Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Communauté de communes du Pays de Pouzauges

Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Version revue suite à la Modification de droit commun N°2



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,
prescrit le 13 octobre 2015
arrêté le 9 avril 2019
approuvé le 20 janvier 2020

Vu pour être annexé à la délibération,
Madame la Présidente

PREAMBULE 4

1ERE PARTIE – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES A VOCATION D'HABITAT 7

1. Prescriptions générales communes à tous les secteurs a vocation d'habitat 8
2. Commune du Boupère 14
a) Localisation des zones 1AU et du secteur de densification à l'échelle du bourg 14
b) Etat actuel de la zone 1AU de Richebonne 15
c) Etat projeté de la zone 1AU de Richebonne 16
d) Etat actuel de la zone 1AU de la Courillère 17
e) Etat projeté de la zone 1AU de la Courillère 18
f) Etat actuel de la zone 1AU des Vergers 19
g) Etat projeté de la zone 1AU des Vergers 20
h) Etat actuel de la zone 1AUE de la zone d'activité des Bourgeries 21
i) Etat projeté de la zone 1AUE de la zone d'activité des Bourgeries 22
j) Etat actuel du secteur de densification du Chemin de la Sillière 23
k) Etat projeté du secteur de densification du Chemin de la Sillière 24
3. Commune de Chavagnes-Les-Redoux 25
a) Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg 25
b) Etat actuel de la zone 1AU des Brantonnières 26
c) Etat projeté de la zone 1AU des Brantonnières 27
4. Commune de la Meillerie-Tillay 28
a) Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg 28
b) Etat actuel de la zone 1AU des Prairies de Moréa 29
c) Etat projeté de la zone 1AU des Prairies de Moréa 30
d) Etat actuel de la zone 1AU des Prairies de Moréa Sud 31
e) Etat projeté de la zone 1AU des Prairies de Moréa Sud 32
5. Commune de Monsireigne 33
a) Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg 33
b) Etat actuel de la zone 1AU les Petites Noues 34
c) Etat projeté de la zone 1AU les Petites Noues 35
d) Etat actuel du site du STECAL "Le Palace" 36
e) Etat projeté du STECAL "Le Palace" (5 pages) 37
6. Commune de Montournais 42
a) Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg 42
b) Etat actuel de la zone 1AUa de Long Champ 43
c) Etat projeté de la zone 1AUa de Long Champ 44
d) Etat actuel de la zone 1AUb du Chêne Vert 45
e) Etat projeté de la zone 1AUb du Chêne Vert 46
f) Etat actuel de la zone 1AUc de la Croix 47
g) Etat projeté de la zone 1AUc de la Croix 48
h) Etat actuel de la zone 1AUd du Moulin Bonnet 49
i) Etat projeté de la zone 1AUd du Moulin Bonnet 50
7. Commune de Pouzauges 51
a) Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg 51
b) Etat actuel de la zone 1AU de Bellevue 52
c) Etat projeté de la zone 1AU de Bellevue 53
d) Etat actuel de la zone 1AU de la Balière 54
e) Etat projeté de la zone 1AU de la Balière 55
f) Etat actuel de la zone 1AUE de la zone d'activité de Montifaut 56
g) Etat projeté de la zone 1AUE de la zone d'activité de Montifaut 57
h) Localisation des secteurs de densification, zonés en U, et soumis à une OAP sectorielle 58
i) Etat actuel du secteur de densification des Terrasses 59
j) Etat projeté du secteur de densification des Terrasses 60
k) Etat actuel du secteur de densification de la Corniche 61
l) Etat projeté du secteur de densification de la Corniche 62
m) Etat actuel du secteur de densification de la rue de l'Etoile 63
n) Etat projeté du secteur de densification de la rue de l'Etoile 64
o) Etat actuel du secteur de densification de la rue Largeteau 65
p) Etat projeté du secteur de densification de la rue Largeteau 66
q) Etat actuel du secteur de densification de la Fournière 67
r) Etat projeté du secteur de densification de la Fournière 68
8. Commune de Réaumur 69
a) Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg 69
b) Etat actuel de la zone 1AU du Clos de la Barre 70
c) Etat projeté de la zone 1AU du Clos de la Barre 71

9. Commune de Saint-Mesmin 72
a) Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg 72
b) Etat actuel de la zone 1AU de la rue de l'Hermitage 73
c) Etat projeté de la zone 1AU de la rue de l'Hermitage 74
d) Localisation d'un secteur de densification, zoné en U, et soumis à une OAP sectorielle 75
e) Etat actuel du secteur de densification rue des Mauges-rue du Vigneau 76
f) Etat projeté du secteur de densification rue des Mauges-rue du Vigneau 77
10. Commune de Sevremont _ Chatelliers-Chateaumur 78
a) Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg 78
b) Etat actuel de la zone 1AU du Lotissement du Bois 79
c) Etat projeté de la zone 1AU du Lotissement du Bois 80
11. Commune de Sevremont _La Flocellière 81
a) Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg 81
b) Etat actuel de la zone 1AU de Sainte-Anne 82
c) Etat projeté de la zone 1AU de Sainte-Anne 83
d) Etat actuel de la zone 1AU de l'Angelière 84
e) Etat projeté de la zone 1AU de l'Angelière 85
f) Etat actuel de la zone 1AU de l'Angelière 2 86
g) Etat projeté de la zone 1AU de l'Angelière 2 87
h) Etat actuel de la zone 1AU du centre 88
i) Etat projeté de la zone 1AU du centre 89
12. Commune de Sevremont _ La Pommeraie-Sur-Sevre 90
a) Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg 90
b) Etat actuel de la zone 1AU de La Vigne II 91
c) Etat projeté de la zone 1AU de La Vigne II 92
13. Commune de Sevremont _ Saint Michel Mont Mercure 93
a) Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg 93
b) Etat actuel de la zone 1AU de Versennes II 94
c) Etat projeté de la zone 1AU de Versennes II 95
d) Etat actuel de la zone 1AU de la Route du Boupère 96
e) Etat projeté de la zone 1AU de la Route du Boupère 97
14. Commune de Tallud-Sainte-Gemme 98
a) Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg 98
b) Etat actuel de la zone 1AU de la Saboterie 99
c) Etat projeté de la zone 1AU de la Saboterie 100
d) Etat actuel de la zone 1AU de l'Impasse des Pervenches 101
e) Etat projeté de la zone 1AU de l'Impasse des Pervenches 102
f) Etat actuel de la zone 1AU de la Route du Rochereau 103
g) Etat projeté de la zone 1AU de la Route du Rochereau 104

2EME PARTIE – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES A VOCATION ECONOMIQUE 105
1. Prescriptions générales communes à toutes les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles a vocation économique 106
2. Repérage des secteurs soumis aux prescriptions générales communes à toutes les orientations d'aménagement et de programmation à vocation économique 108

Préambule

Sauf indications contraires exprimées dans le présent chapitre, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles suivantes, prises en application des articles L 151-6 et R151-6 et suivants du code de l'urbanisme, s'appliquent à l'ensemble des secteurs d'aménagement repérés au présent document.

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, les travaux et opérations soumis à autorisation droit des sols sont compatibles avec les OAP. L'obligation de **comptabilité** implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent l'**ensemble des zones à urbaniser** (1AU) du PLUi. Ainsi que quelques zones en dent creuse classées en U, nécessitant la mise en place de schémas de principe au regard de leur complexité d'aménagement.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles se décomposent en deux types d'orientations :

- des **orientations « écrites »** qui concernent l'ensemble des secteurs ;
- des **orientations « graphiques »** qui précisent les principes d'aménagements sur chacune de ces zones à urbaniser.

Conformément au règlement du PLUi, rappelons que chacun des secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat devra faire l'objet d'une **opération d'aménagement d'ensemble** (permis d'aménager, permis dit « groupé »,….), laquelle devant permettre, si elle ne couvre pas l'intégralité de la zone, une urbanisation qui ne compromette pas le respect des OAP dans la poursuite de la réalisation du reste de la zone. Cette urbanisation peut donc se réaliser en plusieurs tranches.

1ère PARTIE – Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles à vocation d'habitat

1. PRESCRIPTIONS GENERALES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT

Une étape préalable à toute conception du projet :

L'ANALYSE DU CONTEXTE afin de prendre en compte les objectifs qui peuvent en découler à savoir :
(à répercuter dans les pièces de demande d'autorisation : notice décrivant le terrain et présentant le projet)

- **La topographie du terrain, les études géotechniques :**
  Concevoir le projet dans une recherche d'adaptation à la pente (l'aménagement s'adapte au terrain naturel et non l'inverse)

- **La forme urbaine environnante, bâtiments (échelle, rythme des façades…)**
  Prévoir une forme urbaine harmonieuse avec l'existant sans toutefois empêcher la densification.

- **Les éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger**
  Rechercher un projet respectueux de son environnement en conservant des éléments de patrimoine identitaires situés sur son emprise ou ses abords immédiats.

- **Les accès et circulation**
  Favoriser les flux en se raccordant aux voies existantes, intégrer des liaisons douces se connectant au maillage déjà existant.

- **Les aspects techniques**
  Concevoir le projet en anticipant la gestion du pluvial par exemple.

• Trame viaire, stationnement et espaces publics

La trame viaire figurant aux schémas doit être considérée comme le **minimum à réaliser**. Elle n'interdit pas la réalisation de voiries supplémentaires, à vocation automobile, cyclable ou piétonne. Les tracés figurant dans les schémas sont **des tracés de principe dont la localisation peut être adaptée**, dès lors que l'organisation de ces principes est respectée.
Les **voies en impasse** sont déconseillées, sauf si elles sont temporaires, dans l'attente de l'aménagement global de la zone considérée et si des impératifs techniques ou topographiques le justifient. Si la voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules, il sera nécessaire de prévoir, autant que possible et à minima, une **continuité piétonne.**
Les opérations d'urbanisation nouvelles poursuivent le **maillage entre les quartiers existants et le site d'aménagement** considéré. La trame viaire projetée représentée par les principes de voie est reliée systématiquement aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des distorsions ou des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.
Les **accès sur les routes départementales** devront être aménagés afin de veiller à la **sécurité des usagers.**

La trame viaire interne à une zone d'aménagement futur fait l'objet d'un traitement paysager végétalisé pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes. Elle favorise l'intégration dans ses aménagements de la structure paysagère constituée par la trame des haies, boisements et fossés lorsqu'ils existent, pour en faire des éléments de morphologie urbaine et d'accompagnement des circulations douces. Elle veille à préserver les éventuelles continuités écologiques qui pourraient avoir comme support ces haies et fossés.

Les caractéristiques d'aménagement des **voies de desserte** sont adaptées au volume des constructions à desservir (largeur, revêtement de qualité durable et pérenne, trottoirs….). Elles pourront avoir un usage mixte (partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons).

Des **cheminements doux** seront prévus pour permettre la circulation sécurisée des piétons et/ou cyclistes. Ces cheminements peuvent compléter la trame viaire prévue ou être réalisés en voie propre. L'usage de **matériaux perméables** sera privilégié, afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie, tout en anticipant les questions d'entretien de ces cheminements (zérophyto).

Le **stationnement des véhicules automobiles** au sein des nouvelles opérations sera géré à la parcelle ou sous forme d'aires de stationnement mutualisées. Ces dernières seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site.

L'ensemble des voies et espaces publics nouvellement créés devra être adapté autant que possible aux circulations des **personnes à mobilité réduite** (P.M.R.).

- ## Habitat, densité et formes urbaines

Les opérations nouvelles à vocation essentiellement résidentielle situées en extension d'urbanisation concourent à satisfaire un **objectif de densité (densité brute),** respectant les objectifs affichés au niveau du **SCoT du Bocage Vendéen** pour chaque polarité, à savoir :

- **19 logements/hectare** pour le **pôle urbain structurant** de Pouzauges
- **17 logements/hectare** pour les **pôles d'appui** (Le Boupère et, pour Sèvremont, les communes déléguées de Saint-Michel-Mont-Mercure et de la Flocellière)
- **14 logements / hectare** pour les **pôles de proximité** que sont les autres communes de l'intercommunalité

Ainsi chaque orientation indique une **densité minimale** à prévoir à l'échelle de la zone. Cette valeur est appréciée à l'échelle de chaque secteur d'urbanisation future et à l'échelle de chaque phase : toute phase, même incomplète, doit laisser intact le potentiel résiduel de l'opération *(par exemple, si le potentiel d'une opération est de 5 maisons, la construction de 3 maisons ne doit pas compromettre la construction des 2 autres maisons potentielles).*

Les constructions et installations devront respecter, dans la mesure du possible, les **principes de l'éco-habitat** (orientation bioclimatique, compacité, luminosité, isolation, économies d'énergie, de ressources et de matière, ...), dans le respect des caractéristiques patrimoniales, architecturales et paysagères du lieu.

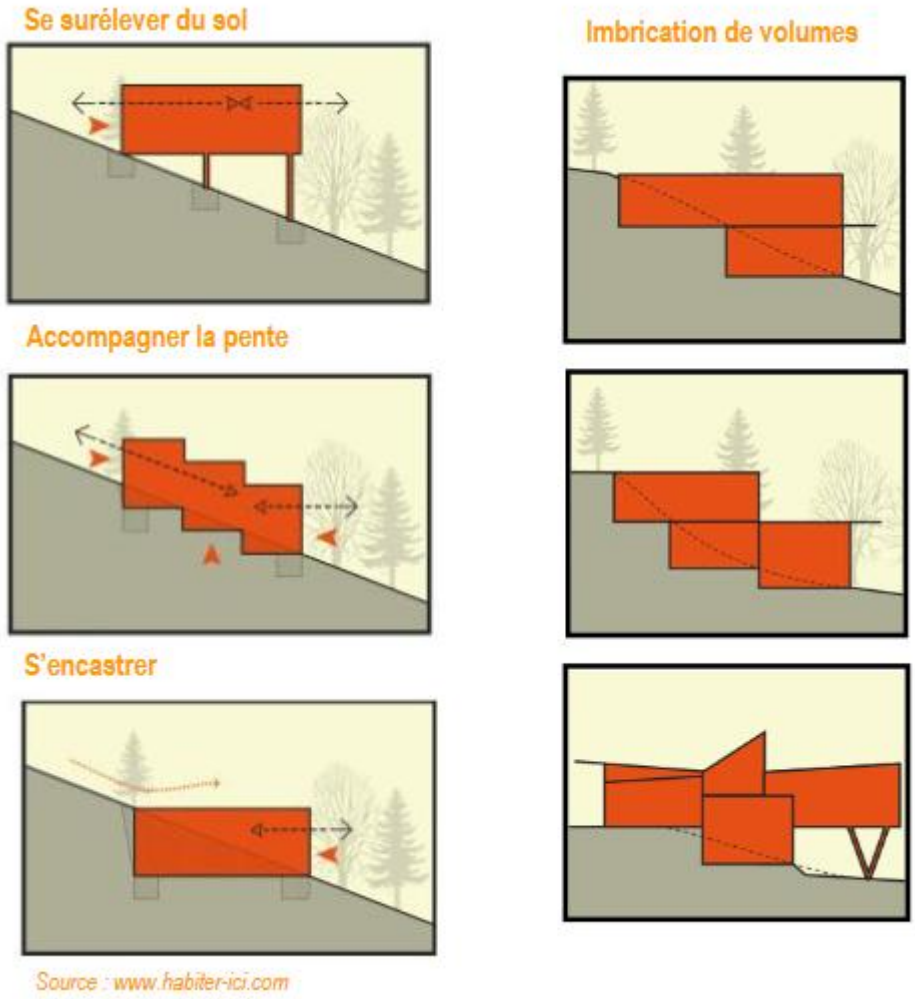
Enfin, des **formes urbaines variées** devront être mises en œuvre dans les opérations d'aménagement d'ensemble pour éviter toute forme d'uniformisation urbaine.

• Adaptation du bâti à la pente

Le site sur lequel s'implante une opération peut être naturellement assez pentu. C'est pourquoi, il est nécessaire, lorsqu'elle existe, de composer avec cette dénivellation.

Le bâti et les aménagements doivent venir **s'ancrer dans la pente naturelle**, par un jeu de niveaux et limiter les mouvements de terrain (voir schémas ci-contre pour les implantations des constructions).
Les **voies internes** aux opérations doivent au maximum composer avec les **courbes de niveau.**

Cette intégration au site permet d'éviter des terrassements inutiles, en adoptant une position proche de la surface du terrain naturel, plus respectueuse de l'environnement du site.



• Dispositifs, matériaux et respect de l'environnement

Il est demandé à tout porteur de projet sur les zones accueillant des opérations d'ensemble de choisir des matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement. Il est aussi conseillé de prévoir des dispositions telles que : la récupération des eaux de pluie, des principes de gestion des eaux pluviales par techniques douces (noue), la limitation de l'imperméabilisation des sols, l'utilisation d'énergie propre, l'optimisation de l'isolation et la gestion de la voiture en dehors des voies de desserte, l'organisation des points de collecte des ordures. Les constructions nouvelles destinées à l'habitation auront une efficacité énergétique qui respecte la réglementation thermique en vigueur.

Les futures opérations doivent être conçues en concertation avec la structure compétente en matière de **gestion des déchets**.

• Gestion des eaux pluviales

Les aménagements devront privilégier le parcours de l'eau à ciel ouvert (éviter le recours au tout-tuyau). Les eaux pluviales des parties communes des opérations d'ensemble (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises par des **techniques douces** telles que des dispositifs de collecte de type noues aménagées, tranchées et voies drainantes….

Des bassins permettent de recueillir les eaux pluviales et servent de zone tampon. Ces derniers doivent être conçus de manière à devenir de **véritables espaces conviviaux**, au-delà de leur caractère purement technique. Pour ce faire, les bassins de rétention des eaux seront aménagés de manière à être **non clôturés,** afin de les intégrer au maximum à l'aménagement global du quartier et qu'ils participent à la **qualité des espaces publics,** tout en anticipant les questions d'entretien de ces cheminements (zérophyto)**.**

Pour des raisons de sécurité, la **pente** des noues et bassins devra rester, autant que possible, **douce.**





Photographie de gauche : exemple de noue à Sèvremont (Les Châtelliers-Châteaumur)

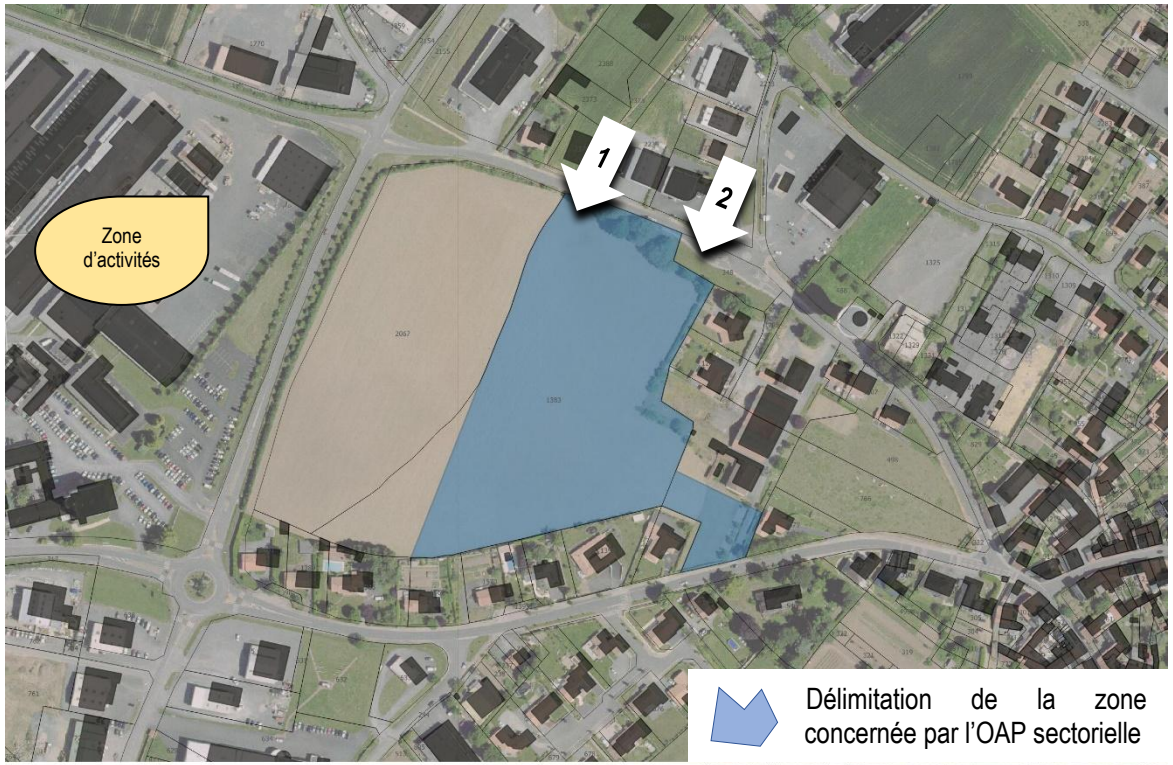
Photographie de droite : exemple de bassin de rétention des eaux pluviales, Périgny (17)

2. COMMUNE DU BOUPERE

a) Localisation des zones 1AU et du secteur de densification à l'échelle du bourg



b) Etat actuel de la zone 1AU de Richebonne



Superficie : **environ 25.500** m²

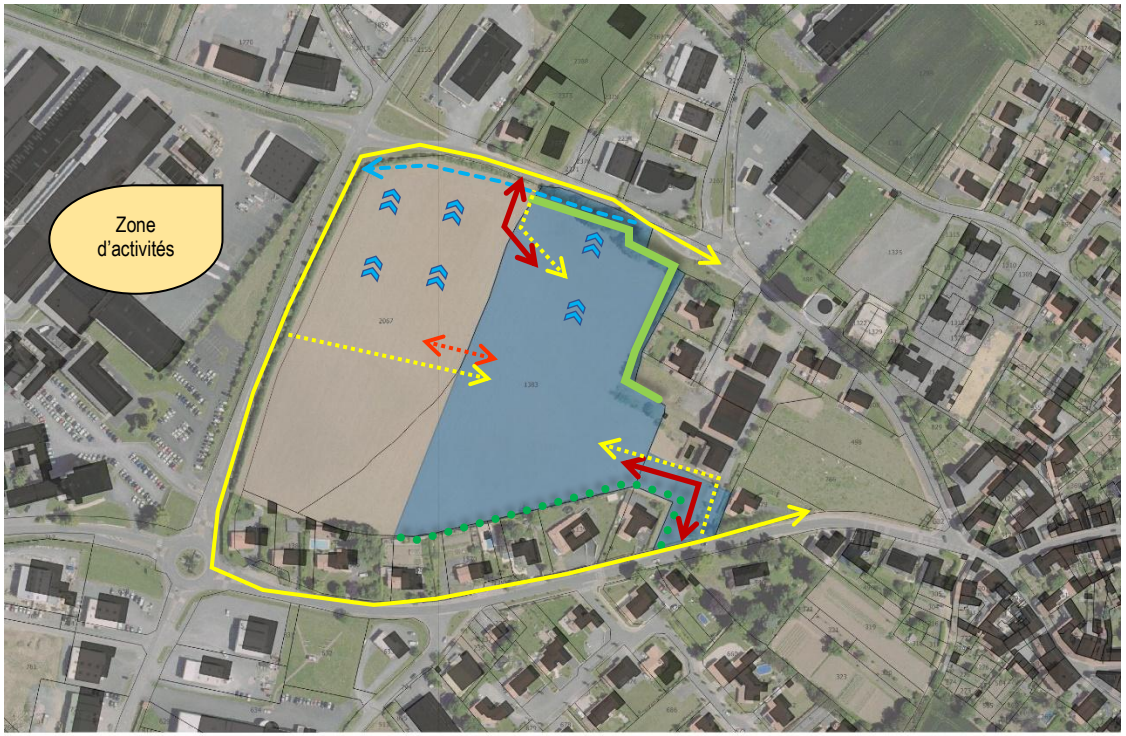




Etat des lieux :

- Zone de transition entre zone d'activités et zone résidentielle
- Parcelle vide de constructions au sein de l'enveloppe urbaine (dent creuse)
- Parcelle bordée sur certains côtés par des cheminements piétons et des haies

c) Etat projeté de la zone 1AU de Richebonne



Zone 1AU - BOUPERE (LE) - RICHEBONNE

ELEMENTS A CREER

- Principe d'accès véhicule à la zone à privilégier
- Principe de future connexion possible à anticiper
- Principe de liaison douce à créer
- Frange végétale (essences locales) à créer

ELEMENTS A CONSERVER :

- Liaisons douces existantes
- Haie d'essences locales à conserver
- Sens de la pente (en tenir compte pour la gestion des eaux pluviales)
- Fossé avec rejet en milieu naturel

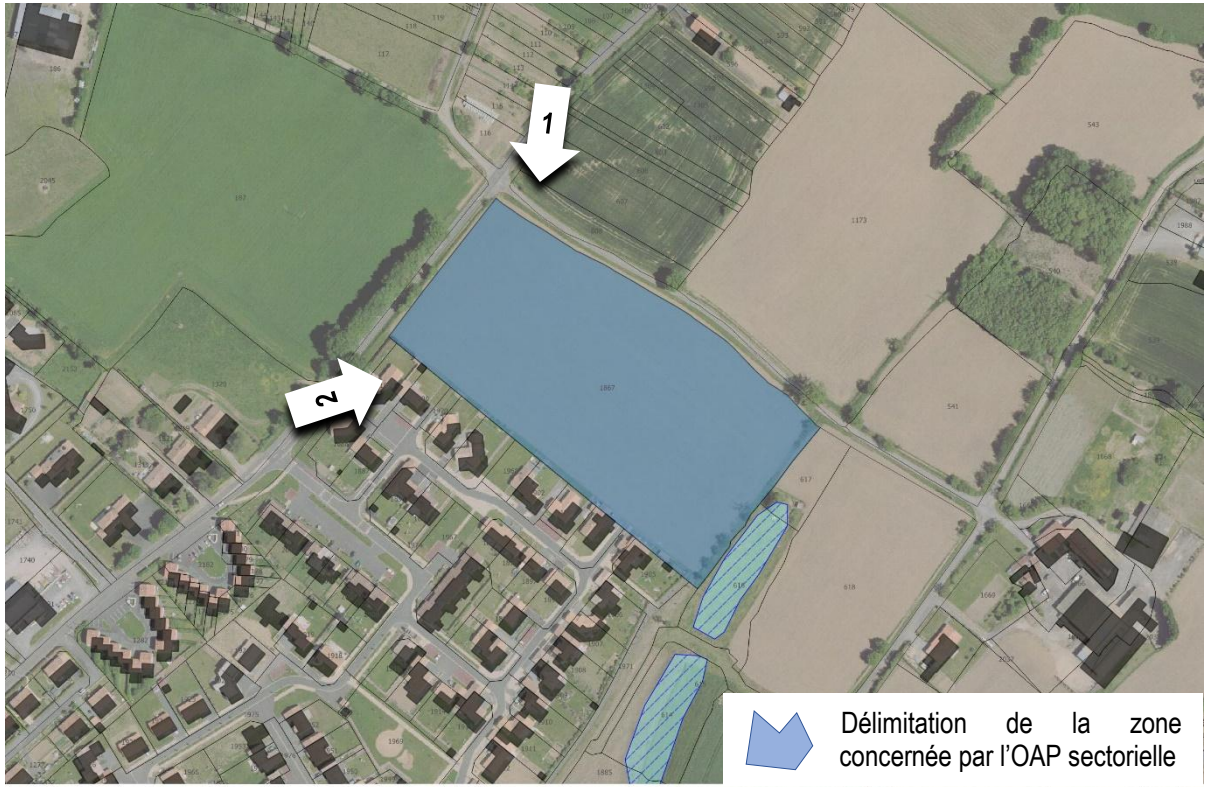
DENSITÉS :

17 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

- Se raccorder aux voies existantes qui encadrent le site (aussi bien routières que piétonnes)
- Mettre en attente un possible accès avec une future tranche à l'ouest
- Préserver les haies et arbres existants
- Prévoir une frange végétale au sud du site, en transition avec les parcelles résidentielles riveraines.

d) Etat actuel de la zone 1AU de la Courillère



Superficie : **environ 26.300** m²

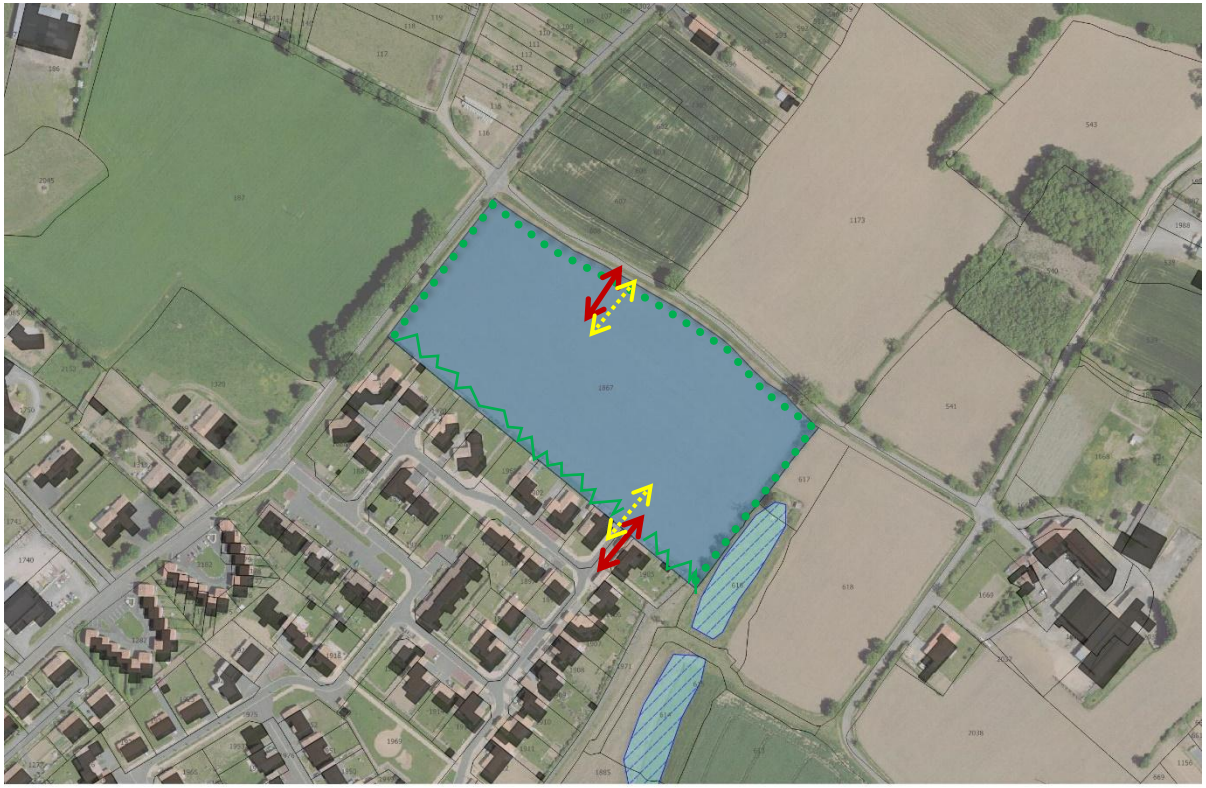




Etat des lieux :

- Zone située au nord du bourg
- Zone en continuité d'un quartier résidentiel
- Marque une entrée de bourg
- Terrain encadré par deux voies carrossables (à l'ouest et au nord du site)

e) *Etat projeté de la zone 1AU de la Courillère*



Zone 1AU - BOUPERE (LE) - LA COURILLERE

ELEMENTS A CREER

Principe d'accès véhicule à la zone à privilégier (notamment lien avec le quartier existant)

Principe de liaison douce à créer

Haie d'essences locales à créer ou à conforter à partir des haies résiduelles existantes

Principe de transition végétale à soigner entre le nouveau quartier et les fonds de parcelles existant

DENSITÉS :

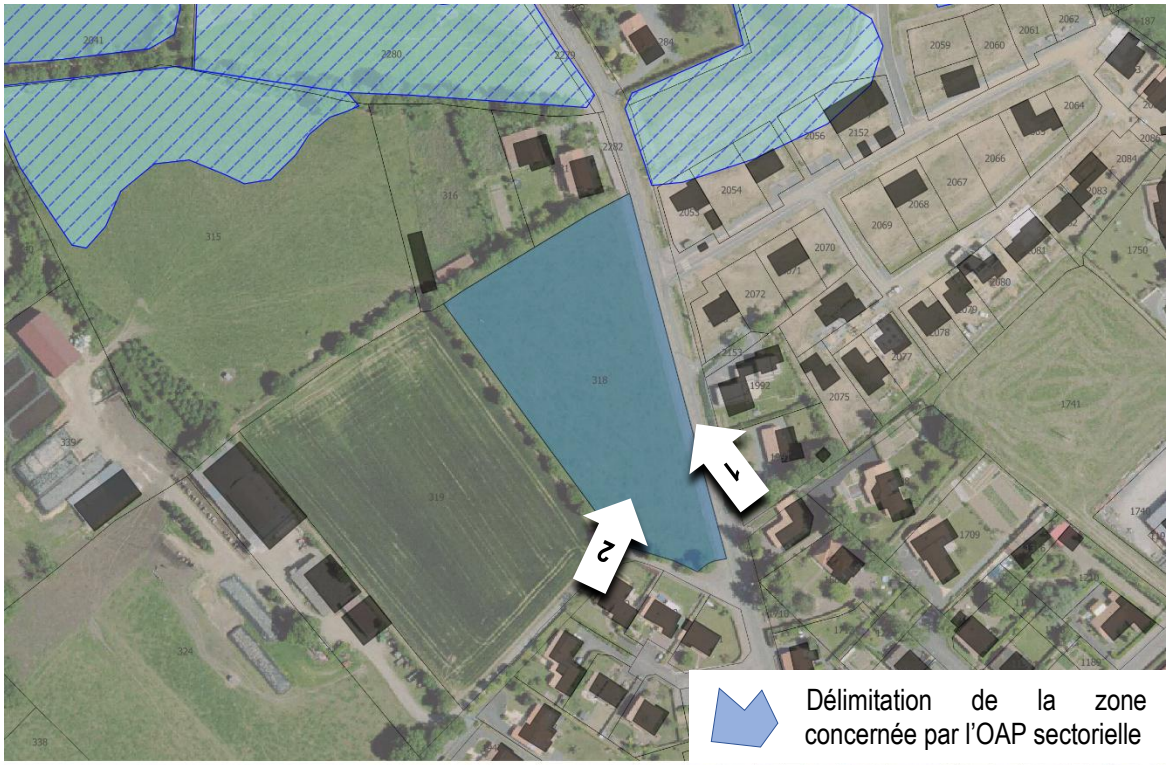
17 logts/ha

Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

- Prévoir la plantation d'une haie sur le pourtour du site, dans un souci de bonne intégration de ce nouveau quartier et en vue d'améliorer la perception d'entrée de bourg. Ces haies viennent compléter des haies résiduelles ou arbres existants.
- Prévoir au minimum un accès au quartier depuis la voie située au nord (afin d'éviter, dans un souci de sécurité de multiplier les accès sur la route départementale 26).
- Créer une liaison avec le quartier situé au sud (une réservation en ce sens était déjà prévue)
- Relier par des cheminements doux les quartiers entre eux

f) Etat actuel de la zone 1AU des Vergers







Superficie : **environ 8.600** m²

Etat des lieux :

- Zone située au nord du bourg, en sortie de bourg
- Zone en contact avec des quartiers résidentiels récents

g) Etat projeté de la zone 1AU des Vergers



Zone 1AU - BOUPERE (LE) - LES VERGERS

ELEMENTS A CREER

Principe d'accès véhicule à la zone à privilégier

Principe de liaison douce à créer

Principe de carrefour à sécuriser

Limite d'urbanisation à respecter en raison de la proximité d'une exploitation agricole en activité (+ 100m)

Voie existante à élargir

ELEMENTS A CONSERVER :

Haie d'essences locales à conserver ou à conforter

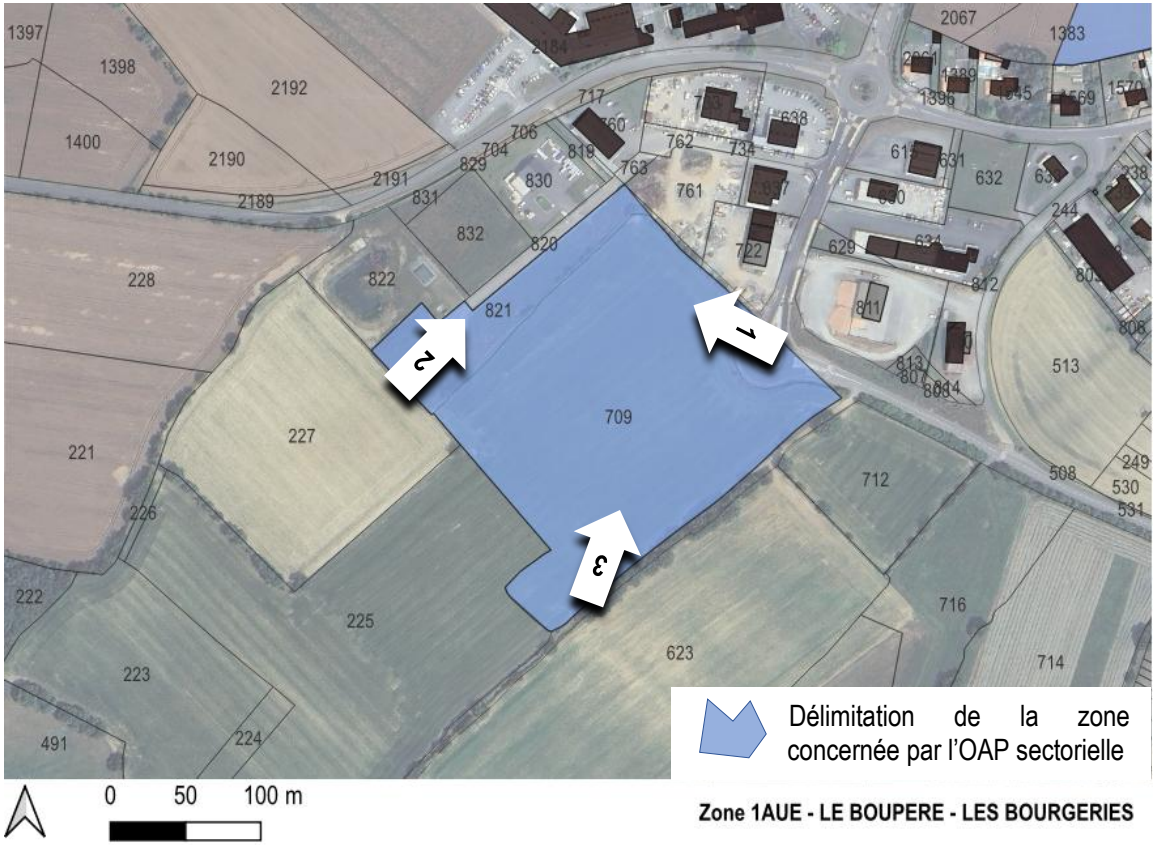
DENSITÉS :

17 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

- Prévoir la plantation d'une haie sur le pourtour du site, dans un souci de bonne intégration de ce nouveau quartier et en vue d'améliorer la perception d'entrée de bourg. Ces haies viennent compléter des haies résiduelles ou arbres existants.
- Prévoir au minimum un accès au quartier depuis la voie située au nord (afin d'éviter, dans un souci de sécurité de multiplier les accès sur la route départementale 26).
- Créer une liaison avec le quartier situé au sud (une réservation en ce sens était déjà prévue)
- Relier par des cheminements doux les quartiers entre eux

h) *Etat actuel de la zone 1AUE de la zone d'activité des Bourgeries*



Délimitation de la zone concernée par l'OAP sectorielle

Zone 1AUE - LE BOUPERE - LES BOURGERIES

Superficie : **environ 43 400** m²

Etat des lieux :

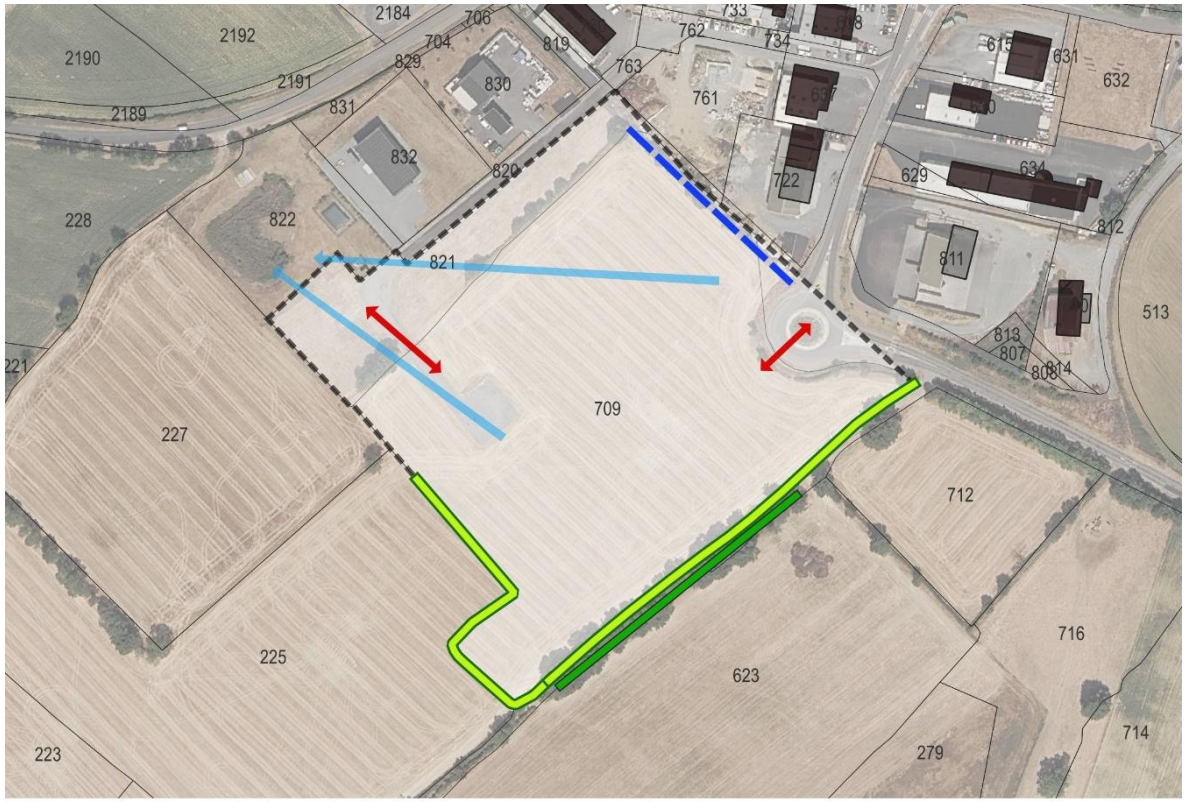
- Zone située au Sud-Ouest du bourg, au Sud de la zone d'activités des Bourgeries, à proximité d'espaces agricoles, au Sud et à l'Est
- Légère déclivité du terrain (pente descendante dans l'axe Est ->Nord-Ouest)
- Terrain majoritairement enherbé, non cultivé, et partiellement doté d'une voie de desserte interne.
- Présence d'une route sur la frange Ouest du site, desservant d'autres lots au sein de la zone d'activités ; présence d'un rond-point au Nord-Est







i) Etat projeté de la zone 1AUE de la zone d'activité des Bourgeries



Zone 1AUE - LE BOUPERE - LES BOURGERIES

ELEMENTS A CREER

Principe d'accès routier à créer

Haies à créer ou à conforter

ELEMENTS A CONSERVER

Haies à préserver

Fossé à préserver

INFORMATIONS

Sens indicatif d'écoulement des eaux pluviales

Périmètre OAP

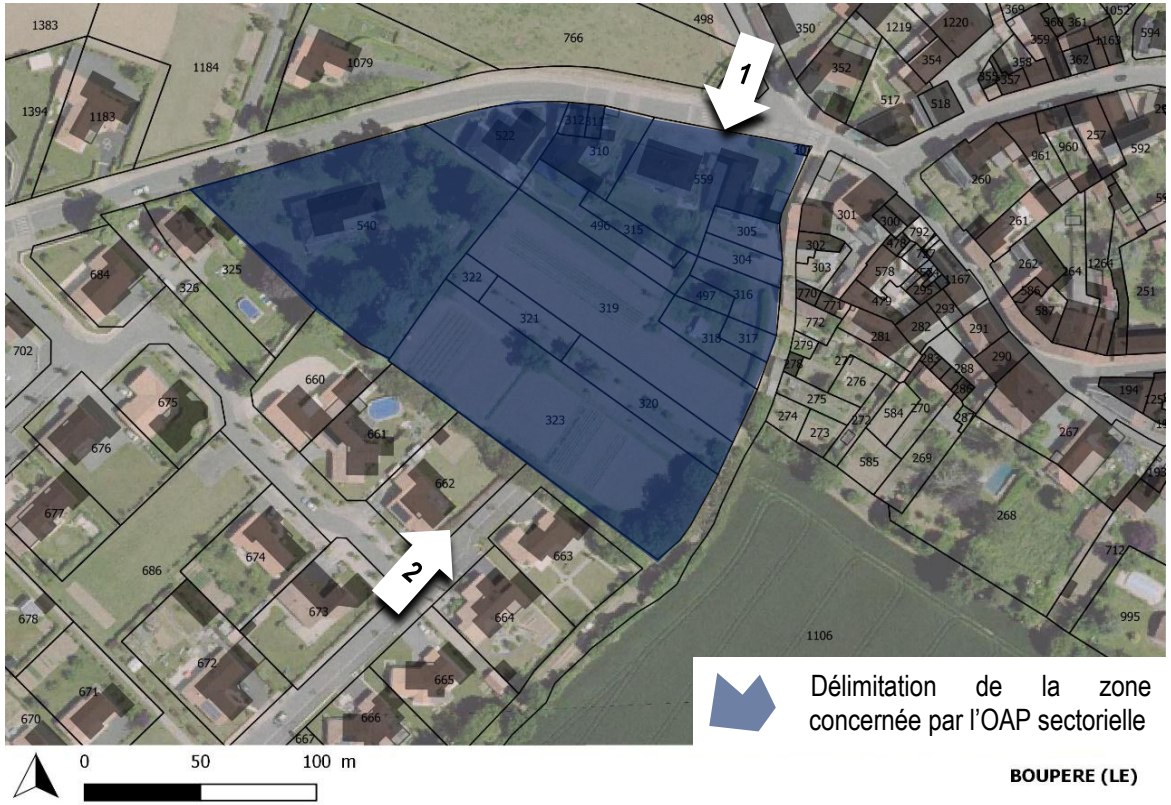
Orientations :

- Les projets veilleront à limiter au strict nécessaire les surfaces imperméabilisées, en optimisant l'emprise des voiries, des aires de stationnement et des accès, et en mutualisant autant que possible les espaces de desserte.
- En dehors des zones de circulation des poids lourds et des zones de stockage le nécessitant, les revêtements perméables ou drainants (stabilisés, pavés à joints engazonnés, dalles alvéolaires, enrobés poreux…) seront systématiquement privilégiés aux revêtements étanches, notamment pour les stationnements et les cheminements doux.

Orientations (suite) :

- Préserver les haies existantes et créer, sur le pourtour du site, une haie multi-strates d'essences locales variées (dont prunellier et aubépine monogyne), conforme à la liste d'essences définie en page 19 de l'OAP thématique "Bocage" du PLUi, afin d'assurer une bonne intégration paysagère et de constituer une transition qualitative avec les espaces agricoles limitrophes, propre à limiter les conflits d'usage. Ces haies viennent compléter des haies résiduelles ou arbres existants.
- Préserver le fossé présent au Nord-Est
- La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, en tenant compte du sens d'écoulement des eaux pluviales, en privilégiant des techniques douces (noues, espaces d'infiltration)
- Le bâtiment doit être adapté à la pente, et le projet dans son ensemble doit faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité.
- Prévoir au minimum 2 accès routiers : 1 accès pour véhicules légers à partir de la voirie existante sur le site au Nord-Ouest, 1 accès pour Poids Lourds à partir du rond-point situé au Nord-Est.

j) Etat actuel du secteur de densification du Chemin de la Sillière



Superficie : **environ 14 120** m²



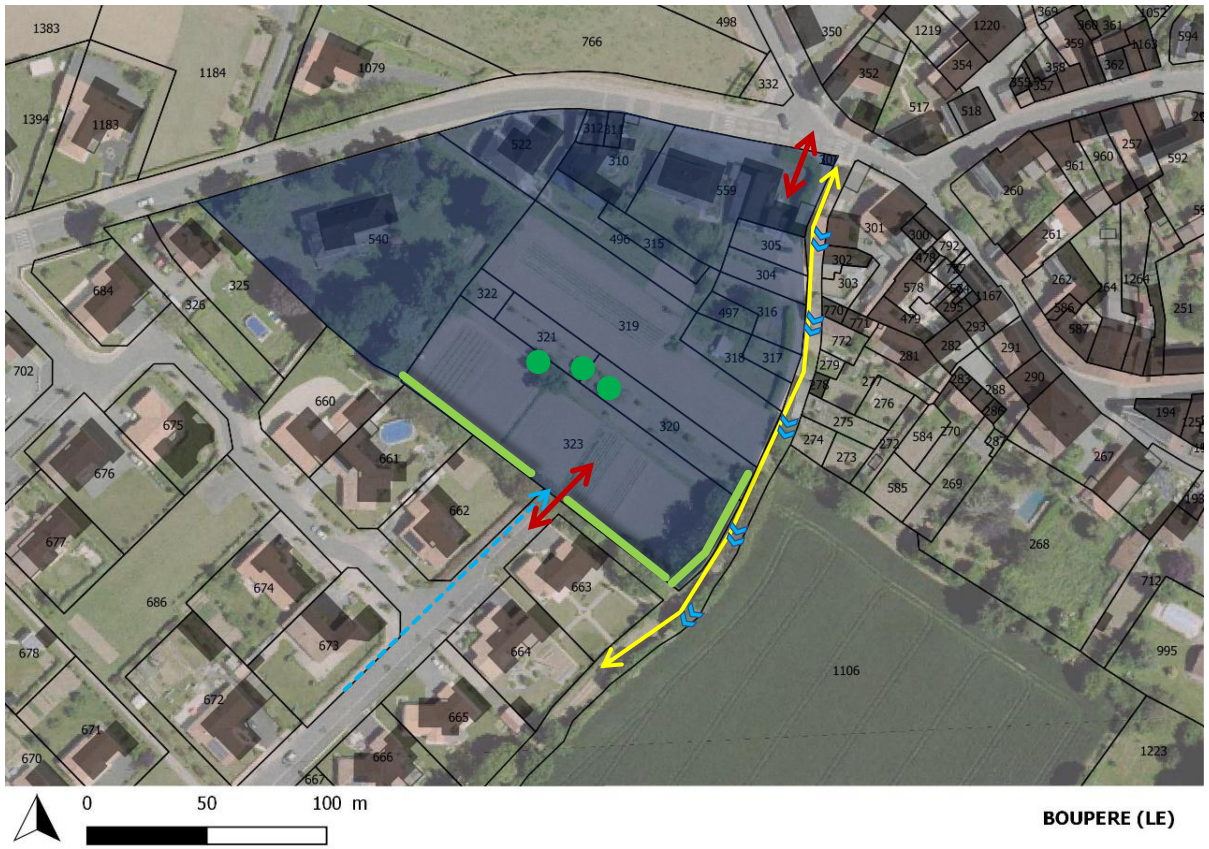


Etat des lieux :

- Zone peu visible depuis les axes structurants du bourg
- Zone jouxtant une zone résidentielle (avec amorce d'accès : *vue 2 ci-contre*)

Superficie : **environ 14 120** m²

k) Etat projeté du secteur de densification du Chemin de la Sillière



ELEMENTS A CREER

Principe d'accès à créer (lien interquartier)

ELEMENTS A CONSERVER :

Chemin creux existant

Haie à conserver

Arbre à conserver

Réseau de collecte des eaux pluviales sur lequel se raccorder

Sens de la pente (en tenir compte pour la gestion des eaux pluviales)

DENSITÉS :

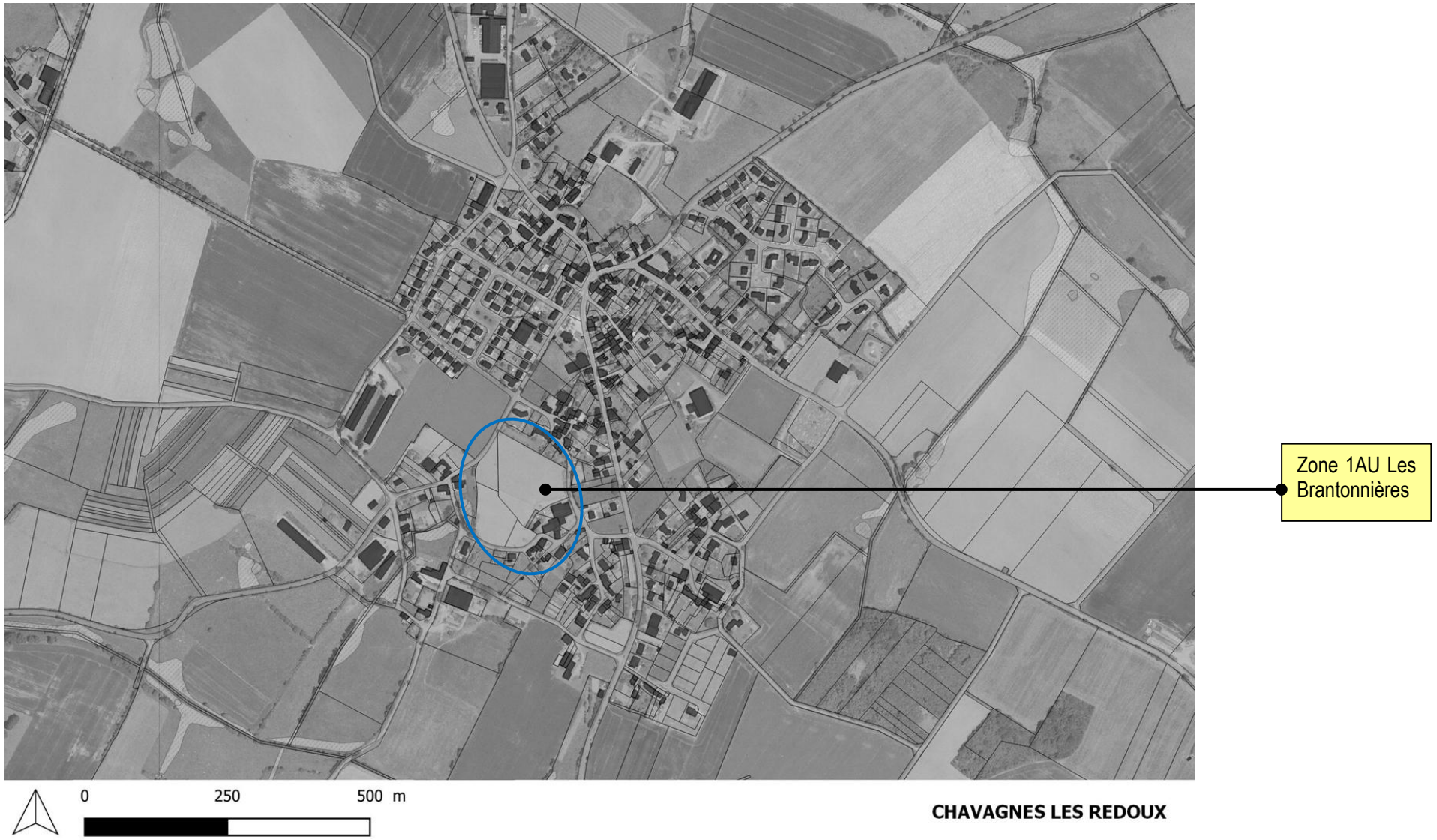
20 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

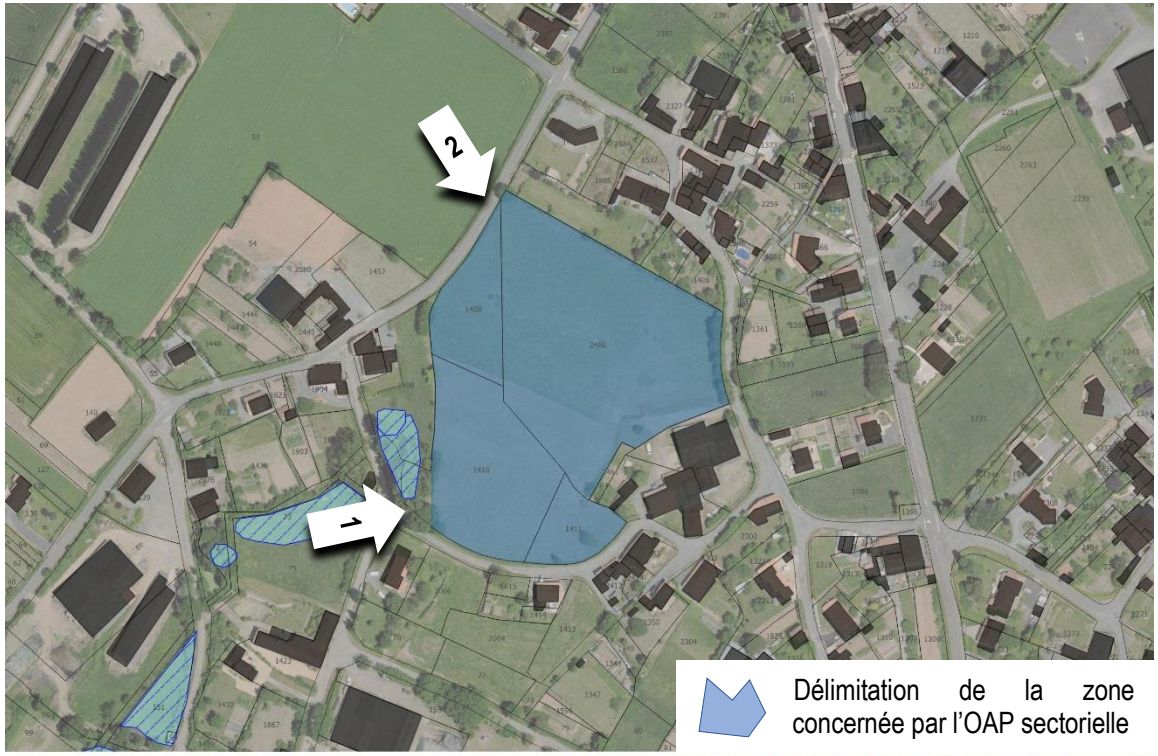
- Préserver le linéaire de haie existant et le compléter notamment pour soigner les transitions avec le quartier résidentiel voisin
- Les arbres existants sur le site seront, autant que possible, conservé (si leur état sanitaire le permet)
- Prévoir un double accès véhicule à la zone, à la fois par le biais d'un accès en attente au sein du lotissement situé au sud-ouest avec une connexion sur la rue Georges Clémenceau.
- Prévoir un réseau de liaisons douces permettant de relier le futur quartier au reste du bourg et valoriser le chemin creux situé au sud-est.

3. COMMUNE DE CHAVAGNES-LES-REDOUX

a) Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg



b) Etat actuel de la zone 1AU des Brantonnières



Délimitation de la zone concernée par l'OAP sectorielle

Zone 1AU - CHAVAGNES-LES-REDOUX - LES BRANTONNIERES

Superficie : **environ 22.000** m²

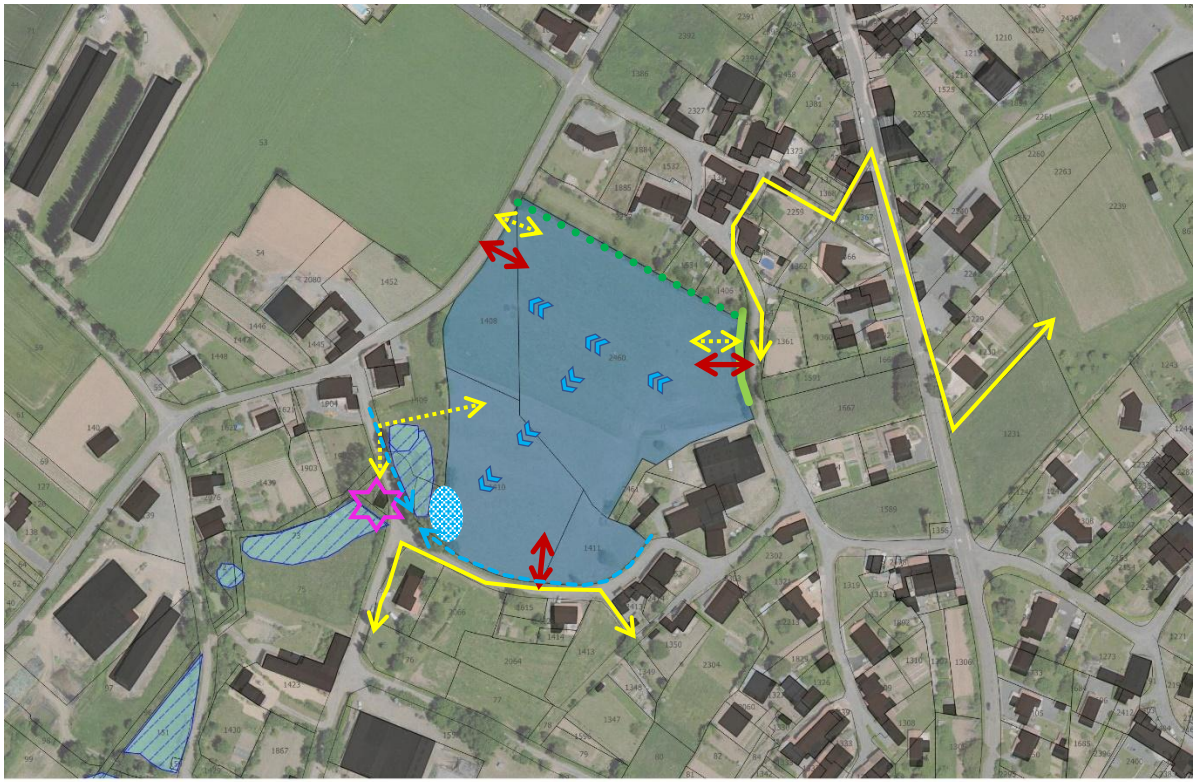




Etat des lieux :

- Zone située à l'ouest du bourg
- Zone qui fait le lien entre la partie résidentielle du bourg et une zone plus diffuse à caractère plutôt agricole (mais pas d'activité impactante)
- Présence d'une zone humide à proximité du site

c) Etat projeté de la zone 1AU des Brantonnières



Zone 1AU - CHAVAGNES-LES-REDOUX - LES BRANTONNIERES

ELEMENTS A CREER

- Principe d'accès véhicule à la zone à privilégier
- Principe de liaison douce à créer
- Frange végétale (essences locales) à créer
- Mare existante

ELEMENTS A CONSERVER :

- Liaisons douces existantes
- Haie d'essences locales à conserver
- Zone humide
- Lavoir (valeur patrimoniale)
- Fossé existant avec rejet dans le lavoir
- Sens de la pente (en tenir compte pour la gestion des eaux pluviales)

DENSITÉS :

14 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

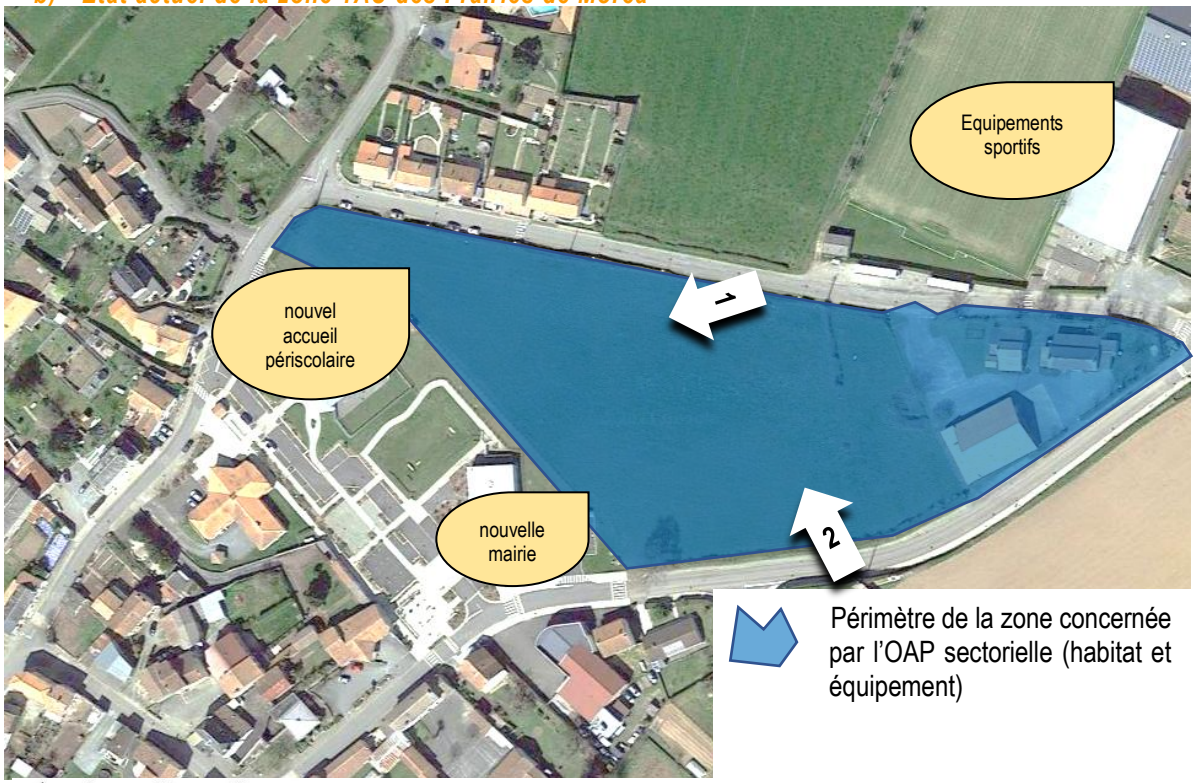
- Compléter le maillage de liaisons douces, notamment en lien avec les équipements du bourg (équipements sportifs et scolaires) et en lien avec la valorisation patrimoniale du bourg (lien avec le lavoir)
- Intégrer les éléments paysagers et environnementaux (haies et zones humides) à l'aménagement global et en assurer la conservation
- Créer plusieurs accès pour désenclaver ce site

4. COMMUNE DE LA MEILLERIE-TILLAY

a) *Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg*



b) Etat actuel de la zone 1AU des Prairies de Moréa



Périmètre de la zone concernée par l'OAP sectorielle (habitat et équipement)

0 25 50 m

MEILLERAIE-TILLAY (LA) - PRAIRIES DE MOREA

Superficie : **environ 17.650** m²

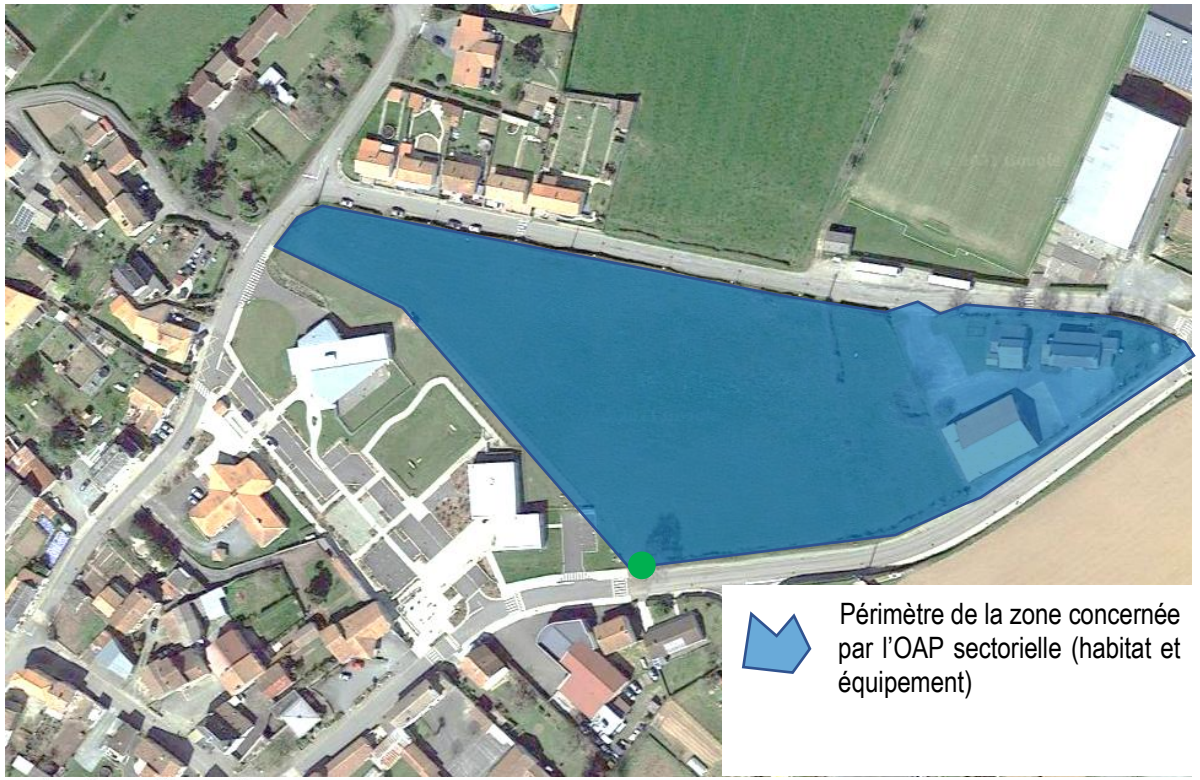




Etat des lieux :

- Site compris entre les zones d'équipements publics (d'un côté les équipements sportifs et de l'autre la nouvelle centralité représentée par la nouvelle mairie et le périscolaire)
- Grande parcelle vide au sein de l'enveloppe urbaine (dent creuse)
- Site stratégique pour le développement résidentiel, car en contact direct avec la nouvelle centralité autour de la mairie

c) Etat projeté de la zone 1AU des Prairies de Moréa



Périmètre de la zone concernée par l'OAP sectorielle (habitat et équipement)

ELEMENTS A CONSERVER :

Arbre à conserver (chêne)

DENSITÉS :

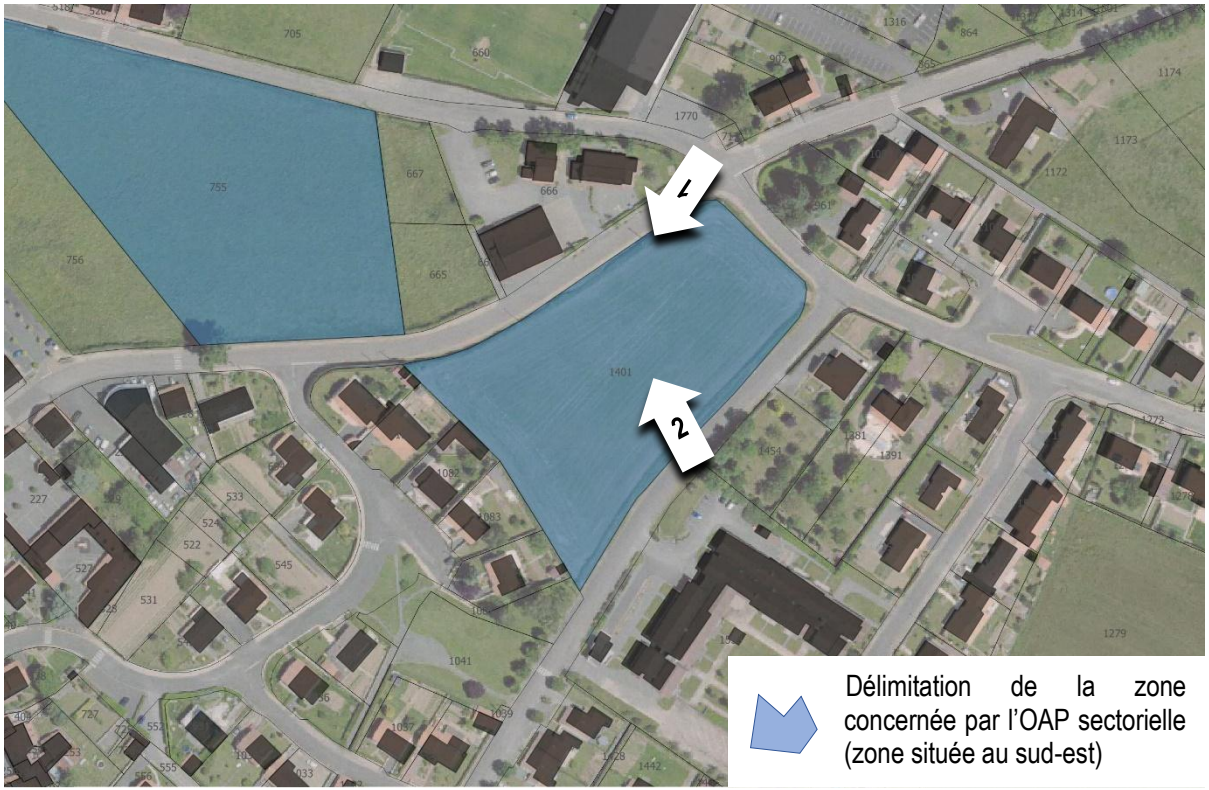
14 logts/ha

Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

- Créer une entrée de bourg qualitative avec, notamment, le maintien du chêne existant comme « arbre repère »
- Prévoir un maillage de liaisons douces qui permettent de traverser le futur quartier et de se connecter au réseau existant et de relier les équipements entre eux
- Dialoguer avec la nouvelle centralité créée autour de la mairie et de l'accueil périscolaire

d) Etat actuel de la zone 1AU des Prairies de Moréa Sud



Délimitation de la zone concernée par l'OAP sectorielle (zone située au sud-est)

Zone 1AU - MEILLERAIE-TILLAY (LA) - PRAIRIES DE MOREA SUD

Superficie : **environ 9.400** m²

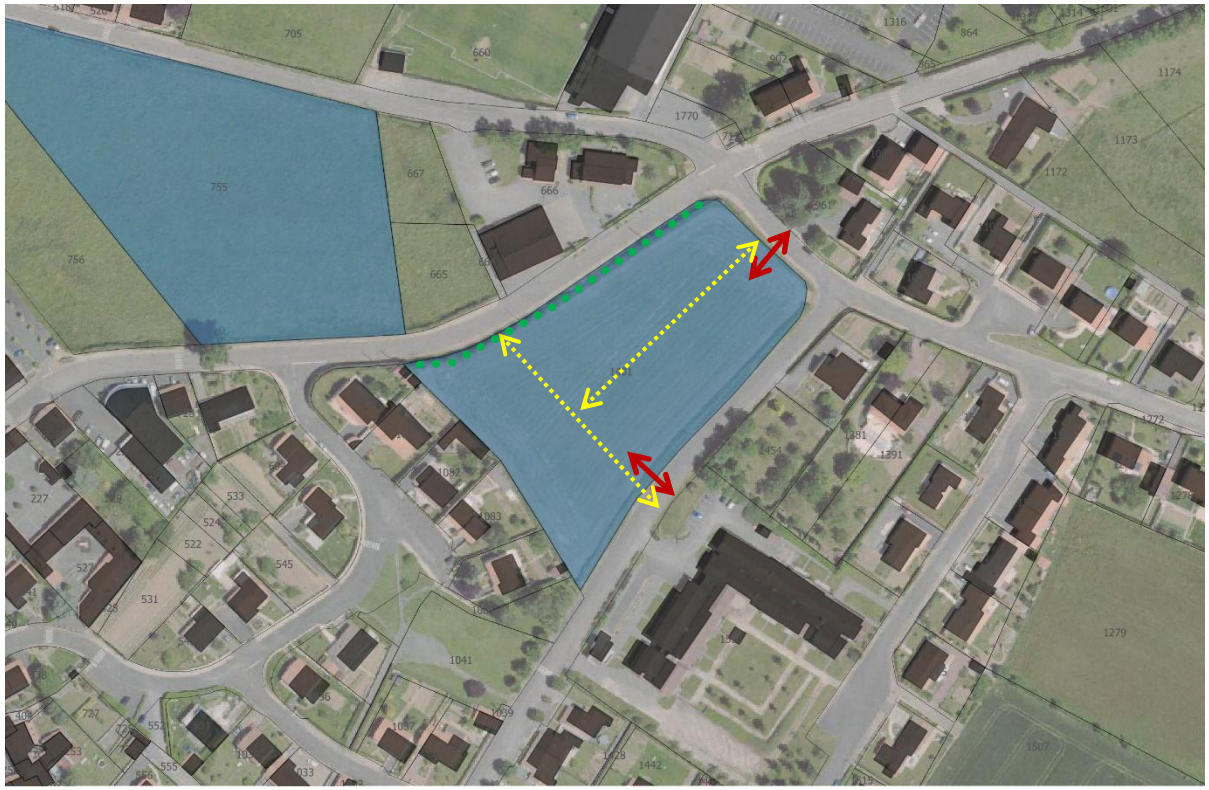




Etat des lieux :

- Site compris entre la nouvelle centralité (représentée par la nouvelle mairie et le périscolaire) et la MARPA de la Meilleraie-Tillay
- Grande parcelle vide au sein de l'enveloppe urbaine (dent creuse)
- Site stratégique pour le développement résidentiel, car en contact direct avec la nouvelle centralité autour de la mairie et favorisant les liens intergénérationnels

e) *Etat projeté de la zone 1AU des Prairies de Moréa Sud*



Zone 1AU - MEILLERAIE-TILLAY (LA) - PRAIRIES DE MOREA SUD

ELEMENTS A CREER

Principe d'accès véhicule à la zone à privilégier

Principe de liaison douce à créer

Frange végétale (essences locales) à créer (valorisation entrée de bourg)

DENSITÉS :

14 logts/ha

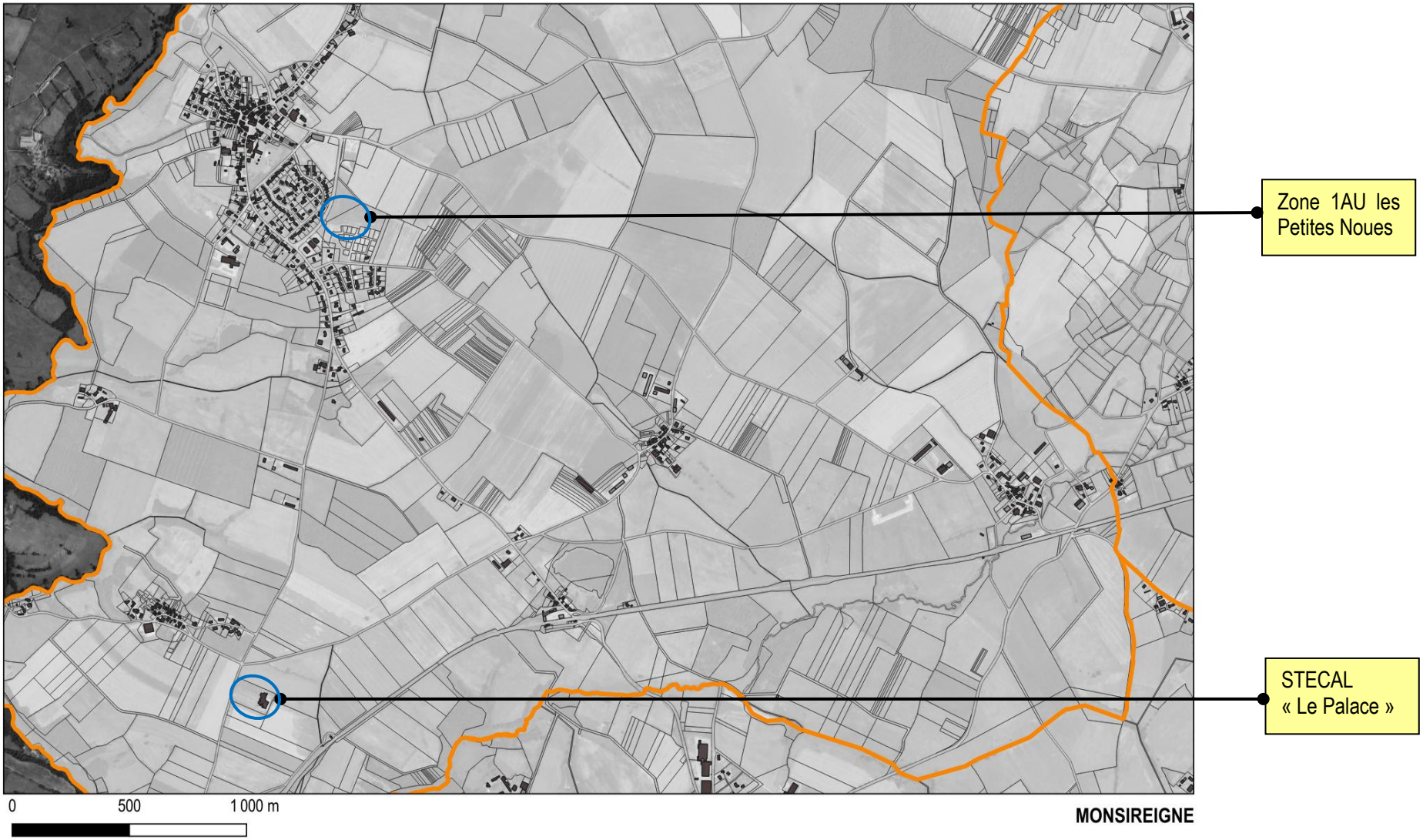
Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

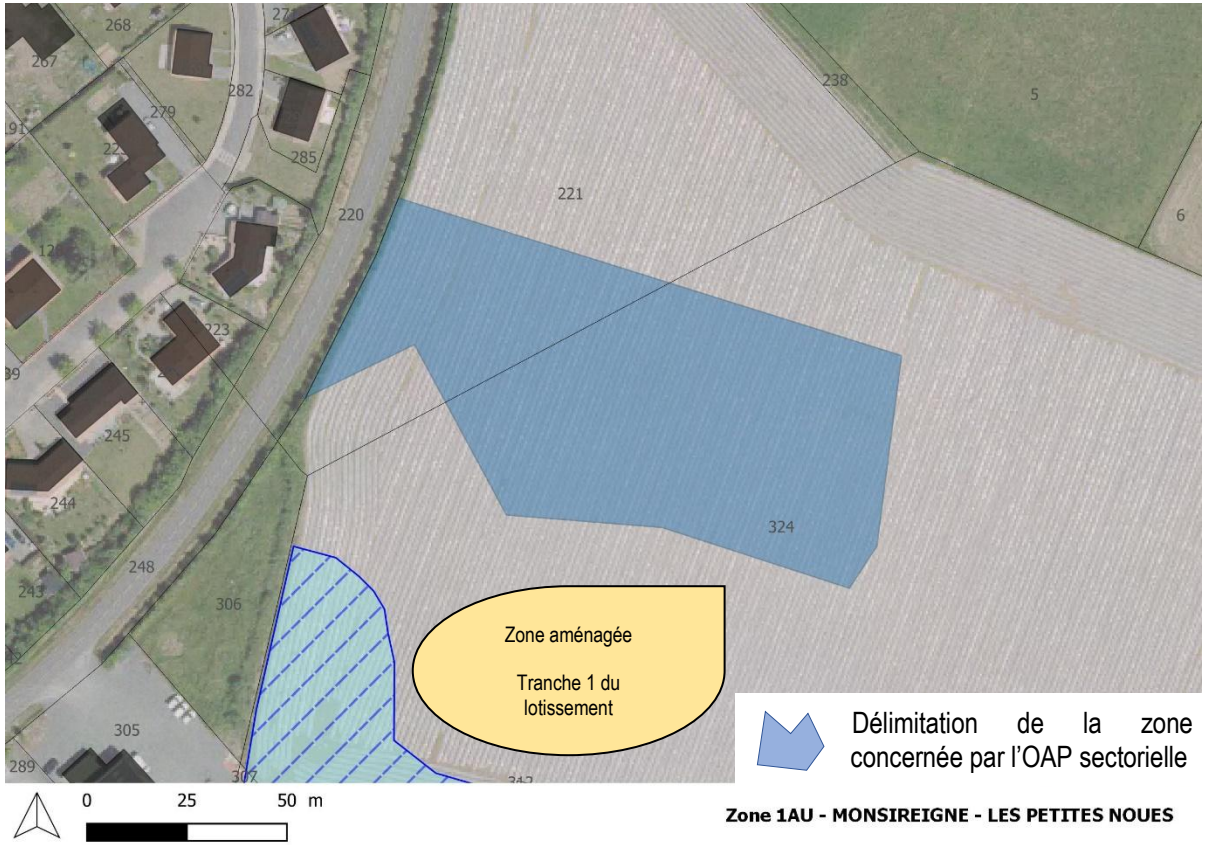
- Créer une entrée de bourg « verte » avec l'aménagement d'une frange végétale, dialoguant avec l'aménagement de la zone située au nord
- Prévoir un maillage de liaisons douces qui permettent de traverser le futur quartier et de le relier à la MARPA, ainsi qu'aux quartiers résidentiels voisins et à la zone d'équipements sportifs

5. COMMUNE DE MONSIREIGNE

a) *Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg*

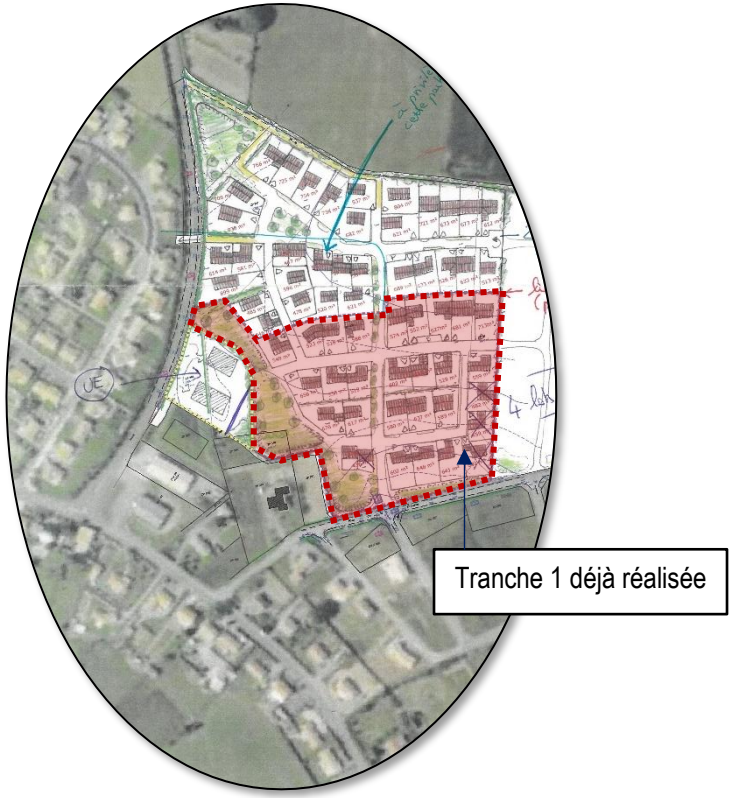


b) Etat actuel de la zone 1AU les Petites Noues



Délimitation de la zone concernée par l'OAP sectorielle

Zone 1AU - MONSIREIGNE - LES PETITES NOUES

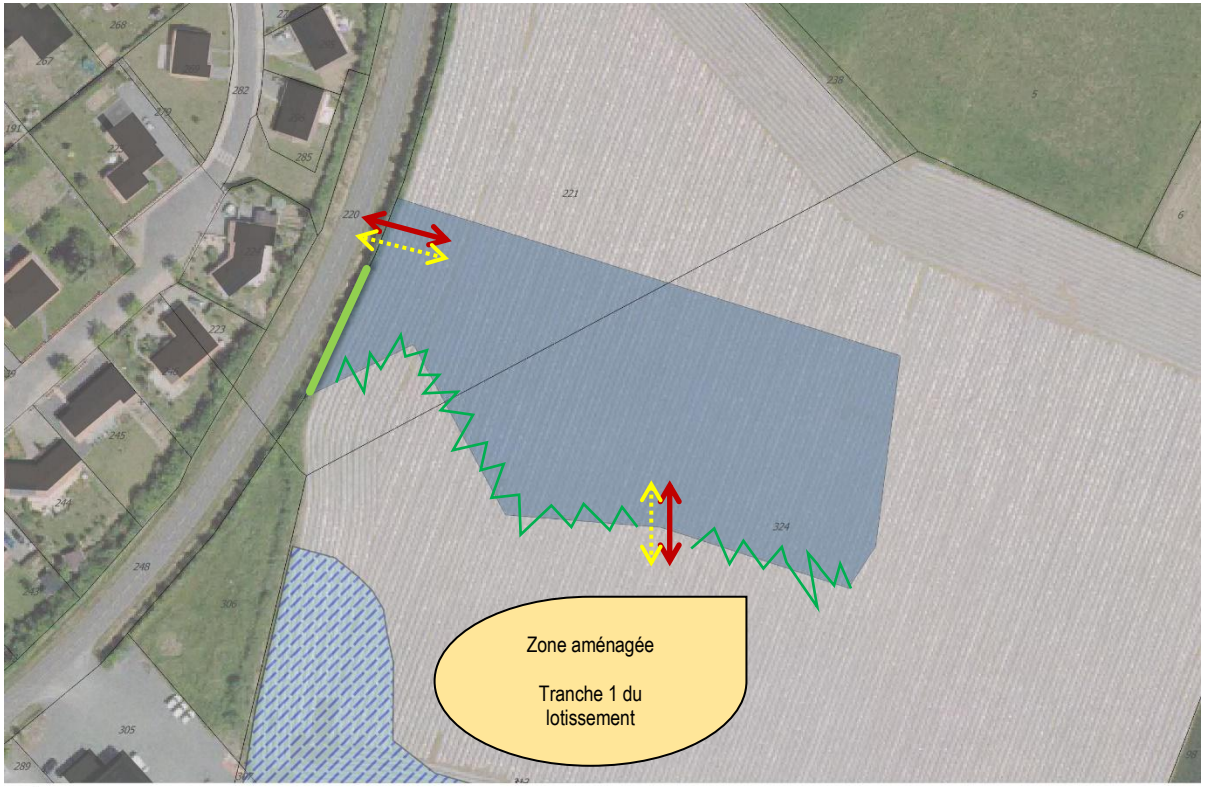


Superficie : **environ 7.780** m²

Etat des lieux :

- Zone située en extension de la première tranche du lotissement communal
- Inscription en continuité des quartiers résidentiels et à proximité d'une petite zone artisanale

c) Etat projeté de la zone 1AU les Petites Noues



Zone 1AU - MONSIREIGNE

ELEMENTS A CREER

Principe d'accès véhicule à la zone à privilégier, en faisant notamment le lien avec la tranche 1 du lotissement

Principe de liaison douce à créer, en lien avec les quartiers voisins

Principe de frange paysagère à prévoir entre la nouvelle tranche et les lots de la tranche 1

ELEMENTS A CONSERVER :

Principe de haie à conserver et à intégrer à l'aménagement (marquage et qualité de l'entrée de bourg)

DENSITÉS :

14 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

- Poursuivre l'aménagement du lotissement communal (tranche suivante)
- Rester cohérent avec l'aménagement global de ce secteur
- Soigner l'entrée de bourg

d) *Etat actuel du site du STECAL "Le Palace"*







Superficie : **environ 17 313** m²

Etat des lieux :

- Parcelle le long d'une voie du réseau secondaire comprenant un bâtiment, et entourée de parcelles agricoles
- Parcelle partiellement intégrée depuis la route limitrophe selon la présence ou absence de haies

e) Etat projeté du STECAL "Le Palace" (5 pages)



ELEMENTS A CREER

Principe de frange paysagère à prévoir entre le secteur et les parcelles agricoles voisines

Zone de gestion des eaux pluviales à prévoir (position indicative)

Aménager l'aire de camping-car en privilégiant les sols perméables et en la structurant par des plantations arborées

Pour l'espace de stationnement, si changement du revêtement de sols, privilégier des sols perméables et prévoir des plantations arborées

ELEMENTS A CONSERVER :

Principe d'accès véhicule à la zone à conserver

Haies à conserver et à renforcer

Sens de la pente (en tenir compte pour la gestion des eaux pluviales)

Orientations :

- Prévoir la plantation d'une frange paysagère côté Nord du pourtour du site, dans un souci de bonne intégration paysagère de ce secteur situé en point haut. Ces plantations viennent compléter les végétaux existants.
- Préserver les haies, et plus généralement le patrimoine arboré existant.
- Garantir un espace apaisé et agréable pour les utilisateurs de l'aire de camping-car et du restaurant.
- Permettre l'infiltration des eaux pluviales.

! Veiller à prendre en compte l'ensemble des dispositions exposées au sein des 4 pages suivantes

LA FRANGE PAYSAGERE

Afin d'intégrer le site, ses aménagements, le bâti et les véhicules pouvant être nombreux, une frange paysagère devra être plantée. Composée d'arbres et d'arbustes d'essences variées et mélangées, elle participera également à la trame verte, facilitant ainsi le déplacement des espèces. De plus, cette lisière arborée participera à la création d'une certaine intimité et réduira les effets d'îlots de chaleur, ce qui sera bénéfique aux usagers de l'aire de camping-car et du parking.
La frange pourra alterner entre des formes végétales différentes, permettant de créer une certaine ambiance champêtre s'intégrant au paysage de bocage environnant : haies multistrates, alignements de fruitiers, petits bosquets irréguliers… Elle pourra également s'élargir pour intégrer des places de stationnement voiture enherbées tel que le montre la photo ci-contre.


Haie multistrate, bande et places de stationnement enherbées

Les plantations arborées devront impérativement être faites à minimum 2m de la limite parcellaire (respect du code civil).


Haie multistrate

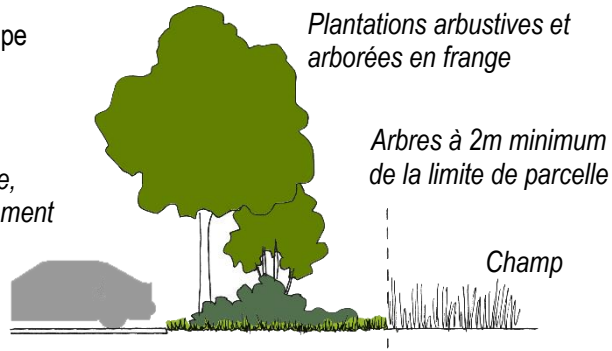

Haie arbustive avec arbres

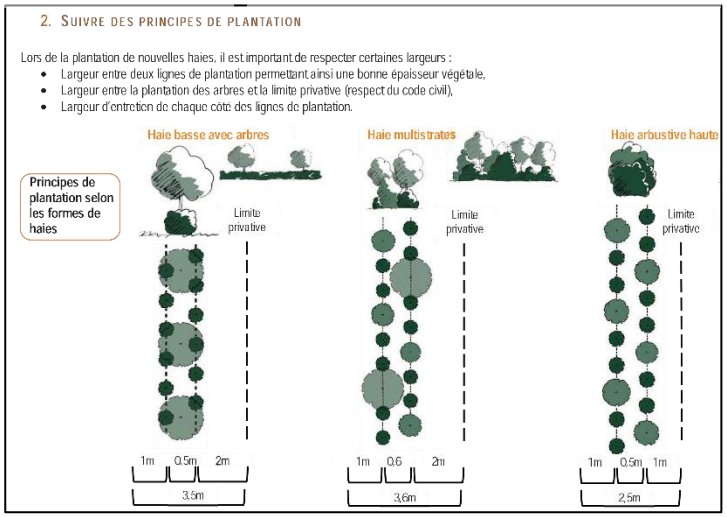

Fruitiers


Haie arbustive

Pour rappel, l'OAP thématique « Bocage » indique des principes de plantation de haies (cf. extrait ci-contre), ainsi qu'une palette végétale adaptée au territoire. Ces éléments pourront servir de référence pour la réalisation du projet.

La coupe ci-contre illustre un aménagement de principe de la frange paysagère.





Si une clôture doit être implantée en limite du site ou au sein de celui-ci, elle devra être en bois ou en grillage fin de couleur neutre, permettant ainsi sa parfaite intégration au paysage agro-naturel environnant.

Toujours en lien avec cette situation au cœur des parcelles agricoles, les clôtures devront permettre le passage de la petite faune notamment en ayant des espaces libres d'au moins 15cm au-dessus du niveau du sol.



Dispositifs permettant le passage de la petite faune



Clôture composée d'un grillage à larges mailles



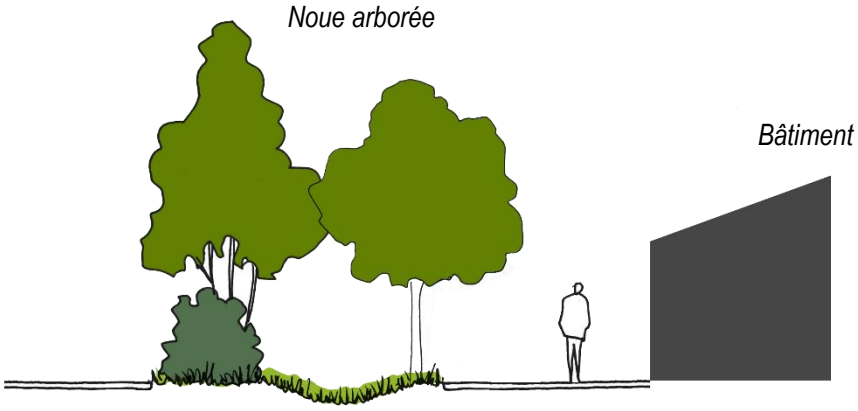
Clôtures composées d'éléments en bois permettant le passage de la petite faune

LA ZONE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

La pente étant orientée dans le sens Ouest-Est, il serait judicieux de prévoir une zone de gestion des eaux pluviales. Celle-ci pourrait être composée d'une noue végétalisée (enherbements ponctués d'arbres, plantations de couvres-sols…) telle que l'illustre la coupe ci-contre.
En plus de permettre l'infiltration des eaux pluviales et de limiter le ruissellement, celle-ci pourra accompagner le bâtiment en créant une frange végétale.

Des passages permettront l'accès piéton au bâtiment.

Les noues ne devront être ni grillagées ni clôturées.





Noues végétalisées par des plantations variées, traversées piétonnes permettant l'accès au bâtiment depuis le parking et l'aire de camping-car

L'AIRE DE CAMPING-CAR ET L'ESPACE DE STATIONNEMENT

L'aménagement de l'aire de camping-car privilégiera les revêtements de sols perméables tels que du stabilisé, des enherbements ou encore des dalles ou pavés à joints enherbés. En effet, les revêtements de sols perméables :

- permettent l'infiltration des eaux pluviales,
- font baisser les températures en cas de fortes chaleur (limitent les effets d'îlots de chaleur qui peuvent être importants sur de grandes surfaces en enrobé), apportant ainsi confort aux camping-caristes,
- participent à créer un cadre plus agréable, plus végétal,
- favorisent la biodiversité.

L'aire sera structurée par des plantations arborées et arbustives apportant ombre et intimité aux usagers.

Si leur état le permet, les arbres existants seront conservés, tout comme la haie entre l'aire de camping-car et l'espace de stationnement.

Des noues implantées dans le sens de la pente pourront accompagner les plantations délimitant les emplacements des camping-cars, tout comme au sein de l'espace de stationnement voiture, facilitant ainsi la gestion des eaux pluviales.



Noue végétalisée au sein d'un parking



Au niveau de l'aire de stationnement, maintien du revêtement en enrobé existant tout en laissant la végétation re-prendre sa place



Parking en stabilisé structuré par des plantations comprenant les différentes strates du végétal



Aire de camping-car avec plantations entre chacun des emplacements, garantissant ainsi une certaine intimité



Parking en dalles béton avec surfaces enherbées



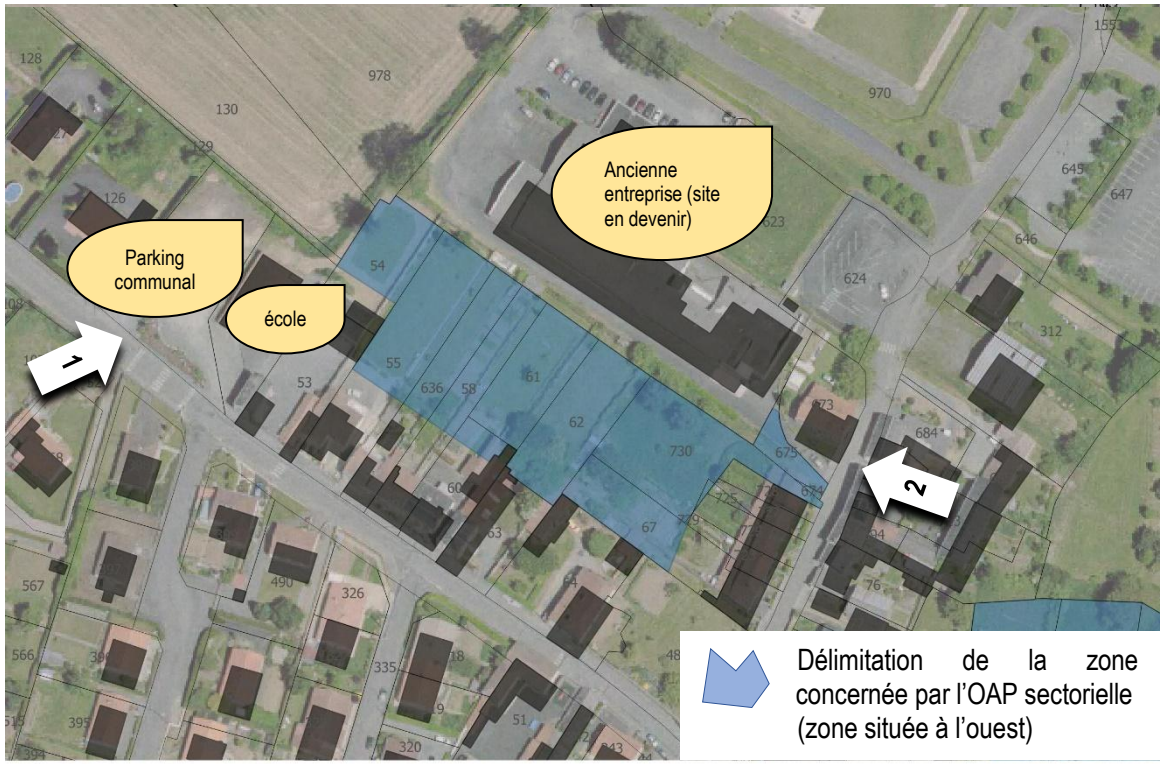
Places de stationnements alternant entre bandes de roulement en enrobé et intervalles en herbe

6. COMMUNE DE MONTOURNAIS

a) *Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg*



b) Etat actuel de la zone 1AUa de Long Champ



Superficie : **environ 5.400** m²

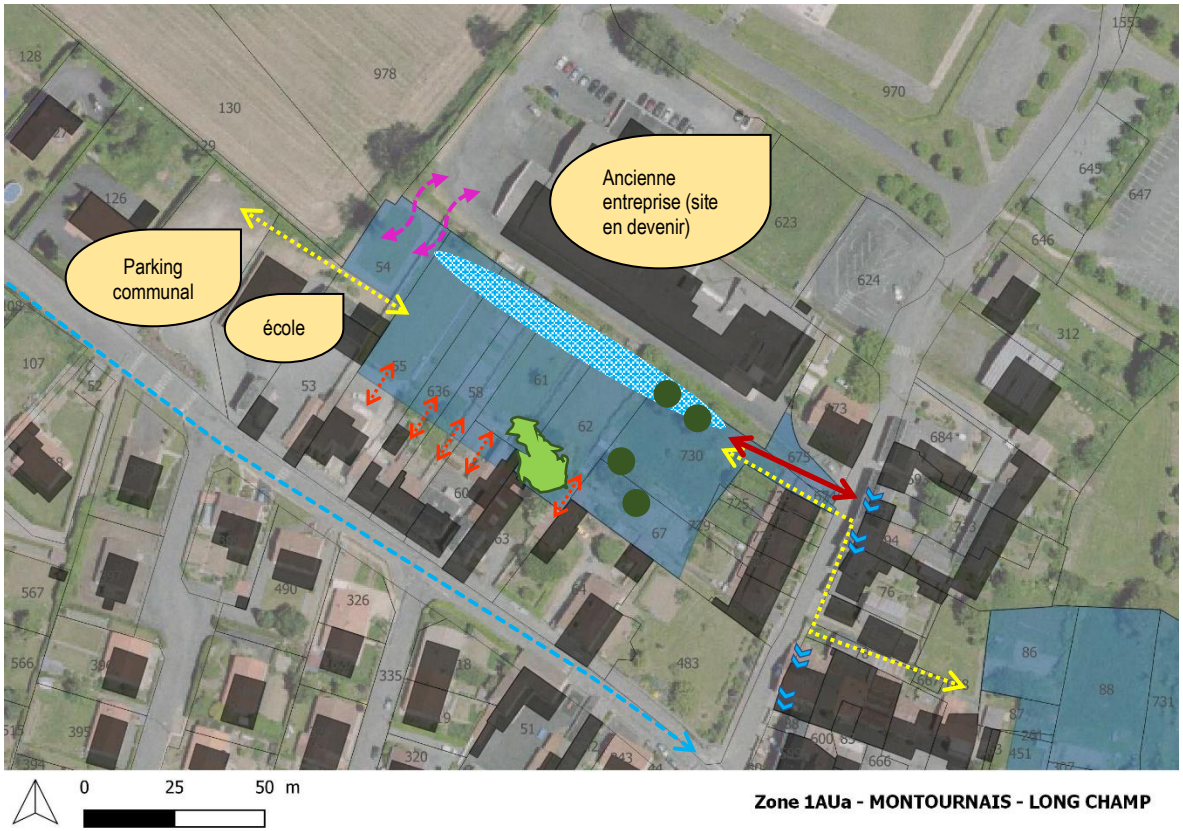




Etat des lieux :

- Zone située en arrière d'un front bâti et d'une grande entreprise (anciennement Longchamp)
- A l'ouest, la zone jouxte les parcelles de l'école
- Grande zone comprenant plusieurs parcelles vides de constructions et comprises dans l'enveloppe urbaine du bourg (dent creuse)

c) *Etat projeté de la zone 1AUa de Long Champ*



Zone 1AUa - MONTOURNAIS - LONG CHAMP

Ordre de priorité pour la commune :
1 sur 4

ELEMENTS A CREER

- Principe d'accès véhicule à la zone à privilégier
- Principe d'accès sur l'arrière des parcelles qui sont en front bâti sur la rue
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de possibilité d'accès à anticiper vers le site de l'ancienne entreprise (pourrait être nécessaire suivant la reconversion et la destination future de ce site)
- Zone de gestion des eaux pluviales à prévoir (position indicative)

ELEMENTS A CONSERVER :

- Zone arborée à conserver et à intégrer à l'aménagement du futur quartier
- Arbres existants à conserver
- Réseau de collecte avec rejet dans le ruisseau de la Maigre-Boire
- Sens de la pente (en tenir compte pour la gestion des eaux pluviales)

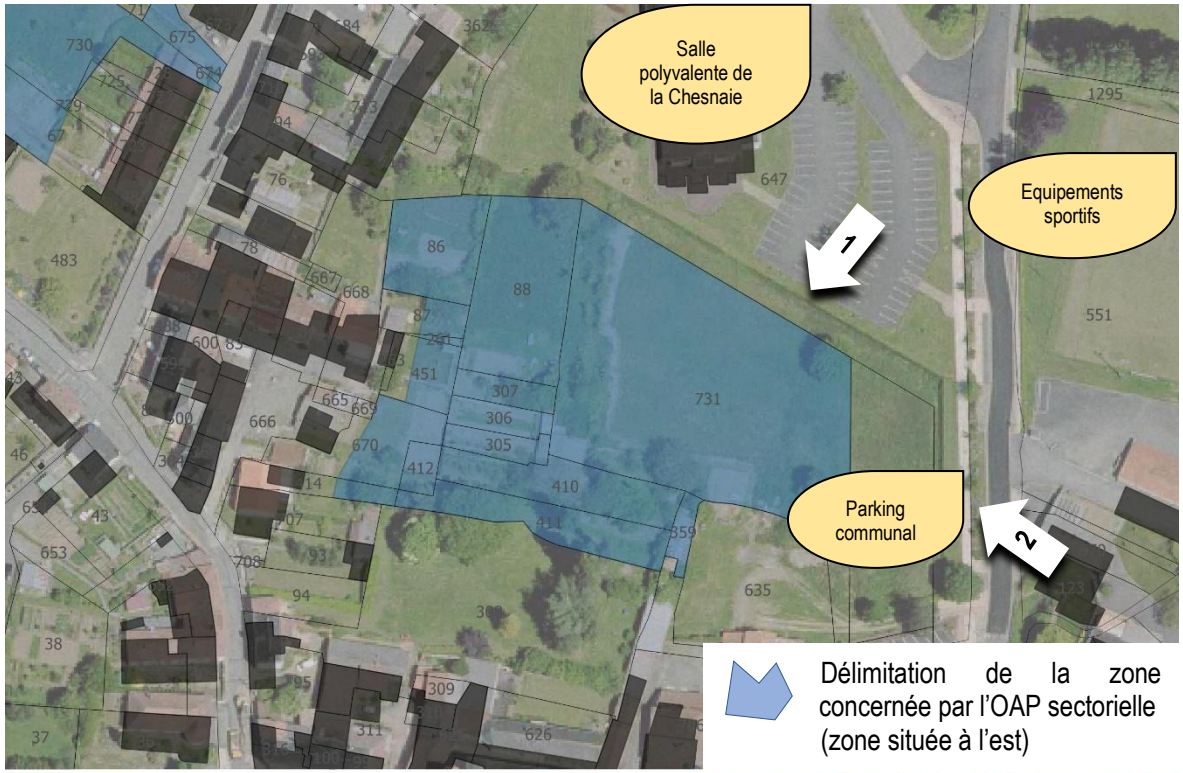
DENSITÉS :

14 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

<u>Orientations :</u>

- Investir cette zone située entre un front bâti et une ancienne entreprise (site en devenir)
- En profiter pour prévoir des accès arrière aux parcelles bâties situées au sud du site, pour lesquelles l'accès depuis la rue principale n'est pas toujours aisé
- Intégrer les arbres existants à l'aménagement du quartier
- Prévoir des liaisons douces permettant de relier le parking communal et l'école au reste du bourg et à l'est, aux équipements sportifs.

d) Etat actuel de la zone 1AUb du Chêne Vert



Délimitation de la zone concernée par l'OAP sectorielle (zone située à l'est)

Zone 1AUb - MONTOURNAIS - CHENE VERT

Superficie : **environ 8.200** m²

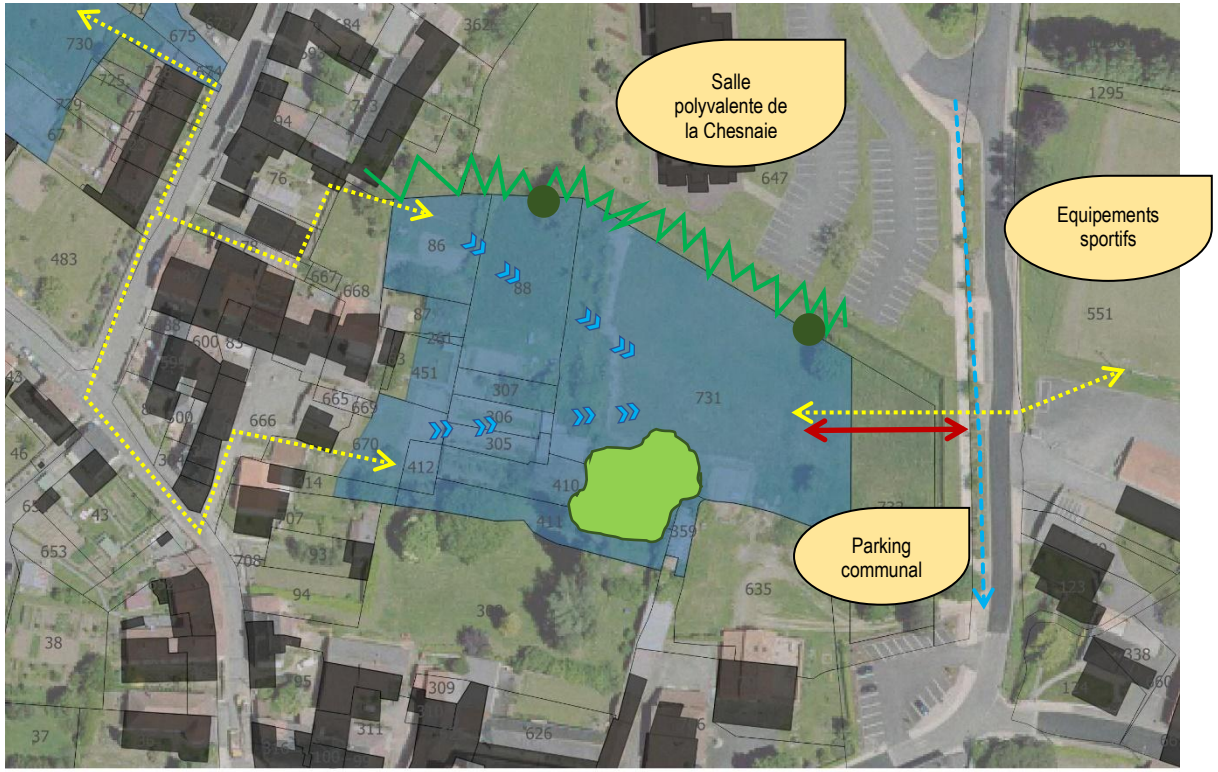




Etat des lieux :

- Zone stratégiquement située entre le cœur de bourg (église), les équipements sportifs et la salle communale de la Chesnaie.
- Multiplicité de parcelles dont certaines possédant de beaux sujets arborés
- Cœur d'ilôt aujourd'hui non accessible par des accès identifiés

e) *Etat projeté de la zone 1AUb du Chêne Vert*



Zone 1AUb - MONTOURNAIS - CHENE VERT

Ordre de priorité pour la commune :
2 sur 4

ELEMENTS A CREER

- Principe d'accès véhicule à la zone à privilégier
- Principe de liaison douce à créer

ELEMENTS A CONSERVER :

- Zone tampon végétalisée à renforcer (protection par rapport à la Chesnaie)
- Arbres à conserver
- Zone arborée à valoriser et à intégrer à l'aménagement du quartier
- Sens de la pente (en tenir compte pour la gestion des eaux pluviales)
- Réseau de collecte avec rejet dans le ruisseau de la Maigre-Boire

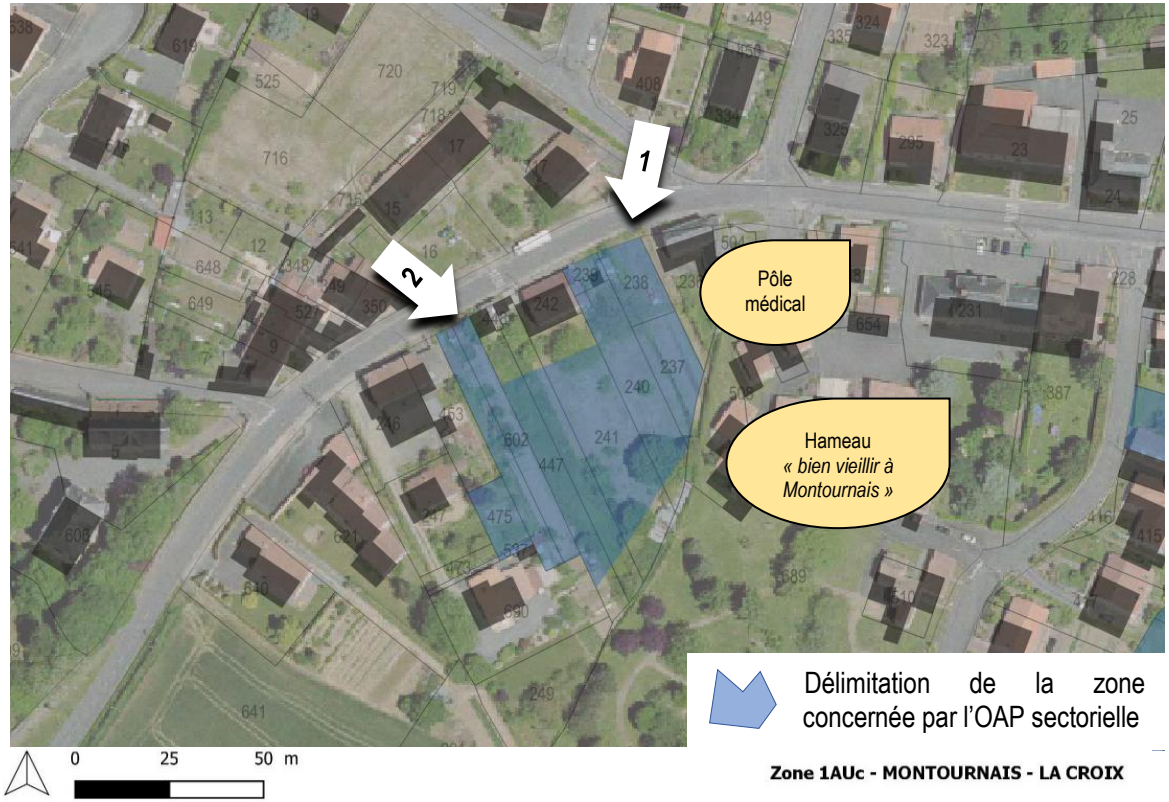
DENSITÉS :

14 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

- Prévoir la plantation d'une haie sur le pourtour du site, de manière à compléter le réseau existant (car site en transition entre espace agricole et zone résidentielle).
- Les arbres existants sur le site seront, autant que possible, conservé (si leur état sanitaire le permet)
- Prévoir un double accès véhicule à la zone, à la fois par le biais d'un accès en attente au sein du lotissement situé au sud-ouest, mais aussi par le biais d'un autre accès au nord, situé sur une parcelle de propriété communale
- Une liaison douce viendra se raccorder au chemin creux situé au sud-est et se connectera au lotissement voisin.

f) Etat actuel de la zone 1AUc de la Croix



Superficie : **environ 3.345** m²

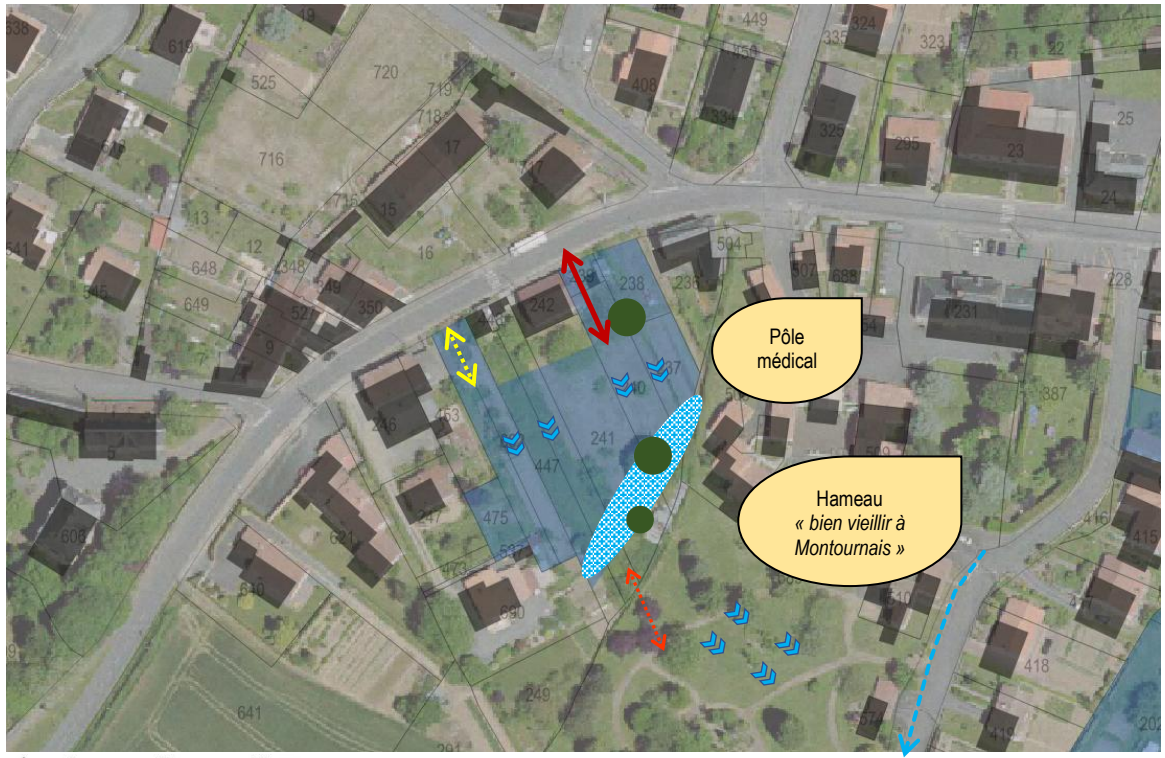




Etat des lieux :

- Zone constituée de parcelles en lanières, entourée de bâti
- Zone possédant de beaux sujets arborés
- Des percées sur la rue du Bocage (située au nord du site) existent

g) Etat projeté de la zone 1AUc de la Croix



Zone 1AUc - MONTOURNAIS - LA CROIX

Ordre de priorité pour la commune :
3 sur 4

ELEMENTS A CREER

- Principe d'accès véhicule à la zone à privilégier
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de connexion douce à prévoir
- Zone de gestion des eaux pluviales à prévoir (position indicative)

ELEMENTS A CONSERVER :

- Arbres à conserver
- Sens de la pente (en tenir compte pour la gestion des eaux pluviales)
- Réseau de collecte puis fossé et rejet dans le milieu naturel

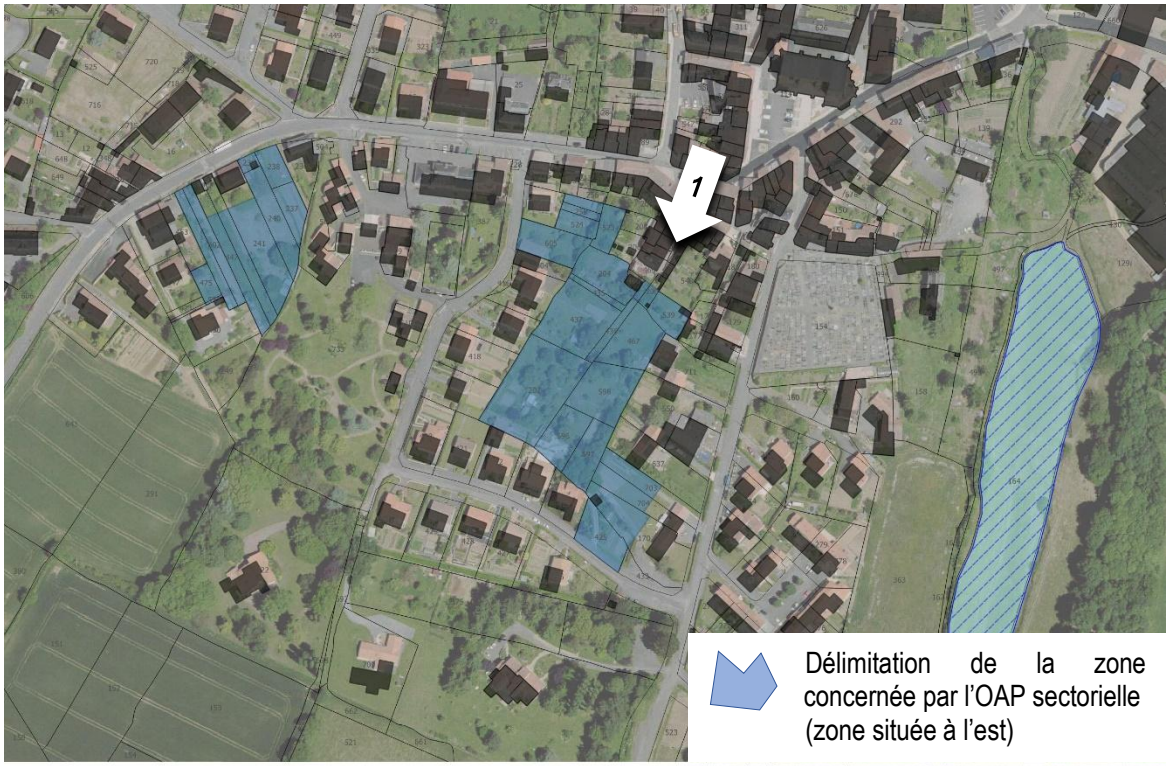
DENSITÉS :

14 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

- Prévoir un accès véhicule sur la rue du bocage, située au nord du site pour désenclaver le site
- Relier le futur quartier au site du pôle médical et hameau « bien vieillir » : favoriser le lien social et intergénérationnel
- Intégrer à l'aménagement les sujets arborés significatifs présents sur le site

h) Etat actuel de la zone 1AUd du Moulin Bonnet



Délimitation de la zone concernée par l'OAP sectorielle (zone située à l'est)

Zone 1AUd - MONTOURNAIS - LE MOULIN BONNET

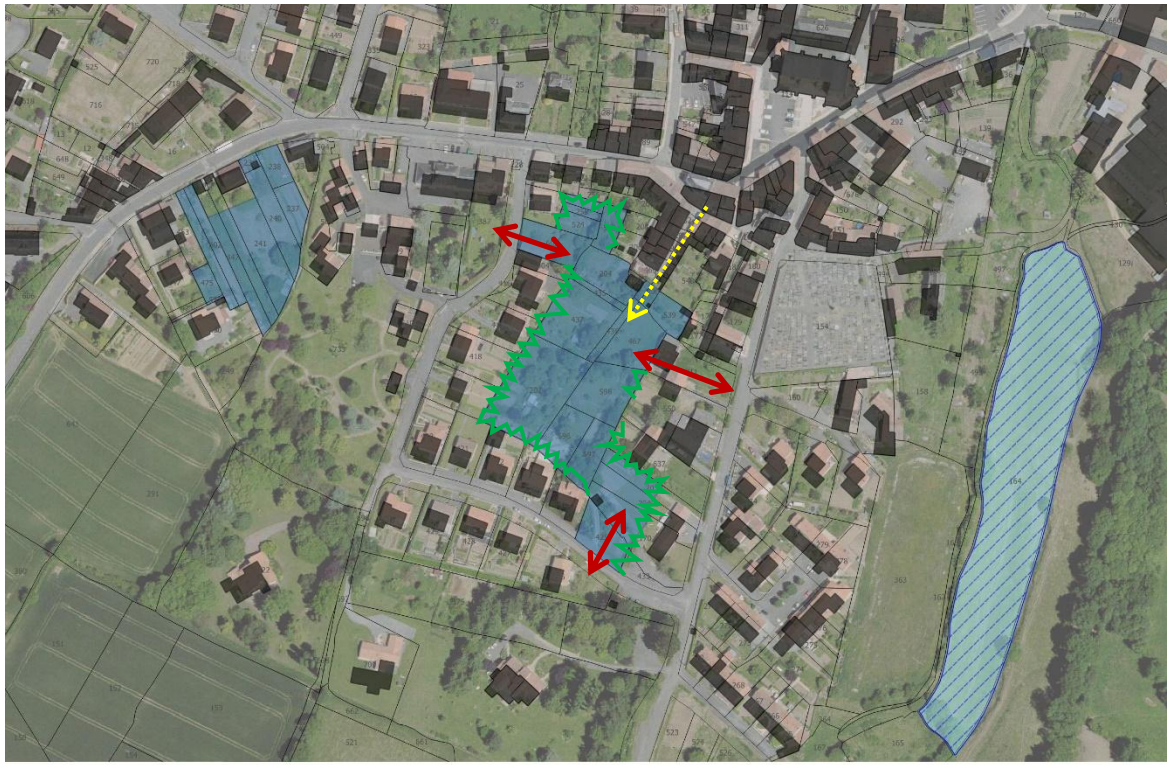


Superficie : **environ 9.400** m²

Etat des lieux :

- Zone constituée d'une multitude de parcelles, entourées de bâti (dent creuse)
- Zone possédant de beaux sujets arborés
- Des percées possibles sur la rue du Moulin, la rue des Peupliers et le chemin du Bien
- Proximité du cœur de bourg, des commerces et de la pharmacie

i) Etat projeté de la zone 1AUd du Moulin Bonnet



0 25 50 m

Zone 1AUd - MONTOURNAIS - LE MOULIN BONNET

Ordre de priorité pour la commune :
4 sur 4

ELEMENTS A CREER

Principe d'accès véhicule à la zone à privilégier

Principe de liaison douce à créer (en lien avec emplacement réservé)

Franges du quartier à garder végétales, et à recomposer en s'appuyant sur la végétation en place

DENSITÉS :

14 logts/ha — Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

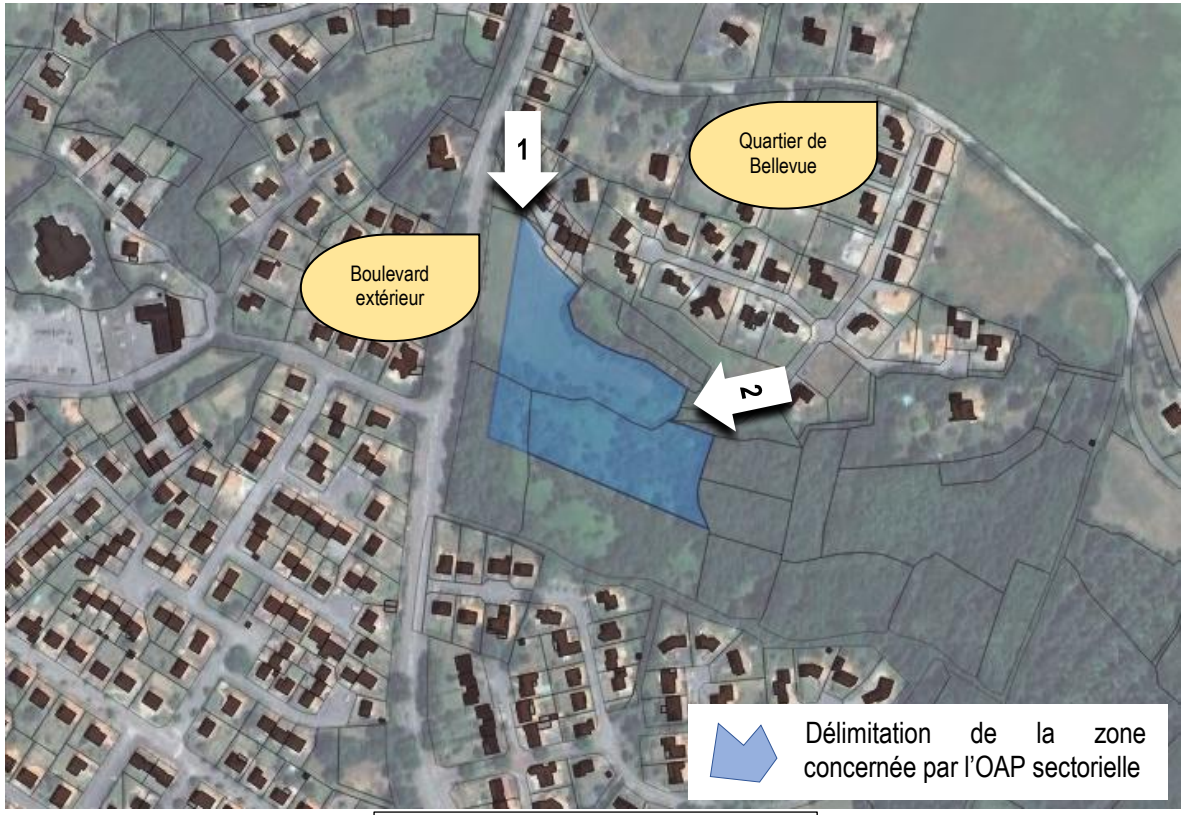
- Créer une greffe sur l'existant en composant avec le tissu riverain
- Prévoir une liaison douce au nord du site, en s'appuyant sur un accès existant.
- Intégrer le nouveau quartier, en prévoyant un traitement végétal de ces franges, en s'appuyant sur les éléments végétaux déjà en place.

7. COMMUNE DE POUZAUGES

a) *Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg*



b) Etat actuel de la zone 1AU de Bellevue



Superficie : **environ 16 415** m²

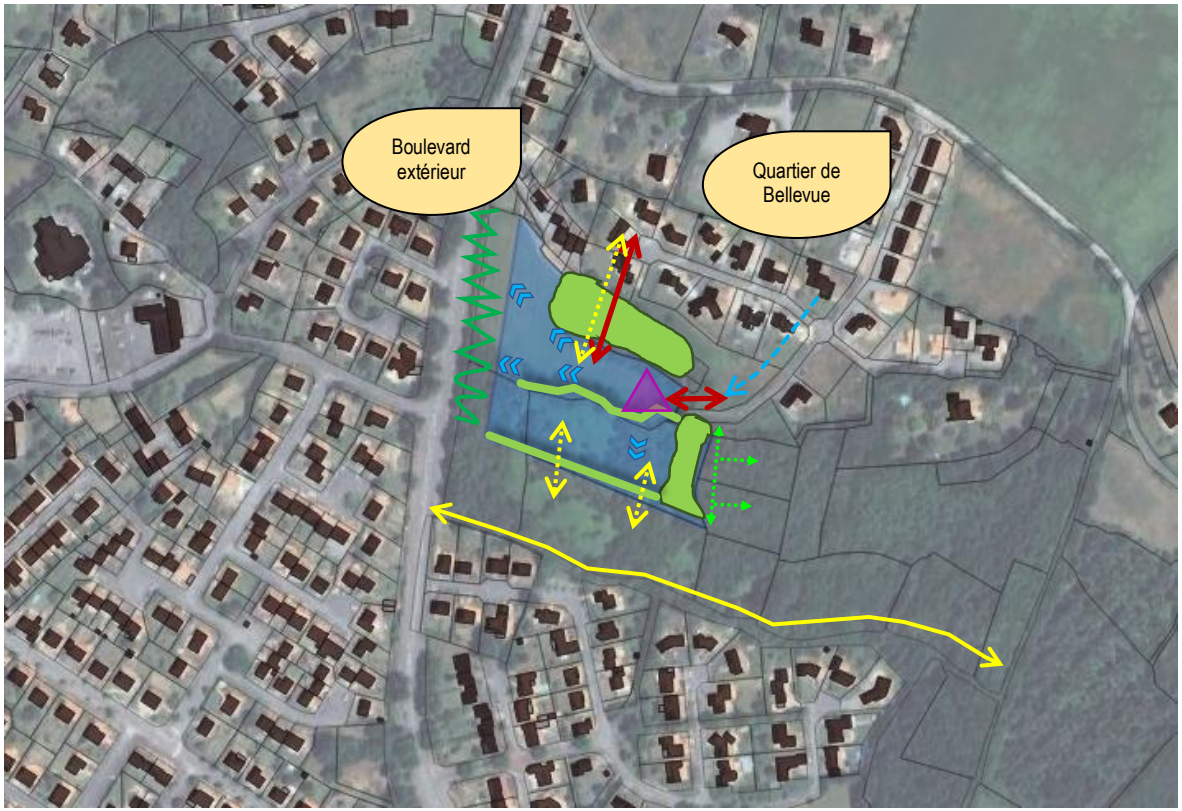




Etat des lieux :

- Zone longeant le boulevard extérieur de l'agglomération de Pouzauges
- Zone située au sud du quartier d'habitations de Bellevue
- Site avec un environnement boisé

c) Etat projeté de la zone 1AU de Bellevue



ELEMENTS A CREER

- Principe d'accès à la zone à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Frange végétale (essences locales) à créer, comme zone tampon par rapport au boulevard extérieur
- Principe d'accès (un ou plusieurs selon les besoins) à ne pas bloquer pour l'exploitation des parcelles de bois

ELEMENTS A CONSERVER :

- Liaisons douces existantes
- Haie d'essences locales à conserver
- Zone arborée à conserver et à intégrer à l'aménagement du quartier
- Sens de la pente (en tenir compte pour la gestion des eaux pluviales)
- Réseau de collecte et rejet dans le milieu naturel
- Point de vigilance à avoir : arrivée eau pluviale du lotissement située au nord

DENSITÉS :

- ***19 logts/ha*** : Densité brute (espaces verts et voirie inclus) **minimale** attendue
- ***25 logts/ha*** : Densité brute (espaces verts et voirie inclus) **maximale** attendue

Orientations :

- Mettre en place une opération d'ensemble qualitative, respectant la topographie (déclivité) et le caractère naturel du site, respectant les vues et intégrant une dimension environnementale forte.
- S'inscrire en prolongement des formes urbaines déjà présentes au Nord, à l'Ouest et au Sud, en privilégiant notamment l'habitat individuel.
- Prolonger l'urbanisation du quartier de Bellevue
- Aménager des liaisons douces permettant de relier les quartiers voisins et les chemins existants
- Conserver les haies et zones arborées existantes afin qu'elles structurent le nouveau quartier

d) Etat actuel de la zone 1AU de la Balière



Délimitation de la zone concernée par l'OAP sectorielle

Zone 1AU - POUZAUGES - LA BALIERE

Superficie : **environ 7.900** m²





Etat des lieux :

- Zone située en continuité de nouveaux quartiers résidentiels (locatifs et accession à la propriété)
- Parcelle unique, vide et non cultivée

e) Etat projeté de la zone 1AU de la Balière



Zone 1AU - POUZAUGES - LA BALIERE

ELEMENTS A CREER

- Principe d'accès à la zone à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Haie d'essences locales à créer en complément de celles existantes
- Principe d'aménagement d'une rue, en poursuivant les aménagements déjà existants
- Faire dialoguer les parcelles du nouveau quartier avec le front bâti situé à l'ouest (éviter les murs aveugles).
- Sens de la pente (en tenir compte pour la gestion des eaux pluviales)
- Réseau de collecte puis rejet dans un bassin de gestion des eaux

ELEMENTS A CONSERVER :

- Chemin ou liaison douce existants
- Haie d'essences locales à conserver

DENSITÉS :

19 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

- Prévoir la plantation d'une haie en transition avec l'espace agricole
- Relier le futur quartier à ceux voisins, poursuivre le maillage des voies.
- Créer une véritable rue, en lien avec le quartier situé à l'ouest

f) Etat actuel de la zone 1AUE de la zone d'activité de Montifaut



Délimitation de la zone concernée par l'OAP sectorielle

Zone 1AUE - POUZAUGES - MONTIFAUT

Superficie : **environ 42 932** m²



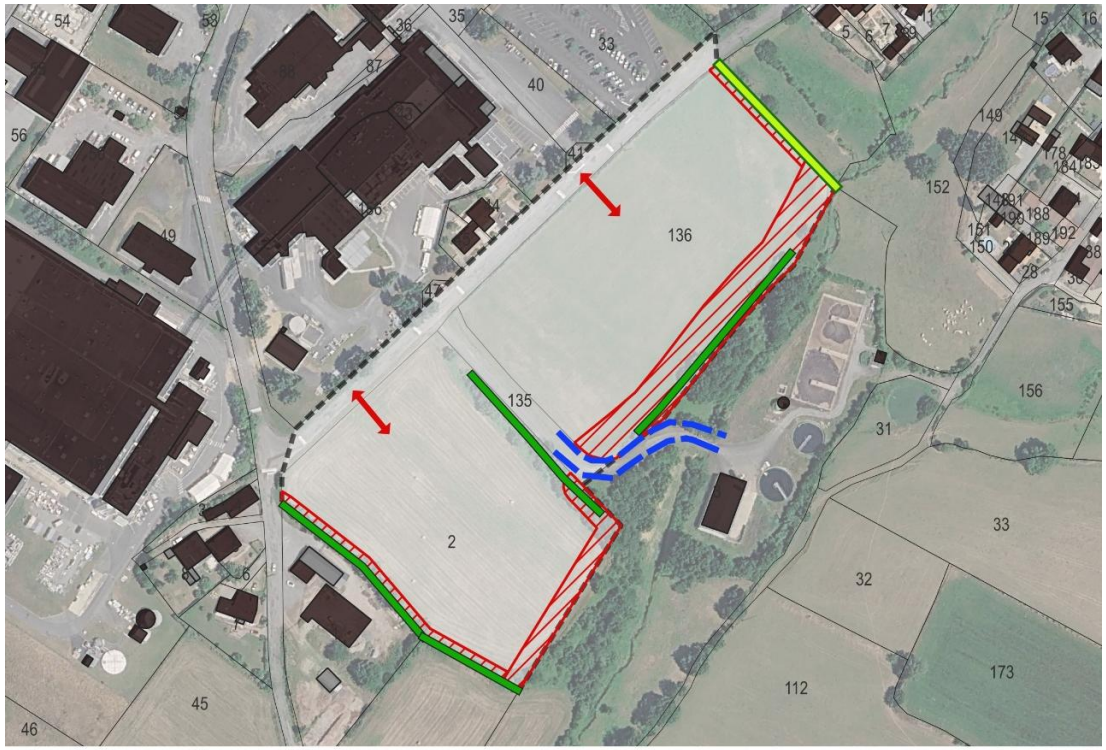




Etat des lieux :

- Zone située au Sud du bourg, à l'Est de la zone d'activités de Montifaut,
- Forte déclivité du terrain en partie Est (pente descendante dans l'axe Ouest ->Est)
- Terrain enherbé, non cultivé, à proximité d'espaces naturels à l'Est.
- Présence d'espaces boisés à l'Est, en contrebas du terrain
- Présence d'une route traversant le site d'Ouest en Est, longée par un ruisseau et desservant une station d'épuration à l'Est

g) Etat projeté de la zone 1AUE de la zone d'activité de Montifaut



Zone 1AUE - POUZAUGES - MONTIFAUT

ELEMENTS A CREER
- Principe d'accès routier à créer
- Haies à créer ou à conforter

ELEMENTS A CONSERVER
- Haies à préserver
- Fossé à préserver
- Bande de recul inconstructible

INFORMATIONS
- Périmètre OAP

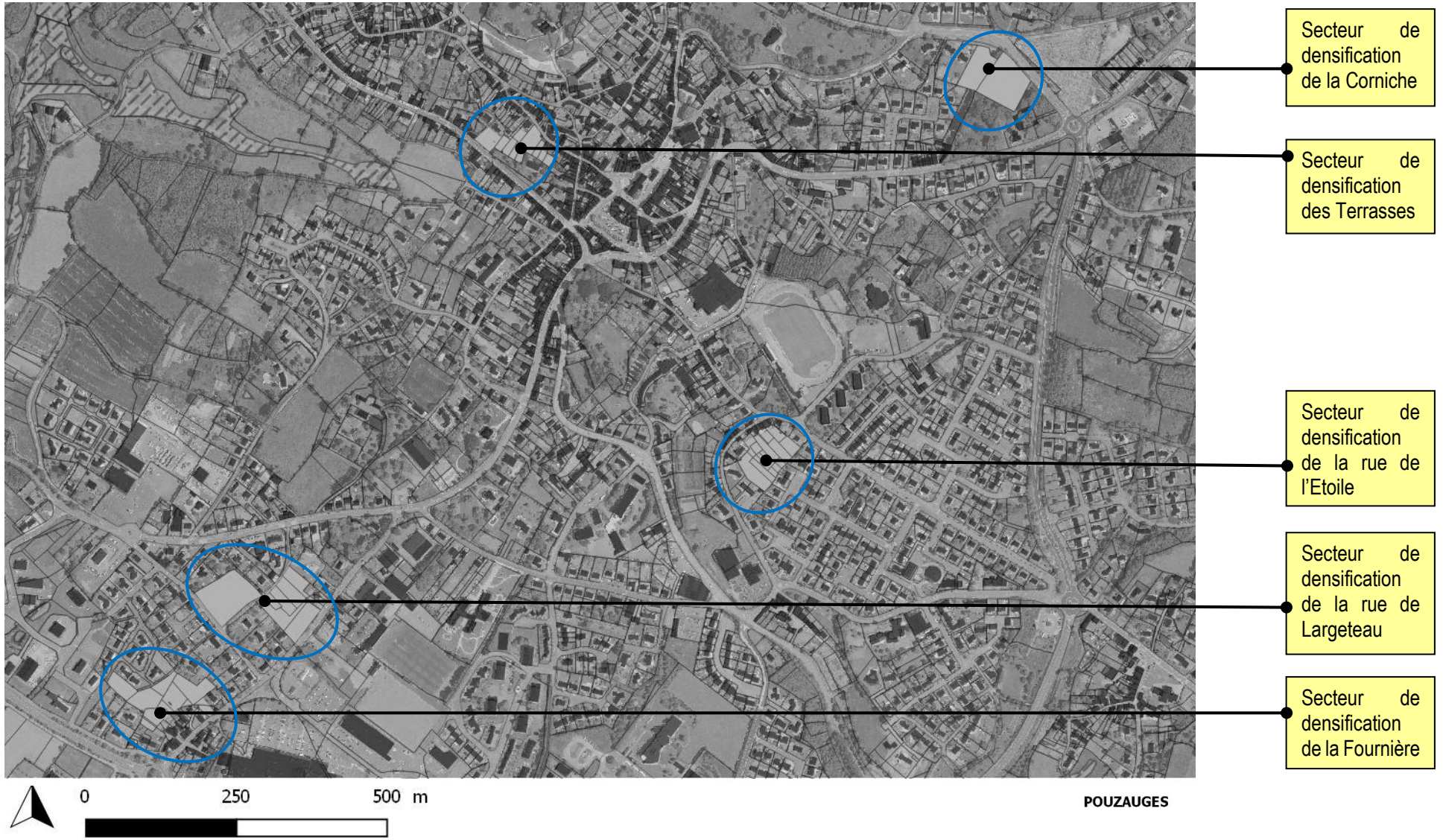
Orientations :

- Les projets veilleront à limiter au strict nécessaire les surfaces imperméabilisées, en optimisant l'emprise des voiries, des aires de stationnement et des accès, et en mutualisant autant que possible les espaces de desserte.
- En dehors des zones de circulation des poids lourds et des zones de stockage le nécessitant, les revêtements perméables ou drainants (stabilisés, pavés à joints engazonnés, dalles alvéolaires, enrobés poreux…) seront systématiquement privilégiés aux revêtements étanches, notamment pour les stationnements et les cheminements doux.

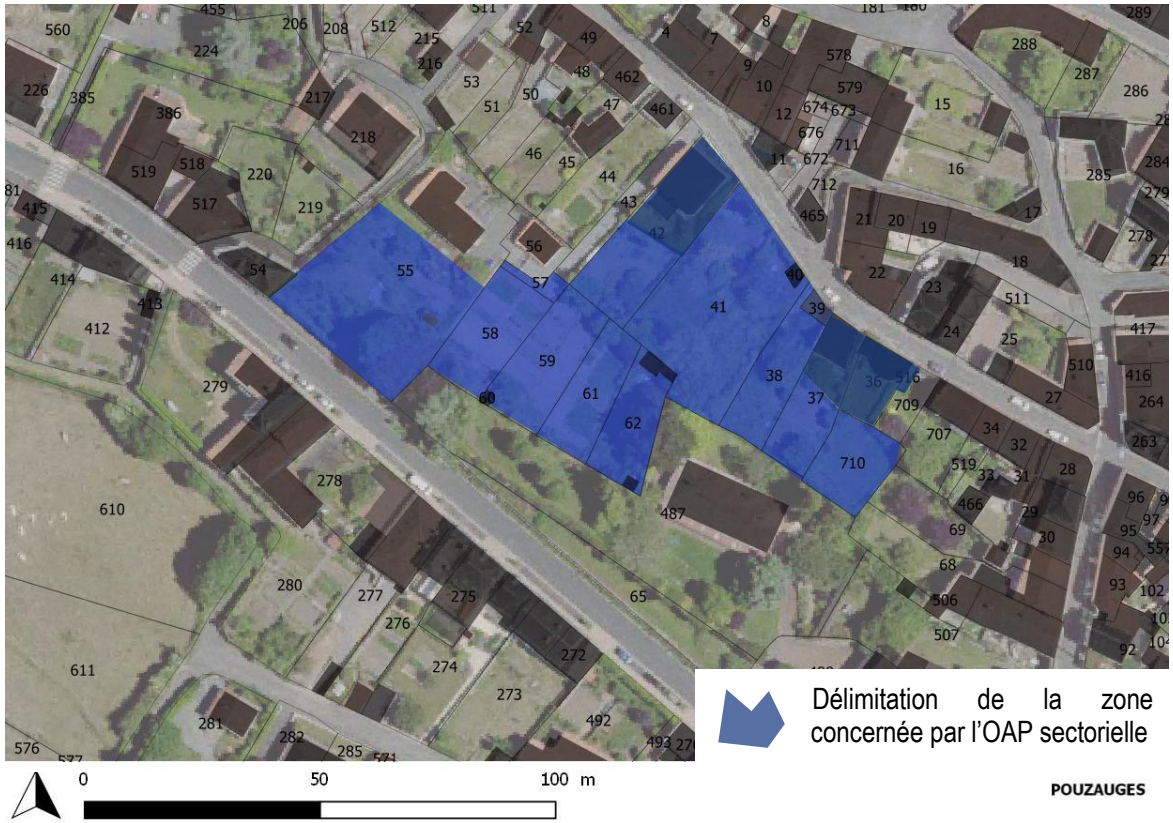
Orientations (suite) :

- Préserver les haies existantes, et créer, sur la frange Nord du site, une haie multi-strates d'essences locales variées (dont prunellier et aubépine monogyne), conforme à la liste d'essences définie en page 19 de l'OAP thématique "Bocage" du PLUi, afin d'assurer une bonne intégration paysagère et de constituer une transition qualitative avec les espaces agricoles limitrophes, propre à limiter les conflits d'usage. Ces haies viennent compléter des haies résiduelles ou arbres existants.
- Préserver le fossé présent à l'Est
- La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, en tenant compte du sens d'écoulement des eaux pluviales, en privilégiant des techniques douces (noues, espaces d'infiltration)
- Le bâtiment doit être adapté à la pente, et le projet dans son ensemble doit faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité.
- Prévoir au minimum 2 accès routiers : 1 pour la partie Sud, 1 pour la partie Nord.
- Respecter une bande de recul inconstructible : de 5m sur les franges Nord et Sud, de 20m sur la frange Est (partie Nord), et de 10m de large sur la frange Est (partie Sud). Il s'agit d'une zone à dominante naturelle constituant un corridor écologique et jouant un rôle dans la gestion des eaux pluviales.
- Le projet devra tenir compte des servitudes aériennes et souterraines présentes sur la zone.

h) Localisation des secteurs de densification, zonés en U, et soumis à une OAP sectorielle



i) Etat actuel du secteur de densification des Terrasses

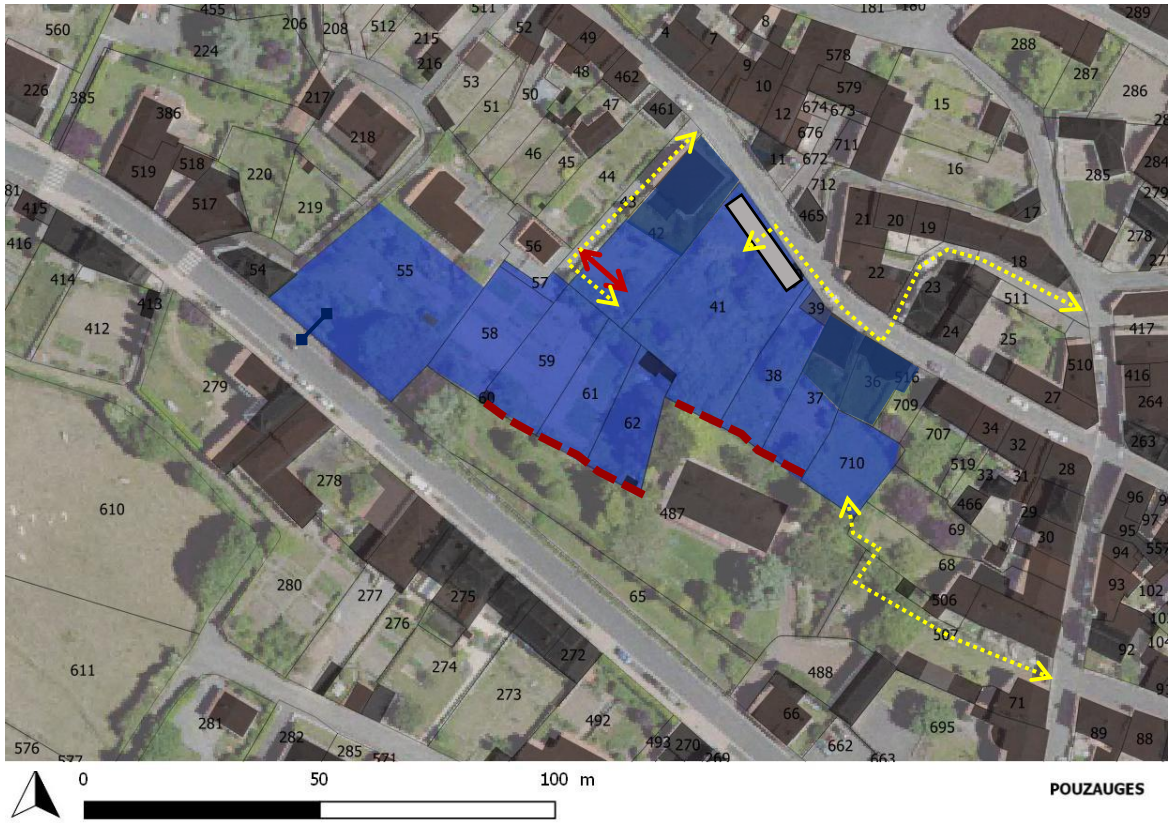


Superficie : **environ 6.600** m²

Etat des lieux :

- Zone de jardins, en terrasse, avec une forte déclivité
- Connexions sur des rues encadrantes
- Accessibilité assez difficile

j) Etat projeté du secteur de densification des Terrasses



ELEMENTS A CREER

Principe d'accès à la zone à créer

Principe de liaison douce à créer (certains emplacements réservés du PLUi)

Principe de raccordement aux réseaux sur l'avenue des Moulins (attention : fort dénivelé)

Principe de front urbain bâti à créer sur la rue

ELEMENTS A CONSERVER :

Principe de terrasses à valoriser et à intégrer à la réflexion sur l'aménagement global de la zone

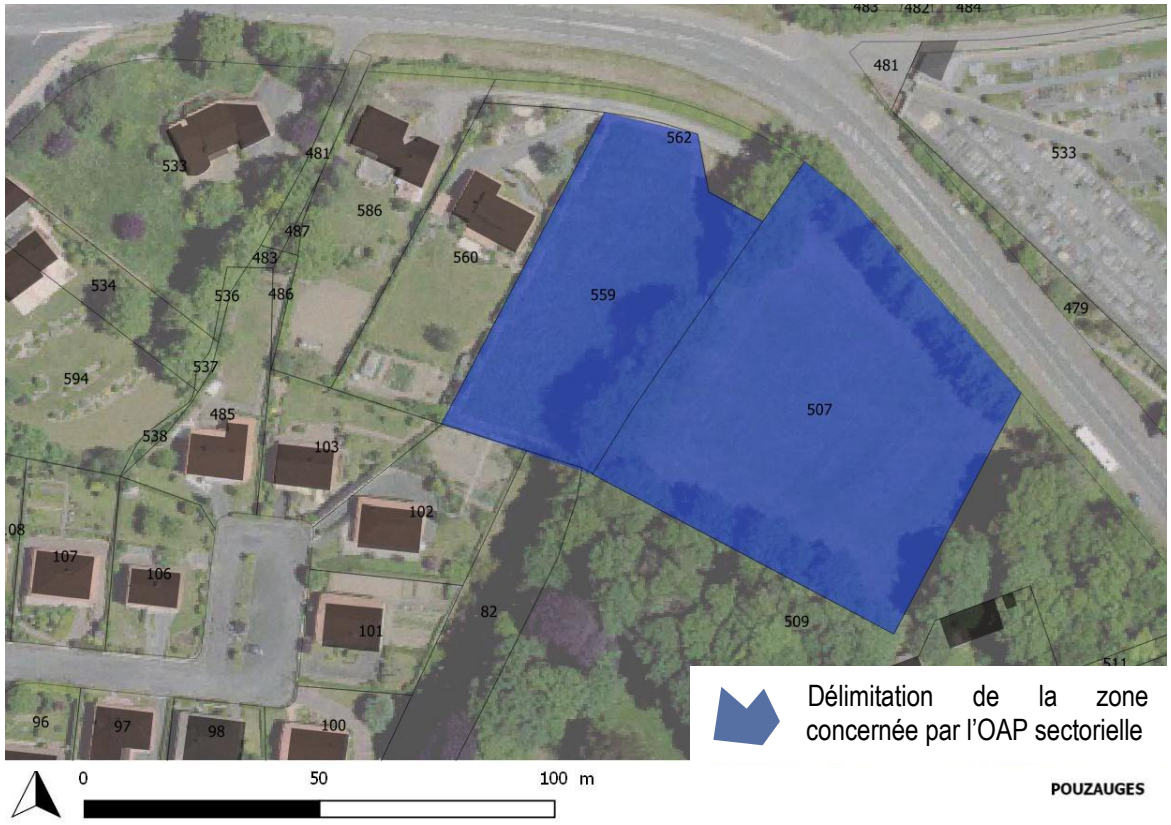
DENSITÉS :

19 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

- Aménager ce secteur par le biais d'une opération d'ensemble
- Permettre la densification de ce secteur assez contraint (notamment concernant les accès et la déclivité), tout en valorisant l'effet terrasse de ce site.
- Poursuivre le front bâti urbain de la rue de l'Aubépin, en s'intégrant avec les constructions existantes
- Relier le quartier via des liaisons douces au reste du bourg et créer des perméabilités piétonnes au cœur de ce nouveau secteur d'urbanisation (lieu d'habitation et de promenade)

k) Etat actuel du secteur de densification de la Corniche



Délimitation de la zone concernée par l'OAP sectorielle

Superficie : **environ 7.450** m²

Etat des lieux :

- Zone en bordure de départementale (RD43), mais avec un accès via une contre-allée
- Zone jouxtant une zone résidentielle et une zone boisée
- Zone végétalisée (haies)

I) Etat projeté du secteur de densification de la Corniche



ELEMENTS A CREER

Principe d'accès à la zone à créer

Principe de liaison douce à créer pour relier le quartier aux équipements sportifs au sud

ELEMENTS A CONSERVER :

Zone arborée à conserver et à intégrer à l'aménagement global de la zone

Frange végétale du secteur à conserver

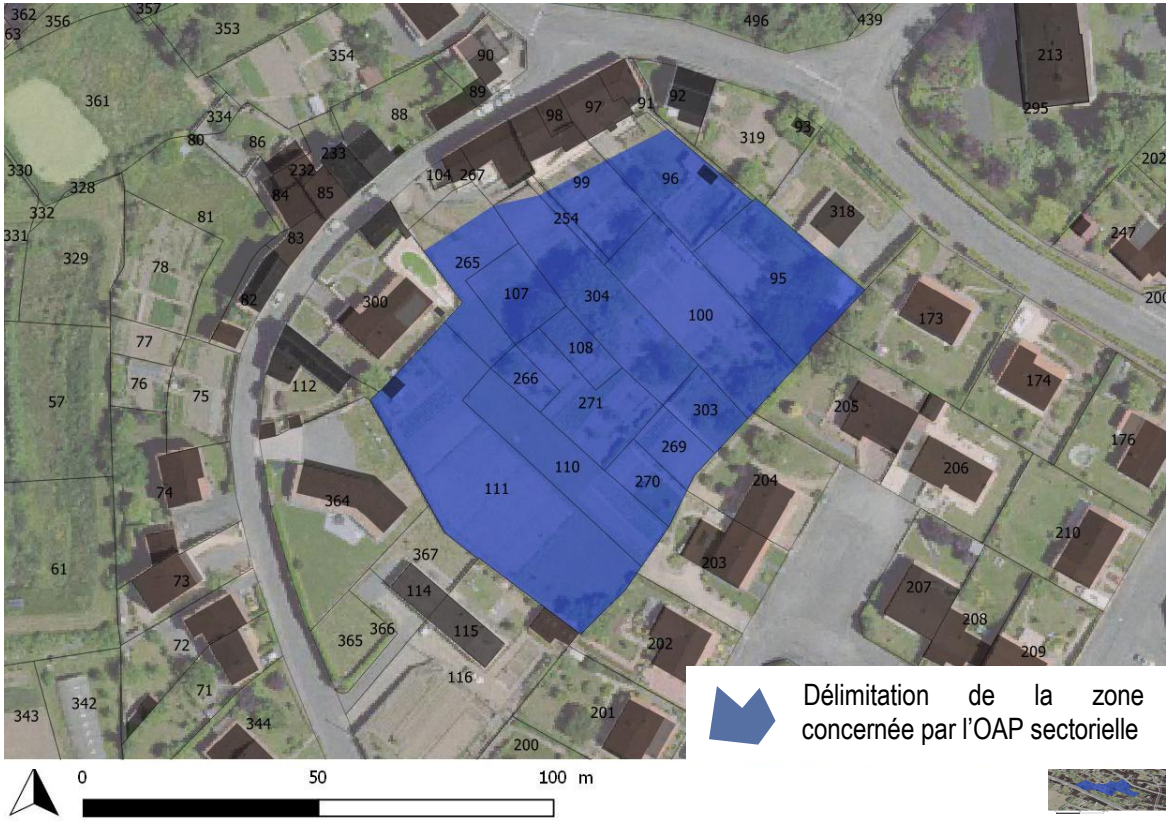
DENSITÉS :

19 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

- Aménager ce secteur avec la diversité de ses limites (bois, zone résidentielle, zone boisée)
- Profiter de la contre-allée existante pour permettre un accès sécurisé vers cette zone
- Prévoir une liaison douce qui traverse le quartier et permet de valoriser les sujets arborés existants et également de relier le quartier aux équipements publics (notamment sportifs) situés plus au sud.
- Valoriser les franges végétales et les zones arborées du secteur, en les intégrant à l'aménagement global

m) Etat actuel du secteur de densification de la rue de l'Etoile



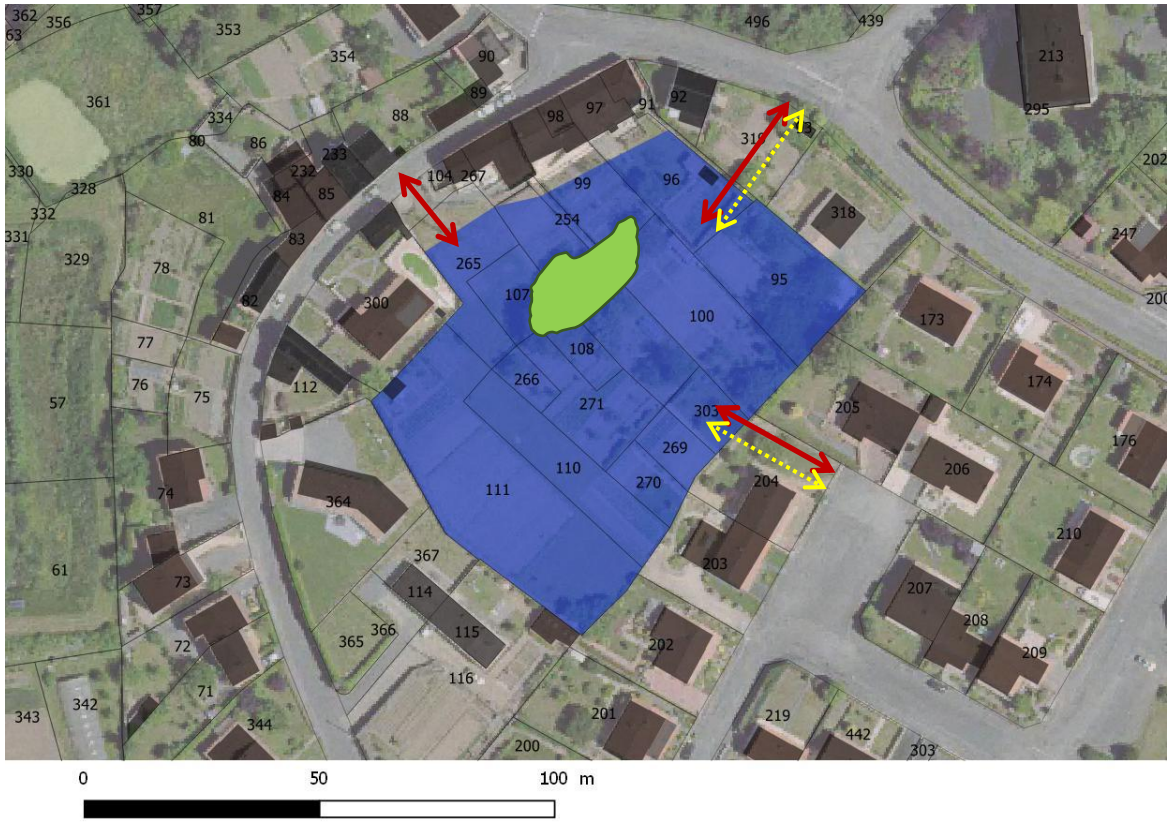
Délimitation de la zone concernée par l'OAP sectorielle

Superficie : **environ 6.000** m²

Etat des lieux :

- Cœur d'ilot enclavé dans une zone résidentielle
- Proximité des équipements sportifs

n) Etat projeté du secteur de densification de la rue de l'Etoile



ELEMENTS A CREER

Principe d'accès à la zone à créer (emplacements réservés du PLUi)

Principe de liaison douce à créer (certains emplacements réservés du PLUi)

ELEMENTS A CONSERVER :

Zone arborée à conserver et à intégrer à l'aménagement global du secteur

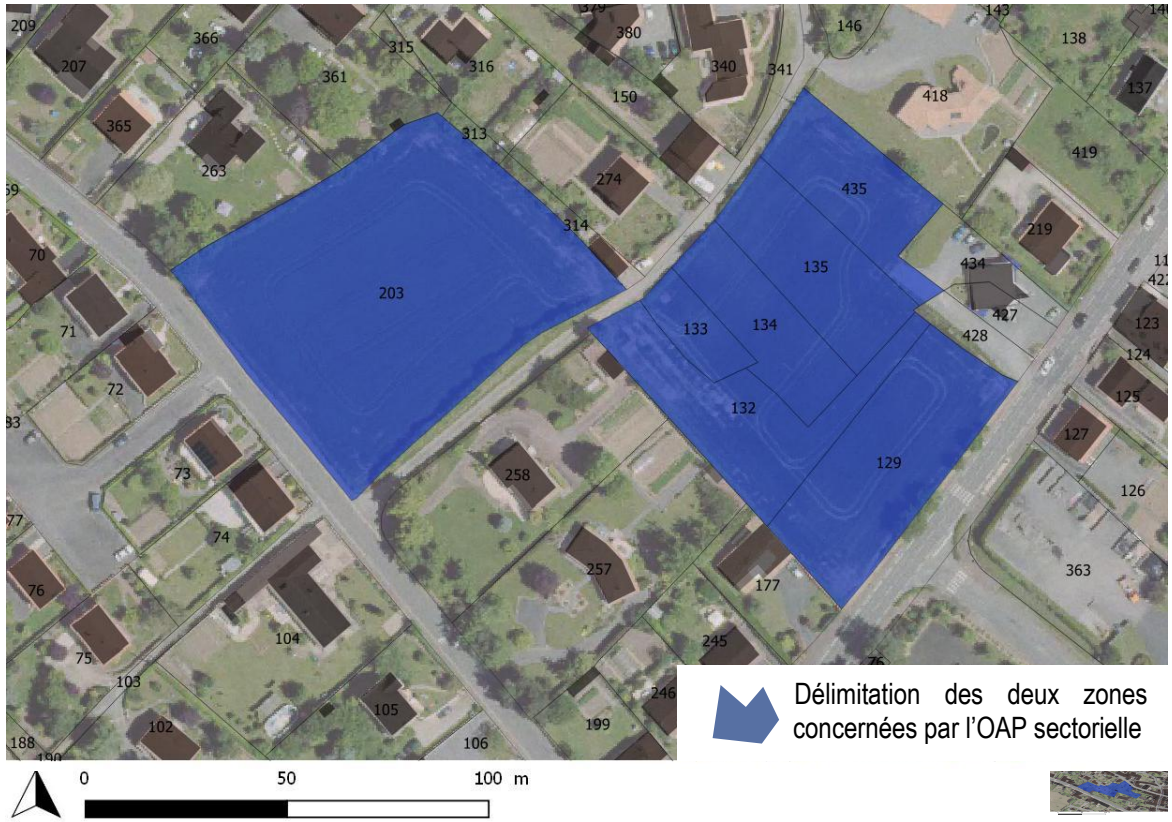
DENSITÉS :

19 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

- Désenclaver ce secteur pour permettre sa densification (emplacements réservés)
- Composer l'aménagement en tenant compte des sujets arborés les plus intéressants
- Optimiser le foncier de ce cœur d'ilot
- Prévoir un aménagement cohabitant bien avec les constructions riveraines existantes

o) Etat actuel du secteur de densification de la rue Largeteau

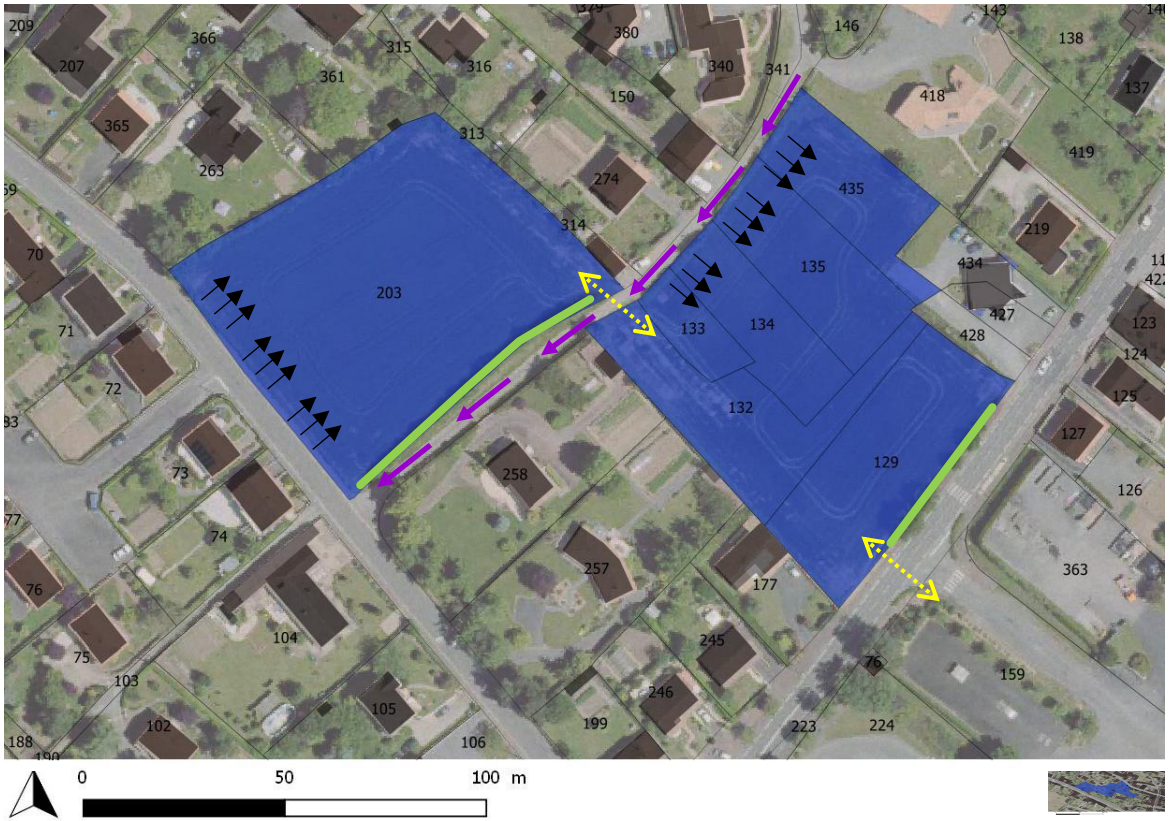


Superficie : **environ 11.900** m²

Etat des lieux :

- Secteur situé à proximité immédiate du supermarché et des équipements sportifs
- Secteur coupé en eux par le Chemin des Fiefs

p) Etat projeté du secteur de densification de la rue Largeteau



ELEMENTS A CREER

Principe de voie en sens unique entre les deux secteurs

Principe de liaison douce à créer

Recul imposé pour les constructions (accessibilité et sécurisation)

ELEMENTS A CONSERVER :

Haie à conserver et, au besoin, à recomposer

OBJECTIFS MIXITE SOCIALE :

Un emplacement réservé pour mixité sociale est reporté sur ce secteur

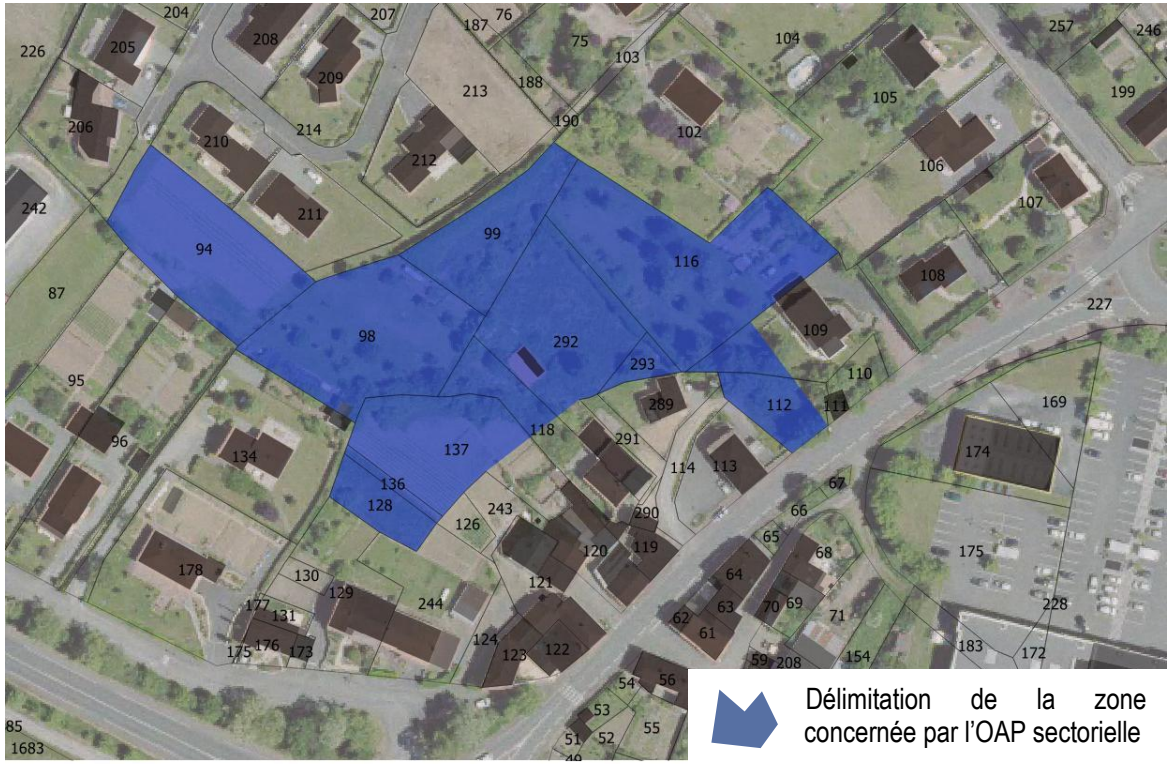
DENSITÉS :

19 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

- Faire de ce secteur une zone privilégiée de mixité sociale
- Sécuriser le chemin des Fiefs et faire dialoguer entre eux les deux secteurs (liaisons douces notamment)
- Prévoir un recul des constructions sur certains axes pour une meilleure accessibilité et sécurisation des voies

q) Etat actuel du secteur de densification de la Fournière

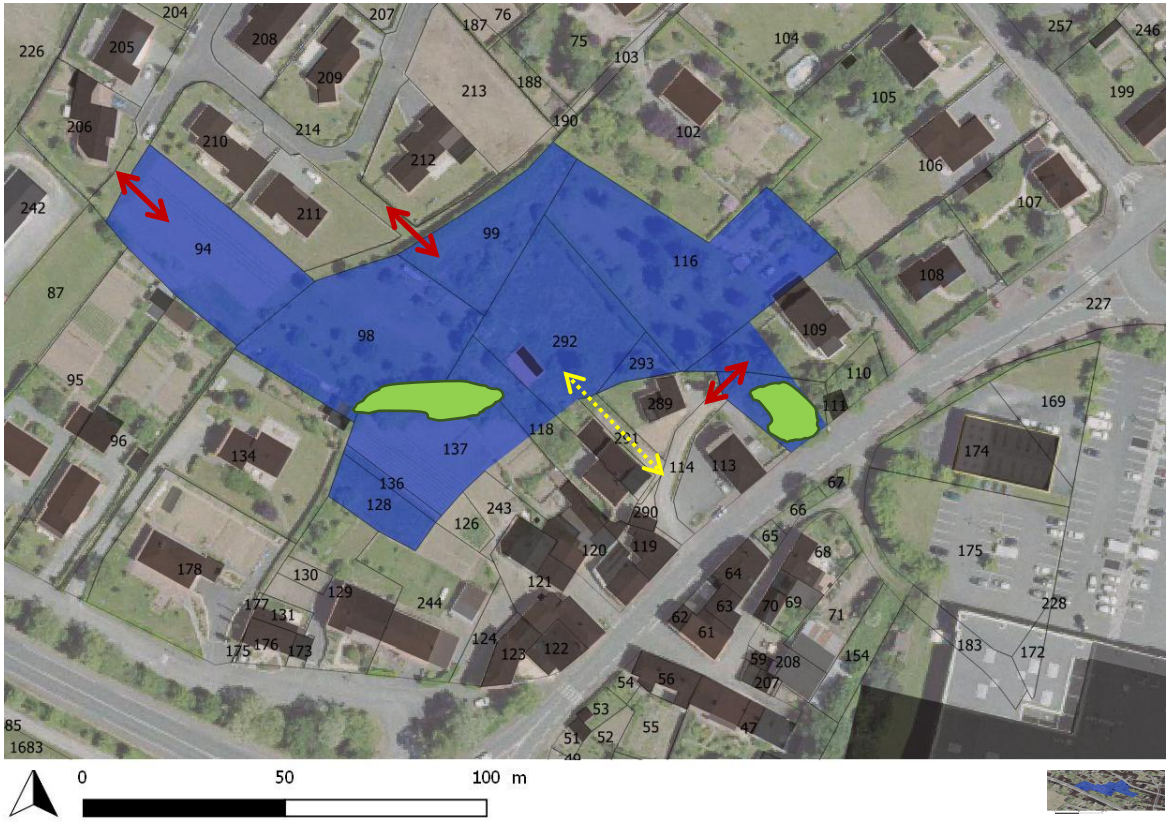


Superficie : **environ 8.200** m²

Etat des lieux :

- Secteur situé face au supermarché et à proximité immédiate du contournement sud du bourg de Pouzauges
- Secteur à l'interface entre du bâti ancien et une zone résidentielle

r) Etat projeté du secteur de densification de la Fournière



ELEMENTS A CREER

Principe d'accès à la zone à créer (certains emplacements réservés du PLUi)

Principe de liaison douce à créer (emplacement réservé du PLUi)

ELEMENTS A CONSERVER :

Zone arborée à conserver et à intégrer à la réflexion sur l'aménagement global du secteur

OBJECTIFS MIXITE SOCIALE :

Un emplacement réservé pour mixité sociale est reporté sur ce secteur

DENSITÉS :

19 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

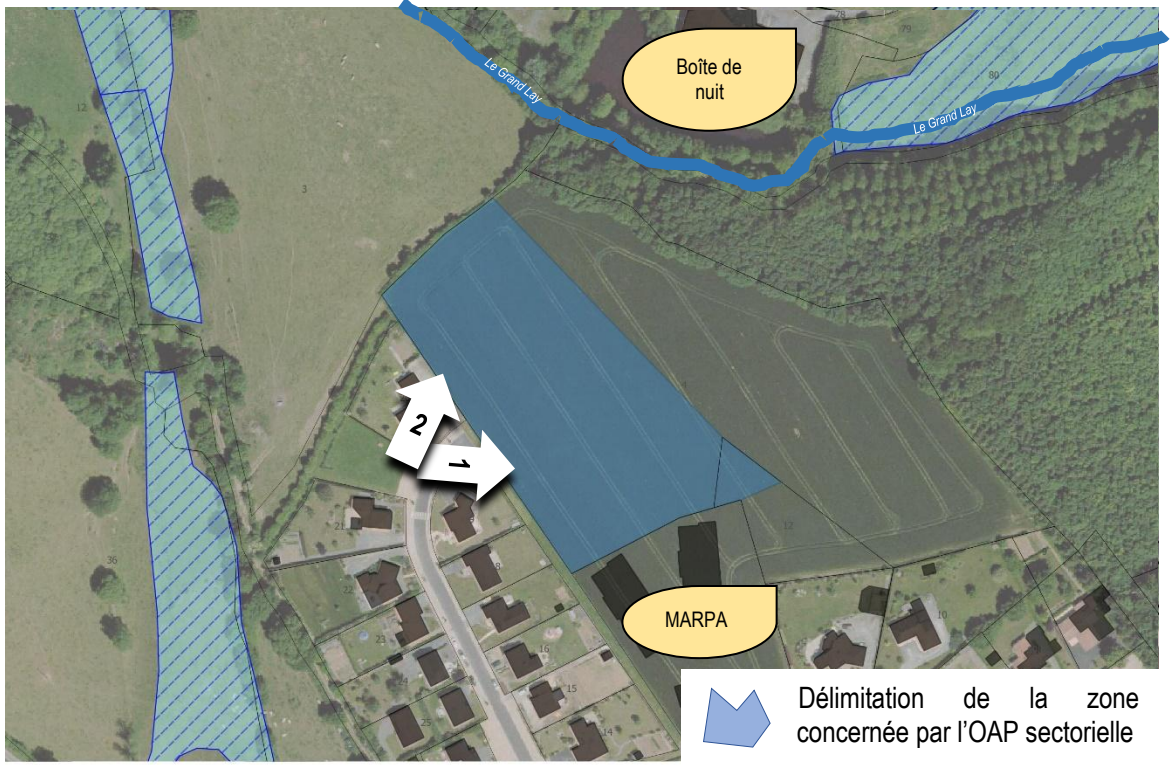
- Désenclaver ce secteur aujourd'hui entouré de bâti
- Le relier à la zone du supermarché (véhicules et liaisons douces)
- Maintenir les zones arborées et les intégrer à l'aménagement global de la zone

8. COMMUNE DE REAUMUR

a) *Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg*



b) Etat actuel de la zone 1AU du Clos de la Barre



Superficie : **environ 11.500** m²

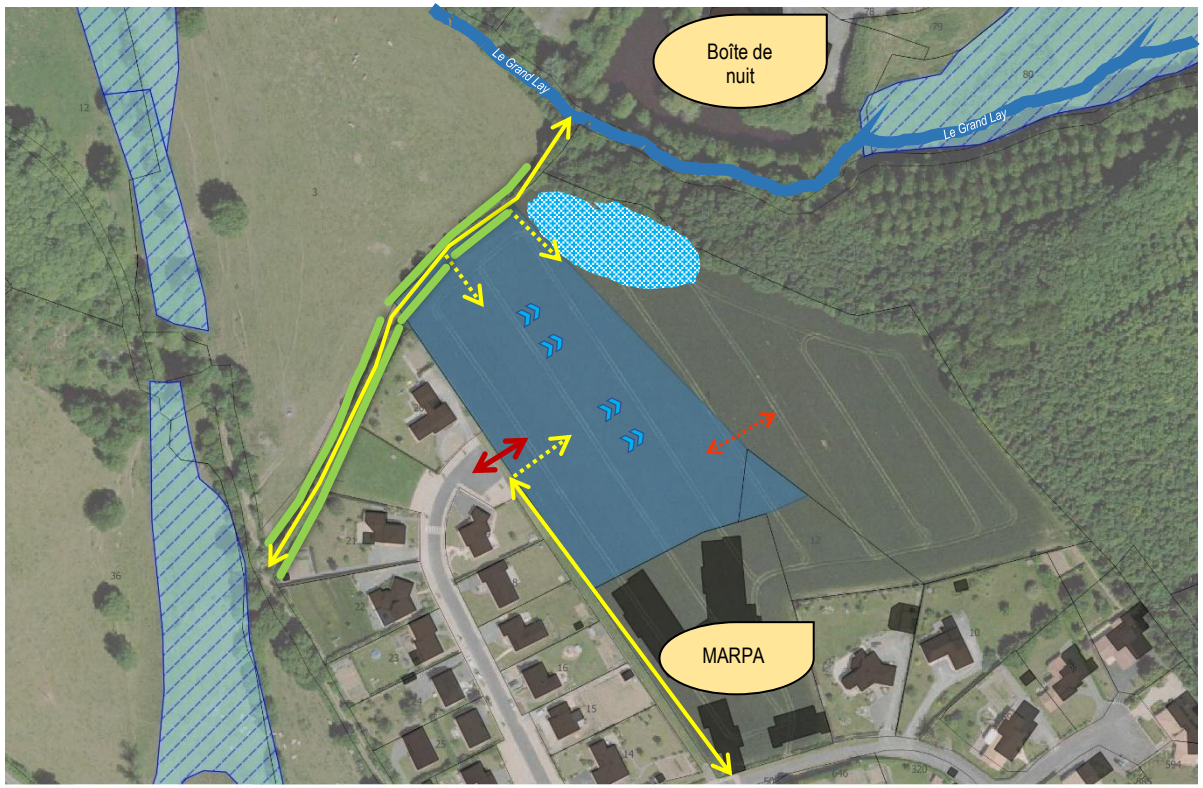




Etat des lieux :

- Zone située au nord du bourg et de la MARPA
- Au nord du site se situe une boîte de nuit
- Un chemin et une haie bocagère borde le côté nord de la zone
- Un boisement vient encadrer la partie est du site

c) Etat projeté de la zone 1AU du Clos de la Barre



Zone 1AU - REAUMUR - LE CLOS DE LA BARRE

Orientations :

- Aménager un quartier en continuité de la zone résidentielle existante à l'ouest et la MARPA au sud
- Se connecter aux liaisons douces existantes, en lien avec les autres quartiers, mais aussi pour rejoindre les bords du Grand Lay
- Anticiper le développement futur du quartier vers l'est
- Prévoir et dimensionner les bassins pour la récupération des eaux pluviales du quartier dans sa globalité

ELEMENTS A CREER

- Principe d'accès à la zone à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de réservation pour un futur accès en prévision d'une future tranche d'aménagement du quartier
- Zone de rétention des eaux pluviales

ELEMENTS A CONSERVER :

- Liaison douce existante
- Haie d'essences locales à conserver
- Arbre à conserver
- Zone humide
- Sens de la pente (en tenir compte pour la gestion des eaux pluviales)
- Réseau de collecte puis rejet dans un bassin de gestion des eaux

DENSITÉS :

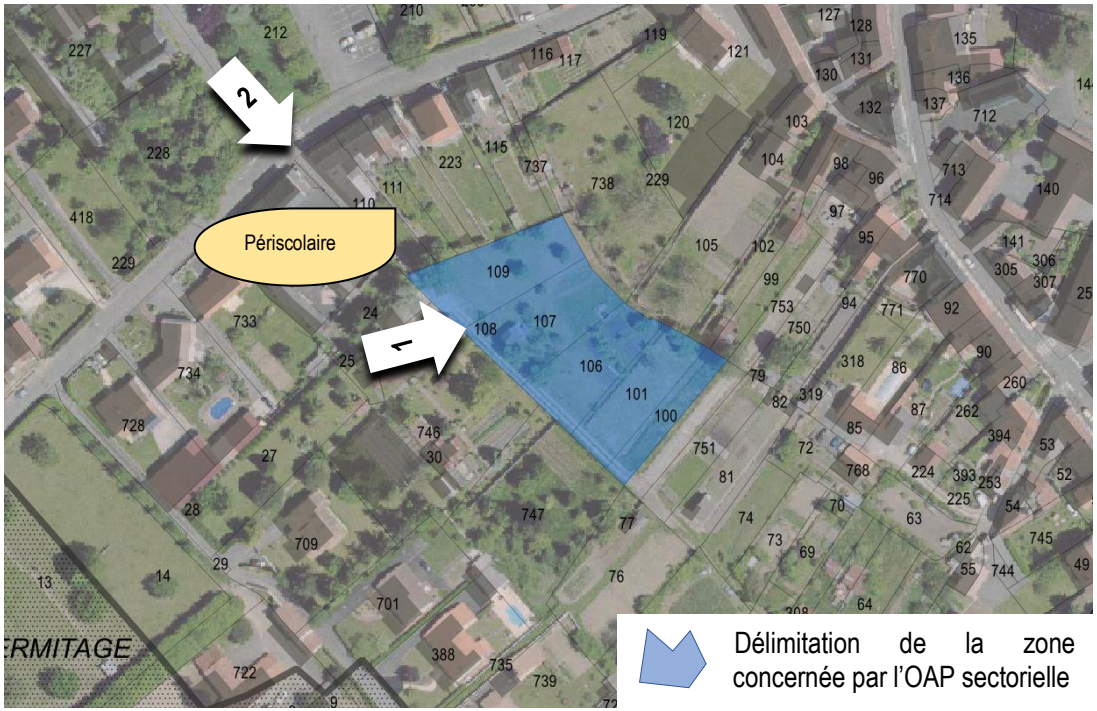
14 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

9. COMMUNE DE SAINT-MESMIN

a) *Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg*



b) Etat actuel de la zone 1AU de la rue de l'Hermitage



Délimitation de la zone concernée par l'OAP sectorielle

Zone 1AU - SAINT-MESMIN - RUE DE L'HERMITAGE

Superficie : **environ 3.365** m²

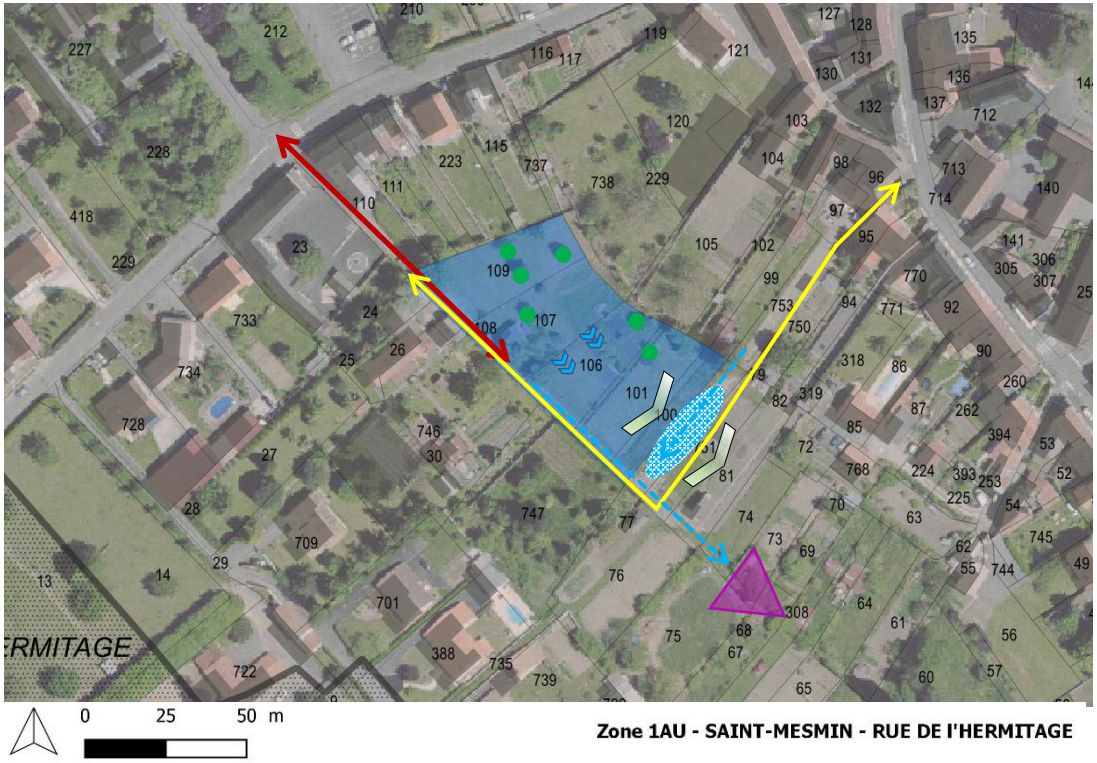
Etat des lieux :

- Zone de jardins, entourée de bâti
- Un accès existant qui permet de relier la zone au reste du bourg
- Proximité de l'accueil périscolaire





c) Etat projeté de la zone 1AU de la rue de l'Hermitage



Zone 1AU - SAINT-MESMIN - RUE DE L'HERMITAGE

ELEMENTS A CREER

Principe d'accès véhicule à la zone à privilégier

Principe de liaison douce à créer

Transition harmonieuse et soignée sur les jardins à travailler, avec une ouverture visuelle

ELEMENTS A CONSERVER :

Arbre existant à conserver

Zone arborée à valoriser et à intégrer à l'aménagement du quartier

Sens de la pente (en tenir compte pour la gestion des eaux pluviales)

Réseau de collecte puis rejet dans un bassin de gestion des eaux

Zone de vigilance par rapport à la gestion des eaux pluviales

Zone de stagnation des eaux

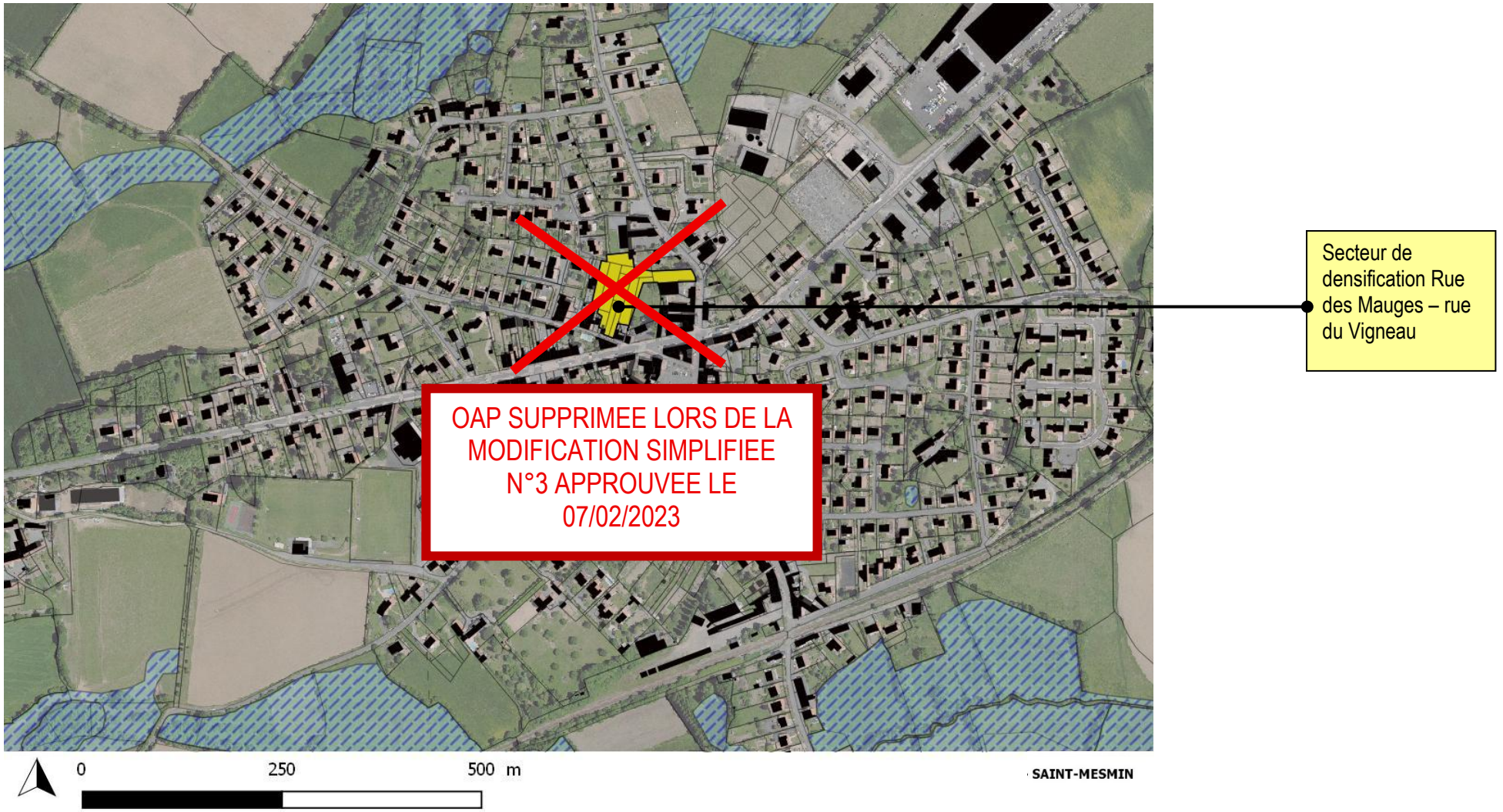
Orientations :

- Créer une desserte du futur quartier s'appuyant sur les tracés existants
- Maintien et valorisation des éléments paysagers existants
- Réfléchir la transition vers la zone de jardins située au sud de la zone (gradation du minéral au végétal)

DENSITÉS :

14 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

d) Localisation d'un secteur de densification, zoné en U, et soumis à une OAP sectorielle



e) *Etat actuel du secteur de densification rue des Mauges-rue du Vigneau*



OAP SUPPRIMEE LORS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 APPROUVEE LE 07/02/2023

Superficie : **environ 5.500** m²

Etat des lieux :

- Zone de jardins, entourée de bâti
- Zone arborée
- Proximité immédiate du bourg et de la voie traversante

f) Etat projeté du secteur de densification rue des Mauges-rue du Vigneau



OAP SUPPRIMEE LORS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 APPROUVEE LE 07/02/2023

ELEMENTS A CREER :

Principe d'accès véhicule à la zone à privilégier

Principe de liaison douce à créer

ELEMENTS A CONSERVER :

Arbre existant à conserver

Haie existante à conserver

DENSITÉS :

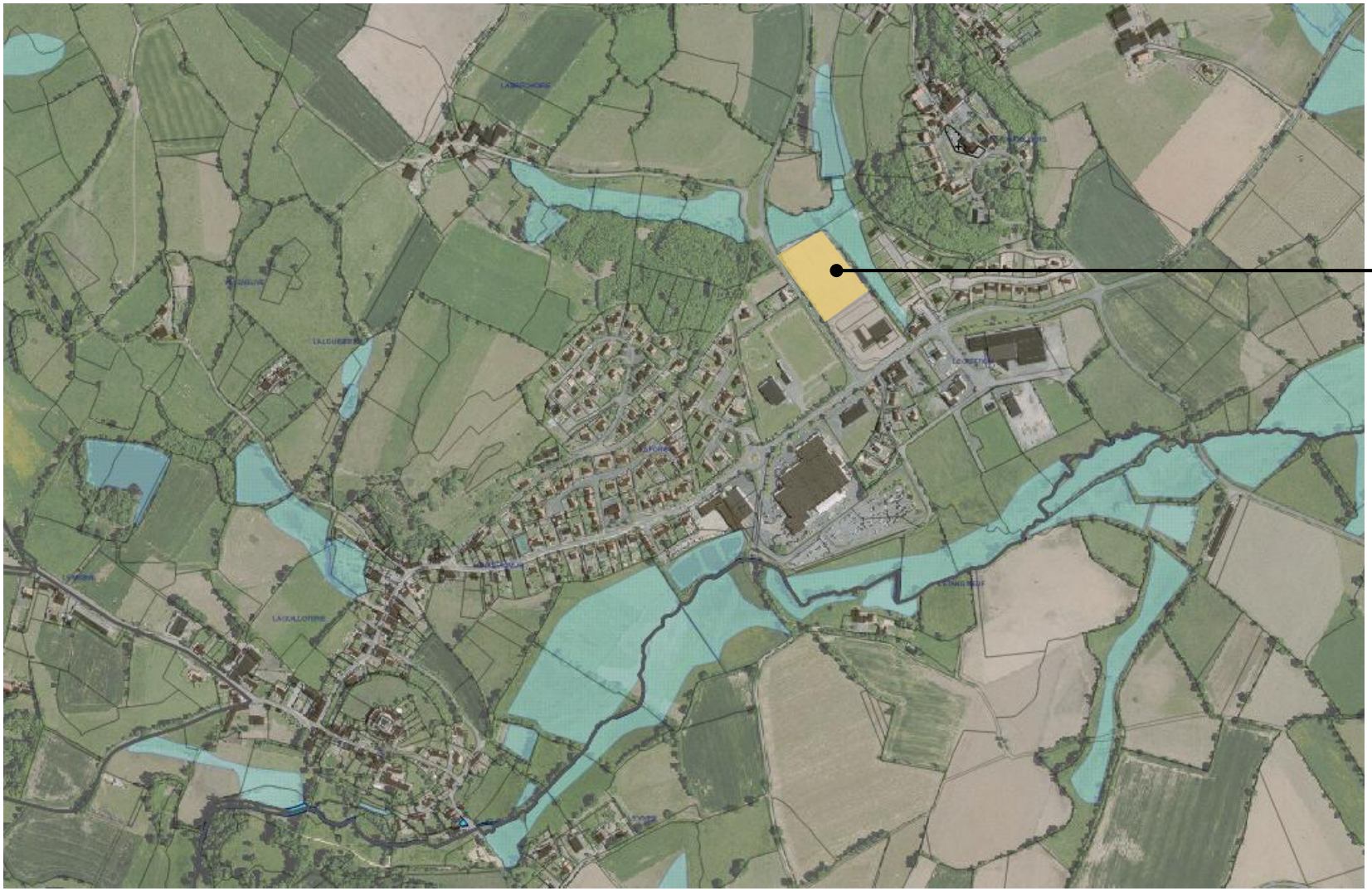
14 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

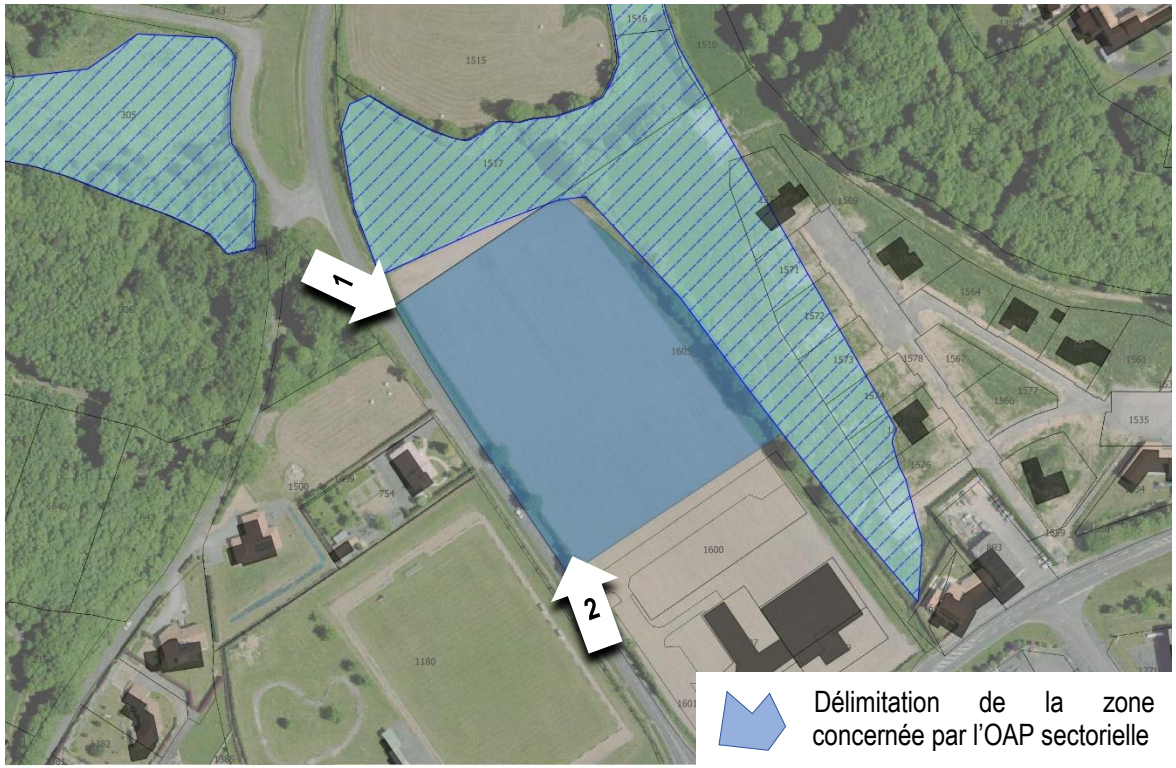
- Penser une desserte globale de cette zone en multipliant les accès et connexions aux quartiers voisins
- Maintien et valorisation des éléments paysagers existants
- Permettre le respect d'une certaine densité bâtie au sein de ce secteur stratégique

10. COMMUNE DE SEVREMONT _ CHATELLIERS-CHATEAUMUR

a) *Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg*



b) Etat actuel de la zone 1AU du Lotissement du Bois



Délimitation de la zone concernée par l'OAP sectorielle

Zone 1AU - SEVREMONT _ CHATELLIERS-CHATEAUMUR - LOTISSEMENT DU BOIS

Superficie : **environ 13.400** m²

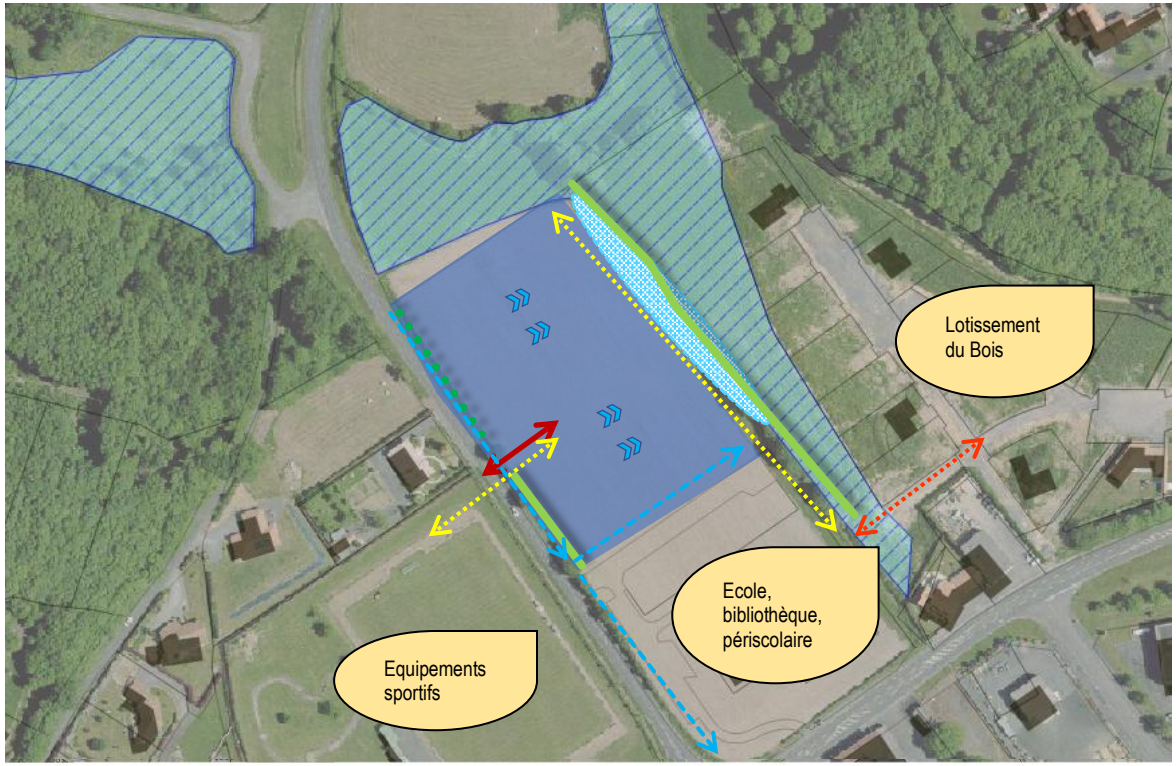




Etat des lieux :

- Zone constituant la tranche 3 du lotissement du Bois (qui a débuté à l'est)
- Zone située à proximité immédiate des équipements principaux de la commune : école, équipements sportifs …
- Présence d'une zone humide conséquente en bordure de la zone

c) Etat projeté de la zone 1AU du Lotissement du Bois



Zone 1AU - SEVREMONT _ CHATELLIERS-CHATEAUMUR - LOTISSEMENT DU BOIS

ELEMENTS A CREER

- Principe d'accès à la zone à créer
- Principe de future connexion possible à anticiper
- Principe de liaison douce à créer
- Frange végétale (essences locales) à créer
- Zone pouvant recevoir les eaux pluviales, si préalablement gérées (léger débordement de la zone humide)

ELEMENTS A CONSERVER :

- Liaisons douces existantes
- Haie d'essences locales à conserver
- Zone humide
- Sens de la pente (en tenir compte pour la gestion des eaux pluviales)
- Réseau de collecte ou fossé puis rejet dans le milieu naturel

DENSITÉS :

14 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

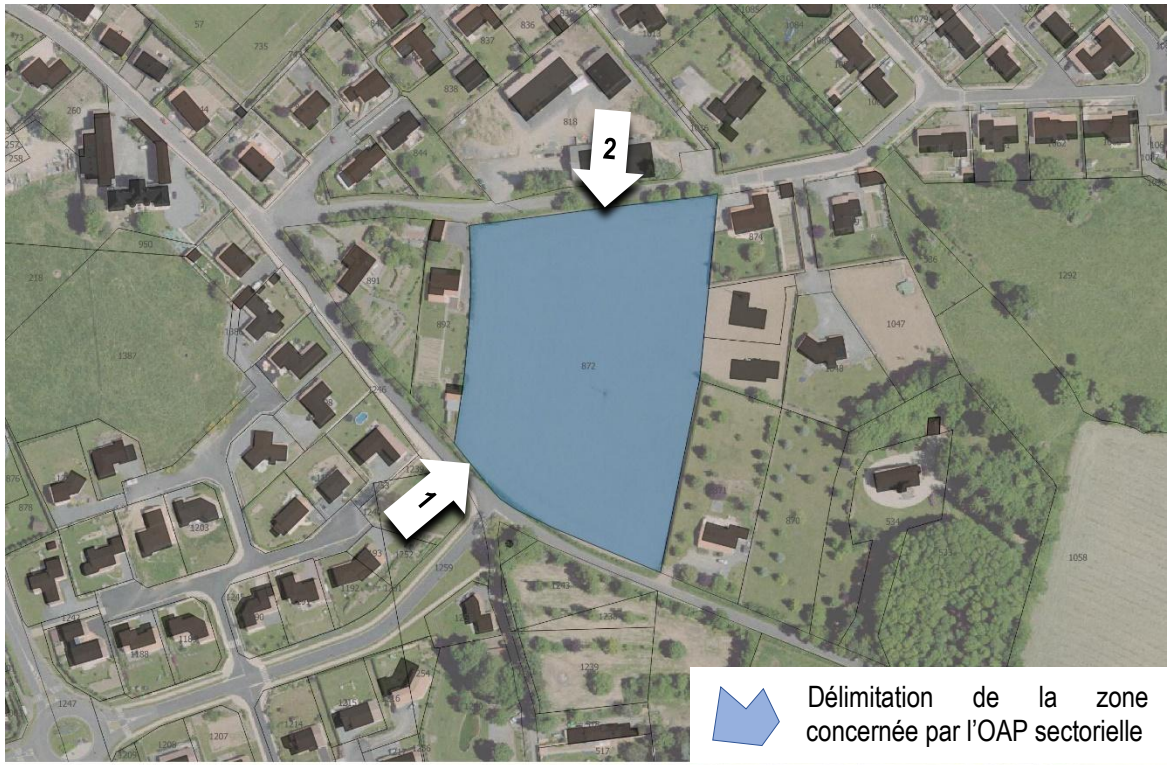
- Poursuivre l'aménagement du lotissement du Bois, en lien avec les équipements situés au sud
- Soigner la frange ouest du quartier (entrée de bourg) avec un aménagement paysager adapté
- Créer un maillage de liaisons douces interne au lotissement du Bois dans son ensemble et permettant de rejoindre les équipements sportifs et la partie ouest du bourg

11. COMMUNE DE SEVREMONT _LA FLOCELLIERE

a) *Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg*



b) Etat actuel de la zone 1AU de Sainte-Anne



Délimitation de la zone concernée par l'OAP sectorielle

Zone 1AU - SEVREMONT _ FLOCELLIERE (LA) - SAINTE ANNE

Superficie : **environ 15.200** m²

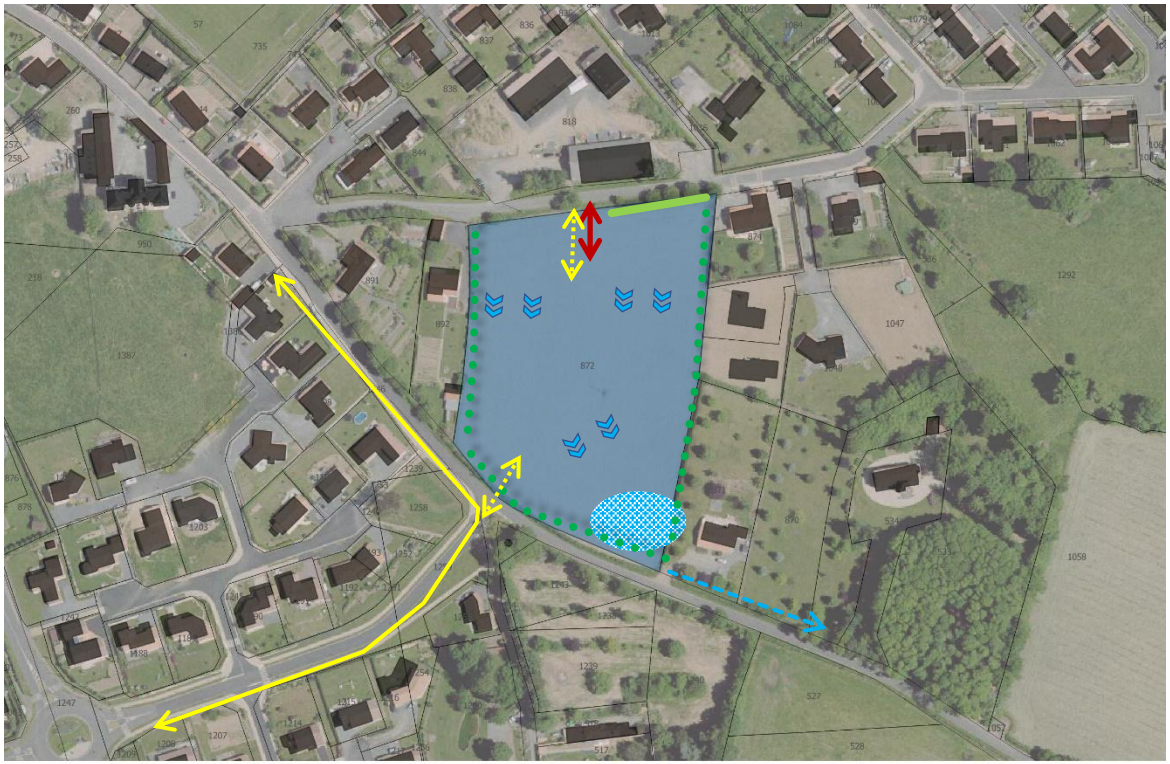




Etat des lieux :

- Zone située à l'est du bourg de la Flocellière à Sèvremont
- Grand champ cultivé situé au cœur d'une zone résidentielle (dent creuse)
- Zone en contact direct avec deux voies, au nord et au sud
- Présence d'une haie sur une partie de la frange nord de la zone

c) Etat projeté de la zone 1AU de Sainte-Anne



Zone 1AU - SEVREMONT _ FLOCELLIERE (LA) - SAINTE ANNE

ELEMENTS A CREER

Principe d'accès véhicule à la zone à privilégier

Principe de liaison douce à créer

Frange végétale (essences locales) à créer

Zone de gestion des eaux pluviales (position indicative)

ELEMENTS A CONSERVER :

Liaison douce existante

Haie d'essences locales à conserver

Sens de la pente (en tenir compte pour la gestion des eaux pluviales)

Fossé puis rejet dans le milieu naturel

DENSITÉS :

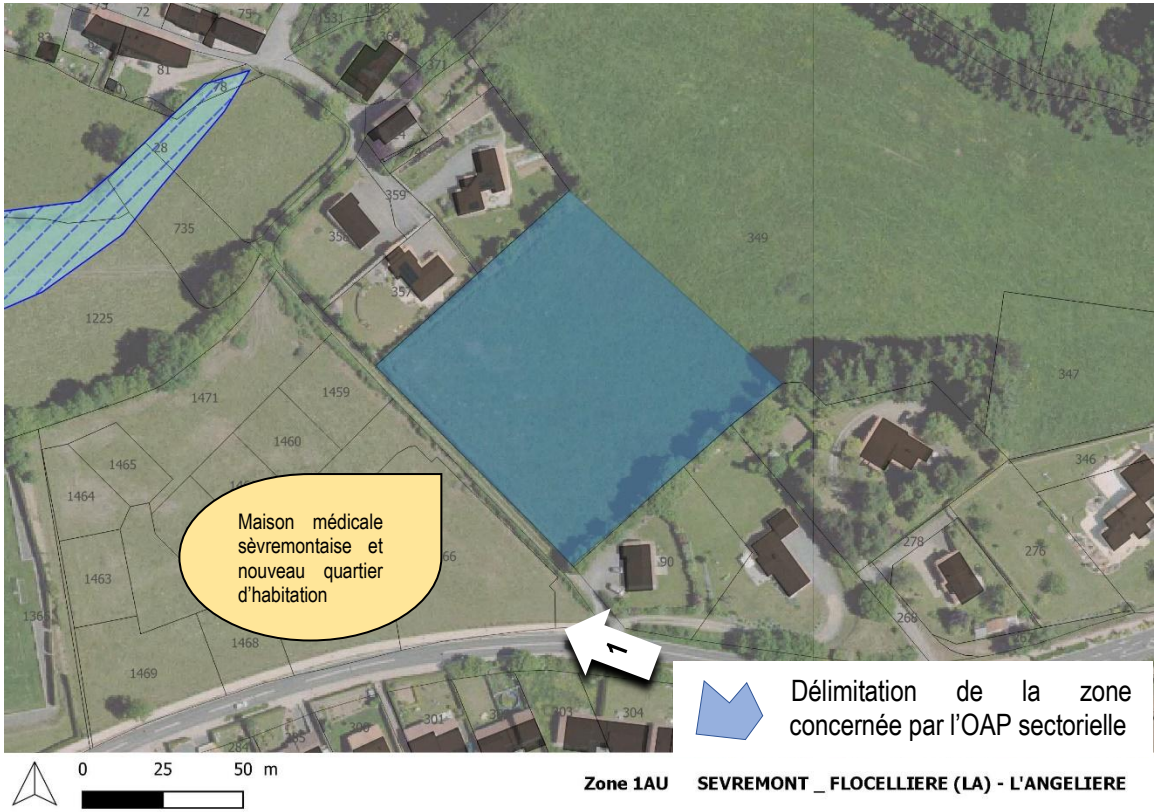
17 logts/ha

Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

- Maintenir la haie existante au nord
- Planter les franges du futur quartier pour une meilleure intégration avec les constructions voisines
- Connecter les liaisons douces du futur quartier avec le réseau existant sur les abords.
- Privilégier un accès véhicule par le nord du site et garder une « entrée de bourg verte » au sud

d) *Etat actuel de la zone 1AU de l'Angelière*



Superficie : **environ 7.300** m²

Etat des lieux :

- Zone située à l'ouest du bourg de la Flocellière, au niveau de la nouvelle centralité de Sèvremont
- Cette zone est en contact direct avec un secteur en mutation et en construction pour l'aménagement de la maison médicale sèvremontaise.
- Proximité également des équipements sportifs







e) Etat projeté de la zone 1AU de l'Angelière



Zone 1AU - SEVREMONT _ FLOCELLIERE (LA) - L'ANGELIERE

ELEMENTS A CREER

Principe d'accès véhicule à la zone à privilégier

Principe de liaison douce à créer

Frange végétale (essences locales) à créer

ELEMENTS A CONSERVER :

Haie d'essences locales à conserver

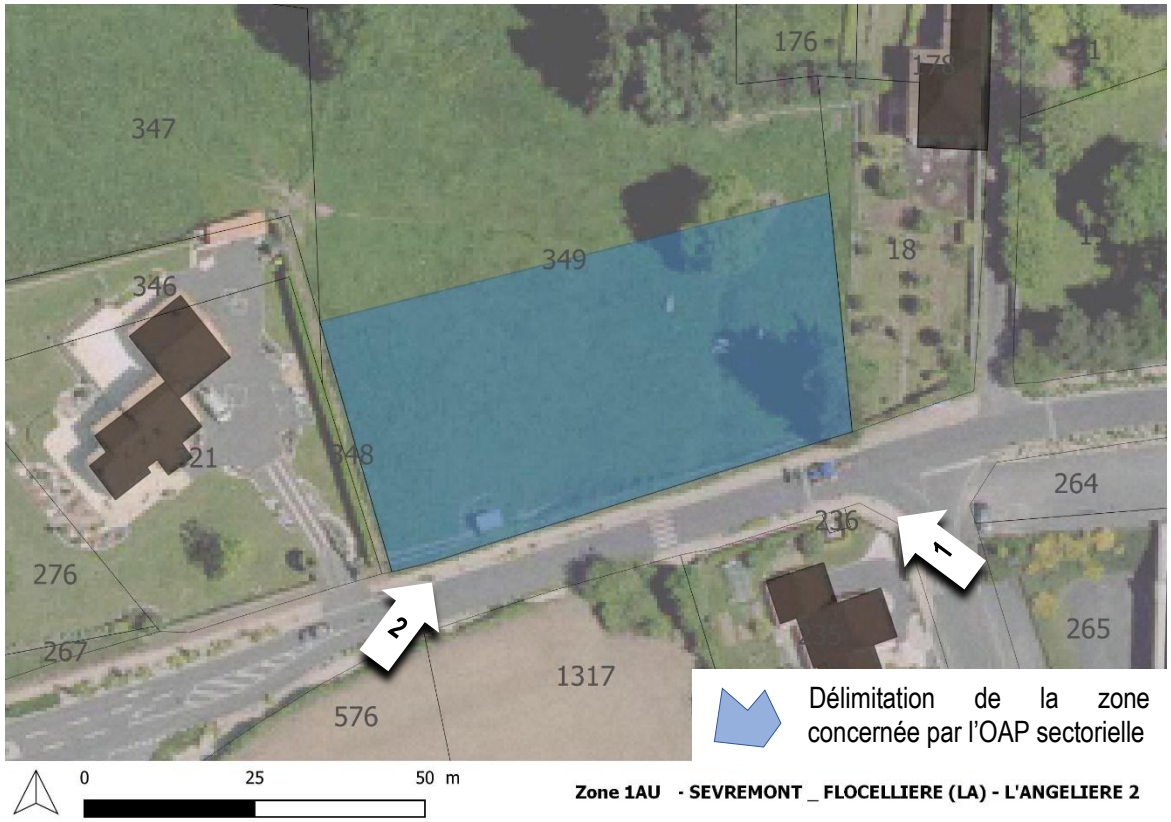
DENSITÉS :

17 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

- Conforter la « nouvelle centralité » de la Commune Nouvelle de Sèvremont, en menant une opération d'aménagement résidentiel en contact direct avec la maison médicale et les équipements sportifs.
- Maintenir les haies existantes qui encadrent le site
- Prévoir des liaisons douces permettant de relier ce nouveau quartier à la centralité sèvremontaise

f) Etat actuel de la zone 1AU de l'Angelière 2



Délimitation de la zone concernée par l'OAP sectorielle

Zone 1AU - SEVREMONT _ FLOCELLIERE (LA) - L'ANGELIERE 2





Superficie : **environ 2.700** m²

Etat des lieux :

- Zone située à l'ouest du bourg de la Flocellière, en continuité des quartiers résidentiels existants et à proximité de la nouvelle centralité de Sèvremont
- Une liaison douce longe ce secteur permettant de relier les deux bourgs des communes déléguées de Saint-Michel-Mont-Mercure et La Flocellière
- La rue est encadrée de végétation lui conférant un caractère presque « champêtre »

g) Etat projeté de la zone 1AU de l'Angelière 2



Zone 1AU - SEVREMONT _ FLOCELLIERE (LA) - L'ANGELIERE 2

ELEMENTS A CREER

Principe d'accès véhicule à la zone à privilégier

Principe de liaison douce à créer

Principe d'accès possible vers le nord de la zone, en anticipation d'une possible extension du quartier

Maintenir l'aspect à dominante végétale côté rue

ELEMENTS A CONSERVER :

Arbre existant à conserver

Liaison douce existante à valoriser

DENSITÉS :

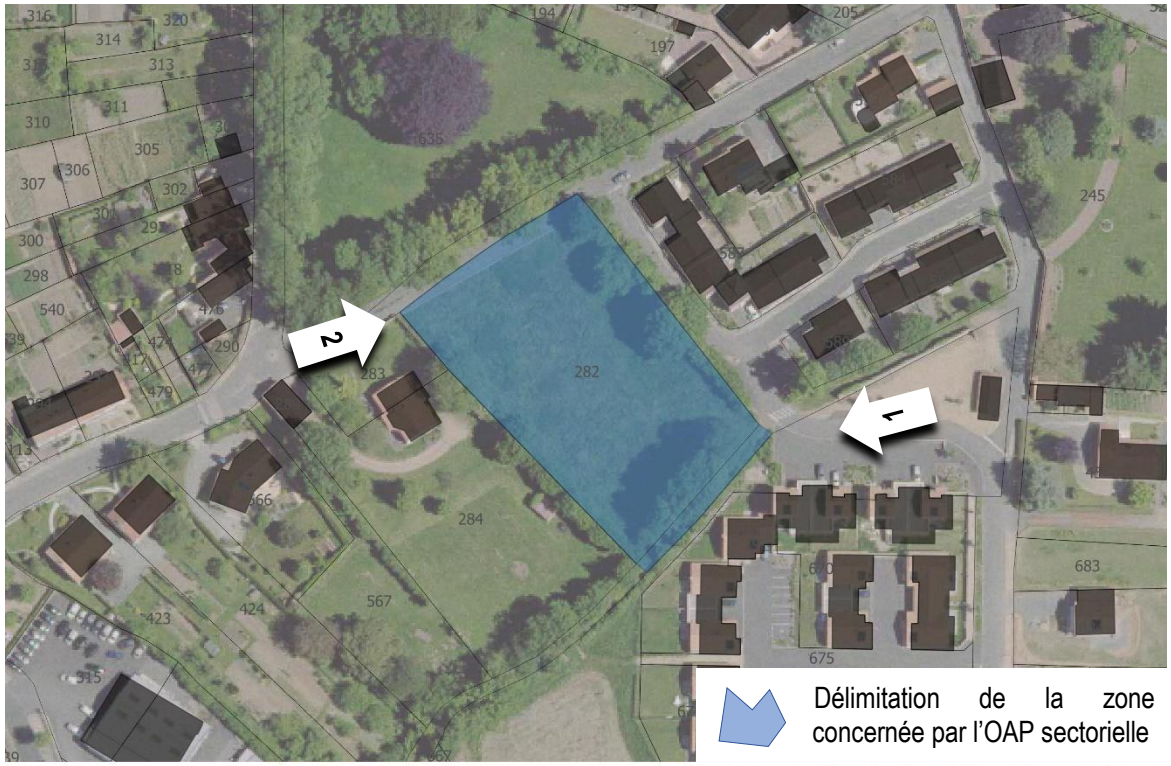
17 logts/ha

Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

- Conforter la « nouvelle centralité » de la Commune Nouvelle de Sèvremont, et prévoir une première tranche d'urbanisation, venant dialoguer avec le tissu résidentiel déjà en place.
- Prévoir une frange végétale pour un accompagnement paysager de cette entrée de bourg
- Prévoir des liaisons douces permettant de relier ce nouveau quartier à la centralité sèvremontaise

h) Etat actuel de la zone 1AU du centre



Délimitation de la zone concernée par l'OAP sectorielle

Zone 1AU · SEVREMONT _ FLOCELLIERE (LA) - CENTRE

Superficie : **environ 4.500** m²





Etat des lieux :

- Zone au cœur du bourg de la commune déléguée de la Flocellière, voisinant une opération d'habitat groupé
- Elle se situe à proximité d'une coulée verte qui serpente ce bourg et un chemin arboré longe la partie sud du site
- Zone située au cœur des équipements et services de la Flocellière (Poste, banque, école publique …)
- Des rues encadrent ce secteur (bonne desserte)

i) Etat projeté de la zone 1AU du centre



Zone 1AU · SEVREMONT _ FLOCELLIERE (LA) - CENTRE

ELEMENTS A CREER

Principe d'accès véhicule à la zone à privilégier

Principe de liaison douce à créer

Principe d'accès à l'ouest du site à prévoir pour permettre le lien avec la zone de densification qui jouxte le site

ELEMENTS A CONSERVER :

Haie d'essences locales à conserver

Liaison douce existante à valoriser

DENSITÉS :

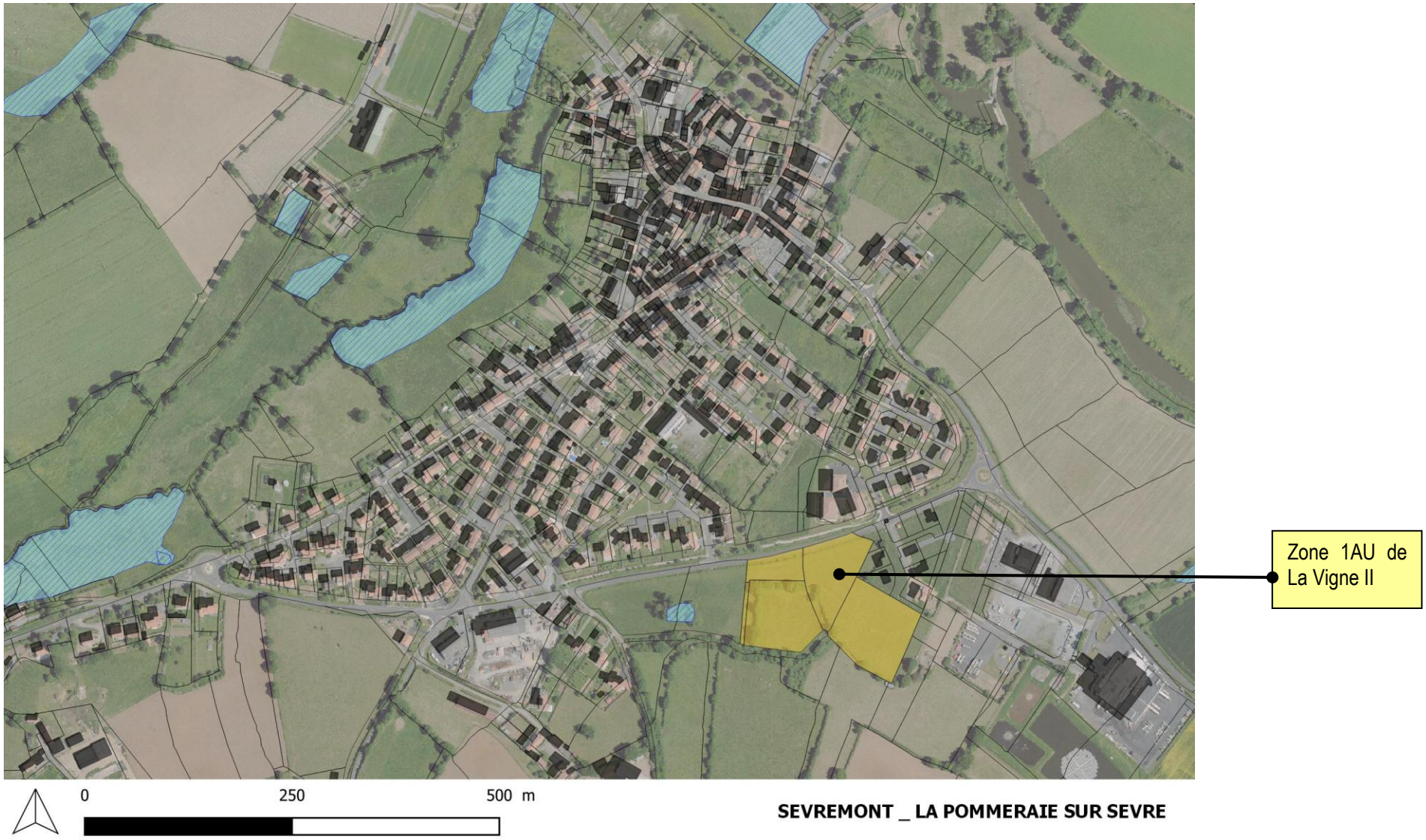
17 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

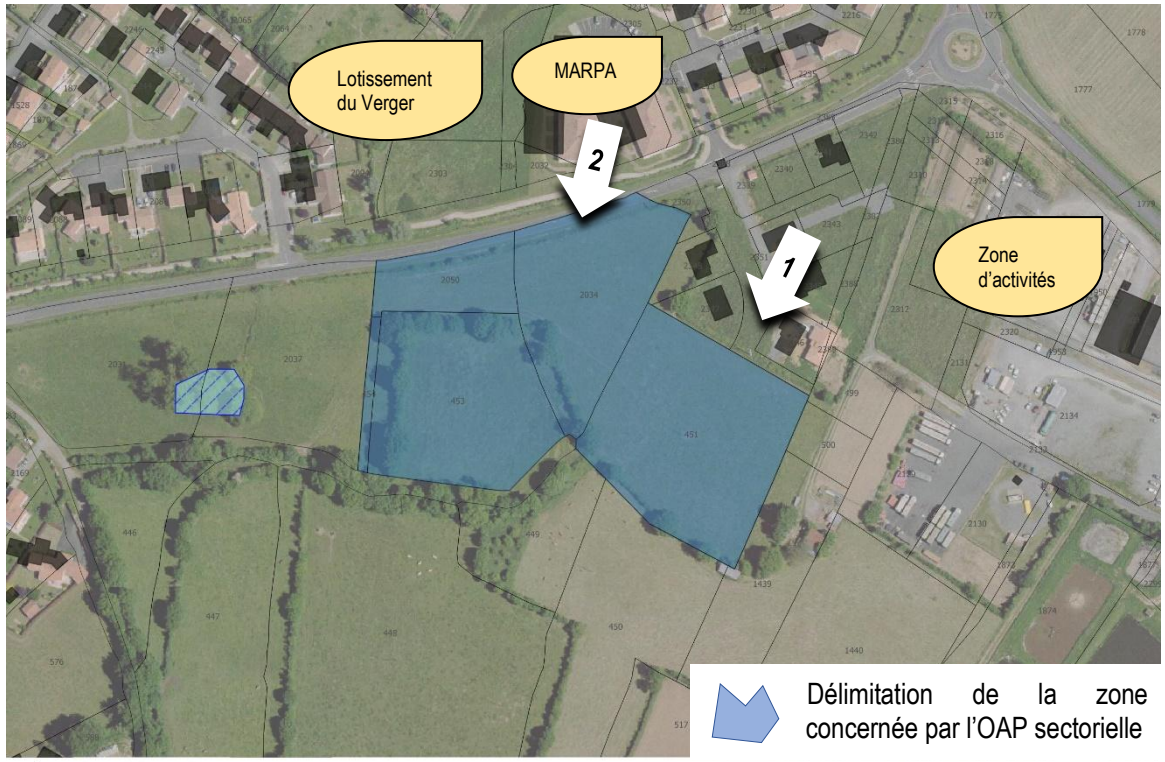
- Aménager une grande dent creuse en cœur de bourg et la relier aux quartiers résidentiels voisins existants
- Maintenir les haies existantes qui encadrent le site
- Prévoir des liaisons douces permettant de relier ce nouveau quartier à la centralité sèvremontaise

12. COMMUNE DE SEVREMONT _ LA POMMERAIE-SUR-SEVRE

a) *Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg*



b) Etat actuel de la zone 1AU de La Vigne II



Délimitation de la zone concernée par l'OAP sectorielle

Zone 1AU - SEVREMONT _ POMMERAIE-SUR-SEVRE (LA) - LA VIGNE II

Superficie : **environ 23.100** m²





Etat des lieux :

- Zone située au sud du bourg et de la maison de retraite
- Zone en continuité d'un quartier d'habitation existant
- Proximité de la voie de contournement du bourg de la Pommeraie-sur-Sèvre à Sèvremont
- Proximité d'une zone d'activités

c) Etat projeté de la zone 1AU de La Vigne II



Zone 1AU - SEVREMONT _ POMMERAIE-SUR-SEVRE (LA) - LA VIGNE II

ELEMENTS A CREER

- Principe d'accès à la zone à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Frange végétale (essences locales) à créer

ELEMENTS A CONSERVER :

- Chemin creux ou liaison douce existants
- Haie d'essences locales à conserver
- Zone humide
- Sens de la pente (en tenir compte pour la gestion des eaux pluviales)
- Fossé puis rejet dans le milieu naturel

DENSITÉS :

14 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

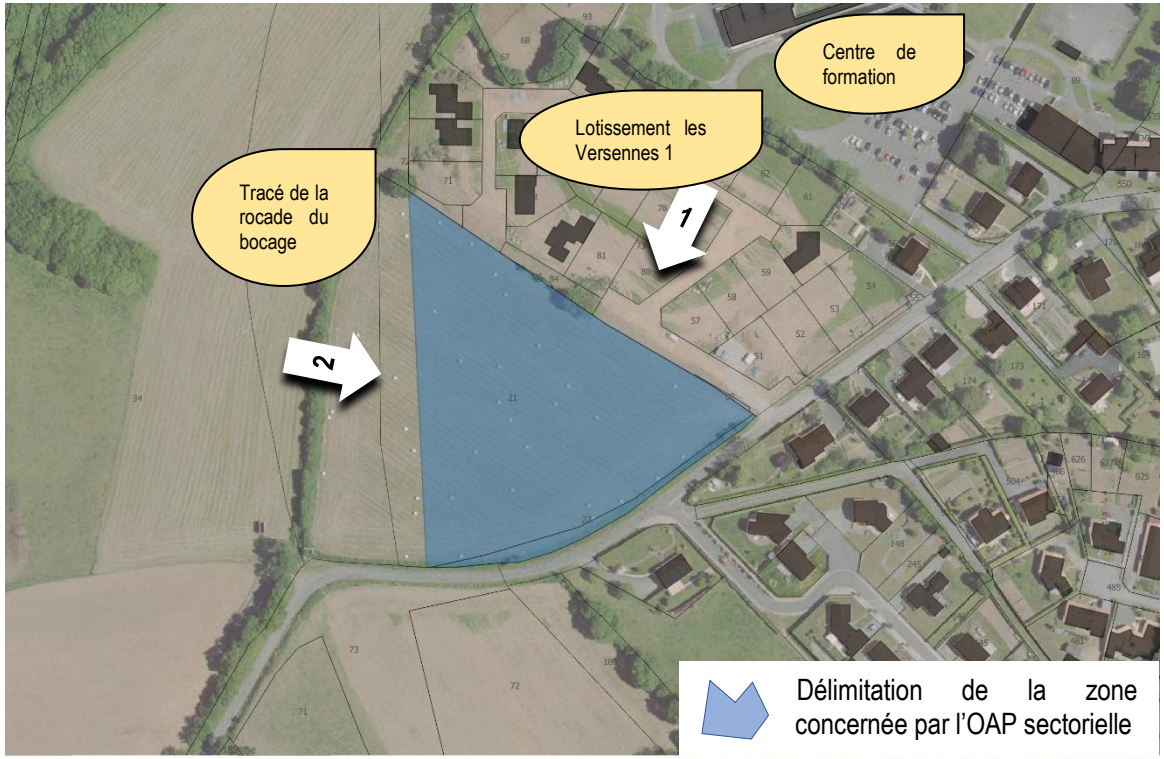
- Composer le nouveau quartier en intégrant la trame bocagère existante
- Relier le nouveau quartier au chemin creux situé au sud
- Effectuer la connexion avec le quartier résidentiel existant à l'est
- Planter la frange nord du quartier, longeant la voie de contournement du bourg

13. COMMUNE DE SEVREMONT _ SAINT MICHEL MONT MERCURE

a) Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg



b) Etat actuel de la zone 1AU de Versennes II



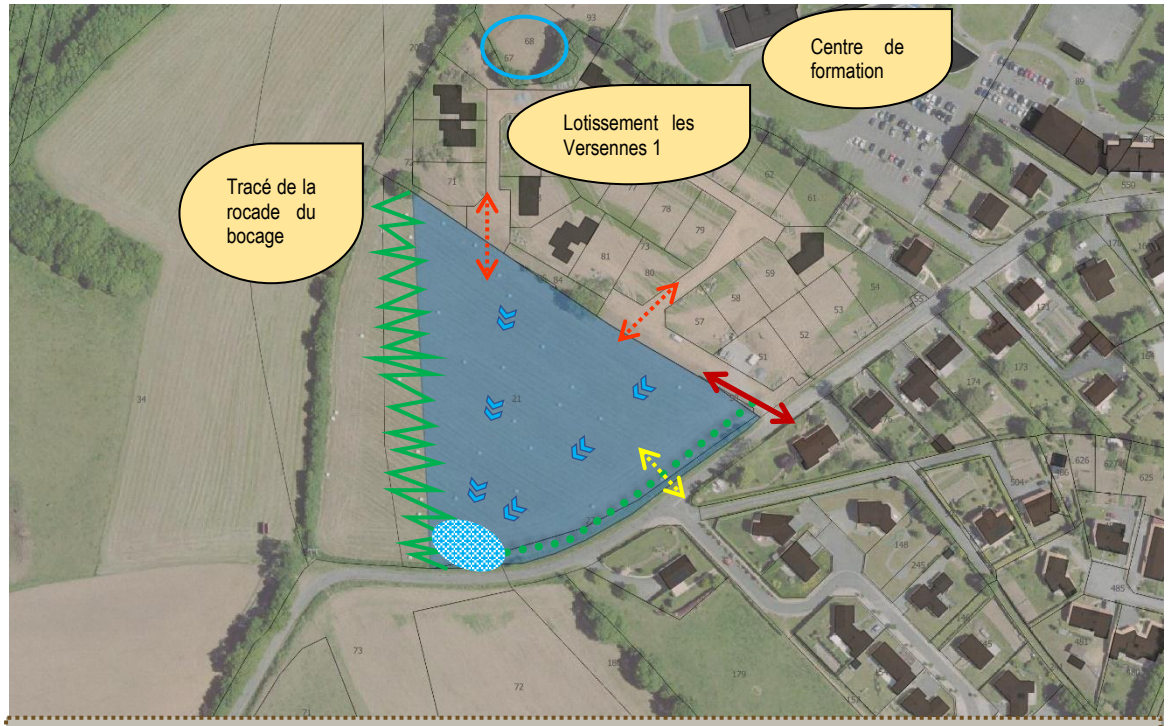
Zone 1AU - SEVREMONT _ SAINT MICHEL MONT MERCURE - VERSENNES II

Superficie : **environ 14.300** m²

Etat des lieux :

Le site se situe au sein de l'enveloppe urbaine existante, en transition entre zone d'activités et quartier résidentiel.

c) Etat projeté de la zone 1AU de Versennes II



Orientations :

- Relier la tranche 1 et 2 du quartier des Versennes
- Prévoir une frange sud plantée
- Anticiper le futur tracé de la rocade du bocage, en prévoyant une zone tampon végétalisée

ELEMENTS A CREER

- Principe d'accès véhicule à privilégier
- Principe de raccordement aux voies de la tranche 1 du quartier
- Principe de liaison douce à créer
- Frange végétale (essences locales) à créer
- Zone tampon végétale de transition avec la future rocade du bocage (filtre visuel et sonore)
- Zone de gestion des eaux pluviales (position indicative)

ELEMENTS A CONSERVER :

- Sens de la pente (en tenir compte pour la gestion des eaux pluviales)
- Bassin de gestion des eaux pluviales vers lequel s'acheminent les eaux collectées du lotissement « les Versennes 1 ».

17 logts/ha

Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

d) Etat actuel de la zone 1AU de la Route du Boupère



Délimitation de la zone concernée par l'OAP sectorielle

Zone 1AU - SEVREMONT _ SAINT MICHEL MONT MERCURE - ROUTE DU BOUPERE





Superficie : **environ 28.600** m²

Etat des lieux :

- Zone située au sud du bourg de la commune déléguée de Saint-Michel-Mont-Mercure
- Zone bordée au sud par la rocade du bocage (recul imposé) et entourée de zones résidentielles
- Des liaisons douces permettent de relier ce secteur au bourg
- Site traversé par un chemin arboré

e) Etat projeté de la zone 1AU de la Route du Boupère



Zone 1AU - SEVREMONT _ SAINT MICHEL MONT MERCURE - ROUTE DU BOUPERE

ELEMENTS A CREER

Principe d'accès véhicule à privilégier

Principe de raccordement aux voies du quartier situé au nord

Zone tampon végétale de transition avec la future rocade du bocage (filtre visuel et sonore)

ELEMENTS A CONSERVER

Zone humide

Liaison douce à conserver

Haie d'essences locales à conserver

DENSITÉS :

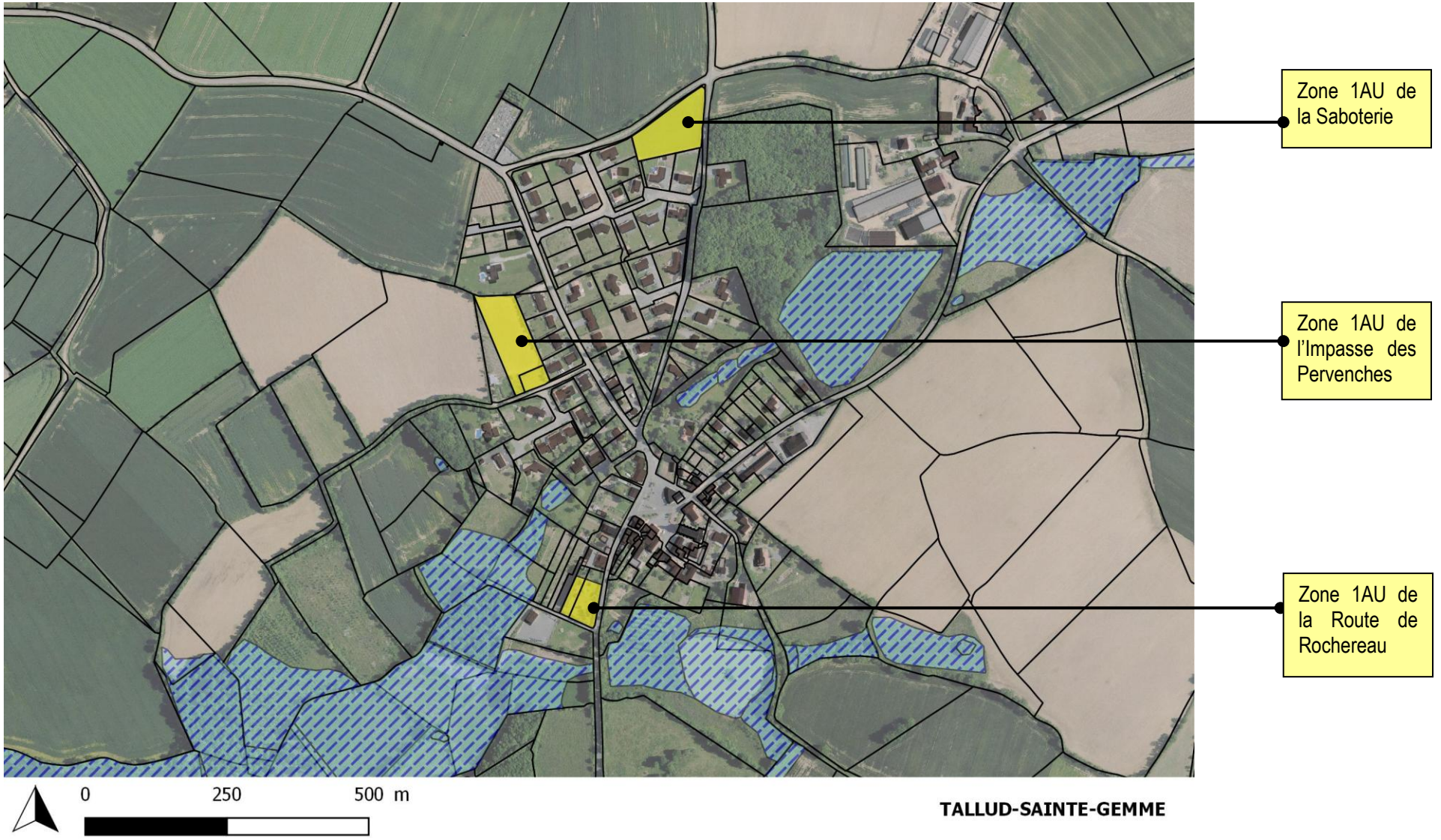
17 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

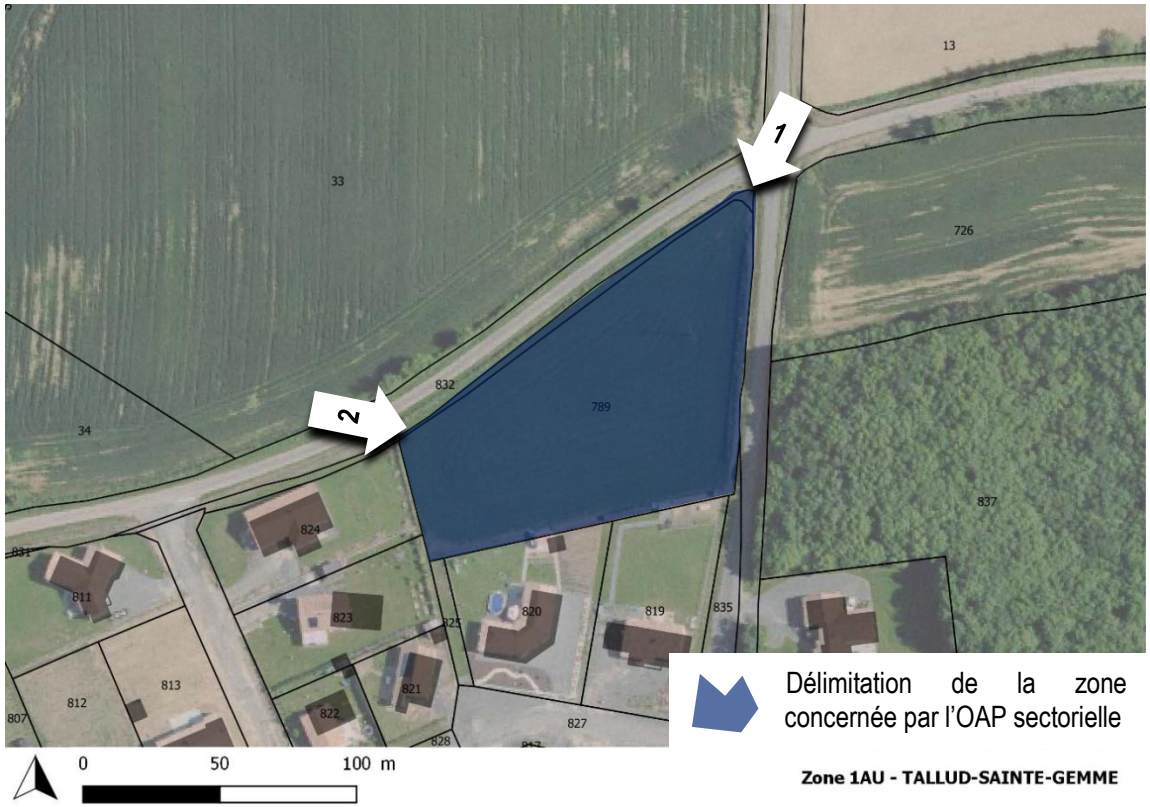
- Relier ce nouveau quartier aux quartiers résidentiels voisins, en mutualisant des accès et en créant des connexions douces
- Maintenir le réseau de haies bocagères existant
- Prévoir l'aménagement en maintenant le chemin arboré central

14. COMMUNE DE TALLUD-SAINTE-GEMME

a) *Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg*



b) Etat actuel de la zone 1AU de la Saboterie



Délimitation de la zone concernée par l'OAP sectorielle

Zone 1AU - TALLUD-SAINTE-GEMME

Superficie : **environ 4.700** m²

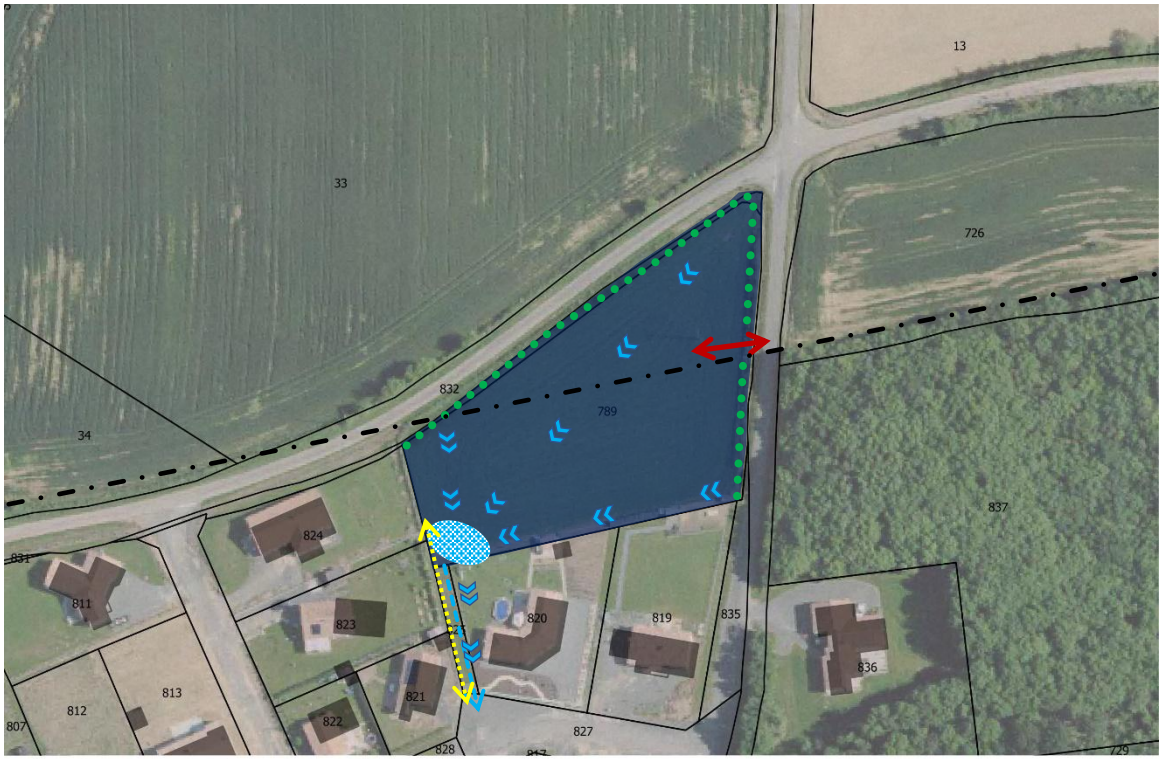




Etat des lieux :

- Zone située au nord du bourg du Tallud-Sainte-Gemme
- Zone située entre la zone résidentielle et la voie marquant la limite nord du bourg
- Terrain non cultivé

c) Etat projeté de la zone 1AU de la Saboterie



Zone 1AU - TALLUD-SAINTE-GEMME

Orientations :

- Se connecter au quartier existant au sud (au moins par le biais d'une liaison douce)
- Soigner les franges du quartier, qui marquent des entrées de bourg (plantation de haies)

ELEMENTS A CREER

Principe d'accès véhicule à la zone à privilégier

Principe de liaison douce à créer

Frange végétale (essences locales) à créer

Zone de gestion des eaux pluviales (position indicative), dans le cas où les bassins existants ne sont pas suffisants (voir quartiers voisins)

ELEMENTS A CONSERVER :

Sens de la pente (en tenir compte pour la gestion des eaux pluviales)

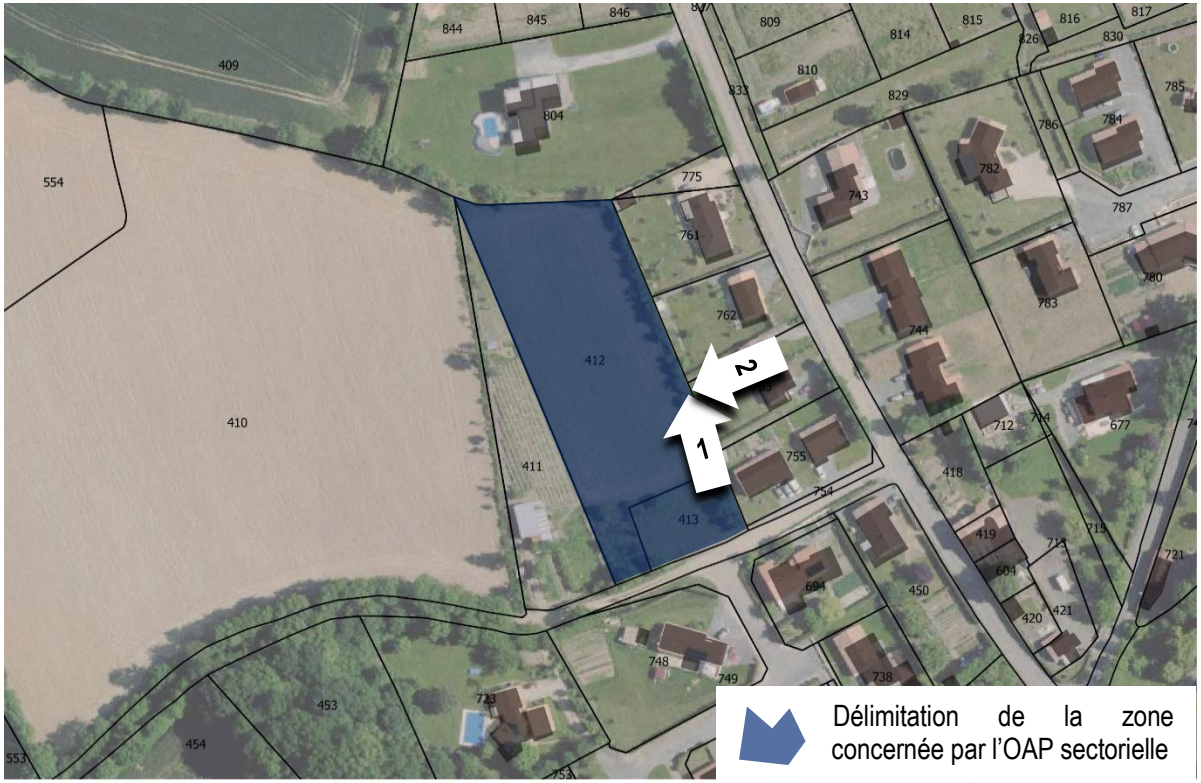
Présence d'une ligne électrique (en tenir compte pour l'implantation des constructions)

Réseau de collecte

DENSITÉS :

14 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

d) Etat actuel de la zone 1AU de l'Impasse des Pervenches



Superficie : **environ 5.600** m²

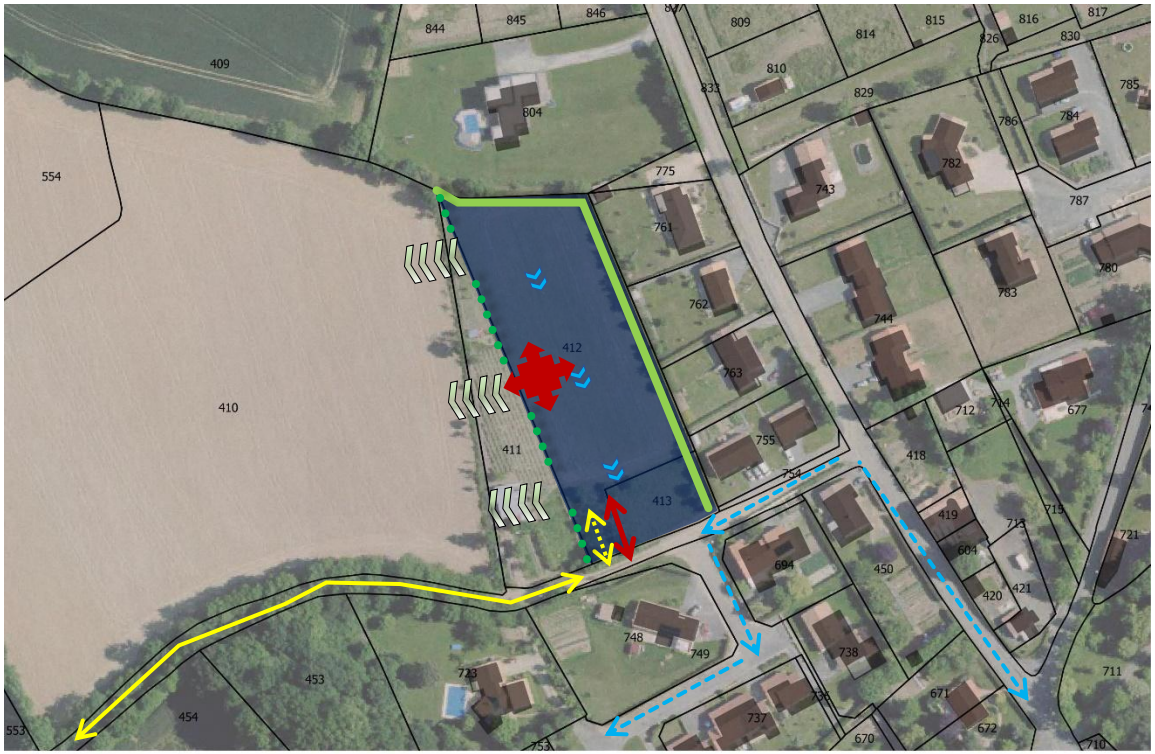




Etat des lieux :

- Zone en arrière-plan d'un front bâti, en épaisseur du tissu du bourg
- Zone bordée au sud par une route
- L'est de la zone est planté de haies de fond de jardins (pour les parcelles construites qui la jouxte)

e) Etat projeté de la zone 1AU de l'Impasse des Pervenches



Zone 1AU - TALLUD-SAINTE-GEMME

Orientations :

- Construire en arrière-plan d'un front bâti existant
- Anticiper l'extension de ce nouveau quartier vers l'ouest (ne pas bloquer ce possible développement)
- Relier le quartier au chemin existant

ELEMENTS A CREER

Principe d'accès à la zone à créer (prévoir une placette de desserte des lots, qui pourra être connectée, à termes à la future extension envisagée à l'ouest)

Principe de liaison douce à créer

Anticiper l'extension du quartier à l'ouest

Frange végétale (essences locales) à créer

ELEMENTS A CONSERVER :

Chemin existant

Haie existante à conserver et à renforcer

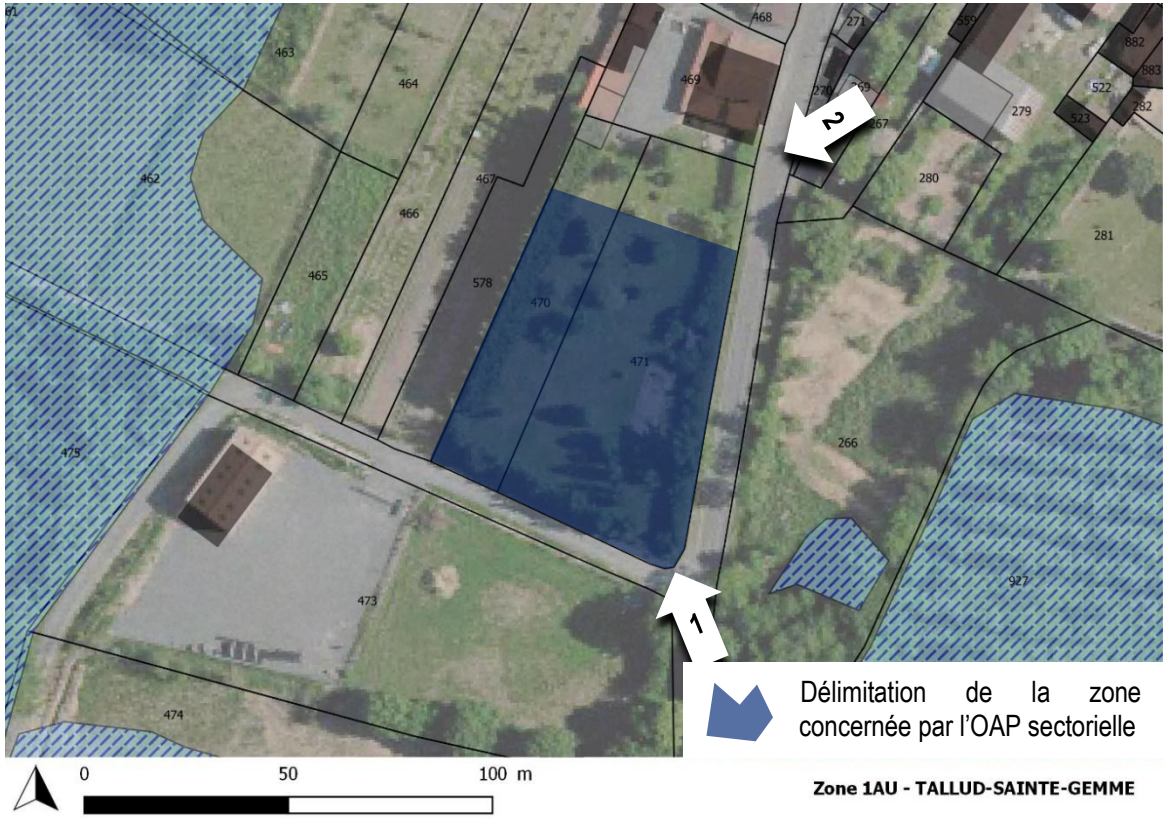
Sens de la pente (en tenir compte pour la gestion des eaux pluviales)

Réseau de collecte

DENSITÉS :

14 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

f) Etat actuel de la zone 1AU de la Route du Rochereau



Superficie : **environ 2.000** m²

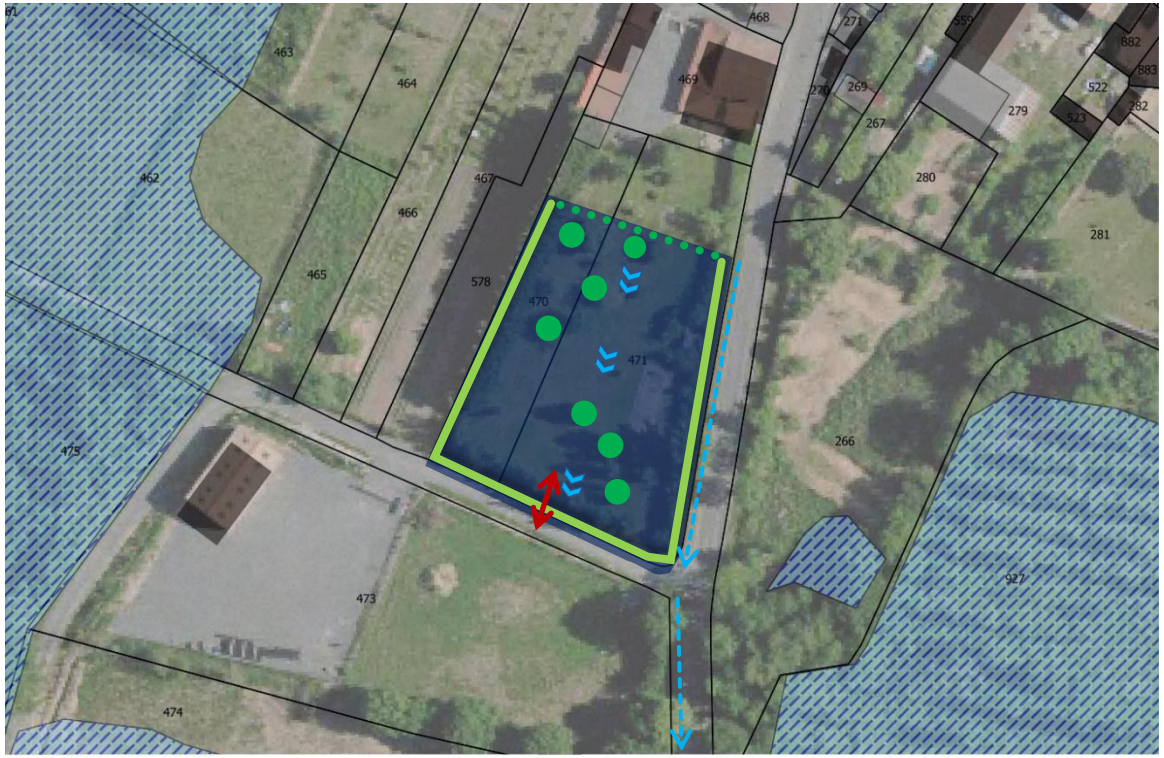
Etat des lieux :

- Zone située au sud du bourg
- Grand jardin d'une propriété située au nord
- Présence de sujets arborés et de haies en limite de parcelle
- Marque l'entrée de bourg sud du Tallud-Sainte-Gemme





g) Etat projeté de la zone 1AU de la Route du Rochereau



Zone 1AU - TALLUD-SAINTE-GEMME

ELEMENTS A CREER

Principe d'accès véhicule à privilégier pour la desserte de l'ensemble de la zone

Haie d'essences locales à créer

ELEMENTS A CONSERVER :

Haie à conserver

Arbre à conserver

Sens de la pente (en tenir compte pour la gestion des eaux pluviales)

Fossé acheminant les eaux vers le Loing

DENSITÉS :

14 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

- Aménager le jardin d'une grande propriété en maintenant un espace privatif pour l'habitation existante au nord
- Maintenir les haies bordant la parcelle
- Intégrer autant que possible les arbres existants à l'aménagement
- Privilégier l'accès à la zone en dehors de la route départementale d'entrée de bourg

2ème PARTIE – Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles à vocation économique

1. PRESCRIPTIONS GENERALES COMMUNES A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES A VOCATION ECONOMIQUE

• Trame viaire, stationnement et espaces extérieurs

La trame viaire de ces zones d'activités doit tendre vers des gabarits adaptés à la fréquentation de la zone (éviter le surdimensionnement des infrastructures).

La trame viaire projetée représentée par les principes de voie est reliée systématiquement aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des distorsions ou des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

Les caractéristiques d'aménagement des **voies de desserte** sont adaptées au besoin des zones à desservir (largeur, revêtement de qualité durable et pérenne, ….). Elles pourront avoir un usage mixte (partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons)**.**

Le **stationnement des véhicules automobiles** au sein de ces zones privilégiera des aires de stationnement mutualisées. Ces dernières seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site.

La trame viaire interne favorise l'intégration dans ses aménagements de la structure paysagère constituée par la trame des haies, boisements et fossés lorsqu'ils existent, pour en faire des éléments de morphologie urbaine. Elle veille à préserver les éventuelles continuités écologiques qui pourraient avoir comme support ces haies et fossés.

Des **cheminements doux** seront prévus pour permettre la circulation sécurisée des piétons et/ou cyclistes. Ces cheminements peuvent compléter la trame viaire prévue ou être réalisés en voie propre. L'usage de **matériaux perméables** sera privilégié, afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie, tout en anticipant les questions d'entretien de ces cheminements (zérophyto).

L'ensemble des voies et espaces publics nouvellement créés devra être adapté autant que possible aux circulations des **personnes à mobilité réduite** (P.M.R.).

Ces futures zones économiques doivent être pensées comme des lieux de vie, en mettant l'accent sur le bien-être de ces usagers (intégrer à la réflexion la question des lieux de rencontre, de pause, liaisons douces, zones de covoiturage, ambiance végétale …).

- ## Intégration paysagère et adaptation au terrain naturel

L'intégration paysagère des constructions reste un enjeu majeur sur l'aménagement de ces zones. L'aménagement doit composer au maximum avec le réseau de haies existant et prévoir, au besoin, de nouvelles plantations (écrans paysagers), pour répondre à cet objectif d'intégration au niveau des vues proches et lointaines.
Les aménagements doivent au maximum suivre le terrain naturel et les **voies internes** aux opérations composer avec les **courbes de niveau.**

- ## Dispositifs, matériaux et respect de l'environnement

Il est demandé à tout porteur de projet sur les zones accueillant des opérations d'ensemble de choisir des matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement. Il est aussi conseillé de prévoir des dispositions telles que : des principes de gestion des eaux pluviales par techniques douces (noue), la limitation de l'imperméabilisation des sols, l'utilisation d'énergie propre.

Les futures opérations doivent être conçues en concertation avec la structure compétente en matière de **gestion des déchets**.

- ## Gestion des eaux pluviales

Les aménagements doivent privilégier le parcours de l'eau à ciel ouvert (éviter le recours au tout-tuyau), par des **techniques douces** telles que des dispositifs de collecte de type noues aménagées, tranchées et voies drainantes….

Des bassins permettent de recueillir les eaux pluviales et servent de zone tampon.

2. REPERAGE DES SECTEURS SOUMIS AUX PRESCRIPTIONS GENERALES COMMUNES A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION ECONOMIQUE

Les secteurs repérés ci-dessous doivent respecter les prescriptions générales décrites au niveau du chapitre précédent.



Zone 1AUE - MEILLERAIE-TILLAY (LA) - ENTREPRISE COUTAND EXTENSION



Zone 1AUE - MEILLERAIE-TILLAY (LA) - ZA BOURG EXTENSION

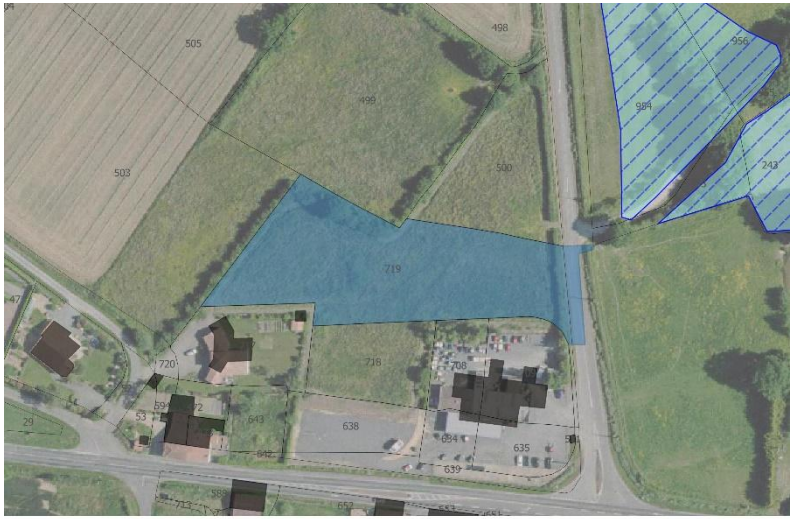


Zone 1AUE - POUZAUGES - MONTIFAUT VENDEOPOLE



Zone 1AUE - SAINT-MESMIN - ZA EXTENSION NORD

Délimitation des zones concernées par l'OAP sectorielle



Zone 1AUE - TALLUD-SAINTE-GEMME - LA VENDRIE EXTENSION



Zone 1AUE - SEVREMONT _ FLOCELLIERE (LA) - LA BLAUDERIE EXTENSION NORD



Zone 1AUE - SEVREMONT _ SAINT MICHEL MONT MERCURE - ZONE STATION SERVICE

Délimitation des zones concernées par l'OAP sectorielle