

Plan Local d'Urbanisme Aubigny-Les Clouzeaux

Prescrit le 23/10/2019

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Sectorielle

« Extension urbaine »

DOSSIER APPROUVÉ PAR LE BUREAU COMMUNAUTAIRE LE : 16/09/2025



Vu pour être annexé à la délibération du bureau communautaire du 16 septembre 2025, décidant d'approuver le projet de Plan Local d'Urbanisme

Thierry GANACHAUD
5^{ème} Vice-Président



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle « Extension urbaine»

SOMMAIRE

Sommaire	4
Préambule	5
1. Portée réglementaire des OAP sectorielles	5
2. Rappel des orientations du PADD	6
3. Objectifs à atteindre	7
Dispositions générales _ orientations	8
1. Orientation 1 : Inscrire le projet dans son contexte	8
2. Orientation 2 : Appliquer des densités minimales à chaque opération de construction située dans une opération d'extension repérée	9
3. Orientation 3 : Penser la trame viaire et le stationnement de manière globale	9
4. Orientation 4 : Respecter les principes de l'éco-habitat	11
5. Orientation 5 : Tendre vers des formes urbaines variées	13
6. Orientation 6 : Penser l'intégration environnementale des projets	14
Dispositions spécifiques par commune et par secteur _ orientations	16
OAP « Habitat » - AUBIGNY	17
OAP « Habitat » - LES CLOUZEUX	24
OAP « Equipement »	31

PREAMBULE

1. Portée réglementaire des OAP sectorielles

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent des secteurs repérés sur le document graphique du PLU de la commune d'Aubigny – Les Clouzeaux. Conformément aux l'articles L151-6-2 et L151-7 du code de l'urbanisme, elles ont pour objectifs de définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires à la réalisation d'un projet.

Exemples de repérage sur le règlement graphique



Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, les travaux et opérations soumis à autorisation droit des sols sont compatibles avec les OAP.

L'obligation de **comptabilité** implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution.

Nb : les illustrations présentes au sein des dispositions générales, contrairement aux schémas présents dans les dispositions spécifiques à chaque secteur, ne sont pas opposables aux autorisations du droit des sols mais constituent des préconisations pour permettre une bonne compréhension des enjeux et des prescriptions.

2. Rappel des orientations du PADD

(Extraits)

AXE 2 : le socle du territoire

- Objectif 1 « Mettre en œuvre un développement urbain maîtrisé » :
 - La commune doit modérer la consommation des terres agricoles et naturelles pour de nouvelles opérations d'urbanisation. Cela passe par une diminution de 50% a minima de la surface à consommer par rapport à celle consommée sur les dix dernières années précédentes, soit une surface autorisée maximale d'environ 50 ha dont : Environ 33 ha pour l'habitat
- Objectif 2 « Protéger l'activité agricole »

Limiter la consommation des terres agricoles ;

AXE 3 : le cadre de vie du quotidien

- Objectif 1 « Favoriser les déplacements de proximité et limiter les déplacements routiers »
 - Améliorer les circulations douces et la place du piéton et du cycliste entre les quartiers et vers les centralités des bourgs ;
- Objectif 2 « Aménager de nouveaux quartiers plus denses, en harmonie avec l'environnement existant »
 - Améliorer la structuration des nouveaux espaces de vie en hiérarchisant la voirie, en diversifiant la forme urbaine, en affirmant les espaces publics comme véritables lieux de vie partagés ;
 - Assurer une densité brute minimale respectant les objectifs du SCoT pour les opérations d'urbanisation :
 - En extension, 30 logements /ha minimum en moyenne pour l'ensemble de la commune
 - Au sein des enveloppes urbaines, 30 logements /ha minimum en moyenne pour l'ensemble de la commune
 - Préserver au mieux les éléments végétaux existants sur les sites à urbaniser.
- Objectif 3 « Renforcer l'attractivité des bourgs »
 - Développer l'urbanisation principalement à proximité des équipements, services et commerces, et donc essentiellement en prolongement des deux bourgs historiques afin d'éviter le mitage des espaces agro-naturels mais aussi éviter l'urbanisation linéaire participant à la fragmentation des habitats naturels ;
 - Autoriser l'extension urbaine uniquement pour les enveloppes bâties des bourgs.

- *Objectif 4 « Répondre à la diversité des besoins de chacun »*
 - *Se fixer un objectif démographique ambitieux mais raisonnable (+1,4% d'accroissement annuel moyen de la population, soit un accueil de 1126 habitants supplémentaires pendant la durée de vie du PLU 2023-2033) ;*
 - *Viser un objectif de production de 620 logements en 10 ans, tout mode confondus (construction neuve, renouvellement, sortie de vacance, changement de destination...), destinés à la fois au maintien de la population en place et à l'accueil de nouveaux habitants ;*
 - *Répondre aux exigences nationales en matière de logement aidé et favoriser une implantation à proximité des équipements et services ;*
 - *Favoriser les parcours résidentiels et notamment en matière de logement locatif de petite taille pour les jeunes et les personnes âgées ;*

3. Objectifs à atteindre

- Assurer un aménagement de qualité pour les opérations d'extension urbaine, relayer et assurer le respect des objectifs de densité dans les nouvelles opérations en extension de l'enveloppe urbaine.
- Permettre la mise en place d'un découpage parcellaire respectueux d'une forme urbaine qualitative.

Les orientations qui suivent sont déclinées sous forme de prescriptions générales à suivre et à adapter selon les particularités de chaque site.

DISPOSITIONS GENERALES _ ORIENTATIONS

1. Orientation 1 : Inscrire le projet dans son contexte

Pour toutes les zones AU repérées sur le document graphique :

Recommandation

Il est conseillé d'effectuer au préalable une analyse du site : Ces éléments d'analyse pourront être répercutés dans les pièces de demande d'autorisation (notice décrivant le terrain et présentant le projet.)

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

- **La topographie du terrain, les études géotechniques** : exigences d'adaptation à la pente des bâtiments.
- **La forme urbaine environnante, bâtiments (échelle, rythme des façades...)** : prévoir une forme urbaine en lien avec l'existant sans toutefois empêcher la densification.
- **Les éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger** : rendre le projet attractif et respectueux de son environnement en conservant des éléments de patrimoine identitaires situés sur le foncier aménagé ou à proximité.
- **Les accès et circulation** : favoriser les flux en évitant les impasses, intégrer des liaisons douces.
- **Les aspects techniques** :
 - Concevoir le projet en anticipant la gestion du pluvial, en favorisant une **gestion intégrée des eaux de pluie à la source**
 - Consulter les **annexes sanitaires et les servitudes d'utilité publiques** qui peuvent contraindre le projet.
 - La desserte du secteur devra être conçue de manière à garantir l'accessibilité et l'adéquation avec les exigences en matière de **défense extérieure contre l'incendie (DECI)**, conformément au règlement départemental en vigueur. Les conditions d'implantation des points d'eau incendie et les caractéristiques des voiries devront être anticipées dès la conception du projet. (Cf. dispositions communes du règlement écrit pour les prescriptions applicables à l'échelle du PLU.)

2. Orientation 2 : Appliquer des densités minimales à chaque opération de construction située dans une opération d'extension repérée

a. Préambule et définitions

La densité brute : La densité brute correspond au nombre total de logements compris à l'intérieur d'un secteur divisé par le nombre d'hectares visés, incluant, dans ce même secteur, les rues, accès, espaces végétalisés et tout terrain affecté à un usage public ou institutionnel.

Les densités brutes minimales à mettre en œuvre dans les extensions urbaines sont définies spécifiquement dans le PADD. Ces densités peuvent différer de celles exigées en densification, compte-tenu de l'aménagement potentiellement plus simple à mettre en œuvre lors d'une opération en extension.

b. Recommandations et/ou prescriptions

Pour toutes les zones AU repérées sur le document graphique :

Prescription

L'aménagement de chaque secteur **devra impérativement respecter une densité minimale**, précisée au sein des dispositions spécifiques de ce secteur : voir pages 16 et suivantes du présent document.

Le nombre de logements à produire à l'échelle d'un projet sera déterminé en arrondissant à l'entier le plus proche.

Exemple : pour une densité de 30 logements / hectare et un projet d'une superficie de 4600m² : $4600 \times 30 / 10000 = 13,8$

L'aménagement de ce projet devra prévoir la production de 14 logements minimum.

3. Orientation 3 : Penser la trame viaire et le stationnement de manière globale

Pour toutes les zones AU repérées sur le document graphique :

Prescription

Les opérations d'urbanisation nouvelles doivent s'inscrire dans le **maillage (au moins pour les modes doux) entre les quartiers existants et le site d'aménagement** considéré. Les principes de voies ou d'accès doivent être systématiquement reliés aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des distorsions ou des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

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

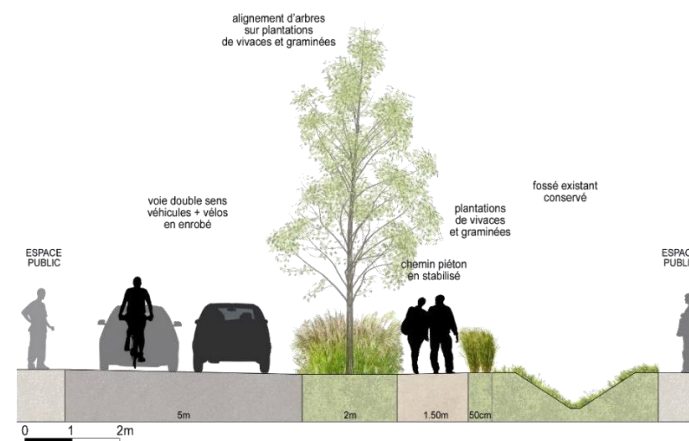
Des **cheminements doux** seront prévus pour permettre la circulation sécurisée des piétons et/ou cyclistes. Ces cheminements peuvent compléter la trame viaire prévue ou être réalisés en voie propre.

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

Recommandation

La trame viaire fait l'objet d'un traitement paysager végétalisé pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes. Elle favorise l'intégration dans ses aménagements de la structure paysagère constituée par la trame des haies, boisements et fossés lorsqu'ils existent, pour en faire des éléments de morphologie urbaine et d'accompagnement des circulations douces. Elle veille à préserver les éventuelles continuités écologiques qui pourraient utiliser ces haies et fossés. Elle favorise un écoulement d'eau naturel vers les pieds d'arbre, les noues, les espaces verts.

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



Prescription

Le stationnement des véhicules automobiles au sein des nouvelles opérations doit être géré à la parcelle ou sous forme d'aires de stationnement **mutualisées**.

Les aires de stationnement mutualisées doivent être dans la mesure du possible ombragées pour lutter contre les îlots de chaleur, et paysagées pour permettre leur intégration dans le site.

Sauf contrainte technique ou surcoût majeur, **les revêtements de sol seront perméables**. S'ils sont imperméables, les écoulements des eaux de pluie iront vers les pieds d'arbre, les noues, les espaces verts.



4. Orientation 4 : Respecter les principes de l'éco-habitat

Pour toutes les zones AU repérées sur le document graphique :

Prescription

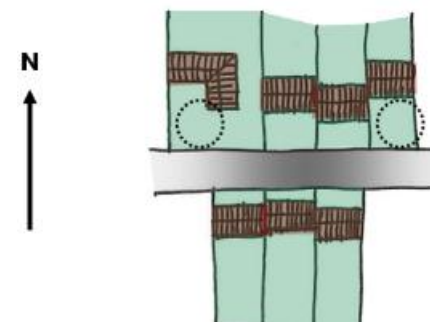
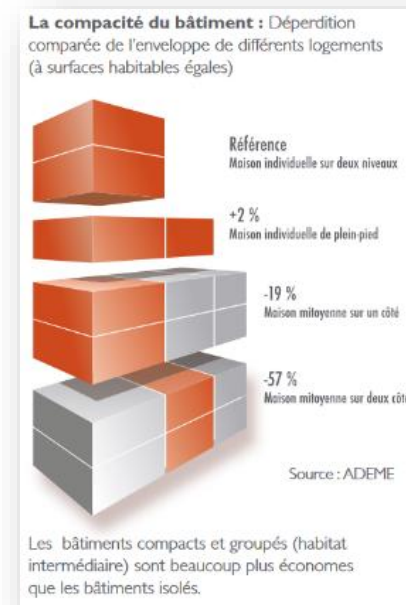
Les constructions et installations devront respecter, dans la mesure du possible, les principes de l'**éco-habitat** (orientation bioclimatique, compacité, luminosité, isolation, économies d'énergie, de ressources et de matière, ...), dans le respect des caractéristiques patrimoniales, architecturales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

Recommandation

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

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

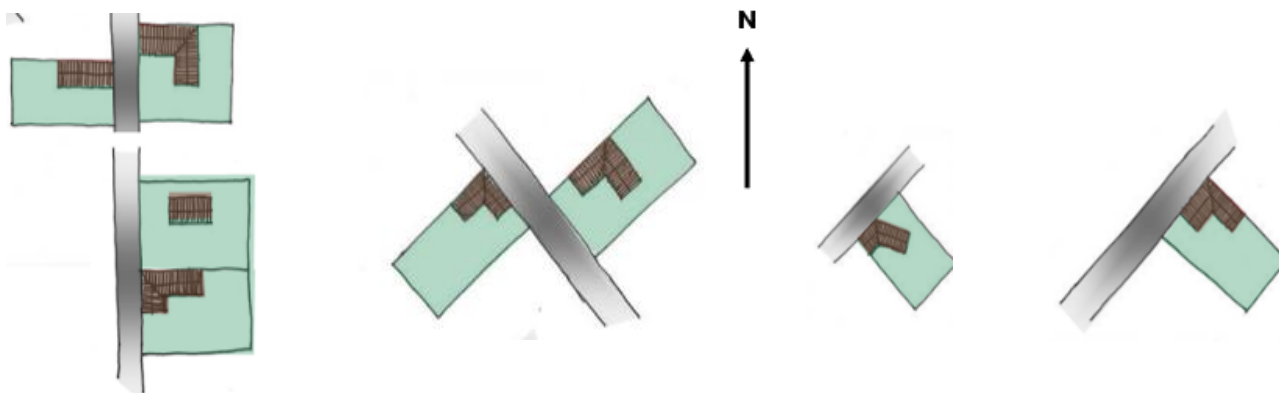
Par ailleurs **la forme de la construction** n'est pas forcément rectangulaire. Elle peut s'adapter à la forme de la parcelle et avoir une forme en L ou en T.



Recommandation

Exemples d'implantation dans le cas de voies orientées différemment.

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

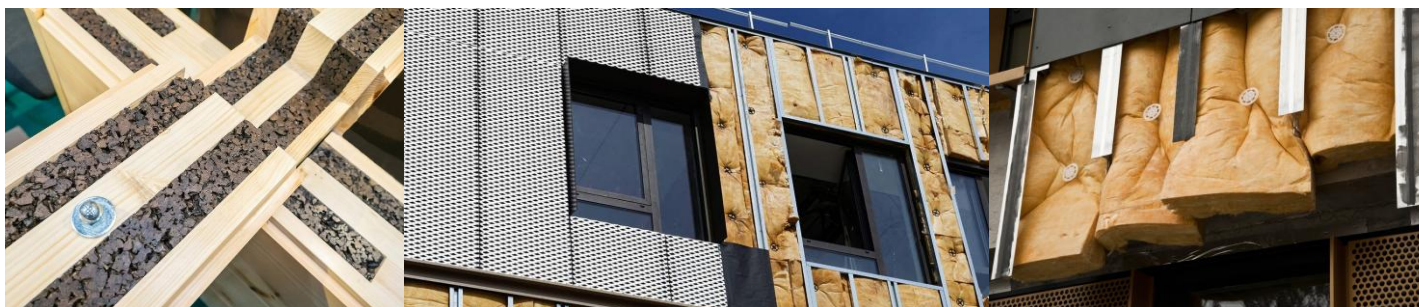


Recommandation

Confort acoustique

Dans un objectif de confort des habitants et de prévention des nuisances liées à la densification urbaine ou à la proximité d'infrastructures, les projets devront intégrer une **attention particulière à la qualité de l'isolation phonique des bâtiments.**

L'utilisation de matériaux ou dispositifs constructifs performants en matière d'isolement acoustique (façades, toitures, menuiseries, cloisons intérieures) est recommandée, en particulier dans les secteurs exposés à des sources de bruit (voirie, activités, équipements, etc.).



5. Orientation 5 : Tendre vers des formes urbaines variées

Pour toutes les zones AU repérées sur le document graphique :

Prescription

Prévoir une **organisation parcellaire** qui propose une **diversité dans la taille et la forme des parcelles**.

Recommandation

Favoriser les implantations du bâti **en limite séparative (mitoyenneté)** sur au moins un des pignons de la construction.

Recommandation

Conforter le front urbain et éviter les parcelles « drapeau » lorsque cela est possible. Ce type de découpage favorise des espaces extérieurs d'un seul tenant et donc mieux aménageables, ainsi que les apports solaires sur les façades sud.

Il permet également de préserver l'intimité des habitants en limitant les vis à vis.

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

Recommandation

Encourager la mise en œuvre de **formes urbaines variées** (et notamment le fait de proposer des formes urbaines à étages plutôt que du logement individuel de plain-pied) dans les opérations d'aménagement d'ensemble pour éviter toute forme d'uniformisation urbaine.

MAISON DE VILLE

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



HABITAT INTERMÉDIAIRE ou HABITAT SUPERPOSE

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



HABITAT COLLECTIF

Cette typologie permet de proposer des logements plus denses.

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



6. Orientation 6 : Penser l'intégration environnementale des projets

Pour toutes les zones AU repérées sur le document graphique :

Recommandation

Il est demandé à tout porteur de projet sur les zones accueillant des opérations d'ensemble de choisir des **matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement**. L'imperméabilisation des sols devra être limitée au strict nécessaire, l'utilisation d'énergie propre, l'optimisation de l'isolation des bâtiments et la gestion de la voiture en dehors des voies de desserte, devront être recherchées.



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

Recommandation

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



Exemple de conteneur

Recommandation

Les principes de **gestion des eaux pluviales à la source par techniques douces** (noues, tranchées et voies drainantes ...) sont privilégiés dans les opérations d'ensemble. Leur aménagement doit être pensé en harmonie avec le reste de l'opération d'aménagement d'ensemble afin que ces emprises puissent avoir plusieurs usages, notamment être utilisées comme des espaces de vie.

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



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

Recommandation

En cohérence avec les objectifs du PCAET de La Roche-sur-Yon Agglomération (fiche action 39), les projets urbains sont encouragés à intégrer des pratiques issues de l'économie circulaire. Il est notamment recommandé :

- de recourir à des **matériaux biosourcés**, faiblement émetteurs de carbone, pour les constructions neuves ou les extensions ;
- de veiller à la **gestion responsable des déchets de chantier**, en s'appuyant sur le tri, la valorisation sur site lorsque possible, et la traçabilité des matériaux utilisés ou évacués.



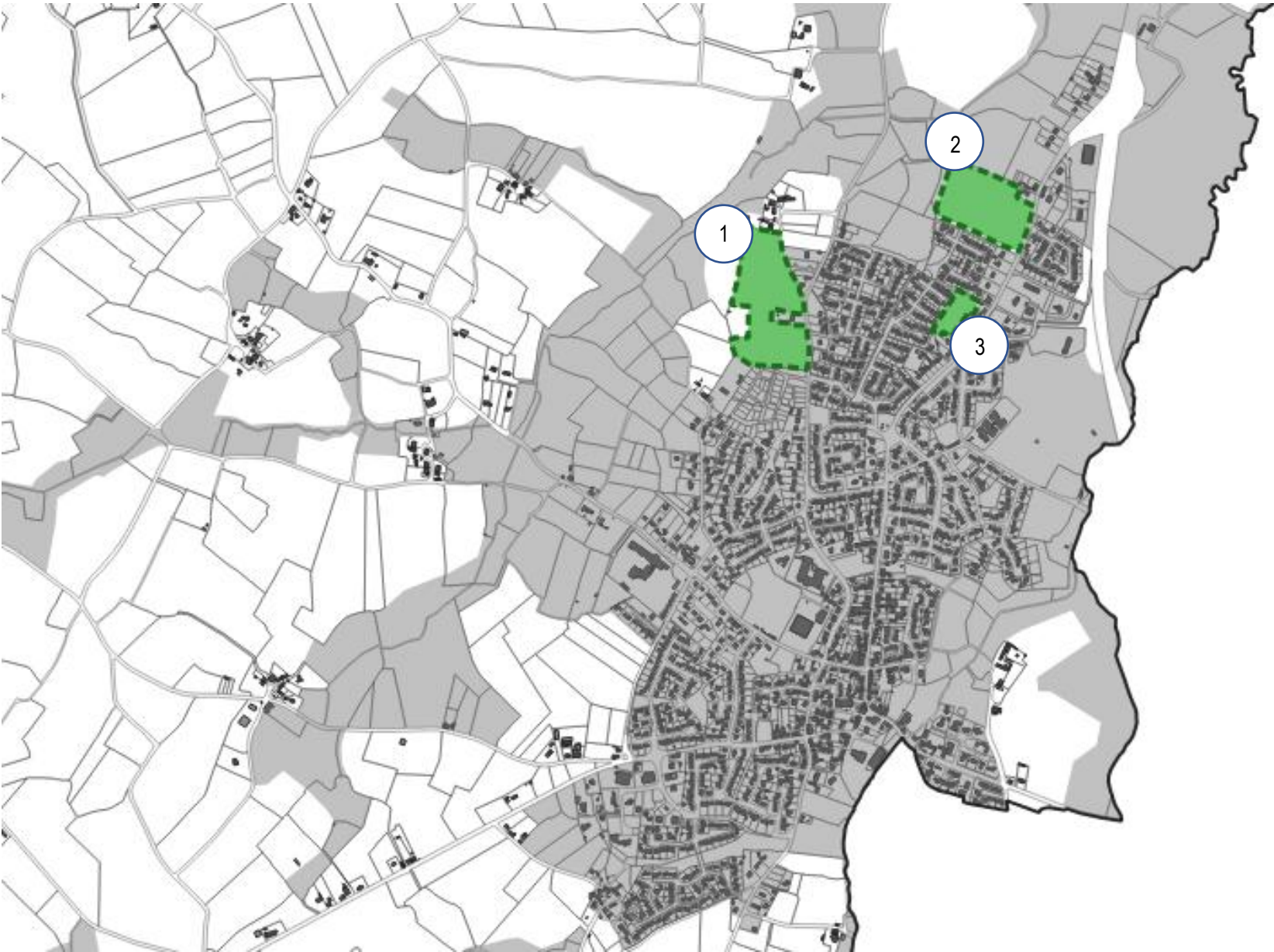
DISPOSITIONS SPECIFIQUES PAR COMMUNE ET PAR SECTEUR _ ORIENTATIONS

Les orientations correspondant aux dispositions spécifiques s'appliquent pour tous les secteurs d'extension urbaine (zones AU et AUEP) repérés sur le document graphique.

Chaque OAP se voit attribuer un phasage, selon la nomenclature suivante :

- Phasage : **Echéance niveau 1** (à court terme, càd dans les 3 ans après l'entrée en vigueur du PLU)
Cela correspond généralement à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme est déjà déposée / ou dépôt imminent / ou dépôt qui n'attend que l'approbation du PLU pour être déposée
- Phasage : **Echéance niveau 2** (à moyen terme, càd dans les 3 à 6 ans après l'entrée en vigueur du PLU)
Cela correspond généralement à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme sera déposée en début de PLU (durant les 3 premières années après l'entrée en vigueur du PLU)
- Phasage : **Echéance niveau 3** (à long terme, càd dans les 6 à 10 ans après l'entrée en vigueur du PLU)
Cela correspond généralement à un projet dont la demande d'autorisation d'urbanisme sera déposée au-delà de 6 ans après l'entrée en vigueur du PLU

OAP « Habitat » - AUBIGNY





AUBIGNY - zone AU - 5.73 ha

0 25 50 m

OAP n°1 (ZAC Belle Etoile)

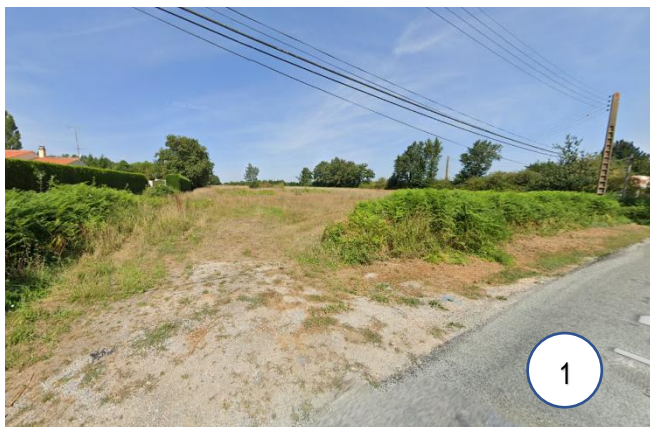
Caractéristiques principales

Topographie : Terrain relativement plat.

Situation et desserte : Terrain situé au Nord et à proximité immédiate du bourg. Présence d'une route communale (route de la Belle Etoile) le long du bord Est du terrain, ainsi que d'une voie de desserte de lotissement au Sud. Présence de zones urbanisées à l'Est et au Sud du terrain. Terrain actuellement à usage agricole.

Patrimoine bâti ou paysager : Présence de haies sur le pourtour et au sein du terrain, notamment le long du bord Ouest (haies arborées).

Vues et perspectives : Néant



1



2



3

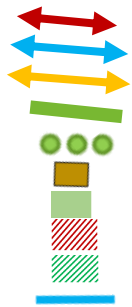


AUBIGNY - zone AU - 5.73 ha

0 25 50 m

Légende

- Périmètre de prescription OAP
- Haie à maintenir ou à étoffer
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre existant à conserver
- Liaison douce existante à conserver
- Elément patrimonial à préserver
- Cône de vue à préserver
- Fossé à préserver



- Principe d'accès à créer
- Principe de réservation (pour accès futur) à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de haie à créer
- Principe d'alignement d'arbres à créer
- Placette / espace public à créer
- Espace public à dominante végétale à créer
- Zone non aedificandi (préserver vues)
- Zone préférentielle d'implantation bâtie
- Fossé à créer

OAP n°1**Objectifs minimaux :**

Densité brute en logements/ha

28

Nombre de logements à construire

163

Pourcentage de logements sociaux

37%

Nombre de logements sociaux à construire

60

Phasage : **Echéance niveau 1** (à court terme, càd dans les 3 ans après l'entrée en vigueur du PLU)

Prescriptions

Accès et desserte : Au minimum un accès à implanter au Sud, en se connectant sur la voie de desserte du lotissement existant. Implanter des liaisons douces ou partagées permettant de desservir l'ensemble de l'opération de logements.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Préserver les haies repérées sur le schéma.

Espaces publics et convivialité : Favoriser l'implantation d'un ou plusieurs espaces publics de qualité, paysagers et végétalisés, sur le terrain d'assiette.

Formes urbaines : il est attendu une diversité des formes urbaines, intégrant différents types d'habitat (individuel, groupé, intermédiaire, collectif), ainsi qu'une variété dans les gabarits, les implantations et le traitement des espaces publics.



AUBIGNY - zone AU - 4.03 ha

0 25 50 m

OAP n°2 (ZAC Belle Etoile)

Caractéristiques principales

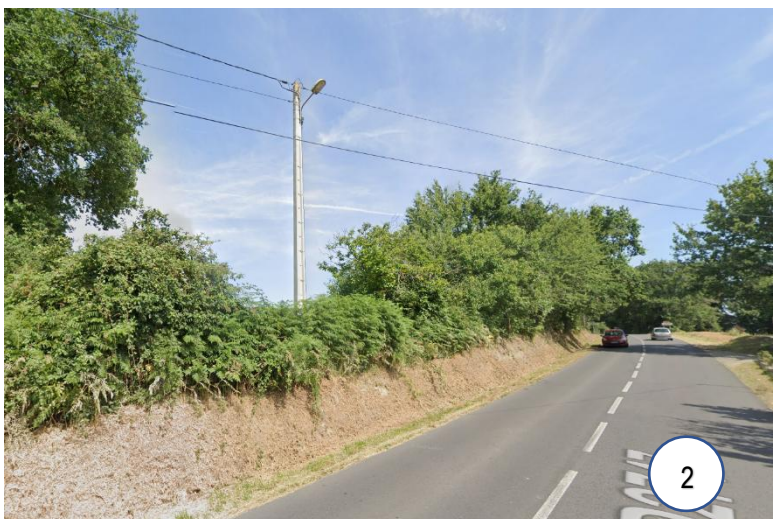
Topographie : Terrain relativement plat.

Situation et desserte : Terrain situé au Nord et à proximité immédiate du bourg. Présence d'une route communale (rue du Commandant Cousteau) le long du bord Est du terrain, ainsi que d'une voie de desserte de lotissement au Sud-Ouest. Présence de zones urbanisées à l'Est et au Sud du terrain. Terrain actuellement à usage agricole.

Patrimoine bâti ou paysager : Présence de haies sur le pourtour du terrain.

Vues et perspectives : Néant

Autres particularités du secteur : Néant



OAP n°2

Objectifs minimaux :

Densité brute en logements/ha

30

Nombre de logements à construire

122

Pourcentage de logements sociaux

29%

Nombre de logements sociaux à construire

35

Echéance niveau 2 (à moyen terme, càd dans les 3 à 6 ans après l'entrée en vigueur du PLU)Prescriptions

Accès et desserte : Un accès minimum à mettre en place au Sud, un accès optionnel à l'Est, et une réservation d'accès à prévoir au Nord pour une éventuelle extension future (cf. schéma).

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Préserver les haies existantes le long des bords Nord, Est et Sud (cf. schéma).

Espaces publics et convivialité : Favoriser l'implantation d'un ou plusieurs espaces publics de qualité, paysagers et végétalisés, sur le terrain d'assiette.

Formes urbaines : il est attendu une diversité des formes urbaines, intégrant différents types d'habitat (individuel, groupé, intermédiaire, collectif), ainsi qu'une variété dans les gabarits, les implantations et le traitement des espaces publics.



AUBIGNY - zone AU - 4.03 ha

0 25 50 m

Légende

Périmètre de prescription OAP



Haie à maintenir ou à étoffer



Alignement d'arbres à conserver



Arbre existant à conserver



Liaison douce existante à conserver



Elément patrimonial à préserver



Cône de vue à préserver



Fossé à préserver



Principe d'accès à créer



Principe de réservation (pour accès futur) à créer



Principe de liaison douce à créer



Principe de haie à créer



Principe d'alignement d'arbres à créer



Placette / espace public à créer



Espace public à dominante végétale à créer



Zone non aedificandi (préserver vues)



Zone préférentielle d'implantation bâtie



Fossé à créer



AUBIGNY - zone AU - 0.77 ha

0 25 50 m



OAP n°3 (ZAC Belle Etoile)

Caractéristiques principales

Topographie : Terrain relativement plat.

Situation et desserte : Terrain situé au sein du tissu urbain au Nord du bourg d'Aubigny. Présence d'une voie de desserte longeant le bord Nord, ainsi que d'une voie de desserte de lotissement située au Nord-Ouest. Le terrain est actuellement occupé par différents fonds de jardins particuliers.

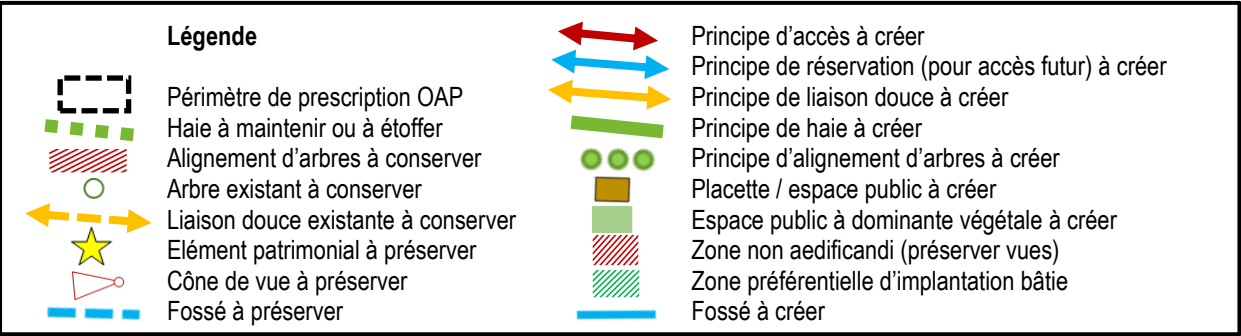
Patrimoine bâti ou paysager : Présence de quelques arbres.

Vues et perspectives : Néant

Autres particularités du secteur : Néant



AUBIGNY - zone AU - 0.77 ha



OAP n°3

Objectifs minimaux :

Densité brute en logements/ha

39

Nombre de logements à construire

30

Pourcentage de logements sociaux

100%

Nombre de logements sociaux à construire

30

Phasage : **Echéance niveau 3** (càd dans les 6 à 10 ans après l'entrée en vigueur du PLU)

Prescriptions

Accès et desserte : Au minimum un accès à mettre en place au Nord-Ouest, ainsi qu'un cheminement doux (accès piéton/vélo) au Nord (cf. schéma).

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Veiller à préserver autant que possible les arbres présents sur le terrain d'assiette

Formes urbaines : il est attendu une diversité des formes urbaines, intégrant différents types d'habitat (individuel, groupé, intermédiaire, collectif), ainsi qu'une variété dans les gabarits, les implantations et le traitement des espaces publics.

OAP « Habitat » - LES CLOUZEUX



OAP n°4

Caractéristiques principales

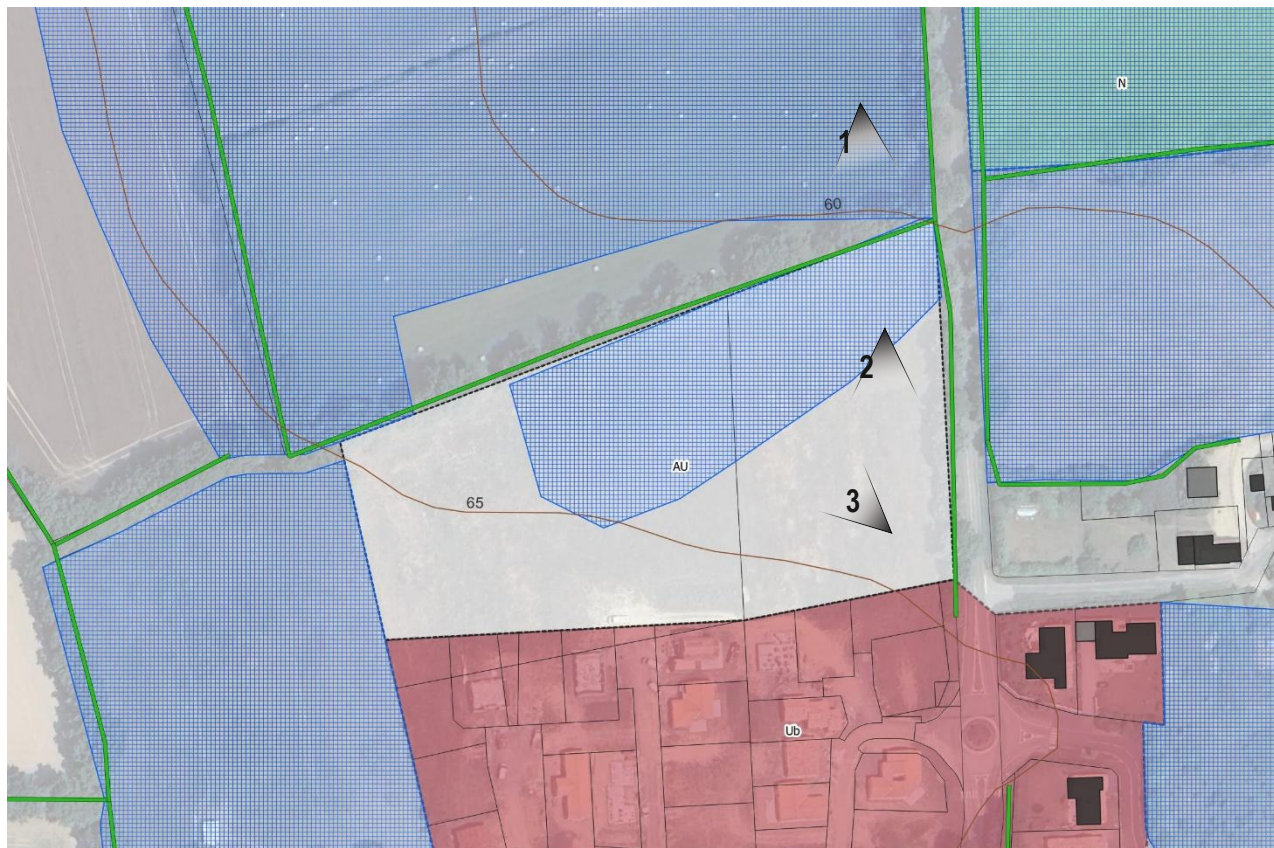
Topographie : terrain légèrement en pente, descendant vers le Nord-Est/ Est.

Situation et desserte : Présence d'une route départementale (RD4) le long du bord Est du terrain, ainsi que d'une voie de desserte de lotissement en partie Sud. Présence de zones urbanisées au Sud et au Sud-Est. Le terrain est actuellement à usage agricole.

Patrimoine bâti ou paysager : Présence de haies sur le pourtour du terrain, notamment le long du bord Nord (haies arborées).

Vues et perspectives : Rien à signaler.

Autres particularités du secteur : Présence d'une Zone Humide impactant le terrain sur sa partie Nord/Nord-Est.



LES CLOUZEUX - zone AU - 1.77 ha

0 25 50 m



1



2



3

OAP n°4

Objectifs minimaux :

Densité brute en logements/ha :

30

Nombre de logements
minimum à construire :

53

Nombre de logements sociaux
minimum à construire :

19

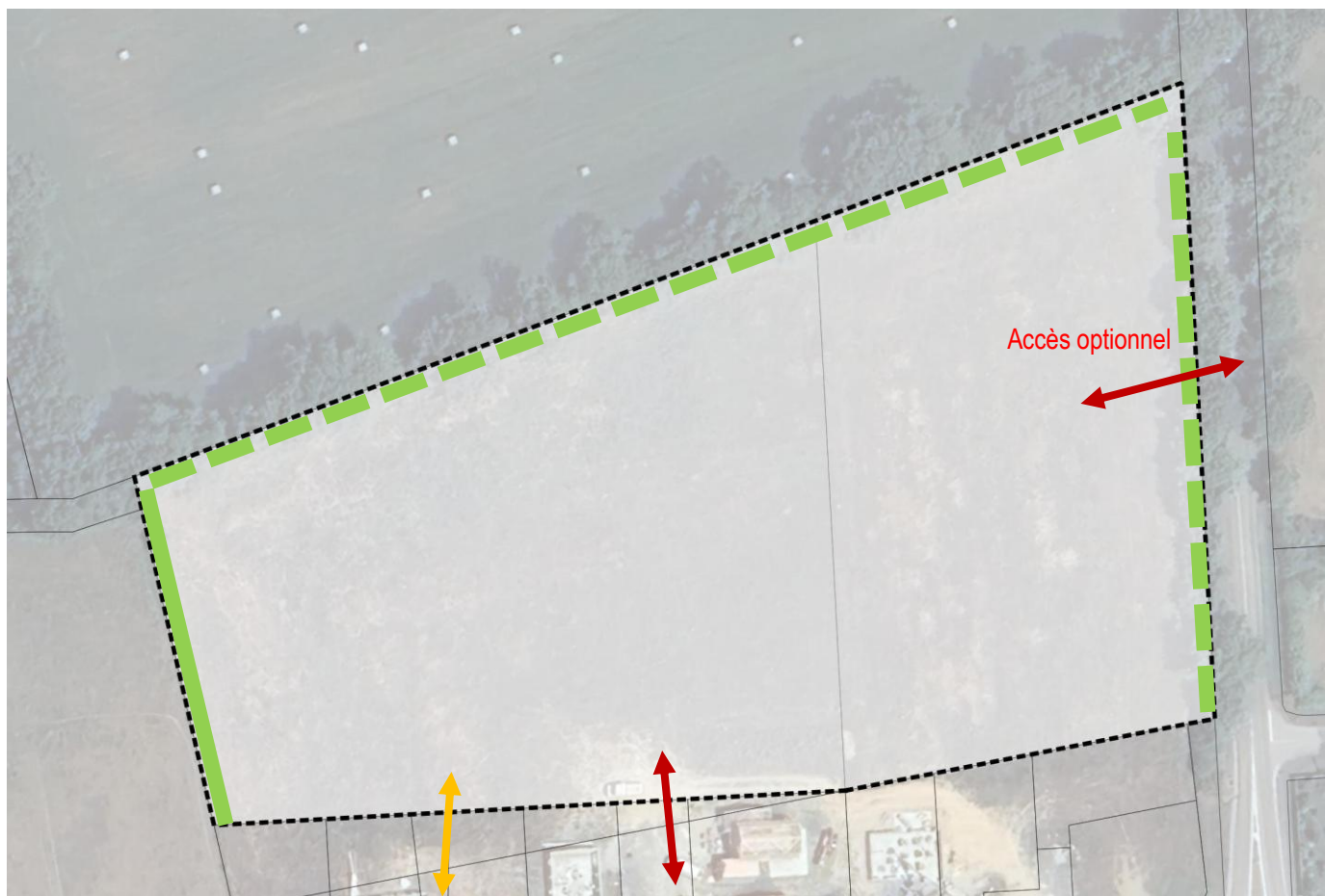
Phasage : Échéance niveau 1 (à court terme, c-à-d dans les 3 ans après l'entrée en vigueur du PLU)**Prescriptions**

Accès et desserte : Au moins un accès à créer au Sud, en empruntant la voie de desserte du lotissement existant. Créer également un cheminement doux (piéton/vélo) au Sud-Ouest (cf. schéma). De manière optionnelle, implanter un accès à l'Est (dans ce cas, le déplacement du panneau d'entrée d'agglomération sera sans doute nécessaire).

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Préserver les haies existantes sur les bords Nord et Est. Implanter une haie sur le bord Ouest. **L'impact sur la zone humide sera compensé à la hauteur des exigences des documents en vigueur (SAGE Bassin du Lay).**

Espaces publics et convivialité : Favoriser l'implantation d'un ou plusieurs espaces publics de qualité, paysagers et végétalisés, sur le terrain d'assiette.

Formes urbaines : il est attendu une diversité des formes urbaines, intégrant différents types d'habitat (individuel, groupé, intermédiaire, collectif), ainsi qu'une variété dans les gabarits, les implantations et le traitement des espaces publics.

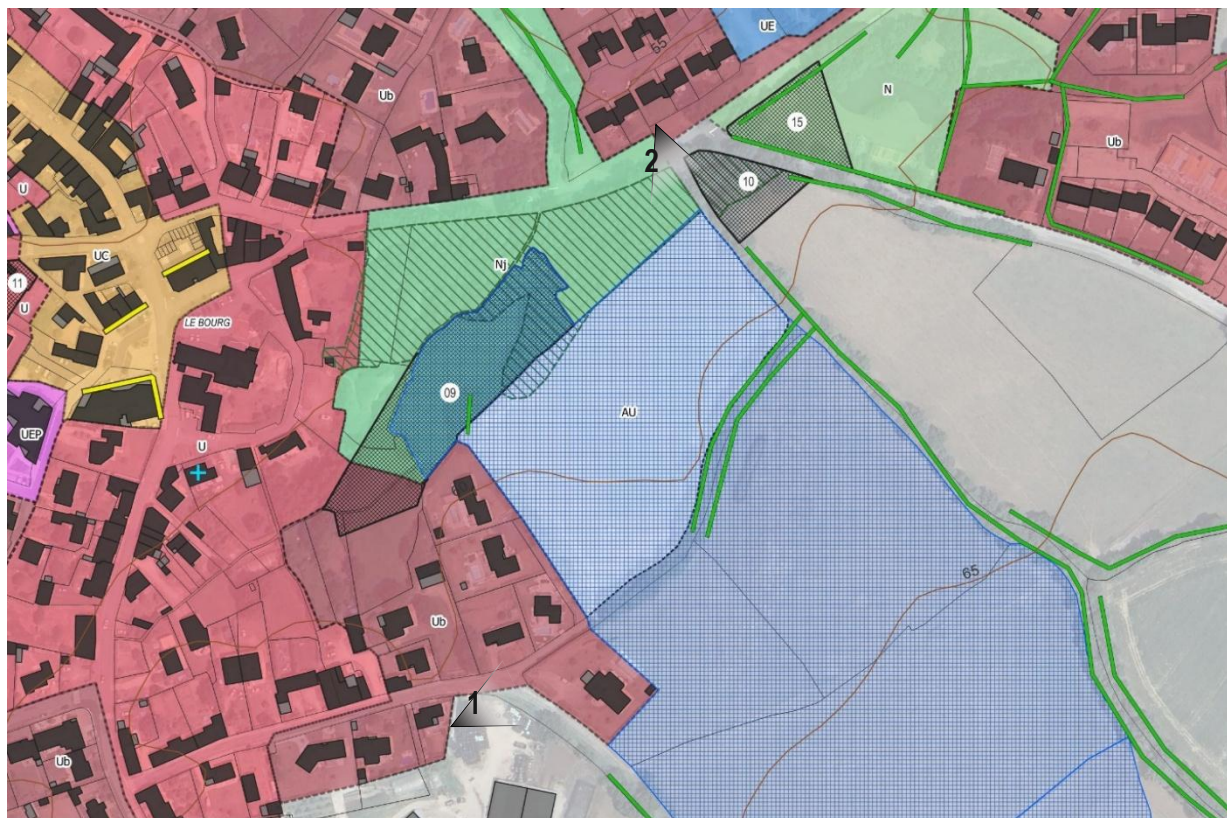


LES CLOUZEUX - zone AU - 1.77 ha

0 25 50 m

Légende

- | | | | |
|--|-------------------------------------|--|--|
| | Périmètre de prescription OAP | | Principe d'accès à créer |
| | Haie à maintenir ou à étoffer | | Principe de réservation (pour accès futur) à créer |
| | Alignement d'arbres à conserver | | Principe de liaison douce à créer |
| | Arbre existant à conserver | | Principe de haie à créer |
| | Liaison douce existante à conserver | | Principe d'alignement d'arbres à créer |
| | Élément patrimonial à préserver | | Placette / espace public à créer |
| | Cône de vue à préserver | | Espace public à dominante végétale à créer |
| | Fossé à préserver | | Zone non aedificandi (préserver vues) |
| | | | Zone préférentielle d'implantation bâtie |
| | | | Fossé à créer |



LES CLOUZEUX - zone AU - 1.72 ha

0 25 50 m

OAP N°5

Caractéristiques principales

Topographie : Terrain relativement pentu, descendant vers le Nord. Le terrain est actuellement à usage agricole.

Situation et desserte : Terrain situé à proximité immédiate du centre du bourg des Clouzeaux, à proximité des services et commerces. Présence d'une voie communale au Sud-Ouest qui se poursuit en chemin le long du bord Sud-Est. Présence d'un chemin longeant le bord Nord-Est et reliant la route RD80 au Nord.

Patrimoine bâti ou paysager : Présence de haies bocagères sur le pourtour du terrain

Vues et perspectives : Néant.

Autres particularités du secteur : Présence d'une Zone Humide impactant la totalité du terrain.



1



2



LES CLOUZEUX - zone AU - 1.72 ha

0 25 50 m

Légende

- | | | | |
|--|-------------------------------------|--|--|
| | Périmètre de prescription OAP | | Principe d'accès à créer |
| | Haie à maintenir ou à étoffer | | Principe de réservation (pour accès futur) à créer |
| | Alignement d'arbres à conserver | | Principe de liaison douce à créer |
| | Arbre existant à conserver | | Principe de haie à créer |
| | Liaison douce existante à conserver | | Principe d'alignement d'arbres à créer |
| | Élément patrimonial à préserver | | Placette / espace public à créer |
| | Cône de vue à préserver | | Espace public à dominante végétale à créer |
| | Fossé à préserver | | Zone non aedificandi (préserver vues) |
| | | | Zone préférentielle d'implantation bâtie |
| | | | Fossé à créer |

OAP N°5**Objectifs minimaux :**

Densité brute en logements/ha :

30

Nombre de logements minimum à construire

52

Nombre de logements sociaux minimum à construire

18

Phasage : **Echéance niveau 2** (à moyen terme, càd dans les 3 à 6 ans après l'entrée en vigueur du PLU)**Prescriptions**

Accès et desserte : Instaurer au minimum un accès par le coin Nord-Est (cf. schéma). Implanter également plusieurs liaisons douces (accès piéton/vélo) : au minimum une dans le coin Nord-Ouest ainsi qu'un ou plusieurs accès sur le bord Sud-Est, afin de relier le chemin présent sur le flanc Sud-Est.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Préserver les haies bocagères présentes sur les bords Nord-Ouest, Nord-Est et Sud-Est. **L'impact sur la zone humide sera compensé à la hauteur des exigences des documents en vigueur (SAGE Bassin du Lay).**

Espaces publics et convivialité : Favoriser l'implantation d'un ou plusieurs espaces publics de qualité, paysagers et végétalisés

Formes urbaines : il est attendu une diversité des formes urbaines, intégrant différents types d'habitat (individuel, groupé, intermédiaire, collectif), ainsi qu'une variété dans les gabarits, les implantations et le traitement des espaces publics.

OAP N°6

Caractéristiques principales

Topographie : Terrain peu pentu, relativement plat. Le terrain est actuellement à usage agricole.

Situation et desserte : Situé au Sud du bourg des Clouzeaux, le terrain est situé à environ 800m des principaux équipements et commerces situés dans le centre. Il est bordé par des zones urbanisées au Nord-Ouest et au Nord-Est. Le terrain est desservi par une voie communale le long du bord Nord-Ouest.

Patrimoine bâti ou paysager : Présence de haies bocagères le long des bords Nord-Ouest et Sud-Est.

Vues et perspectives : Néant

Autres particularités du secteur : Absence de zone humide.



LES CLOUZEUX - zone AU - 2.27 ha

0 25 50 m





LES CLOUZEUX - zone AU - 2.27 ha

Légende

- Périmètre de prescription OAP
- Haie à maintenir ou à étoffer
- Alignement d'arbres à conserver
- Arbre existant à conserver
- Liaison douce existante à conserver
- Élément patrimonial à préserver
- Cône de vue à préserver
- Fossé à préserver

- Principe d'accès à créer
- Principe de réservation (pour accès futur) à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de haie à créer
- Principe d'alignement d'arbres à créer
- Placette / espace public à créer
- Espace public à dominante végétale à créer
- Zone non aedificandi (préserver vues)
- Zone préférentielle d'implantation bâtie
- Fossé à créer

OAP N°6

Objectifs minimaux :

Densité brute en logements/ha :

30

Nombre de logements minimum à construire

68

Nombre de logements sociaux minimum à construire

24

Phasage : **Echéance niveau 3** (càd dans les 6 à 10 ans après l'entrée en vigueur du PLU)

Prescriptions

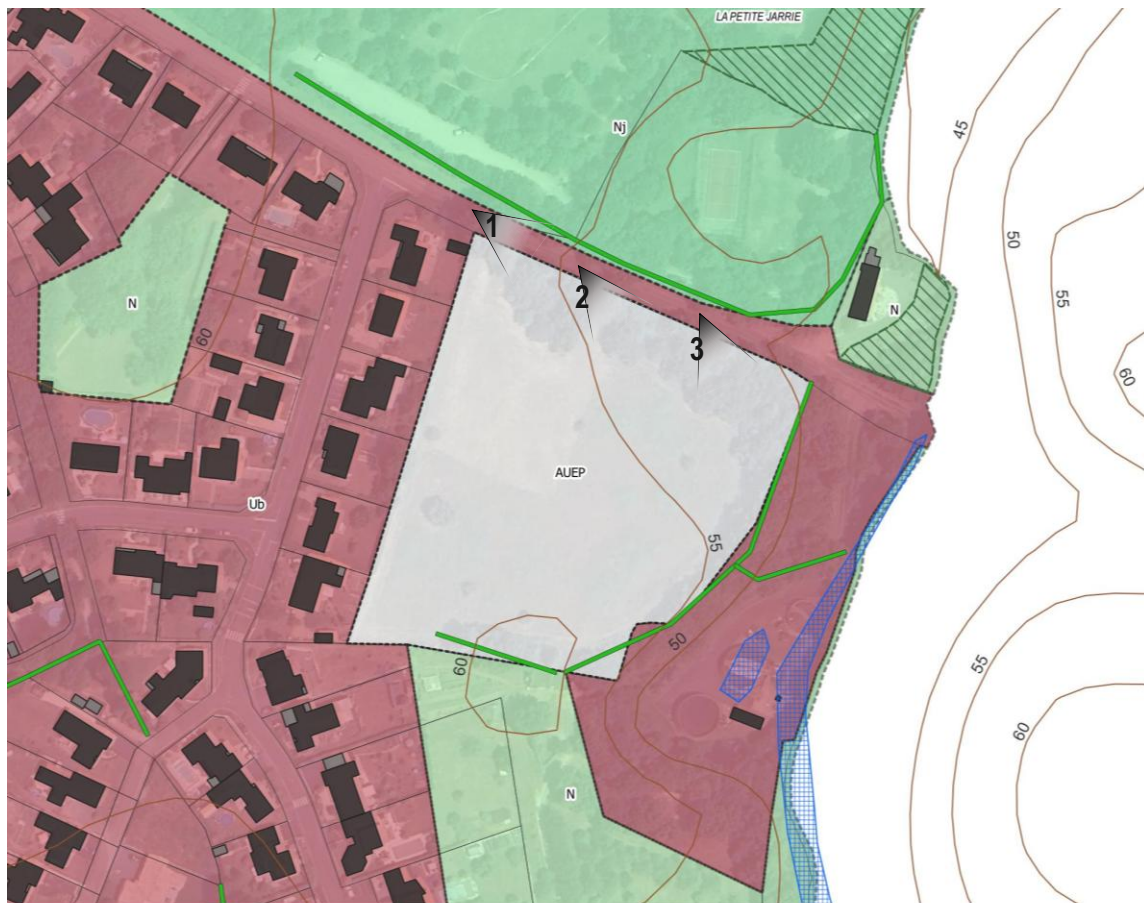
Accès et desserte : Instaurer un ou deux accès, situés obligatoirement sur le bord Nord-Ouest (présence de la voie communale), ainsi qu'un accès vélo/piéton également sur le bord Nord-Ouest (voir schéma). Instaurer une réservation d'accès sur la bord Sud-Ouest pour permettre le lien avec un éventuel futur lotissement au Sud.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Préserver les haies bocagères présentes sur les bords Nord-Ouest et Sud-Est, et créer une haie végétale sur le bord Sud-Ouest afin d'assurer une qualité paysagère à l'entrée de bourg.

Espaces publics et convivialité : Favoriser l'implantation d'un ou plusieurs espaces publics de qualité, paysagers et végétalisés.

Formes urbaines : il est attendu une diversité des formes urbaines, intégrant différents types d'habitat (individuel, groupé, intermédiaire, collectif), ainsi qu'une variété dans les gabarits, les implantations et le traitement des espaces publics.

OAP « Equipement »



zone AUEP - 1.47 ha

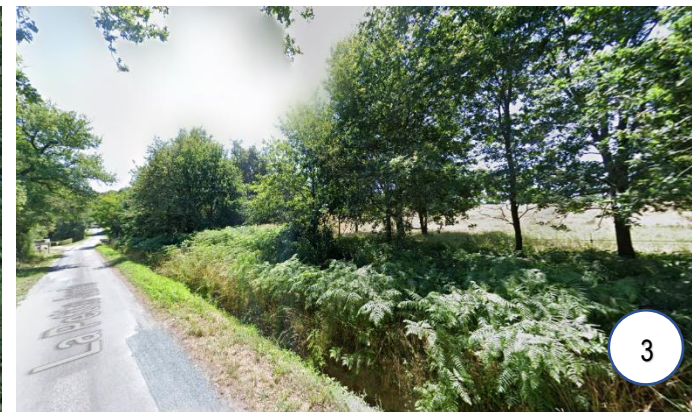
0 25 50 m



1



2



3

OAP Equipement n°1

Caractéristiques principales

Topographie : Terrain légèrement pentu, descendant vers le Nord-Est.

Situation et desserte : Le terrain est situé à l'Est du bourg d'Aubigny, à la lisière de la zone urbanisée. Surface totale 1,47 ha.

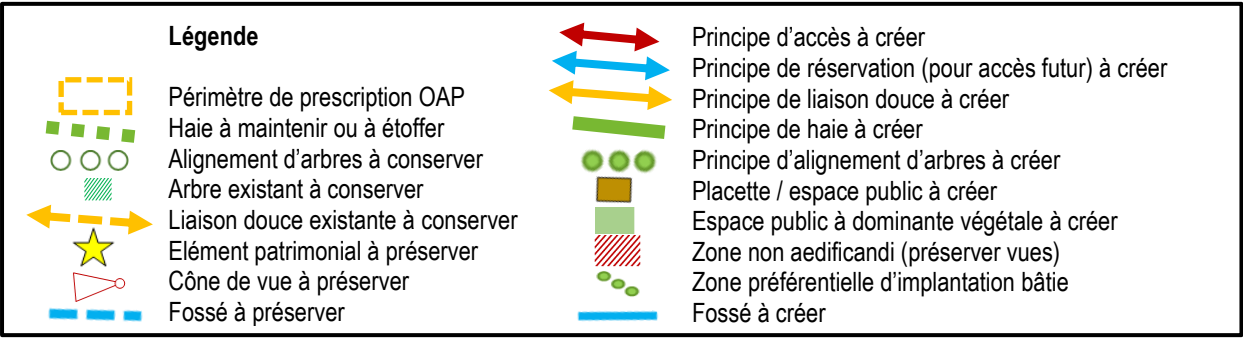
Patrimoine bâti ou paysager : Présence de haies bocagères importantes le long des bords Nord et Est, et partiellement le long du bord Sud.

Vues et perspectives : Néant

Autres particularités du secteur : Néant.



ALJIRIGNY - zone ALJEP - 1 47 ha



OAP Equipement n°1

Objectifs :

Phasage : **Echéance niveau 2** (à moyen terme, càd dans les 3 à 6 ans après l'entrée en vigueur du PLU)

Prescriptions

La zone a vocation à accueillir un cimetière

Accès et desserte : Créer un ou plusieurs accès par le Nord.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Préserver les haies bocagères présentes le long des bords Nord, Est et Sud (voir schéma), et créer une haie végétale sur les bords Ouest et Sud-Ouest (voir schéma) afin d'assurer une qualité paysagère au pourtour du futur cimetière.

Patrimoine à valoriser : Néant

Points de vue et perspectives à valoriser : Néant.

Autres prescriptions : Veiller à l'insertion paysagère du site, notamment des abords (parkings...) en assurant une végétalisation de qualité, et notamment en préservant au maximum la végétation (haies bocagères) présente sur le site.



OAP Equipement n°2

Caractéristiques principales

Topographie : Terrain faiblement pentu, descendant vers l'Est.

Situation et desserte : Le terrain est situé à l'Est du bourg des Clouzeaux, à la lisière de la zone urbanisée, derrière le cimetière existant. Surface totale 0,6 ha.

Patrimoine bâti ou paysager : Présence de haies bocagères importantes le long des bords Sud-Ouest et Nord-Ouest.

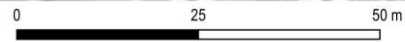
Vues et perspectives : Néant

Autres particularités du secteur : Néant.





LES CLOUZEUX - zone AUEP - 0.6 ha



Légende	
	Périmètre de prescription OAP
	Haie à maintenir ou à étoffer
	Alignement d'arbres à conserver
	Arbre existant à conserver
	Liaison douce existante à conserver
	Elément patrimonial à préserver
	Cône de vue à préserver
	Fossé à préserver
	Principe d'accès à créer
	Principe de réservation (pour accès futur) à créer
	Principe de liaison douce à créer
	Principe de haie à créer
	Principe d'alignement d'arbres à créer
	Placette / espace public à créer
	Espace public à dominante végétale à créer
	Zone non aedificandi (préserver vues)
	Zone préférentielle d'implantation bâtie
	Fossé à créer

OAP Equipement n°2

Objectifs :

Phasage : **Echéance niveau 3** (càd dans les 6 à 10 ans après l'entrée en vigueur du PLU)

La zone a vocation à accueillir l'extension du cimetière existant

Accès et desserte : Créer un accès par le Sud, débouchant sur la rue Louis Lumière, ainsi qu'un ou plusieurs accès par le Sud-Est, en prolongement des voies de desserte déjà présentes au sein du cimetière existant.

Végétation et lien avec la trame verte et bleue : Préserver les haies bocagères présentes le long des bords Sud-Ouest et Nord-Ouest, et créer une haie le long du bord Nord-Est (voir schéma)

Patrimoine à valoriser : Néant

Points de vue et perspectives à valoriser : Néant.

Autres prescriptions : Veiller à l'insertion paysagère du site, en assurant une végétalisation de qualité, et notamment en préservant au maximum la végétation (haies bocagères) présente sur le site.