

Elaboration du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

3. Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) sont définies à l'article L 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme :
« *Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.* »

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et Développement Durables, ces OAP ont pour objectif d'apporter des précisions sur les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Document réglementaire complétant les dispositions contenues dans le règlement et le plan de zonage, les OAP s'inscrivent dans une perspective pré-opérationnelle, sans que les conditions de procédures, ni de montage financier, ne soient connues. Elles établissent des éléments de projet tant pour les extensions d'urbanisation que pour les orientations de renouvellement urbain, ces deux approches étant nécessairement complémentaires entre elles.

Leur finalité est de présenter un cadre de réflexion et d'intentions dans lequel prendront place les futures opérations d'aménagement. Les OAP sont bien des orientations et non des projets, ainsi leur représentation se veut schématique. Il s'agit d'indiquer les principes d'aménagement avec lesquels les travaux ou opérations doivent être compatibles.

Ces principes constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement tout en laissant une marge de manœuvre aux équipes municipales, opérateurs et concepteurs. Ainsi, l'opérateur devra intégrer ces intentions tout en les adaptant aux détails de la configuration des lieux.

En application de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations, sur les espaces publics ou privés, doivent être compatibles avec les OAP, c'est-à-dire que les futures opérations d'aménagement ou de constructions doivent en respecter les principes et assurer la mise en œuvre de ces orientations. Elles ne doivent pas prévoir des dispositions,



Sommaire

1. O.A.P. relatives aux déplacements à l'échelle de l'agglomération	p 4
♦ O.A.P. Déplacements à l'échelle de l'agglomération : principes de liaisons à assurer, à sécuriser	p 5
♦ O.A.P. Déplacements à l'échelle du secteur AU localisé entre le centre-bourg et le lotissement du Puits Rose	p 6
1) Principes généraux de liaisons d'intérêt général à créer sur le secteur	p 6
2) Principes généraux de la voie de liaison structurante à créer sur le secteur	p 7
2. O.A.P. générales relatives aux secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat :	p 8
♦ Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et programmation de la production de logements des secteurs à urbaniser	p 9
3. O.A.P. relatives aux secteurs à enjeux urbains	p 11
♦ Secteurs à vocation principale d'habitat (OAP 1 à 10a)	
♦ Secteur à vocation d'intérêt collectif (OAP 10b)	
♦ Secteur à vocation d'activités économiques (OAP 11)	
♦ Dispositions générales relatives aux secteurs à vocation principale d'habitat	p 13
♦ Dispositions spécifiques par secteur à vocation principale d'habitat (OAP1 à 10a)	p 21
♦ Dispositions spécifiques au secteur d'intérêt collectif (OAP10b)	p 44
♦ Dispositions spécifiques au secteur destiné aux activités économiques (OAP11)	p 46
♦ NOTA Légende commune aux O.A.P. sectorielles	p 48



1. O.A.P.

relatives aux déplacements à l'échelle de l'agglomération



●●●●● Continuité de cheminement "doux" (piéton / cycle) structurant à assurer

■ Partie de cheminement "doux" permettant l'accès par véhicule léger (voiture) aux parcelles riveraines situées au Sud du chemin

▬▬ Voie de liaison routière et par cheminement "doux" à réaliser à double sens de circulation

▬▬ Voie de liaison routière à sens unique de circulation et continuité de cheminement "doux" à réaliser

} Voir planche suivante

NOTA. Tracé de voirie indicatif, pouvant être reprécisé par l'aménageur du secteur concerné.



Les accès directs ne pourront être admis sur la voie à double sens de circulation, à condition d'être jumelées et de n'être créés que sur un seul côté de la voirie.
Egalement, des niches de stationnement ne sont admises que sur un seul côté de la voirie



Voie à double sens de circulation

<p>espace de circulation sécurisée des cycles et des piétons devant être traité en "site propre", accompagné d'un traitement paysager Niches de stationnement et accès directs : voir commentaires ci-dessus Largeur minimale du cheminement "doux" : 3 m</p>	<p>chaussée à double sens de circulation devant être adaptée à la circulation de véhicules longs (cars) Largeur : 5,5 à 6 mètres (sauf largeur de voirie dans les girations à adapter)</p>	<p>espace de circulation sécurisée des cycles et des piétons devant être traité en "site propre", accompagné d'un traitement paysager Niches de stationnement et accès directs : voir commentaires ci-dessus Largeur minimale du cheminement "doux" : 3 m</p>
---	---	---

Emprise globale requise : 16 mètres

NOTA
Les tracés de voie sont indicatifs et peuvent être reprecisés par l'aménageur ou les aménageurs. Les largeurs de voirie doivent être respectées, les principes de traitement peuvent être légèrement adaptés à l'aménagement du secteur.
La voie à sens unique pourra être traitée en voie "partagée", devant prévoir un espace de dégagement pour les piétons et les cycles.

Voie à sens unique de circulation

<p>espace de circulation sécurisée des cycles et des piétons devant être traité en "site propre", accompagné d'un traitement paysager Stationnement et accès directs à exclure le long de cette voie Largeur minimale du cheminement "doux" : 3 m</p>	<p>chaussée à sens unique de circulation devant être adaptée à la circulation de véhicules longs (cars) Largeur : 4 à 5 mètres</p>
--	---

Emprise globale requise : 10 mètres



2. O.A.P. générales

relatives aux secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat :

**Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et
programmation de la production de logements
des secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat**



ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURES À L'URBANISATION ET PROGRAMMATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DES SECTEURS A URBANISER À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser, doit respecter l'échéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation des secteurs à urbaniser, présenté en page suivante et illustré par le document graphique ci-contre.

Ainsi, les ouvertures à l'urbanisation des zones à urbaniser doivent être compatibles avec cet échéancier.

Rappel :

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU doit en outre être justifiée au regard des besoins en logements définis par le PADD et des "capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones" (cf. article L.153-38 du code de l'urbanisme).

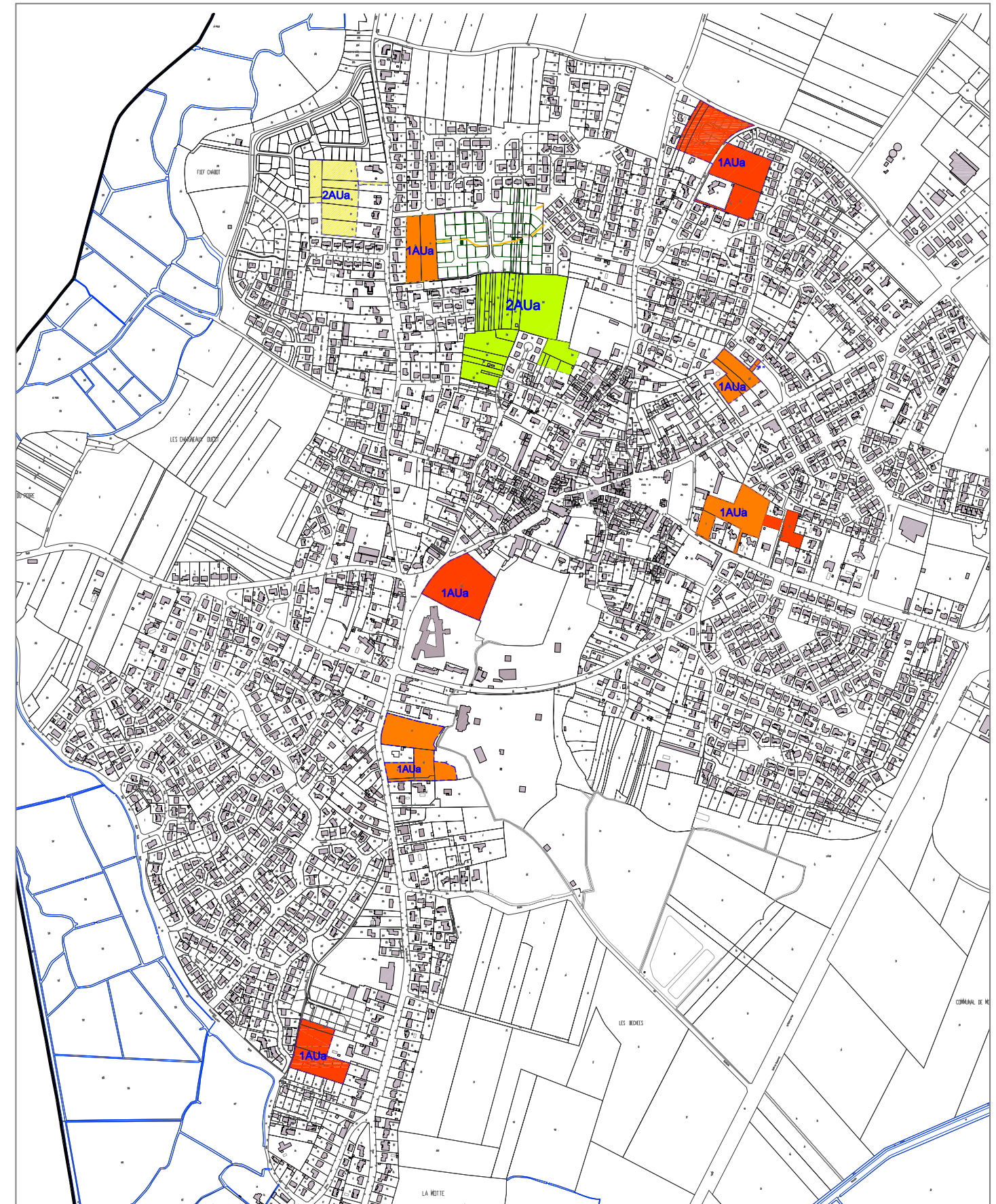
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AUa		
	Surfaces ⁽¹⁾ des zones AUa	Nb logements
COURT MOYEN TERME (sur 4 ans : 2019-2022) <i>dont 36 logements sur des opérations en cours sur des zones AUa, représentant une surface de 16 335 m²</i>	35133	77
MOYEN TERME (sur 3 ans : 2023-2025)	43007	104
LONG TERME (sur 3 ans : 2026-2029)	34044	78
LONG TERME (+ de 10 ans sauf cas particulier) *	13357	31

* Cas particulier pouvant justifier d'une anticipation d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur 2AUa :

L'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie de ce secteur 2AUa (route de Fontaine) pourra être anticipée long terme et à moins de 10 ans à compter de la date d'approbation du PLU, si son utilité peut être justifiée :

- ◇ au regard de la production effective de logements ou la production engagée de logements (permis en cours de validation, permis validés, opérations en cours), jugée sensiblement inférieure aux objectifs définis par le PADD,
- ◇ si ce secteur présente une capacité à mobiliser tout ou partie du foncier pour son urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur respectera les dispositions de



1. Remarque : les surfaces mentionnées dans le présent tableau correspondant à celles des zones AUa délimitées sur le règlement graphique. Ces surfaces peuvent englober des surfaces "non aménageables" (exemple : espace déjà bâti, voie existante...). Ces surfaces sont à distinguer des surfaces aménageables (permettant l'aménagement du secteur (viabilisation, réalisation du programme de constructions...), surfaces aménageables présentées dans le tableau en page suivante.



ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURES À L'URBANISATION ET PROGRAMMATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DES SECTEURS A URBANISER À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (ZONES AUa) [...]

Classement PLU	N° OAP sectorielle	Nom / localisation secteur	Surface aménageable en m ²	Programme	Nombre minimal de logements à réaliser	Densité moyenne en logements/ha	Nombre minimal de logements locatifs sociaux requis en zone AUa (hors secteurs en zone Ua)
Secteurs AU à COURT / MOYEN TERME (2019-2022) sur 4 ans							
1AUa	8	Rue des Cèllets - Sud bourg (en cours)	7156	logements	18	25	
1AUa	6a	Rue du 8 mai - secteur Ouest - Rue des Motettes (en cours)	9179	logements	18	20	
Sous-Total : opérations en cours			16335		36		
1AUa	3	Rte de La Dugeonnière / Impasse des Saules	3520	logements	8	23	
1AUa	6b	Rue du 8 mai - secteur Est	11098	logements	26	23,5	4
1AUa	10 Nord	Rue Nationale - Ilot NORD	3600	logements	7	20	
Sous-total à court / moyen terme			34553		77		4
						19	logements / an
Secteurs AU à MOYEN TERME (2023-2025) sur 3 ans							
1AUa	10 Sud	Rue Nationale - Sud maison Réaumur / Extension liée à l'EPAHD (+ équipements services ?)	7962	logements + logts liés EPAHD (+ équipements services ?)	24	30	100 % des logements
1AUa	7	Route de la Tranche	12370	logements	27	22	6
1AUa	2	Rue du Stade Ouest / Rue de la Dugeonnière	9109	logements	23	25	6
1AUa	9	Reliquat rue Antoine Lavoisier Ouest	7998	logements	19	24	4
1AUa	4	Rue du Pilairon / Route de La Roche-sur-Yon	5012	logements	11	22	
Sous-total à moyen terme			42451		104		40
						35	logements / an
Secteurs AU à LONG TERME (2026-2029) sur 3 ans							
2AUa	Non défini	Rue Albert Deman—Nord du centre-bourg	33004	logements	78	24	18
Sous-total à long terme			33004		78		18
						26	logements / an
Secteurs AU à plus de dix ans OU à long terme (moins de 10 ans) selon cas particulier * (voir commentaires en page précédente)							
2AUa	Non défini	Route de Fontaine NW agglo	13357	logements	31	23	6
* Sous-total à long terme en cas en cas d'anticipation d'ouverture à l'urbanisation justifiée du secteur 2AUa de la route de Fontaine dans les dix années à compter de l'approbation du PLU			46361		109		24
						36	logements / an
TOTAL			123365		290	logements	68
						23,5	logements / ha



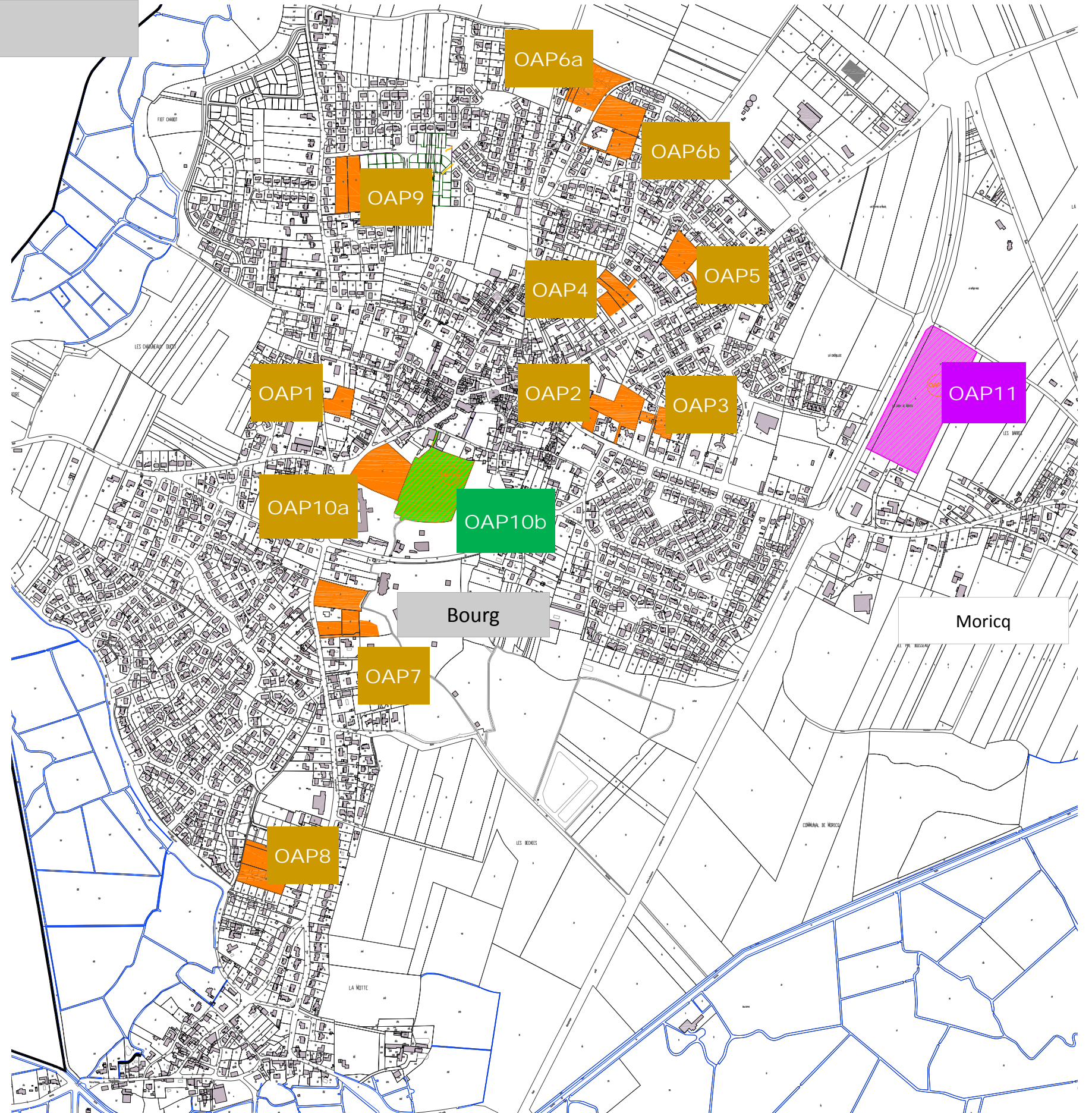
3. O.A.P.

relatives aux secteurs à enjeux urbains

- ◆ Secteurs à vocation principale d'habitat (OAP1 à 10a)
- ◆ Secteur d'intérêt collectif (OAP10b)
- ◆ Secteur destiné aux activités économiques :
extension de la zone commerciale de la Dugeonnière (OAP 11)



Localisation des OAP sectorielles à l'échelle de l'agglomération



- OAPx Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d'**habitat** (et d'activités compatibles avec l'habitat)
- OAPx Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur destiné à être aménagé en **espace d'intérêt collectif**
- OAPx Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur destiné à des **activités économiques**



OAP - **Dispositions générales**
relatives aux secteurs à vocation principale d'habitat

**IDENTIFICATION DES SECTEURS A ENJEUX URBAINS VISÉS PAR DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)****(voir identification sur le règlement graphique du P.L.U.)**

Secteurs concernés par des opérations de renouvellement urbain ou devant être réalisées au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération et soumis à des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques aux secteurs à enjeux urbains :

N° OAP secteur	Identification	Localisation à l'échelle communale	Superficie aménageable estimée* (arrondie - en m ²)
1. Les secteurs de renouvellement urbain			
1	Centre-bourg Ouest - Rue du Moulin du Plessis	Centre-bourg Ouest	3763
2	Rue du Stade - Ilot Ouest	Est du centre-bourg	12629
3	Route de La Dugeonnière / Impasse des Saules	Est du centre-bourg	
4	Rue du Pilairon / Route de La Roche-sur-Yon	Nord-Est du centre-bourg	5568
5	Complément d'urbanisation - route de La Roche-sur-Yon	Nord-Est du centre-bourg	6060
6a	Rue du 8 mai - secteur Ouest - Rue des Motettes	Nord agglomération	9179
7	Rue de la Tranche	Sud centre-bourg	10917
8	Rue des Œillets - Sud bourg (Lotissement "Le Pont du Poiré 2")	Sud agglomération	7156
9	Reliquat rue Antoine Lavoisier Ouest	Nord-Ouest du centre-bourg	7998

* Surface aménageable : surface sans les voies ou espaces bâtis existants devant être conservés



IDENTIFICATION DES SECTEURS A ENJEUX URBAINS VISÉS PAR DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.) SECTORIELLES

(SUITE)

N° OAP secteur	Identification	Localisation à l'échelle communale	Superficie aménageable * estimée (arrondie - en m ²)
2. Les secteurs d'extension urbaine			
6b	Rue du 8 mai - secteur Est	Nord agglomération	11098
10a	Secteur 1AUa - Centre-bourg Sud / Nord de l'EPAHD - rue Nationale	Sud du centre-bourg	11562
10b	Secteur Nc - Centre-bourg Sud - entre la Maison Réaumur et le terrain de camping	Sud du centre-bourg	22290 **

* Surface aménageable : surface sans les voies ou espaces bâtis existants devant être conservés

** OAP10b : secteur seulement aménageable en tant qu'espace naturel d'intérêt collectif (à constructibilité extrêmement limitée)

Avertissement relatif aux zones 2AUa de la route de Fontaine et de la rue Albert Deman

Les deux zones 2AUa, situées respectivement route de Fontaine et rue Albert Deman, sont soumises :

- ◇ aux orientations définies au chapitre 2 (cf. échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser),
- ◇ aux présentes dispositions générales définies ci-après.

Ces dispositions générales s'appliqueront lors de l'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie de ces deux secteurs 2AUa.



MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

Au regard des dispositions spécifiques précisées dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur concerné (cf. [tableau de synthèse en page 20](#)), la valorisation des secteurs visés par des orientations d'aménagement et de programmation pourra être réalisée (en fonction des opportunités foncières) :

- soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur (pouvant être réalisée par tranche),
- soit, le cas échéant, en l'impossibilité de mobiliser simultanément l'ensemble du foncier intégré au périmètre d'étude, dans le cadre d'un aménagement progressif du secteur, à partir des voies publiques existantes et à condition que les aménagements et constructions réalisés ne compromettent pas la desserte et l'aménagement du restant du secteur.

PRODUCTION DE LOGEMENTS

La production de logements sur les secteurs visés par des O.A.P. doit permettre de satisfaire l'essentiel des besoins en logements définis au P.A.D.D. et de plus spécifiquement assurer la production minimale de logements locatifs sociaux.

DES OBJECTIFS DE DENSITÉ MINIMALE MOYENNE DE LOGEMENTS

Rappel orientations du PADD	Objectif sur dix ans
PRODUCTION DE LOGEMENTS	500 à 550
Dont un objectif de production minimale d'environ 15 % de logements locatifs sociaux	75 minimum

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les densités minimales de logements à réaliser pour chacun des secteurs concernés (cf. [tableau de synthèse en page 20](#)).

Le cas échéant, ce nombre minimal de logement peut être précisé par îlot défini au sein des secteurs.

Dans le cadre d'un aménagement progressif des secteurs ou par îlot défini au sein des secteurs, le nombre minimal de logements à réaliser sur la partie du secteur concernée par le projet, sera estimé au prorata de la superficie concernée par l'opération projetée, sous réserve de dispositions spécifiques précisées par l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur concerné.

MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR (SUITE...)

DES OBJECTIFS DE PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Les orientations d'aménagement et de programmation de certains secteurs peuvent définir des objectifs de production minimale de logements locatifs sociaux (cf. [tableau de synthèse en page 20](#)).

Sur les secteurs devant intégrer la création d'au moins 6 logements locatifs sociaux, il conviendra d'assurer la répartition de ces logements locatifs sociaux sur plusieurs îlots bâtis suffisamment distants les uns des autres pour éviter qu'ils ne soient trop groupés, en respectant les modalités suivantes.

N° OAP sectorielle	Nom / localisation secteur	Nombre minimal de logements à réaliser	Logements locatifs sociaux à réaliser (minimum)	Modalités de répartition des logements locatifs sociaux au sein du secteur
--------------------	----------------------------	--	---	--

OAP de renouvellement urbain

1	Centre-bourg Ouest - Rue du Moulin du Plessis	8	4	libre
2	Rue du Stade / Rte de La Dugeonnière	20	6	À répartir sur au moins 2 blocs de 3
5	Route de la Roche sur Yon	13	4	libre
7	Rue de la Tranche	27	6	À répartir sur au moins 2 blocs de 3
9	Reliquat rue Antoine Lavoisier Ouest	18	4	libre
Non défini	Route de Fontaine (zone 2AU)	29	6 *	À répartir sur au moins 2 blocs de 3 *

Extensions de l'enveloppe urbaine

6b	Rue du 8 mai - secteur Est	22	4	libre
10a	Ilot SUD - Rue Nationale - Sud maison Réaumur : Extension liée à l'EPAHD	24	100 %	libre
Non défini	Rue Albert Deman au Nord du centre-bourg (zone 2AU)	77	18 *	À répartir sur plusieurs îlots distants les uns des autres sur l'ensemble du secteur *

* Sur ces zones 2AUa, en cas d'aménagement par îlot indépendant les uns des autres (avec aménageurs différents) ou en cas d'aménagement au fur et à mesure de l'équipement de la zone, le nombre minimum de logements locatifs sociaux à réaliser par îlot sera estimé au prorata de la surface mobilisée de l'îlot (nombre arrondi à la valeur la plus proche).



FORMES URBAINES

INTÉGRER LE SECTEUR D'ÉTUDE À LA VIE URBAINE ET À LA CONSTRUCTION DE LA VILLE EN ADOPTANT UNE VISION GLOBALE DÉPASSANT LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Toute opération d'aménagement, à quelque échelle que ce soit, contribue à la construction de la ville et est destinée à accueillir des habitants qui sont à même de la participer à la vie urbaine. La réussite de l'intégration de l'opération repose en particulier sur le soin qui sera accordé au traitement :

- ♦ des formes urbaines, perçues en rapport avec le tissu urbain proche (à apprécier en terme de continuité ou en terme de démarquage si l'ampleur de l'opération projetée peut le justifier) de manière à formaliser une unité et une identité de quartier auxquelles peuvent se rattacher ses habitants;
- ♦ des réseaux, notamment des voies, des cheminements piétonniers et cyclables, assurant une bonne relation du secteur avec le reste du bourg et plus spécifiquement avec les lieux de vie collective de l'agglomération (centre-bourg, équipements publics, lieux de détente, notamment les plages, commerces et services...).

RÉFLÉCHIR À LA DÉFINITION ET À L'INTÉGRATION DES ESPACES COMMUNS AU SEIN DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT, AUTRES QUE LA VOIRIE

Que ce soit à l'échelle d'un bourg ou d'un quartier, les espaces communs participent à la vie de la collectivité (lieux de détente, lieux de rencontre ou d'échanges, le cas échéant lieux de commerces...) et à la qualité de vie selon le traitement qui en est assuré.

Même si les orientations d'aménagement et de programmation par secteur ne précisent pas toujours un besoin d'aménager un espace commun, à chacune des opérations destinées à accueillir de nouveaux habitants, doit être associée une réflexion relative à la définition (aux besoins) et aux modalités d'intégration d'espaces communs, autres que la seule voirie nécessaire à la desserte des constructions.

La définition des espaces communs

La conception de l'opération doit cerner l'opportunité de mettre en place des espaces communs et la typologie des espaces communs à réaliser au regard :

- ♦ de ceux déjà existants dans l'environnement proche et plus reculé du secteur d'étude,
- ♦ de la dimension de l'opération projetée (superficie, nombre de logements projetés, typologie de logements...).

Par exemple, à proximité des marais ou d'une "coulée verte" (type espaces verts en cœur de bourg), l'opération devra a minima prévoir l'aménagement de cheminements "doux" assurant la connexion aux cheminements publics menant à ces espaces de détente. Leur réalisation pourrait le cas échéant s'accompagner de l'aménagement d'espaces communs connexes (jardins, potagers...) qualifiant et conférant un intérêt supplémentaire à l'utilisation de ce cheminement.

L'aménagement d'un parc végétal sur un secteur localisé à proximité d'un espace vert collectif existant, ne sera opportun que s'il s'inscrit comme une extension de celle coulée verte entrant dans le secteur, opportunité à apprécier au regard du nombre et de la typologie de logements

FORMES URBAINES (SUITE...)

PROMOUVOIR DES TAILLES ET FORMES DES PARCELLES ET LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ALLIANT INTÉRÊT DU PARTICULIER ET INTÉRÊT GÉNÉRAL AVEC UN OBJECTIF : LA QUALITÉ ET LE CONFORT DE VIE DES HABITANTS

Les tailles et le découpage des parcelles dédiées à la construction, influent sensiblement sur la forme urbaine générale du quartier.

De manière générale, le tracé de voirie, le traitement des espaces communs, le découpage des lots, doivent répondre, dans un intérêt général :

- ♦ à l'image que l'on souhaite véhiculée d'un nouveau d'une nouvelle "pièce" du puzzle urbain (bourg),
- ♦ à l'identité que l'on souhaite conférer à un futur quartier, lorsque l'opération porte sur une superficie et un nombre de constructions nouvelles suffisamment conséquents pour étoffer de manière significative le tissu urbain du bourg.

Pour que ces formes urbaines prennent tout leur sens, **l'aménageur doit réfléchir** :

- ♦ **aux conditions d'implantation des constructions** (alignement à la voie ou recul, alignement des façades ou libertés d'implantation, implantation des annexes par rapport à la construction principale),
- ♦ **au parti pris architectural** devant émerger sur le secteur, pensé à travers l'aspect extérieur des constructions (couleurs et types de matériaux), leur volume,

pour retranscrire le cas échéant ces objectifs de formes urbaines par des prescriptions (devant respecter a minima les règles du P.L.U.).

La réflexion sur les formes urbaines pouvant être développées sur un secteur, doit au préalable prendre en compte :

- ♦ **les objectifs de densité** minimale moyenne de logements, pouvant être imposés par les présentes orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur concerné,
- ♦ **les objectifs de qualité de vie** des habitants, à la fois des nouveaux et de ceux présents dans l'environnement proche du secteur, de manière à garantir **l'intimité des espaces privés**.

Les objectifs de densité doivent amener à s'interroger sur les tailles de parcelles, leur diversité et sur les types de logements qui peuvent en découler.

Une densité plus élevée suppose :

- ♦ des parcelles de plus petite taille invitant à recourir à la mitoyenneté ou à une implantation de constructions sur une limite séparative, évitant de cloisonner la construction sur ces deux limites latérales,
- ♦ des parcelles adaptées à la mise en place de programme de logements collectifs, dont la plus forte densité peut aider à définir des densités moindres et plus en phase avec des constructions individuelles sur le restant du secteur.

Les objectifs de densité impliquent une réflexion :

- ♦ **sur l'emplacement du bâti et sur ses formes, afin d'offrir une intimité aux habitants.**
- ♦ **le droit offert aux habitants de bénéficier de lieux de vie extérieurs adéquats, que ce soit dans le domaine privé et/ ou dans le domaine collectif (au sein ou à proximité du secteur concerné)** : les surfaces individuelles limitées doivent pouvoir être compensées par un accès à des espaces communs facilement accessibles.



PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

CONCEVOIR UN PROJET VÉGÉTAL ET PAYSAGER PARTICIPANT À L'IMAGE DU SECTEUR ET À LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DES HABITANTS

Toute opération d'aménagement doit développer un projet d'aménagement paysager du secteur étudié, en lien avec l'environnement paysager extérieur au périmètre du secteur, devant satisfaire les obligations suivantes :

- ◆ Mettre en évidence les espaces ou les éléments pouvant présenter un intérêt pour la qualité paysagère et écologique du site : arbres remarquables, haies végétales, boisements, prairies offrant une biodiversité intéressante, arbres à cavités...
- ◆ Réfléchir à la place et aux fonctions de ces éléments paysagers pouvant être intégrés à la vie du quartier : fonctions d'ombrage dans un lieu commun, d'esthétisme, de confort pour accompagner un cheminement, d'isolation visuelle ou d'intimité, de brise-vents et de confort climatique, de régulation des eaux de pluie, de maintien des sols (sur des terrains en pente)...
- ◆ Veiller à maintenir et intégrer ces éléments paysagers et les compléter si besoin est, de plantations et d'aménagements paysagers complémentaires, en ayant pour objectif d'assurer des continuités entre espaces "naturels" favorisant le maintien voire l'enrichissement de la biodiversité et des continuités écologiques.

Exclure tout projet d'aménagement faisant délibérément table rase des éléments paysagers existants.

- ◆ Intégrer et mettre en valeur autant que possible les perspectives sur des éléments remarquables (patrimoine, espace naturel..., exemple de l'OAP10a), par exemple en tant que lignes de fuite structurantes, pouvant guider des tracés de voirie, ou en tant que continuités d'espaces verts (privés ou collectifs) à maintenir.

PRENDRE EN COMPTE LA FUTURE GESTION DES ESPACES PAYSAGERS DANS LE PROJET

- ◆ En associant en amont les équipes d'entretien, au projet d'aménagement paysager,
- ◆ En envisageant la gestion différenciée,
- ◆ En prenant en compte les exigences de l'arbre :
il convient en ce sens de :
 - adapter les conditions d'implantation des constructions, de la voirie, en s'assurant de reculs suffisants par rapport aux arbres à conserver ou planter, ces reculs pouvant être légèrement adaptés selon les essences végétales concernées (prise en compte du développement racinaire et du houppier),
 - avoir des fosses de plantations suffisamment grandes.

DÉFINIR UNE COHÉRENCE DES CLÔTURES INDIVIDUELLES EN BORDURE DU DOMAINE PUBLIC

Les clôtures établis le long de voies et d'emprises publiques constituent des éléments visuels importants d'un quartier.

Les projets définis sur les secteurs concernés par les O.A.P. doivent envisager :

- ◆ des plantations ou une typologie de clôtures communes à toutes les clôtures donnant sur le domaine public,

ENERGIE

CONCEVOIR UN PROJET D'AMÉNAGEMENT FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE OU LA VALORISATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

A la conception de l'opération d'aménagement, le tracé de la voirie (influençant l'organisation parcellaire), le découpage parcellaire, les conditions d'implantation des constructions (pouvant être définies dès le permis d'aménager) et l'aménagement paysager doivent être réfléchis de manière à :

- ◆ Réduire autant que faire se peut les incidences des ombres portées de constructions sur les constructions principales,
- ◆ Éviter également les ombres portées de plantations réalisées dans le domaine public sur des constructions principales,
- ◆ Optimiser les orientations des constructions pour favoriser la valorisation des apports solaires,
- ◆ Penser les plantations et traitement paysager abritant des vents dominants et de manière à éviter de créer des "courants d'air" (plantations créant des couloirs exposés vers l'ouest ou le nord à nord-est).
- ◆ Favoriser le cas échéant des économies d'énergie en permettant ou incitant à la mitoyenneté.

RÉFLÉCHIR À L'IMPLANTATION ET À L'ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS DANS UNE LOGIQUE DE CONFORT ÉNERGÉTIQUE ET DE VIE

Le projet d'aménagement d'un secteur doit favoriser les possibilités de valoriser au mieux les apports solaires à travers l'exposition des constructions, que ce soit :

- par une orientation à dominante sud-ouest à sud-est de la façade principale,
ou
- par une orientation est-ouest de la construction, permettant de profiter de la course de soleil, en laissant ainsi des marges de manœuvres aux futurs acquéreurs et habitants pour établir leur habitation.

Si la valorisation des apports solaires par une orientation optimale des constructions vers le Sud est à privilégier, cet objectif ne doit pas forcément conduire à l'uniformisation des implantations de constructions, altérant l'image du secteur et la qualité d'intégration de l'îlot urbain ou du quartier créé.



GESTION DE L'EAU

PERCEVOIR LA GESTION DE L'EAU EN DOMAINE PRIVATIF POUR LE CONFORT DE L'HABITANT ET DE LA COLLECTIVITÉ

Les eaux percolant sur les parcelles privatives sont destinées s'écouler vers les collecteurs ou milieux récepteurs situés plus à l'aval.

Les surfaces imperméabilisées et celles à plus forte pente accentuent le ruissellement donc les débits et volumes des eaux ainsi évacuées, augmentant les besoins de recalibrage des réseaux situés à l'aval hydraulique (augmentation de diamètres de canalisation, élargissement de fossés) et donc les coûts pour la collectivité.

A défaut de travaux suffisants, ces excès en eau de ruissellement rejeté peuvent générer des risques de débordement et d'inondation plus à l'aval.

C'est pourquoi, la gestion de l'eau relève de la responsabilité de chacun et de l'intérêt collectif. Elle implique de chaque opération d'aménagement, le respect des orientations suivantes :

- ◆ limiter l'excès de surfaces imperméabilisées sur chacune des unités foncières (recevant la construction principale), dès lors qu'elles ne sont pas nécessaires aux besoins liés la construction principale mais qu'elles entrent seulement dans le traitement des abords : les dispositions du règlement du P.L.U. s'appliquent en ce sens.
- ◆ favoriser l'infiltration des eaux pluviales, dès que la qualité des sols et sous-sols le permet,
- ◆ prévoir la mise en place d'une grille au devant des seuils d'entrée des garages, visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales,
- ◆ favoriser la récupération des eaux pluviales par des dispositifs de rétention, de telle sorte qu'elles puissent satisfaire des usages domestiques (arrosage d'espaces verts, jardins, potagers, utilisation sanitaire à condition de respecter la réglementation et les normes en vigueur).

PERCEVOIR LA GESTION DE L'EAU COMME UNE OPPORTUNITÉ POUR L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER DU SECTEUR

L'écoulement et la collecte des eaux pluviales par des dispositifs à ciel ouvert (fossés, noues, caniveaux) plutôt que par un réseau de canalisations, doivent être privilégiés et encouragés.

Les dispositifs de rétention doivent éviter des décaissements profonds pour assurer la mise en place de bassins participant au traitement paysager du secteur.

DÉPLACEMENTS

ASSURER UNE BONNE INTÉGRATION DU SECTEUR AU TISSU URBAIN PAR SA CONNEXION AUX RÉSEAUX VIAIRES ET CHEMINEMENTS "DOUX" (PIÉTONS, CYCLABLES) EXISTANTS

Toute opération d'aménagement doit s'assurer une bonne connexion de ses propres dessertes avec les voies routières et cheminements piétonniers et/ou cyclables existants, afin que le quartier ou l'îlot urbain aménagé soit bien intégré à la vie de l'agglomération.

Une attention particulière doit notamment être accordée aux conditions de liaisons pour les piétons et les cycles aux différents cœurs de vie de la commune (liaisons avec les écoles, les lieux accueillant les services, les commerces, les espaces de détente, de sports et de loisirs, en particulier les plages...), mais aussi les points de connexion avec les réseaux de transports collectifs et de covoiturage.

HIÉRARCHISER LES VOIES ET LES ADAPTER A LEUR VOCATION ET AUX DIFFÉRENTS MODES DE DÉPLACEMENTS

Toute opération d'aménagement doit au préalable définir la fonctionnalité et le statut conférés aux voiries à créer, au regard aussi des orientations d'aménagement et de programmation définies par secteur, afin de les dimensionner et traiter en conséquence.

Les voiries pourront être :

- ◇ des voies de desserte de quartier, participant à la fluidité et la continuité des liaisons à l'échelle de l'agglomération : ces voies structurantes, à même de supporter un trafic plus conséquent, dépassant l'échelle du quartier aménagé, doivent présenter des gabarits suffisants pour faciliter les déplacements routiers, sans pour autant créer des voiries surdimensionnées qui favoriseraient des vitesses de circulation excessives.
- ◇ des voies essentiellement dévolues à la desserte d'îlots urbains : elles seront dimensionnées au regard du nombre d'habitations desservies. Pour les voies plus "confidentielles" limitées à la desserte de quelques habitations, il peut être recommandé un traitement en voie "partagée" entre circulations routières et déplacements piétonniers et cyclables devant être prioritaires.
- ◇ Dans tous les cas, les projets d'aménagement devront apporter des réponses satisfaisantes à la sécurité et aux commodités des modes de déplacement "doux". Le long de voies structurantes, les piétons et les cycles devraient pouvoir circuler sur un cheminement traité "en site propre", que ce soit le long de la voie ou à l'écart.

PRÉVOIR DES AMÉNAGEMENTS INCITANT A:

- ◆ RÉDUIRE LES LIAISONS AUTOMOBILES DE COURTES DISTANCES ET HORS TRAVAIL
- ◆ FAVORISER LES MODES DE DÉPLACEMENTS "DOUX" NON MOTORISÉS (A PIED, EN ROLLER, TROTTINETTE, À VÉLO...)

Toute opération d'aménagement doit intégrer des possibilités aux habitants, d'utiliser un cheminement aménagé et sécurisé pour se déplacer à pied, à vélo ou autre mode de déplacement "doux" et non motorisé. Ces cheminements doivent être traités de manière à être les rendre ces modes de déplacement plus intéressants que la voiture à l'échelle de l'agglomération (penser tracés courts et rapides, confortables, sûrs, facilement accessibles, dans un cadre paysager intéressant).

Le stationnement des véhicules doit aussi être pensé en réponse à des besoins à apprécier. Il peut être mutualisé avec d'autres usages et utilisateurs, y compris externes à l'opération,



TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

APPLICABLES AUX SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

N° OAP sectorielle	Nom / localisation secteur	Superficie	Surface non aménageable et/ou surface déjà bâtie	Surface aménageable	Programme	Nombre minimal de logements à réaliser	Densité moyenne ** en logements/ha	Logements locatifs sociaux à réaliser (minimum)
--------------------	----------------------------	------------	--	---------------------	-----------	--	------------------------------------	---

OAP de renouvellement urbain

1	Centre-bourg Ouest - Rue du Moulin du Plessis	3763	0	3763	logements	9	24	4
2	Rue du Stade / Rte de La Dugeonnière	9109	0	9109	logements	23	25	6
3	Rte de La Dugeonnière / Impasse des Saules	4100	580	3520	logements	8	23	
4	Rue du Pilairon / Route de La Roche-sur-Yon	5568	556	5012	logements	11	22	
5	Route de la Roche sur Yon	6060	0	6060	logements	13	22	4
6a	Rue du 8 mai - secteur Ouest - Rue des Motettes	9179	0	9179	logements	18	20	
7	Route de la Tranche	12370	0	12370	logements	27	22	6
8	Rue des Œilletts - Sud bourg	7156	0	7156	logements	18	25	
9	Reliquat rue Antoine Lavoisier Ouest	7998	0	7998	logements	19	24	4
Non défini	Route de Fontaine (zone 2AUa)	13357	0	13357	logements	31	23	6 *
Sous-total		78660		77524		177	22,8	30

Extensions de l'enveloppe urbaine

6b	Rue du 8 mai - secteur Est	11098	0	11098	logements	26	23,5	4
10a	Rue Nationale - Ilot NORD	3600	0	3600	logements	7	20	
	Rue Nationale - Sud maison Réaumur Extension liée à l'EPAHD	7962	0	7962	logements ind. + logts liés EPAHD + équipts service	24	30	100 %
Non défini	Rue Deman - zone 2AUa	34044	1040	33004	logements dont locatifs sociaux	78	24	18 *
Sous-total		56714		55674		135	24,3	46

* Ces secteurs classés en zone 2AUa, feront l'objet d'OAP spécifique (par secteur) dans le cadre d'une modification ou d'une révision du P.L.U., nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie du secteur concerné. Les objectifs de production de logements définis ci-dessus pour ces secteurs pourront être précisés à ce moment là. A défaut, ils s'imposeront en tant que tel, au titre d'OAP générale "habitat" (cf. chapitre 2).

Méthode de calcul du nombre de logements à réaliser : Calcul à partir de la densité minimale moyenne requise pour le secteur, par rapport à la surface aménageable** du secteur.

** La densité minimale moyenne de logements à l'hectare intègre les surfaces privatives commercialisables et les surfaces liées à l'aménagement et à la viabilisation du secteur (voirie, bassins, espaces communs artificiels) à l'exception des surfaces devant rester à l'état naturel (surfaces non aménageables) préservés par le PLU (cf. règlement graphique et écrit ou OAP), tels que zones humides, cours d'eau, boisements à conserver.



OAP - **Dispositions spécifiques**
par secteur à vocation principale d'habitat

OAP1 à 10a









Orientations d'aménagement et de programmation - légende commune aux OAP de secteurs


Légende également reportée en dernière page des OAP

Insertion architecturale, urbaine et paysagère du projet dans son environnement



TRAITEMENT PAYSAGER

-  Espace boisé ou micro-boisement existant, à conserver, pouvant être valorisé en espace vert d'intérêt collectif
-  Arbres existants remarquables ou d'intérêt paysager à conserver *
-  Haie d'intérêt paysager et/ou écologique à conserver *
- * Les haies et arbres existants d'intérêt paysager doivent être préservés. Si leur conservation s'avère préjudiciable à l'aménagement cohérent du site étudié, leur suppression peut être admise à condition qu'elle soit compensée par des plantations similaires d'essences locales au sein du secteur d'étude.
-  Plantations d'essences locales à réaliser pour favoriser l'insertion paysagère du projet
-  Principe de "coulée verte" à aménager (espace vert d'intérêt collectif)
-  Principe de préservation d'un cône de vue ou d'un panorama



TRAITEMENT DE L'INTERFACE AVEC LES SECTEURS BÂTIS RIVERAINS

-  Traitement de l'interface (limite séparative) à soigner de manière à éviter des risques de gênes réciproques entre voisins :
 - limitation de la hauteur des constructions et/ou recul minimal (environ 5 m) des constructions à prévoir par rapport aux limites séparatives pour limiter les gênes pour les riverains (ombres portées trop conséquentes, création de vis-à-vis préjudiciable pour l'intimité des habitants...)
 - traitement paysager de la marge de recul

INTEGRATION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

-  Espace naturel à préserver (intérêt pour la biodiversité) *
-  Zone humide à préserver *
- * voir dispositions écrites s'il y a lieu, pouvant préciser les possibilités et les conditions de valorisation de l'espace concerné
- Prévoir les dispositions pour assurer une gestion des eaux pluviales, adaptée au site et pouvant participer au traitement paysager et environnemental du secteur (techniques alternatives de gestion des eaux pluviales fortement recommandées) - cf. note écrite

MIXITE DE FORMES URBAINES POUR UNE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

-  Principe de création d'un ou de plusieurs lieu(x) de centralité urbaine du secteur d'étude (cf. note écrite)
-  Principe d'aménagement ou de conservation d'espace(s) à usage collectif (pouvant faire office de coeurs de quartiers)







Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles.

Les flèches sont indicatives. La localisation précise des accès et le tracé des voiries et cheminements restent à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs.





Ces principes graphiques peuvent être complétés ou précisés par des orientations écrites spécifiques au secteur concerné.

Principes de desserte du secteur d'étude par les voies et réseaux


PRINCIPE DE DESSERTE ROUTIERE (adaptée aux véhicules motorisés)

-  Principe de desserte principale du secteur par les véhicules (principe d'accès au secteur et de desserte principale)
-  Principe de desserte routière secondaire du secteur
-  Principe de continuité routière pour assurer la desserte interne du secteur et/ou la liaison viaire d'un îlot de quartier à l'autre (tracé viaire indicatif : tracé précis, localisation de voirie restant à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs)
-  Principe d'extension de voirie pour permettre la desserte ultérieure du secteur riverain
-  Principe d'accès directs aux constructions pouvant être admis (sur la voie concernée), sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement d'ensemble du secteur
-  Accès directs interdits sur la voie concernée


PRINCIPE DE DESSERTE PAR CHEMINEMENTS "DOUX" (adaptée aux piétons et/ou aux cycles)

-  Principe d'accès principal au secteur par cheminement 'doux' (piétons, cycles) pour en assurer sa desserte piétonnière et/ou cyclable
-  Principe d'accès secondaire pour assurer la desserte de la partie de secteur concernée (îlot de quartier) par cheminement "doux"
-  Principe de liaison "douce" à assurer à travers le secteur (d'un point à l'autre)
-  Principe d'extension de cheminement "doux" à prévoir vers le secteur riverain pour en assurer sa desserte (ultérieure)

PRINCIPE D'AMENAGEMENT D'AIRE DE STATIONNEMENT

-  Principe d'aire de stationnement collectif à aménager, de préférence à usage mutualisé

Action d'accompagnement

-  Principe de retraitement de l'intersection routière à prévoir

OAP 1 - Principes d'aménagement du secteur de la rue du Moulin du Plessis (centre-bourg Ouest)

ENJEUX / OBJECTIFS

Secteur proche du centre-bourg et des écoles.

L'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ce secteur, vise à :

- ◇ favoriser l'accueil de logements complétant le tissu urbain
- ◇ assurer la réalisation d'un îlot d'habitat un peu plus dense, marquant le cœur du site à aménager, tout en proposant des formes urbaines et architecturales en phase avec celles rencontrées dans l'environnement proche du site



MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

Aménagement d'ensemble dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager...), compatible avec les présentes O.A.P. écrites et graphiques (selon la légende jointe en fin d'OAP).

PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

DENSITÉ URBAINE / NOMBRE DE LOGEMENTS

cf. dispositions générales - tableau page 20 : récapitulatif des logements à réaliser par secteur visé par des OAP.

Assurer la réalisation d'au moins 9 logements, respectant une densité minimale de 24 logements / ha et devant comprendre la réalisation d'au moins 4 logements locatifs sociaux.

FORMES URBAINES

Réaliser des constructions en cohérence avec celles existantes dans le voisinage du site, sans excéder 2 niveaux (R+1).

Prévoir une mixité dans la typologie de logements, entre petites maisons jumelées ou en bande de plain-pied (niveau R) et quelques constructions pavillonnaires de niveau R à R+1, permettant de respecter une densité minimale moyenne de 22 logements / ha.

En conséquence, prévoir aussi une variété de tailles de parcelles.

DÉPLACEMENTS

Assurer la desserte principale du secteur d'étude par une voie raccordée à la rue du Moulin du Plessis. Adapter également la desserte du site pour les piétons et les cycles ("voie partagée", trottoir ou cheminement "doux" en site propre).

Recommandation forte :

Rechercher la possibilité d'assurer une continuité de cheminement "doux", depuis la rue du Moulin du Plessis jusqu'à Rue de Réaumur desservant les écoles, en le prévoyant dans l'aménagement du secteur d'étude et en essayant de trouver un accord avec le ou les propriétaires riverains pour accéder à la rue de Réaumur et/ou à la rue de la Brime.

COLLECTE DES DÉCHETS

Prévoir la collecte des déchets par l'aménagement d'un espace dédié à l'entrée du secteur, rue du Moulin du Plessis.

OAP 1 - Principes d'aménagement du secteur de la rue du Moulin du Plessis (centre-bourg Ouest)

FORMES URBAINES

Réaliser des constructions en cohérence avec celles existantes dans le voisinage du site, sans excéder 2 niveaux (R+1).

Prévoir une mixité dans la typologie de logements, entre petites maisons jumelées ou en bande de plain-pied (niveau R) et quelques constructions pavillonnaires de niveau R à R+1, permettant de respecter une densité minimale moyenne de 22 logements / ha.

En conséquence, prévoir aussi une variété de tailles de parcelles.



Schéma indicatif

d'illustration des orientations d'aménagement

(schéma n'ayant pas valeur d'OAP)

OAP 2 et 3 - Principes d'aménagement du secteur de la rue du Stade (OAP2) et du secteur de la rue de la Dugeonnière (OAP3)

ENJEUX / OBJECTIFS

Secteur proche de la Place du champ de Foire et du centre-bourg.

L'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ce secteur, vise à :

- ◇ favoriser l'accueil de logements complétant le tissu urbain,
- ◇ faciliter les liaisons du secteur avec le centre-bourg, notamment par cheminement "doux",
- ◇ assurer à la fois une certaine densité urbaine sur le site proche du centre-bourg tout en veillant à réussir une greffe urbaine et paysagère cohérente du secteur à urbaniser avec les sites riverains (habitat individuel, éléments de patrimoine, liaison visuelle avec l'église).
- ◇ réussir la greffe urbaine et paysagère du secteur avec les espaces d'habitat riverain (habitat individuel).

MODALITÉS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS

OAP2 : Aménagement du secteur dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant être réalisée en tranches distinctes calées sur chacun des îlots définis sur la planche graphique ci-contre, dans le respect des présentes O.A.P.

OAP3 : Aménagement du secteur dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant être réalisée en tranches distinctes calées sur chacun des îlots définis sur la planche graphique ci-contre, dans le respect des présentes O.A.P., à savoir :

Aménagement de l'îlot A (Ouest) : parcelles 17, 18 et fond de parcelle 19

Aménagement de l'îlot B (Est) : parcelles 22 et 23,
Prendre en compte les parcelles 25 et fond de parcelle 227 (hors OAP)



PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

DENSITÉ URBAINE / NOMBRE DE LOGEMENTS

cf. dispositions générales - tableau page 20 : récapitulatif des logements à réaliser par secteur visé par des OAP.

Assurer la réalisation d'un programme de logements, respectant une densité minimale moyenne de 25 logements / ha sur l'OAP2 et de 23 logements / ha sur l'OAP3, soit :

- ◇ au moins 23 logements sur l'OAP2, dont au moins 6 logements locatifs sociaux,
- ◇ au moins 8 logements sur l'OAP3 (+ 2 logements sur les parcelles riveraines 25 et fond de parcelle 227, si mobilisation foncière possible)

En cas d'urbanisation progressive ou par tranche (par îlot) ne s'inscrivant pas dans un aménagement d'ensemble du secteur, le nombre de logements à réaliser sur la partie du secteur concernée par le projet sera estimée au prorata de la superficie utilisée.

Un aménagement d'ensemble du secteur (îlots Ouest et central voire îlot Est intégré) pourra faire abstraction du découpage des îlots ici présentés, pour concevoir et répartir librement, sur le secteur d'étude ses propres îlots urbains pouvant présenter des densités variables, à condition de respecter au final, pour l'ensemble du secteur à aménager, une densité moyenne devant être d'au moins 24 logements / ha.

OAP 2 - Principes d'aménagement du secteur de la rue du Stade (partie Ouest)



MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP2 (ÎLOT OUEST)

Aménagement du secteur dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

FORMES URBAINES

Réaliser des constructions en cohérence avec celles existantes dans le voisinage du site, sans excéder 2 niveaux (R+1).

Prévoir une mixité dans la typologie de logements, favorisant quelques constructions d'habitat pavillonnaire et des petites maisons jumelées ou en bande de plain-pied.

Prévoir l'intégration de petites maisons en bande ou bâtiments jumelés (implantation sur au moins 1 limite séparative latérale donnant sur la voie publique) et de préférence à l'alignement et/ou proche de la voie. Possibilités d'implantation à l'alignement par le pignon (implantation dite "en peigne").

Préconisation de formes bâties s'inspirant de la longère (corps de bâtiment) localisée au Nord de cet îlot, permettant de prévoir une densité de logements supérieure sur cette partie du secteur.

En conséquence, prévoir aussi une variété de tailles de parcelles et de logements.

Organiser le secteur et implanter les constructions de manière à profiter au maximum d'expositions au Sud (Sud-Ouest à Sud-Est).

DÉPLACEMENTS

Assurer la desserte principale, par une voie raccordée à la rue du Stade. Deux points d'accès à la rue du Stade sont requis pour faciliter la ventilation des flux générés par le secteur d'étude.

Le bouclage viaire et par cheminement "doux" avec l'impasse des Saules, est en revanche facultatif (selon accord entre riverains).

COLLECTE DES DÉCHETS

Prévoir la collecte des déchets au porte à porte. En cas de réalisation successive par tranche ou par îlot, il conviendra de prévoir de manière provisoire, un espace aménagé à l'entrée du secteur, rue de la Dugeonnière pour la collecte des déchets.

OAP 3 - Principes d'aménagement du secteur de la rue de la Dugeonnière - impasse des Saules



MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP3 (ÎLOT EST)

Aménagement de l'îlot Est, ou bien dans le cadre de l'opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur d'étude, ou bien dans le cadre d'une opération d'aménagement menée sur l'îlot Est, dans le respect des présentes O.A.P.

* CAS PARTICULIER

Aménagement de l'îlot B (Est) : à défaut de disponibilité foncière des parcelles 25 et 227 (fond de parcelle), correspondant à des arrières de parcelles riveraines, localisées à l'Est de l'îlot central (cf. plan ci-contre), l'aménagement de l'îlot central pour être réalisé, sans intégrer dans un premier temps ces parcelles, à condition de respecter les présentes O.A.P. écrites et graphiques.

FORMES URBAINES

Réaliser des constructions en cohérence avec celles existantes dans le voisinage du site, sans excéder 2 niveaux (R+1).

Prévoir une mixité dans le découpage et la taille des parcelles proposées à la construction, pour favoriser une offre diversifiée de terrains à bâtir et permettre une mixité de réalisation de logements.

Recommandation forte : en cas d'intégration de l'aménagement de l'îlot Est à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur d'étude, privilégier une densité de logements légèrement inférieure sur l'îlot Est (et supérieure sur les îlots Ouest ou Central), pour assurer une transition de formes urbaines et être plus en phase avec l'environnement urbain existant autour de cet îlot.

DÉPLACEMENTS

Assurer la desserte principale de l'îlot Est, par la voie desservant l'îlot Central.

Permettre le recours à l'impasse des Saules, comme voie "partagée", à condition qu'elle soit utilisée en tant que voie routière à sens unique pour desservir l'îlot Est, depuis la rue de la Dugeonnière vers la rue du Cormier, et en tant que cheminement "doux" devant toujours relier ces deux rues, comme indiqué sur l'illustration graphique.

Conserver la jonction par cheminement "doux", via l'impasse des Saules, entre la rue de la Dugeonnière et la rue du Cormier au Nord.

COLLECTE DES DÉCHETS

La voirie doit être conçue de manière à assurer le ramassage des déchets au porte à porte..



OAP 3 - Principes d'aménagement du secteur de la rue de la Dugeonnière - impasse des Saules



OAP 3 - Principes d'aménagement du secteur de la rue de la Dugeonnière - impasse des Saules

OAP2 : FORMES URBAINES

Réaliser des constructions en cohérence avec celles existantes dans le voisinage du site, sans excéder 2 niveaux (R+1).

Prévoir une mixité dans la typologie de logements, favorisant quelques constructions d'habitat pavillonnaire et des petites maisons jumelées ou en bande de plain-pied.

Prévoir l'intégration de petites maisons en bande ou bâtiments jumelés (implantation sur au moins 1 limite séparative latérale donnant sur la voie publique), s'inspirant de la longère (corps de bâtiment) localisée au Nord de cet îlot, mais de préférence à l'alignement et/ou proche de la voie. Possibilités d'implantation à l'alignement par le pignon (implantation dite "en peigne").

Ces formes urbaines doivent permettre une densité de logements supérieure sur les parties concernées du secteur.

OAP3 : FORMES URBAINES

Réaliser des constructions en cohérence avec celles existantes dans le voisinage du site, sans excéder 2 niveaux (R+1).

Prévoir une mixité dans le découpage et la taille des parcelles proposées à la construction, pour favoriser une offre diversifiée de terrains à bâtir et permettre une mixité de réalisation de logements.

Recommandation forte : en cas d'intégration de l'aménagement de l'îlot Est à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur d'étude (OAP2 et OAP3 réunies), privilégier une densité de logements légèrement inférieure sur l'îlot Est (et supérieure sur le reste du secteur), pour assurer une transition de formes urbaines et être



Schéma indicatif

d'illustration des orientations d'aménagement

(schéma n'ayant pas valeur d'OAP)

OAP3

OAP 4 - Principes d'aménagement du secteur de la rue du Pilairon (Cité Pilairon)

à l'Est du centre-bourg, route de La Roche-sur-Yon



ENJEUX / OBJECTIFS

Secteur assez proche du centre-bourg, bénéficiant de la proximité d'espaces verts collectifs (rue du Pilairon).

L'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ce secteur, vise à :

- ◇ favoriser la valorisation de terrains situés en "second rideau"
- ◇ Profiter de la proximité de l'espace collectif donnant sur la Cité Pilairon, pour permettre une densification urbaine du secteur, tout en prenant en compte le voisinage
- ◇ admettre un complément d'urbanisation sous réserve de conserver des espaces verts et des arbres de qualité paysagère présents sur le secteur et de limiter les risques de gênes pour les riverains

MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

Aménagement d'ensemble dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les présentes O.A.P. écrites et graphiques (selon la légende jointe en fin d'OAP).

PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

DENSITÉ URBAINE / NOMBRE DE LOGEMENTS

cf. dispositions générales - tableau page 20 : récapitulatif des logements à réaliser par secteur visé par des OAP.

Assurer la réalisation d'au moins 11 logements, respectant une densité minimale de 22 logements / ha.

FORMES URBAINES

Réaliser des constructions en cohérence avec celles existantes dans le voisinage du site, sans excéder 2 niveaux (R+1).

Prévoir :

- ◇ une mixité dans le découpage et la taille des parcelles proposées à la construction, pour favoriser une offre diversifiée de terrains à bâtir et permettre une mixité de réalisation de logements ;
- ◇ l'intégration de petites maisons en bande ou de bâtiments jumelés (implantation sur au moins une limite séparative latérale) ;
- ◇ l'aménagement d'un espace commun (placette) pouvant être utilisé pour le stationnement.

Recommandation : profiter de la desserte par une voie en impasse, pour aménager un cœur d'îlot bâti gravitant autour d'une place faisant aussi d'espace de retournement pour

COLLECTE DES DÉCHETS

Prévoir l'aménagement d'un espace et local adapté à la collecte des déchets, à l'entrée du site, côté Cité du Pilairon.

Schéma ci-contre à titre indicatif, n'ayant pas valeur d'OAP.



Principe d'axe de retournement pouvant faire office de petit cœur collectif?

OAP 5 - Principes d'aménagement du secteur de la Route de La Roche-sur-Yon (bourg Nord-Est)

ENJEUX / OBJECTIFS

Secteur d'entrée d'agglomération, assez proche de la Place du Champ de Foire.

L'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ce secteur, vise à :

- ◇ favoriser l'accueil de logements complétant le tissu urbain
- ◇ faciliter les liaisons "douces" à travers le secteur permettant de relier les quartiers d'habitat de la rue du Pilairon et de l'Allée du Pruneau à la route de La Roche-sur-Yon
- ◇ Réussir la greffe urbaine et paysagère du secteur avec les espaces d'habitat riverain (habitat individuel).



MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

Aménagement d'ensemble dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les présentes O.A.P. écrites et graphiques (selon la légende jointe en fin d'OAP).

AVERTISSEMENT : prise en compte de risques liés au sol et sous-sol.

La délivrance du permis d'aménager reste subordonnée à la réalisation préalable d'études géotechniques devant permettre de justifier de la stabilité des sols et de la sécurité pour recevoir des constructions, au titre de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme.

De surcroît, au regard de l'historique d'occupation des sols devant être reprecisé, une étude des sols est requise pour s'assurer de l'absence de pollution des sols ou du sous-

PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

DENSITÉ URBAINE / NOMBRE DE LOGEMENTS

cf. dispositions générales - tableau page 20 : récapitulatif des logements à réaliser par secteur visé par des OAP.

Assurer la réalisation d'au moins 13 logements, respectant une densité minimale de 22 logements / ha. dont au moins 4 logements locatifs sociaux.

FORMES URBAINES

Réaliser des constructions en cohérence avec celles existantes dans le voisinage du site, sans excéder 2 niveaux (R+1).

Prévoir l'intégration de petites maisons en bande ou jumelées, ou de petits blocs intermédiaires ou collectifs à hauteur R+1+attique ou R+1+comble aménageable (type 4 à 6 logements par bloc), accompagnés d'espaces verts et maintenant des espaces tampons (reculs) par rapport aux limites de site, évitant notamment l'impact des ombres portées sur le voisinage.

DÉPLACEMENTS

Assurer la desserte principale du secteur d'étude depuis la route de la Roche-sur-Yon (cf. illustration graphique).

Recommandation forte :

Rechercher par un accord avec le propriétaire riverain, la possibilité d'élargir légèrement la largeur de la voie existante, à son débouché sur le secteur à aménager, afin de gagner en aisance en en

COLLECTE DES DÉCHETS

Prévoir la collecte des déchets, par l'aménagement d'un espace et local adapté à implanter à l'entrée du site, route de la Roche-sur-Yon.

OAP 6a et 6b - Principes d'aménagement des secteurs de la rue du 8 mai, près de la route des Motettes

ENJEUX / OBJECTIFS

Secteurs de complément d'urbanisation sur les franges nord de l'agglomération.

L'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ces secteurs, vise à :

- ◇ favoriser l'accueil de logements complétant le tissu urbain
- ◇ finaliser le développement urbain et le traitement du front urbain le long de la route des Motettes,
- ◇ faciliter les liaisons "douces" d'un secteur à l'autre en liaisons interquartiers,

MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS

OAP 6a (Ouest de la rue du 8 mai) : aménagement du secteur dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

OAP6b (Est de la rue du 8 mai) : aménagement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou en deux opérations d'aménagement (Nord et Sud) respectant les OAP afin d'assurer une cohérence d'aménagement d'ensemble entre les deux opérations.

PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

DENSITÉ URBAINE / NOMBRE DE LOGEMENTS

cf. dispositions générales - tableau page 20 : récapitulatif des logements à réaliser par secteur visé par des OAP.

Assurer la réalisation :

- ◇ d'au moins 18 logements sur l'îlot Ouest (OAP6a),
- ◇ d'au moins 26 logements sur l'îlot Est (OAP6b)*, dont 4 logements locatifs sociaux.

* respectant une densité minimale de 23 à 24 logements / ha.

FORMES URBAINES

Réaliser des constructions en cohérence avec celles existantes dans le voisinage du site, sans excéder 2 niveaux (R+1).

OAP6b : [Voir précisions en page suivante pour l'OAP6b.](#)

DÉPLACEMENTS

Assurer la desserte de chacun des îlots Ouest et Est en compatibilité avec les dispositions graphiques ci-contre et conformément à la légende jointe en fin de document.

Sur l'îlot Est (OAP6b), une aire de retournement est exigée en partie terminale de voie, à défaut d'un bouclage viaire avec la rue du 8 mai.

COLLECTE DES DÉCHETS

Prévoir la collecte des déchets au porte à porte.



OAP 6a et 6b - Principes d'aménagement des secteurs de la rue du 8 mai, près de la route des Motettes

FORMES URBAINES SUR L'OAP6b

Réaliser des constructions en cohérence avec celles existantes dans le voisinage du site, sans excéder 2 niveaux (R+1).

Insérer des maisons jumelées, en imposant sur certains lots la réalisation de constructions sur au moins une limite séparative (limite latérale donnant sur la voie) et/ou permettre la réalisation de constructions groupées autour d'une placette ou d'un commun.

Schéma indicatif
d'illustration des orientations d'aménagement
(schéma n'ayant pas valeur d'OAP)

OAP 6b

OAP 6a

OAP6a : permis d'aménager validé
opération en cours



OAP 7 - Principes d'aménagement du secteur de la rue de La Tranche, au Sud du centre-bourg, entre la rue de la Tranche et le terrain de camping

ENJEUX / OBJECTIFS

Secteur de complément d'urbanisation au Sud du centre-bourg, rue de la Tranche.

L'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ces secteurs, vise à :

- ◇ favoriser l'accueil de logements complétant le tissu urbain
- ◇ assurer les liaisons "douces" et un bouclage viaire au sein du secteur à aménager



MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

Aménagement du secteur dans le cadre :

- ◇ d'une opération d'aménagement d'ensemble
- OU
- ◇ en deux opérations d'aménagement suivant les îlots Nord et Sud définis sur le document graphique ci-contre, à condition de respecter les OAP afin d'assurer une cohérence d'aménagement d'ensemble entre les deux opérations.

PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

DENSITÉ URBAINE / NOMBRE DE LOGEMENTS

cf. dispositions générales - tableau page 20 : récapitulatif des logements à réaliser par secteur visé par des OAP.

Assurer la réalisation de logements respectant une densité minimale de 22 logements par hectare, soit un minimum de 27 logements requis sur l'ensemble du secteur, devant comprendre au minimum 6 logements locatifs sociaux pouvant être répartis librement en cas d'aménagement d'ensemble du secteur; à défaut 3 logements

FORMES URBAINES

Réaliser des constructions en cohérence avec celles existantes dans le voisinage du site, sans excéder 2 niveaux (R+1).

Intégrer une mixité de types de logements : voir précisions sur les formes urbaines en [page suivante](#).

DÉPLACEMENTS

Assurer la desserte de chacun des îlots Ouest et Est en compatibilité avec les dispositions graphiques ci-contre et conformément à la légende jointe en fin de document.

Le bouclage viaire, assurant la liaison entre les îlots Nord et Sud, est facultatif mais fortement recommandé.

A défaut de bouclage viaire, la voie de desserte et l'aménagement de chacun des îlots devront prévoir une aire de retournement, en partie terminale de voie, de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

COLLECTE DES DÉCHETS

Prévoir la collecte des déchets au porte à porte en cas de bouclage viaire ou de réalisation d'aires de retournement. A défaut, il conviendra de prévoir un espace aménagé à l'entrée des îlots, en limite de la rue de la Tranche, pour la collecte des déchets.

OAP 7 - Principes d'aménagement du secteur de la rue de La Tranche, au Sud du centre-bourg, entre la rue de la Tranche et le terrain de camping

FORMES URBAINES

Réaliser des constructions en cohérence avec celles existantes dans le voisinage du site, sans excéder 2 niveaux (R+1).

Intégrer une mixité de types de logements : maisons en bande ou jumelées et/ou petits blocs intermédiaires voire de petits logements individuels. Les façades principales seront exposées vers le Sud (Sud-Ouest à Sud-Est) au moins pour celles implantées le long des voies orientées Est-Ouest.



Schéma indicatif
d'illustration des orientations d'aménagement
(schéma n'ayant pas valeur d'OAP)

OAP 8 - Principes d'aménagement du secteur de la rue des Oeilletts au Sud du centre-bourg, près de la route du Pont du Poiré



ENJEUX / OBJECTIFS

Secteur de complément d'urbanisation au Sud du bourg, entre la rue des Oeilletts et la rue de la Tranche.

L'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ces secteurs, vise à :

- ◇ favoriser l'accueil de logements complétant le tissu urbain
- ◇ assurer les liaisons "douces" et notamment la continuité du cheminement de randonnée longeant par l'Ouest le secteur d'étude
- ◇ réussir la greffe urbaine et paysagère du secteur avec les espaces d'habitat riverain (habitat individuel),
- ◇ intégrer au moins pour partie les éléments arborés présents sur le secteur, dans le traitement paysager de ce futur îlot de quartier d'habitat

MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS

Aménagement du secteur dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (opération en cours de réalisation).

PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

DENSITÉ URBAINE / NOMBRE DE LOGEMENTS

cf. dispositions générales - tableau page 20 : récapitulatif des logements à réaliser par secteur visé par des OAP.

Assurer la réalisation d'au moins 18 logements sur l'ensemble du secteur d'étude (opération en cours de réalisation).

DÉPLACEMENTS

Assurer la desserte du secteur en compatibilité avec les dispositions graphiques ci-contre et conformément à la légende jointe en fin de document.

Il est à noter que la desserte par cheminement piétonnier / cyclable du secteur doit se raccorder au chemin de randonnée existant, en limite ouest du secteur, chemin devant être conservé.

COLLECTE DES DÉCHETS

Prévoir la collecte des déchets au porte à porte, sauf pour les habitations desservies par la voie en impasse, pour lesquelles un espace adapté à la collecte des déchets doit être prévu à l'entrée de cette impasse.



OAP 8 - Principes d'aménagement du secteur de la rue des Oeillets au Sud du centre-bourg, près de la route du Pont du Poiré

OAP 8

OAP8 : permis d'aménager validé
opération en cours



OAP 9 - Principes d'aménagement du secteur de la rue Lavoisier

ENJEUX / OBJECTIFS

Secteur de complément d'urbanisation en extension du lotissement "Le Puis Rose"

L'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ce secteur, vise à :

- ◇ favoriser l'accueil de logements dans des objectifs de mixité sociale,
- ◇ assurer les liaisons "douces" notamment du secteur d'étude vers le centre-bourg,
- ◇ assurer la greffe urbaine et paysagère avec les secteurs d'habitat riverains.

MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

Aménagement du secteur à réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble., pouvant le cas échéant être réalisée en deux tranches nord et sud, devant respecter les O.A.P. écrites

PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

DENSITÉ URBAINE / NOMBRE DE LOGEMENTS

cf. dispositions générales - tableau page 20 : récapitulatif des logements à réaliser par secteur visé par des OAP.

Assurer la réalisation de logements respectant une densité minimale de 24 logements par hectare sur le secteur, devant permettre la création d'au moins 19 logements sur l'ensemble du secteur, dont au moins 4 logements locatifs sociaux.

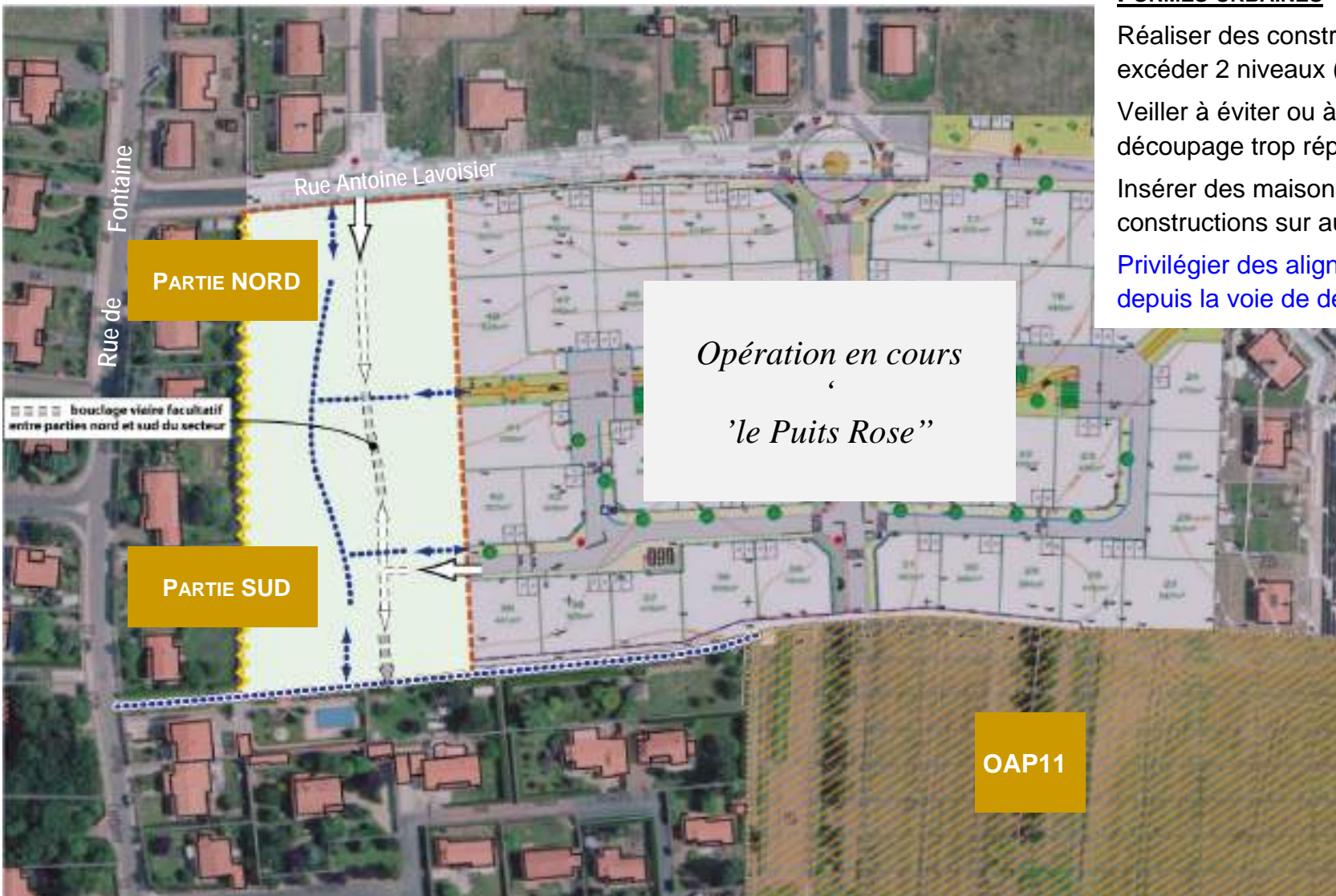
FORMES URBAINES

Réaliser des constructions en cohérence avec celles existantes dans le voisinage du site, sans excéder 2 niveaux (R+1), en prenant en compte le voisinage.

Veiller à éviter ou à casser un tracé trop rectiligne de la voie de desserte afin de rompre avec un découpage trop répétitif des lots et pour proposer une offre diversifiée en parcelles à bâtir.

Insérer des maisons en bande ou jumelées, en imposant sur tout ou partie des lots, la réalisation de constructions sur au moins une limite séparative (limite latérale donnant sur la voie).

Privilégier des alignements de façades de constructions les unes par rapport aux autres perçues depuis la voie de desserte.



DÉPLACEMENTS

Assurer la desserte du secteur en compatibilité avec les dispositions graphiques ci-contre et conformément à la légende jointe en fin de document.

La desserte peut être réalisée indépendamment, depuis la rue Antoine Lavoisier pour la partie nord du secteur et en extension d'une voie desservant le lotissement "le Puits Rose" riverain, pour la partie Sud du secteur.

Le bouclage viarie, assurant la liaison entre parties Nord et Sud, est obligatoire.

Une desserte par cheminement "doux" est requise au sein du secteur, devant permettre la liaison depuis la rue Antoine Lavoisier jusqu'au cheminement "doux" projeté en limite sud du secteur d'étude.

COLLECTE DES DÉCHETS

Prévoir la collecte des déchets au porte à porte.

OAP 10 - Principes d'aménagement du secteur de la rue Nationale, au Sud du centre-bourg (au Sud du centre-bourg, au Nord de l'EPAHD)

ENJEUX / OBJECTIFS

Secteur faisant office de "poumon vert" au cœur de l'agglomération mais aussi de possibilité de complément d'urbanisation en extension Sud du centre-bourg, desservi par la rue Nationale.

L'orientation d'aménagement et de programmation définie sur ces secteurs, vise à :

- ◇ prendre en compte et mettre en valeur :
 - les éléments de patrimoine bâti (proximité de la maison de Réaumur au Nord, "enceinte" du site constituée d'un mur de pierres,
 - les éléments arborés présents sur le secteur,
 - le vallon humide bordant par le Sud le secteur.
- ◇ favoriser la réalisation d'une opération d'aménagement caractérisée par sa mixité urbaine et sociale, devant notamment prévoir l'accueil de logements dans des objectifs de mixité sociale, en lien avec l'EPAHD, pour développer et diversifier l'offre en logements destinés à des seniors ou des personnes âgées,
- ◇ assurer les liaisons "douces" à travers le secteur d'étude, permettant à terme de relier la rue Nationale à la rue des Forges (pour offrir une alternative de cheminement "doux" plus sécurisé au parcours le long de la rue Nationale).

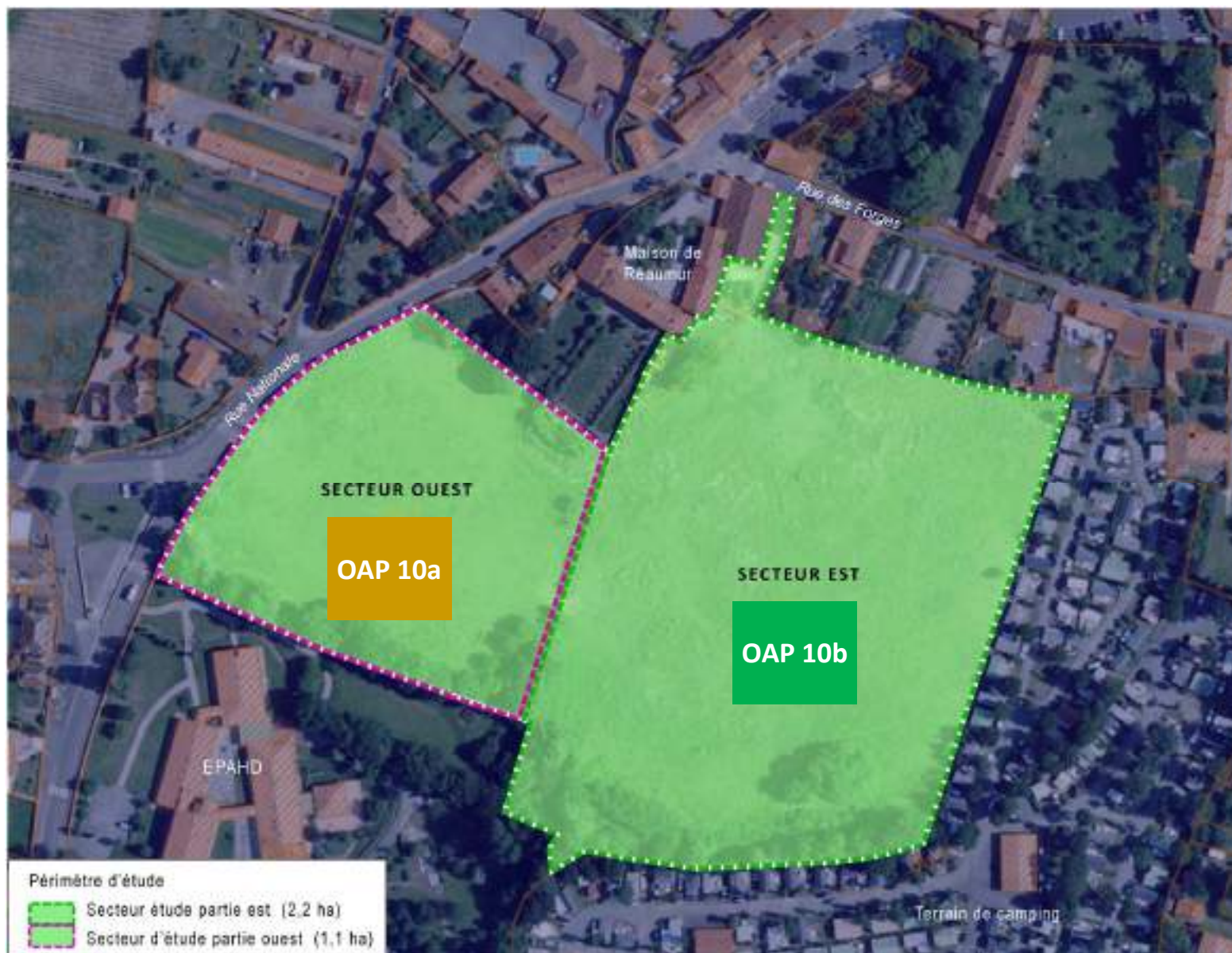
Par conséquent, l'orientation d'aménagement et de programmation de ce secteur comprend :

OAP 10a

1. **Des orientations relatives à l'aménagement et aux conditions d'urbanisation de la partie ouest du secteur d'étude**, destinée à recevoir un programme de logements dans des objectifs de mixité urbaine et sociale devant aussi prendre en compte des objectifs de mise en valeur des éléments de paysage et de patrimoine (cf. document graphique en page suivante).

OAP 10b

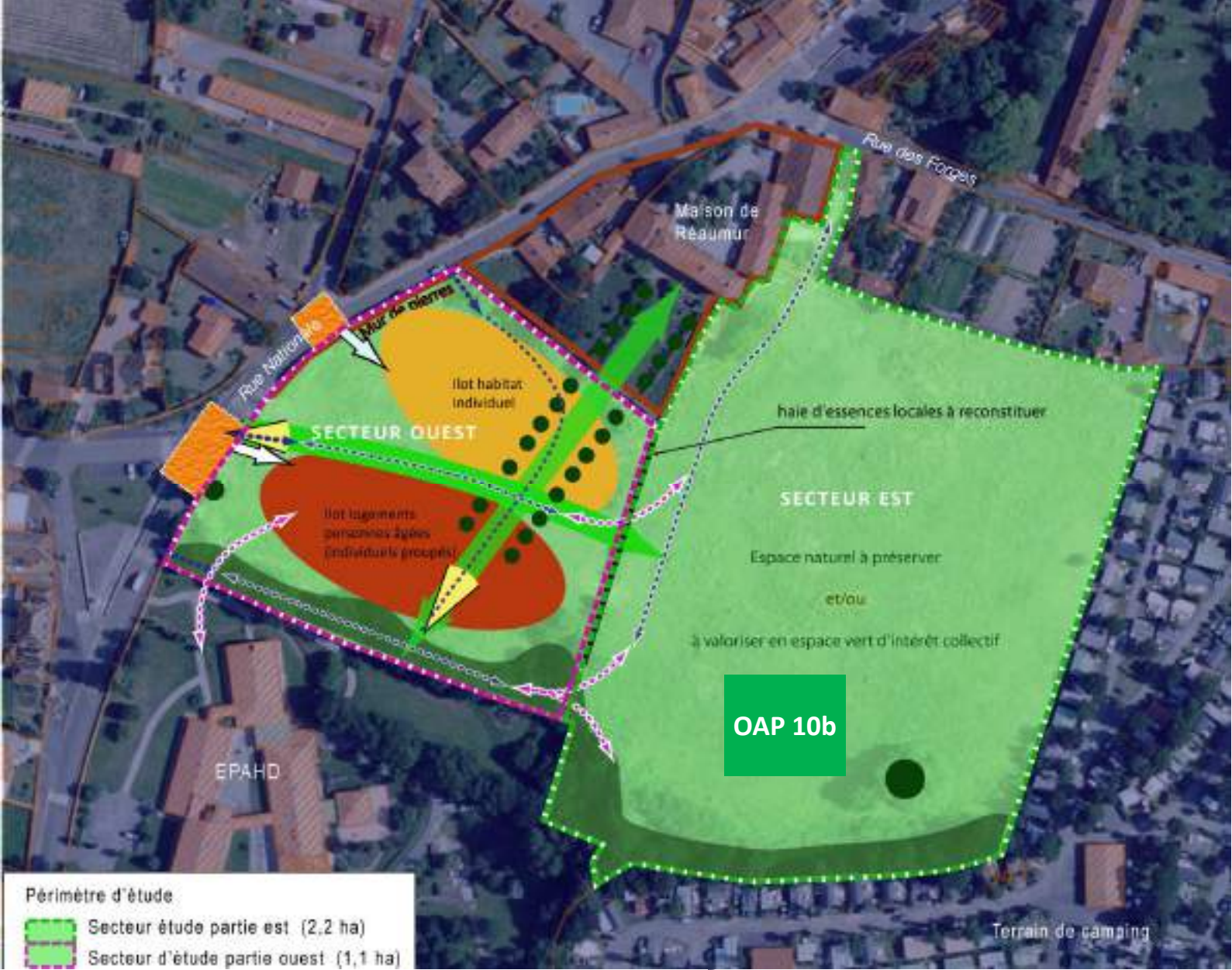
2. **Des orientations portant sur la conservation de l'espace d'intérêt naturel et paysager**, localisé en partie Est du secteur d'étude (cf. document graphique ci-contre),



OAP 10 - Principes d'aménagement du secteur de la rue Nationale, au Sud du centre-bourg (au Sud du centre-bourg, au Nord de l'EPAHD)

OAP 10a

1. Des orientations portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la partie OUEST du secteur d'étude : programmation de logements et le cas échéant, intégration d'un pôle de services



MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISATION DE LA PARTIE OUEST DU SECTEUR D'ÉTUDE

- Aménagement en deux opérations d'aménagement distinctes :
- ◇ l'une (cf. bulle rouge sur la cartographie indicative ci-contre), au Sud de la partie Ouest, pour un programme de logements dans des objectifs de mixité sociale, en lien avec l'EPAHD riverain : ce programme est notamment destiné à la réalisation de logements locatifs sociaux pour seniors ou pour personnes âgées (exemple : MARPA).
 - ◇ l'autre, au Nord (de la partie Ouest du secteur d'étude), pour un programme d'habitat individuel (cf. bulle orange sur la cartographie indicative ci-contre).

Ces opérations devant respecter les présentes orientations en vue d'assurer une cohérence d'aménagement d'ensemble entre les deux opérations et par rapport à la partie est du secteur d'étude.

PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS : DENSITÉ URBAINE / NOMBRE DE LOGEMENTS

L'aménagement de cette partie du secteur doit assurer une production de logements respectant une **densité minimale moyenne de 25 logements / ha, dans les conditions suivantes.**

Au contact avec le site de la maison Réaumur, la densité et les formes urbaines projetées sur l'îlot nord doivent être adaptées (et limitées) pour être plus en rapport avec les formes bâties et densités ressenties sur ce site d'intérêt patrimonial, comme le suggère le tableau suivant :

	Superficie approchée de l'îlot aménageable	Densité minimale à respecter*	Production minimale de logements locatifs sociaux et de logements aidés
ILOT NORD (cf. bulle orange)	3600 m ² maximum	20 logements / ha	-
ILOT SUD (cf. bulle rouge)	7900 m ² minimum	30 logements / ha	24 logements locatifs sociaux

* nombre minimal de logements à réaliser correspondant à la densité minimale requise
Les surfaces non constructibles, préservées pour des intérêts généraux s'imposant à l'opération d'aménagement (zones humides, zones non aedificandi prévues par le P.L.U., cône de vue à préserver défini au règlement graphique...), sont déduites du calcul des densités minimales de logements à respecter.

Légende complétant la légende commune aux OAP présentée en début de chapitre relatif aux OAP sectorielles (page 16).

- Secteur d'intérêt patrimonial
- Mur en pierres
- Principe de "coulée verte" (à créer ?)
- Espace végétal (haie) à préserver ?
- Arbres isolés à conserver (autant que faire se peut)

OAP 10 - Principes d'aménagement du secteur de la rue Nationale, au Sud du centre-bourg (au Sud du centre-bourg, au Nord de l'EPAHD)

OAP 10a

1. Des orientations portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la partie OUEST du secteur d'étude : programmation de logements et le cas échéant, intégration d'un pôle de services



Légende complétant la légende commune aux OAP présentée en début de chapitre relatif aux OAP sectorielles (page 16).

- Secteur d'intérêt patrimonial
- Mur en pierres
- Principe de "coulée verte" (à créer ?)
- Espace végétal (haie) à préserver ?
- Arbres isolés à conserver (autant que faire se peut)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISATION DE LA PARTIE OUEST DU SECTEUR D'ÉTUDE

L'aménagement de chacun des îlots, Nord et Sud, pré-définis par la présente OAP doit assurer :

- ◇ la préservation des éléments de patrimoine bâti ou de "petit patrimoine" :
 - en dégageant ou soulignant des perspectives visuelles qui aident à mettre en valeur la maison de Réaumur depuis les abords de la rue Nationale et/ou depuis le secteur (au sein des îlots), à travers la conservation de cônes de vue (principes de "coulée verte" ou non bâtie, pouvant être utilisés pour les déplacements - cf. ci-contre, illustration graphique de ce principe),
 - en préservant et restaurant la majeure partie du linéaire de murs de pierres ceinturant le site le long de la rue Nationale et notamment le long de la propriété de la maison de Réaumur : seuls des brèches pourront être ouvertes dans les murs pour assurer la réalisation d'accès pour la desserte du secteur par voie routière et par cheminement "doux", voire pour créer des ouvertures visuelles offrant des profondeurs de vue au sein du site depuis la rue Nationale et/ou sur la maison de Réaumur.
- ◇ la mise en valeur des éléments arborés les plus intéressants sur le site ;
- ◇ la création de lignes "vertes" ou "coulées vertes" (pouvant être plantées) servant à structurer l'aménagement du site et à démarquer (en tant qu'espace tampon) les opérations des îlots nord et sud (cf. schéma ci-contre à titre indicatif).

L'aménagement successif de chacun des îlots implique que l'aménagement projeté prenne en compte, dans un souci de cohérence et de continuité urbaine et/ou paysagère, les principes généraux définis sur l'îlot précédent.

ORIENTATIONS RELATIVES AUX FORMES URBAINES, TYPOLOGIE D'HABITAT

ILOT NORD : habitat individuel ou groupé, de préférence édifié de manière à reprendre les formes urbaines du site de la maison de Réaumur.

Voir précisions en page suivante

ILOT SUD : petits collectifs et/ou habitat groupé, pouvant intégrer des bâtiments ou parties de bâtis destinés à des services (exemple : MARPA), équipements liés et nécessaires à l'EPAHD riverain et/ou à l'habitat développé sur cet îlot.

OAP 10 - Principes d'aménagement du secteur de la rue Nationale, au Sud du centre-bourg (au Sud du centre-bourg, au Nord de l'EPAHD)

ORIENTATIONS RELATIVES AUX FORMES URBAINES, TYPOLOGIE D'HABITAT

ILOT NORD : habitat individuel ou groupé, de préférence édifié de manière à reprendre les formes urbaines du site de la maison de Réaumur : il est fortement recommandé la réalisation de constructions de type "longère", à l'instar des constructions d'intérêt patrimonial existantes sur ce site, pour accueillir de nouveaux logements, reprenant également les orientations de la maison de Réaumur (exposition principale vers le Sud-Ouest).

ILOT SUD : petits collectifs et/ou habitat groupé, pouvant intégrer des bâtiments ou parties de bâtis destinés à des services (exemple : MARPA), équipements liés et nécessaires à l'EPAHD riverain et/ou à l'habitat développé sur cet îlot.

OAP 10a

**Schéma indicatif
d'illustration des orientations d'aménagement**
(schéma n'ayant pas valeur d'OAP)



OAP 10 - Principes d'aménagement du secteur de la rue Nationale, au Sud du centre-bourg (au Sud du centre-bourg, au Nord de l'EPAHD)

OAP 10a

1. Des orientations portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la partie OUEST du secteur d'étude : programmation de logements et le cas échéant, intégration d'un pôle de services



Légende complétant la légende commune aux OAP présentée en début de chapitre relatif aux OAP sectorielles (page 16).

ORIENTATIONS RELATIVES AUX DÉPLACEMENTS

Les principes de déplacement sur le secteur doivent respecter les principes illustrés sur le document graphique ci-contre (voir légende générale en page 22 ou 49), à savoir :

- ◇ Accès et desserte routière admis à partir de la rue Nationale : ces accès doivent rester limités en nombre (2 à 3 admis) afin de maintenir une grande partie du linéaire de murs de pierres existants le long de cette rue. (L'aménagement de ces accès devra s'accompagner de traitement sécurisé des carrefours sur la rue Nationale.)

- ◇ Cheminements "doux" devant permettre une desserte depuis la rue Nationale avec extension vers la partie Est du secteur d'étude :

L'aménagement de l'îlot SUD doit notamment intégrer la réalisation d'un cheminement piétonnier et cyclable en direction de la partie Est du secteur (espace naturel) devant permettre à terme de relier la rue Nationale à la rue des Forges (pour offrir une alternative de cheminement "doux" plus sécurisé au parcours le long de la rue Nationale), comme cela est indiqué sur le document graphique ci-contre.

Le tracé de ce cheminement reste à la discrétion de l'aménageur, mais il est fortement recommandé l'aménagement de la liaison "douce" avec l'espace naturel à l'Est, à l'interface entre îlots Nord et Sud, et/ou de manière commune avec l'îlot NORD.

- ◇ Une liaison "douce" entre l'îlot Nord et l'îlot Sud est requise.
- ◇ Une liaison "douce" entre l'îlot Nord et l'espace naturel à l'Est reste facultative mais est fortement recommandée.



OAP - **Orientations relatives au secteur
d'intérêt collectif au Sud du centre-bourg**

OAP 10b

OAP 10b - Principes d'aménagement du secteur d'intérêt collectif, au Sud du centre-bourg (entre centre-bourg au Nord et terrain de camping au Sud)

OAP 10b

2. Des orientations portant sur la conservation de l'espace d'intérêt naturel et paysager : partie EST du secteur d'étude



Légende complétant la légende commune aux OAP présentée en début de chapitre relatif aux OAP sectorielles (page 16).

ORIENTATIONS DE CONSERVATION DE LA PARTIE EST DU SECTEUR

La conservation en l'état naturel de cette partie du secteur d'étude relève d'un intérêt général, à ce stade du développement de l'agglomération :

- . Ce secteur fait office de 'poumon vert' du cœur de bourg, devant participer à la mise en valeur des abords de la maison de Réaumur.
- . La préservation de cet espace garantit le maintien d'un cadre naturel du terrain de camping riverain, faisant office de zone tampon par rapport aux habitations du cœur de bourg.

ORIENTATIONS COMPLÉMENTAIRES PORTANT SUR LES POSSIBILITÉS DE MISE EN VALEUR DE LA PARTIE EST DU SECTEUR

A ce stade du développement de l'agglomération, ce secteur peut faire l'objet d'une mise en valeur de ses espaces naturels par la création d'espaces jardinés ou fleuris ou encore de sentiers d'interprétation (naturaliste, culturel, artistique, etc.).

Dans tous les cas, ces aménagement devront faire place à une accessibilité par cheminements piétonniers, voire cyclables, devant a minima permettre d'assurer une liaison "douce" reliant la rue des Forges au secteur Ouest, de manière à sécuriser une continuité de cheminement "doux" entre la rue Nationale et la rue des Forges.

La mise en valeur de ce secteur suppose la prise en compte et la mise en valeur :

- ◇ des éléments de patrimoine bâti :
 - en dégagant ou soulignant des perspectives sur la maison de Réaumur,
 - en préservant les murs de pierres ceinturant le site et notamment la propriété de la maison de Réaumur,
- ◇ des éléments arborés les remarquables présents sur le secteur,
- ◇ le vallon bordant par le Sud le secteur d'étude, pouvant néanmoins faire l'objet d'aménagements légers de sentiers (d'interprétation) sous réserve de conclusions d'études de délimitation et de caractérisation de zones humides sur le secteur, validant cette possibilité.



**OAP - Orientations relatives au secteur
destiné aux activités économiques**

OAP11 - extension de la ZA de la Dugeonnière

OAP	Identification	Localisation à l'échelle communale	Superficie aménageable estimée (arrondie - en m²)
11	Extension du secteur d'activités commerciales de la Dugeonnière	RD 147 - La Dugeonnière	43335

OAP 11 - Principes d'aménagement de l'extension du secteur d'activités de la Dugeonnière

Bande de recul de 15 m par rapport à l'axe de la RD 747 (tracé actuel) : espace à traiter de manière paysagère, où les constructions et les installations (y compris les dépôts) ne sont pas admises, à l'exception :

- des équipements nécessaires à la gestion et à l'écoulement des eaux pluviales,
- des aires de stationnement admises, à condition de respecter une marge de recul minimale de 10 m de la limite d'emprise de la RD 747 et à condition d'être ceinturées de végétation basse et/ou d'être traitées de manière paysagère.

Soigner l'aspect et le traitement architectural des façades bâties, de manière à présenter une harmonie à travers l'implantation et l'aspect architectural des bâtiments, en particulier de ceux donnant sur la RD 747 et de ceux perçus depuis la RD 1 :

Recommandation : travailler l'image et l'identité du secteur, valoriser les effets "vitrine" par rapport à la RD 747, par exemple en suggérant des façades recourant à des matériaux présentant un aspect similaire d'un bâtiment à l'autre afin de créer une certaine unité d'aspect et une identité au secteur ou au contraire en jouant sur des traitements suffisamment différenciés d'une activité à l'autre, permettant de bien les identifier et de caractériser la zone.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT A LA RD 747 ET EN FACADE EST DU SECTEUR

Intégrer les préoccupations environnementales à la réflexion devant être menée relative à l'aménagement du secteur, à son organisation urbaine et aux principes d'implantation des constructions : cette réflexion (aménageur, entreprises) devra notamment avoir pour ambition de favoriser l'économie d'énergie (isolation, valorisation des énergies renouvelables...) et d'optimiser l'usage de l'espace.

Prévoir une implantation et orientation harmonieuse des bâtiments par rapport aux voies, afin de valoriser l'effet "vitrine" dans un intérêt général du secteur d'activités :

- . choisir un ou deux modes d'orientations, à savoir parallèles, perpendiculaires ou obliques, par rapport à la RD 747,
- . la même réflexion doit être menée sur la frange est du secteur, par rapport à la route départementale n° 1 (à l'Est).

Le permis d'aménager privilégiera des reculs similaires ou à peu près similaires des bâtiments principaux implantés par rapport à la RD 747, afin de donner une idée d'alignement et d'organisation cohérente et harmonieuse du bâti.

Exclure l'implantation de dépôts de matériaux, de matériels, côté RD 747.

Favoriser la mise en place d'espaces de stationnement mutualisés ou communs à diverses activités.

Assurer le traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement du secteur d'activités.

DEPLACEMENTS, CONDITION DE DESSERTE DU SECTEUR

devant être réalisés comme cela est illustré sur le document graphique ci-contre, en référence à la légende commune aux OAP.

La desserte principale du secteur sera assurée par extension de la voie de desserte existante de la ZA de la Dugeonnière (rue de l'Avenir).

La desserte du secteur d'activités par le chemin communal menant vers Moricq (ancien chemin des Motettes à Moricq) est facultative. La desserte depuis cette voie devra alors rester secondaire et devra être adaptée à la seule circulation de véhicules légers (véhicules lourds de plus de 3,5 tonnes devant dans tous les cas être interdits sur ce chemin).



NOTA

Légende







commune aux O.A.P. sectorielles




Orientations d'aménagement et de programmation - légende commune aux OAP de secteurs

Insertion architecturale, urbaine et paysagère du projet dans son environnement



TRAITEMENT PAYSAGER

-  Espace boisé ou micro-boisement existant, à conserver, pouvant être valorisé en espace vert d'intérêt collectif
-  Arbres existants remarquables ou d'intérêt paysager à conserver *
-  Haie d'intérêt paysager et/ou écologique à conserver *
- * Les haies et arbres existants d'intérêt paysager doivent être préservés. Si leur conservation s'avère préjudiciable à l'aménagement cohérent du site étudié, leur suppression peut être admise à condition qu'elle soit compensée par des plantations similaires d'essences locales au sein du secteur d'étude.
-  Plantations d'essences locales à réaliser pour favoriser l'insertion paysagère du projet
-  Principe de "coulée verte" à aménager (espace vert d'intérêt collectif)
-  Principe de préservation d'un cône de vue ou d'un panorama



TRAITEMENT DE L'INTERFACE AVEC LES SECTEURS BÂTIS RIVERAINS

-  Traitement de l'interface (limite séparative) à soigner de manière à éviter des risques de gênes réciproques entre voisins :
 - limitation de la hauteur des constructions et/ou recul minimal (environ 5 m) des constructions à prévoir par rapport aux limites séparatives pour limiter les gênes pour les riverains (ombres portées trop conséquentes, création de vis-à-vis préjudiciable pour l'intimité des habitants...)
 - traitement paysager de la marge de recul

INTEGRATION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

-  Espace naturel à préserver (intérêt pour la biodiversité) *
-  Zone humide à préserver *
- * voir dispositions écrites s'il y a lieu, pouvant préciser les possibilités et les conditions de valorisation de l'espace concerné
- Prévoir les dispositions pour assurer une gestion des eaux pluviales, adaptée au site et pouvant participer au traitement paysager et environnemental du secteur (techniques alternatives de gestion des eaux pluviales fortement recommandées) - cf. note écrite

MIXITE DE FORMES URBAINES POUR UNE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

-  Principe de création d'un ou de plusieurs lieu(x) de centralité urbaine du secteur d'étude (cf. note écrite)
-  Principe d'aménagement ou de conservation d'espace(s) à usage collectif (pouvant faire office de coeurs de quartiers)

Les orientations définissent des principes avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles.

Les flèches sont indicatives. La localisation précise des accès et le tracé des voiries et cheminements restent à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs.

Ces principes graphiques peuvent être complétés ou précisés par des orientations écrites spécifiques au secteur concerné.

Principes de desserte du secteur d'étude par les voies et réseaux

- PRINCIPE DE DESSERTE ROUTIERE (adaptée aux véhicules motorisés)
 -  Principe de desserte principale du secteur par les véhicules (principe d'accès au secteur et de desserte principale)
 -  Principe de desserte routière secondaire du secteur
 -  Principe de continuité routière pour assurer la desserte interne du secteur et/ou la liaison viaire d'un îlot de quartier à l'autre (tracé viaire indicatif : tracé précis, localisation de voirie restant à la discrétion de l'aménageur ou des aménageurs)
 -  Principe d'extension de voirie pour permettre la desserte ultérieure du secteur riverain
 -  Principe d'accès directs aux constructions pouvant être admis (sur la voie concernée), sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement d'ensemble du secteur
 -  Accès directs interdits sur la voie concernée
- PRINCIPE DE DESSERTE PAR CHEMINEMENTS "DOUX" (adaptée aux piétons et/ou aux cycles)
 -  Principe d'accès principal au secteur par cheminement 'doux' (piétons, cycles) pour en assurer sa desserte piétonnière et/ou cyclable
 -  Principe d'accès secondaire pour assurer la desserte de la partie de secteur concernée (îlot de quartier) par cheminement "doux"
 -  Principe de liaison "douce" à assurer à travers le secteur (d'un point à l'autre)
 -  Principe d'extension de cheminement "doux" à prévoir vers le secteur riverain pour en assurer sa desserte (ultérieure)
- PRINCIPE D'AMENAGEMENT D'AIRE DE STATIONNEMENT
 -  Principe d'aire de stationnement collectif à aménager, de préférence à usage mutualisé
- Action d'accompagnement
 -  Principe de retraitement de l'intersection routière à prévoir