

Plan Local d'Urbanisme des Magnils-Reigniers

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

*Version pour approbation en conseil
communautaire le 24/02/2022*

Sommaire

Introduction	3
Les principes généraux d'aménagement	6
Secteurs concernés	12
OAP rue des sables	13
OAP centre-bourg	15
OAP commerciale	17



Introduction

Introduction

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, des dispositions portant **sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements [...]**.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L.141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L.141-17.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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**, favoriser la **densification** et assurer le développement de la commune ;

2° 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de **schémas d'aménagement** et préciser les principales caractéristiques **des voies et espaces publics** ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Les objectifs de densité et programmation en nombre de logements sont aussi à prendre en compte dans un rapport de compatibilité.

Présentation du dossier

Le dossier présentant les orientations d'aménagement et de programmation s'articulera autour de deux grandes parties.

I. Les principes généraux d'aménagement

L'objectif de cette première partie est de présenter les principes d'aménagement à privilégier au sein de chacun des secteurs de projet faisant l'objet d'une OAP. Ces éléments ont une valeur indicative, et permettent de garantir à l'échelle des sites d'OAP un aménagement d'ensemble cohérent.

II. Les orientations d'aménagement et de programmation

Cette deuxième partie du dossier présente les Orientations d'Aménagement et de Programmation à l'échelle des bourgs des communes disposant de secteurs de projet. Elles prennent la forme d'un schéma d'aménagement accompagné d'un texte détaillant la programmation et les principes d'aménagement s'appliquant sur le site.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la commune sont les suivantes :

- OAP du centre-bourg
- OAP rue des Sables
- OAP commerciale



Les principes généraux d'aménagement

Les principes généraux d'aménagement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont composées de principes généraux d'aménagement permettant de définir à l'échelle de la commune et de l'ensemble des secteurs de projet, des intentions d'aménagements cohérentes et homogénéisées.

Les principes généraux d'aménagement sont complémentaires des orientations d'aménagement et de programmation de la commune. Ils ont tous les deux une valeur indicative et permettent aux porteurs de projet de suivre une démarche qualitative et respectueuse des orientations édictées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les grands principes d'aménagement se présentent sous la forme de différentes thématiques répondant aux orientations du PADD :

- Formes urbaines et espace public ;
- L'accès et la desserte ;
- Gestion des éléments paysagers ;
- Gestion de la ressource en eau ;
- Bioclimatisme et qualité énergétique.

Les principes généraux d'aménagement

Formes urbaines et espace public

Les formes urbaines

Au travers de son PADD, le PLU des Magnils-Reigniers affiche sa volonté de limiter la consommation d'espace et encourage à effectuer le développement de l'habitat en renouvellement urbain, c'est à dire au sein du tissu urbain existant. Dans la continuité de cet esprit, le PLU encourage le développement de formes urbaines économes en espace, cela en accord avec les objectifs de densité résidentielle. Il s'agit d'une **densité brute en logements par hectare** (nombre de logements construits au regard de l'ensemble de l'unité foncière concernée, intégrant la voirie et les éventuels espaces publics prévus par l'opération).

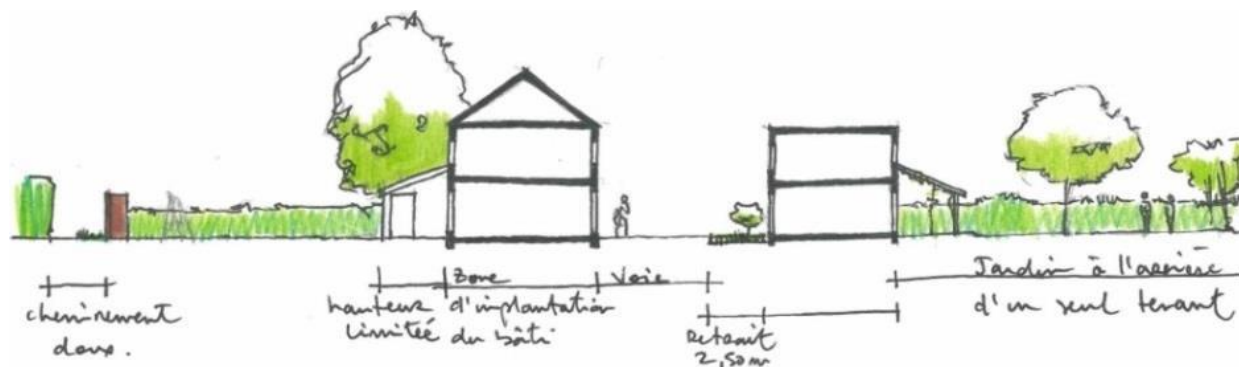
Une attention particulière devra être portée à la qualité et à la diversité des formes urbaines proposées. Ces dernières doivent s'intégrer dans leur environnement urbain et paysager.

La diversification des espaces publics

Il s'agit de créer des ambiances différentes et de rendre singulier chaque espace public. La conception doit viser des espaces multifonctionnels qui regroupent des espaces de jeu, de liaison, de stationnement, etc., afin de favoriser des activités sources d'animation au sein des quartiers.

La préservation de l'intimité des espaces privés

Favoriser l'implantation du bâti en semi-mitoyenneté ou à l'alignement et parallèle au voie de desserte, permet de faire barrage au regard des passants et ainsi préserver l'intimité des fonds de parcelle. Cette implantation est notamment à privilégier dans le cadre des opérations de densification du tissu urbain existant.



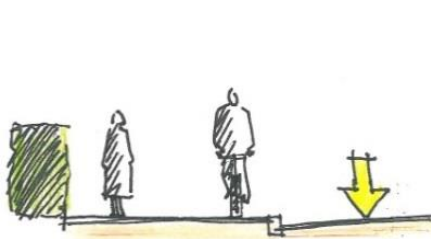
Implantation du bâti favorisant l'intimité des parcelles ; source : Citadia

Les principes généraux d'aménagement

Voirie et cheminement doux

Les voies structurantes

Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux. Selon la largeur de la voie, plusieurs principes peuvent être mis en œuvre selon les exemples présentés ci-contre.



Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)



Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)

source : Citadia

Les voies de desserte locale

Il est important de différencier les voies au regard de l'intensité de leur flux et de leurs usages. Les voies de desserte locale permettent l'accès aux bâtis directement sur leur parcelle. Au vu de leur fonction et autant que possible, elles devront être réalisées sous la forme de voirie partagée où la priorité est donnée aux piétons. Il s'agit de favoriser la mixité des usages sur l'espace public.



source : Citadia

Les modes doux structurants

Les espaces exclusivement réservés aux modes de déplacement doux devront être clairement identifiés, notamment par l'usage de la végétation et du mobilier urbain, mais également par leur gabarit. Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers et permettre l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité, de sorte qu'ils soient structurants sur le territoire.

Les principes généraux d'aménagement

Gestion des éléments paysagers

Préservation des éléments paysagers existants

Les haies bocagères et les arbres remarquables participent à la qualité paysagère des futures opérations d'aménagement. Dans la mesure du possible, il est donc important de les préserver. Il s'agit également d'habitat potentiel pour la faune et la flore locales participant à la présence de la biodiversité en ville.

Le renforcement des éléments paysagers déjà présents pourra être envisagé, notamment ceux bordant les secteurs de projet et effectuant la transition avec l'espace agricole. Ces plantations doivent être d'essence locale et non invasives.



Source : Citadia

Haie bordant un secteur de projet à conserver

Les principes généraux d'aménagement

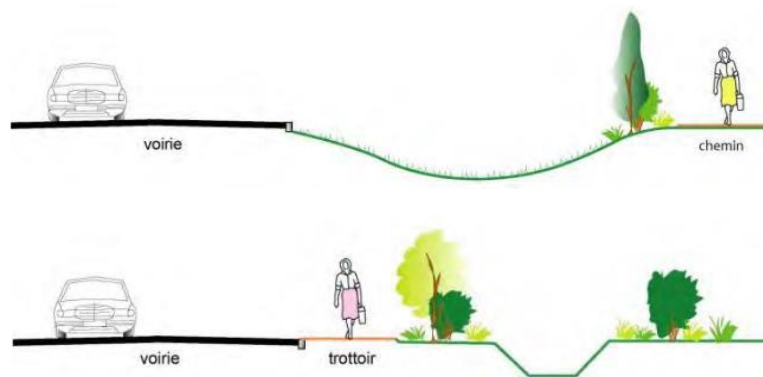
Gestion de la ressource en eau

Gestion des eaux pluviales

L'urbanisation a pour conséquence l'imperméabilisation du sol, ce qui implique une gestion adaptée des eaux pluviales. Lors de l'aménagement des secteurs de projet, ces enjeux devront être pris en compte. Cela pourra se traduire par l'implantation de noues, de fossés et de bassins de rétention au sein ou en dehors des secteurs de projet. Ces éléments devront être paysagés et s'intégrer à l'aménagement d'ensemble prévu.

Limitation de l'imperméabilisation des sols

Les projets encourageront la limitation de l'imperméabilisation des sols (proportion de surface minérale) en favorisant l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux et trottoirs et en privilégiant les surfaces végétalisées pour le stationnement.



Exemple d'implantation de noue et fossé en bordure de voie ;
Source : CAUE 79



Secteurs concernés

OAP RUE DES SABLES

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat et une partie de l'extension de l'école située au sud du secteur de projet.
- La typologie des logements sera diversifiée.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier dans le respect des principes d'architecture bioclimatique.
- Le lien avec les opérations urbaines récentes doit être fait.
- Le lien fonctionnel avec le futur groupe scolaire doit être fait.

2. Principes de desserte et de mobilité

- La desserte de la parcelle se fera à partir de la rue des Sables, par le parking (démolition du bâtiment existant). Un second point d'entrée s'effectuera par le lotissement Chemin du Chêne.
- Une voirie sera également créée pour permettre de désenclaver les parcelles situées au sud-ouest de la zone.

3. Principes paysagers et environnementaux

- La frange naturelle paysagère, entre les maisons et le lotissement, devra être restaurée et complétée par de nouvelles essences.
- Une frange naturelle paysagère est à créer en guise de séparation avec le terrain agricole situé sur l'arrière de l'OAP.

Contexte

Ancienne terre agricole, désormais sous-occupée, ce site se situe dans la seconde partie de l'agglomération des Magnils-Reigniers – Beugné-l'Abbé. Cette OAP se réalisera en lien avec le projet de groupe scolaire sur la parcelle voisine ainsi que les extensions urbaines récentes.

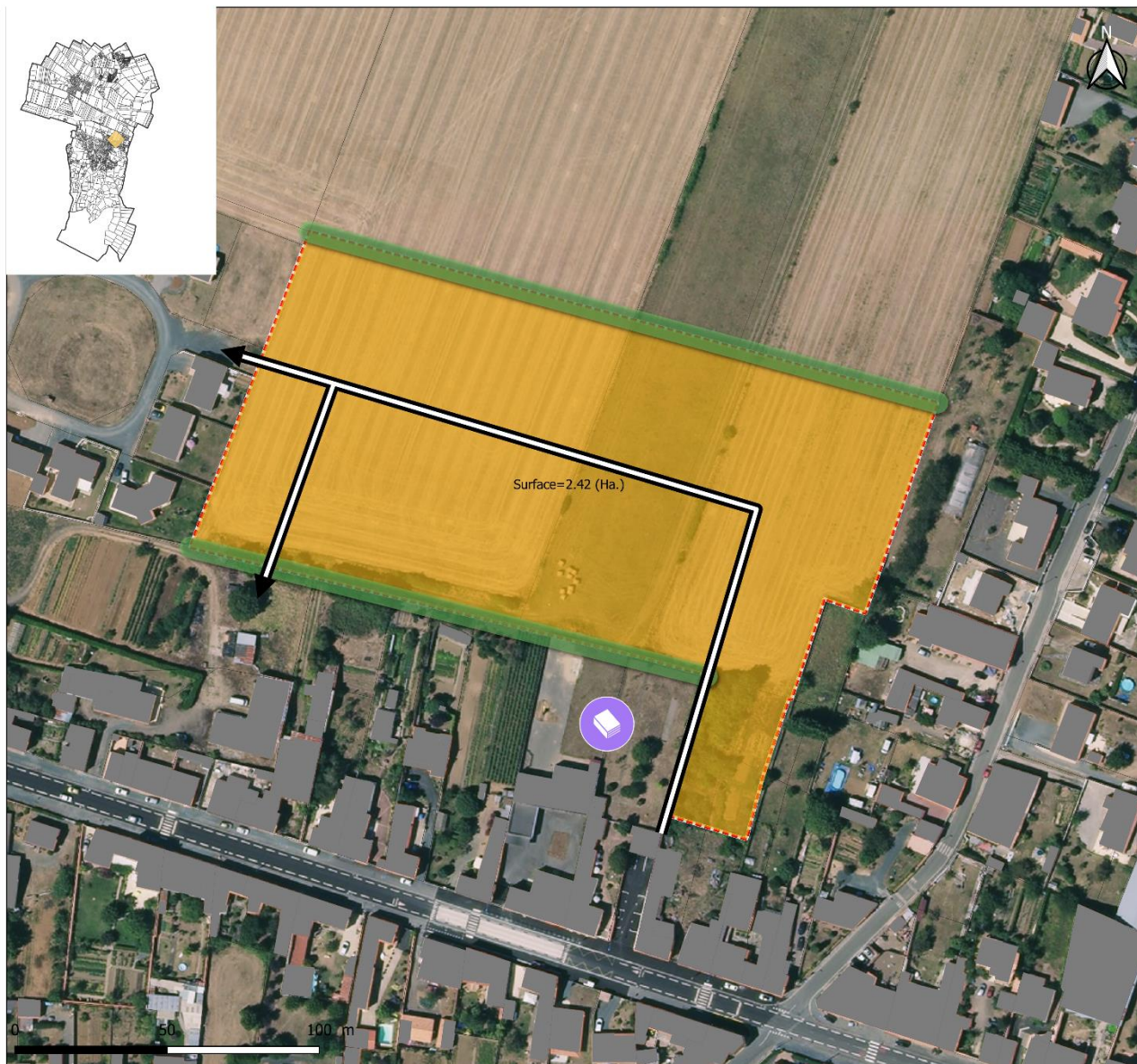
Programmation

Superficie : **2,42 hectares**

Nombre de logements : **48 lots**

Densité minimum : **20 logements/ha**

Pourcentage de logements sociaux : **15%**



OAP rue des sables - Magnils-Reigniers

Périmètre des OAP

Destination du bâti

Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)

Traitement des espaces publics

Frange naturelle paysagère

Circulation et déplacement

Voie de desserte locale

Projet associé

Projet de construction : groupe scolaire envisagé

Maître d'ouvrage : Commune des Magnils-Reigniers
Mission: PLU des Magnils-Reigniers
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de l'Information Géographique et forestière®
Réalisation: Citadia Conseil le 16.07.2020

OAP CENTRE-BOURG

SECTEUR ①

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le terrain a vocation à être valorisé et préservé en espace vert.

2. Principes de desserte et de mobilité

- Des mobilités douces sont possibles. Dans ce cas elles devront être pensées en lien avec la structuration viaire actuelle.
- La desserte de la parcelle se fera à partir de la rue Tessier Nau et de l'OAP voisine.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les arbres et haies doivent être conservés, restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences locales afin de créer un espace public de qualité.

SECTEUR ②

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site à vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logement sera diversifiée.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.

2. Principes de desserte et de mobilité

- L'accès et la desserte de la zone se feront à partir de la rue de la Musique, de la rue du Solfège et de la rue Tessier Nau.
- Les stationnements feront l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les espaces paysagers devront être traités avec soin en lien avec le secteur 1: essence locale et continuité piétonne.

Contexte

Située en cœur de bourg, ces parcelles présentent toutes les conditions nécessaires à la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation résidentielle et d'une opération de valorisation des espaces verts et paysagers.

Programmation

Superficie secteur 1 : **1,35 hectare**

Programmation secteur 1 : Aménagement et valorisation paysagère de ce site

Superficie secteur 2 : **1,36 hectare**

Nombre de logements : **24 logements**

Densité minimum : **18 logements/ha**



OAP centre-bourg - Magnils-Reigniers

— Périimètre des OAP

Destination du bâti

■ Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)

Traitement des espaces publics

● Ambiance végétale à créer

■ Espace public et partagé mixte

■ Espace naturel

● Frange naturelle paysagère

Circulation et déplacement

⇔ Voie de desserte locale

◀▶ Mode doux structurant

Maître d'ouvrage : Commune des Magnils-Reigniers
Mission : PLU des Magnils-Reigniers
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®; Institut National de l'Information Géographique et forestière©
Réalisation: Citadia Conseil le 16.06.2020

OAP COMMERCIALE

Le PLU des Magnils-Reigniers n'est pas encore régie par un SCoT et se voit donc dans l'obligation de créer une OAP commerciale.

"En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17."

En effet, le SCoT de Sud Vendée Littorale couvrant la commune, a été arrêté le 5 mars 2020 et n'est pas encore approuvé.

1. Localisation préférentielle de l'offre commerciale

- Le PLU entend conforter les deux centralités urbaines de la commune. Les centres-bourgs identifiés sur la carte suivante sont ainsi les seuls lieux d'implantation de nouveaux commerces sur la commune.
- Au sein des zones d'activités de la commune, l'implantation d'unité commerciale destinée au commerce de détail, ainsi que d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle est interdite.

2. Principes de desserte et de mobilité

- La concentration des activités commerciales favorise la réduction des déplacements liés aux achats. De ce fait, elle a également un impact sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- Il sera préconisé de s'appuyer sur la densité de stationnement existante et ses nombreuses places proposées.

3. Principes paysagers et environnementaux

- La lutte contre la détérioration des paysages et la maîtrise des incidences de l'urbanisation commerciale sur l'environnement impose de concevoir un appareil commercial respectueux de l'environnement et du cadre de vie. Les aménagements réalisés veilleront tout particulièrement à prendre en compte les enjeux de traitement paysager et architectural des constructions envisagées.

Contexte

Ces deux zones sont situées sur les deux bourgs des Magnils-Reigniers. L'offre commerciale y est limitée, notamment sur le centre-bourg historique, malgré la présence d'équipements (mairie, ...).

Elles ont respectivement une surface de 4 ha pour les Magnils-Reigniers et de 12,5 ha pour Beugné-l'Abbé.



OAP commerciales - Magnils-Reigniers

 Secteur d'implantation des nouveaux commerces

Maître d'ouvrage : Commune des Magnils-Reigniers
Mission: PLU des Magnils-Reigniers
Sources: BD TOPO® / BD ORTHO®: Institut National de
l'Information Géographique et forestière®
Réalisation: Citadia Conseil le 16.07.2020