



COMMUNE DE L'ÉPINE
DEPARTEMENT DE LA VENDEE

PLAN LOCAL D'URBANISME – MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
SECTORIELLES**

Pièce 5.1

PLU approuvé le 28/06/2021	
Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du : 01/08/2024	
Mise à disposition du 01/04/2025 au 01/05/2025	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du : 11/09/2025	

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
OBJECTIFS ET APPLICATIONS	5
1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : PRINCIPES GENERAUX	6
1.1. Conditions d'urbanisation et structuration urbaine du secteur.....	6
1.1.1. Insertion dans le tissu urbain existant	6
1.1.2. Densité urbaine, mixité et économie du sol.....	6
1.1.3. Espaces publics.....	6
1.1.4. Implantation des constructions et efficacité énergétique	6
1.2. Desserte par les réseaux d'assainissement	6
1.3. Orientations relatives à la trame viaire.....	6
1.3.1. Raccordement au réseau viaire existant	6
1.3.2. Cheminements doux	6
1.3.3. Entrées de ville	7
1.4. Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage	7
1.4.1. Trame hydraulique.....	7
1.4.2. Trame végétale	7
1.5. Programmation de l'aménagement des secteurs à urbaniser	7
1.6. Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation.....	8
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE A DOMINANTE HABITAT	10
Rue de La Cacou	10
Rue de la Bosse.....	14
Rue de La Martinière.....	17
Rue Saint-Jean 2	20
Rue de l'Aubépine	23
Secteur de la Cosse	27
Rue Pierre Mandin	31
Rue Saint-Jean 1	34
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE A VOCATION COMMERCIALE	37
OAP du Port.....	37
4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE A VOCATION TOURISTIQUE	39
OAP du camping de la Bosse.....	39

Objectifs et applications

Le présent document présentant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'Épine est organisé en trois parties :

- Les orientations d'aménagement et de programmation : principes généraux ;
- Les orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à dominante d'habitat
- Les orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à vocation d'équipements

Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements :

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP peuvent définir les actions et les opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, les paysages, les entrées de ville et au renouvellement urbain afin d'assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser pour assurer un développement urbain en cohérence avec le renforcement de centralité du bourg.

Elles comportent des schémas d'aménagement précisant notamment les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne l'habitat, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, les OAP définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues en matière d'habitat, de transports et de déplacements.

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

1. Orientations d'Aménagement et de Programmation : Principes généraux

1.1. Conditions d'urbanisation et structuration urbaine du secteur

1.1.1. Insertion dans le tissu urbain existant

La volonté communale est d'assurer l'insertion des nouveaux secteurs d'urbanisation future dans l'enveloppe bâtie existante. Pour chaque secteur à urbaniser, il s'agit de prendre en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation. Les éléments caractéristiques de l'architecture noirmoutrine doivent être employés tant que possible pour l'ensemble des secteurs d'urbanisation future.

1.1.2. Densité urbaine, mixité et économie du sol

Les opérations nouvelles à dominante habitat concourent à satisfaire l'objectif minimum de densité de 25 logements à l'hectare. Ces prescriptions permettront de répondre aux prévisions de l'évolution démographique tout en limitant l'étalement urbain de la commune.

L'organisation, la surface et le nombre des parcelles réalisés dans les secteurs d'urbanisation future, à vocation résidentielle, commerciale, d'équipements, compatibles avec l'habitat, permettent d'assurer le développement d'une mixité en typologie d'habitat et en formes architecturales, ainsi qu'en fonctions urbaines.

1.1.3. Espaces publics

En fonction des secteurs, des espaces publics pourront être aménagés.

1.1.4. Implantation des constructions et efficacité énergétique

Les constructions seront conçues, par leur implantation, volumétrie, matériaux, etc. de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et limiter la consommation d'énergie.

1.2. Desserte par les réseaux d'assainissement

L'intégralité des secteurs soumis à OAP sont raccordés au réseau d'assainissement des eaux usées (se référer aux annexes sanitaires). Pour rappel, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En matière d'assainissement des eaux pluviales, les aménagements réalisés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent garantir un écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain, devront être réalisés.

1.3. Orientations relatives à la trame viaire

1.3.1. Raccordement au réseau viaire existant

La trame viaire projetée représente les principes de voies systématiquement reliées au réseau déjà existant en périphérie du site considéré. Elle prend en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes pour limiter les incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès, etc.) sont respectés.

Dans tous les cas, un accès différent pourra être accepté lorsque l'accès prévu dans le cadre de l'OAP est rendu impossible pour des raisons techniques (notamment afin permettre un accès par une voie d'une dimension suffisante c'est à dire 3 mètres pour un accès à sens unique).

1.3.2. Cheminements doux

Les cheminements doux s'inscriront dans un maillage global pensé à l'échelle de la commune, permettant à la fois les circulations vers la centralité et les circulations transversales.

1.3.3. Entrées de ville

Une attention particulière devra être portée aux secteurs d'extension urbaine localisés en entrée de bourg.

1.4. Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage

1.4.1. Trame hydraulique

La trame des fossés existants sur les sites d'aménagement futur est maintenue et préservée, sauf indication contraire dans ce document.

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient la réalisation de fossés ou de noues paysagées.

1.4.2. Trame végétale

Une attention particulière devra être portée au traitement paysager des franges urbaines, de manière à garantir l'insertion des futurs quartiers dans le paysage et préserver des vues de qualité aux abords du bourg.

L'identité paysagère de la commune de L'Épine est marquée par la présence d'arbres isolés ou groupés (type chênes verts et pins maritimes) qui seront à conserver tant que possible.

1.5. Programmation de l'aménagement des secteurs à urbaniser

La loi ENE du 12 juillet 2010 ajoute un volet programmation aux orientations d'aménagement. Celui-ci consiste en « un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » (art. L. 151-7). La volonté communale est de programmer l'ouverture à l'urbanisation pour permettre un développement urbain durable et cohérent, tout en renforçant la centralité de la ville.

Programmation	Secteur	Surface (hectares)	Zone
Secteurs d'urbanisation future à dominante d'habitat	Rue de la Cacou	1,4	1AUa
	Rue de la Bosse	0,2	Uc
	Rue de la Martinière	0,2	Uc
	Rue Saint-Jean 2	0,3	Uc
	Rue de l'Aubépine	1,2	Uc
	Secteur de la Cosse	0,8	1AUa
	Rue Pierre Mandin	0,2	1AUa
	Rue Saint-Jean 1	0,2	Uc
Secteurs d'urbanisation future à dominante commerciale	OAP du Port	0,12	Uc
Secteurs d'urbanisation future à dominante touristique	OAP du camping de la Bosse	0,5	NI

Chaque secteur soumis à OAP devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble (c'est-à-dire toute opération soumise a permis d'aménager ou menée dans le cadre d'une ZAC).

Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation à dominante habitat d'environ 4,5 hectares dont 2,1 ha sont en densification (dans la zone Uc) et 2,4 ha sont en extension (zone 1AUa) ainsi que l'ouverture à l'urbanisation de 0,12 ha à vocation commerciale et 0,5 ha à vocation touristique.

1.6. Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation

Afin d'organiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'urbanisation future à vocation d'habitat, a été défini un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation. En effet, toutes les zones 1AUa sont desservies par les réseaux et équipements en capacité suffisante pour accueillir l'urbanisation envisagée. A ce titre, le classement en zone 2AU n'est pas pertinent.

Les OAP soumises à échancier prévisionnel			
Secteur	Surface	Zone	Echancier d'ouverture à l'urbanisation
Rue de l'Aubépine	1,2	Uc	2021
Rue de la Martinière	0,2	Uc	2021
Rue de la Cacou	1,6	1AUa	2023
Secteur de la Cosse	0,8	1AUa	2023
Rue Pierre Mandin	0,2	1AUa	2023
Rue Saint-Jean 1	0,2	Uc	2024
Rue Saint-Jean 2	0,3	Uc	2025
Rue de la Bosse	0,2	Uc	2026

LEGENDES DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Limite de l'OAP

DESSERTE ET CIRCULATION



Accès double sens à créer



Accès sens unique à créer



Futur accès possible



Connexion douce à prévoir

AMENAGEMENT



Carrefour à aménager



Place piétonne à aménager



Zone à vocation commerciale



Zone à vocation d'équipement



Zone à vocation d'habitat sous forme de microquartiers



Zone d'implantation de la piscine du camping de la Bosse



Zone d'implantation d'Habitations Légères de Loisirs et résidences démontables de loisirs



Ligne d'implantation des façades



Ligne d'implantation des façades sur voie en impasse



Espace de stationnement à aménager

INSERTION PAYSAGERE



Arbre à conserver dans la mesure du possible



Haie à conserver



Fossé à conserver pouvant être canalisé ponctuellement



Trame paysagère à créer



Zone boisée à conserver



Cône de vue à préserver

PROGRAMMATION



Limite du phasage

2. Orientations d'aménagement pour les secteurs d'urbanisation future à dominante habitat

Rue de La Cacou



Contexte

-  Piste cyclable
-  Arbre structurant
-  Haie
-  Fossé



Localisation

Le secteur d'extension urbaine est situé au nord du bourg de L'Épine, à proximité immédiate de la RD 38.

Caractéristiques urbaines

Les éléments bâtis à proximité du site sont majoritairement des habitations individuelles denses.

Le site est actuellement desservi par la rue de la Cacou et l'impasse Jacobsen au sud-ouest, dont le gabarit est étroit.

La piste cyclable reliant la commune de Noirmoutier passe au nord du secteur.

Caractéristiques physiques et environnementales

Le site est plat, il est visible depuis la RD 38. Il présente des boisements à l'ouest comprenant des hauts cyprès. Un fossé fait la limite nord du secteur.

Le secteur est appréhendé comme soumis à un risque de submersion marine (aléa moyen à faible) en application du PPRL de l'île de Noirmoutier.

Le secteur est soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles.



Objectifs

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ● Intégrer le projet au tissu urbain alentour ● Favoriser une bonne intégration visuelle et paysagère des constructions | <ul style="list-style-type: none"> ● Connecter le secteur au réseau viaire existant |
|--|--|

Programmation de l'aménagement

<i>Surface totale (hectares)</i>	<i>Nombre de logements minimum</i>	<i>Dont logements aidés</i>
1,4	32	4

Principes d'aménagement

Afin de respecter une extension de l'urbanisation depuis le bourg vers la RD 38, l'aménagement se fera en deux phases en commençant par le sud.

Formes urbaines et organisation du bâti

Pour respecter l'organisation urbaine du quartier, les bâtiments seront orientés suivant des lignes d'implantation globalement parallèles à la rue Nicolas Venereau.

En application du PPRL de l'île de Noirmoutier, les habitations nouvelles admises par le règlement de la zone bleue devront avoir une cote de premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence « alea actuel concomitant ». Dans tous les cas, leurs pièces à sommeil, niveaux ou zones refuges devront impérativement avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote de référence « alea actuel concomitant ».

Le secteur étant concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles, il est rendu obligatoire de réaliser, préalablement à l'aménagement du secteur, une étude géotechnique spécifique. Il conviendra, au regard des résultats de cette étude, de recourir aux modes constructifs adaptés (longrines, chaînage, etc).

Un traitement adapté des eaux pluviales de toiture devra également être prévu afin d'éviter leur épandage et leur infiltration à proximité immédiate des fondations.

Organisation de la desserte et des déplacements

Deux accès seront créés sur la rue de la Cacou pour desservir le secteur. Le carrefour au nord devra être aménagé pour assurer la sécurité de la circulation à proximité de la RD38. Le flux de circulation devra être réorienté vers le giratoire situé près de la rue Nicolas Vénereau.

Dans tous les cas, un accès différent pourra être accepté lorsque l'accès prévu dans le cadre de l'OAP est rendu impossible pour des raisons techniques (notamment afin permettre un accès par une voie d'une dimension suffisante c'est à dire 3 mètres pour un accès à sens unique).

Deux connexions douces seront créées pour connecter le secteur à la piste cyclable au nord et au bourg vers le sud.

Il sera également nécessaire de favoriser la mutualisation des stationnements des cycles.

Insertion paysagère et environnement

Les fossés et haies au nord du secteur seront conservés, une haie sera également plantée au nord du secteur pour favoriser une bonne intégration paysagère.

Les arbres présents à l'ouest seront conservés au maximum et, à défaut, replantés.

Les eaux pluviales devront faire l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du secteur de projet.

Schéma de principe d'aménagement



Légendes en page 9 du présent document

Rue de la Bosse



Contexte

*Localisation*

Le secteur rue de la Bosse est un secteur en densification du bourg. Il est situé à proximité de la rue Saint-Jean.

Caractéristiques urbaines

Les éléments bâtis à proximité du site sont majoritairement des habitations individuelles denses. Le site est actuellement desservi, à l'est, par la rue de la Bosse.

Caractéristiques physiques et environnementales

Le site est plat et comprend une haie légère composée de jeunes chênes et de charmes.

Le secteur est appréhendé comme soumis à un risque de submersion marine (aléa moyen à faible) en application du PPRL de l'île de Noirmoutier.



Objectifs

- Densifier le secteur en intégrant le projet au tissu urbain alentour
- Connecter le secteur au réseau viaire existant

Programmation de l'aménagement

Surface totale (hectares)	Nombre de logements minimum	Dont logements aidés
0,2	5	0

Principes d'aménagement

Formes urbaines et organisation du bâti

L'orientation des maisons se fera parallèlement à celles des alentours.

En application du PPRL de l'île de Noirmoutier, les habitations nouvelles admises par le règlement de la zone bleue devront avoir une cote de premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence « alea actuel concomitant ». Dans tous les cas, leurs pièces à sommeil, niveaux ou zones refuges devront impérativement avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote de référence « alea actuel concomitant ».

Organisation de la desserte et des déplacements

La desserte du secteur se fera par un accès en double sens depuis la rue de la Bosse.

Dans tous les cas, un accès différent pourra être accepté lorsque l'accès prévu dans le cadre de l'OAP est rendu impossible pour des raisons techniques (notamment afin permettre un accès par une voie d'une dimension suffisante c'est à dire 3 mètres pour un accès à sens unique).

Il sera également nécessaire de favoriser la mutualisation des stationnements des cycles.

Insertion paysagère et environnement

La petite haie présente sera maintenue.

Schéma de principe d'aménagement



Légendes en page 9 du présent document

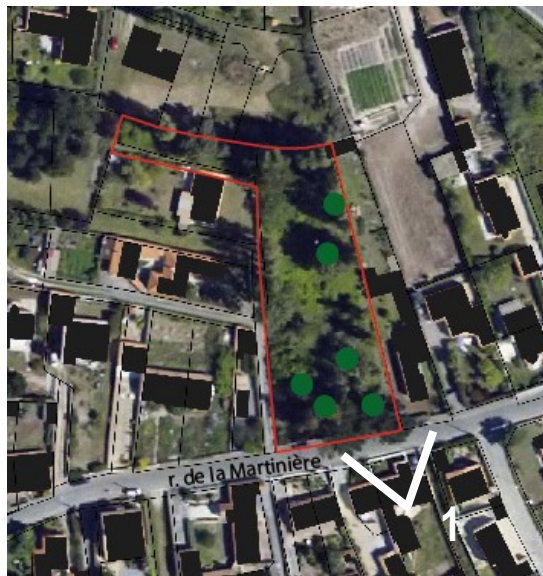
Rue de La Martinière



Contexte



Arbre structurant



Localisation

Le secteur de la rue de la Martinière est en dent creuse dans le bourg, il est voué à accueillir de l'habitat.

Caractéristiques urbaines

Le site est desservi par la rue de la Martinière.

Caractéristiques physiques et environnementales

Le secteur est plat. Il comprend de nombreux arbres élancés (peupliers et pins maritimes) peu entretenus.

Le secteur est appréhendé comme soumis à un risque de submersion marine (aléa moyen à faible) en application du PPRL de l'île de Noirmoutier.



1

Objectifs

- Intégrer le projet au tissu urbain alentour

- Connecter le secteur au réseau viaire existant

Programmation de l'aménagement

<i>Surface totale (hectares)</i>	<i>Nombre de logements minimum</i>	<i>Dont logements aidés</i>
0,2	5	0

Principes d'aménagement

Formes urbaines et organisation du bâti

En application du PPRL de l'île de Noirmoutier, les habitations nouvelles admises par le règlement de la zone bleue devront avoir une cote de premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence « alea actuel concomitant ». Dans tous les cas, leurs pièces à sommeil, niveaux ou zones refuges devront impérativement avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote de référence « alea actuel concomitant ».

Organisation de la desserte et des déplacements

La desserte du secteur se fera par un accès en double sens depuis la rue de la Martinière.

Dans tous les cas, un accès différent pourra être accepté lorsque l'accès prévu dans le cadre de l'OAP est rendu impossible pour des raisons techniques (notamment afin permettre un accès par une voie d'une dimension suffisante c'est à dire 3 mètres pour un accès à sens unique).

Il sera également nécessaire de favoriser la mutualisation des stationnements des cycles.

Insertion paysagère et environnement

Les arbres présents seront conservés au maximum et, à défaut, replantés.

Schéma de principe d'aménagement

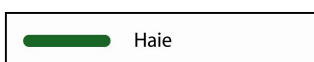


Légendes en page 9 du présent document

Rue Saint-Jean 2



Contexte

*Localisation*

Le secteur de la Parée Pénard est un secteur en densification du bourg, à proximité de la rue St-Jean. Il est également proche de la forêt domaniale et de la plage de la Bosse.

Caractéristiques urbaines

L'intégralité du secteur est concernée par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

Les éléments bâtis à proximité du site sont majoritairement des habitations individuelles dont les orientations varient.

Une maison vétuste est présente sur le secteur.

Le site est desservi par la rue St Jean.

Caractéristiques physiques et environnementales

Une haie arbustive dense fait la limite sud. Le secteur ne présente pas de relief.



Objectifs

- Intégrer le projet au tissu urbain alentour
- Connecter le secteur au réseau viaire existant

Programmation de l'aménagement

Surface totale (hectares)	Nombre de logements minimum	Dont logements aidés
0,3	7	0

Principes d'aménagement

Formes urbaines et organisation du bâti

Les constructions et aménagements qui seront réalisés devront respecter les dispositions applicables au titre du Site Patrimonial Remarquable.

Organisation de la desserte et des déplacements

Un accès à double sens est prévu depuis la rue Saint Jean, pour desservir le secteur.

Dans tous les cas, un accès différent pourra être accepté lorsque l'accès prévu dans le cadre de l'OAP est rendu impossible pour des raisons techniques (notamment afin permettre un accès par une voie d'une dimension suffisante c'est à dire 3 mètres pour un accès à sens unique).

Il sera également nécessaire de favoriser la mutualisation des stationnements des cycles.

Insertion paysagère et environnement : La haie au sud du secteur sera maintenue.

Schéma de principe d'aménagement



Légendes en page 9 du présent document

Rue de l'Aubépine



Contexte



Arbre structurant



Haie



Localisation

Le secteur de la rue de l'Aubépine est à proximité du centre-bourg. Il est situé en dent creuse, à proximité des équipements sportifs.

Caractéristiques urbaines

Le secteur est concerné, dans sa partie sud-est, par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

Les formes urbaines varient de part et d'autre du site. À l'est ce sont des habitations individuelles éparses desservies par de petites impasses. À l'ouest les rues sont rectilignes et les habitations sont relativement homogènes.

Le site est desservi par la rue Viaud Grand Marais au sud, la rue du Général Charrette à l'est et la rue de l'Aubépine au nord. L'impasse du Pré Pêlé dessert également le site.

Caractéristiques physiques et environnementales

Le site est plat et présente de nombreuses zones boisées et enfrichées. Une longue haie et un talus accompagnent l'accès vers le sud.

Le secteur est appréhendé comme soumis à un risque de submersion marine (aléa moyen à faible) en application du PPRL de l'île de Noirmoutier.

Le secteur est concerné, dans sa partie nord est, par un risque de retrait-gonflement des argiles.



Objectifs

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ● Intégrer le projet au tissu urbain hétéroclite alentour ● Favoriser une bonne intégration paysagère des constructions | <ul style="list-style-type: none"> ● Connecter le secteur au réseau viaire existant |
|--|--|

Programmation de l'aménagement

<i>Surface totale (hectares)</i>	<i>Nombre de logements minimum</i>	<i>Dont logements aidés</i>
1,2	38	11
La réalisation de la phase 2 est subordonnée à la réalisation d'environ 50% des logements prévus dans la phase 1.		

Principes d'aménagement

Le secteur sera aménagé en 2 phases. La première permettra la création de la voie entre la rue de l'Aubépine et la rue Viaud Grand Marais. La deuxième phase à l'est et au sud du secteur permettra de raccorder le site à la rue du Général Charette.

Formes urbaines et organisation du bâti

Deux ambiances seront créées sur le secteur : l'une au nord et à l'ouest rappelant l'alignement des maisons de la rue de l'aubépine ; l'autre au sud-est avec une organisation moins stricte structurée autour d'impasses.

Les constructions et aménagements qui seront réalisés devront respecter les dispositions applicables au titre du Site Patrimonial Remarquable.

En application du PPRL de l'île de Noirmoutier, les habitations nouvelles admises par le règlement de la zone bleue devront avoir une cote de premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence « alea actuel concomitant ». Dans tous les cas, leurs pièces à sommeil, niveaux ou zones refuges devront impérativement avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote de référence « alea actuel concomitant ».

Le secteur étant concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles, il est rendu obligatoire de réaliser, préalablement à l'aménagement du secteur, une étude géotechnique spécifique. Il conviendra, au regard des résultats de cette étude, de recourir aux modes constructifs adaptés (longrines, chaînage, etc).

Un traitement adapté des eaux pluviales de toiture devra également être prévu afin d'éviter leur épandage et leur infiltration à proximité immédiate des fondations.

Organisation de la desserte et des déplacements

Trois accès permettront de desservir le site, celui au nord rue de l'Aubépine étant déjà aménagé. Sur la rue Viaud Grand Marais le carrefour devra être aménagé afin d'assurer la sécurité de la circulation. Le troisième accès se fera sur la rue du Général Charette.

Dans tous les cas, un accès différent pourra être accepté lorsque l'accès prévu dans le cadre de l'OAP est rendu impossible pour des raisons techniques (notamment afin permettre un accès par une voie d'une dimension suffisante c'est à dire 3 mètres pour un accès à sens unique).

Il sera nécessaire de favoriser la mutualisation des stationnements des cycles.

Un accès à une maison actuellement non desservie sera créé.

Insertion paysagère et environnement

La haie accompagnant l'accès vers le sud sera préservée. Les arbres remarquables présents au centre du secteur seront conservés.

Schéma de principe d'aménagement

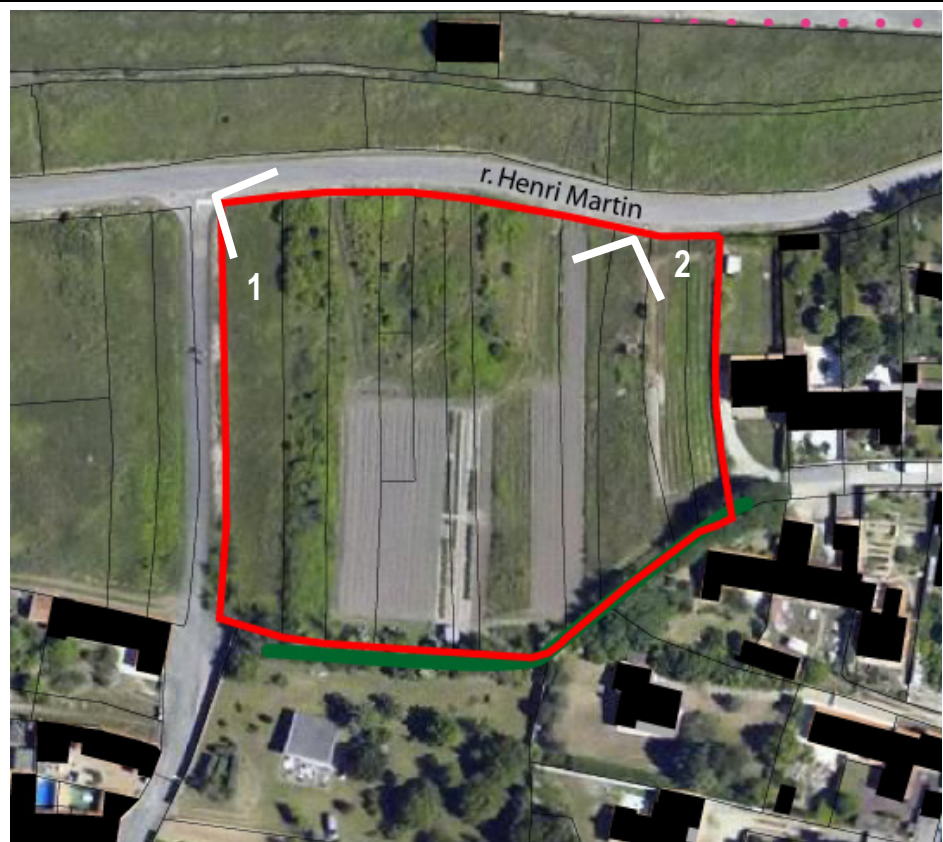
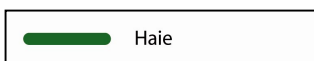


Légendes en page 9 du présent document

Secteur de la Cosse



Contexte

*Localisation*

Le secteur de la Cosse est en extension au nord du centre-bourg, non loin des équipements publics et des commerces.

Le site doit accueillir une aire de stationnement à l'ouest.

Caractéristiques urbaines

L'intégralité du secteur est concernée par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

Les éléments bâtis à proximité du site sont majoritairement des habitations pavillonnaires individuelles.

Le site est actuellement desservi par la rue Henri Martin au nord et la rue de la Cosse à l'ouest

Caractéristiques physiques et environnementales

Le site est plat et présente une haie diversifiée au sud.

Le secteur est appréhendé comme soumis à un risque de submersion marine (aléa moyen à faible) en application du PPRL de l'île de Noirmoutier.

Le secteur est concerné, dans sa partie nord, par un risque de retrait gonflement des argiles.



Objectifs

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ● Intégrer le projet au tissu urbain alentour ● Accueillir l'aire de stationnement | <ul style="list-style-type: none"> ● Connecter le secteur au réseau viaire existant |
|---|--|

Programmation de l'aménagement

<i>Surface totale (hectares)</i>	<i>Nombre de logements minimum</i>	<i>Dont logements aidés</i>
0,7	16	0

Principes d'aménagement

De manière générale, le projet d'aménagement du secteur de la Cosse nécessite un travail de conception architecturale et urbaine tenant compte du paysage urbain de la rue de la Cosse et confortant le caractère paysager de la rue. Cette étude de conception interviendra en phase pré-opérationnelle dans le cadre de la mise en application du PLU.

Formes urbaines et organisation du bâti

Les constructions et aménagements qui seront réalisés devront respecter les dispositions applicables au titre du Site Patrimonial Remarquable.

En application du PPRL de l'île de Noirmoutier, les habitations nouvelles admises par le règlement de la zone bleue devront avoir une cote de premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence « alea actuel concomitant ». Dans tous les cas, leurs pièces à sommeil, niveaux ou zones refuges devront impérativement avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote de référence « alea actuel concomitant ».

Le secteur étant concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles, il est rendu obligatoire de réaliser, préalablement à l'aménagement du secteur, une étude géotechnique spécifique. Il conviendra, au regard des résultats de cette étude, de recourir aux modes constructifs adaptés (longrines, chaînage, etc).

Un traitement adapté des eaux pluviales de toiture devra également être prévu afin d'éviter leur épandage et leur infiltration à proximité immédiate des fondations.

Enfin, le secteur devra intégrer un espace de parking dans sa partie ouest afin de pallier le manque actuel de places disponibles (emplacement réservé).

Organisation de la desserte et des déplacements

Dans une optique de densification, les parcelles situées au sud, à l'extérieur du secteur, pourraient être réaménagées sur du long terme. Un accès doit donc être laissé pour les desservir. La création d'un accès commun desservant l'ensemble du secteur est recommandé.

Dans tous les cas, un accès différent pourra être accepté lorsque l'accès prévu dans le cadre de l'OAP est rendu impossible pour des raisons techniques (notamment afin permettre un accès par une voie d'une dimension suffisante c'est à dire 3 mètres pour un accès à sens unique).

Une liaison douce devra par ailleurs être créée au niveau de ce carrefour afin de faciliter les circulations piétonnes vers le centre-bourg.

Il sera également nécessaire de favoriser la mutualisation des stationnements des cycles.

Dans une optique de densification, les parcelles situées au sud, à l'extérieur du secteur, pourraient être réaménagées sur du long terme. Un accès doit donc être laissé pour les desservir.

L'aire de stationnement à réaliser pourra comprendre, a minima, 16 places de stationnement (correspondant au nombre de logements à créer).

Insertion paysagère et environnement

La haie structurante au fond du secteur devra être préservée.

Schéma de principe d'aménagement

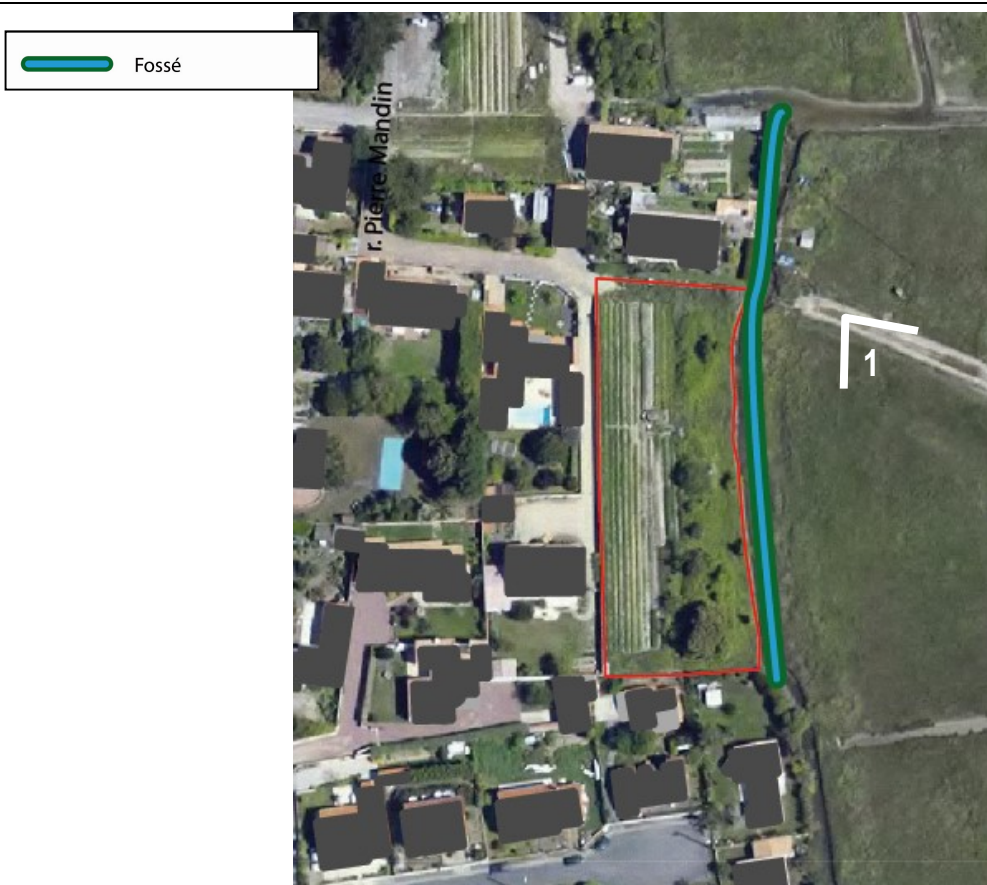


Légendes en page 9 du présent document

Rue Pierre Mandin



Contexte



Localisation

Le secteur Pierre Mandin est en extension au nord du bourg.

Caractéristiques urbaines

Les éléments bâtis à proximité du site sont majoritairement des habitations individuelles hétéroclites. Le site est desservi par la rue Pierre Mandin dont le gabarit est étroit.

Caractéristiques physiques et environnementales

Le site est plat, un fossé partiellement planté fait sa limite est.

Le secteur est appréhendé comme soumis à un risque de submersion marine (aléa moyen à faible) en application du PPRL de l'île de Noirmoutier.

Le secteur est concerné dans son intégralité par un risque de retrait gonflement des argiles.



Objectifs

- Intégrer le projet au tissu urbain alentour
- Connecter le secteur au réseau viaire existant

Programmation de l'aménagement

Surface totale (hectares)	Nombre de logements minimum	Dont logements aidés
0,2	6	0

Principes d'aménagement

Formes urbaines et organisation du bâti

En application du PPRL de l'île de Noirmoutier, les habitations nouvelles admises par le règlement de la zone bleue devront avoir une cote de premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence « alea actuel concomitant ». Dans tous les cas, leurs pièces à sommeil, niveaux ou zones refuges devront impérativement avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote de référence « alea actuel concomitant ».

Le secteur étant concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles, il est rendu obligatoire de réaliser, préalablement à l'aménagement du secteur, une étude géotechnique spécifique. Il conviendra, au regard des résultats de cette étude, de recourir aux modes constructifs adaptés (longrines, chainage, etc).

Un traitement adapté des eaux pluviales de toiture devra également être prévu afin d'éviter leur épandage et leur infiltration à proximité immédiate des fondations.

Organisation de la desserte et des déplacements

La desserte du secteur se fera par la rue Pierre Mandin.

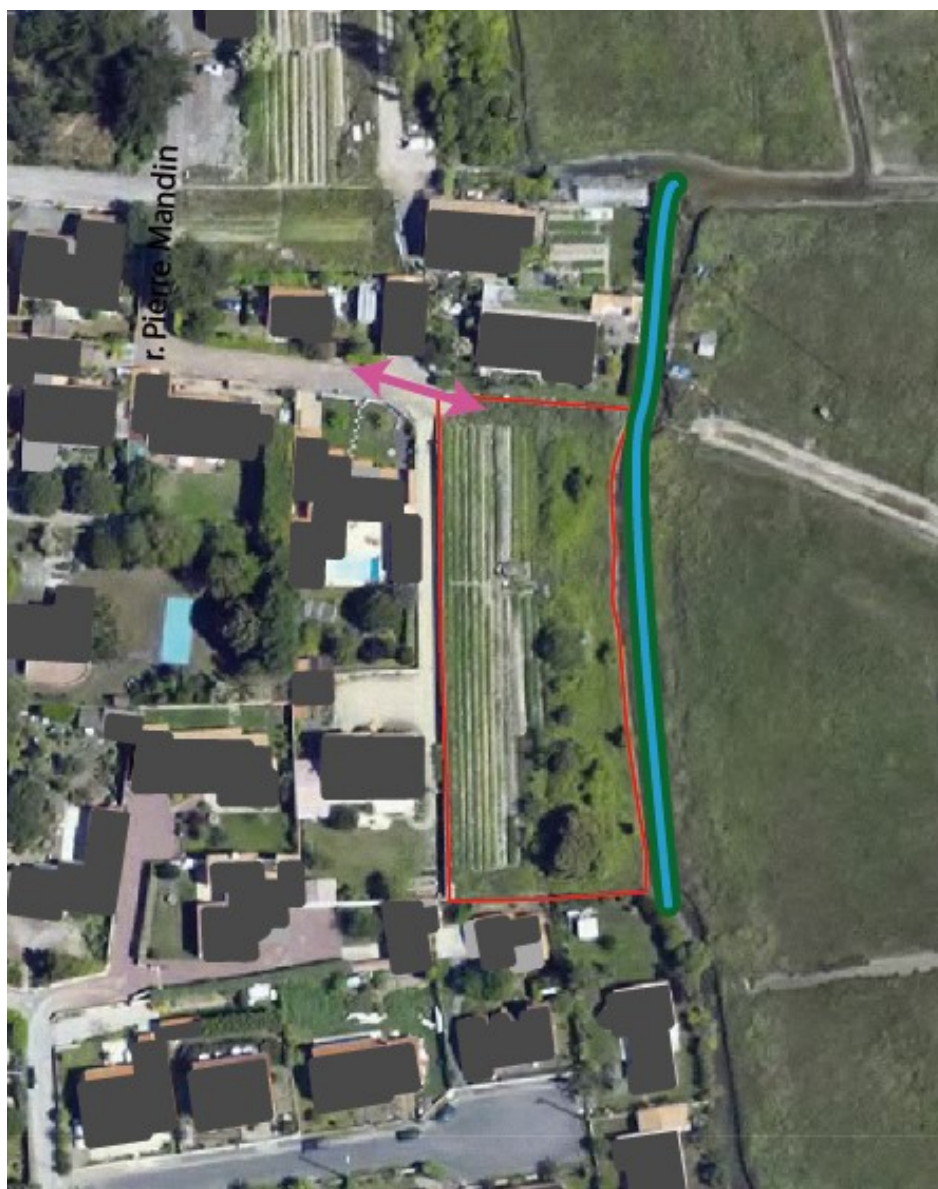
Dans tous les cas, un accès différent pourra être accepté lorsque l'accès prévu dans le cadre de l'OAP est rendu impossible pour des raisons techniques (notamment afin permettre un accès par une voie d'une dimension suffisante c'est à dire 3 mètres pour un accès à sens unique).

Il sera également nécessaire de favoriser la mutualisation des stationnements des cycles.

Insertion paysagère et environnement

Le fossé à l'est du secteur sera entièrement préservé.

Schéma de principe d'aménagement



Légendes en page 9 du présent document

Rue Saint-Jean 1



Contexte



Localisation

Le secteur est en densification à l'ouest du centre-bourg.

Caractéristiques urbaines

Les éléments bâtis à proximité du site sont des habitations pavillonnaires. Elles sont implantées de manière concentrique.

Le site n'est pas directement desservi par les voies publiques mais deux voies privées y mènent.

Caractéristiques physiques et environnementales

Le site est plat et ne présente pas d'arbre ou de haie remarquable.

Le secteur est appréhendé comme soumis à un risque de submersion marine (aléa moyen à faible) en application du PPRL de l'île de Noirmoutier.

Le secteur est concerné dans son extrémité est par un risque de retrait gonflement des argiles.



Objectifs

● Intégrer le projet au tissu urbain alentour	● Connecter le secteur au réseau viaire existant
---	--

Programmation de l'aménagement

<i>Surface totale (hectares)</i>	<i>Nombre de logements minimum</i>	<i>Dont logements aidés</i>
0,2	5	0

Principes d'aménagement

Formes urbaines et organisation du bâti

L'orientation des maisons se fera parallèlement à celles des alentours.

En application du PPRL de l'île de Noirmoutier, les habitations nouvelles admises par le règlement de la zone bleue devront avoir une cote de premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence « alea actuel concomitant ». Dans tous les cas, leurs pièces à sommeil, niveaux ou zones refuges devront impérativement avoir la cote de leur plancher au-dessus de la cote de référence « alea actuel concomitant ».

Le secteur étant concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles, il est rendu obligatoire de réaliser, préalablement à l'aménagement du secteur, une étude géotechnique spécifique. Il conviendra, au regard des résultats de cette étude, de recourir aux modes constructifs adaptés (longrines, chaînage, etc).

Un traitement adapté des eaux pluviales de toiture devra également être prévu afin d'éviter leur épandage et leur infiltration à proximité immédiate des fondations.

Organisation de la desserte et des déplacements

La desserte sera effectuée par la création de deux accès en sens unique : un sur la rue St Jean, l'autre sur la rue de Belle Goule.

Dans tous les cas, un accès différent pourra être accepté lorsque l'accès prévu dans le cadre de l'OAP est rendu impossible pour des raisons techniques (notamment afin permettre un accès par une voie d'une dimension suffisante c'est à dire 3 mètres pour un accès à sens unique).

Il sera également nécessaire de favoriser la mutualisation des stationnements des cycles.

Schéma de principe d'aménagement



Légendes en page 9 du présent document

3. Orientations d'aménagement pour les secteurs d'urbanisation future à vocation commerciale

OAP du Port	

Contexte

● Arbre structurant — Haie 		
Localisation Le secteur de l'OAP du Port est un secteur en densification du tissu urbain existant. Il se situe face au port de Morin et en limite ouest du camping de la Bosse. L'OAP du Port est située en zone Uc à proximité du port.	Caractéristiques urbaines Le site est situé à l'interface de tissus aux vocations variées. Les éléments bâtis à proximité du site sont constitués à la fois d'habitations individuelles, des installations du camping de la Bosse et des infrastructures portuaires du Port de Morin. Le site est desservi par une voie à sens unique rejoignant le Port de Morin à la rue du Port.	Caractéristiques physiques et environnementales Le site est relativement plat. Il est longé par une voie communale sur sa limite est. Un boisement marque la limite au nord.

Objectifs

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● Intégrer le projet au tissu urbain alentour ● Favoriser une bonne intégration visuelle et paysagère des constructions | <ul style="list-style-type: none"> ● Favoriser le développement d'une offre commerciale à proximité de la zone portuaire |
|--|---|

Programmation de l'aménagement

Surface totale (hectares)

0,12

Principes d'aménagement

Formes urbaines et organisation du bâti

Afin de respecter la perspective sur l'espace portuaire, les bâtiments seront agencés de façon à créer une forme de « L » contribuant à créer une ouverture vers le camping et vers le port. La forme du bâti permettra d'organiser une place piétonne au centre de la zone favorisant une meilleure visibilité des commerces et contribuant à la création d'un espace de vie collectif.

Les activités commerciales sont autorisées à condition que ces dernières n'augmentent pas les risques et les nuisances pour le voisinage.

Organisation de la desserte et des déplacements

L'accès se fera par deux liaisons douces depuis la voie existante qui devra être aménagée afin de sécuriser la traversée des piétons. L'aire de stationnement devant le port présente une proximité et une capacité suffisante pour répondre aux besoins créés par l'implantation de nouveaux commerces.

Dans tous les cas, un accès différent pourra être accepté lorsque l'accès prévu dans le cadre de l'OAP est rendu impossible pour des raisons techniques (notamment afin permettre un accès par une voie d'une dimension suffisante c'est à dire 3 mètres pour un accès à sens unique).

Insertion paysagère et environnement

La haie à l'ouest sera conservée. Les arbres structurants, au nord, seront également à conserver dans la mesure du possible. Il sera également nécessaire de favoriser la mutualisation des stationnements des cycles.

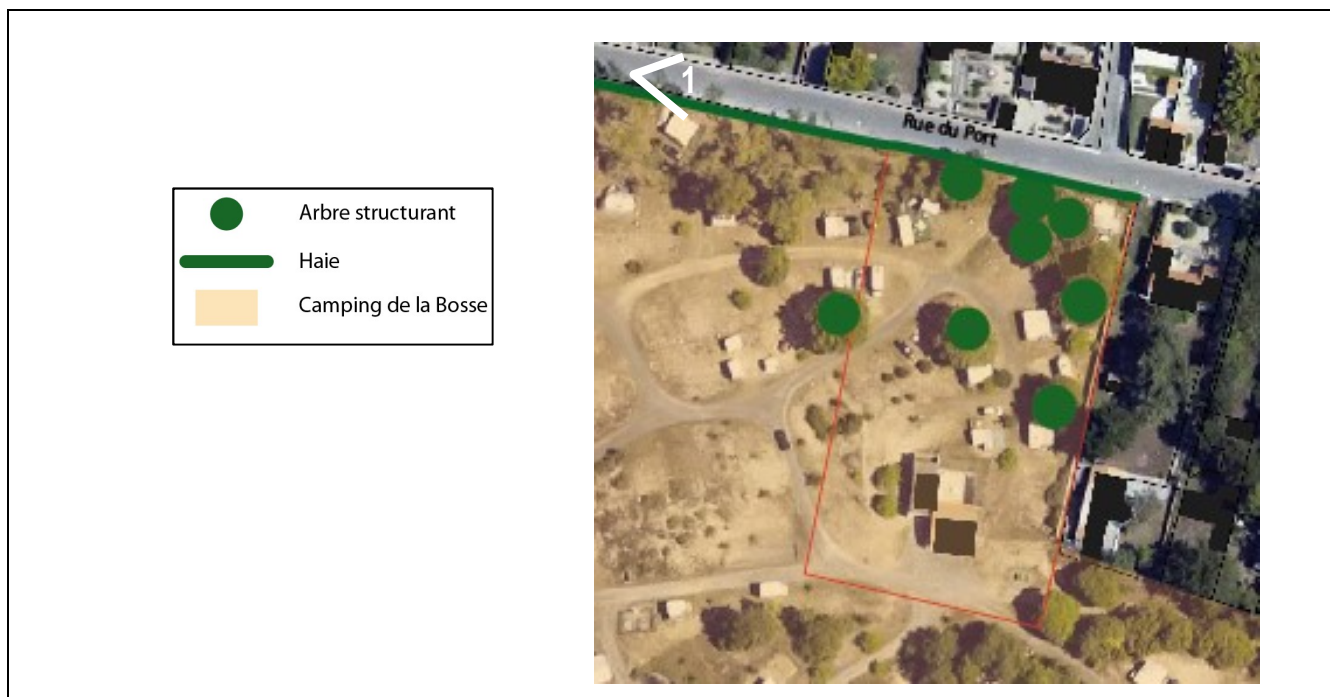
Schéma de principe d'aménagement



4. Orientations d'aménagement pour les secteurs d'urbanisation future à vocation touristique

OAP du camping de la Bosse	

Contexte



<i>Localisation</i>	<i>Caractéristiques urbaines</i>	<i>Caractéristiques physiques et environnementales</i>
Le secteur du camping de la Bosse se situe entre le Port et la rue du Port, au Nord-Ouest du bourg.	Le site est localisé entre les lotissements d'habitations au nord (impasses des Courlis et Cathelineau) et le Port au Sud. Le secteur est concerné par le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.	Le site est relativement plat. Il est longé par une voie communale sur sa limite nord, une haie marque la limite.



Objectifs

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ● Encadrer le projet de développement du camping ● Favoriser une bonne intégration paysagère du projet | <ul style="list-style-type: none"> ● Limiter les nuisances pour le voisinage du camping |
|---|--|

Programmation de l'aménagement

<i>Surface totale (hectares)</i>
0,5

Principes d'aménagement

Formes urbaines et organisation du bâti

Les constructions et aménagements qui seront réalisés devront respecter les dispositions applicables au titre du Site Patrimonial Remarquable.

Les constructions et aménagements à implanter devront respecter une distance minimale de 20 mètres de recul par rapport aux limites de voies et d'emprise publique et par rapport aux limites séparatives. Un diagnostic acoustique devra être effectué afin de déterminer les potentielles nuisances sonores et ainsi sélectionner les solutions appropriées à la limitation des incidences pour le voisinage (par exemples : merlon de terre arboré, murs anti-bruit, vitrage, implantation des bâtiments...)

L'implantation d'Habitations Légères de Loisirs et de résidences mobiles de loisirs est autorisée sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement urbain et paysager, de recourir à des matériaux d'aspect toile et/ou bois et à condition de ne pas être

visibles depuis la mer, ni depuis l'espace public et les voies d'accès privées.

Conformément aux prescriptions de l'ONF, le nombre d'hébergements meubles locatifs devra être limité à 23 par hectare (soit un maximum de 11 HLL ou RML à l'échelle de l'OAP sans tenir compte de la surface dédiée à l'espace aquatique).

L'installation d'une piscine est autorisée sous réserve d'être directement liée au fonctionnement du camping de la Bosse et dans la limite d'une piscine au sein de la structure du camping. Son implantation devra respecter la zone de pré-localisation identifiée sur le schéma de principe d'aménagement. Elle devra être accolée à un bâtiment existant.

L'espace nautique (piscine et terrasses) ne devra pas dépasser une surface maximale de 300m² et devra être implanté à une distance minimale de 20 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives. La piscine principale (incluant les margelles devra respecter une surface maximale de 200 m².

Toute installation hors sol dont la hauteur dépasse 2 mètres tels que toboggans, plongeoirs etc... est interdite.

Les constructions à destination de restauration de type bar de piscine sont permises sous réserve d'être intégrées au bâtiment accolé à la piscine.

Organisation de la desserte et des déplacements

La desserte du camping par la rue de la Parée Pénard sera conservée.

Dans tous les cas, un accès différent pourra être accepté lorsque l'accès prévu dans le cadre de l'OAP est rendu impossible pour des raisons techniques (notamment afin permettre un accès par une voie d'une dimension suffisante c'est à dire 3 mètres pour un accès à sens unique).

Insertion paysagère et environnement

Une extension des constructions existantes pourra être effectuée sous réserve de ne pas compromettre la qualité du paysage et du couvert végétal.

La haie au nord devra être conservée ou, à défaut, remplacée par une haie multi-strate dense et composée d'espèces locales. Elle visera notamment à assurer l'insertion paysagère du camping et à masquer les habitations légères de loisirs y étant implantées. Les arbres structurants seront également à conserver.

Une haie paysagère multi-strate devra être plantée à l'est du secteur, en limite avec la zone d'habitat. Elle devra présenter une densité suffisante de manière à permettre l'isolation visuelle et acoustique du camping et être composée d'espèces locales.

Schéma de principe d'aménagement

