

Département de la Vendée (85)

## Commune de Saint Mathurin

# PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

	<b>Prescription</b>	<b>Arrêt</b>	<b>Approbation</b>
<b>Révision n°1</b>	08.04.2011	08.07.2013	27.01.2014
<b>Modification simplifiée n°1</b>			01.07.2014
<b>Modification simplifiée n°2</b>			22.09.2015
<b>Modification n°1</b>			15.12.2016
<b>Modification n°2</b>			28.01.2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du 28.01.2019

M. le Maire  
Albert BOUARD

## Sommaire

---

INTRODUCTION .....	3
<b>1. ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS ET SPATIALISATION DU DEVELOPPEMENT .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>7</b>
SECTEUR RUE DES MURIERS (OAP) .....	10
RUE DU MOULIN (DIAGNOSTIC) .....	12
RUE DU MOULIN (OAP) .....	13
LE HAMEAU (DIAGNOSTIC) .....	15
LE HAMEAU (OAP) .....	16
LA FERRIERE (DIAGNOSTIC) .....	18
LA FERRIERE (OAP) .....	19
ENTREE DE VILLE SUD (DIAGNOSTIC) .....	21
ENTREE DE VILLE SUD (OAP) .....	22
JEANNE D'ARC .....	24
CHAMP MARTIN .....	27
LE PLASSIS .....	30
SAINT MATHELIN .....	33

## INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Mathurin sont organisées en 2 parties :

- un premier chapitre concernant l'estimation du nombre de logements à créer en vue de satisfaire les besoins identifiés sur la commune ; cette partie contient les indicateurs choisis afin d'établir la trame d'analyse nécessaire à l'évaluation triennale des besoins en logements (art. L123-12-1 du CU) ;
- un deuxième chapitre constitué d'orientations d'aménagement sur la plupart des zones à urbaniser (1AU ou 2AU) définies en extension du bourg.

### Contenu des orientations d'aménagement et de programmation

*article L123-1-4 du code de l'urbanisme, créé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (Grenelle II) - art. 19 (V)*

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 (...).

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes (...), permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

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

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

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

# 1. ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS ET SPATIALISATION DU DEVELOPPEMENT

## Zone à urbaniser à vocation habitat du bourg

### RUE DES MURIERS

Surface : 0.3 ha  
Densité moyenne : 15 logts/ha  
Potentiel : **5 logts**

### SAINT MATHELIN

Surface : 2.4 ha  
Densité moyenne : 15 logts/ha  
Potentiel : **36 logts**

### CHAMP MARTIN + AV. SABLES

Surface : 0.75 hectare  
Densité moyenne : 15 logts/ha  
Potentiel : **16 logts**

### CENTRE BOURG (rue des Mûriers + presbytère)

Potentiel : **8 logts**

### LA FERRIERE

Surface : 3.1 ha  
Densité moyenne : 20 logts/ha  
Potentiel : **63 logts**

### RUE DE LA MILLIERE / LE PLASSIS

Surface : 0.6 hectare  
Densité moyenne : 12 logts / ha  
Potentiel : **7 logts**

### RUE DU MOULIN

Surface : 2.9 hectare  
Densité moyenne : 18 logts/ha  
Potentiel : **52 logts**

### JEANNE D'ARC

Surface : 0.5 hectare  
Densité moyenne : 26 logts/ha  
Potentiel : **13 logts**

### LE HAMEAU

Surface : 6.1 ha  
Densité moyenne : 15 logts/ha  
Potentiel : **91 logts**



Le tableau ci-contre recense le potentiel de logements réalisables à Saint Mathurin sur toute la durée de vie du PLU. Il permet de préciser la localisation au sein de la commune de cette urbanisation.

Afin de répondre aux objectifs du PADD du PLU, le nombre potentiel de logements par zone a été calculé au regard des objectifs de densité fixés (eux même fonction de la proximité du secteur vis-à-vis des centralités urbaines, existantes ou futures).

Ont ainsi été distingués :

- le potentiel en comblement de dents creuses isolées et en divisions parcellaires
- le potentiel en renouvellement urbain au sein d'opérations connues (supérette / presbytère) ou estimé au sein de potentiels importants dans l'enveloppe urbaine (Champ Martin / Av. des Sables)
- le potentiel en extension (à plus ou moins long terme) au sein des zones définies au PLU comme d'urbanisation future.

Le potentiel estimé en comblement de « dents creuses diffuses » (dents creuses isolées) ou par « divisions parcellaires » au sein de l'enveloppe urbaine de Saint Mathurin est de l'ordre de **39 logements potentiels** (voir carte rapport de présentation).

Le potentiel en renouvellement urbain au sein d'opérations d'ensemble est estimé à **24 logements**.

**Au total, 318 logements pourraient être réalisés à Saint Mathurin sur la durée de vie du PLU, estimée à 10 ans. Cela représente 32 à 33 logements par an en cas d'optimisation de tous les**

**potentiels de renouvellement urbain et l'ouverture à l'urbanisation de toutes les zones 2AU. Ce ralentissement de la production de logements par rapport à la décennie passée (34 logements / an sur la période 2000 – 2009 et 39 logements / an sur la période 2010-2012) permettra une meilleure maîtrise des impacts de la croissance urbaine sur le bourg.**

	Secteur	Densité à atteindre	Nombre de logements potentiels
Dents creuses diffuses et divisions parcellaires	Enveloppe urbaine	/	39 logements
	Presbytère / Supérette	/	10 logements
Opérations de renouvellement urbain et dents creuses faisant l'objet d'orientations d'aménagement	La Milière	12 log/ha	7 logements
	Champ Martin / Av. des Sables	15 log/ha	16 logements
	Saint Mathelin	15 log/ha	36 logements
Zones AU	Rue du Moulin	18 log/ha	52 logements
	Le Hameau	15 log/ha	91 logements
	La Ferrière	20 log / ha	63 logements
	Jeanne d'Arc	26 log / ha	13 logements
	<b>TOTAL</b>	<b>Toute la commune</b>	<b>/</b>

Tableau récapitulatif des potentiels en création de logements à horizon PLU

## 2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Réalisées sur la base d'une analyse fine du terrain et d'une prise en considération de l'ensemble des données et éléments de contexte pesant sur les secteurs étudiés, chaque orientation d'aménagement contient :

- L'état initial du site
- Les orientations définissant le programme d'aménagement souhaité de la zone

Ont notamment été intégrés à la réflexion ayant conduit à réalisation de ces orientations d'aménagement :

- L'inventaire des zones humides réalisé par le SAGE Auzance, Vertonne et cours côtiers
- La topographie des secteurs
- L'intérêt écologique de chaque zone, basé sur les différents inventaires et périmètres de protection existants sur la commune
- L'intérêt paysager des zones d'urbanisation future
- Les périmètres soumis à un risque de submersion marine et/ou d'inondation terrestre le long de l'Auzance, de la Vertonne et de la Ciboule.

## SECTEUR RUE DES MURIERS (diagnostic)

### ETAT INITIAL DU SITE

<b>Contexte et localisation</b>	Zone occupée par une activité artisanale
<b>Surface</b>	<b>0.3ha</b>
<b>Zonage PLU n°1</b>	Zone UB
<b>Zonage PLU n°2</b>	UB
<b>Densité minimale fixée par le PADD (voirie et espaces publics inclus)</b>	<b>15 logements / hectare</b>
<b>Potentiel minimal constructible en nombre de logements</b>	<b>5 logements</b>
<b>Biodiversité</b>	Absence d'élément significatif
<b>Agriculture</b>	-
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	Secteur desservi par l'assainissement collectif (zonage d'assainissement)
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Vue sur le clocher depuis la rue des Mûriers
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	/
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	Eloignement relatif du bourg / Pas de possibilités de connections à des sentiers modes doux existants. Chemin d'accès existant







## SECTEUR RUE DES MURIERS (OAP)

### PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Cette opération devra faire l'objet d'un **aménagement d'ensemble** respectant les dispositions ci-dessous en matière d'accès et entraînant la création d'un minimum de 5 logements. En adéquation avec la règlement de la zone UB, les bâtiments d'activité existants à la date d'approbation du PLU sont susceptibles d'évoluer (extensions, annexes...) dans la limite de 100% de la surface de plancher existante existante à la date d'approbation du PLU.



## Rue des Mûriers

-  Délimitation du périmètre
-  Principe d'accès à la zone
-  Desserte interne
-  Limitation de la consommation d'espace ( 15 log/ha minimum)
-  Bande paysagée (rôle tampon) à créer lors de l'aménagement de la zone
-  Principe de valorisation des apports solaires



Sources : BD ortho, cadastre DGI

## RUE DU MOULIN (diagnostic)

<b>Contexte et localisation</b>	Terres agricoles enclavées (en partie en friche) entre la rue des Treilles, la Rue du Moulin et la Rue des Peupliers (4 parcelles).
<b>Surface</b>	<b>2.9 ha</b>
<b>Zonage PLU n°1</b>	Zone NP
<b>Zonage PLU n°2</b>	1AU
<b>Densité minimale fixée par le PADD (voirie et espaces publics inclus)</b>	<b>18 logements / hectare</b>
<b>Potentiel minimal constructible en nombre de logements</b>	<b>52 logements</b>
<b>Biodiversité</b>	Absence d'élément remarquable
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	Parcelles donnant sur la rue du Moulin et sur la rue des Peupliers en zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement (0.4 hectare)
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Tissu pavillonnaire avoisinant peu dense / Elément patrimonial de qualité jouxtant la zone (Moulin + arbre associé) + boisement au Sud-Ouest de la zone. Pente naturelle orientée Sud.
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	Accès possibles depuis les rues du Moulin, des Peupliers et des Treilles.



*Vue sur la zone AU depuis la rue du Moulin*

## RUE DU MOULIN (OAP)

### PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Ce secteur à vocation principale d'habitat **recevra une opération de logements aux formes urbaines diversifiées de par son positionnement privilégié vis-à-vis du bourg. Il pourra par exemple accueillir une résidence pour personnes âgées (résidences séniors), en raison de la proximité de ce secteur vis-à-vis des centralités actuelles** et futures du bourg de Saint Mathurin. La densité minimale à atteindre sera de 18 logements / hectare.

Ce secteur, dit de mixité sociale au titre du règlement (article L123-1-5 16° CU) devra recevoir une programmation comprenant un minimum de 10% de logements aidés (location et/ou accession sociale).

Le projet prévoit la réalisation de liaisons douces (piétons, voire vélos) permettant de rejoindre l'arrière de la mairie (presbytère actuel) et la future opération rue des Mûriers (supérette actuelle).

L'accès principal à la zone s'effectuera rue du Moulin et permettra un bouclage, via la zone, avec la rue des Peupliers (accès secondaire en raison de l'étroitesse de voirie). Un second accès secondaire sera aménagé rue des Treilles.

### PRINCIPE PAYSAGER ET PATRIMONIAL

La conservation du moulin et de l'arbre situé immédiatement au pied du moulin (éléments protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme – voir documents graphiques du règlement) permettront une mise en valeur de ce secteur, pour lequel la perception de son cadre de vie par les futurs habitants constituera son attractivité.

Enfin, la limite de « l'enveloppe urbaine » au Sud de la zone et la frontière entre zone d'habitat et zone agricole devra être traitée et un écran planté réalisé.

Les apports solaires seront également valorisés le long des voies orientées Est – Ouest.

La partie de la zone 1AU de la rue du Moulin située au Nord Ouest, au niveau de la toiture arrière de l'atelier du garage automobile devra être traitée de telle sorte que les nuisances sonores et olfactives (des aménagements de haies (rôle tampon) pourront à ce titre être utilement réalisés (effet de masque, fixation des polluants...). Par ailleurs, la largeur de la voie et la réalisation de cet espace public tampon permettront de ne pas disposer de lots constructibles orientés vers ce conduit d'évacuation potentiellement générateur de nuisances.



## LE HAMEAU (diagnostic)

<b>Contexte et localisation</b>	3 parcelles agricoles non exploitées.
<b>Surface</b>	<b>6.1 ha</b>
<b>Zonage PLU n°1</b>	Zone Np
<b>Zonage PLU n°2</b>	2AU
<b>Densité minimale fixée par le PADD (voirie et espaces publics inclus)</b>	<b>15 logements / hectare pour la partie située en 2AU</b>
<b>Potentiel constructible en nombre de logements</b>	<b>91 logements</b>
<b>Biodiversité</b>	Pas d'espèces remarquables recensées sur le site
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	En zone d'assainissement collectif
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Tissu pavillonnaire avoisinant peu dense et peu lisible (multiples impasses, absence de hiérarchisation des voiries...)
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	Accès possibles depuis la rue Jeanne d'Arc au Nord, la rue des Acacias au Sud et la rue des Grands Pins à l'Ouest.



## LE HAMEAU (OAP)

### PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Ce secteur, à vocation principale d'habitat, devra opérer une couture urbaine entre le quartier nouveau des Acacias au Sud et l'urbanisation plus ancienne au niveau de la rue Jeanne d'Arc. L'enjeu principal résidant dans la constitution d'un véritable quartier plus lisible (hiérarchisation des voies et des accès).

Les accès principaux se situeront rues Jeanne d'Arc et rue des Acacias et une voie structurante Nord / Sud desservira le quartier. Une voie secondaire Est / Ouest se branchera également rue des Grands Pins et débouchera sur la zone A à l'Est (un accès devant être préservé en cas d'urbanisation ultérieure de ce secteur).

En outre ce quartier ayant vocation à être urbanisé à long terme, sera construit en plusieurs étapes de telle sorte que les impacts de cet aménagement sur la vie de la commune soient moins soudains.

L'intégration paysagère et notamment les vues depuis la RD 160 seront prises en considération lors de la définition du schéma d'aménagement et des haies (écrans boisés) plantés afin de limiter les impacts.

Enfin, un principe de liaison douce est inscrit dans l'orientation d'aménagement, l'opération devant à terme être connectée au centre-bourg (liaison vers les futures centralités du bourg).




Densité minimale à atteindre sur la partie AU du secteur = 15 logements / hectare (en dehors des 3 parcelles UB intégrées au périmètre de l'opération). Objectif de diversification des formes urbaines à atteindre : diversification dans l'implantation par rapport aux voies, aux limites, maisons en bande... dans un objectif de limitation de la consommation foncière.

Une liaison douce devra nécessairement être préservée au cœur de l'opération.

Par ailleurs, le carrefour entre la rue des Peupliers et la rue Jeanne d'Arc devra également être réaménagé (léger élargissement à prévoir) au regard des flux supplémentaires que devrait générer le projet.



## Le Hameau

-  Délimitation du périmètre
-  Principe d'accès à la zone
-  Principe d'accès secondaire à la zone
-  Accès à préserver
-  Carrefour à aménager
-  Desserte interne
-  Principe de liaison douce à développer
-  Bande paysagée plantée (rôle tampon) à créer / maintenir (impacts paysagers + nuisances sonores)
-  Espace vert, paysager et/ou lié à la gestion des eaux pluviales à créer
-  Perspectives et vues à préserver / valoriser lors de l'aménagement de la zone
-  Zone humide
-  Phasage de l'opération
  - *moyen terme*
  - *long terme*
  - *très long terme*
-  Pente naturelle pour gestion du pluvial

Sources : BD ortho, cadastre DGI



## LA FERRIERE (diagnostic)

<b>Contexte et localisation</b>	4 parcelles à vocation agricole en friche.
<b>Surface</b>	<b>3.1 ha</b>
<b>Zonage PLU n°1</b>	Zone 2AU (long terme)
<b>Zonage PLU n°2</b>	2AU
<b>Densité minimale fixée par le PADD (voirie et espaces publics inclus)</b>	<b>16 logements / ha</b>
<b>Potentiel constructible en nombre de logements</b>	<b>46 logements</b>
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	En zone d'assainissement collectif
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Tissu pavillonnaire avoisinant relativement peu dense
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	Proximité de la RD 760
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	Proximité de la zone d'équipements sportifs + école Dangerosité de l'accès sur la RD 760



*Vues sur la zone depuis la RD 760*

## LA FERRIERE (OAP)

### PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

L'accès routier à la zone se fait par la RD 760 face au restaurant. L'accès devra nécessairement être un accès collectif. Des accès individuels pourront être autorisés le long de la RD 760.

Ainsi, les arrières de maisons donnant sur l'avenue des Sables devront présenter une intégration paysagère par le boisement d'un linéaire d'arbres de haut jet et/ou de haies denses afin que ces arrières ne soient pas visibles depuis l'axe d'entrée de ville.

La voirie primaire se terminera par une placette de retournement permettant de desservir les constructions existantes situées impasse des Orchidées. Une possibilité d'accès devra nécessairement être maintenue à l'Ouest du secteur en cas d'aménagement à très long terme (post-PLU des terrains voisins, dans l'optique d'un bouclage entre l'avenue des Sables et le secteur de Champ Martin).










Les autres interfaces entre le quartier d'habitation et le milieu agricole seront traités à l'aide d'écrans boisés permettant de limiter les impacts paysagers et les nuisances.

Enfin, l'aménagement de la zone devra prévoir la réalisation d'une liaison douce empruntant l'impasse des Orchidées et permettant par la suite de rejoindre aisément les équipements sportifs et scolaires situés plus au Nord.

Veiller à la diversification des formes urbaines et densité minimale de 20 logements / hectare à atteindre sur l'ensemble du secteur (63 logements minimum).



## La Ferrière

-  Délimitation du périmètre
-  Principe d'accès à la zone
-  Préservation d'une possibilité d'accès
-  Placette de retournement
-  Desserte interne
-  Principe de liaison douce à développer
-  Bande paysagée plantée (rôle tampon) à créer / maintenir (impacts paysagers + nuisances sonores)
-  Pente naturelle pour gestion du pluvial
-  Plantations boisées

Sources : BD ortho, cadastre DGI



## ENTREE DE VILLE SUD (diagnostic)

<b>Contexte et localisation</b>	Secteur situé en entrée de ville Sud, entre la RD 760 et l'exploitation des Biottières. La zone Artisanale de Saint Mathurin se situe immédiatement au Nord de la zone. La vallée de la Vertonne se situe au Sud de la zone.
<b>Surface</b>	<b>5 hectares pour l'extension prévue de la zone artisanale (zone 1Aue)</b> <b>5.6 hectares pour la zone d'urbanisation future à vocation hébergements de loisirs (zone 1Aut)</b>
<b>Zonage PLU n°1</b>	1Aue et A
<b>Zonage PLU n°2</b>	1Aue et 2Aut
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	Pente Nord / Sud → Coteaux de la Vertonne
<b>Biodiversité</b>	SIC Natura 2000 le long de la Vertonne (de l'autre côté de la RD 760).
<b>Agriculture</b>	Parcelle Sud exploitée
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Enjeux paysagers importants en raison du positionnement en entrée de ville du secteur. Quelques haies existantes le long de la RD + chemin piéton bordé de haies à l'Est de la zone (chemin des Biottières)
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	Nuisances sonores liées à la RD Pas d'accès directs individuels nouveaux
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	Proximité de la ferme des Biottières pouvant être mise en relation avec la vocation touristique du secteur



## ENTREE DE VILLE SUD (OAP)

### PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Secteur à double vocation économique et de loisirs, l'enjeu majeur de l'aménagement de cette zone est la qualité paysagère donnée de l'entrée de ville.

Un soin tout particulier devra être porté aux aménagements prévus.

Par ailleurs, ceux-ci devront veiller à limiter les ruissellements, en raison de la proximité de la Vertonne, directement connectée au site Natura 2000 des marais d'Olonne. A ce titre, le projet de camping devra au maximum limiter l'imperméabilisation des sols.

Une trame boisée sera réalisée au sein du projet afin de préserver le site d'un projet dense et peu qualitatif. L'accent devra être porté sur le caractère aéré et vert du projet.

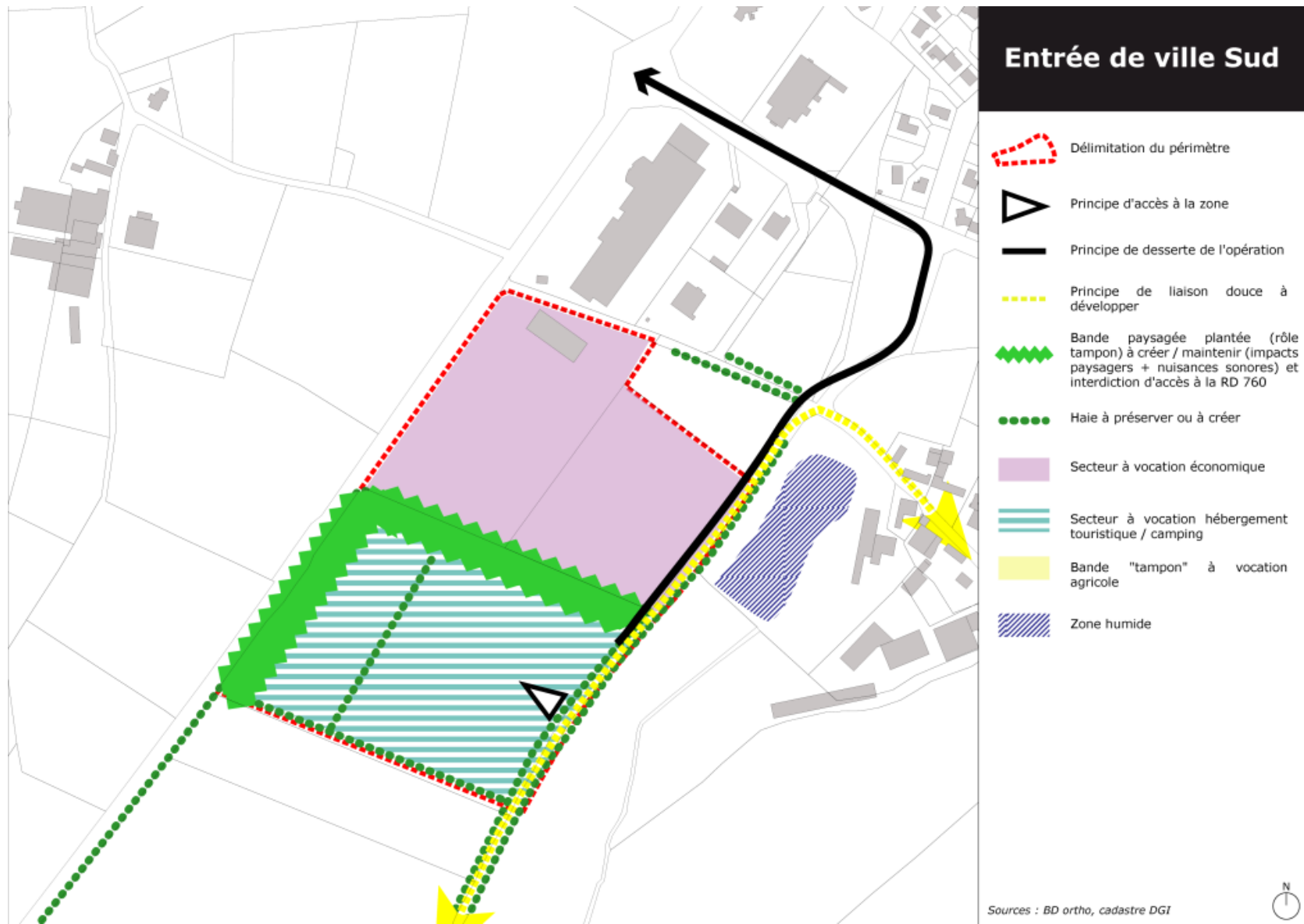
L'opération utilisera un accès unique existant au niveau de la RD 760, accès ne desservant pas directement l'infrastructure mais permettant de la desservir par l'arrière.

Les liens avec la ferme voisine devront être travaillés et notamment la mise en valeur du « chemin des Biottières » comme amorce de liaison douce en direction du centre-bourg.

Une bande tampon devra nécessairement être préservée au Nord de la zone de camping afin de limiter les nuisances entre la zone d'activités et la zone de camping (écran végétal boisé).

Le schéma de déplacements lié à ce projet devra prévoir une sortie au niveau du giratoire de la zone artisanale ainsi qu'un principe de liaison douce entre le camping et le centre-bourg via la ferme des Biottières et le Hameau.

## ENTREE DE VILLE SUD (OAP)



## JEANNE D'ARC

<b>Contexte et localisation</b>	Située en plein cœur de bourg, cette zone constitue un des potentiels de renouvellement urbain majeur de la commune
<b>Surface</b>	<b>0.5 hectare</b>
<b>Zonage PLU n°1</b>	1AU
<b>Zonage PLU n°2</b>	2AU
<b>Densité minimale à atteindre</b>	<b>20 logements / hectare</b>
<b>Potentiel de logements constructibles</b>	10 logements
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	Zone humide inventoriée au SAGE sur 5 500 m <sup>2</sup> . Cette zone humide est constituée d'une peupleraie.
<b>Biodiversité</b>	Peupleraie identifiée en tant que zone humide au sein du SAGE Auzance, Vertonne et cours côtiers
<b>Agriculture</b>	Pas d'activité agricole
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Intérêt paysager limité en raison de l'enclavement du site
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	-
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	Secteur stratégique pour la mise en œuvre d'une liaison douce entre les quartiers Sud (récents et à venir) et le cœur de bourg (liaison entre les rues Jeanne d'Arc et du Moulin → emplacement réservé défini au PLU).

## JEANNE D'ARC

---

### **PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Secteur positionné en cœur de bourg, son aménagement fera l'objet d'une opération dense (minimum de 26 logements / hectare) → 13 logements minimum.

Par ailleurs, ont été intégrés à l'OAP des bâtiments d'activités afin de maîtriser l'évolution de ce secteur et de pouvoir envisager la transition entre les rues Jeanne d'Arc, du Moulin et l'avenue des Sables.










Une liaison douce sera aménagée entre la zone et la rue du Moulin.

Un masque paysager sera créé afin de permettre la diminution de nuisances liées aux risques de pollution potentielle.

## JEANNE D'ARC



### Jeanne d'Arc

-  Délimitation du périmètre
-  Principe d'accès à la zone
-  Accès à préserver
-  Desserte interne
-  Boisements à préserver
-  Secteur d'habitat individuel dense (minimum 20 logements / hectare)
-  Plantations boisées
-  Placette de retournement
-  Principe de liaison douce à développer

Sources : BD ortho, cadastre DGI



## CHAMP MARTIN

<b>Contexte et localisation</b>	Entrée de ville Ouest route de l'Ile d'Olonne
<b>Surface</b>	<b>7 500 m<sup>2</sup> à l'Ouest + 2500 m<sup>2</sup> à l'Est</b>
<b>Zonage PLU n°1</b>	U
<b>Zonage PLU n°2</b>	UB partie Ouest et UA partie Est
<b>Densité minimale à atteindre</b>	<b>15 logements / hectare</b>
<b>Potential de logements constructibles</b>	11 logements minimum partie Ouest 2 à 3 logements partie Est
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	Zonage d'assainissement collectif
<b>Biodiversité</b>	-
<b>Agriculture</b>	En partie exploité partie Ouest Potagers partie Est
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Secteur d'entrée de ville → forts intérêts paysagers Calvaire + pins pouvant être intégrés dans l'aménagement de la zone
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	-
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	Liaison douce à créer en direction des écoles, des équipements et du bourg. Poursuite du maillage depuis la zone de la Ferrière



## CHAMP MARTIN

### PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Secteur positionné en entrée de ville Ouest (route de l'Île d'Olonne), son urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'un aménagement global (portant sur l'ensemble du secteur).

L'accès s'effectuera sur la rue de Champ Martin. Une possibilité d'accès à la Route de l'Île d'Olonne devra être maintenue face à la sortie de la zone de Champ Mathelin (zone Ai). L'aménagement de ce carrefour engendrerait l'effacement d'un aménagement de voirie.

Préservation des haies au Sud du secteur et intégration dans la composition de l'opération des 2 pins en cœur de parcelle.

Préservation du calvaire.

Traitement qualitatif de l'entrée de ville.

Valorisation des apports solaires.

Création de liaison douce en direction du pôle d'équipements + préservation d'une possibilité de liaison avec les opérations au Nord.

L'aménagement de chacune des zones situées le long de l'avenue des Sables devra se réaliser sous la forme d'un aménagement global.

Dans les deux cas, une liaison douce sera aménagée entre l'avenue des Sables (école Montfort) et le pôle d'équipements sportifs.

La densité minimale à atteindre sur ces deux secteurs sera de 15 logements / hectare minimum.









La zone Sud-Est proche de la route des Sables devra être aménagée par un équipement sportif.

# CHAMP MARTIN

Révision du Plan Local d'Urbanisme - Commune de Saint Mathurin



## Champ Martin

-  Délimitation du périmètre
-  Principe d'accès à la zone
-  Principe d'accès secondaire à la zone
-  Accès à préserver lors de l'éventuel aménagement du secteur situé de l'autre côté (post-PLU)
-  Desserte interne
-  Secteur de diversification des formes d'habitat (15 log/ha mini)
-  Secteur à vocation sportive (boulodrome)
-  Carrefour à aménager et sécuriser (post-PLU)
-  Principe de liaison douce à développer
-  Bande paysagée plantée (rôle tampon) à créer / maintenir (impacts paysagers + nuisances sonores)
-  Haie à préserver et valoriser
-  Arbre à conserver et valoriser lors de l'aménagement de la zone
-  Élément de patrimoine à conserver et valoriser lors de l'aménagement de la zone

Sources : BD ortho, cadastre DGI



## LE PLASSIS

<b>Contexte et localisation</b>	Entrée de ville Est route de la Chapelle Achard
<b>Surface</b>	<b>5 800 m<sup>2</sup></b>
<b>Zonage PLU n°1</b>	Np
<b>Zonage PLU n°2</b>	UB
<b>Densité minimale à atteindre</b>	<b>12 logements / hectare</b>
<b>Potentiel de logements constructibles</b>	6 logements environ
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	-
<b>Biodiversité</b>	-
<b>Agriculture</b>	Parcelles exploitées en tant que jardins potagers
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Pas de visibilité depuis la RD 760 (merlons)
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	Proximité de la RD
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	Dangerosité d'un accès route de la Chapelle.



## LE PLASSIS

---

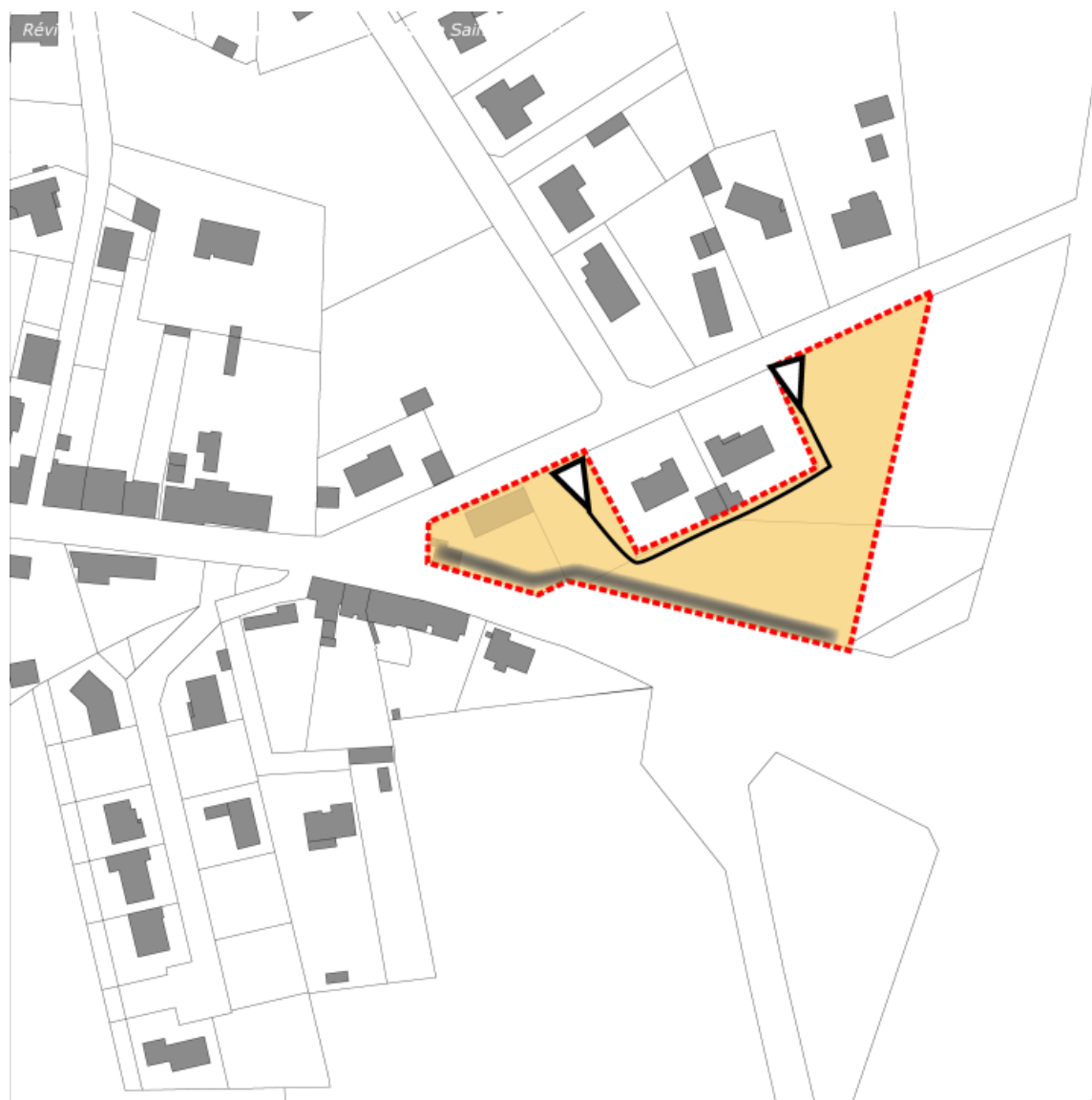
### **PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

En entrée de ville Est (route de la Chapelle Achard), ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement en vue de limiter les possibilités d'accès direct sur cet axe dangereux.






Les accès s'effectueront depuis la rue de Gabin.

L'opération devra atteindre une densité minimale de 12 logements / hectare.

## LE PLASSIS



### Le Plassis

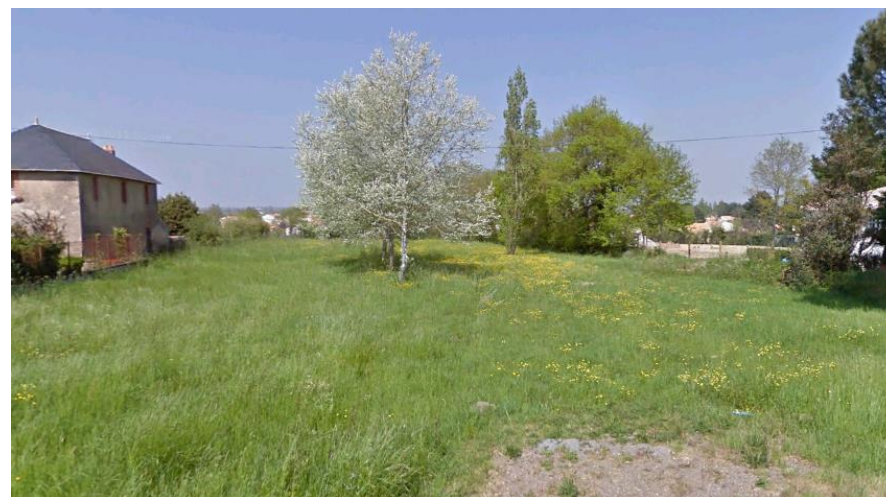
-  Délimitation du périmètre
-  Principe d'accès à la zone
-  Desserte interne
-  Interdiction d'accès à RD 87
-  Secteur d'habitat à densité modérée (12 logements / hectare)

Sources : BD ortho, cadastre DGI



## SAINT MATHELIN

<b>Contexte et localisation</b>	Entrée de ville Ouest route de l'Ile d'Olonne
<b>Surface</b>	<b>2.4 hectares</b>
<b>Zonage PLU n°1</b>	1AU
<b>Zonage PLU n°2</b>	2AU
<b>Densité minimale à atteindre</b>	<b>15 logements / hectare</b>
<b>Potentiel de logements constructibles</b>	36 logements environ
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	Proximité de la future station d'épuration (3 200 EqH)
<b>Biodiversité</b>	Absence d'élément remarquable
<b>Agriculture</b>	-
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Hameau patrimonial en front de voie le long de la route de l'Ile d'Olonne
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	-
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	Proximité du pôle d'équipements scolaires et sportifs



## **SAINT MATHELIN**

---

### **PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Deux accès devront être aménagés route de l'Île d'Olonne et rue des Genêts.

La localisation de ce secteur en entrée de bourg nécessitera le réaménagement de l'entrée de l'agglomération (traitement de l'espace public, aménagement de la chaussée).

Le projet veillera à atteindre une densité minimale de 15 logements / hectare (habitat aux formes diversifiées : individuel pur, individuel groupé, voire habitat intermédiaire).

# SAINT MATHELIN

