COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES HERBIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



DOSSIER APPROUVÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 1er juillet 2026

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de

Programme Local de l'Habitat,

Projet de modification 1

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président,
Christophe Hogard

OAP Sectorielles - Habitat

	Révision du PLUiH	
	atelierurbanova urbanisme & architecture · ASTYM · Eric ENON Paysagiste concepteur · Eau-Mega · CABINET COUDRAY	Géo Vendée Maison des Communes

SOMMAIRE

Sommaire 1

Légende type 2

Dispositions générales 3

A. Trame viaire, stationnement et espaces publics 4

B. Habitat, densité et formes urbaines 6

C. Topographie 9

D. Intégration environnementale 10

E. Intégration paysagère et traitement des lisières urbaines 11

Dispositions spécifiques par commune et par secteur 12

BEAUREPAIRE 13

LES EPESSES 20

LES HERBIERS 27

MESNARD LA BAROTIÈRE 36

MOUCHAMPS 39

SAINT MARS LA RÉORTHE 52

SAINT PAUL EN PAREDS 59

VENDRENNES 64

LEGENDE TYPE


Principe de voie à créer


Principe de voie à créer (si possible techniquement)


Principe de liaison douce à créer


Liaison douce existante sur laquelle se raccorder


Principe de haie basse à créer, étoffer ou maintenir


Arbre existant à conserver


Alignement d'arbre à planter


Principe de haie bocagère à créer, étoffer ou maintenir


Principe de front urbain à mettre en œuvre


Principe de placette ou carrefour qualitatif et convivial à aménager


Principe de mail planté avec stationnement à aménager


Principe de desserte des futurs lots

Le **respect des prescriptions** schématiques (légende ci-contre) et écrites est attendu dans un rapport de compatibilité.

Il s'agit d'un minimum à réaliser.

La localisation des éléments légendés est donc indicative dans la mesure où, si la prise en compte de la prescription est bien attendue, sa localisation pourra être revue à la marge en fonction des contraintes spécifiques du site et de l'aménagement global souhaité.

DISPOSITIONS GENERALES

Secteurs habitat

Les grands thèmes traités :

- Trame viaire, stationnement et espaces publics
- Habitat, densité et formes urbaines
- Topographie
- Intégration environnementale
- Intégration paysagère et traitement des lisières urbaines

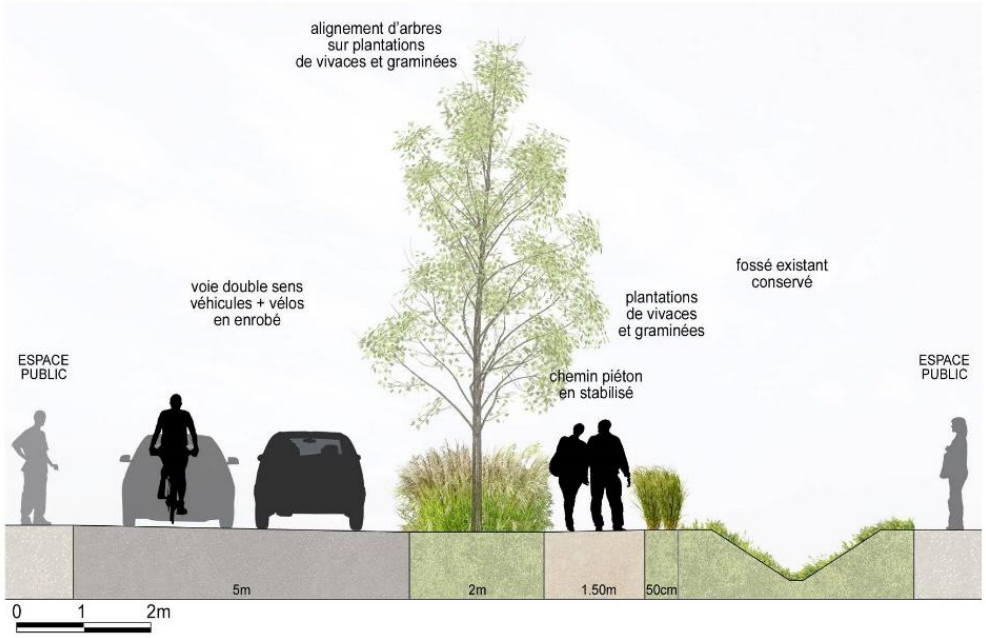
A. Trame viaire, stationnement et espaces publics

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 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.

La trame viaire 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 utiliser ces haies et fossés.

Exemple de voie ayant fait l'objet d'un traitement paysager végétalisé



Les caractéristiques d'aménagement des **voies de desserte** sont adaptées au volume des constructions à desservir. Elles pourront avoir un usage mixte (partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons), et **éviteront d'être en impasse**.

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

Le **stationnement des véhicules automobiles** au sein des nouvelles opérations sera géré à la parcelle ou sous forme d'aires de stationnement mutualisées. Celles-ci seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site. Le stationnement longitudinal sur les voies de desserte secondaire sera évité. Les revêtements perméables seront à favoriser.





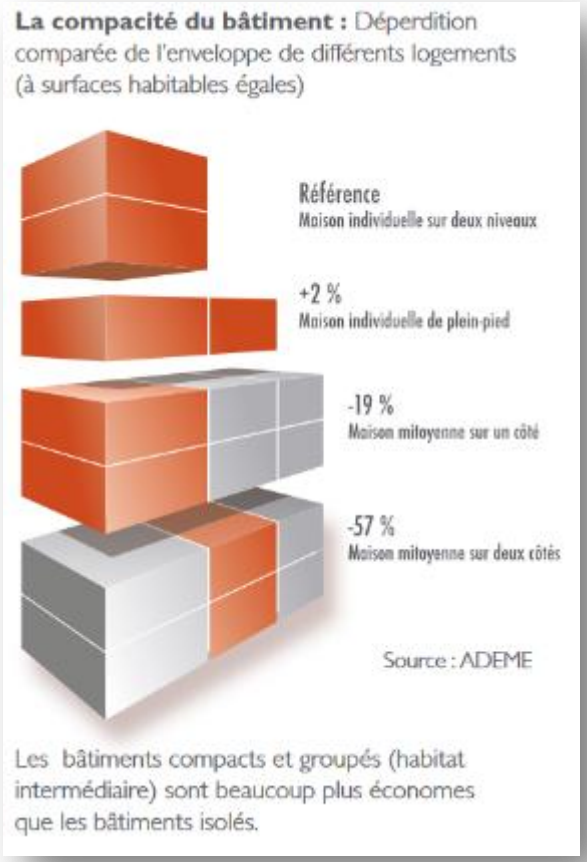

Emplacement privé de stationnement aménagé sous des pergolas végétales (mise en scène par la végétation pour limiter impact visuel des voitures)

B. Habitat, densité et formes urbaines

Les opérations nouvelles à vocation essentiellement résidentielle situées en extension, concourent à satisfaire un **objectif de densité brute, c'est-à-dire que la densité définie inclue les voiries et espaces publics ou communs. Le SCOT arrête une densité spécifique qui est relayée par le PADD avec des objectifs moyens par commune.**

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 logements, la construction de 3 logements ne doit pas compromettre la construction des 2 autres logements potentiels).

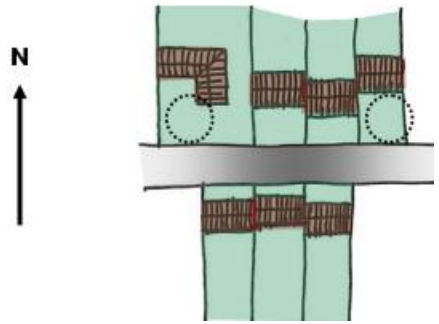
Les constructions et installations devront respecter, dans la mesure du possible, les **principes de l'éco-habitat** (orientation bioclimatique, compacité, luminosité, isolation, économies d'énergie, de ressources et de matière, ...), dans le respect des caractéristiques patrimoniales, architecturales et paysagères du lieu. Les constructions nouvelles auront une efficacité énergétique qui respecte à minima la réglementation thermique en vigueur.



*Dans tous les cas, l'optimum est **d'exposer les habitations au sud** mais une exposition sud-est ou sud-ouest est tout à fait acceptable. Ces exemples restent en effet schématiques.*

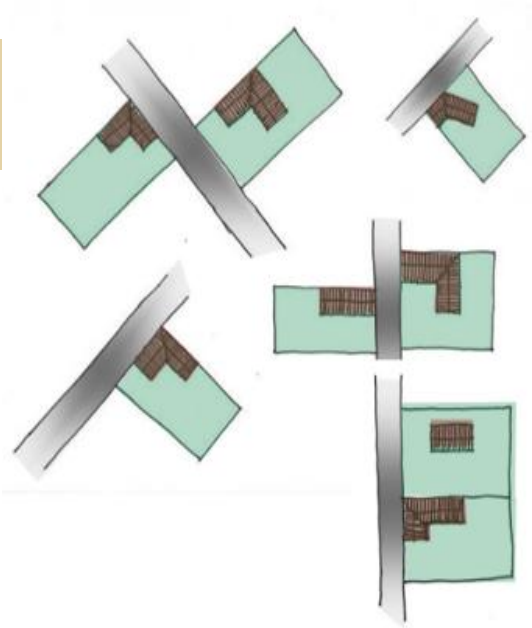
*Il convient **d'adapter l'implantation du bâti** par rapport aux difficultés rencontrées (topographie, maillage existant) et à la forme urbaine souhaitée : densifier le long de la voie pour concevoir une rue urbaine ou semi-urbaine ou au contraire répartir le bâti en retrait tout en conservant un espace public construit en implantant des haies ou murets à l'alignement.*

*Par ailleurs **la forme de la construction** n'est pas forcément rectangulaire. Elle peut s'adapter à la forme de la parcelle et avoir une forme en L ou en T.*



EXEMPLES D'IMPLANTATION dans le cas de voies orientées différemment.

Les maisons localisées sur les parcelles au nord devront s'implanter plus en recul par rapport à la rue pour dégager un espace de vie extérieur au sud.



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

PAVILLON PEU DENSE / MAISON DE VILLE (à privilégier)

La maison de ville en implantation dense (alignement et mitoyenneté) permet aussi de définir des espaces publics de type alignement de rue, place ou placettes. Ces espaces peuvent être traités de façon très simple, une zone intermédiaire ou de transition peut être conservée entre l'espace public et la maison, surtout si la façade donne sur une place.



HABITAT INTERMÉDIAIRE ou HABITAT SUPERPOSE

Cette typologie permet de créer un front urbain tout en gardant une proximité entre le logement et les espaces extérieurs (accès direct des logements de l'étage à l'espace public par le biais d'escaliers extérieurs).



HABITAT COLLECTIF

Cette typologie permet de proposer des logements plus denses.

Cet habitat propose une autre typologie d'habitation : l'appartement. Les appartements présentent des qualités recherchées (taille modérée, surface suffisante du logement et prolongement du logement par des terrasses,…) sans nécessiter l'entretien d'espaces extérieurs.



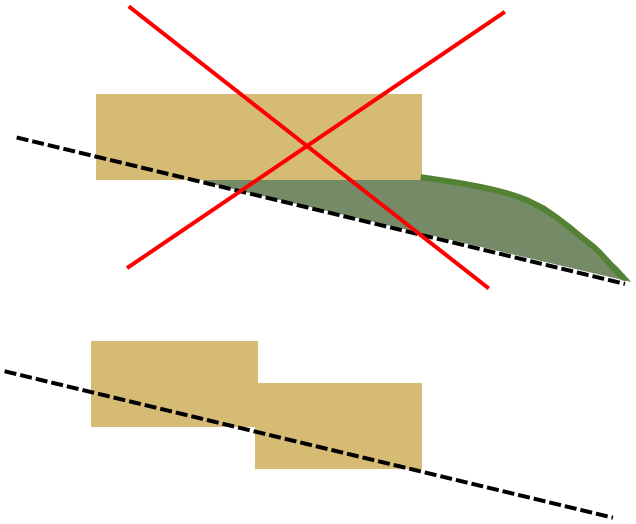
C. Topographie

Le site sur lequel s'implante une opération d'ensemble 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.

Les voies internes aux opérations d'ensemble 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.



Adaptation à la pente à privilégier

D. Intégration environnementale

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. L'imperméabilisation des sols devra être limitée au strict nécessaire, l'utilisation d'énergie propre, l'optimisation de l'isolation des bâtiments et la gestion de la voiture en dehors des voies de desserte, devront être recherchées.



Exemples de traitement respectueux de l'environnement : pavés enherbés limitant la perméabilité des sols

Les futures opérations doivent être conçues en concertation avec l'autorité compétente en matière de **gestion des déchets**. Des points d'apport volontaires pourront être imposés à l'entrée de nouveaux quartiers.



Exemple de containeur

Gestion du pluvial

Les principes de gestion des eaux pluviales par techniques douces (noues, tranchées et voies drainantes….) est la règle à respecter dans les opérations d'ensemble. Il s'agit de privilégier le parcours de l'eau à ciel ouvert. Leur aménagement doit être pensé en harmonie avec le reste de l'opération d'aménagement d'ensemble afin que ces emprises puissent avoir plusieurs usages, notamment être utilisées comme des espaces de vie.

Si des bassins de rétention doivent être réalisés pour servir de zone tampon, ils doivent, par leur forme, leurs pentes, permettre un autre usage que le simple recueil d'eaux de pluie. Afin de créer des espaces publics de qualité, les bassins de rétention des eaux seront aménagés de façon à être non clôturés, pour ne pas compartimenter les espaces et proposer des éléments techniques intégrés dans le quartier.



Exemples de bassins de gestion des eaux pluviales paysagés et aménagés comme espaces de convivialité

E. Intégration paysagère et traitement des lisières urbaines

Les haies à créer devront respecter les dispositions relatives aux types de haies et aux essences préconisées et interdites de l'OAP « Bocage».

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR COMMUNE ET PAR SECTEUR

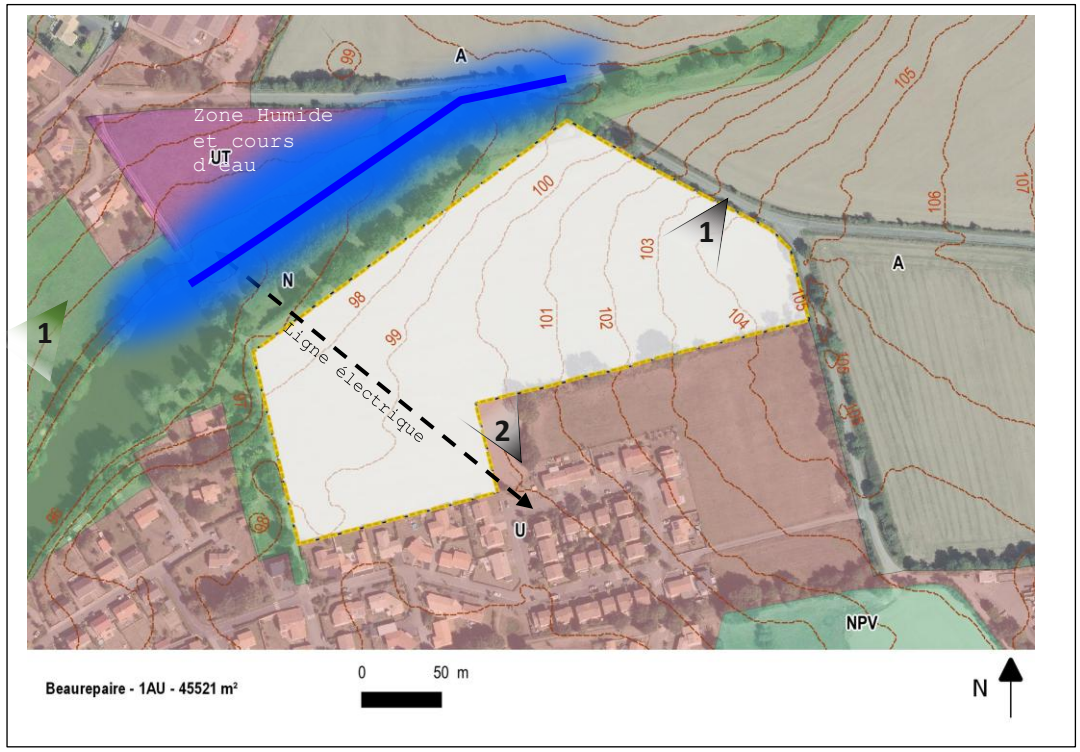
BEAUREPAIRE



X *Les chiffres représentent un échéancier d'ouverture à l'urbanisation prescriptif dans un rapport de compatibilité*

- plan sans échelle -

Beaurepaire



OAP n°1

Caractéristiques principales

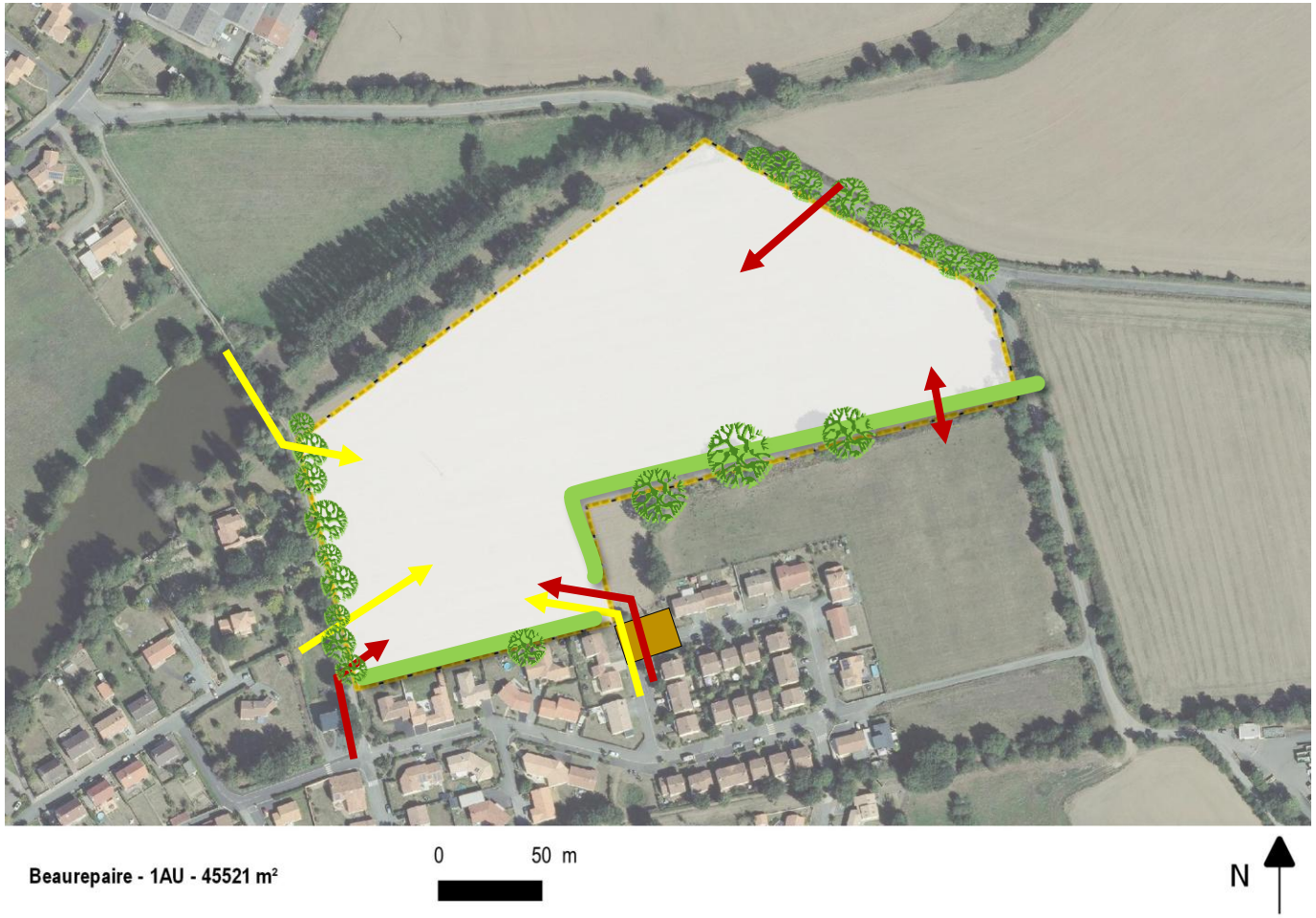
Le site présente une déclivité relativement importante. Le passage d'une ligne électrique grève également la partie sud-ouest du terrain.

La présence au nord d'un petit cours d'eau accompagné d'une zone humide et d'une haie bocagère composent un atout paysager indéniable pour ce site.

La proximité de plusieurs opérations d'habitat au sud, dont une en cours de construction, intègre ce site dans une zone d'urbanisation plus large.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **20**

Logement Locatif Social en % : **10**

Beaurepaire

OAP n°1

Prescriptions :

Le site bénéficie au nord et sur son pourtour d'une présence végétale qu'il s'agit de préserver et de conforter.

Au sud, les vis-à-vis avec les quartiers existants (fonds de parcelles face-à-face) seront traités par la plantation de haies, afin de préserver l'intimité des habitants.

Les accès s'effectueront par le biais des voies en attente au sud ainsi que sur le chemin du Chiron au nord-est.

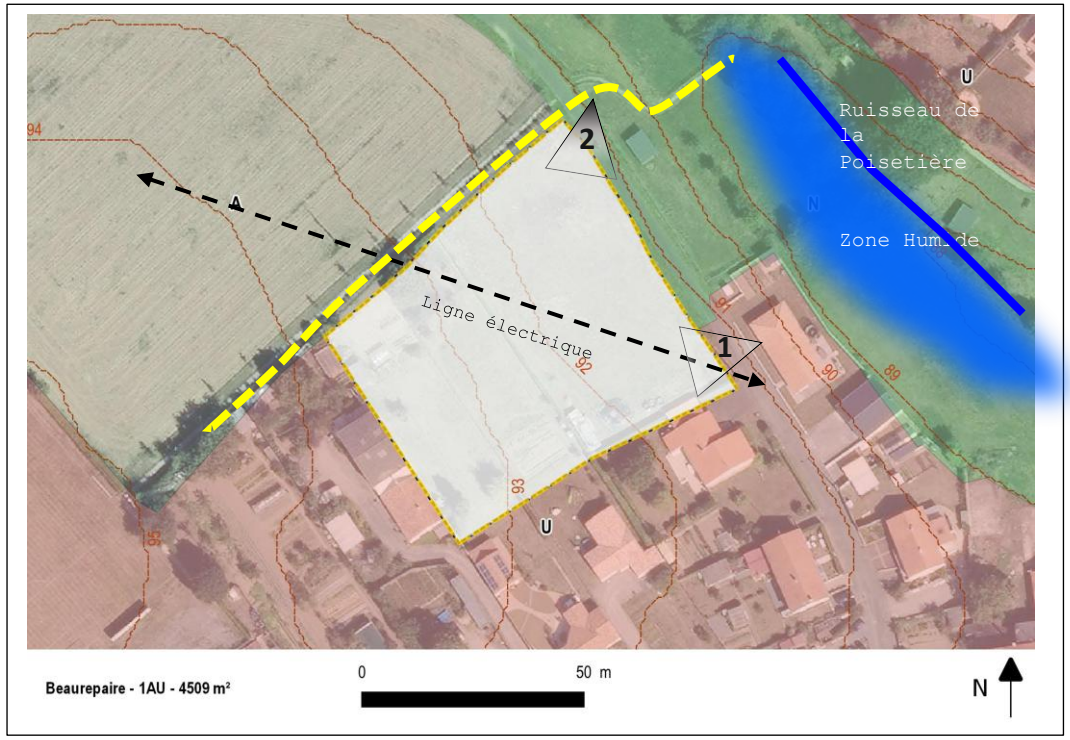
Forme urbaine :

Logements intermédiaires ou collectifs : **15% minimum**

Maisons de ville mitoyennes : **30% minimum**

Périmètre zone 1AU

Périmètre de prescription OAP



OAP n°2

Caractéristiques principales

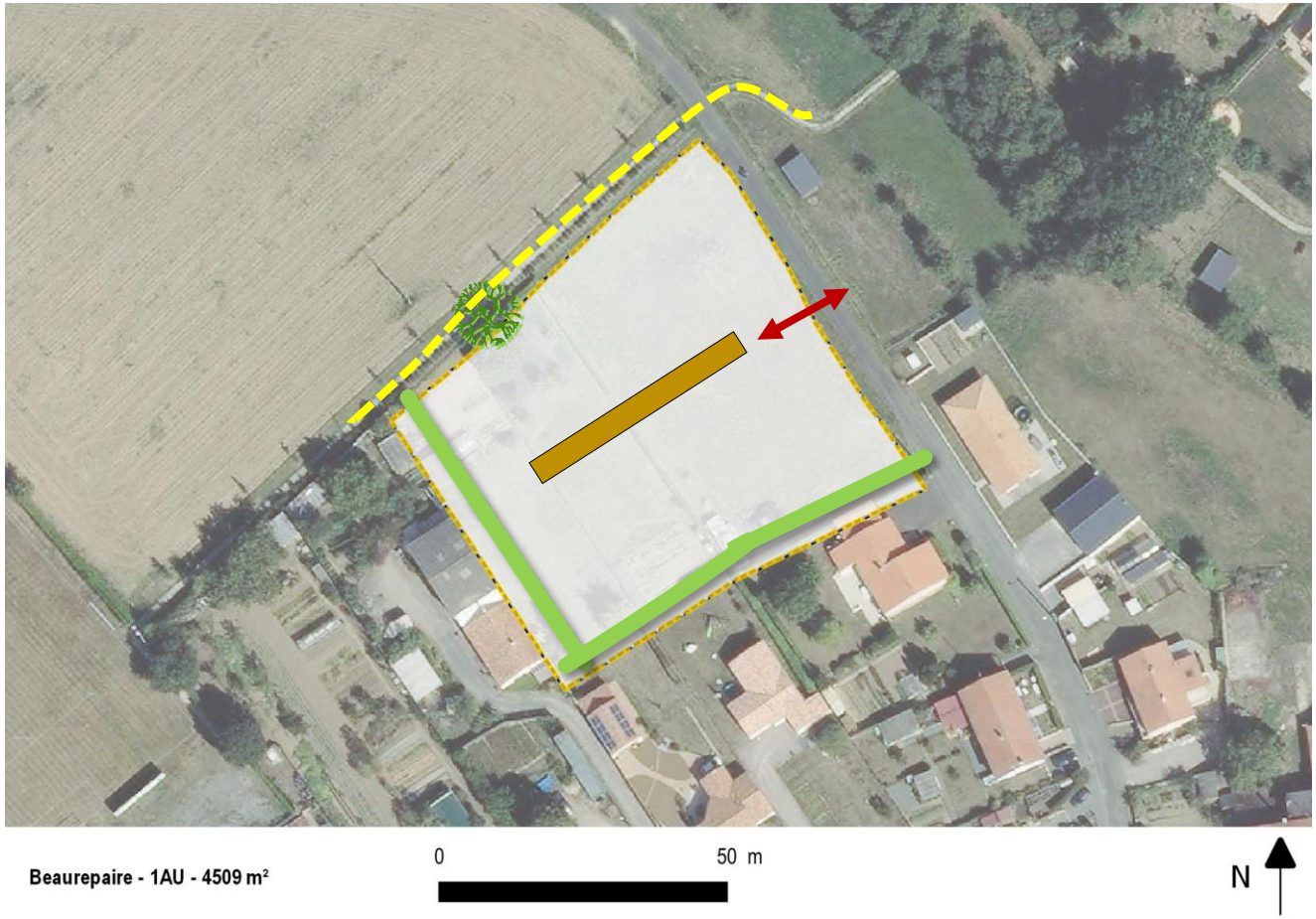
Le site, relativement plat, est localisé à proximité du centre bourg, en continuité d'une zone bâtie présentant une forme urbaine diversifiée mais relativement récente.

La proximité d'un ruisseau accompagné d'une zone naturelle humide agrémente l'environnement paysager au nord-est.

La présence d'un cheminement doux à proximité permet un accès direct à cet espace.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **16**

Logement Locatif Social en % : **0**

OAP n°2

Beaurepaire

Prescriptions :

L'organisation du futur quartier s'effectuera autour d'un mail ou placette mixte piéton/voiture, plantée d'arbres à haut jet.

La bonne cohabitation des nouvelles constructions avec les riverains déjà en place sera assurée par le biais de haies basses plantées sur les limites séparatives.

Un arbre existant au nord-ouest sera conservé.

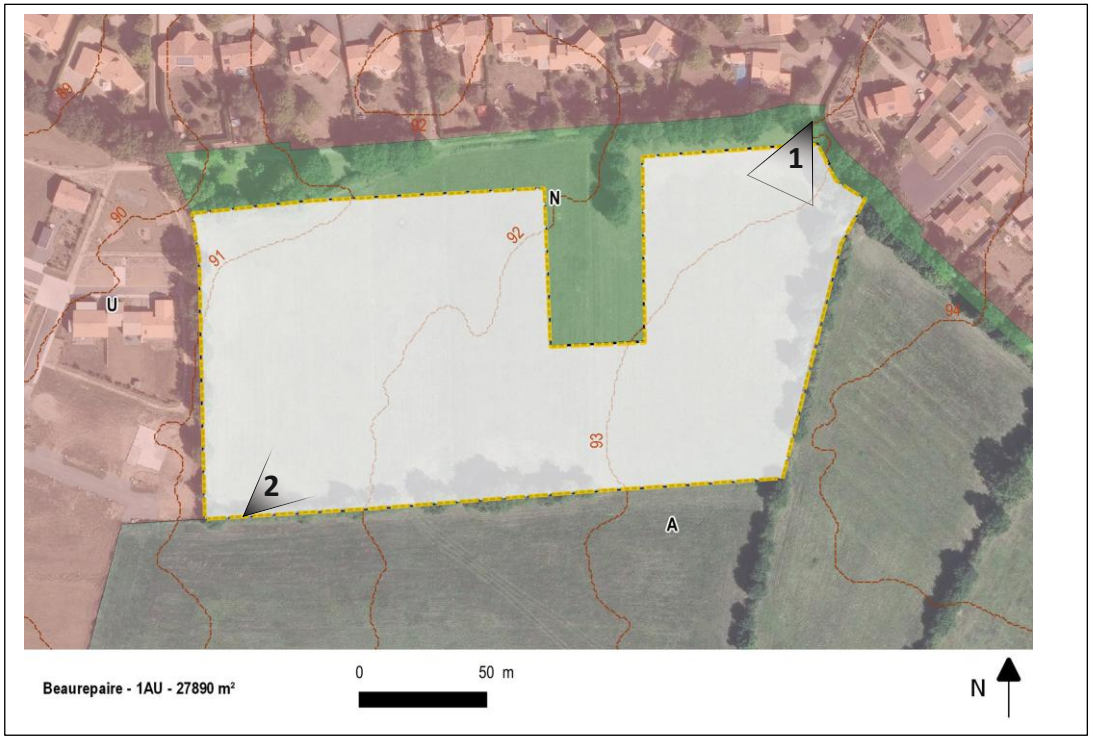
Le lien avec le cheminement piéton existant au nord pourra être mis en œuvre.

Forme urbaine :

Maisons de ville

Périmètre zone 1AU

Périmètre de prescription OAP



OAP n°3

Caractéristiques principales

Le site est localisé au sud du bourg, en continuité d'une opération récente, il bénéficie d'un écrin de verdure composé de haies bocagères de qualité, celles-ci étant agrémentées d'un cheminement piétonnier au nord.

Il présente une topographie plutôt plate.

Les accès potentiels sont localisés principalement au nord et à l'ouest du site.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **20**

Logement Locatif Social en % : **10**

Beaurepaire

OAP n°3

Prescriptions :

Les éléments bocagers localisés en pourtour du site seront préservés voire étoffés si nécessaire.

Deux connexions piétonnes et automobiles avec l'opération à l'ouest seront aménagées.

Des dessertes en attente au sud et à l'est seront prévues afin d'anticiper un lien avec une éventuelle future opération.

Forme urbaine :

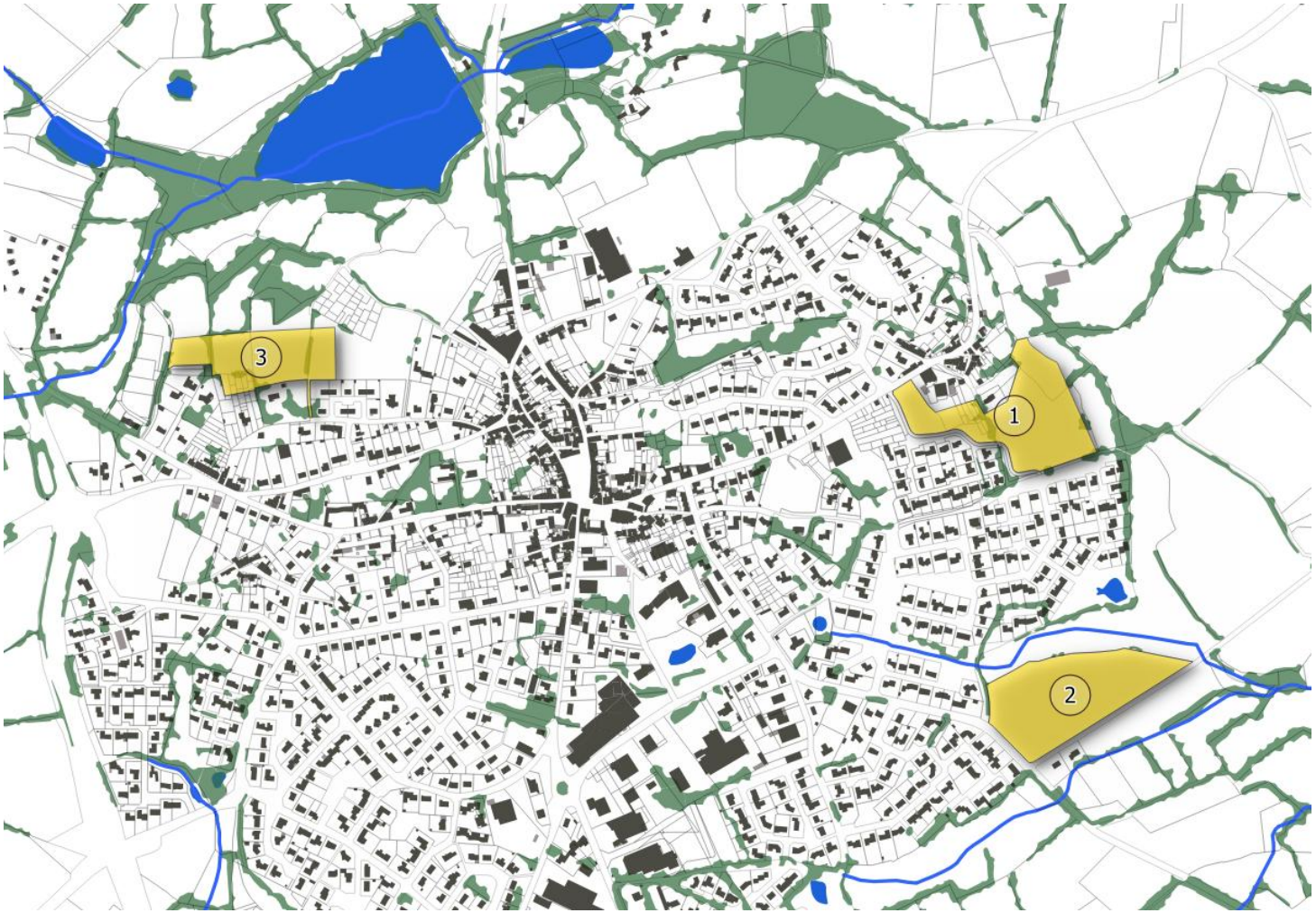
Logements intermédiaires ou collectifs : **15% minimum**

Maisons de ville mitoyennes : **30% minimum**

Périmètre zone 1AU

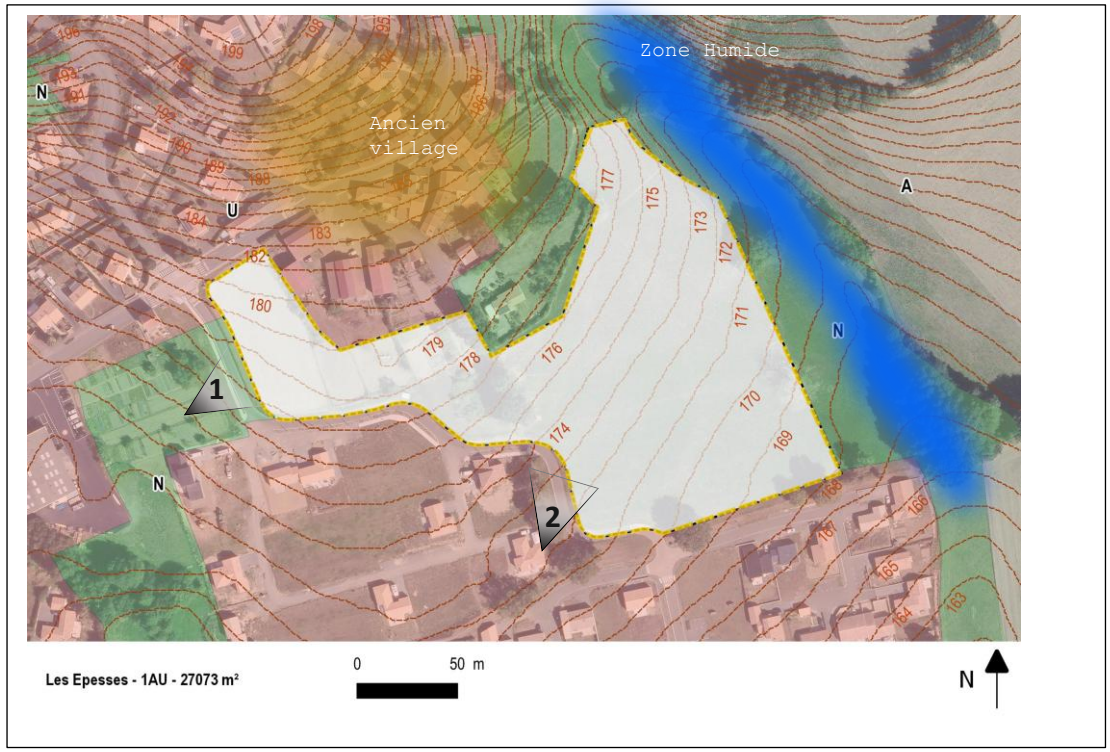
Périmètre de prescription OAP

LES EPESSES



X *Les chiffres représentent un échéancier d'ouverture à l'urbanisation prescriptif dans un rapport de compatibilité*

- plan sans échelle -



OAP n°1

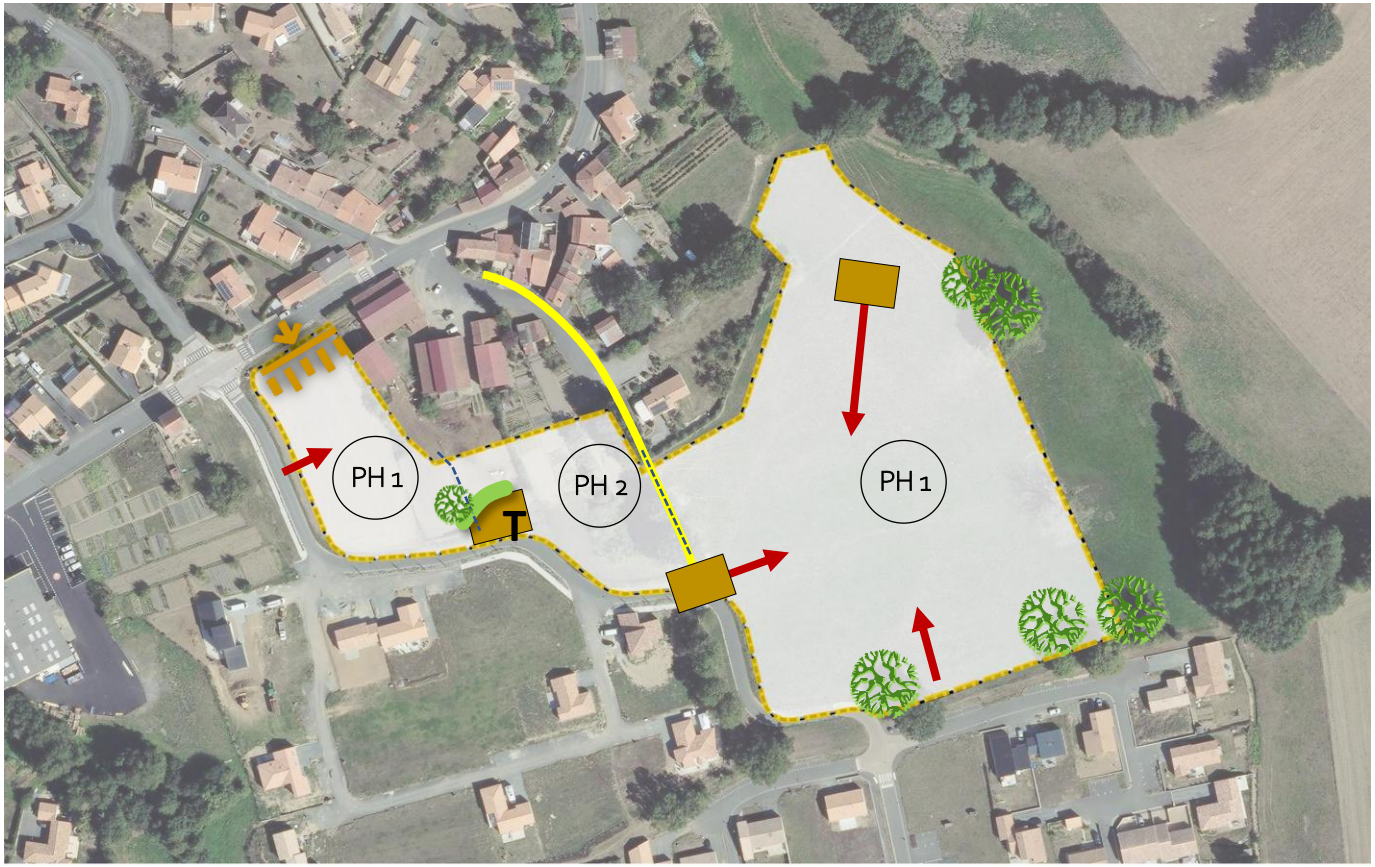
Caractéristiques principales

Le site est bordé d'ambiances urbaines et paysagères plutôt hétérogènes : forme urbaine ancienne et dense au nord, zone humide à l'est, de nouveaux quartiers composés essentiellement de maisons individuelles au sud et à l'ouest.

L'enjeu de l'aménagement à venir porte à la fois sur la couture urbaine à mettre en œuvre avec les différents tissus urbains et les liaisons piétonnes et routières existantes, et sur le maintien, la protection, voire, la mise en scène de la trame paysagère située à l'est.







Les Epesses - 1AU - 27073 m²

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **20**

Logement Locatif Social en % : **10**

Les Epesses

OAP n°1

Prescriptions :

Le futur projet devra composer avec les typologies hétérogènes adjacentes :

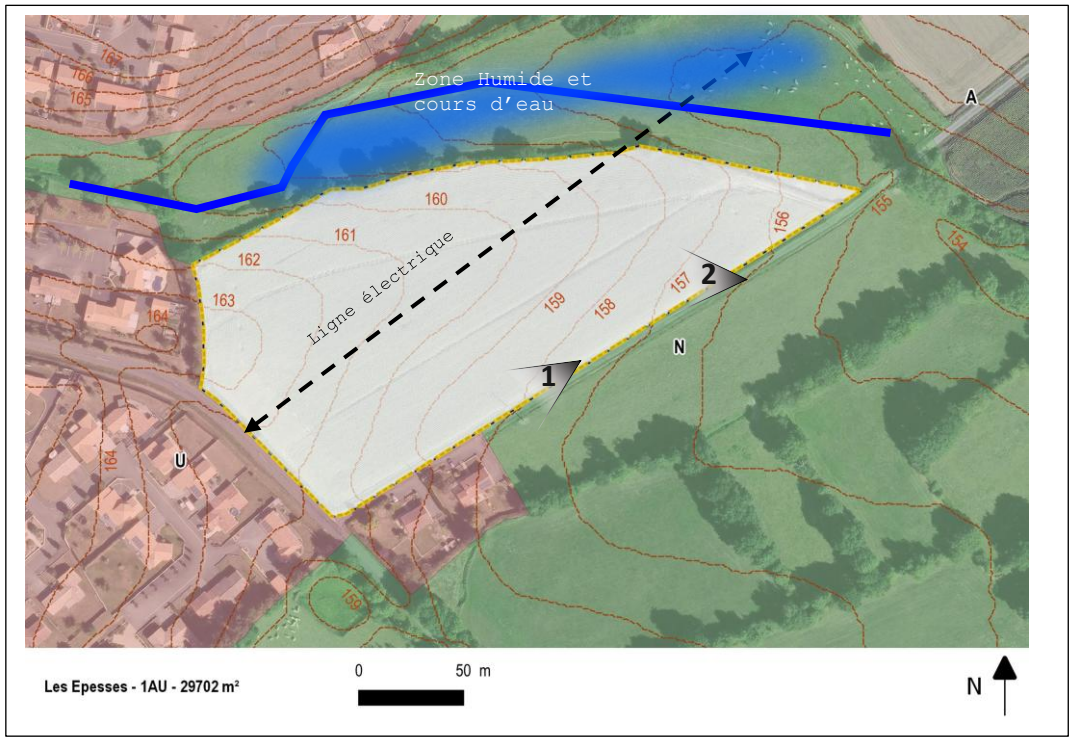
- prolonger le front urbain au nord ;
- aménager les voies en impasse en créant des placettes de retournement qualitatives, paysagées et conviviales ; mettre en scène les perspectives vers la zone humide présente à l'est ;
- aménager deux placettes/carrefours qui permettront de ralentir la circulation sur les parties courbes des voies périphériques au sud du site ;
- intégrer paysagèrement le transformateur (T)
- maintenir et conforter la trame arborée présente sur le pourtour de la future opération ;
- articuler les liaisons douces avec les cheminements existants.

Forme urbaine :

Logements intermédiaires ou collectifs : **10% minimum**

Phasage souhaité :

PH X



OAP n°2

Caractéristiques principales

Le site est bordé de deux voies de circulations et présente donc une accessibilité aisée.

Il est plat, présente peu de végétation sur ses abords, excepté au nord, et est donc très visible dans cette entrée de bourg sud-est.

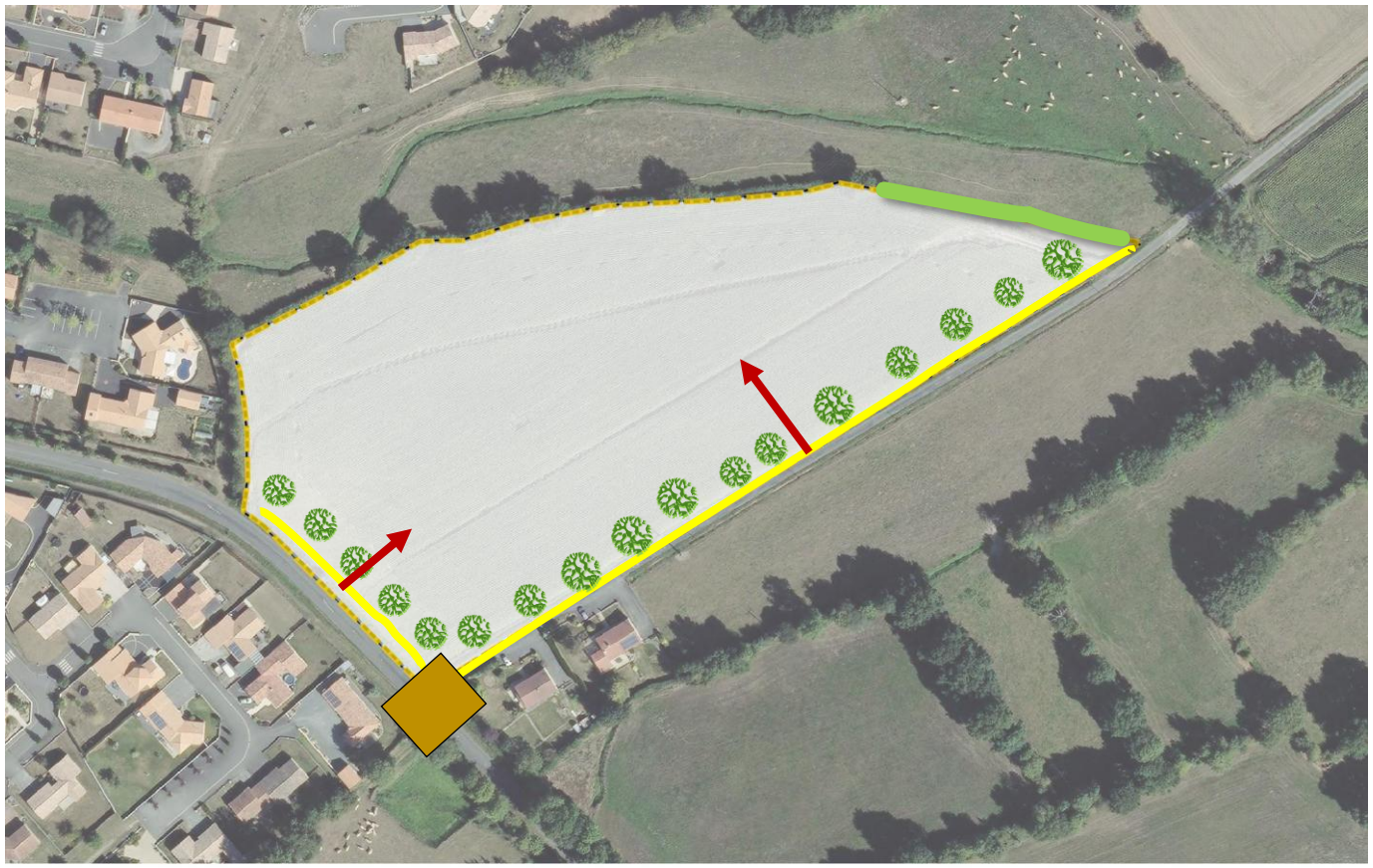
Le terrain vient prolonger une forme urbaine plutôt récente et de type lotissement, assez peu dense.

Au nord, un ruisseau accompagné d'une zone humide agrémente le cadre paysager de ce site.

Enfin, le terrain est traversé par une ligne électrique.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **20**

Logement Locatif Social en % : **10**

OAP n°2

Les Epesses

Prescriptions :

Deux accès minimums seront aménagés, ainsi que le carrefour au sud qui permettra un ralentissement des véhicules sur cette entrée de bourg ainsi que les traversées piétonnes.

Il conviendra de prévoir le déplacement de l'entrée de l'agglomération au-delà du chemin de La Biétère et de réaliser des aménagements de sécurité au carrefour avec la voie communale de La Biétière et de l'entrée du lotissement.

Afin de bien intégrer les futures constructions et de marquer l'entrée dans la zone urbanisée, des alignements d'arbres seront plantés le long des voies. Ils seront doublés d'une liaison douce.

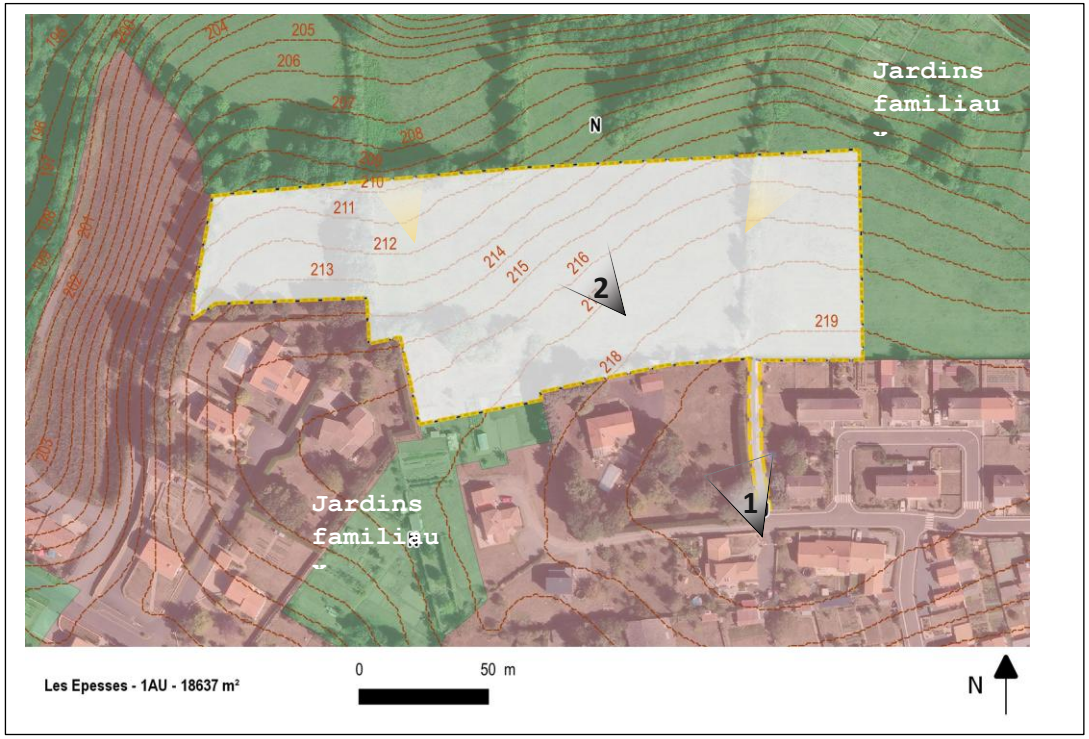
Un complément de haie devra également être planté au nord de l'opération.

Forme urbaine :

Logements intermédiaires ou collectifs : **10% minimum**

Périmètre zone 1AU

Périmètre de prescription OAP



OAP n°3

Caractéristiques principales

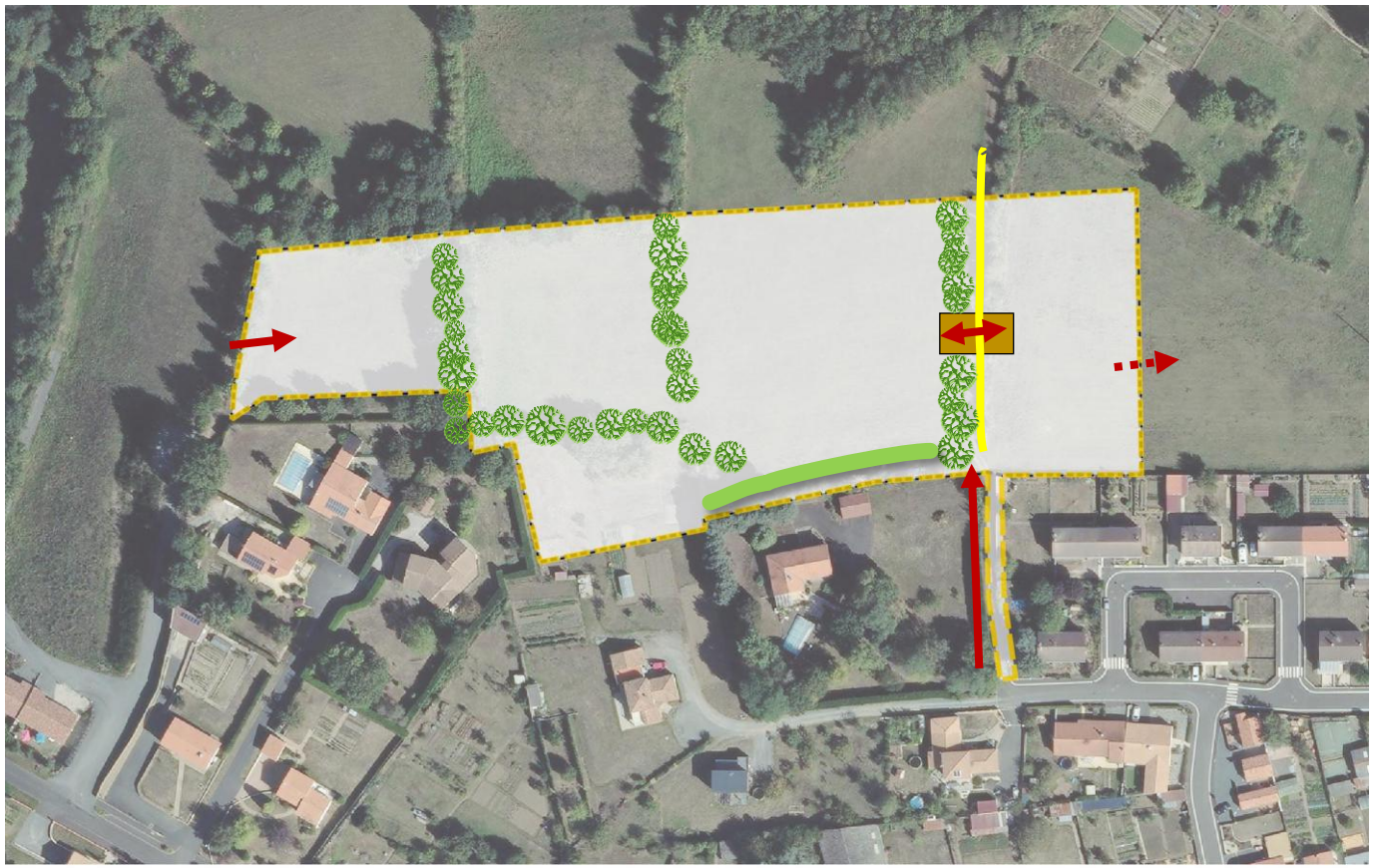
Une des caractéristiques principales de ce site est sa déclivité et ses points de vue vers le nord. Situé en point haut et en deuxième rang d'urbanisation par rapport au lotissement existant au sud, il reste peu visible du bourg. Son impact visuel vers le nord sera en revanche un enjeu important.

Un réseau important de haies bocagères et de petits boisements est présent aux environs, ainsi que de nombreux jardins familiaux au sud et au nord-est,

Les accès existants restent pour l'instant assez confidentiels et limités en largeur.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **20**

Logement Locatif Social en % : **10**

OAP n°3

Les Epesses

Prescriptions :

En prolongement de la trame bocagère existante, les haies existantes seront conservées voire, étoffées. De nouvelles seront plantées afin de restituer le paysage d'origine et d'intégrer les futures constructions dans le paysage.

Deux accès routiers (de type voie partagée) seront aménagés afin de permettre une circulation fluide. En fonction des largeurs disponibles, des voies à sens unique pourront être proposées. L'accès par le sud est grevé d'un emplacement réservé et devra faire l'objet d'un élargissement. De même l'accès ouest est concerné par un emplacement réservé destiné à aménager le carrefour d'entrée du site.

En prolongement de l'entrée sud, un cheminement vers les jardins familiaux sera aménagé, il sera doublé d'une voie d'accès pour les automobiles, et traversera une placette/carrefour conviviale sur laquelle quelques stationnements visiteurs pourront être délimités.

Forme urbaine :

Logements intermédiaires ou collectifs : **10%** **minimum**

Périmètre zone 1AU

Périmètre de prescription OAP

LES HERBIERS



X *Les chiffres représentent un échéancier d'ouverture à l'urbanisation prescriptif dans un rapport de compatibilité*

- plan sans échelle -

Les Herbiers



OAP n°1

Caractéristiques principales

Le site présente une déclivité descendante du nord-est vers le sud-ouest.

La rue Nationale au nord et la voie inter quartier à l'ouest sont les principaux axes longeant le secteur. Le lieu-dit « la Pépinière » est desservi par le chemin rural n°4 ; une voie de faible capacité et dont le pont à l'extrémité sud ne permet pas d'accueillir du trafic supplémentaire.

Le paysage est structuré par des haies le long des axes routiers et une zone humide est présente au sud (hors zone AU).







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **30**

Logement Locatif Social en % : **25**
+ PSLA : 5%

OAP n°1

Les Herbiers

Prescriptions :

Le futur projet devra se connecter au tissu urbain existant à l'ouest par l'intermédiaire de carrefours qualitatifs avec notamment un alignement d'arbres à prévoir le long de l'axe.
Une zone préférentielle de logements collectifs ou intermédiaires est identifiée à l'ouest de l'opération.
Un complément de végétation sera planté le long des parcelles des riverains déjà en place et la trame verte sera renforcée sur les pourtours de l'opération.
Le parti pris d'aménagement intégrera la zone humide au sud du site ; les impacts indirects seront limités pour ne pas l'altérer.
Aucun accès de véhicule automobile supplémentaire ne sera permis sur le pont existant au-dessus de la voie ferrée.
Des liaisons douces seront aménagées pour connecter le futur quartier au reste de la ville.
En supplément des 25% de LLS, l'opération comportera 5% de logements dits PSLA.

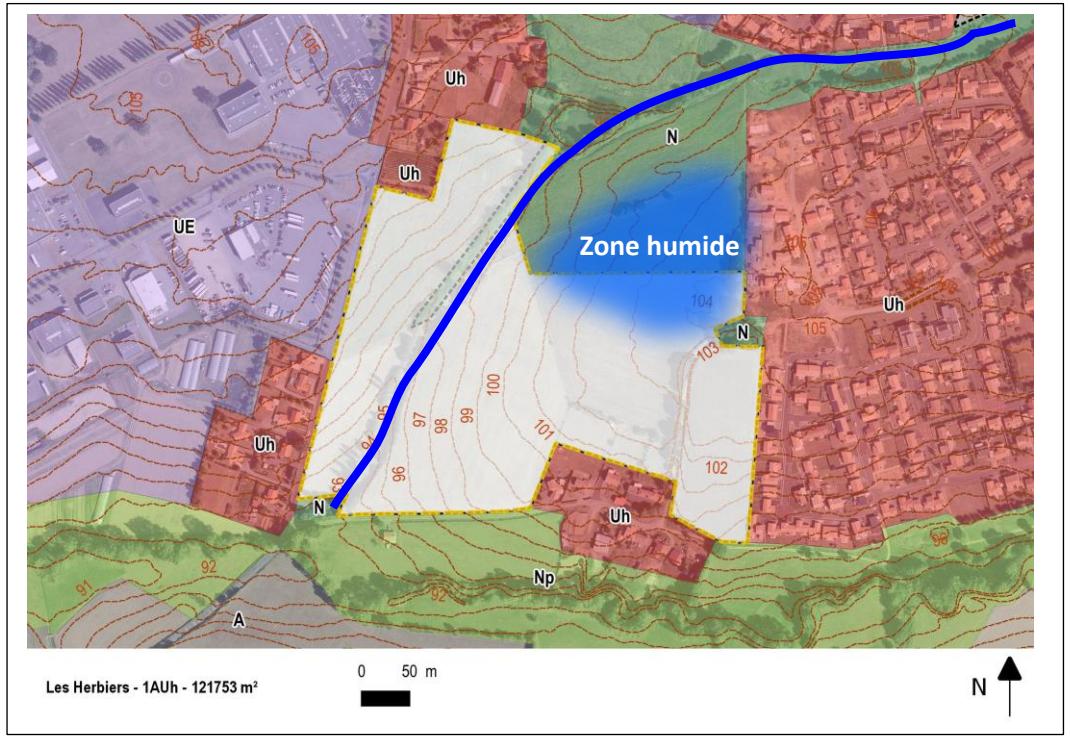
Forme urbaine :

Logements collectifs ou intermédiaires :

30% minimum
zone préférentielle :

Périmètre zone 1AU

Périmètre de prescription OAP



OAP n°2

Les Herbiers

Caractéristiques principales

Le site est bordé d'une urbanisation plutôt hétérogène : zones économiques à l'ouest, habitat à l'est, petits hameaux historiques au nord et au sud.

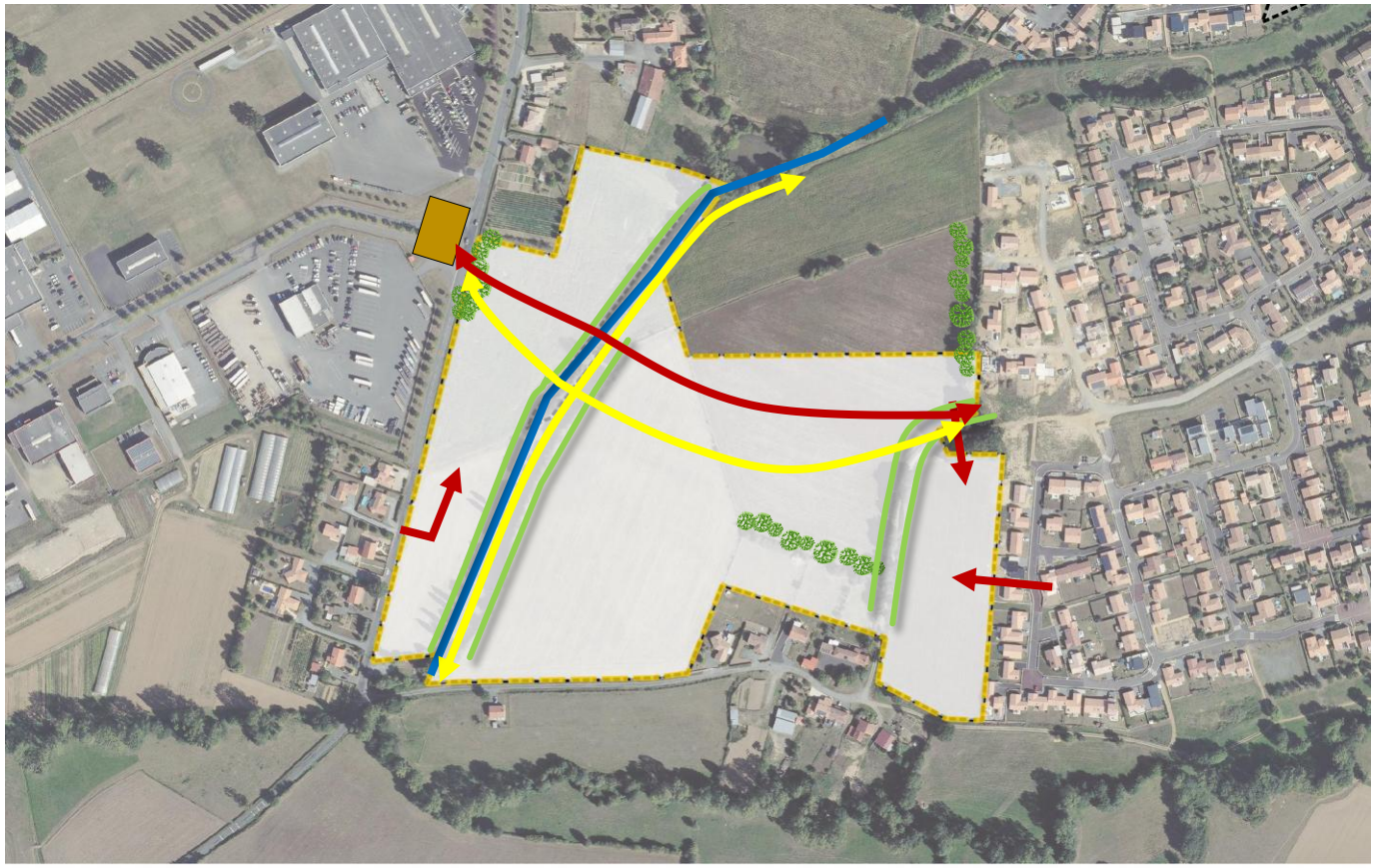
Il est traversé de nord en sud par un cours d'eau bordé de haies.

À l'est un chemin creux arboré présente une qualité paysagère importante.

Une déclivité descendante est marquée d'est en ouest.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **30**

Logement Locatif Social en % : **25**
+ PSLA : 5%

Les Herbiers

OAP n°2

Prescriptions :

Une desserte routière structurante sera aménagée d'est en ouest en prolongement de la voie Daniel Balavoine à l'est.

Le projet veillera à faciliter les déplacements doux vers les polarités commerciales et équipements présente à l'est du site.

La trame végétale le long du cours d'eau et du chemin creux sera conservée.

Le carrefour existant à l'ouest en entrée de site sera aménagé et redimensionné afin de diminuer son aspect minéral en favorisant une présence végétale importante.

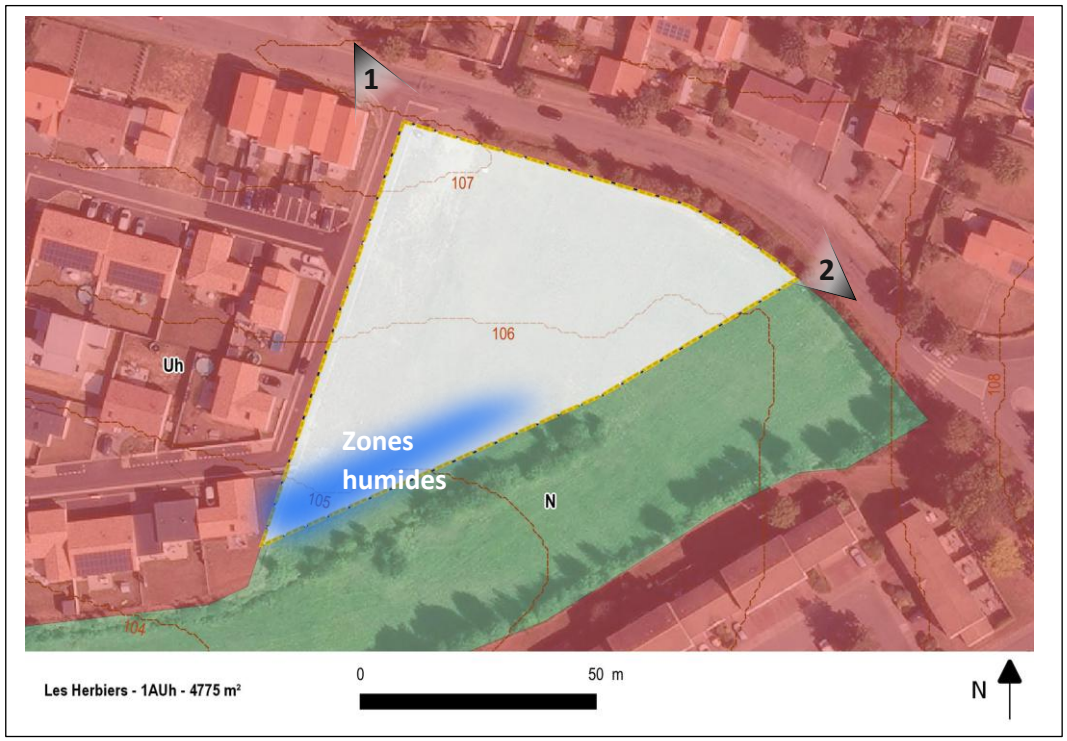
La zone humide présente sur une partie de l'emprise du projet au nord, sera compensée suivant les règles en vigueur.

En supplément des 25% de LLS, l'opération comportera 5% de logements dits PSLA.

Forme urbaine :

Logements collectifs : **40% minimum**

Logements intermédiaires : **10% minimum**



OAP n°3

Caractéristiques principales

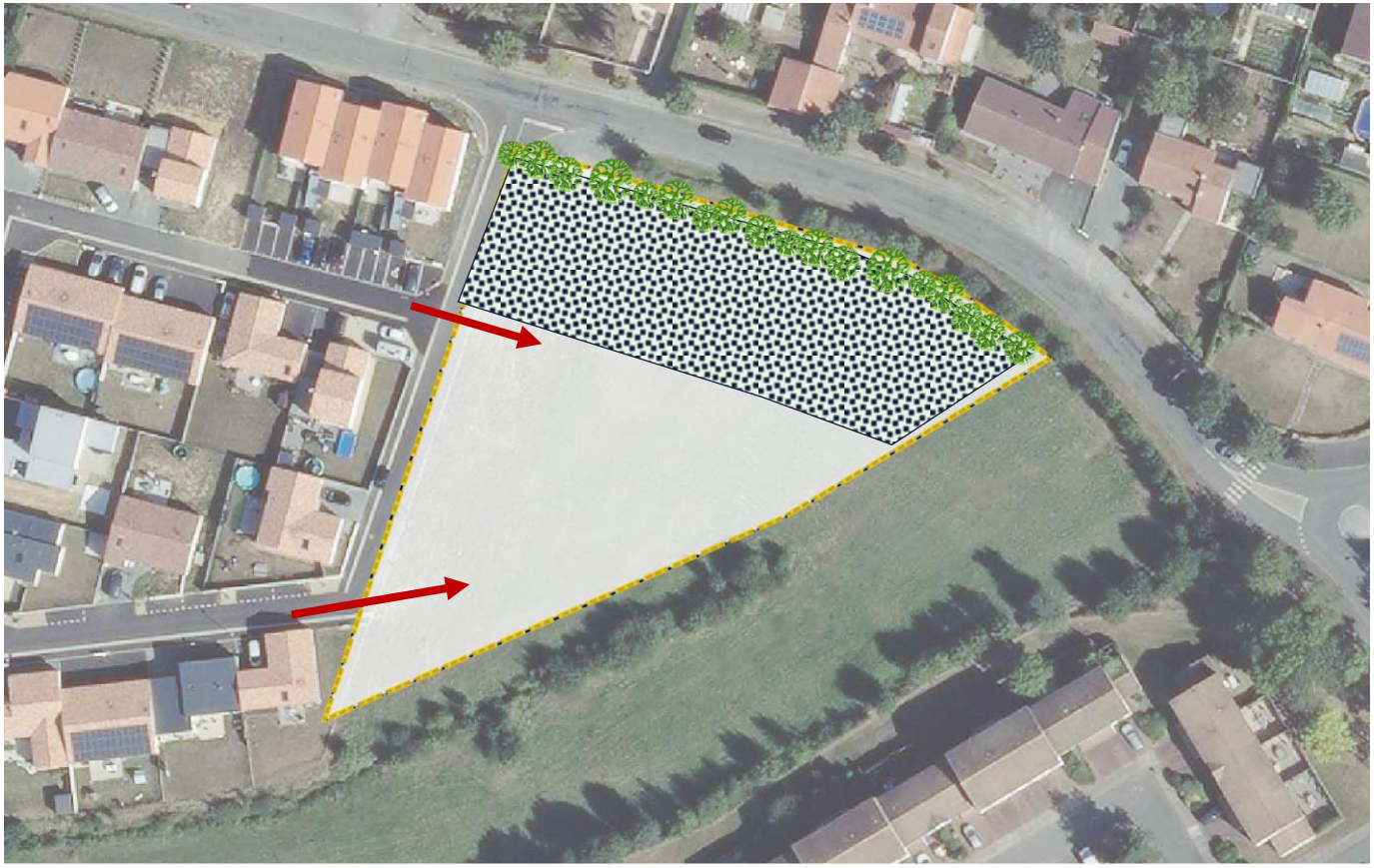
Le site est entouré de zones pavillonnaires récentes.

La déclivité du terrain est relativement plate avec une légère pente vers le sud où se situe une zone humide.

L'enjeu de l'aménagement à venir porte à la fois sur la connexion urbaine à mettre en œuvre entre les différentes opérations et la mise en scène de la trame naturelle (paysagère et hydraulique) existante au sud.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **35**

Logement Locatif Social en % : **25**

OAP n°3

Les Herbiers

Prescriptions :

Le futur projet devra se connecter au tissu urbain existant à l'ouest.

Une zone préférentielle de logements collectifs ou intermédiaires est identifiée au nord de l'opération. La trame végétale existante devra être conservée et renforcée.

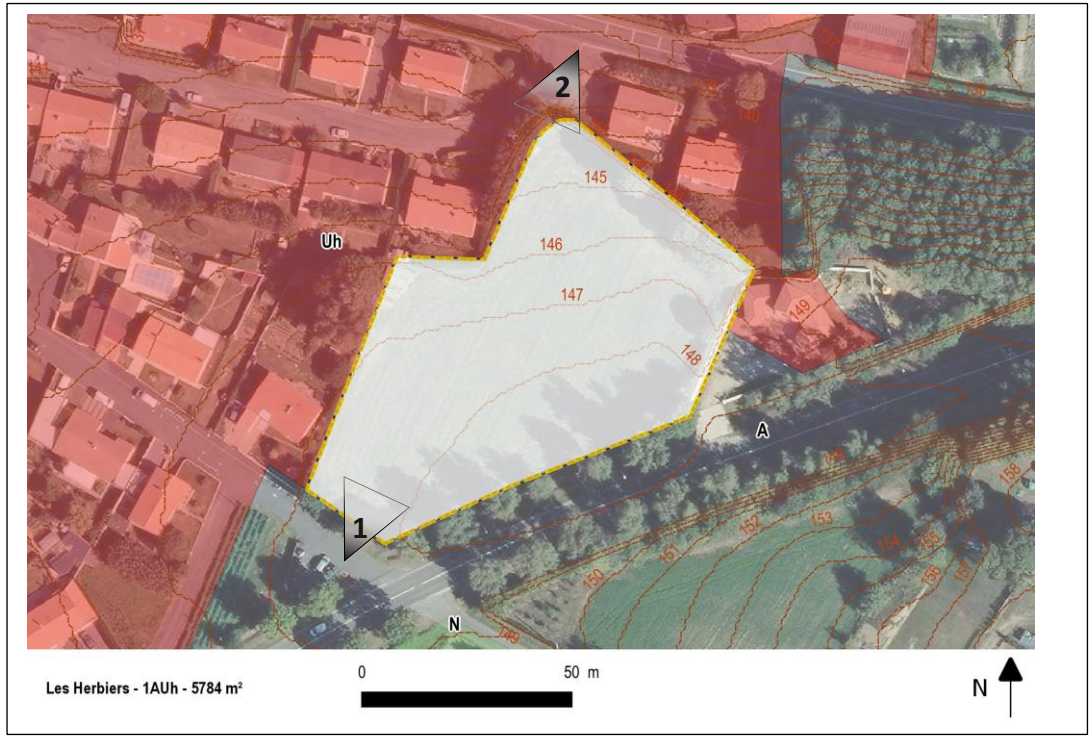
Le parti pris d'aménagement intégrera la zone humide repérée ; les impacts directs et indirects seront limités pour ne pas l'altérer.

Forme urbaine :

Logements collectifs ou intermédiaires : **60% minimum**
zone préférentielle :

Périmètre zone 1AU

Périmètre de prescription OAP



OAP n°4

Caractéristiques principales

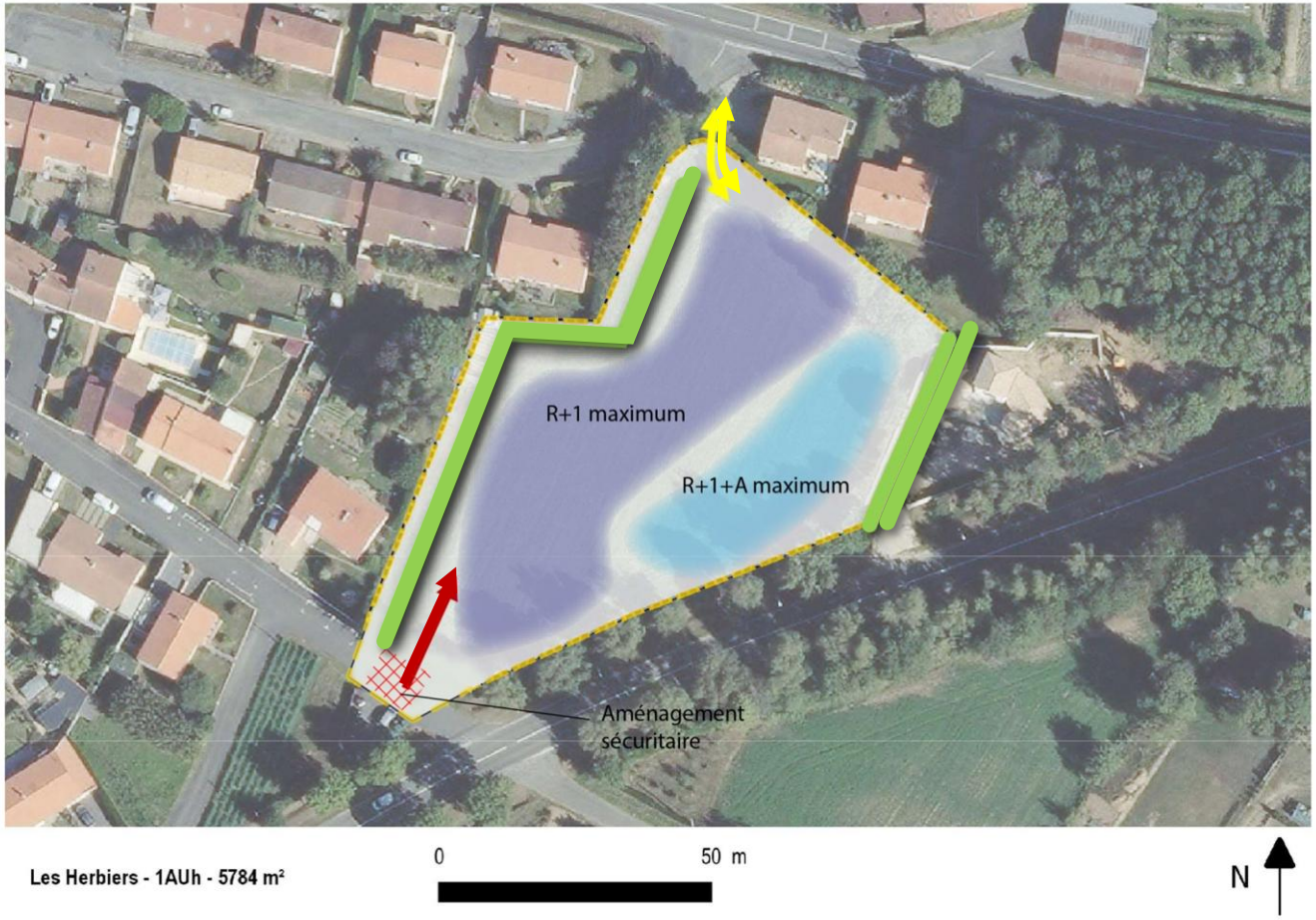
Ce terrain est localisé à proximité de pavillons d'habitation (au nord), il borde l'avenue de l'Aurore qui le longe dans sa partie sud.

La cohabitation visuelle et sonore avec cette voie circulée est facilitée grâce à une zone tampon très arborée.

Les accès sont limités mais possibles au nord et au sud-ouest.







Objectifs :

Densité brute en logt/ha mini : **30**

Logement Locatif Social en % : **25**

OAP n°4

Les Herbiers

Prescriptions :

Au nord, une liaison douce sera aménagée afin de permettre de relier le site vers la rue de la Roche Thémer puis vers le centre-ville.

L'accès pour les véhicules automobiles s'effectuera quant à lui par le sud-ouest sur la rue des Pêchers.

Un complément de végétation sera planté le long des parcelles des riverains déjà en place.

La hauteur est limitée à R+1+A.

Forme urbaine :

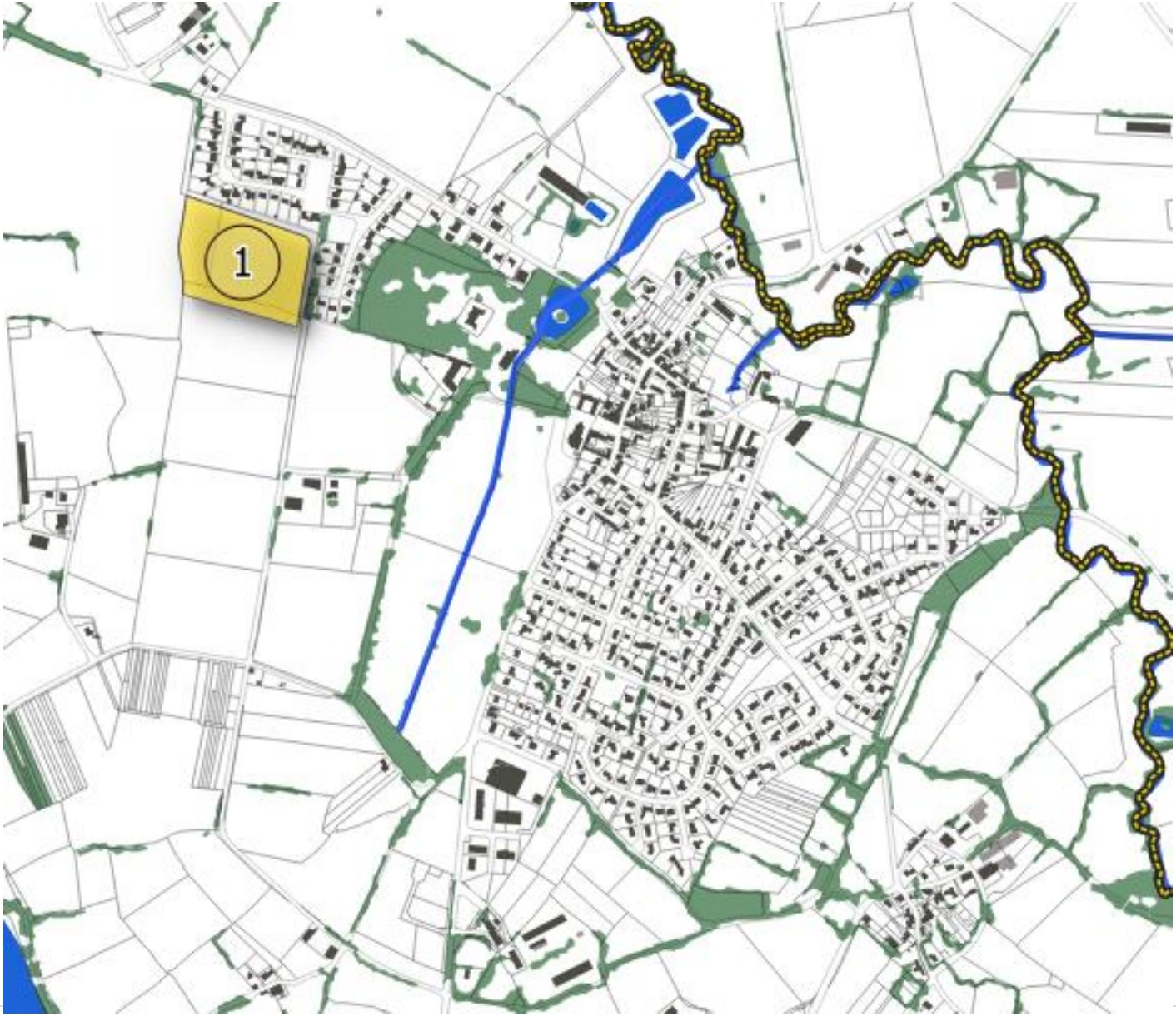
Logements collectifs :

50%
minimum
R+1 maximum

Périmètre zone 1AU

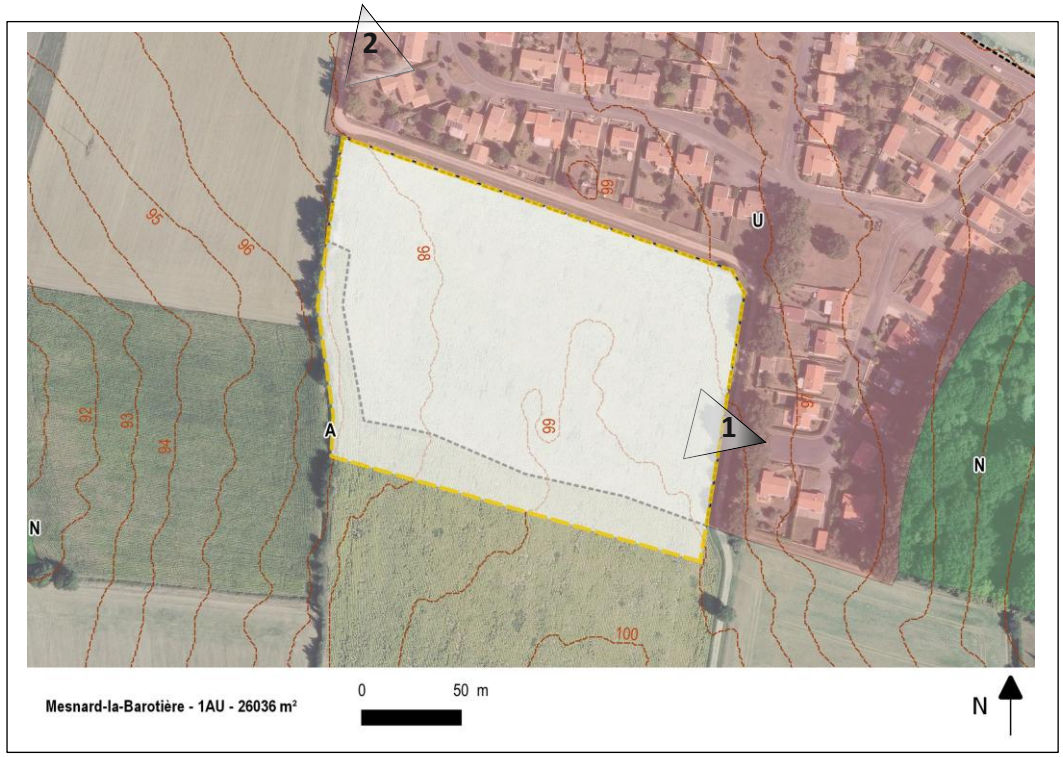
Périmètre de prescription OAP

MESNARD LA BAROTIÈRE



- plan sans échelle -

Mesnard-la-Barotière



OAP n°1

Mesnard-la-Barotière

Caractéristiques principales

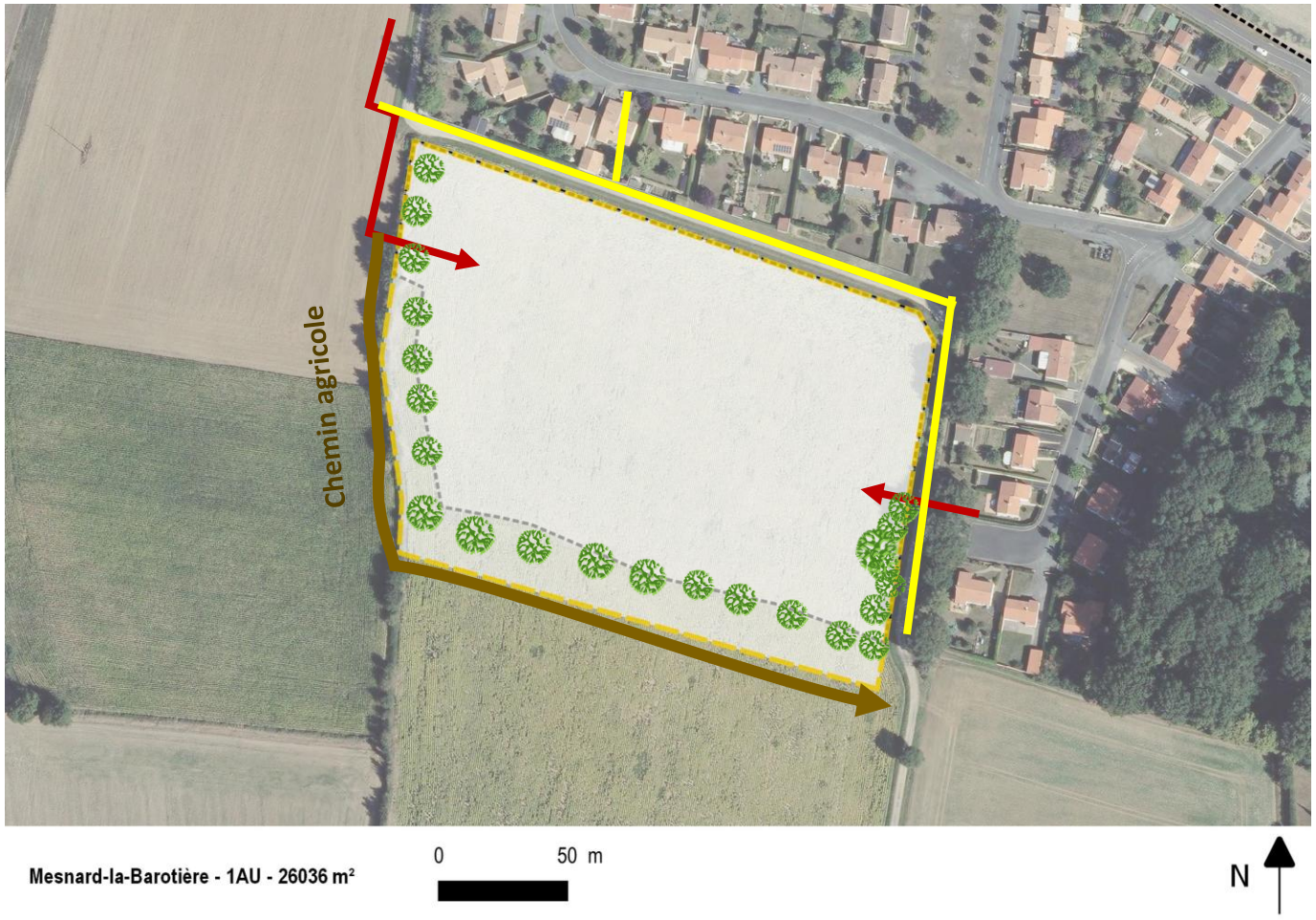
Le site est localisé en entrée d'agglomération, à l'ouest du bourg, en deuxième rideau par rapport à la route de Saint-Fulgent, derrière un lotissement récent.

A l'est, la présence d'un château et de son parc très arboré valorise le cadre paysager.

Il est bordé par un chemin agricole et accessible par le biais d'une voie en attente débouchant sur la rue des Chaumes.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **18**

Logement Locatif Social en % : **10**

Mesnard-la-Barotière

OAP n°1

Prescriptions :

La future opération sera desservie au nord par la route de Saint-Fulgent, le chemin agricole sera réaménagé au sud de l'opération afin que les engins agricoles puissent continuer à contourner l'urbanisation.

Des arbres seront plantés sur le pourtour de l'opération afin d'intégrer les nouvelles constructions dans le paysage et de valoriser l'entrée de bourg.

Au nord et à l'est, le long du quartier existant, une liaison douce sera aménagée, permettant de rejoindre aisément le centre bourg sans avoir à prendre son véhicule.

Forme urbaine :

Logements intermédiaires ou collectifs : **10%** **minimum**

Maisons de ville : **15%** **minimum**

Périmètre zone 1AU

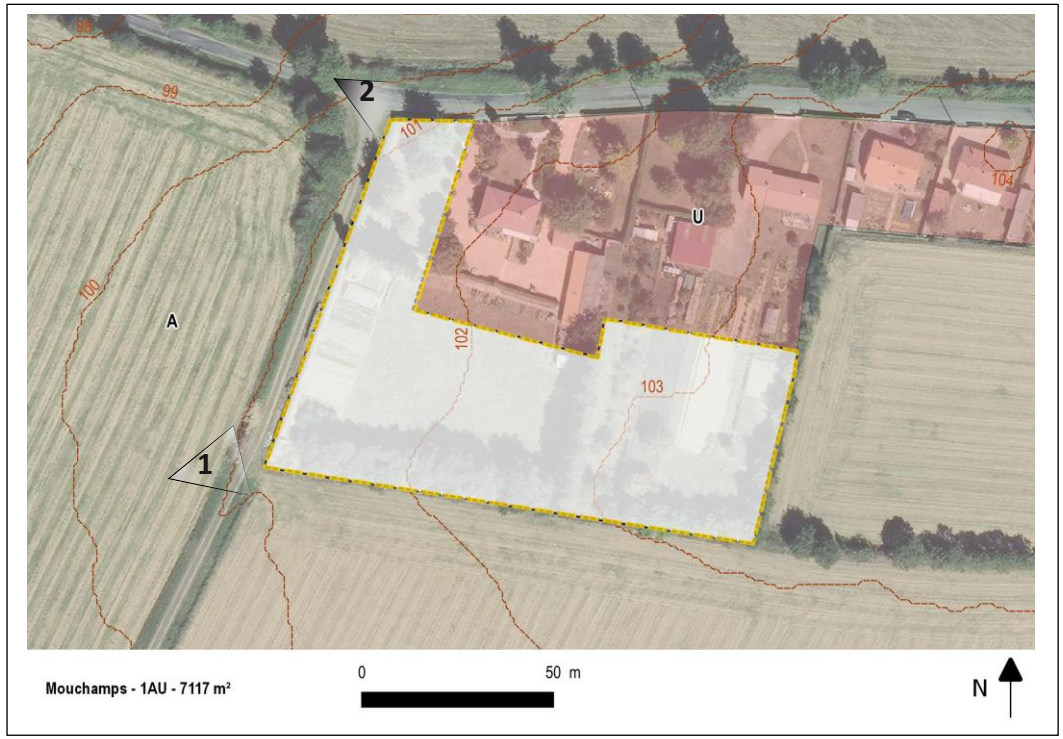
Périmètre de prescription OAP

MOUCHAMPS



X *Les chiffres représentent un échéancier d'ouverture à l'urbanisation prescriptif dans un rapport de compatibilité*

- plan sans échelle -



OAP n°1

Caractéristiques principales

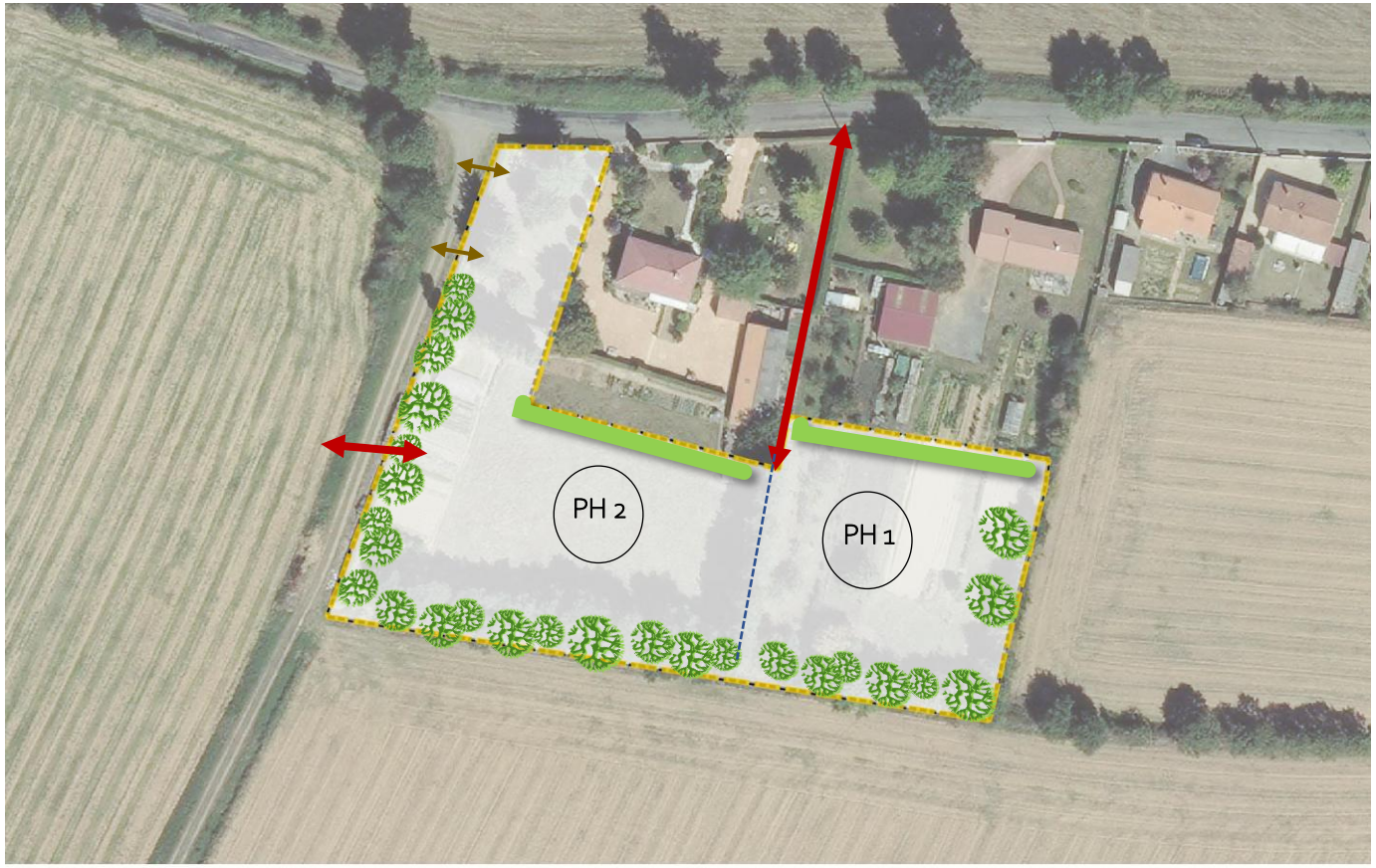
A l'ouest du centre de Mouchamps, le site prévoit l'utilisation de fonds de jardin d'agrément.

Le terrain est relativement plat avec une légère déclivité descendante d'est en ouest.

Le pourtour de l'opération est arboré.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : 20

Logement Locatif Social en % : 10

OAP n°1

Mouchamps

Prescriptions :

L'opération sera conçue en deux phases complémentaires.

Deux accès voiture seront créés, le premier en partie nord et un second accès à l'ouest. Un lien sera fait entre les deux voies pour éviter les impasses.

Les accès des parcelles situées au nord de la phase 2 seront directement réalisés sur le chemin.

Les arbres existants en périphérie du site seront conservés.

Un accompagnement végétal permettra d'isoler les nouveaux lots par rapport aux constructions existantes.

Forme urbaine :

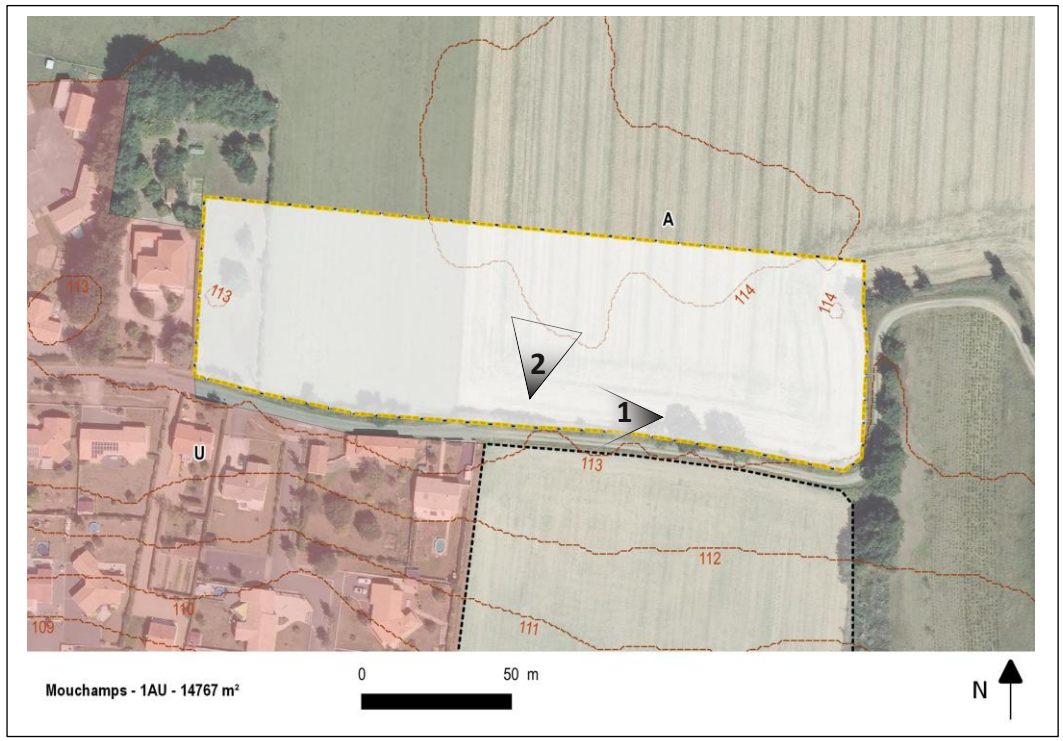
Maisons de ville et intermédiaires

Périmètre zone 1AU

Périmètre de prescription OAP

Phasage souhaité :

PH X



OAP n°2

Caractéristiques principales

Le site, localisé en point haut, est largement ouvert vers le nord et le paysage lointain.

Il présente peu de végétation sur son espace propre, mais bénéficie de quelques sujets arborés présents le long de la voie existante et des chemins ruraux qui le bordent.

S'organisant le long de la rue du Charriau, il est facilement desservi.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : 21

Logement Locatif Social en % : 10

OAP n°2

Mouchamps

Prescriptions :

Cette opération devra être conçue en cohérence avec celle située au sud : partage d'un carrefour destiné à aménager l'accès aux deux sites et à créer un espace de convivialité en entrée de quartier.

Au nord, une plantation d'arbre permettra à la fois d'intégrer les futures habitations dans le paysage environnant, mais également de conserver les vues ouvertes vers le paysage lointain.

Les habitations situées sur la rue du Charriau devront être directement desservies par celle-ci.

Quelques arbres existants intéressants seront à conserver.

Forme urbaine :

Logements intermédiaires :

30% minimum

zone préférentielle :

Périmètre zone 1AU

Périmètre de prescription OAP



OAP n°3

Caractéristiques principales

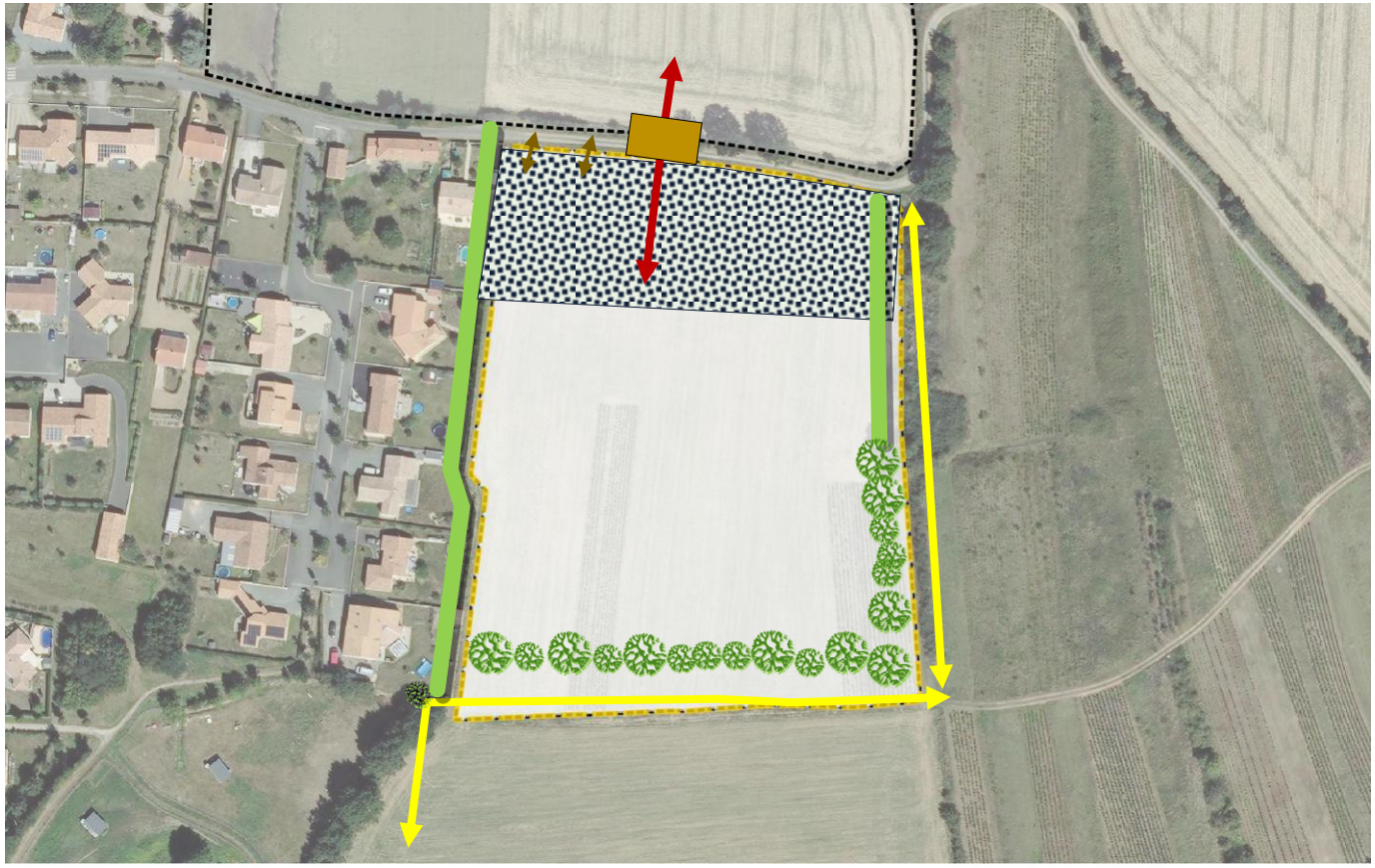
Le site, localisé au nord-est du bourg, présente une déclivité assez importante vers le sud, dominant la vallée du petit Lay.

Bordé par des chemins ruraux, ses accès ne sont pas encore tout à fait adaptés à la circulation.

Une végétation intéressante accompagnant un petit chemin rural borde la parcelle à l'est.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : 21

Logement Locatif Social en % : 10

OAP n°3

Mouchamps

Prescriptions :

Cette opération devra être conçue en cohérence avec celle située au nord : partage d'un carrefour destiné à aménager l'accès aux deux sites et à créer un espace de convivialité en entrée de quartier, cette entrée privilégiera la densité urbaine (habitat groupé par exemple).

Au sud et à l'est, une plantation de haies bocagères permettra à la fois d'intégrer les futures habitations dans le paysage environnant.

Les habitations situées sur la rue du Charriau devront être directement desservies par celle-ci.

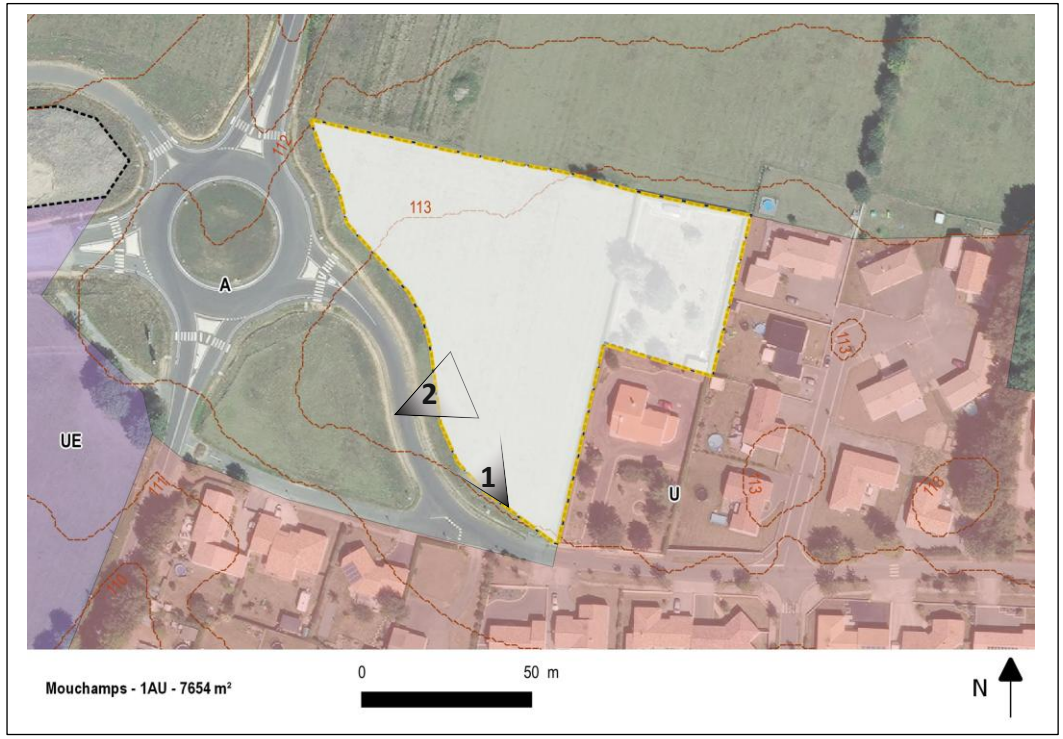
Une liaison douce sera maintenue/ aménagée en frange sud et est du site.

Forme urbaine :

Logements intermédiaires : **30% minimum zone préférentielle :**

Périmètre zone 1AU

Périmètre de prescription OAP



OAP n°4

Caractéristiques principales

Le site borde un rond-point d'entrée de ville. De configuration complexe, il comprend également une partie de terrain en fond de parcelle bâtie.

Il se situe en continuité d'opérations de lotissement plus ou moins récentes.

Situé en point haut il s'ouvre au nord vers le paysage lointain.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **20**

Logement Locatif Social en % : **10**

OAP n°4

Mouchamps

Prescriptions :

L'opération s'organisera le long d'un mail central desservi lui-même par une voie longeant une parcelle adjacente déjà urbanisée.

Dans la mesure où cette opération se donne à voir et marquera fortement le paysage d'entrée de ville, elle sera largement arborée en son pourtour, à la fois par le biais d'arbres (domaine public en lien avec la collectivité) et d'une haie basse sur la frange ouest de l'opération.

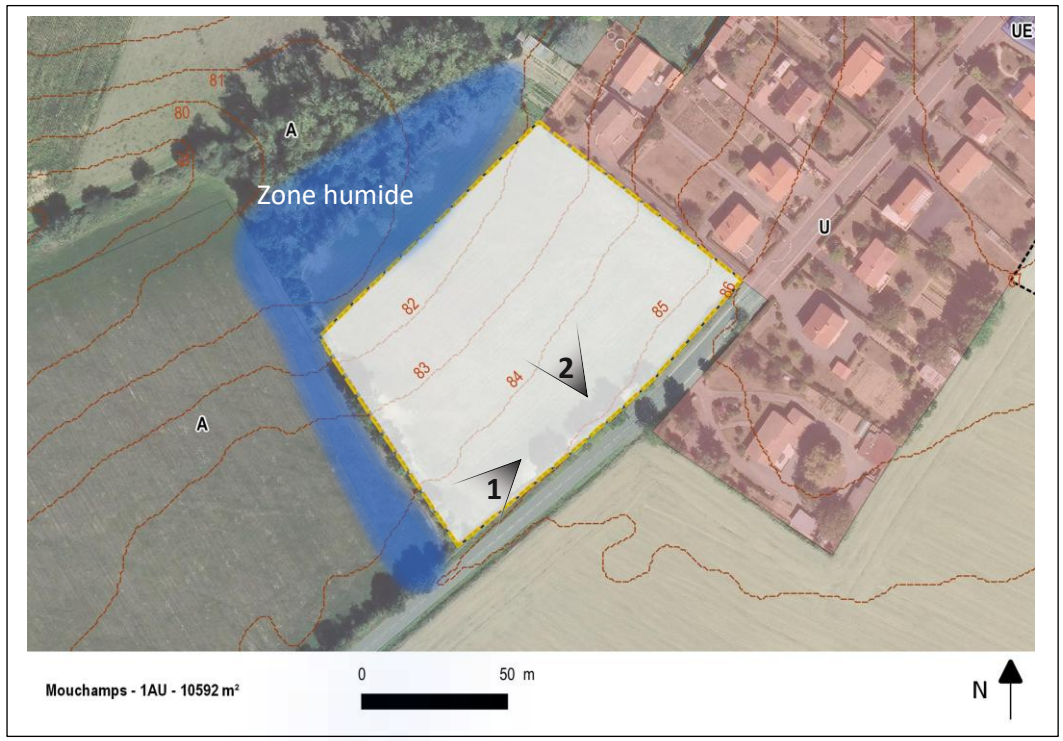
La cohabitation avec les riverains déjà en place sera facilitée grâce à la plantation de haies le long des limites séparatives des parcelles adjacentes.

Forme urbaine :

Maisons de ville ou habitat groupé

Périmètre zone 1AU

Périmètre de prescription OAP



OAP n°5

Caractéristiques principales

Le site est localisé en entrée de ville côté ouest du bourg, en continuité d'une urbanisation linéaire qui s'est implantée spontanément le long de la voie.

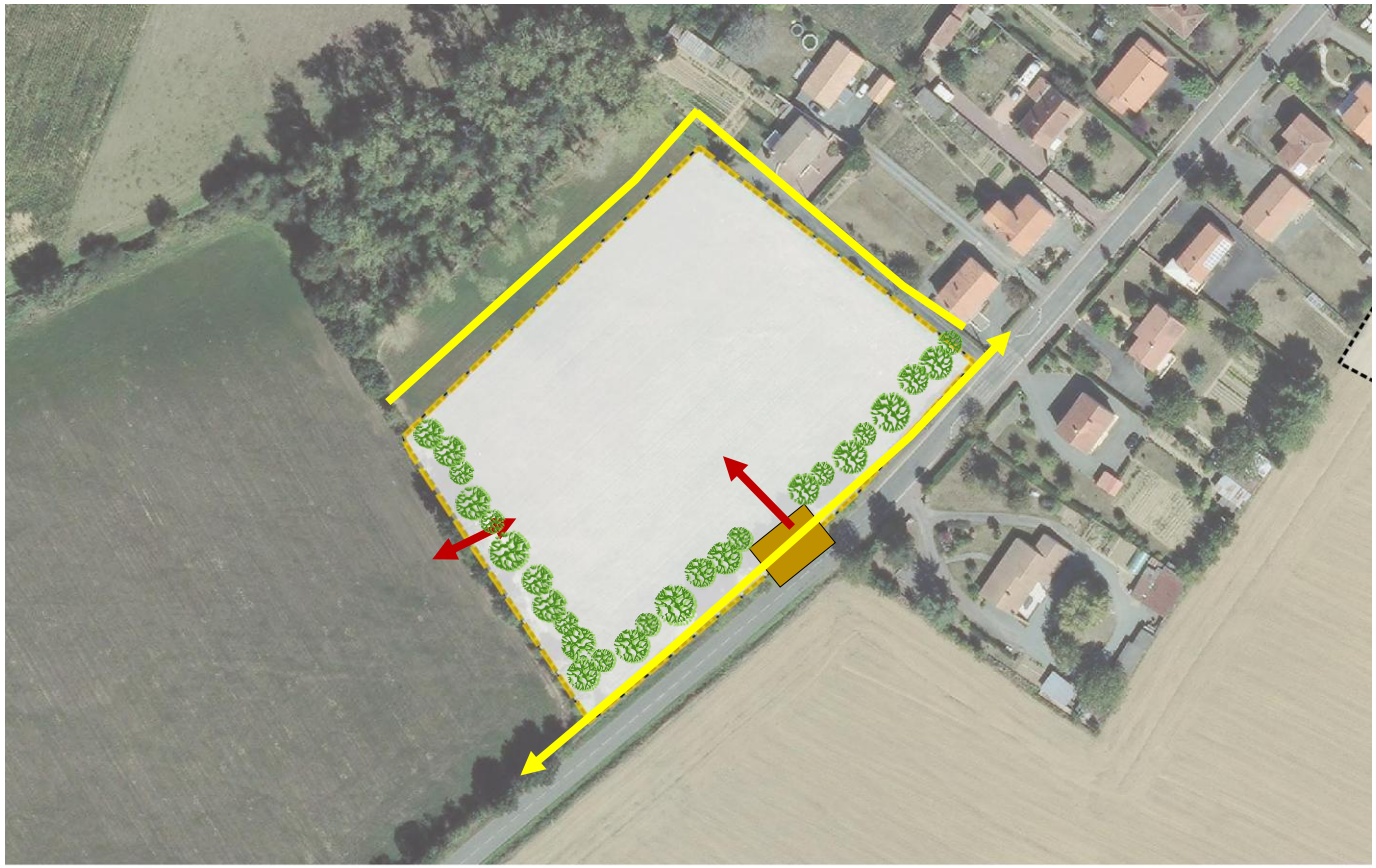
Il bénéficie d'une bonne desserte sur la route de la Ville en Bois.

Au nord une zone humide se prolonge sur le site, au pied d'une haie bocagère.

Une déclivité descendante de 5 mètres se déploie du sud vers le nord.







Forme urbaine :

Logements intermédiaires ou collectifs : **30% minimum**

Périmètre zone 1AU

Périmètre de prescription OAP

Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **20**

Logement Locatif Social en % : **10**

Mouchamps

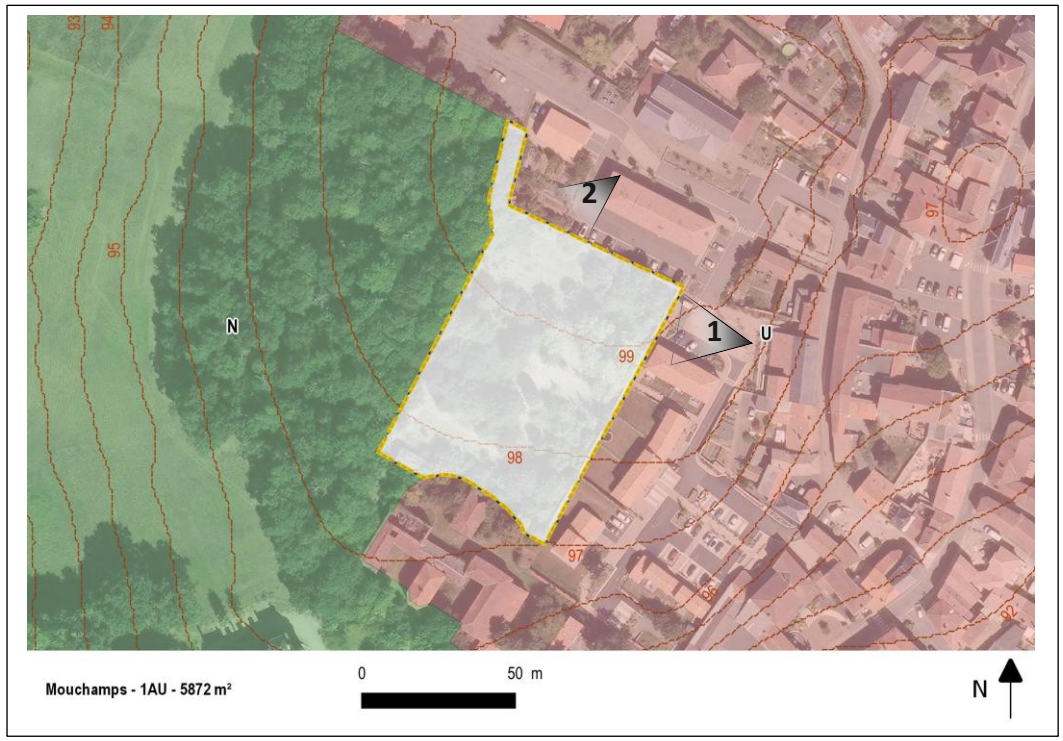
OAP n°5

Prescriptions :

Le projet s'articulera en deux temps : la phase 1 située au nord, en prolongement du bourg, s'urbanisera en priorité en présentant une forme urbaine plus dense. La phase 2 située au sud sera reliée par une voie et bénéficiera de son propre accès. Celui-ci sera sécurisé par le biais d'un aménagement de carrefour paysagé, permettant de ralentir la vitesse pour une entrée de ville conviviale.

L'ensemble du site sera bordé de cheminements piétons, la prise en compte de la végétation existante et d'une partie de zone humide traversant le site, seront une priorité.

Il conviendra de déplacer l'entrée de l'agglomération afin de limiter la vitesse et de réaliser un aménagement d'entrée du lotissement pour faire baisser la vitesse et marquer l'entrée de ville.



OAP n°6

Caractéristiques principales

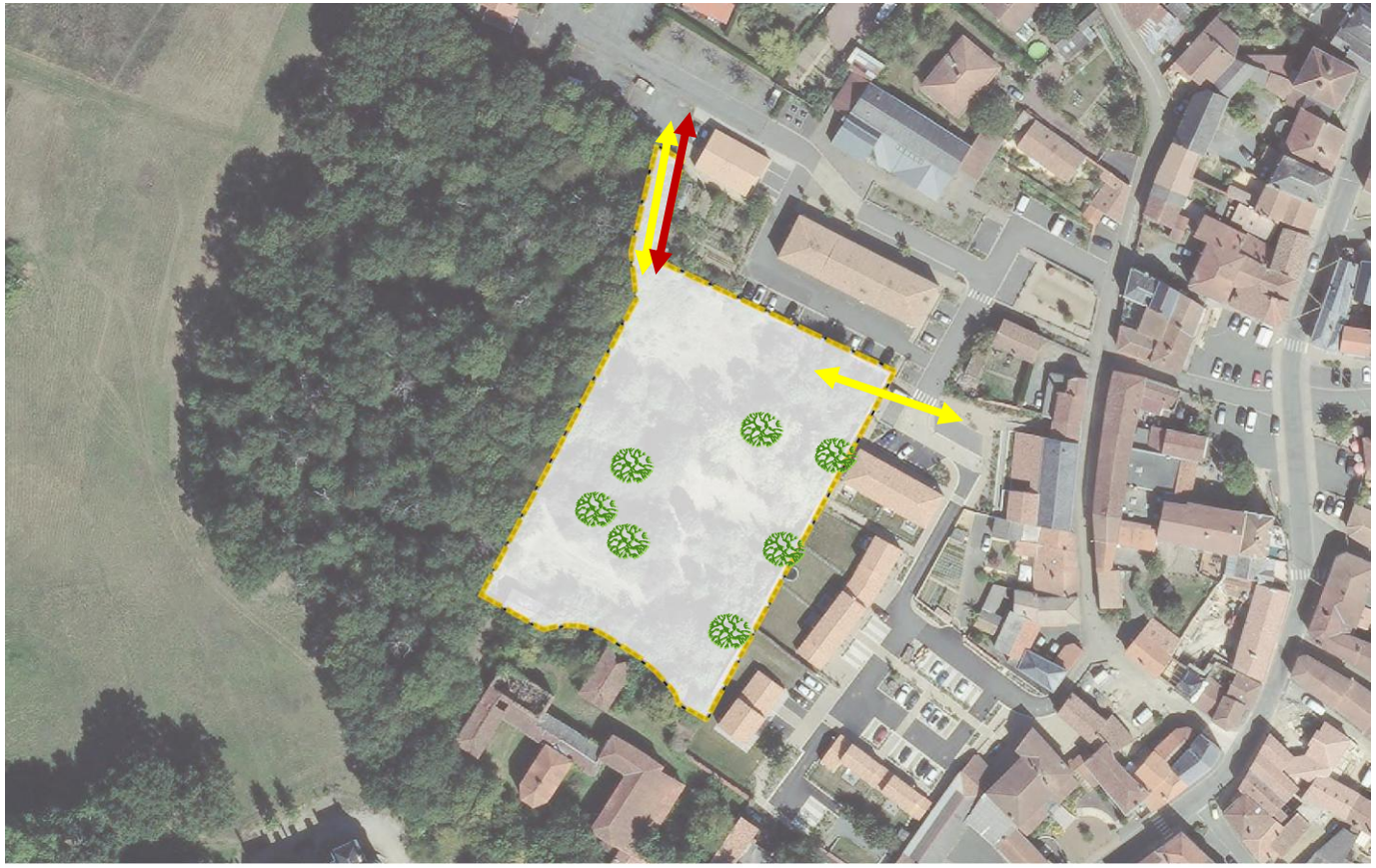
Le site est idéalement placé à proximité du centre bourg de Mouchamps, de ses commerces et services.

La topographie du site est relativement plane. Une légère pente descend vers le sud.

Le terrain est bordé par une végétation importante et se situe dans la continuité de l'orangerie du château voisin.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **20**

Logement Locatif Social en % : **10**

OAP n°6

Mouchamps

Prescriptions :

Un accès voiture devra être créé en partie nord. Un second accès piéton et/ou voiture pourra être envisagé à l'est du site.

Les formes urbaines du projet seront mixtes avec des logements collectifs et intermédiaires dans l'esprit de l'opération réalisée derrière la mairie.

Lors de sa conception, le projet devra intégrer le stationnement des campings car.

Un accompagnement arbustif sera étudié pour compléter les fonds de parcelles valorisés par le mur existant (3 m de haut).

La qualité arborée de la parcelle sera assurée grâce au le maintien des sujets arborés les plus intéressants.

Forme urbaine :

Logements collectifs :

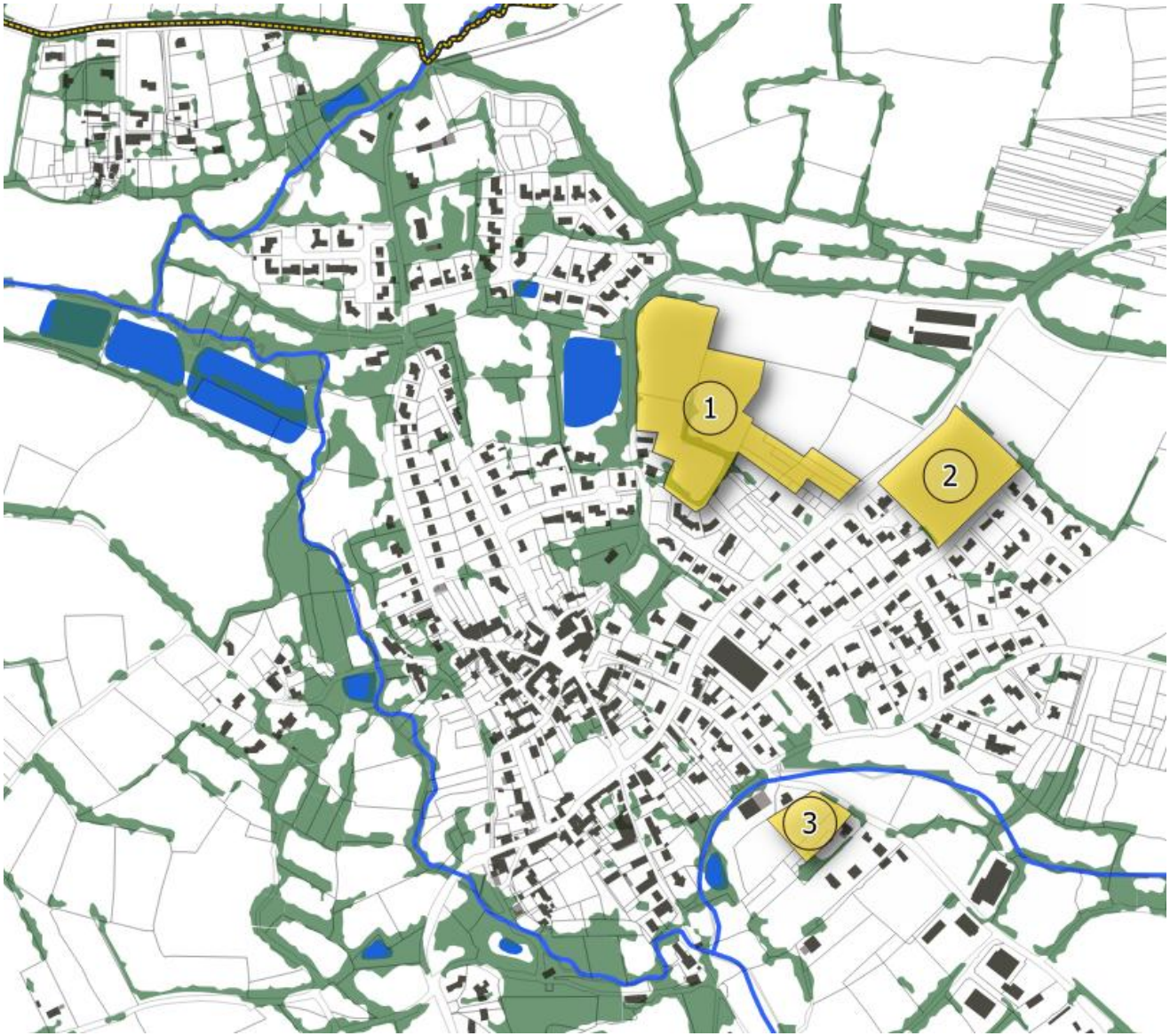
10%

minimum

Périmètre zone 1AU

Périmètre de prescription OAP

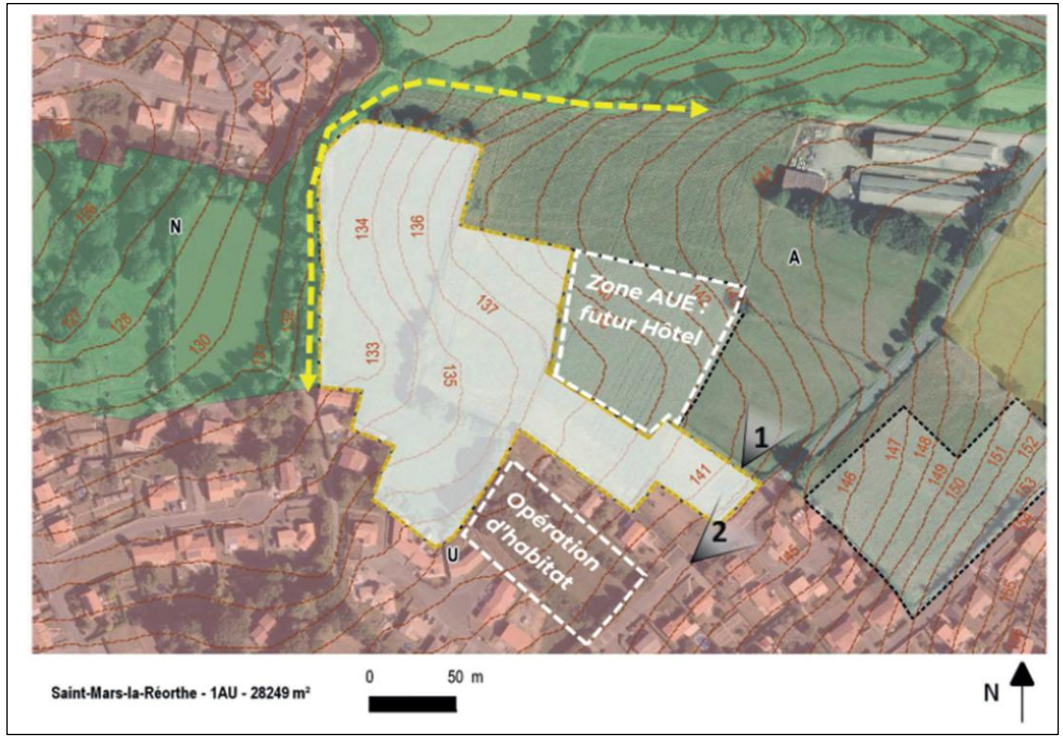
SAINT MARS LA RÉORTHE



X *Les chiffres représentent un échéancier d'ouverture à l'urbanisation prescriptif dans un rapport de compatibilité*

- plan sans échelle -

Saint-Mars-la-Réorthe



OAP n°1

Caractéristiques principales

Le site est situé en prolongement de lotissements d'habitation récents. Un réseau de haies bocagères de grande qualité est présent au sud et le long du chemin rural à l'ouest.

Une exploitation agricole génère un périmètre de réciprocité limitant une extension vers le nord.

L'intégration d'une construction hôtelière est à prévoir dans le futur aménagement.

Une petite opération d'habitation est également en cours de réalisation au sud du site et permettra de connecter le futur quartier.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : 18 10

Logement Locatif Social en % :

OAP n°1

Saint-Mars-la-Réorthe

Prescriptions :

L'opération combinera les accès du nouveau quartier d'habitation et du futur hôtel (zone AUE). Un carrefour qualitatif sera créé en entrée de bourg, celui-ci sera aménagé sous forme de placette traversante. Cette entrée de quartier sera traitée de façon villageoise en mettant en œuvre des fronts bâtis le long de la voie d'accès. Un dégagement de visibilité devra être réalisé afin d'améliorer les conditions de sécurité.

Une connexion circulée sera aménagée vers le sud et les lotissements existants, permettant de fluidifier le flux des véhicules sur l'ensemble du secteur.

Les haies bocagères seront préservées et ce réseau sera complété sur le reste de l'opération.

Des liens vers le chemin rural existant seront créés par le biais de liaisons douces internes au quartier.

Forme urbaine :

Logements groupés :

20%
minimum

Périmètre zone 1AU

Périmètre de prescription OAP



OAP n°2

Caractéristiques principales

Le site prolonge une opération de lotissement déjà existante. Il est positionné en entrée de bourg et représente de fait une vitrine pour la commune.

Sa déclivité est - ouest ne fera que renforcer cette visibilité de la future urbanisation.

Les accès sont complexes à appréhender, du fait de l'impossibilité de se connecter directement sur la RD 79.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **18**

Logement Locatif Social en % : **10**

OAP n°2

Saint-Mars-la-Réorthe

Prescriptions :

Cette opération présentera, en sa partie nord, un boisement permettant d'intégrer la future urbanisation et de présenter ainsi une entrée de bourg qualitative. Les cheminements doux seront prolongés le long de la RD79.

Afin de bien assurer la couture urbaine de ce nouveau quartier avec son environnement, la forme et le front urbain prolongeront celle du lotissement existant le long de la rue de la Chapelle : accès direct des parcelles, tout en préservant au maximum la haie existante.

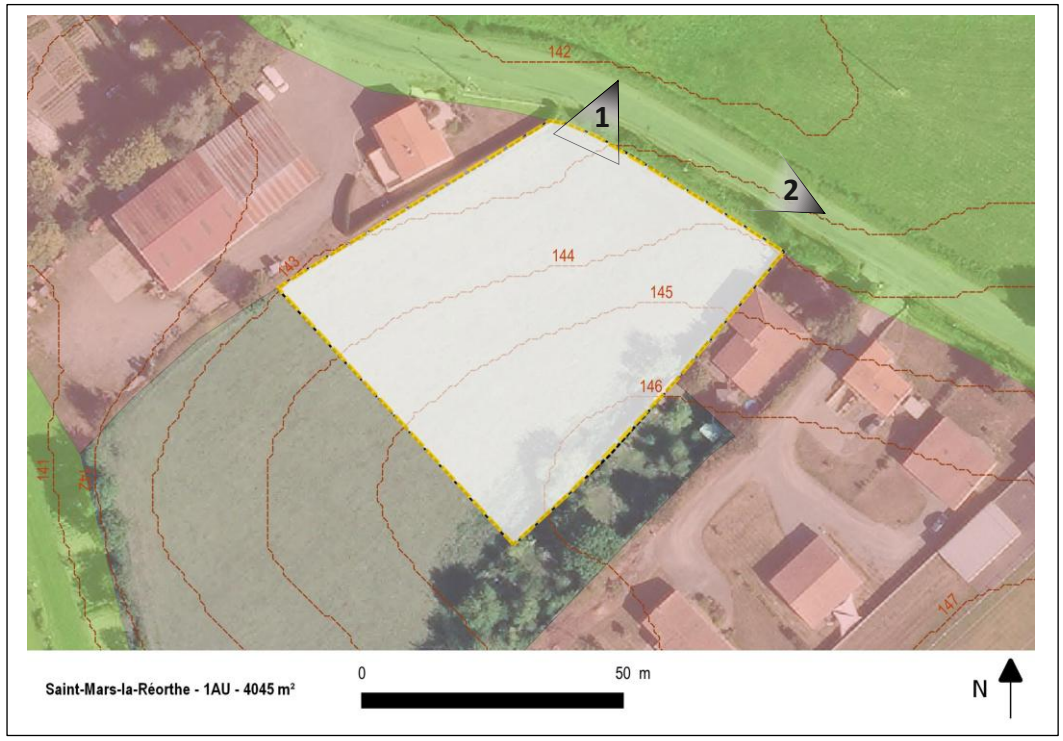
Si possible, un second accès routier s'effectuera par le biais de la rue des Chênes, en limitant à un sens de circulation unique (entrant) vers le futur quartier.

Forme urbaine :

Logements intermédiaires ou collectifs : **20% minimum**

Périmètre zone 1AU

Périmètre de prescription OAP



OAP n°3

Caractéristiques principales

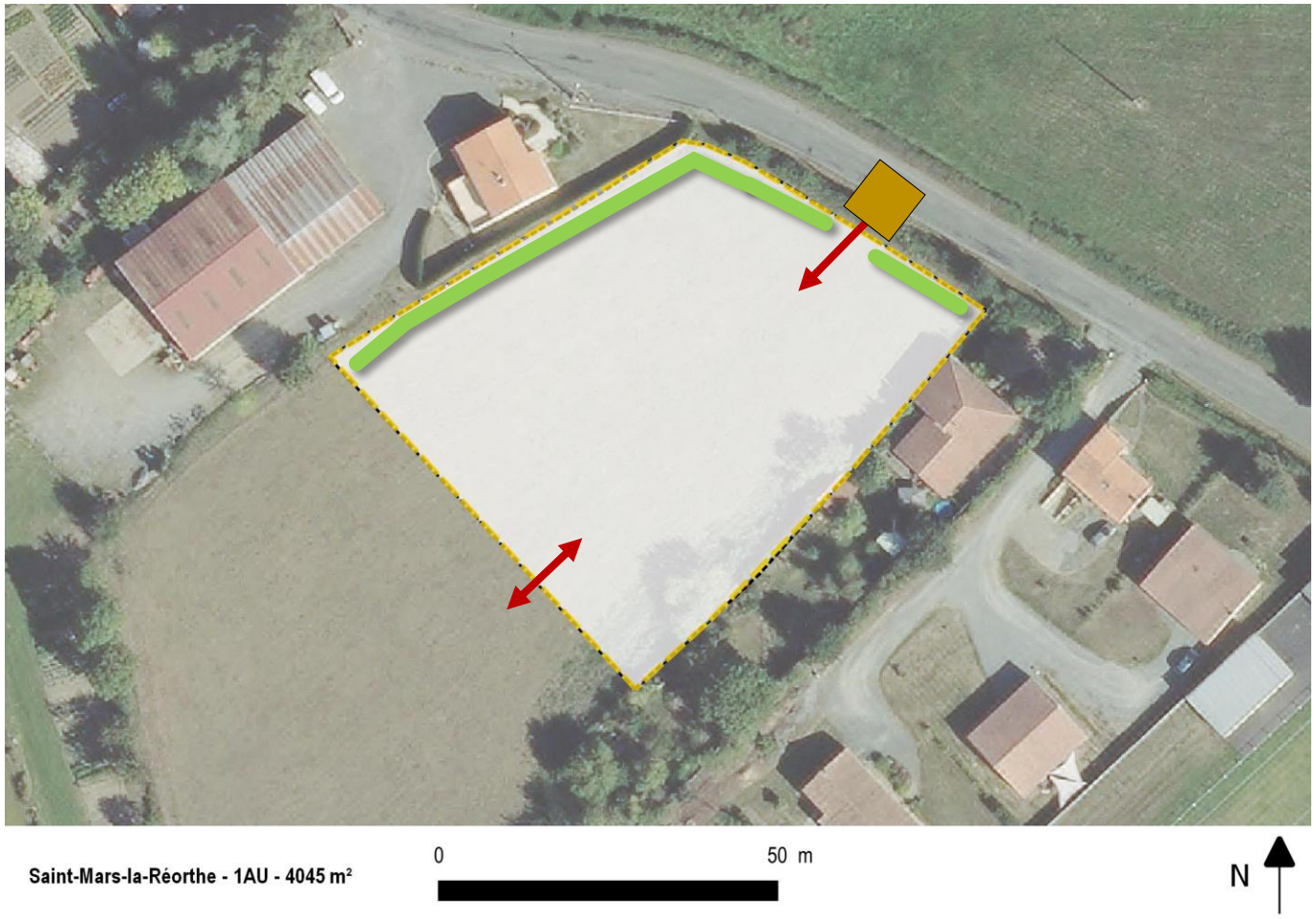
Le site est localisé entre deux espaces déjà urbanisés : au nord-ouest une parcelle à vocation d'activité artisanale, au sud-est quelques maisons d'habitation ainsi que, plus loin, des équipements sportifs.

Les abords non urbanisés, au sud-ouest, présentent une grande qualité paysagère et composent un « fond de scène » qualitatif.

La parcelle borde, à l'est, la rue des Jarries, destinée prochainement à être doublée d'une liaison douce.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : 18

Logement Locatif Social en % : 10

Saint-Mars-la-Réorthe

OAP n°3

Prescriptions :

L'aménagement privilégiera la plantation de haies et d'arbres sur le pourtour de l'opération, le long de l'entreprise située au nord du site afin de favoriser une bonne cohabitation entre les deux fonctions urbaines.

L'accès sera aménagé afin de réduire la vitesse des véhicules entrant dans le bourg et arrivant de l'est. Un plateau ou tout autre aménagement qualitatif et paysager visant à réduire la vitesse sera créé à cet effet.

Une voie en attente sera prévue au sud pour préparer une éventuelle continuité de l'opération.

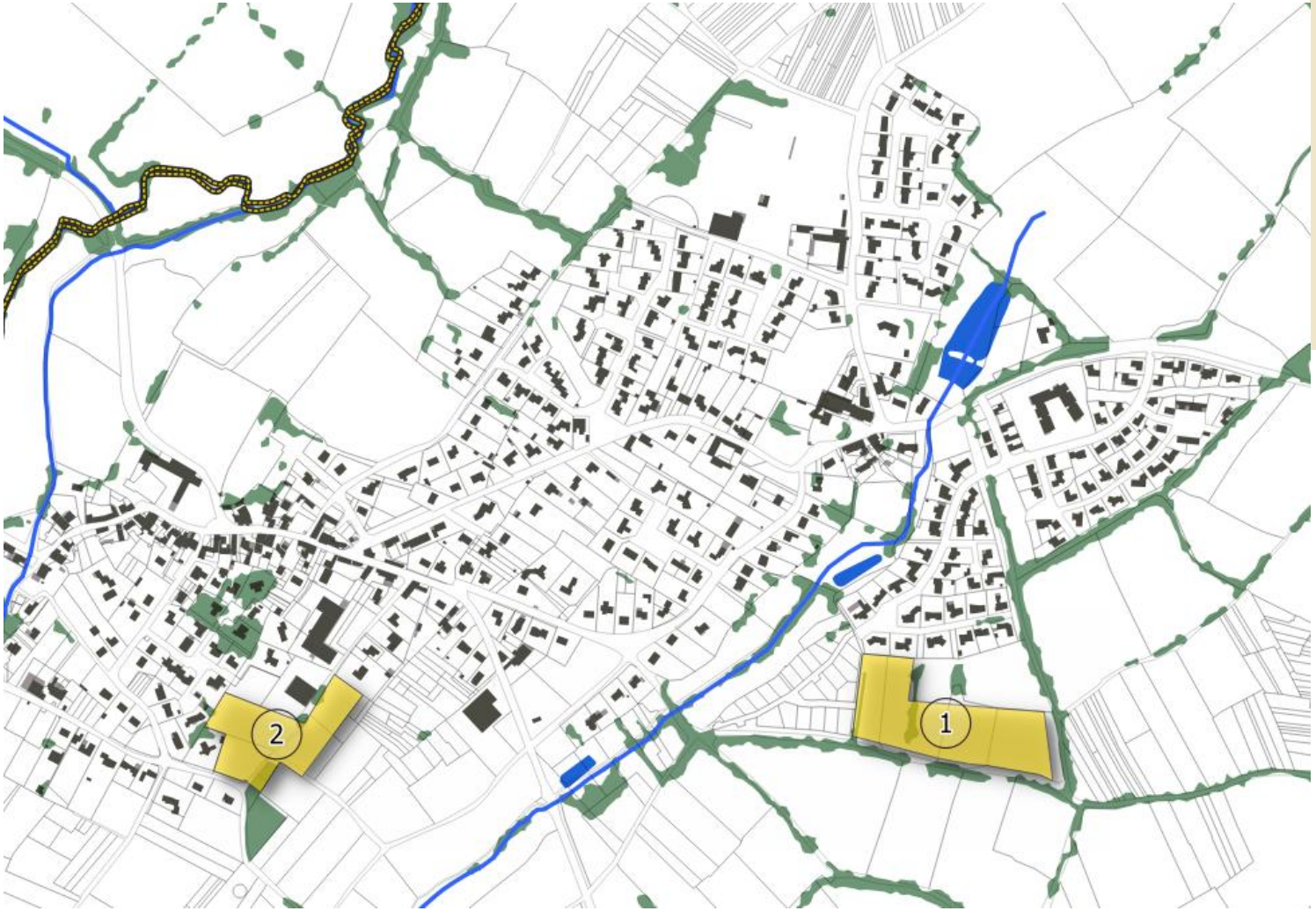
Forme urbaine :

Logements intermédiaires ou collectifs : **20% minimum**

Périmètre zone 1AU

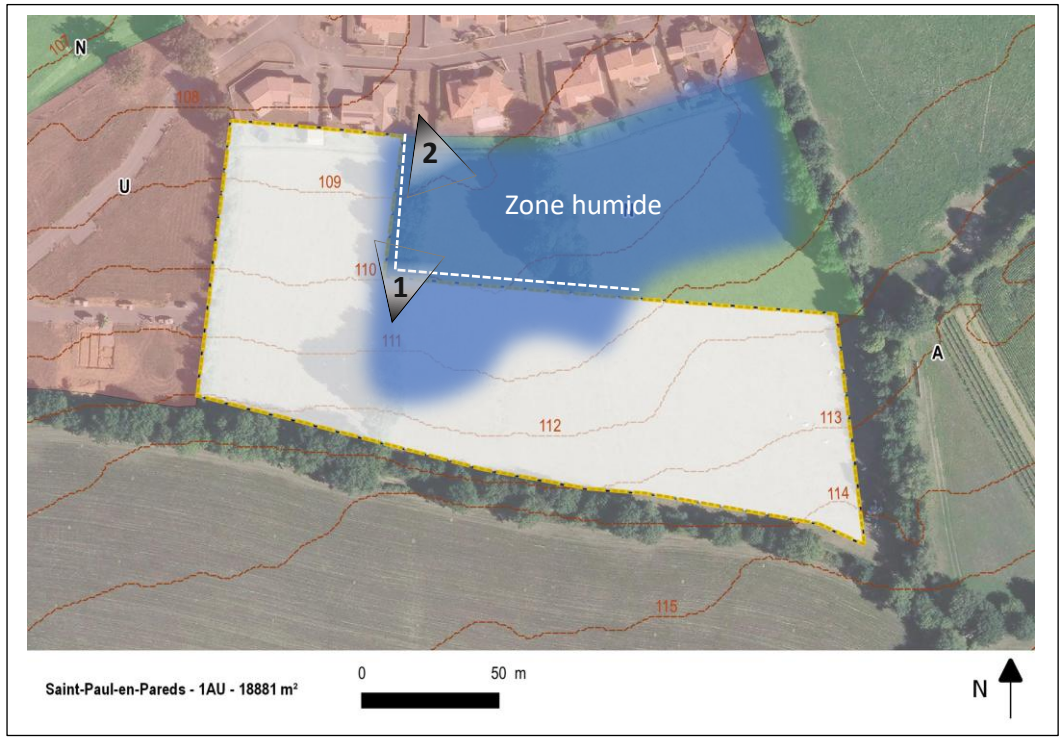
Périmètre de prescription OAP

SAINT PAUL EN PAREDS



X *Les chiffres représentent un échéancier d'ouverture à l'urbanisation prescriptif dans un rapport de compatibilité*

- plan sans échelle -



OAP n°1

Caractéristiques principales

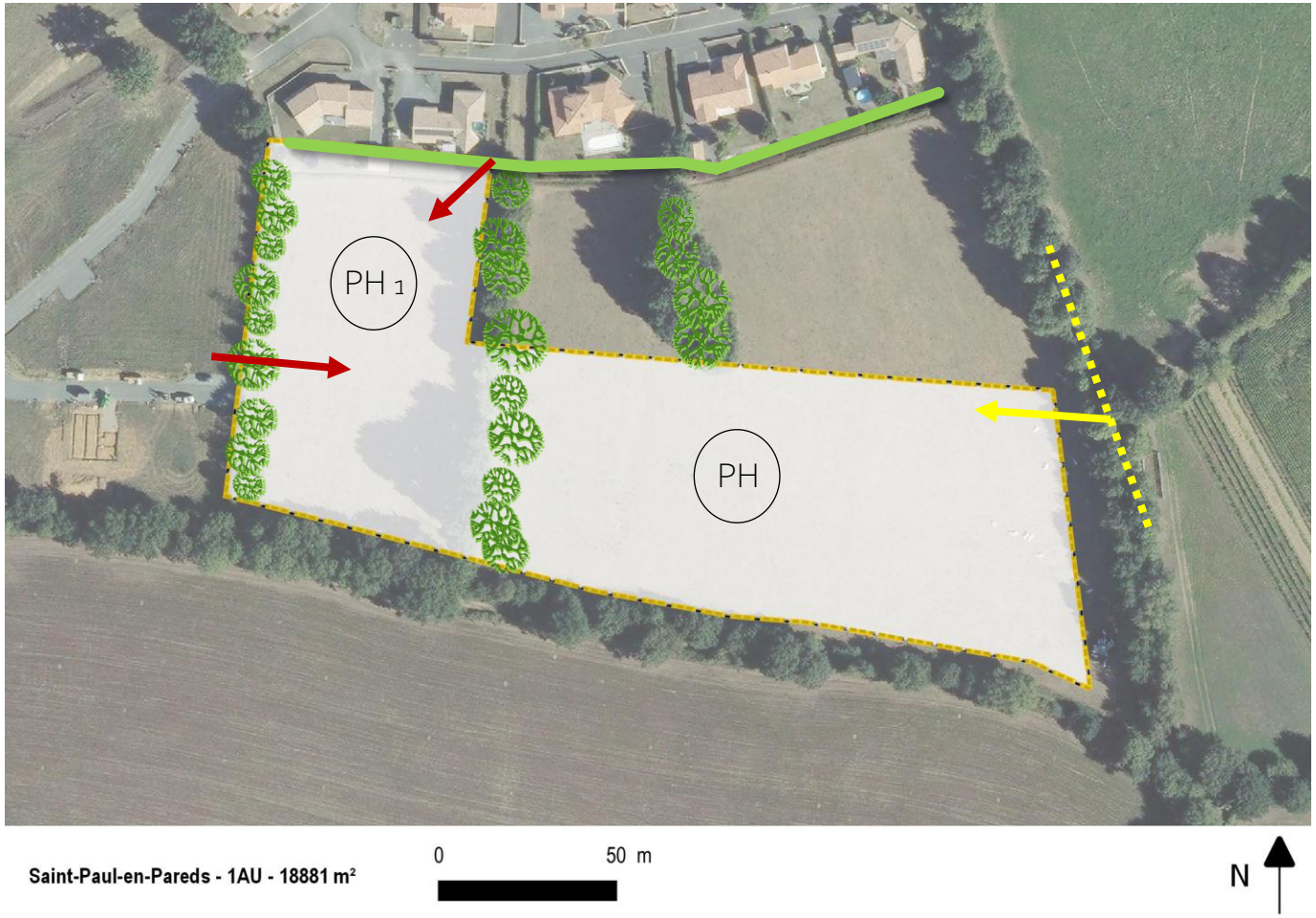
Le site est localisé en limite est du bourg, il vient prolonger une urbanisation récente à destination d'habitat et réalisée sous forme de lotissement.

Au nord (hors site et en partie dans site) une zone humide sera protégée et compensée sur la partie urbanisable.

La trame bocagère présente sur le site est particulièrement dense et de qualité.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **18**

Logement Locatif Social en % : **10**

OAP n°1

Saint-Paul-en-Pareds

Prescriptions :

Le projet s'articulera en deux phases.

Au nord (hors site et en partie dans site) la zone humide sera protégée et compensée sur la partie urbanisable.

La trame bocagère présente sur le site sera également conservée, voire étoffée, sur les transversalités nord-sud, ainsi que le long de l'opération existante à l'ouest.

Forme urbaine :

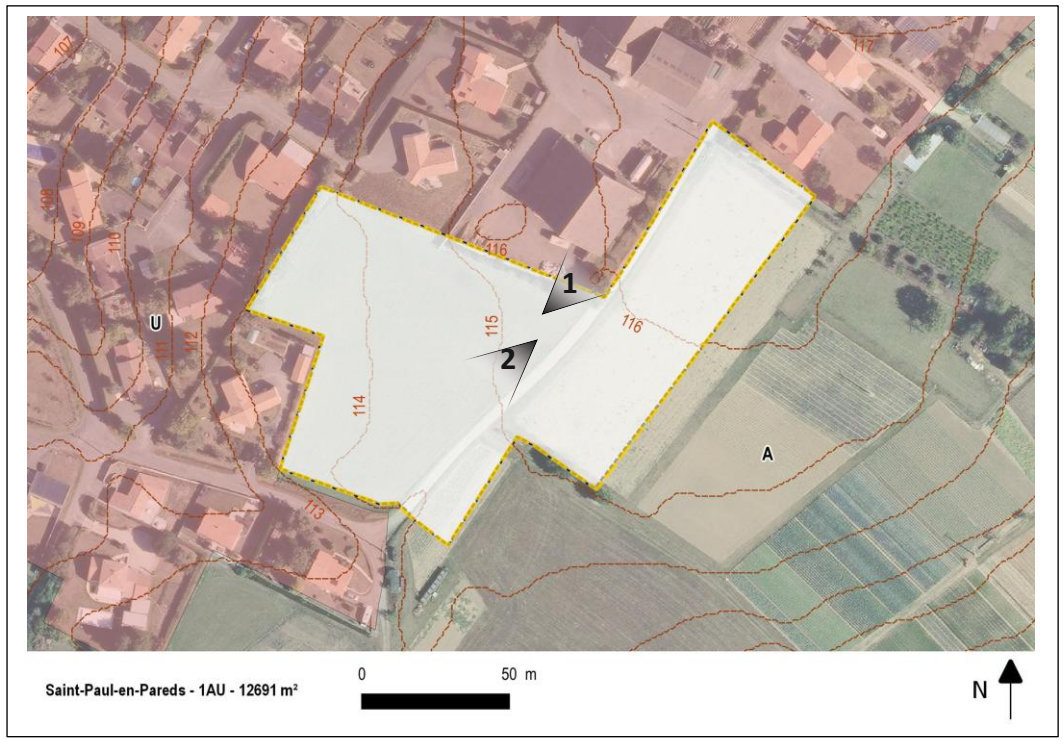
Logements intermédiaires : **30% minimum**

Périmètre zone 1AU

Périmètre de prescription OAP

Phasage souhaité :

PH X



OAP n°2

Caractéristiques principales

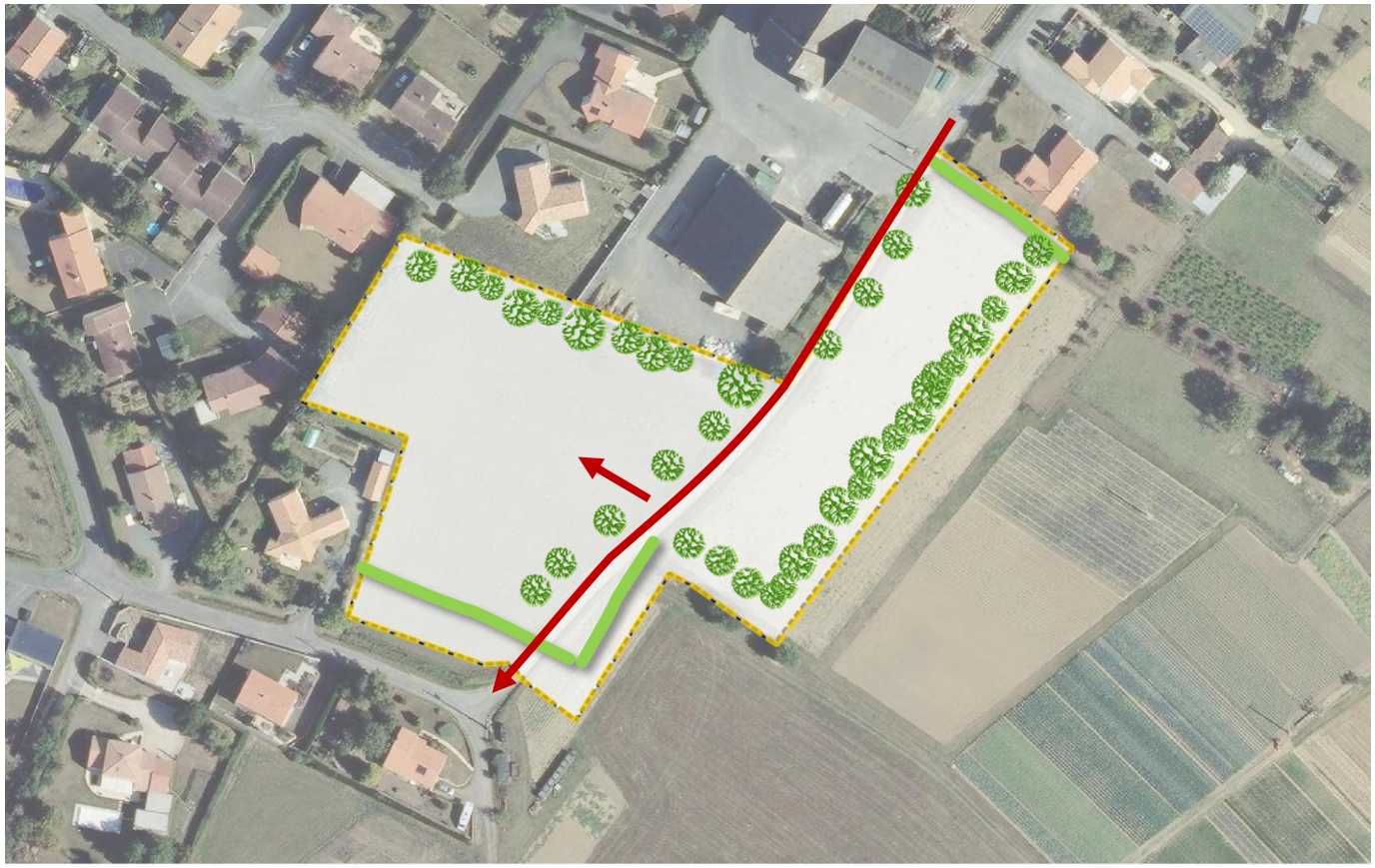
Le site est localisé en limite sud-ouest du bourg, il vient prolonger une urbanisation mixte de pavillons et d'activités.

Le terrain est plat avec une légère pente descendante du nord-est au sud-ouest.

Aucune végétation (hors culture et prairie) n'est présente sur le terrain.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **18**

Logement Locatif Social en % : **10**

OAP n°2

Saint-Paul-en-Pareds

Prescriptions :

Le projet s'articulera de part et d'autre de la rue du Moulin à Vent qui sera requalifiée pour recevoir le trafic.

La trame verte sera renforcée sur les pourtours de l'opération, notamment pour accompagner les limites de l'opération. Une attention particulière sera portée le long des parcelles des riverains déjà en place.

Forme urbaine :

Logements intermédiaires ou collectifs : **30% minimum**

Périmètre zone 1AU

Périmètre de prescription OAP

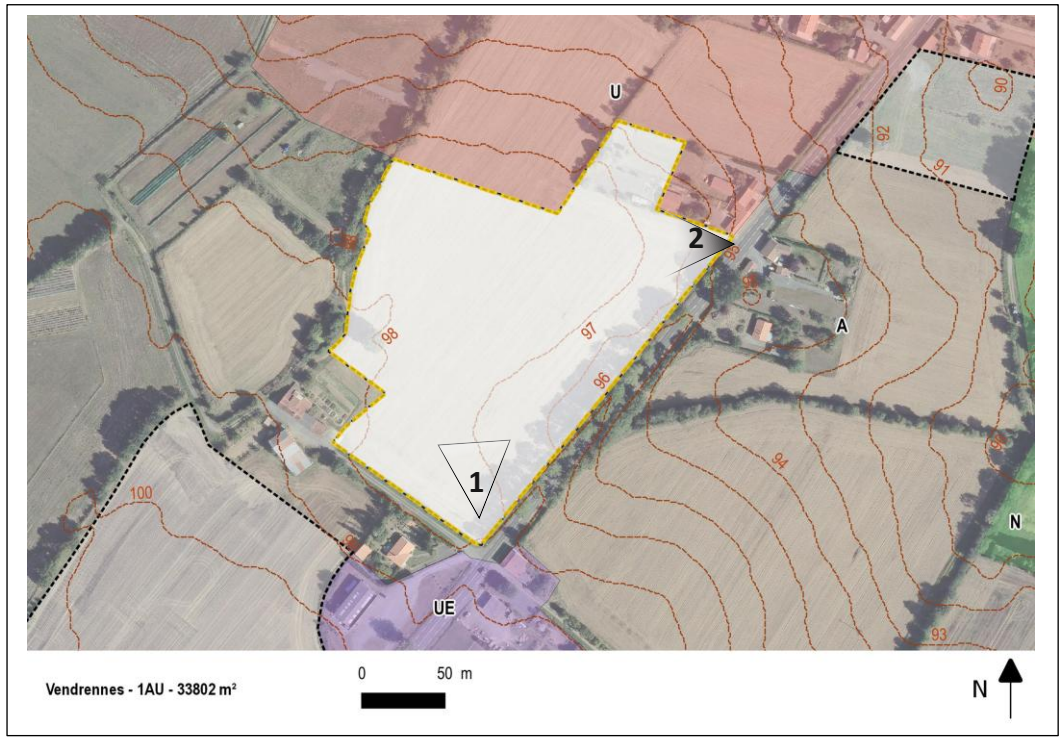
VENDRENNES



X *Les chiffres représentent un échéancier d'ouverture à l'urbanisation prescriptif dans un rapport de compatibilité*

- plan sans échelle -

Vendrennes



OAP n°1

Vendrennes

Caractéristiques principales

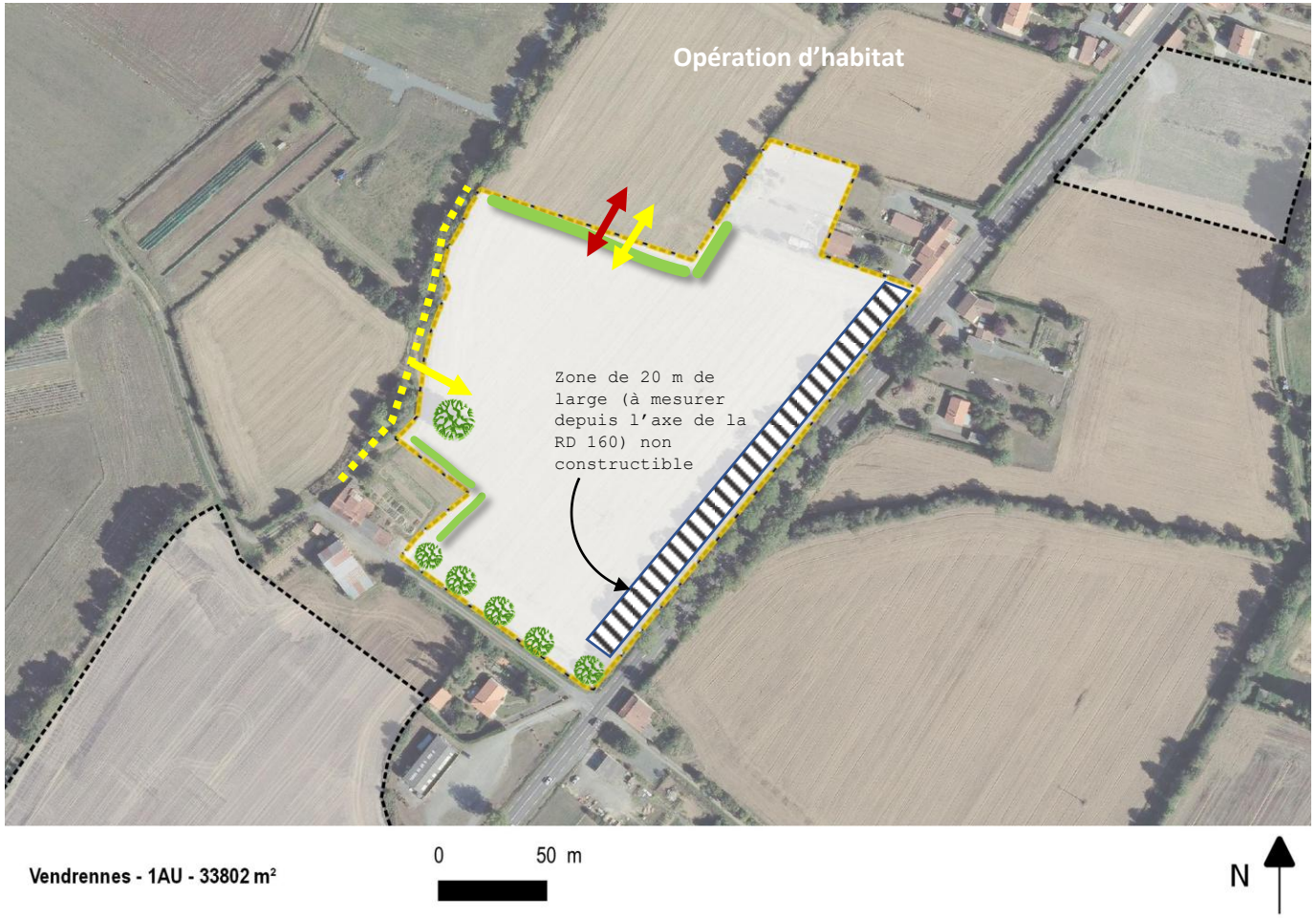
Le site est localisé au sud du bourg, en continuité d'une opération de lotissement en cours de réalisation. Une connexion est prévue en attente afin que les circulations automobiles puissent se prolonger sur le secteur.

À l'ouest une propriété crée une petite enclave, à partir de laquelle se déroule un chemin rural bordé de haies bocagères

Le futur quartier borde la RD 160 qui accueille une circulation importante, mais bénéficie d'une protection arborée de grande qualité (haie + alignement d'arbres de haut jet). Ce secteur, à l'origine impacté par une inconstructibilité sur 50 m de part et d'autre de la RD 160, a fait l'objet d'une étude de dérogation dite « Loi Barnier » (voir document en annexe du PLUiH). Les prescriptions qui suivent sont issues de cette étude.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **18**

Logement Locatif Social en % : **10**

OAP n°1

Vendrennes

Prescriptions :

Les connexions voitures et piétonnes seront assurées au nord en lien avec le lotissement existant. Afin de conserver une échelle humaine aux futures opérations, une haie sera plantée entre ces deux secteurs.

Les accès au site, impossibles par la RD 160 du fait de la circulation importante, seront assurés par le bais d'une voie à créer en connexion au nord par le lotissement existant. Une connexion piétonne sera assurée vers le chemin rural existant à l'ouest.

La bonne cohabitation avec la propriété bâtie à l'ouest sera assurée grâce à la plantation d'une haie qui préservera son intimité en fond de parcelle. À l'est, le long de la RD 160, une zone inconstructible de 20 m de large mesurée à l'axe de la voie, préservera l'entrée de ville.

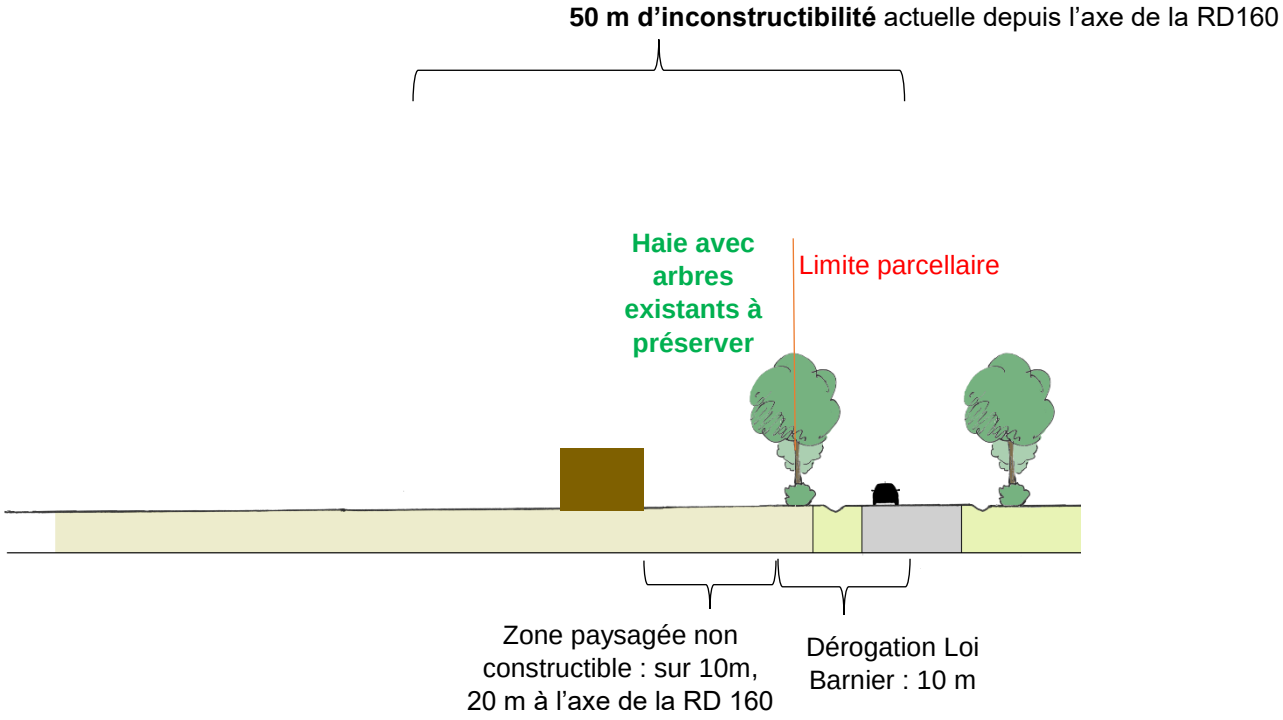
Forme urbaine :

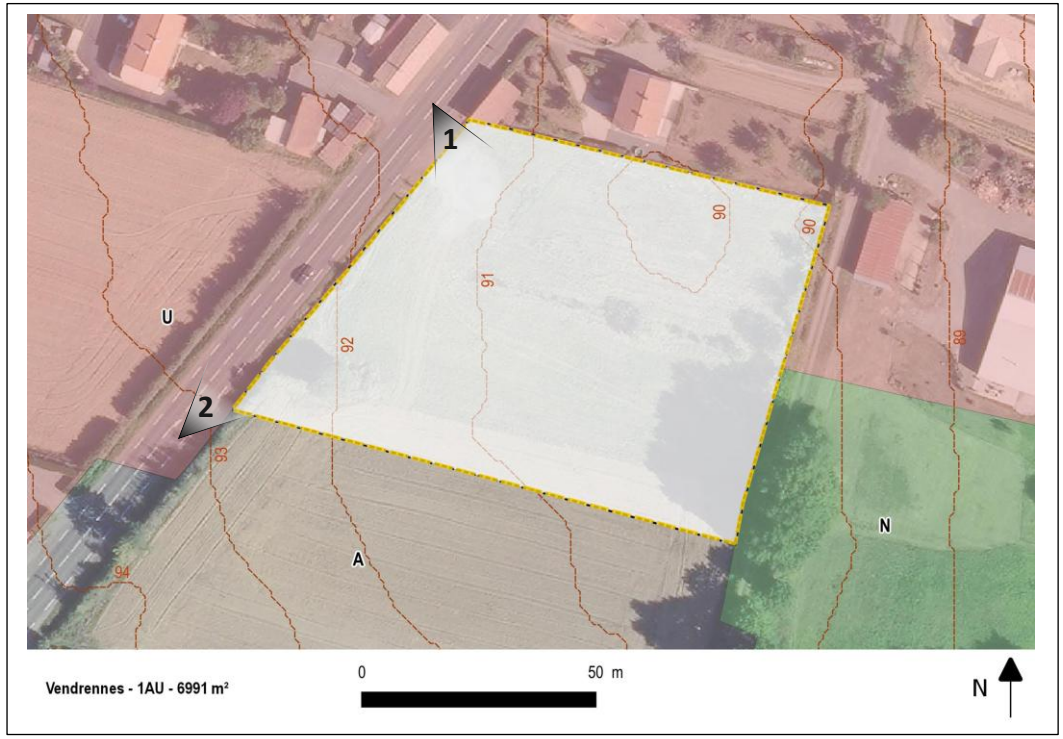
Logements intermédiaires ou collectifs : **10% minimum**

Périmètre zone 1AU

Périmètre de prescription OAP

Coupe secteur AU *(sans échelle)*
Principes de préservation de la végétation et d'implantations du bâti





OAP n°2

Caractéristiques principales

Le site est plus ou moins enclavé dans l'enveloppe urbaine actuelle, et est donc bordé de zones d'habitat plus ou moins récentes.

Il est longé à l'ouest par la RD 160 qui accueille une circulation importante. Une partie de ce site, le long de la RD 160, est plus ou moins en friche, il semble servir de stationnement ponctuel ou de zone de retournement.

À l'est, il est bordé par le chemin de la Vieille Treille.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **18**

Logement Locatif Social en % : **10**

OAP n°2

Vendrennes

Prescriptions :

La gestion des entrées et sorties du site sur la RD 160 sera organisée pour que seules les sorties vers le bourg et seules les entrées provenant de l'extérieur du bourg ne soient autorisées. Cela permettra de limiter la gestion des flux des véhicules et donc de simplifier les aménagements routiers destinés à organiser ces accès.

Une autre entrée/sortie sera néanmoins possible sur le chemin de la Vieille Treille qui sera réaménagé à cet effet.

Afin d'améliorer l'entrée de ville, et de bien intégrer les futures constructions dans le paysage, des haies bocagères seront plantées le long de la RD 160 et au sud, le long des champs agricoles. Sur ce linéaire un espace sera réservé pour la création d'une future voie de circulation destinée à une éventuelle extension de l'opération vers le sud.

Forme urbaine :

Logements intermédiaires ou collectifs : **10% minimum**

Périmètre zone 1AU

Périmètre de prescription OAP

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES HERBIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



DOSSIER APPROUVÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 1er juillet 2026

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat,

Projet de modification 1

OAP Sectorielles – Habitat Densification

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président
Christophe Hogard

COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS DES HERBIERS (Vendée)

Modification du PLUiH	Révision du PLUiH	
	atelierurbanova urbanisme & architecture · ASTYM · Eric ENON Paysagiste concepteur · Eau-Méga · CABINET COUDRAY	Géo Vendée Maison des Communes

SOMMAIRE

Sommaire 1

Légende type 2

Dispositions générales 3

A. Trame viaire, stationnement et espaces publics 4

B. Habitat, densité et formes urbaines 6

C. Topographie 9

D. Intégration environnementale 10

E. Intégration paysagère et traitement des lisières urbaines 11

Dispositions spécifiques par commune et par secteur 12

BEAUREPAIRE 13

LES HERBIERS 16

MESNARD LA BAROTIÈRE 47

MOUCHAMPS 50

LEGENDE TYPE


Principe de voie à créer


Principe de voie à créer (si possible techniquement)


Principe de liaison douce à créer


Liaison douce existante sur laquelle se raccorder


Principe de haie basse à créer, étoffer ou maintenir


Arbre existant à conserver


Alignement d'arbre à planter


Principe de haie bocagère à créer, étoffer ou maintenir


Principe de front urbain à mettre en œuvre


Principe de placette ou carrefour qualitatif et convivial à aménager


Principe de mail planté avec stationnement à aménager


Principe de desserte des futurs lots

Le **respect des prescriptions** schématiques (légende ci-contre) et écrites est attendu dans un rapport de compatibilité.

Il s'agit d'un minimum à réaliser.

La localisation des éléments légendés est donc indicative dans la mesure où, si la prise en compte de la prescription est bien attendue, sa localisation pourra être revue à la marge en fonction des contraintes spécifiques du site et de l'aménagement global souhaité.

DISPOSITIONS GENERALES

Secteurs habitat

Les grands thèmes traités :

- Trame viaire, stationnement et espaces publics
- Habitat, densité et formes urbaines
- Topographie
- Intégration environnementale
- Intégration paysagère et traitement des lisières urbaines

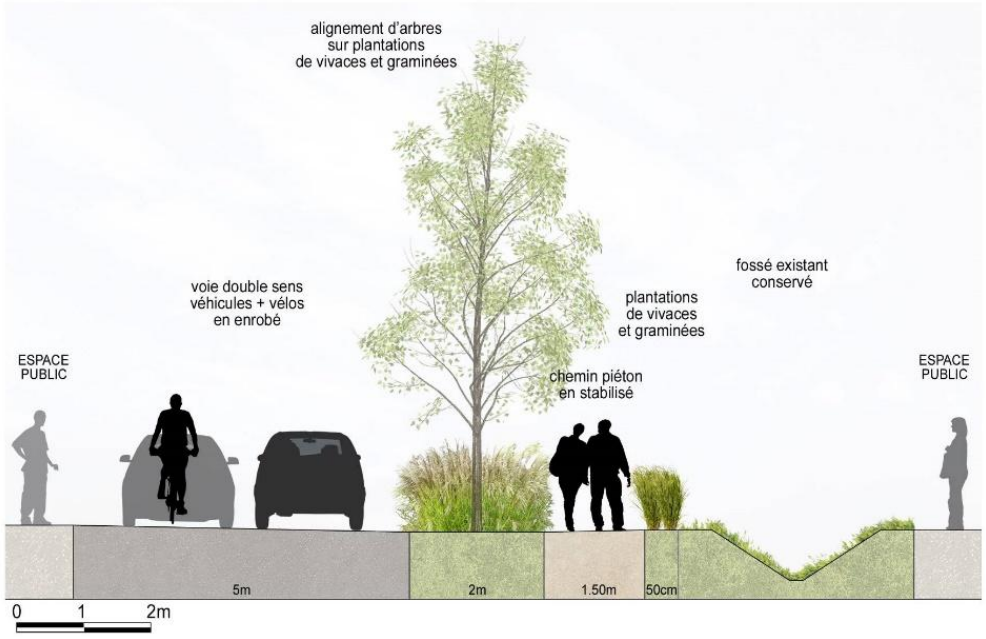
A. Trame viaire, stationnement et espaces publics

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 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.

La trame viaire 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 utiliser ces haies et fossés.

Exemple de voie ayant fait l'objet d'un traitement paysager végétalisé



Les caractéristiques d'aménagement des **voies de desserte** sont adaptées au volume des constructions à desservir. Elles pourront avoir un usage mixte (partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons), et **éviteront d'être en impasse**.

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

Le **stationnement des véhicules automobiles** au sein des nouvelles opérations sera géré à la parcelle ou sous forme d'aires de stationnement mutualisées. Celles-ci seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site. Le stationnement longitudinal sur les voies de desserte secondaire sera évité. Les revêtements perméables seront à favoriser.





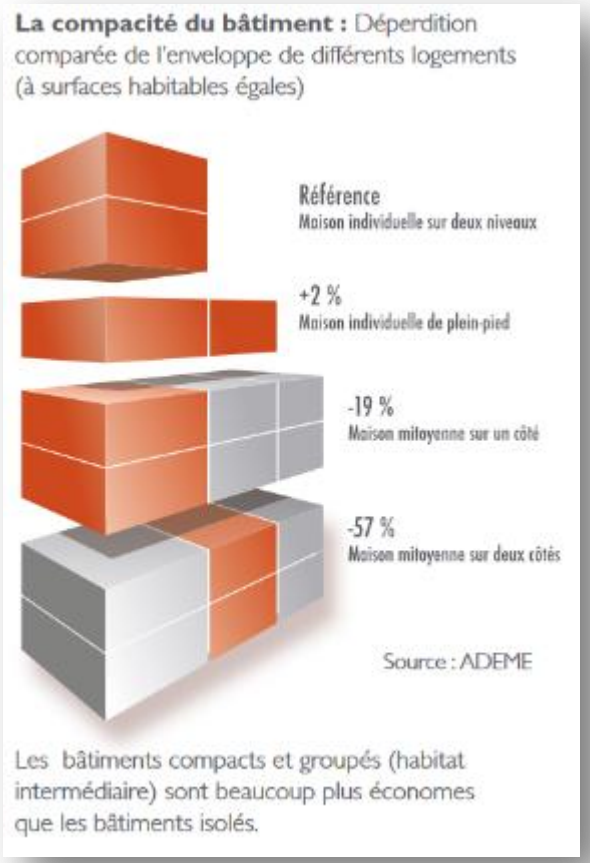

Emplacement privé de stationnement aménagé sous des pergolas végétales (mise en scène par la végétation pour limiter impact visuel des voitures)

B. Habitat, densité et formes urbaines

Les opérations nouvelles à vocation essentiellement résidentielle situées en extension, concourent à satisfaire un **objectif de densité brute, c'est-à-dire que la densité définie inclue les voiries et espaces publics ou communs. Le SCOT arrête une densité spécifique qui est relayée par le PADD avec des objectifs moyens par commune.**

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 logements, la construction de 3 logements ne doit pas compromettre la construction des 2 autres logements potentiels).

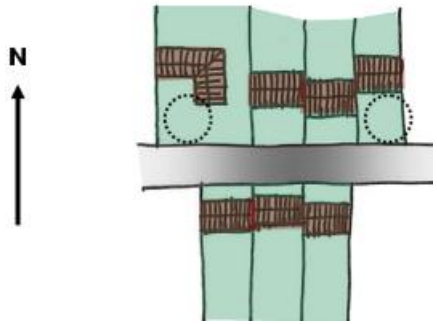
Les constructions et installations devront respecter, dans la mesure du possible, les **principes de l'éco-habitat** (orientation bioclimatique, compacité, luminosité, isolation, économies d'énergie, de ressources et de matière, ...), dans le respect des caractéristiques patrimoniales, architecturales et paysagères du lieu. Les constructions nouvelles auront une efficacité énergétique qui respecte à minima la réglementation thermique en vigueur.



*Dans tous les cas, l'optimum est **d'exposer les habitations au sud** mais une exposition sud-est ou sud-ouest est tout à fait acceptable. Ces exemples restent en effet schématiques.*

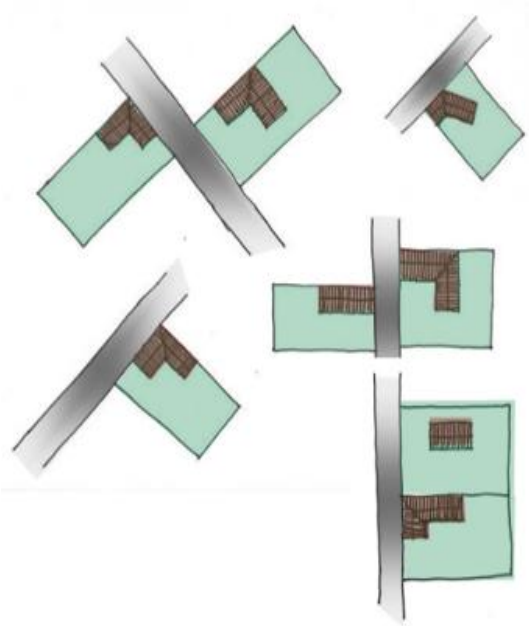
*Il convient **d'adapter l'implantation du bâti** par rapport aux difficultés rencontrées (topographie, maillage existant) et à la forme urbaine souhaitée : densifier le long de la voie pour concevoir une rue urbaine ou semi-urbaine ou au contraire répartir le bâti en retrait tout en conservant un espace public construit en implantant des haies ou murets à l'alignement.*

*Par ailleurs **la forme de la construction** n'est pas forcément rectangulaire. Elle peut s'adapter à la forme de la parcelle et avoir une forme en L ou en T.*



EXEMPLES D'IMPLANTATION dans le cas de voies orientées différemment.

Les maisons localisées sur les parcelles au nord devront s'implanter plus en recul par rapport à la rue pour dégager un espace de vie extérieur au sud.



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

PAVILLON PEU DENSE / MAISON DE VILLE (à privilégier)

La maison de ville en implantation dense (alignement et mitoyenneté) permet aussi de définir des espaces publics de type alignement de rue, place ou placettes. Ces espaces peuvent être traités de façon très simple, une zone intermédiaire ou de transition peut être conservée entre l'espace public et la maison, surtout si la façade donne sur une place.



HABITAT INTERMÉDIAIRE ou HABITAT SUPERPOSE

Cette typologie permet de créer un front urbain tout en gardant une proximité entre le logement et les espaces extérieurs (accès direct des logements de l'étage à l'espace public par le biais d'escaliers extérieurs).



HABITAT COLLECTIF

Cette typologie permet de proposer des logements plus denses.

Cet habitat propose une autre typologie d'habitation : l'appartement. Les appartements présentent des qualités recherchées (taille modérée, surface suffisante du logement et prolongement du logement par des terrasses,…) sans nécessiter l'entretien d'espaces extérieurs.



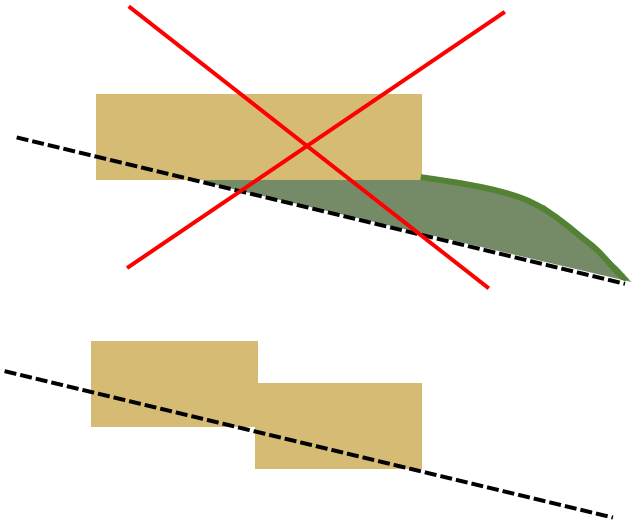
C. Topographie

Le site sur lequel s'implante une opération d'ensemble 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.

Les voies internes aux opérations d'ensemble 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.



Adaptation à la pente à privilégier

D. Intégration environnementale

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. L'imperméabilisation des sols devra être limitée au strict nécessaire, l'utilisation d'énergie propre, l'optimisation de l'isolation des bâtiments et la gestion de la voiture en dehors des voies de desserte, devront être recherchées.



Exemples de traitement respectueux de l'environnement : pavés enherbés limitant la perméabilité des sols

Les futures opérations doivent être conçues en concertation avec l'autorité compétente en matière de **gestion des déchets**. Des points d'apport volontaires pourront être imposés à l'entrée de nouveaux quartiers.



Exemple de containeur

Gestion du pluvial

Les principes de gestion des eaux pluviales par techniques douces (noues, tranchées et voies drainantes….) est la règle à respecter dans les opérations d'ensemble. Il s'agit de privilégier le parcours de l'eau à ciel ouvert. Leur aménagement doit être pensé en harmonie avec le reste de l'opération d'aménagement d'ensemble afin que ces emprises puissent avoir plusieurs usages, notamment être utilisées comme des espaces de vie.

Si des bassins de rétention doivent être réalisés pour servir de zone tampon, ils doivent, par leur forme, leurs pentes, permettre un autre usage que le simple recueil d'eaux de pluie. Afin de créer des espaces publics de qualité, les bassins de rétention des eaux seront aménagés de façon à être non clôturés, pour ne pas compartimenter les espaces et proposer des éléments techniques intégrés dans le quartier.



Exemples de bassins de gestion des eaux pluviales paysagés et aménagés comme espaces de convivialité

E. Intégration paysagère et traitement des lisières urbaines

Les haies à créer devront respecter les dispositions relatives aux types de haies et aux essences préconisées et interdites de l'OAP « Bocage».

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR COMMUNE ET PAR SECTEUR

BEAUREPAIRE





OAP n°1

Caractéristiques principales

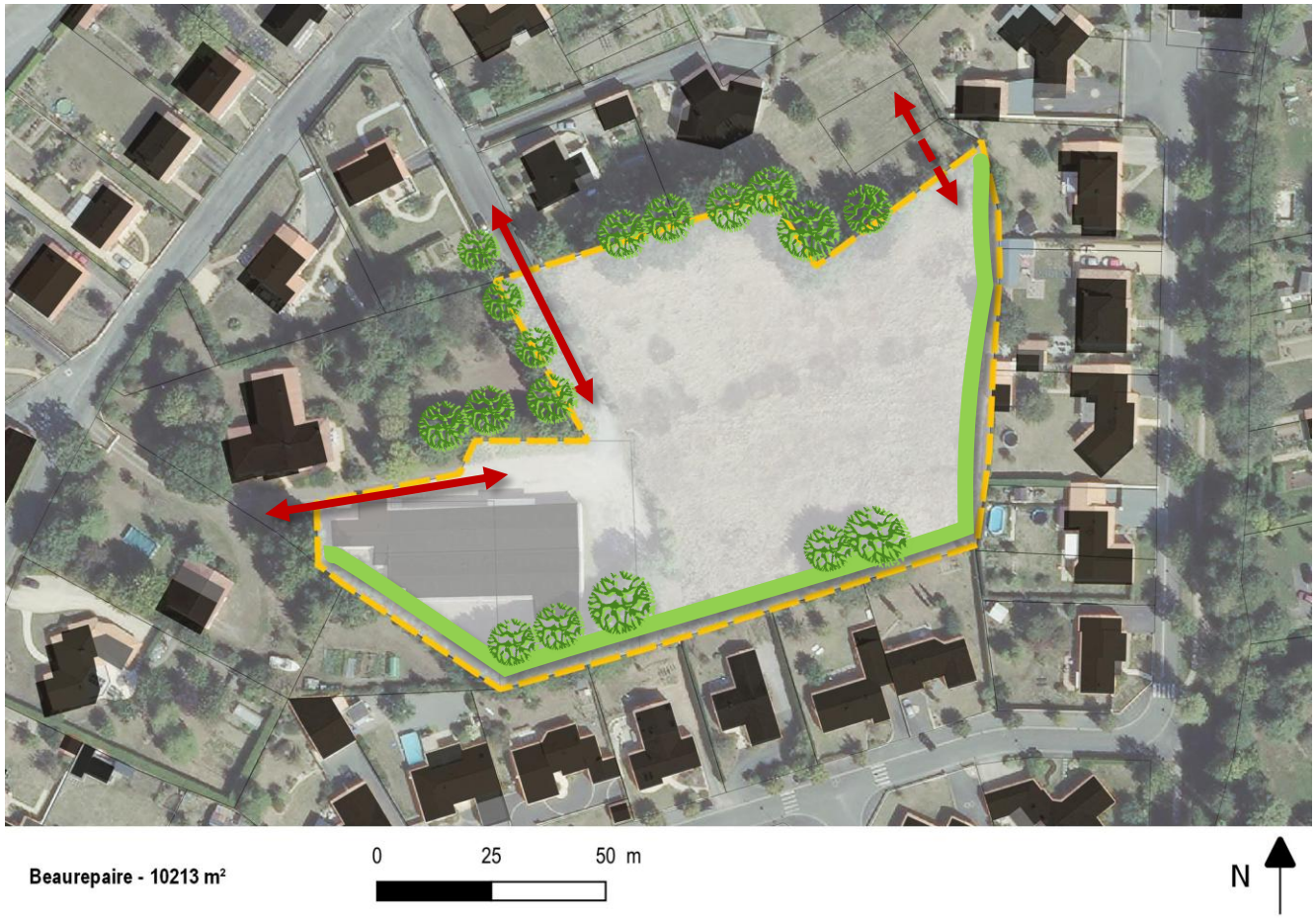
Le site est localisé au cœur d'un îlot constitué d'urbanisation de type pavillonnaire, il est desservi par deux accès.

Il est actuellement occupé en partie sur la zone la plus à l'ouest, par un ancien bâtiment industriel.

De nombreux sujets arborés, de qualité, sont présents sur le site, notamment en interface avec les parcelles riveraines.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : 19

Logement Locatif Social en % : 10

OAP n°1

Beaurepaire

Prescriptions :

Les deux accès existants seront mobilisés et aménagés pour desservir l'opération. Une continuité éventuelle sera amorcée en attente en extrémité nord-est du site.

La végétation arborée en place sera conservée autant que possible, notamment sur les limites, voire renforcée avec des haies complémentaires pour préserver l'intimité entre les nouveaux venus et les riverains.

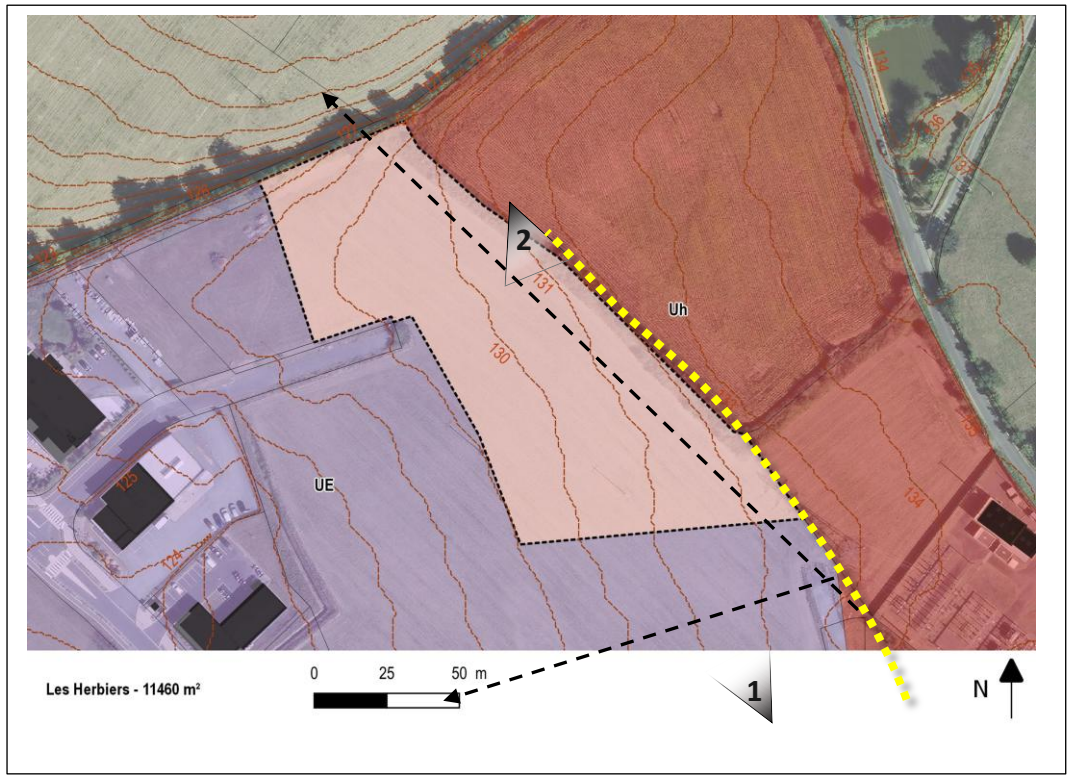
Forme urbaine :

Maisons de ville

Périmètre de prescription OAP

LES HERBIERS





OAP n°1

Caractéristiques principales

Le site est positionné au nord de la ZAC de la Tibourgère entre le secteur 8 destiné à de l'habitat individuel et la partie à vocation artisanale de la ZAC.

La topographie du site est légèrement pentue et descend vers l'ouest.

Aucun arbre significatif agrémente ce champ, une haie est présente en bordure du secteur 8 et au nord.

Des accès en attente pour les véhicules ont été réalisés dans le cadre de l'aménagement global de la ZAC. Un cheminement doux existe à proximité du site.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **78**

Logement Locatif Social en % : **25**

OAP n°1

Les Herbiers

Prescriptions :

L'aménagement s'organisera dans la continuité du secteur 8 de la ZAC de la Tibourgère et complétera l'offre de logements avec de l'habitat collectif ou intermédiaire.

L'opération favorisera les échanges piétons-vélos vers la Tibourgère et la voirie sera partagée entre les différents usages.

Les constructions seront orientées pour limiter les vues vers les lignes HT et le poste source.

Aucune construction ne pourra s'implanter sous la ligne HT.

La haie située en partie nord sera renforcée.

Forme urbaine :

Logements intermédiaires ou collectifs : **80 %**

Zone inconstructible :

Périmètre de prescription OAP



OAP n°2

Caractéristiques principales

Le site est idéalement placé pour concourir à la revitalisation du centre-ville : au niveau de la place du Champ de Foire, en face d'une école et de l'axe structurant des Herbiers (rue de Saumur puis Grande Rue).

La topographie du site est relativement plate.

Des arbres de hautes tiges structurent le paysage et le site est bordé par des murs de pierre.

Au nord-est, un cheminement doux relie le parking d'Elbée à la place du Champ de Foire.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **42**

Logement Locatif Social en % : **20**

OAP n°2

Les Herbiers

Prescriptions :

Le projet pourra contenir de l'habitat, des activités tertiaires ou des équipements publics.
Les accès se feront depuis la place du Champ de Foire et les bâtiments composeront un front urbain sur cette place en prenant appui sur les constructions latérales ; à défaut d'un alignement formé par un front bâti à créer, le mur en pierre existant sera conservé et participera à l'aménagement de l'îlot. Une perspective (vide ou construite) sera mise en œuvre pour structurer l'espace dans l'axe de la rue Neuve.

Une continuité à la venelle arrière sera recherchée. Le projet veillera au respect de l'intimité des lots limitrophes par un traitement paysager.

Le parti pris urbain et la volumétrie des constructions participeront au renforcement de la place et de son rôle dans la ville.

Forme urbaine :

Logements collectifs :

100 %

Périmètre de prescription OAP



OAP n°3

Caractéristiques principales

Le site est idéalement placé entre la cité des Alouettes, qui va être réaménagée par le bailleur, et une voie importante du centre-ville (la rue de Beaurepaire).

La topographie ne présente aucun dénivelé.

D'un point de vue paysager, les fonds de jardins exposent quelques arbres.

L'extrémité de la voie latérale débouche sur la cité des Alouettes mais uniquement pour les piétons.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **47**

Logement Locatif Social en % : **15**

OAP n°3

Les Herbiers

Prescriptions :

Pour densifier le fond des parcelles, les accès s'effectueront par la voie latérale.

Un alignement recréera le front urbain de la rue de Beaurepaire.

Le bâti se retournera à l'angle de la rue de Beaurepaire et de la voie latérale pour créer une accroche architecturale forte.

Une attention particulière sera portée à l'intimité du voisinage, à la volumétrie et aux ombres portées.

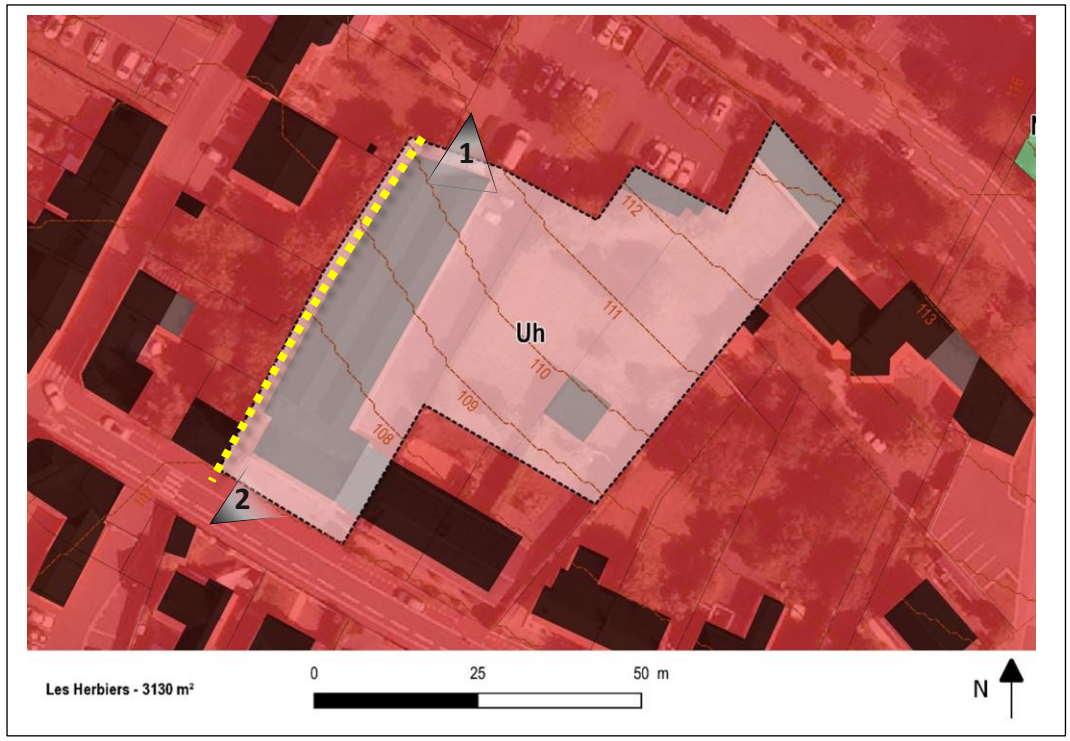
La voie latérale conservera les accès piétons au nord.

Forme urbaine :

Logements collectifs ou intermédiaires :

80 %

Périmètre de prescription OAP



OAP n°4

Caractéristiques principales

Le site est placé entre le parking de la rue Saint-Etienne et la rue des Pierres Fortes.

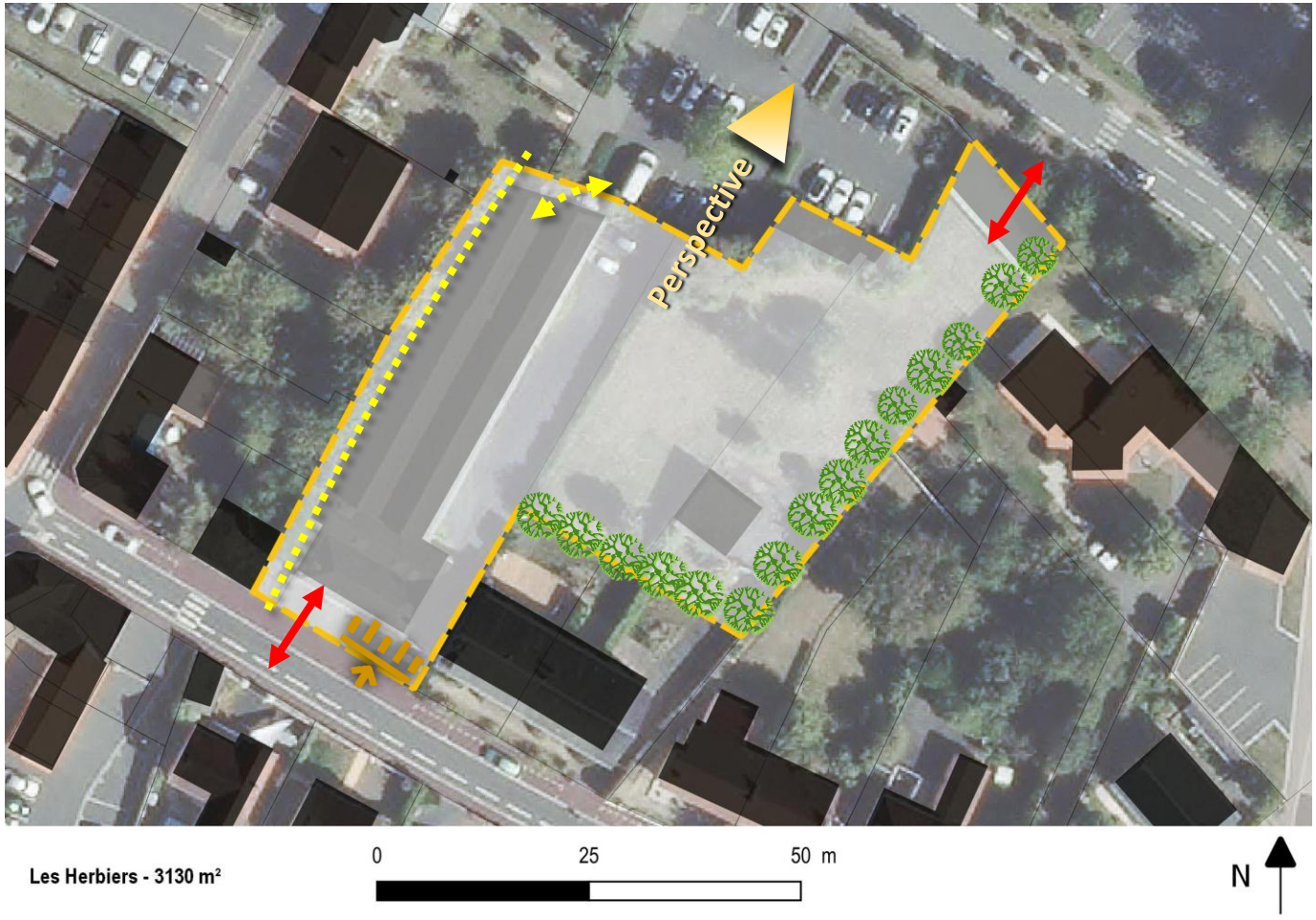
Le dénivelé est marqué avec une orientation sud-ouest.

Aucune végétation (haie ou arbre) ne structure le paysage

Un cheminement doux relie la rue des Pierres Fortes et le parking à l'ouest du site.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **46**

Logement Locatif Social en % : **20**

OAP n°4

Les Herbiers

Prescriptions :

Les accès seront réalisés depuis la rue des Pierres Fortes et depuis la rue Saint-Etienne.

La venelle à l'ouest du site sera maintenue.

Un front urbain sera créé rue des Pierres Fortes en appui de la construction à l'est.

L'aménagement s'intégrera à la topographie, valorisera l'exposition sud.

Les perspectives en direction du centre-ville depuis la rue Saint-Etienne seront conservées.

Une attention particulière sera portée à l'intimité du voisinage, à la volumétrie et aux ombres portées.

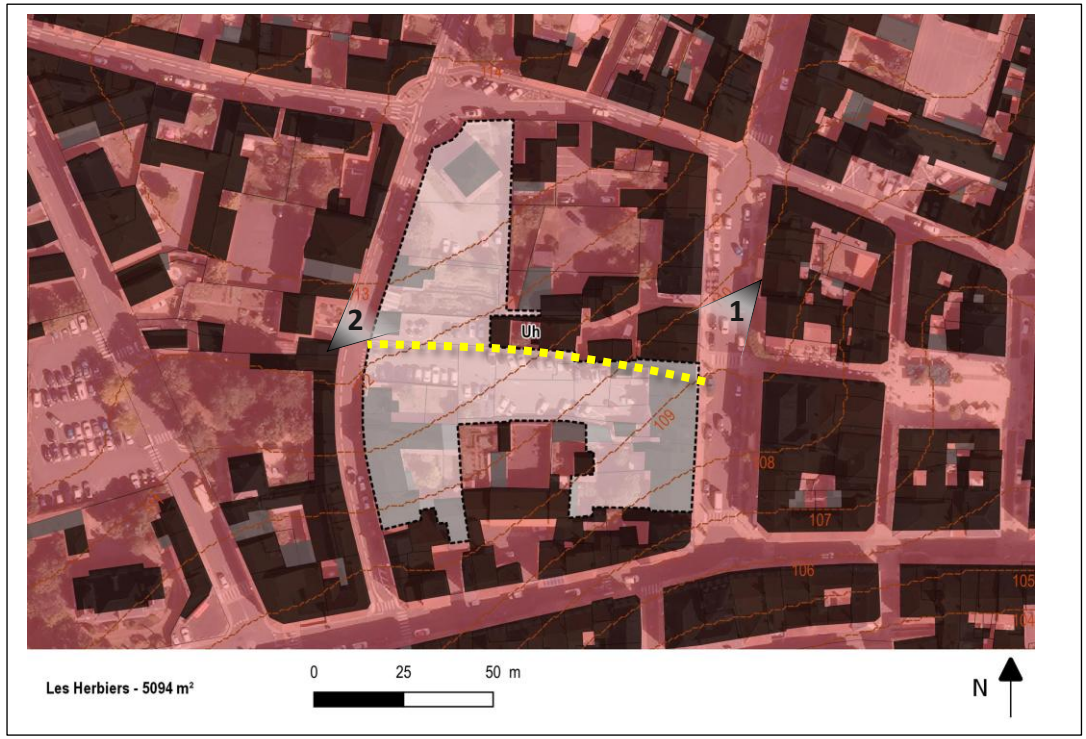
Les limites séparatives seront arborées et les murs en pierre périphériques seront conservés et intégrés dans la future composition architecturale.

Forme urbaine :

Logements collectifs ou intermédiaires :

80 % minimum

Périmètre de prescription OAP



OAP n°5

Caractéristiques principales

L'îlot Saint-Jacques est constitué d'un ensemble de propriétés situé dans l'hyper centre des Herbiers. Un parking public permet de faire la liaison d'est en ouest.

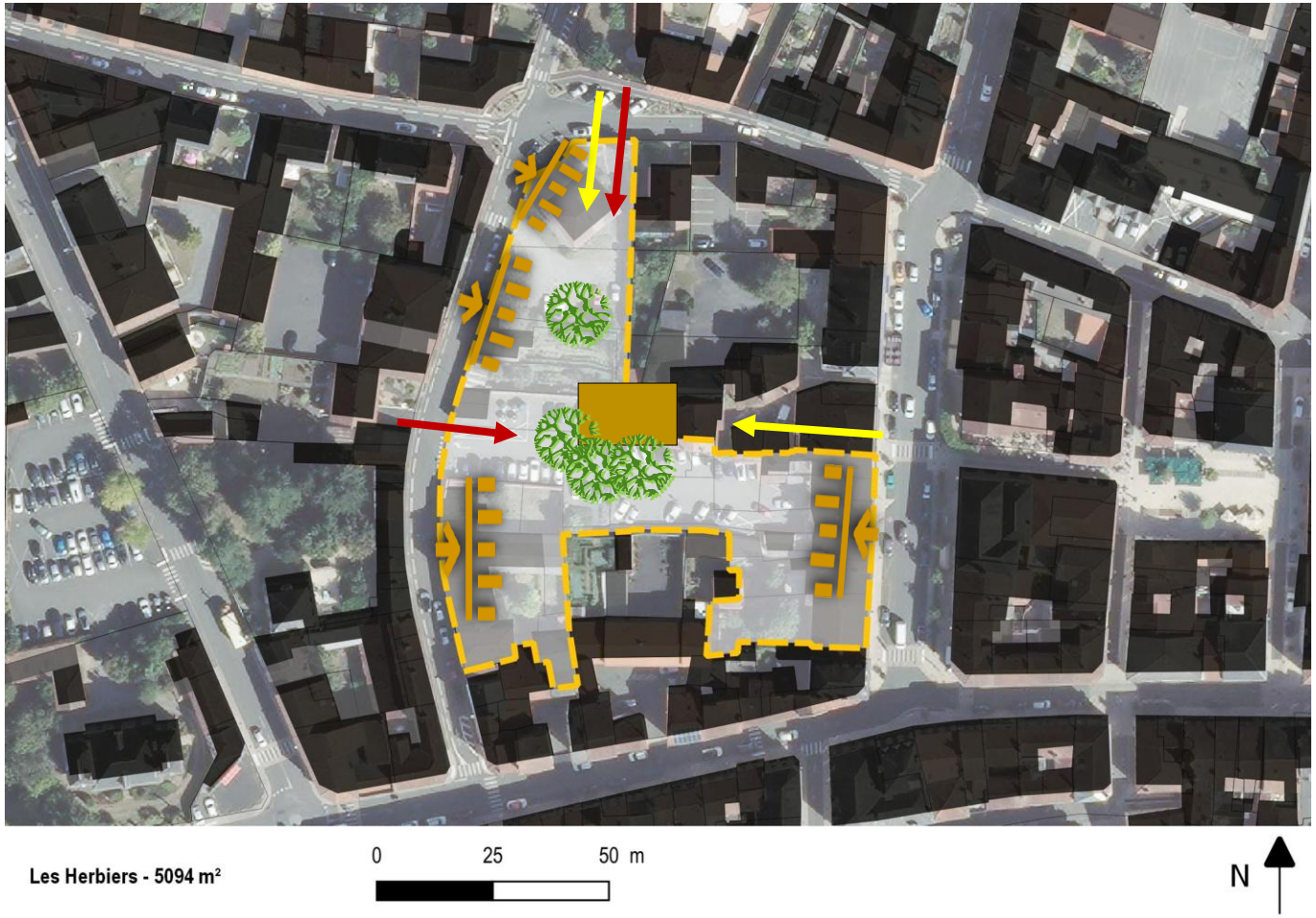
La topographie du site est régulière avec une pente descendante du nord-ouest au sud-est.

Le paysage est principalement bâti et quelques arbres structurent l'espace.

L'îlot présente quelques cheminements qui se démarquent difficilement des accès aux propriétés.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : 105

Logement Locatif Social en % : 20

OAP n°5

Les Herbiers

Prescriptions :

L'opération sera mixte, elle comportera de l'activité (commerce…) en rez-de-chaussée et des logements.

Les façades donnant sur les rues Saint-Jacques et Grande Rue seront rénovées et intensifiées.

L'aménagement de l'îlot se fera dans l'esprit du centre historique avec une ambiance de venelles et de placettes.

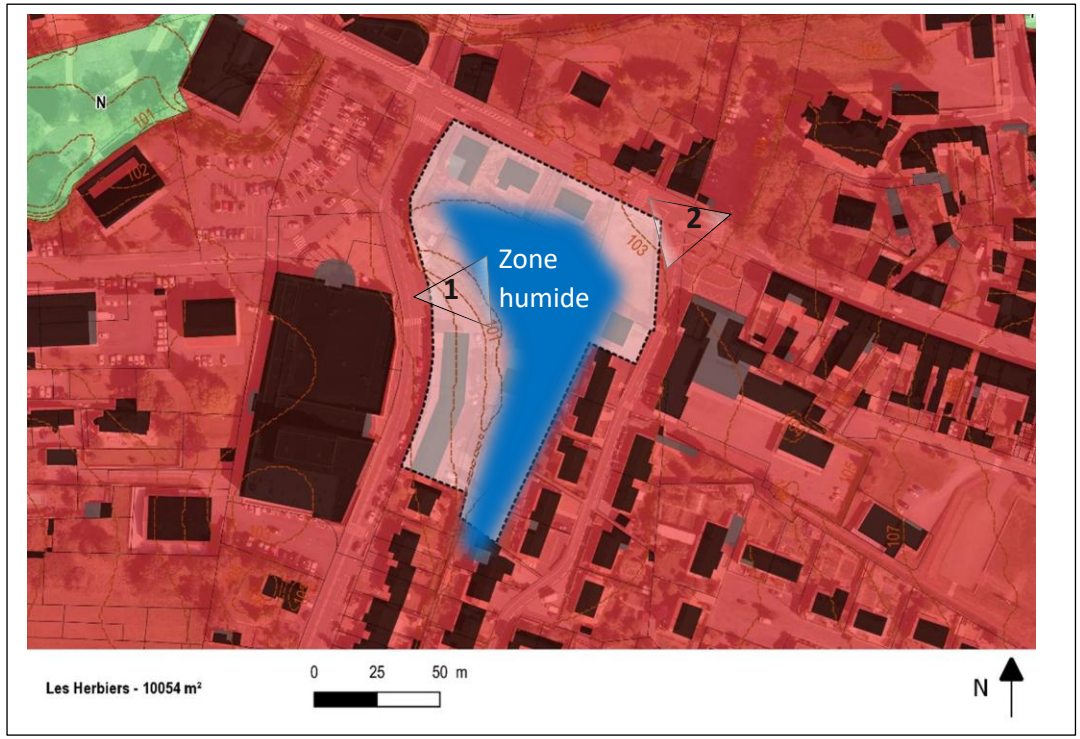
Le projet s'articulera autour d'un espace vert en cœur d'îlot et d'une promenade traversante.

Forme urbaine :

Logements collectifs :

100%

Périmètre de prescription OAP



OAP n°6

Caractéristiques principales

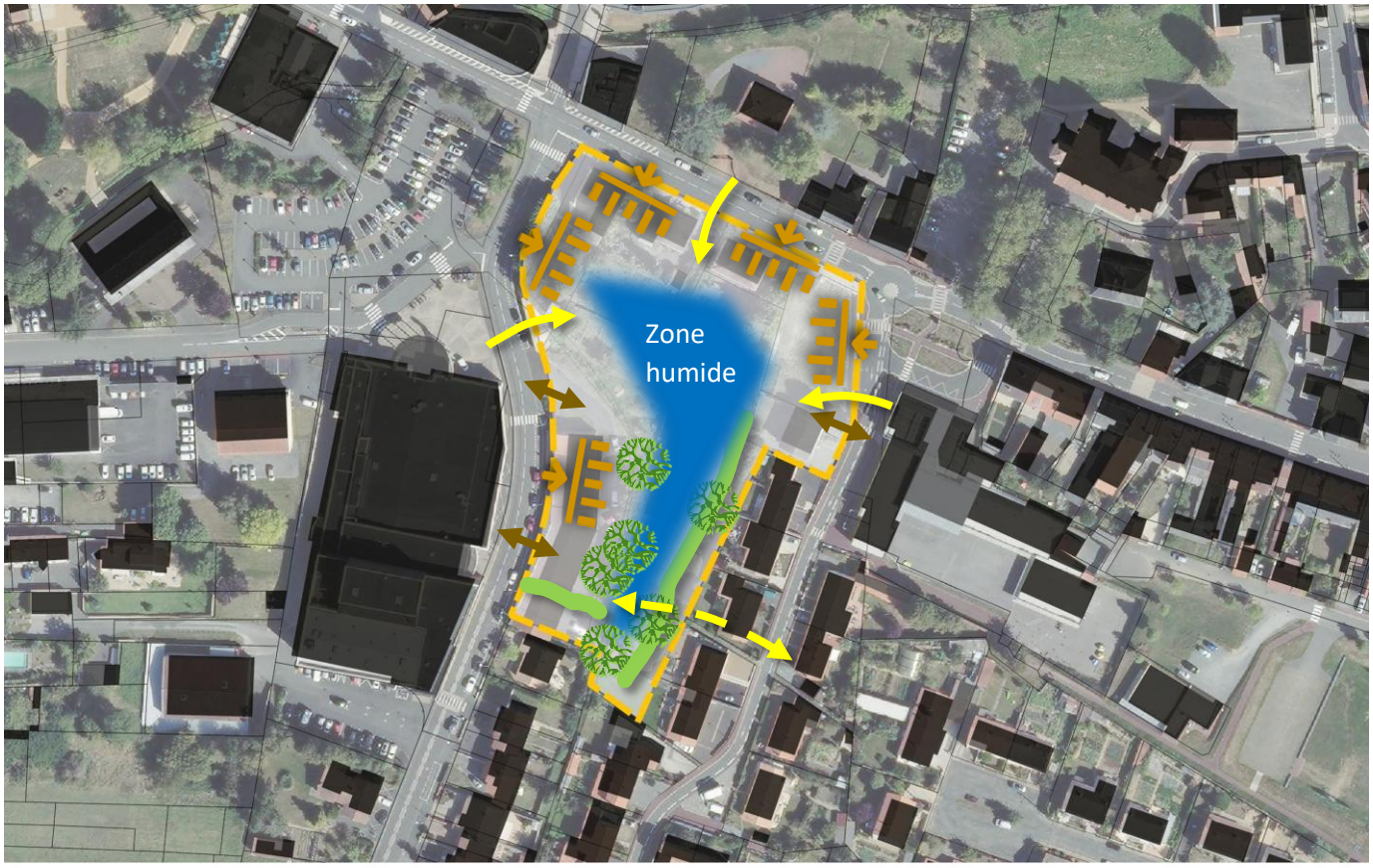
En entrée de ville, le site fait l'interface entre les équipements publics, les commerces et les zones d'habitat.

La topographie définit une cuvette au milieu de l'îlot avec une zone humide importante.

Le paysage est marqué par la prairie humide et quelques haies sur son pourtour.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **66**

Logement Locatif Social en % : **20**

OAP n°6

Les Herbiers

Prescriptions :

L'aménagement sera mixte (tertiaire et habitat) avec des petits collectifs qui prendront en compte l'épannelage des bâtiments voisins.
La barre commerciale à l'ouest du site mutera vers une vocation résidentielle.

Les accès seront directs depuis les rues périphériques existantes.

Des cheminements piétonniers traversant nord/sud et est/ouest seront définis.

Les constructions de la rue Nationale se retourneront dans les angles des rues perpendiculaires (rue de la Prée et rue de la Prise d'eau) pour créer un front bâti.

Les fonds de l'îlot seront végétalisés pour faciliter la gestion de l'intimité.

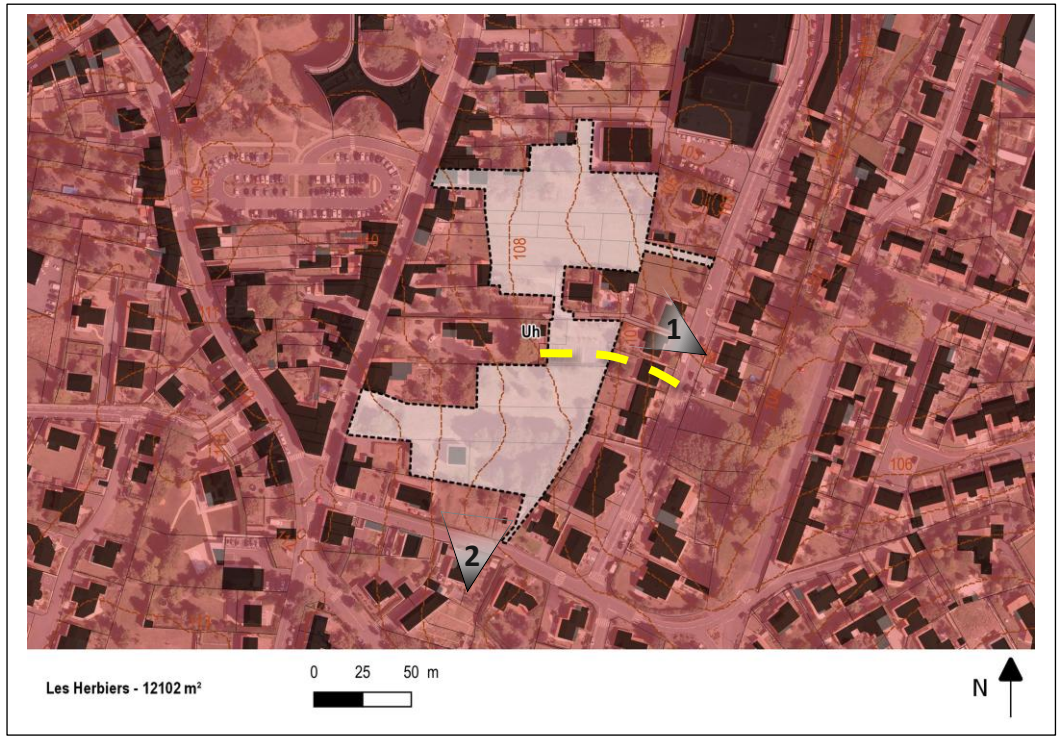
La zone humide sera intégrée au projet et contribuera à l'aménagement paysager du site.

Forme urbaine :

Logements collectifs ou intermédiaires :

80 % minimum

Périmètre de prescription OAP



OAP n°7

Caractéristiques principales

Les terrains concernés représentent une emprise foncière d'environ 2 hectares situés en cœur d'îlot, ils surplombent la rue de la Prise d'eau située en point bas.

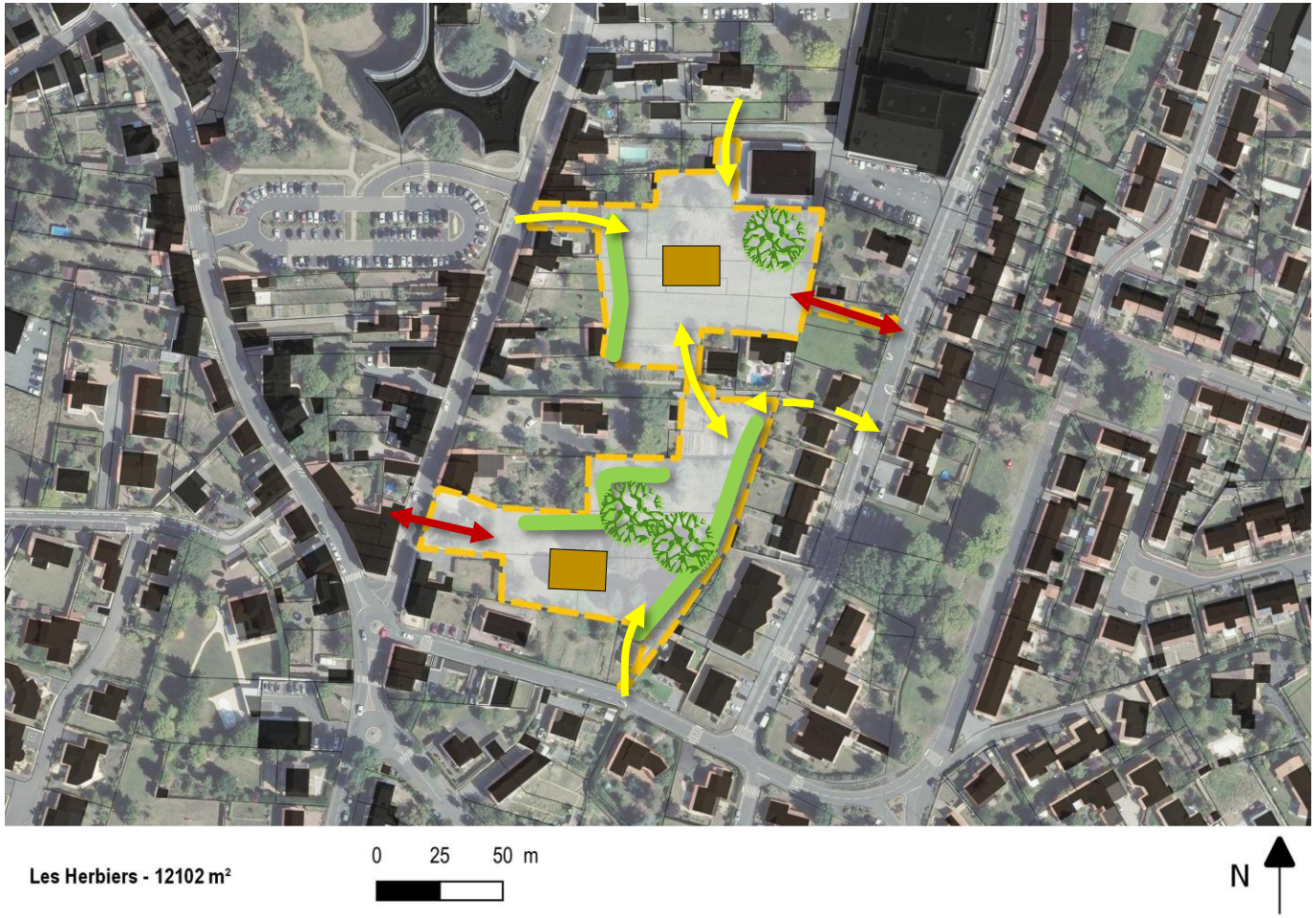
La rue du Tourniquet est composée majoritairement de maisons de bourg formant un front bâti. Les jardins situés en second rideau et invisibles depuis la rue, composent un cadre paysager avec des arbres de haute tige, des murs de pierres sèches et même un puits.

La rue de la Prise d'eau présente un tissu urbain plus récent avec des constructions plus espacées alternant plain-pied et R+1.

Une amorce de cheminement existe dans l'axe du site.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **42**

Logement Locatif Social en % : **20**

OAP n°7

Les Herbiers

Prescriptions :

Les accès (véhicules et piétons) seront calibrés pour irriguer le cœur d'îlot.

L'opération comportera deux îlots indépendants reliés par une venelle piétonne.

L'îlot nord aura une entrée/sortie rue de la Prise d'Eau, l'îlot sud aura une entrée/sortie rue du Tourniquet.

L'identité du secteur sera développée autour d'un espace commun paysager à la jonction des îlots nord et sud.

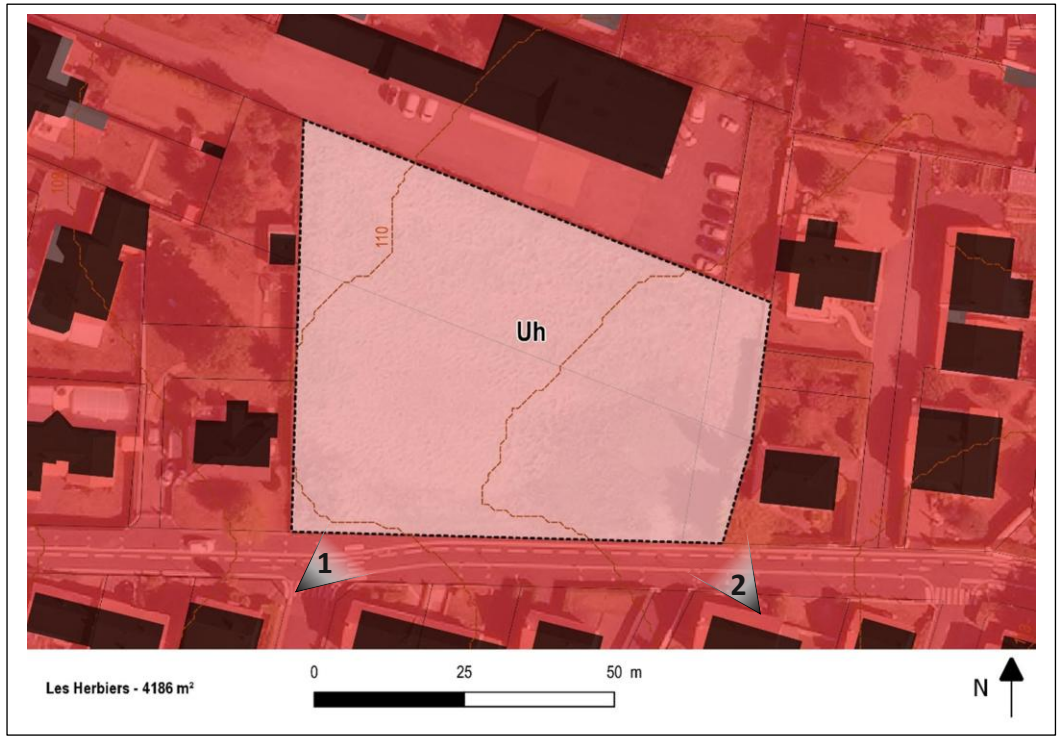
Un traitement paysager des fonds de lots permettra l'intégration des constructions au tissu urbain existant. Les surplombs donnant sur les logements de la rue de la Prise d'Eau seront considérés afin de limiter les vues.

Forme urbaine :

Logements collectifs ou intermédiaires : **25% minimum**

Logements maison de ville : **25% minimum**

Périmètre de prescription OAP



OAP n°8

Caractéristiques principales

Le site est une dent creuse importante dans une zone pavillonnaire. Une entreprise située au nord du projet offre des perspectives de mutation du foncier.

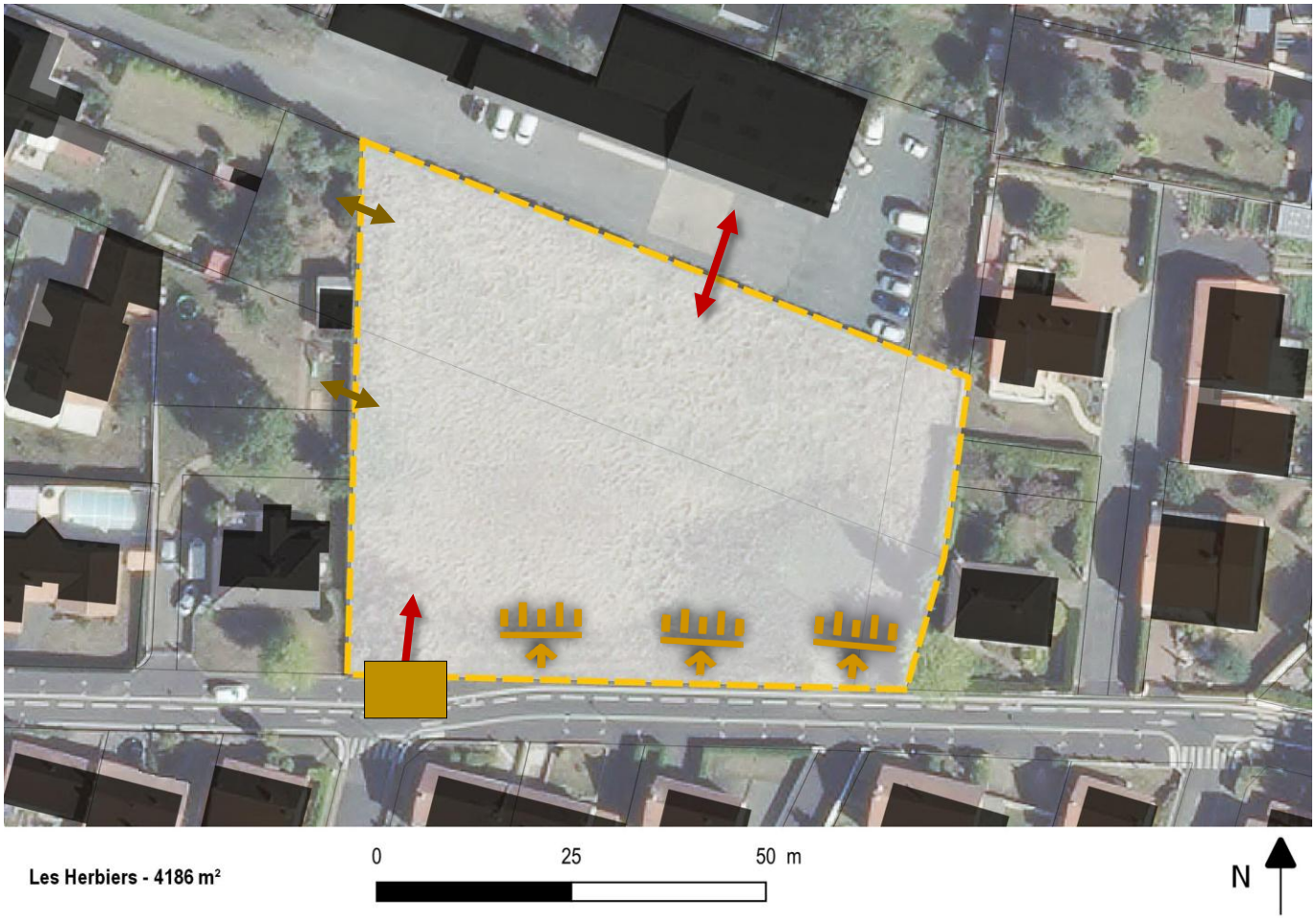
La topographie n'impacte pas cet espace.

La végétation n'est pas présente pour structurer le paysage.

La rue du Tramway est en sens unique et en voie partagée.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **38**

Logement Locatif Social en % : **20**

OAP n°8

Les Herbiers

Prescriptions :

Les accès se feront depuis la rue du Tramway. Dans une cohérence de carrefour, la voie nouvelle prolongera la rue des Hortensias.

Une voie en attente permettra de desservir le nord du site pour une densification future.

L'aménagement du site anticipera la densification des fonds de parcelles situées à l'ouest du périmètre.

Un front urbain sera créé rue du Tramway.

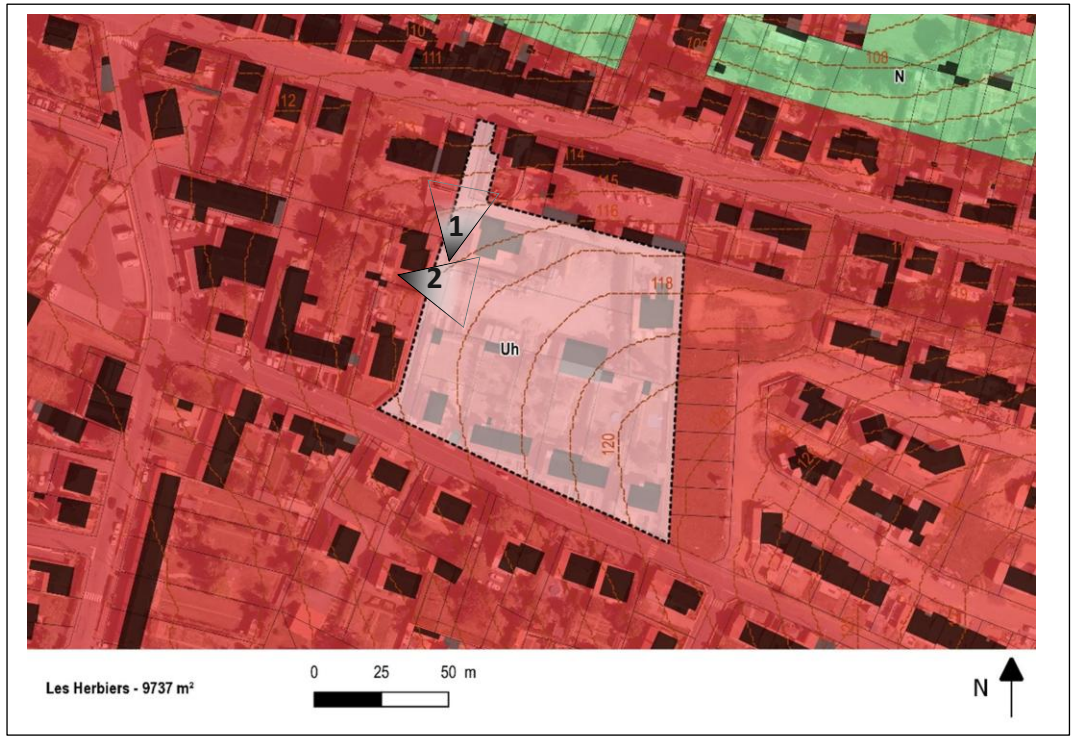
Une attention particulière sera portée à l'intimité du voisinage, à la volumétrie et aux ombres portées.

Forme urbaine :

Logements intermédiaires :

25% minimum

Périmètre de prescription OAP



OAP n°9

Caractéristiques principales

Le site est une friche artisanale dans une zone pavillonnaire et en continuité du lotissement communal.

Des fonds de jardins importants existent en périphérie de la friche.

Une pente descendante est orientée du sud-est vers le nord-ouest et dégage des vues vers le parc du Landreau.

La végétation n'est pas présente pour structurer le paysage du site.

Aucun cheminement n'existe à proximité.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **33**

Logement Locatif Social en % : **10**

OAP n°9

Les Herbiers

Prescriptions :

Un front urbain sera créé sur la rue de la Mijotière pour recomposer un alignement propre à l'opération.

Une attention particulière sera portée à l'intimité du voisinage, à la volumétrie et aux ombres portées.

L'inclinaison en direction du nord et les perspectives vers le vallon de la Maine seront valorisées.

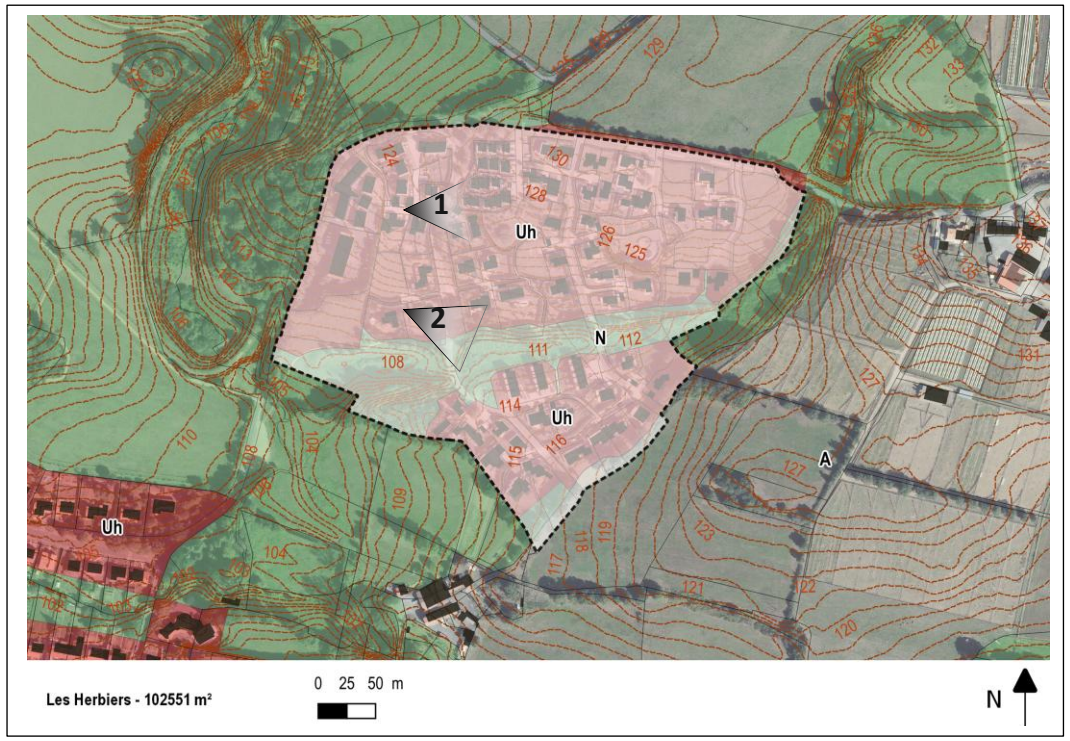
L'aménagement du site permettra de mobiliser les fonds de parcelles situées au sud.

Forme urbaine :

Logements collectifs ou intermédiaires :

50% minimum

Périmètre de prescription OAP



OAP n°10

Caractéristiques principales

Situé le long de la route de la Goriandière, cet espace est déjà aménagé et accueille un quartier de logements assemblés autour d'espaces publics paysagers.

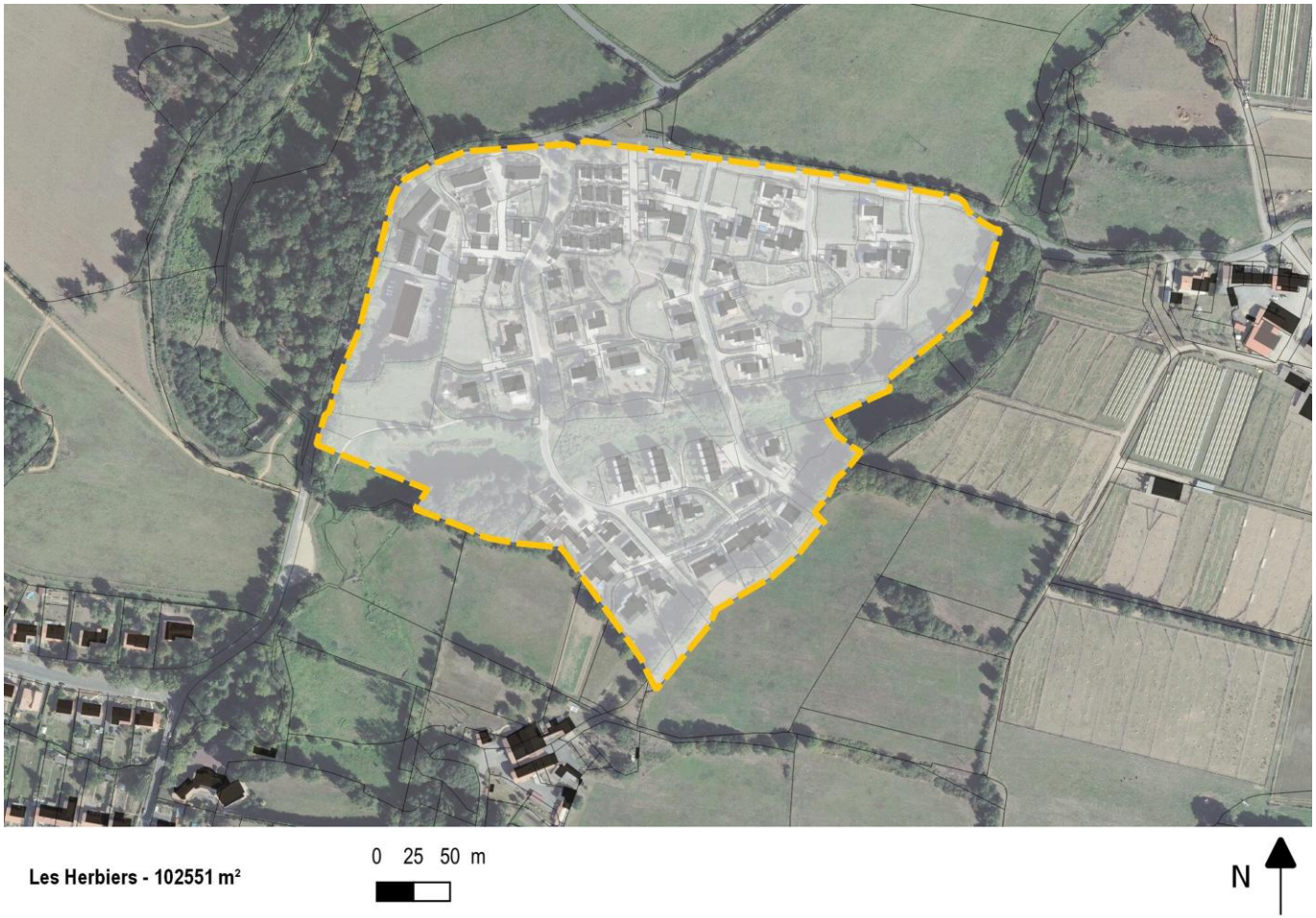
La pente est révélée par les implantations des logements et les modes d'accès ; les chemins piétons prolongent les placettes.

Les haies privées relaient les haies publiques au service de l'intimité et de la biodiversité.

L'enjeu principal de l'OAP est de conserver l'esprit du lotissement initial en valorisant la qualité naturelle du site et son architecture variée.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : NC

Logement Locatif Social en % : NC

OAP n°10

Les Herbiers

Prescriptions architecturales :

Les constructions seront d'expression architecturale contemporaine et tiendront compte de la topographie.
L'accroche bâtie sera en relation avec les placettes de desserte.

Les sous-sols seront interdits sauf en cas de déclivité permettant le glissement d'un niveau semi-enterré sous la construction en rez-de-jardin.
Les toitures terrasses, les toits végétalisés et bacs aciers seront privilégiés. La tuile sera acceptée si elle est intégrée dans le projet global et résonne avec les projets voisins.

Les murs donnant sur les rues seront traités en façade avec des ouvertures.

De préférence, les menuiseries seront de couleur.
Les matériaux des constructions suivants seront privilégiés : le bois, la terre cuite ou crue, les isolants à base végétale, les matériaux « durables » …

Prescriptions paysagères :
Des haies champêtres et variées seront plantées en périphérie des propriétés. Le long des limites publiques, les clôtures seront implantées en retrait d'1m dans le terrain privé afin de planter la haie. Les clôtures seront réalisées en grillage. Les clôtures autres que végétales sont proscrites.
Le projet paysager sera décrit précisément dans la demande de permis de construire (emplacement et liste des végétaux plantés, intégration des coffrets de branchement…).

Périmètre de prescription OAP



OAP n°11

Caractéristiques principales

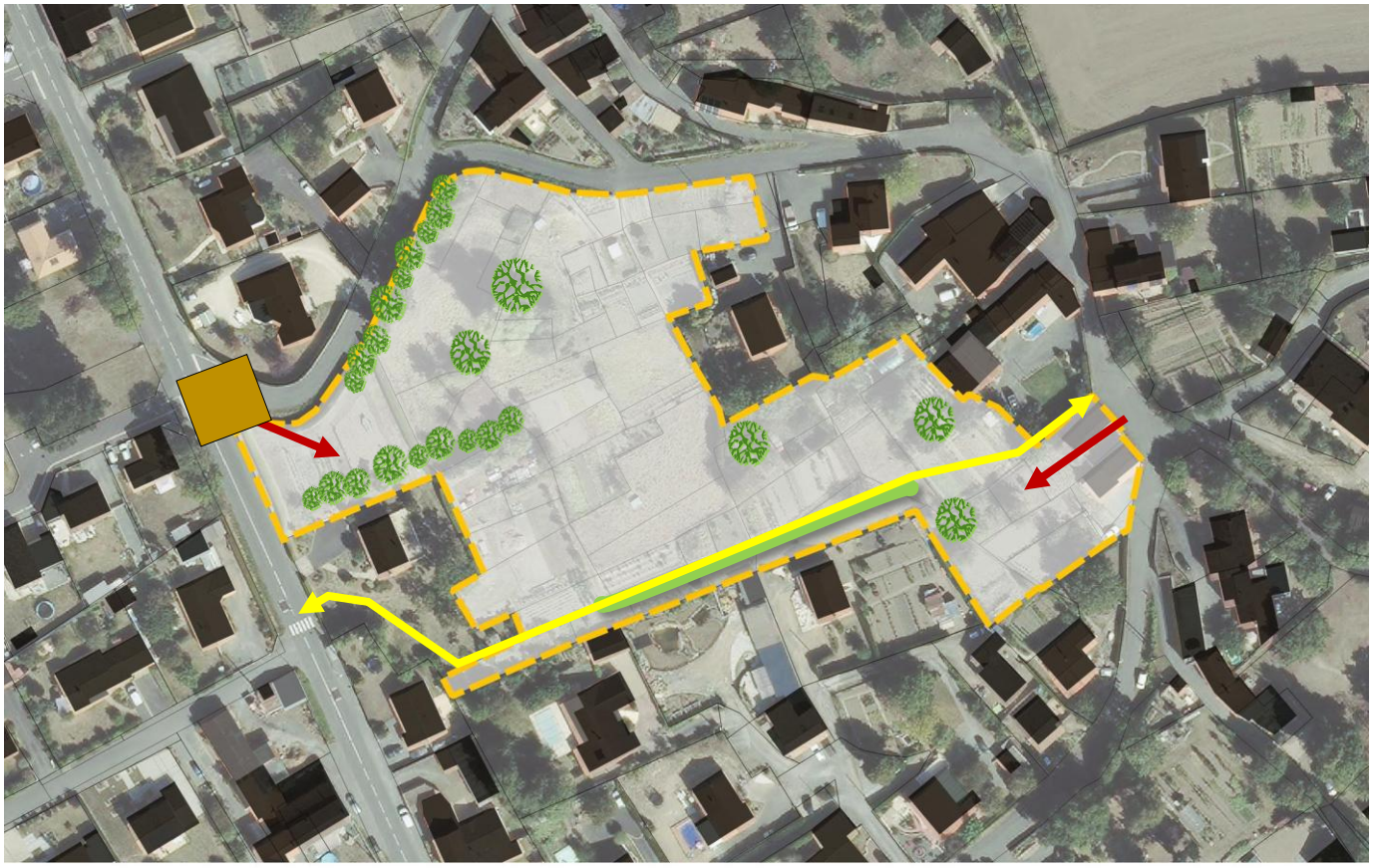
Localisé au cœur d'un village situé au nord du bourg des Herbiers, ce site présente une déclivité très importante et descendante d'est en ouest.

Il est principalement composé de jardins d'agréments, de potagers et de vergers.

Quelques éléments paysagers présentent un intérêt, en particulier certains arbres isolés.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **27**

Logement Locatif Social en % : **20**

OAP n°11

Les Herbiers

Prescriptions :

Les deux accès principaux s'effectueront :

- à l'ouest par le biais du carrefour (qui devra faire l'objet d'un réaménagement permettant la préservation du calvaire) entre la rue du grand Doué et l'avenue des Peux

- à l'est par la rue du Moulin, où deux bâtiments en friche pourraient être démolis pour faciliter le passage.

Les sujets arborés principaux ainsi que les haies de qualité seront préservés.

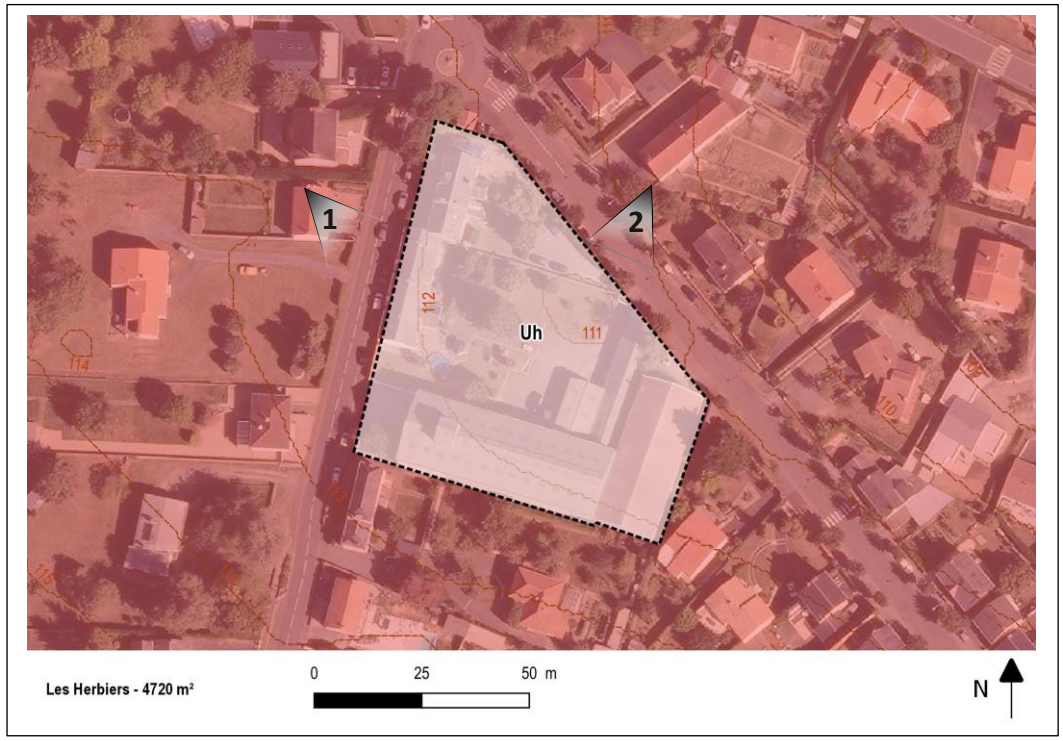
Une attention particulière sera portée sur la gestion de la déclivité et l'adaptation au sol naturel des futures constructions : les mouvements de terrain seront limités à leur strict minimum.

Forme urbaine :

Logements intermédiaires ou collectifs :

50% minimum

Périmètre de prescription OAP



OAP n°12

Caractéristiques principales

Le site est positionné à équidistance entre la gare et le centre-ville dans un secteur majoritairement pavillonnaire avec un tissu urbain hétérogène.

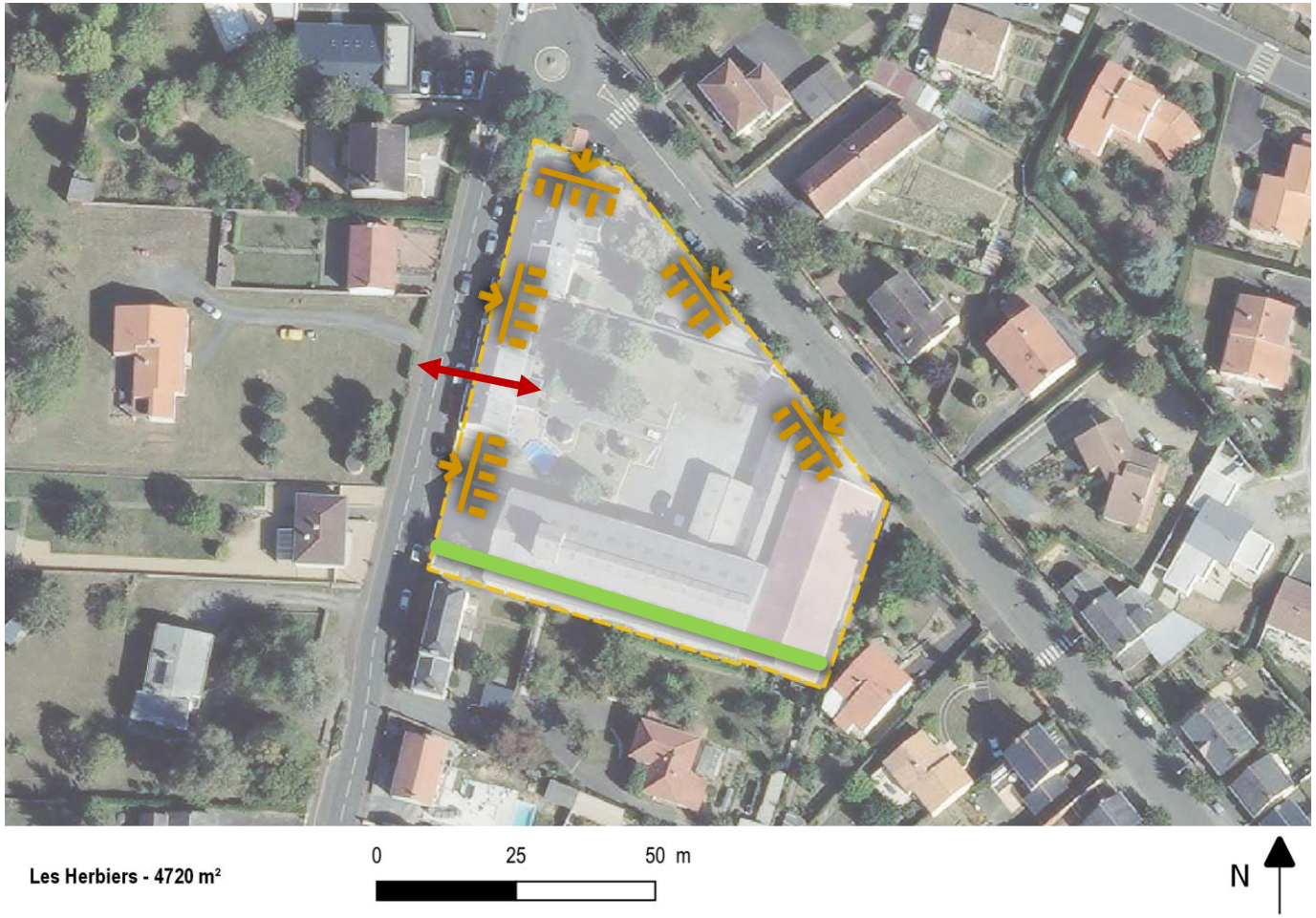
Le périmètre de l'opération comprend des logements et de l'activité dans des bâtiments anciens. L'espace est cintré entre la rue d'Ardelay et l'avenue de la Gare, il forme un triangle dont la pointe haute s'oriente vers le nord et le rond-point du « Poilu. »

La topographie du site est relativement plate, une légère descente d'ouest en est.

Quelques sujets arborés sont présents et agrémentent les espaces libres.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **35**

Logement Locatif Social en % : **20**

OAP n°12

Les Herbiers

Prescriptions :

L'aménagement nécessitera la création d'une façade urbaine et architecturale afin de renforcer le front urbain.

La gestion des limites séparatives latérales sera soignée avec une attention particulière sur l'intimité du voisinage, la déclinaison de la volumétrie et les ombres portées.

Le programme comportera un programme résidentiel mixte intégrant des petits collectifs.

Un accès garantira la desserte du cœur de l'îlot.

Forme urbaine :

Logements intermédiaires ou collectifs :

80 %

Périmètre zone AU

Périmètre de prescription OAP



OAP n°13

Caractéristiques principales

Le site est placé entre deux zones, un espace d'activités à l'est et des logements à l'ouest. Les rues de la Guerche (au sud), de l'Industrie (au nord) et l'avenue Georges Clémenceau (à l'ouest) délimitent le périmètre.

La topographie du site est relativement plate.

Aucune végétation n'est présente sur ce site très minéral et mal délimité.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : **46**

Logement Locatif Social en % : **25**

OAP n°13

Les Herbiers

Prescriptions :

Le projet sera dédié à du logement avec une volonté de créer un front bâti au nord du site.

Deux zones préférentielles sont retenues pour implanter des formes urbaines plus denses.

Les accès se feront depuis la rue de la Guerche et la rue de l'Industrie

Le projet veillera au respect de l'intimité des lots limitrophes par un traitement paysager adapté.

Le parti pris urbain et la volumétrie des constructions devront faire le lien entre la zone d'activités et les pavillons à l'ouest.

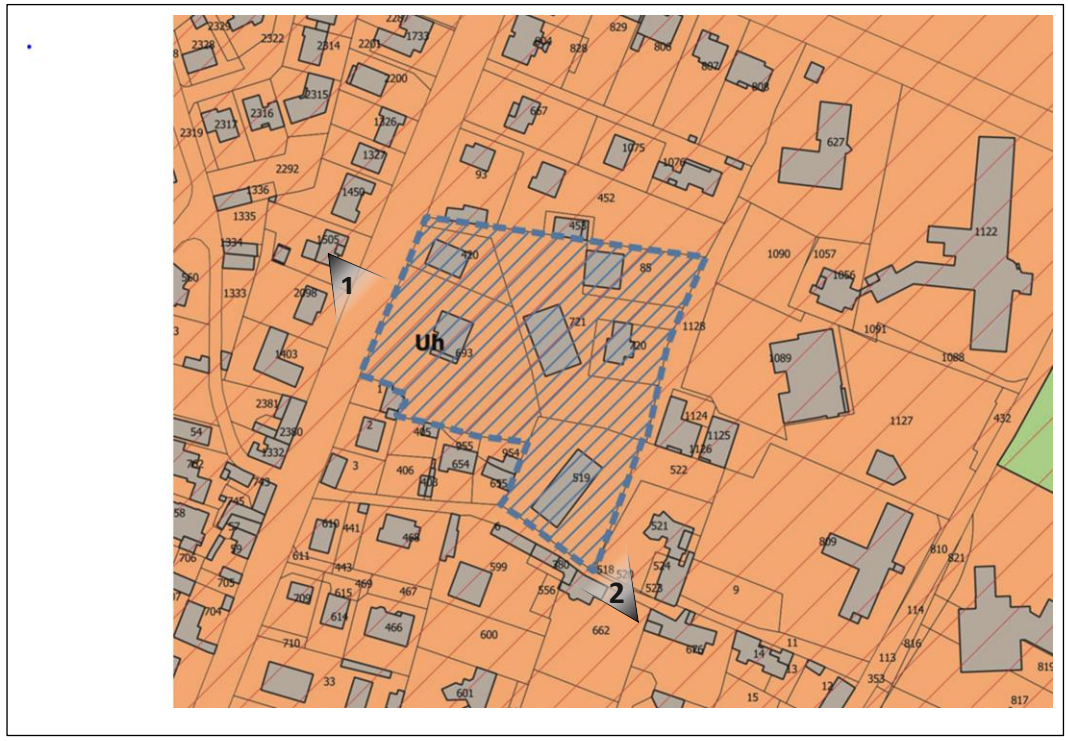
Forme urbaine :

Logements collectifs :

30 % minimum
zone préférentielle :

Logements intermédiaires :

20 % minimum
zone préférentielle :



OAP n°14

Caractéristiques principales

Le site est placé entre la rue de Saumur et le chemin de Bel Air. Il est à proximité de structures médicales et du pôle santé Notre Dame.

Plusieurs arbres ponctuent le site occupé par des maisons et leur jardin.

La topographie du site est relativement plate.

L'angle sud-ouest est marqué par la présence d'un calvaire.







Objectifs <u>minimaux</u> :

Densité brute en logt/ha : **27**

OAP n°14

Les Herbiers

Prescriptions :

Le projet sera à vocation médicale/paramédicale avec ou sans logements collectifs afin de conforter la polarité santé du secteur

Trois zones préférentielles sont retenues pour implanter des collectifs entre lesquels passe une voie qui rejoint le chemin de Bel Air.

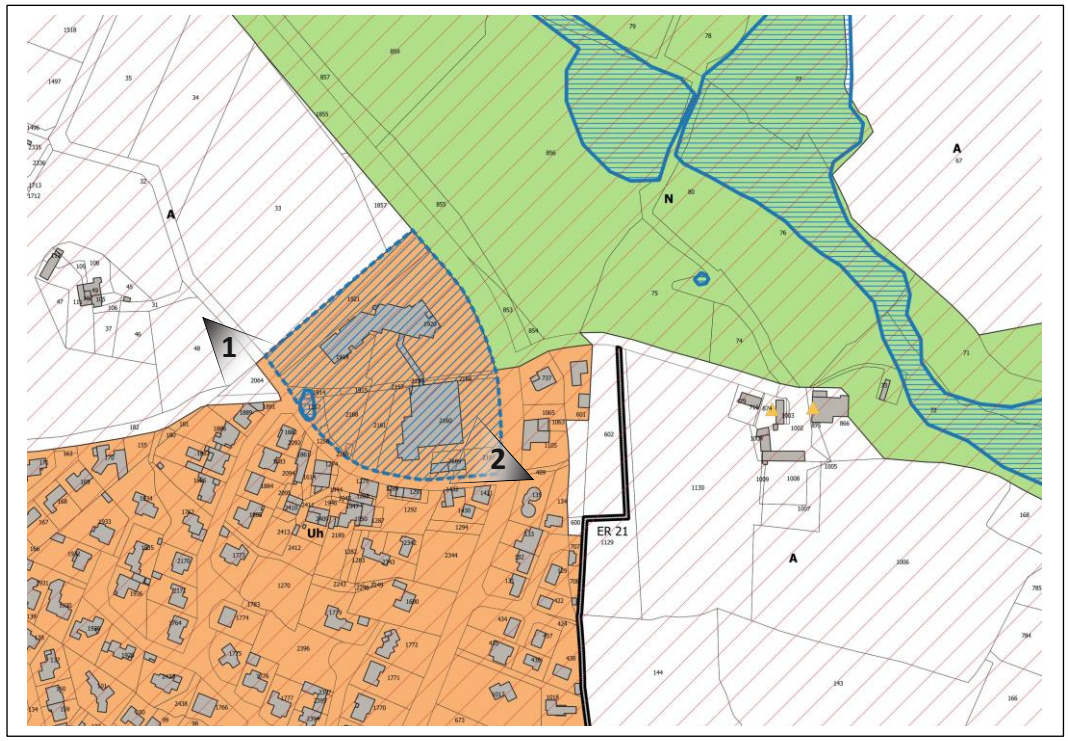
Les accès se feront depuis la rue de Saumur et le chemin de Bel Air.

Le projet veillera à préserver les arbres existants de qualité. En fonction de leur état phytosanitaire, ils seront préservés ou compensés.

Le parti pris urbain et la volumétrie des constructions devront assurer l'insertion des collectifs dans le tissu urbain.

Forme urbaine :

Vocation médicale et paramédicale avec ou sans logements collectifs



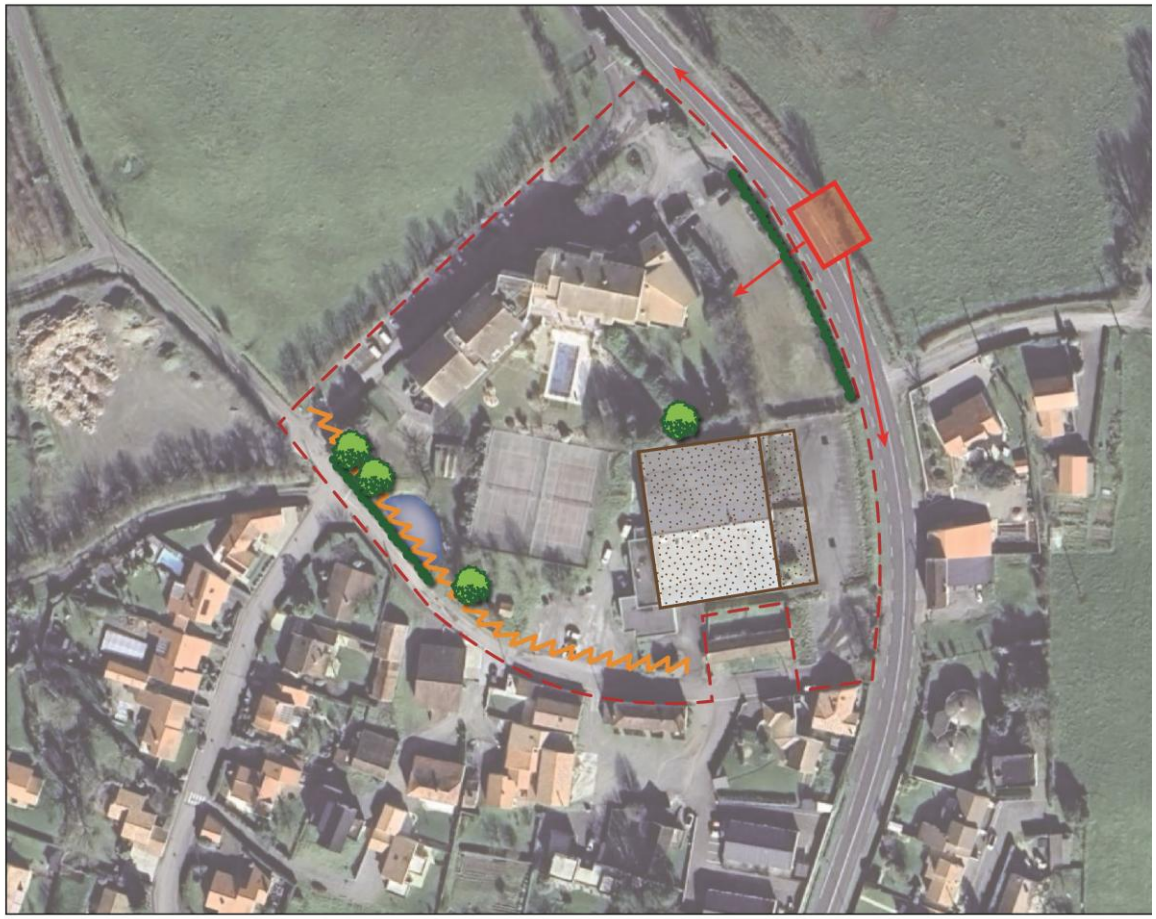
OAP n°15

Caractéristiques principales

Le site est situé au Nord de la zone urbaine des Herbiers sur l'axe qui mène aux Mont des Alouettes.
Il est délimité au Sud par une zone pavillonnaire mixte et bordé au Nord, à l'Est et à l'Ouest par un paysage de bocage.
Le site est composé d'un complexe hôtelier et d'une ancienne salle de réception désormais désaffectée.
Sa situation sur un point haut offre une vue dégagée vers la ville des Herbiers.







Périmètre de l'OAP

Carrefour obligatoire à créer, position indicative

Zone préférentielle de densification

Plan d'eau à préserver

Haies et arbres à conserver

Accès ponctuel autorisé mais pas de voie d'accès

Forme urbaine :

Logements intermédiaires :

20 % minimum zone préférentielle :

Objectifs <u>minimaux</u> : 35

Densité brute en logt/ha : 30

Les Herbiers

OAP n°15

Le projet sera dédié à du logement. Le complexe hôtelier sera conservé. Il pourra être étendu.

La zone préférentielle pour les logements sociaux sera implantée à l'Est du site.

La zone référentielle pour les logements individuels sera implantée à l'Ouest du projet.

La hauteur des logements sera limitée au R+1.

La zone arborée au Sud-Ouest sera maintenue

L'accès au projet se fera uniquement au Nord-Est par un giratoire qui sera à créer sur la RD 160. Quelques accès ponctuels pour des lots individuels seront autorisés sur la rue de la Primetière.

MESNARD LA BAROTIÈRE



- plan sans échelle -

Mesnard-la-Barotière



OAP n°1

Mesnard-la-Barotière

Caractéristiques principales

Le site est actuellement occupé par des jardins potagers ainsi que des jardins d'agrément.

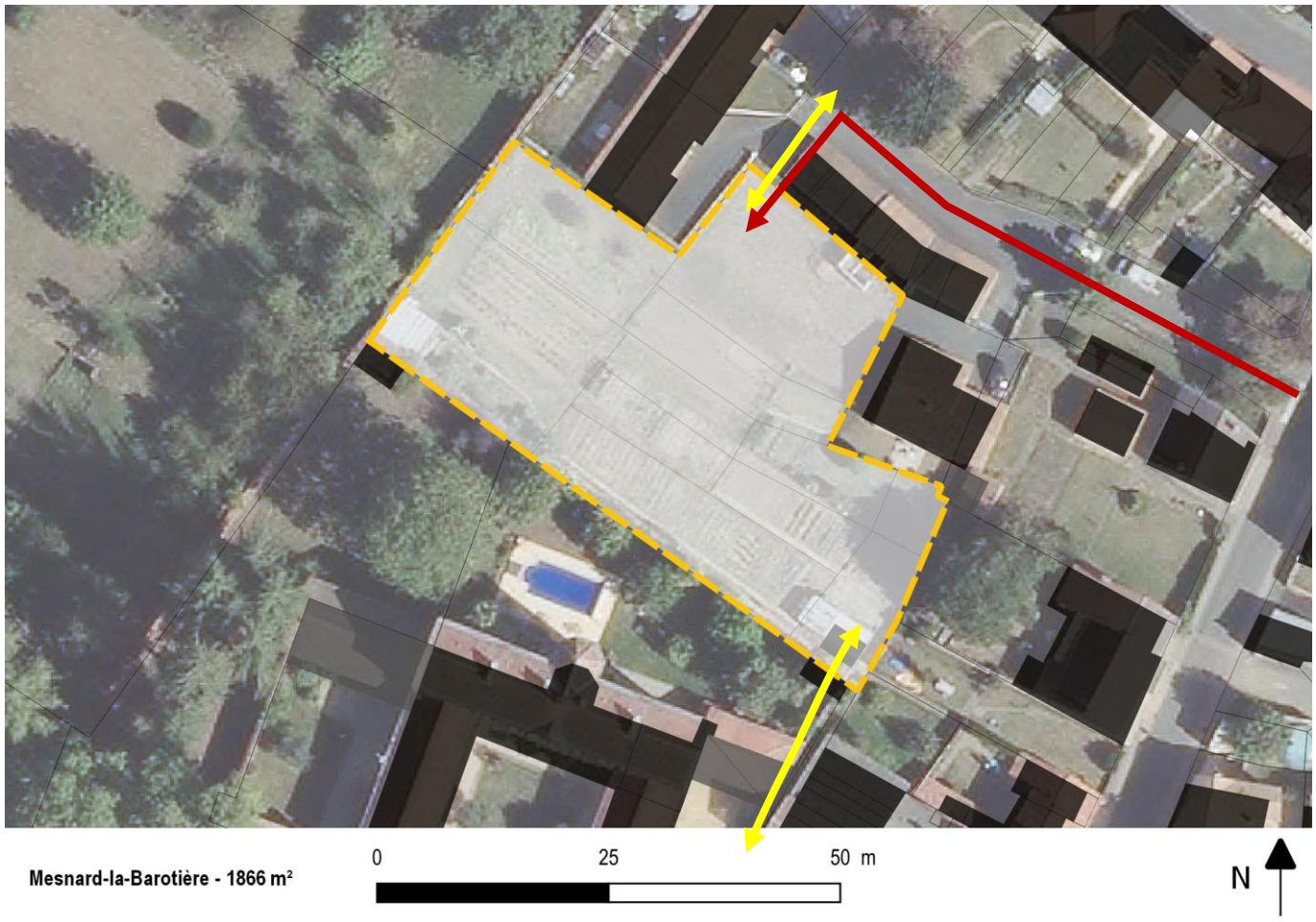
Il est situé au nord et à proximité immédiate d'un logis présentant une écriture architecturale remarquable.

L'espace est peu arboré.

Il n'est accessible que sur un point unique, le long d'une batterie de garages qui dégage une ouverture étroite vers le site.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : 17

Logement Locatif Social en % : 10

Mesnard-la-Barotière

OAP n°1

Prescriptions :

L'accès unique s'effectuera par le biais de l'impasse des Jardins, il pourra être élargi avec la suppression d'une partie du bâtiment de batterie de garages.

Deux liaisons douces seront aménagées, une au sud vers la place de l'église, l'autre vers le nord se connectant sur un cheminement déjà existant menant vers la rue de Saint-Fulgent.

Forme urbaine :

Maisons de ville ou pavillons sans étage

Périmètre de prescription OAP

MOUCHAMPS



- plan sans échelle -

Mouchamps



OAP n°1

Caractéristiques principales

Le site est localisé dans un village au nord du bourg, au cœur d'une forme urbaine disparate de bâtiments anciens et de pavillons d'habitation plus récents.

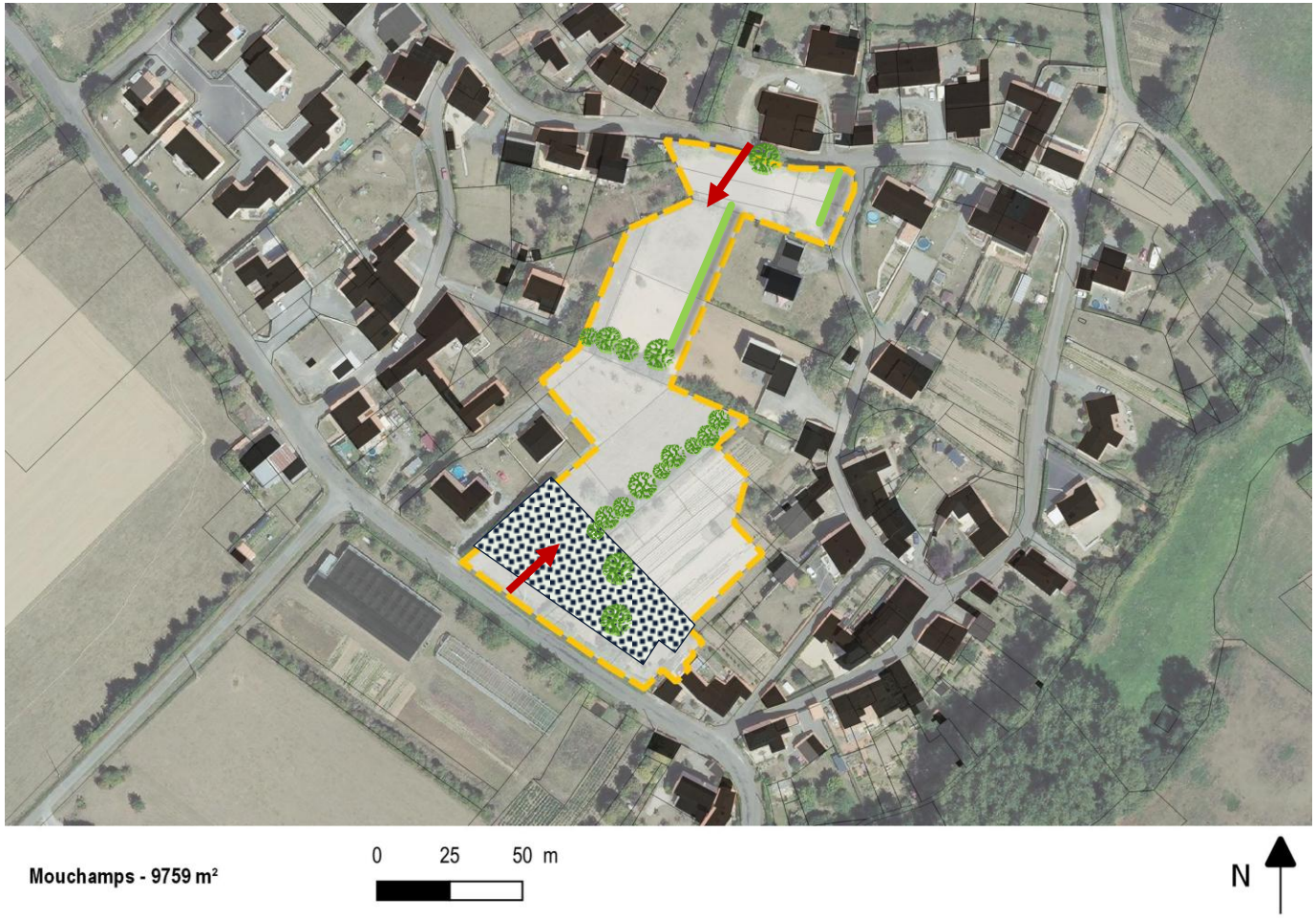
Il s'étend du chemin de la Forge au nord, jusqu'à la route de Vendrennes au sud.

Il est composé de plusieurs parcelles à vocation agricole, de jardins potagers, mais également de fonds de parcelles déjà bâties.

Quelques éléments arborés sont présents en cœur de site.







Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha : 17

Logement Locatif Social en % : 10

OAP n°1

Mouchamps

Prescriptions :

Le site sera desservi selon un axe nord sud.

Les éléments paysagers de qualité (haies, arbres isolés) seront conservés.

Afin de conserver l'intimité des habitations existantes par rapport aux futures constructions, des haies seront plantées sur les linéaires des fonds de parcelles voisines.

Une forme urbaine dense sera encouragée, à l'image de celle traditionnelle préexistante (regroupements, mitoyennetés et implantations à l'alignement des habitations et bâtiments agricoles).

Forme urbaine :

Logements intermédiaires ou collectifs :
30% minimum
zone préférentielle :

Périmètre de prescription OAP

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES HERBIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



DOSSIER APPROUVÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 1er juillet 2026

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat,

Prescrit le 5 juillet 2017, arrêté le 31 août 2022

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président,
Christophe Hogard

COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS DES HERBIERS (Vendée)

OAP Sectorielles – Loisir-Tourisme

Projet de modification 1

Modification du PLUiH	Révision du PLUiH	
	atelierurbanova urbanisme & architecture · ASTYM · Eric ENON Paysagiste concepteur · Eau-Méga · CABINET COUDRAY	Géo Vendée Maison des Communes

SOMMAIRE

Sommaire 1

Légende type 2

Dispositions générales 3

A. Trame viaire, stationnement et espaces publics 4

B. Implantation et aménagement de la parcelle 7

C. Clôtures et accès 8

D. Architecture 8

Dispositions spécifiques par commune et par secteur 9

BEAUREPAIRE 10

LES EPESSES (hors Puy du Fou) 13

LES EPESSES (Puy du Fou) 20

LES HERBIERS 35

MESNARD-LA-BAROTIERE 38

MOUCHAMPS 41

LEGENDE TYPE



Principe de voie à créer



Principe de voie à créer (si possible techniquement)



Principe de liaison douce à créer



Liaison douce existante sur laquelle se raccorder



Principe de haie basse à créer, étoffer ou maintenir



Arbre existant à conserver



Alignement d'arbre à planter



Principe de haie bocagère à créer, étoffer ou maintenir



Principe de front urbain à mettre en œuvre



Principe de placette ou carrefour qualitatif et convivial à aménager



Principe de mail planté avec stationnement à aménager



Principe de desserte des futurs lots

Le **respect des prescriptions** schématiques (légende ci-contre) et écrites est attendu dans un rapport de compatibilité.

Il s'agit d'un minimum à réaliser.

La localisation des éléments légendés est donc indicative dans la mesure où, si la prise en compte de la prescription est bien attendue, sa localisation pourra être revue à la marge en fonction des contraintes spécifiques du site et de l'aménagement global souhaité.

DISPOSITIONS GENERALES

Secteurs loisir/tourisme

Les grands thèmes traités :

- Trame viaire, stationnement et espaces publics
- Implantation et aménagement de la parcelle
- Clôtures et accès
- Architecture

A. 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 opérations d'urbanisation nouvelles poursuivent le **maillage entre les zones touristiques et de loisirs existantes 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 déplacements doux seront largement facilités grâce à l'aménagement de voies mixtes cycles/piétons.

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.





Exemples de voies permettant la séparation piétons véhicules si nécessaire, la gestion des eaux pluviales et la présence végétale

Les caractéristiques d'aménagement des **voies de desserte** sont adaptées au volume des constructions à desservir et aux gabarits des véhicules qui vont y circuler (largeur, revêtement de qualité durable et pérenne, trottoirs…). Elles pourront avoir un usage mixte (partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons) lorsque la typologie des activités touristiques ou de loisir sera adaptée (petits gabarits, zones plutôt résidentielles, peu ou pas de circulation d'engins lourds)**.**

L'aménagement spécifique de cheminements doux intégrés aux voies de circulation des véhicules légers (zones 30, zones de rencontre) sera cependant favorisé dans le cadre de zones accueillant des activités de loisirs ou touristiques et générant peu de flux.

Le **stationnement des véhicules automobiles** au sein des nouvelles opérations sera géré :

- À la parcelle ou sous forme d'aires de stationnement mutualisées si possible lorsque plusieurs activités pourront mener cette réflexion conjointement. Ces dernières seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site.
- Du stationnement « visiteurs » pourra être prévu, dans ce cas il fera l'objet de localisation sous forme de petites poches intégrées dans le paysage.
- Les stationnements pourront s'implanter en façade sur rue s'ils font l'objet d'un paysagement qualitatif.
- Les espaces au sol seront imperméabilisés à minima, le stationnement peu utilisé sera traité en revêtement de type terre pierre.

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.).







<u>Exemples</u> de stationnement véhicules et camping cars intégré paysagèrement et de cheminements doux

B. Implantation et aménagement de la parcelle

Le bâtiment s'implantera de préférence en limite séparative ou de rue afin d'optimiser au mieux l'espace libre.

Afin de ne pas dénaturer le paysage de la rue, les éléments et infrastructures techniques seront situées sur l'arrière des bâtiments, sauf impossibilité technique due aux exigences de l'activité en place.

En cas d'impossibilité technique, les infrastructures techniques seront accompagnées côté espace public, d'une haie vive d'essences locales ou de tout dispositif d'intégration paysagère qualitatif.

Pour les opérations à vocation touristique (hébergement léger et de loisir), l'aménagement du site s'effectuera en respectant au mieux la présence végétale sur le terrain d'assiette du projet.







C. Clôtures et accès

Une **harmonie de traitement** des coffrets techniques et des clôtures est attendue.

D'une façon générale ces **dispositifs seront rassemblés** dans un muret technique ou intégrés à la clôture si celle-ci est constituée d'une haie.



D. Architecture

Dispositifs, matériaux et respect de l'environnement

Les éléments destinés aux **énergies renouvelables** ainsi que tout autre dispositif technique, seront composés avec l'architecture du bâtiment dès sa conception. Ces éléments techniques (ventilation, climatisation, cheminées diverses…) seront intégrés autant que possible dans le volume du bâtiment.

Les **volumes simples** seront préférés tout en évitant les gabarits trop importants. Les volumes pourront être redécoupés afin de limiter l'effet de masse. Cependant, pour les volumes de petit gabarit, la compacité sera recherchée afin de limiter les déperditions thermiques.

La **hauteur maximale doit être justifiée** au regard de l'activité et sera encadrée en fonction de l'implantation de la parcelle et donc de l'impact sur le paysage environnant et les cônes de vue du futur bâtiment. Ainsi, la **silhouette urbaine** favorisera les bâtiments les plus bas en bordure d'espace agricole ou naturel, les bâtiments les plus hauts étant localisés en cœur d'opération.



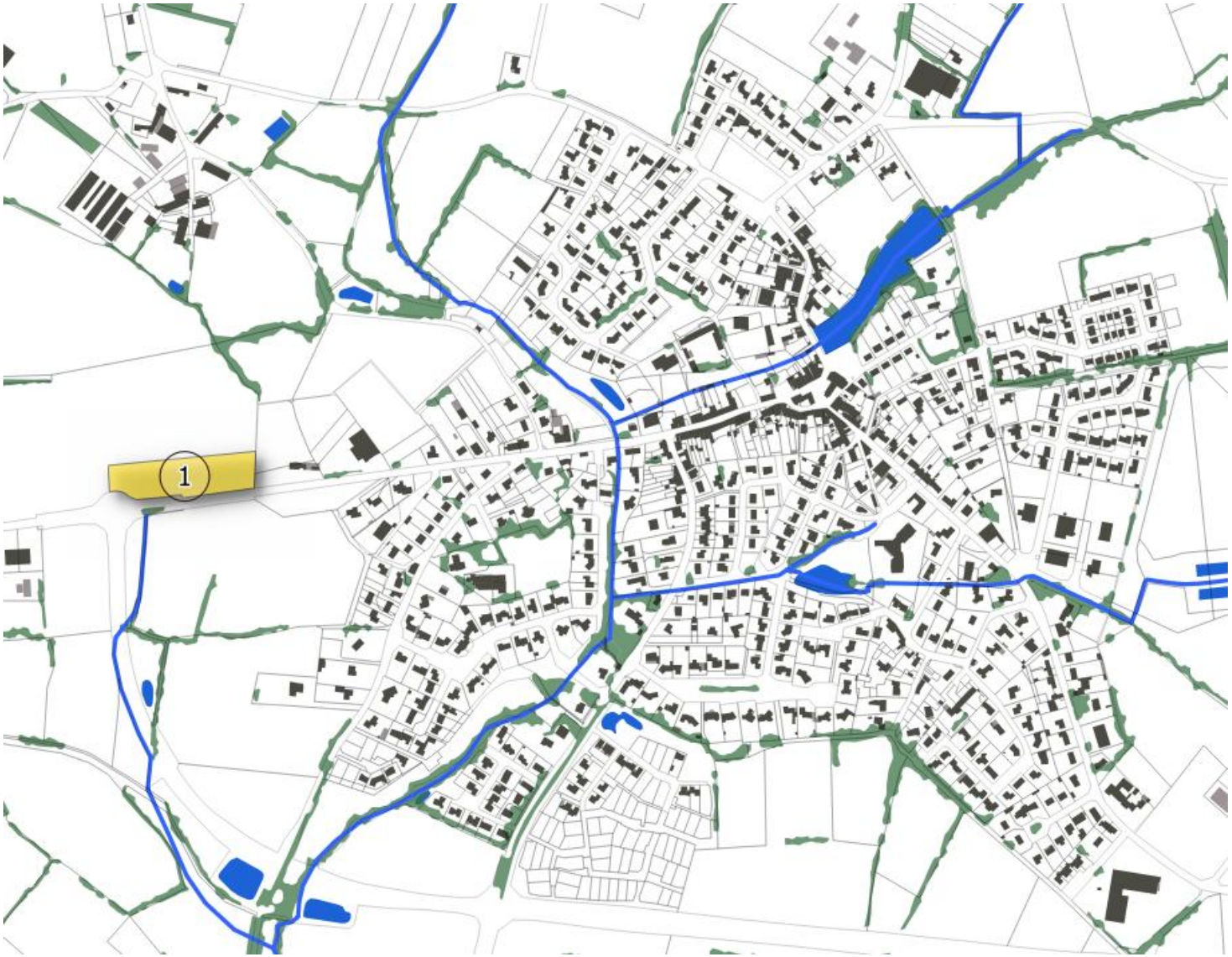




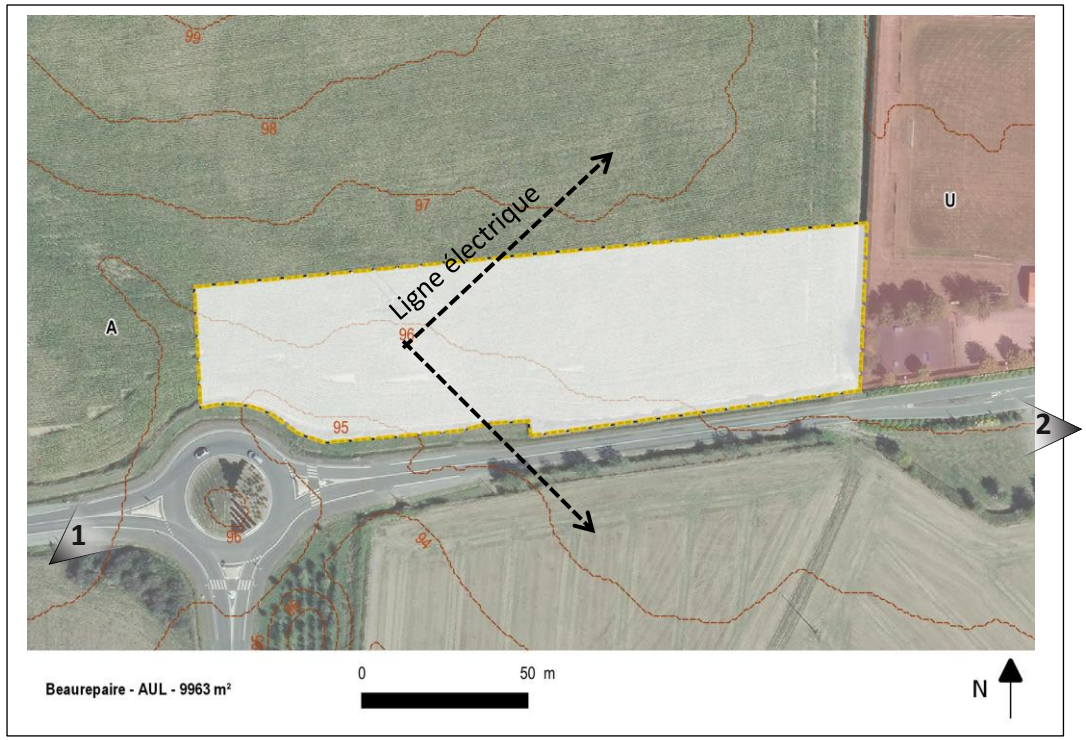
<u>Exemples</u> d'architecture présentant des volumes simples et des matériaux pérennes

DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR COMMUNE ET PAR SECTEUR

BEAUREPAIRE



- plan sans échelle -



OAP AUL n°1

Caractéristiques principales

Ce site est localisé le long de la route de Bazoges-en- Paillers, en entrée de bourg à l'ouest et en continuité d'un site sportif communal existant.

Il ne bénéficie d'aucune plantation sur son emprise et représente une visibilité et donc un impact important pour cette entrée de bourg.

Une ligne aérienne traverse le site en formant un angle à 90 degrés, elle est ancrée sur un poteau situé au milieu de la parcelle.





OAP AUL n°1



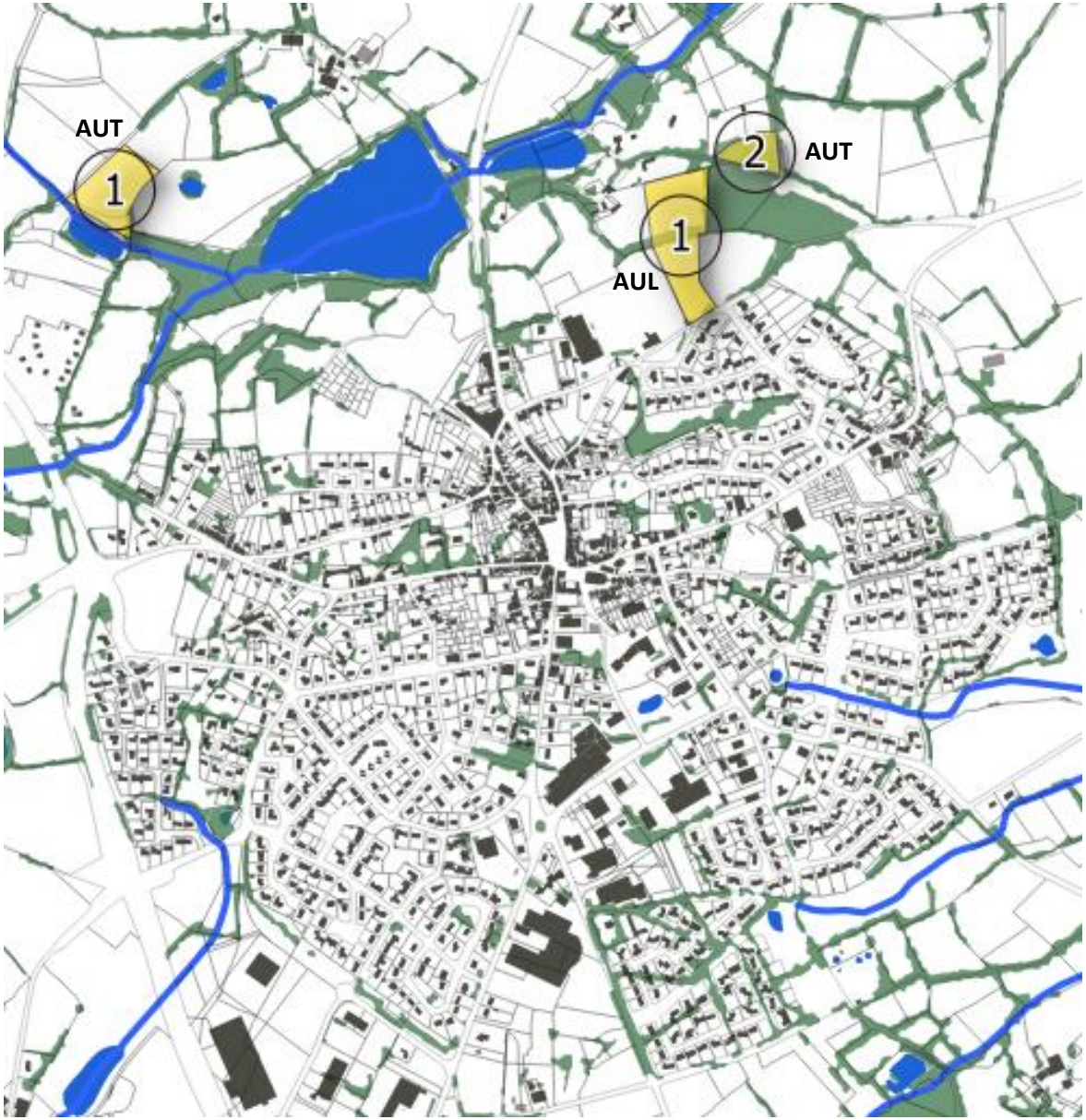
Prescriptions :

Ce site a vocation à prolonger les infrastructures déjà en place à l'est, un accès principal sera aménagé à partir du rond-point, des connexions à minima piétonnes seront mises en œuvre, la mutualisation du stationnement entre les différents équipements sera à prévoir.
Ce dernier sera implanté plutôt en retrait par rapport à la route et fera l'objet de plantations d'arbres, les revêtements de sol perméables seront privilégiés.
Des haies bocagères seront plantées en frange ouest et nord afin d'intégrer les bâtiments et infrastructures à venir dans le paysage et d'améliorer les vues lointaines sur le site.
Le long de la route, des alignements d'arbres seront plantés, laissant deviner sans masquer les activités qui se déroulent sur l'arrière.

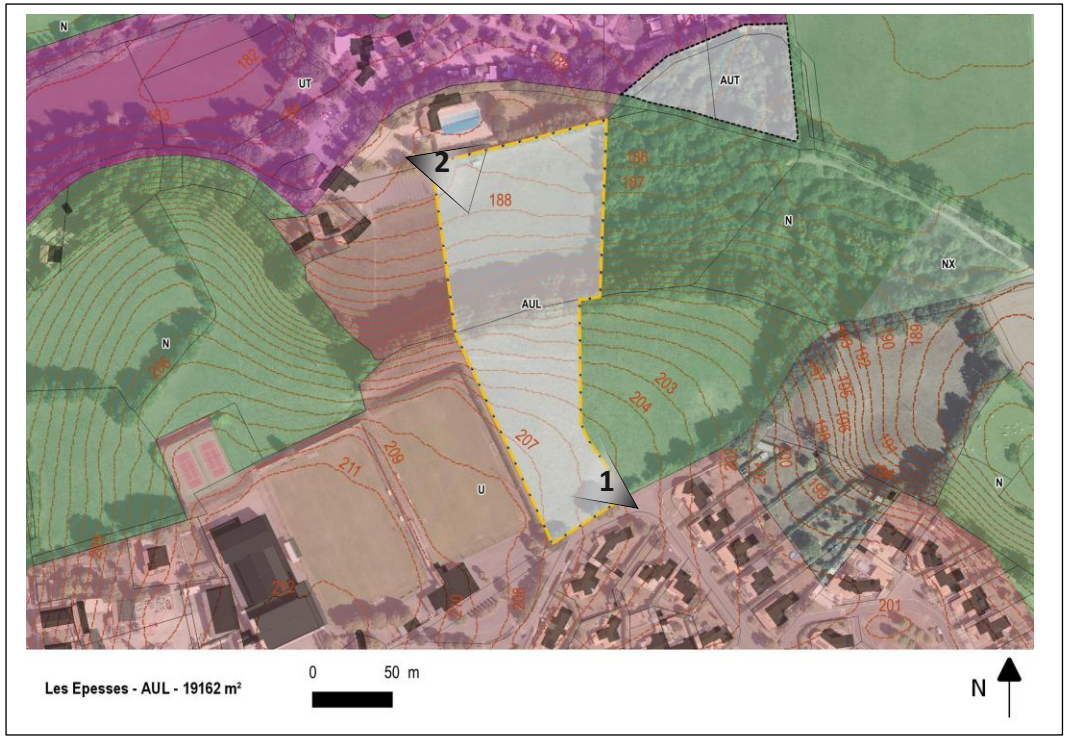
Périmètre zone AUL

Périmètre de prescription OAP

LES EPESSES (hors Puy du Fou)



- plan sans échelle -



OAP AUL n°1

Caractéristiques principales

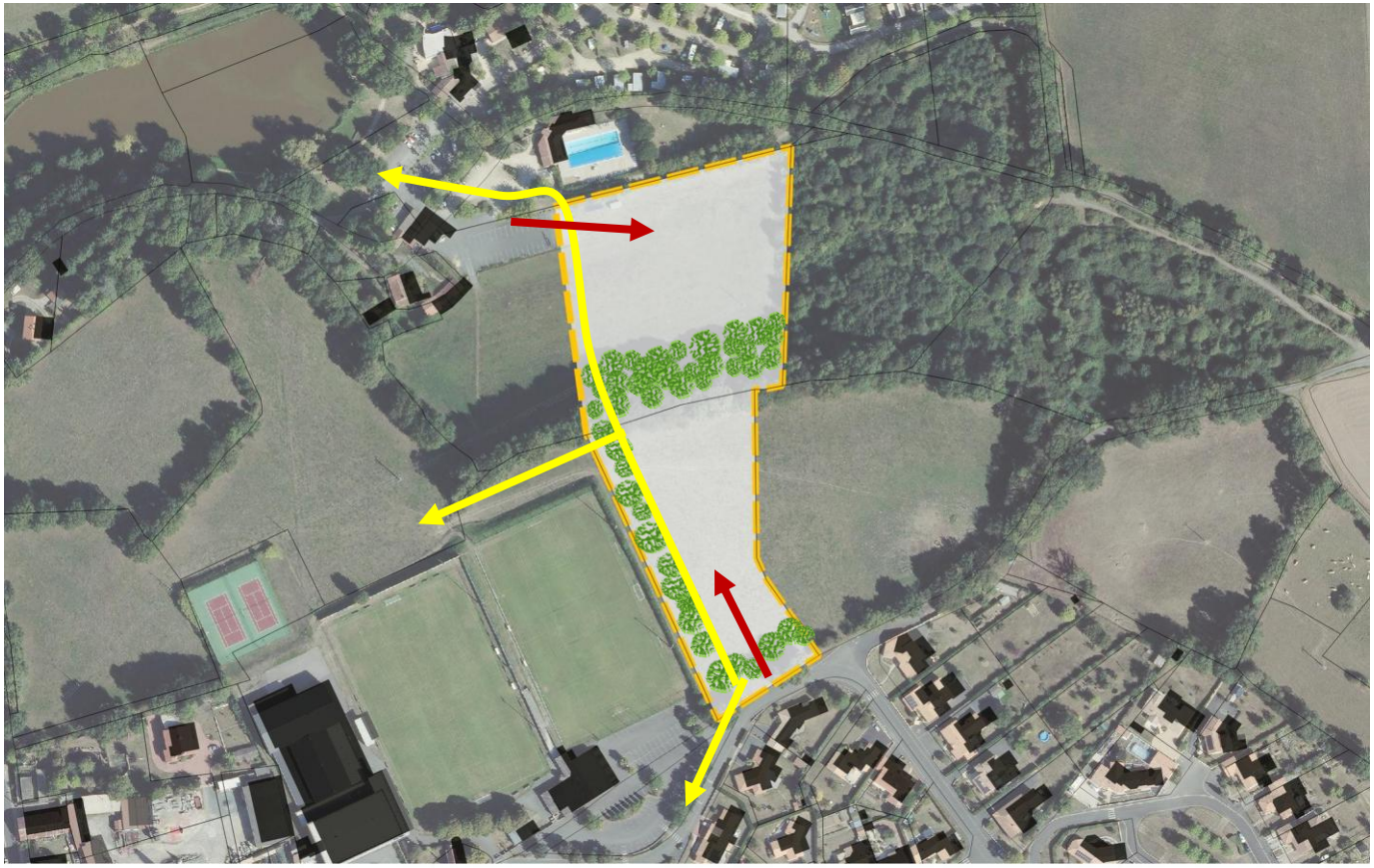
Ce site est localisé en continuité d'une aire sportive communale existante (city stade, terrains de sport, piscine…). Il se trouve également au sud d'un site d'hébergement touristique.

Il est intégré dans un espace très végétalisé, présentant une déclivité importante descendante du sud vers le nord.

Ces terrains sont actuellement à vocation de pâturage.







OAP AUL n°1

Prescriptions :

Les accès au site s'effectueront par le bais de la rue du Stade au sud et par le site de la Bretèche (piscine municipale) au nord.

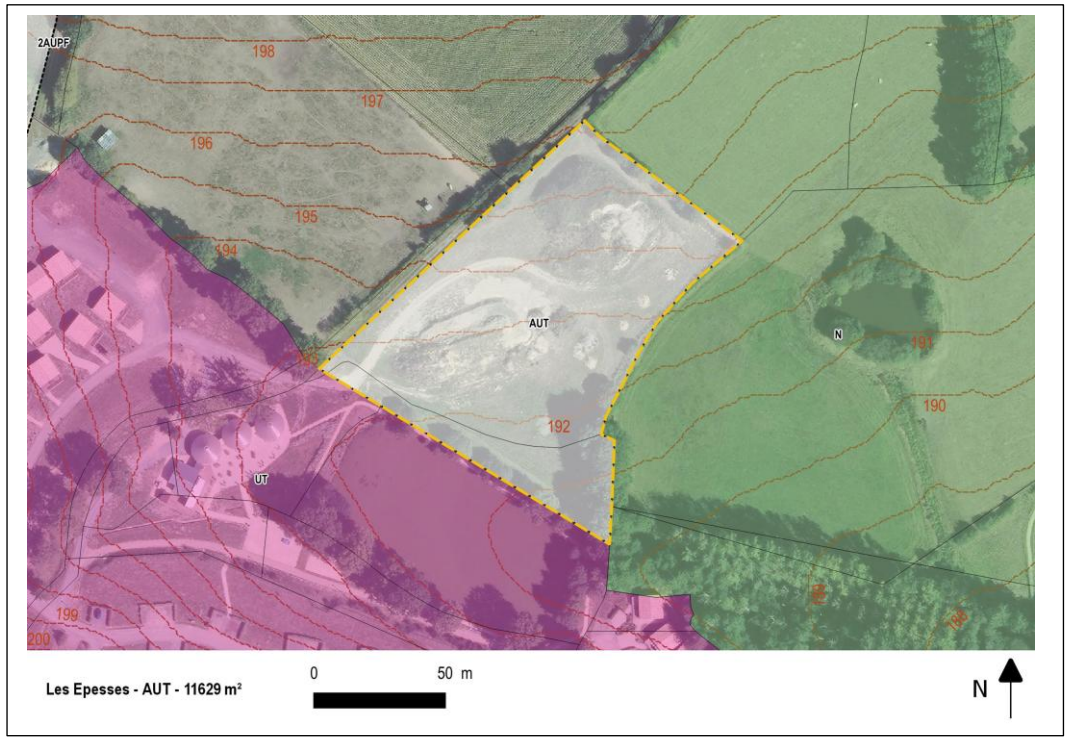
La mutualisation du stationnement sera à prévoir avec les autres infrastructures. Ce dernier fera l'objet de plantations d'arbres, les revêtements de sol perméables seront privilégiés.

Des haies bocagères seront plantées et/ou complétées en frange ouest et sud afin d'intégrer les bâtiments et infrastructures à venir dans le paysage et d'améliorer les vues sur le site.

Des circulations douces seront aménagées afin de relier ces infrastructures entre elles mais également avec le bourg et les zones d'habitat périphériques.

Périmètre zone AUL

Périmètre de prescription OAP



OAP AUT n°1

Caractéristiques principales

Ce site est situé en prolongement d'une zone d'hébergement touristique.

Aujourd'hui en friche et non agricole, elle n'accueille pas d'occupation spécifique si ce n'est une zone de stockage de matériau de chantier.

OAP AUT n°1

Les Epesses



Prescriptions :

Le projet s'organisera en continuité de celui qu'il jouxte au sud-ouest, à savoir l'accueil d'hébergements touristiques en respect avec le paysage environnant.

Les accès s'effectueront par le biais de l'opération existante.

La périphérie de la parcelle sera plantée d'une haie bocagère afin d'assurer une bonne insertion dans le site des futures constructions.

Périmètre zone AUT

Périmètre de prescription OAP



OAP AUT n°2

Les Epesses

Caractéristiques principales

Ce site est situé en prolongement d'une zone d'hébergement léger et de loisir à vocation touristique.

C'est un espace très arboré, bordé de deux chemins ruraux.



OAP AUT n°2

Prescriptions :

Le site destiné à l'extension du camping, sera dédié uniquement aux terrains nus qui accueilleront les tentes et les caravanes.

Un accès routier sera possible à partir du camping existant, les largeurs des voies internes seront limitées autant que possible, et la perméabilité des sols sera favorisée.

Très arboré, il sera aménagé de façon à ce qu'une majorité d'arbres soit préservée.

Périmètre zone AUT

Périmètre de prescription OAP

LES EPESSES (Puy du Fou)

Présentation générale de tous les sites 1AUPF

- plan sans échelle -

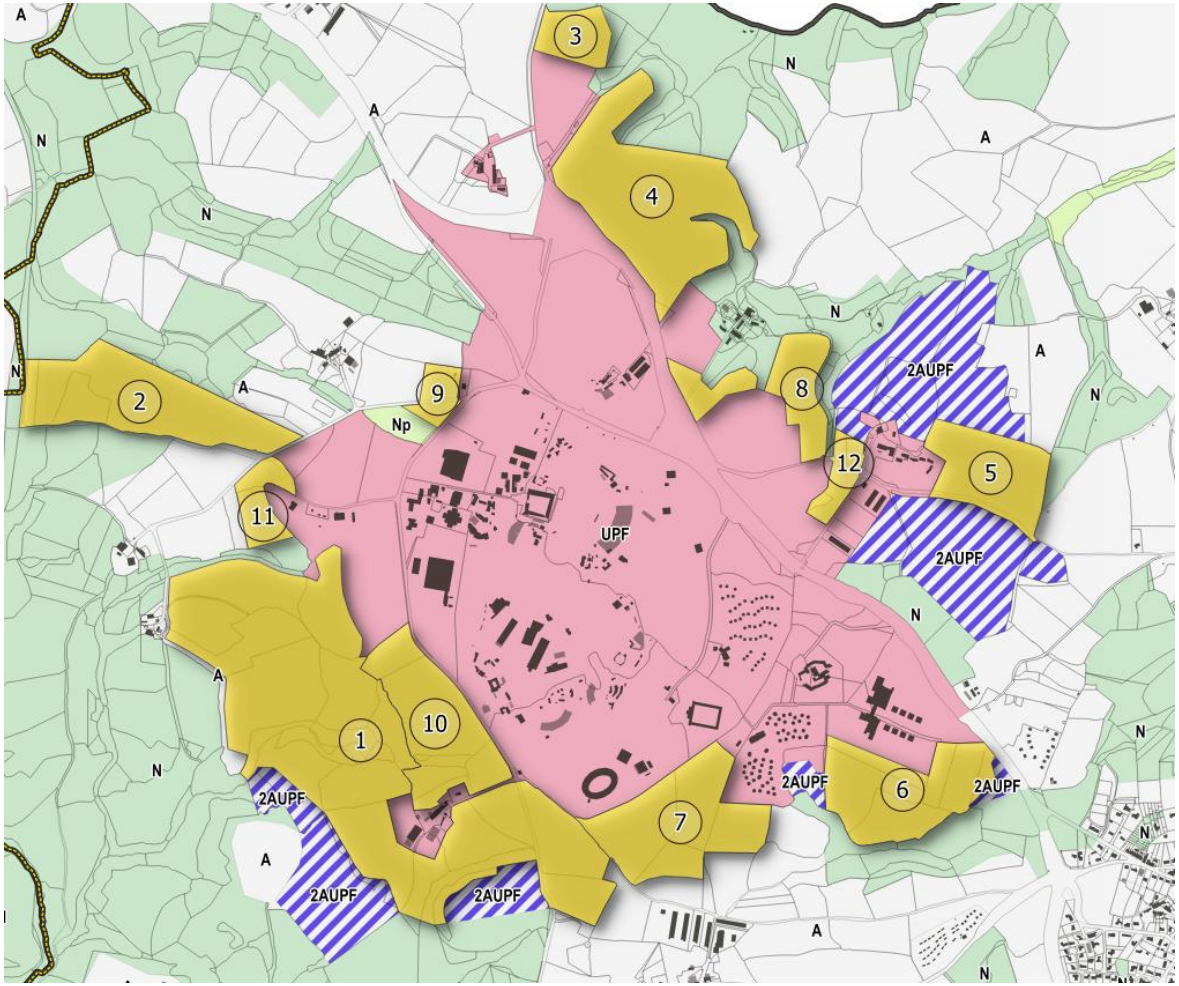
Le parc du Puy du Fou dans son emprise actuelle (**en rouge sur la carte**) est situé au sein d'un espace paysager bocager typique de la région.

Les infrastructures actuelles ont permis de conserver dans sa grande partie, voire de compléter, la trame végétale en place.

Les zones d'extension du parc 1AUPF (**en jaune oranger sur la carte**) se situent en prolongement du parc actuel, plutôt à l'ouest pour le développement de l'activité scénographique, à l'est pour les infrastructures administratives, techniques et scolaires, au sud pour le développement de l'offre en hébergement. Les zones 2AUPF (**en hachuré violet**) seront, quant à elles, urbanisées dans un second temps et ne font donc pas l'objet d'orientation d'aménagement dans le présent document.

Le relief est marqué et donc les points de vue importants sur le paysage éloigné, la présence de cours d'eaux et étangs ponctue le territoire.

Quelques hameaux ou lieux-dits (Le Cerisier, La Grange, La Ganache) sont présents en périphérie, ils sont, pour la plupart, déjà utilisés par le parc pour divers besoins.



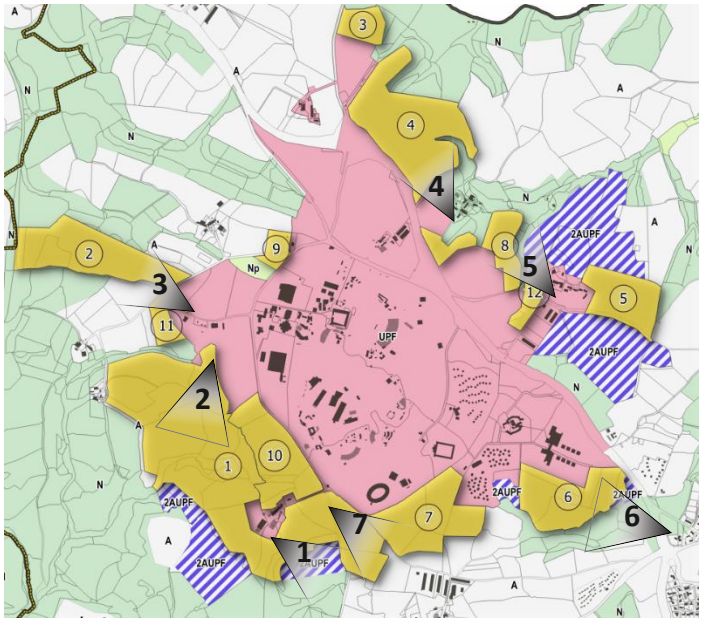
Reportage photographique :







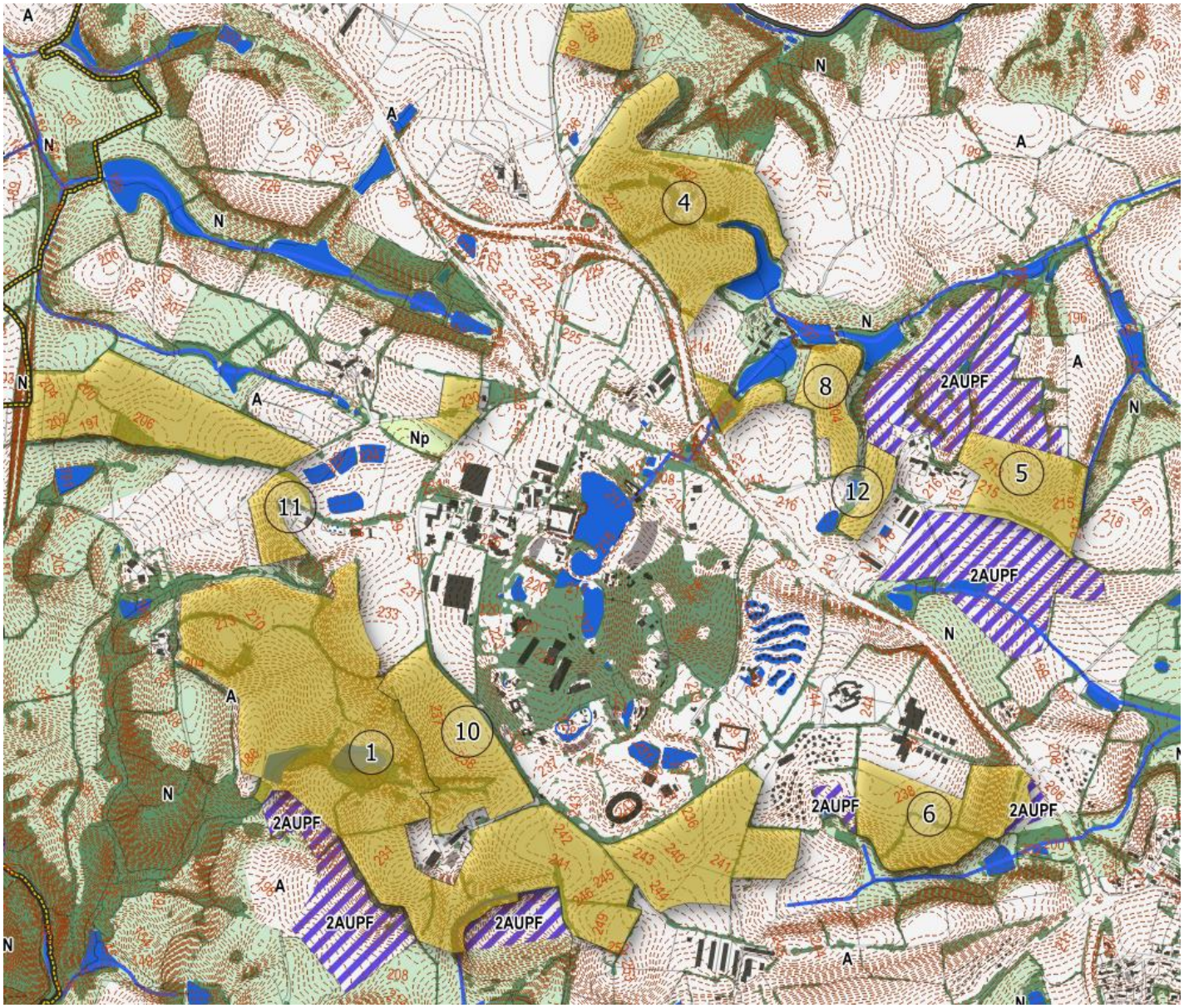












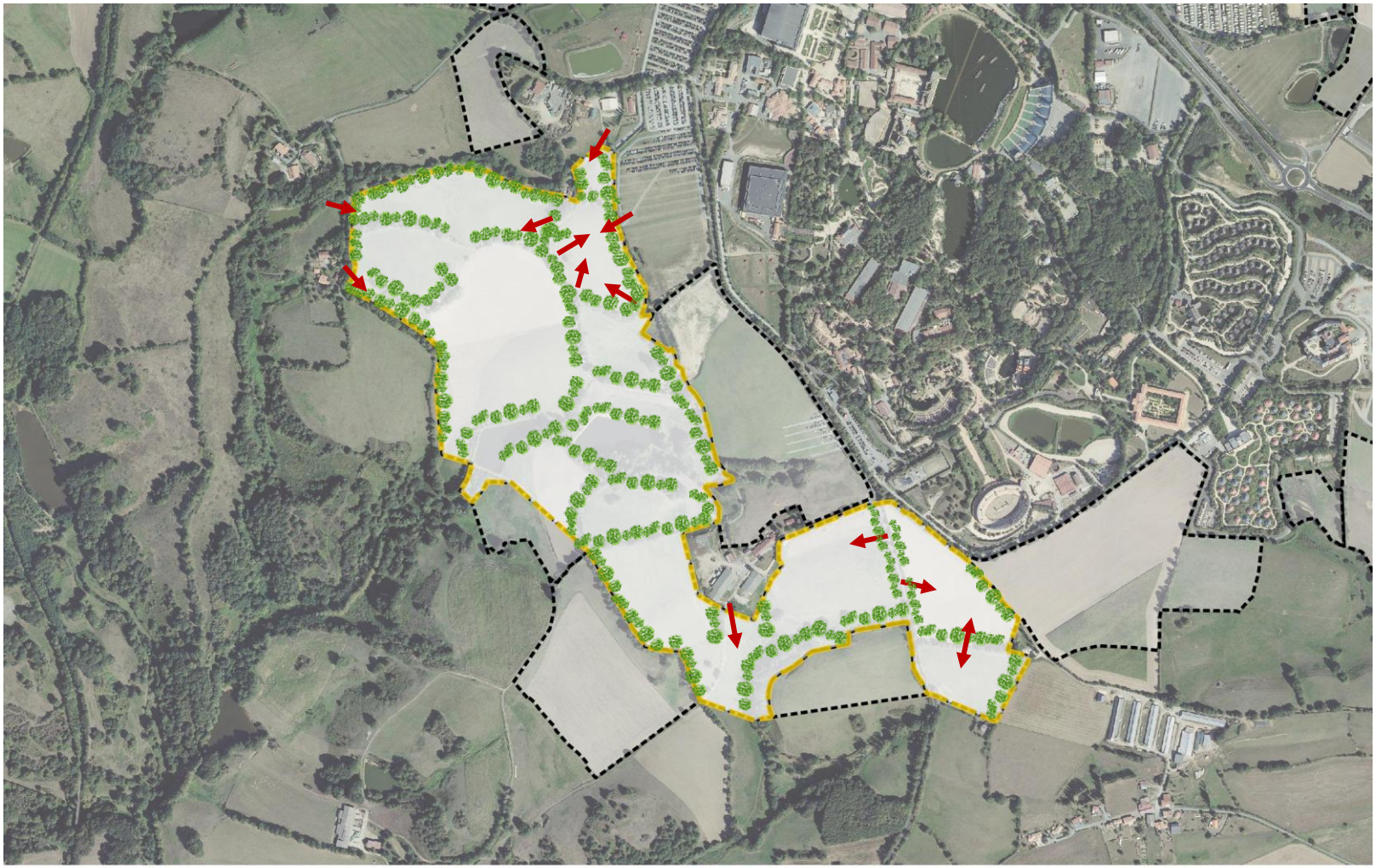
État du relief, de la végétation principale et des espaces en eau sur les zones à orientation d'aménagement

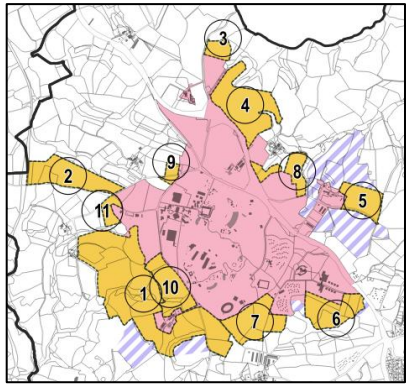
- plan sans échelle -

Les Epesses

OAP n°1

Les Epesses



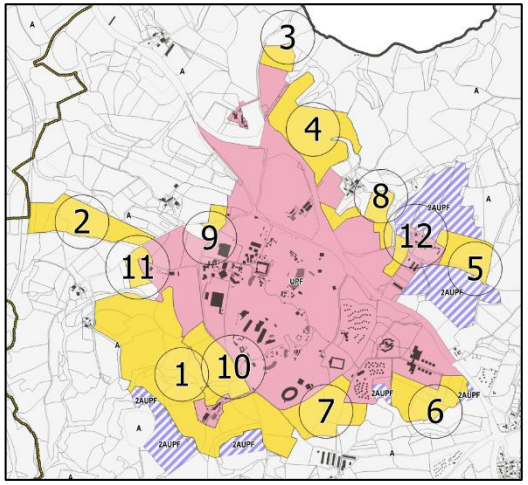


Périmètre de prescription OAP

OAP n°2

Les Epesses



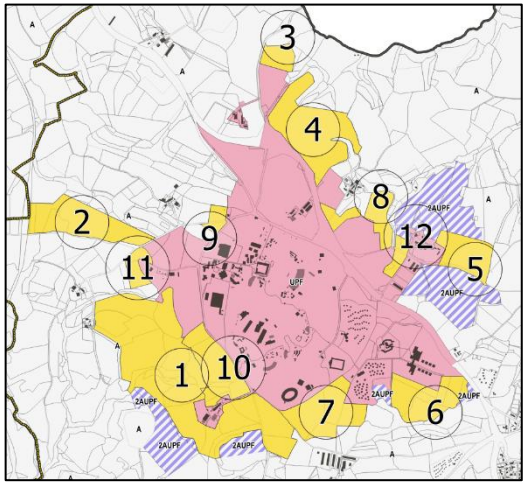


Périmètre de prescription OAP

OAP n°3

Les Epesses



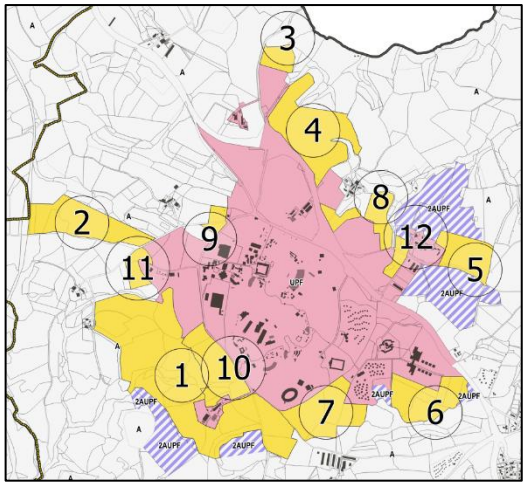


Périmètre de prescription OAP

OAP n°4

Les Epesses





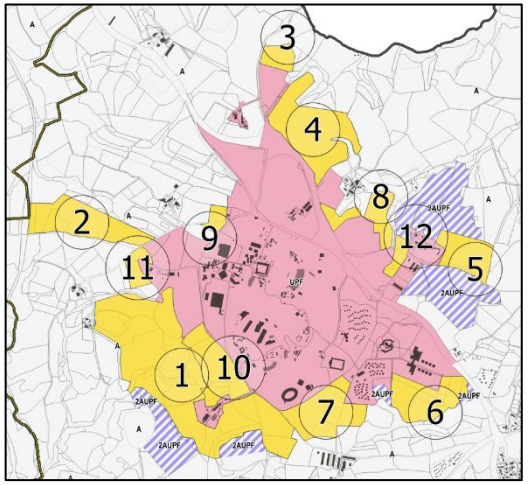
Périmètre de prescription OAP

OAP n°5

Les Epesses



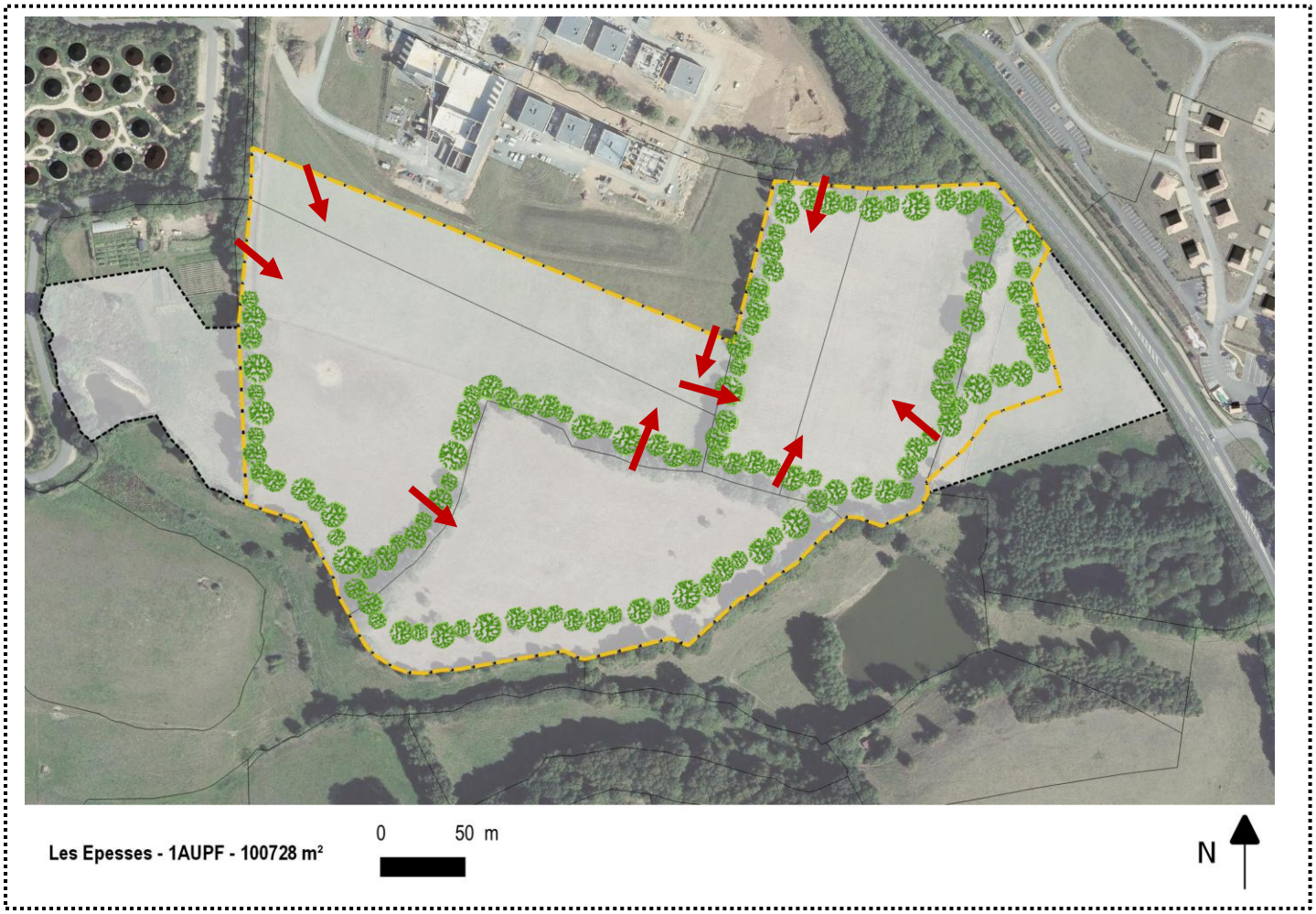
Périmètre de prescription OAP

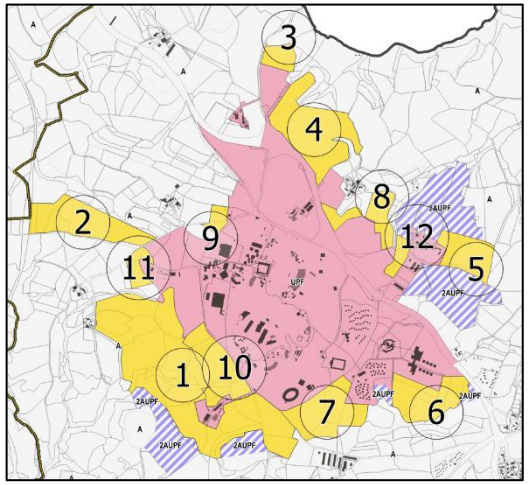


Les hébergements de la destination « habitation » sont autorisées uniquement dans cette OAP

OAP n°6

Les Epesses

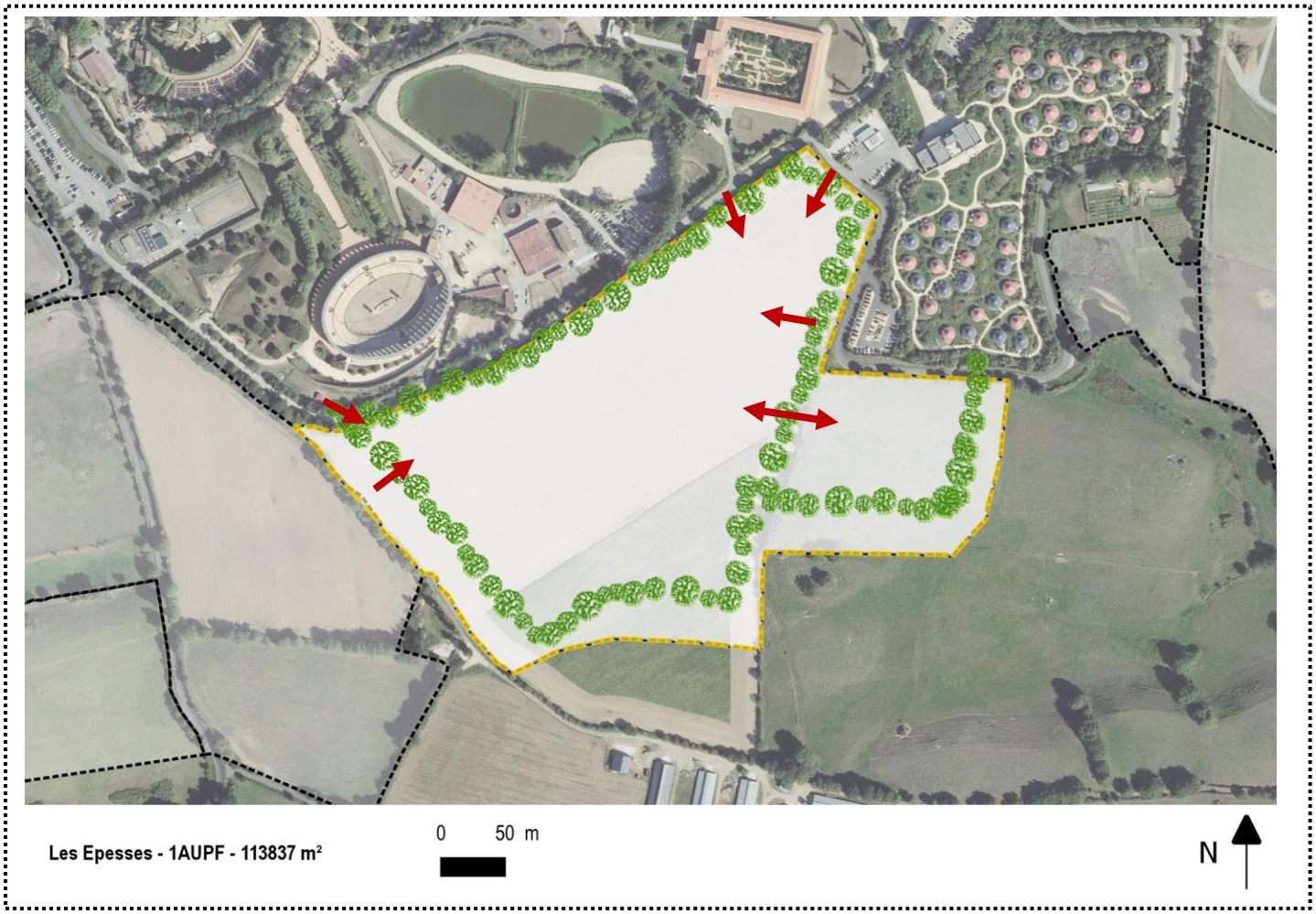


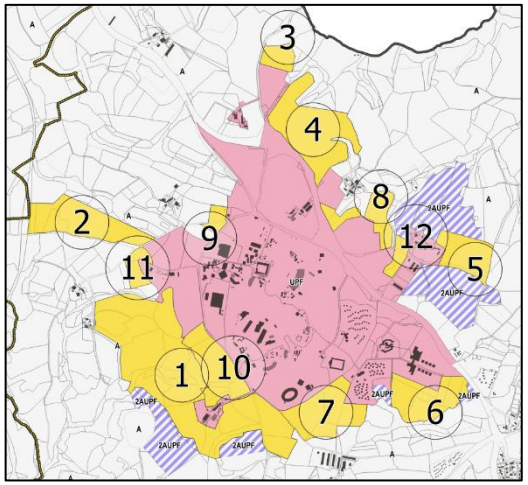


Périmètre de prescription OAP

OAP n°7

Les Epesses



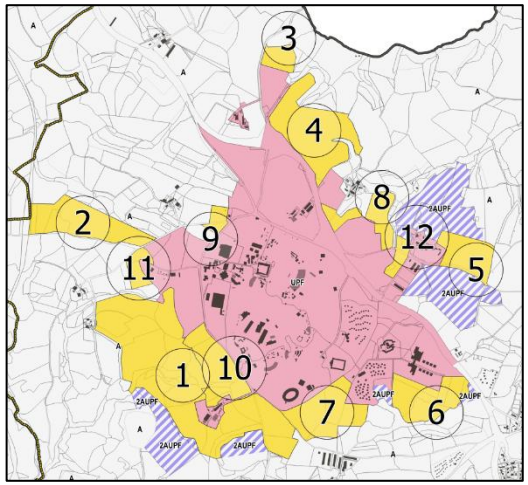


Périmètre de prescription OAP

OAP n°8

Les Epesses



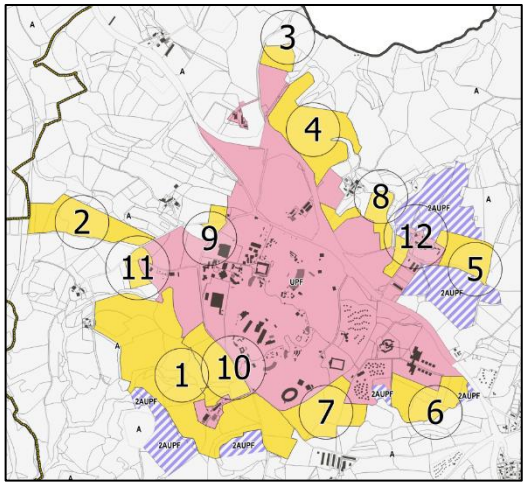


Périmètre de prescription OAP

OAP n°9

Les Epesses

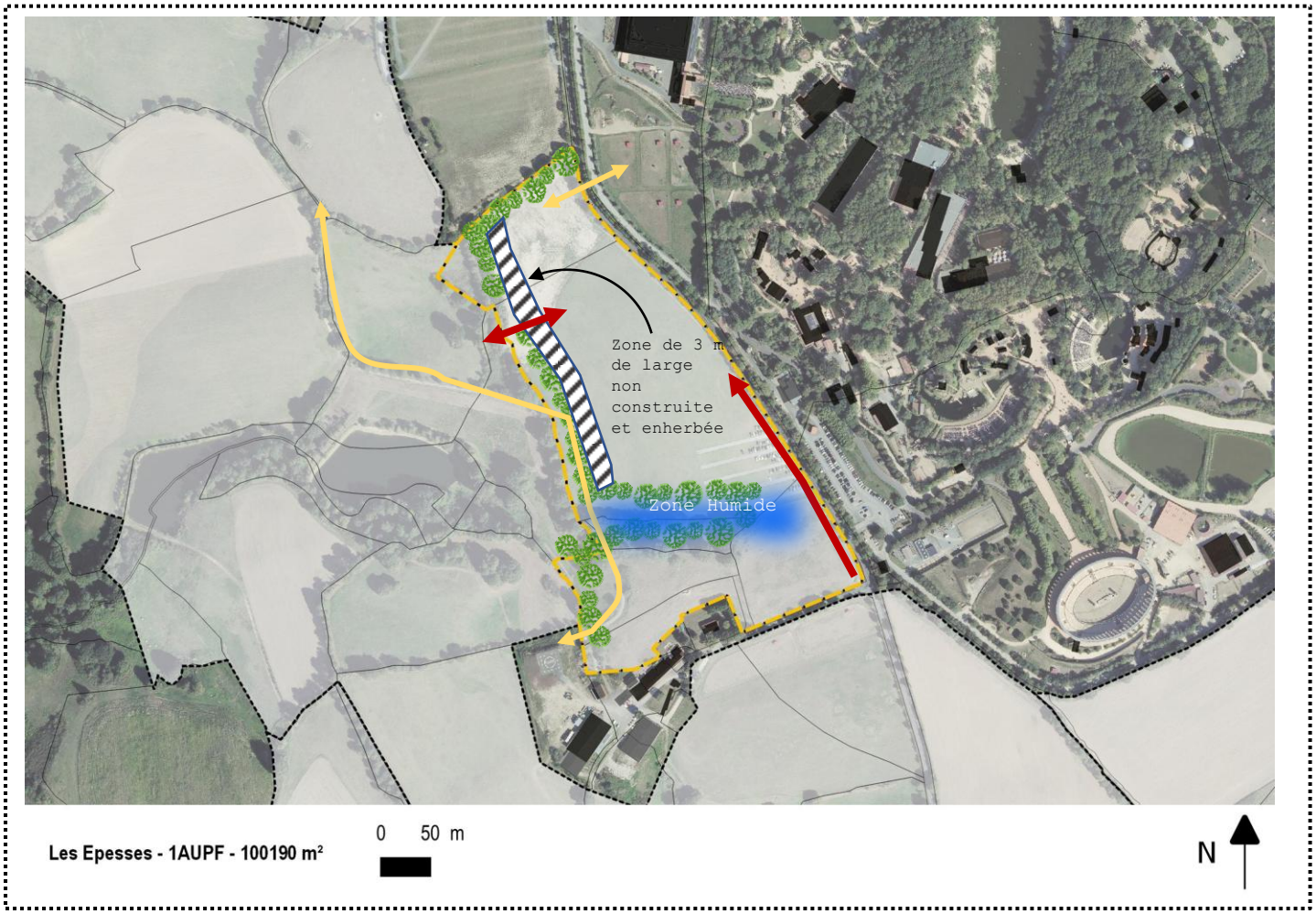


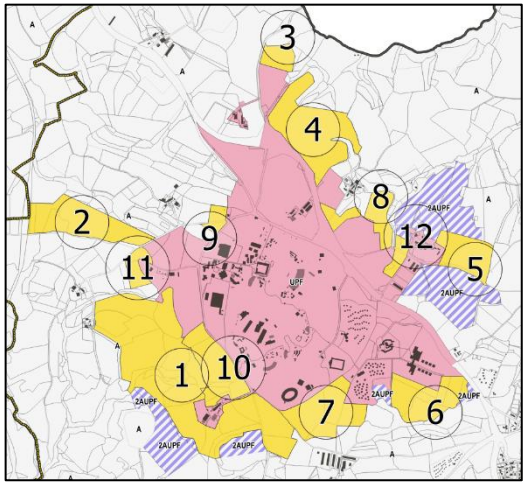


Périmètre de prescription OAP

OAP n°10

Les Epesses



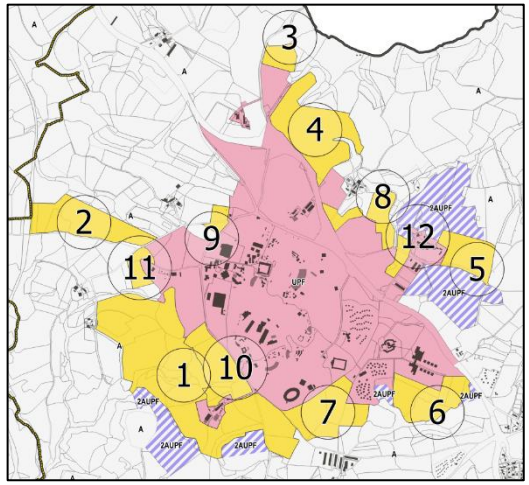


Périmètre de prescription OAP

OAP n°11

Les Epesses



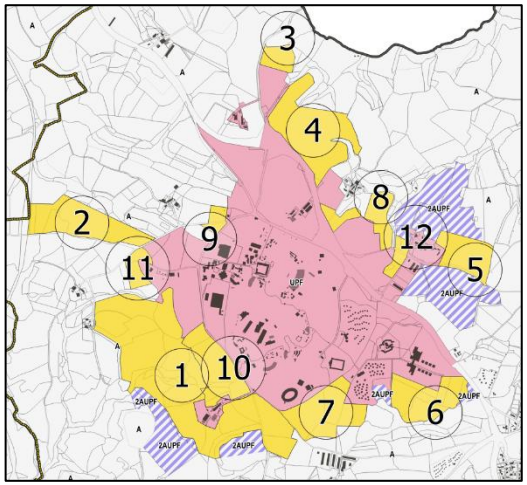


Périmètre de prescription OAP

OAP n°12

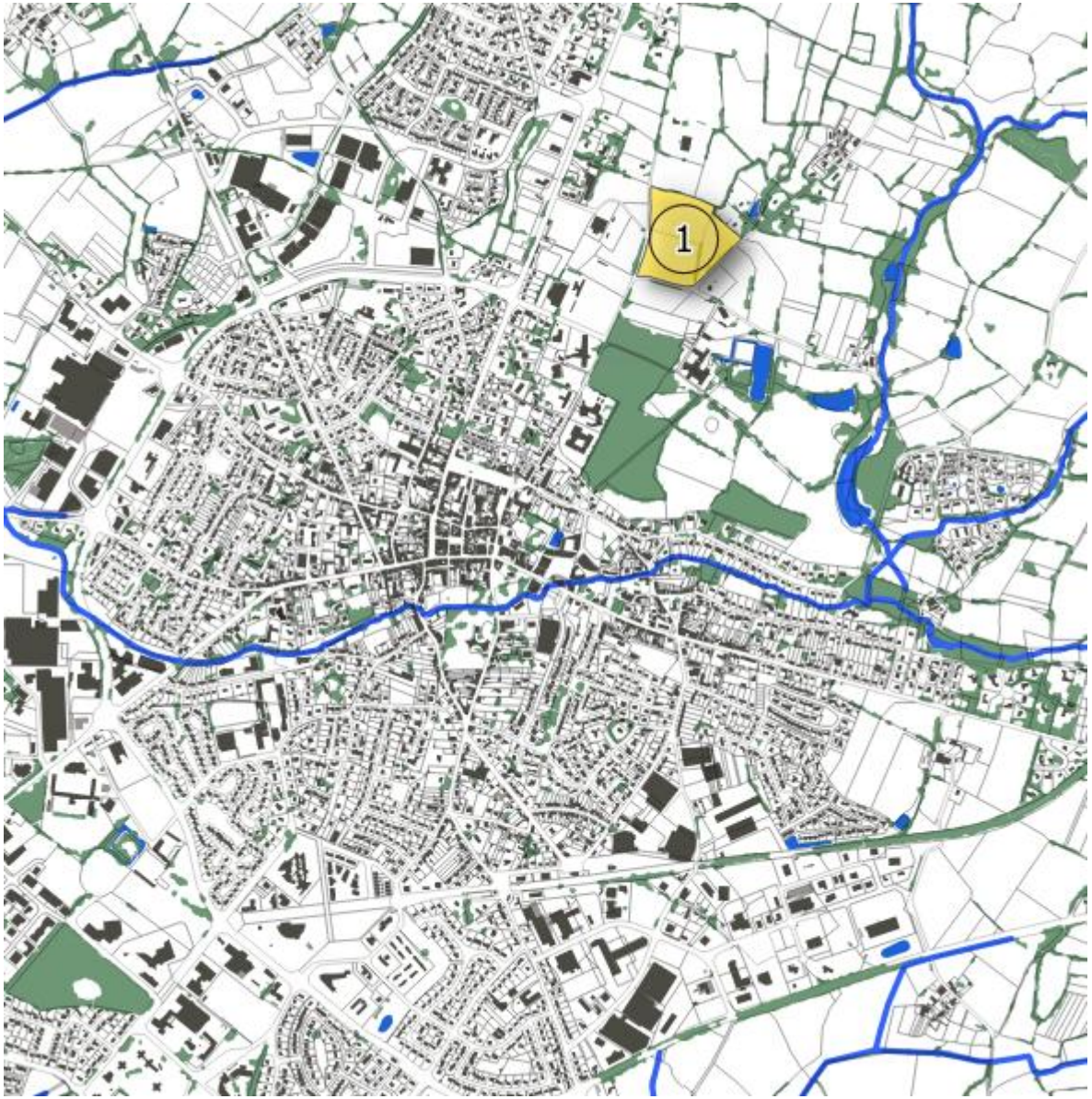
Les Epesses



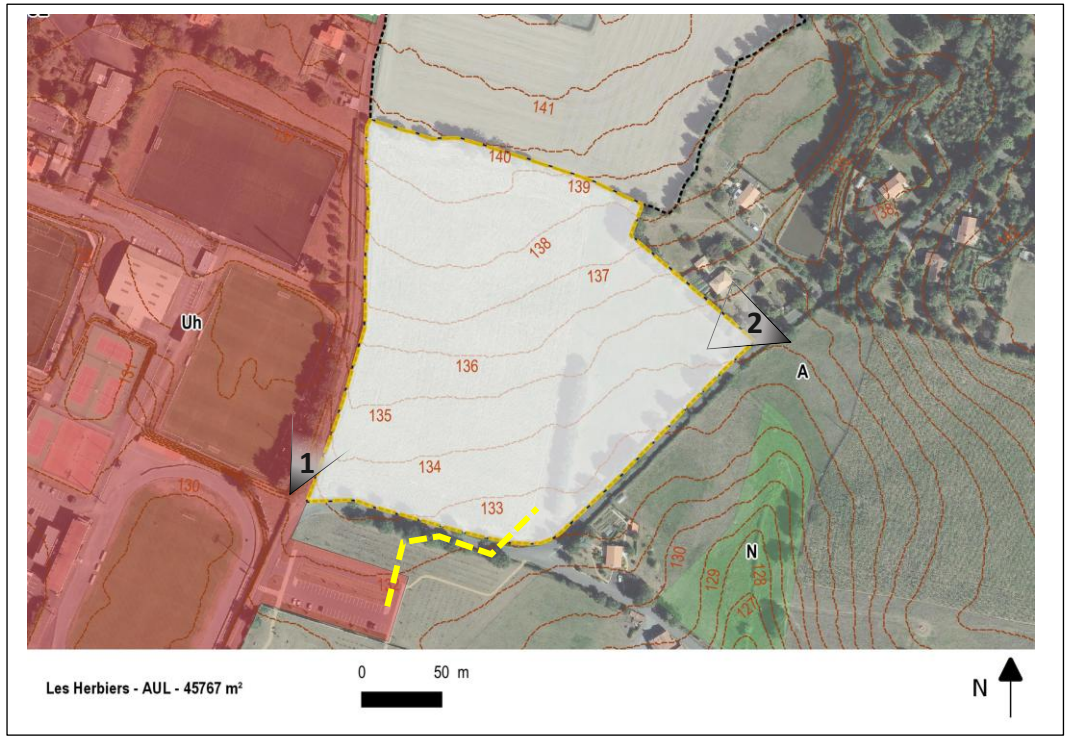


Périmètre de prescription OAP

LES HERBIERS



- plan sans échelle -



OAP AUL n°1

Caractéristiques principales

Ce site est localisé en prolongement d'un équipement sportif existant (Massabielle).

Il est desservi par la rue du Coteau ainsi que par la rue du Bon Accueil. Une liaison piétonne avec une zone de stationnement est présente au sud.

Il est arboré essentiellement dans sa périphérie, par le biais de haies bocagères ou haies basses.

Son relief est plat, et sans haie à l'est, il présente donc une grande visibilité sur sa frange est.





OAP AUL n°1



Périmètre zone AUL

Périmètre de prescription OAP

Prescriptions :

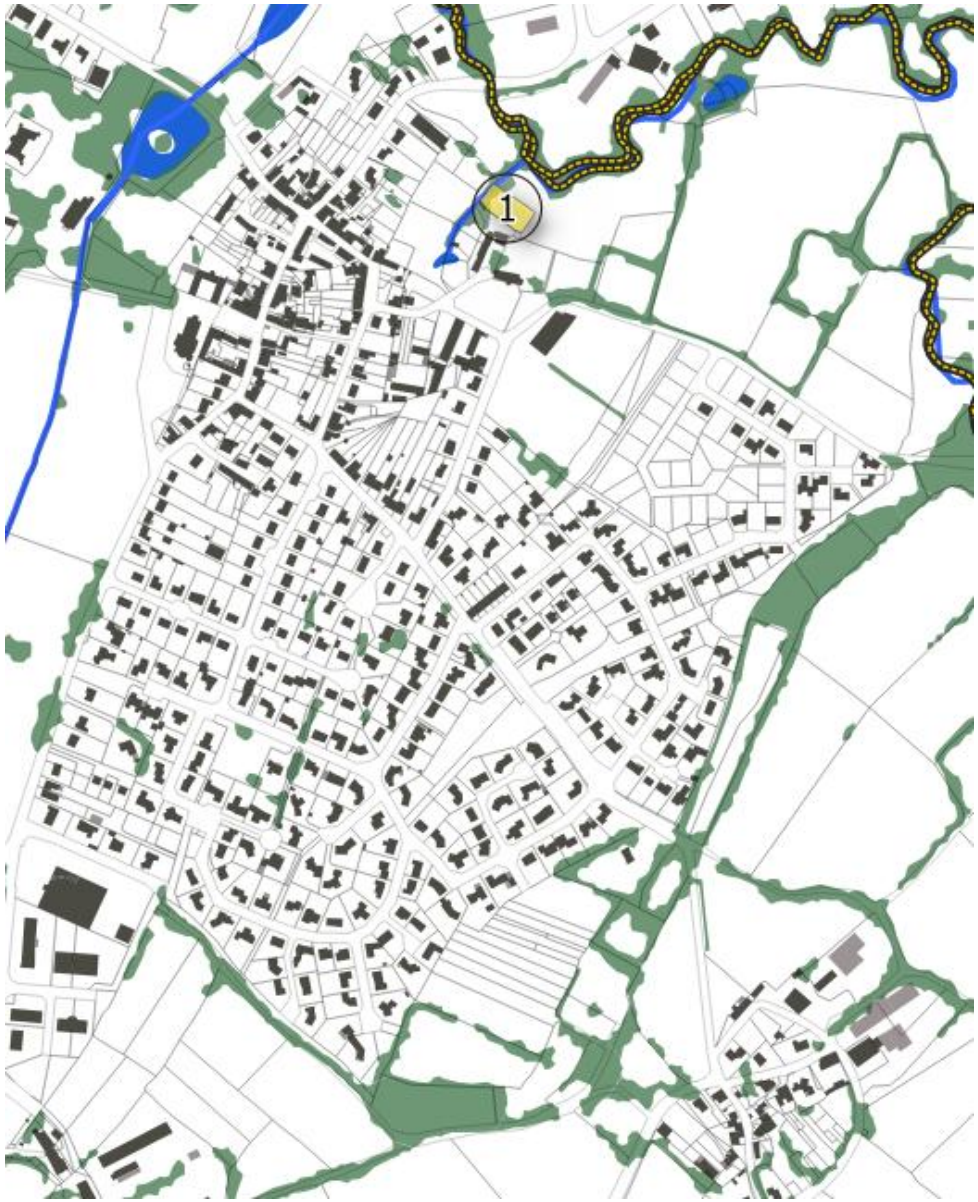
Les accès au site s'effectueront par le biais de la rue du Bon Accueil grâce à l'aménagement d'un carrefour de type placette conviviale.

Le stationnement sera mutualisé avec celui déjà en place au sud du site.

Les liaisons douces existantes seront prolongées jusqu'à l'intérieur du site au sud, de plus une connexion sera également prévue avec les stades à l'ouest.

Au nord et à l'est, les haies existantes seront conservées et complétées si nécessaire, au sud un alignement d'arbres sera planté sur la base des arbres existants. À l'ouest un alignement d'arbres sera également planté le long de la rue du Bon Accueil.

MESNARD-LA-BAROTIERE



- plan sans échelle -

Mesnard-la - Barotière



OAP AUL n°1

Mesnard-la - Barotière

Caractéristiques principales

Le site est localisé en cœur de bourg et en continuité avec des équipements publics.

Il fait l'objet actuellement d'un stockage temporaire de terre issue d'un proche ruisseau.

Très arboré au nord, il présente une certaine qualité paysagère.



OAP AUL n°1

Mesnard-la - Barotière



Prescriptions :

Le site est destiné à l'implantation d'un terrain de tennis communal.

Le cadre paysager sera conforté par la plantation d'arbres à l'est du terrain.

Seuls des accès piétons seront aménagés, la zone de stationnement sera mutualisée avec l'équipement présent au sud.

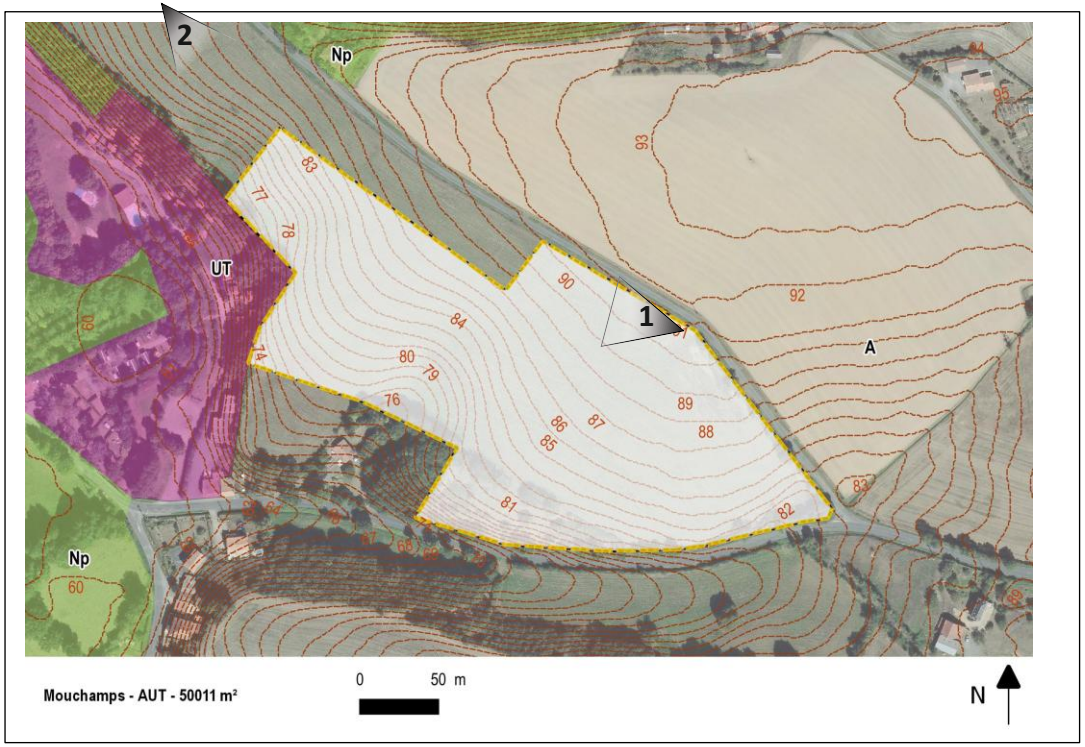
Périmètre zone AUL

Périmètre de prescription OAP

MOUCHAMPS



- plan sans échelle -



OAP AUT n°1

Caractéristiques principales

Le site est localisé en continuité d'un complexe touristique à vocation d'hébergement léger et de loisir.

Il présente une déclivité importante ascendante du sud vers le nord.

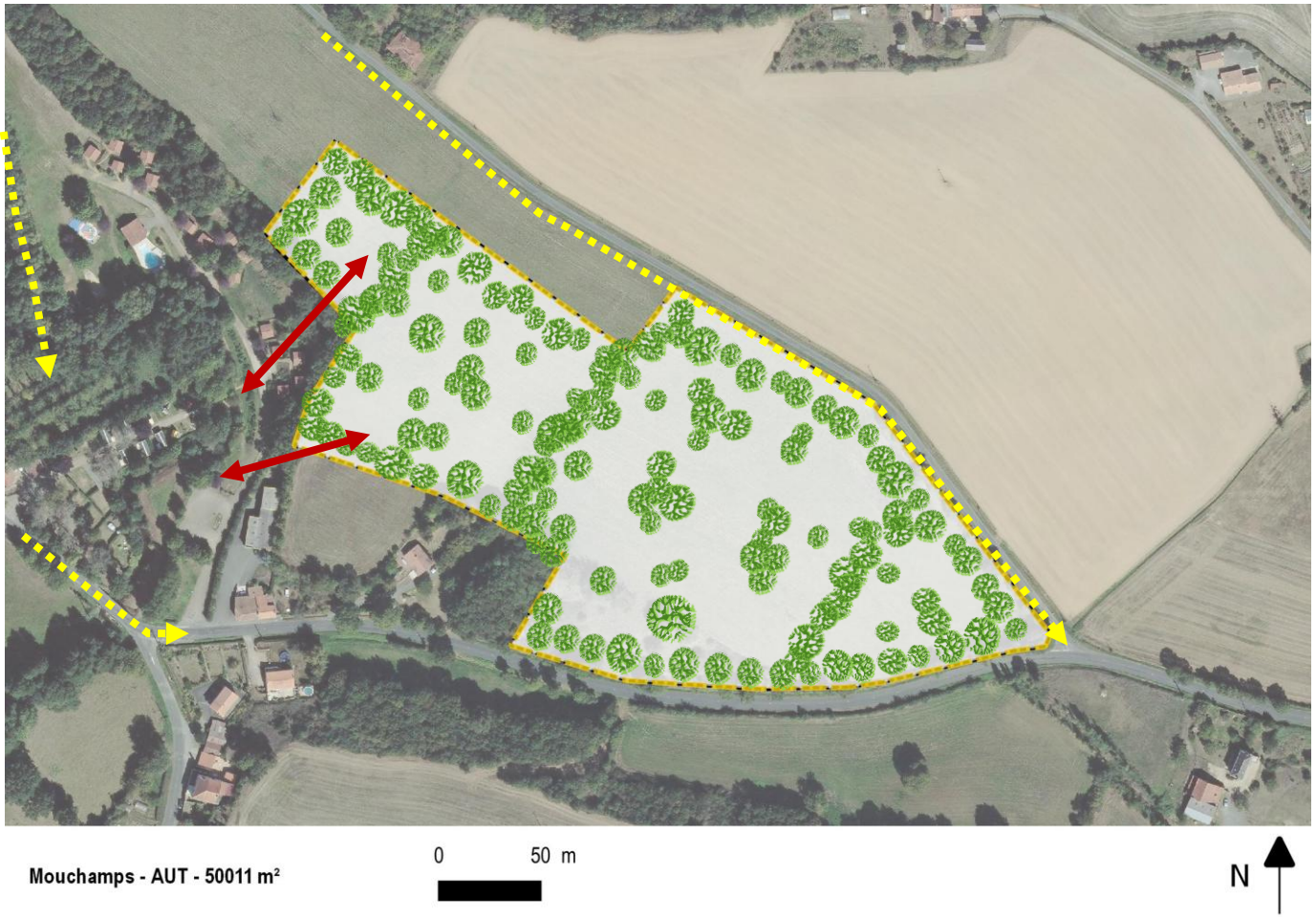
Il n'est pas arboré mais situé en partie haute, il a un impact important sur le paysage environnant, notamment sur le bourg de Mouchamps.





OAP AUT n°1

Mouchamps



Périmètre zone AUT

Périmètre de prescription OAP

Prescriptions :

Le projet est destiné à l'extension de l'équipement touristique déjà présent au sud-ouest du site.

Afin de limiter la densité et de favoriser un aménagement très arboré, le projet ne prévoira pas plus de 150 emplacements (y compris ceux déjà existants dans l'emprise sud).

Aucun accès sur la route de Bel Air ne sera admis. Seuls les accès à partir du camping actuel seront autorisés.

Les structures hautes de type piscine, toboggans, seront proscrites si elles sont visibles depuis le bourg, une implantation en partie basse pourra être étudiée si elle préserve les perspectives.

La présence végétale sera importante et mise en scène ; les aménagements privilégieront les matériaux perméables au sol.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES HERBIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



DOSSIER APPROUVÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 1er juillet 2026

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de

Programme Local de l'Habitat,

Projet de modification 1

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président,
Christophe Hogard

COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS DES HERBIERS (Vendée)

OAP Thématiques

	Révision du PLUiH	
	atelierurbanova urbanisme & architecture · ASTYM · Eric ENON Paysagiste concepteur · Eau-Mega · CABINET COUDRAY	Géo Vendée Maison des Communes

SOMMAIRE

Sommaire 1

Preambule 2

Orientation d'Aménagement et de Programmation – BOCAGE 3

1. Rappel des orientations du PADD 3
2. Les haies 4
3. Les boisements 12
4. L'entretien de la végétation arborée 14
5. La palette végétale 17
6. Les mares et plans d'eau 22

Orientation d'Aménagement et de Programmation – INTENSIFICATION URBAINE 23

1. Rappel des orientations du PADD (extraits) 23
2. Objectifs 24
3. Prescriptions 25

Orientation d'Aménagement et de Programmation – CENTRALITÉS ET INTENSIFICATION DES FONCTIONS 30

1. Rappel des orientations du PADD 30
2. Objectifs 32
3. Prescriptions et principes d'aménagement 33
4. Les périmètres de centralités 34

PREAMBULE

Portée règlementaire des OAP thématiques :

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques concernent l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes. Conformément aux articles L151-6-2 et L151-7 du code de l'urbanisme, elles ont pour objectifs de définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires à la réalisation de ce projet.

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.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – BOCAGE

Nb : les schémas et croquis présents dans cette OAP Bocage ne sont pas opposables aux autorisations du droit des sols mais constituent des préconisations pour permettre une bonne compréhension des enjeux et des prescriptions.

1. Rappel des orientations du PADD

Cette OAP Bocage complète les repérages au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Axe 2 : Favoriser un développement harmonieux s'appuyant sur les ressources naturelles et agricoles

A. Renforcer la préservation et la restauration des milieux naturels et des continuités écologiques, prendre en compte la Trame Verte et Bleue dans les choix d'urbanisation.

- Préserver les milieux aquatiques (trame bleue) pour assurer à la fois les fonctionnalités des milieux et la qualité / quantité de la ressource en eau
  - Cours d'eau et zones humides : permettre un bon fonctionnement des têtes de bassins versants pour maintenir voire améliorer la qualité de l'eau
  - Mares : Protéger les points d'eau naturels pour maintenir les échanges écologiques
- Protéger la trame végétale (trame verte) pour conserver les fonctionnalités du bocage
  - Haies : Conserver un maillage bocager caractéristique du territoire pour maintenir les échanges écologiques terrestres, développer ce maillage
- Boisements : maintenir les réservoirs de biodiversité dont l'utilité pourrait se révéler bien plus importante dans le cadre du réchauffement climatique (absorption de la chaleur, stockage du carbone, …)

Axe 2 : Favoriser un développement harmonieux s'appuyant sur les ressources naturelles et agricoles

B. Valoriser l'identité paysagère du territoire bocager

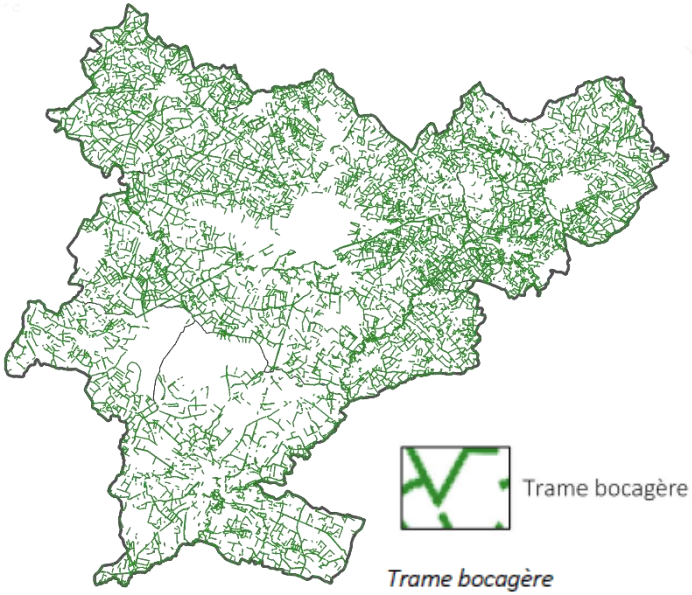
- Préserver l'identité bocagère du territoire par la diversité des paysages rencontrés (collines très bocagères, vallées, bocage plus ouvert…)
- Favoriser et accompagner l'insertion paysagère des infrastructures et constructions agricoles
- Préserver les motifs paysagers remarquables du territoire (arbres, alignements d'arbres, haies, éléments du petit patrimoine bâti…)
- Mettre en valeur les franges et lisières urbaines

2. Les haies

Pour rappel, dans le règlement graphique, les haies primordiales « pour la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau » sont protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (rapport de conformité). Les autres haies sont protégées par le biais de cette OAP Bocage.

2.1. Rappel des différentes formes de haies

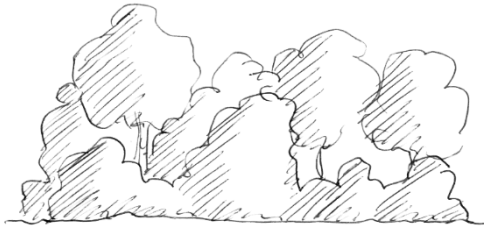
Bien que présente à des densités variables (carte ci-contre), la haie bocagère est un élément indissociable du paysage du territoire. Il en existe différents types créant ainsi des ambiances variées et des jeux de vues plus ou moins lointaines. Ces variations de densité et d'ambiances participent à la caractérisation des différentes entités paysagères du territoire.



Trame bocagère
Source : CdC Pays des Herbiers

Haie multistrate

Cette haie « complète » où toutes les strates sont représentées offre un maillage bocager solide, qui reste relativement opaque visuellement en toutes saisons. Les variations viendront de l'épaisseur du linéaire et du mode d'entretien choisi. Accueillant un maximum d'espèces animales, elle répond à l'essentiel des exigences de la faune. Elle permet par ailleurs de créer des ambiances intimistes au niveau des axes de communication qui en sont bordés.



Haie arbustive basse avec arbres

Cette forme de haie nécessite un entretien régulier diminuant alors sa fonction écologique. Elle offre en revanche des perceptions visuelles intéressantes puisque le regard file au-dessus de la strate arbustive et permet des fenêtres paysagères entre les éléments arborés. Les arbres peuvent être disposés à intervalle régulier ou irrégulier.



Haie arbustive basse sans arbre

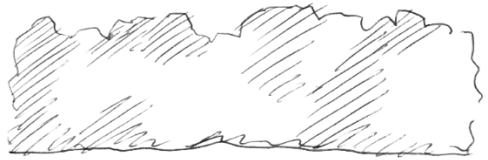
Composée des strates arbustive et herbacée, elle est taillée ou laissée libre à un niveau bas (1,50m maximum). Elle permet des vues lointaines. Trop taillée, elle évolue parfois rapidement en haie résiduelle.



Extrait du diagnostic du PLUiH

Haie arbustive haute

Composée des strates arbustive et herbacée, elle est laissée libre ou taillée « en rideau » et forme un écran visuel dense.



Haie résiduelle arborée

Les strates arbustive et herbacée ont disparu, les arbres sont âgés. C'est une typologie très appréciée car elle met en valeur les sujets arborés âgés. Néanmoins la question de la pérennité de la haie est posée : comment assurer son renouveau à long terme sans ces deux strates ?



Haie résiduelle

C'est une haie très fragilisée, avec quelques souches dépérissant et touffes arbustives dont l'état résulte d'un "entretien" intensif non adapté ou de négligences. Son devenir est très incertain.



Jeune haie

Sur le territoire, plusieurs actions d'associations ou de collectivités ont permis la plantation de nouveaux linéaires de haies depuis quelques années. Parfois un manque d'entretien risque de limiter leur développement voir leur disparition. Lors du projet de plantation, la notion de gestion est primordiale.

Il est à noter qu'il est nécessaire que les nouvelles haies plantées soient composées d'essences permettant de "faire du bois". Cela permet en effet d'assurer une meilleure pérennité des haies en leur donnant une fonction économique, en plus des intérêts paysagers et écologiques (trame verte).



Extrait du diagnostic du PLUiH

2.2. Les enjeux et objectifs de la protection des haies

La haie a des fonctions multiples et des intérêts pour tous :

- Pour l'agriculteur

  - Elle préserve la terre des érosions hydriques et éoliennes.
  - Elle favorise la dégradation des nitrates et des produits phytosanitaires, et limite ainsi la pollution en aval.
  - Elle protège le troupeau des intempéries et de l'ensoleillement.
  - Elle améliore les rendements grâce à l'effet « brise-vent ».
  - Elle crée un habitat favorable aux pollinisateurs et aux auxiliaires des cultures.
  - Elle constitue une ressource économique en étant gérée durablement, grâce au bois issu de l'entretien.

- Pour la collectivité

  - Elle préserve le paysage et l'attractivité touristique.
  - Elle favorise l'intégration paysagère des bâtiments, que l'on se situe en lisière urbaine ou en espace agro-naturel.
  - Elle limite l'impact des pesticides.
  - Elle utilise une source d'énergie renouvelable grâce au bois issu de l'entretien des haies.
  - Elle prévient les risques de coulées de boue en limitant les ruissellements. De plus, le système racinaire et la microfaune du sol améliorent la perméabilité du terrain, favorisant ainsi l'infiltration des eaux de pluies.
  - Elle offre un habitat propice à la faune sauvage et au petit gibier.

- Pour la biodiversité

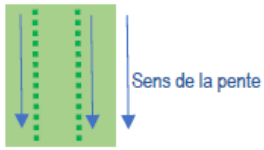
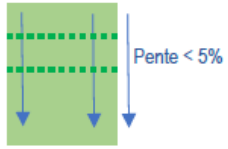
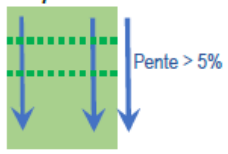
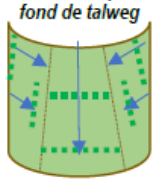
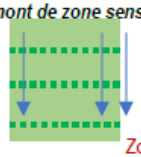
  - Elle génère grâce aux strates herbacées et arbustives une grande diversité d'espèces animales et végétales.
  - Elle met à disposition de la faune un refuge face aux intempéries et à la prédation.
  - Elle crée des éléments fixes dans le paysage, sources d'alimentation toute l'année.
  - Elle augmente la disponibilité en zone de lisière, qui joue un rôle important dans la reproduction de nombreuses espèces.
  - Connectée à d'autres haies, elle forme un réseau écologique efficace.

2.3. Prescriptions

a) Comprendre les fonctionnalités des haies

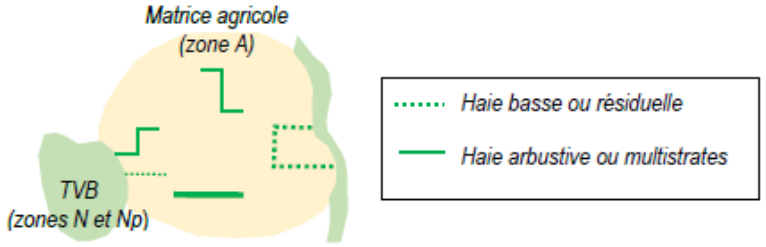
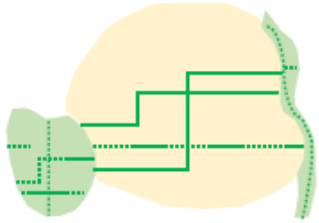
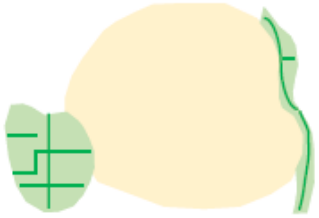
➢ *FONCTIONNALITE HYDRAULIQUE*

La haie interrompt le cheminement de l'eau à l'intérieur d'un bassin versant, favorisant son infiltration et limitant ainsi l'intensité des crues et le transfert des polluants aux cours d'eau.
Ce ralentissement permet à l'eau de s'infiltrer vers les nappes profondes, limite l'érosion des sols, en particulier lorsqu'ils sont nus. Une partie des nitrates et autres polluants est absorbée par les racines des arbres. Le tableau ci-dessous vise à définir les critères à utiliser pour qualifier le niveau de la fonctionnalité hydraulique :

Fonctionnalité hydraulique	Critères	Illustrations
Faible	Parallèle à la pente	*Haie parallèle à la pente* 
Moyen	Perpendiculaire à la pente Pente faible < à 5%	*Haie perpendiculaire à une pente faible pente* 
Elevée	Perpendiculaire à la pente Pente moyenne à forte Bas de pente ou fond de talweg En amont de sensibilités hydrauliques	*Haie perpendiculaire à une pente forte*  *Haie en bas de pente et fond de talweg*  *Haie perpendiculaire à la pente et amont de zone sensible*  *Haie en secteur de sols érosifs et en amont de zone de sédimentation* 

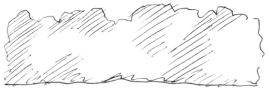
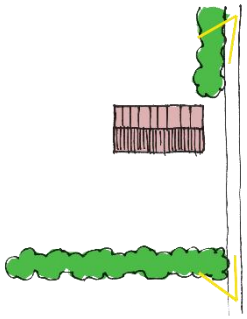
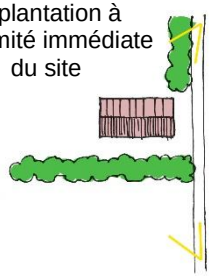
➢ *FONCTIONNALITE ECOLOGIQUE*

Une haie, constituée d'une multitude d'espèces végétales et associée à une banquette herbeuse, contribue à la richesse du milieu naturel. Le maillage bocager est, par ailleurs, un élément déterminant de maintien des continuités écologiques. De nombreuses espèces d'oiseaux, d'insectes, de petits mammifères souvent utiles à l'agriculture, trouvent dans la haie abri, nourriture et lieu de reproduction. Le gibier en profite également. Le tableau ci-dessous vise à définir les critères pour qualifier le niveau de la fonctionnalité écologique :

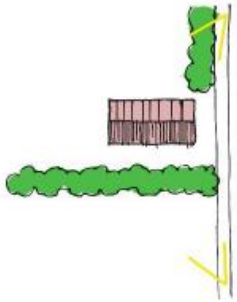
Fonctionnalité écologique	Critères	Illustrations
Faible	Hors de la Trame verte et bleue (TVB) et sans connexion écologique entre éléments constitutifs de la TVB (zones N et Np)	
Moyen	- Hors TVB mais participant à une connexion écologique entre éléments constitutifs de la TVB - Haie ou maillage de haie basse ou résiduelle présent au sein de la TVB (zones N ou Np) d'un linéaire supérieur à 5 m	
Elevée	Haie ou maillage de haie arbustive ou multistrates présent au sein de la TVB (zones N ou Np) d'un linéaire supérieur à 5 m	

➢ *FONCTIONNALITÉ PAYSAGÈRE*

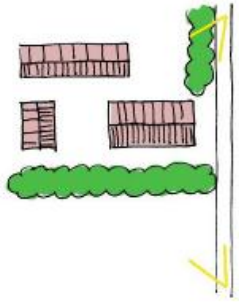
Le réseau de haies joue un rôle capital dans le paysage. Il contribue de manière déterminante à l'identité du Pays des Herbiers.
La haie permet l'intégration du bâti dans le paysage de bocage. Sans forcément le masquer dans son intégralité, la haie accompagne la construction, filtre les vues directes, offre une image harmonieuse. Composées d'essences locales/indigènes, les haies aux fonctionnalités paysagères les plus fortes sont les haies multistrates, les haies arbustives hautes et les haies basses avec arbres qui sont à proximité immédiate du bâti.

Critères de fonctionnalités	Haies résiduelles 	Haies arbustives basses 	Haies arbustives hautes 	Haies basses avec arbres 	Haies multistrates 
Implantation en retrait du site 	Aucune fonctionnalité	Fonctionnalité faible	Fonctionnalité moyenne	Fonctionnalité moyenne	Fonctionnalité moyenne
Implantation à proximité immédiate du site 	Aucune fonctionnalité	Fonctionnalité faible	Fonctionnalité élevée	Fonctionnalité élevée	Fonctionnalité élevée

Exemple d'un projet de construction le long d'une route

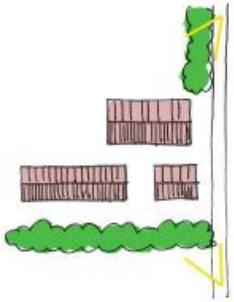


Etat existant



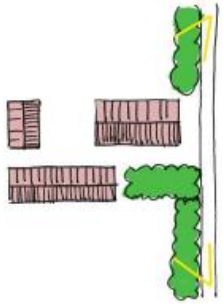
Projet
Disposition 1

Le projet s'insère sans toucher à la trame de haies



Projet
Disposition 2

Une des haies est supprimée, mais est replantée de façon décalée en reprenant la même orientation



Projet
Disposition 3

Une des haies est en partie supprimée. Sa partie la plus proche de la route est conservée et confortée par une nouvelle haie perpendiculaire, située le long de la voie.

La disposition des bâtiments doit être la plus judicieuse possible pour conserver les haies existantes, mais la fonctionnalité entre les bâtiments doit être aussi optimale et peut nécessiter une implantation moins favorable aux haies.

Si une haie doit être abattue, il est nécessaire de retrouver la même fonctionnalité paysagère en reconstituant un linéaire de haie à proximité des nouveaux bâtiments, dans les cônes de vue importants (vues depuis la route par exemple).

b) Préserver la haie dans le cadre d'un projet : éviter, réduire, compenser

Etape 1 : Eviter d'arracher les haies

Dans la mesure du possible le projet doit s'adapter à son environnement en évitant toute destruction de haie.

Pour impossibilité technique et/ou création d'un accès, dans la mesure où l'ouverture se limite au strict nécessaire, l'arrachage d'un linéaire allant jusqu'à 10m pourra être toléré.

Etape 2 : Réduire l'impact des arrachages nécessaires

Quel que soit la nature du projet ou le linéaire de haie concernée, la destruction de haie doit privilégier les linéaires dont les fonctionnalités sont les plus faibles.

En cas d'enjeux contraires (fonctionnalité paysagère forte et fonctionnalité hydraulique faible par exemple), le choix à l'échelle du projet s'opérera selon les enjeux du secteur.

Etape 3 : Compenser les arrachages rendus nécessaires

La compensation des haies est obligatoire en cas abattage.

Une dérogation pourra être accordée dans le cas d'un projet agricole, si et seulement si la densité des haies à l'échelle de l'exploitation agricole concernée dépasse le seuil de 125 ml/ha (mètres linéaires/hectare). Ce seuil indiqué dans l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) correspond à la densité de haies à partir de laquelle le bocage est considéré comme dense, selon les valeurs définies par l'Inventaire Forestier National en 2007.

Pour les haies de fonctionnalité hydraulique et écologique : au-delà de 10m linéaire, toute destruction de haie devra être compensée à fonctionnalité équivalente à hauteur de 100 % pour les haies de fonctionnalité faible et moyenne et à hauteur de 200 % pour les haies de fonctionnalité élevée.

Pour les haies de fonctionnalité paysagère, la compensation se fera à hauteur de 100% pour les haies de fonctionnalités faibles, et de 200% pour les haies de fonctionnalités moyennes ou élevées. Les plantations devront être de type haie multistrates, haie arbustive haute, ou haie basse avec arbres. Cette compensation prendra soit la forme d'une plantation, soit la forme d'une restauration d'une haie résiduelle (haie dépérissante), de jonctions au sein d'une haie discontinue ou d'un renouvellement d'une haie résiduelle arborée (se référer aux typologies décrites précédemment).

Selon la fonction prépondérante, la compensation s'effectuera :
- au sein du sous bassin versant pour la fonction hydraulique,
- au sein de la même entité ou trame écologique pour la fonctionnalité écologique,
- dans le cône de vue depuis lequel est perceptible le projet pour la fonctionnalité paysagère (depuis une route, un chemin).

3. Les boisements

Rappel : les boisements participant à la TVB principale et ceux présents en lisières urbaines sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**.** Un complément pédagogique et prescriptif pour les autres boisements est assuré par le biais de cette OAP Bocage**.**

3.1. Définition

Les boisements ont un rôle multiple sur les territoires, notamment pour la préservation des équilibres naturels et pour la variété des paysages. Ils sont aussi des puits de carbone, favorisent l'infiltration des eaux, limitent le réchauffement des sols… Ils ont également un rôle social en tant qu'espace de promenade, de sport ou de chasse. Leur exploitation apporte une ressource d'énergie renouvelable et/ou une valorisation du bois (bois d'œuvre, de construction, papier…).

La gestion et la préservation des boisements sont principalement régies par le code forestier (L312-1 et L341-1 et suivants). Les propriétés privées de plus de 25 hectares d'un seul tenant doivent être gérées selon un Plan Simple de Gestion (PSG) et les défrichements au sein d'un massif boisé d'au moins 4 hectares sont soumis à autorisation préalable du préfet. Par ailleurs, ces défrichements donnent lieu à des boisements compensateurs. Quant aux forêts publiques, elles sont gérées par le biais de Documents d'Aménagement (DA) forestier géré par l'ONF (Office National des Forêts).

La différence entre un défrichement et une coupe :

- un défrichement a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière pour un nouvel usage (urbanisation, agriculture, infrastructure).

- une coupe bien conduite est une opération sylvicole visant à améliorer ou à régénérer un peuplement forestier ; le maintien de l'état boisé est assuré soit par le biais d'une régénération naturelle à partir des graines du peuplement, soit d'un recépage s'il s'agit de feuillus ou d'une plantation (introduction artificielle de plants). Cette coupe obéit à des règles techniques précises ; elle est soumise à des obligations réglementaires (code forestier, code de l'urbanisme, code général des impôts).

3.2. Constat

57% des surfaces boisées du territoire du Pays des Herbiers sont gérées soit par un PSG soit par un DA. Pour les 43% restants, seuls ceux de plus de 4hectares disposent d'une quelconque protection. Or les petits bosquets sous les 4 hectares offrent eux aussi des fonctionnalités parfois similaires aux plus grands, en particulier d'un point de vue paysager et écologique, au même titre que les arbres isolés ou les haies.

3.3. Prescriptions

Les bosquets et boisements sont à préserver. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (dans le cadre de petits aménagements légers par exemple). Les coupes ne sont autorisées que si elles ne compromettent pas la conservation, la protection et le développement des boisements.

Le renouvellement de la végétation devra se faire en respectant les listes d'essences préconisées et interdites.

Ne sont pas concernés les boisements monospécifiques d'exploitation forestière (par ex : les peupleraies).





4. L'entretien de la végétation arborée

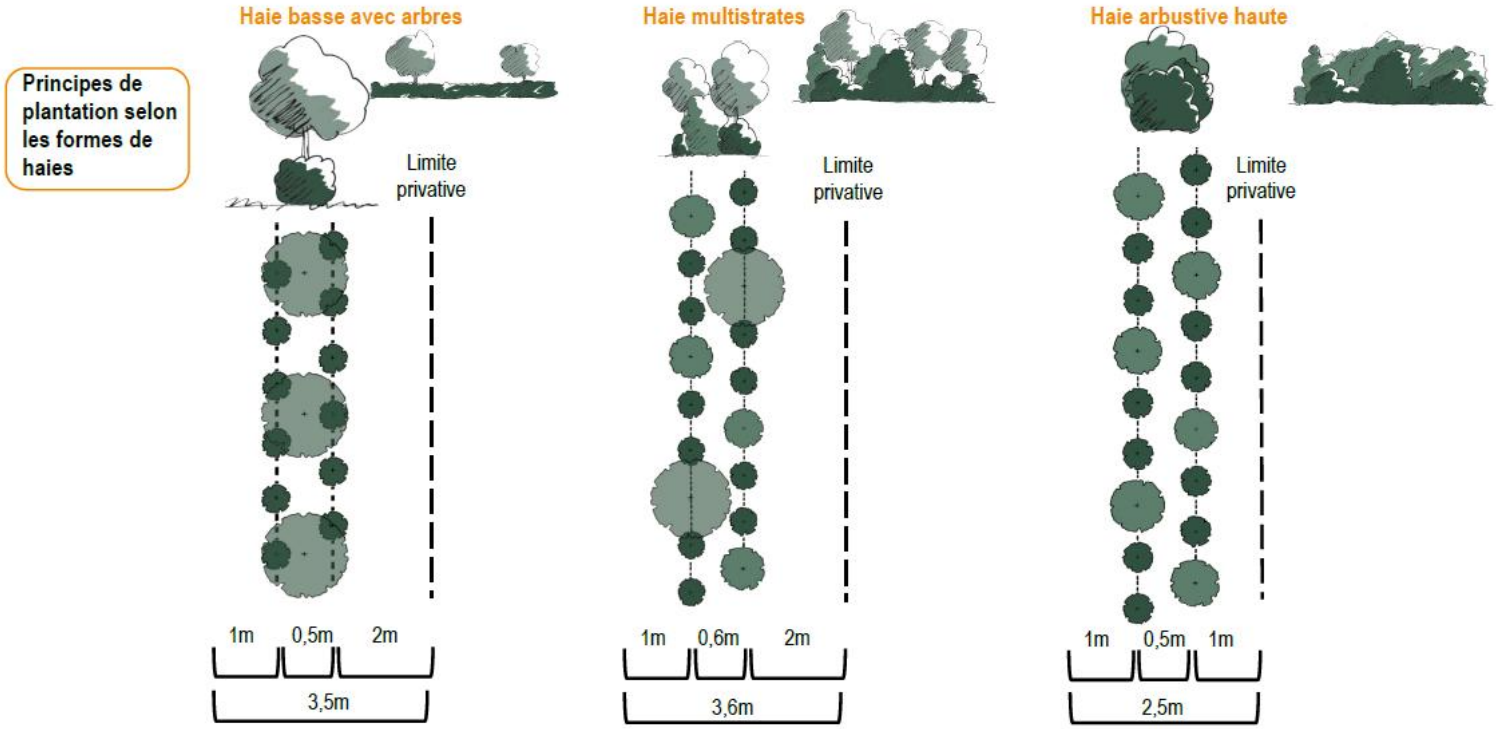
Ce chapitre sur l'entretien de la végétation arborée est plus de l'ordre de la pédagogie et de l'explication, en complément des prescriptions plus fortes des autres chapitres de cette OAP Bocage.

4.1. Les principes de plantation de haies

Lors de la plantation de nouvelles haies, il est important de respecter certaines largeurs :

- largeur entre deux lignes de plantation permettant ainsi une bonne épaisseur végétale,
- largeur entre la plantation des arbres et la limite privative (respect du code civil),
- largeur d'entretien de chaque côté des lignes de plantation.

Il est préférable de mélanger de façon aléatoire les essences pour maximiser l'intérêt paysager et environnemental de la haie.











4.2. La restauration de haies résiduelles



Par un entretien trop intensif non adapté, certaines haies ont dépéri et se sont dégarnies.

Il est plus simple, plus logique et plus rapide de restaurer une haie résiduelle que de tout arracher pour replanter.

Selon les cas, l'entretien pourra par exemple s'effectuer en :

- Sélectionnant les jeunes sujets d'avenir (c'est-à-dire les arbres dont la vocation est de produire du bois d'œuvre),



- Conservant les arbres développés sains, supprimer les arbres dépérissants (sans dessouchage),

- Recépant les arbustes buissonnants pour reformer le bourrage en pied de haie,

- Replantant des arbustes et des arbres dans les espaces vides de la haie, en utilisant de préférence des essences déjà présentes.



La régénération spontanée ou naturelle peut aussi être envisagée. Cette technique, qui consiste en un arrêt du broyage pendant plusieurs années, est particulièrement appropriée pour les sites où les végétaux ligneux sont déjà implantés mais régulièrement broyés. Le système racinaire étant déjà en place, la croissance de la haie est rapide et les arbres forcément d'origine locale.

La ronce ou la clématite y sont parfois très concurrentes pour les jeunes arbres, un dégagement manuel est donc souvent nécessaire les deux premières années. Les zones de trouées sans ligneux peuvent, elles, être replantées en complément. S'il n'y a que des buissons, un enrichissement en arbres est possible en travaillant le sol avec un godet.

4.3. La jonction au sein d'une haie discontinue



Certaines haies deviennent discontinues, trouées de larges espaces non plantés.

Tout en conservant les accès aux champs nécessaires, certaines haies pourraient voir leur linéaire d'ensemble reconstitué, et leurs fonctionnalités hydrauliques, écologiques ou paysagères seraient ainsi renforcées.

Les espaces vides seront ainsi plantés en reprenant les essences et le modèle de plantation des haies qu'ils viennent reconnecter.

4.4. Le renouvellement d'une haie résiduelle arborée

Au fur et à mesure du temps, certaines haies évoluent en haies résiduelles arborées : les strates arbustives et herbacées ont disparu, seuls des arbres âgés subsistent.

Pour permettre à la haie de se renouveler, tout en pérennisant la végétation existante, le linéaire vide sera planté avec des arbustes pour relier les arbres existants entre eux. De jeunes arbres seront plantés à distance des arbres existants pour limiter la concurrence racinaire.

5. La palette végétale

Essences d'arbres et d'arbustes préconisées

Arbres - >20m	**Substrat préférentiel**
Chêne pédonculé – *Quercus robur* (R) (A) (Mar)	
Chêne sessile – *Quercus petraea* (R) (A) (Mar)	
Merisier – *Prunus avium*	
Peuplier grisard – *Populus canescens* (R)	
Peuplier tremble – *Populus tremula* (R)	
Saule blanc - *Salix alba* (A)	
Arbres – 15 à 20m	
Aulne glutineux – *Alnus glutinosa* (A)	
Charme – *Carpinus betulus* (A) (Mar)	
Peuplier blanc – *Populus alba* (R)	
Pin parasol – *Pinus pinea* (R) (P) (Ponc)	
Tilleul à grandes feuilles – *Tilia platyphyllos* (R) (A)	
Tilleul à petites feuilles – *Tilia cordata* (R) (A)	

(R) : racine

Espèces à fort système racinaire superficiel et/ou à systèmes racinaires puissants = à éviter de planter à proximité des revêtements (risque de soulèvement), des réseaux souterrains (risque de dommages) et des fondations (risque de fissures).

(A) : allergie

Espèces à potentiel allergisant moyen à fort, à utiliser avec parcimonie dans les espaces urbanisés (ne pas utiliser de façon monospécifique mais plutôt en mélange avec d'autres espèces pour diminuer la concentration de pollens d'une même espèce dans l'air).

(Mar) : marcescent

Se dit d'une espèce qui garde ses feuilles sèches et mortes sur ses branches durant le repos végétatif, c'est-à-dire bien souvent l'hiver.

(P) : persistant

Se dit d'une espèce qui conserve ses feuilles vertes toute l'année.

(Ponc) : ponctuellement

Essence à utiliser ponctuellement, de façon isolée.

Arbres – 10 à 15m	**Substrat préférentiel**
Alisier torminal – *Sorbus torminalis* (M)	
Châtaignier – *Castanea sativa (A)*	Acide
Chêne pubescent - *Quercus pubescens* (R) (A) (Mar)	Calcaire
Cormier – *Sorbus domestica* (M)	Calcaire
Erable champêtre – *Acer campestre* (PNR) (A)	
Noyer commun – *Juglans regia*	
Orme résistant - *Ulmus x resista*	
Poirier commun - *Pyrus pyraster* (M)	
Saule cendré – *Salix cinerea* (A)	
Saule roux-cendré – *Salix atrocinerea* (A)	
Arbres - <10m	**Substrat préférentiel**
Amandier – *Prunus dulcis*	
Cognassier – *Cydonia oblonga* (M)	
Figuier – *Ficus carica* (A)	
Pommier sauvage – *Malus sylvestris* (M)	
Prunier commun – *Prunus domestica*	
Saule marsault - *Salix caprea* (A)	
Saule osier – *Salix viminalis* (A)	
Sorbier des oiseleurs – *Sorbus aucuparia (M)*	

(M) : maladie

Le feu bactérien est une maladie bactérienne qui affecte les Rosacées, famille dont font partie de nombreuses essences dont les pommiers et poiriers. Pouvant entraîner jusqu'à la mort du sujet affecté, sa surveillance est très importante et sa lutte obligatoire (arrêté du 31 juillet 2000). Lorsqu'un foyer est décelé, une déclaration obligatoire de ce foyer doit être réalisée auprès du Service Régional de l'Alimentation (SRAl).

A ce jour, l'aubépine est la principale touchée dans le secteur. Néanmoins, cela pourrait évoluer dans les années à venir.

(R) : racine

Espèces à fort système racinaire superficiel et/ou à systèmes racinaires puissants = à éviter de planter à proximité des revêtements (risque de soulèvement), des réseaux souterrains (risque de dommages) et des fondations (risque de fissures).

(A) : allergie

Espèces à potentiel allergisant moyen à fort, à utiliser avec parcimonie dans les espaces urbanisés (ne pas utiliser de façon monospécifique mais plutôt en mélange avec d'autres espèces pour diminuer la concentration de pollens d'une même espèce dans l'air).

(Mar) : marcescent

Se dit d'une espèce qui garde ses feuilles sèches et mortes sur ses branches durant le repos végétatif, c'est-à-dire bien souvent l'hiver.

Arbustes	**Substrat préférentiel**
Ajonc d'Europe – *Ulex europaeus* (P)	Acide
Aubépine – *Crataegus monogyna* (M)	
Bois de Sainte-Lucie – *Prunus mahaleb*	Calcaire
Bourdaine – *Frangula alnus*	Acide
Cornouiller mâle – *Cornus mas*	
Cornouiller sanguin – *Cornus sanguinea*	
Eglantier – *Rosa canina*	
Fragon – *Ruscus aculeatus* (P)	
Fusain d'Europe – *Euonymus europaeus*	
Genêt à balais – *Cytisus scoparius (P)*	
Houx - *Ilex aquifolium* (P)	Acide
Lilas commun - *Syringa vulgaris*	
Néflier – *Mespilus germanica* (M)	
Nerprun alaterne – *Rhamnus alaternus* (P)	
Nerprun purgatif – *Rhamnus cathartica*	
Noisetier – *Corylus avellana* (A)	
Rosier des champs – *Rosa arvensis et spp.*	
Pêcher sauvage – *Prunus persica*	
Prunellier – *Prunus spinosa*	
Sureau noir – *Sambucus nigra*	
Troène commun – *Ligustrum vulgare* (A) (P-)	
Viorne lantane – *Viburnum lantana*	Calcaire
Viorne obier – *Viburnum opulus*	

(P) : persistant

Se dit d'une espèce qui conserve ses feuilles vertes toute l'année.

(P-) : semi-persistant

Se dit d'une espèce qui garde une partie de son feuillage toute l'année.

(M) : maladie

Le feu bactérien est une maladie bactérienne qui affecte les Rosacées, famille dont font partie de nombreuses essences dont les pommiers et poiriers. Pouvant entraîner jusqu'à la mort du sujet affecté, sa surveillance est très importante et sa lutte obligatoire (arrêté du 31 juillet 2000). Lorsqu'un foyer est décelé, une déclaration obligatoire de ce foyer doit être réalisée auprès du Service Régional de l'Alimentation (SRAl). A ce jour, l'aubépine est la principale touchée dans le secteur. Néanmoins, cela pourrait évoluer dans les années à venir.

(A) : allergie

Espèces à potentiel allergisant moyen à fort, à utiliser avec parcimonie dans les espaces urbanisés (ne pas utiliser de façon monospécifique mais plutôt en mélange avec d'autres espèces pour diminuer la concentration de pollens d'une même espèce dans l'air).

Essences interdites

1- Partout : les Espèces Exotiques Envahissantes (EEE)

D'après le règlement européen, une EEE est une espèce exotique dont l'introduction ou la propagation s'est révélée constituer une menace pour la biodiversité et les services écosystémiques associés, ou avoir des effets néfastes sur la biodiversité et lesdits services (Règlement (UE) n°1143/2014 du parlement européen et du conseil du 22 octobre 2014 relatif à la prévention et à la gestion de l'introduction et de la propagation des espèces exotiques envahissantes).

Le tableau ci-dessous liste les arbres, arbustes et certaines herbacées autrefois largement plantés mais faisant aujourd'hui partie des EEE et qu'il ne faut donc pas planter. Ce tableau est issu du document intitulé « Liste des plantes vasculaires invasives, potentiellement invasives et à surveiller en Pays de la Loire » datant d'avril 2019 et édité par le Conservatoire botanique national de Brest. Pour plus d'informations sur la méthodologie d'identification employée et sur la liste de l'ensemble des EEE de la région, le document est consultable sur internet.

Espèces invasives « avérées » - A ne surtout pas planter	**Espèces invasives « potentielles » - A ne surtout pas planter**
Arbres	**Arbres**
Ailanthe, Faux-vernis du Japon - *Ailanthus altissima* Robinier faux-acacia - *Robinia pseudoacacia*	Cerisier tardif, Cerisier noir - *Prunus serotina* Erable negundo - *Acer negundo* Érable sycomore - *Acer pseudoplatanus* Mimosa argenté - *Acacia dealbata* Ptérocarier à feuilles de frêne - *Pterocarya fraxinifolia*
Arbustes	**Arbustes**
Séneçon en arbre - *Baccharis halimifolia*	Arbre à papillon - *Buddleja davidii* Faux indigo - *Amorpha fruticosa* Laurier-cerise - *Prunus laurocerasus* Laurier sauce - *Laurus nobilis* Yucca - *Yucca gloriosa*
Herbacées	**Herbacées**
Herbe de la Pampa - *Cortaderia selloana* Renouée de Bohême - *Reynoutria x bohemica* Renouée du Japon - *Reynoutria japonica*	Berce du Caucase - *Heracleum mantegazzianum* Raisin d'Amérique - *Phytolacca americana* Vigne-vierge commune - *Parthenocissus inserta*

[Source : Liste des plantes vasculaires invasives, potentiellement invasives et à surveiller en Pays de la Loire, avril 2019, Conservatoire Botanique National de Brest]

2- En limite de l'espace public : les essences exogènes ne s'intégrant pas au paysage local

- les haies persistantes mono-spécifiques (= d'une seule espèce) constituées de conifères (thuya, chamaecyparis, cyprès de Leyland, etc.),

- les haies persistantes mono-spécifiques composées d'espèces horticoles persistantes (photinias, lauriers palmes, chalef de Ebbing, bambous, etc.).

Ces 2 types de haies mono-spécifiques ne s'intègrent pas au paysage local, et peuvent faire l'effet d'un « mur végétal ». De plus, elles sont très peu attractives pour la faune et sont donc d'un très faible intérêt environnemental, et ce surtout en comparaison de haies d'essences locales mélangées de façon aléatoire.

6. Les mares et plans d'eau

6.1. Prescriptions

Les mares et point d'eau doivent être conservés sauf en cas de restauration écologique faisant l'objet d'un programme de travaux porté par la collectivité compétente ou document d'incidence dument accepté par les autorités administratives (police de l'eau).

Les bassins d'irrigation ne sont pas concernés par cette prescription de conservation.

Sauf autorisation dument acceptée par les autorités administratives (police de l'eau), la création de plan d'eau est interdite :

- S'il interfère avec une zone humide (au sein d'une zone humide ou interceptant les eaux en provenance d'une zone humide ou interceptant les eaux dont l'exutoire est la zone humide),

- S'il est connecté à un cours d'eau.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – INTENSIFICATION URBAINE

1. Rappel des orientations du PADD (extraits)

AXE 2 - FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX S'APPUYANT SUR LES RESSOURCES NATURELLES ET AGRICOLES

F. S'engager à une gestion économe du foncier en limitant l'étalement urbain, promouvoir la compacité urbaine

- Mobiliser en priorité les potentiels et gisements fonciers (dents creuses, bâtiments vacants, friches…) inclus dans les enveloppes urbaines des bourgs et des villages
- Encourager les formes urbaines compactes qui permettront de limiter les emprises sur les terres agricoles et naturelles
- Accompagner la densité urbaine pour garantir l'intimité des espaces privatifs
(…)
- Densification des futures opérations d'habitat : répartition minimale moyenne par polarité :

	Densité brute minimale dans l'enveloppe urbaine	Densité brute minimale en extension de l'enveloppe urbaine
Pôle de Pays: Les Herbiers	27 logements par hectare	30 logements par hectare
Pôle de Pays: Beaurepaire	19 logements par hectare	20 logements par hectare
Pôle d'appui	17 logements par hectare	20 logements par hectare
Pôle de proximité	15 logements par hectare	18 logements par hectare

- Mobilisation minimum des gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine à hauteur de 33 % des logements créés dans le pôle de Pays et 30 % des logements créés dans les autres polarités

2. Objectifs

Assurer un aménagement respectueux et cohérent des petits espaces mobilisables en dent creuse, relayer et assurer le respect des objectifs de densité brute dans les nouvelles opérations en dent creuse.

Relayer les exigences de construction de logement social aidé par l'État.

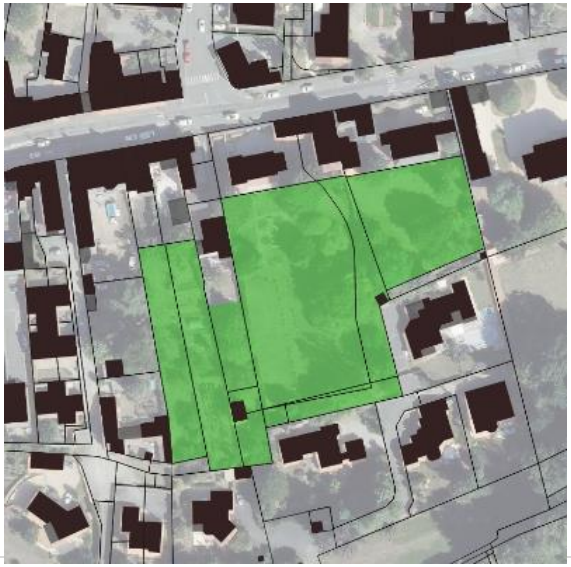
Permettre les divisions parcellaires respectueuses d'une forme urbaine qualitative

L'OAP permet de donner un cadre global pour tout type de gisement foncier mobilisable à vocation d'opérations d'habitat, elle permet également d'encadrer les divisions foncières.

Cette orientation s'applique à tous les gisements fonciers situés en zone urbaine où la logique de diminution de la consommation d'espace doit être privilégiée.

L'orientation qui suit est déclinée sous forme de prescriptions générales à suivre et à adapter selon les particularités de chaque site.

Un gisement foncier, autrement dit une dent creuse, est un tènement foncier localisé dans la tache urbaine, composée d'une ou plusieurs parcelles contiguës, non bâties ou occupées par des bâtiments vacants et/ou en friche.



3. Prescriptions

3.1. Prendre en compte le contexte

Effectuer au préalable une analyse du site : Ces éléments d'analyse seront à répercuter dans les pièces de demande d'autorisation : notice décrivant le terrain et présentant le projet.

Chaque élément de contexte à étudier est suivi d'une attente spécifique en matière d'aménagement :

- La topographie du terrain, les études géotechniques : exigences d'adaptation à la pente des bâtiments
- L'histoire du parcellaire, le foncier mobilisable : intégrer au mieux les parcelles en cœur d'îlot pouvant faire partie de l'opération afin que tous puissent profiter de l'aménagement
- La forme urbaine environnante, bâtiments (échelle, rythme des façades…) : prévoir une forme urbaine en lien avec l'existant sans toutefois empêcher la densification
- Les éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger : rendre le projet attractif et respectueux de son environnement en conservant des éléments de patrimoine identitaires
- Les accès et circulation : favoriser les flux en évitant les impasses, intégrer des liaisons douces
- Les aspects techniques : concevoir le projet en anticipant la gestion du pluvial, consulter les annexes sanitaires et les servitudes d'utilité publiques qui peuvent contraindre le projet

3.2. Appliquer des densités minimales à chaque opération de construction en dent creuse

Les densités brutes minimales à mettre en œuvre dans les dents creuses présentes dans l'enveloppe urbaine sont définies spécifiquement dans le PADD (cf. tableau ci-après). Ces densités peuvent différer de celles exigées en extension compte-tenu de l'aménagement potentiellement plus complexe à mettre en œuvre du fait de l'environnement déjà bâti et de la configuration des parcelles.

Les densités à respecter sont les suivantes :

	Densité brute minimale dans l'enveloppe urbaine	Densité brute minimale en extension de l'enveloppe urbaine
Pôle de Pays: Les Herbiers	27 logements par hectare	30 logements par hectare
Pôle de Pays: Beaurepaire	19 logements par hectare	20 logements par hectare
Pôle d'appui	17 logements par hectare	20 logements par hectare
Pôle de proximité	15 logements par hectare	18 logements par hectare

Les tènements fonciers de 500 à 2500 m² devront tendre vers les niveaux de densités définis.

Les tènements fonciers de plus de 2500 m² devront impérativement répondre aux densités définies.

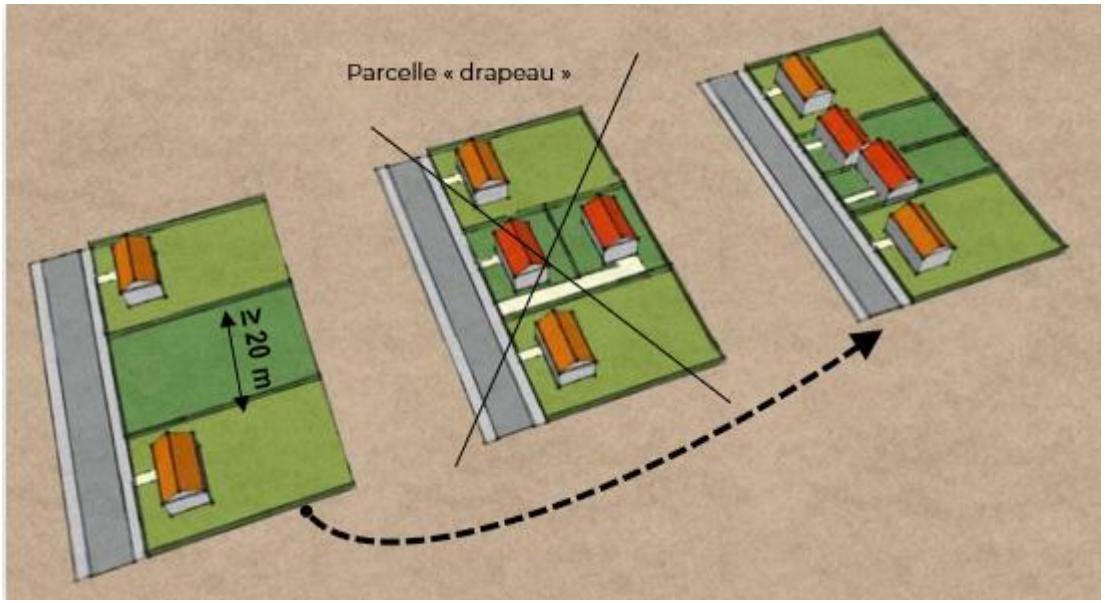
3.3. Appliquer un nombre de logement social minimal à chaque opération de construction en dent creuse

Pour Les Herbiers : tènements fonciers de plus de 3500 m² : 20% minimum de logement social aidé par l'État

Pour Beaurepaire, Les Epesses et Mouchamps : tènements fonciers de plus de 3500 m² : 10% minimum de logement social aidé par l'État

3.4. Densification des fonds de parcelles : Permettre les divisions parcellaires respectueuses d'une forme urbaine qualitative

Divisions parcellaires n°1



Cas d'une parcelle libre d'une largeur de plus de 20 mètres :

Conforter le front urbain et éviter les parcelles « drapeau » lorsque cela est possible.

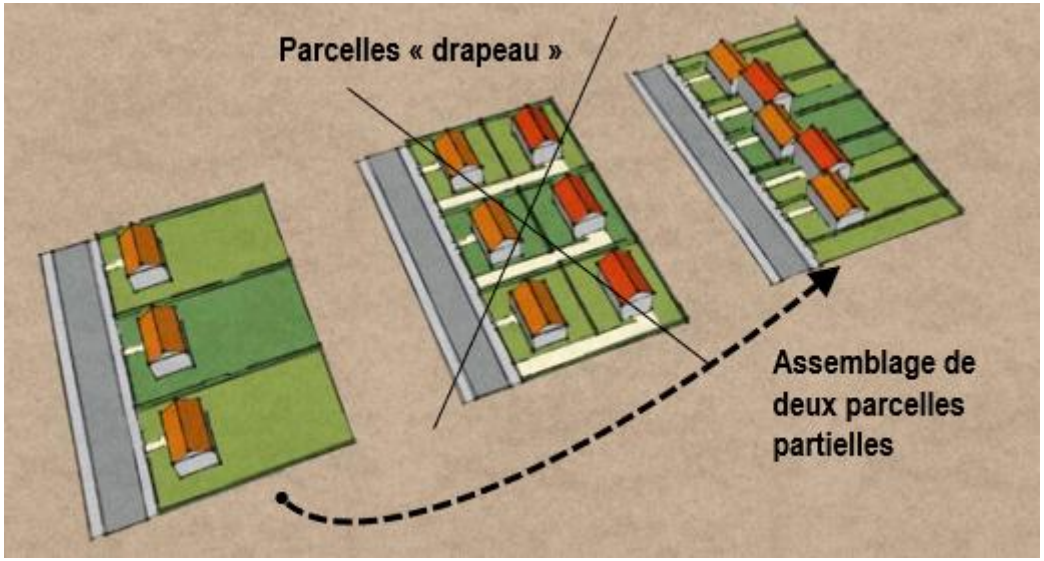
Ce type de découpage favorise des espaces extérieurs d'un seul tenant et donc mieux aménageables, ainsi que les apports solaires sur les façades sud.
Il permet également de préserver l'intimité des habitants en



La parcelle drapeau doit être évitée car elle est consommatrice d'espace (accès à créer pour accéder à la parcelle de second rang), elle n'est pas valorisante pour la rue qui perd le marquage du front urbain.



Divisions parcellaires n°2





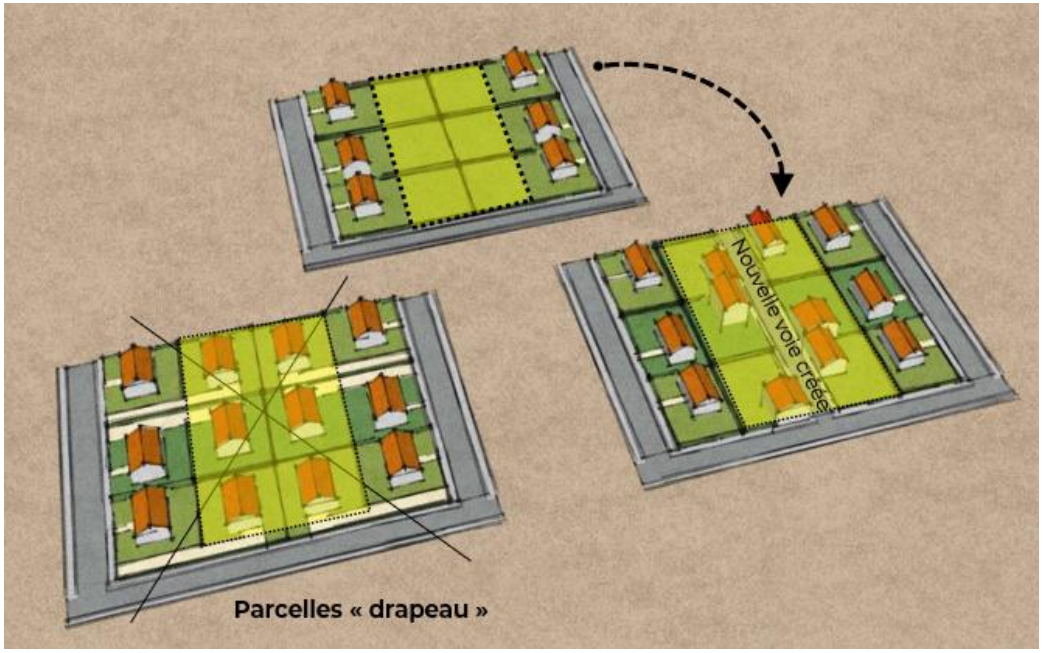
Cas d'une parcelle déjà bâtie :

Conforter le front urbain et éviter les parcelles « drapeau » lorsque cela est possible.

Nécessite un redécoupage parcellaire et parfois une opération menée grâce à la collaboration entre plusieurs propriétaires.



Divisions parcellaires n°3



Adaptation à un ilot :

Favoriser la création d'une opération d'ensemble pour constituer un véritable quartier en cœur d'ilot :
Création de voirie interne, implantation des bâtiments plus respectueuse du voisinage…

Ce type d'opération nécessite le portage par plusieurs propriétaires ou par un acquéreur unique de tous les fonds de parcelles.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – CENTRALITÉS ET INTENSIFICATION DES FONCTIONS

1. Rappel des orientations du PADD

Axe 1 : S'inscrire au cœur du territoire élargi, être innovant et moteur pour répondre aux enjeux de demain

B. Rester connecté au territoire élargi (infrastructures routières, transports, numérique…)

- Recentrer les activités tertiaires et le commerce dans le centre-ville des Herbiers et les autres centres bourgs

Axe 3 : Faciliter le quotidien dans un cadre de vie attractif

A. Structurer et équilibrer le développement des pôles suivant le maillage du SCoT

- Programmer l'implantation de nouveaux services, équipements publics et commerces en compatibilité avec le rôle de chaque commune (polarités SCoT), veiller à la complémentarité de l'offre en conservant l'offre de proximité (existante et à venir) à l'échelle des bourgs et les équipements structurants dans les pôles principaux
- Développer la multifonctionnalité dans le centre-ville des Herbiers et les autres centres bourgs

Axe 3 : Faciliter le quotidien dans un cadre de vie attractif

B. Se réapproprier les centres bourgs avec une politique commerciale ambitieuse

- Penser un développement économique commercial harmonieux afin que les dualités bourgs/zones commerciales garantissent le développement des complémentarités
- Favoriser les complémentarités entre commerces et activités non marchandes afin de développer la synergie dans le cœur de bourg, tout en en veillant à la bonne cohabitation
- Penser le développement du commerce autour de la recherche d'une diversité commerciale plus affirmée en centre-ville des Herbiers en privilégiant les activités non-alimentaires
- Freiner la périphérisation du commerce sur les axes de flux et réserver les périphéries pour les formats de commerce incompatibles avec le centre-ville des Herbiers et les autres centres bourgs
- S'adapter aux nouvelles habitudes de consommation (jeunes actifs, silver économie…)
- Reconquérir les locaux vacants pour y réaffecter de l'habitat, mais également du commerce, des services ou des équipements publics
- Développer l'identité spécifique de chaque centralité (patrimoniale, commerciale, …)
- Reconquérir l'espace urbain pour valoriser l'identité, développer la désirabilité de chaque centralité et passer d'une logique fonctionnelle à la création d'un lien affectif (espaces de convivialité, valorisation du patrimoine, place de l'enfant...)

Axe 3 : Faciliter le quotidien dans un cadre de vie attractif

C. Mettre l'humain au cœur du développement

- Favoriser la synergie service/équipement public/commerce de proximité dans les centres bourgs et le centre-ville et concourir à la mixité fonctionnelle

2. Objectifs

Principes généraux

Cette orientation d'aménagement et de programmation vise à définir les centralités du territoire.

Elle indique les secteurs de développement préférentiels du commerce dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Les périmètres de centralité sont définis à suivre.

Les règles spécifiques à la protection des linéaires commerciaux dans les centralités sont déclinées dans les dispositions générales du règlement écrit.

Les centralités regroupent, dans un périmètre relativement restreint, des commerces, des équipements collectifs, des services marchands et non marchands ainsi qu'une certaine densité de logements. Elles sont donc caractérisées par une diversité de fonctions et sont plus propices à engendrer une animation urbaine. Elles comportent souvent des éléments patrimoniaux et/ou identitaires.

Pour répondre aux enjeux stratégiques, les principes d'aménagement définis dans cette orientation d'aménagement et de programmation doivent contribuer à :

- **freiner la périphérisation des activités commerciales et médicales ;**
- **affirmer une identité urbaine différenciante pour capter de nouveaux habitants et actifs ;**
- **intégrer les centralités dans la dynamique touristique du**



3. Prescriptions et principes d'aménagement

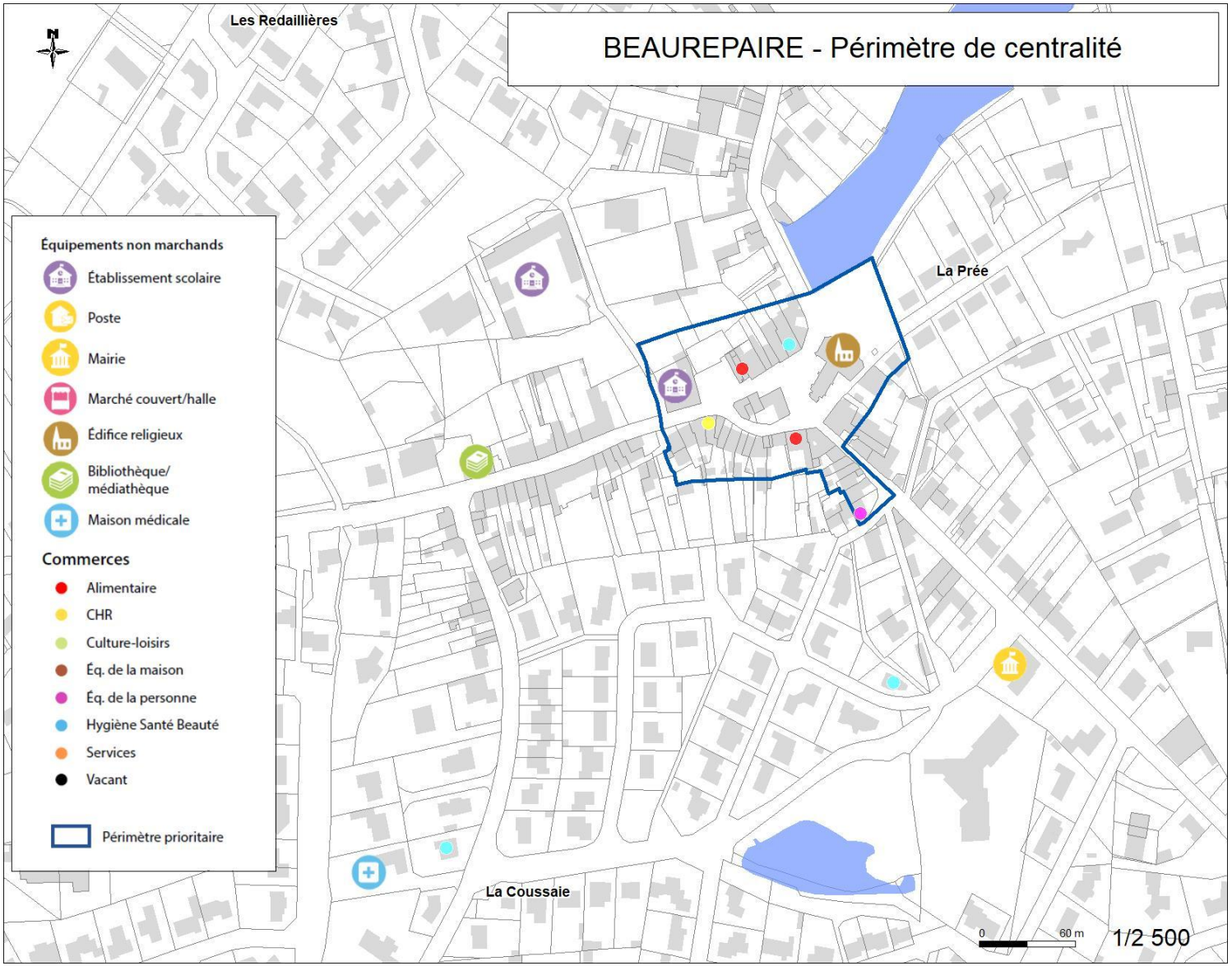
Les principes d'aménagements se déclinent selon les orientations suivantes dans un rapport de compatibilité :

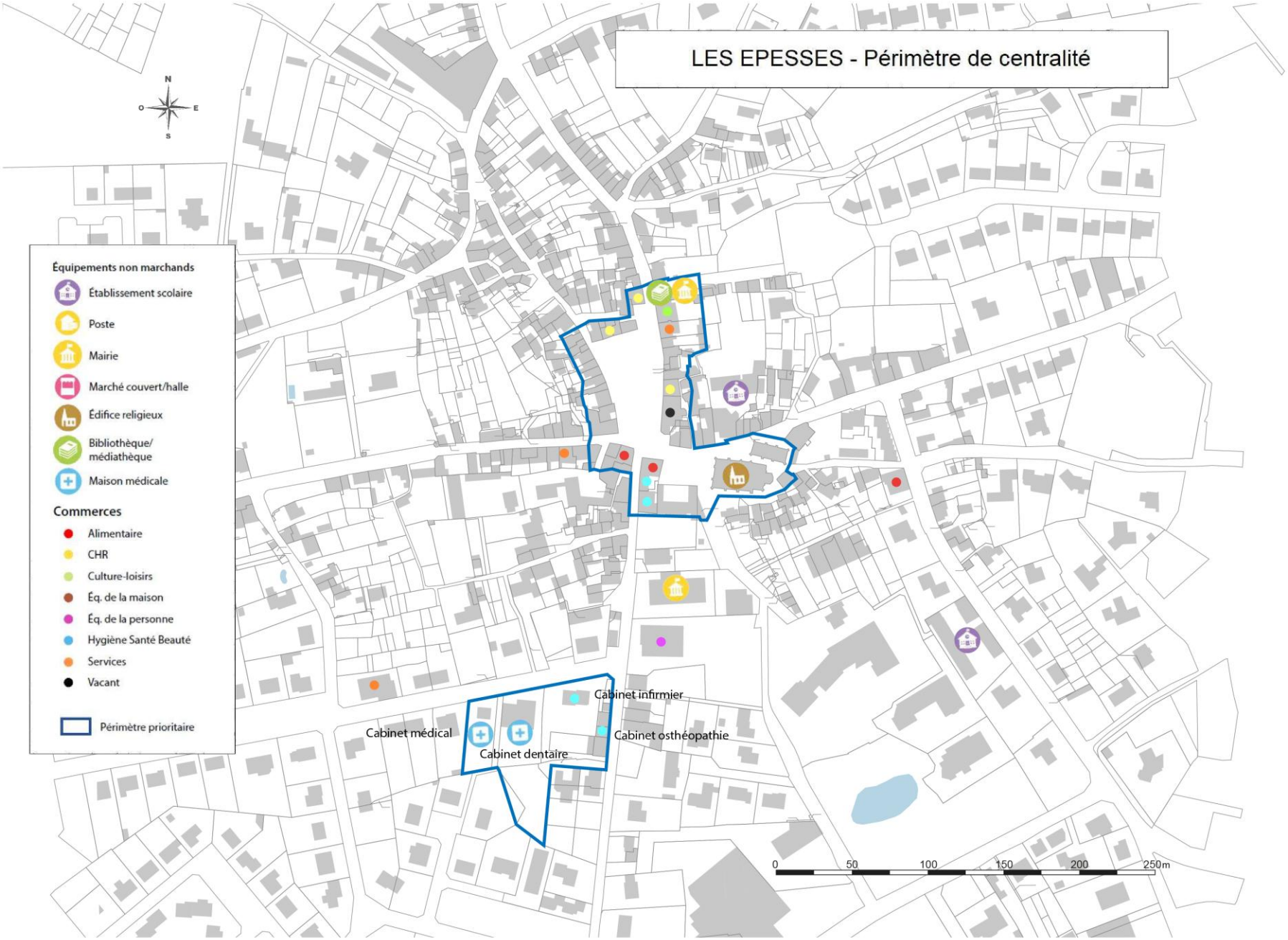
1. Freiner la périphérisation des activités commerciales et renforcer l'offre alimentaire dans les périmètres de centralité
   a. Implanter obligatoirement les commerces de moins de **300** m² de surface de vente à l'intérieur des périmètres de centralité ;
   b. Interdire la création de nouvelle polarité commerciale de périphérie ;
   c. Limiter la croissance de l'offre commerciale de périphérie à 2 000 m² de surface de vente d'ici 2030 par réutilisation prioritaire des espaces vacants situés à l'intérieur des périmètres de centralité ;
   d. Développer les activités d'équipement de la personne uniquement à l'intérieur des périmètres de centralité ;
   e. Limiter l'extension des commerces existants à 10 % de la surface de vente actuelle pour les commerces situés hors des périmètres de centralité ;
   f. Interdire l'implantation des cafés et des restaurants hors des périmètres de centralité et hors zone commerciale et/ou de loisirs comme définis ci-dessous :
      - des Herbiers : dans la ZAC de la Tibourgère (exclusivement dans le secteur Eminéo), dans la zone de la Motte/Ardelay et la zone Hyper U - Les Tonnelles (sauf la zone comprise entre l'Avenue de la Maine et la zone urbaine au Sud-Est dans laquelle aucun café restaurant ne pourra s'implanter),
      - à Saint Mars la Réorthe dans la zone des Rochettes,
      - à Mesnard la Barotière dans la zone de la Landette et du Cormier,
      - aux Epesses dans la zone de Montfort.
   g. Limiter à 35 m² de surface de vente les espaces de vente directe à la ferme ;
   h. Imposer l'installation des magasins de producteurs collectifs dans les périmètres de centralité ;

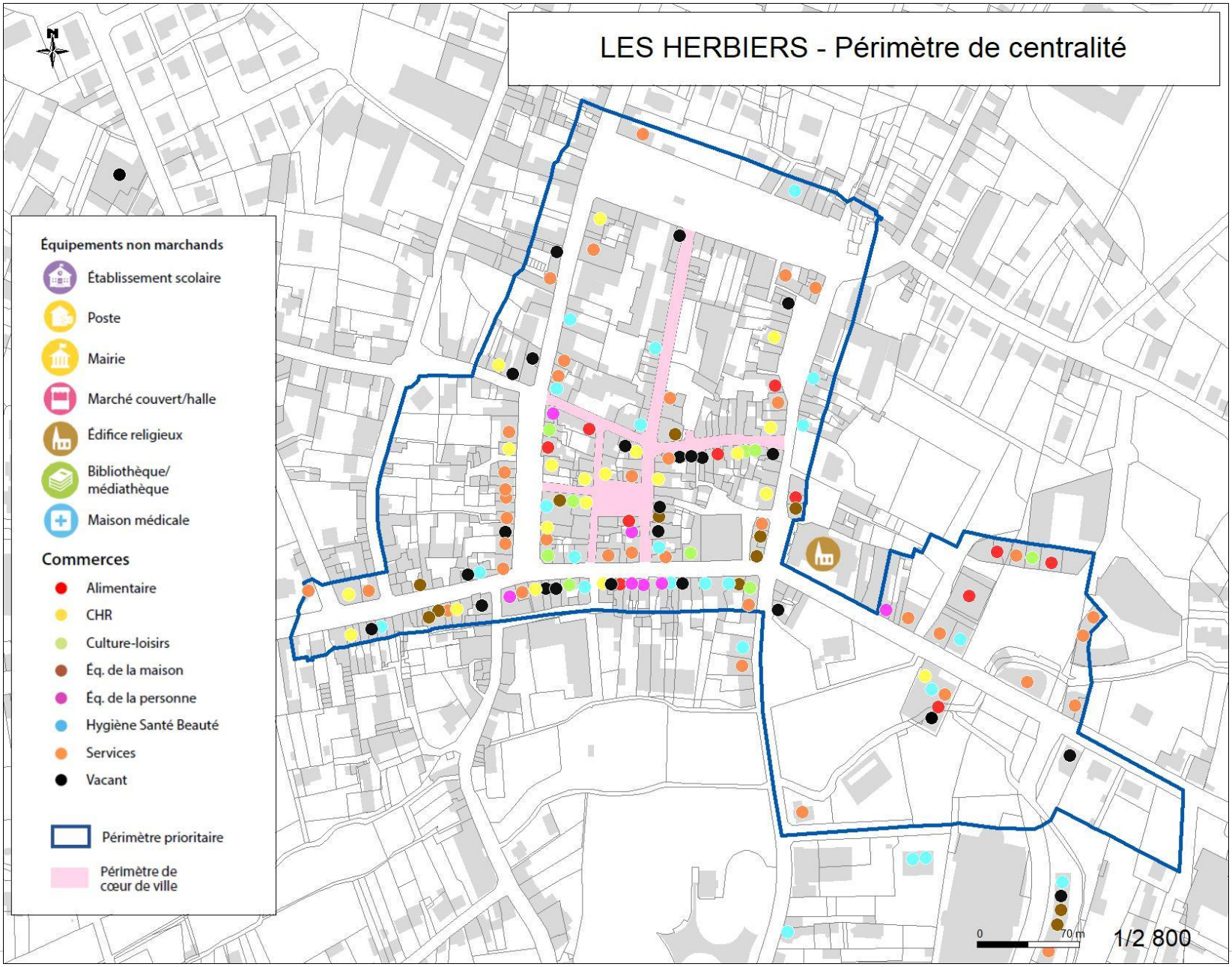
2. Renforcer la présence des facteurs de commercialité en centralité et la diversité commerciale
   a. Inciter l'implantation, les professions médicales, les équipements publics et les opérations tertiaires dans les ~~hors~~ ~~des~~ périmètres de centralité ;
   b. Regrouper les activités de service au sein d'un pôle tertiaire ;
   c. Inciter l'implantation des équipements culturels à l'intérieur des périmètres de centralité ;
   d. Limiter l'implantation des distributeurs automatiques (boîte à pains…) en dehors des périmètres de centralité.

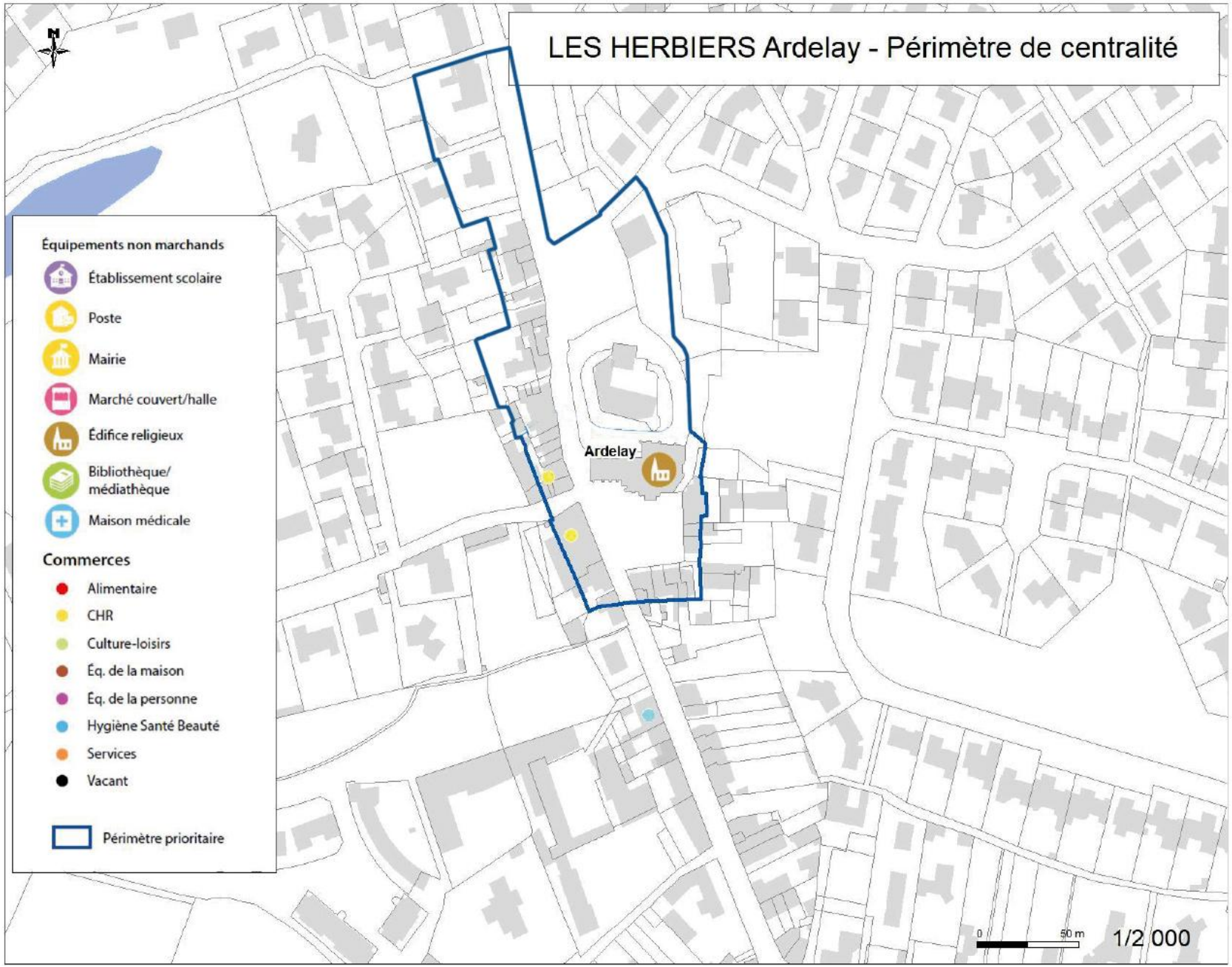
4. Les périmètres de centralités

ATLAS DES PÉRIMÈTRES DE CENTRALITÉ




LES EPESSES - Périmètre de centralité
N
O
E
S
Équipements non marchands
Établissement scolaire
Poste
Mairie
Marché couvert/halle
Édifice religieux
Bibliothèque/ médiathèque
Maison médicale
Commerces
Alimentaire
CHR
Culture-loisirs
Éq. de la maison
Éq. de la personne
Hygiène Santé Beauté
Services
Vacant
Périmètre prioritaire
Cabinet infirmier
Cabinet médical
Cabinet dentaire
Cabinet osthéopathie
0
50
100
150
200
250m


LES HERBIERS - Périmètre de centralité
Équipements non marchands
Établissement scolaire
Poste
Mairie
Marché couvert/halle
Édifice religieux
Bibliothèque/ médiathèque
Maison médicale
Commerces
Alimentaire
CHR
Culture-loisirs
Éq. de la maison
Éq. de la personne
Hygiène Santé Beauté
Services
Vacant
Périmètre prioritaire
Périmètre de cœur de ville
0
70 m
1/2 800


LES HERBIERS Ardelay - Périmètre de centralité
Équipements non marchands
Établissement scolaire
Poste
Mairie
Marché couvert/halle
Édifice religieux
Bibliothèque/ médiathèque
Maison médicale
Commerces
Alimentaire
CHR
Culture-loisirs
Éq. de la maison
Éq. de la personne
Hygiène Santé Beauté
Services
Vacant
Périmètre prioritaire
Ardelay
0
50 m
1/2 000

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES HERBIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL D'HABITAT



REGLEMENT GRAPHIQUE



Prescrit le 05/07/2017
Arrêté le 31/08/2022
Approuvé le 15/02/2023

Annexé à la délibération,
Monsieur le Président Christophe HOGARD,

MESNARD LA BAROTIERE - OAP PROJET

Équipements non marchands

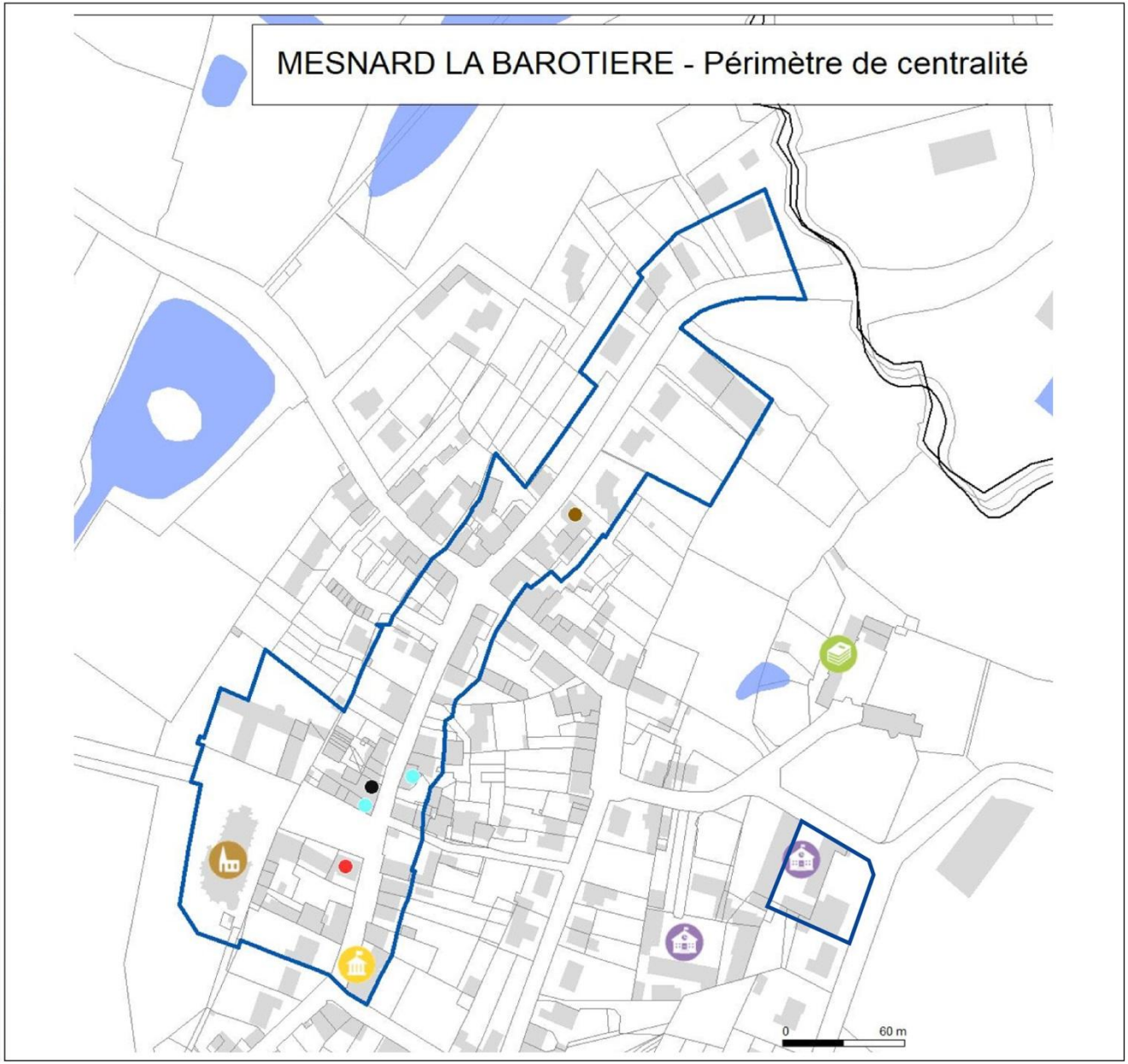
- Établissement scolaire
- Poste
- Mairie
- Marché couvert/halle
- Édifice religieux
- Bibliothèque/ médiathèque
- Maison médicale

Commerces

- Alimentaire
- CHR
- Culture-loisirs
- Éq. de la maison
- Éq. de la personne
- Hygiène Santé Beauté
- Services
- Vacant

Périmètre prioritaire

Fonds de plan : Base cadastrale DGFIP



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES HERBIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL D'HABITAT



OAP SECTORIELLES



Prescrit le 05/07/2017
Arrêté le 31/08/2022
Approuvé le 15/02/2023

Annexé à la délibération,
Monsieur le Président Christophe HOGARD,

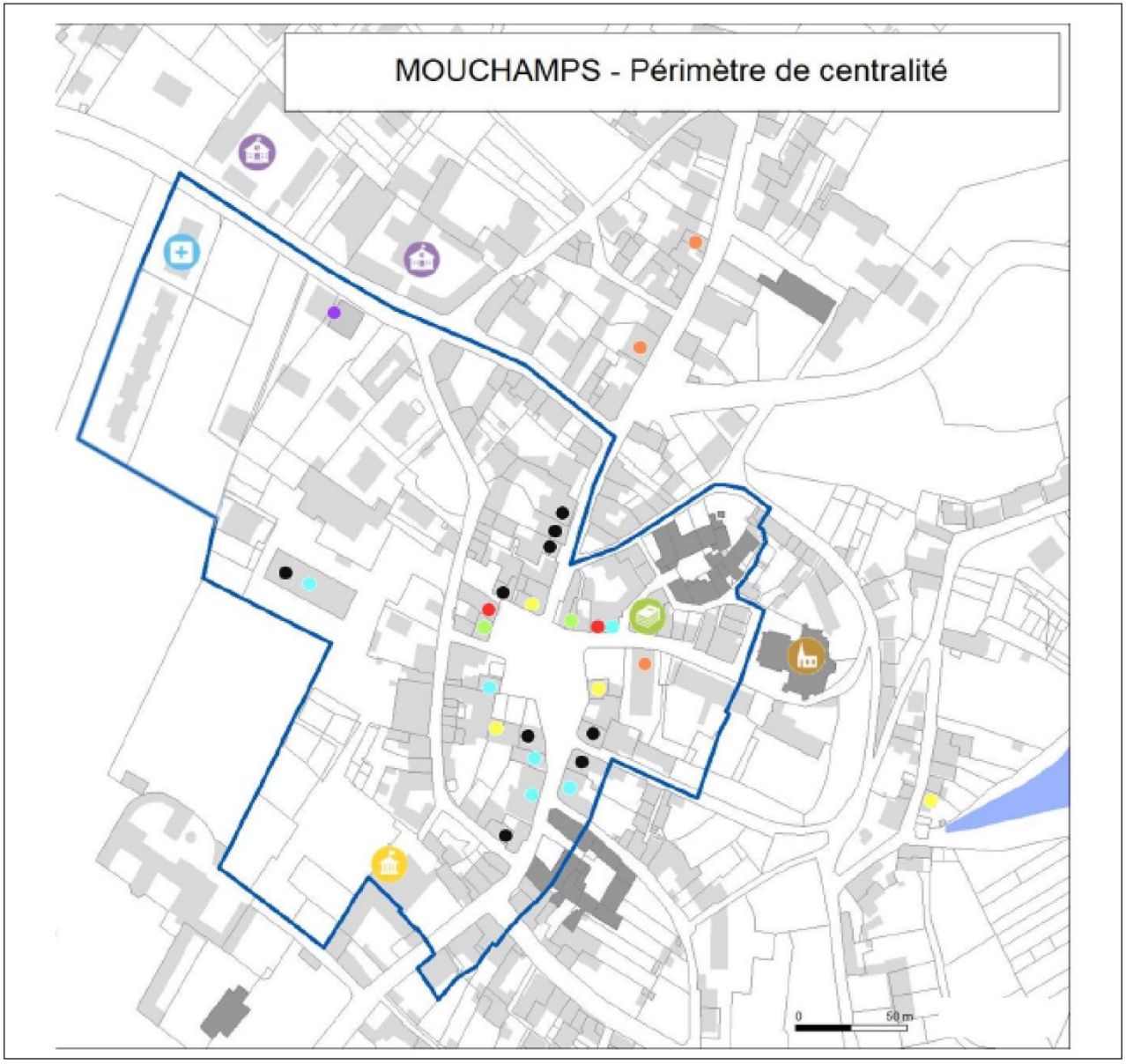
MOUCHAMPS LA BAROTIERE - OAP PROJET

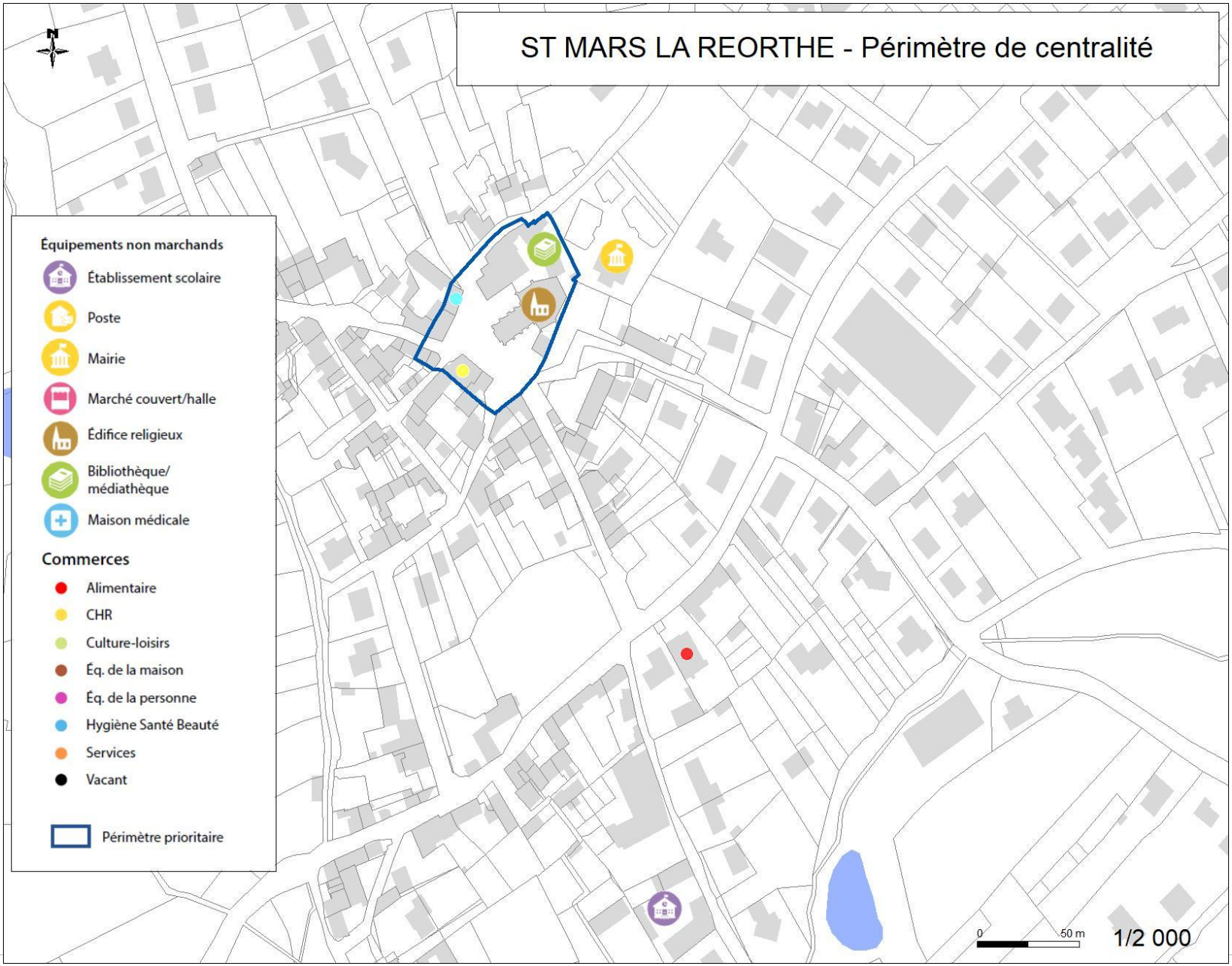
Équipements non marchands
- Établissement scolaire
- Poste
- Mairie
- Marché couvert/halle
- Édifice religieux
- Bibliothèque/ médiathèque
- Maison médicale

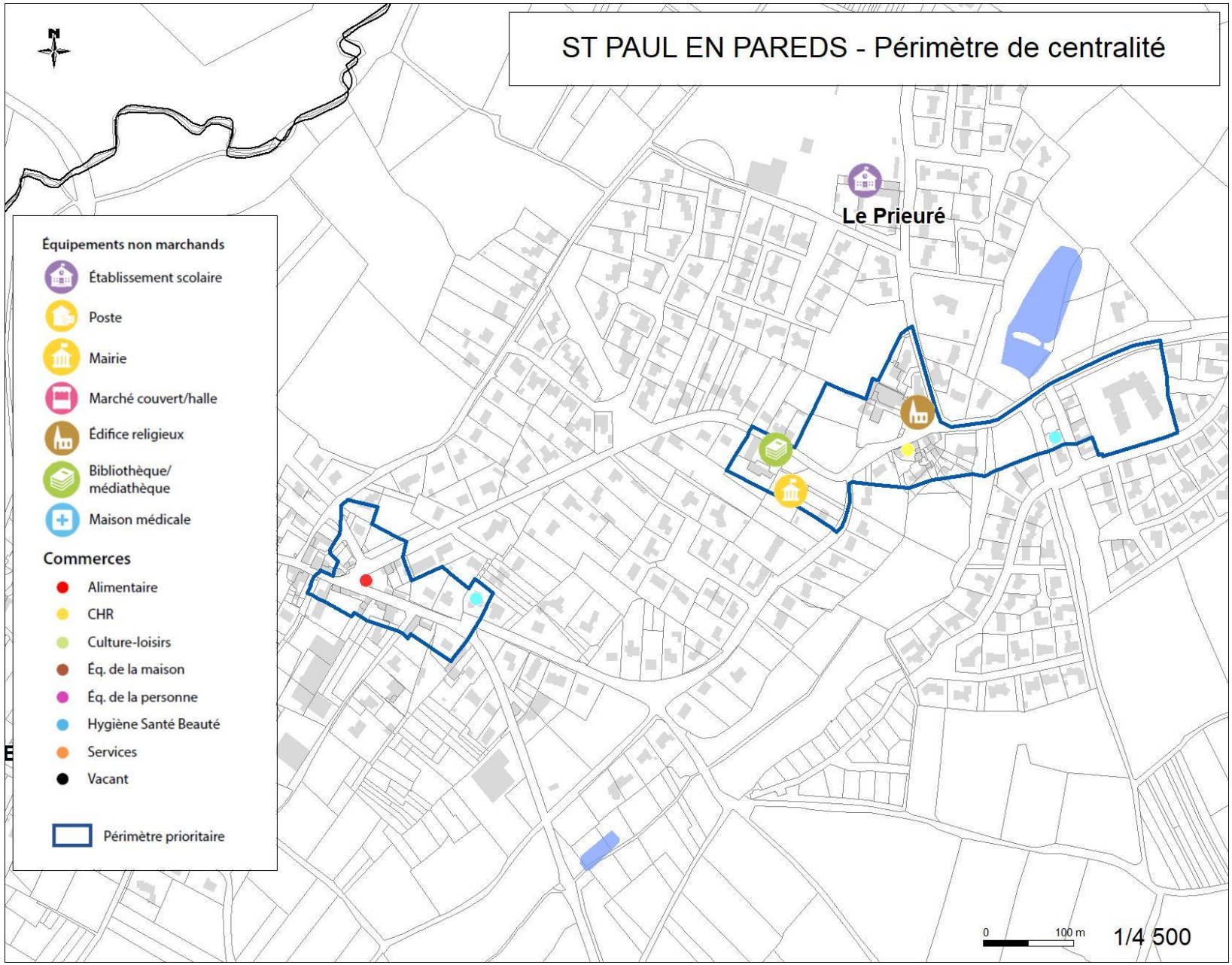
Commerces
- Alimentaire
- CHR
- Culture-loisirs
- Éq. de la maison
- Éq. de la personne
- Hygiène Santé Beauté
- Services
- Vacant

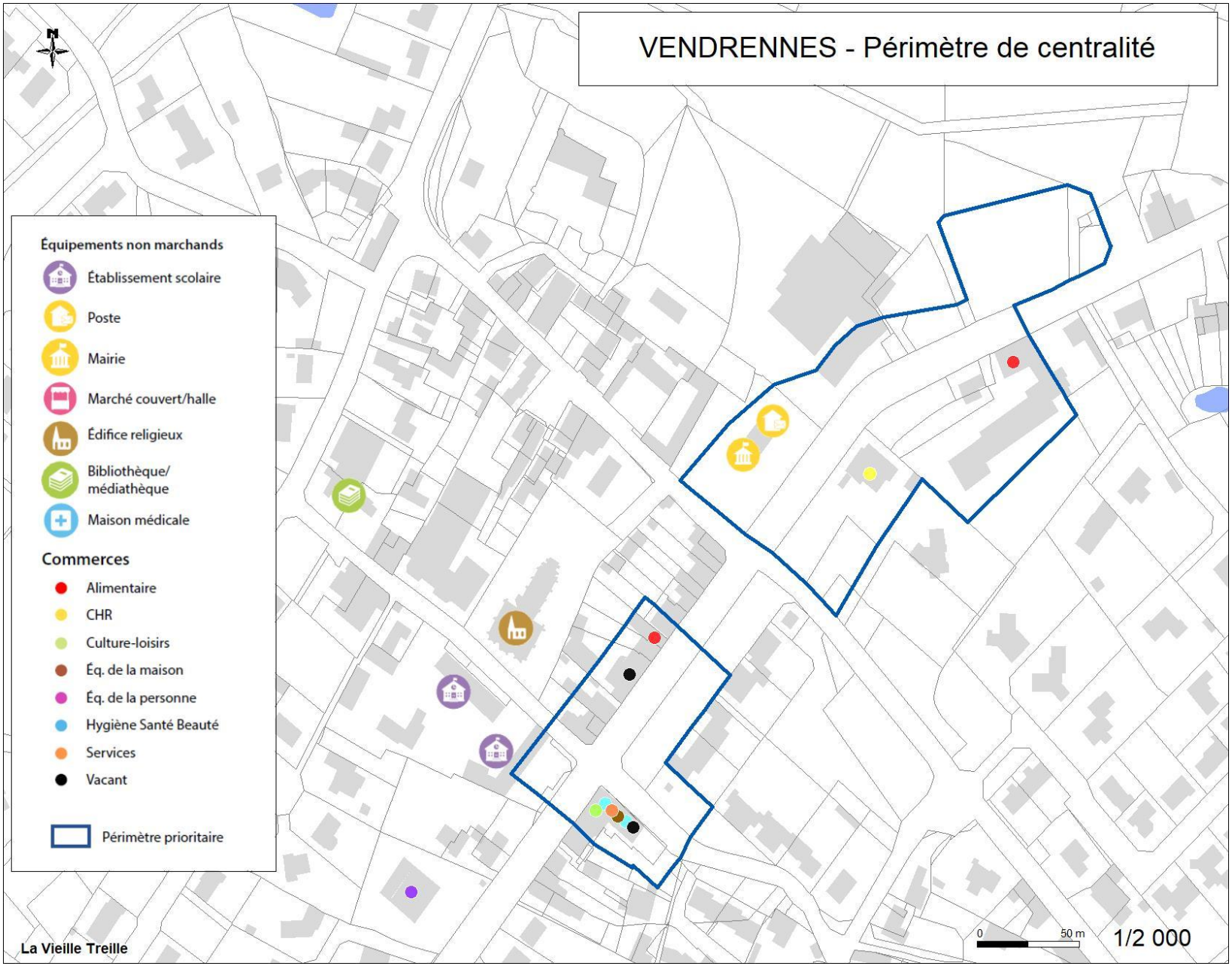
Périmètre prioritaire

Fonds de plan : Base cadastrale DGFIP




ST MARS LA REORTHE - Périmètre de centralité
Équipements non marchands
Établissement scolaire
Poste
Mairie
Marché couvert/halle
Édifice religieux
Bibliothèque/ médiathèque
Maison médicale
Commerces
Alimentaire
CHR
Culture-loisirs
Éq. de la maison
Éq. de la personne
Hygiène Santé Beauté
Services
Vacant
Périmètre prioritaire
0
50 m
1/2 000


ST PAUL EN PAREDS - Périmètre de centralité
Le Prieuré
Équipements non marchands
Établissement scolaire
Poste
Mairie
Marché couvert/halle
Édifice religieux
Bibliothèque/ médiathèque
Maison médicale
Commerces
Alimentaire
CHR
Culture-loisirs
Éq. de la maison
Éq. de la personne
Hygiène Santé Beauté
Services
Vacant
Périmètre prioritaire
0
100 m
1/4 500


VENDRENNES - Périmètre de centralité
Équipements non marchands
Établissement scolaire
Poste
Mairie
Marché couvert/halle
Édifice religieux
Bibliothèque/ médiathèque
Maison médicale
Commerces
Alimentaire
CHR
Culture-loisirs
Éq. de la maison
Éq. de la personne
Hygiène Santé Beauté
Services
Vacant
Périmètre prioritaire
La Vieille Treille
0
50 m
1/2 000

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES HERBIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



DOSSIER APPROUVÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 1er juillet 2026

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de

Programme Local de l'Habitat,

Projet de modification 1

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président,
Christophe Hogard

COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS DES HERBIERS (Vendée)

OAP Sectorielles - Economie

Modification du PLUiH	Révision du PLUiH	
	atelierurbanova urbanisme & architecture · ASTYM · Eric ENON Paysagiste conseilleur · Eau-Mega · CABINET COUDRAY	Géo Vendée Maison des Communes

SOMMAIRE

Sommaire 1

Légende type 2

Dispositions générales 3

A. Trame viaire, stationnement et espaces publics 4

B. Implantation et aménagement de la parcelle 6

C. Clôtures et accès 7

D. Architecture 8

Dispositions spécifiques par commune et par secteur 9

BEAUREPAIRE 10

LES EPESSES 15

LES HERBIERS 18

MOUCHAMPS 32

SAINT MARS LA REORTHE 41

VENDRENNES 46

LEGENDE TYPE



Principe de voie à créer



Principe de voie à créer (si possible techniquement)



Principe de liaison douce à créer



Liaison douce existante sur laquelle se raccorder



Principe de haie basse à créer, étoffer ou maintenir



Arbre existant à conserver



Alignement d'arbre à planter



Principe de haie bocagère à créer, étoffer ou maintenir



Principe d'implantation du bâti à la perpendiculaire par rapport à la voie à mettre en œuvre



Principe de placette ou carrefour qualitatif et convivial à aménager



Principe de mail planté avec stationnement à aménager



Principe de desserte des futurs lots

Le **respect des prescriptions** schématiques (légende ci-contre) et écrites est attendu dans un rapport de compatibilité.

Il s'agit d'un minimum à réaliser.

La localisation des éléments légendés est donc indicative dans la mesure où, si la prise en compte de la prescription est bien attendue, sa localisation pourra être revue à la marge en fonction des contraintes spécifiques du site et de l'aménagement global souhaité.

DISPOSITIONS GENERALES

Secteurs économie

Les grands thèmes traités :

- Trame viaire, stationnement et espaces publics
- Implantation et aménagement de la parcelle
- Clôtures et accès
- Architecture

A. 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 opérations d'urbanisation nouvelles poursuivent le **maillage entre les zones économiques existantes 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.

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.





Exemples de voies permettant la séparation piétons véhicules, la gestion des eaux pluviales et la présence végétale

Les caractéristiques d'aménagement des **voies de desserte** sont adaptées au volume des constructions à desservir et aux gabarits des véhicules potentiellement importants qui vont y circuler (largeur, revêtement de qualité durable et pérenne, trottoirs…). Elles pourront avoir un usage mixte (partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons) lorsque la typologie des entreprises sera adaptée (petits gabarits, zones plutôt commerciales, peu ou pas de circulation d'engins lourds)**.**

L'aménagement spécifique de cheminements doux séparés des voies de circulation des véhicules lourds sera cependant favorisé dans le cadre de zones accueillant des activités générant de nombreux flux.

Le **stationnement des véhicules automobiles** au sein des nouvelles opérations sera géré :

- À la parcelle ou sous forme d'aires de stationnement mutualisées si possible lorsque plusieurs entreprises pourront mener cette réflexion conjointement. Ces dernières seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site.
- Du stationnement « visiteurs » pourra être prévu, dans ce cas il fera l'objet de localisation sous forme de petites poches intégrées dans le paysage.
- Les stationnements pourront s'implanter en façade sur rue s'ils font l'objet d'un paysagement qualitatif.
- Les espaces au sol seront imperméabilisés à minima, le stationnement peu utilisé sera traité en revêtement de type terre pierre.

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.).





Exemple de stationnement intégré paysagèrement et de cheminements doux



Exemple de stationnement végétalisé

B. Implantation et aménagement de la parcelle

Le bâtiment s'implantera de préférence en limite séparative ou de rue afin d'optimiser au mieux l'espace libre.

Afin de ne pas dénaturer le paysage de la rue, les aires de stockage seront situées sur l'arrière des bâtiments, sauf impossibilité technique due aux exigences de l'activité en place.

En cas d'impossibilité technique, les aires de stockage seront accompagnées côté espace public, d'une haie vive d'essences locales ou de tout dispositif d'intégration paysagère qualitatif.





C. Clôtures et accès

Une **harmonie de traitement** des coffrets techniques et des clôtures est attendue.

D'une façon générale ces **dispositifs seront rassemblés** dans un muret technique ou intégrés à la clôture si celle-ci est constituée d'une haie.

Les entrées de lots seront ainsi **identifiées et soignées** en présentant une homogénéité dans les murets techniques.





D. Architecture

Dispositifs, matériaux et respect de l'environnement

Les éléments destinés aux **énergies renouvelables** ainsi que tout autre dispositif technique, seront composés avec l'architecture du bâtiment dès sa conception. Ces éléments techniques (ventilation, climatisation, cheminées diverses…) seront intégrés autant que possible dans le volume du bâtiment.

Les **volumes simples** seront préférés tout en évitant les gabarits trop importants. Les volumes pourront être redécoupés afin de limiter l'effet de masse. Cependant, pour les volumes de petit gabarit, la compacité sera recherchée afin de limiter les déperditions thermiques.

La **hauteur maximale doit être justifiée** au regard de l'activité et sera encadrée en fonction de l'implantation de la parcelle et donc de l'impact sur le paysage environnant et les cônes de vue du futur bâtiment.

Ainsi, la **silhouette urbaine** favorisera les bâtiments en bordure d'espace agricole ou naturel, les bâtiments les plus hauts étant localisés en cœur d'opération.



Exemple d'architecture présentant des volumes simples et des matériaux pérennes

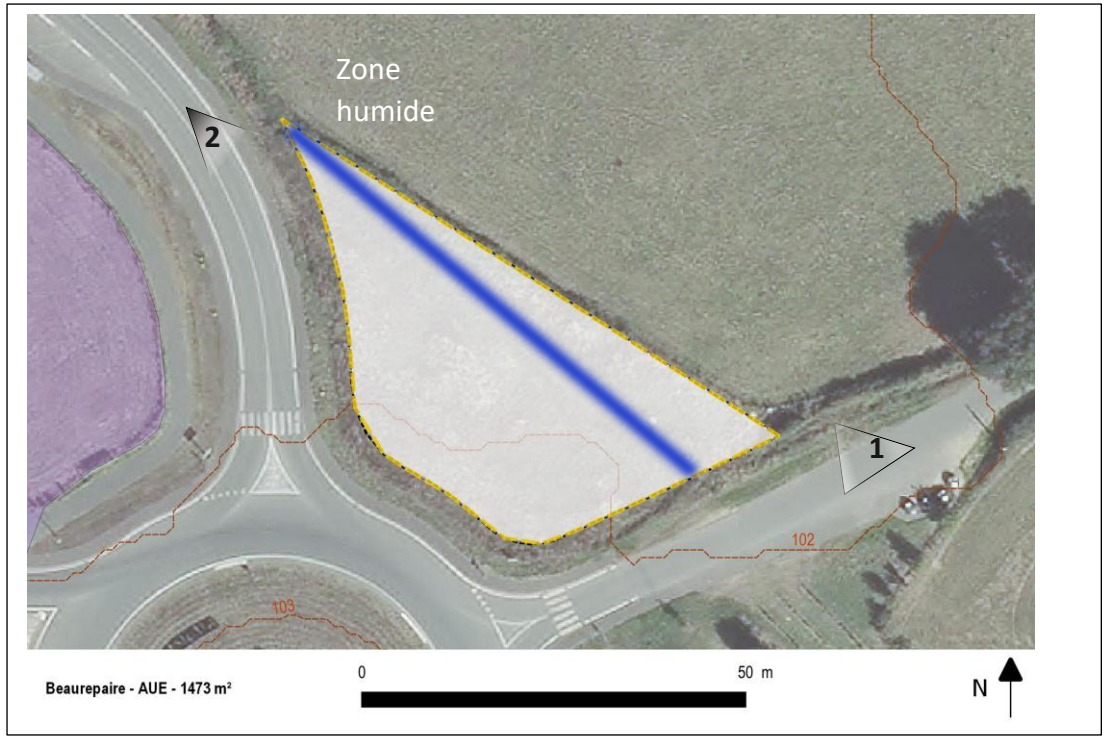
DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR COMMUNE ET PAR SECTEUR

BEAUREPAIRE



- plan sans échelle -

Beaurepaire



OAP n°1

Caractéristiques principales

Le site est situé autour d'un rond-point desservant une zone d'activité.

Il est traversé par une zone humide de faible largeur et ne présente pas de végétation sur son périmètre.





OAP n°1



Prescriptions :

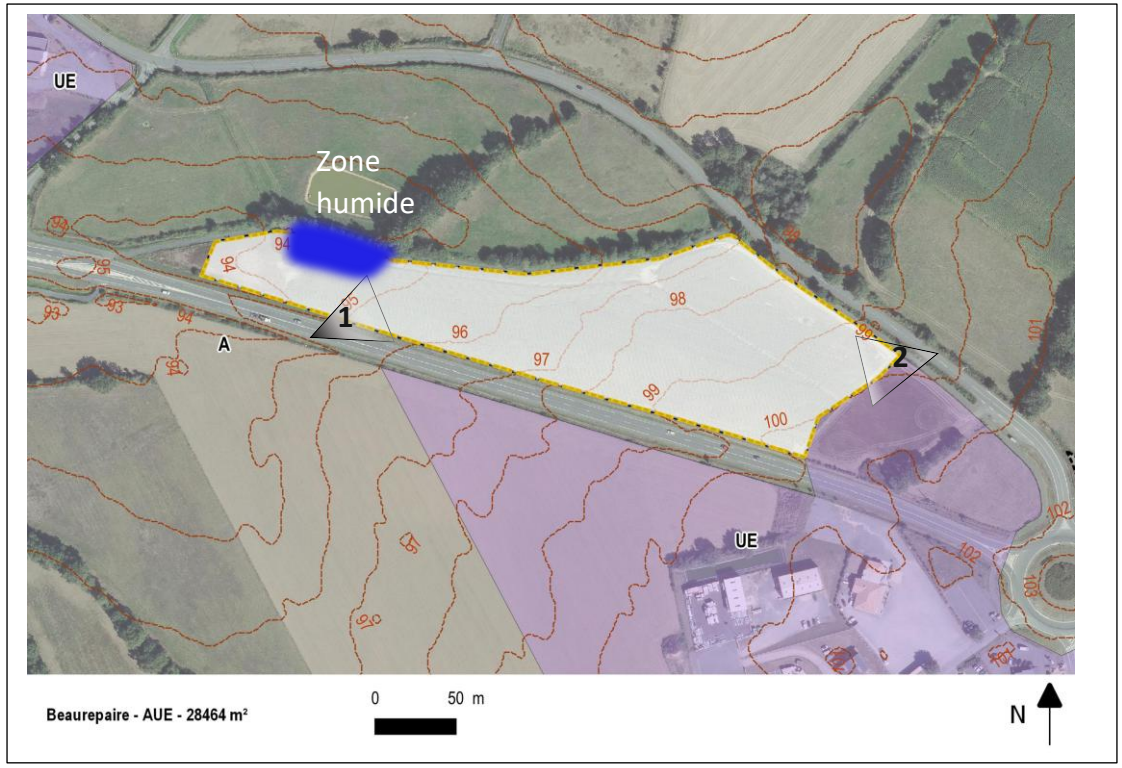
L'objectif du futur aménagement est de reconstituer une trame végétale sur le pourtour de la parcelle. Le long des voies, un alignement d'arbre sera privilégié, en fond de parcelle ce sera plutôt une haie bocagère qui fera la transition avec l'espace agricole.

La surface identifiée comme humide sera compensée selon les règles en vigueur si l'aménagement l'impacte.

Les accès seront organisés de façon qu'ils soient le plus éloignés possibles du rond-point afin de faciliter les flux routiers.

Périmètre zone AUE

Périmètre de prescription OAP



OAP n°2

Caractéristiques principales

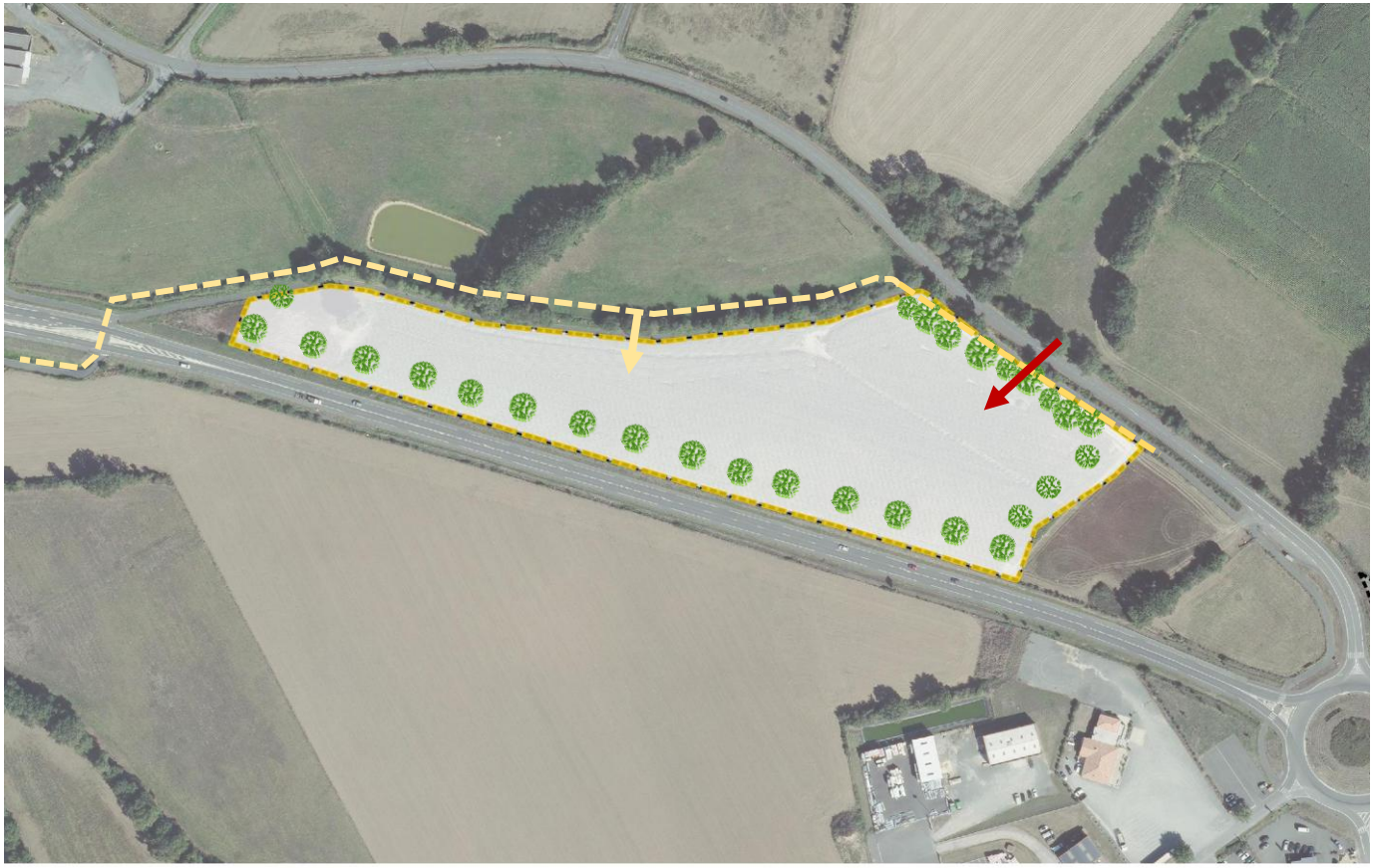
Ce site vient prolonger une zone d'activités existante au sud et à l'est.

Il s'organise le long de la voie de contournement et présente dans sa partie nord-ouest une zone humide. Bordé au nord d'une haie bocagère, il n'est par contre pas végétalisé sur sa partie sud.

Il présente également une déclivité descendante d'est en ouest.







OAP n°2

Prescriptions :

Le site sera planté sur son pourtour : haie bocagère au nord le long de la RD 23 et alignement d'arbres le long de la voie de contournement.

Les accès directs sur la voie au sud ne seront pas autorisés, la RD 23 au nord est sera donc l'unique voie de desserte du site.

Une connexion à la liaison douce présente au nord sera à aménager.

La zone humide située à l'ouest sera préservée, si l'aménagement ne peut éviter de l'impacter, une compensation suivant les règles en vigueur sera prévue.

Périmètre zone AUE

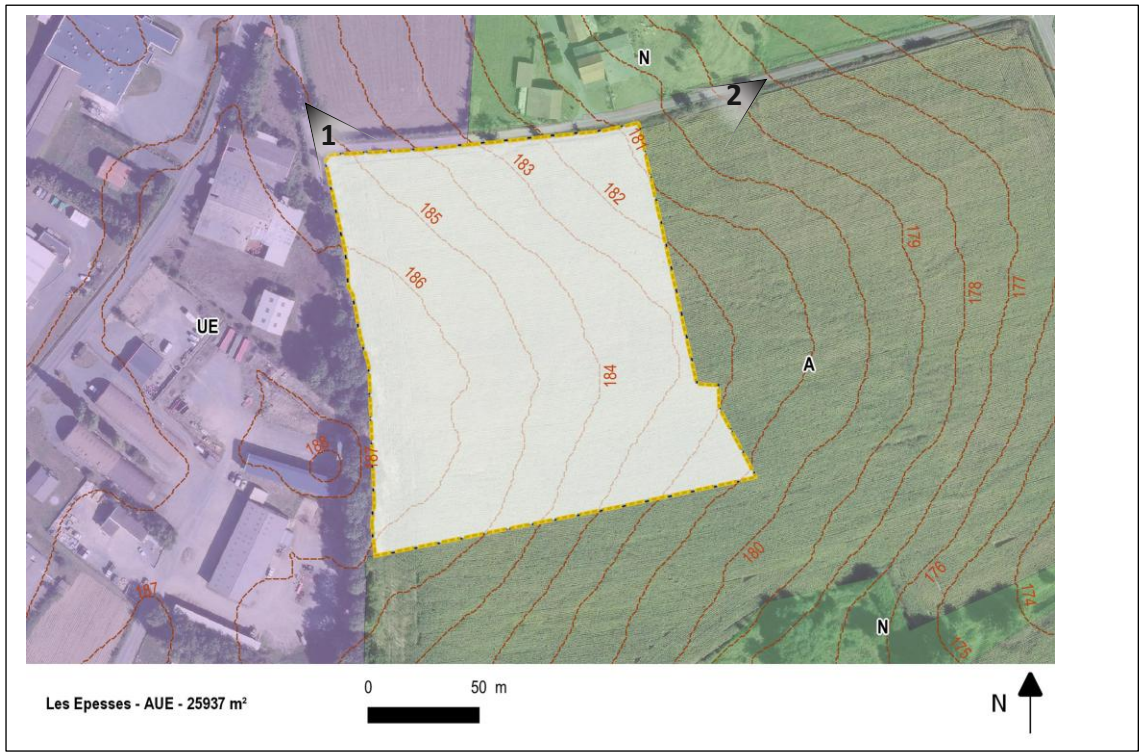
Périmètre de prescription OAP

LES EPESSES



- plan sans échelle -

Les Epesses



OAP n°1

Les Epesses

Caractéristiques principales

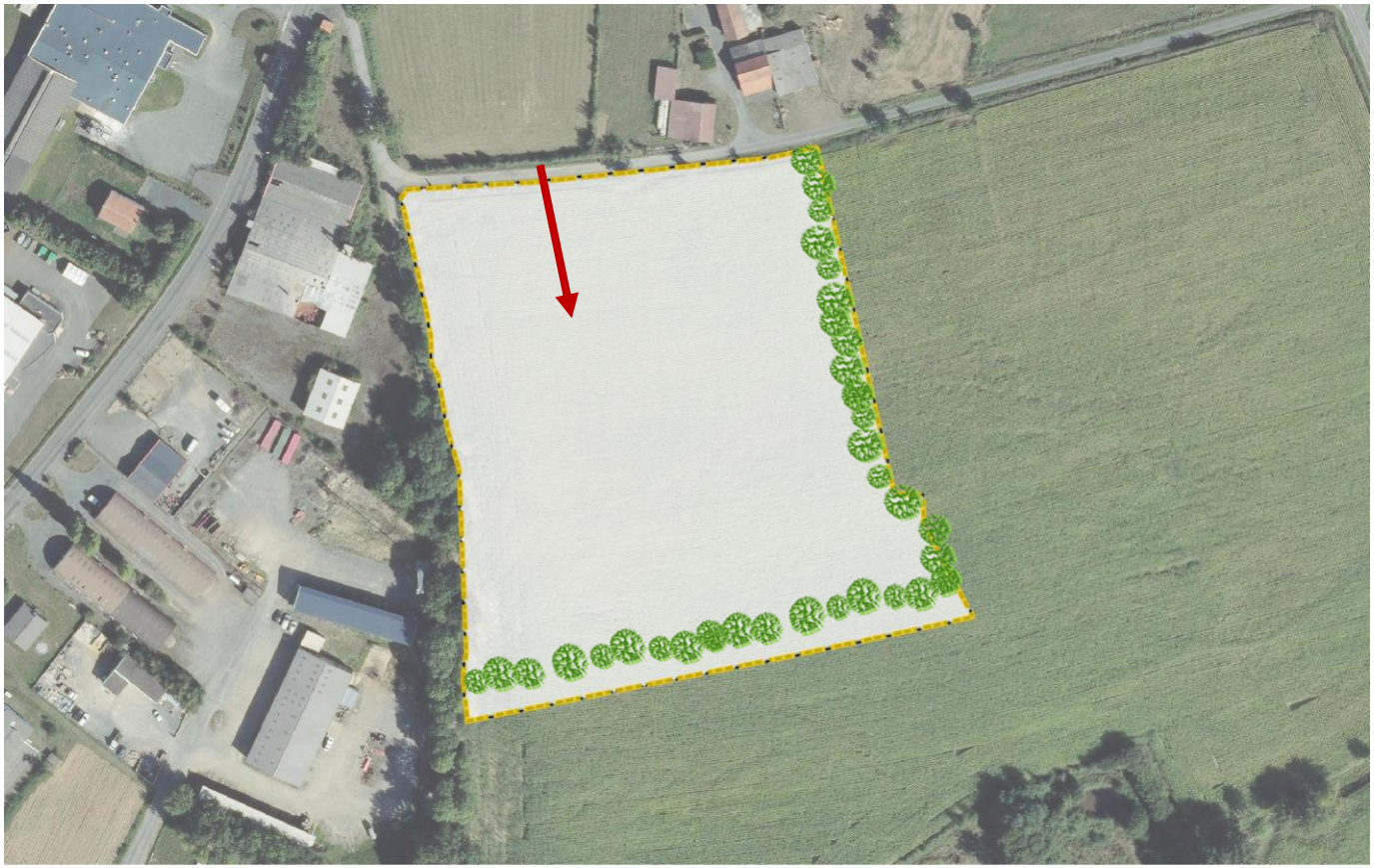
Le terrain situé au sud du bourg des Epesses est localisé en prolongement de la zone d'activités existante.

Il présente une légère déclivité avec son point bas à l'est.

Aucune végétation n'est présente sur la parcelle.







OAP n°1

Prescriptions :

Un accès sera aménagé à partir de la voie présente au nord du site, celle-ci fera l'objet d'un recalibrage pour permettre le flux des véhicules.

Le chemin rural situé à l'ouest du site en interface entre les deux zones d'activités, sera préservé.

Des plantations de haies bocagères seront faites sur la périphérie du site afin d'assurer une intégration paysagère de la future zone économique.

La desserte se fera obligatoirement par la RD 79, la RD 2752 étant interdite aux poids lourds.

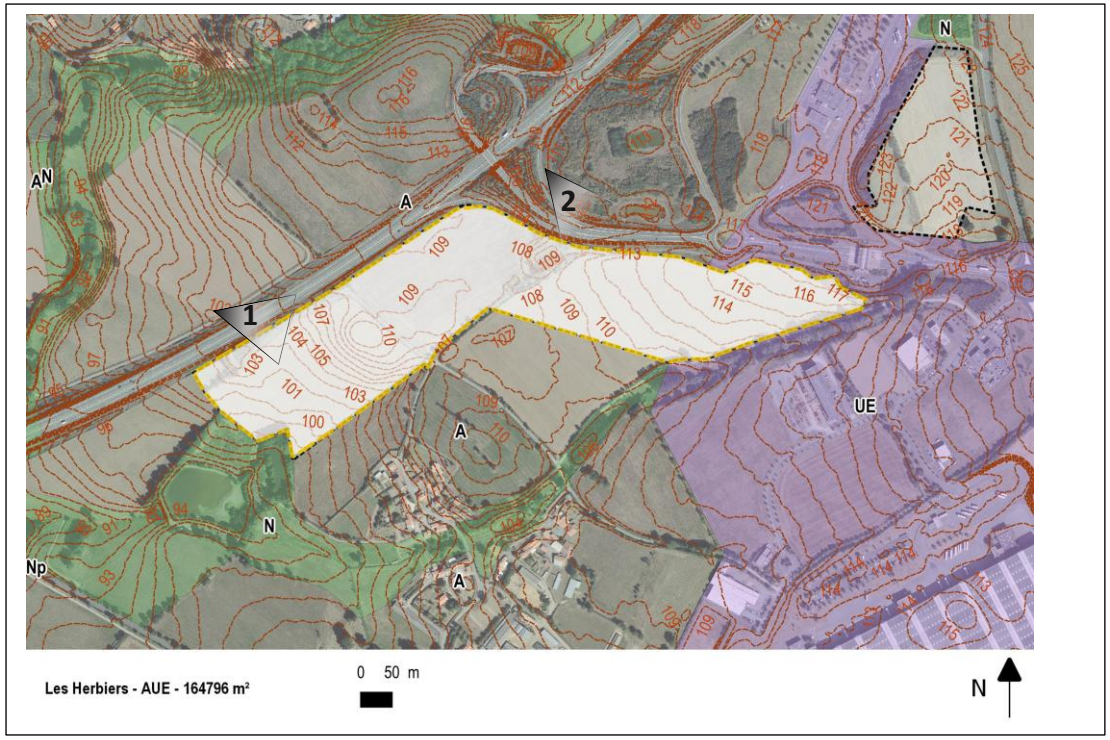
Périmètre zone AUE

Périmètre de prescription OAP

LES HERBIERS

- plan sans échelle -





OAP n°1

Caractéristiques principales

Ce secteur longe l'autoroute A 87 ainsi que ses voies d'accès, et s'étend jusqu'au péage situé à l'est.

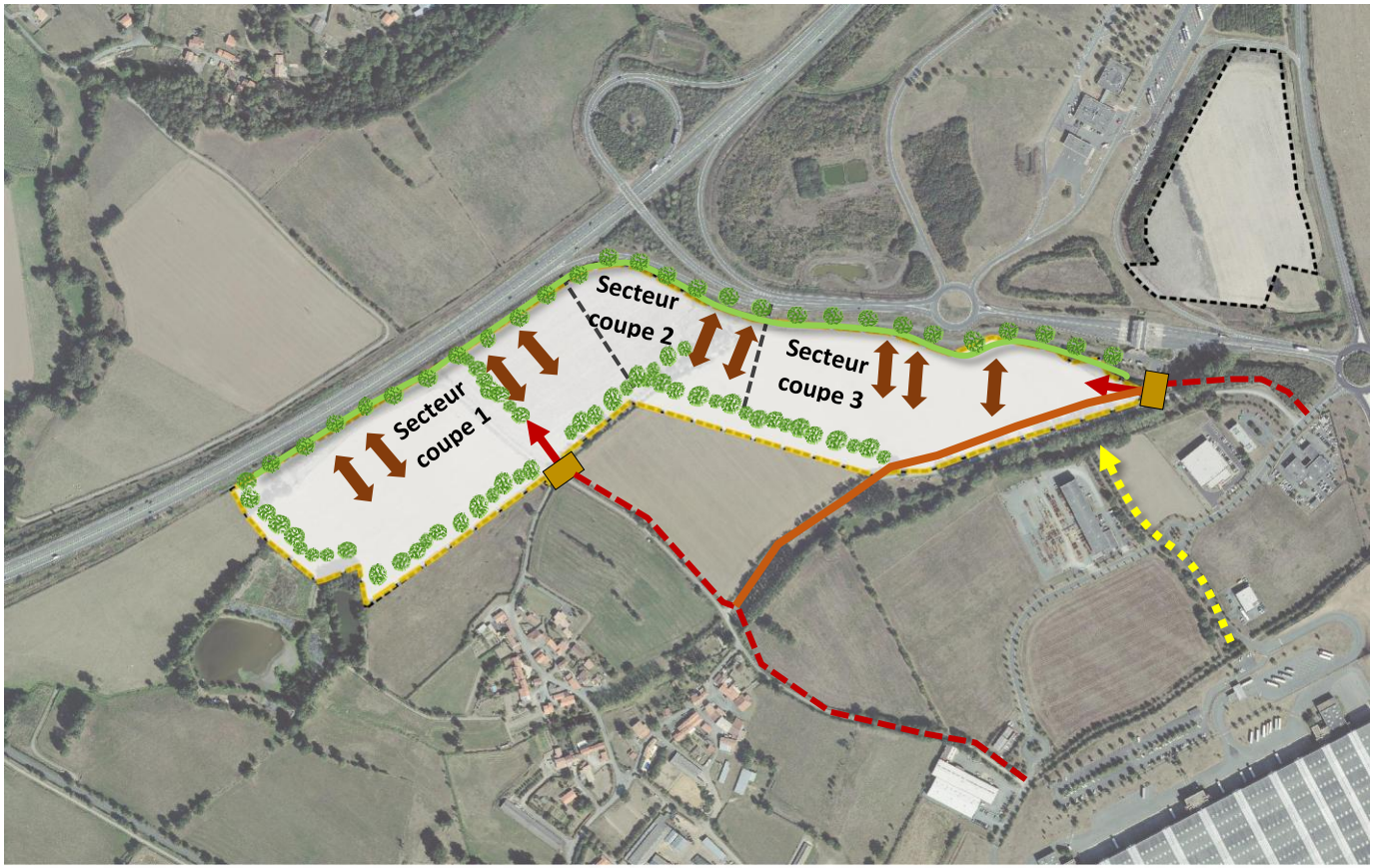
Il présente des déclivités importantes avec le point bas en sa partie ouest.

Ce secteur, à l'origine impacté par une inconstructibilité sur 100 mètres de part et d'autre de l'A 87, a fait l'objet d'une étude de dérogation dite « Loi Barnier » (voir document en annexe du PLUiH).

Les prescriptions qui suivent sont issues de cette étude.







Périmètre zone AUE

Périmètre de prescription OAP

OAP n°1

Prescriptions :

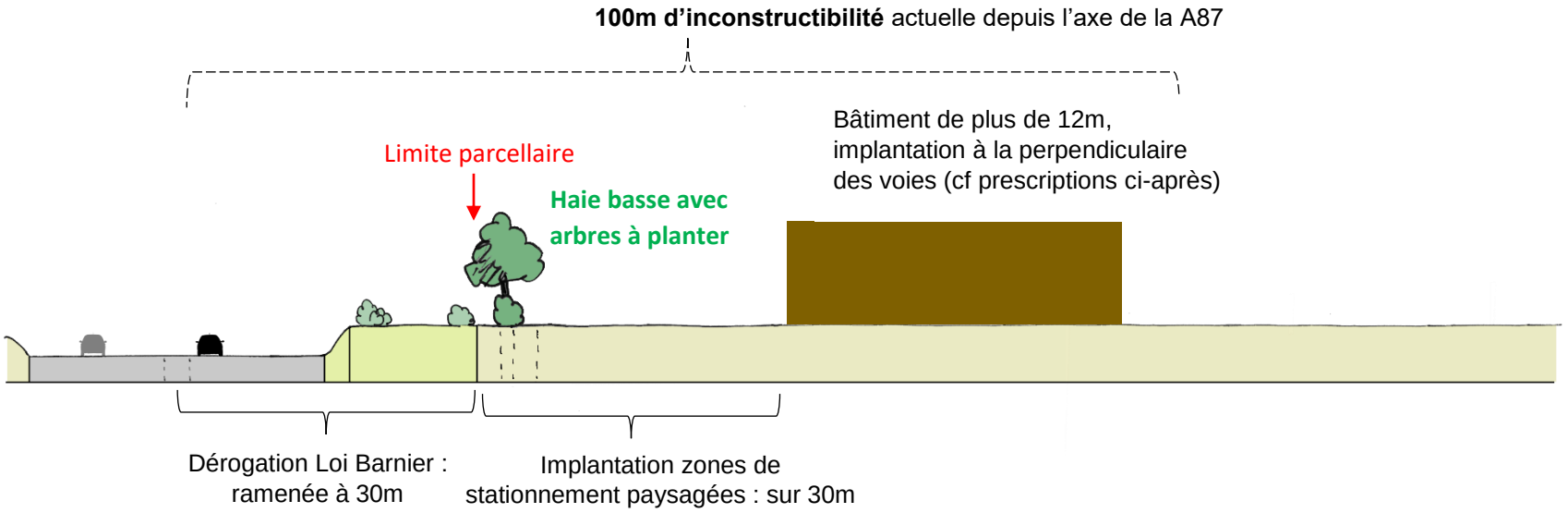
Le site sera essentiellement desservi par le sud, aucun accès par l'autoroute ou ses voies d'accès n'étant autorisé.

Les entrées de la zone économique feront l'objet d'un traitement qualitatif de carrefour paysagé.

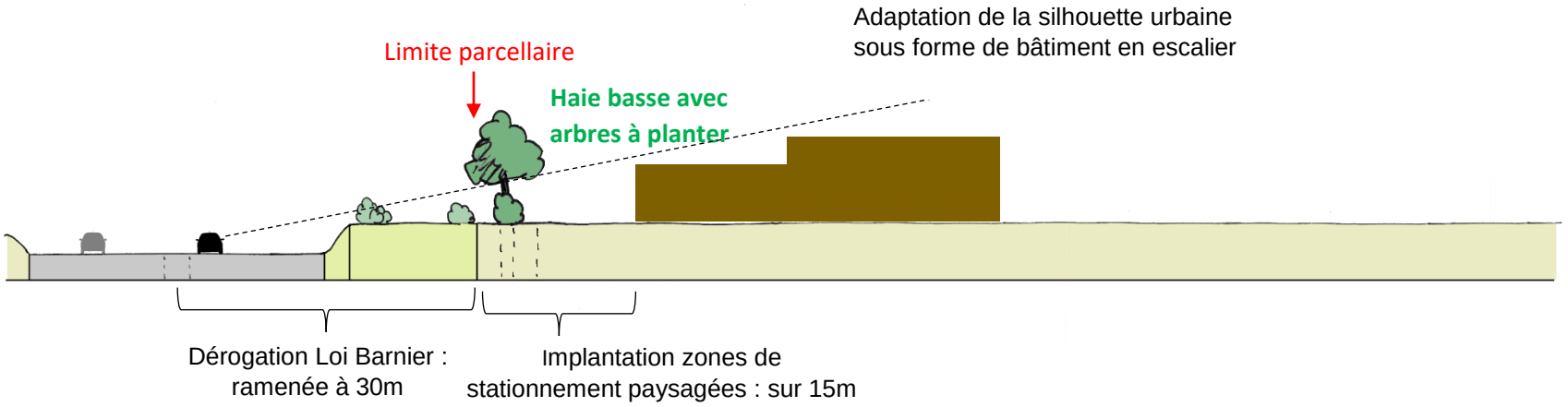
Le pourtour du site sera planté avec des haies basses ponctuées d'arbres afin de conserver une visibilité sur les futurs bâtiments, les haies existantes conservées seront étoffées si nécessaire (cf. prescriptions paysagères ci-après).

Les bâtiments seront implantés perpendiculairement à l'autoroute et sa voie d'accès afin de limiter l'impact visuel de gabarits potentiellement importants des futurs bâtiments et de préserver une transparence vers le paysage lointain.

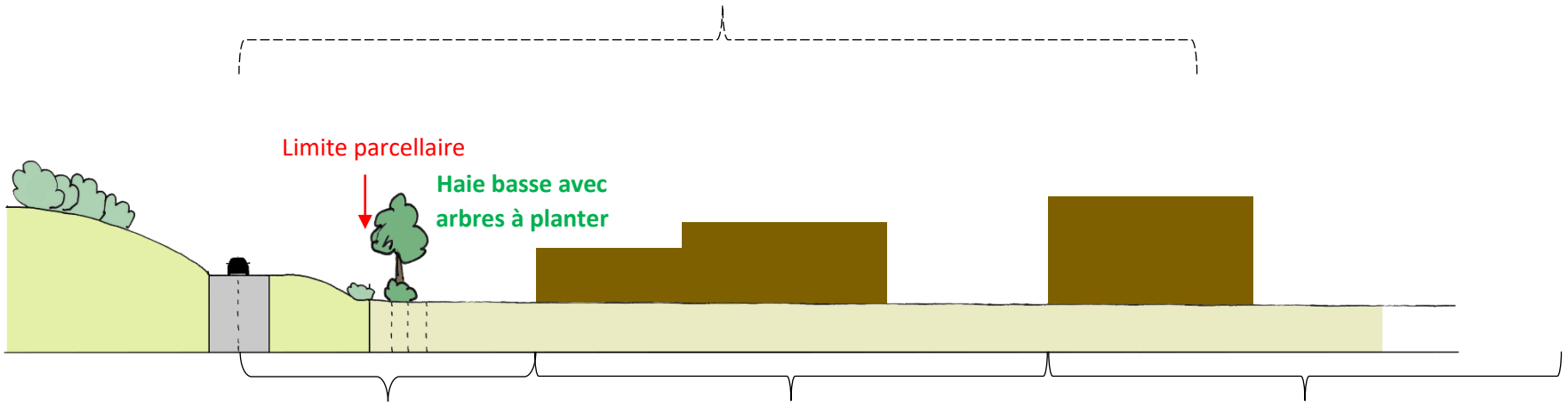
Secteur coupe 1 *(sans échelle)*
Principe de plantations et d'implantations du bâti
Version constructions hautes (+ de 12m)



Secteur coupe 1 *(sans échelle)*
Principe de plantations et d'implantations du bâti
Version constructions basses (- de 12m)

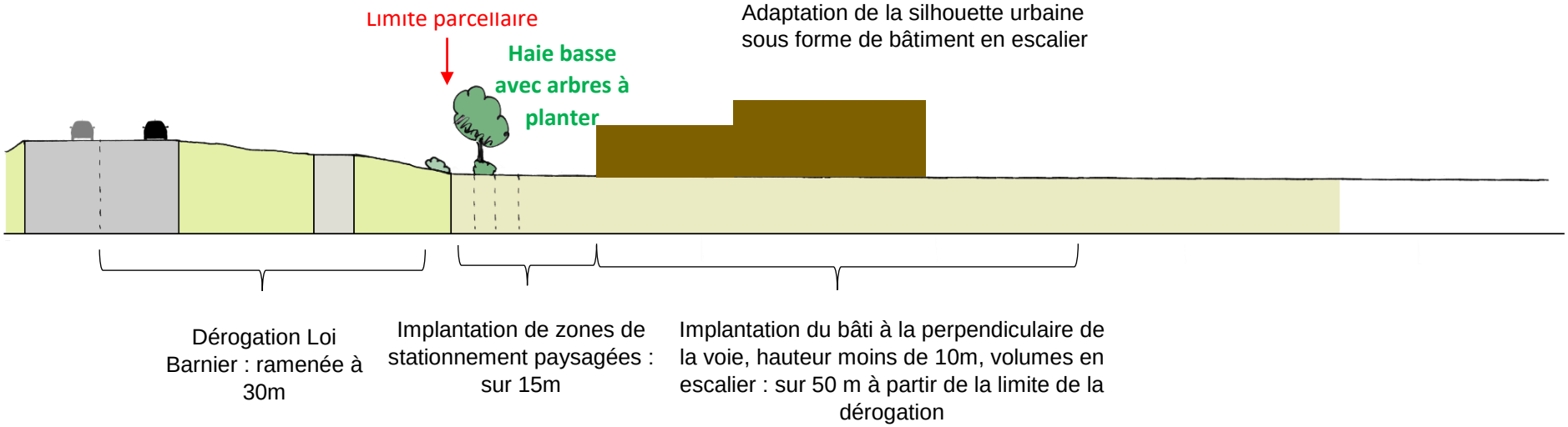


Secteur coupe 2 *(sans échelle)*
Principe de plantation et d'implantations du bâti



Secteur coupe 3 *(sans échelle)*

Principe de plantation et d'implantations du bâti



Prescriptions :

Paysage

Afin d'intégrer les futures constructions du secteur AUE, une haie basse avec arbres devra être implantée entre les talus et la future zone d'activités.

Les haies basses avec arbres, composées d'une strate arbustive basse et d'une strate arborée discontinue, permettent d'accompagner visuellement le bâti. En effet, par l'emplacement des arbres à quelques mètres les uns des autres, des vues existent toujours à travers les haies.

Les arbres peuvent être plantés de façon régulière ou irrégulière, mais jamais à plus de 12 mètres les uns des autres, et ce afin de conserver un certain séquencement arboré.

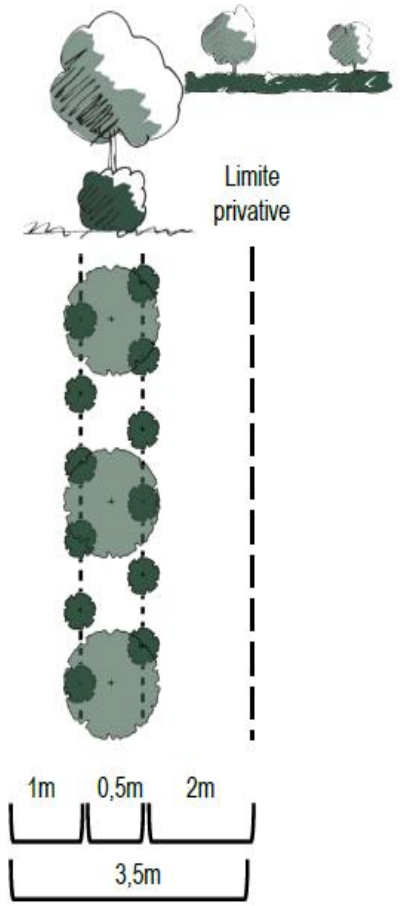
Les arbres doivent être plantés entre deux lignes de plantations d'arbustes éloignées l'une de l'autre de 50 cm. Cet espacement entre les deux lignes d'arbustes est nécessaire pour obtenir une bonne épaisseur végétale et permettre un bon développement des plants.

Puis, il est nécessaire de prévoir, de part et d'autre des lignes de plantations, une largeur minimale d'1m pour l'entretien, et de 2 m si on se situe en limite privative (respect du code civil).

Le choix des essences végétales est ici primordial pour créer ce type de haie. Il faut en effet des arbustes avec une croissance limitée et pouvant facilement être taillés afin de conserver une forme de haie basse. Pour les sujets arborés, il est important de choisir des essences avec un fort développement afin de conserver des vues sous le houppier. La palette végétale ci-dessous ou dans l'OAP bocage préconise des essences respectant ces besoins.

Les essences d'arbres et d'arbustes préconisées pour les haies basses avec arbres sont à consulter dans l'OAP thématique « Bocage ».

Principe de plantation d'une haie basse avec arbres



Prescriptions :

Les espaces de stationnement

Au-delà des haies à planter en limite du site, les espaces de stationnement seront préférentiellement situés entre ces haies et les futurs bâtiments de la zone d'activités. Ainsi, leur retrait effectif sera augmenté, limitant ainsi leur impact visuel. Ces parkings devront au maximum être perméables pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales. Plusieurs solutions existent : les pavés aux joints plus ou moins larges mais toujours enherbés (1, 2), des bandes enherbées entre bandes de roulement de différents matériaux possible (enrobé, pavés ; 5,7…), des copeaux bois (3), des dalles mêlant béton et enherbements (4, 6, 8)…

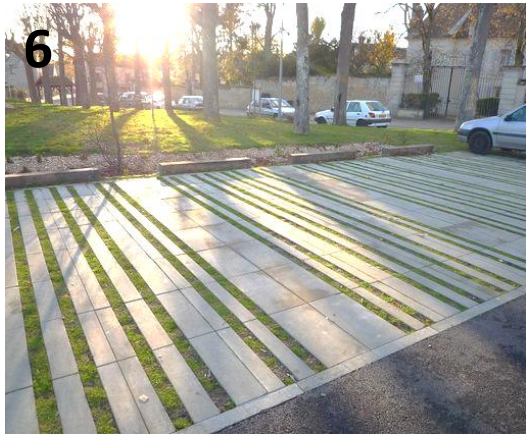
















Prescriptions :

Urbanisme et architecture

Les implantations du bâti seront privilégiées à la perpendiculaire des voies afin d'atténuer l'effet de masse potentiel des constructions et de donner une visibilité à un maximum d'entreprises.

Les pignons des immeubles qui se donneront à voir de puis la route seront tout particulièrement travaillés architecturalement, en évitant les façades aveugles.

Les volumétries des bâtiments les plus proches seront façonnées en « escalier » de manière à ce que la partie la plus proche soit la plus basse et impacte visuellement le moins possible le long de la voie.

Les matériaux naturels et durables seront privilégiés, leur aspect sera harmonieux avec celui des immeubles adjacents. Les clôtures seront systématiquement doublées de haies d'essence locales

Les éléments destinés aux énergies renouvelables ainsi que tout autre dispositif technique, seront composés avec l'architecture du bâtiment dès sa conception. Ces éléments techniques (ventilation, climatisation, cheminées diverses…) seront intégrés autant que possible dans le volume du bâtiment.

Au sein de son unité foncière, le bâtiment s'implantera de préférence en limite séparative ou de rue afin d'optimiser au mieux l'espace libre.

Afin de ne pas dénaturer le paysage de la rue, les aires de stockage seront situées sur l'arrière des bâtiments, sauf impossibilité technique due aux exigences de l'activité en place. En cas d'impossibilité technique, les aires de stockage seront accompagnées côté espace public, d'une haie vive d'essences locales ou de tout dispositif d'intégration paysagère qualitatif.

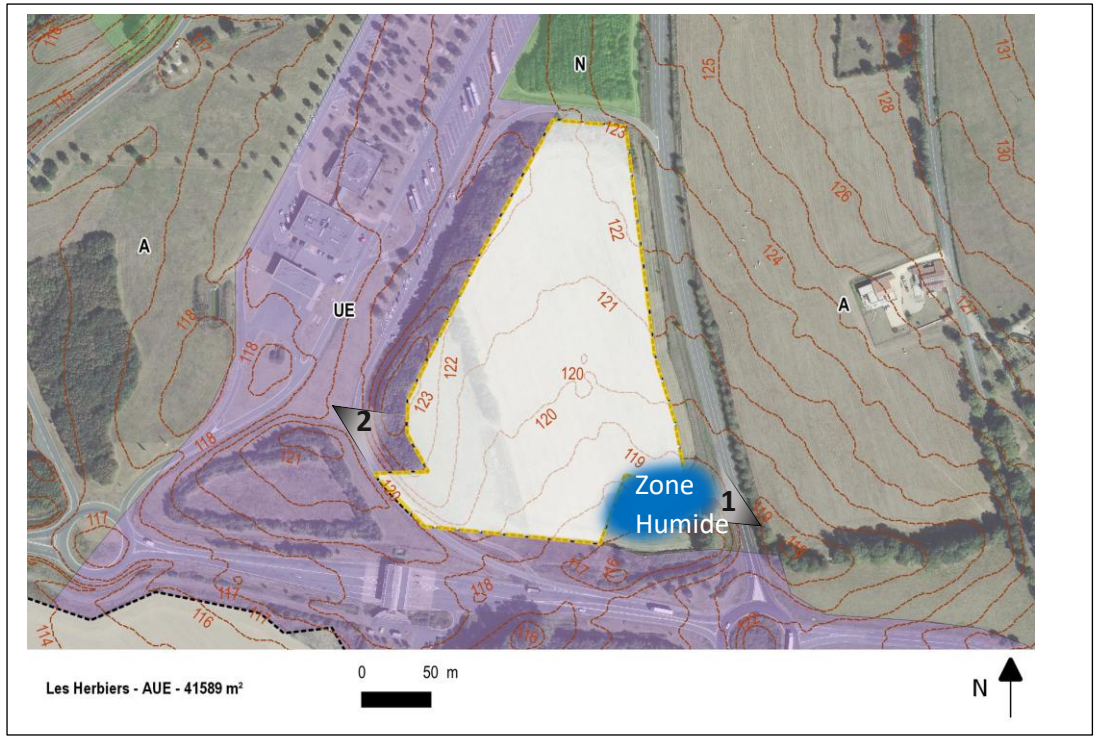
Un règlement de lotissement (ou cahier des charges de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères) à l'échelle de l'opération globale pourra assurer la mise en œuvre de ces différentes exigences.











OAP n°2

Caractéristiques principales

Localisé à proximité de l'autoroute A 87, juste après la barrière de péage mais en continuité de l'aire des Herbiers, ce site bénéficie d'une visibilité importante.

Bordé par la RD 755 à l'est, il peut être facilement desservi.

Il présente également (mais hors site) à l'ouest, une zone tampon plantée qui compose un boisement relativement important.

Dans le site, quelques éléments paysagers (arbres isolés) présentent un intérêt particulier, par ailleurs, il est à noter une déclivité assez importante se déployant du nord vers le sud (partie basse).







Périmètre zone AUE

Périmètre de prescription OAP

OAP n°2

Prescriptions :

La desserte (une entrée unique au nord et une sortie unique au sud) du site s'effectuera principalement par la RD 755 à l'est. Les véhicules seront donc amenés à utiliser le rond-point au sud et la bretelle d'accès à l'aire de repos à l'ouest pour pouvoir arriver dans le bon sens de circulation et entrer sur le site.

Un carrefour pourra être également aménagé sur la RD (rond-point ou tourne à gauche) si ces exigences s'avèrent trop contraignantes.

La végétation en place sera conservée. Des plantations sous forme d'alignement d'arbre à l'est et au sud, et sous forme de petit boisement au nord, seront réalisées sur le pourtour du site afin de bien intégrer les futures constructions.



OAP n°3

Caractéristiques principales

Localisé en continuité d'une zone d'activités existante (L'Aurière), ce site est desservi à l'est par une voie en attente de prolongement.

Une petite voie non bitumée longe les parcelles à l'ouest.

Le site borde au sud la RD 160 qui est plantée d'arbres d'alignement côté zone d'activités.





OAP n°3



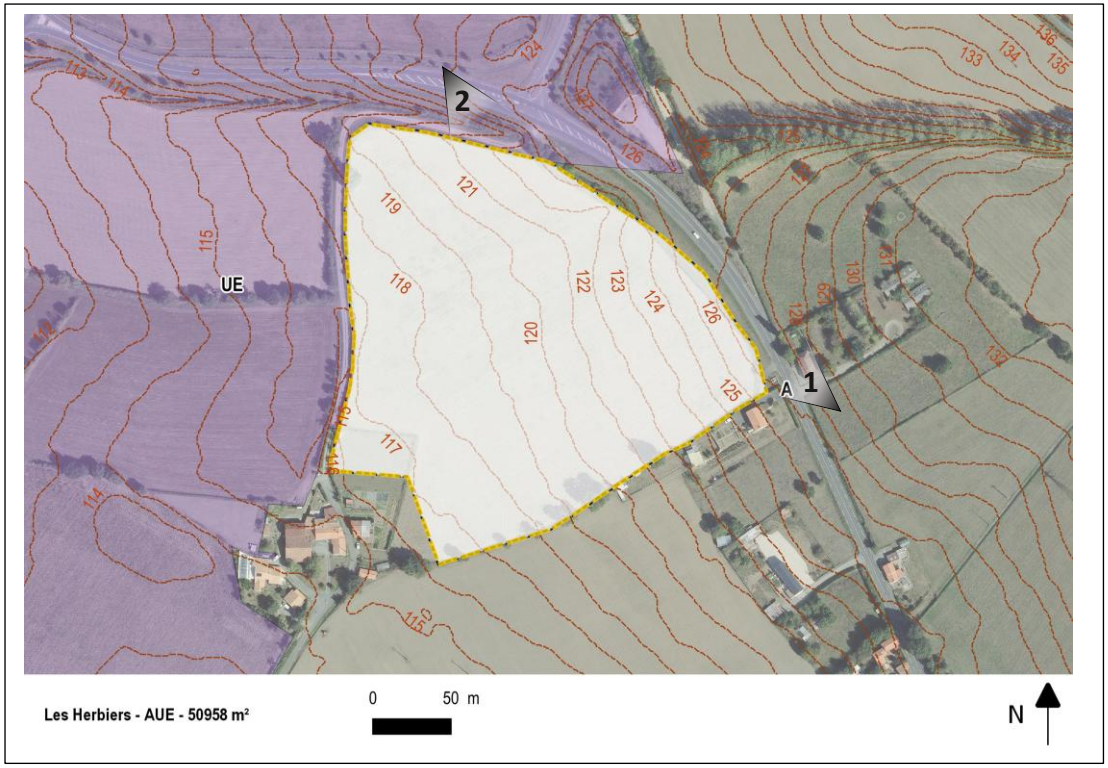
Prescriptions :

Un accès unique sera aménagé par le biais de la voie en attente à l'est sur la zone d'activités existante.

La présence végétale (haies bocagères et arbres isolés) sera conservée et complétées à l'ouest par la plantation d'alignements d'arbres qui permettront de bien intégrer paysagèrement les futures constructions.

Périmètre zone AUE

Périmètre de prescription OAP



OAP n°4

Caractéristiques principales

Ce site vient prolonger au sud une zone d'activités existante (La Vergnaie) et est bordé par l'avenue de l'Europe.

Il ne présente pas de végétation arborée ni à l'intérieur ni sur ses pourtours, et se donne donc à voir des différentes voies de circulation qui le bordent.

Il présente également une déclivité importante se déployant de l'est vers l'ouest.

Un petit écart composé d'habitations est présent au sud-ouest de l'emprise.







OAP n°4

Prescriptions :

La desserte du site s'effectuera par le biais de l'opération en cours de réalisation à l'ouest.

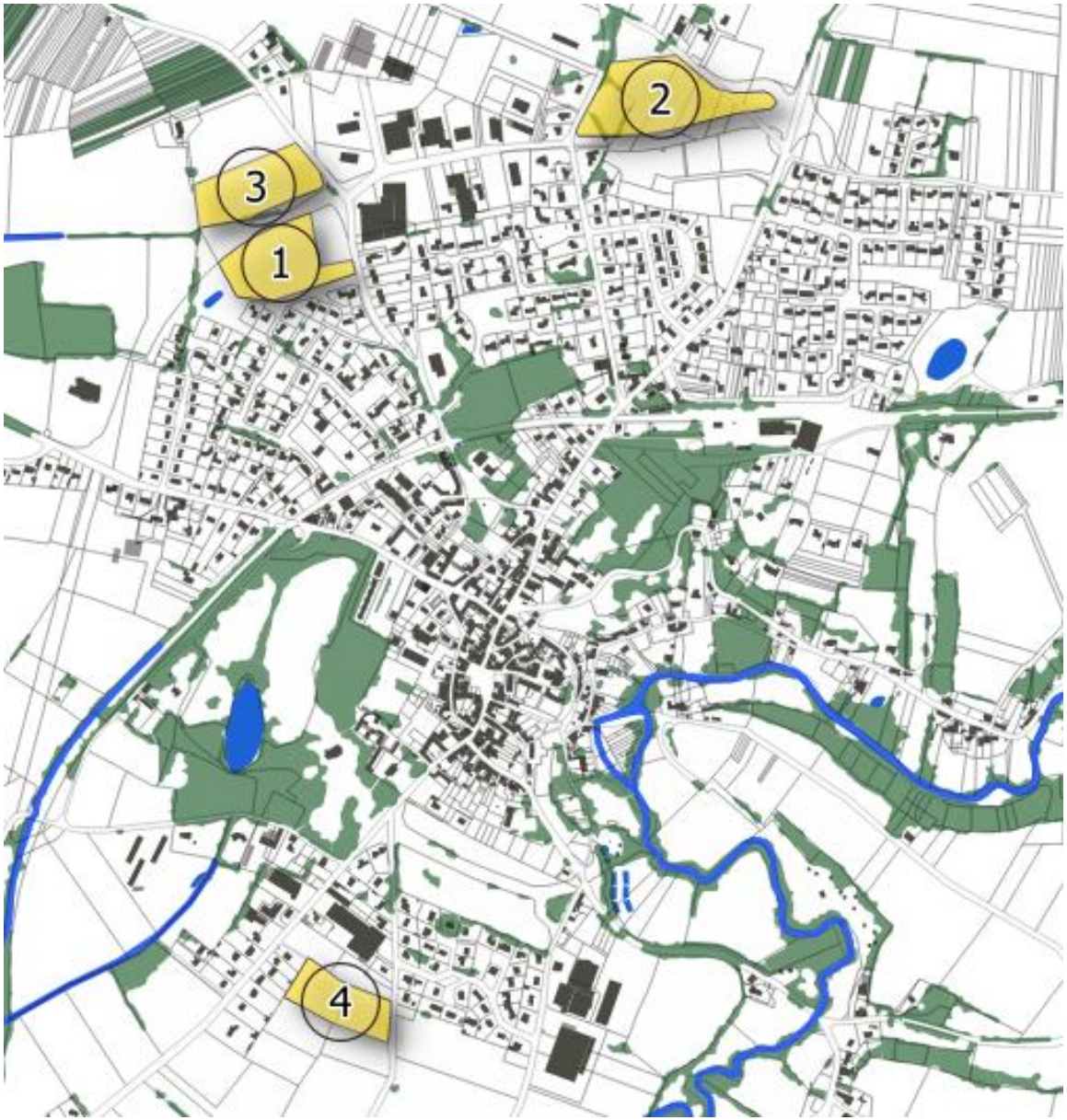
Un alignement d'arbres sera planté le long de l'avenue ainsi que sur les franges sud du site afin d'intégrer paysagèrement les constructions sans les masquer.

La bonne cohabitation avec les habitations de l'écart situé au sud-ouest sera assurée par le biais de haies plantées. Celles-ci se déploieront également ensuite en direction du nord le long de la limite ouest avec la zone en cours de construction, afin d'atténuer l'effet massif de ces différentes opérations.

Périmètre zone AUE

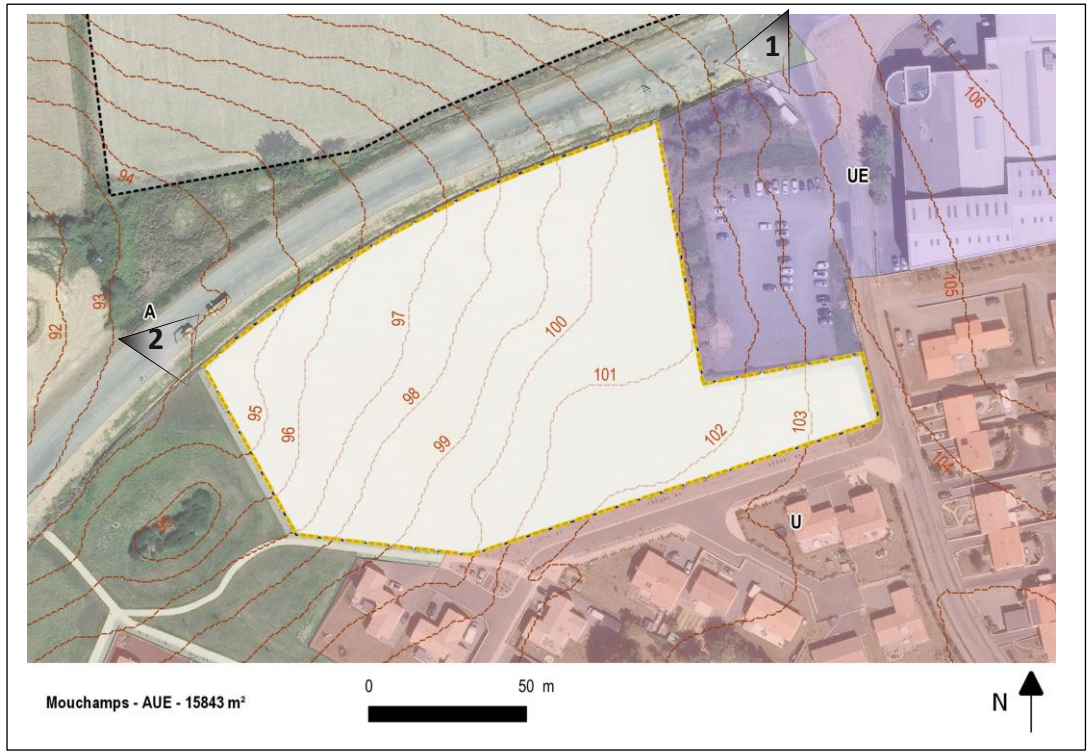
Périmètre de prescription OAP

MOUCHAMPS



- plan sans échelle -

Mouchamps



OAP n°1

Caractéristiques principales

Le site prolonge vers l'ouest une zone d'activités existante et est implanté le long de la route de Vendrennes. Une zone de stationnement, appartenant à l'entreprise située à l'est, crée une petite enclave dans la parcelle.

Un lotissement d'habitations a été construit récemment au sud de la parcelle.

Il présente une forte déclivité descendante d'est en ouest.

Aucune plantation n'est présente à l'intérieur ni sur son pourtour.







Périmètre zone AUE

Périmètre de prescription OAP

OAP n°1

Prescriptions :

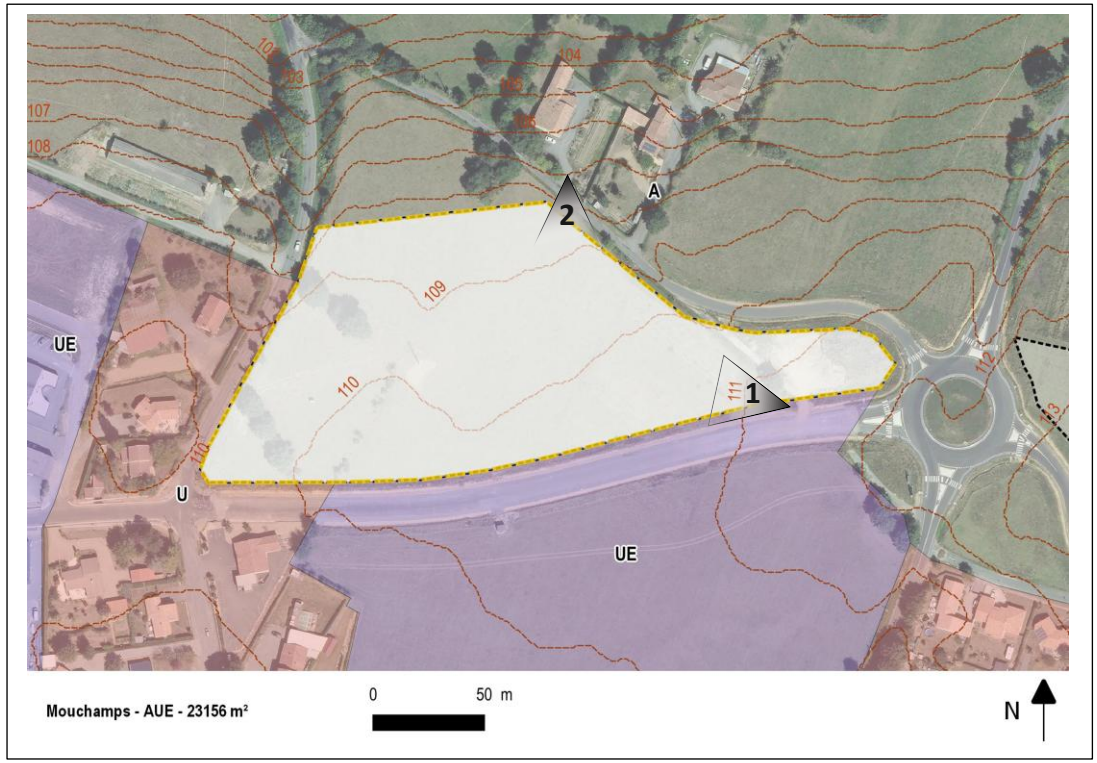
Un accès unique sera aménagé par le biais de la rue Jean Yole à l'est du site.

Un alignement d'arbres sera planté le long de la route de Vendrennes ainsi que sur les franges ouest du site afin d'intégrer paysagèrement les constructions sans les masquer.

Le pourtour du parc de stationnement existant sera également planté de haies basses.

Le long des habitations existantes au sud, des haies bocagères permettront d'assurer une bonne cohabitation entre activités économiques et habitat.

Une connexion avec la liaison douce existante au sud pourra être envisagée.



OAP n°2

Caractéristiques principales

Le site est localisé au nord d'une voie de contournement du bourg de Mouchamps et bénéficie d'une bonne visibilité.

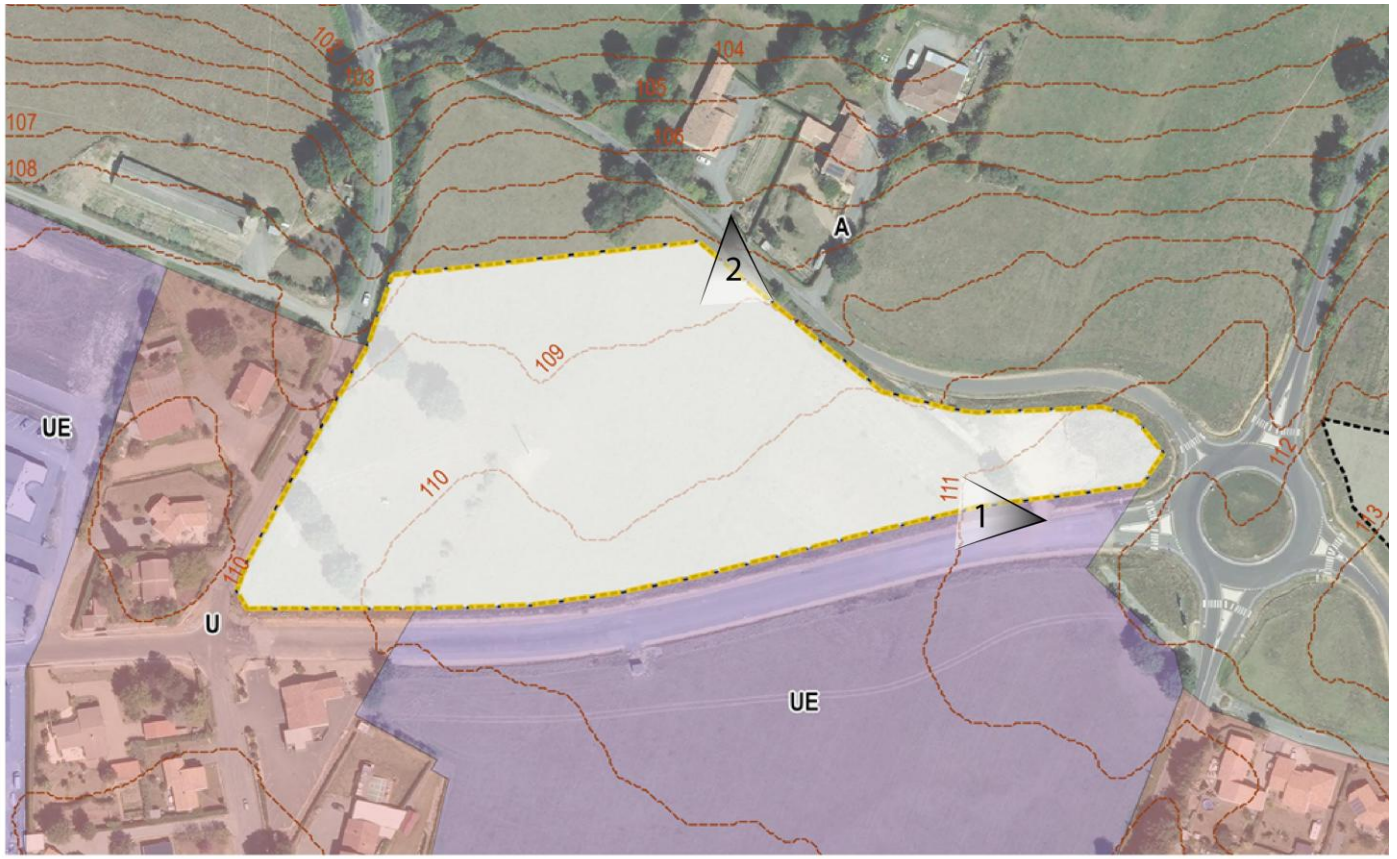
Il présente quelques arbres à l'ouest.

Il est également bordé de maisons d'habitation à l'ouest.

Une exploitation agricole est présente au nord-ouest du site.







Périmètre zone AUE

Périmètre de prescription OAP

OAP n°2

Prescriptions :

L'accès s'effectuera à l'est par le biais de la rue de Beaulieu.

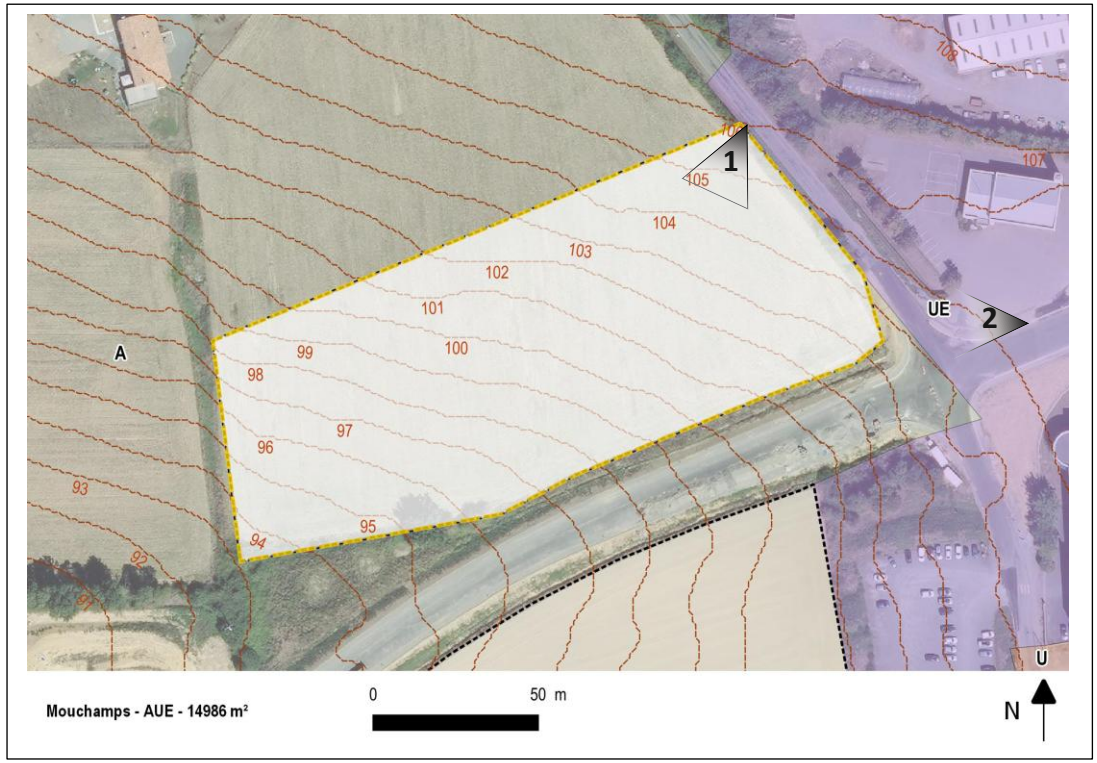
La surface identifiée comme humide sera compensée selon les règles en vigueur si l'aménagement l'impacte.

Afin de réduire ces impacts, une haie sera plantée de long de la rue de l'Industrie et de la rue du Breuil.

L'imperméabilité des parcelles sera limitée aux strictes nécessités d'emprises de construction et de circulation des véhicules.

Afin de limiter l'impact visuel du bâti, une implantation des constructions perpendiculaire à la rue de l'Industrie sera favorisée.

Le parti pris d'aménagement tiendra compte du périmètre de réciprocité éventuel défini par le bâtiment agricole au nord du site.



OAP n°3

Caractéristiques principales

Le site prolonge vers l'ouest une zone d'activités existante et est implanté le long de la route de Vendrennes.

Il présente une forte déclivité de nord-est en sud-ouest.

Aucune plantation n'est présente à l'intérieur mais un petit massif arboré est présent au sud le long de la route de Vendrennes.







OAP n°3

Prescriptions :

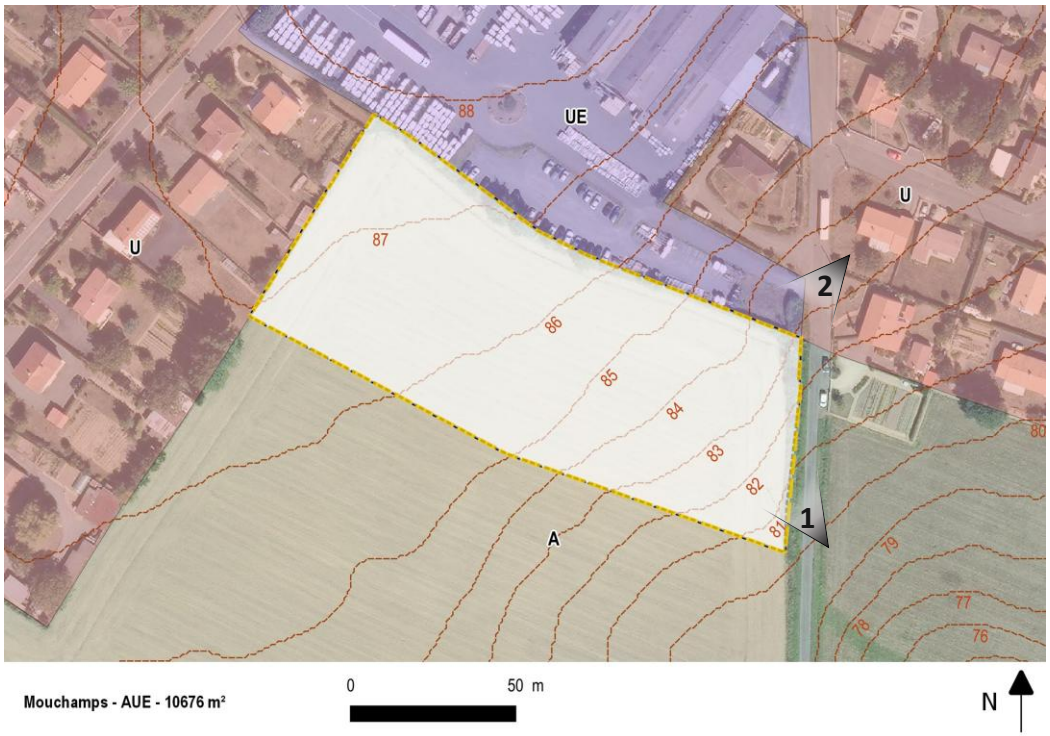
Un accès unique sera aménagé par le biais de la rue existante à l'est du site.

Un alignement d'arbres sera planté le long de la route de Vendrennes ainsi que sur les franges ouest du site afin d'intégrer paysagèrement les constructions sans les masquer.

Au nord, des haies bocagères permettront d'assurer une bonne cohabitation entre activités économiques et l'habitat situé plus au nord.

Périmètre zone AUE

Périmètre de prescription OAP



OAP n°4

Caractéristiques principales

Le site prolonge vers le sud un site occupé par une entreprise existante et est implanté le long de la rue de la Foliette.

Il présente une déclivité relativement importante d'est en ouest et jouxte à l'ouest une zone d'habitat.

La présence végétale est très limitée, voire inexistante.







Périmètre zone AUE

Périmètre de prescription OAP

OAP n°4

Prescriptions :

Un accès unique sera aménagé par le biais de la rue de la Foliette à l'est du site. Si cette zone est vouée à l'extension de l'entreprise au nord, un prolongement des voies internes pourra également être mis en œuvre.

Un alignement d'arbres sera planté le long de la rue de la Foliette afin d'intégrer paysagèrement les constructions sans les masquer ainsi que des haies bocagères sur la frange sud du site pour améliorer l'insertion des constructions dans l'environnement. À l'ouest, des haies basses permettront d'assurer une bonne cohabitation entre activités économiques et l'habitat situé plus à l'ouest.

Cette opération prendra en compte la gestion des eaux pluviales du site ainsi que celle de l'urbanisation déjà en place au nord.

SAINT MARS LA REORTHE



- *plan sans échelle* -

Saint-Mars-la-Réorthe



OAP n°1

Caractéristiques principales

Le site est localisé en prolongement d'une zone d'activités existante en bordure des RD 752 et 79, et d'un rond-point.

Il présente une déclivité importante descendante du sud vers le nord (RD 79).

Quelques éléments de paysage intéressants sont présents au sud, mais également le long de la RD 79.





Saint-Mars-la-Réorthe

OAP n°1



Périmètre zone AUE

Périmètre de prescription OAP

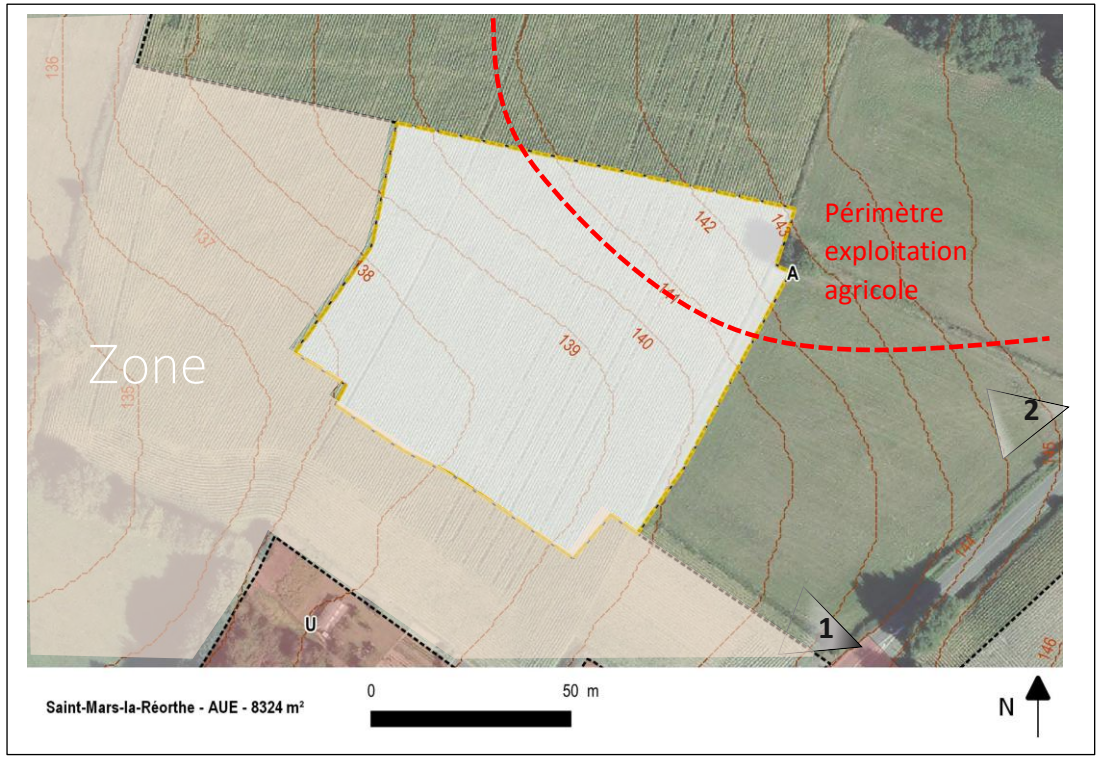
Prescriptions :

Un accès unique sera aménagé au nord sur la RD 79, il sera combiné avec la voie qui fait face au site afin de limiter les entrées/sorties sur la RD. Un dégagement de visibilité devra être réalisé afin d'améliorer les conditions de sécurité. L'accès devra répondre aux caractéristiques de sécurité routière notamment en termes de visibilité.

Un alignement d'arbres sera planté le long de la RD 79 afin d'intégrer paysagèrement les constructions sans les masquer, il s'appuiera d'abord sur les arbres présents le long de la route et complètera avec des plantations nouvelles.

Les haies bocagères de la frange sud du site seront également conservées et renforcées pour améliorer l'insertion des constructions dans l'environnement. À l'ouest, les arbres existants conservés permettront d'assurer une bonne intégration paysagère pour cette entrée de bourg.

Une connexion du site vers la liaison douce de la RD 752 sera assurée.



OAP n°2

Caractéristiques principales

Le site est localisé en prolongement d'une zone AU à vocation d'habitat.

Au nord une exploitation agricole crée un périmètre de réciprocité rendant inconstructible la partie nord du terrain.

Très peu de végétation est présente si ce n'est un arbre isolé en partie nord-est du site.







Périmètre zone AUE

Périmètre de prescription OAP

OAP n°2

Saint-Mars-la-Réorthe

Prescriptions :

Le site est programmé pour accueillir une activité hôtelière.

Les accès s'effectueront par le biais de la voie de desserte de l'opération d'habitat qui s'organisera de part et d'autre de l'hôtel.

Les franges nord et est seront plantées de haies bocagères, permettant à la construction de s'intégrer dans son environnement et de présenter une entrée de bourg paysagée. Une épaisseur arborée plus importante sera prévue dans la zone non constructible, cette zone pourra également accueillir des espaces de stationnement paysagés.

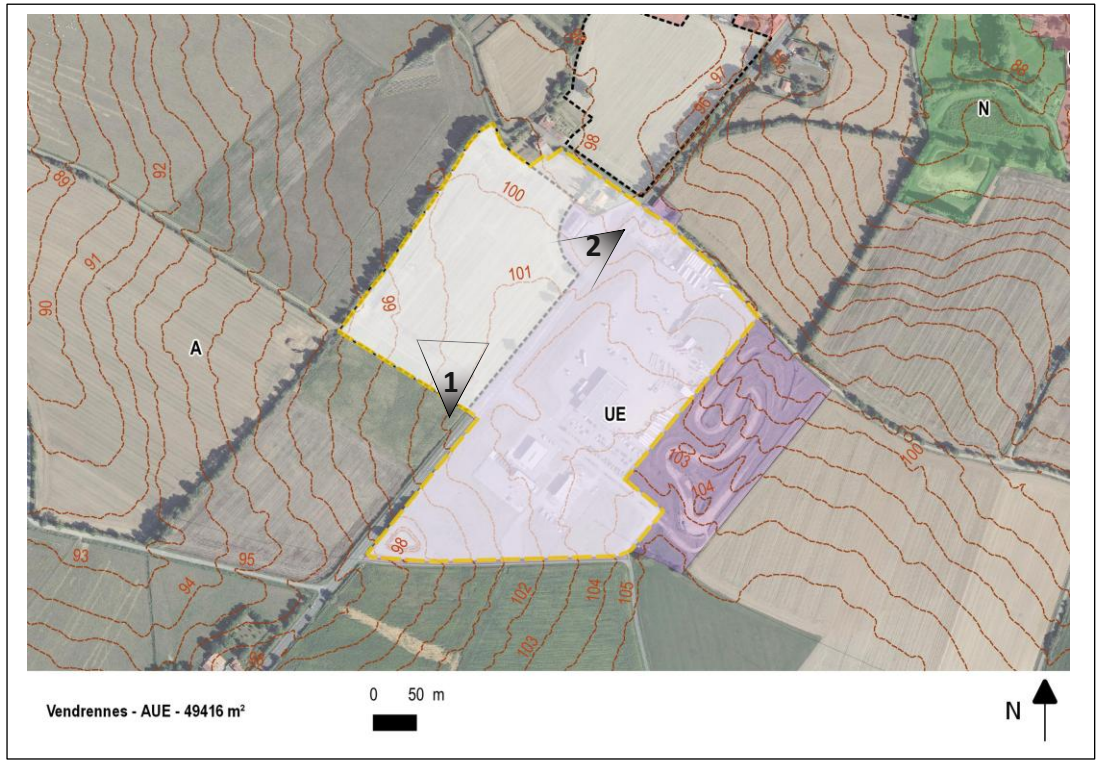
A l'ouest en limite de parcelles d'habitation du futur lotissement, une haie basse sera plantée.

VENDRENNES



- *plan sans échelle* -

Vendrennes



OAP n°1

Caractéristiques principales

Le site est localisé au sud du bourg le long de la RD 160, il fait face à une zone d'activités déjà en place.

Au nord, quelques habitations sont présentes, ainsi qu'un bâtiment d'activité à proximité de la route.

La frange nord-ouest est plantée d'une haie le long du chemin rural. Quelques arbres sont présents le long de la RD 160.

Ce secteur, à l'origine impacté par une inconstructibilité sur 75 mètres de part et d'autre de la RD 160, a fait l'objet d'une étude de dérogation dite « Loi Barnier » (voir document en annexe du PLUiH). Les prescriptions qui suivent sont issues de cette étude.







Périmètre zone AUE

Périmètre de prescription OAP

OAP n°1

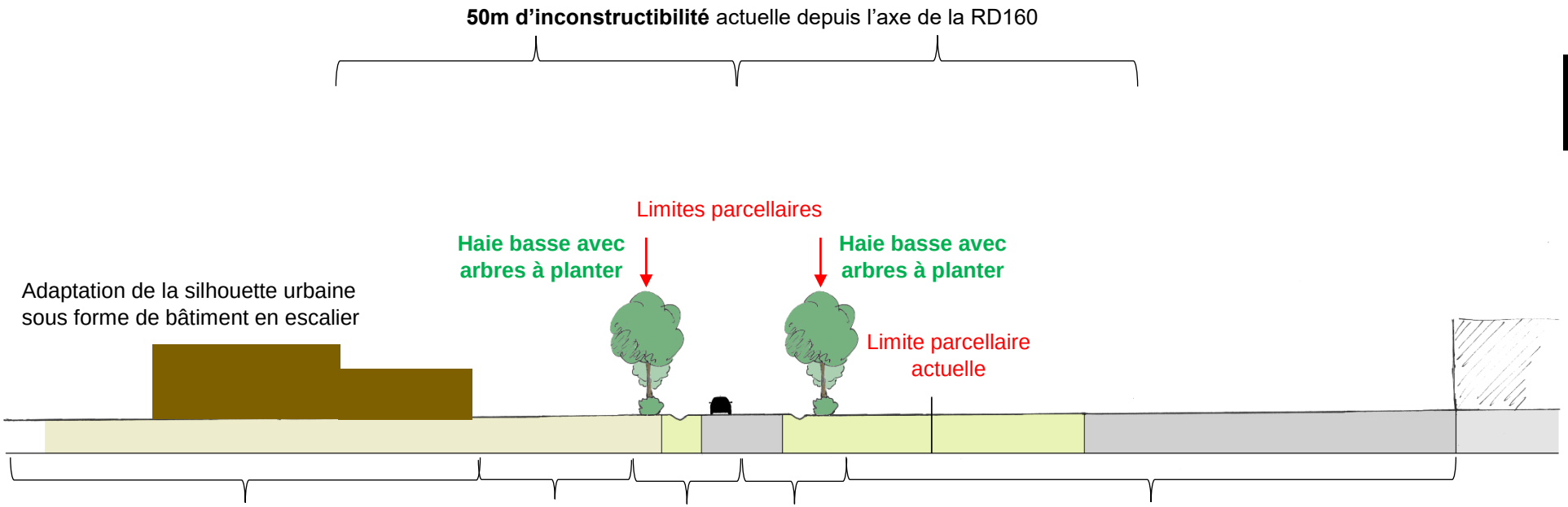
Prescriptions :

L'objectif de cette orientation est de prescrire un aménagement d'ensemble prenant également en compte la zone d'activités existante (zonage UE) située au sud-est du site concerné par le zonage AUE.

Un carrefour paysagé sera aménagé afin de marquer l'entrée du site économique et d'organiser les flux, il permettra également de ralentir la vitesse des véhicules à l'approche du bourg de Vendrennes. Il conviendra d'aménager un double tourne à gauche avec celui existant et d'étudier la possibilité d'intégrer l'accès de l'entreprise déjà en place par la ZAE.

Les abords de la route départementale seront plantés de haies basses ponctuées d'arbres, afin de préserver une visibilité sur les activités économiques situées en second plan. Les bâtiments seront implantés perpendiculairement à la RD afin de limiter l'impact visuel de gabarits potentiellement importants des futurs bâtiments et de préserver une transparence vers le paysage lointain.

Secteur AUE et UE
Coupe de principe de plantation et d'implantations du bâti *(sans échelle)*



Prescriptions :

Paysage

Afin d'intégrer les actuelles et futures constructions des secteurs AUE et UE, des haies basses avec arbres devront être implantées entre les fossés le long de la RD 160 et ces constructions, ainsi qu'en limite sud du côté d'Essarts-en-Bocage (limite avec les parcelles voisines référencées au cadastre section ZP n°00030/31, et avec le chemin du Petit Pot).

Par ailleurs, en lien avec l'implantation en point haut, il est préconisé de planter des haies perpendiculairement à la RD 160, en accompagnement des futurs bâtiments.

Les haies basses avec arbres, composées d'une strate arbustive basse et d'une strate arborée discontinue, permettent d'accompagner visuellement le bâti. En effet, par l'emplacement des arbres à quelques mètres les uns des autres, des vues existent toujours à travers les haies.

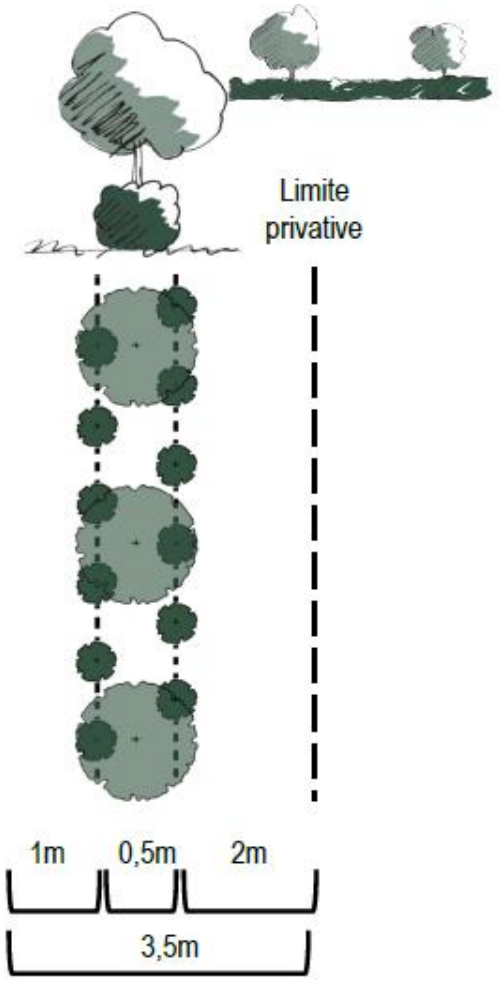
Les arbres peuvent être plantés de façon régulière ou irrégulière, mais jamais à plus de 12 mètres les uns des autres, et ce afin de conserver un certain séquencement arboré.

Les arbres doivent être plantés entre deux lignes de plantations d'arbustes éloignées l'une de l'autre de 50 cm. Cet espacement entre les deux lignes d'arbustes est nécessaire pour obtenir une bonne épaisseur végétale et permettre un bon développement des plants.

Puis, il est nécessaire de prévoir, de part et d'autre des lignes de plantations, une largeur minimale d'1 m pour l'entretien, et de 2 m si se situe en limite privative (respect du code civil).

Le choix des essences végétales est ici primordial pour créer ce type de haie. Il faut en effet des arbustes avec une croissance limitée et pouvant facilement être taillés afin de conserver une forme de haie basse. Pour les sujets arborés, il est important de choisir des essences avec un fort développement afin de conserver des vues sous le houppier. La palette végétale présentée dans l'OAP « Bocage » préconise des essences respectant ces besoins.

Principe de plantation d'une haie basse avec arbres



Prescriptions :

Les espaces de stationnement

Au-delà des haies à planter en limite du site, les espaces de stationnement seront préférentiellement situés entre ces haies et les futurs bâtiments de la zone d'activités. Ainsi, leur retrait effectif sera augmenté, limitant ainsi leur impact visuel. Ces parkings devront au maximum être perméables pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales. Plusieurs solutions existent : les pavés aux joints plus ou moins larges mais toujours enherbés (1, 2), des bandes enherbées entre bandes de roulement de différents matériaux possible (enrobé, pavés ; 5, 7…), des copeaux bois (3), des dalles mêlant béton et enherbements (4, 6, 8)…

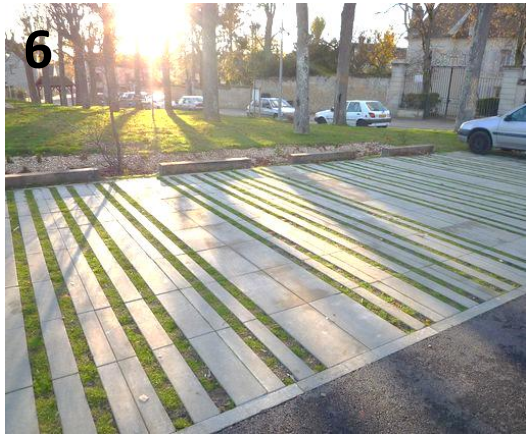
















Prescriptions :

Urbanisme et Architecture

Les implantations du bâti seront privilégiées à la perpendiculaire des voies afin d'atténuer l'effet de masse potentiel des constructions et de donner une visibilité à un maximum d'entreprises.

Les pignons des immeubles qui se donneront à voir de puis la route seront tout particulièrement travaillés architecturalement, en évitant les façades aveugles.

Les volumétries des bâtiments les plus proches seront façonnées en « escalier » de manière à ce que la partie la plus proche soit la plus basse et impacte visuellement le moins possible le long de la voie.

Les matériaux naturels et durables seront privilégiés, leur aspect sera harmonieux avec celui des immeubles adjacents.

Les clôtures seront systématiquement doublées de haies d'essence locales.

Les éléments destinés aux énergies renouvelables ainsi que tout autre dispositif technique, seront composés avec l'architecture du bâtiment dès sa conception. Ces éléments techniques (ventilation, climatisation, cheminées diverses…) seront intégrés autant que possible dans le volume du bâtiment.

Au sein de son unité foncière, le bâtiment s'implantera de préférence en limite séparative ou de rue afin d'optimiser au mieux l'espace libre.

Afin de ne pas dénaturer le paysage de la rue, les aires de stockage seront situées sur l'arrière des bâtiments, sauf impossibilité technique due aux exigences de l'activité en place.

En cas d'impossibilité technique, les aires de stockage seront accompagnées côté espace public, d'une haie vive d'essences locales ou de tout dispositif d'intégration paysagère qualitatif.

Un règlement de lotissement (ou cahier des charges de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères) à l'échelle de l'opération globale pourra assurer la mise en œuvre de ces différentes exigences.







