



# Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

valant programme local de l'habitat

PROCÉDURES D'ÉVOLUTION	APPROUVÉES LE
Élaboration du PLUi-H	26/02/2020
Modification Simplifiée n°1	23/03/2022
Modification n°1	20/12/2023
Révision Accélérée n°1	20/12/2023
Révision Accélérée n°2	20/12/2023
Révision Accélérée n°3	20/12/2023
Révision Accélérée n°4	20/12/2023
Révision Accélérée n°5	20/12/2023
Révision Accélérée n°6	20/12/2023
Modification Simplifiée n°2	17/12/2024
Révision Accélérée n°7	22/10/2025
Déclaration de projet MEC n°1	17/12/2025
Modification Simplifiée n°3	28/01/2026
Modification Simplifiée n°4	11/03/2026

### APPROUVÉE LE

Le 11/03/2026

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire approuvant le projet de Modification Simplifiée n°4 du PLUi-H pour l'OAP NLD4 à Nieul-le-Dolent en date du 11/03/2026

Le Président de la Communauté de communes du Pays des Achards



Patrice PAGEAUD





# OAP Sectorielles

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

valant programme local de l'habitat

PROCÉDURES D'ÉVOLUTION	APPROUVÉES LE
Élaboration du PLUi-H	26/02/2020
Modification Simplifiée n°1	23/03/2022
Modification n°1	20/12/2023
Révision Accélérée n°1	20/12/2023
Révision Accélérée n°2	20/12/2023
Révision Accélérée n°3	20/12/2023
Révision Accélérée n°4	20/12/2023
Révision Accélérée n°5	20/12/2023
Révision Accélérée n°6	20/12/2023
Modification Simplifiée n°2	17/12/2024
Révision Accélérée n°7	22/10/2025
Déclaration de projet MEC n°1	17/12/2025
Modification Simplifiée n°3	28/01/2026
Modification Simplifiée n°4	11/03/2026





# SOMMAIRE

---

## Préambule

## Mode d'emploi

## Principes généraux

### Commune des Achards

- LA1\_Extension du Plessis
- LA2\_Les Jardins
- LA3\_Secteur du Bel-Air
- LA4\_Derrière la gendarmerie
- LA5\_Entrée de bourg
- LA6\_Centre-bourg La Chapelle
- LA7\_Derrière le stade
- LA8\_Zone d'activités des Achards

### Commune de Beaulieu-sous-la Roche

- BSLR1\_Coeur de bourg
- BSLR2\_La Godinière
- BSLR3\_Les étangs
- BSLR4\_Zone d'activités
- BSLR5\_L'Augizière
- BSLR6\_Le Moulin

### Commune de la Chapelle-Hermier

- LCH1\_Nord du bourg
- LCH2\_Entrée ouest
- LCH3\_Centre-bourg
- LCH4\_Camping-Domaine du Pré

### Commune du Girouard

- LG1\_Centre-bourg
- LG2\_Bimby
- LG3\_Nord du bourg

**p.4**

**p.5**

**p.10**

**p.12**

p.14

p.16

p.20

p.24

p.26

p.28

p.30

p.34

**p.36**

p.38

p.42

p.44

p.46

p.48

p.50

**p.52**

p.54

p.56

p.58

p.62

**p.64**

p.66

p.68

p.72

### Commune de Martinet

M1\_Ouest du bourg

M2\_Sud du bourg

M3\_Densification

M4\_Bimby

M5\_La Vilnière

### Commune de Nieul-le-Dolent

NLD1\_Centre-bourg

NLD2\_Entrée Est

NLD3\_Entrée Sud

NLD4\_Entrée Nord

NLD5\_Extension EHPAD

### Commune de Sainte Flaive-des-Loups

SFDL1\_Entrée Est

SFDL2\_Centre-bourg Nord

SFDL3\_Centre-bourg Sud

SFDL4\_Entrée Sud-Est

SFDL5\_Entrée Sud-Ouest

### Commune de Saint Georges-de-Pointindoux

SGDP1\_Entrée Est

SGDP2\_Centre-bourg

SGDP3\_Zone d'activités

### Commune de Saint Julien-des-Landes

SJDL1\_Entrée Sud

SJDL2\_Centre-bourg

SJDL3\_Espace de loisirs

SJDL4\_Bimby

SJDL5\_Jardins partagés

**p.74**

p.76

p.78

p.80

p.84

p.88

**p.90**

p.92

p.94

p.96

p.98

p.100

**p.102**

p.104

p.106

p.110

p.112

p.114

**p.118**

p.120

p.122

p.124

**p.126**

p.128

p.130

p.134

p.136

p.138

# PRÉAMBULE

---

## Qu'est-ce-qu'une OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.123-1-4 et R 123-3 du code de l'urbanisme.

Article L.123-1-4 : « 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.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

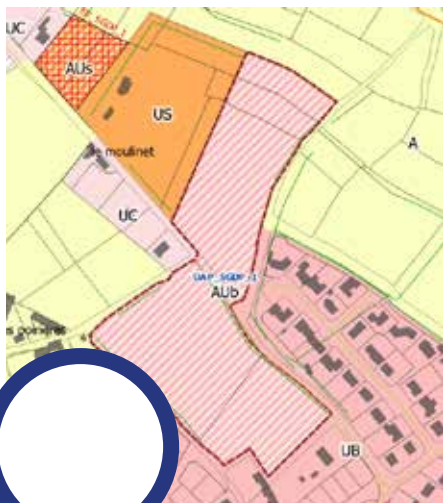
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.»

Article R.123-3-1 : « Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.»

# MODE D'EMPLOI

## Comment savoir si mon projet est concerné par une OAP ?

### > Etape 1 : Je me réfère au plan de zonage



Les OAP sont indiquées sur le plan de zonage (règlement graphique) par un périmètre rouge en pointillés. La référence de l'OAP sectorielle est indiquée en bleu (OAP\_Commune\_Numéro de référence).

### > Etape 2 : Je me réfère à l'OAP sectorielle correspondante



Si votre projet se situe sur une ou des parcelles concernées par cette prescriptions, alors vous pourrez vous référer aux pages correspondantes de ce document pour connaître les intentions de la collectivité concernant le site.

## Quels effets de l'OAP sectorielle sur mon projet ?

### > Quelles règles m'imposent l'OAP pour mon projet ?

Contrairement au règlement qui dispose d'un rapport de conformité, l'OAP édicte des principes de compatibilité.

Elle présente les intentions urbaines de la collectivité sur un site à enjeux en termes de programmation, de densité, de desserte et de performances environnementales et paysagères. Le pétitionnaire doit prendre en compte ces principes dans son projet afin de s'inscrire dans l'ambition du territoire. Contrairement au règlement qu'il s'agit d'appliquer à la lettre, l'OAP est un **outil de co-construction** entre le porteur de projet et la collectivité.

### > Quel recours dois-je faire du règlement écrit ?

Si l'OAP donne l'intention générale du projet, celui-ci devra néanmoins respecter des règles énoncées par le règlement écrit.

Le règlement graphique rattache chacun des secteurs d'OAP à des zones. Le porteur de projet doit se référer à ces règles qui s'imposent non plus au site mais à chaque construction : qualité paysagère, implantation, gabarit, performance environnementale, connexion aux réseaux...

Contrairement au projet global lié à l'OAP, la construction devra respecter strictement les règles liées à la zone, dans un **rapport de conformité**.

### > L'OAP a-t-elle des effets sur la maîtrise foncière ?

Contrairement à un emplacement réservé ou à une démarche de Déclaration d'Utilité Publique, la mise en place d'une OAP sur un secteur donné ne crée pas de droits supplémentaires à la maîtrise du foncier pour la collectivité.

L'OAP indique ses intentions urbaines qui peuvent être portées tant par un privé que par le public. L'acquisition éventuelle du foncier est liée à la stratégie de la collectivité mais n'est pas enclenchée par l'usage d'une OAP.

## Comment lire et interpréter les orientations inscrites dans l'OAP ?

### > De quoi se compose l'OAP ?

L'identifiant du site d'OAP qui permet de le localiser sur le plan de zonage

L'état des lieux du site d'OAP avant projet : le contexte urbain, les caractéristiques physiques et environnementales...

**SECTEUR DU BEL-AIR**

**LA\_3**



**Le Potager Extraordinaire**

**Etang**

Vers le centre-bourg

RD 760 (La Motte-La Roche sur Ton)

Voies cyclables sécurisées

**CARACTÉRISTIQUES**  
Le site se situe en Mothe-Achard au N. Il est séparé du Potager Extraordinaire par un axe très passant. Il est marqué par débouche sur un étang. Il est aujourd'hui voisin par une haie cheminement du bourg d'un côté l'autre. Les accès sont aujourd'hui fréquentation de l'a

**ENJEUX**

- ← Accès potentiels
- Éléments naturels à préserver
- Pente à prendre en compte
- ↖ Prise de vue
- Bâtiment agricole en activité

Les éléments de programmation (vocation du site et densité) qui sont attendus a minima

Superficie OAP : 2,2 ha  
Zone AU dans l'OAP : 0 ha



**DU SITE**

entrée du bourg de la Nord-Est de la commune. L'habitat sera remarquable par un caractère Extraordinaire par un relief qui présente une légère dénivelité qui s'inscrit dans un paysage qui couvre près de la moitié de la zone non-urbanisée. Le site est séparé du lotissement existant par un espace paysagère qui longe un espace aménagé qui rejoint le centre-bourg et la zone du collège de la commune. Aujourd'hui contraints par la réglementation en vigueur.



- » Mettre en valeur l'espace naturel autour de l'étang qui crée une protection naturelle face aux nuisances de l'axe de circulation
- » Capitaliser sur les liaisons douces existantes pour relier le quartier au centre-bourg et aux services (collèges)
- » Garantir la qualité paysagère de l'entrée de ville

**PROGRAMMATION**  
Superficie concernée par la programmation : 1,3 ha  
Nombre de logements attendus : Minimum de 33 logements  
Part de logement locatif social : Minimum 20% soit 6 logements

Densité minimale : 25 logts/ha



**LÉGENDE**

- Logements individuels
- Logements intermédiaires et collectifs
- Secteur constructible
- Espace naturel et/ou jardiné à préserver
- Secteur d'OAP
- ➔ Accès routier
- ➔ Création d'un accès piéton

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble

**Vocation dominante des espaces :**

- 1 - Habitat de type individuel
- 2 - Habitat de type individuel et/ou collectif

**Orientations paysagères ou environnementales :**

- 3 - Création d'un espace vert autour de l'étang

**Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement :**

- 4 - Liaisons douces à intégrer pour valoriser l'espace vert et le nouveau quartier
- 5 - Accès à créer pour voirie secondaire

**EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT**



Illustration sans portée réglementaire

Les orientations de l'OAP : elles présentent les intentions de la collectivité concernant l'aménagement du site. Le projet proposé devra être compatible avec ces grandes ambitions.

Pour chacun des sites, il est précisé si l'aménagement est lié à une opération d'ensemble ou non. Pour certains, un phasage est aussi indiqué.

Des schémas de principe viennent illustrer les intentions de l'OAP. Ils n'ont pas de portée réglementaire mais permettent de donner à voir les intentions de la collectivité.

## > Comment prendre en compte les orientations de l'OAP ?

Les éléments de programmation :

Ceux-ci constituent le cadre a minima pour être en compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Le projet devra donc respecter la vocation de la zone, confortée par le zonage, mais aussi le niveau minimal de densité attendu, en cohérence avec les orientations du PADD.

Les orientations thématiques :

Elles prennent en compte les particularités de chaque site et vous indiquent les attendus de la collectivité afin de répondre aux enjeux identifiés au moment de l'état des lieux initial du site.

Il ne s'agit pas de règles auxquelles se conformer mais bien de principes d'aménagement qu'il convient d'intégrer à votre projet. Les schémas illustratifs viennent vous proposer des traductions possibles au sein d'un projet. D'autres traductions de ces principes sont possibles.

Le service instructeur veillera au moment du dépôt de permis que votre projet s'inscrive dans les orientations de l'OAP.



Exemple de schéma illustratif d'une OAP sectorielle.



# PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a pour ambition de faire du Pays des Achards une terre d'émergence de projets durables. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles cherchent donc, en complémentarité avec les OAP thématiques et le règlement, à concilier la croissance démographique et économique avec l'amélioration de la qualité de vie.

Les OAP permettent d'illustrer et de cadrer les intentions de la collectivité sur des secteurs à enjeux. Elles doivent permettre au porteur de projet de s'intégrer au territoire en répondant aux principes suivants :

## > Augmenter la densité des projets tout en garantissant la qualité de vie

Les OAP sectorielles viennent encadrer le développement de la commune sur des secteurs à enjeux. Elles viennent notamment pointer les **éléments de programmation** en s'assurant à construire une ville plus dense, en cohérence avec les enjeux de diminution de la consommation foncière et de confortement de la trame urbaine, tout en ménageant la qualité de vie.

Pour rappel, le PADD vise, en application du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud-Ouest Vendéen des densités moyennes sur ces secteurs de projet de :

*30 logements/hectare pour la Mothe-Achard et 20 logements / hectare pour la Chapelle-Achard pour une moyenne de 25 logements/hectare pour la commune des Achards  
17 logements/hectare en moyenne pour les pôles secondaires,  
15 logements / hectare en moyenne pour les communes rurales*

**Le règlement de chaque zone ainsi que l'OAP thématique «Densification» doivent permettre d'établir un urbanisme plus qualitatif et plus dense.**

Sur les opérations d'ensemble ainsi qu'en zones d'activités, **des espaces publics de qualité et mutualisés** sont souhaités quand ils sont possibles afin de contribuer à la qualité des nouveaux sites urbains et au lien social.

**Pour aider le porteur de projet, des principes sont énoncés au sein des OAP thématiques «centre-bourg» et «mobilités».**

## > Encourager un urbanisme durable en recherchant la performance énergétique et en préservant les milieux

En cohérence avec le règlement, les sites de projet encadrés par une OAP s'inscrivent dans une volonté intercommunale de réduire son impact environnemental.

**L'implantation du bâti, la qualité des matériaux et l'usage des énergies renouvelables** doivent être optimisés dans le projet afin de garantir la performance énergétique du projet. Les solutions individuelles ou mutualisées sont encouragées.

La lutte contre l'artificialisation des sols et le maintien des continuités écologiques sont des piliers essentiels du projet de durabilité de l'intercommunalité. La **préservation des éléments de patrimoine naturel** est ainsi un facteur de qualité de vie au sein des secteurs de projet. La **désimperméabilisation des sols** doit permettre une meilleure gestion des eaux pluviales et ainsi de lutter contre les

risques liés à leur écoulement. En parallèle, la **présence d'arbres** est souhaitée au sein des projets afin de limiter les effets «îlots de chaleur», de contribuer à l'intégration paysagère des projets et de favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

## > Intégrer les nouvelles constructions au sein de la trame urbaine historique en respectant l'identité architecturale et paysagère du Pays des Achards par l'usage de matériaux locaux et par une réflexion préalable sur l'implantation du bâti

Chaque site de projet devra veiller à son **intégration paysagère** et environnementale en menant un travail particulier sur la **gestion de ses franges et de ses transitions avec les espaces environnants**.

L'implantation du bâti, confortée par le règlement écrit, doit contribuer au tissage d'une «trame urbaine» et au renforcement du centre-bourg.

**Le règlement de chaque zone ainsi que l'OAP thématique «Densification» doivent permettre de conforter la trame urbaine existante.**

En cœur de bourg, l'identité architecturale du territoire est plus forte, marquée par le bâti traditionnel. Pour les sites localisés au plus près du cœur de bourg, une attention plus particulière doit être portée sur la qualité architecturale des constructions en cohérence avec l'existant.

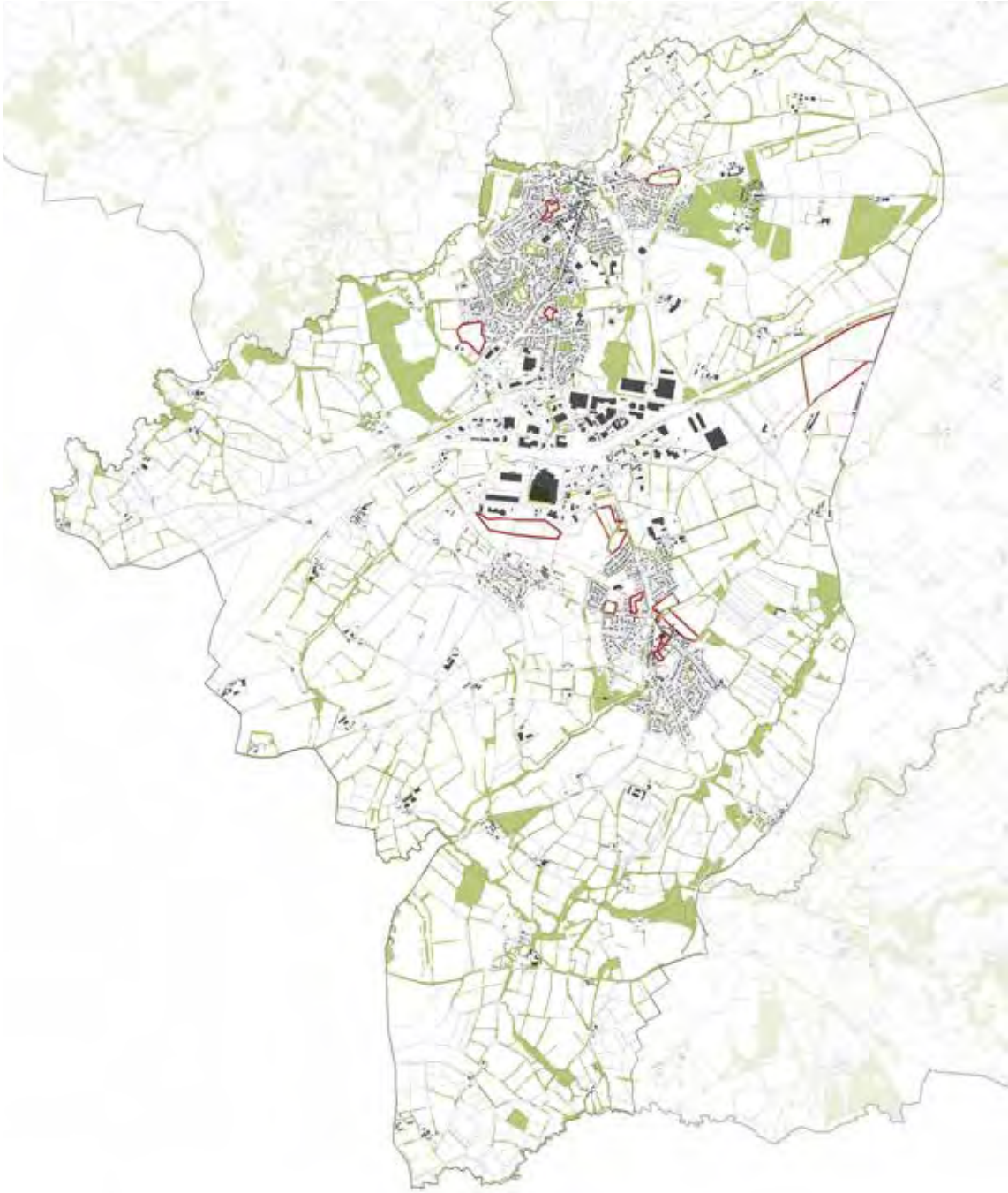
**L'OAP thématique «centre-bourg» vient rappeler au porteur de projet les principes à respecter pour préserver l'aspect patrimonial des cœurs de bourg.**

## > Répondre aux besoins de tous les habitants en développant une offre résidentielle diversifiée

Face à un dynamisme démographique important et continu, le Pays des Achards doit répondre à une demande en logements forte et diversifiée.

Les OAP sectorielles viennent conforter cet effort, en traduisant spatialement les ambitions affichées au sein du **Programme d'Orientations et d'Actions du Programme Local de l'Habitat du Pays des Achards**. Pour chacune d'entre elles, le porteur de projet est invité à proposer une programmation mixte en termes de formes (individuel, individuel mitoyen, logement intermédiaire ou collectif) et de nature (libre, aidés, adaptés...).

# COMMUNE DES ACHARDS



## LISTE DES SECTEURS COMPORTANT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

N° DE L'OAP	COMMUNE	SITE	NATURE DU PROJET	SUPERFICIE CONCERNÉE	PROGRAMMATION (LOGEMENTS)
LA_1	Les Achards	Extension du Plessis	Habitat / Mixte	3,2 ha	96
LA_2	Les Achards	Les Jardins	Habitat / Mixte	0,8 ha	14
LA_3	Les Achards	Secteur du Bel-Air	Habitat / Mixte	2,2 ha	33
LA_4	Les Achards	Derrière la gendarmerie	Habitat / Mixte	0,5 ha	45
LA_5	Les Achards	Entrée de bourg	Habitat / Mixte	3,0 ha	80
LA_6	Les Achards	Centre-bourg La Chapelle	Habitat / Mixte	3,1 ha	68
LA_7	Les Achards	Derrière le stade	Habitat / Mixte	0,7 ha	30
LA_8	Les Achards	Zone d'activités des Achards	Économie	28,3 ha	///

# LES ACHARDS - LA MOTHE ACHARD

## EXTENSION DU PLESSIS

LA\_1



Superficie OAP : 3,2 ha  
Zone AU dans l'OAP : 3,2 ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce site est situé en prolongement du quartier récent du Plessis et à l'arrière de la zone commerciale des Achards au Sud.

Il est actuellement exploité par l'agriculture et est situé à proximité d'un bâtiment agricole au sud qui impose un périmètre de réciprocité à considérer. A l'Ouest, il est longé par une zone agricole.


Le lotissement existant du Plessis prend la forme de maisons individuelles de plain-pied pour la grande majorité.




### ENJEUX

 Accès potentiels

» Créer des liens entre le lotissement existant et la zone commerciale

 Éléments naturels à préserver

» Penser des densités et des offres spécifiques à proximité des services

 Pente à prendre en compte

» Anticiper les rapports avec les fonctions agricoles existantes

 Prise de vue

» Soigner l'entrée de ville Sud des Achards et la transition entre la zone d'activité et le tissu mixte

 Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 3,2 ha

Nombre de logements attendus : Environ 96 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 20%, soit environ 19 logements

Densité minimale : 33 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Les distances de réciprocité liées aux bâtiments agricoles sont à respecter.

#### Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat individuel et/ou petits collectifs (R+2+attique)

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 2 - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourgs
- 3 - Accès à créer pour voirie secondaire

### LÉGENDE

● Logements individuels, intermédiaires ou collectifs

■ Secteur constructible

➔ Accès routier

➔ Création d'une voie piétonne

▭ Secteur d'OAP

# LES ACHARDS - LA MOTHE ACHARD LES JARDINS

## LA\_2



Superficie OAP : 0,8 ha  
Zone AU dans l'OAP : 0 ha








### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce site est enclavé au sein d'un secteur résidentiel assez récent. Sa vocation actuelle de potagers en second rideau en fait un espace fonctionnel important pour le quartier.

Le tissu urbain avoisinant est très hétérogène entre le centre-bourg des Achards au tissu de maisons individuelles mitoyennes et un tissu d'extension plus récente et plus lâche aux formes variées.



### ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Préserver la qualité de vie du quartier tout en travaillant la densité du secteur
-  Éléments naturels à préserver
  - » Innover sur les formes urbaines
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

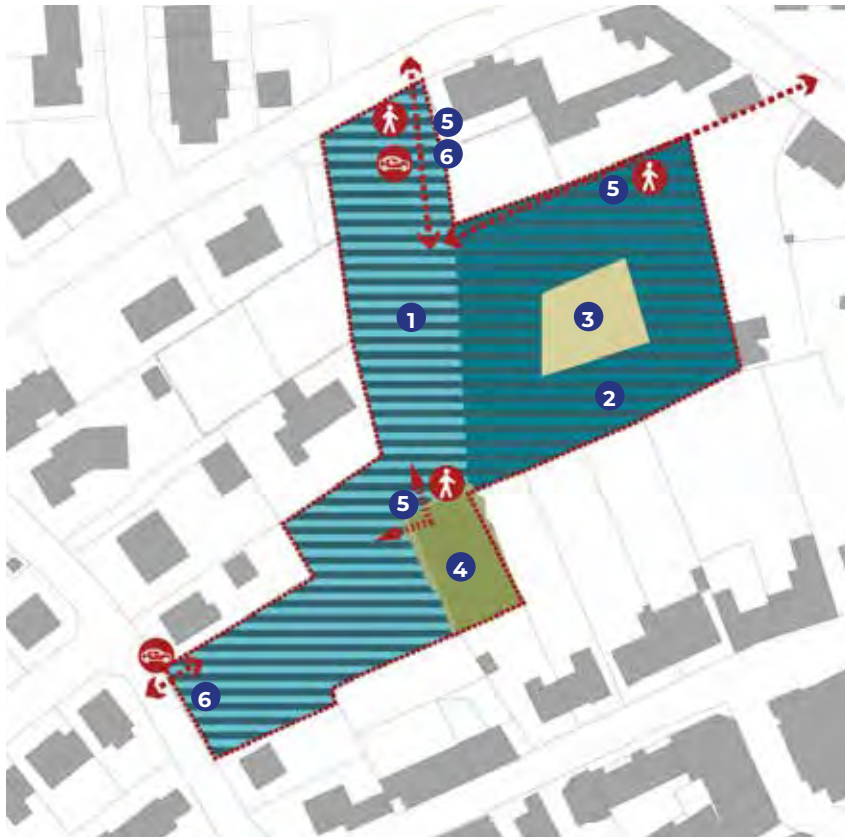
Superficie concernée par la programmation : 0,8 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 14 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 20%, soit 3 logements

Densité minimale : 17 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur pourra faire l'objet d'aménagements successifs étudiés à partir d'un projet d'ensemble.

#### Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel
- 2 - Habitat de type intermédiaire et petit collectif
- 3 - Espace public/Jardins partagés à créer

#### Orientations paysagères ou environnementales :

- 4 - Création d'un espace vert

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 5 - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourgs
- 6 - Accès à créer pour voirie secondaire

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration sans portée réglementaire

### LÉGENDE

- Logements individuels
- Logements intermédiaires et collectifs
- Secteur constructible
- Espace naturel et/ou jardiné à préserver
- Secteur d'OAP
- ⇄ Accès routier
- ⇄ Création d'un accès piéton

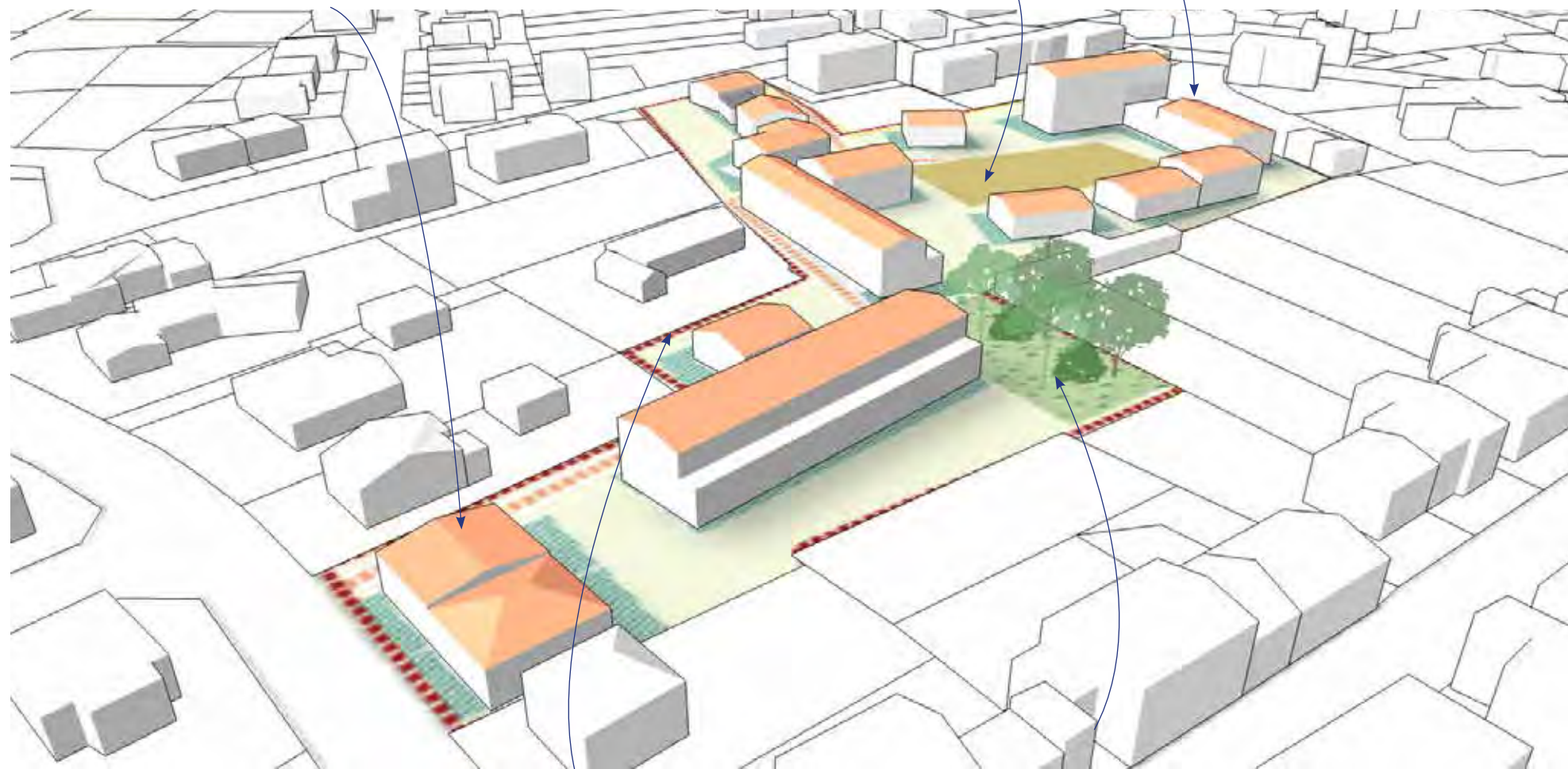
# LES ACHARDS - LA MOTHE ACHARD LES JARDINS

LA\_2

Front d'îlot pour marquer  
l'effet rue

Création d'un espace  
commun (place ou pota-  
ger partagé)

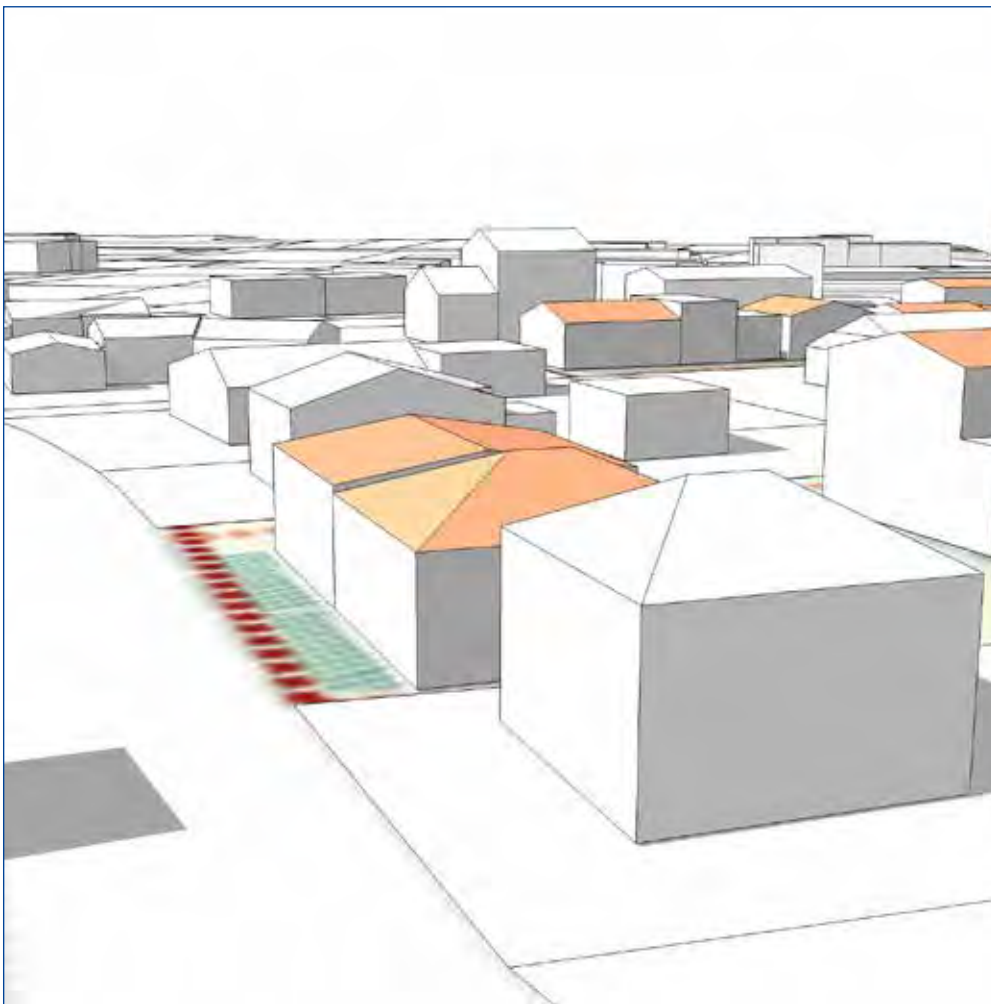
Création d'une liaison  
piétonne vers le centre-  
bourg



Logements individuels

Création d'un es-  
pace vert

**UNE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN CONTINUITÉ DU TISSU URBAIN EXISTANT**



# LES ACHARDS - LA MOTHE ACHARD

## SECTEUR DU BEL-AIR

LA\_3



Superficie OAP : 2,2 ha  
Zone AU dans l'OAP : 0 ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site se situe en entrée du bourg de la Mothe-Achard au Nord-Est de la commune. Il est séparé du Potager Extraordinaire par un axe très passant.

Il est marqué par une légère déclivité qui débouche sur un étang qui couvre près de la moitié de ce secteur non-urbanisé.

Il est aujourd'hui séparé du lotissement voisin par une haie paysagère qui longe un cheminement doux aménagé qui rejoint le bourg d'un côté et la zone du collège de l'autre.

Les accès sont aujourd'hui contraints par la fréquentation de l'axe principal.



### ENJEUX

Accès potentiels

» Mettre en valeur l'espace naturel autour de l'étang qui crée une protection naturelle face aux nuisances de l'axe de circulation

Éléments naturels à préserver

» Capitaliser sur les liaisons douces existantes pour relier le quartier au centre-bourg et aux services (collèges)

Pente à prendre en compte

» Garantir la qualité paysagère de l'entrée de ville

Prise de vue

Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1,3 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 33 logements

Part de logement locatif social : Minimum 20%, soit 6 logements

Densité minimale : 25 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### LÉGENDE

- Logements individuels
- Logements intermédiaires et collectifs
- Secteur constructible
- Espace naturel et/ou jardiné à préserver
- Secteur d'OAP
- ➡ Accès routier
- ➡ Création d'un accès piéton

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble

#### Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel
- 2 - Habitat de type individuel et/ou collectif

#### Orientations paysagères ou environnementales :

- 3 - Création d'un espace vert autour de l'étang

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 4 - Liaisons douces à intégrer pour valoriser l'espace vert en lien avec le nouveau quartier
- 5 - Accès à créer pour voirie secondaire

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration sans portée réglementaire

# LES ACHARDS - LA MOTHE ACHARD SECTEUR DU BEL-AIR

## LA\_3

Création de liaisons  
douce pour connecter  
l'espace vert au quartier

Création d'un espace  
vert commun autour de  
l'étang

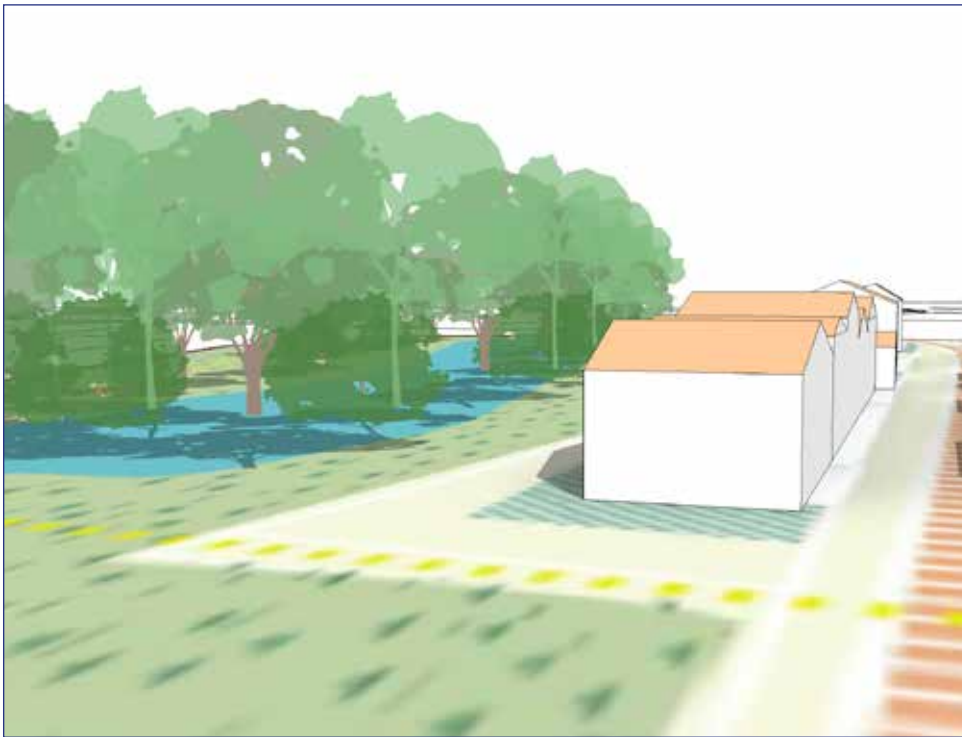
Aménagement d'un  
carrefour sécurisé



Logements individuels  
mitoyens

Petits collectifs

**UN QUARTIER INSCRIT DANS UN PARC PAYSAGER.**



**DES LIAISONS DOUCES QUI CONNECTE LE QUARTIER AU TISSU EXISTANT.**



# LES ACHARDS - LA MOTHE ACHARD DERRIÈRE LA GENDARMERIE

LA\_4



Superficie OAP : 0,5 ha  
Zone AU dans l'OAP : 0 ha








## CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce site est constitué d'un terrain en amont de la nouvelle gendarmerie des Achards. Il est situé à proximité du centre-bourg et de la gare.



## ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Conforter le centre-bourg de la Mothe-Achard
-  Éléments naturels à préserver
  - » Développer de nouvelles formes urbaines permettant de renforcer la densité du centre-bourg tout en préservant la qualité de vie
-  Pente à prendre en compte
  - » Renforcer le tissu urbain à proximité de la gare
-  Prise de vue
  - » Développer une offre mixte pour répondre aux besoins des publics âgés et des nouveaux arrivants.
-  Bâtiment agricole en activité
  - » Développer une offre mixte pour répondre aux besoins des publics âgés et des nouveaux arrivants.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

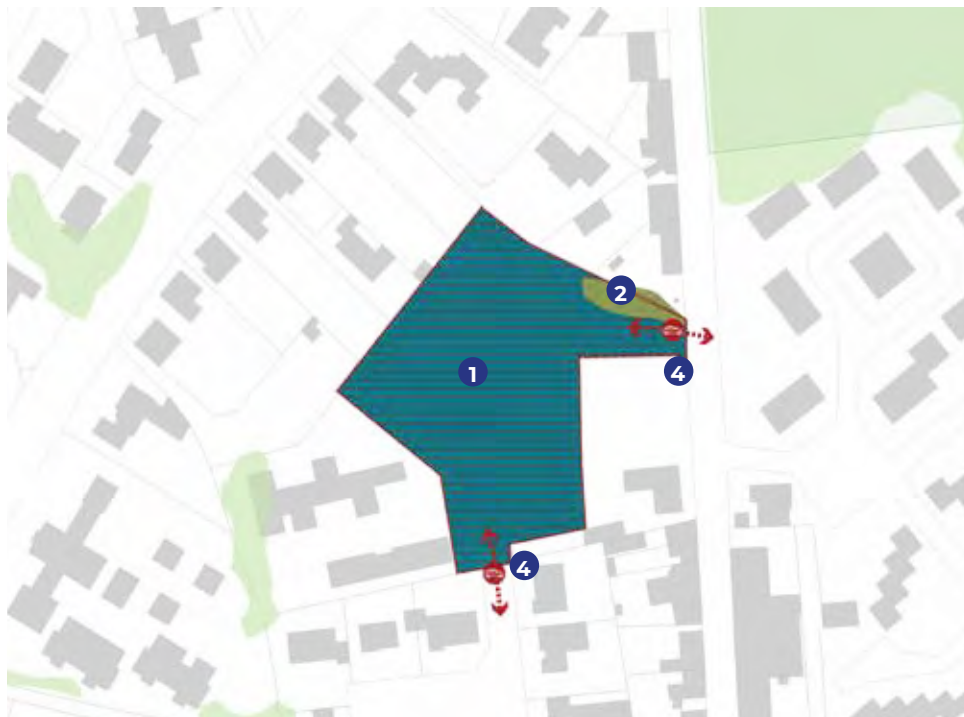
Superficie concernée par la programmation : 0,5 ha

Nombre de logements attendus : Environ 45 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 20%, soit 10 logements

}] Densité minimale : 86 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation de chacun des secteurs devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble

#### Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type intermédiaire et/ou collectif (R+2+attique)

#### Orientations paysagères ou environnementales :

- 2 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 3 - Liaisons douces à créer
- 4 - Accès à créer pour voirie secondaire

### LÉGENDE

● Logements intermédiaires et collectifs

⌋ Secteur d'OAP

■ Secteur constructible



● Espace naturel et/ou jardiné à préserver



Création d'une voie piétonne

# LES ACHARDS - LA CHAPELLE ACHARD

## ENTRÉE DE BOURG

LA\_5



Superficie OAP : 3,8 ha  
Zone AU dans l'OAP : 3,0 ha








### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce site est placé entre la zone d'activité des Achards et le bourg de la Chapelle-Achard.

Il est occupé actuellement par quelques maisons installées le long de la route départementale, par des champs exploités ainsi que par un étang.



### ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Développer une entrée de ville qualitative sur le bourg de la Chapelle-Achard
-  Éléments naturels à préserver
  - » Mettre en valeur le cadre de vie, notamment autour de l'étang
-  Pente à prendre en compte
  - » Créer une liaison sécurisée entre le bourg de la Chapelle-Achard et la zone d'activités des Achards
-  Prise de vue
  - » Ménager la cohabitation entre les activités et les fonctions résidentielles
-  Bâtiment agricole en activité
  - » Ménager la cohabitation entre les activités et les fonctions résidentielles

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 3,0 ha

Nombre de logements attendus : Environ 80 logements








Part de logement locatif social : Minimum de 20%, soit 16 logements

Densité minimale : 27 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### LÉGENDE

-  Logements individuels
-  Logements intermédiaires et collectifs
-  Secteur constructible
-  Espace naturel et/ou jardiné à préserver
-  Secteur d'OAP
-  Accès routier
-  Création d'un accès piéton

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation de chacun des secteurs devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Une expertise «zones humides» sera nécessaire avant tout projet. La programmation pourra être retravaillée en conséquence tant qu'elle respecte la densité minimale prescrite.

### Vocation dominante des espaces :

- ① - Habitat de type individuel
- ② - Habitat de type individuel et/ou collectif

### Orientations paysagères ou environnementales :

- ③ - Création d'espace vert en lien avec l'étang
- ④ - Création d'un espace vert (espace naturel sensible)

### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- ⑤ - Liaisons douces à intégrer pour valoriser l'espace vert en lien avec le nouveau quartier et pour connecter au centre-bourg
- ⑥ - Accès à créer pour voirie secondaire

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration sans portée réglementaire

# LES ACHARDS - LA CHAPELLE ACHARD CENTRE-BOURG

LA\_6



Superficie OAP : 4,2 ha  
Zone AU dans l'OAP : 3,1 ha



## CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce site se situe à proximité immédiate du centre-bourg historique de l'ancienne commune de la Chapelle-Achard. Il est coupé en deux par la présence d'un petit cours d'eau et d'une zone humide.


La partie Sud est en continuité directe de la trame historique relativement dense du centre-bourg, tandis que la partie Nord est, quant-à-elle, davantage tournée vers les extensions plus récentes du bourg à la trame plus lâche et aux maisons de plain-pieds.




## ENJEUX

 Accès potentiels

» Conforter le centre-bourg sur la partie sud en conservant les principales caractéristiques de la trame urbaine et en travaillant sur une densité acceptable


 Éléments naturels à préserver

» Limiter la constructibilité en abords du cours d'eau pour limiter l'exposition aux risques inondation ainsi que pour protéger la zone humide

 Pente à prendre en compte

 Prise de vue

» Développer les liaisons douces pour mettre en valeur le cadre paysager

 Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 3,1 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 68 logements





Part de logement locatif social : Minimum de 17%, soit 12 logements

Densité minimale : 22 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### LÉGENDE

-  Logements intermédiaires et collectifs
-  Logements individuels
-  Secteur constructible
-  Espace naturel et/ou jardiné à préserver

 Secteur d'OAP



 Accès routier

 Création d'une voie piétonne

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation de chacun des secteurs devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble




#### Vocation dominante des espaces :

-  - Habitat de type individuel
-  - Habitat de type individuel et/ou collectif

#### Orientations paysagères ou environnementales :

-  - Création d'espace vert pour valoriser et préserver la zone humide

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

-  - Liaisons douces à intégrer pour valoriser l'espace vert en lien avec le nouveau quartier
-  - Liaisons douces à créer pour relier le nouveau quartier au centre-bourg
-  - Accès à créer pour voirie secondaire

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration sans portée réglementaire

# LES ACHARDS - LA CHAPELLE ACHARD

## DERRIÈRE LE STADE

LA\_7



Superficie OAP : 1.5ha  
Zone AU dans l'OAP : 0.75ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ces deux tènements se situent à proximité du pôle d'équipements sportifs du bourg de la Chapelle-Achard. Ce sont aujourd'hui des espaces entretenus qui n'ont plus de fonctions agricoles.

Ces secteurs s'intègrent dans un tissu pavillonnaire moyennement dense, à proximité immédiate du centre-bourg.


Le premier secteur (à l'Est) est bordé de haies qualitatives. Le second secteur à l'Ouest présente l'opportunité de se connecter aux fonds de jardins des pavillons existants afin d'ouvrir l'opportunité à une éventuelle démarche Bimby.




### ENJEUX

 Accès potentiels

» Développer une offre de logements, notamment à vocation sociale, à proximité des équipements


 Éléments naturels à préserver

» Créer des liaisons douces permettant de sécuriser l'accès aux équipements pour les plus jeunes

 Pente à prendre en compte

» Anticiper la densification du quartier en permettant les divisions parcellaires pour les fonds de jardins non-exploités

 Prise de vue

 Bâtiment agricole en activité

» Penser des formes urbaines plus denses sur un secteur proche des services

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1.5

Nombre de logements attendus : Minimum de 30 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 20%, soit 6 logements




### LÉGENDE

-  Logements intermédiaires et collectifs
-  Logements individuels
-  Secteur constructible
-  Espace naturel et/ou jardiné à préserver

 Secteur d'OAP

 Accès routier

 Création d'une voie piétonne

 Densité minimale : 20 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation de chacun des secteurs devra faire l'objet d'une opération d'ensemble

#### Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel
- 2 - Habitat de type individuel et/ou collectif

#### Orientations paysagères ou environnementales :

- 3 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 4 - Liaisons douces à intégrer pour valoriser l'espace vert en lien avec le nouveau quartier
- 5 - Accès à créer pour voirie secondaire

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT

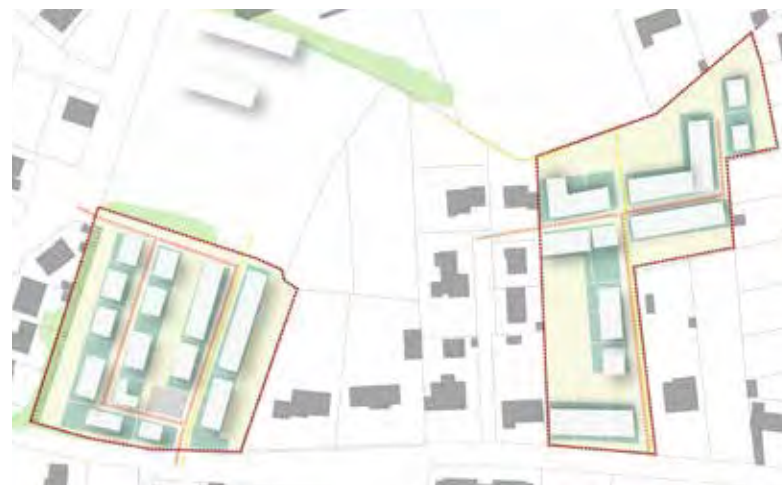


Illustration sans portée réglementaire

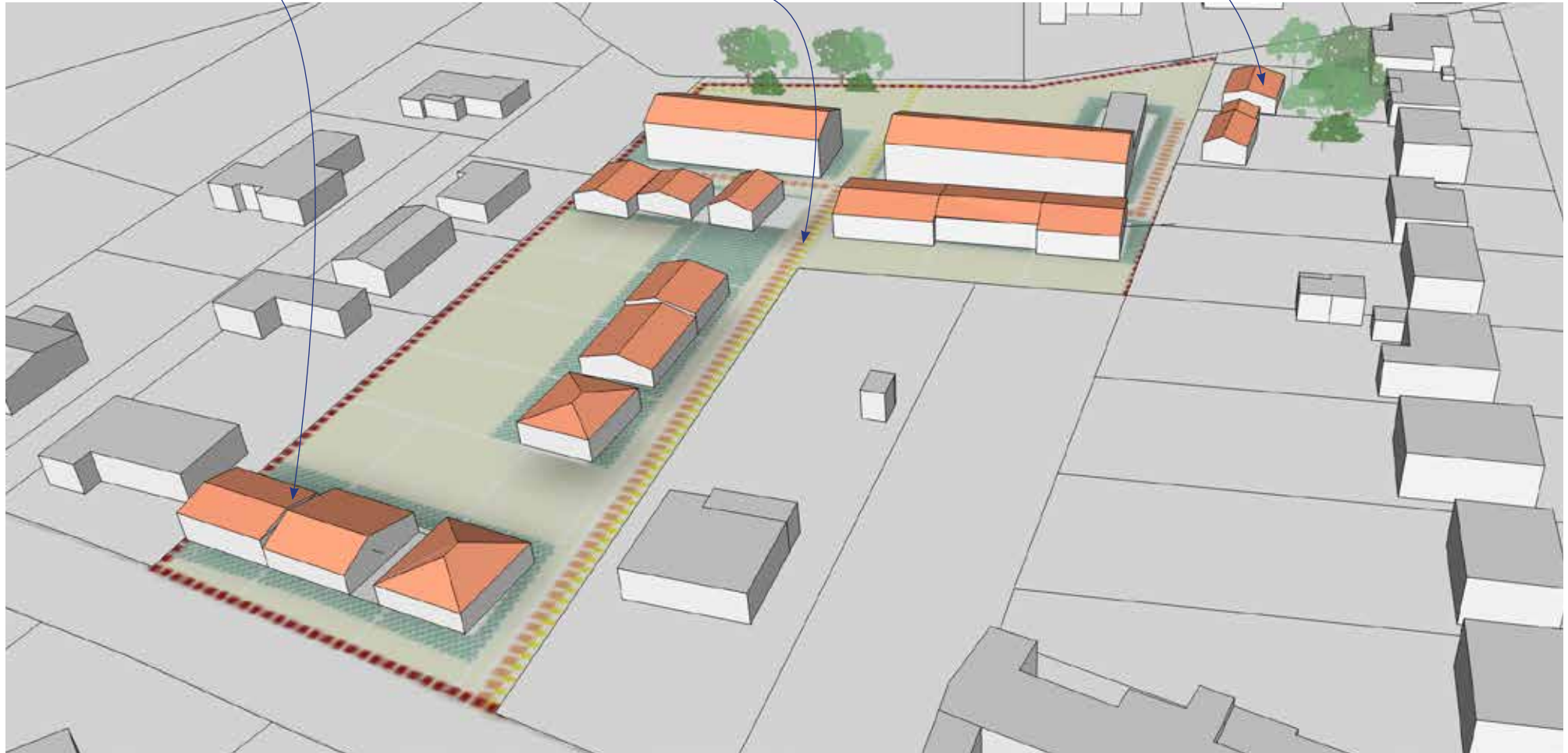
# LES ACHARDS - LA CHAPELLE ACHARD DERRIÈRE LE STADE

LA\_7

Création d'un front de rue

Création d'une voie partagée  
voiture/piéton/vélo connectée  
aux terrains de sports

Divisions parcellaires



Préservation des haies périphériques

Parking végétalisé mutualisé

Logements individuels mitoyens

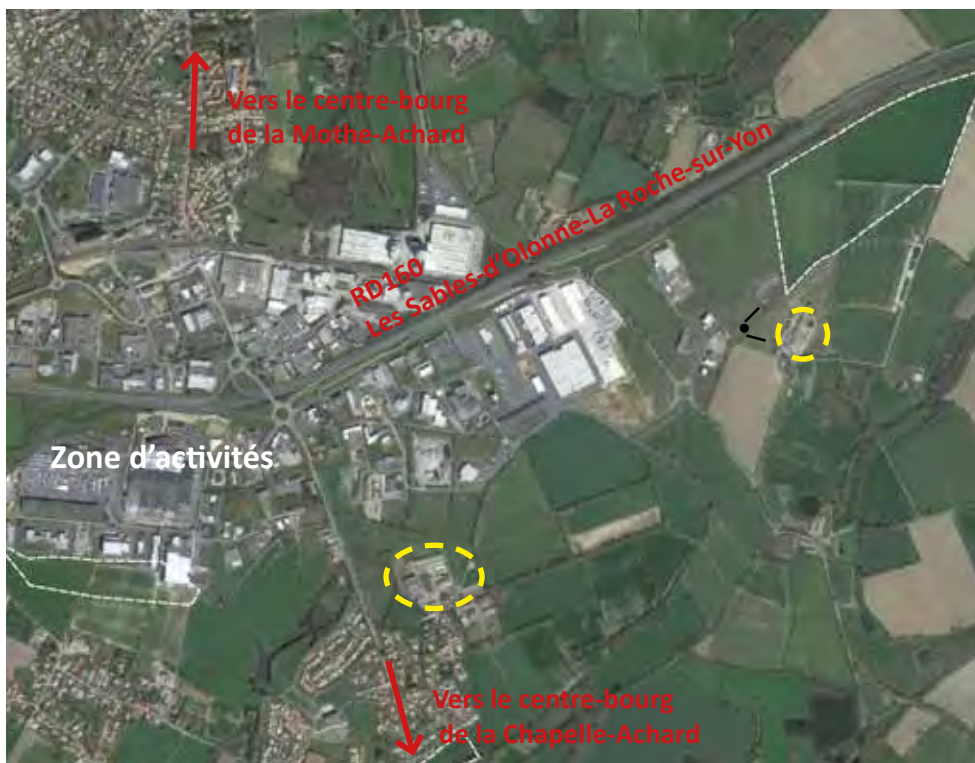
Création d'une voie partagée voiture/piéton/vélo



# LES ACHARDS - LA CHAPELLE ACHARD

## ZONE D'ACTIVITÉS

LA\_8



Superficie OAP : 28.3 ha  
Zone AU dans l'OAP : 28.3 ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

L'extension de la zone d'activités se divise en trois sites répartis à l'Est et au sud de la zone existante. Ces espaces sont aujourd'hui exploités pour l'activité agricole.

Cette extension doit permettre de répondre aux fortes demandes des entreprises présentes sur le site ainsi que celles extérieures au territoire.

L'extension Est se situe le long de la RD 160 qui est la principale porte d'entrée du territoire.



### ENJEUX

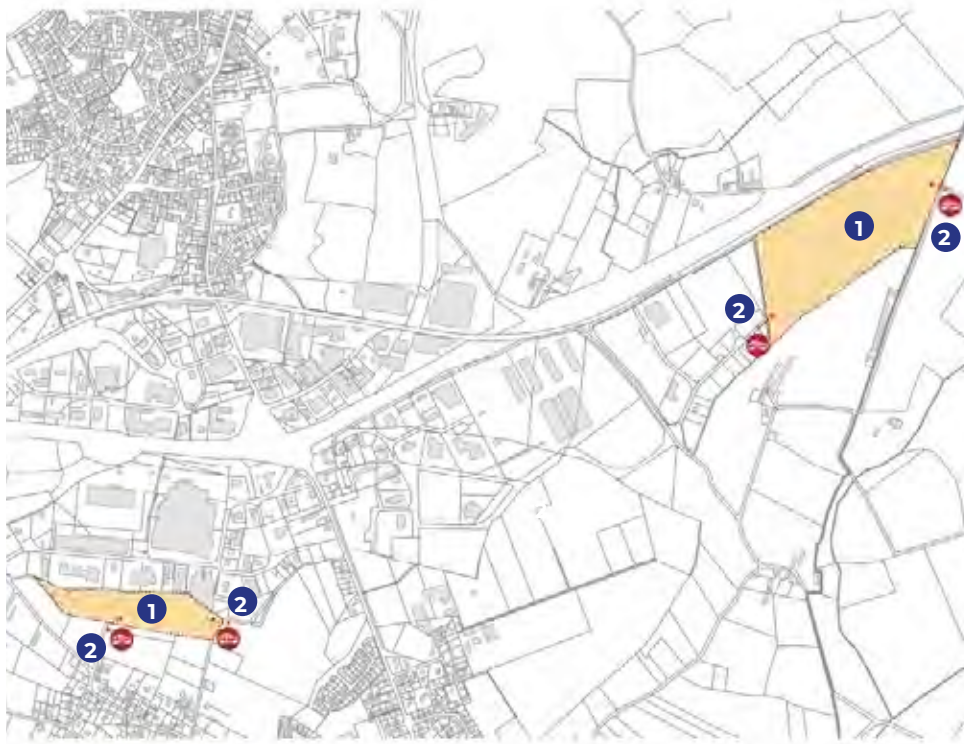
- ↗ Accès potentiels
  - » Répondre aux besoins des entreprises
  - » Limiter l'impact paysager des constructions
- ↔ Éléments naturels à préserver
  - » Améliorer l'image de la zone d'activités depuis la RD160
- Pente à prendre en compte
  - » Mutualiser les solutions techniques, notamment les stationnements et les solutions de gestion de l'eau
- ↖ Prise de vue
- ⦶ Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Destination Économie

Typologie attendue : Industrie, Logistique, Bureaux



### LÉGENDE

● Industrie, logistique et/ou bureau

◀▶ Accès routier

▭ Secteur d'OAP

*Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone*

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### Vocation dominante des espaces :

① - Industrie, logistique et/ou bureaux

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

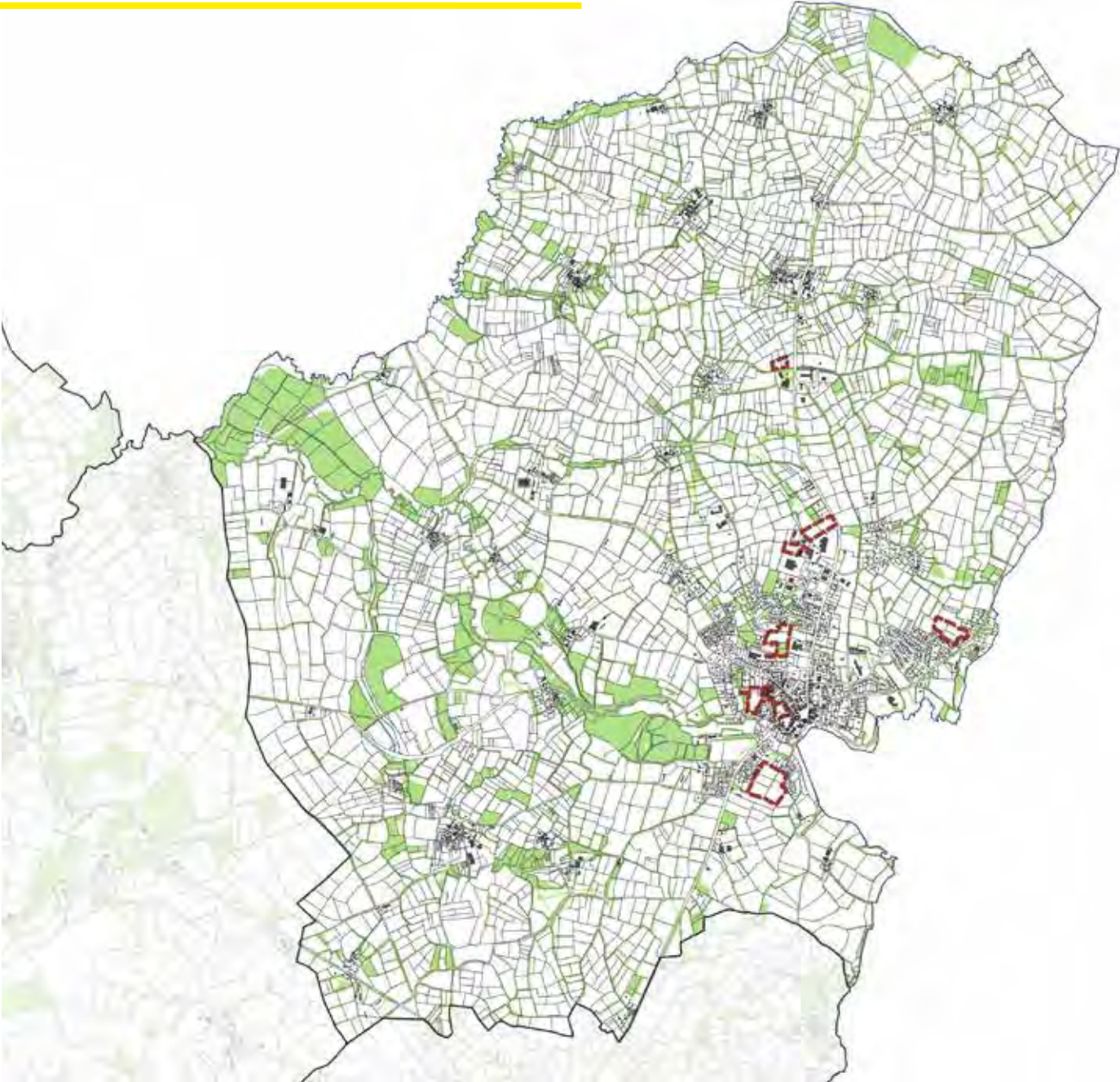
② - Accès à créer pour voirie secondaire

#### Orientations liées à la qualité environnementale des aménagements

Les aménagements devront privilégier une utilisation durable du foncier en favorisant les espaces mutualisés (stationnement...), la perméabilité des sols et la performance énergétique des installations.



# COMMUNE DE BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE



## LISTE DES SECTEURS COMPORTANT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

N° DE L'OAP	COMMUNE	SITE	NATURE DU PROJET	SUPERFICIE CONCERNÉE	PROGRAMMATION (LOGEMENTS)
BSLR_1	Beaulieu-Sous-La-Roche	Cœur de Bourg	Habitat / Mixte	2,2 ha	42
BSLR_2	Beaulieu-Sous-La-Roche	La Godinière	Habitat / Mixte	1,9 ha	33
BSLR_3	Beaulieu-Sous-La-Roche	Les étangs	Habitat / Mixte	4,3 ha	70
BSLR_4	Beaulieu-Sous-La-Roche	Zone d'activités	Economie	2,2 ha	///
BSLR_5	Beaulieu-Sous-La-Roche	L'Augizière	Economie	0,5 ha	///
BSLR_6	Beaulieu-Sous-La-Roche	Le Moulin	Habitat / Mixte	2,0	30

# BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE

## CŒUR DE BOURG

# BSLR\_1



Superficie OAP : 2,2 ha  
Zone AU dans l'OAP : 0 ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce site est positionné en plein cœur du bourg de Beaulieu-sous-la-Roche en surplomb du centre-bourg. Il est composé de plusieurs fonds de jardin et d'un grand tènement foncier privé.






Il n'a pas d'usage particulier aujourd'hui. Quelques parties font fonction de jardins.

Les accès sont relativement contraints par le dénivelé, notamment sur la partie sud, et par la trame urbaine déjà existante.

Le tissu urbain dans lequel il s'insère est relativement hétérogène, en marge de la trame historique du centre-bourg. Quelques maisons récentes de type pavillonnaire côtoient des constructions plus anciennes.



### ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Anticiper le développement d'un secteur à enjeux en plein cœur de bourg
-  Éléments naturels à préserver
  - » Ménager l'accessibilité d'un site contraint par la typologie et la trame urbaine
-  Pente à prendre en compte
  - » Développer des formes urbaines en cohérence avec le positionnement en marge du centre-bourg
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 2,2 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 42 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 17%, soit 7 logements

Densité minimale : 19 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### LÉGENDE

- Logements intermédiaires et collectifs
- Logements individuels
- Secteur constructible
- Espace naturel et/ou jardiné à préserver
- Locaux d'activités

- Secteur d'OAP
- ▬ Accès routier
- ▬ Création d'une voie piétonne

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation de chacun des secteurs n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble

#### Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel
- 2 - Habitat de type individuel et/ou collectif

#### Orientations paysagères ou environnementales :

- 3 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 4 - Liaisons douces à créer pour relier le nouveau quartier au centre-bourg
- 5 - Accès à créer pour voirie secondaire

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration sans portée réglementaire

# BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE CŒUR DE BOURG

## BSLR\_1

Logements individuels

Espace vert partagé

Place publique/Lieu de rencontre

Logements individuels/petits collectifs



Préservation de l'espace boisé périphérique

Création d'une voie traversante

Liaison douce

**DES LOGEMENTS MITOYENS AUTOUR D'UNE PLACE URBAINE. REPRODUCTION DES MOTIFS URBAINS DU CENTRE VILLE.**



**UN HABITAT INDIVIDUEL PONCTUÉ D'ESPACES VERTS PARTAGÉS.**



# BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE LA GODINIÈRE

## BSLR\_2



Superficie OAP : 1,9ha  
Zone AU dans l'OAP : 1,9ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE






Ce secteur est situé sur le quartier de la Godinière. Il est aujourd'hui utilisé par l'agriculture mais s'insère dans un tissu pavillonnaire peu dense aux formes urbaines marquées par les maisons de plain-pieds.

Il est bordé par une haie arborée qui longe un chemin privé permettant d'accéder à quelques pavillons individuels.

La commune souhaite s'appuyer sur ce secteur pour tracer une nouvelle voie vers le centre-bourg.



### ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Anticiper le développement de la nouvelle voie vers le centre-bourg
-  Éléments naturels à préserver
  - » Développer un quartier d'habitation en cohérence avec le voisinage
  - » Limiter l'impact paysager en préservant les haies existantes
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1,9 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 33 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 17%, soit 5 logements

Densité minimale : 17 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### LÉGENDE

● Logements individuels

■ Secteur constructible

■ Espace naturel et/ou jardiné à préserver

□ Secteur d'OAP

➡ ➡ ➡ Accès routier

➡ ➡ ➡ Création d'un accès piéton

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

#### Vocation dominante des espaces :

1 - Habitat de type individuel

#### Orientations paysagères ou environnementales :

2 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères. (possibilité de percement de la haie pour la création d'accès ponctuel)

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

3 - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourgs

4 - Accès à créer pour voirie secondaire

5 - Tracé de contournement de Beaulieu-sous-la-Roche à intégrer

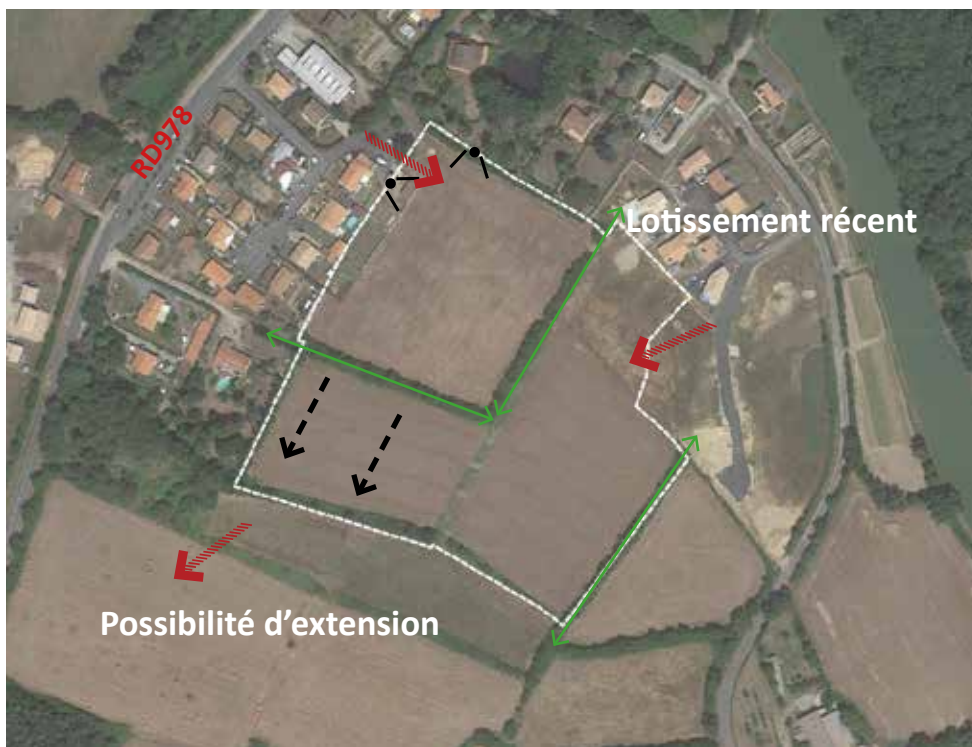
### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration sans portée réglementaire

# BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE LES ÉTANGS

## BSLR\_3



Superficie OAP : 4.3 ha  
Zone AU dans l'OAP : 4.3 ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE







Le site est positionné au sud de la commune, en continuité d'un secteur d'extension récent de type pavillonnaire.

Une partie du secteur contient une pente qu'il faudra intégrer aux aménagements.

Le secteur est aujourd'hui utilisé par l'agriculture.



### ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Développer une entrée de ville qualitative au sud du chef-lieu
-  Éléments naturels à préserver
  - » Anticiper les futurs développements du bourg
- 
  - » Connecter le quartier à la trame existante
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 4.3 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 70 logements (environ 40 logements sur la tranche A et 30 logements sur la tranche B)

Part de logement locatif social : Minimum de 17%, soit 11 logements

Densité minimale : 16 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### LÉGENDE

● Logements individuels

■ Secteur constructible

▭ Secteur d'OAP

➔➔➔➔➔ Accès routier

➔➔➔➔➔ Création d'un accès piéton

ⓐ Secteurs à urbaniser (phasage)

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation des secteurs A et B devront faire l'objet d'une opération d'ensemble

#### Vocation dominante des espaces :

① - Habitat de type individuel

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

② - Liaisons douces à penser vers les futures extensions et à relier avec les chemins de randonnées existants

③ - Accès à créer pour voirie secondaire

#### Ouverture à l'urbanisation - Phasage

L'ouverture des secteurs A et B est priorisée dans le temps.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur B est soumise à la réalisation de 75 % des logements programmés dans le secteur A.

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration sans portée réglementaire

# BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE

## ZONE D'ACTIVITÉS

# BSLR\_4



Superficie OAP : 2,2 ha  
Zone AU dans l'OAP : 2,2 ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE






Le site est localisé en continuité de la zone d'activités de Beaulieu-sous-la-Roche, en continuité du chef-lieu au Nord.

Ces parcelles sont en partie dédiées à l'agriculture. La partie sud accueille déjà un bâtiment artisanal et est composée des parcelles restantes d'un précédent aménagement.

La zone d'activités de Beaulieu-sous-la-Roche accueille principalement des activités productives sous forme de petit artisanat.



### ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Développer une offre pour répondre aux besoins des artisans locaux
-  Éléments naturels à préserver
  - » Préserver l'entrée de ville Nord de Beaulieu-sous-la-Roche
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Destination : Economie

Superficie concernée par la programmation : 2,2 ha

Typologie attendue : Artisanat



### LÉGENDE

● Lieux d'activités

◄ (E) ► Accès routier

▭ Secteur d'OAP

*Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone*

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble

#### Vocation dominante des espaces :

① - Artisanat

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

② - Accès à créer pour voirie secondaire

#### Orientations paysagères ou environnementales :

③ - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

Les aménagements devront permettre une optimisation du foncier en recherchant la mutualisation des espaces (stationnement, bassins d'orage) et une intégration paysagère satisfaisante.

# BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE L'AUGIZIÈRE

## BSLR\_5



Superficie OAP : 0,5 ha  
Zone AU dans l'OAP : 0,5 ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site est localisé en continuité de la zone d'activités de l'Augizière à Beaulieu-sous-la-Roche.

Ces parcelles sont les derniers lots de la zone d'activités.

La zone d'activités de l'Augizière accueille principalement des activités productives sous forme de petit artisanat.



### ENJEUX

-  Accès potentiels » Permettre le développement des entreprises.
-  Éléments naturels à préserver
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Destination : Economie

Superficie concernée par la programmation : 0,5 ha

Typologie attendue : Artisanat

*Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone*



### LÉGENDE

-  Locaux d'activités
-  Secteur d'OAP
-  Accès routier

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble

#### Vocation dominante des espaces :

- ① - Industrie

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- ② - Accès à créer pour voirie secondaire

#### Orientations paysagères ou environnementales :

- ③ - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

Les aménagements devront permettre une optimisation du foncier en recherchant la mutualisation des espaces (stationnement, bassins d'orage) et une intégration paysagère satisfaisante.

# BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE

## LE MOULIN

### BSLR\_6



Superficie OAP : 2,0 ha  
Zone AU dans l'OAP : 0 ha








### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site est positionné au nord du centre-bourg. Il est enclavé entre une entreprise et un front bâti de maisons individuelles peu denses.

Le terrain est actuellement occupé en partie par des prairies bordées de haies et sur sa partie la plus au Sud par un espace boisé.



### ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Intégrer les nouvelles constructions à la trame urbaine existante
-  Éléments naturels à préserver
  - » Ménager la cohabitation avec l'entreprise voisine
  - » Proposer une densité adaptée au contexte urbain et aux enjeux de modération de la consommation d'espace.
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

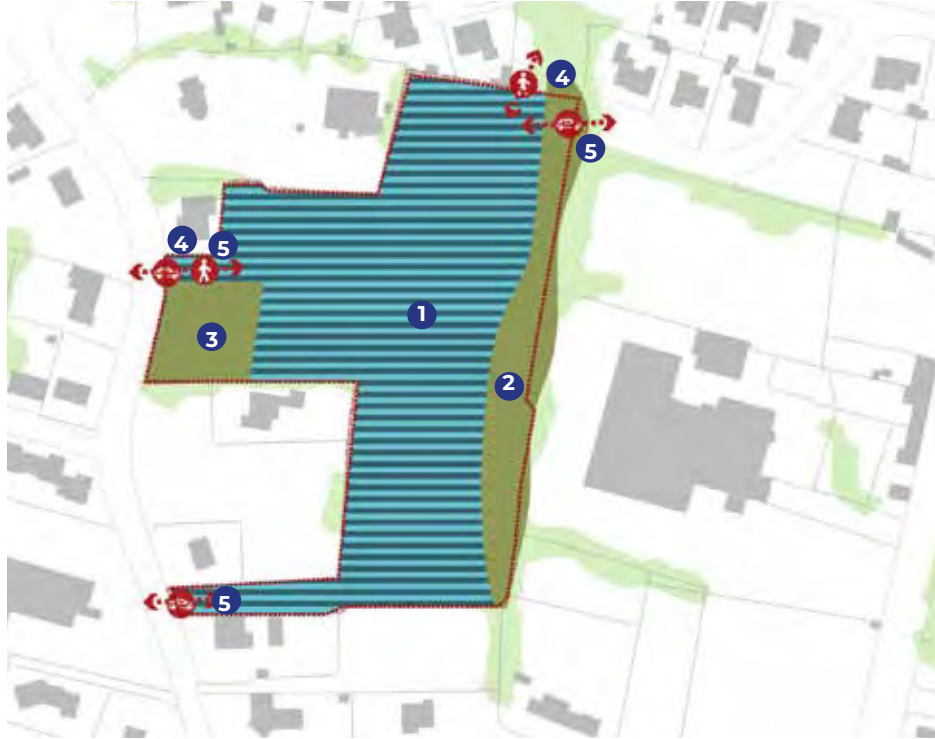
Superficie concernée par la programmation : 1,7 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 30 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 17%, soit 5 logements

Densité minimale : 17 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### LÉGENDE

● Logements individuels

■ Secteur constructible

▭ Secteur d'OAP

↔ Accès routier

● Création d'un accès piéton

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble

#### Vocation dominante des espaces :

1 - Habitat de type individuel ou intermédiaire

#### Orientations paysagères ou environnementales :

2 - Maintien d'une zone tampon arborée entre le secteur résidentiel et l'activité voisine

3 - Mise en place d'un espace vert permettant de mettre en place le traitement des eaux

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

4 - Liaisons douces à penser vers les futures extensions et à relier avec les chemins de randonnées existants

5 - Accès à créer pour voirie secondaire

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration sans portée réglementaire

# COMMUNE DE LA CHAPELLE-HERMIER



## LISTE DES SECTEURS COMPORTANT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

N° DE L'OAP	COMMUNE	SITE	NATURE DU PROJET	SUPERFICIE CONCERNÉE	PROGRAMMATION (LOGEMENTS)
LCH_1	<i>La Chapelle-Hermier</i>	<i>Nord du Bourg</i>	<i>Habitat / Mixte</i>	<i>7,9 ha</i>	<i>90</i>
LCH_2	<i>La Chapelle-Hermier</i>	<i>Entrée Ouest</i>	<i>Habitat / Mixte</i>	<i>0,8 ha</i>	<i>12</i>
LCH_3	<i>La Chapelle-Hermier</i>	<i>Centre-bourg</i>	<i>Habitat / Mixte</i>	<i>0,8 ha</i>	<i>12</i>
LCH_4	<i>La Chapelle-Hermier</i>	<i>Camping_Domaine du Pré</i>	<i>Tourisme</i>	<i>3,7 ha</i>	<i>///</i>

# LA CHAPELLE-HERMIER NORD DU BOURG

## LCH\_1



Superficie OAP : 7,9 ha  
Zone AU dans l'OAP : 5,0 ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur se situe au Nord du bourg de la Chapelle-Hermier en proximité directe avec les services du centre-bourg et notamment les équipements sportifs.

Il est constitué de trois parties : à l'ouest un grand tènement foncier aujourd'hui à vocation agricole, puis une bande identifiée comme une zone humide avérée par le SAGE Vie et Jaunay et enfin des fonds de jardins pouvant faire l'objet d'une division parcellaire.

Le tissu urbain avoisinant est principalement constitué de pavillons individuels de plain-pieds développés à l'occasion de lotissements successifs.



### ENJEUX



Accès potentiels

- » Conforter le centre-bourg
- » Préserver la zone humide



Éléments naturels à préserver

- » Travailler des formes urbaines différentes pour répondre aux différentes demandes sur le territoire



Pente à prendre en compte

- » Anticiper les déplacements du quotidien vers le centre-bourg



Prise de vue

- » Développer l'urbanisation des fonds de jardins



Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 6,0 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 90 logements (23 sur le secteur A, 17 sur le secteur B et 21 sur le secteur C, 20 logements sur le secteur D, 9 logements sur le secteur E)







Part de logement locatif social : Minimum de 15%, soit 11 logements

Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### LÉGENDE

-  Logements intermédiaires et collectifs
-  Logements individuels
-  Secteur constructible
-  Accès routier
-  Création d'une voie piétonne
-  Voie mixte

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation des secteurs A, B, C et D devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. L'urbanisation du secteur E n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble.

#### Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel
- 2 - Habitat individuel mitoyen et/ou petits collectifs

#### Orientations paysagères ou environnementales :

- 3 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères
- 4 - Création d'un espace vert

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 5 - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourgs
- 6 - Accès à créer pour voirie secondaire

#### Ouverture à l'urbanisation - Phasage

L'ouverture des secteurs A, B, C et D est priorisée dans le temps.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur B est soumise à la réalisation de 75 % des logements programmés dans le secteur A. L'ouverture à l'urbanisation du secteur C est soumise à la réalisation de 75 % des logements programmés dans le secteur B. L'ouverture à l'urbanisation du secteur D est soumise à la réalisation de 75 % des logements programmés dans le secteur C.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur E est possible dès l'approbation du PLUi.

-  Espace naturel et/ou jardiné à préserver

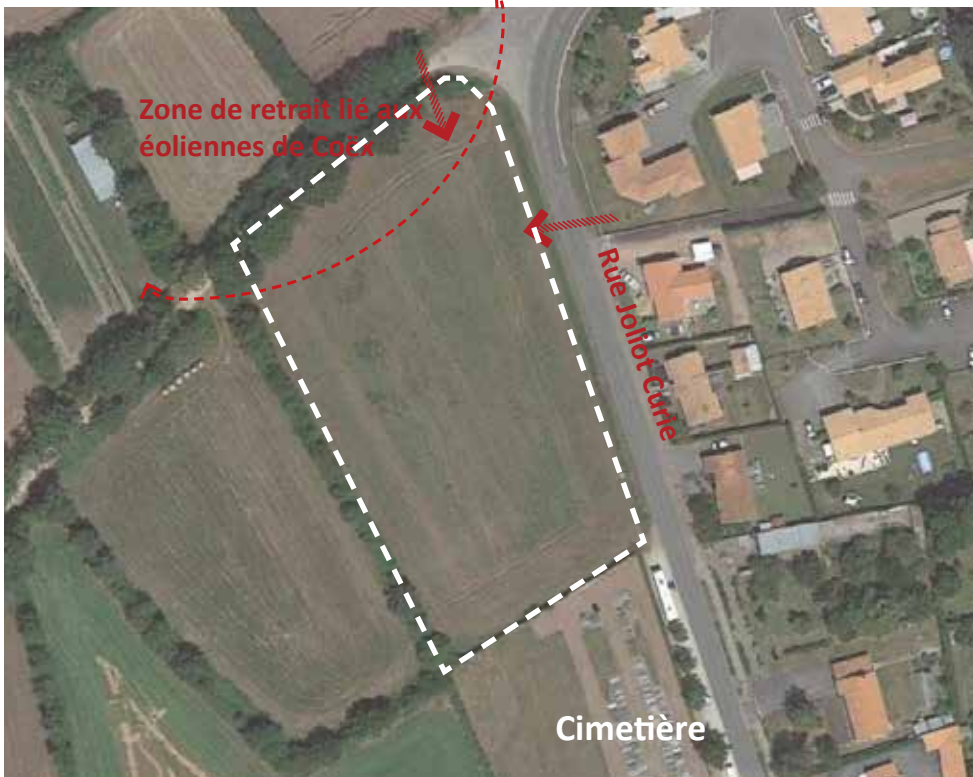
 Secteur d'OAP

 Secteurs à urbaniser (phasage)

# LA CHAPELLE-HERMIER

## ENTRÉE OUEST

LCH\_2



Superficie OAP : 0,8 ha  
Zone AU dans l'OAP : 0,8 ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur est situé à l'entrée ouest du bourg, au Nord du cimetière.

Le secteur est aujourd'hui utilisé par l'agriculture. Il s'insère en continuité d'un lotissement pavillonnaire constitué exclusivement de maisons individuelles de plain-pied dans mitoyenneté.

Une partie de sa frange Nord se situe dans la zone des 500m du projet de parc éolien.



### ENJEUX

- ↖ Accès potentiels
  - » Ménager la qualité de l'entrée de ville
  - » Développer une trame urbaine en cohérence avec les secteurs voisins
- ◉ Éléments naturels à préserver
  - » Anticiper la connexion avec le centre-bourg
- > Pente à prendre en compte
- ↖ Prise de vue
- ⦶ Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

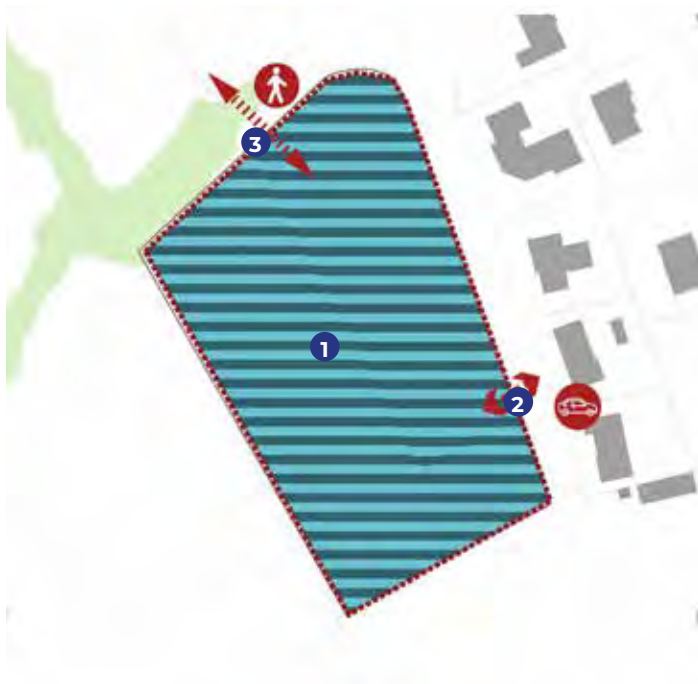
Superficie concernée par la programmation : 0,8 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 12 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 15 %, soit 2 logements

Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble

#### Vocation dominante des espaces :

1 - Habitat de type individuel

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

2 - Accès à créer pour voirie secondaire

3 - Liaisons douces à créer

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT

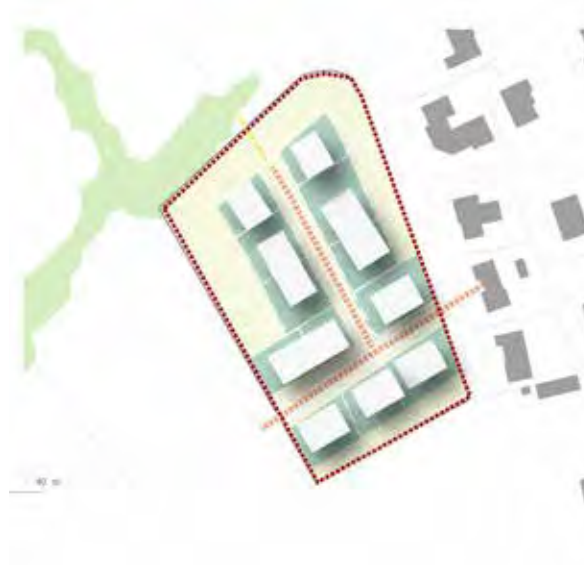


Illustration sans portée réglementaire

### LÉGENDE

● Logements individuels

■ Secteur constructible

□ Secteur d'OAP

➔ Accès routier

➔ Création d'une voie piétonne

# LA CHAPELLE-HERMIER CENTRE-BOURG

## LCH\_3



Superficie OAP : 0,8 ha  
Zone AU dans l'OAP : 0 ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE






Ce secteur est situé en plein cœur de bourg de la Chapelle-Hermier. Il est situé en proximité directe des services du bourg.

Il s'agit d'un ancien secteur industriel aujourd'hui en friche. Il est désormais occupé par quelques entrepôts à l'abandon au sud de l'emprise et par un espace naturel en jachère.

Il s'intègre dans une trame relativement dense de maisons individuelles pouvant être en mitoyenneté et comprendre un étage.



### ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Valoriser l'espace en centre-bourg
  - » Développer la densité en cohérence avec la trame urbaine existante
-  Éléments naturels à préserver
  - » Proposer du logement social en lien direct avec les services du centre-bourg
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,8 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 12 logements

Part de logement locatif social : Pas de minimum

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone

Densité minimale : 15 lgts/ha

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation des secteurs A et B n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble.

#### Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel
- 2 - Habitat individuel mitoyen et/ou petits collectifs

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 3 - Accès à créer pour voirie secondaire
- 4 - Liaisons douces à créer

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT

Illustration sans portée réglementaire



### LÉGENDE

● Logements individuels

■ Secteur constructible

ⓐ Secteurs à urbaniser

▭ Secteur d'OAP

➡➡➡ Accès routier

➡➡➡ Création d'une voie piétonne



# LA CHAPELLE-HERMIER CENTRE-BOURG

## LCH\_3

Espace vert partagé

Création d'un front de rue  
type «centre-bourg»

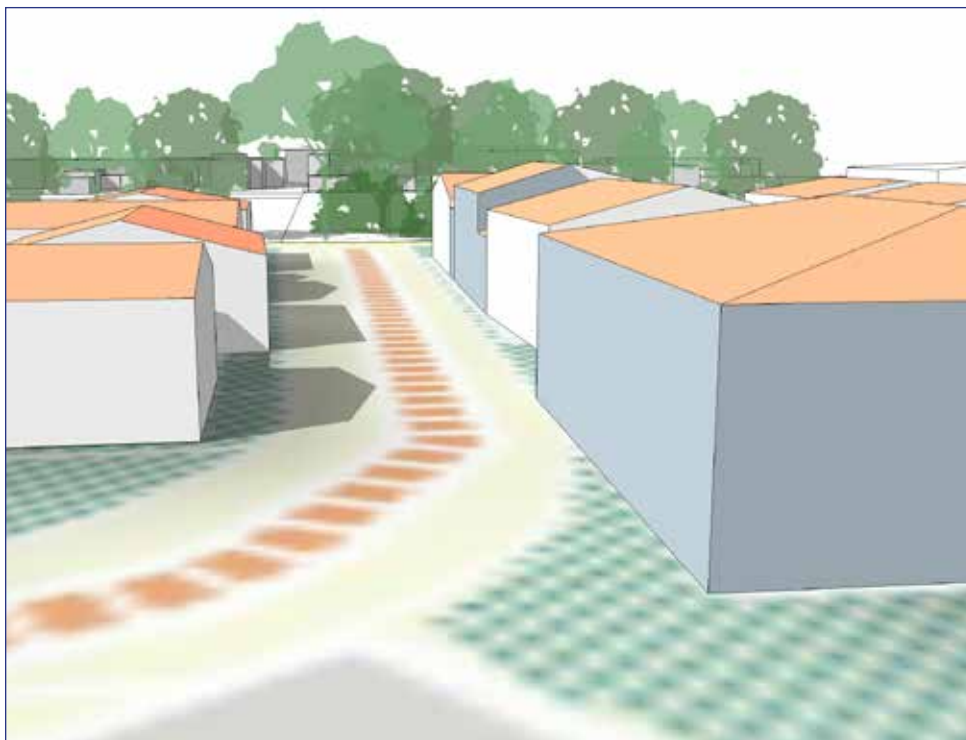


Petit collectif

Création d'une voie d'accès  
traversante

Logements individuels  
mitoyens

**DES LOGEMENTS INDIVIDUELS MITOYENS QUI REPRENENT LA MORPHOLOGIE DE CENTRE-VILLE.**



**DES PETITS COLLECTIFS À PROXIMITÉ DU CENTRE VILLE.**



# LA CHAPELLE-HERMIER CAMPING DOMAINE DU PRÉ

## LCH\_4



Superficie OAP : 3,7 ha  
Zone AU dans l'OAP : 3,7 ha








### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le domaine du Pré est un équipement structurant en matière de tourisme sur le territoire.

Il propose de l'hébergement mobile ainsi que des emplacements de camping mais aussi un certain nombre d'aménités (services, restauration, loisirs...).



### ENJEUX

-  Accès potentiels » Permettre l'évolution de l'activité dans le respect des milieux dans lequel il s'insère
-  Éléments naturels à préserver
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Vocation : Tourisme



### LÉGENDE

● Emplacements et équipements touristiques

▭ Secteur d'OAP

➔ Accès routier

*Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone*

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

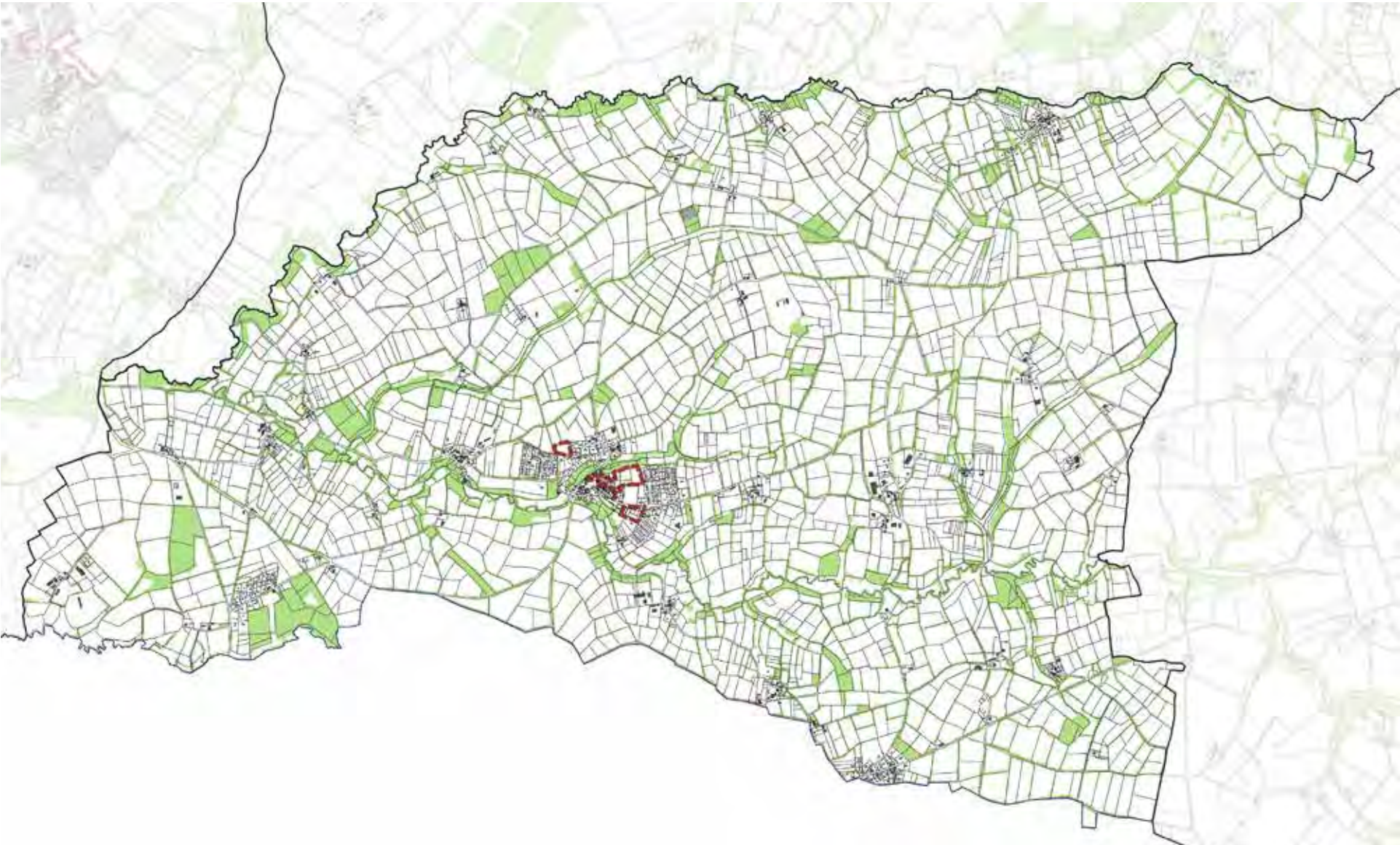
#### Vocation dominante des espaces :

- ① - Emplacements et équipements touristiques

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- ② - Accès à créer pour voirie secondaire

# COMMUNE DU GIROUARD



## LISTE DES SECTEURS COMPORTANT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

N° DE L'OAP	COMMUNE	SITE	NATURE DU PROJET	SUPERFICIE CONCERNÉE	PROGRAMMATION (LOGEMENTS)
LG_1	<i>Le Girouard</i>	<i>Centre-Bourg</i>	<i>Habitat / Mixte</i>	<i>2,9 ha</i>	<i>43</i>
LG_2	<i>Le Girouard</i>	<i>Bimby</i>	<i>Habitat / Mixte</i>	<i>1,0 ha</i>	<i>5</i>
LG_3	<i>Le Girouard</i>	<i>Nord du bourg</i>	<i>Habitat / Mixte</i>	<i>0,7 ha</i>	<i>11</i>

# LE GIROUARD CENTRE-BOURG

LG\_1



Superficie OAP : 2,9 ha  
Zone AU dans l'OAP : 1,7 ha









## CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur s'inscrit dans le projet de rénovation du centre-bourg du Girouard et a déjà fait l'objet d'études. Il comprend à la fois un secteur de renouvellement à l'ouest, principalement sur des fonds de parcelles non-bâties aujourd'hui et d'un secteur d'extension à l'est aujourd'hui à vocation agricole.



Il s'intègre dans une trame urbaine très dense typique des centres-bourgs du territoire avec des maisons individuelles mitoyennes.

## ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Conforter le centre-bourg du Girouard
  - » Développer des formes urbaines en cohérence avec le centre historique de la commune
-  Éléments naturels à préserver
- 
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 2,9 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 43 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 15%, soit 7 logements

Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble

#### Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel (opérations d'ensemble)
- 2 - Habitat individuel mitoyen et/ou petits collectifs

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

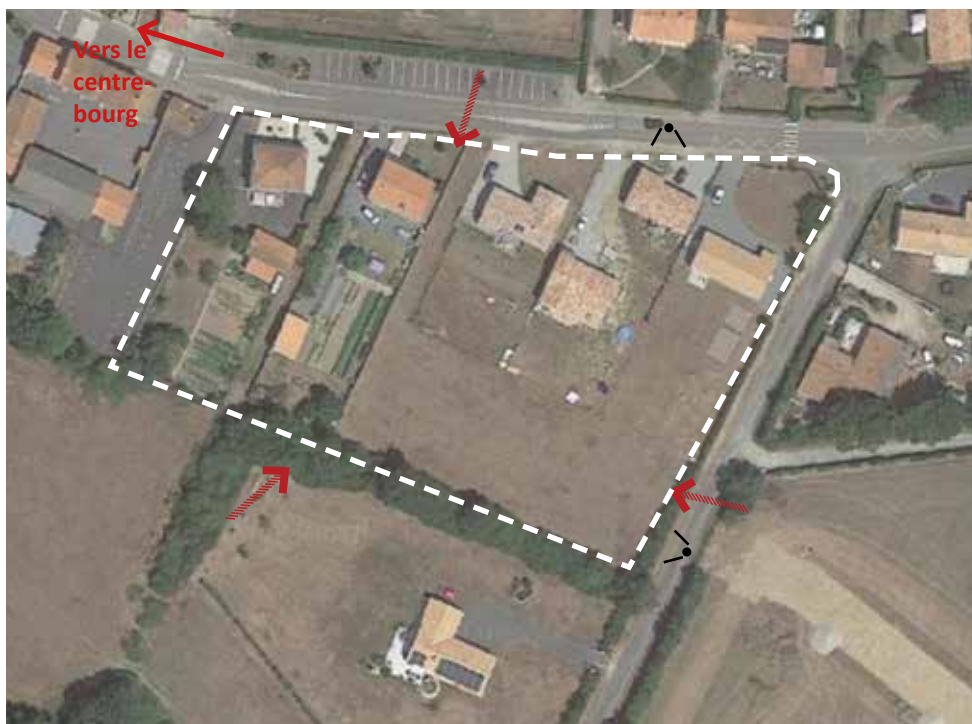
- 4 - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourgs
- 5 - Accès à créer pour voirie secondaire
- 6 - Accès voiture potentiel à étudier

### LÉGENDE

- Équipement à créer
- Secteur constructible mixte (Logements intermédiaires et individuels)
- ⬅️ ➡️ Accès routier
- ⬅️ ➡️ Création d'une voie piétonne
- ▲ ▲ Extension du cimetière existant
- ⬜️ Secteur d'OAP
- Ⓟ Zone de stationnement

# LE GIROUARD BIMBY

## LG\_2



Superficie OAP : 1,0 ha  
Zone AU dans l'OAP : 0 ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE






Ce secteur se situe au sud du bourg du Girouard. Il s'agit d'anticiper des divisions parcellaires pour ménager l'accès d'un secteur potentiel d'extension de la commune à long terme.

Le secteur est aujourd'hui composé de fonds de parcelles à usage de jardins qui sont marqués au sud par la présence d'une haie qualitative.

Il s'intègre dans un secteur pavillonnaire aux maisons individuelles indépendantes.



### ENJEUX

-  Accès potentiels » Anticiper la division parcellaire pour ménager les accès à l'arrière du secteur
-  Éléments naturels à préserver » Maîtriser la densification du secteur
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,33 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 5 logements

Part de logement locatif social : Pas de minimum

Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble

#### Vocation dominante des espaces :

- ① - Habitat de type individuel

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- ② - Liaisons douces à intégrer à la route pour traverser le site.
- ③ - Accès à créer pour voirie secondaire qui devra permettre de desservir l'ensemble du secteur

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT

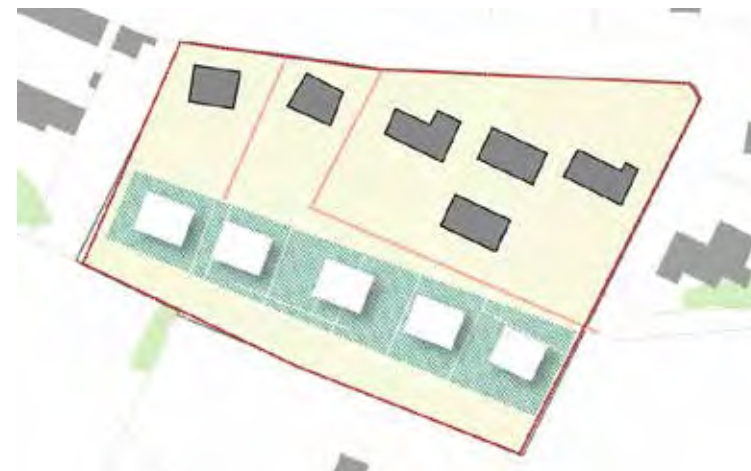


Illustration sans portée réglementaire

### LÉGENDE

● Logements individuels

▨ Secteur constructible

▭ Secteur d'OAP

➡ Accès routier

➡ Création d'un accès piéton

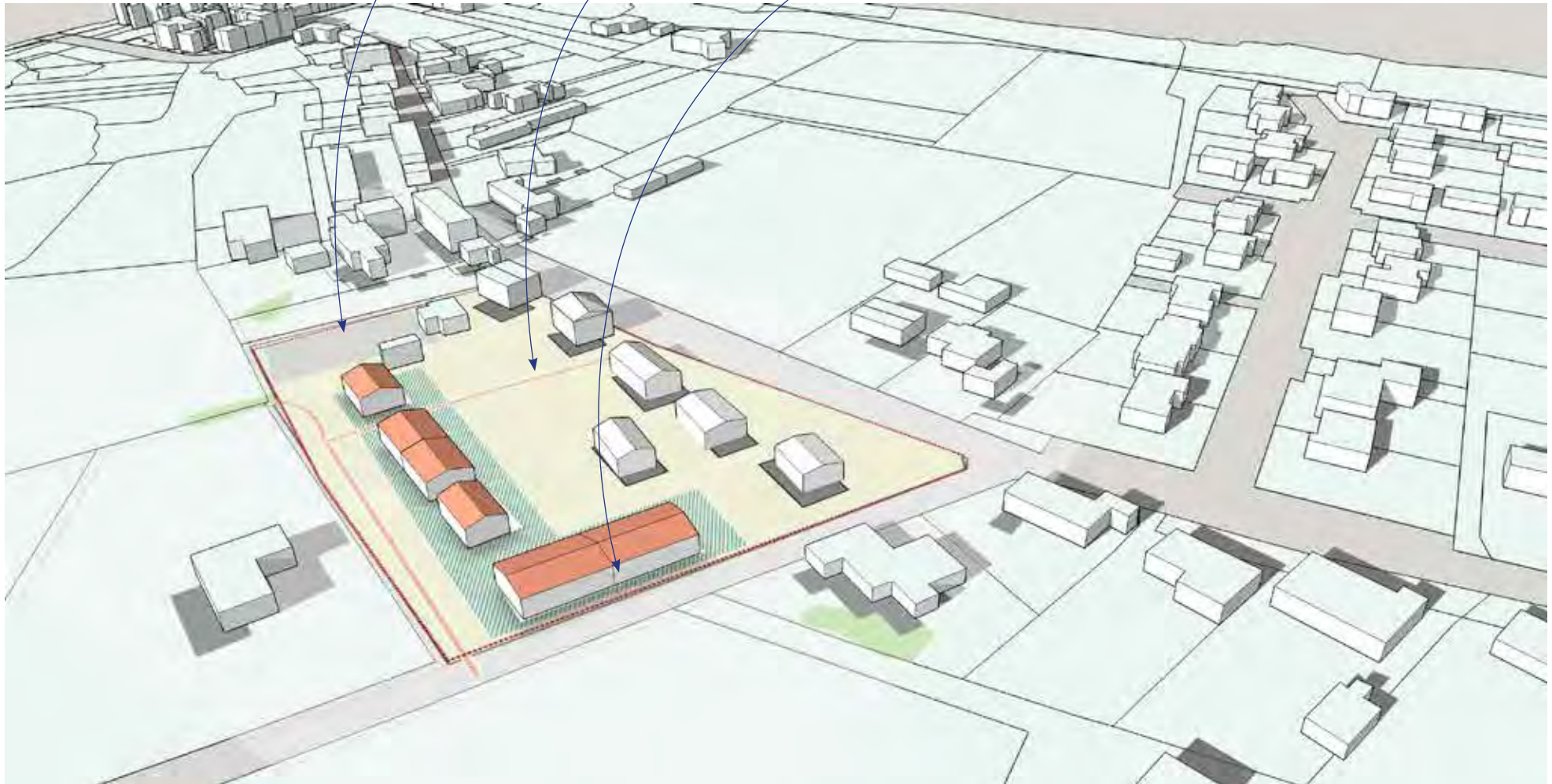
# LE GIROUARD BIMBY

## LG\_2

Parking mutualisé

Voirie intérieure  
à créer

Habitations  
mitoyennes





# LE GIROUARD NORD DU BOURG

## LG\_3



Superficie OAP : 0,7 ha  
Zone AU dans l'OAP : 0,7 ha








### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur se situe au nord du bourg du Girouard, dans la continuité d'une extension pavillonnaire récente relativement dense.

Il est aujourd'hui voué à l'activité agricole et est maillé par quelques haies qualitatives.



### ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Connecter le secteur aux quartiers voisins
  - » Ménager l'activité agricole
-  Éléments naturels à préserver
  - » Préserver le cadre paysager du site
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,7 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 11 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 15%, soit 2 logements

Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble

#### Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel (opérations d'ensemble)

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 2 - Accès à créer pour voirie secondaire

#### Orientations paysagères ou environnementales :

- 3 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration sans portée réglementaire

### LÉGENDE

● Logements individuels

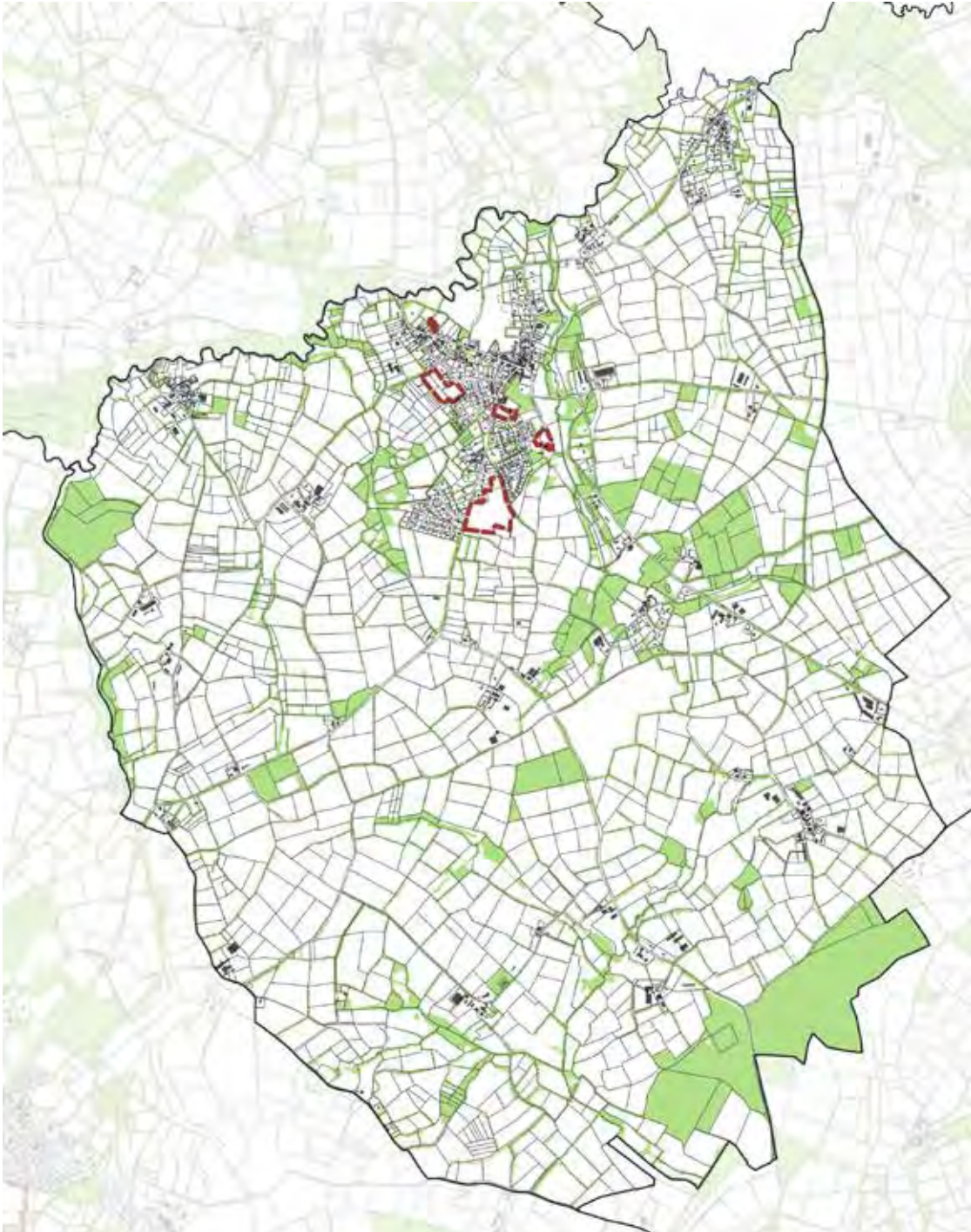
■ Secteur constructible

▭ Secteur d'OAP

➔ Accès routier

➔ Création d'un accès piéton

# COMMUNE DE MARTINET



## LISTE DES SECTEURS COMPORTANT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

N° DE L'OAP	COMMUNE	SITE	NATURE DU PROJET	SUPERFICIE CONCERNÉE	PROGRAMMATION (LOGEMENTS)
M_1	<i>Martinet</i>	<i>Ouest du bourg</i>	<i>Habitat / Mixte</i>	<i>1,9 ha</i>	<i>30</i>
M_2	<i>Martinet</i>	<i>Sud du bourg</i>	<i>Habitat / Mixte</i>	<i>4,5 ha</i>	<i>68</i>
M_3	<i>Martinet</i>	<i>Densification</i>	<i>Habitat / Mixte</i>	<i>0,5 ha</i>	<i>7</i>
M_4	<i>Martinet</i>	<i>Bimby</i>	<i>Habitat / Mixte</i>	<i>0,2 ha</i>	<i>4</i>
M_5	<i>Martinet</i>	<i>La Vilnière</i>	<i>Habitat / Mixte</i>	<i>0,6 ha</i>	<i>9</i>

# MARTINET OUEST DU BOURG

M\_1



Superficie OAP : 1,9 ha  
Zone AU dans l'OAP : 1,9 ha



## CARACTÉRISTIQUES DU SITE






Ce secteur se situe à l'est de la commune sur des parcelles qui ont aujourd'hui une vocation agricole. Il est notamment bordé au sud-Est par une haie qui permet de faire une transition vis-à-vis des terres agricoles voisines.

Il s'intègre à un tissu pavillonnaire peu dense de maisons individuelles de plain-pied.

Il est marqué par une petite déclivité vers le Nord-Est.



## ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Ménager la cohabitation avec l'activité agricole
-  Éléments naturels à préserver
  - » Développer des formes urbaines en cohérence avec le caractère rural du bourg et du tissu urbain existant.
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1,9 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 30 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 15%, soit 5 logements

Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble

#### Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel

#### Orientations paysagères ou environnementales :

- 2 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 3 - Accès à créer pour voirie secondaire

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration sans portée réglementaire

### LÉGENDE

● Logements individuels

■ Secteur constructible

● Espace naturel et/ou jardiné à préserver

▭ Secteur d'OAP

➔ Accès routier

# MARTINET SUD DU BOURG

## M\_2



Superficie OAP : 4,5ha  
Zone AU dans l'OAP : 4,3 ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE






Ce secteur se situe à l'entrée sud du bourg de Martinet, en prolongement d'une extension pavillonnaire récente.

Il est aujourd'hui composé d'une emprise agricole au sud, d'un espace boisé et quelques fonds de jardins pouvant faire l'objet de divisions parcellaires.

L'accès au secteur est contraint et devra se faire de façon unique par la route départementale à l'ouest du secteur.



### ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Ménager l'entrée de bourg
  - » Développer des formes urbaines en cohérence avec la localisation du site
-  Éléments naturels à préserver
  - » Sécuriser les accès au site
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 4,5 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 68 logements ( 23 sur le secteur A, 15 sur le secteur B et 30 sur le secteur C )

Part de logement locatif social : Minimum de 15%, soit 10 logements

Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation de chaque secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble

#### Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel (opération d'ensemble)

#### Orientations paysagères ou environnementales :

- 2 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 3 - Accès à créer pour voirie secondaire

#### Ouverture à l'urbanisation - Phasage

L'ouverture des secteurs A, B et C est priorisée dans le temps.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur B est soumise à la réalisation de 75 % des logements programmés dans le secteur A. L'ouverture à l'urbanisation du secteur C est soumise à la réalisation de 75 % des logements programmés dans le secteur B.

### LÉGENDE

● Logements individuels

■ Secteur constructible

● Espace naturel et/ou jardiné à préserver

▭ Secteur d'OAP

➡➡➡ Accès routier

ⓐ Secteurs à urbaniser (phasage)

➡➡➡ Création d'un accès piéton

# MARTINET DENSIFICATION

M\_3



Superficie OAP : 0,5 ha  
Zone AU dans l'OAP : 0 ha



## CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur se situe en plein cœur du bourg de Martinet en proximité immédiate de la trame ancienne du bourg et des services.


Il s'agit d'une enclave, aujourd'hui utilisée par l'agriculture entre le tissu pavillonnaire au sud et l'entrée du centre-bourg marquée par la présence de la coopérative agricole.




## ENJEUX


 Accès potentiels

» Maîtriser la division parcellaire pour conforter la trame urbaine existante

 Éléments naturels à préserver

» Développer des formes urbaines en cohérence avec le tissu urbain du centre-bourg

 Pente à prendre en compte

 Prise de vue

 Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,5 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 7 logements






Part de logement locatif social : Pas de minimum

}] Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### LÉGENDE

-  Logements individuels
-  Secteur constructible
-  Espace naturel et/ou jardiné à préserver
-  Secteur d'OAP
-  Accès routier
-  Création d'un accès piéton

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble

#### Vocation dominante des espaces :

- ① - Habitat de type individuel

#### Orientations paysagères ou environnementales :

- ② - Création d'un front bâti le long de la voie
- ③ - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- ④ - Accès à créer pour voirie secondaire pour l'urbanisation à l'arrière des parcelles

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT

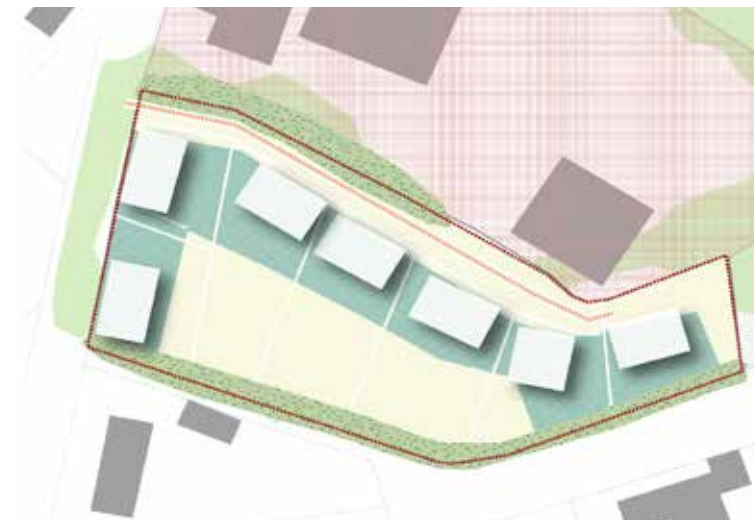


Illustration sans portée réglementaire

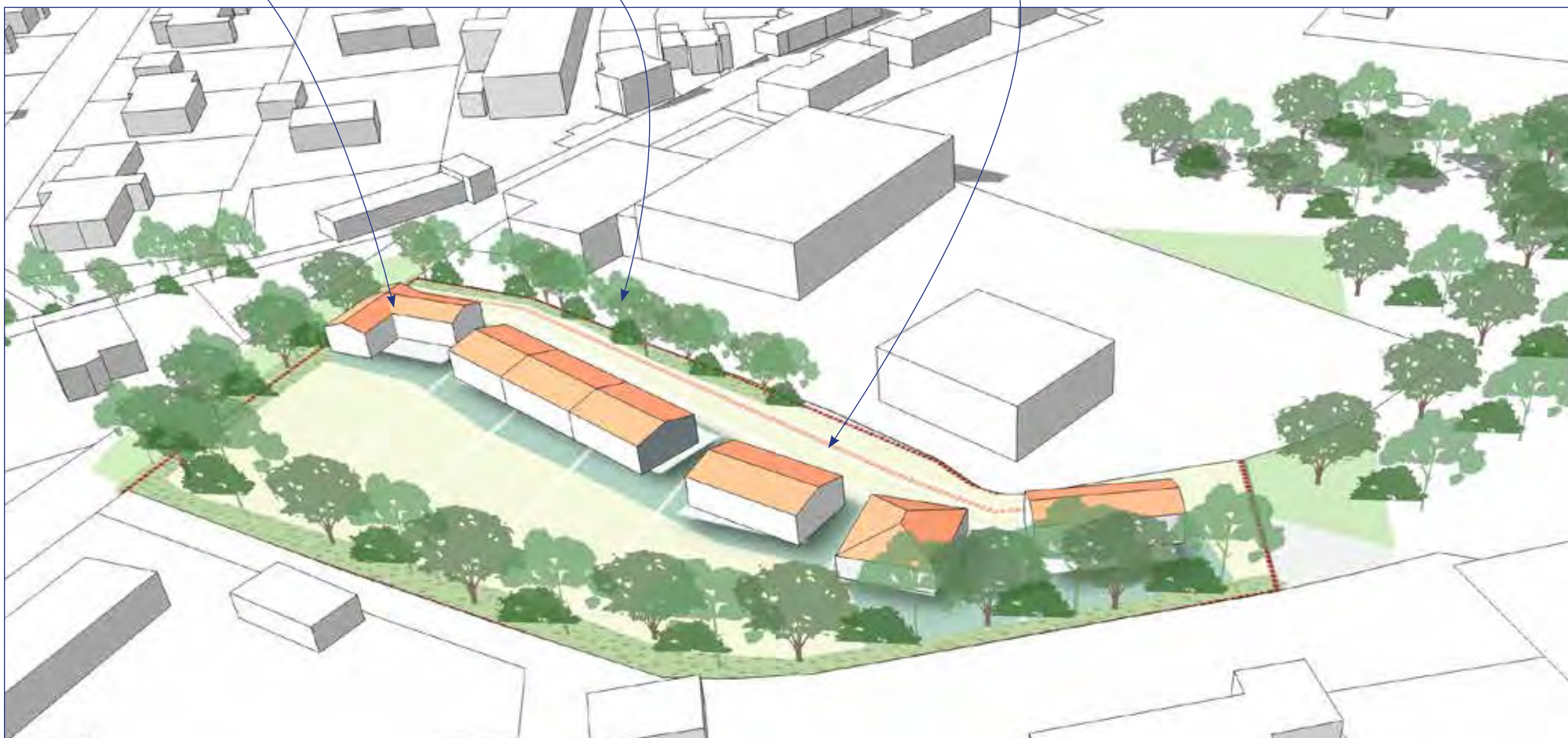
# MARTINET DENSIFICATION

## M\_3

Logements individuels

Préservation et création de haies périphériques

Création d'une voie d'accès mutualisée



**UTILISATION DE LA HAIE COMME ÉLÉMENT D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS.**



**UNE VOIE D'ACCÈS UNIQUE ET MUTUALISÉE BORDÉE DE HAIES.**



# MARTINET BIMBY

## M\_4



Superficie OAP : 0,2 ha  
Zone AU dans l'OAP : 0 ha








### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur se situe au Nord-Ouest du bourg de Martinet, dans un secteur d'urbanisation relativement récente.

Ce secteur enclavé nécessite une anticipation des conditions d'accès pour garantir une densité maîtrisée



### ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Maîtriser la division parcellaire pour conforter la trame urbaine existante
-  Éléments naturels à préserver
  - » Développer des formes urbaines en cohérence avec le tissu urbain du centre-bourg
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,2 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 4 logements

Part de logement locatif social : Pas de minimum

Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### LÉGENDE

● Logements individuels

■ Secteur constructible

● Espace naturel et/ou jardiné à préserver

⋯ Secteur d'OAP

➡ ➡ ➡ Accès routier

➡ ➡ ➡ Création d'un accès piéton

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble

#### Vocation dominante des espaces :

- ① - Habitat de type individuel

#### Orientations paysagères ou environnementales :

- ② - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- ③ - Accès à créer pour voirie secondaire

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration sans portée réglementaire

Préservation de la haie  
périphérique

Logements individuels



Création d'une voie d'accès  
mutualisée




# MARTINET LA VILNIERE

M\_5



Superficie OAP : 0,6 ha  
Zone AU dans l'OAP : 0,6 ha








## CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur se situe à l'Est de Martinet, en prolongement des lotissements de la Vilnière.

Le site est actuellement occupé par d'anciens bâtiments agricoles en ruine. Il se situe à la proximité immédiate du domaine de la Vilnière.



## ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Soigner la nouvelle entrée de ville
  - » Intégrer les nouvelles constructions à leur environnement urbain et paysager
-  Éléments naturels à préserver
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,6 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 9 logements

Part de logement locatif social : Pas de minimum

Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### LÉGENDE

● Logements individuels

■ Secteur constructible

● Espace naturel et/ou jardiné à préserver

⋯ Secteur d'OAP

➡➡➡ Accès routier

➡➡➡ Création d'un accès piéton

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble

#### Vocation dominante des espaces :

- ① - Habitat de type individuel

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

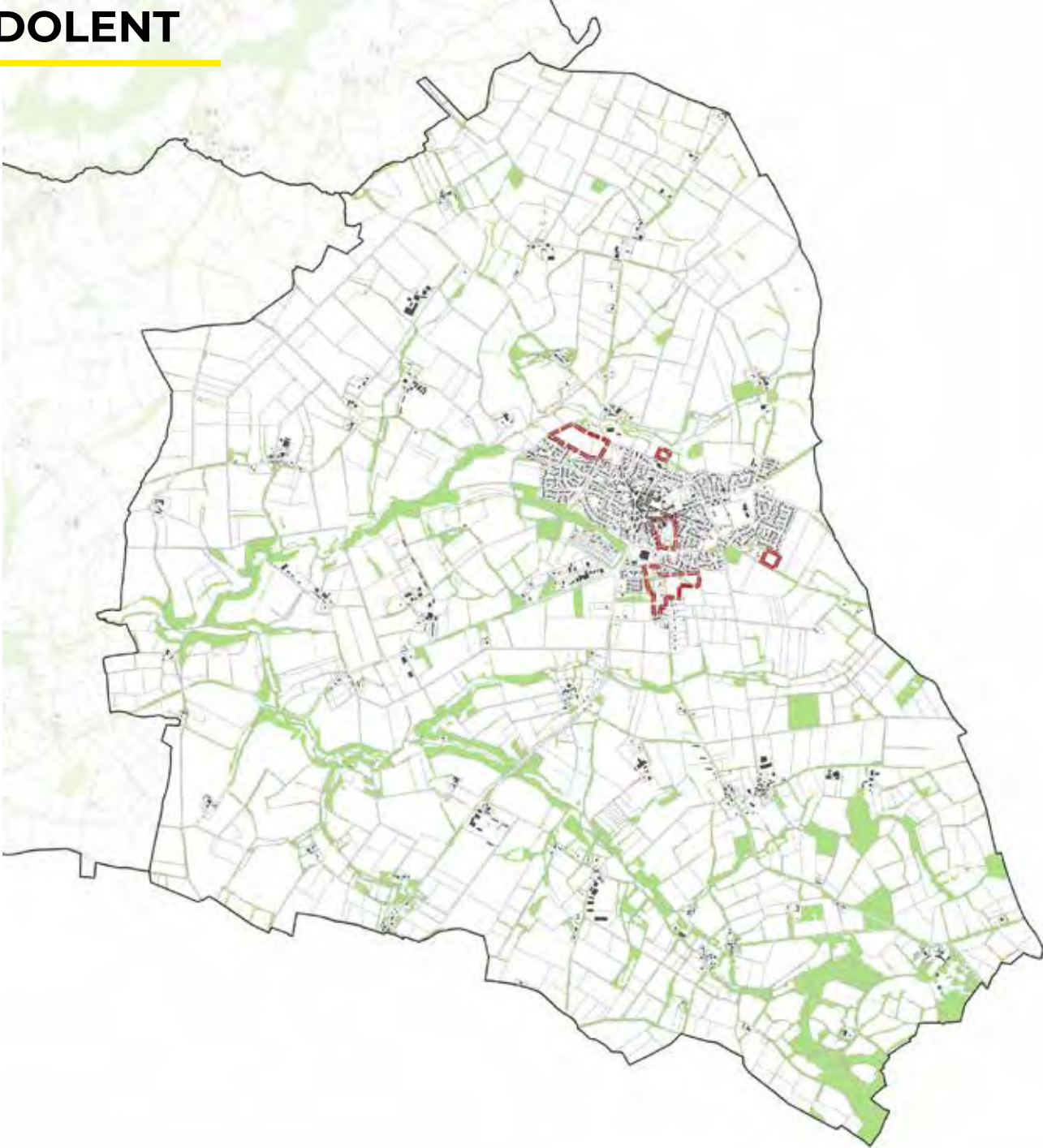
- ② - Accès à créer pour voirie secondaire
- ③ - Accès directs des maisons sur la rue pour renforcer l'effet rue de quartier

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration sans portée réglementaire

# COMMUNE DE NIEUL-LE-DOLENT



## LISTE DES SECTEURS COMPORTANT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

N° DE L'OAP	COMMUNE	SITE	NATURE DU PROJET	SUPERFICIE CONCERNÉE	PROGRAMMATION (LOGEMENTS)
NLD_1	Nieul-le-Dolent	Centre-bourg	Habitat / Mixte	2,2 ha	44
NLD_2	Nieul-le-Dolent	Entrée Est	Habitat / Mixte	0,9 ha	15
NLD_3	Nieul-le-Dolent	Entrée Sud	Habitat / Mixte	4,6 ha	78
NLD_4	Nieul-le-Dolent	Entrée Nord	Habitat / Mixte	4,6 ha	78
NLD_5	Nieul-le-Dolent	Extension EHPAD	Equipement	0,4 ha	///

# NIEUL-LE-DOLENT CENTRE-BOURG

## NLD\_1



Superficie OAP : 2,6 ha  
Zone AU dans l'OAP : 0 ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur est situé en plein cœur du bourg de Nieul-le-Dolent sur l'emprise d'un ancien site industriel aujourd'hui désaffecté. Une action de dépollution est prévue pour 2019-2020 sur une partie du terrain. La partie ne pouvant être dépolluée devra faire l'objet d'un aménagement spécifique.

Le secteur s'inscrit dans une trame urbaine relativement dense, notamment au nord avec le tissu historique aux maisons mitoyennes.



### ENJEUX

- ↗ Accès potentiels
  - » Conforter le centre-bourg de Nieul-le-Dolent
  - » Développer une offre de locatif social à proximité des services
- ↔ Éléments naturels à préserver
  - » Améliorer l'espace public en cœur de bourg
- Pente à prendre en compte
- ↖ Prise de vue
- ⦶ Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 2,2 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 44 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 17%, soit 8 logements

Densité minimale : 20 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble. En préalable à toute opération, un diagnostic de site et de dépollution sera nécessaire

#### Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel
- 2 - Habitat type individuel mitoyen et/ou collectif en cœur d'îlot

#### Orientations paysagères ou environnementales :

- 3 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des plantations existantes.
- 4 - Création d'un espace vert en lien avec l'étang

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement










- 5 - Liaisons douces à créer pour connecter avec le reste du bourg
- 6 - Accès à créer pour voirie secondaire qui devra être d'un seul tenant

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration sans portée réglementaire

### LÉGENDE

-  Logements intermédiaires et collectifs
-  Logements individuels
-  Secteur constructible
-  Espace naturel et/ou jardiné à préserver
-  Secteur d'OAP
-  Accès routier
-  Création d'une voie piétonne
-  Équipement à créer
-  Zone de stationnement

# NIEUL-LE-DOLENT

## ENTRÉE EST

# NLD\_2



Superficie OAP : 0,9 ha  
Zone AU dans l'OAP : 0,9 ha








### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur se situe à l'entrée Est du bourg de Nieul-le-Dolent. Il s'agit d'un site à vocation agricole aujourd'hui, cerclé de haies bocagères.

Le secteur s'inscrit en continuité d'un lotissement récent et doit permettre l'accès sécurisé à la route départementale.



### ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Permettre l'accès à la route départementale depuis le lotissement
-  Éléments naturels à préserver
  - » Développer des formes urbaines en continuité de la trame existante
  - » Ménager l'entrée de ville Est
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,9 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 15 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 17%, soit 3 logements

Densité minimale : 17 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### LÉGENDE

● Logements individuels

■ Secteur constructible

▭ Secteur d'OAP

➔ Accès routier

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble

#### Vocation dominante des espaces :

① - Habitat de type individuel

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

② - Accès à créer pour voirie secondaire qui devra être d'un seul tenant pour connecter la départementale au lotissement en arrière

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT

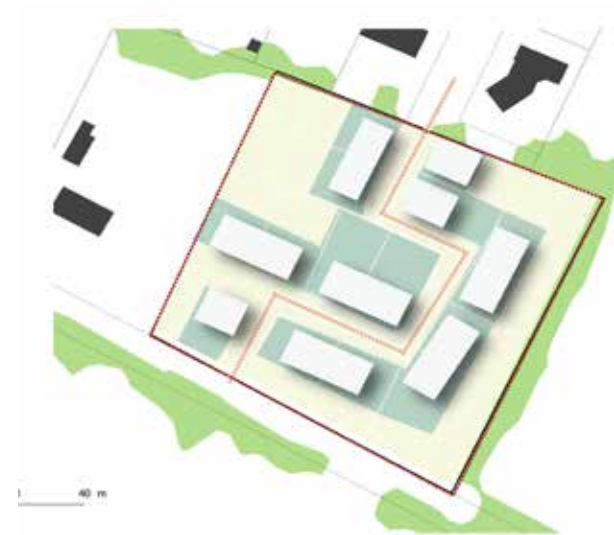


Illustration sans portée réglementaire

# NIEUL-LE-DOLENT

## ENTRÉE SUD

### NLD\_3



Superficie OAP : 5,6 ha  
Zone AU dans l'OAP : 3,6 ha








### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le secteur se situe à l'entrée sud du bourg de Nieul-le-Dolent, de part et d'autres de la route départementale. Le coté Ouest est en partie déjà urbanisé tandis que la partie Est est aujourd'hui à vocation agricole.

Il vient conforter l'entrée de bourg sur un secteur où l'extension s'est faite de façon linéaire le long de la RD.



### ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Conforter l'entrée de bourg Sud de Nieul-le-Dolent
-  Éléments naturels à préserver
  - » Développer des formes urbaines en cohérence avec le tissu existant
  - » Préserver la zone humide
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 4,6 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 78 logements (11 sur le secteur A, 23 sur le secteur B ; 30 sur le secteur C et 14 sur le

secteur D)  
Part de logement locatif social : Minimum de 17%, soit 15 logements

Densité minimale : 17 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble

#### Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel (opération d'ensemble)

#### Orientations paysagères ou environnementales :

- 2 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères
- 3 - Création d'un espace vert en lien avec le bassin existant

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 4 - Liaisons douces à créer pour connecter avec le reste du bourg et les sentiers de randonnée existants
- 5 - Accès à créer pour voirie secondaire qui devra être d'un seul tenant

#### Ouverture à l'urbanisation - Phasage

L'ouverture des secteurs B et D est priorisée dans le temps.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur B est soumise à la réalisation de 75 % des logements programmés dans le secteur A. L'ouverture à l'urbanisation du secteur D est soumise à la réalisation de 75 % des logements programmés dans le secteur C.

### LÉGENDE

● Logements individuels

■ Secteur constructible

■ Espace naturel et/ou jardiné à préserver

□ Secteur d'OAP

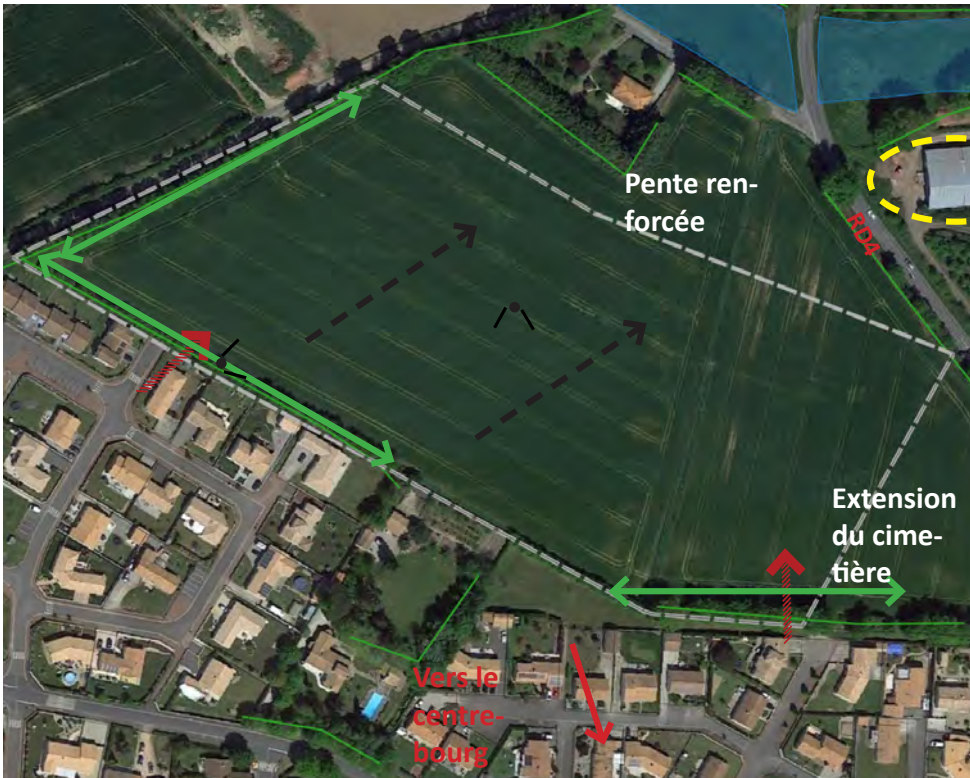
○ A Secteurs à urbaniser (phasage)

➔ Accès routier

➔ Création d'un accès piéton

# NIEUL-LE-DOLENT ENTRÉE NORD

## NLD\_4



Superficie OAP : 4,6 ha  
Zone AU dans l'OAP : 4,6 ha

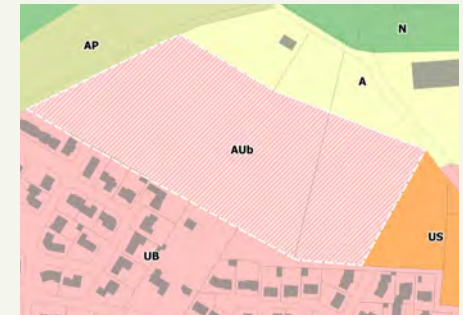


### CARACTÉRISTIQUES DU SITE






Le secteur se situe au Nord du bourg de Nieul-le-Dolent. Il est aujourd'hui à vocation agricole.

Il est bordé au sud par une extension pavillonnaire, à proximité du centre-bourg et, à l'Est par le projet d'extension du cimetière.

Le terrain est limité au Nord-Ouest par une voirie étroite et par une rupture de pente au Nord-Est.



### ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Développer des formes urbaines innovantes à proximité du coeur du bourg
-  Éléments naturels à préserver
  - » Conforter la centralité de Nieul-le-Dolent
  - » Anticiper les contraintes liées au relief
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 4,6 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 78 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 17%, soit 13 logements

Densité minimale : 17 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### LÉGENDE

● Logements individuels

■ Secteur constructible

➔ Accès routier

➔ Création d'une voie piétonne

➔ Voie mixte

● Espace naturel et/ou jardiné à préserver

▭ Secteur d'OAP

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation de l'OAP pourra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

#### Vocation dominante des espaces :

① - Habitat de type individuel (opérations d'ensemble)

#### Orientations paysagères ou environnementales :

② - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

③ - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourgs

④ - Accès à créer pour voirie secondaire

# NIEUL-LE-DOLENT EXTENSION EHPAD

## NLD\_5



Superficie OAP : 0,41 ha  
Zone AU dans l'OAP : 0,41 ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le secteur se situe au Nord du bourg de Nieul-le-Dolent. Il est aujourd'hui à vocation agricole.


Il est bordé au sud par l'actuel EHPAD, à proximité du centre-bourg.

Le terrain est limité au Nord-Ouest par une haie arbustive. Sur la parcelle de nombreux arbres de haute tige structurent le jardin.



### ENJEUX

 Accès potentiels

 Éléments naturels à préserver

 Prise de vue

- » Développer des formes urbaines innovantes à proximité du cœur du bourg
- » Conservation de l'aspect paysager de la parcelle
- » Intégrer les arbres de haute tige au projet

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,41 ha

Nombre de logements attendus : Donnée non significative

Densité minimale : pas de densité minimale

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### LÉGENDE

● Logements intermédiaires et collectifs

● Secteur constructible

◀▶ Voie mixte

● Espace naturel et/ou jardiné à préserver

◻ Secteur d'OAP

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble.

Une distance de recul minimale de 5m devra être maintenue entre l'implantation des constructions et les limites séparatives avec les zones cultivées.

Un minimum de 30% de la surface du secteur de projet devra être maintenu en surface perméable.

### Vocation dominante des espaces :

① - Hébergements collectifs de type EHPAD.

### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

② - Liaisons douces à intégrer pour accéder au site et circuler à l'intérieur

③ - Accès potentiels à prévoir pour voirie secondaire

# COMMUNE DE SAINTE-FLAIVE-DES-LOUPS

---



## LISTE DES SECTEURS COMPORTANT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

N° DE L'OAP	COMMUNE	SITE	NATURE DU PROJET	SUPERFICIE CONCERNÉE	PROGRAMMATION (LOGEMENTS)
SFDL_1	<i>Sainte-Flaive-des-Loups</i>	<i>Entrée Est</i>	<i>Habitat / Mixte</i>	<i>5,5 ha</i>	<i>94</i>
SFDL_2	<i>Sainte-Flaive-des-Loups</i>	<i>Centre-bourg Nord</i>	<i>Habitat / Mixte</i>	<i>1,4 ha</i>	<i>23</i>
SFDL_3	<i>Sainte-Flaive-des-Loups</i>	<i>Centre-bourg Sud</i>	<i>Habitat / Mixte</i>	<i>1,0 ha</i>	<i>17</i>
SFDL_4	<i>Sainte-Flaive-des-Loups</i>	<i>Entrée Sud-Est</i>	<i>Équipement</i>	<i>0,9 ha</i>	<i>///</i>
SFDL_5	<i>Sainte-Flaive-des-Loups</i>	<i>Entrée Sud-Ouest</i>	<i>Habitat / Mixte</i>	<i>3,2 ha</i>	<i>44</i>

# SAINTE-FLAIVE-DES-LOUPS

## ENTRÉE EST

# SFDL\_1



Superficie OAP : 5,5 ha  
Zone AU dans l'OAP : 5,5 ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site est situé au Nord-Ouest du Centre-bourg sur l'axe de la D80 vers les Clouzeaux. Il est bordée au Nord par un chemin arboré.






Le site est aujourd'hui agricole et possède des haies remarquables à forte qualité paysagère.

Il s'insère dans un tissu urbain relativement lâche lié à une urbanisation récente au coup par coup.

La commune possède une partie des terrains, le reste appartenant à un propriétaire privé.



### ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Préserver les haies remarquables présentes sur le terrain
-  Éléments naturels à préserver
  - » Phaser le développement en anticipant sur les aménagements futurs
  - » Améliorer l'accès du secteur, notamment en direction du centre-bourg
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 5,5 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 94 logements (33 logements sur le secteur A, 45 sur le secteur B et 16 logements sur le secteur C)

Part de logement locatif social : Minimum de 17 %, soit 16 logements dont 5 sur le secteur C

Densité minimale : 17 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation des secteurs A, B et C devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

#### Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel (opérations d'ensemble)

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 2 - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourgs
- 3 - Accès à créer pour voirie secondaire

#### Orientations paysagères ou environnementales :

- 4 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

#### Ouverture à l'urbanisation - Phasage

L'ouverture des secteurs A, B et C est priorisée dans le temps.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur B est soumise à la réalisation de 75 % des logements programmés dans le secteur 1. L'ouverture à l'urbanisation du secteur C est soumise à la réalisation de 75 % des logements programmés dans le secteur B.

### LÉGENDE

- Logements individuels
- Secteur constructible
- Secteurs à urbaniser (phasage)
- Accès routier
- Création d'une voie piétonne
- Voie mixte

Secteur d'OAP

# SAINTE-FLAIVE-DES-LOUPS CENTRE-BOURG NORD

## SFDL\_2



Superficie OAP : 1,4 ha  
Zone AU dans l'OAP : 0 ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE






Le site est situé en plein cœur du bourg, en cœur d'îlot. Il s'insère au milieu d'une trame dense à la frontière entre le cœur de bourg (maisons mitoyennes à étage) et un lotissement au nord (maisons individuelles de plain-pied).



Les accès sont contraints par la présence historique de bâti en bord de voie principale.

Le site est aujourd'hui occupé par des jardins et des potagers.

### ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Définir une trame permettant de faire le lien entre le tissu urbain du centre-bourg et celui du lotissement voisin
-  Éléments naturels à préserver
  - » Anticiper les accès permettant d'assurer la porosité du cœur de bourg
-  Pente à prendre en compte
  - » Penser la densité en cœur d'îlot en préservant la qualité de vie des habitations existantes.
-  Prise de vue
  - » Créer des espaces de respirations dans un secteur à la trame déjà dense
-  Bâtiment agricole en activité
  - » Créer des espaces de respirations dans un secteur à la trame déjà dense

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1,4 ha

Nombre de logements attendus : Minimum 23 logements

Part de logement locatif social : Minimum 8 logements

Densité minimale : 17 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

#### Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel
- 2 - Habitat individuel mitoyen et/ou petits collectifs

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 3 - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourgs
- 4 - Accès à créer pour voirie secondaire

### LÉGENDE

- Logements individuels
- Secteur constructible
- ▭ Secteur d'OAP
- ➡ Accès routier
- ➡ Création d'une voie piétonne

# SAINTE-FLAIVE-DES-LOUPS CENTRE-BOURG NORD

SFDL\_2

Logements individuels  
avec petits jardins

Constructions mixtes  
(logements collectifs/  
commerces/services)

Place publique/ lieu de ren-  
contre végétalisé

Connection  
routière



Connection  
routière

Venelles et liaisons douces  
traversantes

Parking mutualisé

Création de front de rue type  
«centre-bourg»

**UNE PLACE URBAINE AGRÉABLE OÙ SE CÔTOIENT HABITAT, COMMERCE ET SERVICES.**



**DES VENELLES ET LIAISONS DOUCES QUI CONNECTENT LE NOUVEAU QUARTIER AU TISSU URBAIN EXISTANT.**



# SAINTE-FLAIVE-DES-LOUPS CENTRE-BOURG SUD

## SFDL\_3



Superficie OAP : 1,0 ha  
Zone AU dans l'OAP : 0 ha








### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site se situe à proximité immédiate du centre-bourg de Sainte-Flaive-des-Loups. Il est bordé au Nord-Ouest par un espace vert de la commune.

C'est un espace en second rideau dont les accès sont contraints.



### ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Maîtriser la densité sur un secteur contraint
  - » Conforter le centre-bourg
-  Éléments naturels à préserver
  - » Développer des formes urbaines en cohérence avec celles du centre-bourg
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

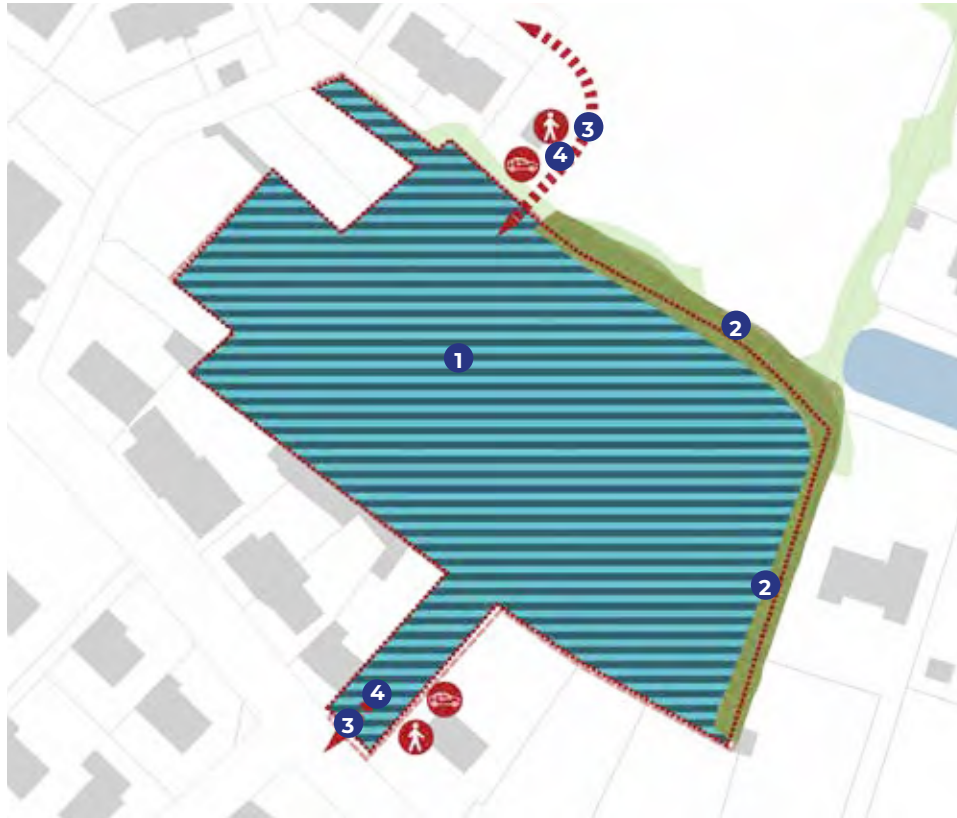
Superficie concernée par la programmation : 1,0 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 17 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 17 %, soit 4 logements

Densité minimale : 17 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

#### Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel

#### Orientations paysagères ou environnementales :

- 2 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 3 - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourgs
- 4 - Accès à créer pour voirie secondaire

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT

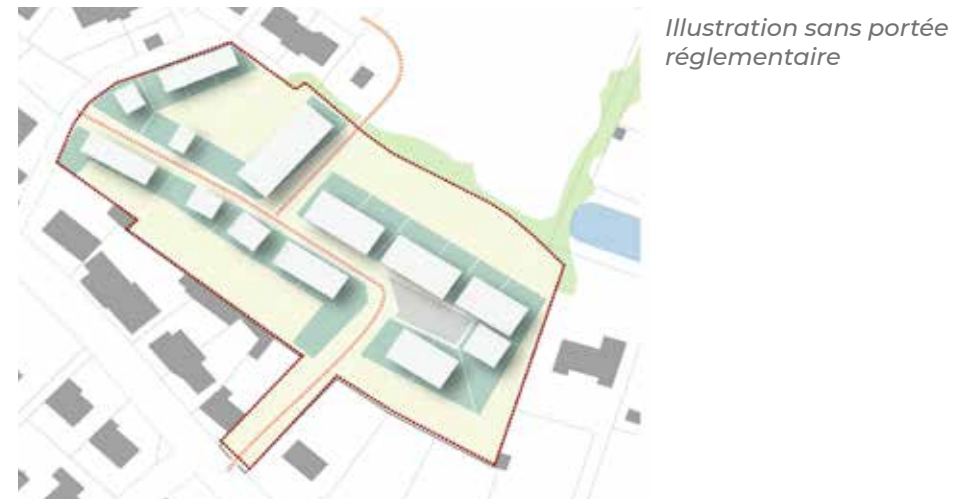


Illustration sans portée réglementaire

### LÉGENDE

● Logements individuels

■ Secteur constructible

● Espace naturel et/ou jardiné à préserver

□ Secteur d'OAP

➔ Accès routier

➔ Création d'un accès piéton

# SAINTE-FLAIVE-DES-LOUPS

## ENTRÉE SUD-EST

# SFDL\_4



Superficie OAP : 0,9 ha  
Zone AU dans l'OAP : 0,9 ha








### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site est localisé au sud de la commune en continuité des équipements sportifs de la commune.

Le site n'est pas actuellement aménagé et est occupé par de l'activité agricole.



### ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Développer le niveau de services de la commune
-  Éléments naturels à préserver
  - » Compléter l'offre de service de la commune
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,9 ha

*Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone*



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### Vocation dominante des espaces :

- ① - Équipements

#### Orientations paysagères ou environnementales :

- ② - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- ③ - Accès à créer pour voirie secondaire

### LÉGENDE

- Zone destinée à la création d'équipement
- Espace naturel et/ou jardiné à préserver
- Secteur d'OAP
- Accès routier

# SAINTE-FLAIVE-DES-LOUPS

## ENTRÉE SUD-OUEST

SFDL\_5



Superficie OAP : 3,2 ha  
Zone AU dans l'OAP : 3,2 ha








### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site est localisé à l'entrée sud-ouest du bourg de Sainte-Flaive-de-Loups. Il est actuellement exploité par l'agriculture. Une partie du secteur est couverte par une zone humide qui fera l'objet de compensations.

Il est bordé par un tissu relativement hétérogène de maisons individuelles.



### ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Ménager l'entrée de ville
  - » Développer des services accessibles pour la population
-  Éléments naturels à préserver
  - » Construire une trame urbaine lisible pour conforter le bourg
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Destination : Habitat

Superficie concernée par la programmation : 2,6 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 44 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 17 %, soit 7 logements

Destination : Équipements

Superficie concernée par la programmation : 0,6 ha

Programmation : Équipement scolaire

Densité minimale : 17 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

#### Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat individuel
- 2 - Équipements

#### Orientations paysagères ou environnementales :

- 3 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 4 - Création de liaisons douces sécurisées pour rejoindre le centre-bourg
- 5 - Accès à créer pour voirie secondaire

### LÉGENDE

● Logements individuels

● Secteur d'équipement

● Secteur constructible

● Espace naturel et/ou jardiné à préserver

⬜ Secteur d'OAP

🎓 Équipement à créer (école)

🚲 Piste cyclable

🚗 Accès routier

🚶 Création d'un accès piéton

# SAINTE-FLAIVE-DES-LOUPS

## ENTRÉE SUD-OUEST

### SFDL\_5

Habitat individuel mitoyen

Route traversante

Préservation de haies périphériques

Parking école et maisons à l'arrière.



Espace vert partagé

Pistes cyclables

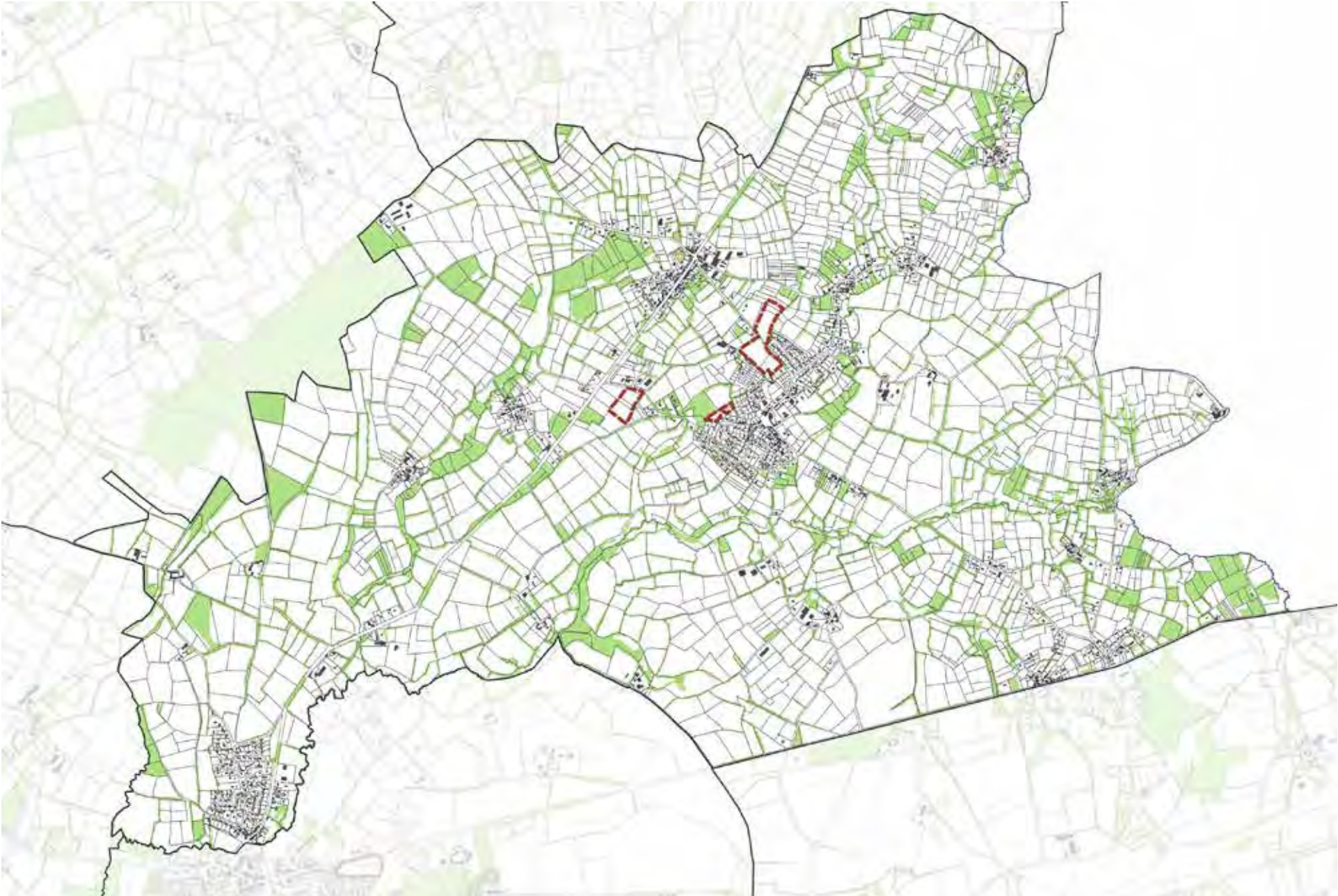
**DES ESPACES VERTS PARTAGÉS, DES HAIES PÉRIPHÉRIQUES À PRÉSERVER.**



**DES CONSTRUCTIONS QUI FORMENT UN LINÉAIRE BÂTI CONTINU ET HOMOGÈNE.**



# COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DE-POINTINDOUX



## LISTE DES SECTEURS COMPORTANT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

N° DE L'OAP	COMMUNE	SITE	NATURE DU PROJET	SUPERFICIE CONCERNÉE	PROGRAMMATION (LOGEMENTS)
SGDP_1	<i>Saint-Georges-de-Pointindoux</i>	<i>Entrée Est</i>	<i>Habitat / Mixte</i>	<i>3,9 ha</i>	<i>59</i>
SGDP_2	<i>Saint-Georges-de-Pointindoux</i>	<i>Centre-bourg</i>	<i>Habitat / Mixte</i>	<i>0,5 ha</i>	<i>8</i>
SGDP_3	<i>Saint-Georges-de-Pointindoux</i>	<i>Zone d'activités</i>	<i>Economie</i>	<i>1,7 ha</i>	<i>///</i>

# SAINT-GEORGES-DE-POINTINDOUX

## ENTRÉE EST

SGDP\_1



Superficie OAP : 3,9 ha  
Zone AU dans l'OAP : 3,9 ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE






Ce site est localisé au Nord-Ouest du bourg sur la route des Moulières. C'est un secteur aujourd'hui exploité pour l'agriculture. Il est situé en proximité immédiate des terrains de sports de la commune.

Il est bordé par des haies paysagères.

A l'Est et au Sud, il est situé en continuité de secteurs pavillonnaires marqués par de l'habitat individuel de plain-pied.



### ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Développer des formes urbaines en cohérence avec le tissu existant
-  Éléments naturels à préserver
  - » Améliorer les liaisons douces entre le centre-bourg et le pôle sportif
  - » Ménager les interactions entre l'agriculture et le nouveau quartier
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 3,9 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 59 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 15%, soit 9 logements

Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

#### Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 2 - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourg
- 3 - Accès à créer pour voirie secondaire

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration sans portée réglementaire

### LÉGENDE

● Logements individuels

■ Secteur constructible

▭ Secteur d'OAP

➡➡➡ Accès routier

➡➡➡ Création d'un accès piéton

# SAINT-GEORGES-DE-POINTINDOUX CENTRE-BOURG

## SGDP\_2



Superficie OAP : 0,5ha  
Zone AU dans l'OAP : 0,5 ha








### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le secteur se situe en proximité immédiate du cœur de bourg de Saint-Georges-de-Pointindoux. Il est contraint dans ses dimensions par la présence d'un secteur humide fragile au Nord.

Il s'intègre dans un tissu pavillonnaire récent mais se situe en proximité immédiate avec la trame plus dense du centre-bourg.



### ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Ménager les espaces fragiles en bord du secteur
-  Éléments naturels à préserver
  - » Conforter le centre-bourg
  - » Connecter le nouveau quartier aux services.
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,5 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 8 logements

Part de logement locatif social : Pas de minimum

⌋ Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### LÉGENDE

● Logements individuels

● Secteur constructible

⌋ Secteur d'OAP

● Espace naturel et/ou jardiné à préserver

⬅️ ➡️ Accès routier

⬅️ ➡️ Création d'un accès piéton

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

#### Vocation dominante des espaces :

① - Habitat de type individuel

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

② - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourgs

③ - Accès à créer pour voirie secondaire

### EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



Illustration sans portée réglementaire

# SAINT-GEORGES-DE-POINTINDOUX

## ZONE D'ACTIVITÉS

SGDP\_3



Superficie OAP : 1,7 ha  
Zone AU dans l'OAP : 1,7 ha








### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur est situé en prologement de la zone existante. Il se situe en retrait de la D978 qui relie la commune des Achards à Aizenay et traverse la commune de Saint-Georges-de-Pointindoux par le village des Moulières.

Le périmètre est aujourd'hui utilisé en partie pour du dépôt de matériel, le reste est encore agricole.



### ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Ménager l'entrée de bourg
  - » Limiter les conflits d'usage entre l'activité agricole voisine et le nouveau quartier
-  Éléments naturels à préserver
  - » Développer des formes urbaines en cohérence avec la trame existante
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Vocation : Economie



### LÉGENDE

● Locaux artisanaux

➔ Accès routier

▭ Secteur d'OAP

*Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone*

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble

#### Vocation dominante des espaces :

① - Artisanat

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

② - Accès à créer pour voirie secondaire

# COMMUNE DE SAINT-JULIEN-DES-LANDES



## LISTE DES SECTEURS COMPORTANT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

N° DE L'OAP	COMMUNE	SITE	NATURE DU PROJET	SUPERFICIE CONCERNÉE	PROGRAMMATION (LOGEMENTS)
SJDL_1	<i>Saint-Julien-des-Landes</i>	<i>Entrée Sud</i>	<i>Habitat / Mixte</i>	<i>6,2 ha</i>	<i>110</i>
SJDL_2	<i>Saint-Julien-des-Landes</i>	<i>Centre-bourg</i>	<i>Habitat / Mixte</i>	<i>0,8 ha</i>	<i>36</i>
SJDL_3	<i>Saint-Julien-des-Landes</i>	<i>Espace de loisirs</i>	<i>Equipements</i>	<i>2,3 ha</i>	<i>///</i>
SJDL_4	<i>Saint-Julien-des-Landes</i>	<i>Bimby</i>	<i>Habitat / Mixte</i>	<i>0,1 ha</i>	<i>5</i>
SJDL_5	<i>Saint-Julien-des-Landes</i>	<i>Jardins partagés</i>	<i>Equipement</i>	<i>2,14 ha</i>	<i>///</i>

# SAINT-JULIEN-DES-LANDES

## ENTRÉE SUD

# SJDL\_1



Superficie OAP : 6.20 ha  
Zone AU dans l'OAP : 5.60ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE






Le site se positionne au sud de la commune entre deux secteurs pavillonnaires récents.

Le secteur est aujourd'hui à vocation agricole et est maillé par un réseau de haies.

Une partie du secteur concerne des fonds de jardins pouvant faire l'objet de divisions parcellaires.



### ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Phaser le développement du secteur en plusieurs opérations d'ensemble
-  Éléments naturels à préserver
  - » Conforter le centre-bourg par les liaisons douces
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 6.20 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 110 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 17 %, soit 19 logements

Densité minimale : 17 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### LÉGENDE

- Logements intermédiaires et collectifs
- Logements individuels
- Secteur constructible
- ▬ Accès routier
- ▬ Création d'une voie piétonne
- ▬ Voie mixte

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation des secteurs A et B devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

#### Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel (opérations d'ensemble)
- 2 - Habitat individuel mitoyen et/ou collectif en cœur d'îlot organisé autour d'une espace public structurant et vecteur de lien social.

#### Orientations paysagères ou environnementales :

- 3 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères
- 4 - Mare à préserver

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 5 - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site en direction des équipements et du centre-bourgs
- 6 - Accès à créer pour voirie secondaire

#### Ouverture à l'urbanisation - Phasage

L'ouverture des secteurs A et B est priorisée dans le temps.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur B est soumise à la réalisation de 75 % des logements programmés dans le secteur A. L'ouverture à l'urbanisation du secteur C est soumise à la réalisation de 75 % des logements programmés dans le secteur B.

- Espace naturel et/ou jardiné à préserver
- Secteurs à urbaniser (phasage)
- ▬ Secteur d'OAP
- Espace de transition à aménager

# SAINT-JULIEN-DES-LANDES CENTRE-BOURG

## SJDL\_2



Superficie OAP : 0,80 ha  
Zone AU dans l'OAP : 0 ha








### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

C'est un site industriel en friche en plein cœur du bourg de Saint-Julien des Landes. Il s'insère dans un tissu urbain très dense, typique des centres-bourgs du Pays des Achards.



### ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Conforter le centre-bourg de Saint-Julien-des-Landes
-  Éléments naturels à préserver
  - » Améliorer la fonctionnalité du cœur de bourg en reliant les deux principaux pôles communaux par un nouveau quartier.
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

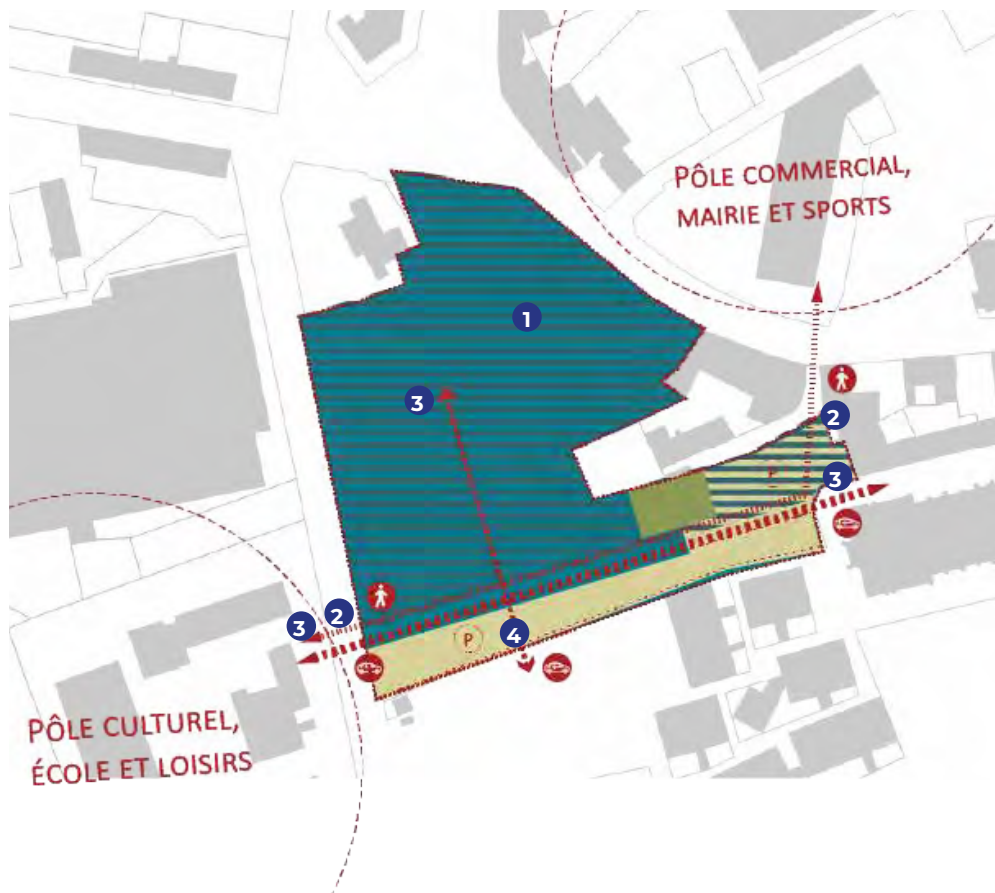
Superficie concernée par la programmation : 0,80 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 36 logements

Part de logement locatif social : Minimum de 17 %, soit 6 logements

⌋ Densité minimale : 45 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

#### Vocation dominante des espaces :

- 1 - Quartier mixte mêlant logements collectifs et individuels, commerces, services et espaces publics, connecté aux pôles attenants

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 2 - Liaisons douces à intégrer pour traverser le site de part et d'autre afin de connecter le site aux pôles commercial et culturel
- 3 - Accès à créer pour voirie secondaire
- 4 - Création de zone de stationnement au sud du site.

### LÉGENDE

● Secteur constructible (habitat / commerces / équipement)

⌋ Secteur d'OAP

● Espace vert / jardins à créer

⬅️ ➡️ (symbole voiture) Accès routier

⬅️ ➡️ (symbole piéton) Création d'une voie piétonne

⌋ (symbole P) Zone de stationnement

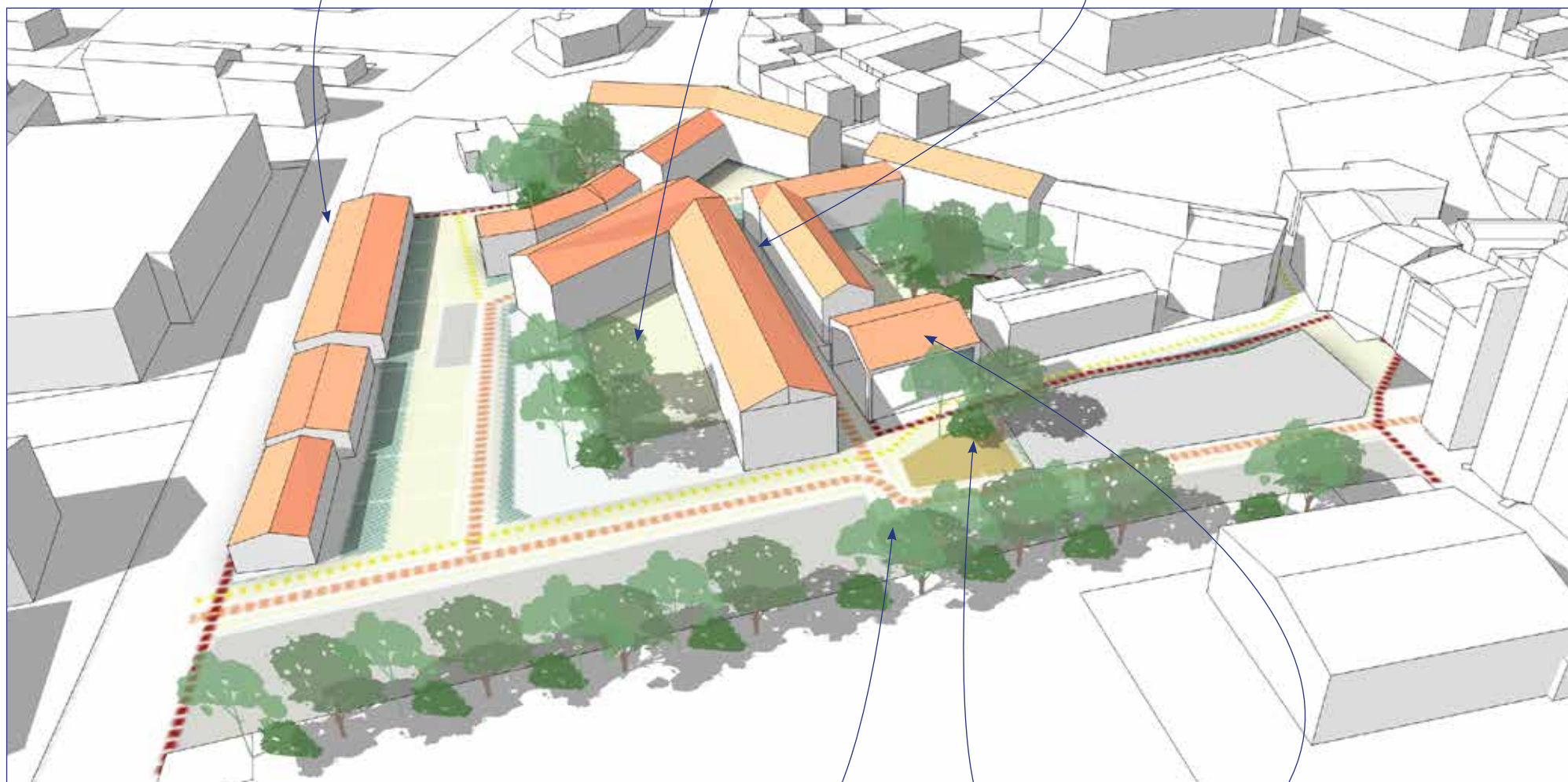
# SAINT-JULIEN-DES-LANDES CENTRE-BOURG

## SJDL\_2

Logements individuels mitoyens

Petite place publique

rue mixte avec habitat collectif services et commerces en rez de chaussée.(R+1/ R+2)



Parking végétalisé

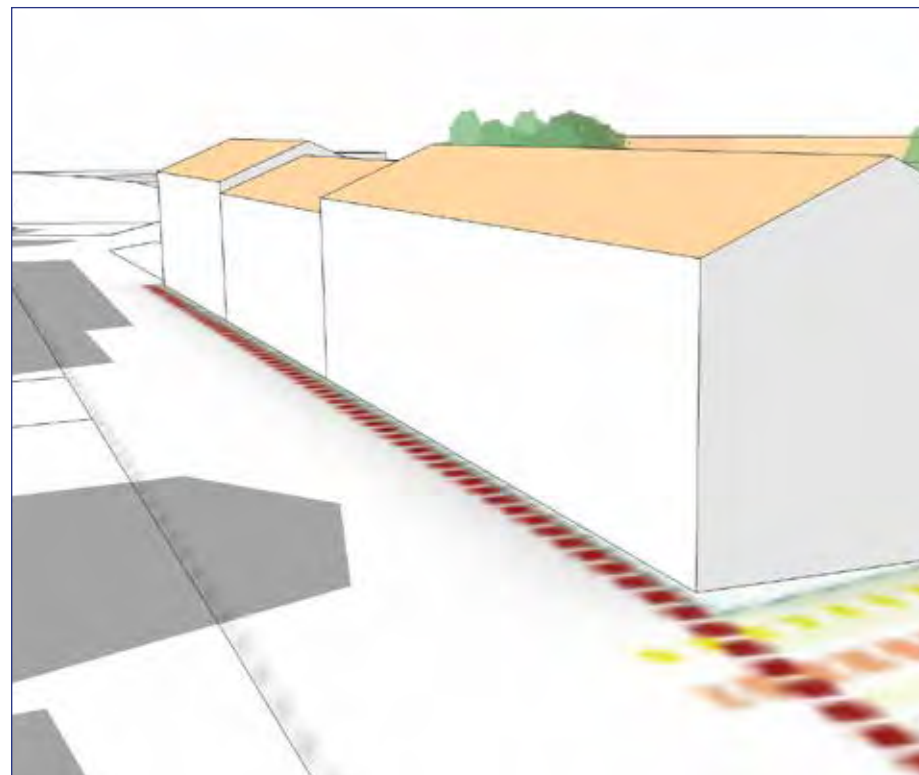
Jardins partagés

Halle de marché

**AMÉNAGEMENT D'UNE RUE «MIXTE» EN CONTINUITÉ AVEC LE CENTRE VILLE**



**CRÉATION DE FRONT BÂTI CONTINU AFIN DE REPRODUIRE LA MORPHOLOGIE URBAINE DE CENTRE-BOURG.**



# SAINT-JULIEN-DES-LANDES

## ESPACE DE LOISIRS

SJDL\_3



Superficie OAP : 2,3 ha  
Zone AU dans l'OAP : 2,3 ha






### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce site est localisé au nord de la commune de Saint-Julien-des-Landes en continuité de la zone de loisirs existante.

Il s'agit d'un espace aujourd'hui agricole



### ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Développer l'offre de loisirs pour les habitants du territoire
-  Éléments naturels à préserver
  - » Contribuer à la qualité du cadre de vie.
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Vocation : Equipements-Loisirs

*Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone*



### LÉGENDE

- Equipements / loisirs
- Secteur d'OAP
- Espace naturel et/ou jardiné à préserver

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble

#### Vocation dominante des espaces :

- ① - Equipement-loisirs-espaces verts

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- ② - Accès à créer pour voirie secondaire

# SAINT-JULIEN-DES-LANDES BIMBY

## SJDL\_4



Superficie OAP : 0.13 ha  
Zone AU dans l'OAP : 0 ha

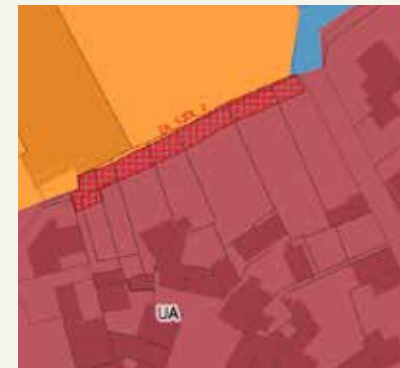


### CARACTÉRISTIQUES DU SITE






Ce secteur se situe dans le bourg de Saint-Julien-des-Landes entre la mairie et le camping de la forêt. Il s'agit d'anticiper des divisions parcellaires pour ménager l'accès d'un secteur potentiel d'extension de la commune à long terme.

Le secteur est aujourd'hui composé de fonds de parcelles à usage de jardins.

Il s'intègre dans un secteur pavillonnaire aux maisons individuelles indépendantes.



### ENJEUX

-  Accès potentiels
  - » Anticiper la division parcellaire pour ménager les accès à l'arrière du secteur
-  Éléments naturels à préserver
  - » Maîtriser la densification du secteur
-  Pente à prendre en compte
-  Prise de vue
-  Bâtiment agricole en activité

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

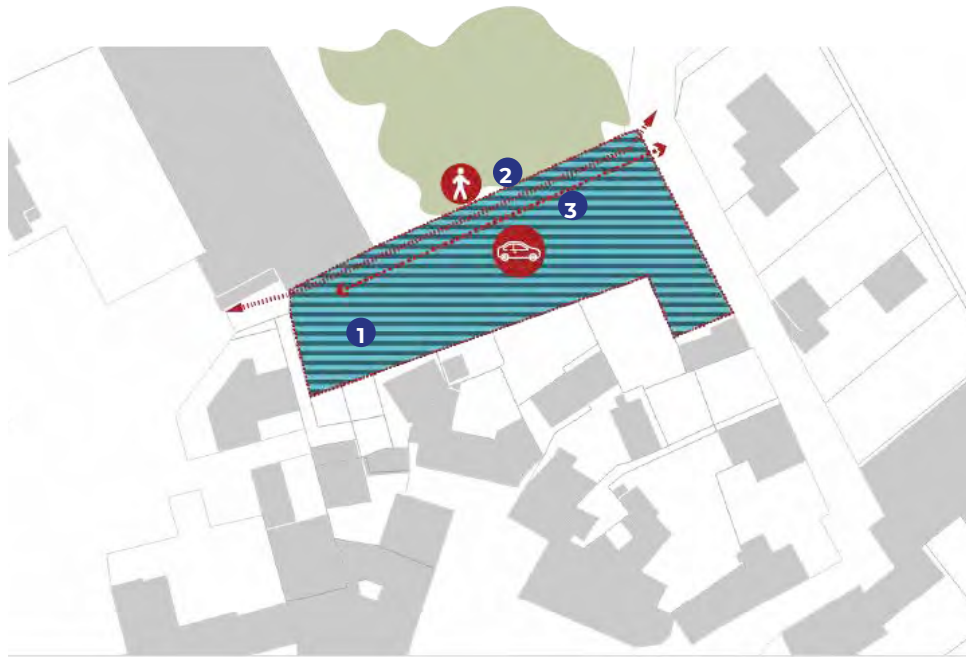
Superficie concernée par la programmation : 0,13 ha

Nombre de logements attendus : Minimum de 5 logements

Part de logement locatif social : Pas de minimum

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone

Densité minimale : 38 lgts/ha



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble.


#### Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 2 - Liaison douce respectant les principes de la prescription ER\_SJDL\_2.
- 3 - Accès à créer pour voirie secondaire qui devra permettre de desservir l'ensemble du secteur.

### LÉGENDE

 Secteur constructible (habitat / commerces / équipement)

 Secteur d'OAP

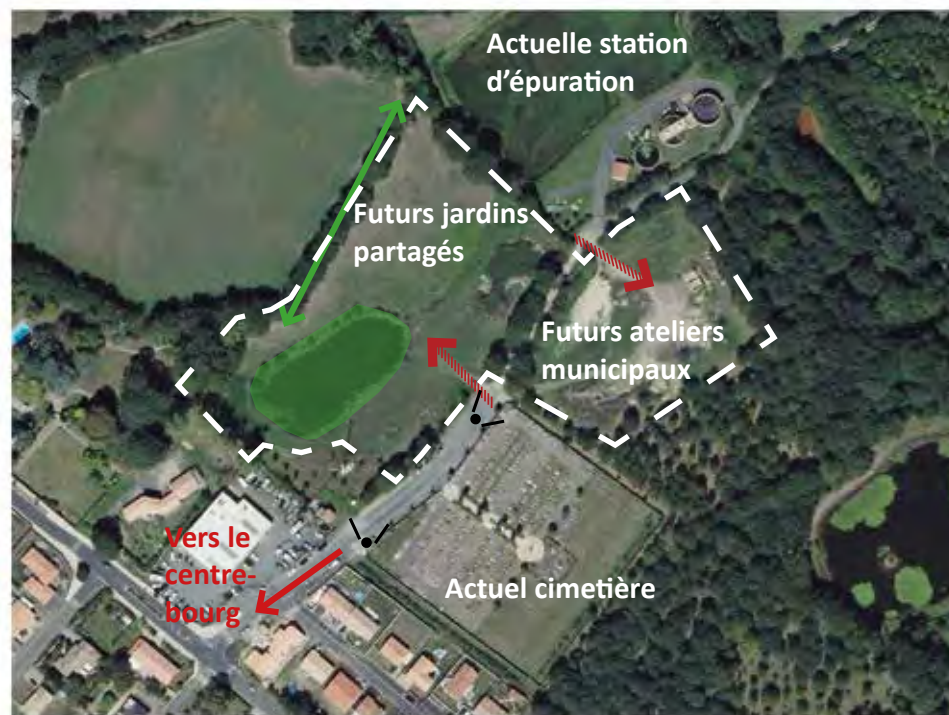
 Accès routier

 Création d'une voie piétonne

# SAINT-JULIEN-DES-LANDES

## JARDINS PARTAGÉS

### SJDL\_5



Superficie OAP : 2.14 ha  
Zone AU dans l'OAP : 2.14 ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur se situe à l'est du bourg de Saint-Julien-des-Landes à proximité du cimetière. La parcelle la plus à l'ouest, composée d'un étang, est destinée à recevoir les jardins partagés et les chalets associés. La parcelle à l'Est prévoit de recevoir les futurs ateliers municipaux.

Le secteur jouxte un cimetière (zone US), un garage (zone UE) et une station d'épuration sur la parcelle au nord-est.



### ENJEUX

Accès potentiels

Éléments naturels à préserver

Prise de vue

» Développer l'offre de loisirs pour les habitants du territoire

» Contribuer à la qualité du cadre de vie

» Intégrer les futurs services techniques dans l'environnement paysager existant.

» Pour répondre à la densification des nouvelles opérations, proposer des espaces de jardinage aliant loisir et production alimentaire personnelle.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Vocation : Equipements publics-Loisirs



### LÉGENDE

- Equipements / loisirs
- Secteur d'OAP
- Espace naturel et/ou jardiné à préserver

*Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone*

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur n'est pas liée à la mise en place d'une opération d'ensemble.

Une distance de recul minimale de 5m devra être maintenue entre l'implantation des constructions et les limites séparatives avec les zones cultivées.

#### Vocation dominante des espaces :

- 1 - Equipement public-loisirs-espaces verts pour les jardins partagés afin d'accueillir de petits bâtiments techniques liés (environ 50 m<sup>2</sup> maximum par unité)
- 3 - Equipement public dédié aux services techniques

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 2 - Accès à créer pour voirie secondaire



Cittanova







# OAP Thématiques

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

valant programme local de l'habitat

PROCÉDURES D'ÉVOLUTION	APPROUVÉES LE
Élaboration du PLUi-H	26/02/2020
Modification Simplifiée n°1	23/03/2022
Modification n°1	20/12/2023
Révision Accélérée n°1	20/12/2023
Révision Accélérée n°2	20/12/2023
Révision Accélérée n°3	20/12/2023
Révision Accélérée n°4	20/12/2023
Révision Accélérée n°5	20/12/2023
Révision Accélérée n°6	20/12/2023
Modification Simplifiée n°2	17/12/2024
Révision Accélérée n°7	22/10/2025





# PRÉAMBULE

---

## Qu'est-ce-qu'une OAP Thématique ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Elles sont établies en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes du Pays des Achards se veut au service des projets. Dans ce contexte et pour gagner en lisibilité et efficacité, la mise en place des OAP thématiques vient préciser l'ambition du territoire sur certains aspects.

En complément du règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sont un outil de conception et de vision du territoire à long terme sur les grands enjeux du territoire. Ainsi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sont proposées :

- >> **Les centres-bourgs : territoires de projet(s)**
- >> **La densification : fonctionnalité et anticipation**
- >> **Les mobilités : outil de la performance énergétique du territoire**

# MODE D'EMPLOI DES OAP THÉMATIQUES

---

1. Je localise mon projet sur le plan de zonage

2. Je dessine mon projet en fonction des orientations prévues à travers les OAP thématiques

**Les dispositions réglementaires du PLUi doivent être respectées.**

3. Je discute de mon projet avec le Pôle Urbanisme de la CCPA. Le projet doit être **compatible** avec les OAP thématiques du PLUi et ne doit pas aller à l'encontre des orientations définies.

**Le projet doit être conforme au règlement du PLUi et doit respecter l'ensemble des règles qui y sont définies.**

# SOMMAIRE

---

<b>1. Les centres-bourgs, territoires de projet(s)</b>	<b>p.4</b>
1. Intégrer les nouveaux projets à la trame urbaine existante	p.6
2. Améliorer le traitement de l'espace public	p.9
3. Garantir l'animation des centres-bourgs	p.12
<b>2. La densification : fonctionnalité et anticipation</b>	<b>p. 14</b>
1. Conforter le traitement des dents creuses	p.16
2. Optimiser la trame urbaine pour permettre des divisions parcellaires qui n'entament pas la qualité de vie	p.18
<b>3. Les mobilités : outil de la performance énergétique du territoire</b>	<b>p.20</b>
1. Accompagner la pratique des modes doux	p.22
2. Valoriser la gare des Achards	p.24
3. Optimiser le stationnement	p.26

# 1. Les centres-bourgs, territoires de projet(s)

---



# RAPPEL DES OBJECTIFS FIXÉS PAR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DU PLUI

## CONTEXTE :

Le Pays des Acharuds connaît depuis une vingtaine d'années une croissance démographique appuyée, qui a entraîné une importante dynamique de la construction neuve. Plus de 40 % du parc de logements est ainsi postérieur aux années 2000. Ces constructions nouvelles se sont faites principalement sous forme de lotissements pavillonnaires, en rupture avec les formes urbaines et architecturales traditionnelles du territoire.

Les centres-bourgs du Pays des Acharuds sont des lieux de vie relativement denses, constitués principalement de maisons individuelles mitoyennes d'un ou deux étages aux façades claires et aux toits de tuiles. Quelques maisons de maître viennent compléter cette trame avec des hauteurs plus importantes et des toits pentus d'ardoise. L'intégration des nouvelles constructions à cette trame historique ne doit pas aller à l'encontre de l'identité de ces centres-bourgs.

## Rappel des orientations du PADD :

- > **Protéger le patrimoine architectural des centres-bourgs**
- > **Intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain et paysages actuels**
- > **Renforcer l'offre commerciale de centre-bourg**
- > **Renforcer le niveau d'équipements des centres-bourgs**
- > **Développer la mixité intergénérationnelle prioritairement dans les centres-bourgs**

## OBJECTIFS RECHERCHÉS PAR CETTE OAP :

- > Préserver l'identité des centres-bourgs
- > Valoriser le patrimoine bâti
- > Développer l'animation dans les centres-bourgs par une mixité fonctionnelle intelligente

## PLUSIEURS ACTIONS CONCOURENT A CES OBJECTIFS :

1. Intégrer les nouveaux projets à la trame urbaine existante
2. Améliorer le traitement de l'espace public
3. Garantir l'animation des centres-bourgs

# 1- INTÉGRER LES NOUVEAUX PROJETS A LA TRAME URBAINE EXISTANTE

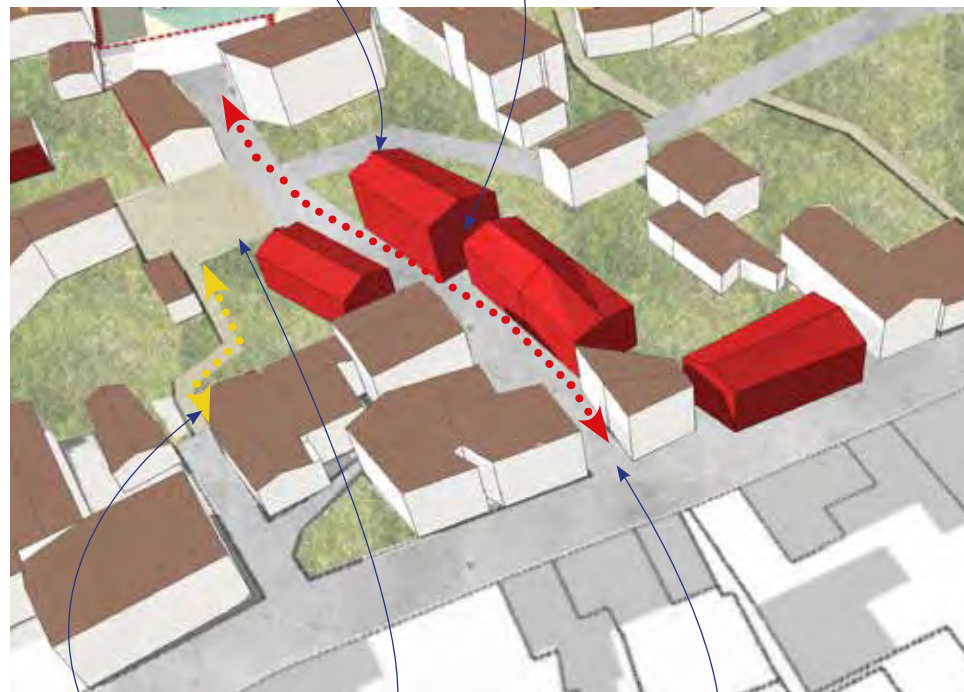
## 1.1. Intégrer le projet dans la trame urbaine en termes de traitement des espaces publics et de circulation

Tout projet devra justifier d'une intégration au quartier où il s'intègre. Les projets devront justifier de :

- **Un raccordement direct à une voie publique. Les nouvelles voies devront chercher à se connecter au réseau viaire existant afin de limiter les voies en impasse. Celles-ci pourront être accompagnées d'une piste cyclable.**
- La création et/ou raccordement aux liaisons douces existantes afin de compléter le réseau de venelles et pistes cyclables.**
- La création, lorsque cela est possible, d'une placette ou espace de rencontres végétalisé.**

*Poursuite du front bâti existant*

*Implantation des constructions en alignement de voirie.*



*Renforcement du réseau de liaisons douces*

*Création de petits espaces publics et de rencontre*

*Création de nouvelles voies connectées au réseau viaire existant.*

## 1.2. Préserver le patrimoine local en cœur de bourg

Les éléments du patrimoine architectural et végétal du Pays des Achards ont, pour la plupart, été identifiés dans le règlement graphique. Ils font référence aux petites structures patrimoniales type lavoir, calvaire, etc., ainsi qu'aux bâtisses bourgeoises (antérieur à 1940).

En plus de cette prescription qui encadre les travaux d'extension, de rénovation et de construction, l'orientation d'aménagement et de programmation s'articule également sur le patrimoine dit «ordinaire» représenté par l'habitat rural que l'on va retrouver dans le centre ancien des bourgs.

Éléments architecturaux de «l'habitat ordinaire» à préserver :



Saint-Georges de Pointindoux

- 1 Tuiles tige de botte ou tuile à couvrant et couvrant séparé
- 2 Toit à deux pans
- 3 Enduit à la chaux
- 4 Encadrement en pierre taillée
- 5 Génoise

> Les bâtiments et petits éléments du patrimoine identifiés devront être préservés et rénovés dans les règles de l'art, afin de **ne pas dénaturer leur aspect**.

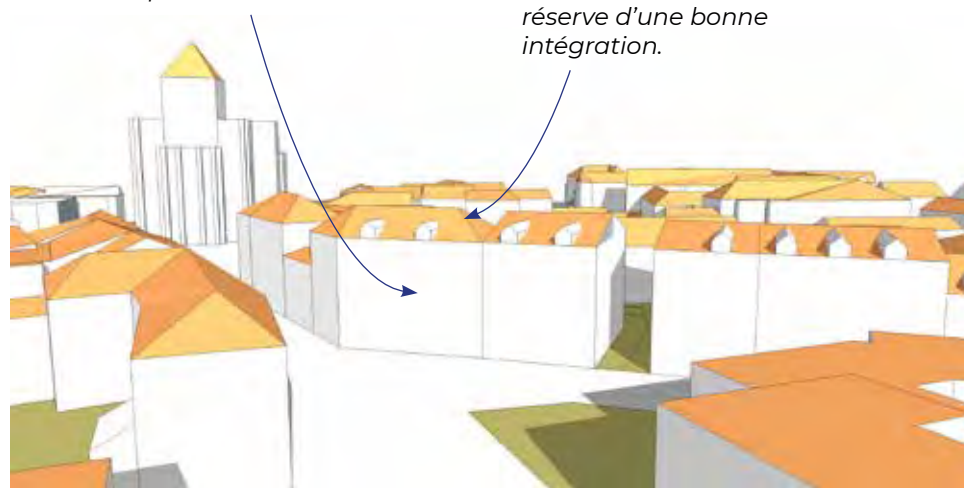
> En cœur de centre historique, les nouvelles constructions devront **reprendre les codes architecturaux des bâtiments environnants** (volumétrie, colorimétrie, etc.) afin de préserver les front de rue.



Habitat collectif en centre ville, Saint-Mathurin

Une volumétrie et des coloris à mettre en accord avec les bâtiments patrimoniaux.

Des constructions et extensions contemporaines autorisées sous réserve d'une bonne intégration.



> Les nouvelles constructions de centre bourg ou situées en extension du bourg veilleront à s'insérer à l'intérieur de leur quartier afin de **ne pas impacter les vues panoramiques sur le bourg ainsi que les entrées de villes**. Les projets situés sur les communes «belvédère», Beaulieu-sous-la-Roche et Le Girouard, devront justifier d'un faible impact visuel.



Entrée de ville à préserver, Beaulieu-Sous-La-Roche



Le Girouard

*Des constructions à faible impact visuel depuis les points de vues remarquables et les fonds de vallée*

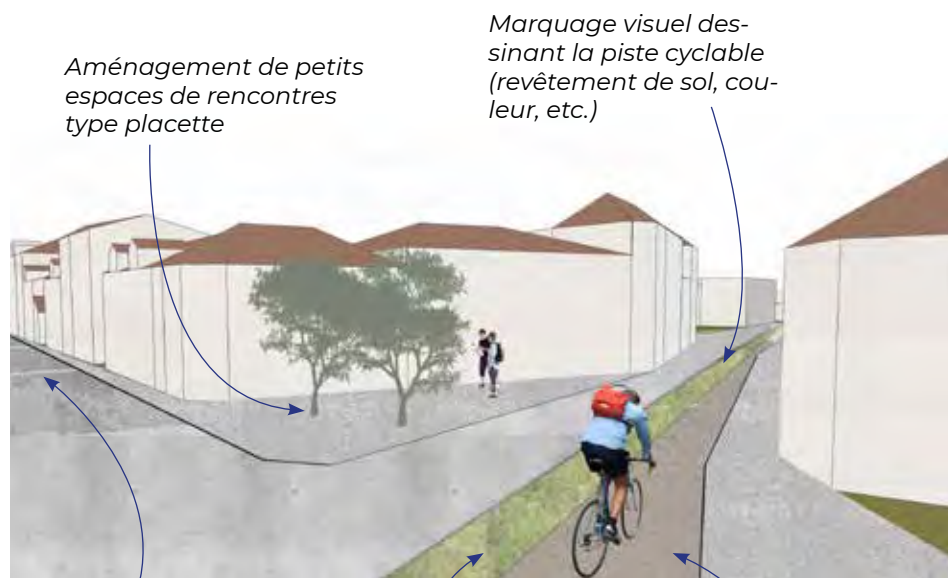


## 2- AMÉLIORER LE TRAITEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

### 2.1. Sécuriser les cheminements vers les services publics

Afin de développer et sécuriser les déplacements doux, des pistes cyclables seront créées le long des axes stratégiques en centre-bourg.

> En cœur de bourg, à proximité des commerces, les trottoirs des voies principales seront **calibrés suffisamment larges et plantés** (sauf impossibilité technique) **afin de sécuriser les déplacements piétons.**



Aménagement de petits espaces de rencontres type placette

Marquage visuel désignant la piste cyclable (revêtement de sol, couleur, etc.)

Création d'itinéraires bis pour piétons (venelles piétonnes, et passages)

Mise en place d'espaces plantés marquant une limite franche entre la route et l'espace piéton et cyclable.

Création de piste cyclable sécurisée en centre-ville



Piste cyclable et cheminement piéton, le puy-en-Velay (43)



Mise en place d'une bordure plantée pour sécuriser les déplacements de cycles, Marssac-sur-Tarn (81)



Création de venelles piétonnes, Saintes (17), bnr Architectes



Requalification de la traversée de village, La Chapelle-sur-oreuse (89), Cambium 17

## 2.2. Favoriser la mutualisation des espaces : stationnement, jardins partagés...

> Afin de renforcer la densité des centre-bourg, et optimiser le foncier disponible, des **stationnements mutualisés** seront mis à disposition des habitants du centre-bourg.

> Tout en conservant l'usage principal de stationnement, le **traitement paysager des aires de stationnement** est obligatoire afin de permettre de répondre à plusieurs ambitions :

- **Penser les aires de stationnement comme des lieux d'interface et d'intermodalité ;**
- **Résorber les coupures spatiales dans le tissu urbain ;**
- **Considérer que ce sont des objets urbains du quotidien participant à la qualité du cadre de vie ;**
- **Conserver une certaine perméabilité des sols et lutter contre les îlots de chaleur, les risques d'inondation ;**
- **Intégrer l'enjeu de l'entretien, en particulier pour les aires publiques**

*Création d'espaces de parking permanents et temporaires pour les habitants du centre-bourg.*



*Aménagements simples permettant une multiplicité d'usages (marché, exposition, etc.)*

*Plantation*



*Plantation du parking de la ZAC de la Vrillonnerie, Chambray-les-Tours (37)*



*Parking planté, le Tholonet (13)*

> Dans ce même but, le **développement des jardins partagés** est à favoriser, afin d'offrir à tous un espace jardiné valorisant le cadre de vie du centre.



Jardin partagé du Coteau, collectif 'Terre Nouvelle du Coteau», La Roche-sur-Yon (85)



Jardin partagé Erdre Porterie-Le trait d'Oignon, collectif Dérive, Nantes (44)

> Mettre en place une **démarche type «je jardine ma ville»** avec l'aide de la collectivité. L'objectif est de faire des habitants des acteurs privilégiés pour le fleurissement de leur ville, quartier, en accompagnant le bâti, les pieds d'immeubles et les trottoirs de plantations.



Création de jardins partagés sur les places et interstices .

Favoriser la porosité des petits espaces publics en créant plusieurs accès

Création d'espaces plantés multi-usages (loisirs, jardinage, promenade)

> La **gestion différenciée** est une méthode adaptant l'entretien des espaces en fonction de leur nature, de leur situation et de leur usage, en visant autant que possible la mise en valeur de la biodiversité. Elle devra être généralisée sur l'ensemble des espaces verts du territoire.

Seront donc mis en œuvre les moyens suivants :

- Les techniques alternatives de désherbage (manuelles, mécaniques...) dans le respect de l'environnement
- La gestion extensive des surfaces enherbées qui permet d'atteindre une diversité floristique élevée et présente un intérêt paysager pour le public tout en offrant des meilleures conditions de vie à la faune.
- Le choix des végétaux (espèces locales, couvreurs sols, vivaces...)
- La végétation spontanée tolérée pour permettre d'augmenter la biodiversité et de diminuer l'apport d'intrants et les coûts d'entretien.
- La gestion des déchets verts (tonte sans ramassage, broyeurs de branches...) créant des paillages qui peuvent devenir l'habitat de nouvelles espèces.
- La gestion des eaux pluviales majoritairement en surface et la limitation des surfaces imperméables.



Gestion différenciée du parc arboretum de Montfermeil (93)



Gestion différenciée du cimetière paysager, Nantes (44)

## 3- GARANTIR L'ANIMATION DES CENTRES-BOURGS

### 3.1. Favoriser l'animation commerciale en centre-bourg par les aménagements

Le traitement de l'espace public est un facteur important de développement de l'activité commerciale et de l'animation des centres-bourgs. L'aménagement des espaces publics devra donc contribuer à la création de «lieux de vie» propices à l'animation commerciale.

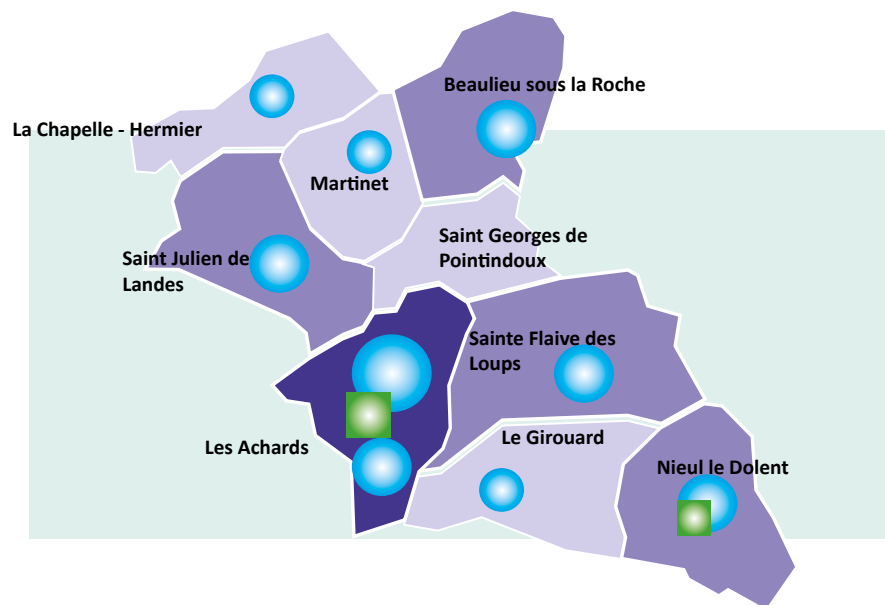
Afin d'assurer la pérennité et le développement des commerces de centre bourg, plusieurs outils pourront être mises en place :

- **Création d' espace de «terrasse» sur l'espace public pour augmenter la visibilité et l'attractivité des commerces et restaurants.**
- **Création de petits «pôles commerciaux» en centre bourg.**
- **Développement de parkings minute à proximité des groupements commerciaux.**




## 3.2. Garantir la diversité commerciale en centre-bourg

Localisation préférentielle des commerces



 Les centralités (UA) sont les lieux d'accueil préférentiels des commerces de proximité

 Les zones d'activités commerciales (UEc) sont les lieux d'accueil des commerces d'envergure (+ de 300m<sup>2</sup>)

Le commerce et l'artisanat commercial doivent trouver leur place dans les centres-bourgs lorsque l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec la fonction résidentielle.

Les commerces de plus de 300m<sup>2</sup> de surfaces de vente se localiseront de façon préférentielle dans les espaces commerciaux identifiés sur les communes des Achards et de Nieul-le-Dolent.

Dans les centralités, les aménagements veilleront à :

- **Préserver les continuités commerciales en interdisant le changement de destination d'un local commercial en rez-de-chaussée, situé entre deux locaux commerciaux, vers toute autre destination que celle nécessitant l'accueil du public.**
- **Favoriser le regroupement des commerces existants**
- **Améliorer la lisibilité des cheminements commerciaux par le traitement des cheminements doux et par la signalétique**

Dans les secteurs commerciaux isolés, les aménagements veilleront à :

- **Limiter l'impact paysager des nouvelles constructions en choisissant des matériaux et une végétation adaptée, en cohérence avec leur environnement immédiat**
- **Mutualiser les équipements, notamment en matière de stationnement afin de limiter l'imperméabilisation des sols**

La zone d'activité commerciale des Achards est le lieu préférentiel d'accueil des commerces de plus de 300m<sup>2</sup> de surfaces de vente.

## 2. La densification : fonctionnalité et anticipation



# RAPPEL DES OBJECTIFS FIXÉS PAR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DU PLUI-H

## CONTEXTE :

La forte croissance démographique que connaît le Pays des Achards se traduit principalement par le développement d'une offre de logements sous la forme d'extensions pavillonnaires. Même si la densité des opérations a augmenté ces dernières années, celle-ci reste relativement faible par rapport aux formes traditionnelles observables dans les centres-bourgs : en moyenne une dizaine de logements à l'hectare dans les extensions pavillonnaires contre une trentaine au sein des centres-bourgs et une quinzaine au sein des hameaux.

Les derniers lotissements construits commencent à montrer les limites du modèle : artificialisation des sols à outrance, qualité architecturale en rupture, implantation des nouvelles constructions problématique pour le voisinage...

L'implantation des nouvelles constructions doit donc permettre de garantir la qualité de vie et du paysage existant tout en permettant de travailler la densité.

## Rappel des orientations du PADD :

- > **Développer des densités adaptées au contexte urbain**
- > **Encourager le renouvellement urbain là où c'est possible**
- > **Développer des aménagements intégrés aux paysages urbains et naturels en entrée de ville**
- > **Intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain et aux paysages actuels**

## OBJECTIFS RECHERCHES PAR CETTE OAP :

- > Permettre une densification qualitative des abords des centres-bourgs
- > Anticiper les démarches de densification
- > Préserver la qualité de vie par la maîtrise de la densification

## PLUSIEURS ACTIONS CONCOURENT A CES OBJECTIFS :

1. **Conforter le traitement des dents creuses**
2. **Optimiser la trame urbaine pour permettre des divisions parcellaires qui n'entament pas la qualité de vie**

# 1- CONFORTER LE TRAITEMENT DES DENTS CREUSES

## 1.1. Garantir la densification par le traitement des dents creuses

Les parcelles vides de construction comprises entre minimum deux parcelles construites et desservies par au moins une voirie publique sont appelées «dents creuses» et représentent le potentiel foncier «prioritaire» à mobiliser.

Les constructions dans ces espaces libres devront respecter une certaine densité bâtie (nombre de logement minimum) au même titre que les secteurs nouvellement urbanisables.

Ainsi, selon la typologie de communes à laquelle elles appartiennent, et en dehors des secteurs soumis à des OAP sectorielles, la densité minimale recherchée est de :

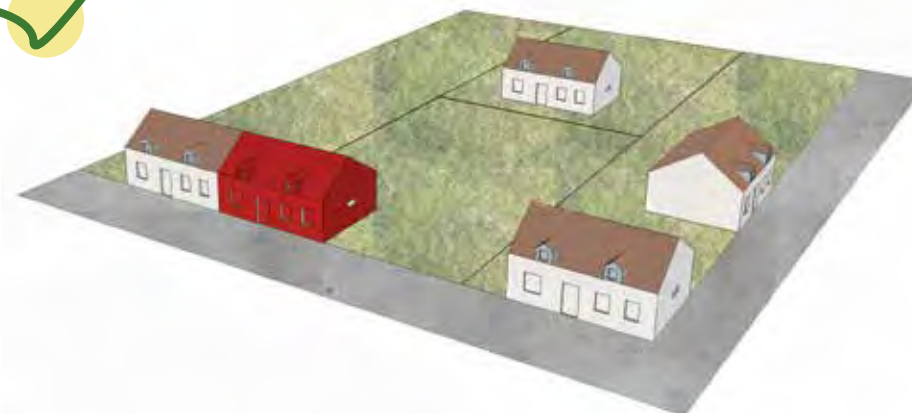
- **Les Achards** : 25 log/ha
- **Pôles secondaires** : 17 log/ha
- **Communes rurales** : 15 log/ha

Ces densités minimales se traduisent par une limitation de la taille maximale des divisions foncière à :

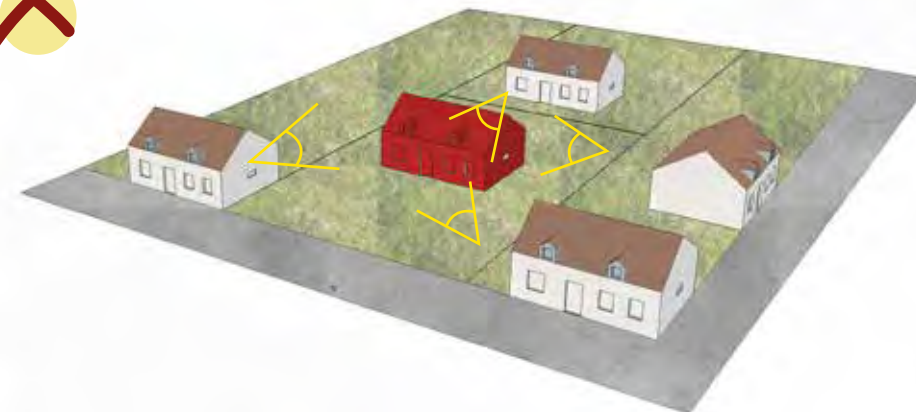
- **Les Achards** : 600 m<sup>2</sup> par parcelle (sauf zones UC où 800 m<sup>2</sup> sont permis)
- **Pôles secondaires** : 700 m<sup>2</sup> par parcelle (sauf zones UC où 800 m<sup>2</sup> sont permis)
- **Communes rurales** : 800 m<sup>2</sup> par parcelle

Sont exemptées du calcul les surfaces soumises à de fortes contraintes physiques ou environnementales majeures justifiées

## 1.2. Intégrer les nouvelles constructions à la trame existante



Les nouvelles constructions devront prioritairement choisir l'alignement à la trame existante et chercher la mitoyenneté selon la situation afin d'éviter les vis-à-vis et de permettre une optimisation du foncier.



Les constructions désaxées de la trame existante, situées en milieu de parcelle, avec un fort vis à vis, sont interdites.

### 1.3. Optimiser les potentiels fonciers

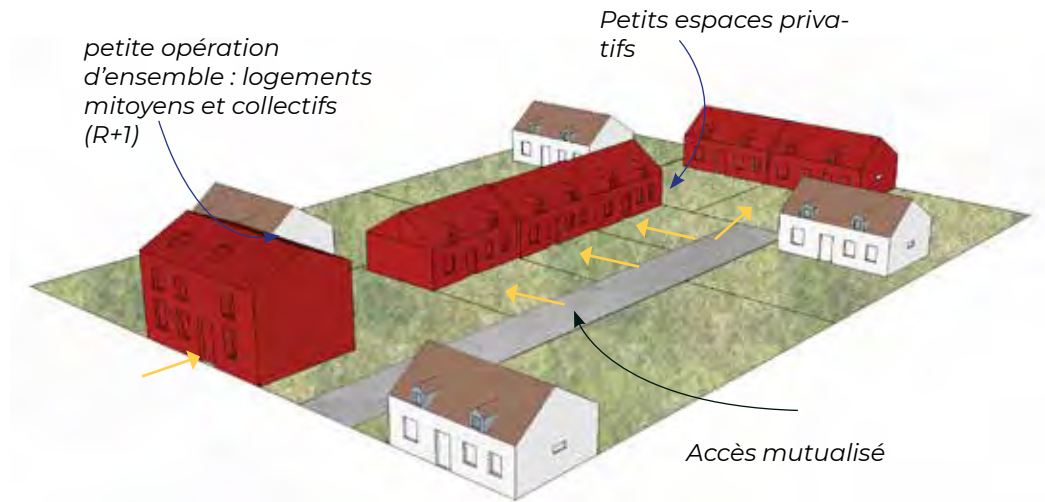
Tout projet de densification (comblement de dents creuses, renouvellement urbain, etc.) devra justifier d'une densité minimale et d'une optimisation du foncier.

Il répondra aux principes suivants :

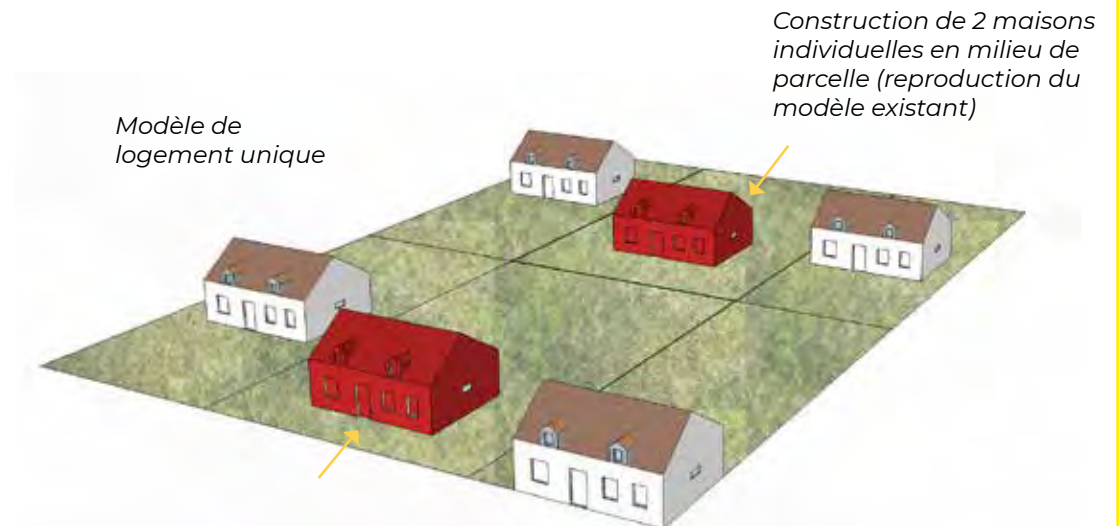
- Une implantation des nouvelles constructions à réfléchir avec les bâtiments environnants.
- Une urbanisation des parcelles «en profondeur», avec la création d'une voirie mutualisée.
- Une densification verticale et la mitoyenneté à promouvoir.
- Des formes urbaines proches de celles du centre-bourg, favorisant la densification verticale et la mitoyenneté.



Bon exemple de densification : optimisation d'une parcelle en «dent creuse»



Mauvais exemple de non optimisation d'une parcelle en «dent creuse»



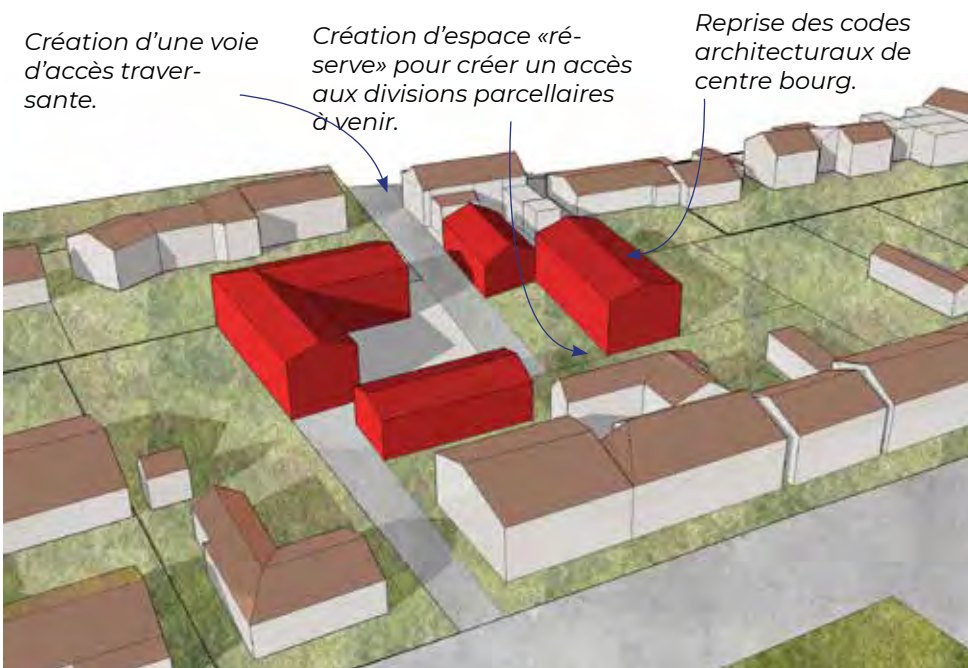
## 2- OPTIMISER LA TRAME URBAINE POUR PERMETTRE DES DIVISIONS PARCELLAIRES QUI N'ENTAMENT PAS LA QUALITÉ DE VIE (BIMBY)

### 2.1. Anticiper la division parcellaire potentielle dans le projet

La construction sur une dent creuse doit se faire en relation avec les potentiels des parcelles voisines afin d'optimiser le foncier disponible.

Si l'ensemble des parcelles ne s'organise pas autour d'une seule opération d'aménagement, la première maison construite devra justifier a minima de laisser la place et l'accès aux parcelles en cœur d'îlot afin d'éviter leur enclavement.

L'urbanisation d'un groupement de dents creuses peut être soumise à la création d'une voirie mutualisée.



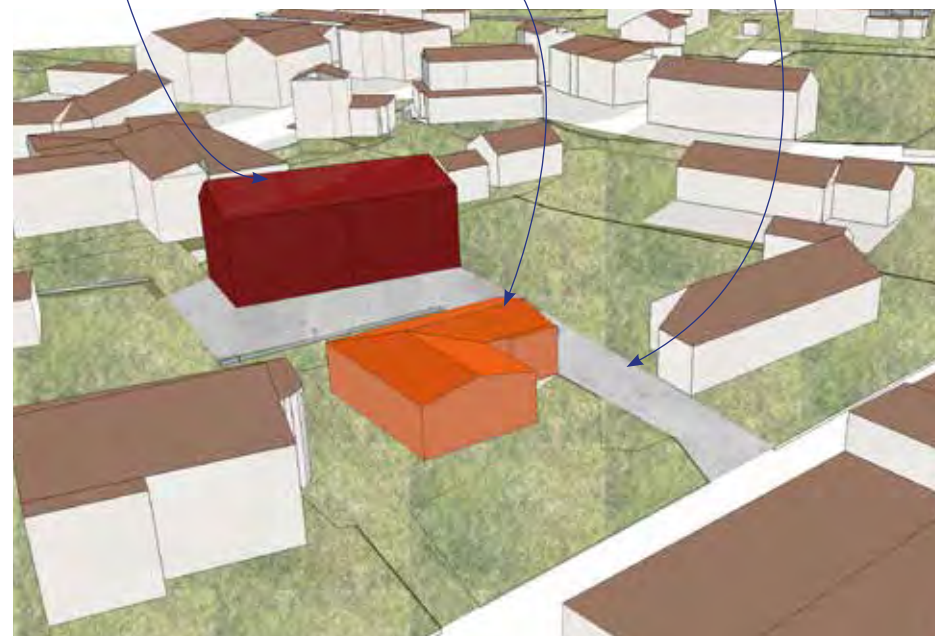
### 2.2. Garantir les accès aux terrains de second volet

Afin de favoriser la densification des espaces urbanisés, les nouvelles constructions implantées le long d'une voirie publique unique devront garantir l'accès aux parcelles situées en second rideau.

*Temps 2:*  
Optimisation du fond de parcelle par la construction de deux logements en fond de parcelle.

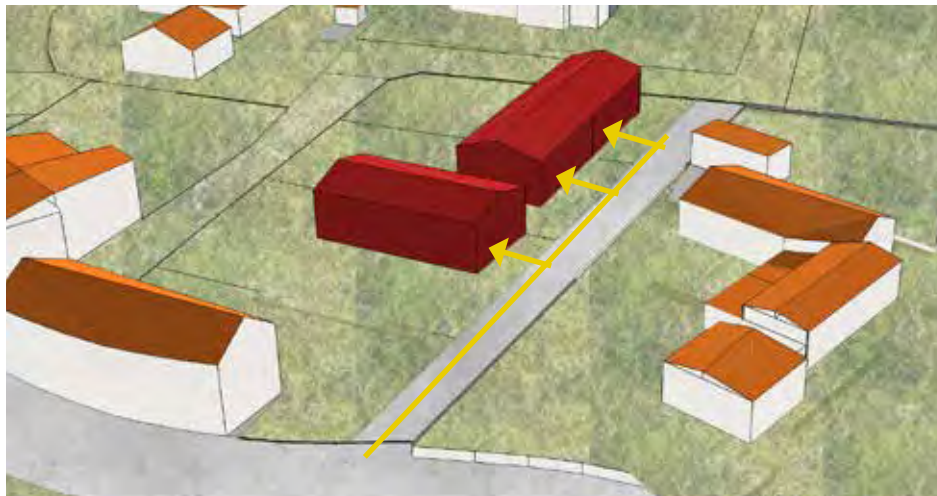
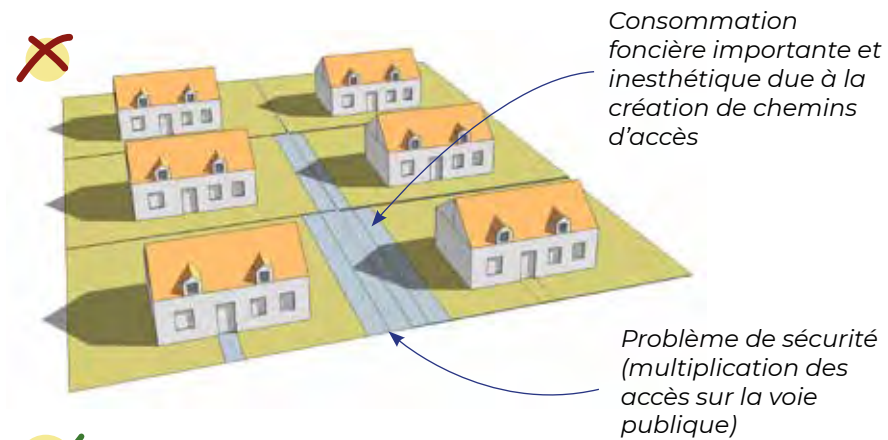
*Temps 1:*  
Construction d'une maison en premier rideau permettant l'accès au fond de parcelle pour un projet futur en second rideau.

Création d'une voie d'accès

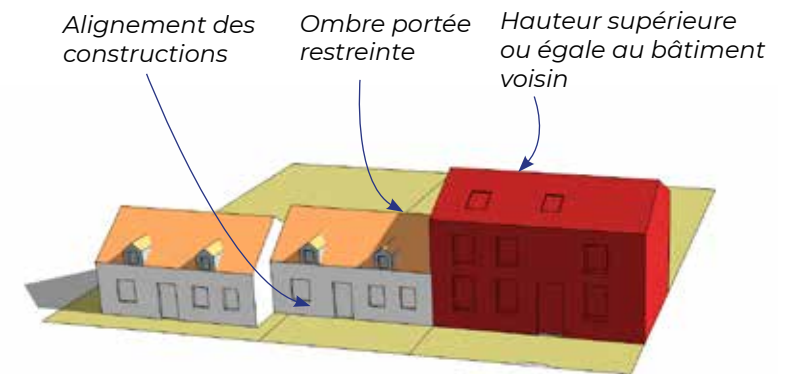
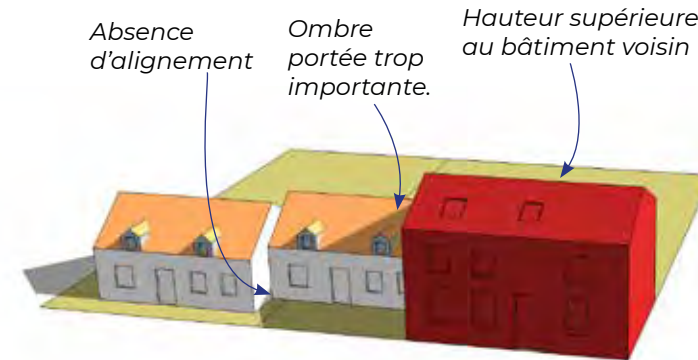


## 2.3. Mutualiser les accès

Les secteurs pavillonnaires construits au coup par coup, sont souvent desservis par une multitude de chemins privés, produisant une consommation foncière excessive et des problèmes de sécurisation des accès sur les voies publiques. Afin de mieux organiser la desserte de ces quartiers, une mutualisation des accès est nécessaire.



## 2.4. Garantir le «droit au soleil» de ses voisins



**Attention !** Si vous souhaitez construire haut, vous risquez de priver vos voisins de leur droit au soleil ! Un recul nécessaire et une hauteur limitée par rapport aux bâtiments voisins sont à respecter pour s'intégrer au mieux dans le quartier!

### 3. Les mobilités : outil de la performance énergétique du territoire



# RAPPEL DES OBJECTIFS FIXÉS PAR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DU PLUI

## CONTEXTE :

Le territoire connaît une forte dépendance à la voiture individuelle : 89 % des actifs du territoire se rendent sur leur lieu de travail en voiture, ils sont 5 % à utiliser un mode doux et ils sont moins de 1 % à prendre les transports en commun (train notamment). La place de la voiture est donc importante dans les aménagements.

Pour autant, les capacités de développement des modes alternatifs à la voiture individuelle existent sur le territoire : le territoire dispose d'une gare régulièrement desservie qui permet de rejoindre rapidement les pôles d'emploi voisins. Il dénombre un réseau important de sentiers pédestres et de randonnées accessibles mais le développement de la pratique se heurte aux voiries partagées qui sont peu sécurisées.

Le déploiement de ces réseaux est d'autant plus important dans la perspective de développement touristique du territoire.

## Rappel des orientations du PADD :

- > **Développer des modes de déplacement moins polluants**
- > **Valoriser les usages potentiels de la gare des Achards**
- > **Développer les mobilités autour du pôle économique des Achards**
- > **Optimiser le stationnement**
- > **Sécuriser la pratique des liaisons douces, notamment du vélo**

## OBJECTIFS RECHERCHES PAR CETTE OAP :

- > Développer l'usage des modes alternatifs à la voiture dans les déplacements du quotidien et les loisirs
- > Sécuriser l'usage des modes doux
- > Améliorer le maillage des chemins de randonnées sécurisés pour les cyclistes et les piétons
- > Encourager la mutualisation des stationnements

## PLUSIEURS ACTIONS CONCOURENT A CES OBJECTIFS :

1. Accompagner la pratique des modes doux
2. Valoriser la gare des Achards
3. Optimiser le stationnement

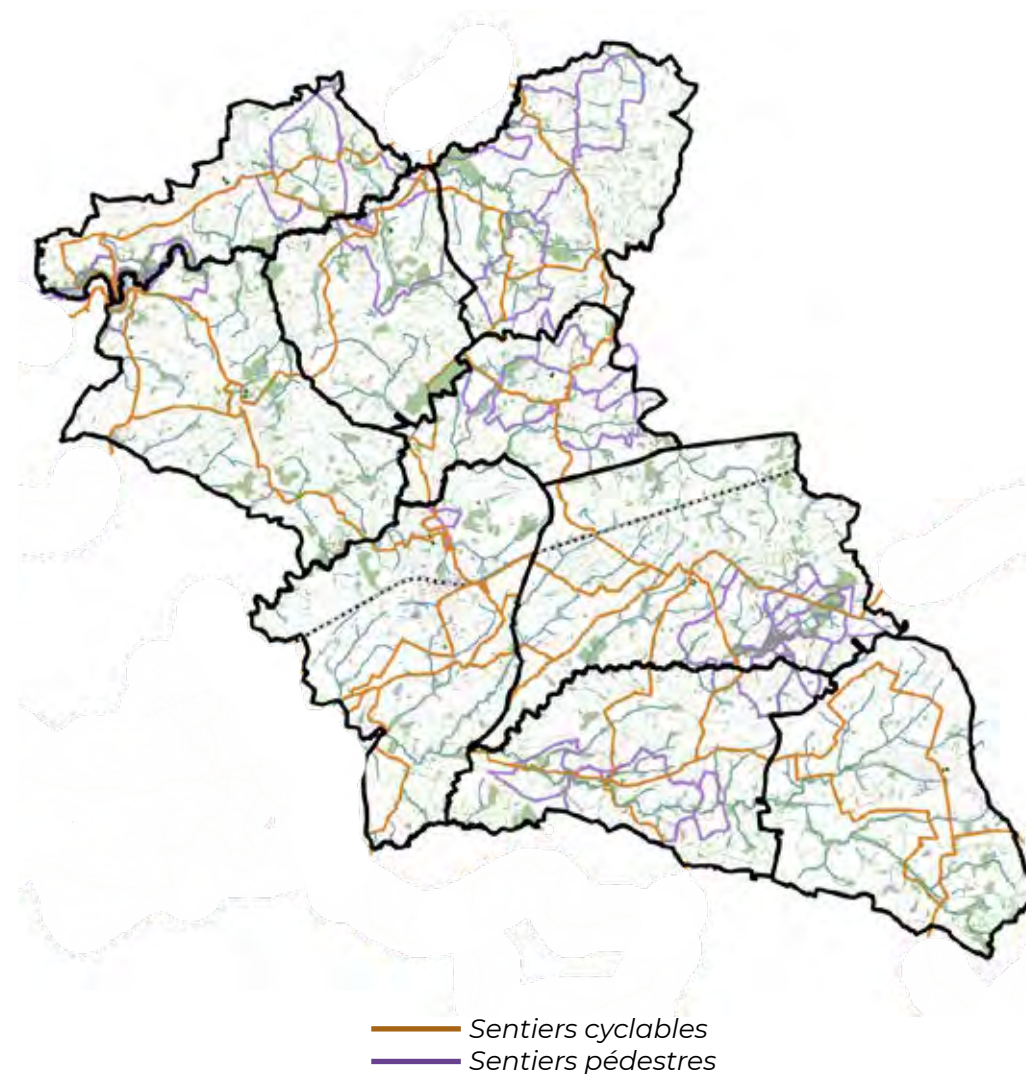
# 1- ACCOMPAGNER LA PRATIQUE DES MODES DOUX

## 1.1. Développer le maillage de sentiers cyclistes et pédestres pour la pratique du quotidien et des loisirs

Le territoire bénéficie d'un maillage de sentiers relativement important, principalement lié à son histoire agricole. Dans le cadre du développement d'un tourisme vert, la mise en valeur de ce réseau est primordiale pour mettre en valeur le paysage du Pays des Achards.

Pour ce faire, les aménagements de voirie et de chemins qui croisent ou se superposent aux éléments identifiés au plan de zonage devront contribuer à :

- > **Améliorer la signalétique**
- > **Garantir la continuité des cheminements**
- > **Limiter les conflits d'usage avec l'activité agricole en identifiant les chemins adaptés**
- > **Protéger les haies le long des cheminements**



## 1.2. Sécuriser la pratique du vélo selon les niveaux de voirie

Le département de la Vendée a mis à jour la hiérarchisation de son réseau de voirie en 2016. Les aménagements pour la pratique du vélo dans la traversée des chefs-lieux devront s'adapter à ces niveaux :

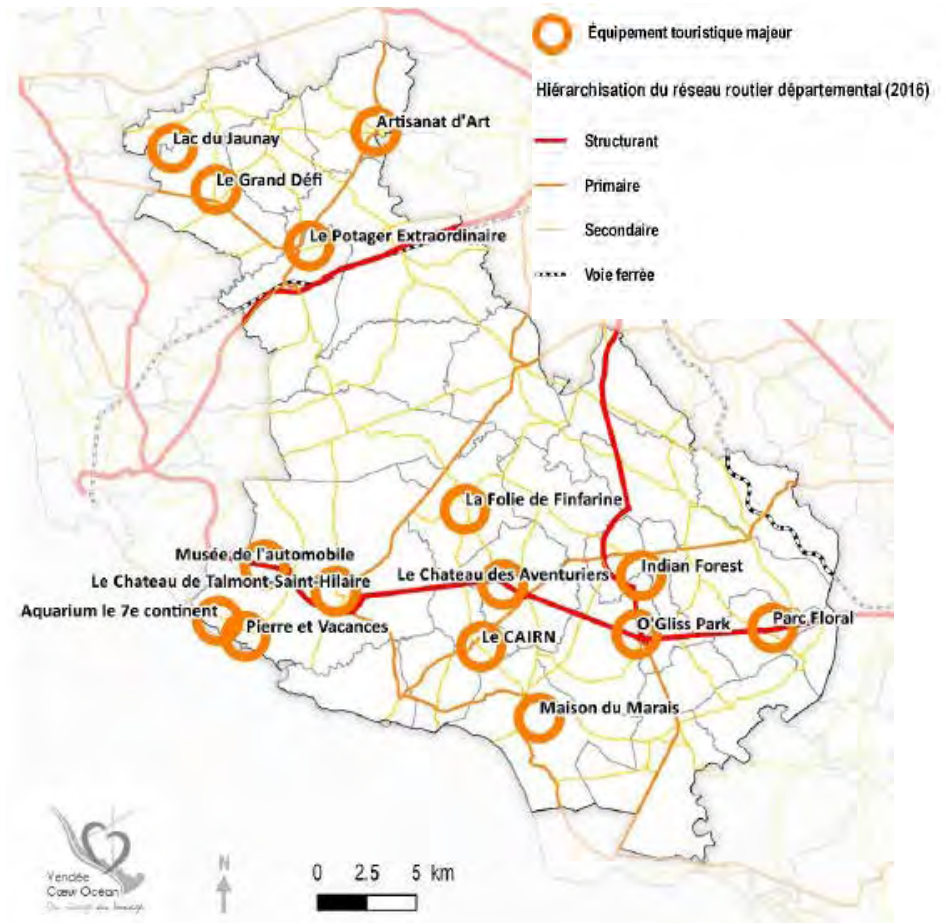
- > Pour le réseau primaire, les aménagements devront être indépendants.
- > Pour le réseau secondaire, les aménagements pourront être matérialisés au sol ou indépendants de la voirie principale.
- > Pour les autres voiries, le principe de voirie partagée sera privilégiée.

Exemples d'aménagements

### Réseau primaire



### Réseau secondaire



Hiérarchisation du réseau routier départemental en lien avec le développement de l'offre touristique  
Source : VCO, 2019

## 2- VALORISER LA GARE DES ACHARDS

### 2.1. Améliorer l'accessibilité de la gare des Achards

La gare des Achards est un équipement structurant pour le territoire. Pour autant il est peu visible dans la trame urbaine et son accessibilité est aujourd'hui compliquée. La voie ferrée marque une réelle rupture urbaine entre un secteur pavillonnaire ancien qui s'est développé historiquement au Nord de la gare et la zone d'activités qui s'étend au sud. Il n'existe pas aujourd'hui de traversée possible en voiture à proximité de la gare. Seule la traversée piétonne et cyclable est possible pour se rendre sur les quais. A l'ouest, la zone commerciale des Achards est tournée de l'autre côté. L'accès depuis la gare se fait par un cheminement piéton informel. Cette accessibilité contrainte renforce le manque d'attractivité de l'infrastructure.

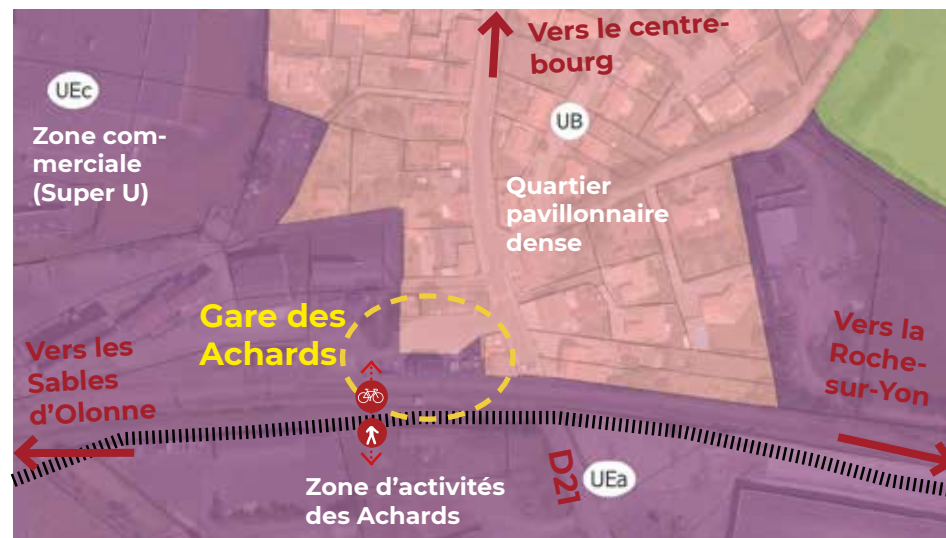
Les nouveaux aménagements prévus à proximité de la gare des Achards devront **contribuer à son désenclavement** tant pour les voitures que pour les autres modes. Cela pourra passer par :

- la mise en place d'une signalétique optimisée
- la mise en place d'une continuité dans les cheminements vélos et piétons matérialisés en direction du bourg de la Mothe-Achard au Nord et de la zone d'activités et du bourg de la Chapelle-Achard au Sud
- la création d'une liaison piétonne et/ou automobile vers la zone commerciale

**P** Stationnement

Access routier

Voie piétonne et cyclable



Environnement direct de la gare des Achards





### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 1 - Création de liaisons douces sécurisées pour rejoindre les centres-bourgs et la zone d'activités
- 2 - Création d'un accès piéton vers la zone commerciale
- 3 - Optimisation du stationnement existant au Nord de la gare
- 4 - Mise en place d'une aire de stationnement au sud de la gare

## 2.2. Optimiser le stationnement sur la gare

La gare des Achards dispose d'une vingtaine de places de stationnement, toutes localisées au Nord de la gare. Avec plus de 50 000 montées/descentes annuelles, la gare compte près de 150 usagers quotidiens en moyenne. La question du stationnement est un enjeu majeur pour faciliter son usage quotidien, notamment pour le travail.

Les aménagements au sein du parking Nord devront permettre d'**optimiser l'usage du stationnement existant** :

- **Matérialisation des emplacements**
- **Possibilité de réserver des places pour la recharge électrique et pour le covoiturage**
- **Mise en place de stationnement sécurisés et individuels pour les vélos**

Les aménagements d'un espace de stationnement au Sud des voies devront prendre en compte ces réflexions. Ils devront en outre :

- **Prévoir une partie du stationnement en surfaces non-imperméables ou proposer des dispositifs de production d'énergies renouvelables**
- **Proposer des surfaces plantées pour améliorer l'intégration de cet espace dans le paysage existant.**

## 3- OPTIMISER LE STATIONNEMENT

### 3.1. Développer les solutions mutualisées de stationnement

Lorsque cela est possible, il convient de **rechercher la mutualisation des espaces de stationnement**. Cette mutualisation est notamment souhaitable lors de deux activités aux horaires complémentaires.

> Pour **l'habitat**, les opérations d'ensemble pourront réaliser une partie des stationnements nécessaires sous forme de parkings mutualisés, sans que leur capacité ne dépasse 50 % des emplacements nécessaires. Ces espaces pourront être pensés comme des espaces modulables pouvant être transformés au besoin pour d'autres usages

> Pour **les activités**, les projets devront favoriser la mutualisation des solutions de stationnement lorsque cela est possible. Pour ce faire, les stationnements pourront se situer de façon privilégiée en front de la construction principale et prévoir des cheminements piétons sécurisés le long de la voirie principale. Ces parkings devront être ombragés et perméables dans la mesure du possible.



Parking du pôle santé des Achards



Local vélo sécurisé sur aire de covoiturage, Lesigny (77)

### 3.2. Développer le stationnement adapté à la pratique du covoiturage

> Les parkings dédiés au covoiturage s'implantent de façon privilégiée sur des axes stratégiques ou à proximité des lieux de transfert modal (gare, arrêt de bus...).

> Les parkings dédiés au covoiturage respectent la réglementation imposée aux espaces de stationnement collectifs en matière de perméabilité des sols et de la végétation.

### 3.3. Prévoir des stationnements pour vélos et des points de recharge électrique dans les espaces stratégiques

Afin de favoriser le développement des pratiques de mobilité alternatives, le **développement de stationnements adaptés devra être anticipé**.

Ainsi, dans les parkings de plus de 30 places, mutualisés ou dédiés au covoiturage, pourront être proposés :

- > **Prévoir des espaces abrités pour le stationnement des vélos en centralités et à proximité des aires de covoiturage**
- > **Proposer des emplacements dédiés à la recharge des véhicules électriques**



Cittanova