

Communauté de Communes Sud Vendée Littoral



Sud Vendée Littoral
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Commune de Sainte-Radégonde-des-Noyers



PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier d'approbation

Orientations d'aménagement et de programmation

Vu pour être annexé à la délibération du : 24 mars 2022

Pour la Communauté de Communes,

La Présidente,

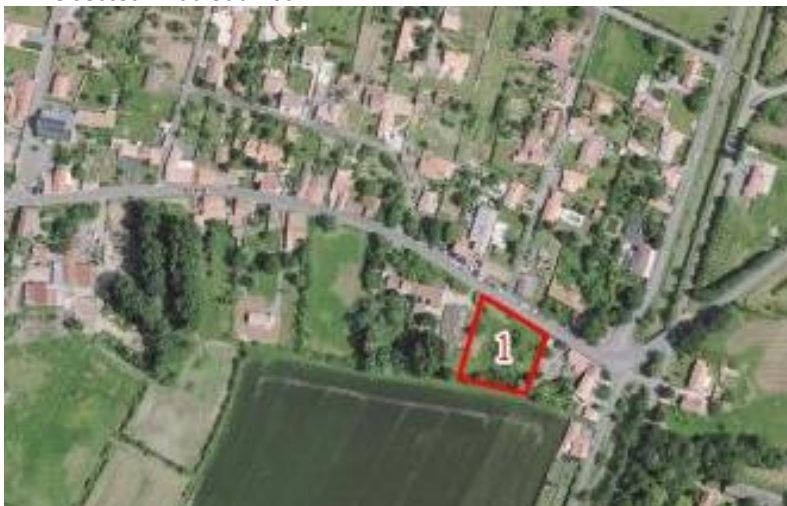
SOMMAIRE

I. Localisation des secteurs bénéficiant d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :	4
II. Méthodologie et interprétation des objectifs de logements fixés dans les OAP	4
III. Secteur 1	5
A. État des lieux urbain et paysager	5
B. Profil altimétrique	6
C. Orientation d'Aménagement et Programmation	6
IV. Secteur 2	7
A. État des lieux et paysager	7
B. Profil altimétrique	7
C. Orientation d'Aménagement et de Programmation	8
V. OAP thématique : préservation du patrimoine	9

I. Localisation des secteurs bénéficiant d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

2 secteurs d'OAP :

- Le secteur 1 au Sud-Est :



- le secteur 2 au Sud du bourg :



II. Méthodologie et interprétation des objectifs de logements fixés dans les OAP

Le contexte de la commune est particulier. Du fait de l'existence du PPRL, les secteurs de développement urbain sont contraints à l'intérieur du périmètre actuellement urbanisé du bourg.

Les secteurs d'OAP identifiés dans ce document sont des secteurs identifiés dans le diagnostic comme « potentiel foncier libre » en zone Ua.

Le diagnostic a identifié un potentiel d'environ 50 logements dans le bourg : 35 logements à produire au sein du lotissement « La Passerelle » et 15 logements à produire en densification au sein de l'enveloppe urbaine.

Par rapport aux formes et à la greffe urbaine, cette thématique sera étudiée de manière plus approfondie lors du PLUi à 44 communes. Pour rappel, ce PLU est un document de transition permettant de répondre à des besoins urgents comme la pérennisation de l'entreprise Bethus, plus gros employeur de la commune.

De même, concernant la création d'OAP thématique inondations, la question des risques et de la résilience sera travaillée lors du PLUi à 44 communes. Si l'OAP ne fait pas directement référence au PPRL, il est bien évident que cette servitude prime sur les pièces réglementaires et que les autorisations d'urbanisme doivent s'y conformer. En ce qui concerne les zones de non traitement liées aux produits phytosanitaires, toute la réglementation sera respectée. La commune veillera à ce que cette réglementation non liée au PLU soit prise en compte sur son territoire en lien avec l'ensemble des pratiques agricoles.

III. Secteur 1

A. État des lieux urbain et paysager

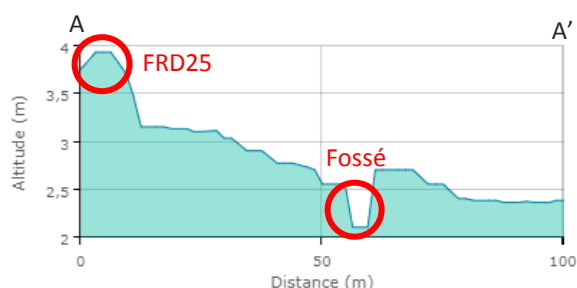


Parcelle composée d'un potager et de feuillus

Vue depuis la RD25



B. Profil altimétrique

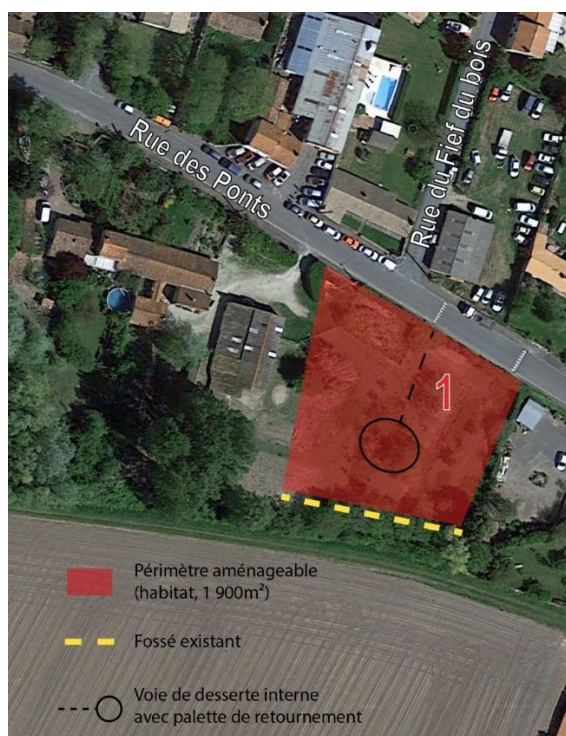


Le profil montre un relief plat propice à l'aménagement (environ 1 mètre de dénivelé sur 50 m de distance). Néanmoins une légère pente en bordure de RD entraîne un ruissellement des eaux pluviales sur les parcelles concernées. Le profil altimétrique montre le fossé existant en bordure de parcelle.

C. Orientation d'Aménagement et Programmation

L'OAP présentée ici vise notamment à imposer la création d'un système de récupération des eaux pluviales dans la mesure où ce secteur est concerné par un débit d'écoulement d'eaux pluviales important.

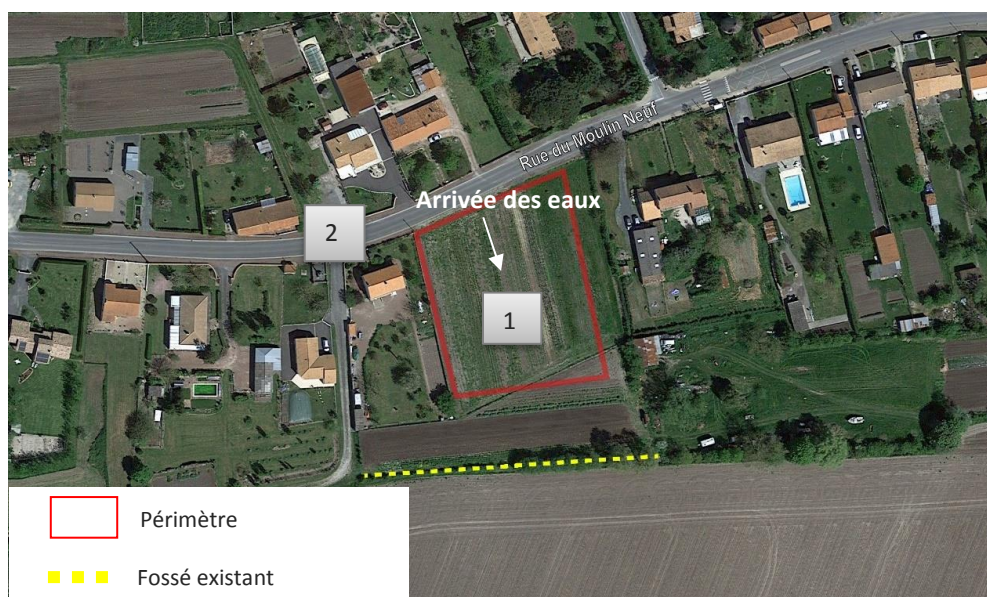
La densité minimale à respecter est de **21 logements/ha min soit 4 logements**. Cette densité permet de proposer une densité plus forte que l'existant, tout en s'insérant harmonieusement dans son environnement. Le secteur 1 sera desservi par un seul accès sur la RD. Une voie de desserte interne avec palette de retournement permet de desservir les lots.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation présentées dans la carte ci-dessus doivent être comprises comme des principes d'aménagement et leur localisation peut être ajustée à la marge en fonction de l'aménagement prévu.

IV. Secteur 2

A. État des lieux et paysager



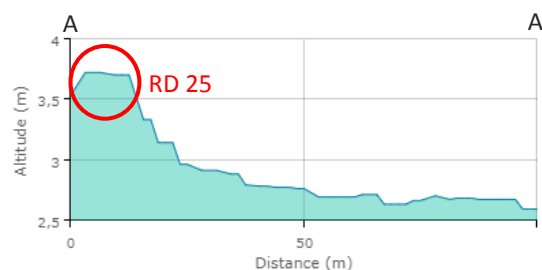
Parcelle agricole cultivée

Vue depuis le RD25



L'arrivée des eaux de ruissellement s'effectue au milieu de la parcelle. L'aménagement du site nécessitera de les canaliser sur la limite Est de la parcelle afin que les eaux de ruissellement puissent ensuite rejoindre le fossé existant au Sud.

B. Profil altimétrique



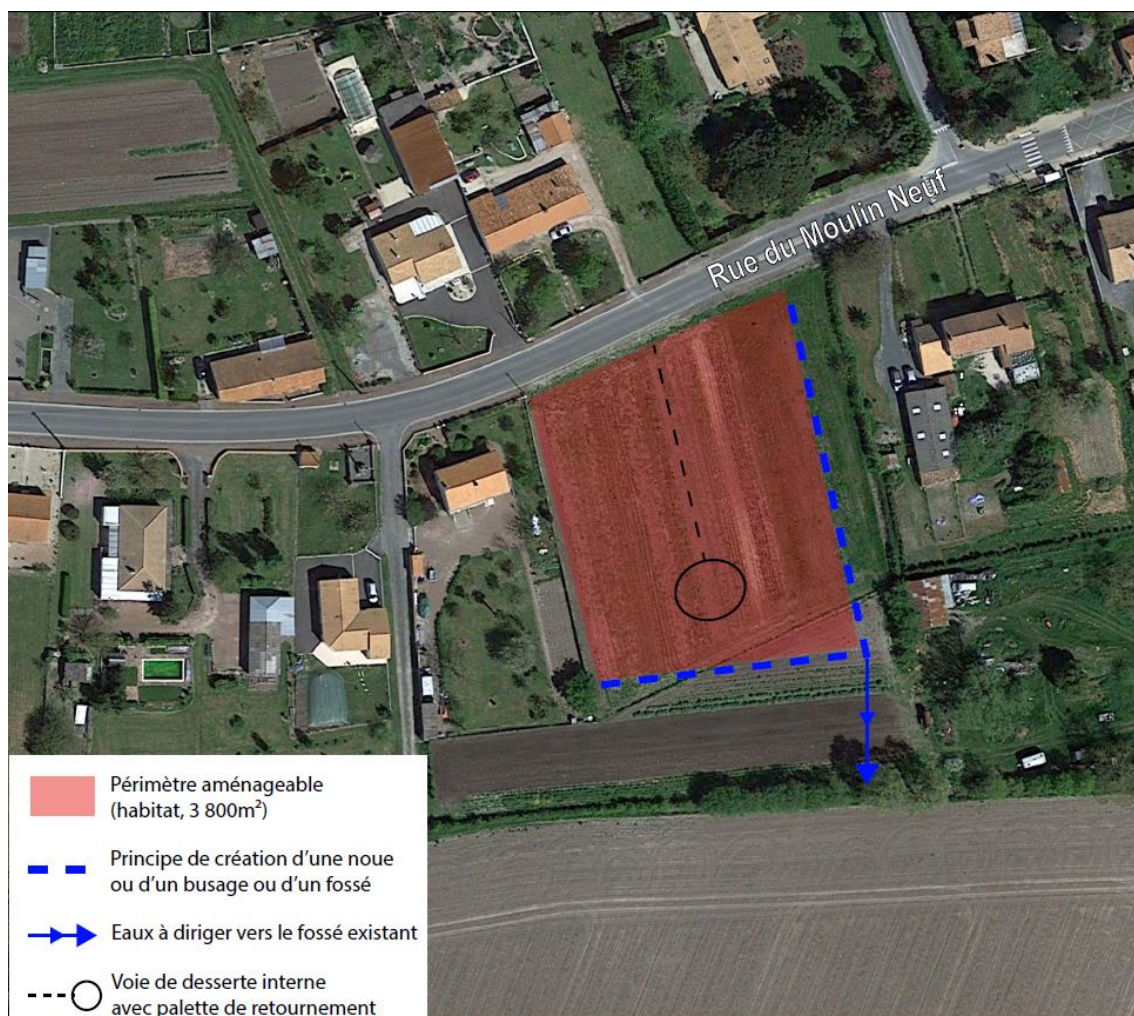
Ce profil montre un relief plat propice à l'aménagement (environ 1 mètre de dénivelé sur 100 mètres de distance). Néanmoins une légère pente en bordure de RD entraîne un ruissellement des eaux pluviales sur le secteur 2.

C. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Comme le secteur 1, l'OAP présentée ici vise notamment à imposer la création d'un système de récupération des eaux pluviales dans la mesure où ce secteur est concerné par un débit d'écoulement d'eaux pluviales important.

La densité minimale à respecter est de 15 logements / ha soit 6 logements. Cette densité permet de proposer une densité plus forte que l'existant (9 logements/ha environ) tout en s'insérant harmonieusement dans son environnement.

Le secteur 2 est desservi par un seul accès sur la RD. Une voie de desserte interne avec palette de retournement permet de desservir les lots.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation présentées dans la carte ci-dessus doivent être comprises comme des principes d'aménagement et leur localisation peut être ajustée à la marge en fonction de l'aménagement prévu.

V. OAP thématique : préservation du patrimoine

Le territoire de Sainte-Radégonde-des-Noyers est riche en matière de patrimoine bâti et de canaux. Ce sont des éléments identitaires du Marais Poitevin.

Bien que le règlement écrit et le règlement graphique veillent déjà à préserver certains de ces éléments identitaires en les localisant et en leur attribuant des règles de préservation, certains éléments de ce patrimoine ne sont ni accessibles, ni localisables car situés sur des parcelles privées invisibles depuis l'espace public. Cette OAP thématique vise directement à préserver ce petit patrimoine privé non répertorié dans le PLU. Il s'agit :

- Des canaux et de leurs abords,
- Des ouvrages hydrauliques,
- Des venelles,
- Des murs anciens en pierre dont la longueur est significative et dont la qualité contribue à l'identité du territoire,
- Des calvaires,
- Des puits en pierre,
- Des ponts en pierre.

Pour ce patrimoine, tout projet d'aménagement nécessitera l'autorisation de la mairie. L'entretien de ces éléments patrimoniaux doit être assuré par les propriétaires.

Calvaires



Canal



Venelle et murs anciens en pierres



