court terme
Lotissement Chevalier			1	Court terme
Lotissement La Badellerie			8	Court terme
Renouvellement urbain				2
La Forteresse			0	Court terme
Presbytère			2	Court terme
Total zones AU	11,3	18	199	
Zones AU en densification				141
Secteur 1 "Rue de la mairie"	3,5	19	68	Court terme (étude de faisabilité en cours)
Secteur 4 "Bichon"	1,3	20	26	Moyen terme
Secteur 5 "Rue des Roches"	1,0	18	19	Long terme
Secteur 3 "Le Moulin Borgne Sud"	1,5	18	28	Moyen terme
Zones AU en extension				58
Secteur 2 "Le Moulin Borgne Nord"	1,4	15	21	Court terme
Secteur 6 "Brondelle"	0,7	15	11	Moyen terme
Secteur 7 "Les terrières"	1,8	15	26	Moyen terme
TOTAL			239	
Secteurs à vocation d'équipements	Superficie aménageable			Échéance prévisionnelle
Extensions urbaines				
Secteur 1 "Rue de la mairie"	0,7			Moyen terme
Secteur 8 "Le Moulin Borgne"	5,6			Moyen terme

SAINTE-GEMME-LA-PLAINE – LE BOURG

Localisation des secteurs



SAINTE-GEMME-LA-PLAINE

Le projet de bourg

Faciliter les déplacements

-  POURSUIVRE LA CREATION DES CHEMINS PIETONS
-  POURSUIVRE LA CREATION DE VOIES CYCLABLES
-  FACILITER L'ACCES AUX ARRETS DE CAR

Pérenniser l'offre en équipements, commerces et services

-  MAIRIE
-  ECOLE
-  EQUIPEMENTS SPORTIFS
-  SALLE DES FETES
-  EQUIPEMENT DE SANTE
-  COMMERCE, BAR, SERVICE
-  REAMENAGEMENT DE LA PLACE DES HALLES ET DE L'ILLOT « RUE DE LA MAIRIE »

Densifier le tissu urbain existant

-  ZONE URBAINE
-  LOTS DISPONIBLES
-  DENTS CREUSES ET DIVISIONS PARCELLAIRES
-  RENOUVELLEMENT URBAIN
-  TERRAINS EN COURS D'URBANISATION

Valoriser le cadre de vie rural

-  PRESERVER LA QUALITE DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES
-  BOISEMENTS (VALEUR ILLUSTRATIVE, SOURCE : BD TOPO, IGN)

Permettre le développement de la Commune

-  SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT
-  SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENT
- 2** N° DU SECTEUR D'OAP

SAINTE-GEMME-LA-PLAINE

Secteur 1 Rue de la Mairie

LE SITE

Localisation

Au cœur du bourg de Sainte-Gemme.

Il est délimité :

- à l'est par la rue des écoliers
- au sud par la rue des Roches
- à l'ouest par un rideau d'habitations et par un terrain non bâti le long de la rue de l'Eglise (RD 14)
- au nord par la rue de la mairie.

Superficie

4,2 ha (3,25 ha en 1AU et 0,95 ha en 1AUL)

Caractéristiques

Le terrain, occupé par des cultures, s'inscrit au cœur d'une zone résidentielle. Il est situé à proximité immédiate de plusieurs équipements (mairie, pôle scolaire et petite enfance). Il offre des vues vers le clocher de l'église. Il est partiellement bordé par un mur d'enceinte en pierre.

Programmation

Ce secteur, de par sa surface et sa situation, est stratégique pour le développement de la Commune, qui mène actuellement une étude de faisabilité.

Les scénarios envisagés prévoient une partie nord dédiée à de petits équipements (bibliothèque, salle des jeunes, salle des associations), des équipements sportifs (salle de sport, terrain de tennis, city-stade), et un parking d'une soixantaine de places.

La partie sud est dédiée à l'habitat (environ 62 logements), avec une offre de 10% minimum de logements de type aidés favorisant la mixité

sociale et générationnelle. Une densité brute de 19 logements / ha sera recherchée.

LES OBJECTIFS RETENUS

Environnement

- ❖ *Prevoir la gestion des eaux pluviales sur le site (espaces verts filtrant, ouvrage hydraulique, etc.)*

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Densifier le tissu urbain existant en cœur de bourg*
- ❖ *Conserver les murs d'enceinte*

Desserte et accès

- ❖ *Privilégier la création de 4 accès sur le site*
- ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*
- ❖ *Aménager une liaison douce traversant le site en direction du centre-bourg*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | PROTECTION D'UN ELEMENT BATI A VALEUR PATRIMONIALE |  | PRINCIPE DE LIAISON AVEC UNE EVENTUELLE FUTURE EXTENSION (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS) |
|  | VALORISATION D'UN POINT DE VUE |  | PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS) |
|  | PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS) |  | CREATION DE STATIONNEMENTS (EMPLACEMENT INDICATIF) |

SAINTE-GEMME-LA-PLAINE

Secteur 2 Le Moulin Borgne Nord

LE SITE

Localisation

En frange nord-ouest du bourg de Sainte-Gemme.

Il est délimité :

- au sud par le lotissement du Moulin Borgne
- à l'est par des habitations implantées le long de la rue Saint-Nicolas
- au nord et à l'ouest par des cultures et quelques haies.

Superficie

1,4 ha

Caractéristiques

Il s'agit d'un terrain en continuité du bourg, enherbé sur sa partie sud et occupé par des cultures sur sa partie nord. Son accès et le raccordement aux réseaux sont facilement envisageables du fait de la présence de l'impasse du Moulin borgne au sud du site.

Programmation

Environ 21 logements.
dont 10% de type aidés.

LES OBJECTIFS RETENUS

Environnement

- ❖ *Préserver les haies existantes à l'ouest du site ou les relocaliser en cas d'arasement*

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Traiter l'interface avec la plaine agricole au nord du site avec des aménagements paysagers (plantations, etc.)*
- ❖ *Traiter l'interface avec les habitations existantes*

Desserte et accès

- ❖ *Privilégier l'aménagement de deux accès au site*
- ❖ *Privilégier une continuité de voirie avec le lotissement du Moulin Borgne*
- ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*
- ❖ *Aménager une liaison douce en direction du centre-bourg*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



- ● ● CONSERVATION DES HAIES BOCAGERES EXISTANTES OU REMPLACEMENT EN CAS D'ARASEMENT
- ■ ■ TRAITEMENT PAYSAGER DE L'INTERFACE AGRICOLE (PLANTATIONS DE HAIES, ETC.)
- ▲ ● ● ● PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (*NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS*)
- ▲ ● ● ● PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (*NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS*)

SAINTE-GEMME-LA-PLAINE

Secteur 3 Le Moulin Borgne Sud

LE SITE

Localisation

Au nord du bourg de Sainte-Gemme.

Il est délimité :

- au nord par un chemin le long du lotissement du Moulin Borgne
- à l'est par la rue Saint-Nicolas
- à l'ouest par un secteur dédié à des équipements
- au sud par un linéaire d'arbres et par quelques nouvelles constructions à vocation d'habitations implantées de manière éparse.

Superficie

1,5 ha

Caractéristiques

Le terrain appartient à la Commune, il s'agit de l'actuel stade municipal. Il est inséré dans un tissu urbain peu dense.

Programmation

Environ 28 logements.
dont 10% de type aidés.

LES OBJECTIFS RETENUS

Environnement

- ❖ *Préserver les haies existantes sur le pourtour ou la relocaliser en cas d'arasement*

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Minimiser l'impression d'extension en comblant le tissu urbain existant*
- ❖ *Traiter l'interface avec les habitations existantes*

Desserte et accès

- ❖ *Privilégier l'aménagement de deux accès au site*
- ❖ *Garantir la possibilité d'une liaison avec le secteur à vocation d'équipements à l'est du site (cf. secteur 8)*
- ❖ *Permettre la densification à long terme des terrains au sud du secteur*
- ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*
- ❖ *Aménager une liaison douce vers le centre-bourg et le lotissement du Moulin Borgne*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



-  CONSERVATION DES HAIES BOCAGERES
EXISTANTES OU REMPLACEMENT EN CAS
D'ARASEMENT
-  PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (*NOMBRES
ET EMPLACEMENTS INDICATIFS*)
-  PRINCIPE DE LIAISON AVEC UNE EVENTUELLE
FUTURE EXTENSION (*NOMBRES ET
EMPLACEMENTS INDICATIFS*)
-  PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (*NOMBRES ET
EMPLACEMENTS INDICATIFS*)

SAINTE-GEMME-LA-PLAINE

Secteur 4 Bichon

LE SITE

Localisation

Au nord du bourg de Sainte-Gemme.

Il est délimité :

- au nord par une maison d'habitation
- au sud par la rue de la Mertalerie
- à l'ouest par la rue de la Petite Vallée.

Superficie

1,3 ha

Caractéristiques

Il s'agit d'un espace enherbé inséré dans le tissu urbain. Son environnement immédiat est arboré et lui confère un caractère champêtre.

Programmation

Environ 26 logements
dont 10% de type aidés.

Ce secteur est de par sa situation stratégique pour le développement de la commune. Une densité de 20 logements / ha y sera recherchée.

LES OBJECTIFS RETENUS

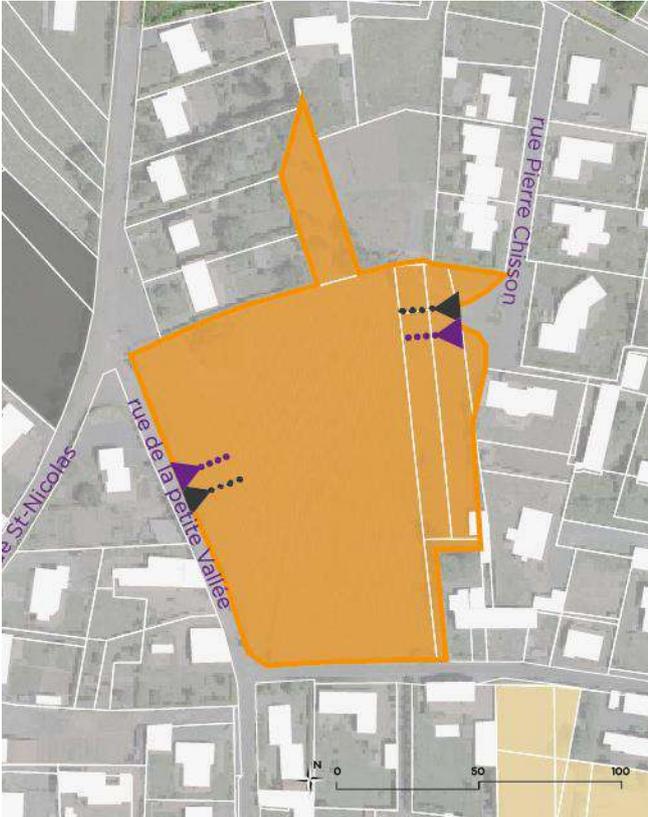
Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Minimiser l'impresion d'extension en comblant le tissu urbain existant*

Desserte et accès

- ❖ *Privilégier l'aménagement de deux accès au site*
- ❖ *Privilégier une continuité de voirie avec la rue Pierre Chisson*
- ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*
- ❖ *Aménager une liaison douce en direction du centre-bourg*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



-  PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER
(NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
-  PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (NOMBRES ET
EMPLACEMENTS INDICATIFS)

SAINTE-GEMME-LA-PLAINE

Secteur 5 Rue des Roches

LE SITE

Localisation

Au sud du bourg de Sainte-Gemme.

Il est délimité :

- au nord par la rue des Roches
- à l'ouest par le lotissement rue des Gaux
- au sud et à l'est par un tissu urbain peu dense compris entre la rue des Roches et la rue Poissonniers.

Superficie

1 ha

Caractéristiques

Il s'agit d'un cœur d'ilôt occupé par des jardins vivriers.

Le terrain bénéficie d'un seul accès direct à la voirie rue des Roches. Sa configuration et sa situation en second rideau laissent envisager un aménagement relativement contraint.

Programmation

Environ 18 logements.

LES OBJECTIFS RETENUS

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Minimiser l'impression d'extension en comblant le tissu urbain existant*
- ❖ *Traiter l'interface avec les habitations existantes*

Desserte et accès

- ❖ *Privilégier l'aménagement de deux accès au site*
- ❖ *Permettre la densification à long terme des fonds de jardin au sud du secteur*
- ❖ *Privilégier une continuité de voirie avec la rue des Gaux*
- ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*
- ❖ *Aménager une liaison douce traversant le site en direction du centre-bourg*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (*NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS*)



PRINCIPE DE LIAISON AVEC UNE EVENTUELLE FUTURE EXTENSION (*NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS*)



PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (*NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS*)

SAINTE-GEMME-LA-PLAINE

Secteur 6 Brondelle

LE SITE

Localisation

En frange est du bourg de Sainte-Gemme.

Il est délimité :

- au nord par le lotissement de l'allée des frênes
 - au sud par des parcelles cultivées
 - à l'est par la rue de la Moulinette
- à l'ouest par des maisons d'habitation implantées le long de la rue du Chêne vert

Superficie

0,7 ha (1AU : 0,2 ha et 2AU : 0,5 ha)

Caractéristiques

Il s'agit d'un terrain en bande situé en continuité du bourg et occupé par des cultures. Son accès et le raccordement aux réseaux sont facilement envisageables du fait de la présence d'un accès vers la rue des frênes au nord du site.

Programmation

Environ 11 logements.

LES OBJECTIFS RETENUS

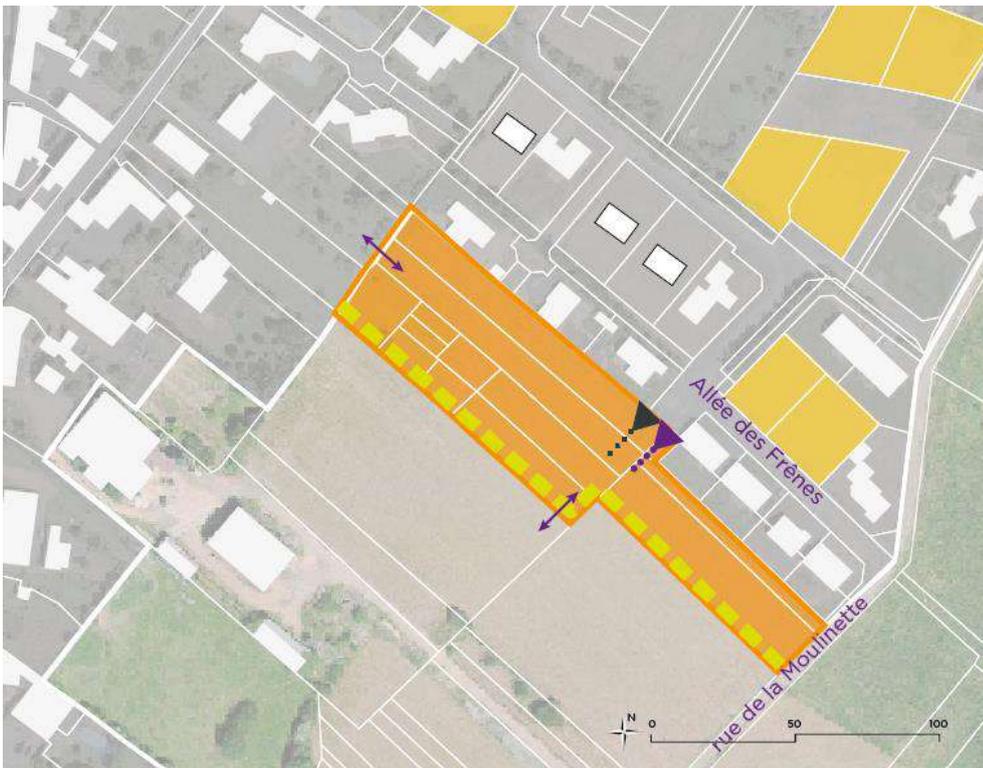
Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Traiter l'interface avec la plaine agricole avec des aménagements paysagers (plantations, etc.)*
- ❖ *Traiter l'interface avec les habitations existantes*

Desserte et accès

- ❖ *Privilégier une continuité de voirie avec l'allée des frênes*
- ❖ *Garantir la possibilité à long terme d'aménager le sud du site*
- ❖ *Permettre la densification des terrains à l'ouest du secteur*
- ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*
- ❖ *Aménager une liaison douce vers le centre-bourg*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



-  TRAITEMENT PAYSAGER DE L'INTERFACE AGRICOLE (PLANTATIONS DE HAIES, ETC.)
-  PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
-  PRINCIPE DE LIAISON AVEC UNE EVENTUELLE FUTURE EXTENSION (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
-  PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)

SAINTE-GEMME-LA-PLAINE

Secteur 7 Les Terrières

LE SITE

Localisation

Au Sud-Ouest du bourg de Sainte-Gemme.

Il est délimité :

- au nord par la rue de La Marionière
 - au sud par des cultures
 - à l'est par des fonds de jardins d'ornement le long de la rue du Bout de la ville (RD 14)
- à l'ouest par la rue de l'Aumônerie

Superficie

1,8 ha

Caractéristiques

Il s'agit d'un terrain en continuité du bourg occupé par des cultures. Il présente deux parties encloses par des haies.

Programmation

Environ 26 logements.
dont 10% de type aidés.

LES OBJECTIFS RETENUS

Environnement

- ❖ *Préserver les haies à l'intérieur du site (intégration des constructions dans des coulisses bocagères, etc.) ou les relocaliser en cas d'arasement*

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Traiter l'interface avec les habitations existantes*
- ❖ *Permettre la densification des fonds de jardin rue du bout de la Ville*
- ❖ *Traiter l'interface agricole au sud du site avec un traitement paysager (plantations, etc.)*

Desserte et accès

- ❖ *Privilégier l'aménagement de deux accès au site*
 - ❖ *Créer un seul accès sur la voie départementale*
- ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*
- ❖ *Aménager une liaison douce vers le centre-bourg*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



-  CONSERVATION DES HAIES BOCAGERES EXISTANTES OU REMPLACEMENT EN CAS D'ARASEMENT
-  TRAITEMENT PAYSAGER DE L'INTERFACE AGRICOLE (PLANTATIONS DE HAIES, ETC.)
-  PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER
(NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
-  PRINCIPE DE LIAISON AVEC UNE EVENTUELLE FUTURE EXTENSION (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
-  PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)

SAINTE-GEMME-LA-PLAINE

Secteur 8 Le Moulin Borgne

LE SITE

Localisation

En frange nord-ouest du bourg de Sainte-Gemme.

Il est délimité :

- au nord par des cultures
- au sud par la route de Corpe
- au nord-ouest par une voie
- à l'est par des maisons individuelles et par un futur secteur à vocation d'habitat (cf. secteur 3).

Superficie

5,6 ha (1,4 ha en 1AUL ; 4,2 ha en 2AUL)

Caractéristiques

Il s'agit de cultures sur sa partie nord. La partie sud est constituée d'enclos enherbés délimités par des haies. La partie nord, qui s'inscrit dans un paysage plus ouvert et appartient en partie à la Commune, est urbanisable à plus court terme.

Programmation

Le secteur est destiné à accueillir des équipements sportifs et de loisirs. La partie nord est présagée pour la relocalisation du stade municipal. La partie sud pourrait quant à elle accueillir des aménagements légers (tables de pique-nique, parcours de santé, etc).

LES OBJECTIFS RETENUS

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Conserver les haies existantes sur le pourtour et à l'intérieur du site ou les replanter en cas d'arasement ; prévoir des espaces à dominante non bâtie*
- ❖ *Ménager des vues vers le sud du site*

Desserte et accès

- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins sur la partie nord du site*
- ❖ *Garantir la possibilité d'une liaison avec le secteur à vocation d'habitat à l'ouest du site (cf. secteur 3)*
- ❖ *Aménager des liaisons douces en direction du centre-bourg*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



- | | |
|---|--|
|  <p>CONSERVATION DES HAIES BOCAGERES EXISTANTES OU REMPLACEMENT EN CAS D'ARASEMENT</p> |  <p>PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)</p> |
|  <p>TRAITEMENT PAYSAGER DE L'INTERFACE AGRICOLE (PLANTATIONS DE HAIES, ETC.)</p> |  <p>PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)</p> |
|  <p>ESPACE NON BATI (PERIMETRE ET SURFACE INDICATIFS)</p> |  <p>CREATION DE STATIONNEMENTS (EMPLACEMENT INDICATIF)</p> |
|  <p>VALORISATION D'UN POINT DE VUE</p> | |

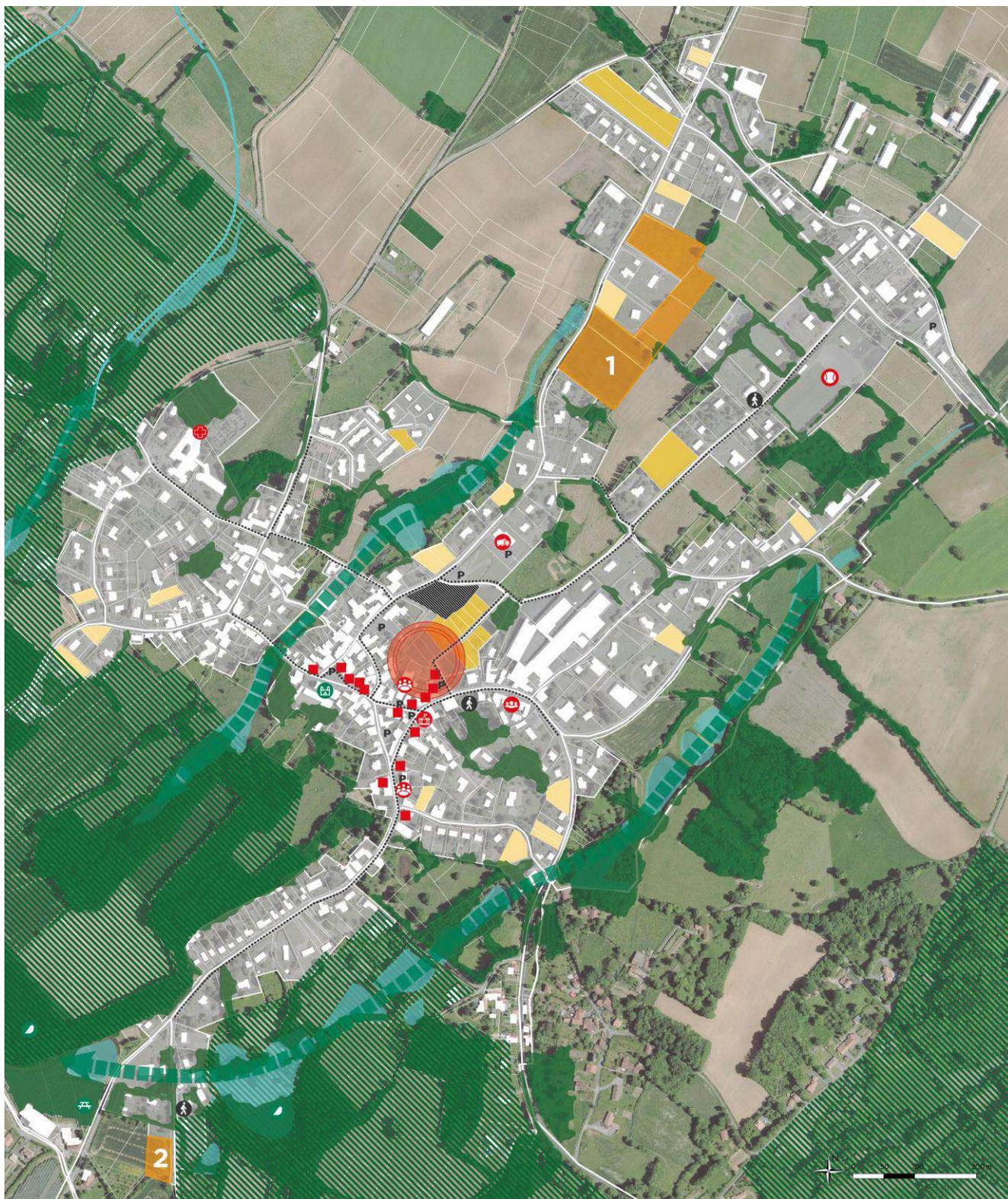
LA CAILLÈRE-SAINT-HILAIRE

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Secteurs à vocation habitat	Superficie aménageable	Densité brute	Logements estimés	Échéance prévisionnelle
Densification des bourgs			41	
Dents creuses et divisions parcellaires			18	Sur la durée de vie du PLUi
Opérations en cours			23	
Lotissement Les Vergers			11	Court terme
Lotissement La Cerisaie			1	Court terme
Lotissement La Pointe			7	Court terme
Lotissement Les Vallées			4	Court terme
Zones AU en extension			44	
Secteur 1 "Les Vallées"	2,9	15	40	Moyen terme
Secteur 2 "La Pinsonnière"	0,3	15	4	Moyen terme
Les hameaux			3	
Le Vreau			3	Sur la durée de vie du PLUi
TOTAL			88	

LA CAILLÈRE-SAINT-HILAIRE

Localisation des secteurs



LA CAILLÈRE SAINT-HILAIRE

Le projet de bourg

Faciliter les déplacements

-  POURSUIVRE LA CREATION DES CHEMINS PIETONS

Pérenniser l'offre en équipements, commerces et services



MAIRIE



ECOLE



EQUIPEMENTS SPORTIFS



SALLE DES FETES



EQUIPEMENT DE SANTE



COMMERCE, BAR, SERVICE



RELOCALISATION DE LA SUPERETTE

Densifier le tissu urbain existant



ZONE URBAINE



LOTS DISPONIBLES



DENTS CREUSES ET DIVISIONS PARCELLAIRES

Valoriser le cadre de vie rural



BOISEMENTS (VALEUR ILLUSTRATIVE, SOURCE : BD TOPO, IGN)



PRENDRE EN COMPTE LES CONTINUITES ECOLOGIQUES



ZONES HUMIDES (SOURCE : INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES COMMUNAL)

Permettre le développement de la Commune



SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT



N° DU SECTEUR D'OAP

LA CAILLERE-SAINT-HILAIRE

Secteur 1 Les Vallées

LE SITE

Localisation

Au nord du bourg de La Caillère.

Il est délimité :

- A l'ouest par la RD8, le long de laquelle sont implantées des maisons d'habitation
- A l'est par des terrains cultivés

Superficie

2,6 ha

Caractéristiques

Le terrain, inséré dans le tissu urbain existant, est occupé par des cultures.

Programmation

Environ 40 logements.
dont 10% de type aidés.

LES OBJECTIFS RETENUS

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Minimiser l'impression d'extension en comblant le tissu urbain existant*
- ❖ *Traiter l'interface agricole à l'est du site avec des aménagements paysagers (plantations, etc.)*
- ❖ *Traiter l'interface avec les habitations existantes*

Environnement

- ❖ *Préserver les haies bocagères situées au nord et à l'intérieur du site ou les replanter en cas d'arasement*

Desserte et accès

- ❖ *Privilégier l'aménagement de deux accès au site*
 - ❖ *Sécuriser les accès sur la voie départementale (RD 8)*
 - ❖ *Rechercher un positionnement du raccordement sur la RD8 le plus au nord possible du secteur*
 - ❖ *Garantir la possibilité à long terme d'aménager l'arrière du site*
- ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



- ● ● CONSERVATION DES HAIES BOCAGERES EXISTANTES OU REMPLACEMENT EN CAS D'ARASEMENT
- TRAITEMENT PAYSAGER DE L'INTERFACE AGRICOLE (PLANTATIONS DE HAIES, ETC.)

- ▶ PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
- SECURISATION DU CARREFOUR
- ↔ PRINCIPE DE LIAISON AVEC UNE EVENTUELLE FUTURE EXTENSION (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)

LA CAILLERE-SAINT-HILAIRE

Secteur 2 La Pinsonnière

LE SITE

Localisation

Au sud du bourg de la Caillère

Il est délimité :

- au nord par un terrain non bâti
 - au sud par une haie
- à l'est par une voie communale
 - à l'ouest par des cultures

Superficie

0,3 ha

Caractéristiques

Il s'agit d'un terrain en continuité du bourg occupé par des cultures.

Programmation

Environ 4 logements.

LES OBJECTIFS RETENUS

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Traiter l'interface agricole avec des aménagements paysagers (plantations, etc.)*

Environnement

- ❖ *Préserver les haies bocagères situées au sud du site ou les replanter en cas d'arasement*

Desserte et accès

- ❖ *Garantir la possibilité à long terme d'aménager l'ouest du site*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



- ● ● CONSERVATION DES HAIES BOCAGERES EXISTANTES OU REMPLACEMENT EN CAS D'ARASEMENT
- — — TRAITEMENT PAYSAGER DE L'INTERFACE AGRICOLE (PLANTATIONS DE HAIES, ETC.)
- ↔ PRINCIPE DE LIAISON AVEC UNE EVENTUELLE FUTURE EXTENSION (*NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS*)

LA REORTHE

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Secteurs à vocation habitat	Superficie aménageable	Densité brute	Logements estimés	Échéance prévisionnelle
Densification du bourg				
			9	
Dents creuses et divisions parcellaires			6	Durée de vie du PLUi
Opérations en cours			3	
Lotissement La Croix Rambaud			3	Court terme
Densification de Féole				
			14	
Dents creuses et divisions parcellaires			10	Durée de vie du PLUi
Opérations en cours			4	
Lotissement Rue du Puits sans Tour			4	Court terme
Densification de La Leue et Le Libaud				
			7	
Le Libaud / Dents creuses et divisions parcellaires			4	Durée de vie du PLUi
La Leue / Dents creuses et divisions parcellaires			3	Durée de vie du PLUi
Extensions urbaines				
		4,4	15	64
Secteur 1 "Le Pâtis de la Charbonnière"	4,9 dont 3,3 ha constructibles	14	45	Court terme (Etude de faisabilité en cours)
Secteur 2 "Le Gueriteau"	1,2	15	19	Moyen terme
TOTAL			94	
Secteurs à vocation d'équipements				
		Superficie aménageable	Échéance prévisionnelle	
Extensions urbaines				
		1,3		
Secteur 4 "Le Pâtis du Têtard et le Chêne grave"		1,3	Durée de vie du PLUi	
Densification				
		2,1		
Secteur 5 "Rue Clémenceau"		2,1	Durée de vie du PLUi	
Secteurs à vocation d'activités				
		Superficie aménageable	Échéance prévisionnelle	
Extensions urbaines				
		1,8		
Secteur 3 "Le Champ Marotte"		1,8	Durée de vie du PLUi	

LA REORTHE (LE BOURG)

Localisation des secteurs



LA REORTHE

Le projet de bourg

Faciliter les déplacements

-  POURSUIVRE LA CREATION DES CHEMINS PIETONS
-  FACILITER L'ACCES AUX ARRETS DE CAR

Pérenniser l'offre en équipements, commerces et services

-  MAIRIE
-  ECOLE, COLLEGE
-  EQUIPEMENTS SPORTIFS

Densifier le tissu urbain existant

-  ZONE URBAINE
-  LOTS DISPONIBLES
-  DENTS CREUSES ET DIVISIONS PARCELLAIRES

Valoriser le cadre de vie rural

-  BOISEMENTS (VALEUR ILLUSTRATIVE, SOURCE : BD TOPO, IGN)
-  PRENDRE EN COMPTE LES CONTINUITES ECOLOGIQUES
-  ZONES HUMIDES (SOURCE : INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES COMMUNAL ET DIAGNOSTIC DES ZONES HUMIDES SUR LE SECTEUR DU PATIS DE LA CHARBONNIERE)

Permettre le développement de la Commune

-  SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT
-  SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENT
-  SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES
- 2** N° DU SECTEUR D'OAP

LA REORTHE

Secteur 1 Le Patis de la Charbonnière

LE SITE

Localisation

Au sud du centre-bourg de La Réorthe, à 250 mètres à pied de l'école et de la halte car.

Il est délimité :

- à l'ouest par un chemin bocager
- au sud-est par un rideau d'habitations, d'un bâtiment de stockage des services techniques et du foyer des jeunes, implantés le long de la route de la Charbonnière
- au nord par un vallon humide.

Superficie

4,9 ha dont 3,3 ha constructibles

Caractéristiques

Le terrain est occupé par des prairies. Bien que proche du bourg, il est peu visible depuis la route. Situé à la naissance d'un vallon, il présente une pente orientée vers le nord et offre des vues vers le bourg.

Ce secteur est stratégique pour le développement de la Commune, qui souhaite y aménager un lotissement à court terme. Une étude de faisabilité est actuellement en cours. Elle a permis d'exclure des terrains constructibles les zones humides et les terrains à la topographie très marquée au nord du site, qui seront alloués à la gestion des eaux pluviales et des eaux usées.

Programmation

Environ 45 logements, dont 10% de type aidés.

LES OBJECTIFS RETENUS

Environnement

- ❖ *Préserver les haies bocagères situées sur le pourtour ou les relocaliser en cas d'arasement*
- ❖ *Prendre en compte la topographie dans la gestion des eaux pluviales*
- ❖ *Préserver les zones humides présentes à l'intérieur du site*

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Ménager des vues vers le bourg*
- ❖ *Minimiser l'impression d'extension en comblant le tissu urbain existant*

Desserte et accès

- ❖ *Désenclaver le site grâce à deux accès, l'un route de la Bouillée, l'autre route de La Charbonnière*
- ❖ *Aménager un cheminement piéton en direction de l'école*
- ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | <p>CONSERVATION DES HAIES BOCAGERES
EXISTANTES OU REMPLACEMENT EN CAS
D'ARASEMENT</p> |  | <p>PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER
(NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)</p> |
|  | <p>ESPACE NON BATI : FRANGES PAYSAGERES
(PERIMETRE ET SURFACE INDICATIFS)</p> |  | <p>PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (NOMBRES ET
EMPLACEMENTS INDICATIFS)</p> |
|  | <p>VALORISATION D'UN POINT DE VUE</p> | | |

LA REORTHE

Secteur 2 Le Guériteau

LE SITE

Localisation

A l'est du bourg de la Réorthe, en continuité d'un lotissement.

Il est délimité :

- à l'est par la rue du Guériteau
- au nord-ouest par un fossé et une rangée d'habitations
- au sud par une habitation.

Superficie

1,2 ha

Caractéristiques

Le terrain est occupé par des prairies. Le site offre des vues sur le bourg en raison de sa topographie. Il existe une relation de forte covisibilité avec les maisons avoisinantes.

Programmation

Environ 19 logements.

LES OBJECTIFS RETENUS

Environnement

- ❖ *Prendre en compte la topographie dans la gestion des eaux pluviales*
- ❖ *Préserver le fossé au nord-ouest du site*

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Ménager des vues vers le bourg*
- ❖ *Gérer l'interface avec les habitations existantes au nord-ouest du site grâce à une frange non bâtie*

Desserte et accès

- ❖ *Prévoir deux accès et sécuriser le virage de la rue du Guériteau*
- ❖ *Aménager un cheminement piéton entre la rue du Guériteau et la rue de la Bouillée*
- ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



-  ESPACE NON BATI : FRANGES PAYSAGERES
(PERIMETRE ET SURFACE INDICATIFS)
-  VALORISATION D'UN POINT DE VUE
-  PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (NOMBRES
ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
-  PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (NOMBRES ET
EMPLACEMENTS INDICATIFS)
-  SECURISATION DU CARREFOUR

LA REORTHE

Secteur 3 Le Champ Marotte

LE SITE

Localisation

A l'est du bourg de la Réorthe, à proximité du carrefour entre la RD137 et la RD 52 qui mène au bourg.

Il est délimité :

- à l'est par la voie de desserte de la zone d'activités
 - à l'ouest par un champ cultivé.

Superficie

1,8 ha

Caractéristiques

Le terrain est occupé par des cultures. Le site s'inscrit en continuité de la zone d'activités existante, dont la commercialisation arrive à son terme.

Il offre de larges vues vers la campagne environnante et s'inscrit dans un paysage ouvert.

Programmation

Vocation principale d'activités

LES OBJECTIFS RETENUS

Environnement

- ❖ *Préserver les haies bocagères situées sur le pourtour ou les relocaliser en cas d'arasement*

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Traiter l'interface agricole grâce à des aménagements paysagers (plantations, etc.)*

Desserte et accès

- ❖ *Ne pas créer de nouvel accès sur la voie départementale*
 - ❖ *Sécuriser le carrefour*
- ❖ *Mutualiser la voie existante, qui à terme sera interne à la voie d'activités*
- ❖ *Prévoir une placette de retournement des véhicules*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



● ● ● CONSERVATION DES HAIES BOCAGERES EXISTANTES OU REMPLACEMENT EN CAS D'ARASEMENT / CREATION DE HAIES

■ ■ ■ TRAITEMENT PAYSAGER DE L'INTERFACE AGRICOLE

▲ ● ● ● PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (NOMBRES ET EMBLEMES INDICATIFS)

● SECURISATION DU CARREFOUR

■ PRINCIPLE DE PLACETTE DE DESSERTE / AIRE DE RETOURNEMENT

LA REORTHE

Secteur 4 Le Pâtis du Têtard et le chêne grave

LE SITE

Localisation

A l'est du bourg de la Réorthe, à proximité des équipements sportifs et de l'école Jeanne d'Arc

Il est délimité :

- à l'est par une voie qui connecte le bourg à la RD 137
- à l'ouest par la rue La Bretonnière
 - au nord par un champ cultivé

Superficie

1,3 ha

Caractéristiques

Ce terrain est situé à proximité immédiate des équipements de plein air du bourg (terrains de sport). Sa partie Ouest est occupée par des boisements.

Programmation

Equipements sportifs et de loisirs.

LES OBJECTIFS RETENUS

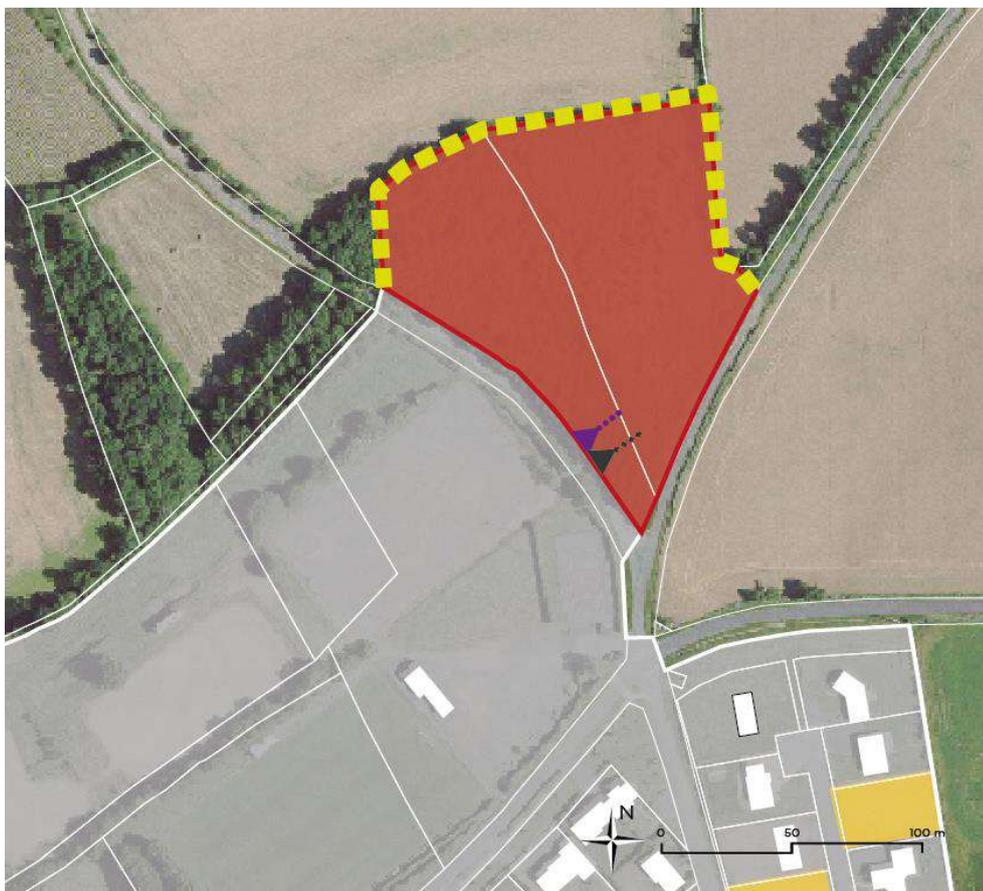
Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Traiter l'interface agricole grâce à des aménagements paysagers (plantations, etc.)*

Desserte et accès

- ❖ *Ne pas créer de nouvel accès sur la voie départementale*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



-  TRAITEMENT PAYSAGER DE L'INTERFACE AGRICOLE
-  PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (*NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS*)
-  PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (*NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS*)

LA REORTHE (FEOLE)

Localisation des secteurs



LA REORTHE

Le projet de Féole

Faciliter les déplacements

-  POURSUIVRE LA CREATION DES CHEMINS PIETONS
-  FACILITER L'ACCES AUX ARRETS DE CAR
-  CREER / SECURISER LES CARREFOURS
-  COMPLETER LE MAILLAGE VIAIRE

Pérenniser l'offre en équipements, commerces et services

-  VALORISER L'ESPACE CLEMENCEAU
-  CREER UNE NOUVELLE POLARITE COMMERCANTE ET DE SERVICES

Densifier le tissu urbain existant

-  ZONE URBAINE
-  LOTS DISPONIBLES
-  DENTS CREUSES ET DIVISIONS PARCELLAIRES
-  CŒUR D'ÎLOT

Valoriser le cadre de vie rural

-  BOISEMENTS (VALEUR ILLUSTRATIVE, SOURCE : BD TOPO, IGN)
-  PRENDRE EN COMPTE LES CONTINUITES ECOLOGIQUES
-  ZONES HUMIDES (SOURCE : INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES COMMUNAL)
-  CREER UN PARC AGRO-NATUREL
-  PROTEGER DES ESPACES VERTS EN MILIEU URBAIN (COUPURE PAYSAGERE EN ENTREE DE BOURG, PARC DU CHATEAU DE L'AUBRAYE ET CEINTURE DE JARDINS)

Permettre le développement de la Commune

-  SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENT
-  SECTEUR DE REQUALIFICATION URBAINE A LONG TERME
-  N° DU SECTEUR D'OAP

LA REORTHE

Secteur 5 Rue Clémenceau

LE SITE

Localisation

Au nord du bourg de Féole.

Il est délimité :

- à l'est par la RD 137, qui traverse le bourg de Féole
 - à l'ouest par la rue du Port
- au nord et au sud par un tissu résidentiel.

Superficie

2 ha

Caractéristiques

Ce terrain est situé en bordure de la RD 137, en face de l'Espace Georges Clémenceau, salle des fêtes de la Commune.

Il est principalement occupé par des cultures. Sa partie Est accueille une aire de stockage de matériaux et une aire de stationnement et de pique-nique.

Il présente une légère déclivité vers l'Ouest et offre des vues vers la campagne environnante.

Il est stratégique pour le réaménagement de l'entrée nord du bourg, prévu dans le cadre de l'étude de revitalisation de Féole.

La Commune souhaite y aménager un carrefour sécurisé et des stationnements en lien avec la nouvelle offre en commerces et services projetée de l'autre côté de la RD 137.

Programmation

Réaménagement de l'entrée de bourg (Stationnements, carrefour sécurisé à 4 branches, équipements de loisirs)

LES OBJECTIFS RETENUS

Environnement

- ❖ *Préserver les haies bocagères situées sur le pourtour ou les relocaliser en cas d'arasement*

Desserte et accès

- ❖ *Sécuriser l'accès sur la voie départementale*
- ❖ *Sécuriser les débouchés piétons sur la départementale et vers l'Espace Clémenceau*
- ❖ *Connecter le site à la promenade projetée le long du vallon de la Casserole*



- ● ● CONSERVATION DES HAIES BOCAGERES
EXISTANTES OU REMPLACEMENT EN CAS
D'ARASEMENT
- ▲ ● ● PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (*NOMBRES
ET EMBLEMES INDICATIFS*)
- ▲ ● ● PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (*NOMBRES ET
EMPLACEMENTS INDICATIFS*)

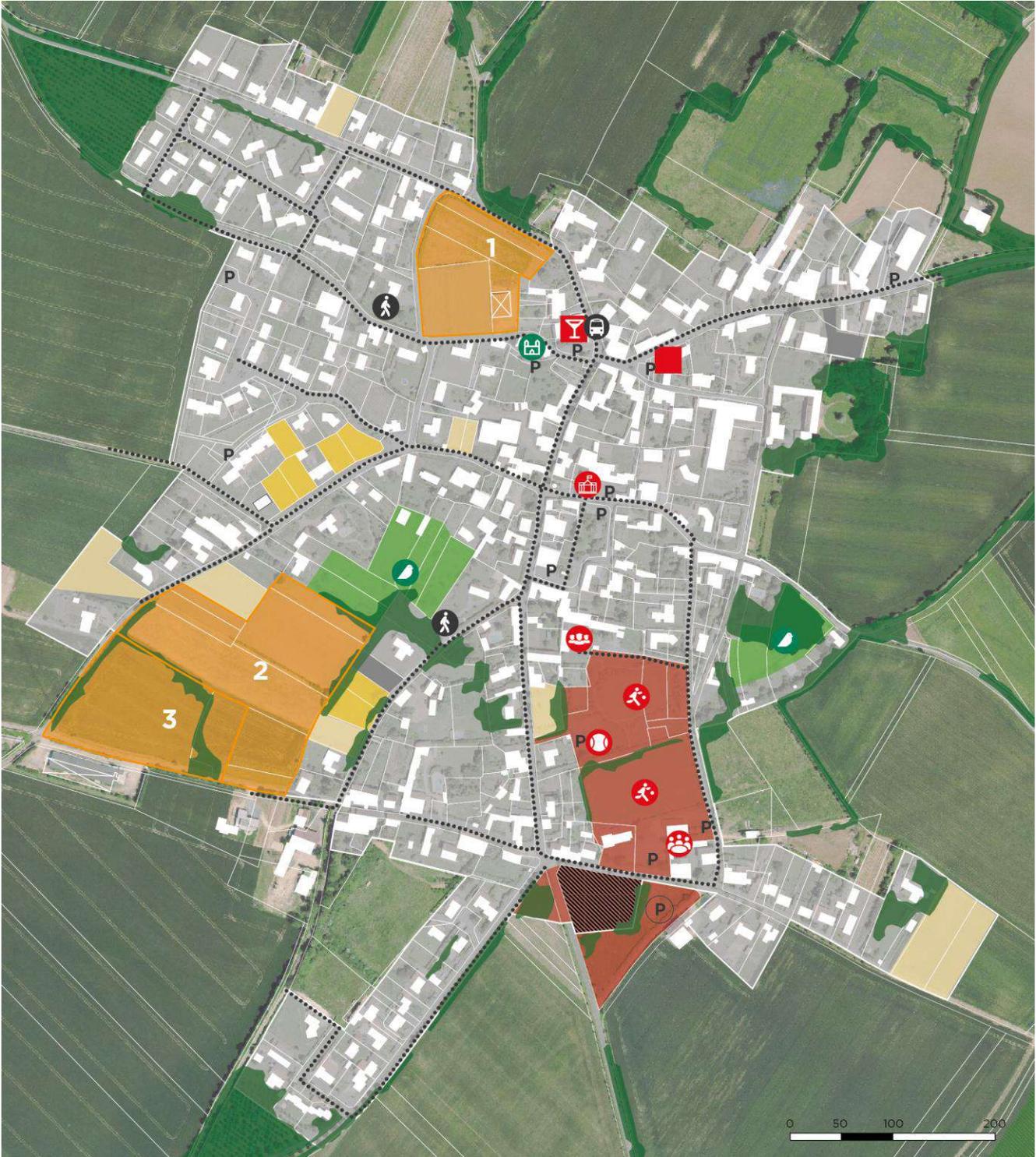
SAINT-AUBIN-LA-PLAINE

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Secteurs à vocation habitat	Superficie aménageable	Densité brute	Logements estimés	Échéance prévisionnelle
Densification du bourg			13	
Dents creuses et divisions parcellaires			6	Durée de vie du PLUi
Opérations en cours			7	
Lotissement rue des Poissoniers			5	Court terme
Divisions rue de la Motte			2	Court terme
Zones AU en densification			1,3	15
Secteur 1 "L'église"	1,3	15	19	Moyen terme
Zones AU en extension			4,2	15
Secteur 2 "Rue de Mareuil"	2,5	15	38	Moyen terme
Secteur 3 "Rue de Mareuil II"	1,6	15	24	Long terme
TOTAL			94	

SAINT-AUBIN-LA-PLAINE

Localisation des secteurs



SAINT-AUBIN-LA-PLAINE

Le projet de bourg

Faciliter les déplacements



POURSUIVRE LA CREATION DES CHEMINS PIETONS

FACILITER L'ACCES AUX ARRETS DE CAR

Pérenniser l'offre en équipements, commerces et services



MAIRIE



ECOLE



EQUIPEMENTS SPORTIFS



SALLE DES FETES



COMMERCE, BAR, SERVICE

Densifier le tissu urbain existant



ZONE URBAINE



LOTS DISPONIBLES



DENTS CREUSES ET DIVISIONS PARCELLAIRES



TERRAINS EN COURS D'URBANISATION

Valoriser le cadre de vie rural



PRESERVER LA QUALITE DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES



BOISEMENTS (VALEUR ILLUSTRATIVE, SOURCE : BD TOPO, IGN)



PROTEGER DES ESPACES VERTS EN MILIEU URBAIN (CŒUR D'ILOT ARBORE, PARC PAYSAGER)

Permettre le développement de la Commune



SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT



SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENT



N° DU SECTEUR D'OAP

SAINT-AUBIN-LA-PLAINE

Secteur 1 L'Église

LE SITE

Localisation

Au nord du bourg de Saint-Aubin-la-Plaine.

Il est délimité :

- au nord par la rue de Saint-jean (RD 88)
 - à l'ouest par la rue des Alouettes
 - à l'est par une maison d'habitation
 - au sud par la rue de l'église.

Superficie

1,3 ha

Caractéristiques

Il s'agit de cultures. Le terrain, à proximité immédiate de l'église de Saint-Aubin, est inséré dans le tissu urbain.

Un ancien hangar a été démoli au sud du site, ce qui permet d'envisager un accès par la rue de l'église.

Programmation

Environ 19 logements.

LES OBJECTIFS RETENUS

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Minimiser l'impression d'extension en comblant le tissu urbain existant*
- ❖ *Traiter l'interface avec les futures habitations*

Desserte et accès

- ❖ *Privilégier la création d'un seul accès au site*
- ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*
- ❖ *Aménager une liaison douce en direction des équipements*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



-  PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER
(NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
-  PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (NOMBRES ET
EMPLACEMENTS INDICATIFS)

SAINT-AUBIN-LA-PLAINE

Secteur 2 Rue de Mareuil

LE SITE

Localisation

Au sud du bourg de Saint-Aubin-la-Plaine.

Il est délimité :

- au nord-est par un cœur d'îlot arboré
- à l'ouest par la rue des Poissonniers
- au sud par un secteur à vocation d'habitat (Cf. secteur n°3)
- à l'est par une rangée de lots en cours d'urbanisation le long de la rue de la Motte

Superficie

2,5 ha

Caractéristiques

Il s'agit d'un terrain en continuité du bourg occupé par des cultures. Il présente une légère pente vers l'est.

Programmation

Environ 38 logements dont 10% de type aidés.

LES OBJECTIFS RETENUS

Environnement

- ❖ *Préserver les haies bocagères situées en limites nord-est et ouest du site*

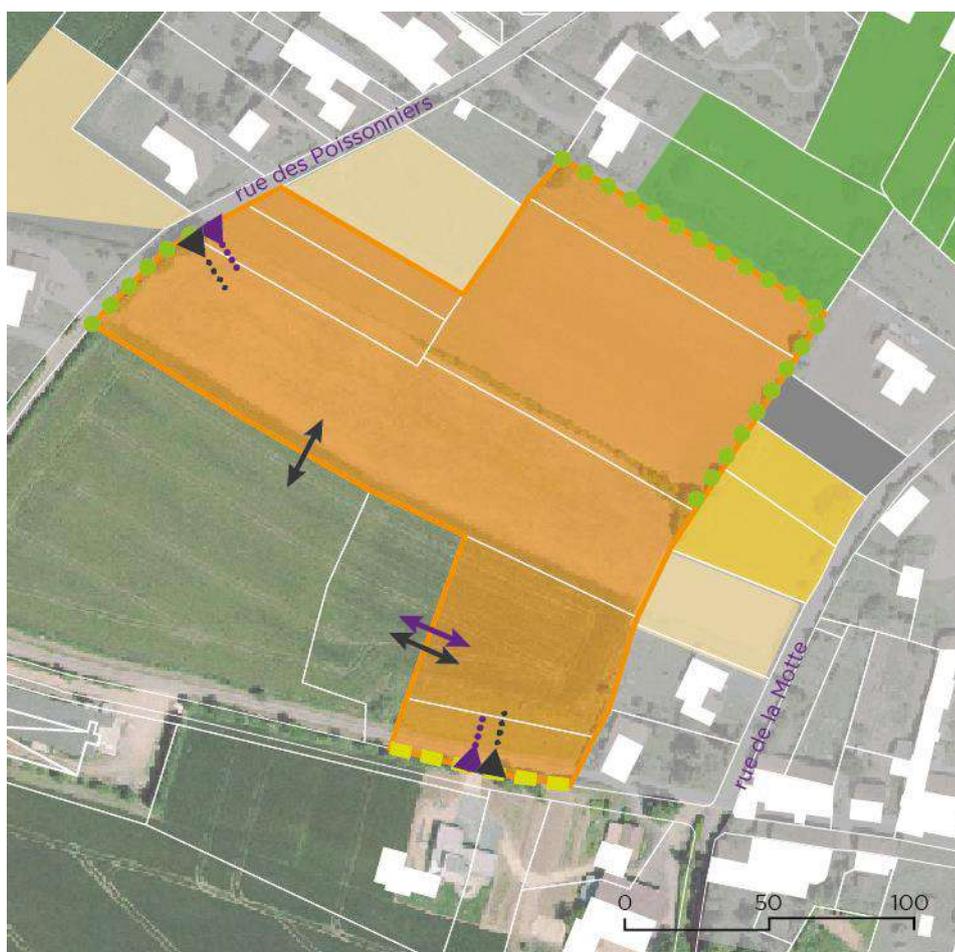
Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Minimiser l'impresion d'extension en comblant le tissu urbain existant*
- ❖ *Traiter l'interface agricole au sud du site grâce à des aménagements paysagers (plantations, etc.)*

Desserte et accès

- ❖ *Privilégier l'aménagement de deux accès au site*
- ❖ *Garantir la possibilité à long terme d'une continuité vers le sud du site (Cf. secteur n°3)*
- ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



- ● ● CONSERVATION DES HAIES BOCAGERES EXISTANTES OU REMPLACEMENT EN CAS D'ARASEMENT
- - - TRAITEMENT PAYSAGER DE L'INTERFACE AGRICOLE (PLANTATIONS DE HAIES, ETC.)

- ▶ ● ● PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
- ↔ PRINCIPE DE LIAISON AVEC UNE EVENTUELLE FUTURE EXTENSION (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
- ▶ ● ● PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)

SAINT-AUBIN-LA-PLAINE

Secteur 3 Rue de Mareuil II

LE SITE

Localisation

Au sud du bourg de Saint-Aubin-la-Plaine.

Il est délimité :

- au nord et à l'est par un secteur à vocation d'habitat (Cf. secteur n°2)
- à l'ouest par la rue des Poissonniers
 - au sud par la rue de Mareuil

Superficie

1,6 ha

Caractéristiques

Il s'agit d'un site en continuité du bourg occupé par des cultures.

Programmation

Environ 24 logements dont 10% de type aidés.

LES OBJECTIFS RETENUS

Environnement

- ❖ *Préserver les haies bocagères situées en limite ouest ou les relocaliser en cas d'arasement.*

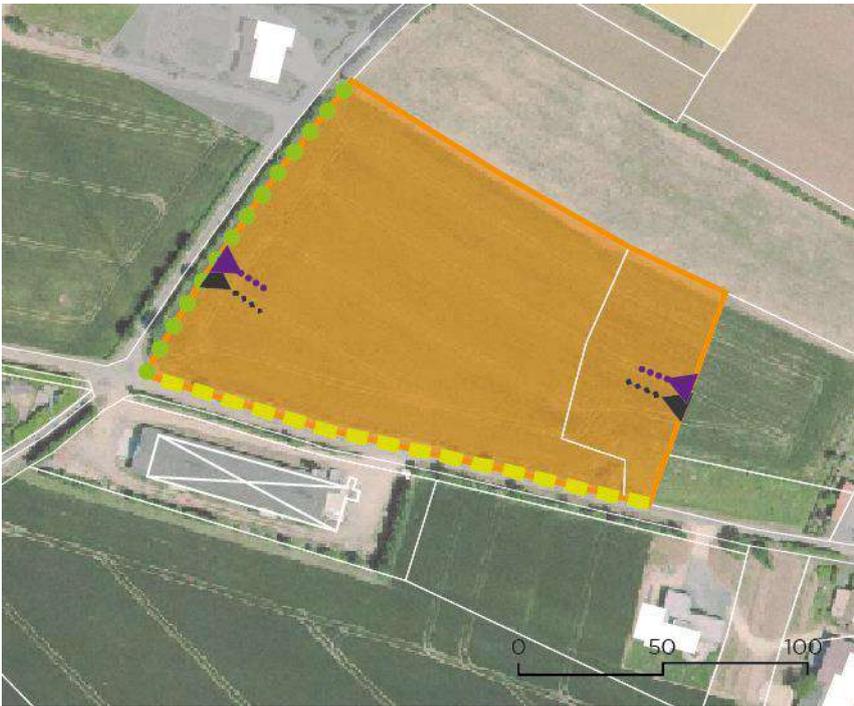
Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Traiter l'interface agricole au sud du site grâce à des aménagements paysagers (plantations, etc.)*

Desserte et accès

- ❖ *Privilégier l'aménagement de deux accès au site*
- ❖ *Prévoir une continuité de voirie et/ou de cheminement avec le secteur n°2*
 - ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
 - ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*
- ❖ *Aménager une liaison douce en direction des équipements*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



-  CONSERVATION DES HAIES BOCAGERES EXISTANTES OU REMPLACEMENT EN CAS D'ARASEMENT
-  TRAITEMENT PAYSAGER DE L'INTERFACE AGRICOLE (PLANTATIONS DE HAIES, ETC.)
-  PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (*NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS*)
-  PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (*NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS*)

SAINT-ETIENNE-DE-BRILLOUET

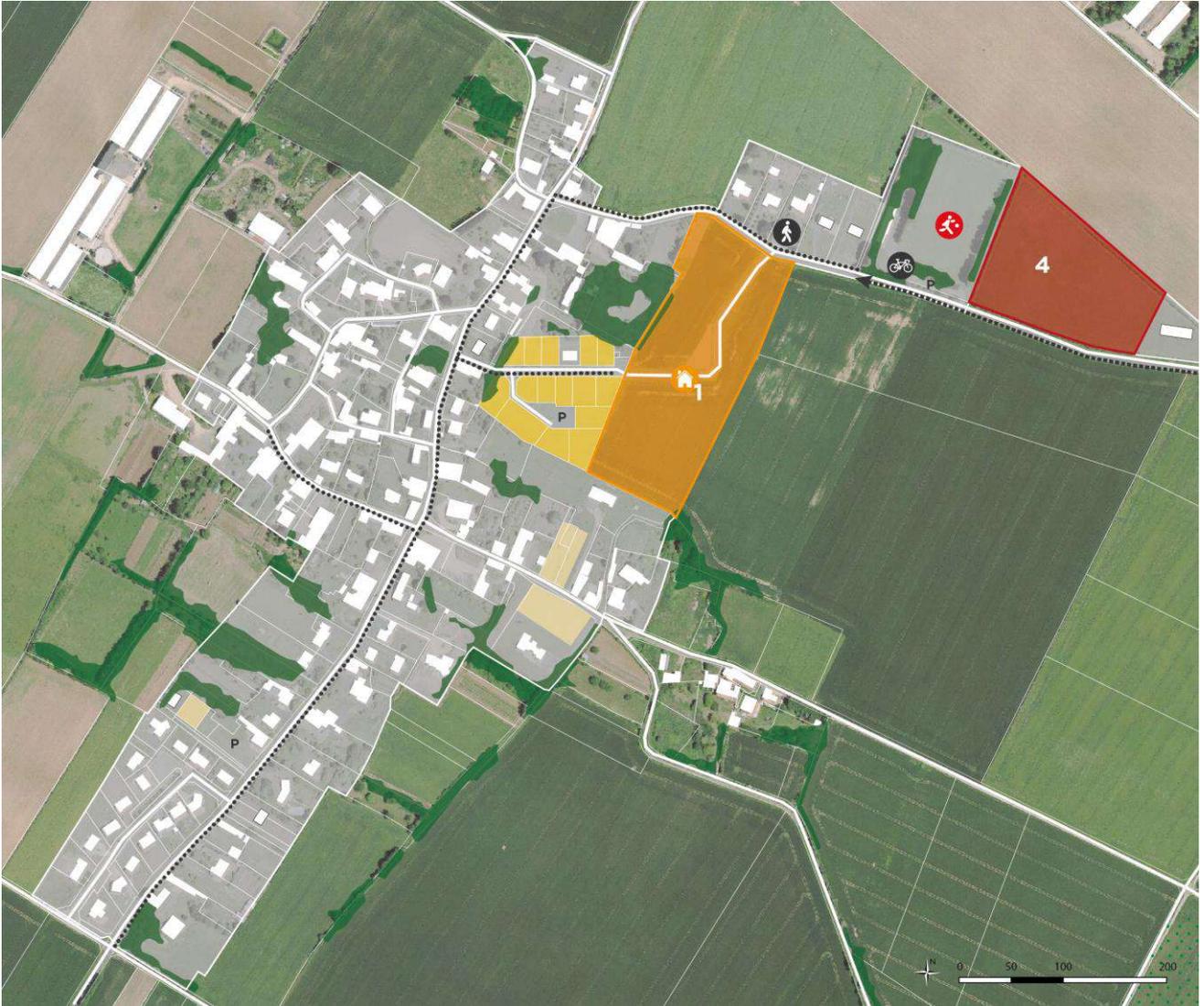
L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Secteurs à vocation habitat	Superficie aménageable	Densité brute	Logements estimés	Échéance prévisionnelle
Densification des bourgs			21	
Dents creuses et divisions parcellaires			7	Durée de vie du PLUi
Opérations en cours			14	
Lotissement du Château			14	Court terme
Zones AU en extension				
	4,5	15	67	
Secteur 1 "Le Château"	2,7	15	40	Moyen terme
Secteur 2 "Le Fief seigneur"	1,0	15	15	Moyen terme
Secteur 3 "Le champ des filles"	0,8	15	13	Moyen terme
TOTAL			88	

Secteurs à vocation d'équipements	Superficie aménageable	Échéance prévisionnelle
Extensions urbaines		
	1,7	
Secteur 4 "Rue du stade"	1,7	Moyen terme

SAINT-ETIENNE-DE-BRILLOUET – BRILLOUET

Localisation des secteurs



SAINT-ETIENNE-DE-BRILLOUET

Le projet de bourg (Brillouet)

Faciliter les déplacements

-  POURSUIVRE LA CREATION DES CHEMINS PIETONS
-  CREER UNE VOIE CYCLABLE

Pérenniser l'offre en équipements, commerces et services

-  EQUIPEMENTS SPORTIFS

Densifier le tissu urbain existant

-  ZONE URBAINE
-  LOTS DISPONIBLES
-  DENTS CREUSES ET DIVISIONS PARCELLAIRES

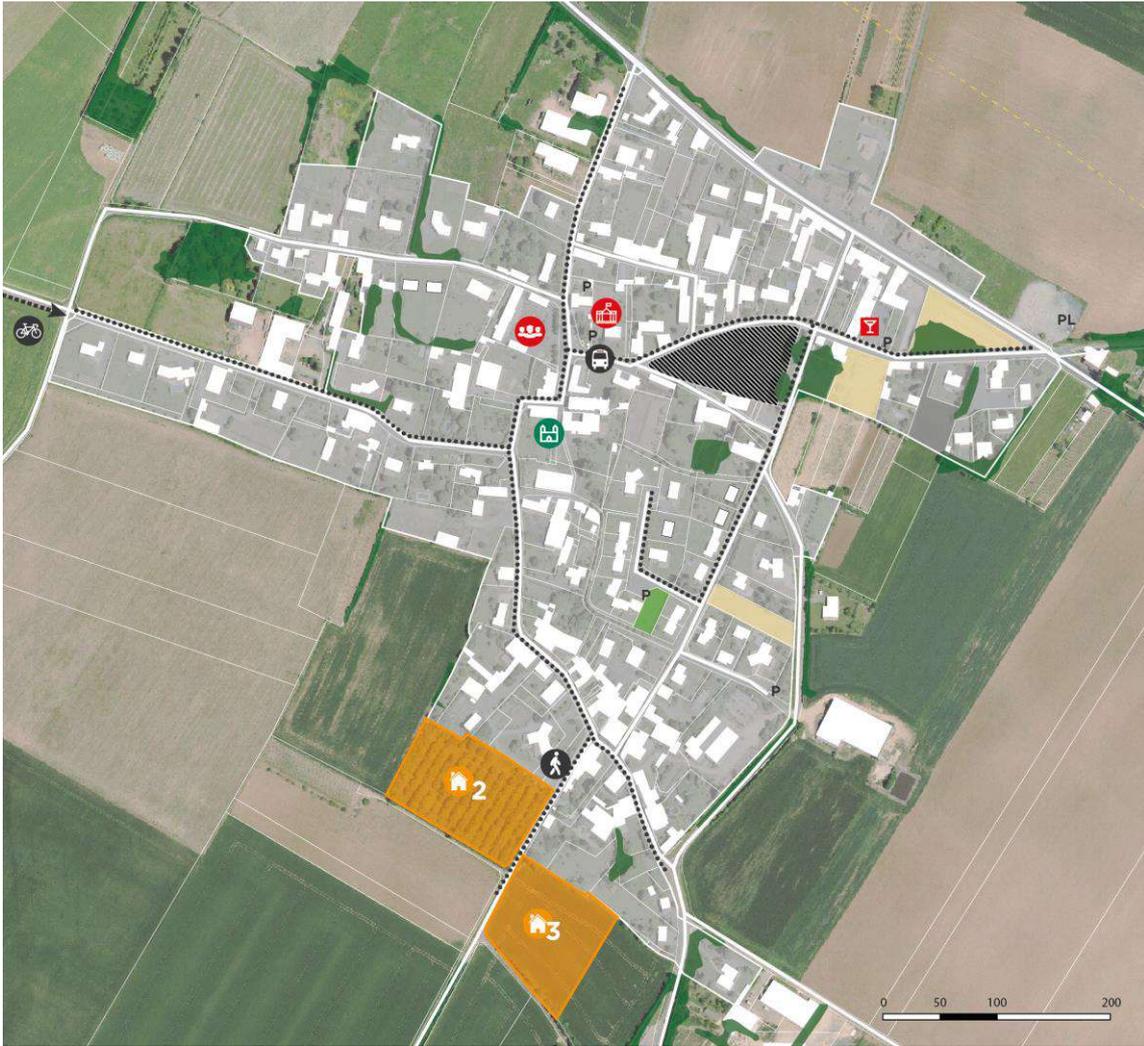
Valoriser le cadre de vie rural

-  BOISEMENTS (SOURCE : BD TOPO, IGN)

Permettre le développement de la Commune

-  SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT
-  SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENT
- N° DU SECTEUR D'OAP

2



SAINT-ETIENNE-DE-BRILLOUET

Le projet de bourg (Saint-Etienne)

Faciliter les déplacements

-  POURSUIVRE LA CREATION DES CHEMINS PIETONS
-  CREER UNE VOIE CYCLABLE
-  FACILITER L'ACCES AUX ARRETS DE CAR

Pérenniser l'offre en équipements, commerces et services

-  MAIRIE
-  ECOLE
-  BAR

Densifier le tissu urbain existant

-  ZONE URBAINE
-  LOTS DISPONIBLES
-  DENTS CREUSES ET DIVISIONS PARCELLAIRES
-  TERRAINS EN COURS D'URBANISATION

Valoriser le cadre de vie rural

-  PROTEGER LES MONUMENTS HISTORIQUES
-  BOISEMENTS (VALEUR ILLUSTRATIVE, SOURCE : BD TOPO, IGN)

Permettre le développement de la Commune

-  SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT
-  N° DU SECTEUR D'OAP

2

SAINT-ETIENNE-DE-BRILLOUET

Secteur 1 Le Château

LE SITE

Localisation

A l'entrée est du bourg de Brillouet.

Il est délimité :

- Au nord par la RD 14 dite rue du stade
- Au sud par des jardins privés en frange du bourg
- A l'ouest par le lotissement du Château et par le parc paysagé de la Maison Tallier
 - A l'est par des cultures

Superficie

2,7 ha

Caractéristiques

Le terrain est situé en continuité du lotissement du Château dans le bourg de Brillouet. Occupé par des cultures, il s'agit d'une réserve foncière communale déjà viabilisée.

Le site s'inscrit dans le paysage ouvert de la plaine et offre de larges vues sur la campagne environnante.

Programmation

Environ 40 logements dont 10% de type aidés.

LES OBJECTIFS RETENUS

Environnement

- ❖ *Préserver les haies bocagères situées en limite des terrains de la Maison Tallier ou les relocaliser en cas d'arasement.*

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Traiter l'interface agricole à l'est du site grâce à des aménagements paysagers (plantations, etc.)*
- ❖ *Conserver le mur d'enceinte de la Maison Tallier*

Desserte et accès

- ❖ *Privilégier l'aménagement de deux accès au site (voirie existante)*
- ❖ *Limiter et sécuriser les accès sur la route départementale*
- ❖ *Prévoir une continuité de voirie avec le lotissement du Château*
- ❖ *Garantir la possibilité à long terme d'une extension vers l'est*
- ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



- ● ● CONSERVATION DES HAIES BOCAGERES EXISTANTES OU REMPLACEMENT EN CAS D'ARASEMENT
- ■ ■ ■ PROTECTION D'UN ELEMENT BATI A VALEUR PATRIMONIALE
- ■ ■ ■ TRAITEMENT PAYSAGER DE L'INTERFACE AGRICOLE (PLANTATIONS DE HAIES, ETC.)

- ▲ ● ● ● PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
- ● ● ● SECURISATION DU CARREFOUR
- ↔ PRINCIPE DE LIAISON AVEC UNE EVENTUELLE FUTURE EXTENSION (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
- ▲ ● ● ● PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)

SAINT-ETIENNE-DE-BRILLOUET

Secteur 2 Le Fief Seigneur

LE SITE

Localisation

Au sud du bourg de Saint-Etienne

Il est délimité :

- Au nord par des maisons d'habitation en frange du bourg
- Au sud par le chemin rural du Petit Magnil
- A l'est par le chemin des Bretonnières
 - A l'ouest par des cultures

Superficie

1 ha

Caractéristiques

Il s'agit d'un terrain en continuité du bourg occupé par des plantations d'arbres. Le site s'inscrit dans un environnement bâti de qualité et dans le paysage ouvert de la plaine.

Programmation

Environ 15 logements.

LES OBJECTIFS RETENUS

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Traiter l'interface agricole au sud et à l'ouest du site grâce à des aménagements paysagers (plantations, etc.)*

Desserte et accès

- ❖ *Privilégier l'aménagement d'un seul accès au site*
- ❖ *Aménager une liaison douce vers le bourg*
- ❖ *Garantir la possibilité à long terme d'une extension vers le sud*
- ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



- 
 TRAITEMENT PAYSAGER DE L'INTERFACE AGRICOLE (PLANTATIONS DE HAIES, ETC.)

- 
 PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (*NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS*)

- 
 PRINCIPE DE LIAISON AVEC UNE EVENTUELLE FUTURE EXTENSION (*NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS*)

- 
 PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (*NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS*)

SAINT-ETIENNE-DE-BRILLOUET

Secteur 3 Le Champ des Filles

LE SITE

Localisation

Au sud du bourg de Saint-Etienne, en face du secteur 2 Le Fief Seigneur.

Il est délimité :

- A l'ouest par le chemin des Bretonnières
 - Au sud par le chemin rural du Petit Magnil
- A l'est par des cultures le long de la RD 10 dite route de Nalliers
- Au nord par des jardins privés en frange du bourg.

Superficie

0,8 ha

Caractéristiques

Il s'agit d'un terrain en continuité du bourg occupé par des cultures. Le site s'inscrit dans le paysage ouvert de la plaine.

Programmation

Environ 13 logements.

LES OBJECTIFS RETENUS

Environnement

- ❖ *Préserver les haies bocagères situées en limite du terrain ou les relocaliser en cas d'arasement*

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Traiter l'interface agricole à l'est du site grâce à des aménagements paysagers (plantations, etc.)*

Desserte et accès

- ❖ *Privilégier l'aménagement d'un seul accès au site*
- ❖ *Aménager une liaison douce en direction du bourg*
- ❖ *Garantir la possibilité à long terme d'une extension vers le secteur du Petit Magnil*
- ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



- ● ● CONSERVATION DES HAIES BOCAGERES EXISTANTES OU REMPLACEMENT EN CAS D'ARASEMENT
- ■ ■ TRAITEMENT PAYSAGER DE L'INTERFACE AGRICOLE (PLANTATIONS DE HAIES, ETC.)

- ▲ ● ● ● PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (NOMBRES ET EMBLEMES INDICATIFS)
- ↔ PRINCIPE DE LIAISON AVEC UNE EVENTUELLE FUTURE EXTENSION (NOMBRES ET EMBLEMES INDICATIFS)
- ▲ ● ● ● PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (NOMBRES ET EMBLEMES INDICATIFS)

SAINT-ETIENNE-DE-BRILLOUET

Secteur 4 Rue du stade

LE SITE

Localisation

A mi-distance du bourg de Saint-Etienne et du bourg de Brillouet.

Il est délimité :

- Au nord par des cultures
- Au sud par la RD 14 dite rue du stade
 - A l'est par un terrain de sport
 - A l'ouest par l'atelier communal.

Superficie

1,7 ha

Caractéristiques

Le terrain est occupé par des cultures et bordé par des équipements communaux. Il s'agit d'une réserve foncière communale.

Programmation

Equipements sportifs et de loisirs

LES OBJECTIFS RETENUS

Environnement

- ❖ *Préserver les haies bocagères situées situées en limite de terrain ou les relocaliser en cas d'arasement.*

Desserte et accès

- ❖ *Privilégier l'aménagement d'un accès au site*
- ❖ *Limitier et sécuriser les accès sur la route départementale*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*
- ❖ *Aménager un accès cyclable en direction des bourgs*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



-  CONSERVATION DES HAIES BOCAGERES
EXISTANTES OU REMPLACEMENT EN CAS
D'ARASEMENT
-  PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (*NOMBRES
ET EMPLACEMENTS INDICATIFS*)
-  SECURISATION DU CARREFOUR
-  PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (*NOMBRES ET
EMPLACEMENTS INDICATIFS*)

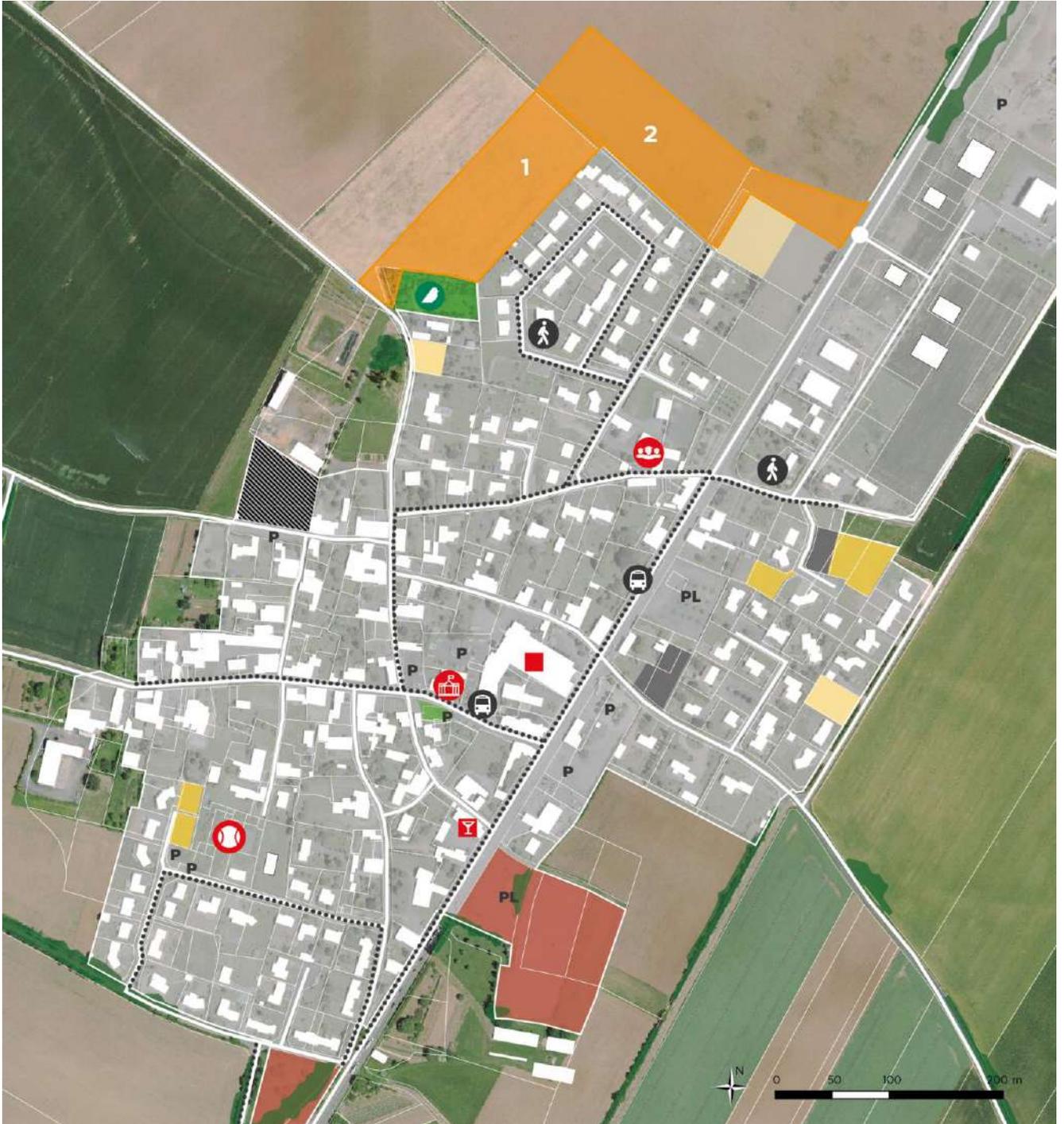
SAINT-JEAN-DE-BEUGNE

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Secteurs à vocation habitat	Superficie aménageable	Densité brute	Logements estimés	Échéance prévisionnelle
Densification du bourg				
			8	
Dents creuses et divisions parcellaires			5	Durée de vie du PLUi
Opérations en cours				
			3	
Lotissement "La Pajaudière"			1	Court terme
Lotissement "Le Clos St-Jean"			2	Court terme
Zones AU en extension				
	3,4	15	51	
Secteur 1 "Entrée nord"	1,5	15	23	Court terme
Secteur 2 "Entrée nord" II	1,9	15	28	Long terme
Les hameaux				
			14	
Les Mottes			14	Durée de vie du PLUi
TOTAL			73	

SAINT-JEAN-DE-BEUGNE

Localisation des secteurs



SAINT-JEAN-DE-BEUGNE

Le projet de bourg

Faciliter les déplacements

-  POURSUIVRE LA CREATION DES CHEMINS PIETONS
-  FACILITER L'ACCES AUX ARRETS DE CAR

Pérenniser l'offre en équipements, commerces et services

-  MAIRIE
-  ECOLE
-  EQUIPEMENTS SPORTIFS
-  COMMERCE, BAR, SERVICE

Densifier le tissu urbain existant

-  ZONE URBAINE
-  LOTS DISPONIBLES
-  DENTS CREUSES ET DIVISIONS PARCELLAIRES
-  TERRAINS EN COURS D'URBANISATION

Valoriser le cadre de vie rural

-  PROTEGER DES ESPACES VERTS EN MILIEU URBAIN (PARC PAYSAGER)
-  BOISEMENTS (VALEUR ILLUSTRATIVE, SOURCE : BD TOPO, IGN)

Permettre le développement de la Commune

-  SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT
-  SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENT
- 2** N° DU SECTEUR D'OAP

SAINT-JEAN-DE-BEUGNE

Secteur 1 Entrée Nord

LE SITE

Localisation

Au nord-ouest du bourg de Saint-Jean-de-Beugné, à moins de 500 mètres de l'école.

Il est délimité :

- au sud-est par la frange du lotissement de la Petite Vigne
- au sud par un parc paysager privé le long de la rue du Moulin Rouge
- au nord-ouest par des cultures.

Superficie

1,5 ha

Caractéristiques

Il s'agit d'un terrain en continuité du bourg occupé par des cultures. Le site s'inscrit dans le paysage ouvert de la plaine.

Ce secteur est stratégique pour le développement de la Commune, qui souhaite y aménager un lotissement à court terme.

Programmation

Environ 23 logements
dont 10% de type aidés.

LES OBJECTIFS RETENUS

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Traiter l'interface agricole du site grâce à des aménagements paysagers (plantations, etc.)*

Desserte et accès

- ❖ *Privilégier l'aménagement d'un accès au site*
- ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*
- ❖ *Prévoir une continuité de voirie et/ou cheminement avec le secteur n°3*
- ❖ *Aménager une liaison douce en direction de l'école à travers le lotissement de la Petite Vigne*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



— — — — — TRAITEMENT PAYSAGER DE L'INTERFACE AGRICOLE (PLANTATIONS DE HAIES, ETC.)

-  PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER
(NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
-  PRINCIPE DE LIAISON AVEC SECTEUR 3
(NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
-  PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)

SAINT-JEAN-DE-BEUGNE

Secteur 2 Entrée Nord II

LE SITE

Localisation

Au nord-ouest du bourg de Saint-Jean-de-Beugné, à moins de 500 mètres de l'école.

Il est délimité :

- au sud-ouest par le lotissement de la Petite Vigne
- au nord-est par des cultures
 - à l'est par la RD 137

Superficie

1,9 ha

Caractéristiques

Il s'agit d'un terrain en entrée nord du bourg occupé par des cultures. Le site s'inscrit dans le paysage ouvert de la plaine.

Ce secteur, stratégique pour le développement de la Commune, s'articule avec le secteur n°3.

Programmation

Environ 28 logements dont 10% de type aidés.

LES OBJECTIFS RETENUS

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Traiter l'interface agricole au nord du site grâce à des aménagements paysagers (plantations, etc.)*

Desserte et accès

- ❖ *limiter les accès sur la voie départementale grâce à l'aménagement d'un giratoire*
- ❖ *Prévoir une continuité de voirie et/ou de cheminement avec le secteur n°2*
- ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*
- ❖ *Aménager une liaison douce en direction de l'école à travers le lotissement de la Petite Vigne*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



--- TRAITEMENT PAYSAGER DE L'INTERFACE AGRICOLE (PLANTATIONS DE HAIES, ETC.)

▲... PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER
(NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)

↔ PRINCIPE DE LIAISON AVEC SECTEUR 2
(NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)

▲... PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)

LA CHAPELLE-THEMER

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Secteurs à vocation habitat	Superficie aménageable	Densité brute	Logements estimés	Échéance prévisionnelle
Densification du bourg			22	
Dents creuses et divisions parcellaires			22	Durée de vie du PLUi
Zones AU en extension			15	
	1,0	15		
Secteur 1 "Les Templiers"	0,6	15	9	Court terme
Secteur 2 "La Villa"	0,5	15	7	Moyen terme
Les hameaux			5	
La Jouselinière			5	Durée de vie du PLUi
TOTAL			42	
Secteur mixte : équipements + activités		Superficie aménageable		Échéance prévisionnelle
Extensions urbaines		0,6		
Secteur 3 "Beauregard"	0,6			Durée de vie du PLUi

LA CHAPELLE-THEMER

Localisation des secteurs



LA CHAPELLE-THEMER

Le projet de bourg

Faciliter les déplacements

-  POURSUIVRE LA CREATION DES CHEMINS PIETONS
-  FACILITER L'ACCES AUX ARRETS DE CAR

Pérenniser l'offre en équipements, commerces et services

-  MAIRIE
-  ECOLE

Densifier le tissu urbain existant

-  ZONE URBAINE
-  LOTS DISPONIBLES
-  DENTS CREUSES ET DIVISIONS PARCELLAIRES
-  CŒURS D'ÎLOTS

Valoriser le cadre de vie rural

-  PROTÉGER DES ESPACES VERTS EN MILIEU URBAIN (CŒURS D'ÎLOTS VIVRIER OU ARBORER, VIGNES)
-  BOISEMENTS (VALEUR ILLUSTRATIVE, SOURCE : BD TOPO, IGN)
-  ZONES HUMIDES (SOURCE : INVENTAIRE COMMUNAL)
-  PRÉSERVER LA QUALITÉ DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

Permettre le développement de la Commune

-  SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT
-  SECTEUR MIXTE : EQUIPEMENT ET ACTIVITÉS ARTISANALES
- 2** N° DU SECTEUR D'OAP

LA CHAPELLE-THEMER

Secteur 1 Les Templiers

LE SITE

Localisation

En frange sud-ouest du bourg de La Chapelle-Thémer.

Il est délimité :

- au nord par le lotissement « Résidence des Périllons »
- au sud par une maison d'habitation isolée
- à l'ouest par quelques arbres marquant la limite avec un champ cultivé
 - à l'est par la RD 52 dite rue des Templiers.

Superficie

0,6 ha

Caractéristiques

Il s'agit d'un site localisé en entrée sud de bourg. Il permet de combler l'espace entre la frange sud du bourg et les habitations du secteur Bordé. Il est occupé par des pâtures.

Programmation

Environ 9 logements.

LES OBJECTIFS RETENUS

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Valoriser l'entrée de bourg*
- ❖ *Traiter l'interface agricole à l'ouest du site grâce à des aménagements paysagers (plantations, etc.)*
- ❖ *Minimiser l'impression d'extension en comblant le tissu urbain existant*

Desserte et accès

- ❖ *Privilégier l'aménagement d'un accès au site*
- ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*
- ❖ *Aménager une liaison douce en direction des équipements*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



--- TRAITEMENT PAYSAGER DE L'INTERFACE AGRICOLE (PLANTATIONS DE HAIES, ETC.)

PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER
(NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)

PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)

LA CHAPELLE-THEMER

Secteur 2 La Villa

LE SITE

Localisation

En frange sud-est du bourg de La Chapelle-Thémer.

Il est délimité :

- au nord-ouest par la rue de la Villa
 - au sud-est par des cultures
 - au sud par un chemin rural.

Superficie

0,5 ha

Caractéristiques

Il s'agit d'un site localisé le long de la rue de la Villa. Il permet de combler l'espace entre la frange sud du bourg et les habitations du secteur Bordé. Il est occupé par des cultures. Sa configuration tout en longueur réduit les possibilités d'aménager une voie interne.

Programmation

Environ 7 logements.

LES OBJECTIFS RETENUS

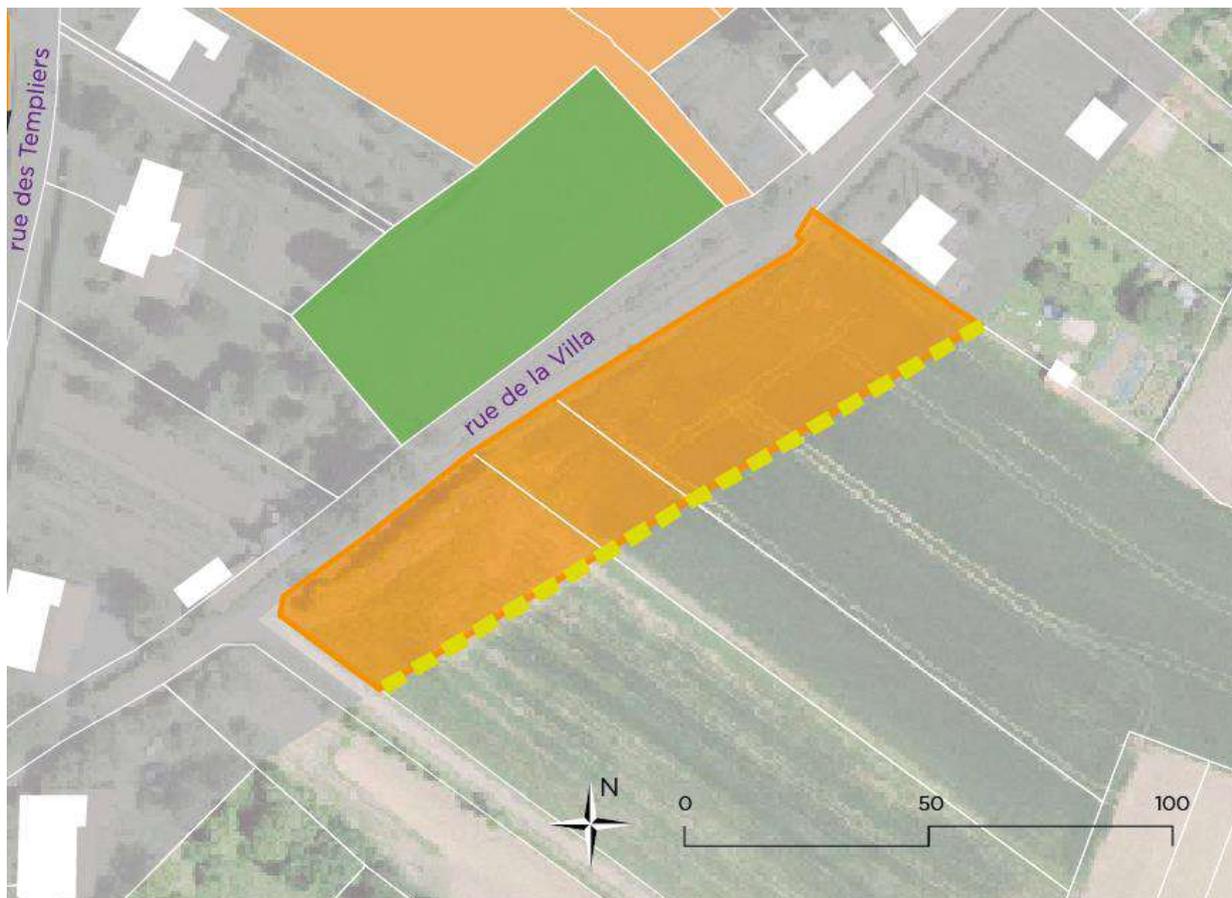
Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Traiter l'interface agricole au sud du site grâce à des aménagements paysagers (plantations, etc.)*
- ❖ *Minimiser l'impression d'extension en comblant le tissu urbain existant*

Desserte et accès

- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



- TRAITEMENT PAYSAGER DE L'INTERFACE AGRICOLE (PLANTATIONS DE HAIES, ETC.)

LA CHAPELLE-THEMER

Secteur 3 Beauregard

LE SITE

Localisation

A l'entrée Ouest du bourg de La Chapelle-Thémer.

Il est délimité :

- au nord par l'embranchement de la rue de Beauregard sur la RD52
 - au sud par des cultures
 - à l'ouest par un chemin rural
- à l'est par un hangar artisanal et par le cimetière communal.

Superficie

0,6 ha

Caractéristiques

Le secteur est situé à l'arrière d'un bâtiment d'activités existant. Il est bien intégré dans son contexte paysager du fait de la présence de végétation sur le pourtour.

Programmation

Atelier technique communal et autres équipements d'intérêt collectif et services publics, activités artisanales

LES OBJECTIFS RETENUS

Environnement

- ❖ *Préserver la haie à l'ouest du site ou les relocaliser en cas d'arasement*

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Traiter l'interface agricole au sud du site grâce à des aménagements paysagers (plantations, etc.)*

Desserte et accès

- ❖ *limiter et sécuriser les accès sur la voie départementale*
- ❖ *Sécuriser le carrefour existant.*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



-  TRAITEMENT PAYSAGER DE L'INTERFACE AGRICOLE (PLANTATIONS DE HAIES, ETC.)
-  CONSERVATION DES HAIES BOCAGERES EXISTANTES OU REMPLACEMENT EN CAS D'ARASEMENT
-  PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (*NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS*)
-  SECURISATION DU CARREFOUR

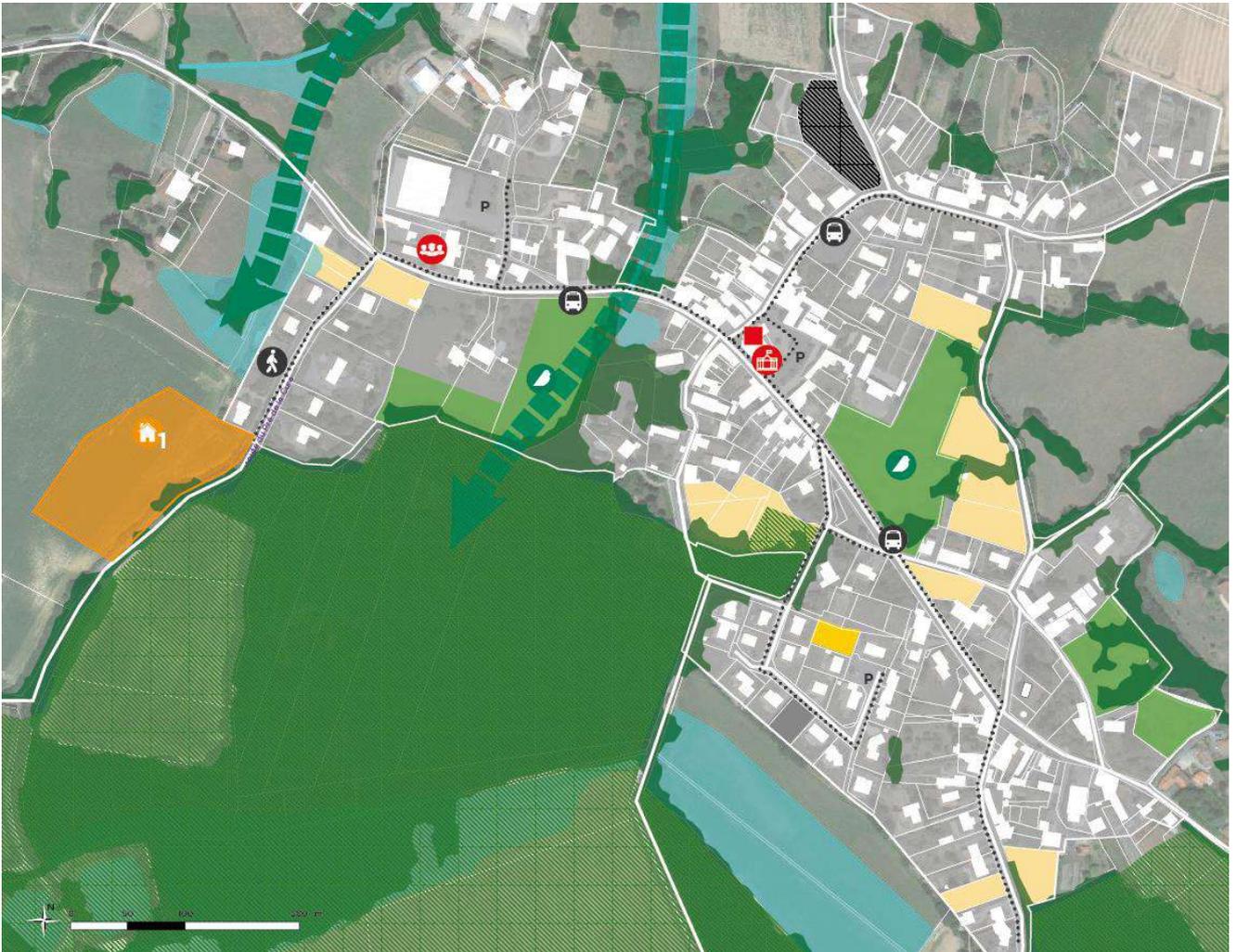
LA JAUDONNIERE

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Secteurs à vocation habitat	Superficie aménageable	Densité brute	Logements estimés	Échéance prévisionnelle
Densification du bourg				
			12	
Dents creuses et divisions parcellaires			11	Durée de vie du PLUi
Opérations en cours				
			1	
Lotissement "Les Deffends"			1	Court terme
Extensions urbaines				
	1,4	15	20	
Secteur 1 "Le Godet"	1,4	15	20	Moyen terme
Les hameaux				
			10	
Pareds			2	Durée de vie du PLUi
L'Ochetrie			8	Durée de vie du PLUi
TOTAL				
			42	
Secteurs à vocation d'activités				
	Superficie aménageable			Échéance prévisionnelle
Extensions urbaines				
Secteur 2 "Route de Pareds"	2			Durée de vie du PLUi

LA JAUDONNIERE – LE BOURG

Localisation du secteur



LA JAUDONNIERE

Le projet de bourg

Faciliter les déplacements

-  POURSUIVRE LA CREATION DES CHEMINS PIETONS
-  FACILITER L'ACCES AUX ARRETS DE CAR

Pérenniser l'offre en équipements, commerces et services

-  MAIRIE
-  ECOLE
-  COMMERCE, BAR, SERVICE

Densifier le tissu urbain existant

-  ZONE URBAINE
-  LOTS DISPONIBLES
-  DENTS CREUSES ET DIVISIONS PARCELLAIRES
-  TERRAINS EN COURS D'URBANISATION

Valoriser le cadre de vie rural

-  PROTEGER DES ESPACES VERTS EN MILIEU URBAIN (PARCS PAYSAGERS, CHATEAU, JARDINS VIVRIERS)
-  BOISEMENTS (VALEUR ILLUSTRATIVE, SOURCE : BD TOPO, IGN)
-  ZONES HUMIDES (SOURCE : INVENTAIRE COMMUNAL)
-  PRENDRE EN COMPTE LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Permettre le développement de la Commune

-  SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT
-  N° DU SECTEUR D'OAP

LA JAUDONNIERE

Secteur 1 Le Godet

LE SITE

Localisation

A l'entrée sud du bourg de La Jaudonnière.

Il est délimité :

- à l'est par la route communale dite du Pré de la Cure
- au nord par un vallon humide.

Superficie

1,4 ha

Caractéristiques

Il s'agit d'un site en continuité du bourg occupé par des cultures. Il est stratégique pour la Commune, qui souhaite y accueillir à moyen terme un lotissement.

Le site présente une pente orientée vers le nord.

Programmation

Environ 20 logements dont 10% de type aidés.

LES OBJECTIFS RETENUS

Environnement

- ❖ *Préserver les haies bocagères existantes en bordure Est du site ou les relocaliser en cas d'arrasement*
- ❖ *Prendre en compte la topographie dans la gestion des eaux pluviales*

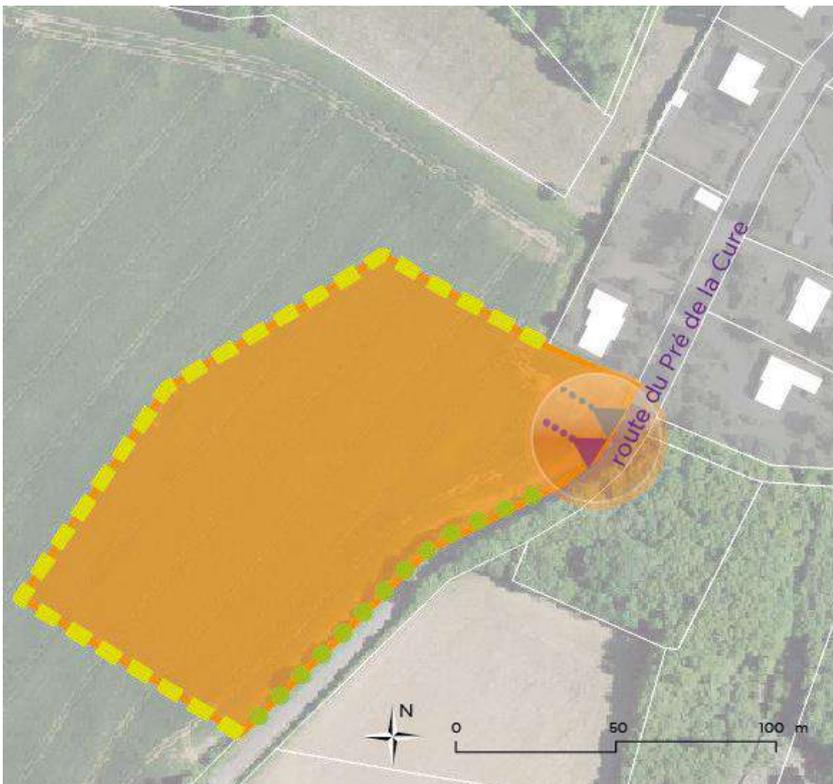
Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Traiter l'interface agricole grâce à des aménagements paysagers (plantations, etc.)*

Desserte et accès

- ❖ *Privilégier l'aménagement d'un seul accès au site et sécuriser le carrefour*
- ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*
- ❖ *Aménager une liaison douce en direction de l'école*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



- ● ● CONSERVATION DES HAIES BOCAGERES EXISTANTES OU REMPLACEMENT EN CAS D'ARASEMENT
- — — TRAITEMENT PAYSAGER DE L'INTERFACE AGRICOLE (PLANTATIONS DE HAIES, ETC.)
- ▲ ● ● ● PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
- ▲ ● ● ● PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
- SECURISATION DU CARREFOUR

LA JAUDONNIERE

Secteur 2 Route de Pareds

LE SITE

Localisation

Sur la route de Pareds, entre le bourg et Pareds.

Il est délimité :

- à l'ouest par la RD106
- au nord par un chemin rural.

Superficie

2 ha

Caractéristiques

Le terrain est occupé par des cultures. Il s'inscrit en continuité des installations de l'activité La Vendéenne des Plastiques, de l'autre côté de la voie départementale.

La Commune souhaite favoriser et accompagner le développement sur site de l'entreprise et permettre l'implantation de nouvelles activités.

Programmation

Vocation principale d'activités

LES OBJECTIFS RETENUS

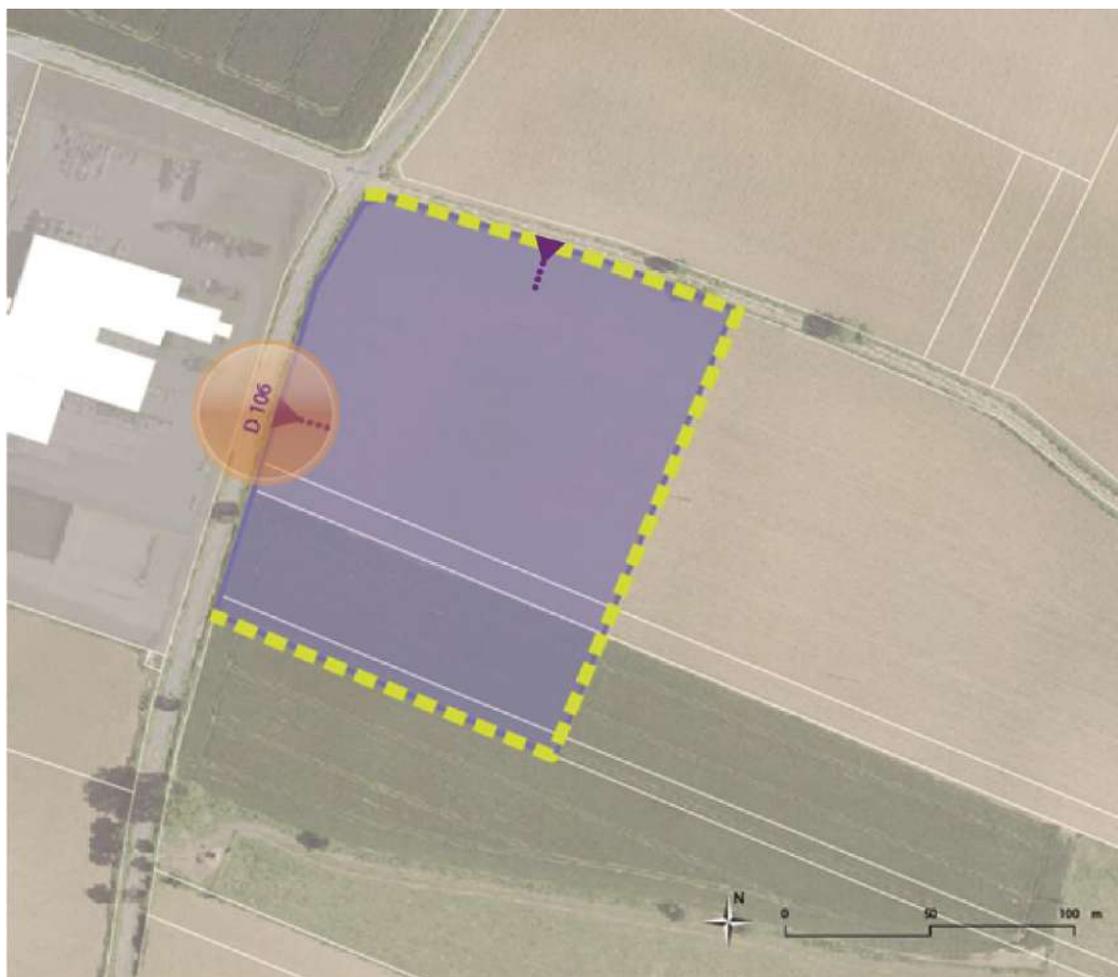
Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Traiter l'interface agricole grâce à des aménagements paysagers (plantations, etc.)*

Desserte et accès

- ❖ *Limiter et sécuriser les accès sur la voie départementale. Si possible, préférer à la création d'un accès sur la RD, la création d'un accès via la voie communale existante.*
- ❖ *Privilégier la création d'un accès sur le site, en face de l'accès existant de l'autre côté de la voie départementale*
 - ❖ *Sécuriser le carrefour.*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



-  TRAITEMENT PAYSAGER DE L'INTERFACE AGRICOLE
-  PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER
(NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
-  SECURISATION DU CARREFOUR

SAINT-JUIRE-CHAMPGILLON

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Secteurs à vocation habitat	Superficie aménageable	Densité brute	Logements estimés	Échéance prévisionnelle
Densification du bourg				
			11	
Dents creuses et divisions parcellaires			5	Durée de vie du PLUi
Opérations en cours				
			6	
Lotissement Les Croix			6	Court terme
Zones AU en extension				
	2,5	15	37	
Secteur 1 "Les cerisiers"	1,2	15	18	Moyen terme
Secteur 2 "route de Saint-Hermine"	1,3	15	19	Long terme
TOTAL				
			48	

SAINT-JUIRE-CHAMPGILLON

Localisation des secteurs



SAINT-JUIRE-CHAMPGILLON

Le projet de bourg



Faciliter les déplacements

POURSUIVRE LA CREATION DES CHEMINS PIETONS



MAIRIE



ECOLE



COMMERCE, BAR, SERVICE



SALLE DES FETES

Densifier le tissu urbain existant



ZONE URBAINE



LOTS DISPONIBLES



DENTS CREUSES ET DIVISIONS PARCELLAIRES



TERRAINS EN COURS D'URBANISATION

Valoriser le cadre de vie rural



PROTEGER DES ESPACES VERTS EN MILIEU URBAIN (JARDIN COMMUNAL)



BOISEMENTS (VALEUR ILLUSTRATIVE, SOURCE : BD TOPO, IGN)



ZONES HUMIDES (SOURCE : INVENTAIRE COMMUNAL)



PRENDRE EN COMPTE LES CONTINUITES ECOLOGIQUES



PRESERVER LA QUALITE DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

Permettre le développement de la Commune



SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

2

N° DU SECTEUR D'OAP

SAINT-JUIRE-CHAMPGILLON

Secteur 1 Les Cerisiers

LE SITE

Localisation

Au sud du bourg de Saint-Juire

Il est délimité :

- à l'est par un tissu urbain ancien le long d'une voie en impasse
- à l'ouest par un chemin rural planté
- au sud par les bâtiments d'une ancienne tannerie
- au nord par une maison d'habitation implantée sur la rue des cerisiers.

Superficie

1,2 ha

Caractéristiques

Le terrain est occupé par des plantations d'arbres. Il offre des vues sur la campagne environnante en raison d'une pente orientée plein ouest.

Son accès par l'est est relativement contraint en raison de l'étroitesse de la voie.

Programmation

Environ 18 logements.

LES OBJECTIFS RETENUS

Environnement

- ❖ *Préserver les haies bocagères en bordure Ouest du site ou les replanter en cas d'arasement*
- ❖ *Prendre en compte la topographie dans la gestion des eaux pluviales*

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Ménager des vues vers la campagne environnante*
- ❖ *Traiter l'interface agricole grâce à des aménagements paysagers (plantations, etc.)*

Déserte et accès

- ❖ *Privilégier la création d'un accès et sécuriser le carrefour rue des cerisiers*
- ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*
- ❖ *Aménager une liaison douce en direction du bourg*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



● ● ● CONSERVATION DES HAIES BOCAGERES EXISTANTES OU REMPLACEMENT EN CAS D'ARASEMENT

— — — TRAITEMENT PAYSAGER DE L'INTERFACE AGRICOLE (PLANTATIONS DE HAIES, ETC.)

● VALORISATION D'UN POINT DE VUE

▲ ● ● ● PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (NOMBRES ET EMBLEMES INDICATIFS)

▲ ● ● ● PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (NOMBRES ET EMBLEMES INDICATIFS)

SAINT-JUIRE-CHAMPGILLON

Secteur 2 Route de Sainte-Hermine

LE SITE

Localisation

A l'entrée ouest du bourg de Saint-Juire.

De forme triangulaire, il est délimité :

- au nord par la RD43 dite route de Sainte-Hermine
- au sud par la rue des cerisiers
- à l'est par des fonds de parcelles bâties.

Superficie

1,3 ha

Caractéristiques

Le terrain est occupé par des prairies et par des jardins d'ornement sur sa partie Est. Le site présente une pente orientée plein ouest. Il est bien intégré dans son contexte paysager du fait de la présence de végétation sur le pourtour.

Programmation

Environ 19 logements.

LES OBJECTIFS RETENUS

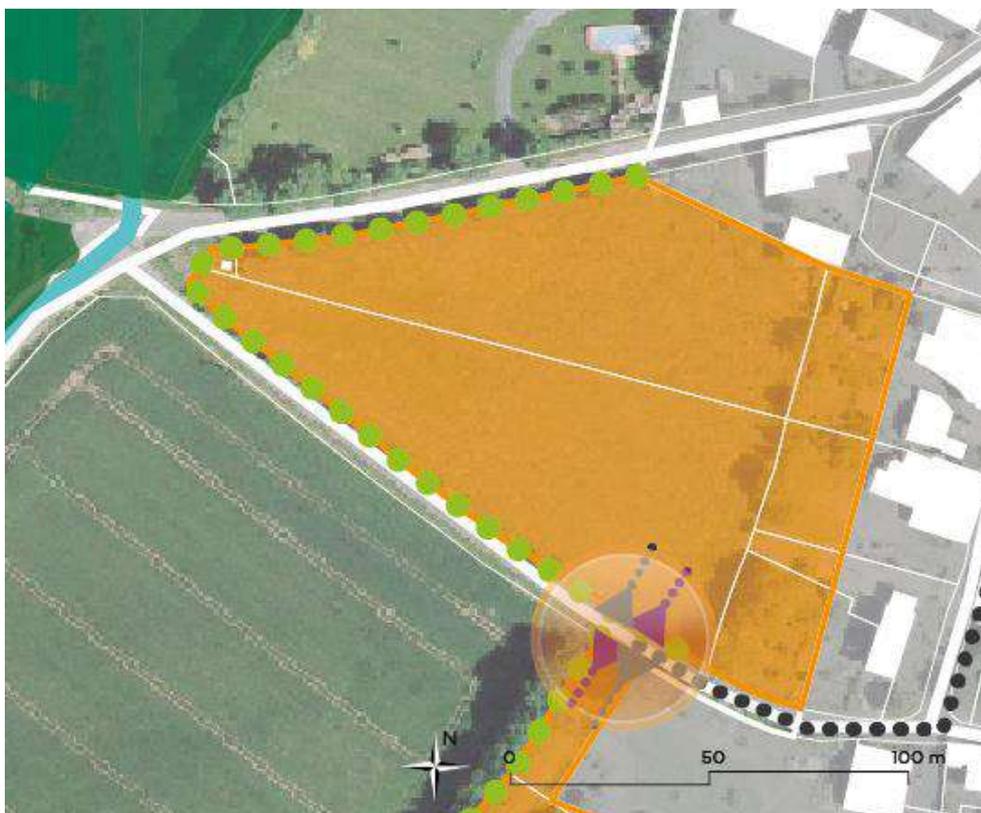
Environnement

- ❖ *Préserver les haies bocagères situées sur le pourtour*
- ❖ *Prendre en compte la topographie dans la gestion des eaux pluviales*

Desserte et accès

- ❖ *Privilégier la création d'un accès sur le site*
 - ❖ *Sécuriser le carrefour*
 - ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
 - ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*
- ❖ *Aménager une liaison douce en direction du bourg*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



-  CONSERVATION DES HAIES BOCAGERES
EXISTANTES OU REMPLACEMENT EN CAS
D'ARASEMENT
-  PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER
(*NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS*)
-  SECURISATION DU CARREFOUR
-  PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (*NOMBRES ET
EMPLACEMENTS INDICATIFS*)

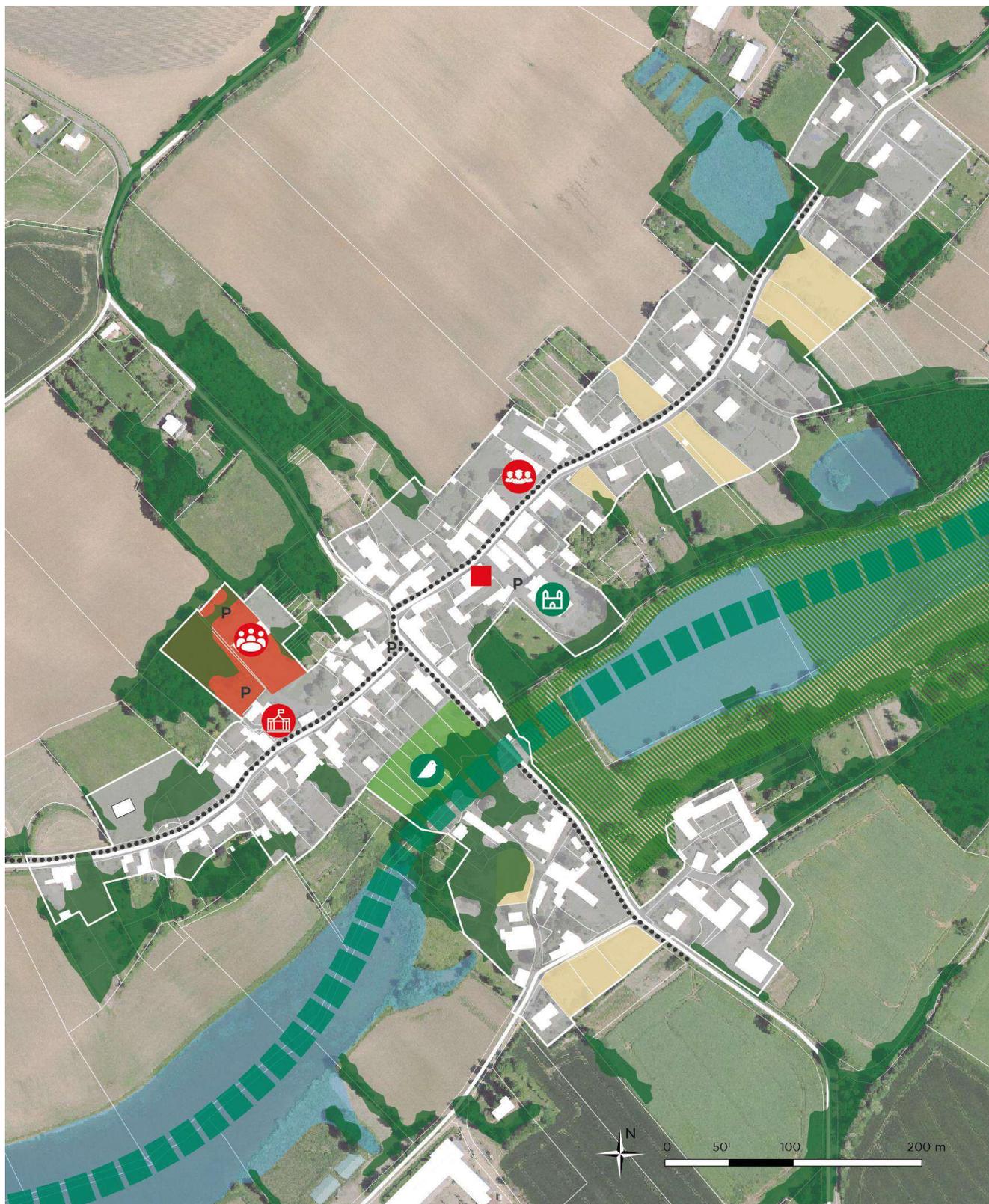
SAINT-MARTIN-LARS-EN-SAINTE-HERMINE

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Secteurs à vocation habitat	Superficie aménageable	Densité brute	Logements estimés	Échéance prévisionnelle
Densification du bourg				
			19	
Dents creuses et divisions parcellaires			10	Durée de vie du PLUi
Opérations en cours				
			9	
Lotissement communal "Le grand champ"			9	Court terme
Zone AU en densification				
	1,2	15	18	
Secteur 1 "Le poteau"	1,2	15	18	Long terme
Le hameau				
			7	
La Moretterie			7	Durée de vie du PLUi
TOTAL				
			44	

SAINT-MARTIN-LARS-EN-SAINTE-HERMINE

Localisation du secteur (le bourg Est)



SAINT-MARTIN-LARS-EN-SAINTE-HERMINE

Le projet de bourg



Faciliter les déplacements

POURSUIVRE LA CREATION DES CHEMINS PIETONS

Pérenniser l'offre en équipements, commerces et services



MAIRIE



ECOLE



COMMERCE, BAR, SERVICE



SALLE DES FETES

Densifier le tissu urbain existant



ZONE URBAINE



LOTS DISPONIBLES



DENTS CREUSES ET DIVISIONS PARCELLAIRES

Valoriser le cadre de vie rural



PROTEGER DES ESPACES VERTS EN MILIEU URBAIN (JARDINS VIVRIERS)



BOISEMENTS (VALEUR ILLUSTRATIVE, SOURCE : BD TOPO, IGN)



PRESERVER LA QUALITE DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES



PRENDRE EN COMPTE LES CONTINUITES ECOLOGIQUES



ZONES HUMIDES (SOURCE : INVENTAIRE COMMUNAL)

Permettre le développement de la Commune



SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT



N° DU SECTEUR D'OAP

SAINT-MARTIN-LARS-EN-SAINTE-HERMINE

Localisation du secteur (le bourg Ouest)



SAINT-MARTIN-LARS-EN-SAINTE-HERMINE

Secteur 1 Le Poteau

LE SITE

Localisation

A l'ouest du bourg de Saint-Martin Lars.

Il est délimité :

- au nord par une haie de peupliers le long du chemin de la Huette
- au sud par la RD52 dite rue de la mairie
 - à l'ouest par une parcelle boisée
 - à l'est par une propriété communale ayant vocation à accueillir des équipements.

Superficie

1,2 ha

Caractéristiques

Le terrain est inséré dans le tissu urbanisé. Il s'agit d'un ancien terrain de football bordé de plantations de peupliers.

Ce secteur, dans la continuité du lotissement « Le Grand Champ » et en partie propriété communale, est stratégique pour le développement de la Commune. Il permet d'envisager une continuité bâtie avec le hameau du Poteau à l'ouest.

Programmation

Environ 18 logements.

LES OBJECTIFS RETENUS

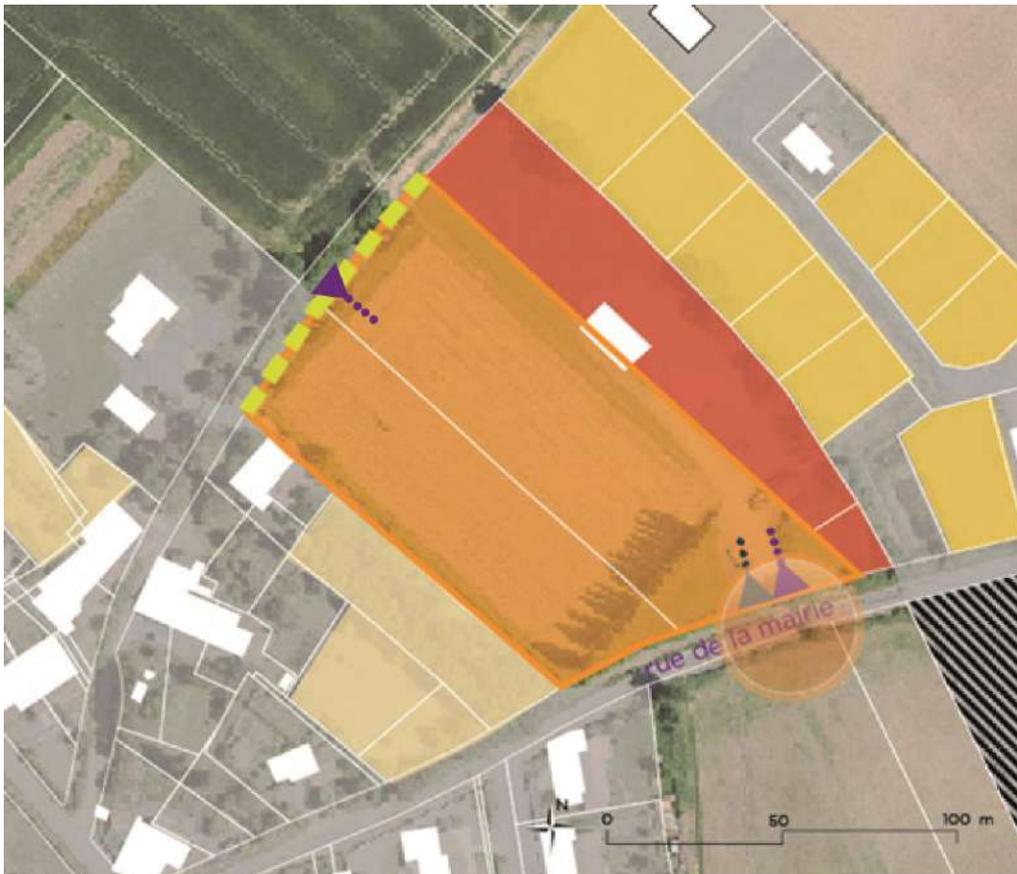
Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Minimiser l'impression d'extension en comblant le tissu urbain existant*
- ❖ *Traiter l'interface agricole grâce à des aménagements paysagers (plantations, etc.)*

Desserte et accès

- ❖ *Limiter et sécuriser les accès sur la voie départementale. Si possible, préférer à la création d'un accès sur la RD, la création d'un accès via la voie communale existante*
- ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*
- ❖ *Aménager une liaison douce en direction du bourg*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



-  TRAITEMENT PAYSAGER DE L'INTERFACE AGRICOLE (PLANTATION DE HAIES, ETC.)
-  PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (*NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS*)
-  SECURISATION DU CARREFOUR
-  PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (*NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS*)

THIRE

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Secteurs à vocation habitat	Superficie aménageable	Densité brute	Logements estimés	Échéance prévisionnelle
Densification du bourg				
			23	
Dents creuses et divisions parcellaires			17	Durée de vie du PLUi
Opérations en cours				
			6	
Lotissement "Les Terres douces"			6	Court terme
Zones AU en extension				
	0,85	15	14	
Secteur 1 "Le Braud"	0,45	15	7	Moyen terme
Secteur 2 "Entrée est"	0,4	15	7	Long terme
Les autres zones urbanisées				
			5	
Entrée Est de Sainte-Hermine			5	Durée de vie du PLUi
TOTAL				
			42	
Secteurs à vocation d'équipements	Superficie aménageable			Échéance prévisionnelle
Extensions urbaines				
	0,5			
Secteur 3 "Stade"	0,5			Long terme

THIRE

Localisation des secteurs



THIRE

Le projet de bourg



Faciliter les déplacements

POURSUIVRE LA CREATION DES CHEMINS PIETONS

Pérenniser l'offre en équipements, commerces et services



MAIRIE



ECOLE



COMMERCE, BAR, SERVICE



SALLE DES FETES

Densifier le tissu urbain existant



ZONE URBAINE



LOTS DISPONIBLES



DENTS CREUSES ET DIVISIONS PARCELLAIRES

Valoriser le cadre de vie rural



PROTEGER DES ESPACES VERTS EN MILIEU URBAIN (CŒURS D'ÎLOT ARBORES, SECTEUR DU PIGEONNIER)



BOISEMENTS (VALEUR ILLUSTRATIVE, SOURCE : BD TOPO, IGN)



PRESERVER LA QUALITE DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

Permettre le développement de la Commune



SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

2

N° DU SECTEUR D'OAP

THIRE

Secteur 1 Le Braud

LE SITE

Localisation

Au sud du bourg de Thiré.

Il est délimité :

- à l'est par la rue de la mairie
- au sud par un chemin agricole
- au nord et à l'ouest par un tissu d'habitations peu dense le long de la rue du Stade (RD 10)

Superficie

0,45 ha

Caractéristiques

Il s'agit d'un terrain à proximité immédiate des équipements (école, mairie). Il est occupé par des cultures et par des jardins vivriers.

Sa situation en second rideau des rues du Braud, de la Mairie et du Stade lui confère un caractère discret et relativement enclavé. La

Commune est propriétaire d'un chemin permettant d'envisager un accès depuis la rue du Stade.

Programmation

Environ 7 logements.

LES OBJECTIFS RETENUS

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Minimiser l'impression d'extension en comblant le tissu urbain existant*

Désserte et accès

- ❖ *Privilégier, si possible, la création de deux accès sur le site*
- ❖ *Garantir la possibilité à long terme d'une extension vers le sud*
- ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*
- ❖ *Aménager une liaison douce en direction des équipements*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



-  PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (*NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS*)
-  PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (*NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS*)
-  PRINCIPE DE LIAISON AVEC UNE EVENTUELLE FUTURE EXTENSION (*DOUCE ET/OU VIAIRE*)

THIRE

Secteur 2 Entrée Est

LE SITE

Localisation

En frange sud-est du bourg de Thiré.

Il est délimité :

- au nord par la route de Saint-Valérien
- à l'ouest par une maison d'habitation
- au sud et à l'est par des cultures.

Superficie

0,4 ha

Caractéristiques

Il s'agit d'un espace enherbé situé en continuité du bourg. Il s'inscrit dans le paysage ouvert de plaine.

Programmation

Environ 7 logements.

LES OBJECTIFS RETENUS

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Traiter l'interface agricole grâce à des aménagements paysagers (plantations, etc.)*

Désserte et accès

- ❖ *Privilégier la création d'un seul accès sur le site*
- ❖ *Garantir la possibilité à long terme d'une extension vers le sud*
- ❖ *Adapter la voirie à l'usage résidentiel*
- ❖ *Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins*
- ❖ *Aménager une liaison douce en direction des équipements*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



-  TRAITEMENT PAYSAGER DE L'INTERFACE AGRICOLE (PLANTATIONS DE HAIES, ETC.)
-  PRINCIPES D'ACCES VIAIRE A CREER (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
-  PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
-  PRINCIPE DE LIAISON AVEC UNE EVENTUELLE FUTURE EXTENSION

THIRE

Secteur 3 Le stade

LE SITE

Localisation

En frange sud du bourg de Thiré.

Il est délimité :

- au nord par une haie en bordure du stade municipal
- au sud par des cultures et un hangar de stockage
 - à l'est par un terrain de tennis
 - à l'ouest par des cultures et une haie implantée en limite parcellaire.

Superficie

0,5 ha

Caractéristiques

Le terrain se situe en continuité du bourg et est occupé par des cultures. Il s'agit d'une propriété communale.

Programmation

Equipements de sport et de loisirs.

LES OBJECTIFS RETENUS

Environnement

- ❖ *Préserver les haies en bordure du site ou les replanter en cas d'arasement*

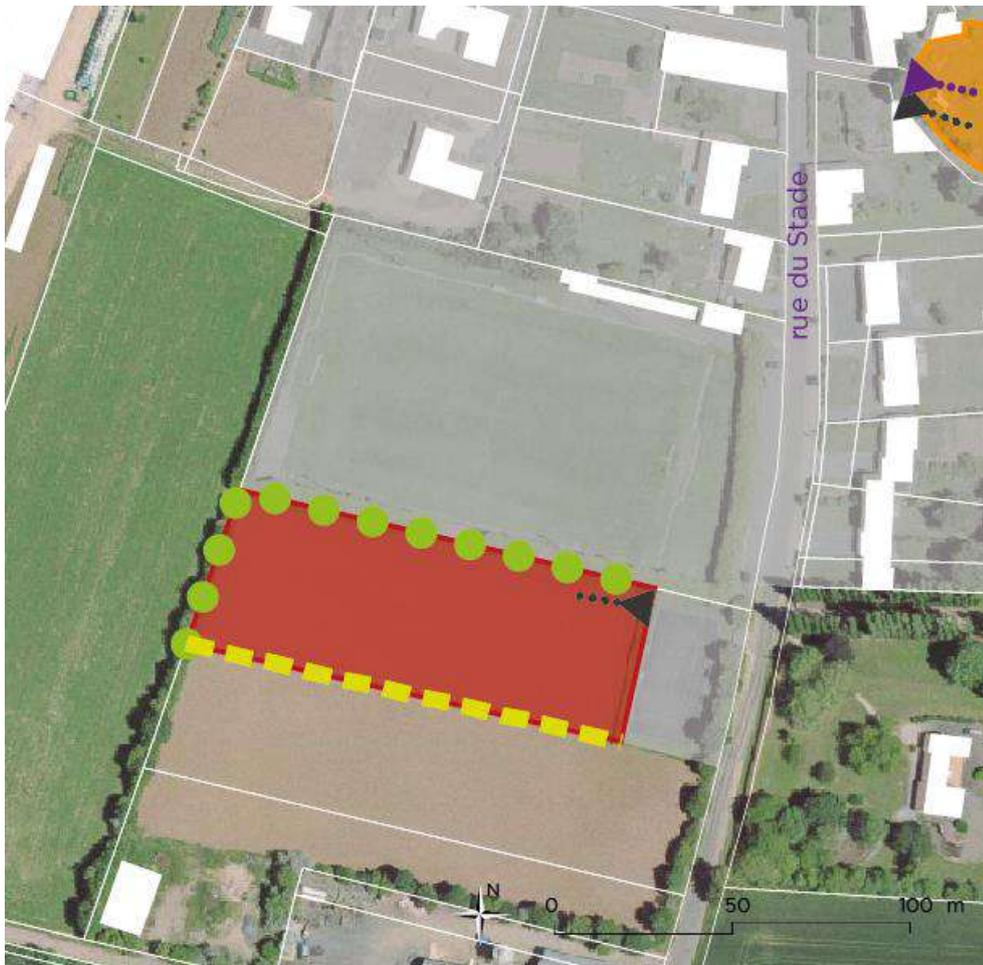
Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Traiter l'interface agricole grâce à des aménagements paysagers (plantations, etc.)*

Déserte et accès

- ❖ *Aménager une liaison douce en direction du centre-bourg*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



- ● ● CONSERVATION DES HAIES BOCAGERES
EXISTANTES OU REMPLACEMENT EN CAS
D'ARASEMENT
- ■ ■ TRAITEMENT PAYSAGER DE L'INTERFACE
AGRICOLE (PLANTATIONS DE HAIES, ETC.)
- ▲ ● ● ● PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (*NOMBRES ET
EMPLACEMENTS INDICATIFS*)

LE VENDEOPOLE SUD VENDEE ATLANTIQUE

LE SITE

Localisation

Le périmètre visé par cette OAP se situe au sud de la commune de Sainte-Hermine, en limite de Saint-Etienne-de-Brillouet et de Saint-Jean-de-Beugné.

Il est délimité :

- au sud par l'autoroute A 83.
- à l'est par la voie départementale RD 137, dite Boulevard de Saint-Georges
- au nord et à l'est par des grandes cultures.

Superficie

108,1 ha dont 74,2 ha classés en 1AUEp et 33,9 ha classés en 2AUEp

Caractéristiques

Il s'agit du secteur nord du Vendéopôle Sud Vendée Atlantique, parc d'activités d'intérêt départemental. La partie ouest du site est d'ores et déjà viabilisée. Les emprises foncières sont directement disponibles à la commercialisation.

Programmation

Les objectifs de l'OAP visent à :

- Assurer le développement économique de Sud Vendée Littoral en affirmant la vocation stratégique du site

LES OBJECTIFS RETENUS

Environnement

- ❖ *Recueillir les eaux pluviales dans des bassins insérés dans leur environnement (végétalisation, etc.)*

Paysage et patrimoine bâti

- ❖ *Traiter l'interface agricole grâce à des aménagements paysagers (plantations, etc.)*
- ❖ *Réaliser des plantations d'arbres de haut jet le long des voies internes*
- ❖ *Maintenir une coupure d'urbanisation avec le bourg de Sainte-Hermine*

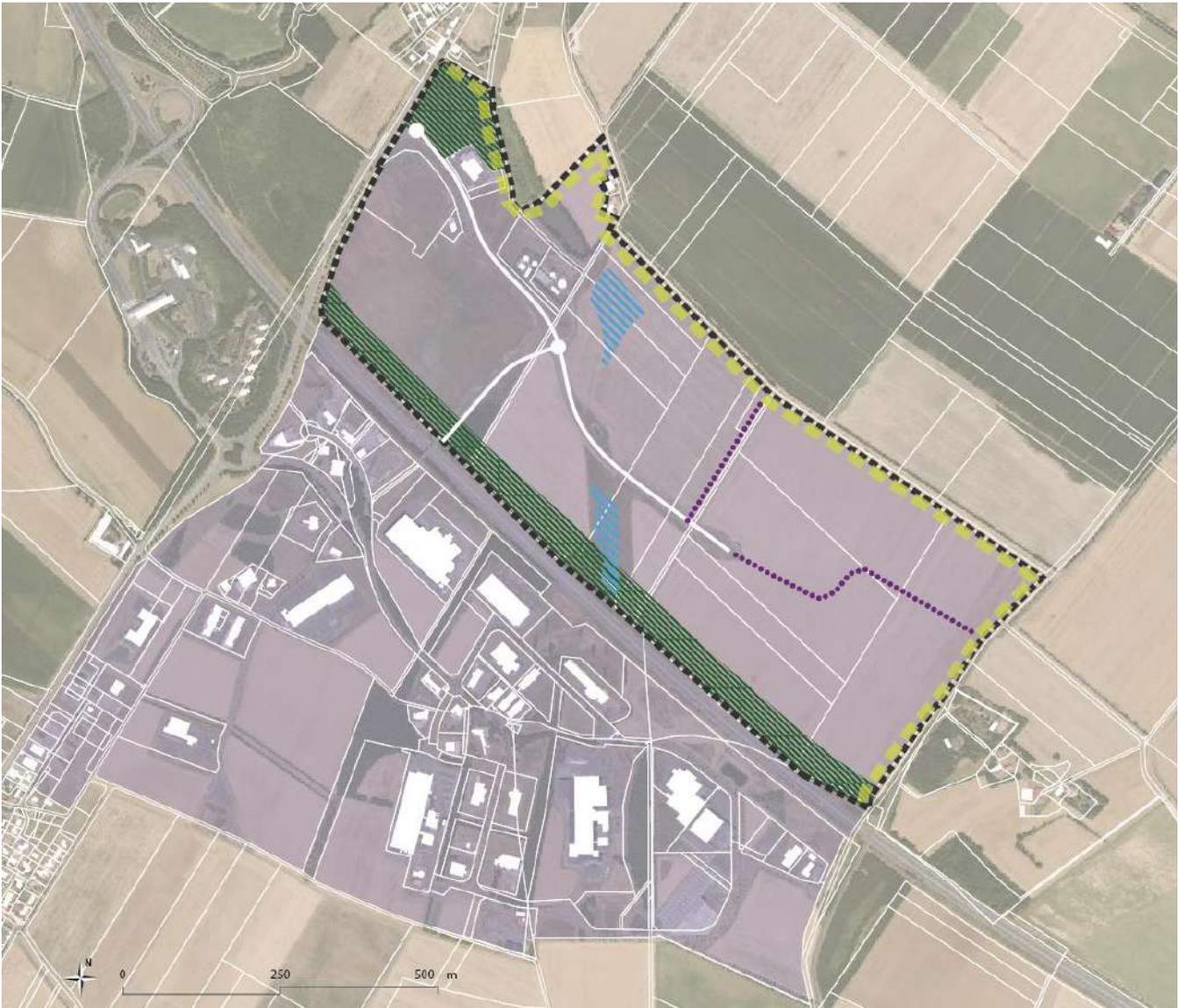
Desserte et accès

- ❖ *Prévoir une continuité de voirie avec les aménagements existants*

Accueil des activités

- ❖ *Maintenir des capacités d'accueil rapide à destination d'entreprises ayant des besoins spacieux (logistique, stockage, industrie)*

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



PERIMETRE DE L'OAP



PRINCIPES DE DESSERTE VIAIRE A CREER



TRAITEMENT PAYSAGER DE L'INTERFACE AGRICOLE
(PLANTATIONS DE HAIES, ETC.)



DOMINANTE NON BATIE : MARGE DE RECU DE L'A83,
AMENAGEMENTS PAYSAGERS (PERIMETRE ET SURFACE
INDICATIFS)



BASSINS DE RETENTION (PERIMETRES ET SURFACES
INDICATIFS)