



# Plan Local d'Urbanisme Commune de Soullans

## Approbation Modification n°1

Orientations d'aménagement  
et de programmation



	Approbation
Elaboration	22/02/2017
Modification simplifiée n°1	19/12/2019
Modification simplifiée n°2	07/04/2022
Révision allégée n°1	07/04/2022
Modification 1	29/01/2026

Vu pour être annexé à la délibération du  
29/01/2026,

Le Maire,  
Jean-Michel ROUILLE



## **Contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

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.

L'opération envisagée au sein d'une OAP sectorielle à destination de l'habitat n'est pas obligatoirement réalisée d'un seul tenant tant que les dispositions de l'OAP sont respectées.

# Sommaire

<b>1. Estimation des besoins en logements et spatialisation du développement .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Orientations d'aménagement et de programmation .....</b>	<b>11</b>
a. Secteurs dans l'enveloppe urbaine.....	12
b. Secteurs en extension de l'enveloppe urbaine.....	55
<b>3. Orientations particulières .....</b>	<b>66</b>

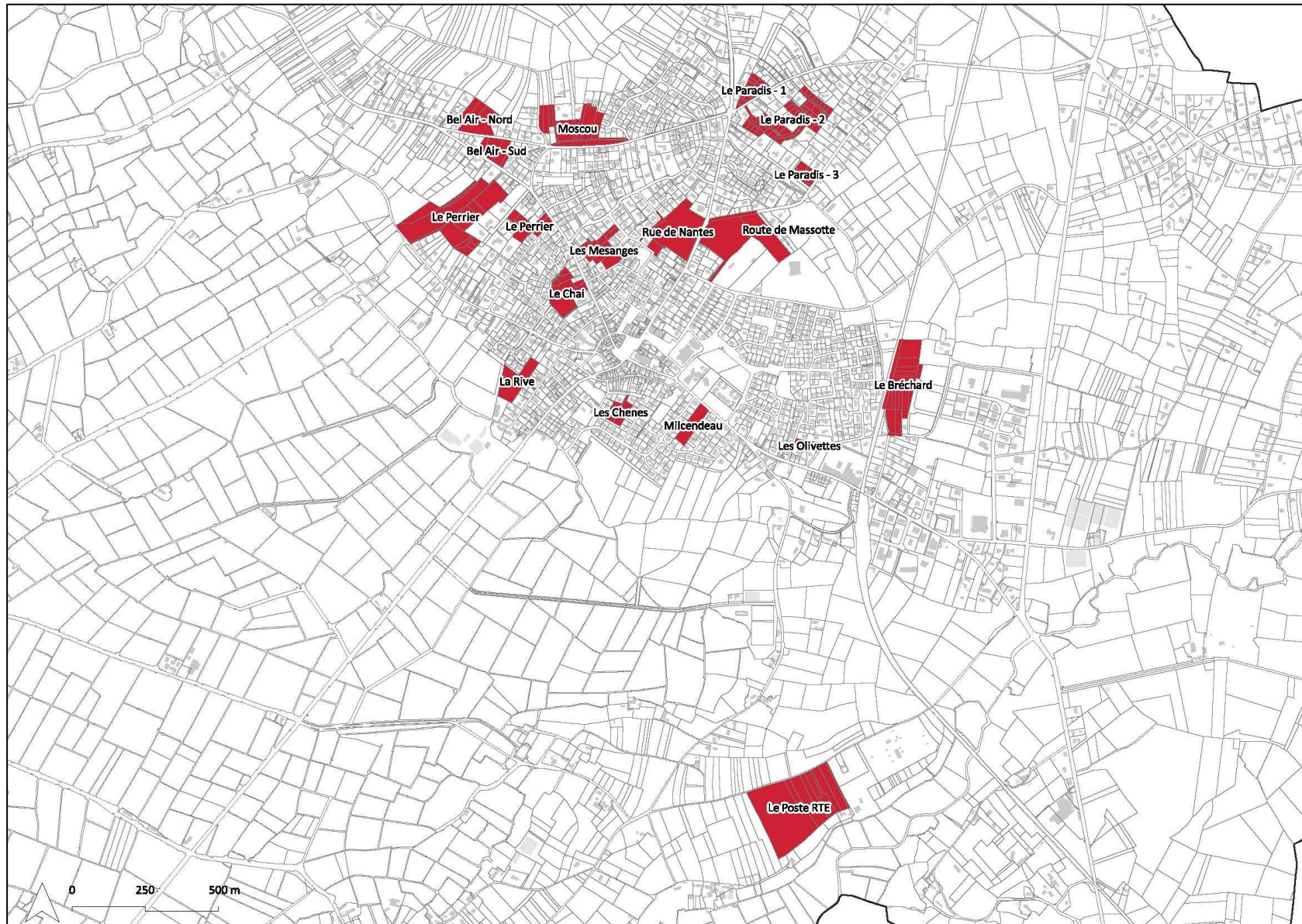
# **1. Estimation des besoins en logements et spatialisation du développement**

### Rappels des principaux objectifs en logements définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

- > Produire en moyenne 50 logements par an sur la période à horizon 10 suite à l'approbation du PLU ce qui permettra à la commune d'atteindre un niveau démographique légèrement inférieur à 5 000 habitants.
- > Adapter l'offre de logements à la population et prendre en compte l'évolution des besoins : l'objectif de ce développement de l'offre sociale est de tendre vers 7 à 8% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété (contre 2% en 2011) afin de permettre à tous de se loger, en particulier les jeunes ménages locaux primo-accédants. En matière de logement social, seules les opérations les plus importantes dans le centre-bourg de Soullans se verront appliquer un pourcentage de logements locatifs sociaux (Cf : tableau récapitulatif).
- > Maîtriser l'urbanisation par une gestion économe et raisonnée de l'espace en saisissant les opportunités de renouvellement urbain et de comblement de l'enveloppe urbaine.
- > Fixer des objectifs de densité ambitieux et renforcés dans le centre-bourg :
  - o 25 logements à l'hectare au sein et à proximité immédiate du bourg ;
  - o 15 à 20 logements à l'hectare en périphérie ou en extension urbaine.

**Les densités définies dans les OAP sont des densités dites « brutes » c'est-à-dire que le nombre de logements à produire est lié à la surface totale de l'opération et non uniquement aux surfaces cessibles ou commercialisables de l'opération.**

## Localisation des secteurs d'OAP



### **Tableau récapitulatif de l'échéancier prévisionnel**

La carte page précédente localise les secteurs envisagés pour des ouvertures à l'urbanisation à vocation principale d'habitat en renouvellement urbain et en extension du centre bourg. La programmation indiquée correspond à une programmation minimale.

#### **Indicateurs nécessaires à l'évaluation triennale des besoins en logements (art. L123-12-1 du CU)**

- > Rythme global de production de logement annuel : environ 39 logements par an entre 2003 et 2013 (source : PC et base Sit@del);
- > Pourcentage de logements locatifs sociaux parmi l'ensemble des logements produits : 2% en 2011.

<b>Secteurs</b>		<i>Surface (hectares)</i>	<i>12% de logements locatifs sociaux</i>	<i>25 logements à l'hectare</i>	<i>20 logements à l'hectare</i>	<i>15 logements à l'hectare</i>
Renouvellement	<i>Rue de Nantes</i>	<b>2,3</b>	<b>7</b>	<b>58</b>		
	<i>Les mésanges</i>	<b>0,93</b>		<b>23</b>		
	<i>Le Chai</i>	<b>1,09</b>	<b>3</b>	<b>27</b>		
	<i>Les Chênes</i>	<b>0,47</b>			<b>9</b>	
	<i>La Rive</i>	<b>0,99</b>	<b>2</b>		<b>20</b>	
	<i>Milcendeau</i>	<b>0,58</b>			<b>11</b>	
	<i>Bel-Air (Nord)</i>	<b>1,1</b>				<b>17</b>
	<i>Bel-Air (Sud)</i>	<b>0,75</b>				<b>11</b>
	<i>Le Paradis</i>	<b>2,05</b>				<b>31</b>
	<i>Moscou</i>	<b>2,33</b>				<b>35</b>
	<i>Les Olivettes</i>	<b>0,28</b>		<b>7</b>		
Extension Zone U	<i>Le Perrier</i>	<b>4,09</b>	<b>12</b>	<b>100</b>		
<b>Total</b>		<b>16,96</b>	<b>24</b>	<b>215</b>	<b>40</b>	<b>94</b>

<b>Total logements</b>	<b>349</b>
------------------------	------------

## Résultats de l'étude du référentiel foncier sur la commune de Soullans

Gisements fonciers		Potentiel en logement estimé
Enveloppe urbaine	Dents creuses diffuses	56
	Parcelles densifiables	82
	Fonds de parcelles	1
<b>Total</b>		<b>139</b>

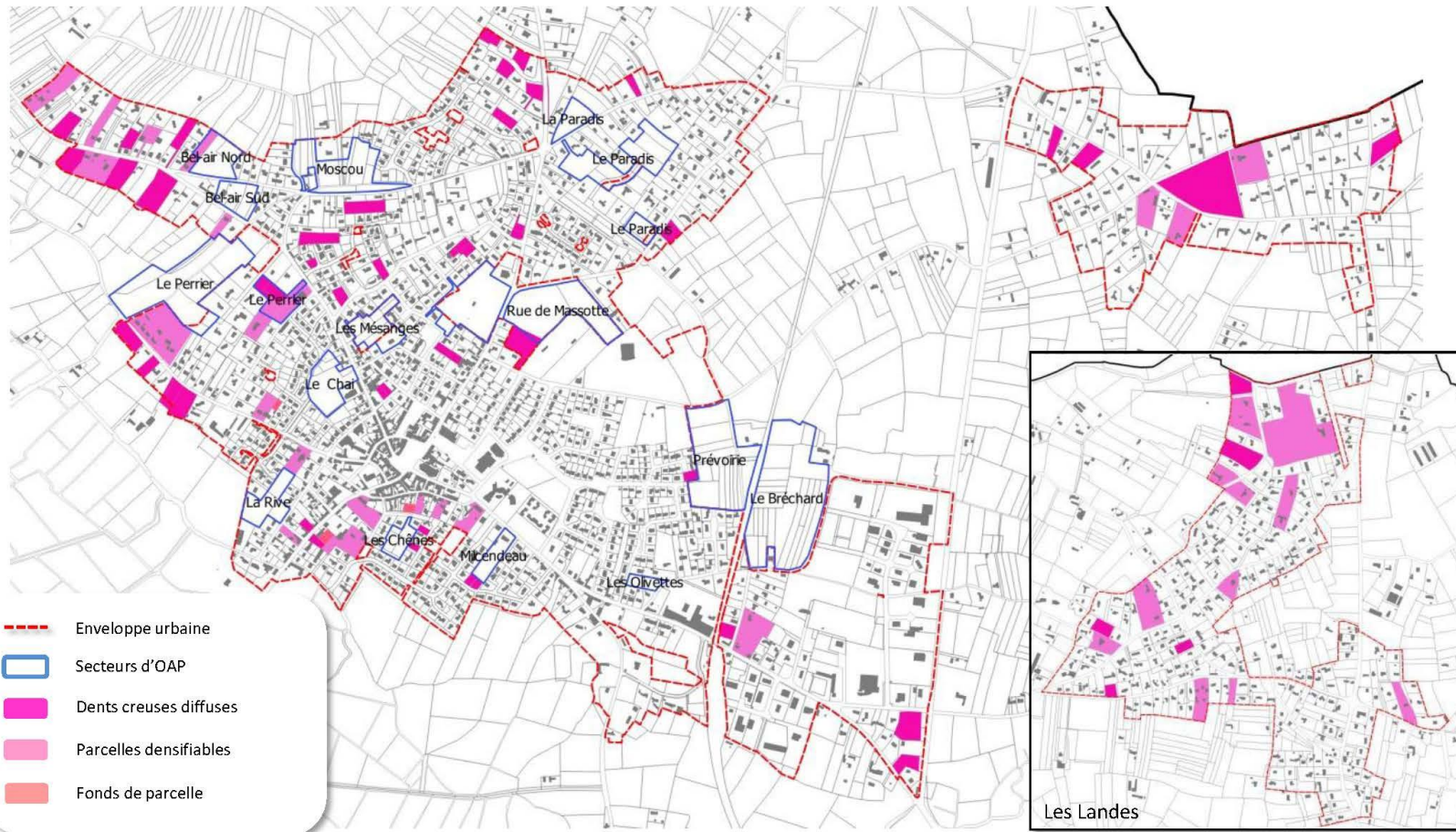
Gisement foncier hors secteur d'OAP

Sur les gisements fonciers non stratégiques, ce sont environ 139 logements qui peuvent être réalisés. Ce chiffre tient compte de la dureté foncière qui s'applique sur ces espaces et sur l'urbanisation passée de cette typologie de dents creuses.

Le PADD retient l'**objectif de 50 logements à produire par an sur à horizon 10 ans suite à l'approbation du PLU** soit plus de 500 logements au total. Le but étant d'aboutir à ce chiffre en ajoutant les logements potentiellement réalisables dans l'enveloppe urbaine et ceux réalisables sur les secteurs d'OAP. Au total, 139 logements sont réalisables en diffus dans l'enveloppe urbaine. Si l'on ajoute les 435 logements que représentent les secteurs d'OAP dans les 10 ans du PLU ainsi que les probables changements de destination d'anciens bâtiments agricoles (29), la commune obtient un potentiel de logements de l'ordre de 600 logements duquel il faut déduire les logements sur les secteurs à long terme, non réalisables sur la durée de vie du PLU (Moscou, Bel Air Nord, La Rive, Les Mésanges) soit **495 logements réalisables sur le temps du PLU.**

## Gisements fonciers et périmètres d'OAP

Attention cette carte ne tient pas compte de la modification n°1 du PLU qui a fait évoluer les périmètres OAP. Se référer à la carte de localisation des secteurs d'OAP en page 6.



## **2. Orientations d'aménagement et de programmation**

## **a. Secteurs dans l'enveloppe urbaine**

## Rue de Nantes (diagnostic)

### ÉTAT INITIAL DU SITE

- Description du site

#### Contexte et localisation

Un îlot proche du bourg dont les bâtiments environnants sont essentiellement des maisons individuelles en rez-de-chaussée.

La zone est une ancienne entreprise qui a fermé il y a quelques années. Le bâtiment a été en grande partie détruit, toutefois quelques ruines sont encore présentes sur le site.

Le site devra faire l'objet de dépollution

#### Surface

2,3 hectares

#### Zonage au PLU

1AU et UB

#### Paysage et patrimoine

Des boisements à conserver sur le site ;  
Le bassin de rétention situé au sud du site ne fonctionne pas.

#### Mobilité et modes doux

Bonne desserte de la zone par la Rue de Nantes.  
Liaisons douces qui longent la parcelle sur la Rue de Nantes (piétons + vélos séparés de la départementale).



Figure 1 : Parcelle Rue de Nantes



Figure 2 : Liaison douce Rue de Nantes

**Rue de Nantes (diagnostic)**



*Figure 3 : Bassin qui ne fonctionne pas, à inclure dans le périmètre de l'OAP*



*Figure 5 : Carrefour à sécuriser*



*Figure 4 : Ruines existantes de l'ancienne entreprise*



*Figure 6 : Liaison douce existante le long de la voie*

## Rue de Nantes (OAP)

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

#### Principe urbain

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat, le cœur d'îlot est entouré de maisons individuelles au nord et à l'ouest tandis qu'à l'est se trouve un garage automobile.

Les hauteurs ne pourront pas dépasser plus d'un étage pour ne pas créer de vis-à-vis sur les jardins des constructions environnantes et en harmonie avec l'urbanisation du bourg de Soullans.

**Un principe d'harmonie urbaine sera demandé et de variation des formes.**

#### Principe viaire

L'accès automobile à la zone se fera par la Rue de Nantes.

Toutefois, l'accès pourra aussi se faire par la Rue des Chardonnerets afin d'éviter les voies en impasse dans la zone.

Les stationnement devra être facilité.

Un **principe de liaison douce interne** à la zone permettra de relier les quartiers à l'est (OAP Rue de Nantes) et à l'ouest du secteur (OAP Rue Le Chai). Des cheminements doux au sein et entre les secteurs devront être réalisés. Leur tracé devra être adapté lors de l'aménagement de la zone.

### Principe paysager et environnemental

**Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...).**

**Favoriser des conceptions bioclimatiques** (limitation des déperditions thermiques): un découpage parcellaire du quartier favorisant un ensoleillement optimum des constructions en facilitant l'ouverture au Sud et en évitant les effets de masque (ombre portée d'un bâtiment ou d'un arbre) ou les vis-à-vis. Prendre en compte l'orientation du vent.

**Respecter le cycle de l'eau** : principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie.

Le bassin de rétention qui actuellement ne fonctionne pas sera intégré au périmètre afin de permettre la création d'une liaison douce et un futur accès sur la rue des Mésanges.

L'urbanisation de ce secteur sera probablement soumise préalablement à une dépollution des sols.

#### Chiffres clés

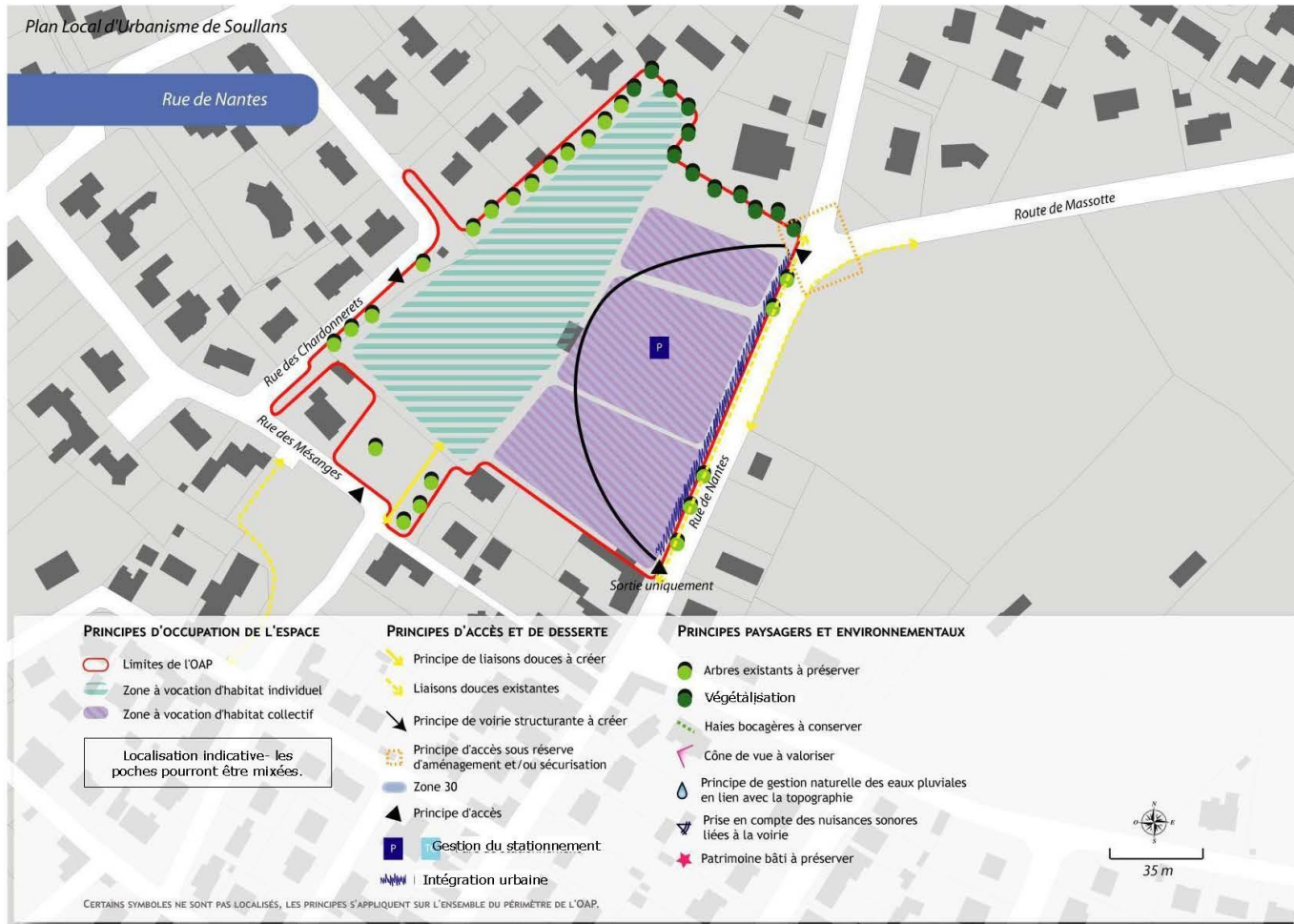
##### PROGRAMMATION :

- Superficie totale de l'opération : **2,3 hectares environ**
- Densité minimale à atteindre: **25 logements / hectare**
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : **58 logements**

##### MIXITE SOCIALE :

- Objectifs retenus en matière de mixité sociale : **12%** de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'opération
- Nombre de logements locatifs sociaux à produire à l'échelle de l'opération : **7 logements locatifs sociaux minimum**

## Rue de Nantes (OAP)



## Les Mésanges (diagnostic)

### ÉTAT INITIAL DU SITE

- Description du site

<b>Contexte et localisation</b>	<b>Cœur d'îlot non bâti en centre bourg ; Les bâtiments environnants sont essentiellement des maisons individuelles en rez-de-chaussée.</b>
<b>Surface</b>	0,93 hectare
<b>Zonage au PLU</b>	1AU et UB
<b>Paysage et patrimoine</b>	Des boisements à conserver sur site ; Hangar à intégrer dans le périmètre et à ne pas conserver dans le futur aménagement.
<b>Mobilité et modes doux</b>	Bonne desserte, accès potentiel existant : Chemin du Bois Ménard et Rue des Mésanges ; Emplacement réservé pour envisager un cheminement doux entre les différents îlots du centre-bourg.



Figure 7 : Vue depuis la Rue des Mésanges



Figure 8 : Vue depuis le Chemin du Bois Ménard

## Les Mésanges (diagnostic)



Figure 9 : Emplacement réservé pour la création d'une liaison douce



Figure 10 : Bâtiment à intégrer au périmètre de l'OAP



Figure 11 : Boisements à conserver

## Les Mésanges (OAP)

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

**L'aménagement de ce secteur pourra être réalisé au coup par coup, sous réserve de ne pas compromettre les dispositions de l'OAP.**

#### Principe urbain

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat, le cœur d'îlot est entouré de maisons individuelles.

Les hauteurs ne pourront pas dépasser plus d'un étage pour ne pas créer de vis-à-vis sur les jardins des autres constructions.

#### Principe viaire

L'accès automobile à la zone se fera par la Rue des Mésanges et par la rue de Lattre de Tassigny, ce qui permettra un bouclage interne à la zone.

Des cheminements doux au sein et entre les secteurs devront être réalisés, un emplacement réservé permettra de relier la zone à la rue de Tassigny par une voie piétonne. Leur tracé devra être adapté lors de l'aménagement de la zone. Un principe de liaison douce interne à la zone permettra de relier les quartiers à l'est (OAP Rue de Nantes) et à l'ouest du secteur (OAP Rue du Chai).

#### Principe paysager et environnemental

**Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...).** Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

**Favoriser des conceptions bioclimatiques** (limitation des déperditions thermiques): un découpage parcellaire du quartier favorisant un ensoleillement optimum des constructions en facilitant l'ouverture au Sud et en évitant les effets de masque (ombre portée

d'un bâtiment ou d'un arbre) ou les vis-à-vis. Prendre en compte l'orientation du vent.

#### Chiffres clés

#### PROGRAMMATION :

- Superficie totale de l'opération : **0,93 hectare environ**
- Densité minimale à atteindre : **25 logements à l'hectare**
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : **23 logements**

## Les Mésanges (OAP)



## Le Chai (diagnostic)

### ÉTAT INITIAL DU SITE

- Description du site

<b>Contexte et localisation</b>	<b>Cœur d’îlot non construit en centre bourg ; Les bâtiments sont essentiellement des maisons individuelles en rez-de-chaussée.</b>
<b>Surface</b>	1,09 hectare
<b>Zonage au PLU</b>	UB
<b>Paysage et patrimoine</b>	Des boisements à conserver sur le site ; 2 bâtiments patrimoniaux (écoles) ; Cône de vue vers l’église à préserver.
<b>Mobilité et modes doux</b>	Deux accès potentiels à la zone : Rue du Marais Breton et Rue du Chai Bonne desserte : accès sur D82 ; Ralentisseurs existants devant l’école ; Liaison douce existante qui longe la parcelle qui relie l’école à la Rue du Saul Creux.



Figure 12 : Vue de la Rue du Marais Breton



Figure 13 : Liaison douce existante

## Le Chai (diagnostic)



Figure 14 : Depuis la rue du Chai



Figure 15 : Cône de vue vers l'église à préserver



Figure 16 : Problème de stationnements devant l'école



Figure 17 : arrêt de bus

## Le Chai (OAP)

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

#### Principe urbain

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.

#### Principe viaire

Un axe préexistant, la D82, perpendiculaire à la zone permet un accès direct à la zone. L'accès se fera uniquement via la nouvelle voie d'accès à la zone. Les accès à la zone font l'objet d'un emplacement réservé.

Un aménagement routier spécifique à l'entrée de la zone près de l'école devra permettre le stationnement des cars scolaires.

Un principe de voirie avec une zone 30 doit être envisagé devant l'école afin de sécuriser l'accès et la traversée des piétons.

Des cheminements doux au sein et entre les secteurs devront être réalisés. Leur tracé devra être adapté lors de l'aménagement de la zone. Un cheminement doux permet actuellement de relier l'école à la Rue du Saul Creux, ce cheminement doit être conservé et prolongé jusqu'à la rue du Chai.

#### Principe paysager et environnemental

**Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...).** Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

**Favoriser des conceptions bioclimatiques** (limitation des déperditions thermiques): un découpage parcellaire du quartier favorisant un ensoleillement optimum des constructions en facilitant l'ouverture au Sud et en évitant les effets de masque (ombre portée d'un bâtiment ou d'un arbre) ou les vis-à-vis. Prendre en compte l'orientation du vent.

**Respecter le cycle de l'eau** : principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie.

#### Chiffres clés

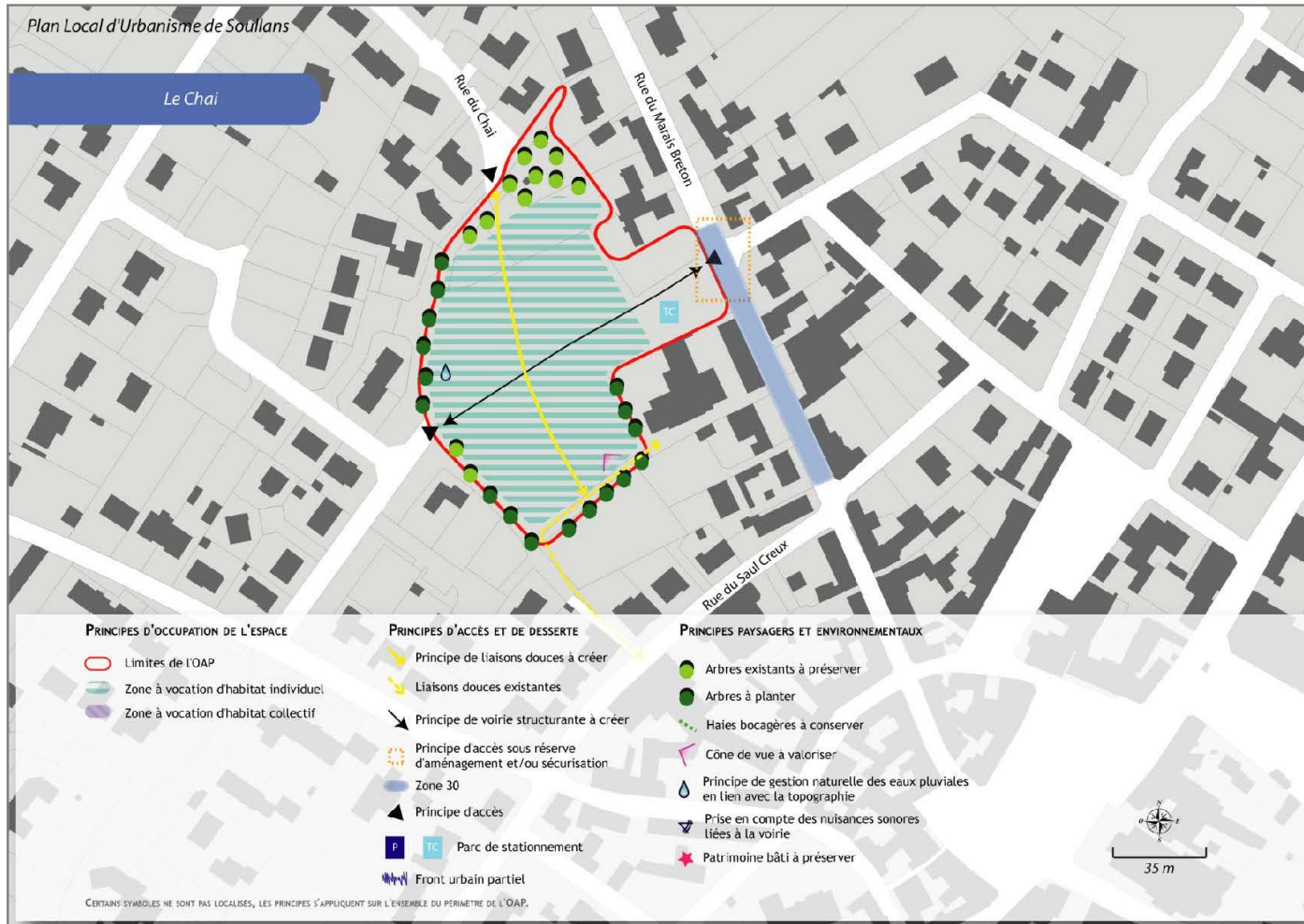
##### PROGRAMMATION :

- Superficie totale de l'opération : **1,09 hectare environ**
- Densité minimale à atteindre: **25 logements / hectare**
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : **27 logements**

##### MIXITE SOCIALE :

- Objectifs retenus en matière de mixité sociale : **12%** de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'opération
- Nombre de logements locatifs sociaux à produire à l'échelle de l'opération : **3 logements locatifs sociaux minimum**

## Le Chai (OAP)



## Les Chênes (diagnostic)

### ETAT INITIAL DU SITE

- Description du site

<b>Contexte et localisation</b>	<b>Cœur d'îlot non construit au sud du centre-bourg ; Les bâtiments sont essentiellement des maisons individuelles en rez-de-chaussée</b>
<b>Surface</b>	0,47 hectare
<b>Zonage au PLU</b>	UB
<b>Paysage et patrimoine</b>	Des boisements à conserver sur site
<b>Mobilité et modes doux</b>	Deux accès potentiels à la zone, deux impasses : impasse des Chênes et impasse des Érables.



Figure 18 : Vue depuis l'impasse des Chênes



Figure 19 : Vue depuis l'impasse des Érables

## Les Chênes (OAP)

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

#### Principe urbain

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.

#### Principe viaire

Deux axes préexistants, perpendiculaires entre eux permettront la desserte des opérations : l'impasse des Chênes et l'impasse des Érables devront être confortées.

L'impasse des Chênes doit permettre un bouclage avec l'impasse des Erables : ces deux impasses devront donc être reliées pour une voie.

Des emplacements seront réservés afin de permettre le bouclage ainsi que l'élargissement de l'impasse des Chêne

Afin de faciliter les cheminements doux, un emplacement sera réservé afin de créer une liaison douce pour accéder directement sur l'impasse des Érables. L'emplacement réservé permettra par ailleurs un bouclage interne à la zone et une sortie sur l'impasse des Érables.

La voie sera partagée entre les piétons et les automobiles pour accéder et sortir de la zone.

#### Principe paysager et environnemental

**Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...).** Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

**Favoriser des conceptions bioclimatiques** (limitation des déperditions thermiques): un découpage parcellaire du quartier favorisant un ensoleillement optimum des constructions en facilitant l'ouverture au Sud et en évitant les effets de masque (ombre portée d'un bâtiment ou d'un arbre) ou les vis-à-vis. Prendre en compte l'orientation du vent.

#### Chiffres clés

##### PROGRAMMATION :

- Superficie totale de l'opération : **0,47 hectare environ**
- Densité minimale à atteindre : **20 logements / hectare**
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : **9 logements**

## Les Chênes (OAP)



## La Rive (diagnostic)

### ÉTAT INITIAL DU SITE

- Description du site

<b>Contexte et localisation</b>	<b>La zone se situe proche du centre-bourg</b>
<b>Surface</b>	0,99 hectare
<b>Zonage au PLU</b>	1 AU
<b>Paysage et patrimoine</b>	Boisements importants sur la zone qui doivent être conservés ;
<b>Mobilité et modes doux</b>	Accès potentiel rue de la Rive



Figure 20 : Vue depuis la rue de la Rive

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

**L'aménagement de ce secteur doit porter sur l'intégralité du périmètre de l'OAP : l'aménagement devra se faire d'un seul tenant ce qui implique un accord entre les différents propriétaires**

### Principe urbain

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.

### Principe viaire

Deux axes préexistants permettent d'accéder à la zone : la rue de la Rive et la rue des Iris. Il est donc prévu de relier ces deux rues par une desserte interne à la zone.

### Principe paysager et environnemental

**Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...).** Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

**Favoriser des conceptions bioclimatiques** (limitation des déperditions thermiques): un découpage parcellaire du quartier favorisant un ensoleillement optimum des constructions en facilitant l'ouverture au Sud et en évitant les effets de masque (ombre portée d'un bâtiment ou d'un arbre) ou les vis-à-vis. Prendre en compte l'orientation du vent.

L'urbanisation de ce secteur sera probablement soumise préalablement à une dépollution des sols.

### Chiffres clés

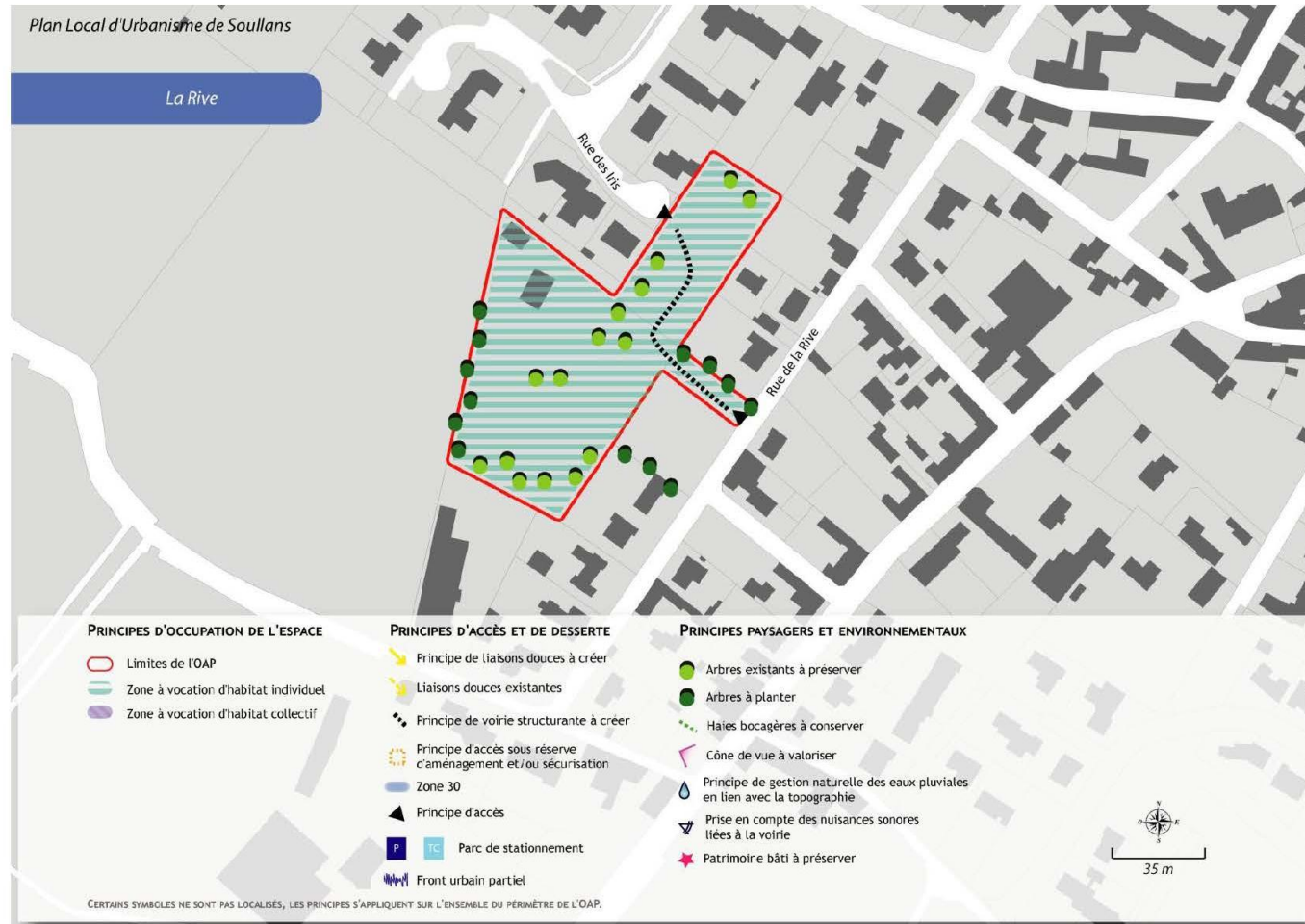
#### PROGRAMMATION :

- Superficie totale de l'opération (avec zones humides) : **0,99 hectare**
- Densité minimale à atteindre : **20 logements / hectare**
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : **20 logements**
- 

#### MIXITE SOCIALE :

- Objectifs retenus en matière de mixité sociale : **12%** de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'opération
- Nombre de logements locatifs sociaux à produire à l'échelle de l'opération : **2 logements locatifs sociaux minimum**

## La Rive (OAP)



## Milcendeau (diagnostic)

### ÉTAT INITIAL DU SITE

- Description du site

<b>Contexte et localisation</b>	<b>La zone se situe proche du centre-bourg</b>
<b>Surface</b>	0,6 hectare
<b>Zonage au PLU</b>	UB
<b>Paysage et patrimoine</b>	Parcelles de vignes
<b>Mobilité et modes doux</b>	Accès potentiel rue Milcendeau



Figure 21 : Parcelle de vignes

## Milcendeau (OAP)

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

#### Principe urbain

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.

#### Principe viaire

Un axe préexistant permet d'accéder à la zone : la rue Milcendeau.

#### Principe paysager et environnemental

**Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...).** Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

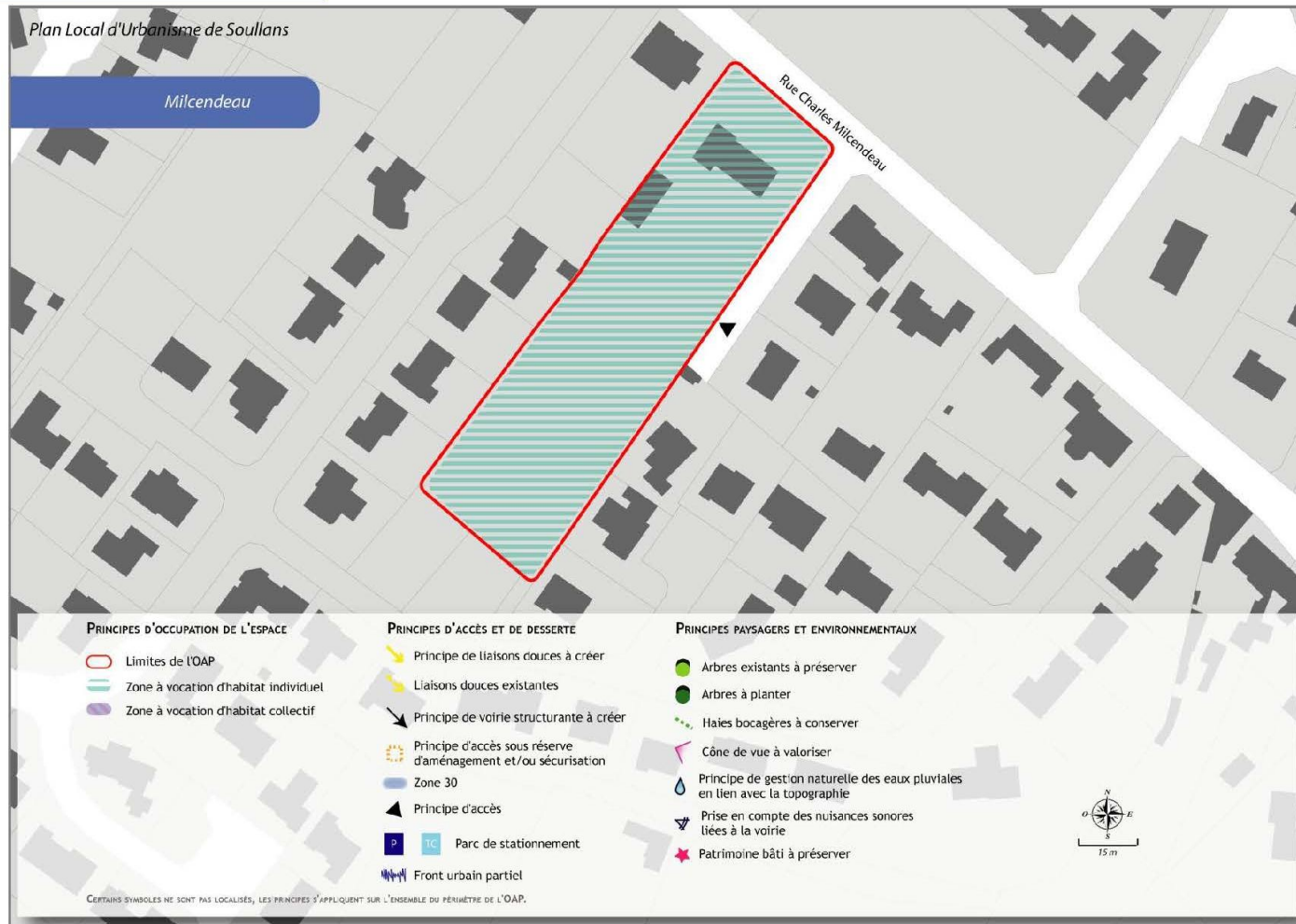
**Favoriser des conceptions bioclimatiques** (limitation des déperditions thermiques): un découpage parcellaire du quartier favorisant un ensoleillement optimum des constructions en facilitant l'ouverture au Sud et en évitant les effets de masque (ombre portée d'un bâtiment ou d'un arbre) ou les vis-à-vis. Prendre en compte l'orientation du vent.

#### Chiffres clés

#### PROGRAMMATION :

- Superficie totale de l'opération (avec zones humides) : **0,58 hectare**
- Densité minimale à atteindre: **20 logements / hectare**
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : **11 logements**

## Milcendeau (OAP)



## Bel-Air / Nord (diagnostic)

### ÉTAT INITIAL DU SITE

- Description du site

<b>Contexte et localisation</b>	<b>Parcelles non bâties en zone naturelle au nord de la commune.</b> <b>La zone est comprise entre deux zones bâties : des maisons individuelles sur grandes parcelles de 1 500 à 3 000 m<sup>2</sup></b>
<b>Surface</b>	1,1 hectare
<b>Zonage au PLU</b>	2AU
<b>Paysage et patrimoine</b>	Des boisements à conserver sur site.
<b>Mobilité et modes doux</b>	Bonne desserte, accès à la RD82 par le Chemin de Bel-Air.



Figure 22 : Vue du Chemin de Bel-Air

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

### Principe urbain

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat. L'arrière de la parcelle située à l'ouest de la zone sera à intégrer dans le périmètre de l'OAP afin d'éviter que celle-ci ne soit divisée et vendue au coup par coup, l'objectif étant de permettre un aménagement d'ensemble.

### Principe viaire

Un axe préexistant permet d'accéder à la zone : le chemin de Bel-Air. Un principe de bouclage en impasse permettra de desservir la zone. Afin de faciliter les cheminements doux vers le centre-bourg, une liaison douce sera à intégrer à l'est de la parcelle pour accéder à la zone Bel-Air / Sud.

### Principe paysager et environnemental

**Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...).** Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

**Favoriser des conceptions bioclimatiques** (limitation des déperditions thermiques): un découpage parcellaire du quartier favorisant un ensoleillement optimum des constructions en facilitant l'ouverture au Sud et en évitant les effets de masque (ombre portée d'un bâtiment ou d'un arbre) ou les vis-à-vis. Prendre en compte l'orientation du vent.

**Respecter le cycle de l'eau** : principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie.

### Chiffres clés

#### PROGRAMMATION :

- Superficie totale de l'opération : **1,1 hectare environ**
- Densité minimale à atteindre : **15 logements / hectare**
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : **17 logements**

## Bel-Air / Nord (OAP)



## Bel-Air / Sud (diagnostic)

### ÉTAT INITIAL DU SITE

- Description du site

<b>Contexte et localisation</b>	<b>Ancienne ferme située chemin de Bel-Air</b>
<b>Surface</b>	0,77 hectare
<b>Zonage au PLU</b>	UB
<b>Paysage et patrimoine</b>	Des boisements à conserver sur site ; Des bâtiments sont présents sur la zone : un ancien corps de ferme ; Volonté de conserver l'ancien moulin situé sur la parcelle.
<b>Mobilité et modes doux</b>	Bonne desserte, accès à la RD82 par le Chemin de Bel air



Figure 23 : Parcelle Chemin de Bel-Air

**Bel-Air / Sud (diagnostic)**



*Figure 24 : Bâtiments à intégrer au périmètre de l'OAP*



*Figure 26 : Moulin à conserver*



*Figure 25 : Moulin*

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

### Principe urbain

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.

### Principe viaire

Un axe préexistant permet d'accéder à la zone : le chemin de Bel-Air.  
Un principe de liaison douce en continuité de celle du chemin de Bel-Air / Nord est à envisager pour un accès plus facile au centre-bourg.

Le cheminement doux situé dans l'axe du Moulin devra être accompagné d'une coulée verte valorisant la perspective

### Principe paysager et environnemental

**Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...).** Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

**Favoriser des conceptions bioclimatiques** (limitation des déperditions thermiques): un découpage parcellaire du quartier favorisant un ensoleillement optimum des constructions en facilitant l'ouverture au Sud et en évitant les effets de masque (ombre portée d'un bâtiment ou d'un arbre) ou les vis-à-vis. Prendre en compte l'orientation du vent.

### Chiffres clés

#### PROGRAMMATION :

- Superficie totale de l'opération : **0,75 hectare environ**
- Densité minimale à atteindre : **15 logements / hectare**
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : **11 logements**

## Bel-Air / Sud (OAP)



## Le Paradis (diagnostic)

### ÉTAT INITIAL DU SITE

- [Description du site](#)

<b>Contexte et localisation</b>	<b>La zone se situe à proximité du château d'eau près de la RD69. De nombreuses parcelles non bâties entourées de zones bâties.</b>
<b>Surface</b>	3,2 hectares
<b>Zonage au PLU</b>	UBa
<b>Paysage et patrimoine</b>	Boisements importants sur la zone qui doivent être conservés. Périmètre de protection éloignée du captage de la Vérie en bordure Nord Est du site. Bonne desserte accès direct sur la RD69
<b>Mobilité et modes doux</b>	Plusieurs accès possibles : Chemin du Paradis – Chemin du Moulin Neuf et Impasse de l'Aubépine. Liaison douce existante au Sud de la zone.

**Le Paradis (diagnostic)**



*Figure 27 : Boisements à conserver*



*Figure 28 : Parcelles à intégrer dans le périmètre de l'OAP*



*Figure 29 : Liaison douce existante*

## Le Paradis (OAP)

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

**L'aménagement de la zone doit être réalisé selon le découpage des phases proposé à l'OAP. Chaque phase peut être aménagée indépendamment sans que celle-ci ne puisse compromettre l'aménagement futur des autres phases.**

#### Principe urbain

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.

#### Principe viaire

Un axe préexistant permet d'accéder à la zone : la RD 69. Le carrefour est sécurisé, en effet, un giratoire est présent au carrefour du chemin du Paradis et de la RD69.

Pour y accéder, plusieurs accès sont possibles par le chemin du Paradis et par l'impasse de l'Aubépine, mais ces deux accès permettront essentiellement un bouclage interne à la zone de type raquette, comme celle déjà existante.

#### Principe paysager et environnemental

**Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...).** Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

**Favoriser des conceptions bioclimatiques** (limitation des déperditions thermiques): un découpage parcellaire du quartier favorisant un ensoleillement optimum des constructions en facilitant l'ouverture au Sud et en évitant les effets de masque (ombre portée d'un bâtiment ou d'un arbre) ou les vis-à-vis. Prendre en compte l'orientation du vent.

**Respecter le cycle de l'eau** : principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie.

**Captage de la Vérie** : respect strict du cadre légal et limitation du risque de pollution de la nappe par la mise en œuvre de procédés constructifs adaptés et la maîtrise des polluants

#### Chiffres clés

##### PROGRAMMATION :

- Superficie totale de l'opération : **2,05 hectares environ**
- Densité minimale à atteindre : **15 logements / hectare**
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : **31 logements**

## Le Paradis (OAP)



## Moscou (diagnostic)

### ÉTAT INITIAL DU SITE

- Description du site

Contexte et localisation	<b>La zone est située au Nord de la commune en zone naturelle et est entourée d'habitations construites sur grandes parcelles. Les parcelles sont peu utilisées sur l'avant.</b>
Surface	2,33 hectares
Zonage au PLU	2AU
Paysage et patrimoine	/
Mobilité et modes doux	Bonne desserte par le Chemin de Bel-Air et l'impasse de Moscou.



Figure 30 : Chemin de Bel-Air

## Moscou (diagnostic)



Figure 31 : Mimosas à conserver



Figure 32 : Chemin à intégrer au périmètre de l'OAP



Figure 33 : Devant de parcelle à intégrer au périmètre de l'OAP



Figure 34 : Parcelle à intégrer

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

**L'aménagement de ce secteur doit porter sur l'intégralité du périmètre de l'OAP et doit être d'un seul tenant.**

### Principe urbain

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.

### Principe viaire

Un axe préexistant permet d'accéder à la zone : l'impasse de Moscou.  
Une voirie structurante perpendiculaire à la zone, reliant la rue des Muriers et le chemin de Moscou permettra de desservir toute la zone.

Le chemin de Moscou existant devra être intégré au périmètre de l'OAP et devra être supprimé dans le futur aménagement d'ensemble.

### Principe paysager et environnemental

**Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...).** Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

**Favoriser des conceptions bioclimatiques** (limitation des déperditions thermiques): un découpage parcellaire du quartier favorisant un ensoleillement optimum des constructions en facilitant l'ouverture au Sud et en évitant les effets de masque (ombre portée d'un bâtiment ou d'un arbre) ou les vis-à-vis. Prendre en compte l'orientation du vent.

**Respecter le cycle de l'eau** : principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie.

### Chiffres clés

#### PROGRAMMATION :

- Superficie totale de l'opération : **2,33 hectare environ**
- Densité minimale à atteindre : **15 logements / hectare**
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : **35 logements**

## Moscou (OAP)



## Les Olivettes (diagnostic)

### ÉTAT INITIAL DU SITE

- Description du site

<b>Contexte et localisation</b>	La zone se situe Rue des Ormes, de part et d'autre se trouve des habitations individuelles en rez-de-chaussée.
<b>Surface</b>	0,28 hectare
<b>Zonage au PLU</b>	UB
<b>Paysage et patrimoine</b>	/
<b>Mobilité et modes doux</b>	Bonne desserte rue des Ormes et Rue des Olivettes, accès direct sur la RD82.



Figure 35 : Secteur des Olivettes



Figure 36 : Vue depuis le secteur sur l'entreprise

## Les Olivettes (OAP)

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

#### Principe urbain

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.

#### Principe viaire

La voie de desserte principale sera en sens unique avec un accès depuis la rue des Ormes ou depuis la rue des Olivettes.

#### Principe paysager et environnemental

**Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...).** Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

**Favoriser des conceptions bioclimatiques** (limitation des déperditions thermiques): un découpage parcellaire du quartier favorisant un ensoleillement optimum des constructions en facilitant l'ouverture au Sud et en évitant les effets de masque (ombre portée d'un bâtiment ou d'un arbre) ou les vis-à-vis. Prendre en compte l'orientation du vent.

#### Chiffres clés

#### PROGRAMMATION :

- Superficie totale de l'opération : **0,28 hectare environ**
- Densité minimale à atteindre : **25 logements / hectare**
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : **7 logements**

## Les Olivettes (OAP)



## Route de Massotte (diagnostic)

### ÉTAT INITIAL DU SITE

- [Description du site](#)

<b>Contexte et localisation</b>	<b>La zone se situe le long de la route des Massottes, au centre de quartiers pavillonnaires et à proximité de la salle de la Prévoirie</b>
<b>Surface</b>	2,8 hectares
<b>Zonage au PLU</b>	UBa
<b>Paysage et patrimoine</b>	
<b>Mobilité et modes doux</b>	Accès possible sur la route de Massotte et sur la rue de Nantes
<b>Biodiversité, paysages et patrimoine</b>	De grands alignements d'arbres sont présents sur une grande partie Sud du secteur
<b>Agriculture</b>	
<b>Réseaux</b>	
<b>Risques et nuisances</b>	

## Route des Massote (OAP)

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

#### Principe urbain

Ce secteur a pour vocation l'accueil d'équipements communaux.

#### Principe viaire

Un carrefour sécurisé sera mis en place à la jonction des rue de Nantes et de la Route de Massotte, afin de faciliter l'accès à toutes les zones bâties de ce secteur.

Un cheminement doux permettra de traverser la zone et de rejoindre la salle de la Prévoirie depuis les quartiers pavillonnaires environnants.

#### Principe paysager et environnemental

L'ensemble des alignements d'arbres sera préservé sur la zone.

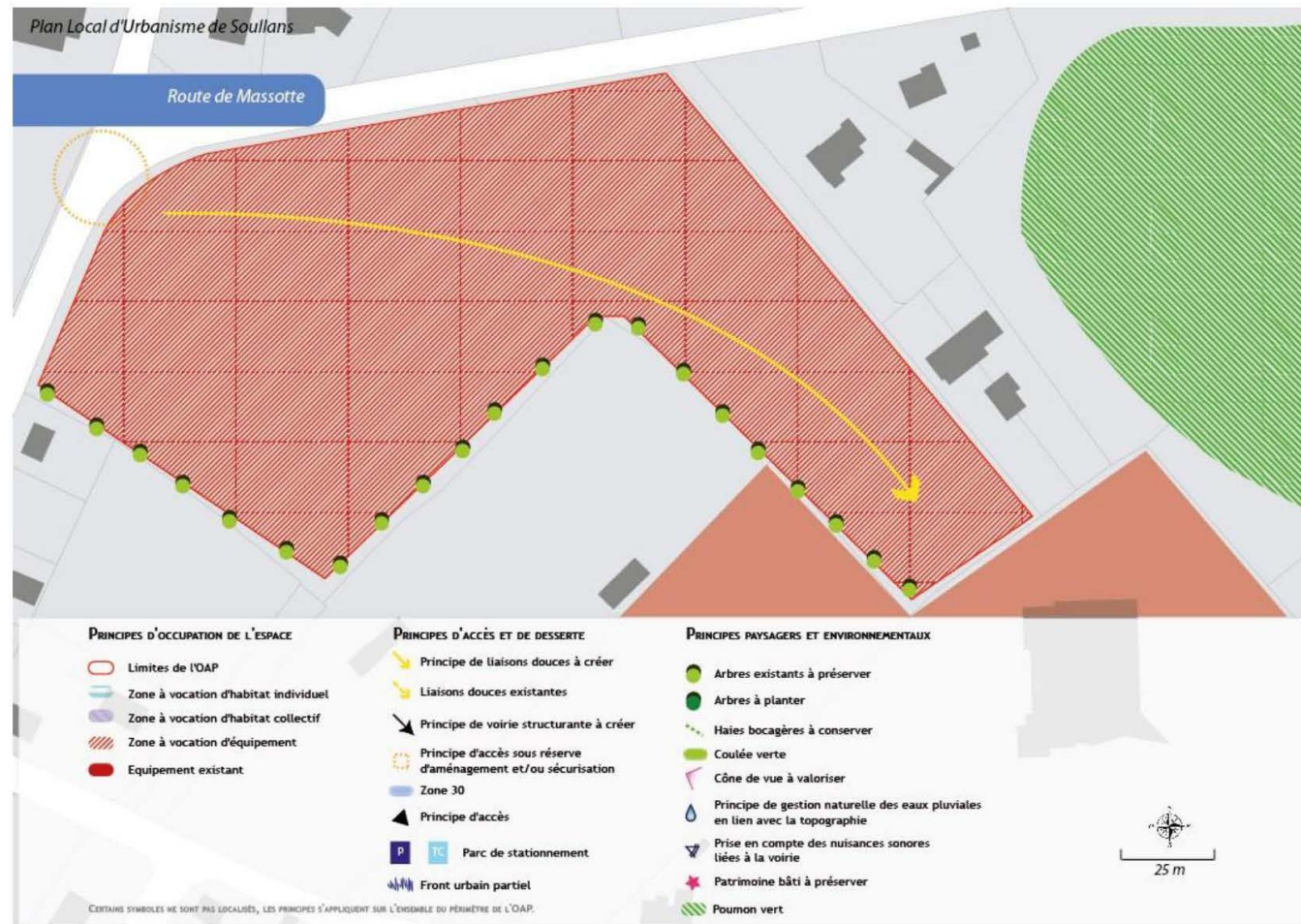


Figure 37 : Vue depuis le carrefour à sécuriser



Figure 38 : vue depuis la rue de Nantes

## Route de Massotte (OAP)



## **b. Secteurs en extension de l'enveloppe urbaine**

## Le Perrier (diagnostic)

### ÉTAT INITIAL DU SITE

- Description du site

<b>Contexte et localisation</b>	<b>La zone est située à l'ouest de la commune. Les terrains concernés appartiennent à la commune.</b>
<b>Surface</b>	4,09 hectares
<b>Zonage au PLU</b>	1AU
<b>Paysage et patrimoine</b>	Boisements importants sur la zone qui doivent être conservés, haies à conserver sur site : paysage de marais. Zones humides présentes à préserver.
<b>Mobilité et modes doux</b>	Bonne desserte accès direct sur la route du Perrier, le « Chemin Pourri » devra être conforté pour faciliter l'accès à la zone.



Figure 39 : "Chemin pourri" d'accès à la zone

# Le Perrier (OAP)

- Zones humides et sensibilité environnementale

Des investigations ont été effectuées sur site en juin 2024. Elles ont comporté la réalisation de 17 sondages pédologiques réalisés selon un maillage plus ou moins régulier et une densification au niveau de secteurs présentant des hétérogénéités mésologiques notables. Pour rappel, la pente naturelle est orientée vers le Sud-Ouest. Les investigations pédologiques mettent en évidence des sols très homogènes dans leur faciès :

- Textures intégralement sableuses sur toute la profondeur qui a pu être investiguée
- Structures fines intégrant des éclats de roches diverses et des quartz de petites dimensions. Ponctuellement, un sable plus grossier est rencontré
- Le sol présente une teinte marron grisâtre très foncé (Code Munsell 10YR3/2) presque noire, ponctuellement marron gris foncé (Code Munsell 10YR4/2)
- Les sols sont globalement très compacts malgré leur humidité en profondeur. Cela génère systématiquement des refus à moins de 1 m de profondeur. Un niveau d'altération de la roche peut en être responsable mais sans qu'il n'ait été jamais observé (cependant, plusieurs refus sur niveau dur sont notés)
- Le niveau d'hydromorphie dans les sols est relativement faible, hormis dans des secteurs spécifiques. Les sols doivent présenter une bonne capacité à l'infiltration en surface, assurant un drainage vertical des eaux et limitant ainsi l'engorgement des sols superficiels, notamment dans un contexte de faible aléa remontée de nappe.

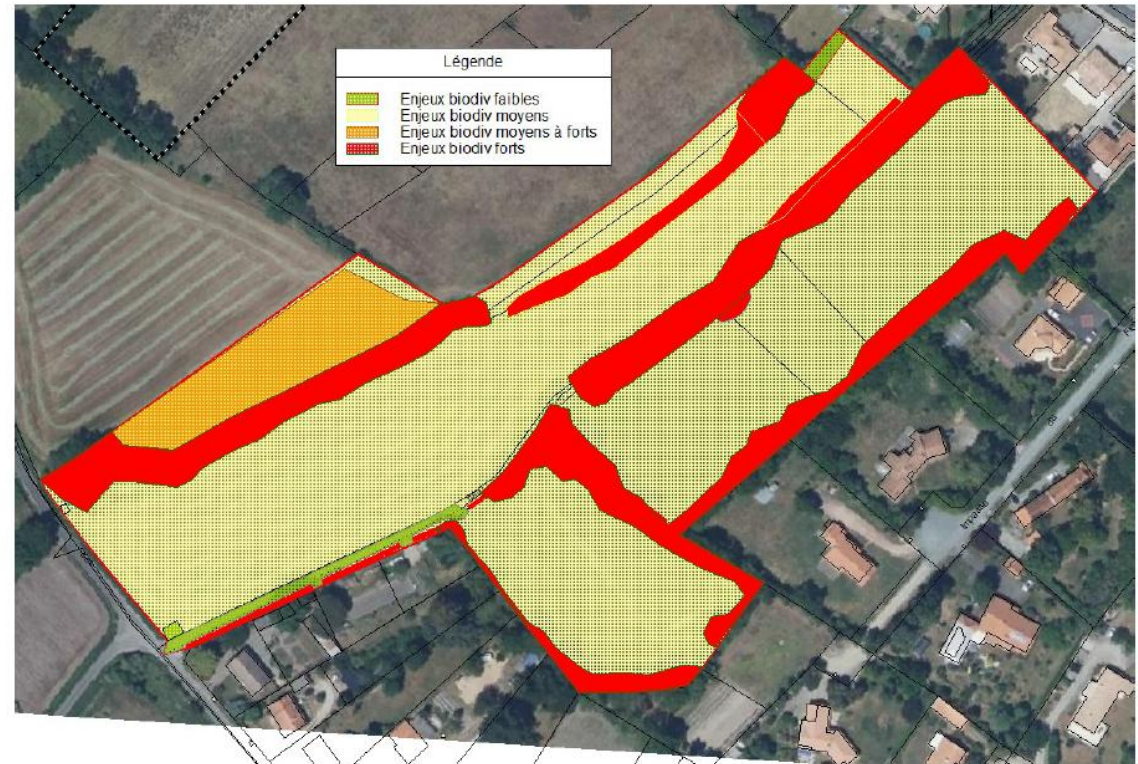
**Aucun des sondages pédologiques réalisés n'est caractéristique de zones humides. Par ailleurs, il convient qu'aucun horizon réductique n'a été observé, très peu probable en profondeur dans ce contexte (peu d'humidité, peu d'hydromorphie en surface).**

En ce sens, d'un point de vue pédologique, aucune zone humide n'est à signaler sur le site. Toutefois, certaines zones présentent une végétation caractéristique de zones humides (joncs). Il conviendra donc de **prévoir une expertise complémentaire au stade opérationnel du projet sur le critère flore/habitat pour pouvoir statuer définitivement sur la présence ou l'absence de zones humides, en compatibilité avec le SAGE Vie & Jaunay.**



# Le Perrier (OAP)

Habitat considéré	Niveau d'enjeu	Espèces potentiellement inféodées
Haies bocagères hautes	Fort	Avifaune Insectes saproxylophages Mammifères (dont chiroptères) Reptiles Batraciens (hivernage)
Haie arbustive moyenne à basse	Moyen / Fort	Avifaune Mammifères (dont chiroptères) Reptiles Batraciens (hivernage)
Haie d'espèces invasives et/ou exotiques	Moyen / Faible	Bambous à contenir / supprimer sur site
Mares	Fort	Batraciens (identifiés sur site) Insectes (odonates)
Fossés humides	Fort	Batraciens Insectes (odonates) Espèces végétales caractéristiques de zones humides (identifiées sur site)
Boisements pionniers	Moyen / Fort	Avifaune Insectes saproxylophages Mammifères Reptiles Batraciens (hivernage)
Prairies	Moyen	Avifaune (nourrissage) Insectes Reptiles



# Le Perrier (OAP)

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

### Principe urbain

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.

### Principe viaire

Un axe préexistant permet d'accéder à la zone : la route du Perrier. Un autre accès potentiel, impasse du Fief Rolland est possible.

Le « Chemin Pourri » existant devra être conforté pour faciliter l'accès et la desserte à la zone. Le carrefour devra être aménagé et sécurisé pour permettre la sortie des véhicules sur la départementale.

Des marges de recul sont prévues afin de réduire les nuisances liées à la RD82.

Liaisons douces à créer et à intégrer au projet.

En tous états de cause, la desserte du site devra être fonction des éléments de paysage à préserver identifiés en tant que présentant un enjeu fort.

### Principe paysager et environnemental

Les éléments présentant des enjeux de biodiversité forts seront, dans la mesure du possible, préservés (se reporter au schéma de l'OAP).

La mare sera préservée et intégrée au projet.

Si des percements de haies pour la création d'un accès devaient s'avérer nécessaire (notamment au centre de l'opération), et sans qu'aucune autre alternative ne soit possible, quelques percements ponctuels pourront être autorisés pour la création de la voie de desserte principale.

Aucun des sondages pédologiques réalisés sur le site en juin 2024 n'est caractéristique de zones humides. Toutefois, de nouvelles investigations écologiques pourront être imposées au moment du caractère opérationnel du projet afin de lever tout doute quant au caractère humide du site (dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau).

En cas d'atteinte à l'intégrité des zones humides sans évitement possible, il sera nécessaire de compenser par l'acquisition de parcelle et la restauration de milieux de fonctionnalité et de surface équivalentes.

Favoriser des conceptions bioclimatiques (limitation des déperditions thermiques): un découpage parcellaire du quartier favorisant un ensoleillement optimum des constructions en facilitant l'ouverture au Sud et en évitant les effets de masque (ombre portée d'un bâtiment ou d'un arbre) ou les vis-à-vis. Prendre en compte l'orientation du vent.

Respecter le cycle de l'eau : principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie.

### Chiffres clés PROGRAMMATION:

- Superficie totale de l'opération : **4,09 hectares environ**
- Densité minimale à atteindre : **25 logements / hectare**
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements :
- Environ 100 logements (individuels et collectifs)




### MIXITE SOCIALE :

- Objectifs retenus en matière de mixité sociale : **12%** de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'opération
- Nombre de logements locatifs sociaux à produire à l'échelle de l'opération : **12 logements locatifs sociaux minimum**



**Le Perrier (OAP)**  
Schéma :







**PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE**

-  Limites de l'OAP
-  Dominante Habitat individuel
-  Dominante Habitat individuel et collectif

**PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESERTE**

-  Principe d'accès
-  Principe de desserte principale. Son emplacement peut varier à la marge.

**PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX**

-  Préservation de la haie existante (perçement ponctuel autorisé pour accès)
-  Principe de création d'une haie
-  Préservation de l'espace boisé
-  Préservation de la mare

## Le Brécharde (diagnostic)

### ÉTAT INITIAL DU SITE

- Description du site

<b>Contexte et localisation</b>	La zone est une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques située chemin de Brécharde, à l'Est de la ligne de chemin de fer.
<b>Surface</b>	4,7 hectares
<b>Zonage au PLU</b>	1AUe et Ue
<b>Paysage et patrimoine</b>	Arbres et haies situées le long de la ligne de chemin de fer. Quelques habitations sont situées à proximité de la zone.
<b>Mobilité et modes doux</b>	Le chemin de Brécharde dessert la zone depuis le centre-bourg ainsi que depuis la RD32, lui conférant ainsi une bonne accessibilité.



Figure 42 : vue depuis le chemin de Brécharde (Sud)



Figure 43 : vue depuis le chemin de Brécharde (Nord)

## Le Brécharde (OAP)

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

#### Principe urbain

Ce secteur a pour vocation principale l'activité économique.

En revanche, les commerces de détails, qui ont plutôt vocation à être localisés dans le centre-bourg (boulangerie, bureau de tabac, etc.) sont interdits sur l'ensemble de la zone.

#### Principe viaire

Un axe préexistant permet d'accéder à la zone : le chemin de Brécharde ainsi que les voies créées pour l'extension de la zone d'activité du Brécharde. Ces voies devront être rejointes, par la création d'accès sécurisés pour la mise en place d'un maillage viaire optimal.

L'aménageur évitera, autant que possible, la mise en place de voies en impasse.

Le stade se situant à proximité, une voie douce devra traverser la zone pour rejoindre les quartiers pavillonnaires à l'Ouest de la ligne de chemin de fer.

#### Principe paysager et environnemental

**Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...).** Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

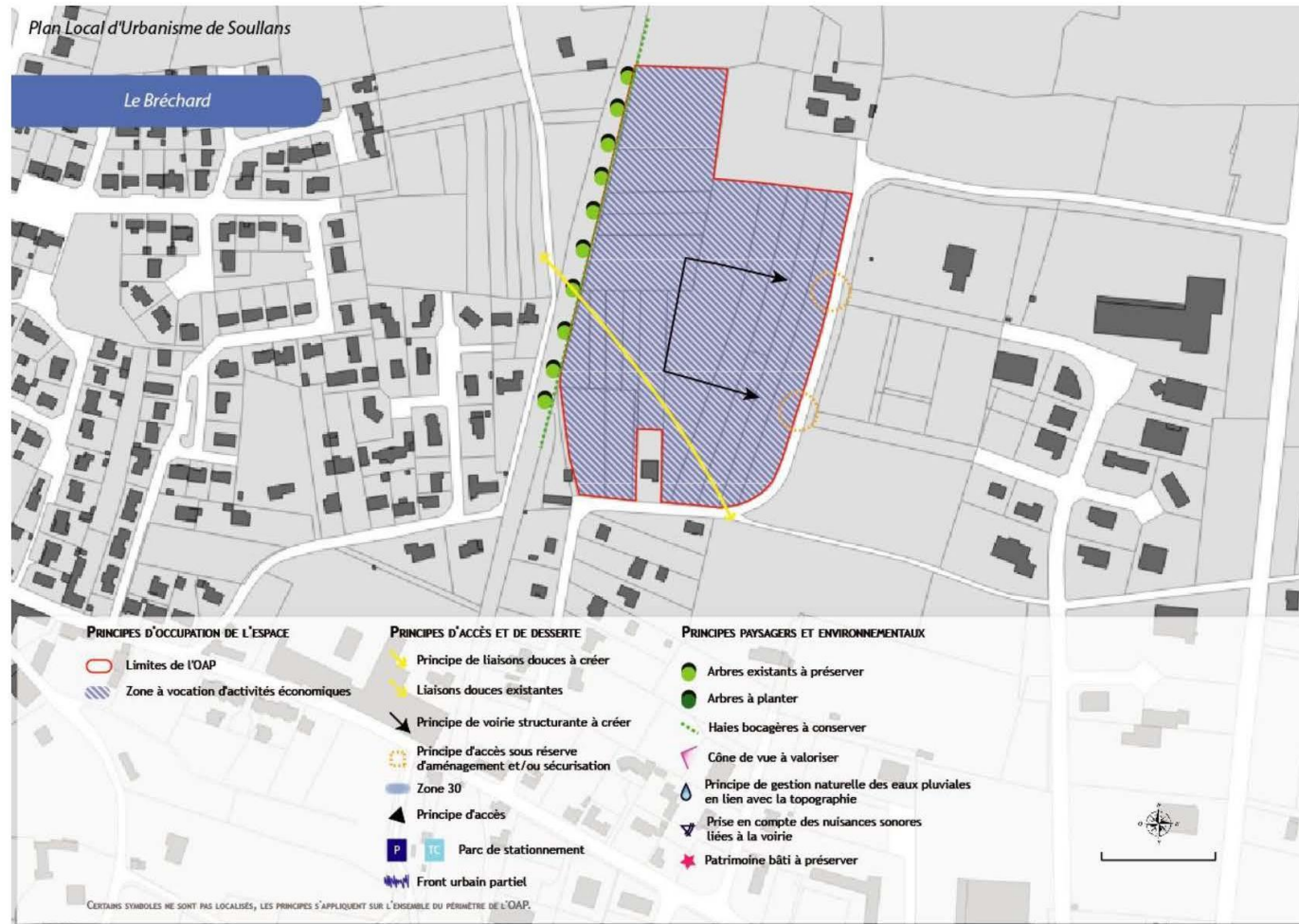
#### Gestion des eaux pluviales

Compte tenu des caractéristiques environnementales du site la gestion des eaux pluviales pourra se faire de manière naturelle (la faisabilité technique est à apprécier au moment du projet) ;

#### PROGRAMMATION :

- Superficie totale de l'opération : **4,7 hectares**

## Le Brécard (OAP)



## Le Poste RTE (diagnostic)

### ÉTAT INITIAL DU SITE

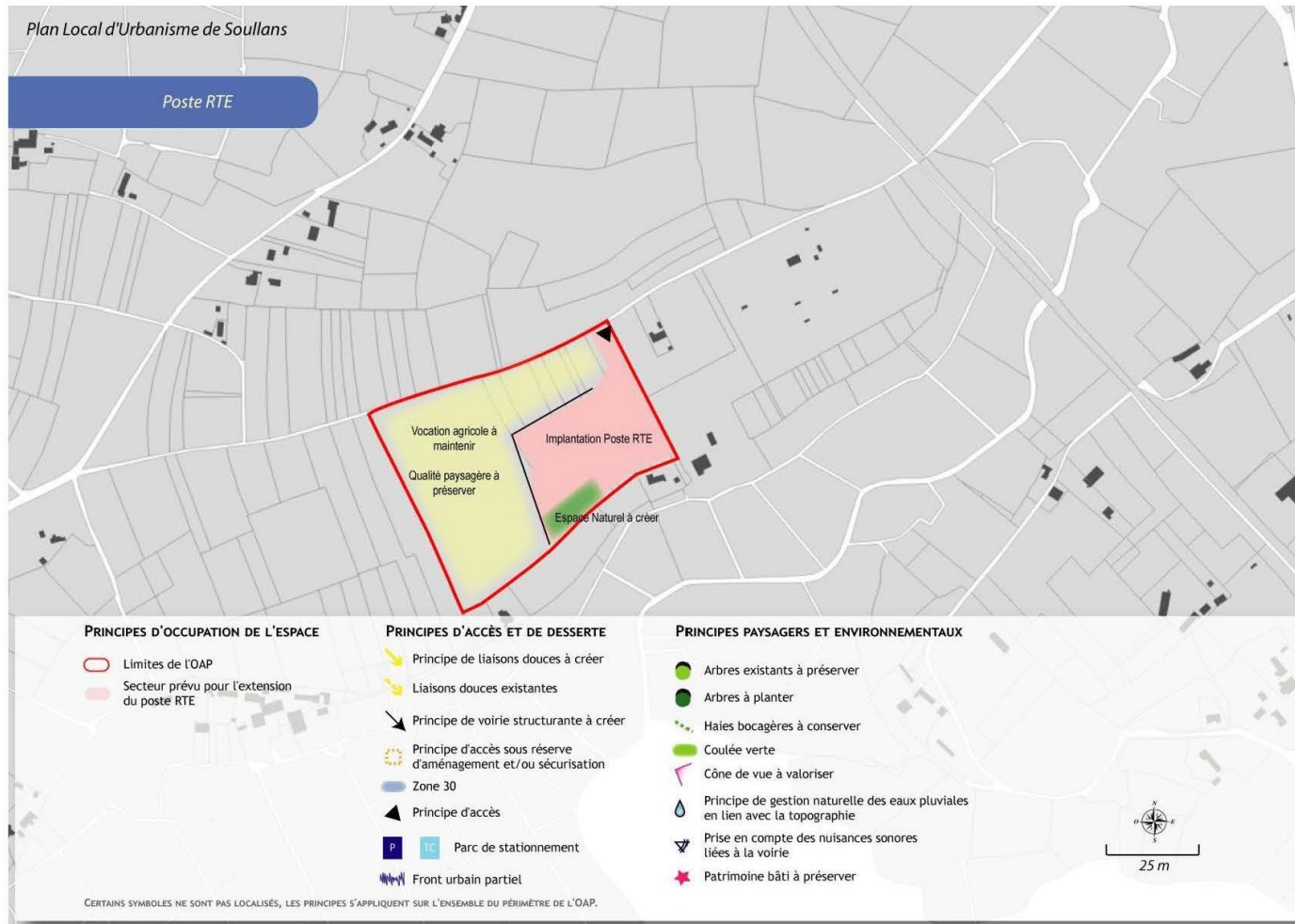
- Description du site

<b>Contexte et localisation</b>	<b>La zone est une zone d'urbanisation future prévue pour l'extension du poste RTE, située à proximité du Lignerou</b>
<b>Surface</b>	6 hectares
<b>Paysage et patrimoine</b>	Quelques habitations sont situées à proximité de la zone. Le ruisseau du Lignerou passe en contrebas de la zone. Site en limite de zone inondable (AZI).
<b>Mobilité et modes doux</b>	Le secteur est desservi par le chemin des Cordes .



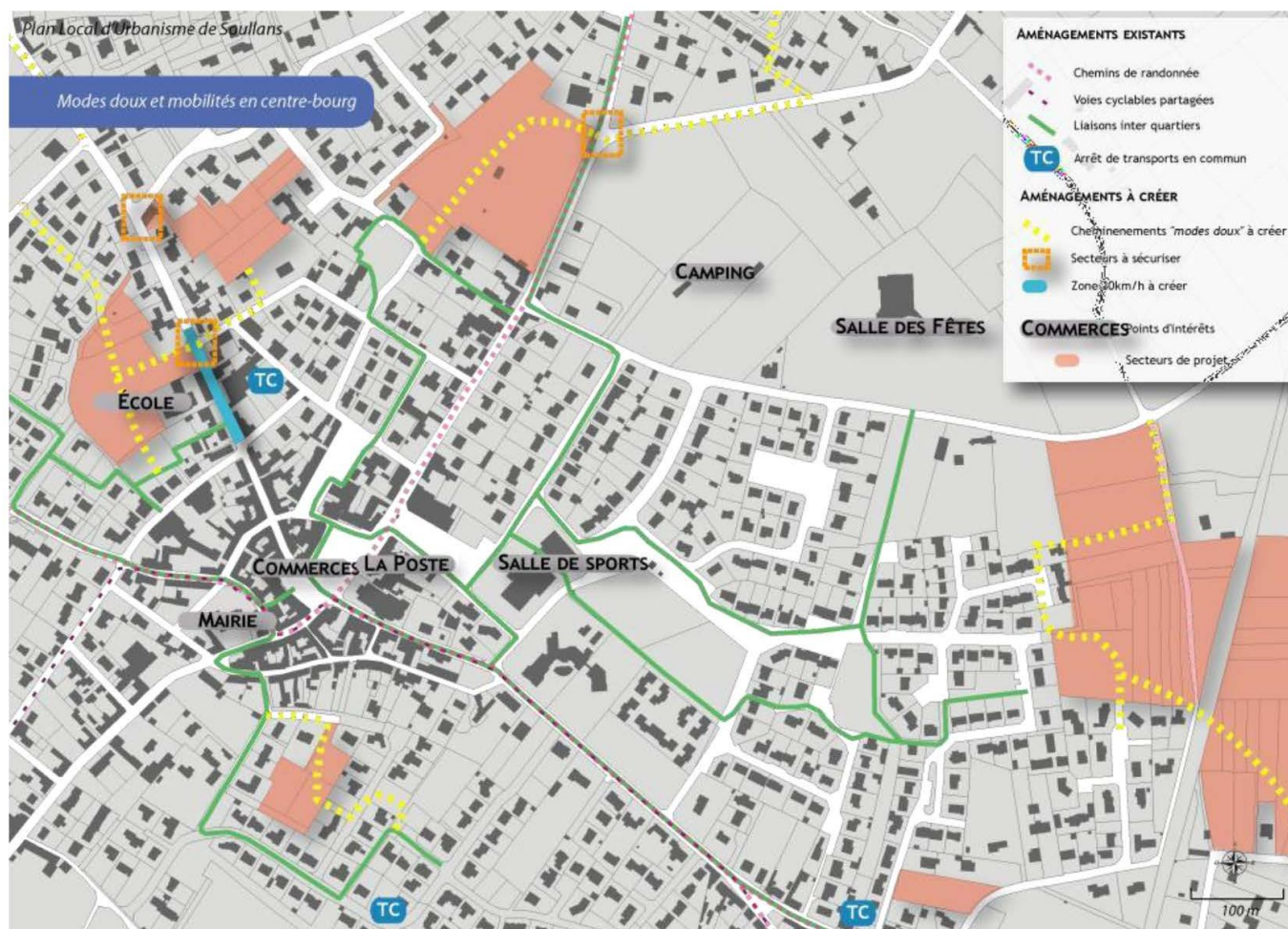
Figure 44 : vue aérienne du poste RTE

## Le Poste RTE (OAP)



# 3. Orientations particulières

## OAP modes doux à l'échelle du centre-bourg



## OAP modes doux à l'échelle de la commune

