

Dossier d'approbation



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date du

5. Orientations d'Aménagement

AGENCE CITTE CLAES

6, rue Gustave Eiffel case 4005 – 44806 Saint Herblain Cedex
Tel : 02.51.78.67.97 E-mail : agence.citte-claes@citte.biz

Liste des OAP

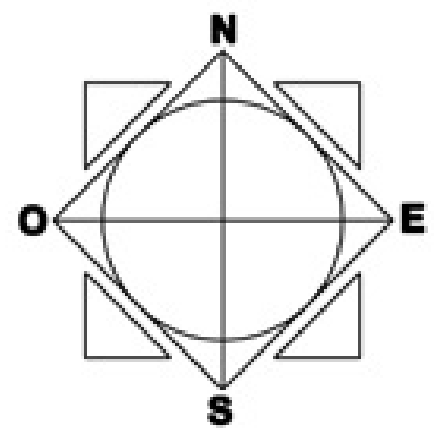
1. OAP continuités douces
2. OAP Allée des Sarments
3. OAP Frontsac
4. OAP La Brosse Maçon
5. OAP Rue du Moulin l'Abbé
6. OAP de La Chausserie

Sur l'ensemble du territoire, le maillage de continuités piétonnes et douces s'est progressivement enrichi pour assurer des liaisons douces entre les différentes parties du territoire, entre les équipements et quartiers d'habitat de la zone agglomérée.

L'OAP matérialise l'ensemble des continuités douces existantes sur le territoire vairéen, continuités piétonnes, cyclables et équestres. Elle expose également les continuités existantes et celles que la commune voudrait mettre en place. Sont ainsi matérialisées les continuités existantes et celles qui nécessitent d'être complétées pour permettre les connexions souhaitées.

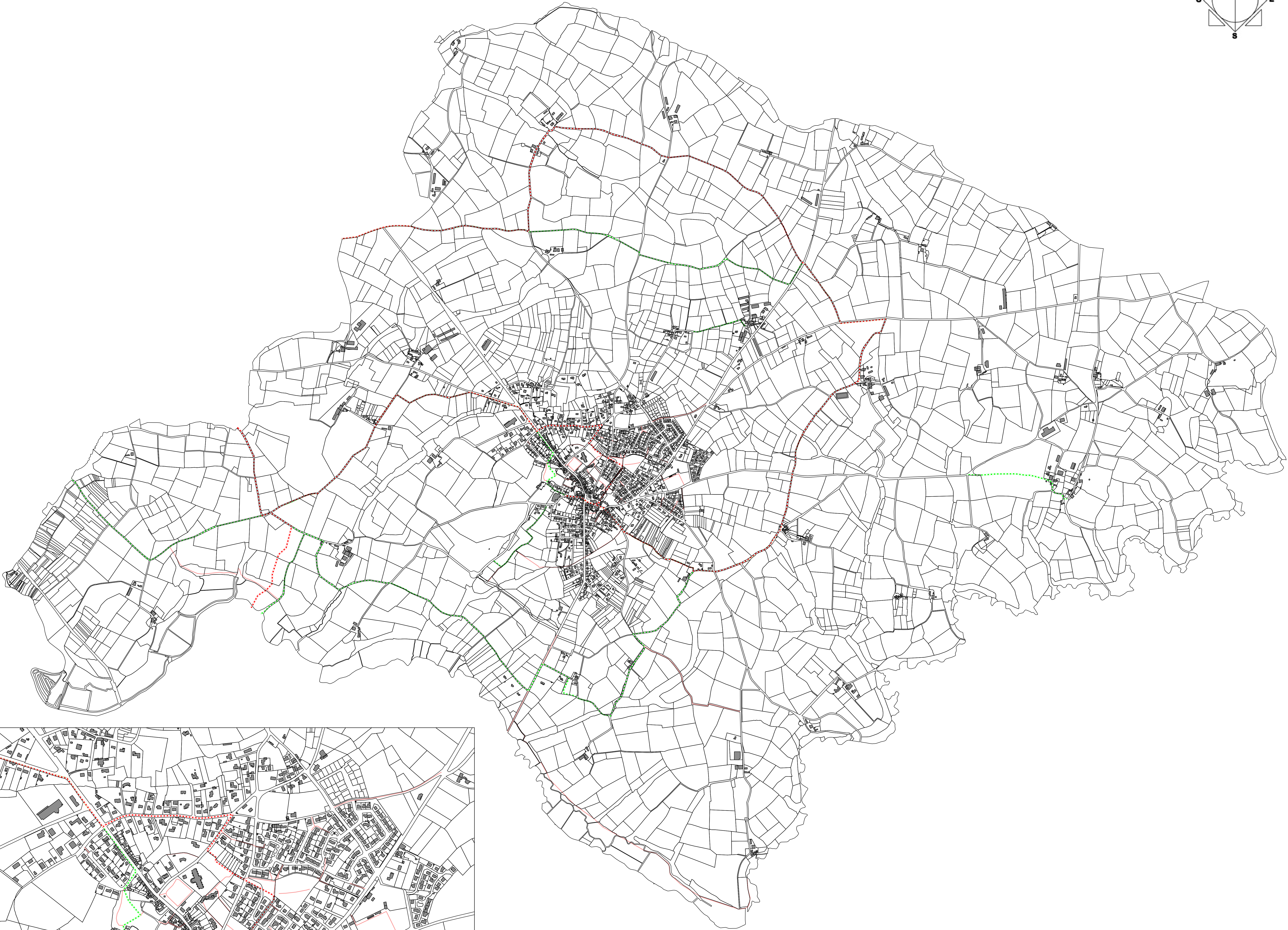
Les installations, ouvrages, travaux et aménagements dédiés aux cheminements piétonniers et cyclables, sentes équestres, objets de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune et de la flore pourront être autorisés aux deux conditions cumulatives suivantes :

- ils présenteront un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général suffisant (lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux) ;
- ceux susceptibles de porter atteinte de façon temporaire ou irréversible à l'environnement, et tout particulièrement aux zones humides et aux cours d'eau reportés aux plans du PLU, pourront être autorisés à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées.



Légende
Sentiers
— Sentiers_autre
- - - Sentiers_Cyclables
... Sentiers_Rando

0 200 400 600 800 1000 m



Plan Local d'Urbanisme

Un balcon sur la mer

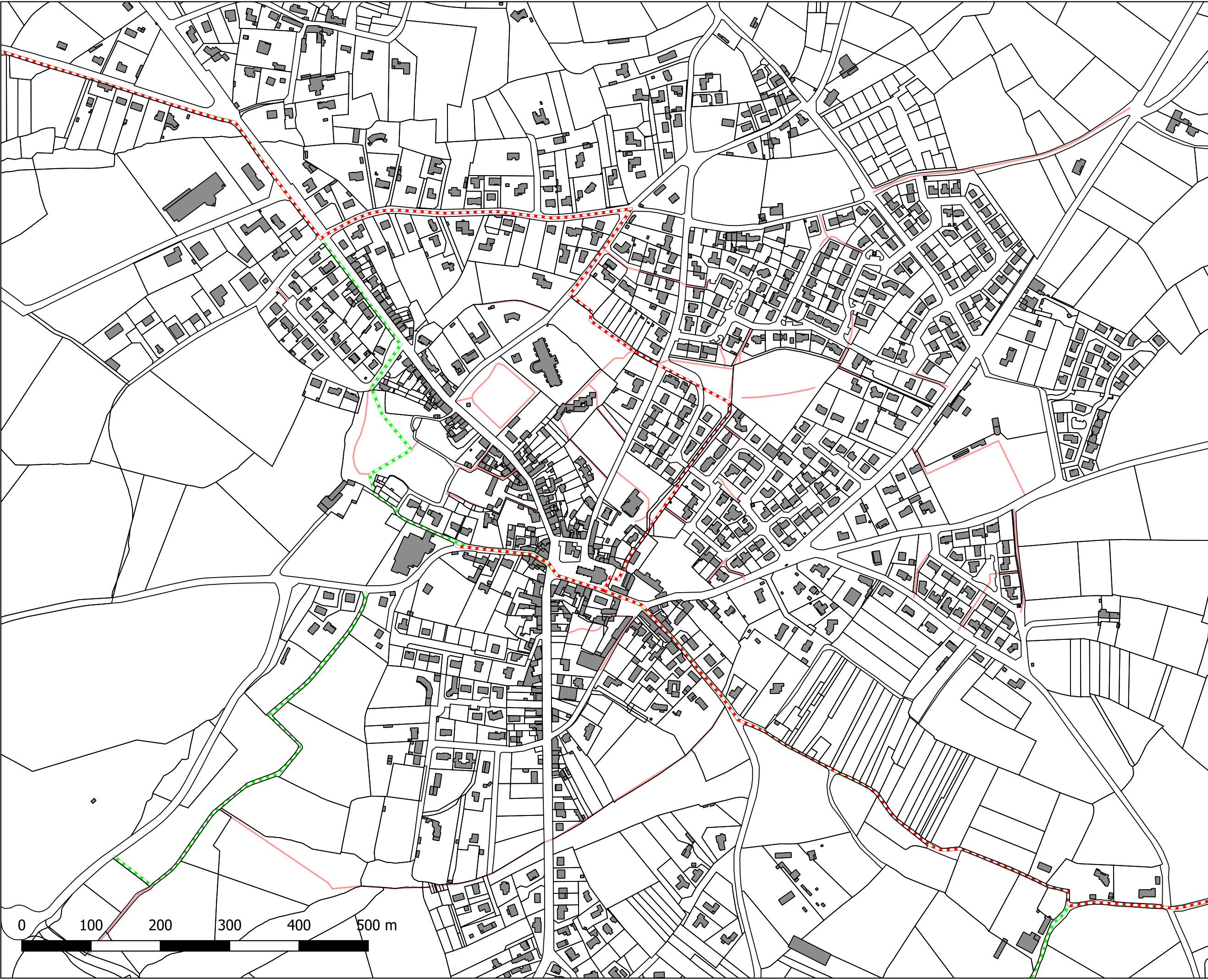
VAIRÉ

Commune de
Vairé

Département de Vendée

Continuités douces

Echelle 1/10 000



Localisation liaisons douces

The map shows the Auzance river flowing through the center, with several villages and hamlets labeled. The red line, representing soft connections, starts near the bottom left and runs diagonally towards the top right, passing through squares 1, 2, 3, 4, 5, 6, and 7. The map also includes a scale bar from 0 to 2000 meters and a north arrow.

ADRESSE : Allée des Sarments

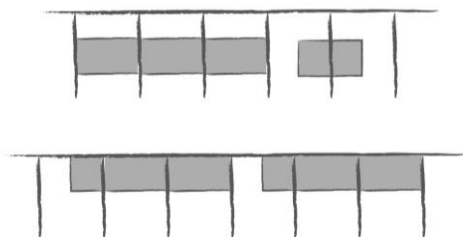
ZONAGE : 1AU_B

SURFACE : 0 HA 7

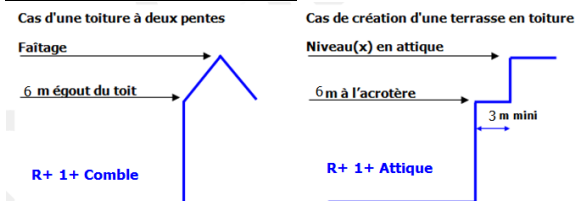
Photo aérienne avec périmètre



Qualifier les fronts bâtis



Hauteur des constructions



ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Le programme du site doit respecter les données du PADD. C'est pourquoi l'aménagement doit :

- Accueillir une opération de 15 logements minimum
- Densifier le parc de logements en accueillant une densité minimum de 21 logements/hectare, densité justifiée par la proximité du cœur de bourg
- Dans le cadre de la mixité sociale, il est demandé de proposer des tailles variées de parcelles pour permettre plusieurs types de statut d'occupation (propriétaires occupants, locations privées, locations sociales, primo accession) et plusieurs typologies de logements (logements individuels, groupés, intermédiaires)
- Se réaliser en 1 seule tranche

ENJEUX DE COMPOSITION

Afin de préserver les éléments qualifiants du site, il est important que la composition à venir de l'aménagement :

- L'accès se fait par l'allée des Sarments avec possibilité d'avoir des lots desservis directement par cette allée. Un second accès est à prévoir en angle Nord-Est sur la rue de Lattre de Tassigny par l'intermédiaire d'un aménagement sécuritaire. La position de cet axe est liée à la topographie afin que la voie soit au niveau de la RD32 et dégage les vues de manière sécurisée. C'est aussi pour ces raisons de sécurité que l'accès sera obligatoirement à sens unique (sens à définir en fonction aussi des conséquences sur la desserte vers les lotissements du Grand Fief et du Rabelais). Cet accès se fera aussi par l'intermédiaire d'un aménagement sécuritaire sur la RD32
- Parallèlement, cet accès par la RD32 sera connecté à l'accès sur l'allée des Sarments. Les voies à sens unique permettent d'avoir des voiries plus économes en consommation d'espace. Toutes les voies doivent avoir des parties plus étroites par endroit (rétrécissement) pour avoir des vitesses apaisées. Une partie des voies peut être traitée en voirie partagée. Pour les voies en impasse, une palette de retournement pourra être demandée au-delà de 5 lots desservis.
- Il n'y aura aucun accès direct de lot ou de 2^{ème} voie sur la RD32
- Un maillage de continuités douces en accord avec la sensibilité des milieux sera organisé et connecté à une continuité douce de 3 m minimum de large cheminant en limite Sud du secteur. Cet axe Est/Ouest se fera en tenant compte de la limite de la zone humide et sera connecté à une continuité douce de 1.5 m minimum de large reliant l'accès viaire au Nord vers

le cœur de bourg par la rue de Lattre de Tassigny

- Une recherche d'implantation optimum des constructions est demandée par rapport à la course du soleil
- Préserver les éléments paysagers du périmètre comme indiqué afin d'assurer l'insertion des futures constructions en qualifiant les abords
- Qualifier les fronts bâtis sur voie en créant des ruptures du front bâti au moins tous les 3 ou 4 logements : croquis ci-contre
- Travailler sur une harmonie des hauteurs avec une hauteur maximale de 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère : croquis ci-contre

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les enjeux environnementaux sont les suivants :

- Conserver la haie structurant le paysage à l'Est du périmètre comme indiqué sur l'OAP le long de la RD32, qui doit être valorisée voire renforcée par des essences bocagères mélangées
- Chaque opération doit organiser le stationnement visiteur soit le long de la voie, soit en espace regroupé, à raison de 1 place pour 3 logements. Au moins 1/3 de la surface de ces stationnements visiteur doit être traité en matériaux perméables (mélange terre-pierre, green block,...) avec une mise en œuvre assurant la pérennité des plantations et la facilité d'entretien
- Afin de prévenir tout désordre hydraulique et d'éviter toutes pollutions du milieu récepteur en aval, des modalités de gestion des eaux pluviales devront être prises sur le secteur : privilégier les axes d'écoulements naturels dans la mesure du possible et favoriser les modes alternatifs de gestion des eaux pluviales (ex : noues, stockage à la parcelle,...)



AGENCE CITTE CLAES

ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE
5 rue G. Eiffel . case 4005 . 44 809 Saint Herblain cedex . 02 51 78 67 97
agence.citte-claes@citte.biz



VAIRÉ - ALLÉE DES SARMENTS

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m



OAP
date. 12.2019



Périmètre de l'OAP



Accès par l'allée des Sarments (voie, accès, desserte des lots)



Accès en sens unique obligatoire depuis la RD32 (sens à définir)



Connexion viaire entre l'allée des Sarments et la RD32



Aménagement sécuritaire de l'accès sur la RD32



Aucun accès direct ou viaire sur la RD32



Connexion piétonne à créer en appui de la coulée verte (3m minimum de large pour la continuité est/ouest et 1,5m minimum pour la connexion vers le nord)



Haie à valoriser, voire renforcer par des essences bocagères mélangées

ADRESSE : Rue Richelieu

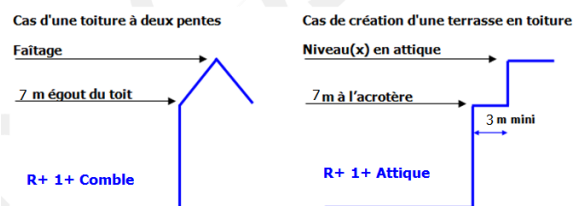
ZONAGE : UA - UAB

SURFACE : 0 HA 30

Photo aérienne avec périmètre



Hauteur des constructions



ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Le programme du site doit respecter les données du PADD. C'est pourquoi l'aménagement doit :

- Accueillir une opération de 8 logements minimum
- Densifier le parc de logements en accueillant une densité minimum de 26 logements/hectare, densité justifiée par la proximité du cœur de bourg
- Dans le cadre de la mixité sociale, prévoir de l'habitat groupé, intermédiaire et/ou collectif et éventuellement quelques lots individuels
- Se réaliser en 1 seule tranche

ENJEUX DE COMPOSITION

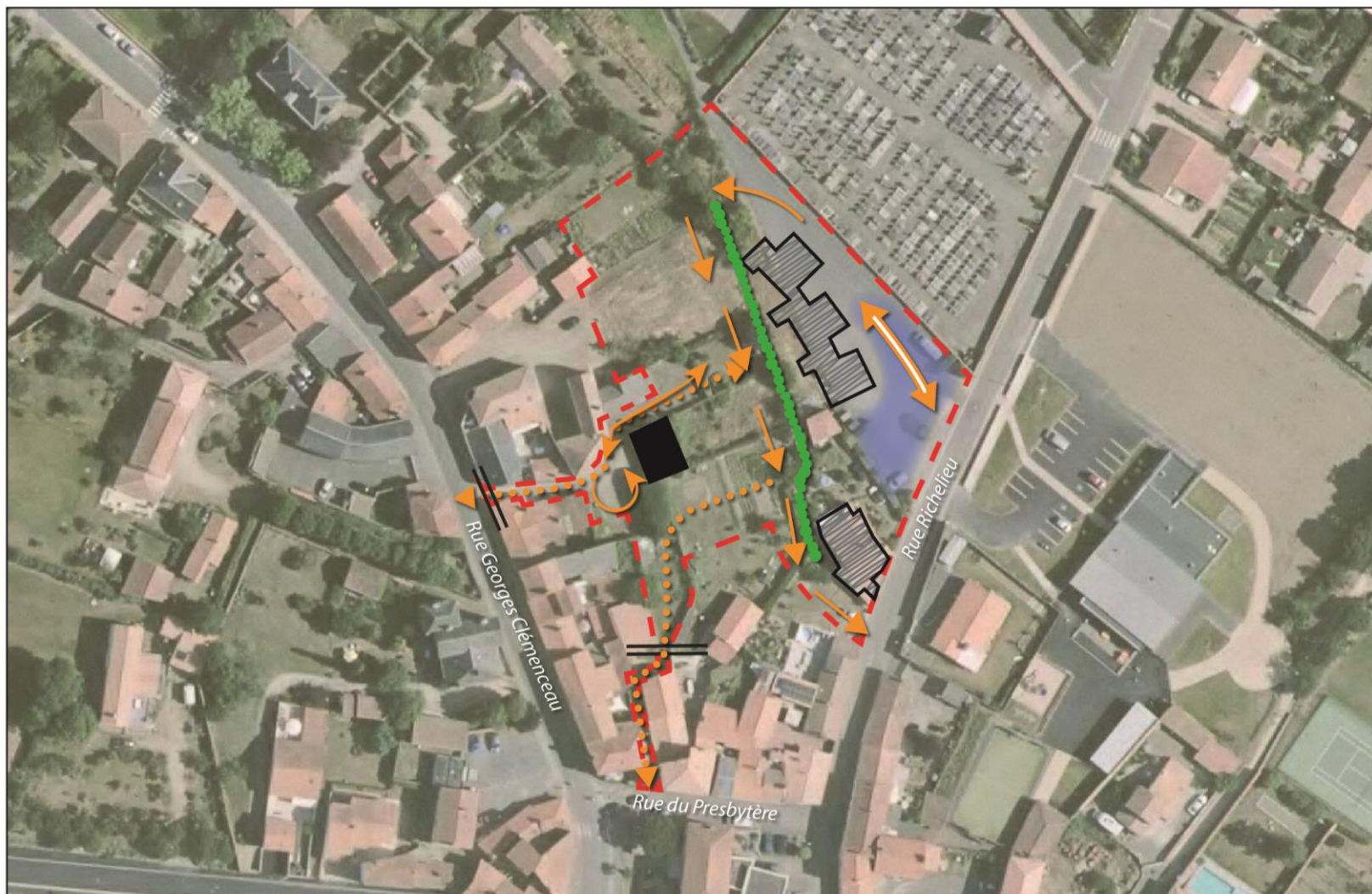
Afin de préserver les éléments qualifiants du site, il est important que la composition à venir de l'aménagement :

- L'accès se fait par une voie à double sens passant le long du cimetière puis par une voie à sens unique ressortant rue Richelieu au Sud du périmètre de l'OAP. Une voie secondaire doit permettre de desservir les constructions qui ont actuellement accès par la rue Georges Clémenceau. Les accès viaires par le rue Georges Clémenceau et la rue du Presbytère sont interdits. Seules des connexions piétonnes sont possibles à ces niveaux. Elles devront rejoindre ensemble ou de manière distincte, la voie à sens unique
- Un maillage de continuités douces en accord avec les circulations viaires doit être organisé pour desservir le périmètre
- L'entrée de l'opération sur la rue Richelieu doit être requalifiée afin de structurer cet espace public et bien identifier le passage de la voie, des espaces de stationnement et des espaces libres.
- La composition doit intégrer les 3 logements sociaux existant notamment pour leur accès
- Orienter favorablement les lots par rapport à l'ensoleillement tout en tenant compte de la topographie et des ombres portées
- Travailler sur une harmonie des hauteurs avec une hauteur maximale de 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère : croquis ci-contre

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les enjeux environnementaux sont les suivants :

- La haie indiquée doit être préservée voire renforcée
- Chaque opération doit organiser le stationnement visiteur soit le long de la voie, soit en espace regroupé, à raison de 1 place pour 3 logements. Au moins 1/3 de la surface de ces stationnements visiteur doit être traité en matériaux perméables (mélange terre-pierre, green block,...) avec une mise en œuvre assurant la pérennité des plantations et la facilité d'entretien



AGENCE CITTE CLAES

ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE

6 rue G. Eiffel . case 4005 . 44 809 Saint Herblain cedex . 02 51 78 67 97

agence.citte-claes@citte.biz



VAIRÉ - FRONTSAC

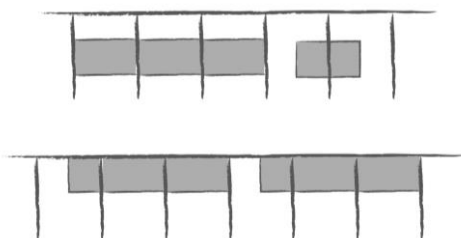
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m



OAP

date. 12.2019

-  Périmètre de l'OAP
-  Construction à démolir
-  Constructions conservées
-  Accès à la zone
-  Voie en sens unique
-  Desserte secondaire
-  Requalification de l'espace public
-  Passage viaire interdit, aucun accès ni passage véhicule
-  Connexion piétonne à préserver
-  Haie à préserver

ADRESSE : Rue des Grenières**ZONAGE** : 1AU_B**SURFACE** : 1 HA**Photo aérienne avec périmètre****Qualifier les fronts bâtis****Hauteur des constructions**

Cas d'une toiture à deux pentes

Faitage

6 m égout du toit

R+ 1+ Comble

Cas de création d'une terrasse en toiture

Niveau(x) en attique

6 m à l'acrotère

3 m mini

R+ 1+ Attique

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

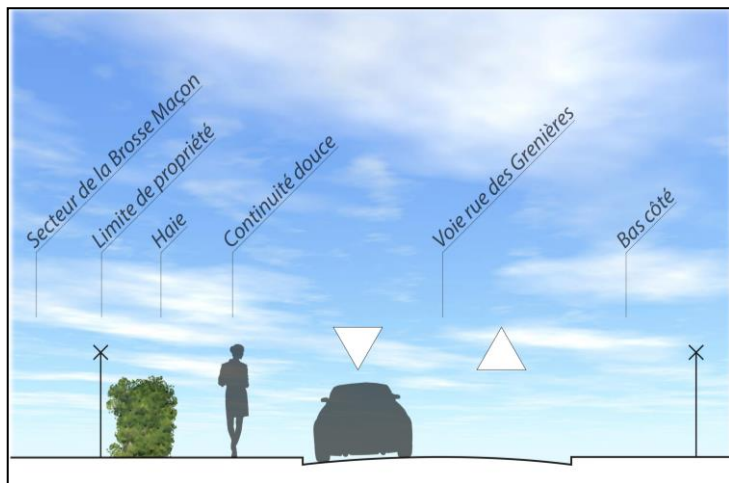
Le programme du site doit respecter les données du PADD. C'est pourquoi l'aménagement doit :

- Accueillir une opération de 16 logements minimum
- Densifier le parc de logements en accueillant une densité minimum de 16 logements/hectare
- Dans le cadre de la mixité sociale, il est demandé de proposer des tailles variées de parcelles pour permettre plusieurs types de statut d'occupation (propriétaires occupants, locations privées, locations sociales, primo accession) et plusieurs typologies de logements (logements individuels, groupés, intermédiaires)
- Se réaliser en 1 seule tranche

ENJEUX DE COMPOSITION

Afin de préserver les éléments qualifiants du site, il est important que la composition à venir de l'aménagement :

- La desserte se fait par 2 accès minimum sur la rue des Grenières, qui sont connectés l'un à l'autre, à double sens ou à sens unique. Les voies à sens unique permettent d'avoir des voiries plus économes en consommation d'espace. Toutes les voies doivent avoir des parties plus étroites par endroit (rétrécissement) pour avoir des vitesses apaisées. Une partie des voies peut être traitée en voirie partagée. Pour les voies en impasse, une palette de retournement pourra être demandée au-delà de 5 lots desservis. Le débouché des accès au site doit faire l'objet d'un traitement sécuritaire. Des sorties directes de lot sur la rue des Grenières sont interdites
- Il n'y a aucun accès viaire ou de lot sur le chemin de la Brosse Maçon qui doit rester à vocation de continuité piétonne. Une continuité douce doit être créée le long de la rue des Grenières, côté chaussée de la rue. Parallèlement, un maillage de continuités douces en accord avec la sensibilité des milieux doit être mis en place
- Une recherche d'implantation optimum des constructions est demandée par rapport à la course du soleil
- Les éléments paysagers du périmètre doivent être préservés comme indiqué afin d'assurer l'insertion des futures constructions en qualifiant les abords
- La composition doit organiser un espace central pour partie paysager, à destination des habitants du/des quartiers alentours (exemples : espaces de jeux, maille planté, placette



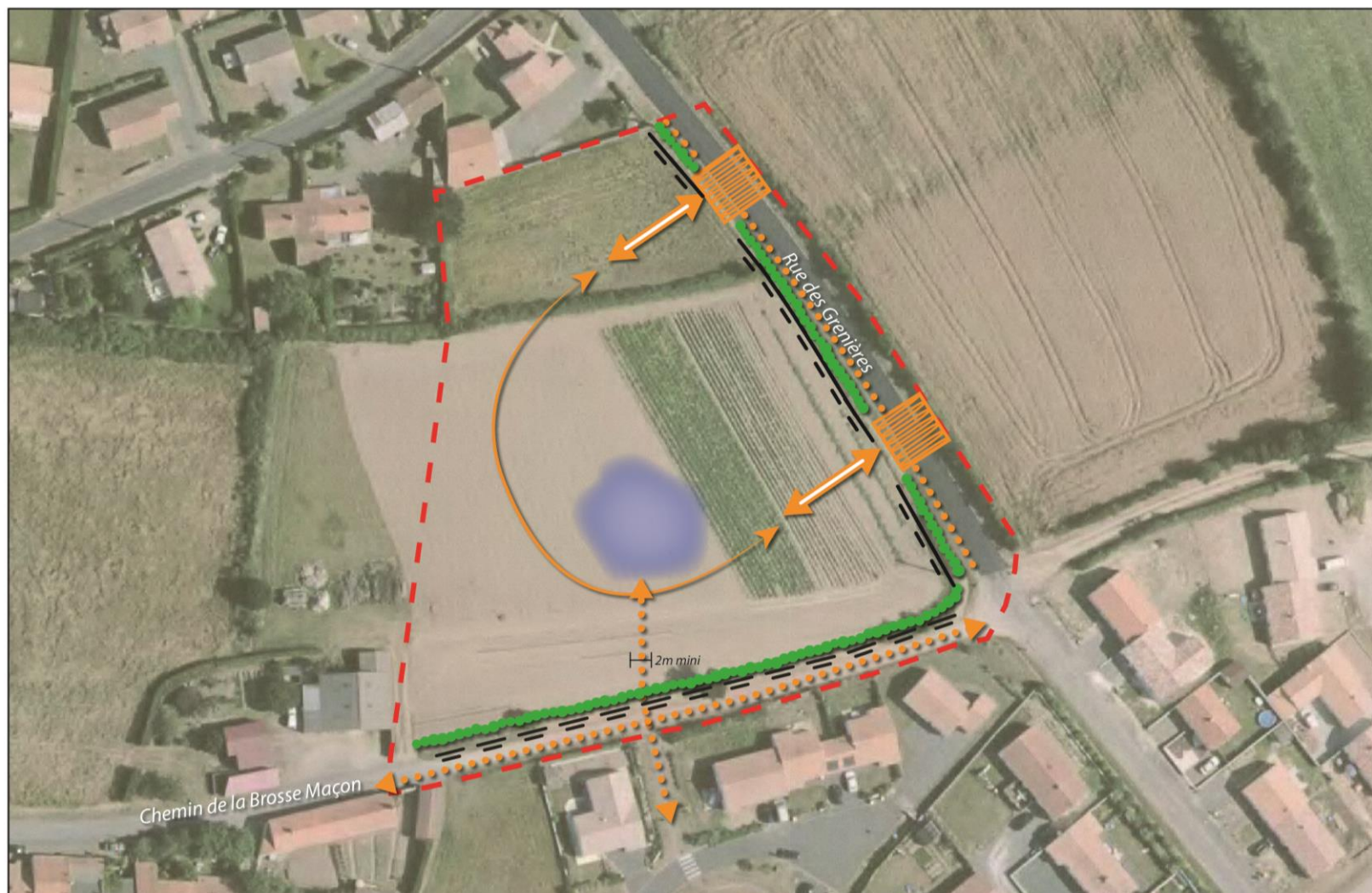
paysagère). Cet espace est connecté à la voie de desserte du secteur et à la continuité douce reliant le chemin de la Brosse Maçon

- Qualifier les fronts bâtis sur voie en créant des ruptures du front bâti au moins tous les 3 ou 4 logements : croquis ci-contre
- Travailler sur une harmonie des hauteurs avec une hauteur maximale de 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère : croquis ci-contre

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les enjeux environnementaux sont les suivants :

- Conserver et renforcer la haie structurant le paysage au sud du périmètre comme indiqué sur l'OAP mais celle-ci peut être interrompue pour laisser passer une continuité douce
- Planter une haie bocagère le long de la rue des Grenières accompagnée d'une continuité douce côté voie
Croquis ci-contre
- Constituer des clôtures paysagères (haies bocagères) le long des espaces publics, doublées ou non de grillages ou petits murets (80 cm de hauteur maximum)
- Chaque opération doit organiser le stationnement visiteur soit le long de la voie, soit en espace regroupé, à raison de 1 place pour 3 logements. Au moins 1/3 de la surface de ces stationnements visiteur doit être traité en matériaux perméables (mélange terre-pierre, green block,...) avec une mise en œuvre assurant la pérennité des plantations et la facilité d'entretien
- Afin de prévenir tout désordre hydraulique et d'éviter toutes pollutions du milieu récepteur en aval, des modalités de gestion des eaux pluviales devront être prises sur le secteur : privilégier les axes d'écoulements naturels dans la mesure du possible et favoriser les modes alternatifs de gestion des eaux pluviales (ex : noues, stockage à la parcelle,...)



AGENCE CITTE CLAES

ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE
6 rue G. Eiffel . case 4005 . 44 809 Saint Herblain cedex . 02 51 78 67 97
agence.citte-claes@citte.biz

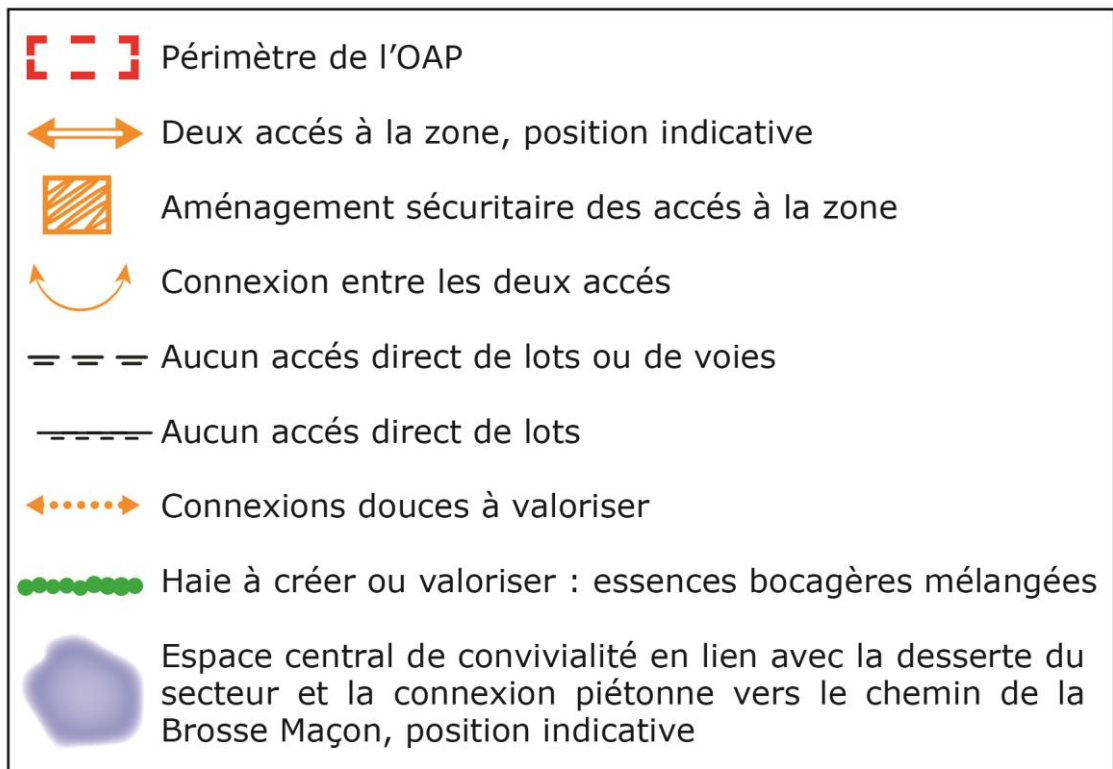


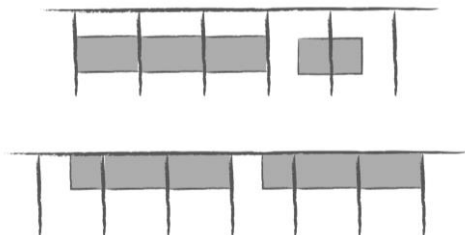
VAIRÉ - LA BROSSE MAÇON

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m



OAP
date. 12.2019



ADRESSE : Rue du Moulin l'Abbé**ZONAGE :** 1AU_B**SURFACE :** 0 HA 5**Photo aérienne avec périmètre****Qualifier les fronts bâtis****Hauteur des constructions**

Cas d'une toiture à deux pentes

Faitage

6 m égout du toit

R+ 1+ Comble

Cas de création d'une terrasse en toiture

Niveau(x) en attique

6 m à l'acrotère

3 m mini

R+ 1+ Attique

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Le programme du site doit respecter les données du PADD. C'est pourquoi l'aménagement doit :

- Accueillir une opération de 8 logements minimum
- Densifier le parc de logements en accueillant une densité minimum de 16 logements/hectare
- Dans le cadre de la mixité sociale, l'opération doit permettre d'avoir au moins 2 tailles différentes de parcelle
- Se réaliser en 1 seule tranche

ENJEUX DE COMPOSITION

Afin de préserver les éléments qualifiants du site, il est important que la composition à venir de l'aménagement :

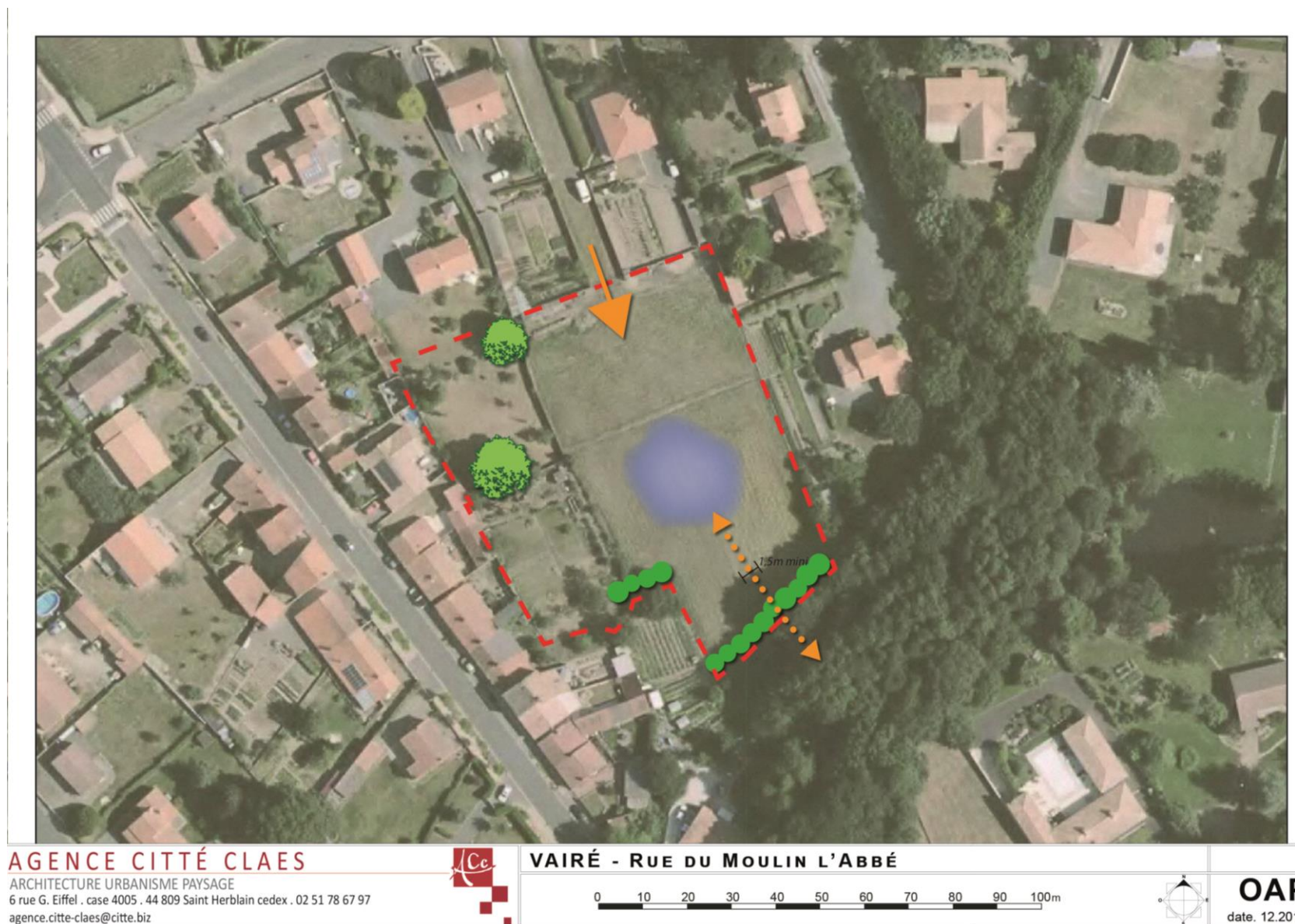
- L'accès ne se fera que par la rue du Moulin l'Abbé
- Un maillage de continuités douces en accord avec la sensibilité des milieux sera organisé de manière à créer une liaison douce (de 1.5 m minimum de large) vers la zone NI voisine
- La composition doit organiser un espace central permettant d'être un espace convivial (minéral et/ou végétal) sur lequel se greffe l'accès principal viaire et la continuité douce vers la coulée verte. Cet espace doit aussi permettre aux véhicules de réputation de faire demi-tour
- Orienter favorablement les lots par rapport à l'ensoleillement tout en tenant compte de la topographie et des ombres portées
- Préserver les éléments paysagers du périmètre comme indiqué afin d'assurer l'insertion des futures constructions en qualifiant les abords
- Qualifier les fronts bâtis sur voie en créant des ruptures du front bâti au moins tous les 3 logements : croquis ci-contre
- Travailler sur une harmonie des hauteurs avec une hauteur maximale de 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère : croquis ci-contre

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les enjeux environnementaux sont les suivants :

- Préserver de toute construction et aménagement les 2 arbres isolés et leur couronne (c'est-à-dire la zone de projection de leur couronne au sol) ainsi que la zone de couronne des arbres en limite de périmètre comme indiqué à l'OAP. Ces espaces sont à préserver afin de ne pas toucher le système racinaire des arbres et assurer la pérennité de ces éléments du paysage communal

- Chaque opération doit organiser le stationnement visiteur soit le long de la voie, soit en espace regroupé, à raison de 1 place pour 3 logements. Au moins 1/3 de la surface de ces stationnements visiteur doit être traité en matériaux perméables (mélange terre-pierre, green block,...) avec une mise en œuvre assurant la pérennité des plantations et la facilité d'entretien





Périmètre de l'OAP



Accès unique viaire par la rue du Moulin l'Abbé



Création d'un espace central convivial sur lequel se greffent l'accès viaire et la continuité douce, position indicative



Continuité douce à créer, connectée à l'espace central et à la coulée verte au sud de 1,5 m minimum de large



Arbres et couronnes de l'arbre à préserver de toute construction ou aménagement



Couronnes des arbres à préserver de toute construction et aménagement

ADRESSE : La Chausserie

ZONAGE : AT

SURFACE : 10HA51

Photo aérienne avec périmètre



La Chausserie

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Le programme du site doit respecter les données du PADD. C'est pourquoi l'aménagement doit :

- Accueillir une opération d'hébergement touristique de 50 emplacements maximum
- S'inscrire dans une démarche d'éco-tourisme
- Valoriser le patrimoine bâti du site
- Valoriser le patrimoine arboré du site

ENJEUX DE COMPOSITION ET ENVIRONNEMENTAUX

Afin de préserver les éléments qualifiants du site, il est important que la composition à venir de l'aménagement :

- Créé un pôle d'équipements communs/collectifs au niveau des bâtiments existants avec quelques extensions ponctuelles
- Limite l'emprise au sol des structures bâties d'hébergement à 70 m² par emplacement d'hébergement, terrasse et auvent compris
- Conçoive les unités d'hébergement avec des matériaux éco-responsables et limitant l'émission de gaz à effet de serre
- Limite la circulation des véhicules et prévoit des circulations douces en parallèle et en cheminement propre
- Mette en place un système d'épuration par phyto-épuration ou autre système similaire



AGENCE CITTE CLAES

ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE

6 rue G. Eiffel . case 4005 . 44 809 Saint Herblain cedex . 02 51 78 67 97

agence.citte-claes@citte.biz



VAIRÉ - LA CHAUSSERIE

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200m



OAP

date. 01.2021

-  Principe de circulation véhicules
-  Principe de circulation douce
-  Valorisation du bâti existant
-  Valorisation et préservation du patrimoine arboré
-  Emplacement indicatif du système phyto-épuration
-  Secteur d'hébergement touristique
-  Espace de jardin, potager, verger, ferme...
-  Espace collectif (emplacement de principe)
-  Espace privatif et/ou technique (emplacement de principe)
-  Secteur d'extension de l'hébergement touristique