



## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CHALLANS-GOIS-COMMUNAUTÉ

### PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal  
Prescrit le 16 novembre 2017

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES VOCATION PRINCIPALE « HABITAT »

Dossier arrêté par le conseil communautaire le : 15/02/2024

Vu pour être annexé à la délibération,  
Monsieur le Président



# Sommaire

<b>Sommaire.....</b>	<b>1</b>
<b>Préambule.....</b>	<b>6</b>
<b>A - Orientations d'aménagement et de programmation ECRITES communes à tous les secteurs d'OAP sectorielles.....</b>	<b>7</b>
<b>B - Orientations d'aménagement et de programmation ECRITES et GRAPHIQUES par secteurs d'OAP sectorielles .....</b>	<b>14</b>
<b>1) Commune de Beauvoir sur Mer .....</b>	<b>15</b>
OAP N°1 : situation actuelle.....	16
OAP N°1 : situation projetée .....	17
OAP N°2 : situation actuelle.....	18
OAP N°2 : situation projetée .....	19
OAP N°3 : situation actuelle.....	20
OAP N°3 : situation projetée .....	21
OAP N°4 : situation actuelle.....	22
OAP N°4 : situation projetée .....	23
OAP N°5 : situation actuelle.....	24
OAP N°5 : situation projetée .....	24
OAP N°6 : situation actuelle.....	26
OAP N°6 : situation projetée .....	27
OAP N°7 : situation actuelle.....	28
OAP N°7 : situation projetée .....	29
OAP N°8 : situation actuelle.....	30
OAP N°8 : situation projetée .....	31
<b>2) Commune de Bois de Céné.....</b>	<b>32</b>

OAP N°1 : situation actuelle.....	33
OAP N°1 : situation projetée.....	34
OAP N°2 : situation actuelle.....	35
OAP N°2 : situation projetée.....	36
OAP N°3 : situation actuelle.....	37
OAP N°3 : situation projetée.....	38
OAP N°4 : situation actuelle.....	39
OAP N°4 : situation projetée.....	40
OAP N°5 : situation actuelle.....	40
OAP N°5 : situation projetée.....	42
<b>3) Commune de Challans.....</b>	<b>43</b>
OAP N°1 : situation actuelle.....	44
OAP N°1 : situation projetée.....	45
<b>4) Commune de Chateauneuf.....</b>	<b>46</b>
OAP N°1 : situation actuelle.....	47
OAP N°1 : situation projetée.....	48
OAP N°2 : situation actuelle.....	49
OAP N°2 : situation projetée.....	50
OAP N°3 : situation actuelle.....	51
OAP N°3 : situation projetée.....	52
<b>5) Commune de Froidfond.....</b>	<b>53</b>
OAP N°1 : situation actuelle.....	54
OAP N°1 : situation projetée.....	55
OAP N°2 : situation actuelle.....	56
OAP N°2 : situation projetée.....	57

OAP N°3 : situation actuelle.....	58
OAP N°3 : <i>situation projetée</i> .....	59
<b>6) Commune de la Garnache .....</b>	<b>60</b>
OAP N°1 : situation actuelle.....	61
OAP N°1 : <i>situation projetée</i> .....	62
OAP N°2 : situation actuelle.....	63
OAP N°2 : <i>situation projetée</i> .....	64
OAP N°3 : situation actuelle.....	65
OAP N°3 : <i>situation projetée</i> .....	66
OAP N°4 : situation actuelle.....	67
OAP N°4 : <i>situation projetée</i> .....	68
OAP N°5 : situation actuelle.....	69
OAP N°5 : <i>situation projetée</i> .....	70
OAP N°6 : situation actuelle.....	71
OAP N°6 : <i>situation projetée</i> .....	72
<b>7) Commune de Saint Christophe du Ligneron .....</b>	<b>73</b>
OAP N°1 : situation actuelle.....	74
OAP N°1 : <i>situation projetée</i> .....	75
OAP N°2 : situation actuelle.....	76
OAP N°2 : <i>situation projetée</i> .....	77
OAP N°3 : situation actuelle.....	78
OAP N°3 : <i>situation projetée</i> .....	79
OAP N°4 : situation actuelle.....	80
OAP N°4 : <i>situation projetée</i> .....	81
OAP N°5 : situation actuelle.....	82



<i>OAP N°5 : situation projetée</i> .....	83
<b>8) Commune de Saint Gervais</b> .....	<b>84</b>
OAP N°1 : situation actuelle.....	85
<i>OAP N°1 : situation projetée</i> .....	86
OAP N°2 : situation actuelle.....	87
<i>OAP N°2 : situation projetée</i> .....	88
OAP N°3 : situation actuelle.....	89
<i>OAP N°3 : situation projetée</i> .....	90
OAP N°4 : situation actuelle.....	91
<i>OAP N°4 : situation projetée</i> .....	92
OAP N°5 : situation actuelle.....	93
<i>OAP N°5 : situation projetée</i> .....	94
OAP N°6 : situation actuelle.....	95
<i>OAP N°6 : situation projetée</i> .....	96
OAP N°7 : situation actuelle.....	97
<i>OAP N°7 : situation projetée</i> .....	98
<b>9) Commune de Saint-Urbain</b> .....	<b>99</b>
OAP N°1 : situation actuelle.....	100
<i>OAP N°1 : situation projetée</i> .....	101
<b>10) Commune de Sallertaine</b> .....	<b>102</b>
OAP N°1 : situation actuelle.....	103
<i>OAP N°1 : situation projetée</i> .....	104
OAP N°2 : situation actuelle.....	105
<i>OAP N°2 : situation projetée</i> .....	106
OAP N°3 : situation actuelle.....	107

*OAP N°3 : situation projetée* ..... 108

## Préambule

Sauf indications contraires exprimées dans le présent chapitre, les orientations d'aménagement et de programmation suivantes, prises en application des articles L 151-6 et R151-6 et suivants du code de l'urbanisme, s'appliquent soit à l'ensemble du territoire intercommunal lorsqu'elles sont thématiques, soit à l'ensemble des secteurs d'aménagement repérés au présent document si elles sont sectorielles.

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, les travaux et opérations soumis à autorisation droit des sols sont compatibles avec les OAP. L'obligation de comptabilité implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution.

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques concernent l'ensemble du territoire intercommunal. Conformément à l'article L 151-7 du code de l'urbanisme, elles ont pour objectifs de définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires à la réalisation du projet intercommunal.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent l'**ensemble des zones à urbaniser** (AU) du PLU. Elles peuvent aussi concerner d'autres zones telles des zones U ou N.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles se décomposent en deux types d'orientations :

- des **orientations « écrites »** qui concernent l'ensemble des secteurs ;
- des **orientations « graphiques »** qui précisent les principes d'aménagements sur chacune de ces zones à urbaniser.

Les illustrations figurant dans ce document dont la légende indique qu'il s'agit d'un **exemple** n'ont pas de valeur prescriptive, elles permettent uniquement d'éclairer le propos.

# A - Orientations d'aménagement et de programmation ECRITES communes à tous les secteurs d'OAP sectorielles

## A- Trame viaire, stationnement et espaces publics

La trame viaire figurant aux schémas doit être considérée comme le minimum à réaliser. Elle n'interdit pas la réalisation de voiries supplémentaires, à vocation automobile, cyclable ou piétonne.

Les opérations d'urbanisation nouvelles poursuivent le maillage entre les quartiers existants et le site d'aménagement considéré. La trame viaire projetée représentée par les principes de voie est reliée systématiquement aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des distorsions ou des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

La trame viaire fait l'objet d'un traitement paysager végétalisé pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes. Elle favorise l'intégration dans ses aménagements de la structure paysagère constituée par la trame des haies, boisements et fossés lorsqu'ils existent, pour en faire des éléments de morphologie urbaine et d'accompagnement des circulations douces. Elle veille à préserver les éventuelles continuités écologiques qui pourraient utiliser ces haies et fossés.

Les caractéristiques d'aménagement des voies de desserte sont adaptées au volume des constructions à desservir. Elles pourront avoir un usage mixte (partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons), et éviteront d'être en impasse.

Des cheminements doux seront prévus pour permettre la circulation sécurisée des piétons et/ou cyclistes. Ces cheminements peuvent compléter la trame viaire prévue ou être réalisés en voie propre.

Le stationnement des véhicules automobiles au sein des nouvelles opérations sera géré à la parcelle ou sous forme d'aires de stationnement mutualisées. Celles-ci seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site. Le stationnement longitudinal sur les voies de desserte secondaire sera évité.

L'ensemble des voies et espaces publics nouvellement créés devra être adapté autant que possible aux circulations des personnes à mobilité réduite (P.M.R.).



*Exemple de voie ayant fait l'objet d'un traitement paysager végétalisé*

*NB : Les tracés des voies schématisés sur les OAP sectorielles indiquent des principes de localisation et d'implantation. Ils n'ont en aucun cas un caractère de délimitation opérationnelle précise et définitive. Ils peuvent être adaptés en fonction de la topographie du site mais aussi lors de la définition opérationnelle ultérieure du projet sur le secteur.*



**Exemples d'emplacement privé de stationnement aménagé sous des pergolas végétales** (mise en scène par la végétation pour limiter impact visuel des voitures)

## B- Habitat, densité et formes urbaine

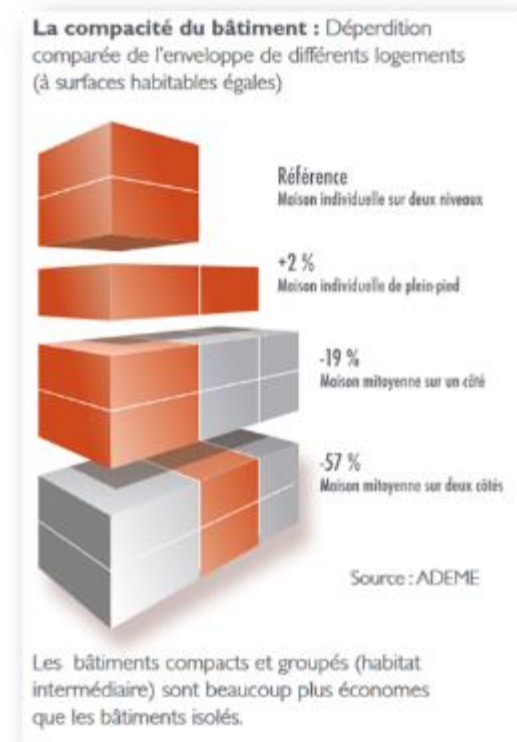
Les opérations nouvelles à vocation essentiellement résidentielle situées en extension, concourent à satisfaire un objectif de densité brute, c'est-à-dire que la densité définie inclue les voiries et espaces publics ou communs. Le SCOT arrête une densité spécifique qui est relayée par le PADD avec des objectifs moyens par commune.

Cette valeur est appréciée à l'échelle de chaque secteur d'urbanisation future et à l'échelle de chaque phase : toute phase, même incomplète, doit laisser intact le potentiel résiduel de l'opération (par exemple, si le potentiel d'une opération est de 5 logements, la construction de 3 logements ne doit pas compromettre la construction des 2 autres logements potentiels).

Les constructions et installations devront respecter, dans la mesure du possible, les principes de l'éco-habitat (orientation bioclimatique, compacité, luminosité, isolation, économies d'énergie, de ressources et de matière, ...), dans le respect des caractéristiques patrimoniales, architecturales et paysagères du lieu. Les constructions nouvelles auront une efficacité énergétique qui respecte à minima la réglementation thermique en vigueur.

Dans tous les cas, l'optimum est d'exposer les habitations au sud mais une exposition sud-est ou sud-ouest est tout à fait acceptable. Ces exemples restent en effet schématiques.

Il convient d'adapter l'implantation du bâti par rapport aux difficultés rencontrées (topographie, maillage existant) et à la forme urbaine souhaitée : densifier le long de la voie pour concevoir une rue urbaine ou semi-urbaine ou au contraire répartir le bâti en retrait tout en conservant un espace public construit en implantant des haies ou murets à l'alignement.

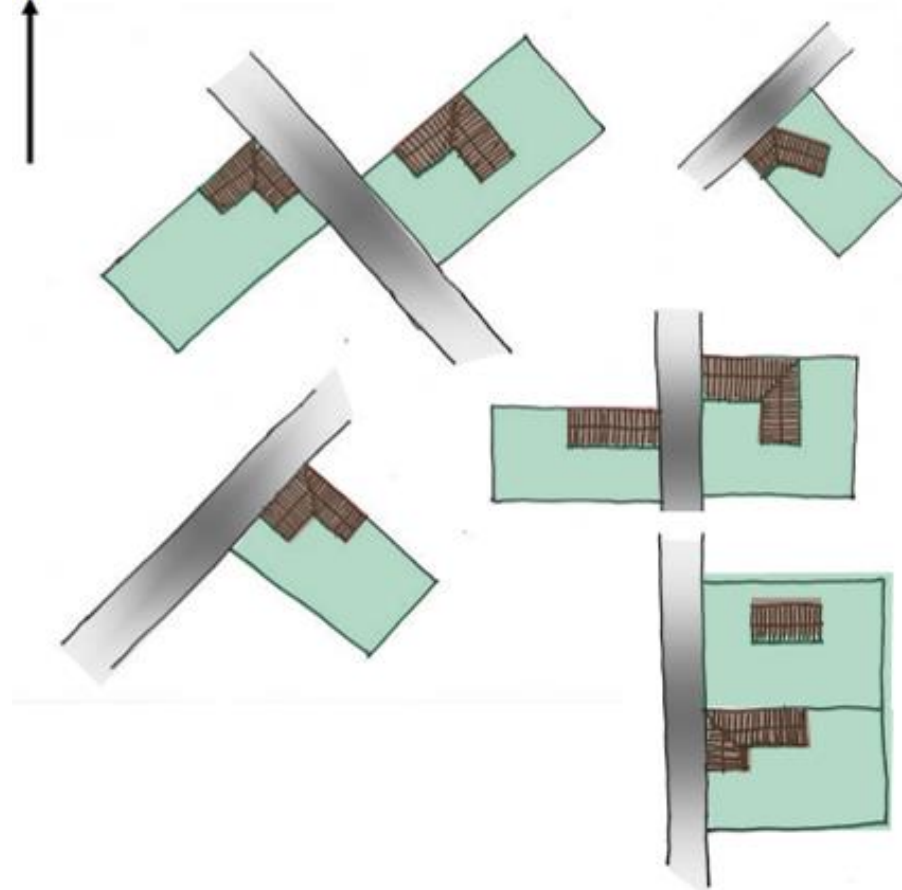
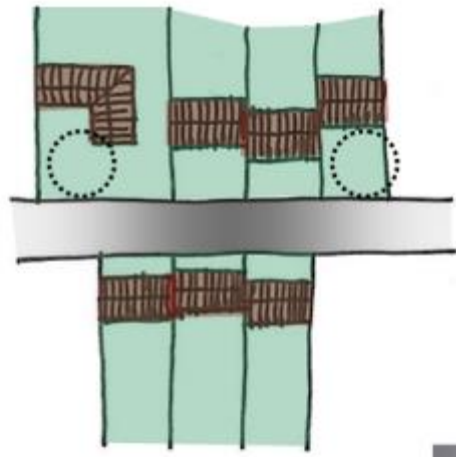




Par ailleurs la forme de la construction n'est pas forcément rectangulaire. Elle peut s'adapter à la forme de la parcelle et avoir une forme en L ou en T.

**EXEMPLES D'IMPLANTATION** dans le cas de  
voies orientées différemment.

Les maisons localisées sur les parcelles au nord devront s'implanter plus en recul par rapport à la rue pour dégager un espace de vie extérieur au sud.



Enfin, des **formes urbaines variées** devront être mises en œuvre dans les opérations d'aménagement d'ensemble pour éviter toute forme d'uniformisation urbaine.

### **Les grandes typologies d'habitat à respecter.**

Maisons individuelles isolées → Pavillons, maisons de ville

### **Typologie de logements individuels isolés sans contact avec les bâtis mitoyens.**

Maisons individuelles groupées → Maisons de ville

### **Typologie de logements mitoyens à deux ou à trois.**

Maisons individuelles mitoyennes → Maisons de ville

### **Typologie de logements mitoyens à plus de deux ou trois.**

Immeuble de logements superposés R+2 maximum

### **Typologie d'immeuble comportant plusieurs logements individuels superposés, en R+2 maximum et ayant une entrée commune ou des entrées séparées.**

Immeuble de logements superposés R+2 minimum

### **Typologie d'immeuble comportant plusieurs logements individuels superposés, dépassant en hauteur le R+2.**

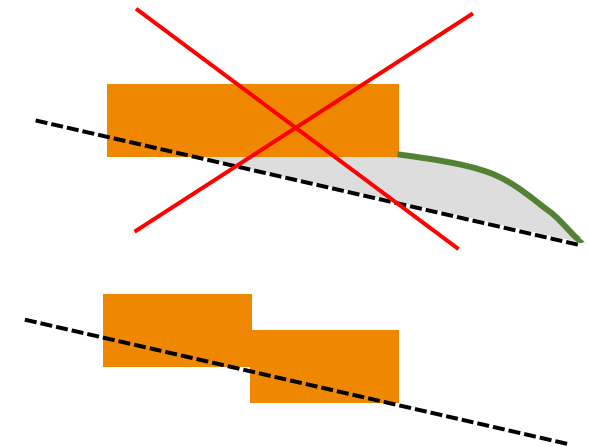
## **C- Topographie**

Le site sur lequel s'implante une opération d'ensemble peut être naturellement assez pentu. C'est pourquoi, il est nécessaire, lorsqu'elle existe, de composer avec cette dénivellation.

Le bâti et les aménagements doivent venir s'ancrer dans la pente naturelle, par un jeu de niveaux et limiter les mouvements de terrain.

Les voies internes aux opérations d'ensemble doivent au maximum composer avec les courbes de niveau.

Cette intégration au site permet d'éviter des terrassements inutiles, en adoptant une position proche de la surface du terrain naturel, plus respectueuse de l'environnement du site.



*Adaptation à la pente à privilégier*

## D- Intégration environnementale

- **Dispositifs, matériaux et respect de l'environnement**

Il est demandé à tout porteur de projet sur les zones accueillant des opérations d'ensemble de choisir des matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement. L'imperméabilisation des sols devra être limitée au strict nécessaire, l'utilisation d'énergie propre, l'optimisation de l'isolation des bâtiments et la gestion de la voiture en dehors des voies de desserte, devront être recherchés.

Les futures opérations doivent être conçues en concertation avec la collectivité compétente en matière de **gestion des déchets**. Des points d'apport volontaires pourront être créés à l'entrée de nouveaux quartiers.



*Exemple de traitement respectueux de l'environnement : pavés enherbés limitant la perméabilité des sols*



*Exemple de traitement de zone de regroupement des conteneurs*

- **Gestion du pluvial**

Les principes de gestion des eaux pluviales par techniques douces (noue, tranchées et voies drainantes....) est la règle à respecter dans les opérations d'aménagement d'ensemble. Il s'agit de privilégier le parcours de l'eau à ciel ouvert. Leur aménagement doit être pensé en harmonie avec le reste de l'opération d'ensemble afin que ces emprises puissent avoir plusieurs usages, notamment être utilisées comme des espaces de vie.

Si des bassins de rétention doivent être réalisés pour servir de zone tampon, ils doivent, par leur forme, leurs pentes, permettre un autre usage que le simple recueil d'eaux de pluie. Afin de créer des espaces publics de qualité, les bassins de rétention des eaux seront aménagés de façon à être non clôturés, pour ne pas compartimenter les espaces et proposer des éléments techniques intégrés dans le quartier.



*Exemples de bassins de gestion des eaux pluviales paysagés et aménagés comme espaces de convivialité.*

#### **E- Intégration paysagère et traitement des franges urbaines**

Les haies à créer devront respecter les dispositions relatives aux types de haies et aux essences préconisées et interdites de l'OAP « Lisières Urbaines ».

## B - Orientations d'aménagement et de programmation ECRITES et GRAPHIQUES par secteurs d'OAP sectorielles

### Légende principale



Délimitation de l'espace concerné par les orientations, (localisé en zone U, AU, A ou N et donc respectant également les dispositions réglementaires correspondantes).



Entrée de zone, gestion des flux à aménager



Principe de voie structurante à créer, doublée de deux liaisons douces (de chaque côté de la voie)



Principe de voie secondaire à créer, à sens unique ou double sens, doublée d'une liaison douce.



Principe de liaison douce à créer (ligne pointillée = cheminement existant)



Principe de front urbain à créer, à l'alignement ou 2 mètres en retrait



Mur, muret en pierre, portail à conserver



Principe de conservation ou de création d'espace vert boisé



Haie d'essence locale à conserver, créer ou compléter en fonction des typologies de haies et de la liste d'essences de l'OAP « Lisières Urbaines »



Arbre à conserver, alignement d'arbres à conserver ou créer



Cours d'eau, noue ou fossé à conserver, créer ou compléter



Localisation de l'exutoire ou de la surverse pressentie



Principe de bassin paysagé pour la gestion des eaux pluviales à créer



Principe de zone humide à conserver



Principe d'inconstructibilité

XXXXXX  
logements

#### **OBJECTIFS MIXITE SOCIALE :**

Nombre minimal de logements sociaux à réaliser dans l'opération

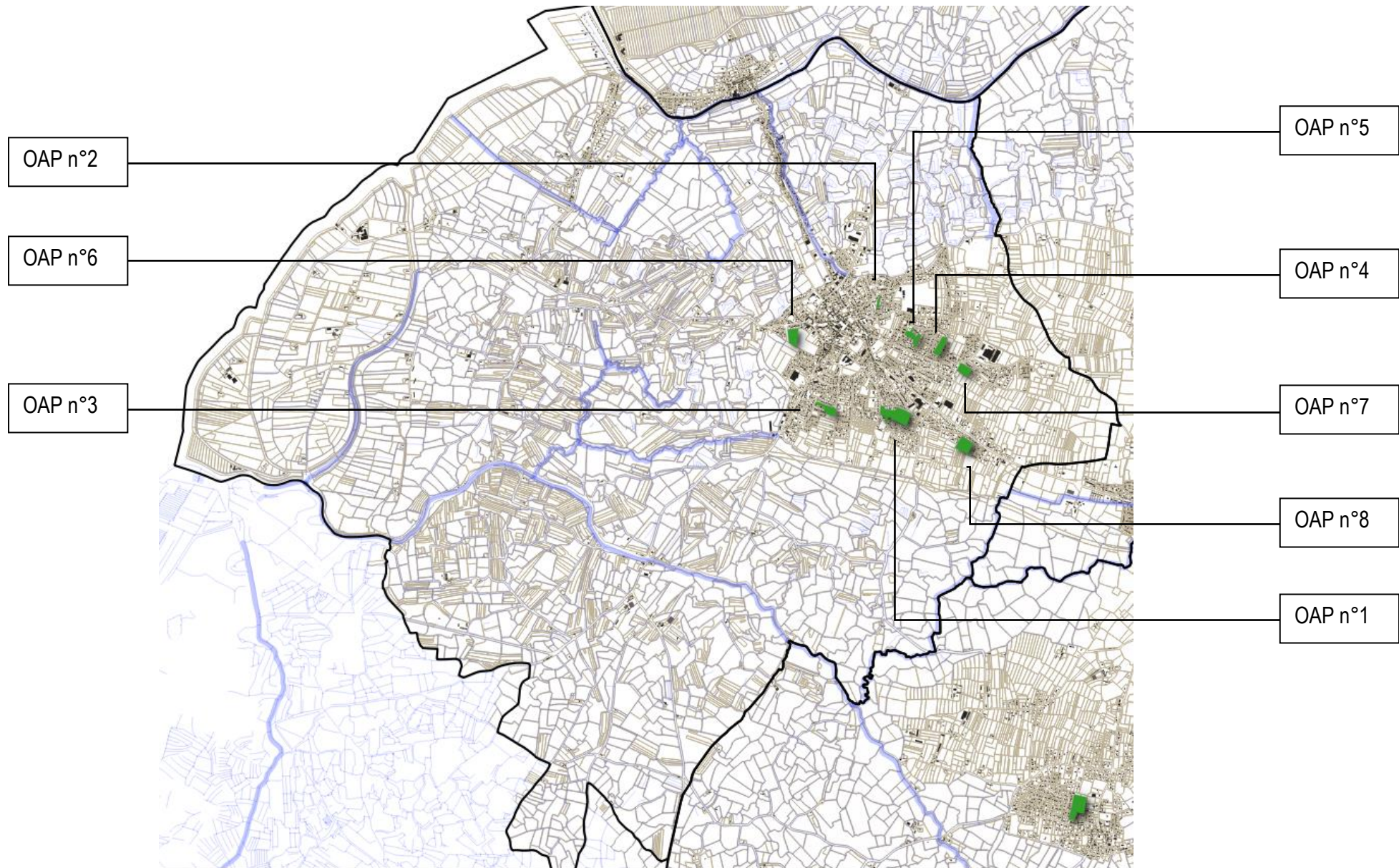
XXXX logts/ha

#### **DENSITÉS :**

Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue



1) Commune de Beauvoir sur Mer





## OAP N°1 : situation actuelle



BEAUVOIR-SUR-MER

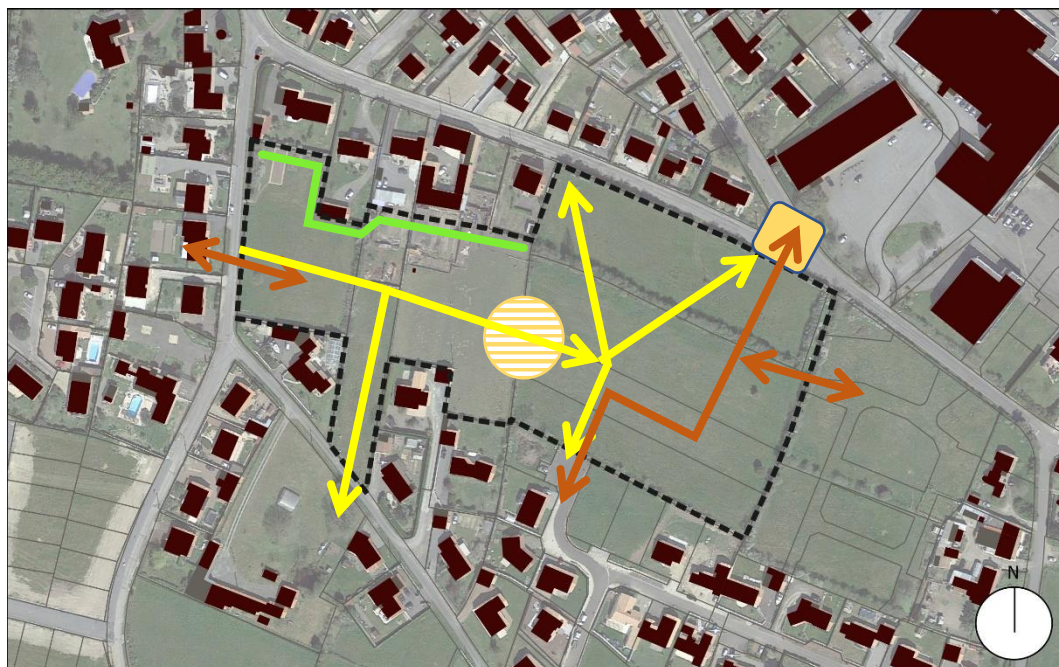
U - 27426 m<sup>2</sup>

0 25 50 m

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément, et agricole. Elle est en partie visible de la rue et en partie insérée en second rang d'une urbanisation le long de la voie située au sud.

Quelques rares éléments de végétation potentiellement intéressants (haies basses) sont présents sur le site.

**OAP N°1 : situation projetée****BEAUVOIR-SUR-MER**U - 27426 m<sup>2</sup>**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement



Définir un ou deux îlots de quartier, permettant de rompre avec les formes d'habitat adjacentes : favoriser un front urbain dense et plus élevé (R+1) autour d'un espace public.

**20 logts/ha  
minimum**

**12 logements  
sociaux**

**Formes  
urbaines :  
50 % groupé à  
minima  
Logement social  
en superposé**

**Echéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Moyen terme**

**Orientations :**

L'ensemble de la zone sera desservi par le biais des voies circulées et voies douces, afin de permettre une bonne irrigation du site et un lien avec l'urbanisation existante aux abords.

L'aménagement d'un carrefour au nord devra assurer la sécurité et la gestion des flux des véhicules (emplacement réservé à cet effet).

Une centralité est prévue au cœur de l'opération, organisant un bâti plus haut et plus dense autour d'espaces publics conviviaux ouverts à tous.

Une trame végétale accompagnera l'urbanisation de ce secteur afin de préserver la cohabitation avec les constructions déjà en place et d'intégrer le quartier dans son environnement. La végétation en place sera conservée autant que faire se peut.



## OAP N°2 : situation actuelle



BEAUVOIR-SUR-MER

U - 2172 m<sup>2</sup>

0 25 50 m

**État des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément. Elle est essentiellement localisée en cœur d'îlot mais bénéficie d'un accès sur la voie publique.

De nouvelles constructions sont en cours sur les parcelles adjacentes à l'ouest du site.

Quelques éléments paysagers sont présents sur les parcelles.

**OAP N°2 : situation projetée****BEAUVOIR-SUR-MER**U - 2172 m<sup>2</sup>

0 25 50 m

**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

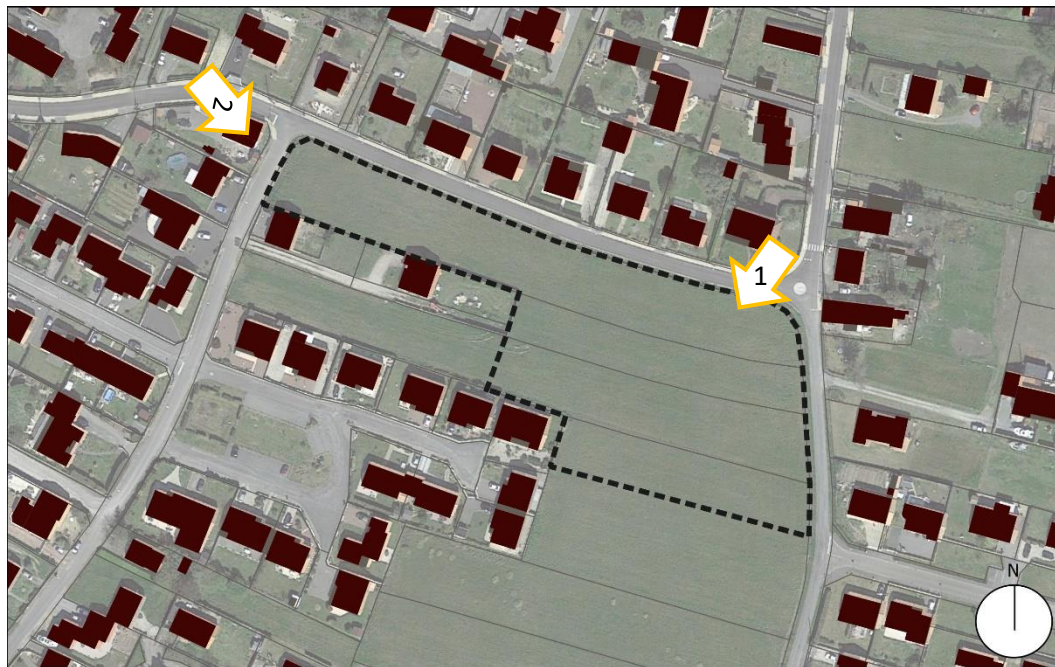
20 logts/ha  
minimumPas d'exigences  
logements  
sociauxFormes  
urbaines :  
50 % groupé à  
minima  
Logement social  
en superposé**Orientations :**

Le site étant très inséré dans le tissu urbain existant, le traitement de l'accès sera tout particulièrement soigné : accompagnement qualitatif de la voie (pouvant être traitée en voie partagée) de végétation en pied de mur par exemple, gestion des clôtures adjacentes à la rue.

Une trame végétale accompagnera l'urbanisation de ce secteur afin de préserver la cohabitation avec les constructions déjà en place et d'intégrer le quartier dans son environnement. La végétation en place sera conservée autant que faire se peut.



## OAP N°3 : situation actuelle

**BEAUVOIR-SUR-MER**U - 9594 m<sup>2</sup>

0 25 50 m

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole.

Elle est dépourvue de plantation intéressante et est bordée par trois voies sur lesquelles une desserte sera possible.



**OAP N°3 : situation projetée****BEAUVOIR-SUR-MER**U - 9594 m<sup>2</sup>

0 25 50 m

**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement



Principe d'accès directs des constructions sur la voie

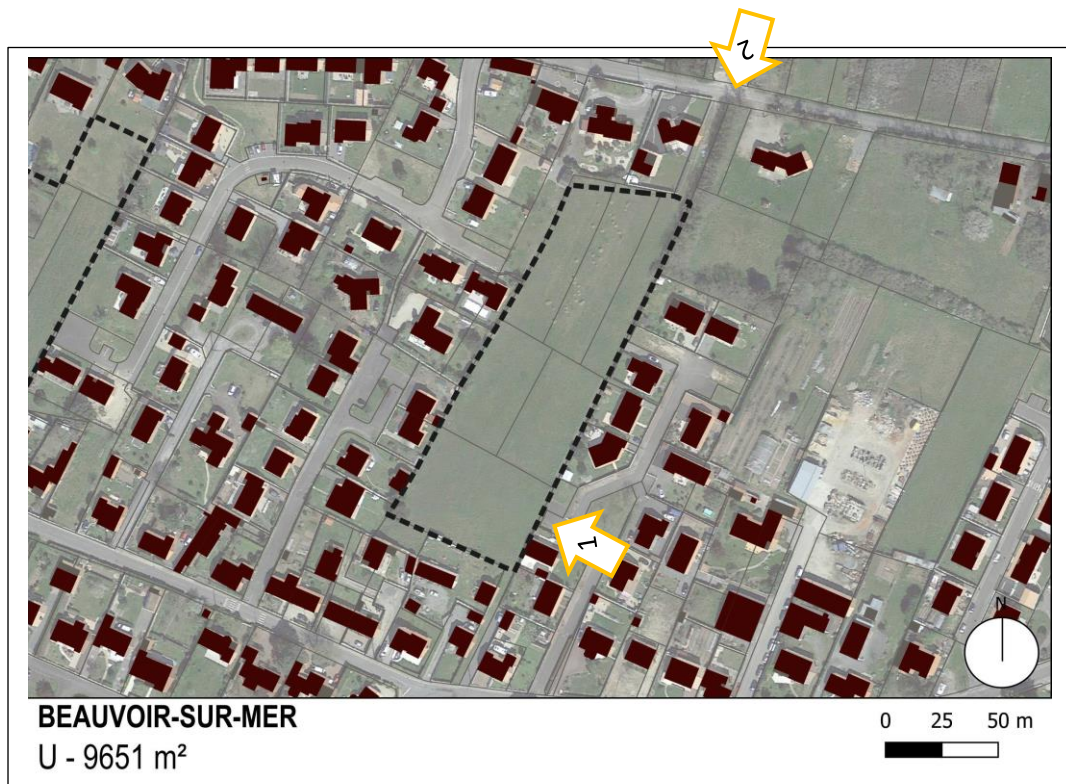
20 logts/ha  
minimum4 logements  
sociauxFormes  
urbaines :  
50 % groupé à  
minima  
Logement social  
en superposéEchéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Long terme**Orientations :**

L'accès aux logements s'effectuera depuis les rues bordant l'opération afin de conforter le front urbain en miroir par rapport aux autres côtés des voies. Une desserte interne sera également aménagée, elle permettra de préparer l'accès pour une éventuelle urbanisation future vers le sud.

Une trame végétale sera plantée (haies et alignements d'arbre), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement, notamment le long des voies d'entrée de bourg.

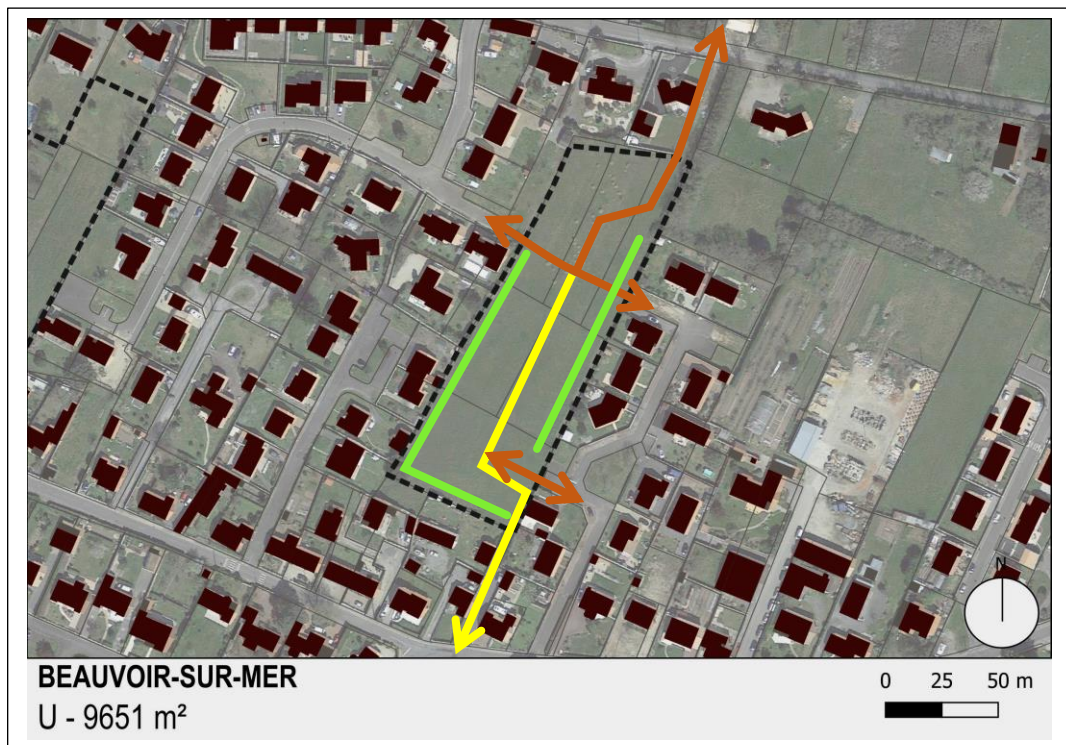


## OAP N°4 : situation actuelle

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole. Elle est cependant enclavée et son usage agricole n'est pas avéré. Sa desserte est possible par le biais de deux accès.

La végétation en place est très peu fournie, essentiellement présente au nord du site.

**OAP N°4 : situation projetée****Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

20 logts/ha  
minimum2 logements  
sociauxFormes  
urbaines :  
50 % groupé à  
minima  
Logement social  
en superposéEchéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Long terme**Orientations :**

Les accès seront assurés par le Lotissement Hameau de Bel Air localisé à l'ouest du site, ainsi qu'en connexion avec ses voies en attente vers le lotissement rue des Blés d'Or également présent à l'est.

Au sud, l'opération sera reliée uniquement par le biais d'une liaison douce vers le Chemin de Chantemerle.

Une trame végétale sera plantée (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.



## OAP N°5 : situation actuelle

**BEAUVOIR-SUR-MER**U - 9063 m<sup>2</sup>

0 25 50 m



**Etat des lieux :** Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément. Elle est constituée de fonds de parcelles de diverses propriétés et est arborée en partie ouest.

Les accès sont très contraints dans la mesure où cette dent creuse est enclavée, excepté sur la face est qui donne sur un lotissement existant avec une voie en attente.

**OAP N°5 : situation projetée****BEAUVOIR-SUR-MER**U - 9063 m<sup>2</sup>

0 25 50 m

**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

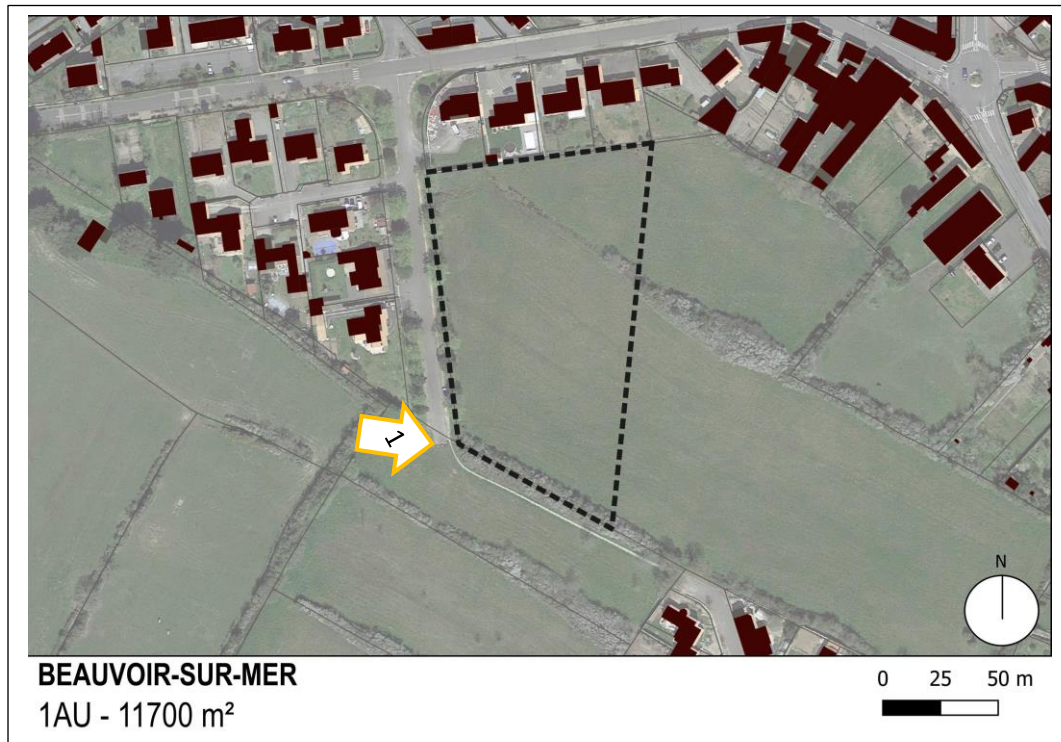
20 logts/ha  
minimumPas d'exigences  
logements  
sociauxFormes  
urbaines :  
50 % groupé à  
minima  
Logement social  
en superposéEchéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Long terme**Orientations :**

Les accès seront gérés essentiellement par le biais d'un lotissement adjacent à l'est ainsi qu'une parcelle actuellement non construite au nord.

Une liaison douce reliera les deux opérations.

Une trame végétale sera plantée (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.

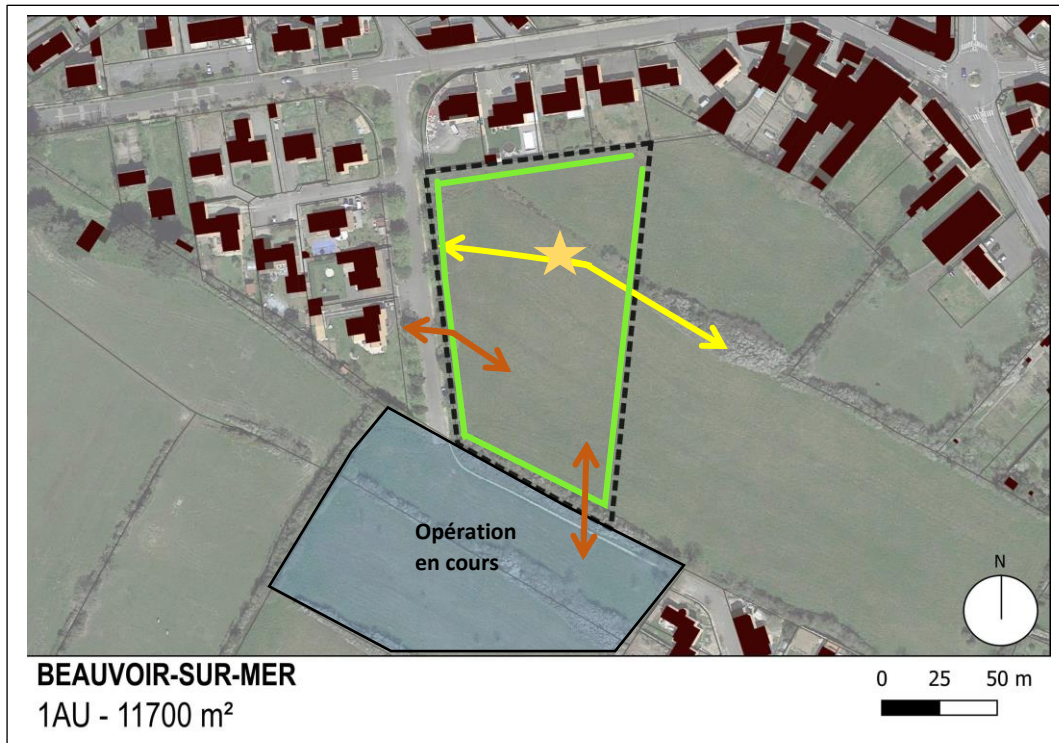


**OAP N°6 : situation actuelle****État des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole. Elle est insérée dans un tissu urbain déjà constitué et représente pour partie un cœur d'îlot.

Une trame végétale est présente sur une partie du pourtour du site.

Une autre zone AU est présente au sud, elle sera être urbanisée avant que cette opération soit lancée.

**OAP N°6 : situation projetée****Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement



Espace commun à dominante végétale, facilement accessible des habitants

**PHASAGE DE L'OPÉRATION :** cette opération sera réalisée après que l'urbanisation de la zone présente au sud soit terminée.

**20 logts/ha  
minimum**

**13 logements  
sociaux**

**Formes  
urbaines :  
50 % groupé à  
minima  
Logement social  
en superposé**

**Echéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Moyen terme**

**Orientations :**

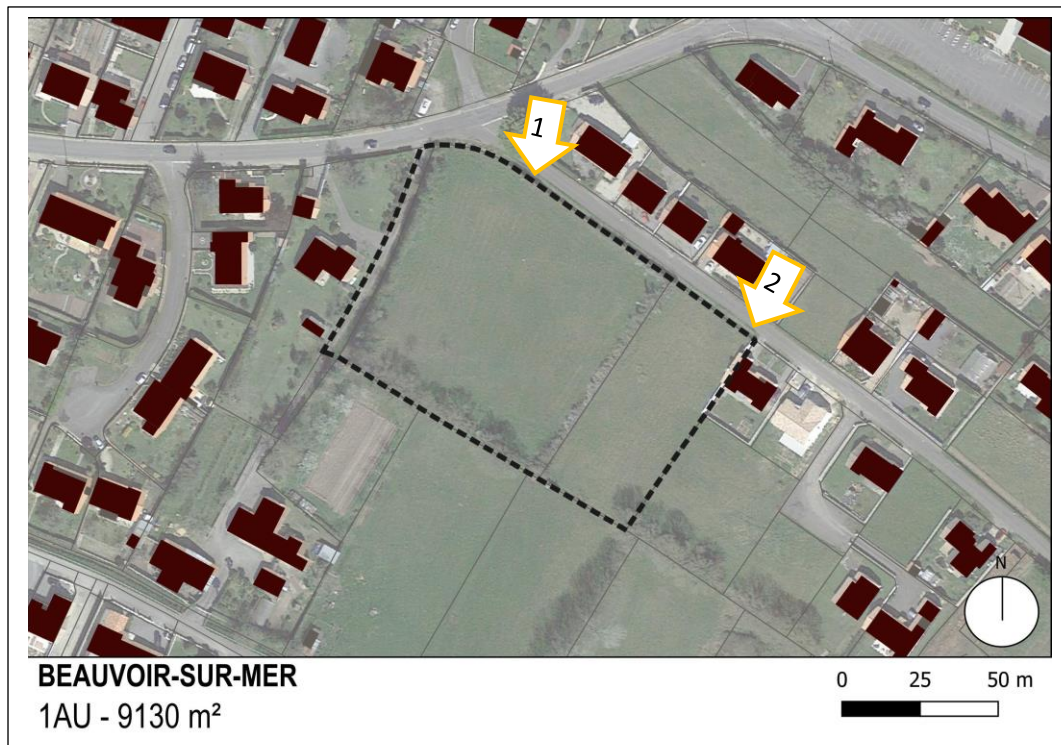
Les accès (véhicules et piétons) seront gérés essentiellement par le biais d'un lotissement adjacent au sud, une voie à l'ouest ainsi qu'une parcelle actuellement non construite au nord. Une liaison douce traversera d'est en ouest l'opération.

La trame végétale existante sera confortée et une nouvelle plantée (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.

Un espace de convivialité commun à l'opération mais également aux quartiers adjacents sera réalisé.



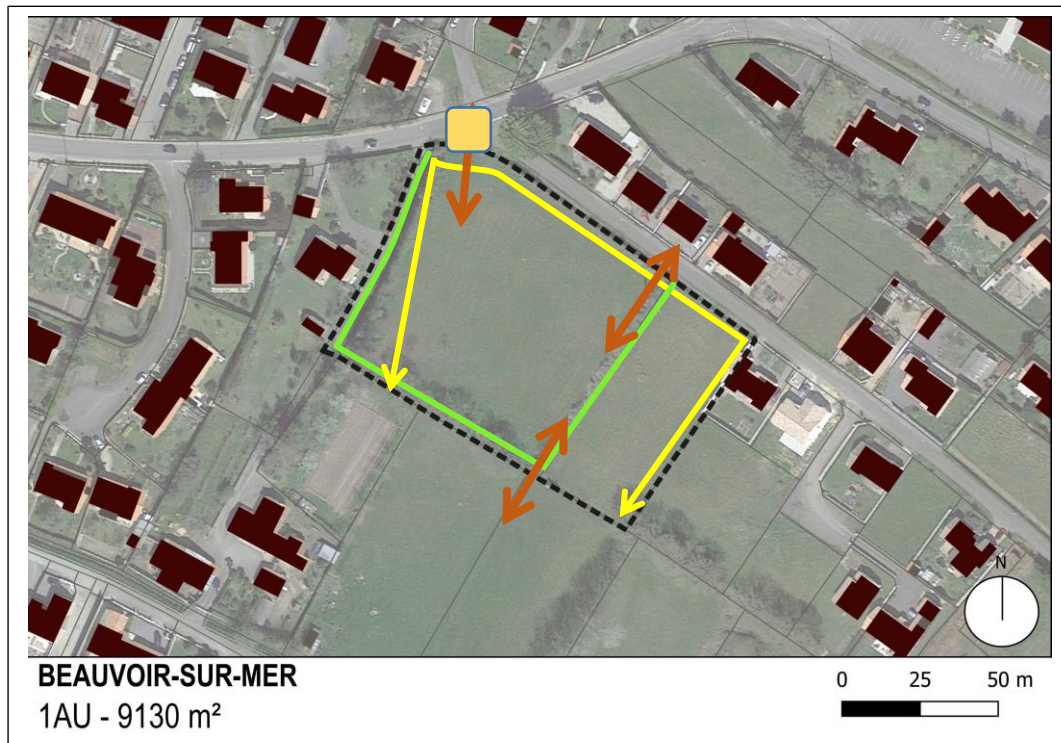
## OAP N°7 : situation actuelle

**État des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole. Elle peut permettre des accès vers une voie située au nord.

Partiellement végétalisée au sud, certains sujets arborés peuvent être intéressants à conserver.



**OAP N°7 : situation projetée****Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

20 logts/ha  
minimum9 logements  
sociaux

**Formes  
urbaines :**  
50 % groupé à  
minima  
Logement social  
en superposé

**Echéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :**  
Court terme

**Orientations :**

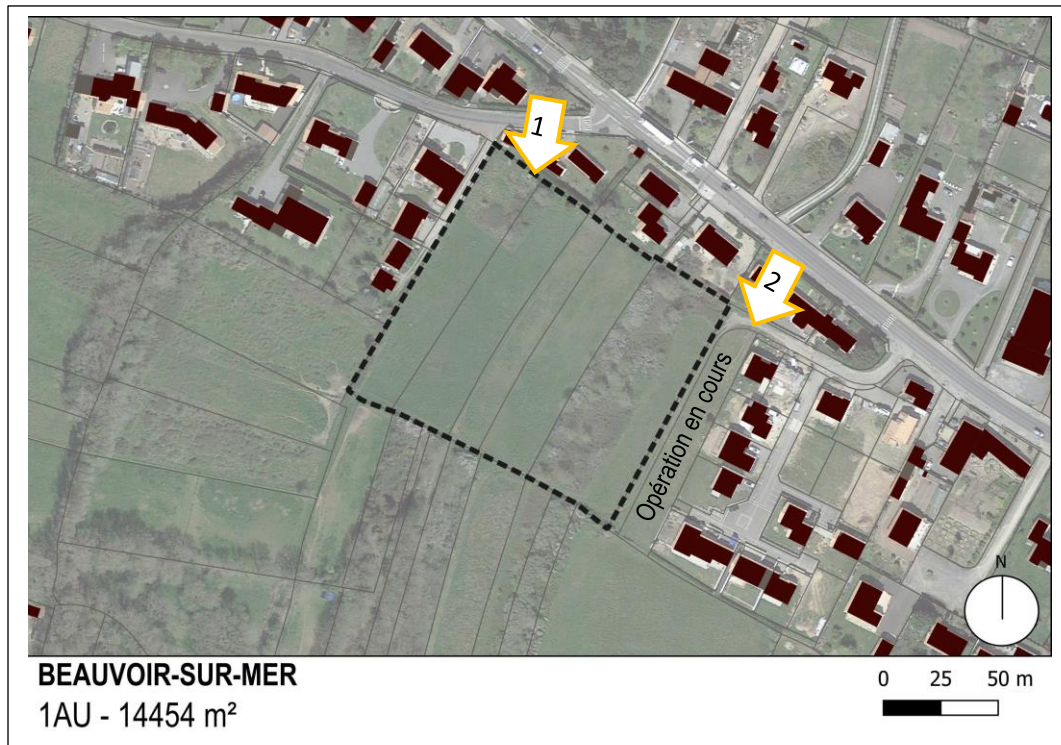
Les accès seront gérés essentiellement sur la voie située au nord. Une voie en attente sera par contre aménagée au sud afin d'anticiper une éventuelle extension.

Une liaison douce sera aménagée au pourtour de l'opération.

Une trame végétale en place sera conservée si possible et de nouveaux sujets seront plantés (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.



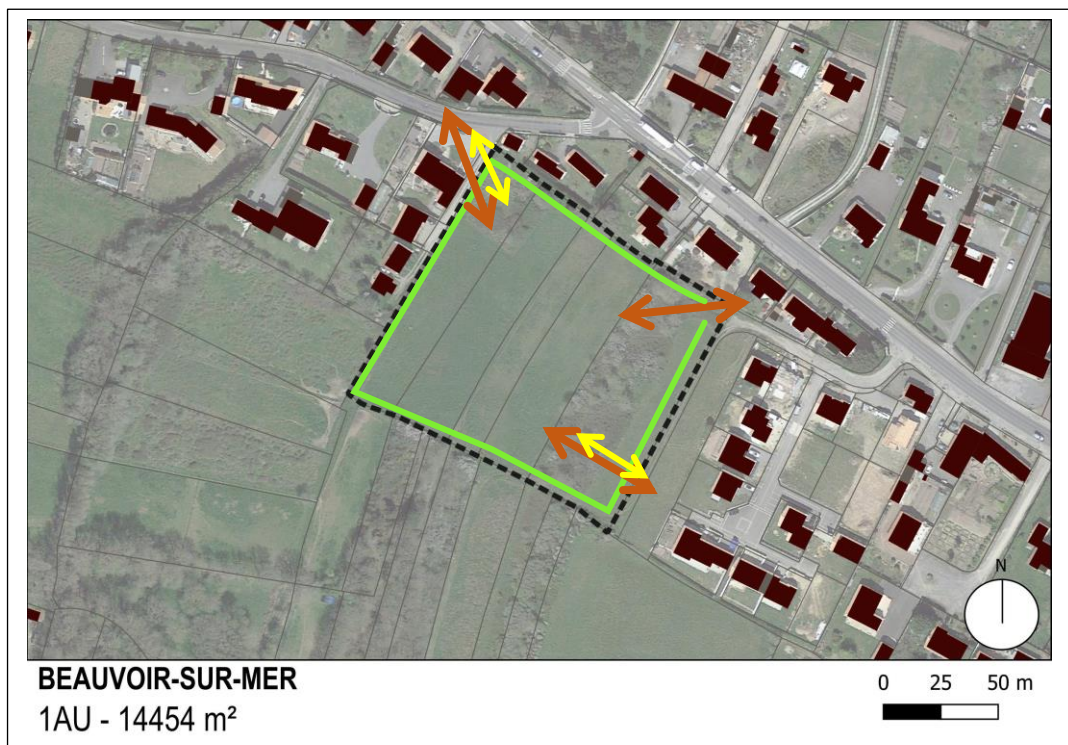
## OAP N°8 : situation actuelle

**État des lieux :**

Ce site est localisé en entrée de bourg, mais n'est pas visible de la rue car situé en deuxième rideau. Il jouxte une fine lanière de terrain à l'est sur laquelle une opération est en cours de réalisation.

Quelques éléments végétaux sont présents sur une partie de la zone.



**OAP N°8 : situation projetée****Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

20 logts/ha  
minimum6 logements  
sociaux

Formes  
urbaines :  
50 % groupé à  
minima  
Logement social  
en superposé

Echéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Court terme

**Orientations :**

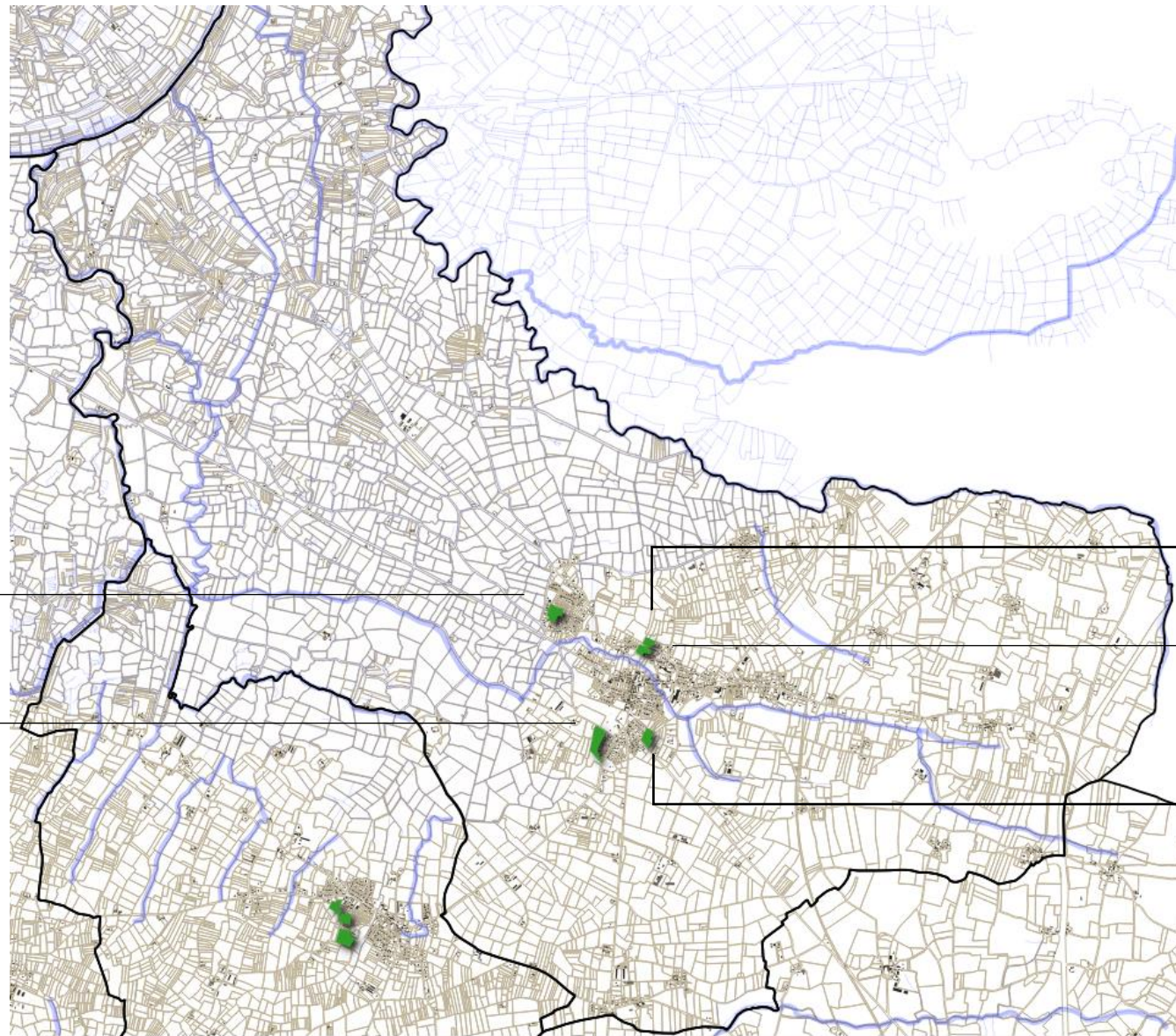
L'aménagement des liaisons routières et douces s'effectuera à partir des accès adjacents et des opérations en cours de réalisation.

La végétation en place sera conservée autant que possible et selon la qualité des arbres présents sur le terrain.

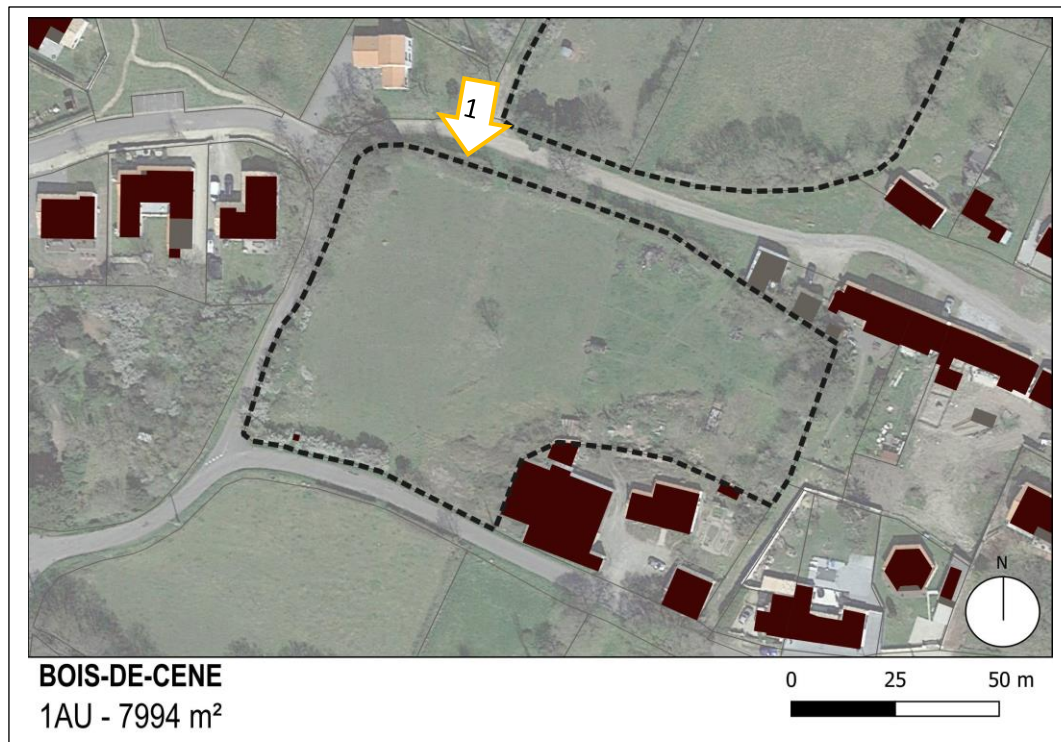
Une intégration paysagère de l'opération et une bonne cohabitation avec les habitations présentes en périphérie seront assurées par le biais de plantations de haies sur le pourtour du site.



2) Commune de Bois de Céné



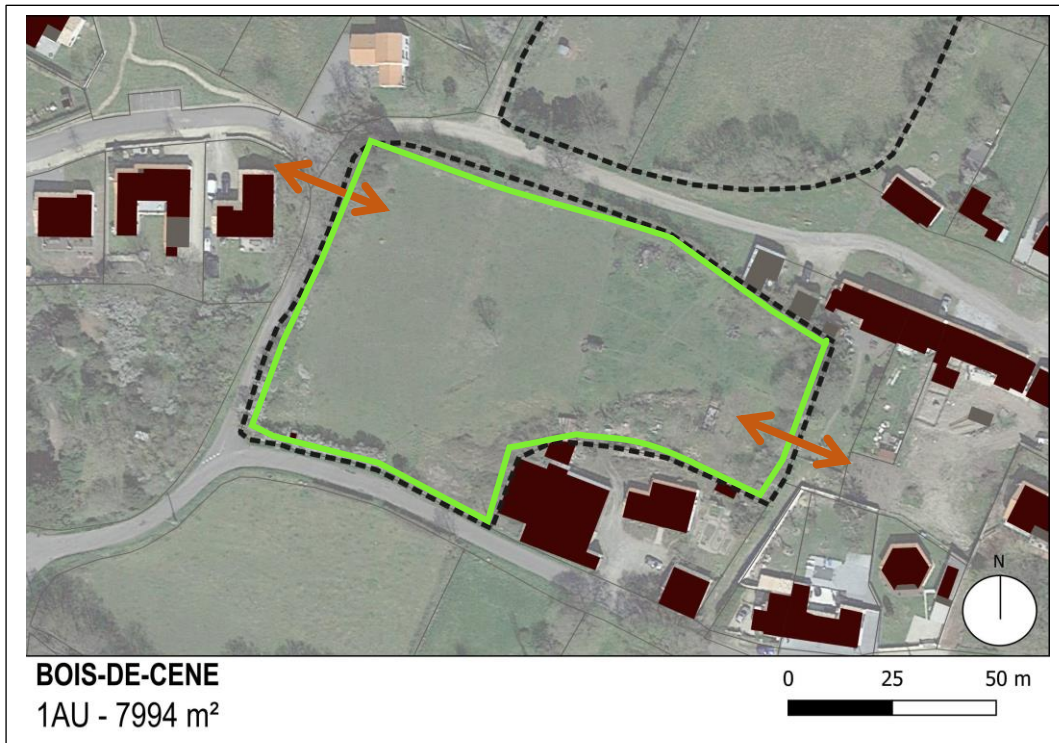
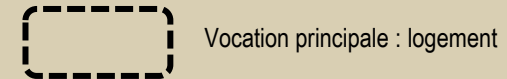


**OAP N°1 : situation actuelle****État des lieux :**

Cette parcelle, qui ne présente pas d'usage agricole avéré, est construite dans la partie sud est, et longée par une voie au nord, une autre opération sera également construite de l'autre côté de cette voie.

Une autre voie est également présente à l'ouest et au sud de la parcelle.

Partiellement végétalisée sur ses abords, notamment à l'ouest, certains sujets arborés pourront être intéressants à conserver.

**OAP N°1 : situation projetée****Légende complémentaire :**

18 logts/ha  
minimum

7 logements  
sociaux

Formes  
urbaines :  
50 % individuel  
50 % superposé

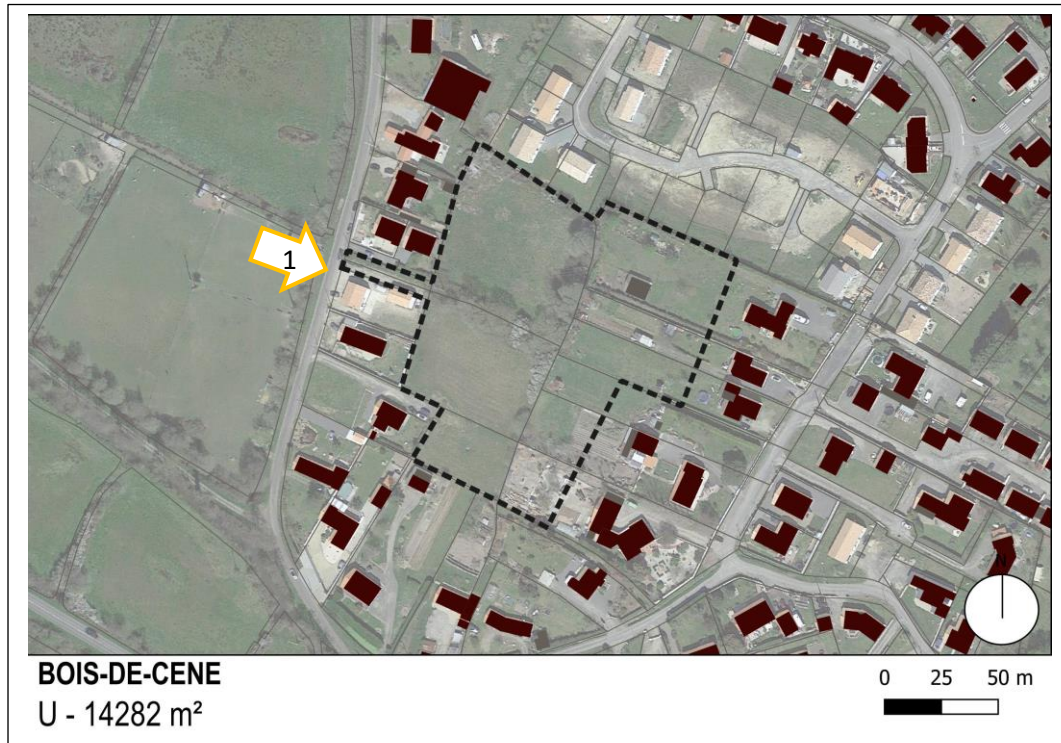
Echéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Long terme

**Orientations :**

L'opération sera desservie (voies partagées) principalement à l'ouest par le biais de la voie existante, un passage vers la parcelle à l'est sera également à anticiper, afin de permettre la densification de l'îlot à plus long terme.

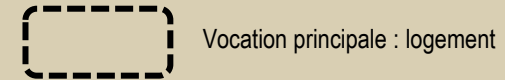
Une intégration paysagère de l'opération et une bonne cohabitation avec les habitations présentes en périphérie seront assurées par le biais de plantations de haies sur le pourtour du site.



**OAP N°2 : situation actuelle****Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément.

Actuellement bordé de bâtiments déjà construits, il ne présente que très peu de possibilités d'accès sur les voiries environnantes.

**OAP N°2 : situation projetée****Légende complémentaire :**

18 logts/ha

Pas d'exigence  
de logements  
sociaux

Formes  
urbaines :

50 % individuel  
50 % superposé

Echéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Moyen terme

**Orientations :**

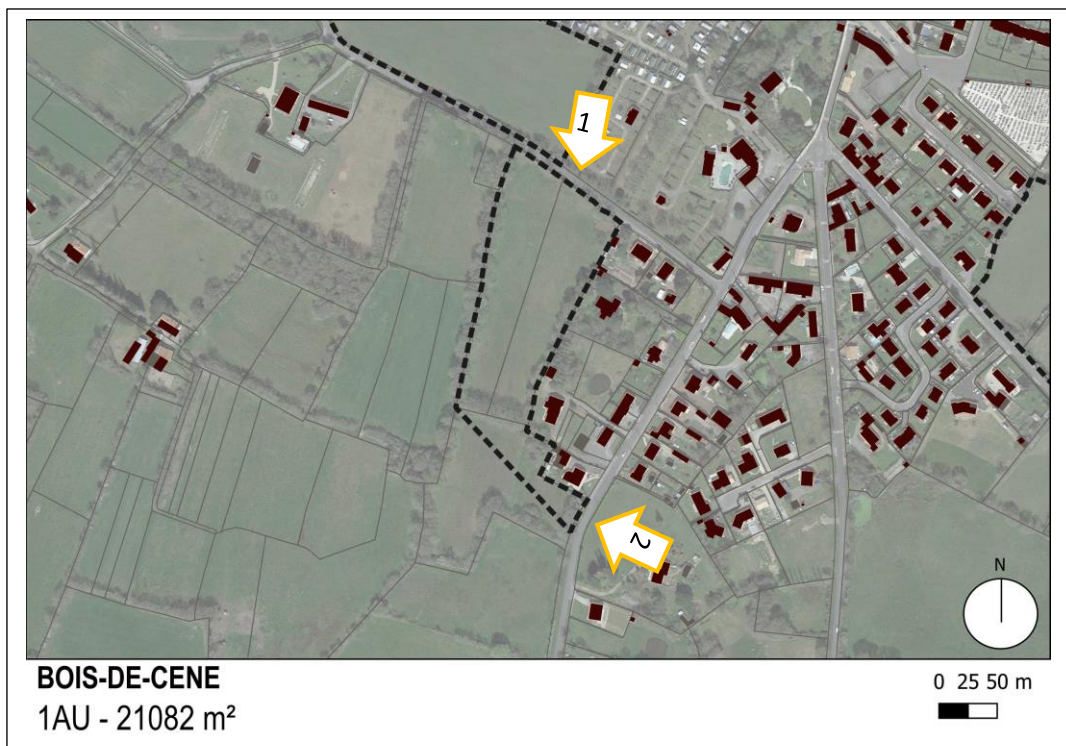
Les accès à ce cœur d'îlot se feront par le biais d'une parcelle laissée libre de construction à l'ouest ainsi qu'une voie à créer sur une emprise privée (chemin existant) à l'est de l'opération.

Le site, implanté en cœur d'îlot devra faire l'objet d'une bonne intégration par rapport aux riverains déjà installés.

Ainsi, une haie sera plantée sur le pourtour de l'opération, la végétation en place sera conservée autant que possible, notamment celle présente au cœur de l'opération en fonction de l'intérêt des sujets arborés en place.



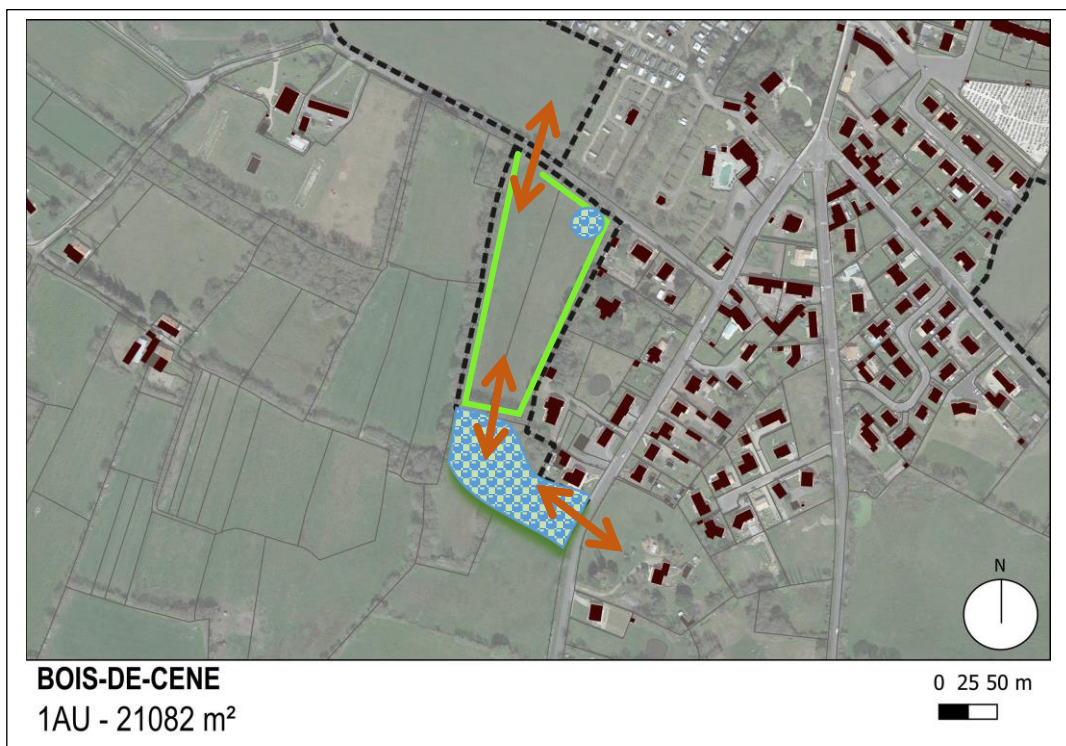
## OAP N°3 : situation actuelle

**État des lieux :**

Cette parcelle agricole est localisée en deuxième rang d'urbanisation, en entrée sud du bourg.

Elle présente deux accès possibles au nord et l'autre au sud.

Quelques éléments végétaux sont présents en partie sud, notamment une haie de bonne qualité, qui accompagne la présence d'une zone humide révélée lors d'un inventaire complémentaire. Une mare est également localisée en partie nord.

**OAP N°3 : situation projetée****Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

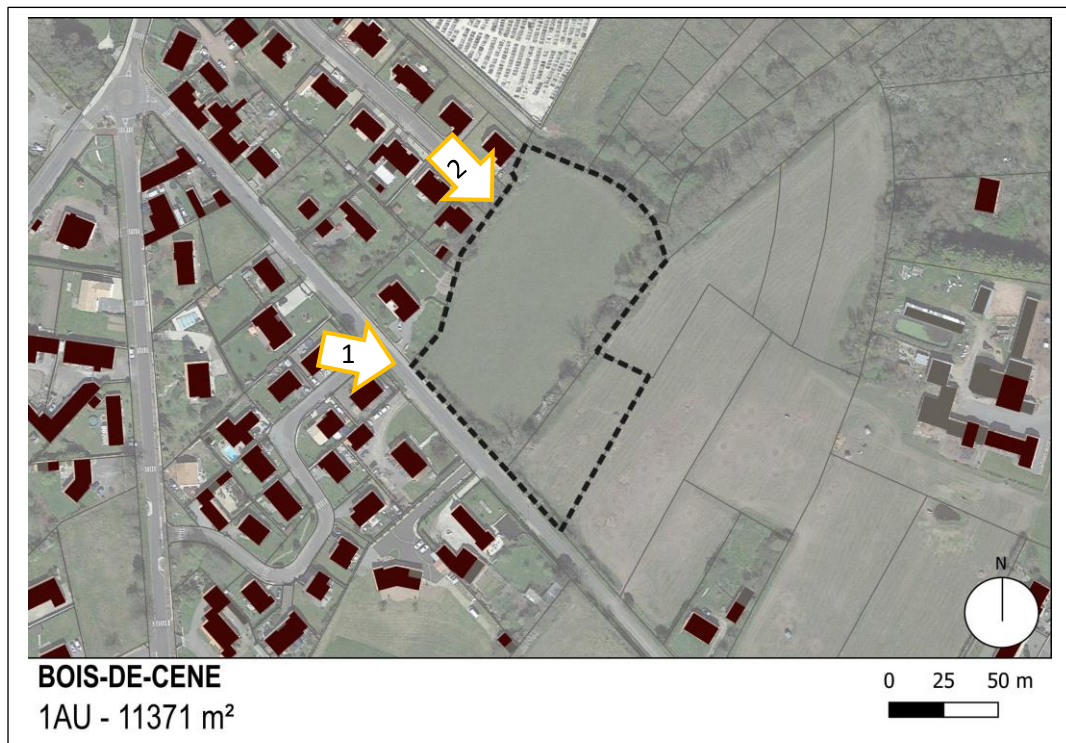
18 logts/ha  
minimum16 logements  
sociaux**Formes  
urbaines :**50 % individuel  
50 % superposé**Echéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Court terme****Orientations :**

Les accès à la future opération seront aménagés sur les voies existantes au nord et au sud-est, en prenant en compte les nécessités de compensation de la zone humide au sud du site. Les voies de desserte seront aménagées sous forme de voie partagée.

Une intégration paysagère de l'opération et une bonne cohabitation avec les habitations présentes en périphérie seront assurées par le biais de plantations de haies sur le pourtour du site. La mare localisée au nord sera mise en valeur dans le cadre de l'aménagement d'un espace public.



## OAP N°4 : situation actuelle

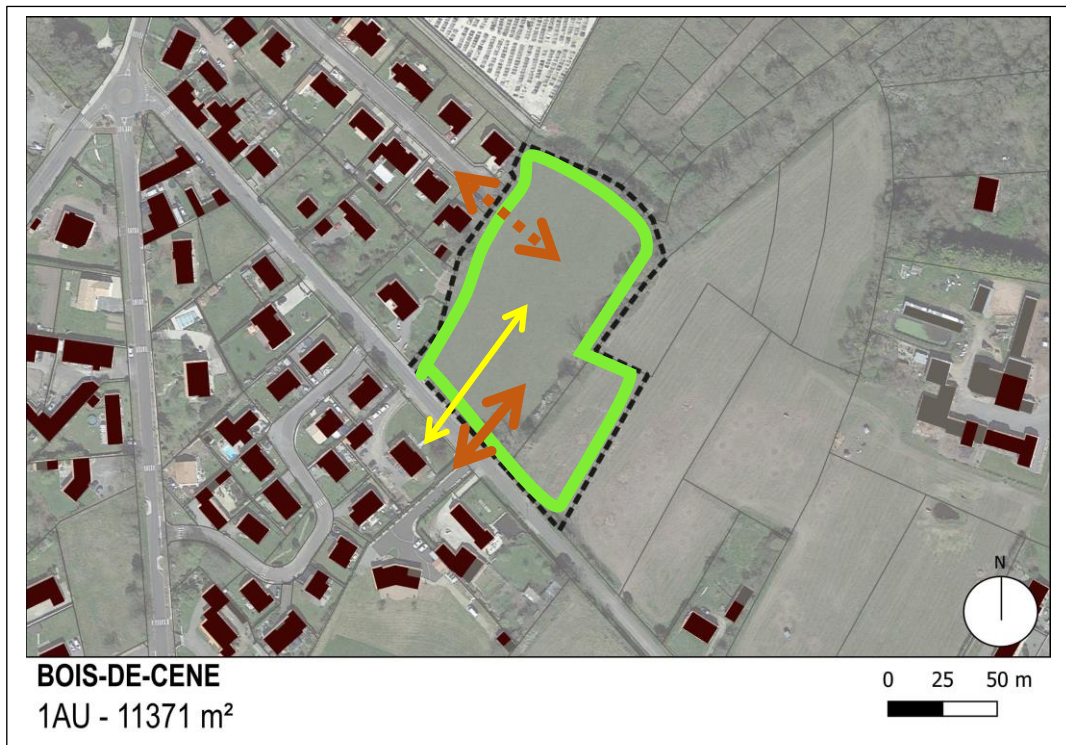


**Etat des lieux :** Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément.

Actuellement bordé de bâtiments déjà construits à l'ouest et de champs agricoles à l'est et au nord, il ne présente que deux possibilités d'accès.





**OAP N°4 : situation projetée****Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement /  
équipement public

**18 logts/ha  
minimum**

**Pas d'exigences  
logements  
sociaux**

**Formes  
urbaines :  
100 % individuel**

**Echéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Court terme**

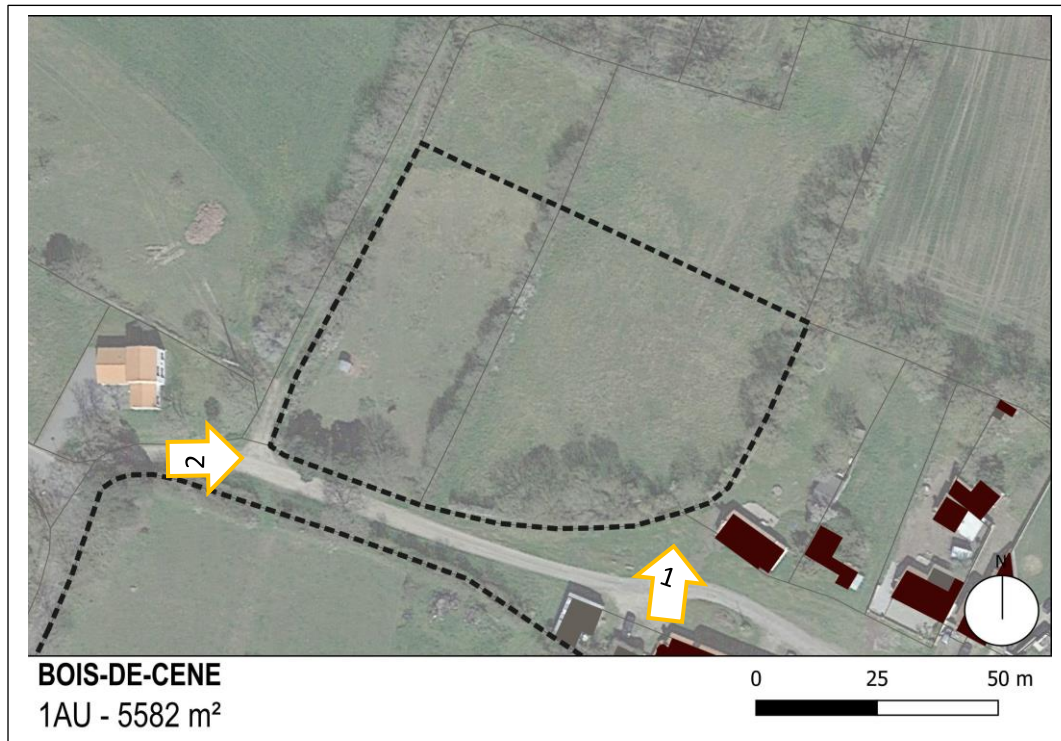
**Orientations :**

Les accès à ce site se feront par le biais d'une voie en attente d'un lotissement au nord-ouest (mais non obligatoire si gendarmerie) ainsi que par le biais de la Rue de la Garnache au sud de l'opération.

La haie existante à l'est sera conservée et complétée par une nouvelle haie plantée sur le pourtour de l'opération, la végétation en place sera conservée autant que possible, en fonction de l'intérêt des sujets arborés en place.

Un accès piéton sera aménagé vers le cimetière.

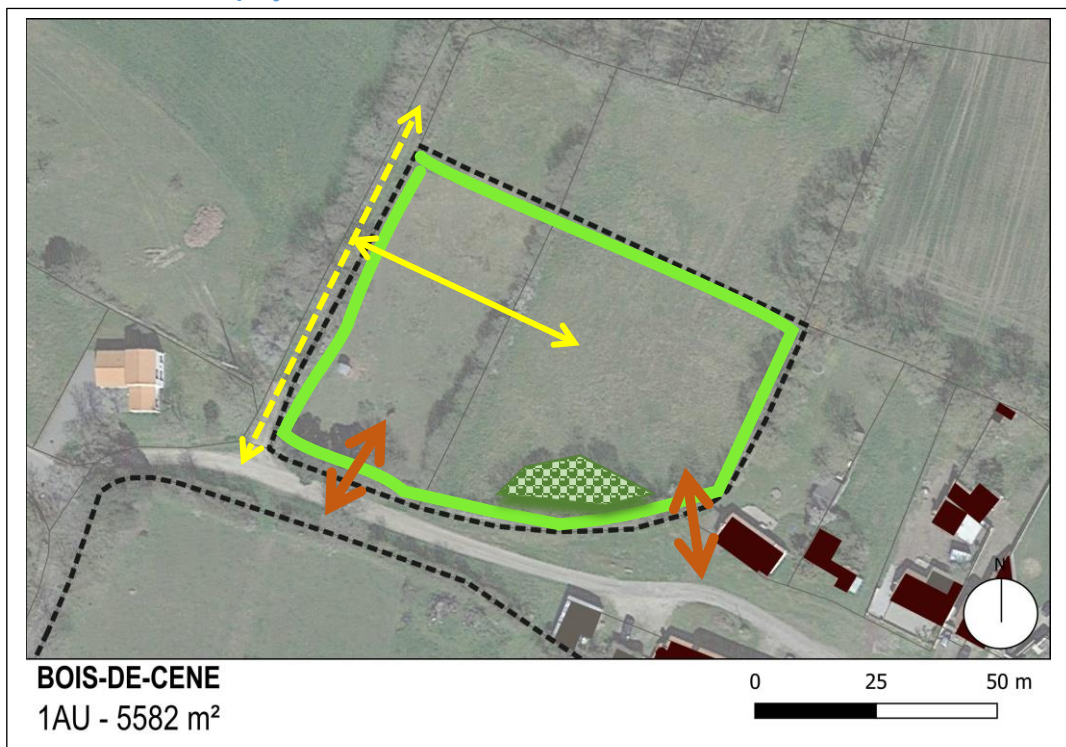
## OAP N°5 : situation actuelle

**Etat des lieux :**

Cette parcelle localisée au nord du bourg présente dans sa partie sud une végétation susceptible d'être intéressante et à conserver.

Elle borde, dans sa partie sud, une voie et fait face à une autre future opération d'habitat.



**OAP N°5 : situation projetée****Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement /  
équipement public

**18 logts/ha  
minimum**

**Pas d'exigences  
logements  
sociaux**

**Formes  
urbaines :  
100 % individuel**

**Echéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Court terme**

**Orientations :**

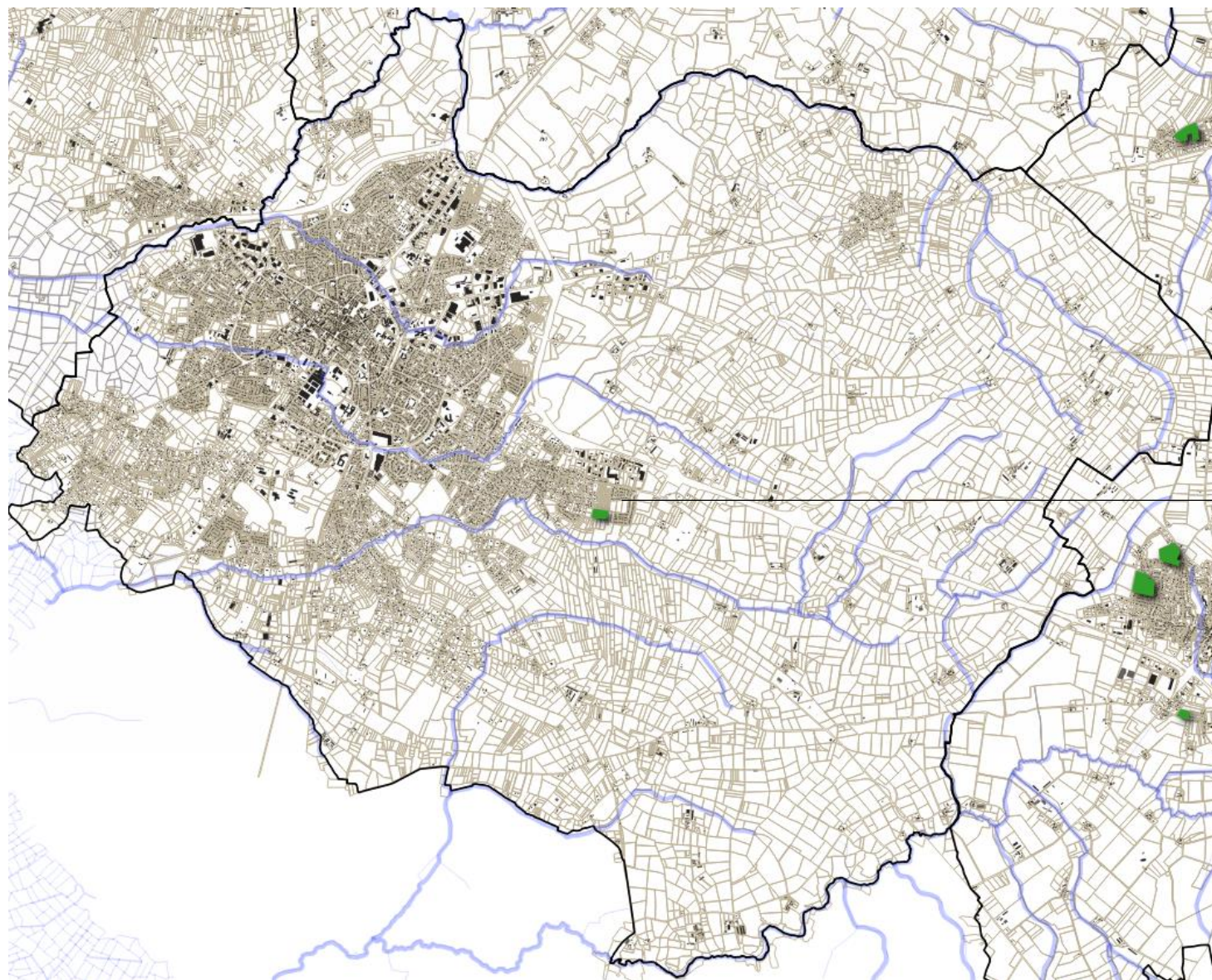
Les connections automobiles s'effectueront essentiellement sur la voie existante au sud en permettant une fluidité des circulations (boucle à privilégier).

Les liaisons douces seront reliées au chemin rural présent à l'ouest de la parcelle.

La végétation existante sera conservée au maximum, spécifiquement le bosquet présent au sud du site qui participera au cadre de vie de l'opération.

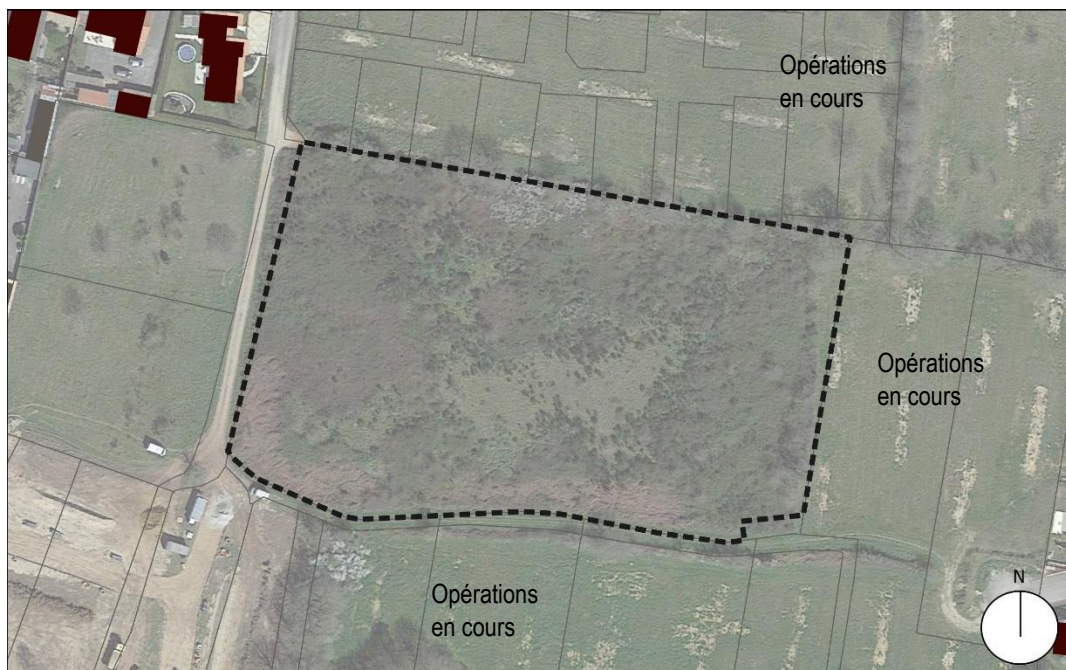


### 3) Commune de Challans



OAP n°1



**OAP N°1 : situation actuelle****CHALLANS**U - 14096 m<sup>2</sup>

0 25 50 m

**État des lieux :**

Cette unité foncière localisée en dent creuse (nombreuses opérations en cours de construction sur le pourtour) se compose d'une parcelle non bâtie non agricole, occupée par une végétation de qualité variable.

Plus au sud, un espace présente une très grande qualité paysagère du fait de la proximité du cours d'eau le ruisseau des Godinières.

**OAP N°1 : situation projetée****CHALLANS**U - 14096 m<sup>2</sup>

0 25 50 m

**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

24 logts/ha  
minimum9 logements  
sociauxFormes urbaines :  
70 % individuel  
30 % groupéEchéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Moyen terme**Orientations :**

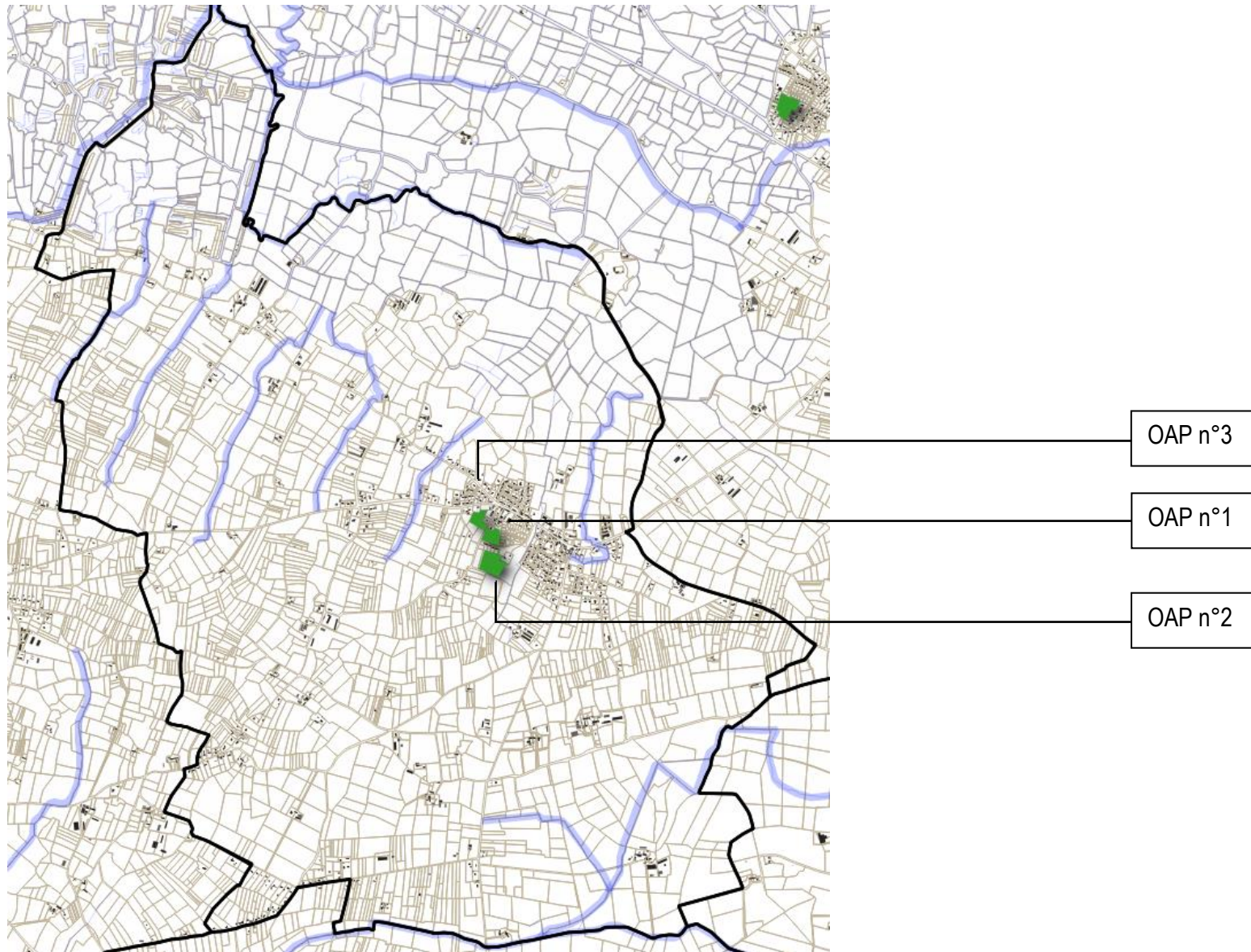
Cette opération pourra s'urbaniser en plusieurs temps mais devra respecter la densité globale exigée ainsi que les connexions routières et les liaisons douces entre les différents secteurs internes et adjacents.

La progression vers le sud et le ruisseau des Godinières sera accompagnée par une trame verte soutenue. La végétation en place devra être maintenue au maximum et les liaisons douces favoriseront la promenade vers le réseau bocager dense situé au sud. Une intégration paysagère de l'opération et une bonne cohabitation avec les habitations futures présentes en périphérie seront assurées par le biais de plantations de haies sur le pourtour du site.

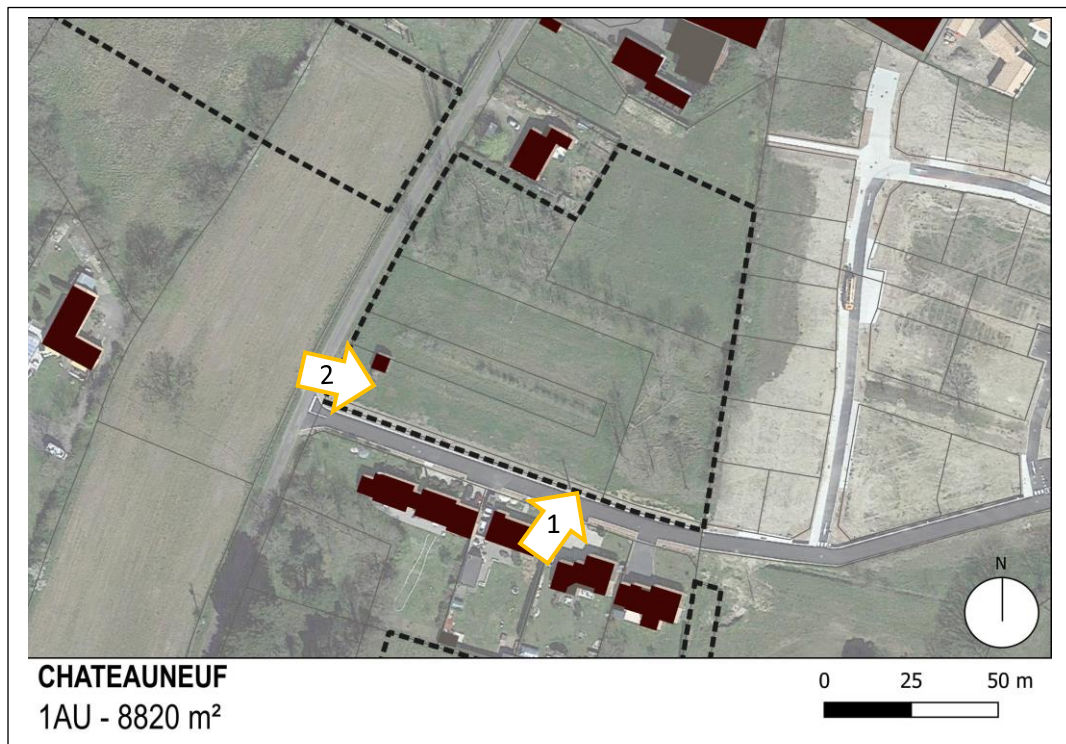
La future voie structurante à l'ouest qui irriguera tout le secteur du nord au sud fera l'objet de plantation d'arbres d'alignement, éventuellement dans le cadre de l'opération.



4) Commune de Chateaufeuf



## OAP N°1 : situation actuelle

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole et de jardins d'agrément. Une partie à l'ouest est très arborée.

Au sud une opération de lotissement est en cours avec une voirie en impasse jouxtant le site.



**OAP N°1 : situation projetée**

**CHATEAUNEUF**  
1AU - 8820 m<sup>2</sup>

0 25 50 m

**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

**18 logts/ha  
minimum**

**Pas d'exigence  
de logements  
sociaux**

**Formes  
urbaines :**

**80 % individuel  
20 % superposé**

**Echéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Court terme**

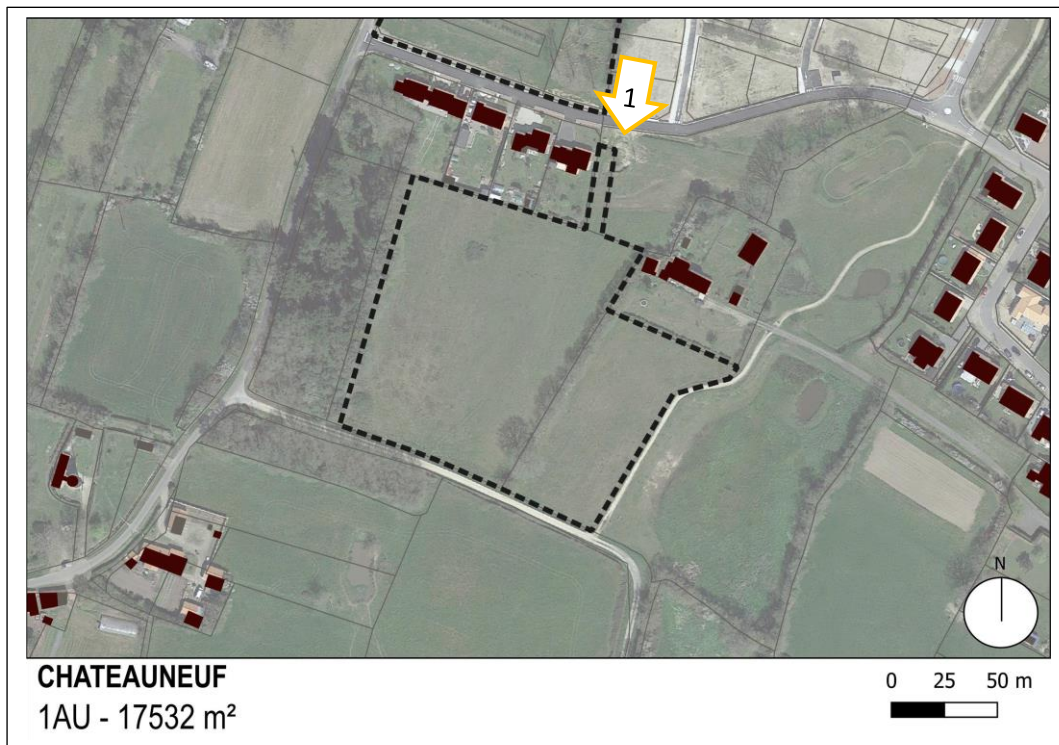
**Orientations :**

Ce site accueillera des logements tout type : maisons individuelles et groupées et des logements superposés.

Les voies d'accès et de desserte seront constituées de voies végétalisées. Les abords du site seront plantés de haies d'essences locales, à l'ouest du terrain côté rue du Moulin. L'accès sur cette rue ne pourra s'effectuer que par le biais d'une voie au nord (parcelle AE 205).

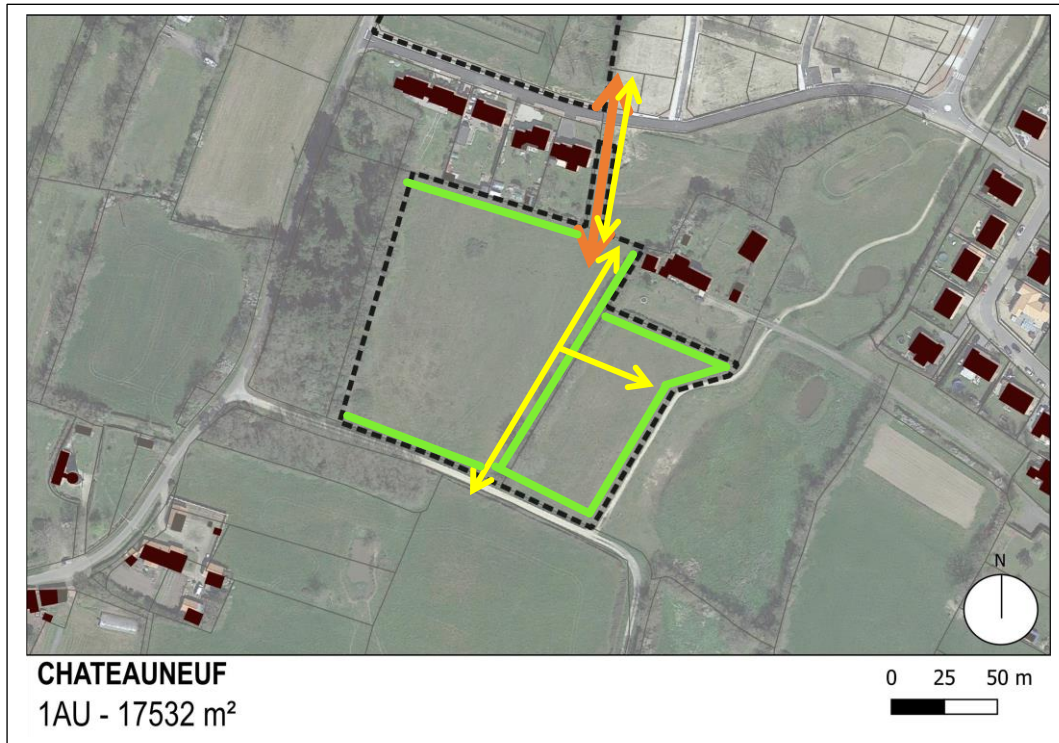
La trame végétale en place sera conservée si possible et de nouveaux sujets seront plantés (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement. Un accompagnement paysager de la voie est (rue de la Gourlière) s'effectuera par le biais d'arbres d'alignement.



**OAP N°2 : situation actuelle****Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole ou de prairie. Une partie à l'ouest (hors secteur) est très arborée.

Au nord une future opération de lotissement sera réalisée avec connexion obligatoire avec ce secteur.

**OAP N°2 : situation projetée****Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

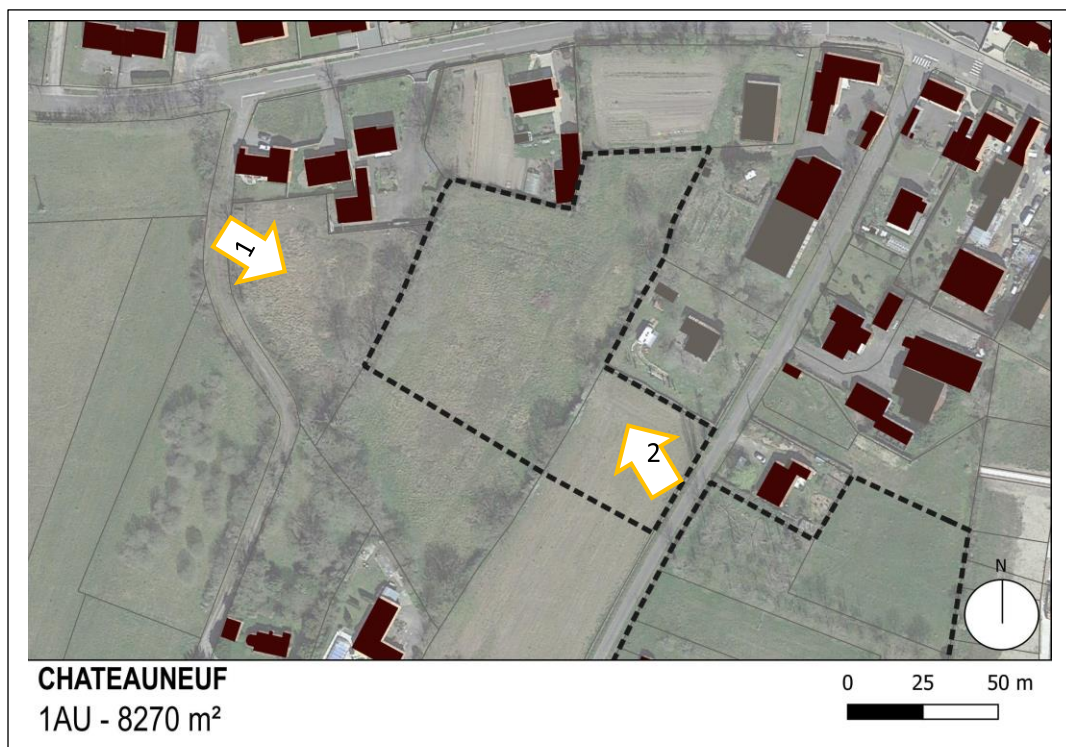
18 logts/ha  
minimum4 logements  
sociauxFormes  
urbaines :80 % individuel  
20 % superposéEchéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Moyen terme**Orientations :**

Ce site accueillera des logements tout type : maisons individuelles et groupées et des logements superposés.

Une voie d'accès et de desserte unique, de type voie végétalisée, sera aménagée vers le nord, en connexion avec le futur lotissement localisé au nord. Les abords du site, notamment à l'est du terrain côté coulée verte, seront plantés de haies d'essences locales (l'existant sera maintenu et conforté).

La trame végétale en place sera conservée si possible et de nouveaux sujets seront plantés au nord (haies), pour gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.

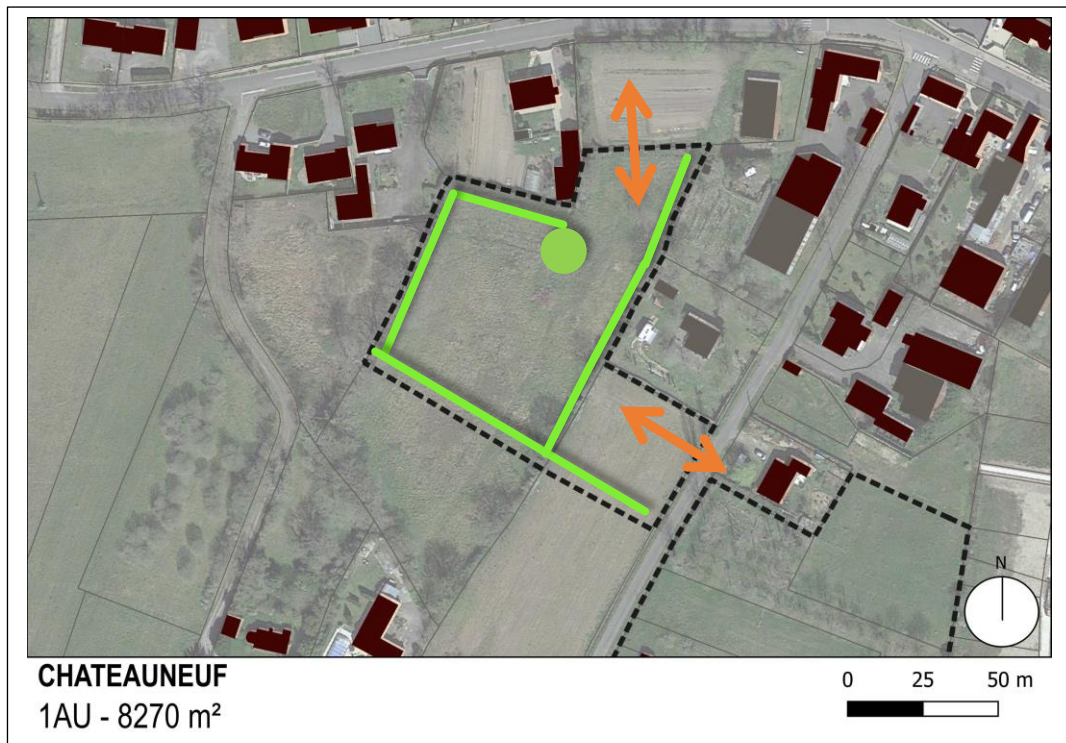


**OAP N°3 : situation actuelle****Etat des lieux :**

Ce site se situe en prolongement d'une urbanisation diffuse en cœur de bourg, il est desservi à l'est par une voie existante, et potentiellement desservi au nord par le biais d'une dent creuse qui fait la connexion avec la rue Rivaudeau.

Il présente quelques éléments de végétation intéressants à conserver.



**OAP N°3 : situation projetée****Légende complémentaire :**

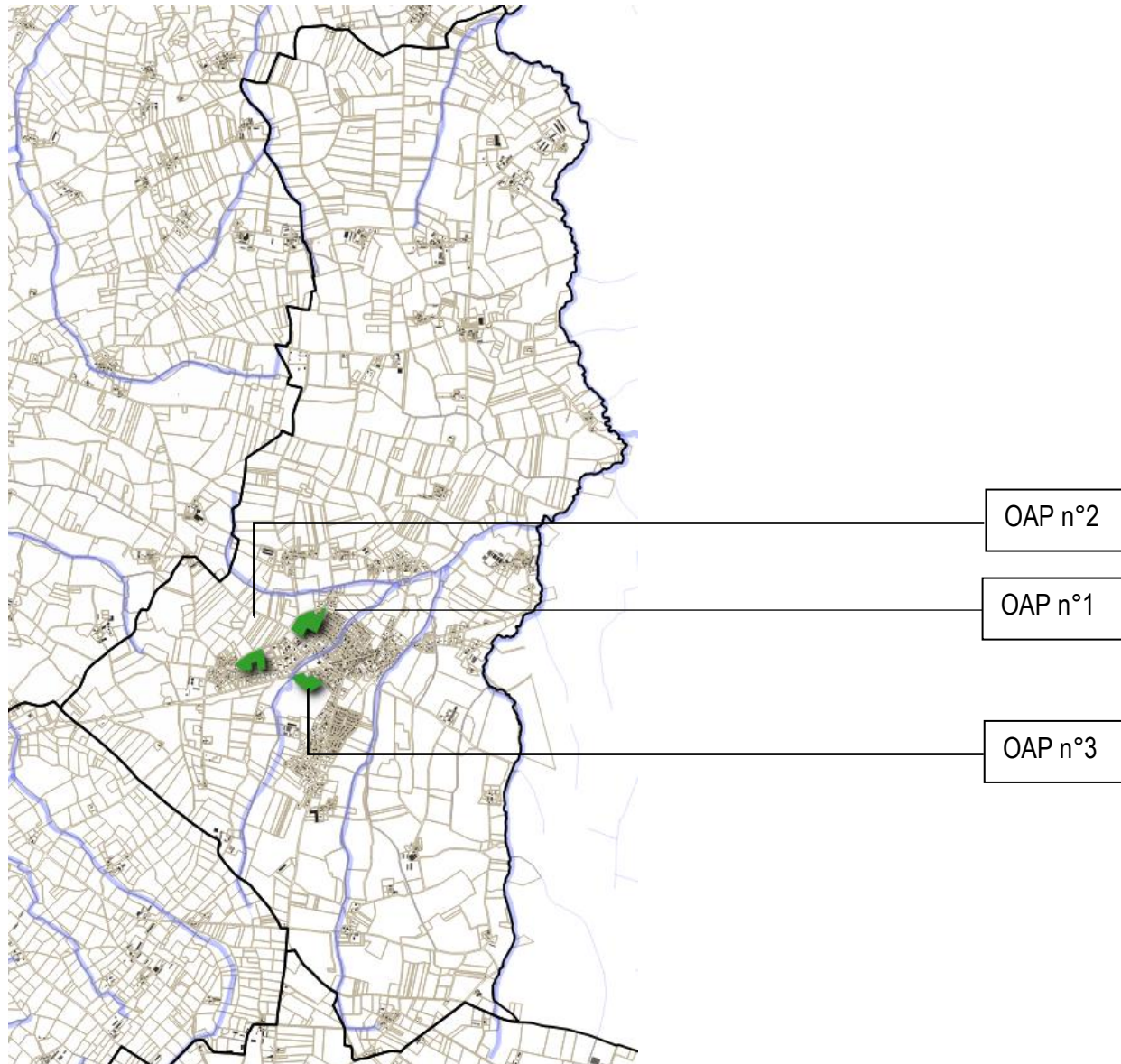
Vocation principale : logement

18 logts/ha  
minimum4 logements  
sociaux**Formes  
urbaines :**80 % individuel  
20 % superposé**Echéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Long terme****Orientations :**

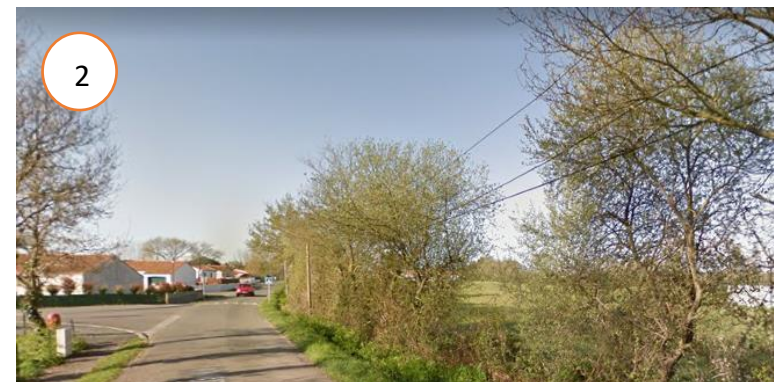
Cette opération sera aménagée en dialogue urbain avec celle à venir, à l'est de la rue du Moulin. Les accès s'effectueront donc à la fois sur cette rue, mais également au nord par le biais de l'espace encore disponible le long de la rue Rivaudeau.

La présence végétale sera mise en avant et confortée

5) Commune de Froidfond





**OAP N°1 : situation actuelle****Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole.

Elle relie deux opérations anciennes et s'organise le long d'une voie qui constitue une entrée du bourg de la commune.



**OAP N°1 : situation projetée****Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

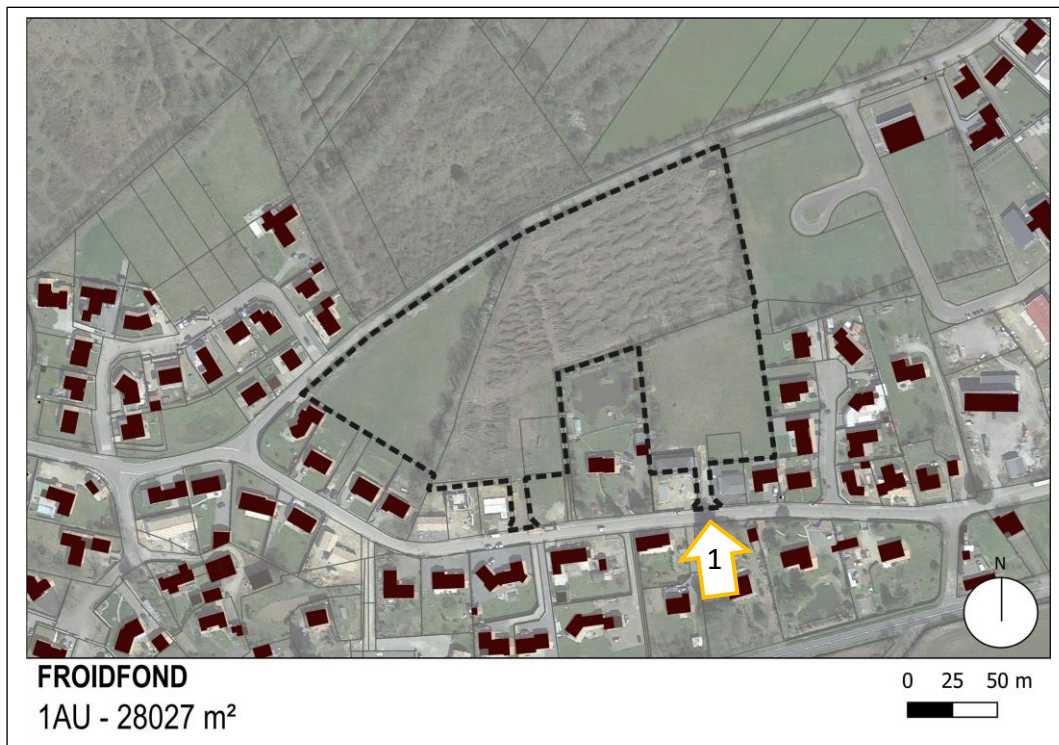
18 logts/ha  
minimum5 logements  
sociaux**Formes  
urbaines :**80 % individuel  
20 % groupé**Echéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Court terme****Orientations :**

Ce site accueillera des logements tous types : maisons individuelles et mitoyennes ainsi que des logements superposés.

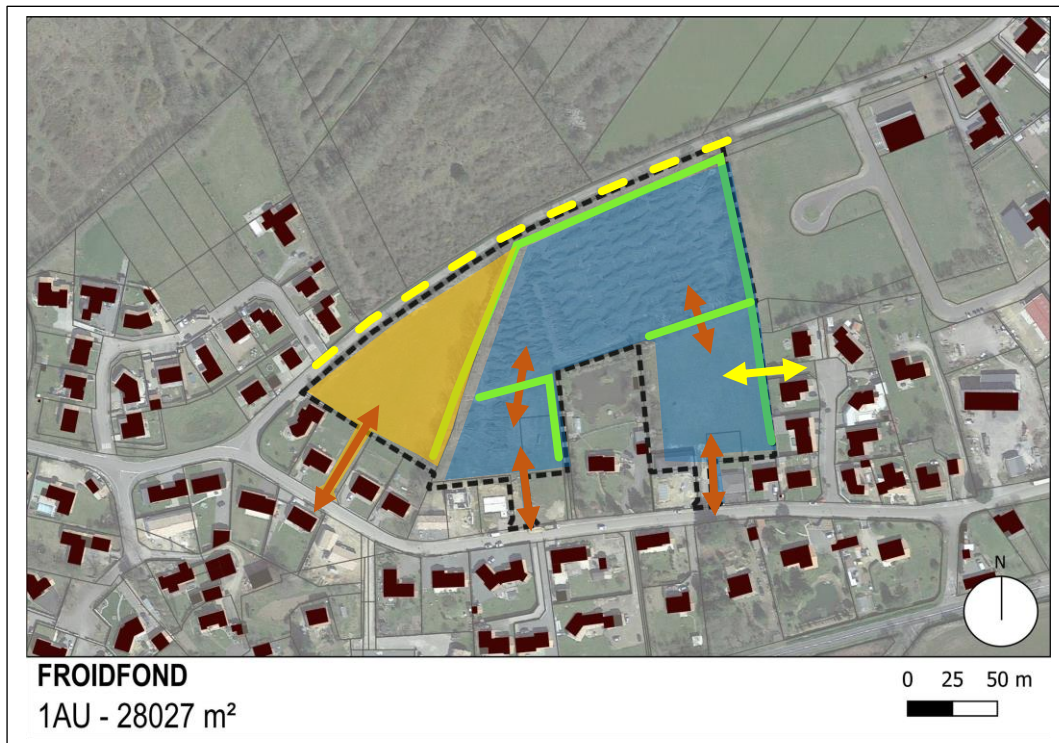
Les voies d'accès et de desserte seront organisées le long de la voie existante à l'est du site, ainsi qu'au nord vers La Blanchardière, une voie traversant les deux parcelles entre deux arbres remarquables existants permettra de connecter l'urbanisation vers le nord-ouest, une voie en attente devra être aménagée au cas où cette zone s'étendrait plus tard.

Le long de la voie située à l'est du terrain, un alignement d'arbre sera planté afin de créer une entrée de bourg de qualité. Une liaison douce sera aménagée et connectée au nord-ouest sur la Blanchardière,

Une trame végétale en place sera conservée si possible et de nouveaux sujets seront plantés (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.

**OAP N°2 : situation actuelle****Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole ainsi que des parcelles forestières. Elle s'organise en arrière-plan d'un front urbain en cours de construction, et d'une pièce d'eau végétalisée présente autour d'une propriété privée.

**OAP N°2 : situation projetée****Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement



Phase 1



Phase 2

18 logts/ha  
minimumPas d'exigence  
de logements  
sociauxFormes  
urbaines :80 % individuel  
20 % groupéEchéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Court terme**Orientations :**

Le site accueillera des logements tous types : maisons individuelles et mitoyennes, ainsi que des logements superposés. Les accès s'effectueront principalement par la voie existante située au sud du site.

L'aménagement du foncier se fera en deux étapes : phase 1 et 2. Une liaison douce sera créée entre les deux opérations.

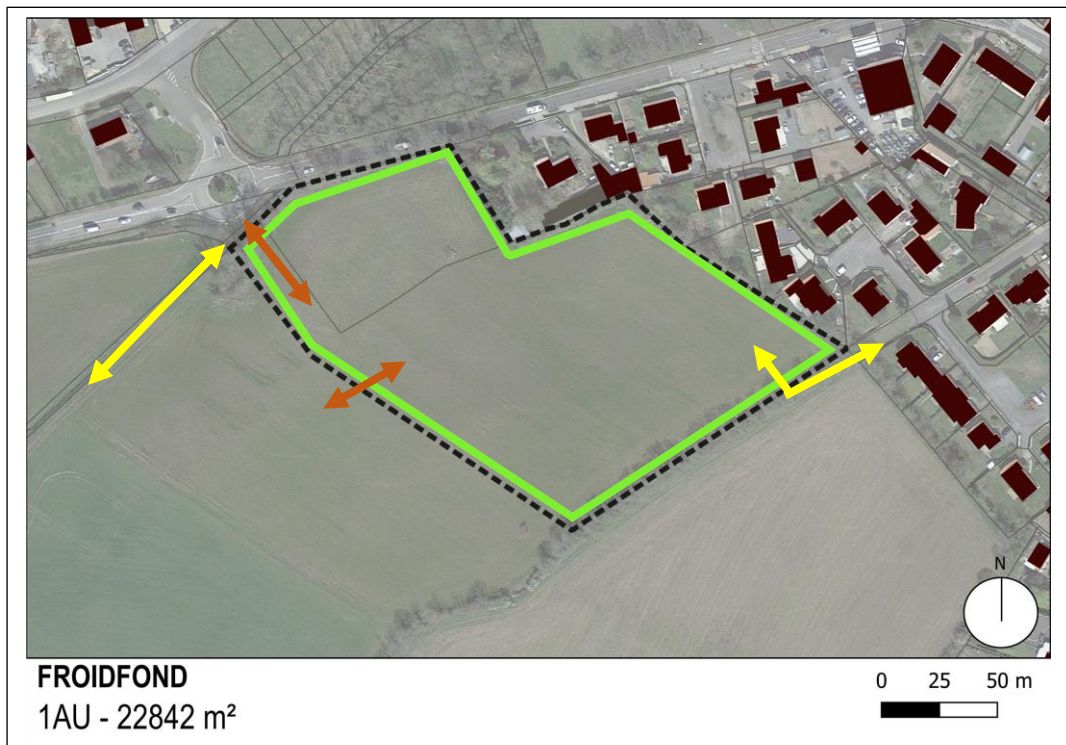
Une trame végétale en place sera conservée si possible et de nouveaux sujets seront plantés (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.



**OAP N°3 : situation actuelle****Etat des lieux :**

Ce site est localisé à proximité de la centralité du bourg, le long d'une voie structurante. Il est desservi sur cette voie par un rond-point.

Quelques éléments de végétation intéressants sont présents au sud (haie bocagère).

**OAP N°3 : situation projetée****Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

18 logts/ha  
minimum7 logements  
sociaux**Formes  
urbaines :**80 % individuel  
20 % groupé**Echéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Moyen terme****Orientations :**

L'accès principal s'effectuera par le biais du rond-point, la connexion au sud vers le quartier d'habitation existant se fera uniquement par le biais d'une liaisons douce afin de préserver au mieux la haie bocagère.

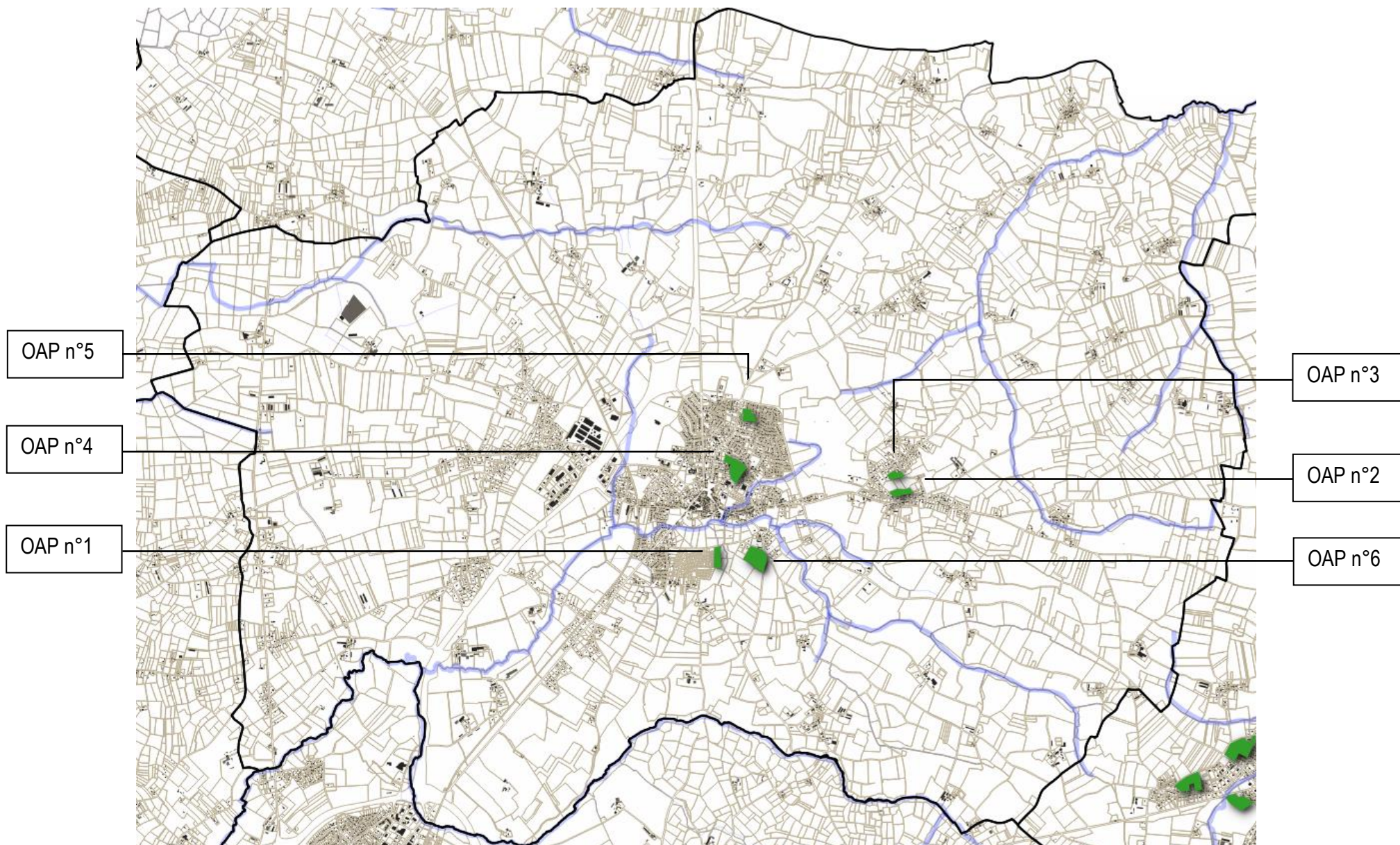
De nouvelles haies seront plantées sur le pourtour du site, elles permettront de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.

L'aménagement préparera une éventuelle extension à l'ouest en réservant un passage pour une voie.

Les cheminements piétons viendront également se raccorder sur le chemin creux existant au nord-ouest.



6) Commune de la Garnache





**OAP N°1 : situation actuelle**

**LA GARNACHE**  
1AU - 12561 m<sup>2</sup>

0 25 50 m

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, bordées de haies bocagères. Elle est située en continuité d'une opération déjà en cours à l'ouest

La présence d'un ruisseau à l'est agrmente le paysage et accentue la qualité de la végétation en place.

**OAP N°1 : situation projetée**

**LA GARNACHE**  
1AU - 12561 m<sup>2</sup>

0 25 50 m

**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

20 logts/ha

5 logements  
sociaux

Formes  
urbaines :

80 % individuel  
20 % groupé

**Échéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Moyen terme**

**Orientations :**

Le site accueillera de l'habitat individuel et individuel groupé.

Des accès seront aménagés vers l'opération en cours de réalisation à l'ouest du site.

La trame végétale en place sera conservée si possible et de nouveaux sujets seront plantés (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.



**OAP N°2 : situation actuelle**

**LA GARNACHE**  
1AU - 11316 m<sup>2</sup>

0 25 50 m

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, et est localisée dans un village de la commune.

Une voie est présente à l'est du terrain.

**OAP N°2 : situation projetée****Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

20 logts/ha

5 logements  
sociauxFormes  
urbaines :80 % individuel  
20 % groupéÉchéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Moyen terme**Orientations :**

La voie présente au sud sera aménagée afin de supporter un trafic routier en lien avec la future opération, et des accès vers le site seront créés à partir de cette voie nouvelle.

La trame végétale en place sera conservée si possible et de nouveaux sujets seront plantés (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.



**OAP N°3 : situation actuelle**

**LA GARNACHE**  
1AU - 8415 m<sup>2</sup>

0 25 50 m

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, et est localisée dans un village de la commune.

Une voie est présente à l'est du terrain.




**OAP N°3 : situation projetée**

**LA GARNACHE**  
1AU - 8415 m<sup>2</sup>

0 25 50 m

**Légende complémentaire :**

 Vocation principale : logement

20 logts/ha

Pas d'exigences  
logements  
sociaux

Formes  
urbaines :

80 % individuel  
20 % groupé

Échéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Moyen terme

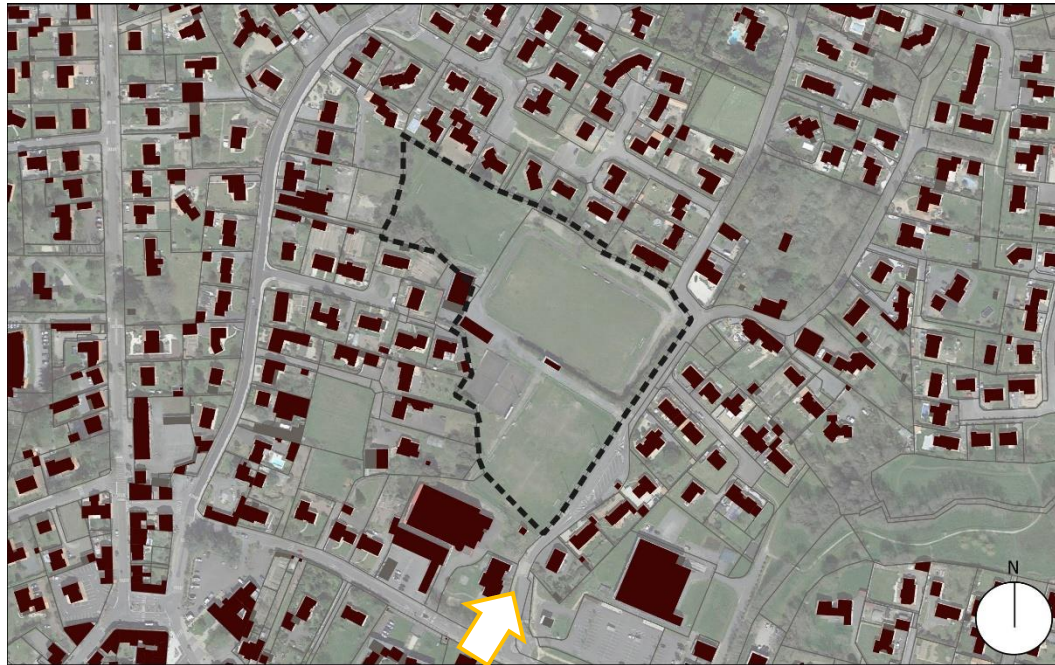
**Orientations :**

La voie présente au sud sera aménagée afin de supporter un trafic routier en lien avec la future opération, et des accès vers le site seront créés à partir de cette voie nouvelle.

La trame végétale en place sera conservée si possible et de nouveaux sujets seront plantés (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.



## OAP N°4 : situation actuelle

**LA GARNACHE**U - 27935 m<sup>2</sup>

0 25 50 m

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage terrain de sport.


Cet équipement étant amené à être déplacé, il est envisagé d'urbaniser ce site pour améliorer l'offre en habitat en cœur de bourg.

**OAP N°4 : situation projetée**

**LA GARNACHE**  
U - 27935 m<sup>2</sup>

0 25 50 m

**Légende complémentaire :**

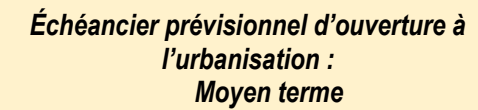
 Vocation principale : logement

 25 logts/ha

 Pas d'exigences  
logements  
sociaux

**Formes  
urbaines :**

80 % individuel  
20 % groupé

 **Échéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Moyen terme**

**Orientations :**

Le site accueillera du logement individuel, superposé et collectif.

Les constructions seront en R+1 minium.

Les accès s'effectueront par le biais de trois possibilités, ils permettront de desservir les trois « plateaux » qui sont localisés à des hauteurs différentes.



**OAP N°5 : situation actuelle****LA GARNACHE**U - 12452 m<sup>2</sup>

0 25 50 m

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole.

Elle est bordée de lotissements plus ou moins récents et donc au sein d'une forme urbaine plutôt peu dense.

Un premier front urbain a déjà été construit le long de la rue de Paulx.

**OAP N°5 : situation projetée****LA GARNACHE**U - 12452 m<sup>2</sup>

0 25 50 m

**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

20 logts/ha

5 logements  
sociauxFormes  
urbaines :80 % individuel  
20 % groupéÉchéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Moyen terme**Orientations :**

Un premier front urbain ayant déjà été construit (ou en cours de construction), deux accès seront aménagés entre deux parcelles situées rue de Paulx.

Les accès s'effectueront de part et d'autre du site en privilégiant le raccordement vers les voies en attente des lotissements existants à proximité.

La trame végétale en place sera conservée si possible et de nouveaux sujets seront plantés (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.



## OAP N°6 : situation actuelle



**LA GARNACHE**  
1AU - 33093 m<sup>2</sup>

0 25 50 m

**Etat des lieux :**

Ce terrain situé en partie sud du bourg, est occupé actuellement par quelques bâtiments agricoles destinés à être démolis.

Il est longé par une voie et bordée à certains endroits d'une haie.



**OAP N°6 : situation projetée**

**LA GARNACHE**  
1AU - 33093 m<sup>2</sup>

0 25 50 m

**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

20 logts/ha

23 logements  
sociaux

Formes  
urbaines :

80 % individuel  
20 % groupé

**Échéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Moyen terme**

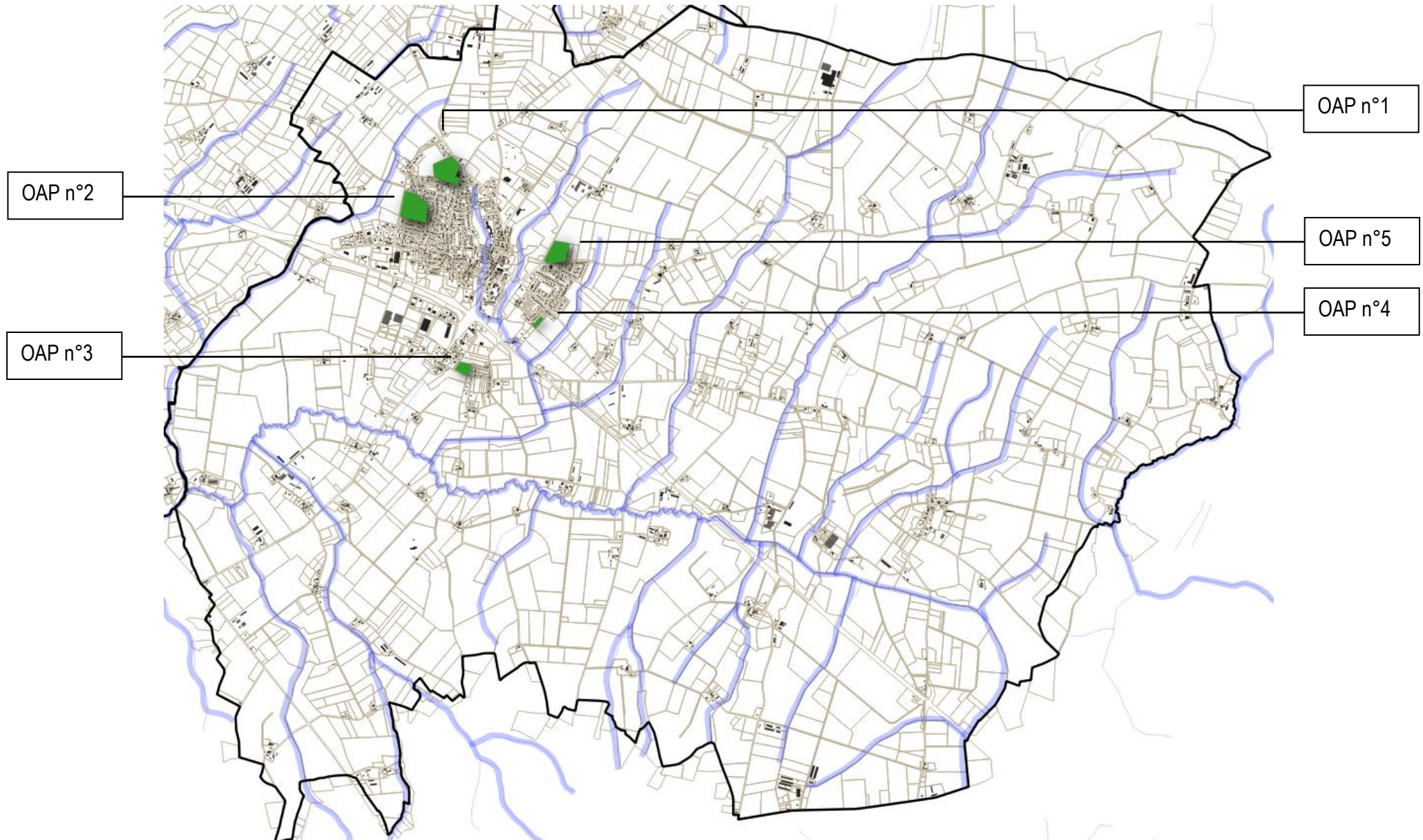
**Orientations :**

Ouverte sur le grand paysage au sud, cette opération devra s'intégrer dans son environnement paysager et prévoir la plantation de haies bocagères sur le pourtour de la parcelle.

Deux accès routiers seront prévus à minima, ainsi qu'une traversée piétonne du quartier.

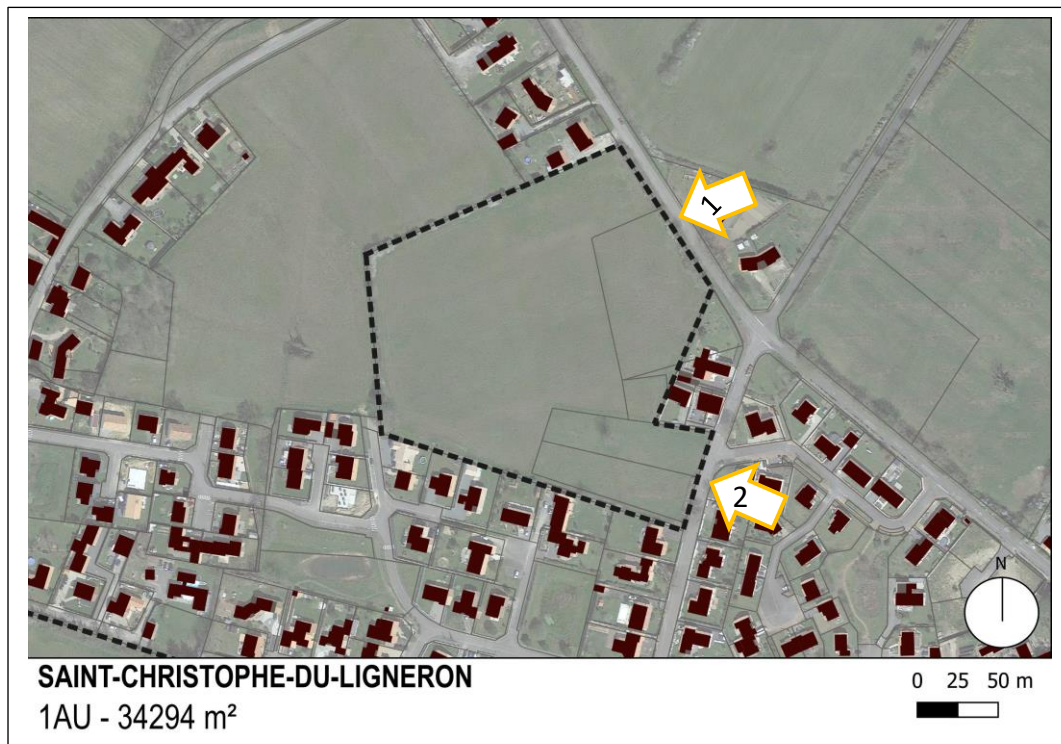


7) Commune de Saint Christophe du Ligneron





## OAP N°1 : situation actuelle

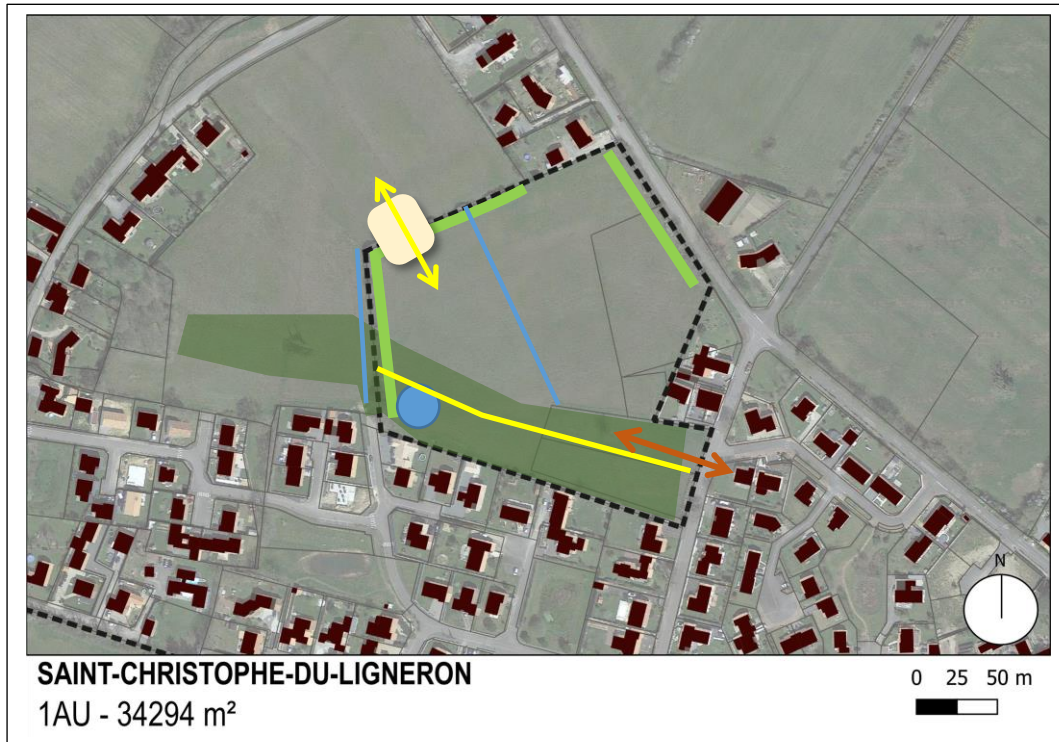
**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole.

Une présence végétale est à noter, plutôt en périphérie du site.

Quelques espaces liés à la présence de l'eau (mares, fossés) sont également présents.



**OAP N°1 : situation projetée****Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

**Courée piétonne (espace réservé aux piétons)****20 logts/ha****10 logements sociaux****Formes urbaines :**50 % individuel  
25 % groupé  
25 % collectif**Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :  
Moyen terme****Orientations :**

Une programmation adaptée à la réalité du marché immobilier, et répondant à la diversité des publics et des demandes (objectif de 20 logements/ha) sera mise en œuvre :

- 85% de lots libres de constructeur soit environ 117 logements (prix de vente envisagé de 70€/m<sup>2</sup>)
- 15% de logements locatifs sociaux à répartir de manière cohérente et fonctionnelle au sein du site (environ 21 logements)
- 30% de primo-accession.

Le plan de composition facilitera les économies d'énergie (plan masse bioclimatique) et maîtrisera la place laissée à la voiture  
La préservation et la valorisation des atouts paysagers du site (trame bocagère, point d'eau, zones humides...) se fera dans le respect de la biodiversité et du paysage  
Ce futur quartier, soucieux de la qualité urbaine et architecturale, constituera un projet qui met en place les outils de cadrage et de maîtrise des projets de construction (règlement graphique traduisant les lignes d'accroches, les emprises constructibles etc...). Le plan masse facilitera le « bien vivre ensemble » grâce à des espaces de convivialité (par exemple une courée piétonne) ...  
Les accès viaires s'effectueront depuis les rues qui entourent le site et les continuités piétonnes seront assurées.

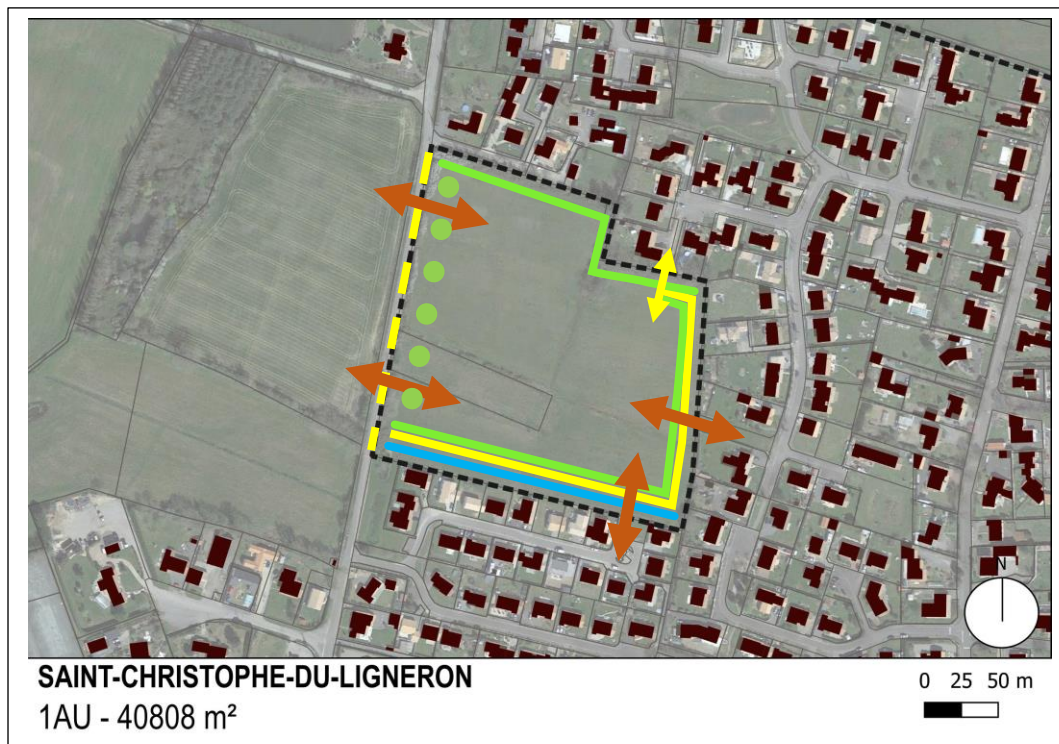
## OAP N°2 : situation actuelle

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole. Elle se situe en continuité de lotissements relativement récents.

Des haies bocagères sont présentes au nord de l'opération, ainsi que plus ponctuellement le long du chemin Saint Anne.



**OAP N°2 : situation projetée****Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

20 logts/ha

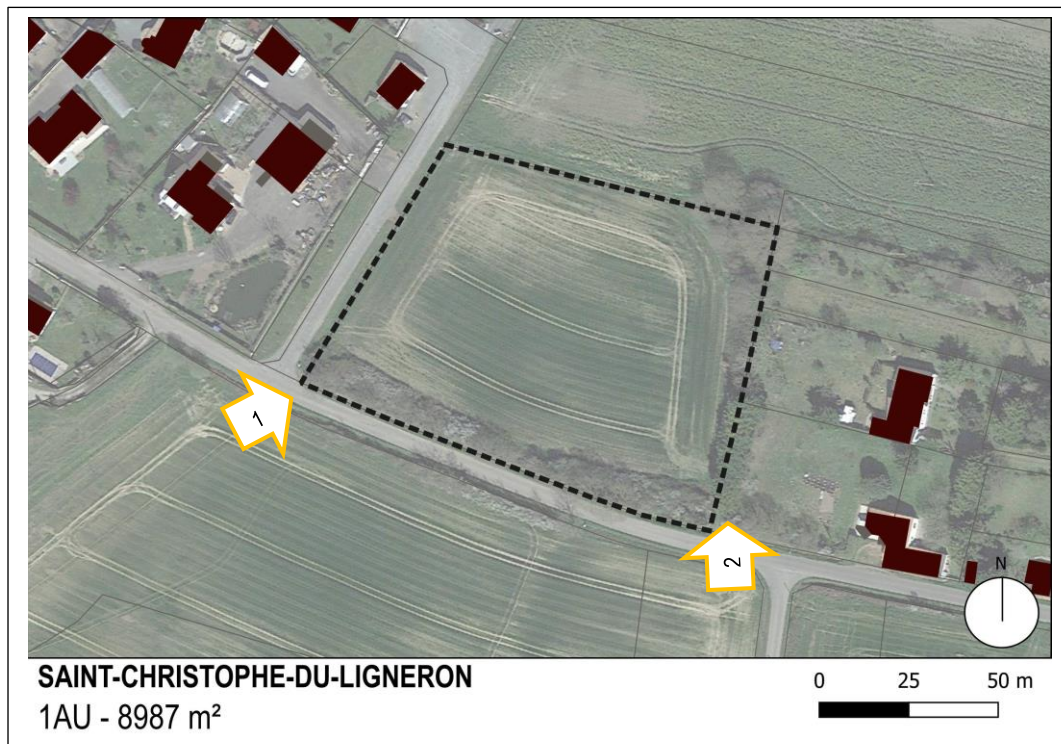
13 logements  
sociaux**Formes  
urbaines :**50 % individuel  
25 % groupé  
25 % collectif**Echéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Moyen terme****Orientations :**

Ce site ne pourra être aménagé qu'après l'urbanisation complète de la zone 1AU EPF (OAP n°1).

Le site accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes ainsi que des immeubles collectifs et intermédiaire en R+2 maximum. La mitoyenneté sera privilégiée afin de limiter les déperditions et de favoriser des fronts urbains de type villageois.

L'ensemble des voies de dessertes seront des voies partagées, dont les emprises imperméabilisées seront les plus réduites possibles.

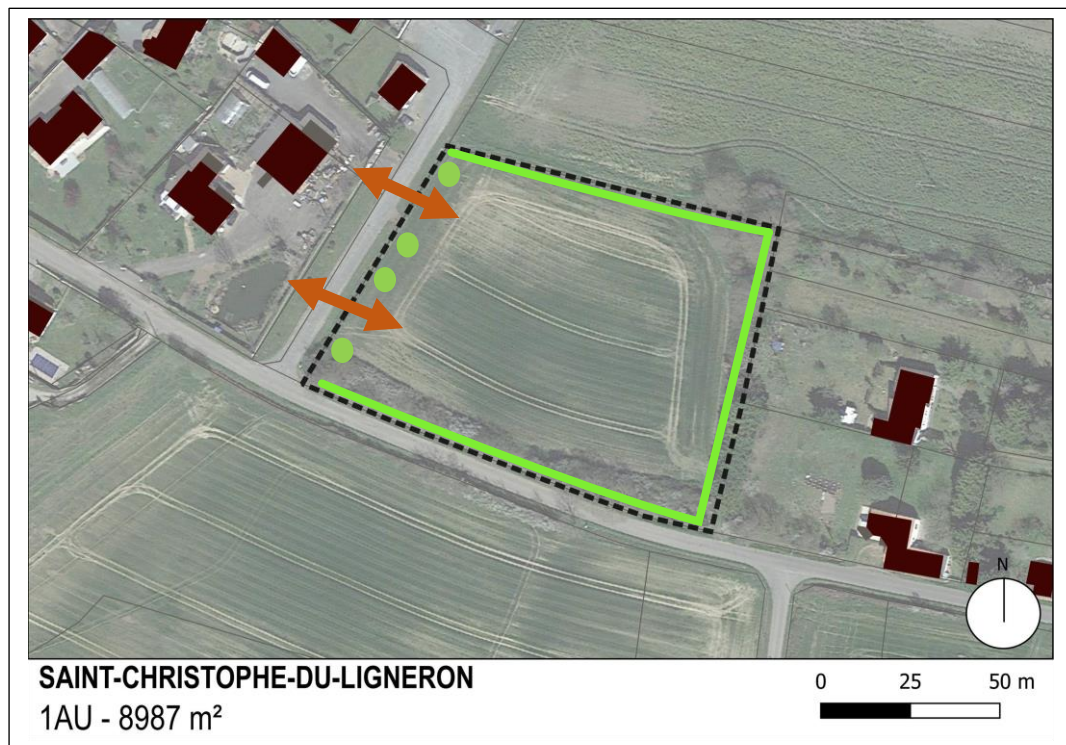
La trame végétale en place sera conservée si possible et de nouveaux sujets seront plantés (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.

**OAP N° 3 : situation actuelle****Etat des lieux :**

Cette parcelle est localisée dans le village de la Joséphine et se situe en continuité d'une urbanisation relativement diffuse.

Certains éléments arborés sont présents au sud de la parcelle, le long de la route.



**OAP N°3 : situation projetée****Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

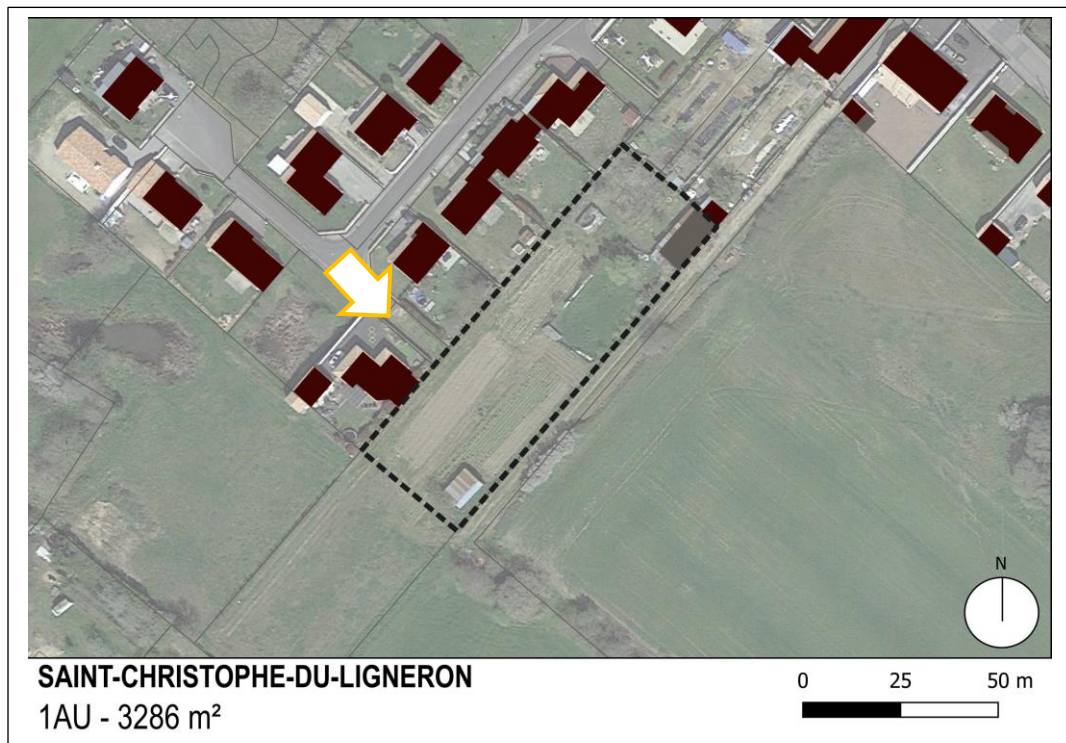
20 logts/ha

4 logements  
sociaux**Formes  
urbaines :**50 % individuel  
25 % groupé  
25 % collectif**Echéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Moyen terme****Orientations :**

Le projet devra assurer une bonne insertion dans le site en prévoyant la plantation de haies bocagères sur le pourtour de la parcelle.

Les accès s'effectueront essentiellement par le biais de la petite rue du Square des Artisans.

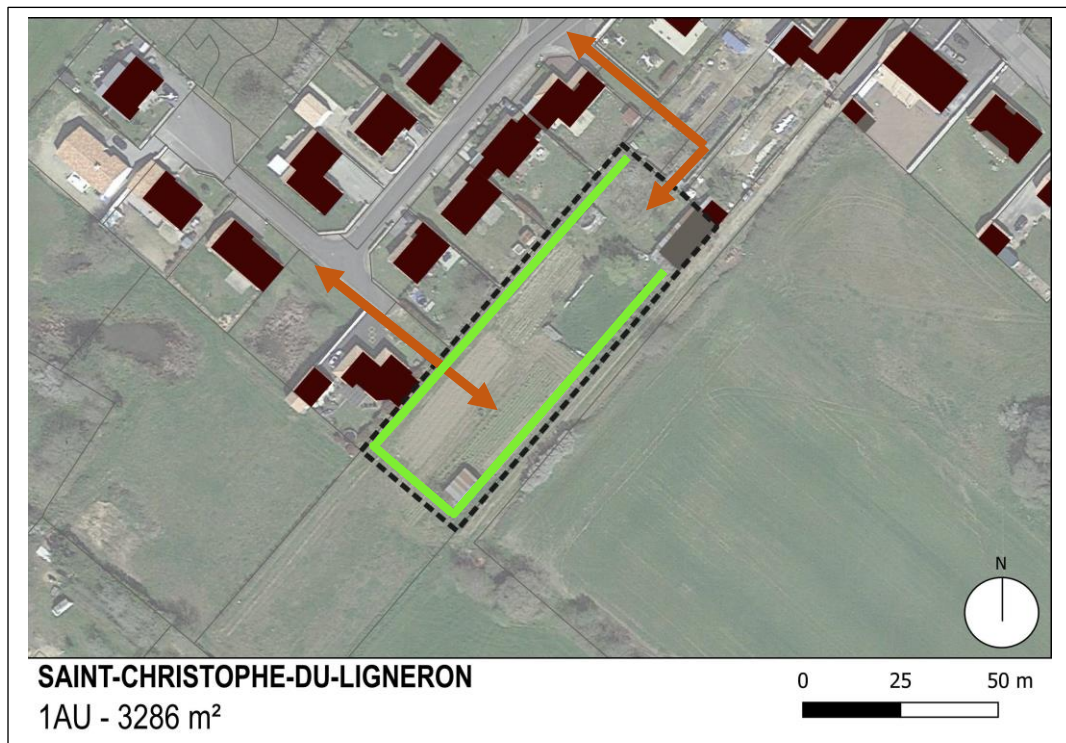
Un alignement d'arbres le long de la voie assurera une ambiance « urbaine » à ce site.

**OAP N°4 : situation actuelle****Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole. Elle se situe en continuité de lotissements relativement récents.

Des haies bocagères sont présentes au nord de l'opération, ainsi que plus ponctuellement le long du chemin Saint Anne.



**OAP N°4 : situation projetée****Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

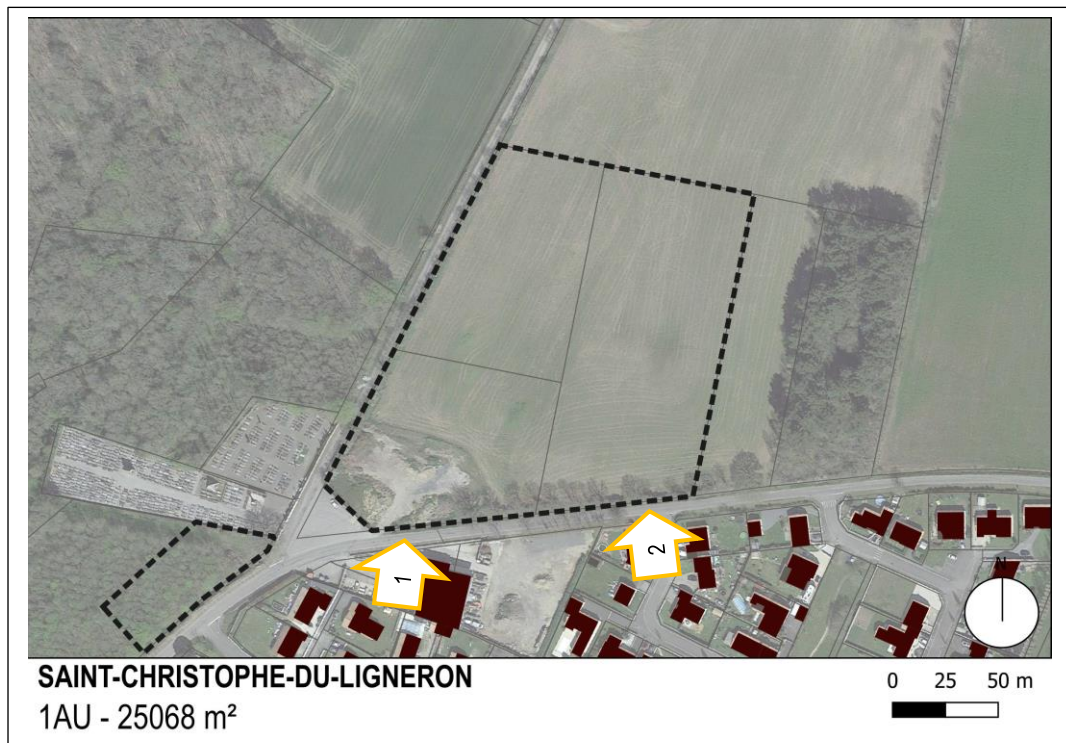
20 logts/ha

Pas d'exigence  
de logements  
sociaux**Formes  
urbaines :**50 % individuel  
25 % groupé  
25 % collectif**Echéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Moyen terme****Orientations :**

Le site accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes. La mitoyenneté sera privilégiée afin de limiter les déperditions et de favoriser des fronts urbains de type villageois.

L'ensemble des voies de dessertes seront des voies partagées, dont les emprises imperméabilisées seront les plus réduites possibles.

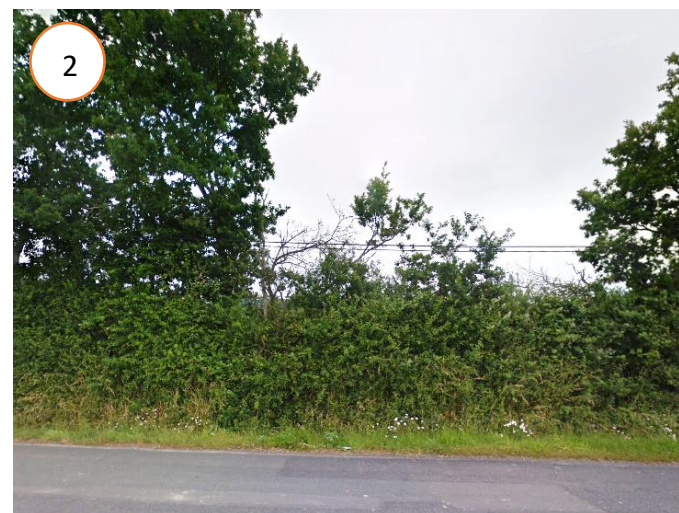
La trame végétale en place sera conservée si possible et de nouveaux sujets seront plantés (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.

**OAP N°5 : situation actuelle****Etat des lieux :**

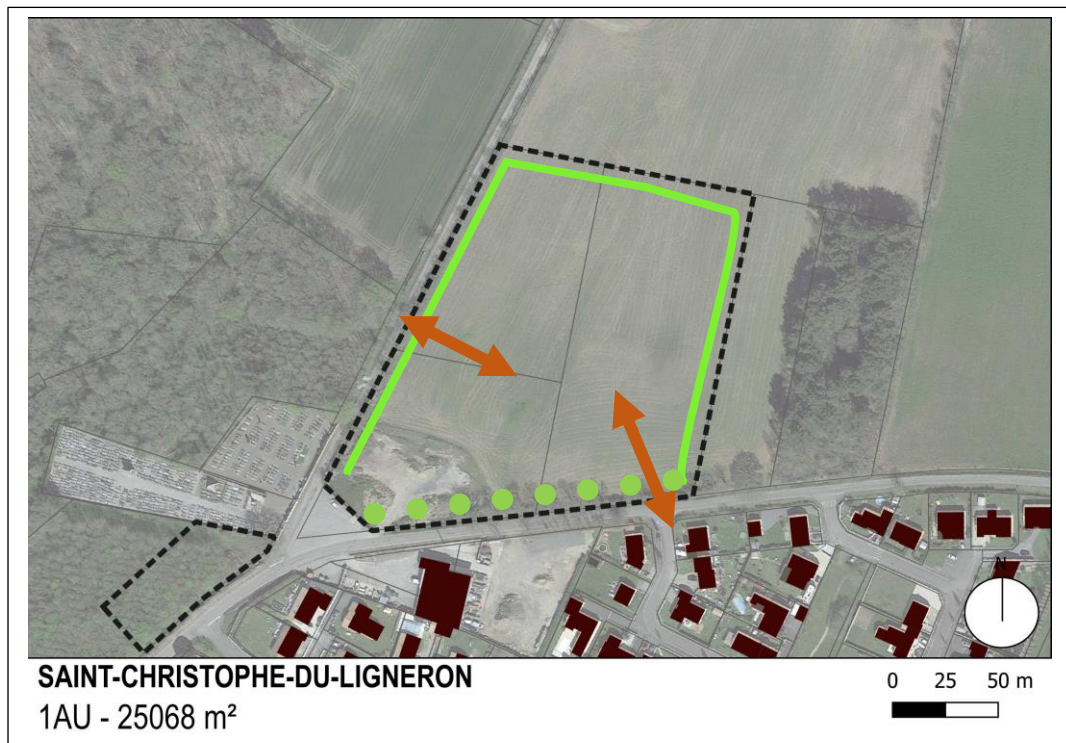
Situé à proximité d'une poche d'urbanisation en continuité du bourg, ce site est également à la croisée de deux voies de circulation d'entrée de bourg.

En partie déjà artificialisé (stockage de matériaux), ce terrain est également cultivé dans sa partie nord.

Quelques éléments arborés sont présents sur le pourtour le long des voies.





**OAP N°5 : situation projetée****Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

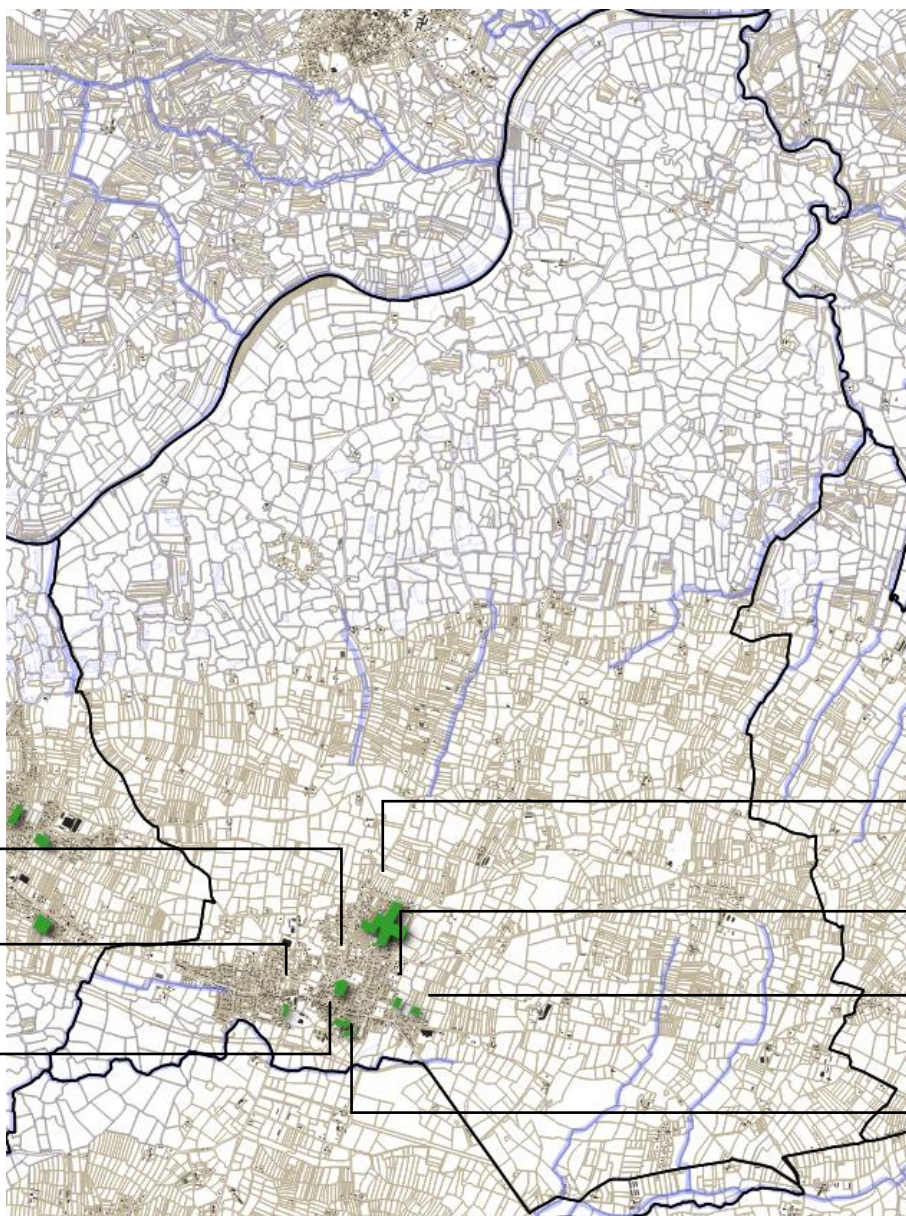
20 logts/ha

Pas d'exigence  
de logements  
sociaux**Formes  
urbaines :**50 % individuel  
25 % groupé  
25 % collectif**Echéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Moyen terme****Orientations :**

Cette opération sera organisée de manière à ce que les accès s'effectuent de part et d'autre de la pointe, afin de ne pas accentuer les problèmes de flux, notamment lors des obsèques.

Le pourtour de la parcelle sera planté de haies bocagères afin d'assurer une bonne insertion dans le paysage, un alignement d'arbres permettra de donner une ambiance plus « urbaine » au site et de structurer et marquer l'entrée dans cette zone d'habitat.

8) Commune de Saint Gervais



OAP n°2

OAP n°4

OAP n°3

OAP n°1

OAP n°7

OAP n°6

OAP n°5



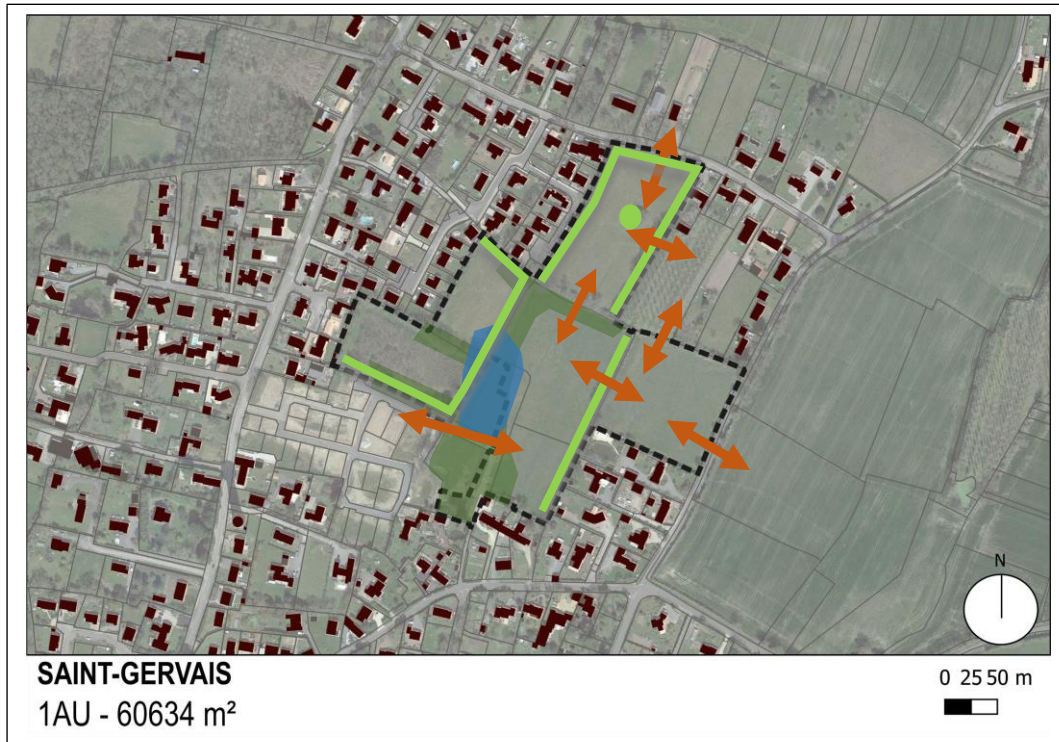
OAP N°1 : situation actuelle



**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole ponctuées d'un réseau bocager assez dense, ainsi qu'une partie au sud, hors emprise, occupée par une zone humide.



**OAP N°1 : situation projetée****Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

18 logts/ha

23 logements  
sociauxFormes  
urbaines :80 % individuel  
20 % superposé

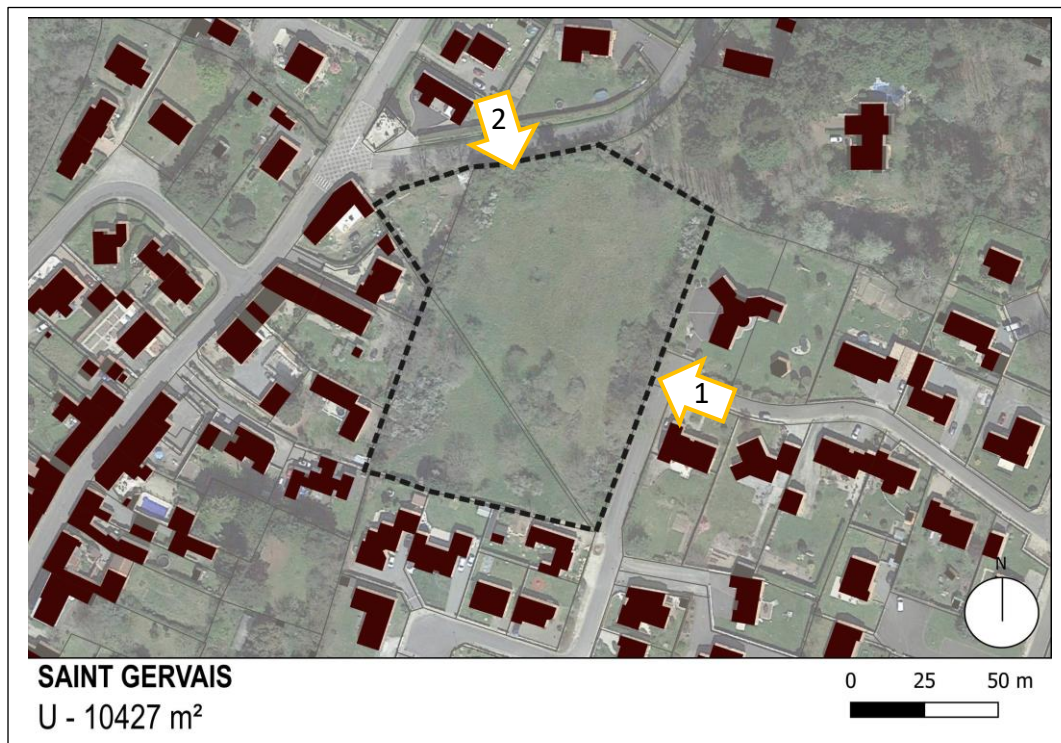
**Echéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :**  
**S'échelonne tout au long du PLUi**

**Orientations :**

La réalisation de cette opération de grande envergure a déjà débuté et ce site est destiné à prolonger ce nouveau quartier d'habitation en proposant des connexions entre les différents espaces tout en conservant une importante trame végétale existante. Les accès principaux se situeront au nord, à l'est mais également par le biais d'une partie du quartier qui a déjà été construite à l'ouest.



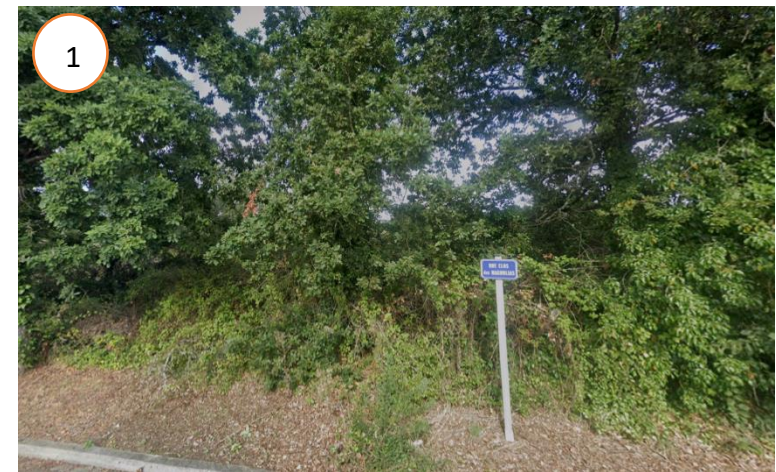
## OAP N°2 : situation actuelle

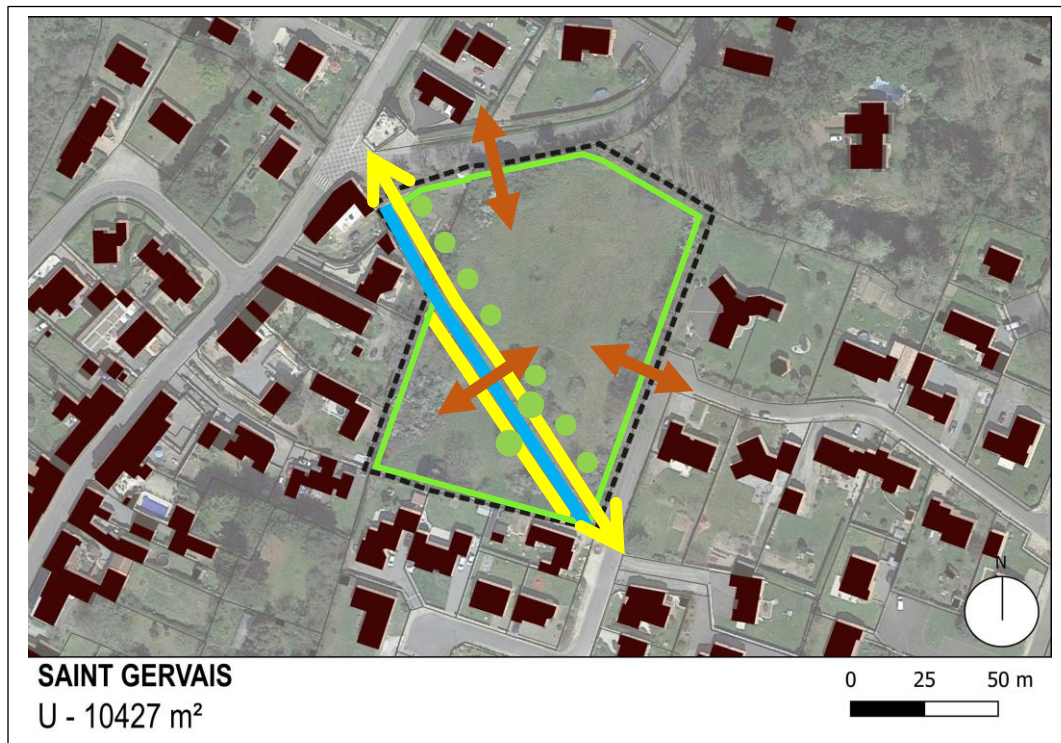
**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément.

Le site est très arboré et certains sujets peuvent présenter un intérêt paysager important.

Un fossé traverse le secteur en diagonale du nord-ouest au sud-est.



**OAP N°2 : situation projetée****Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

18 logts/ha

Pas d'exigence  
de logements  
sociaux**Formes  
urbaines :**80 % individuel  
20 % superposé**Orientations :**

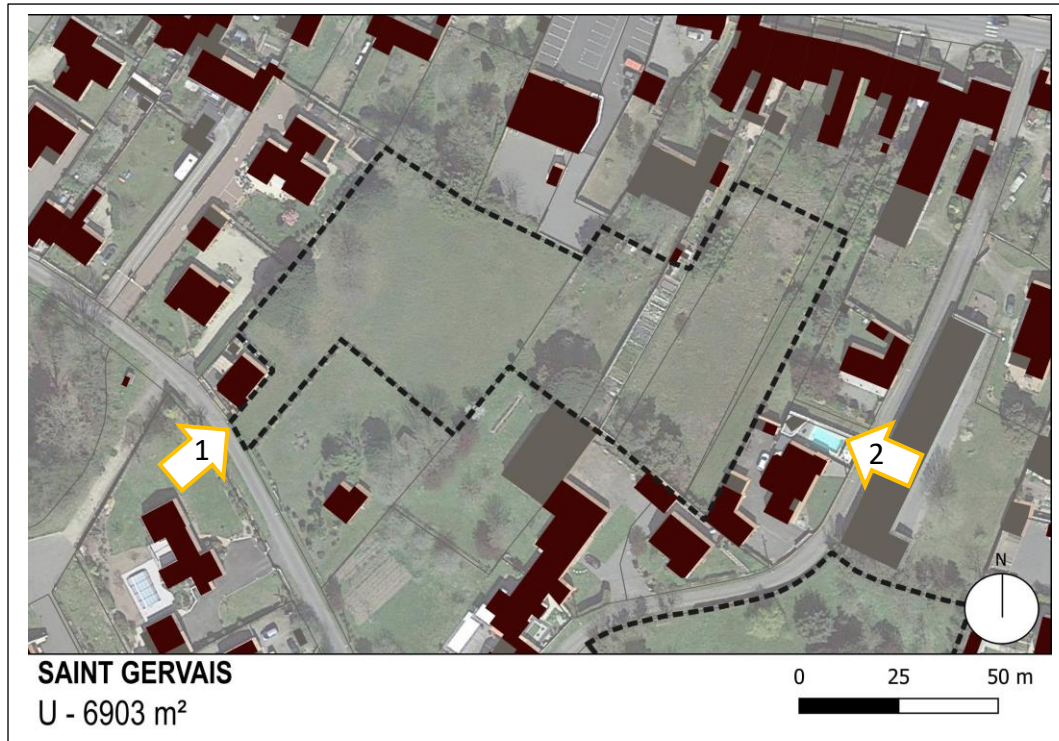
Le site accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

Les accès s'effectueront de part et d'autre du site en favorisant les connexions sur les voies existantes. Les liaisons douces devront respecter une largeur de 3m pour faciliter l'entretien du cours d'eau.

La trame végétale en place très importante sera conservée autant que possible et de nouveaux sujets seront plantés si nécessaires en bordure de l'opération (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.

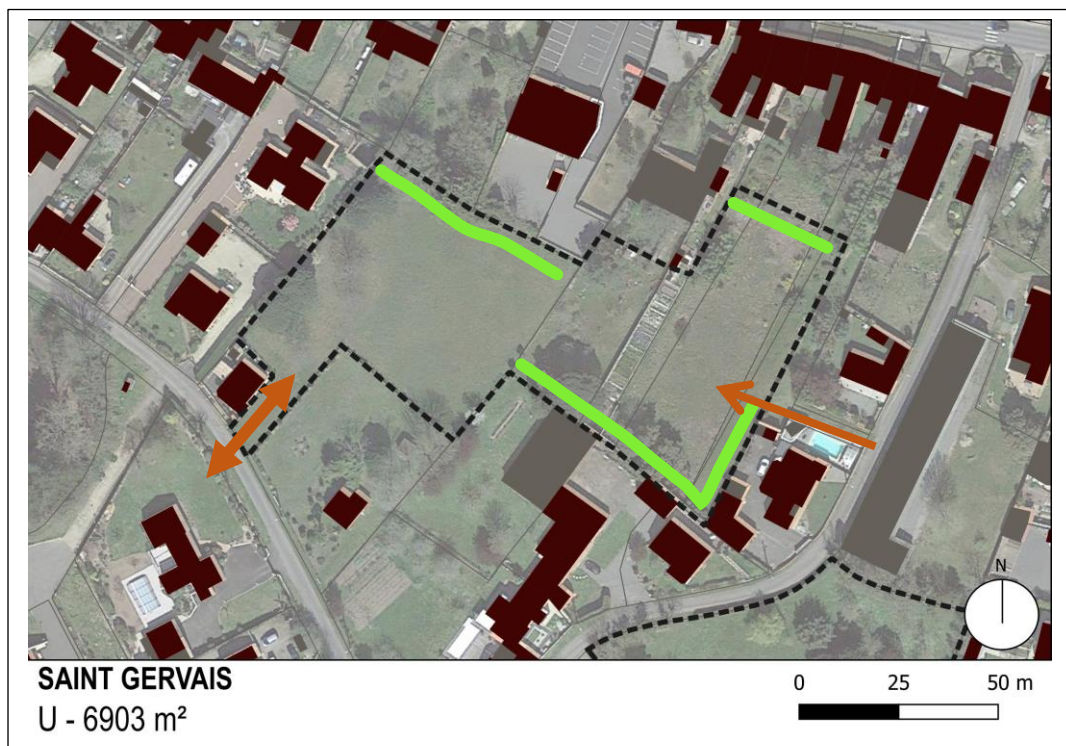


## OAP N°3 : situation actuelle

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément. Elle est insérée au sein d'un tissu urbain ancien et plutôt dense. Les possibilités d'accès à ce secteur sont relativement encadrées.



**OAP N°3 : situation projetée****Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

18 logts/ha

Pas d'exigence  
de logements  
sociaux**Formes  
urbaines :**80 % individuel  
20 % superposé**Orientations :**

Le site accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

Les accès s'effectueront de part et d'autre du site en favorisant les connexions sur les voies existantes.

La trame végétale en place sera conservée autant que possible et de nouveaux sujets seront plantés si nécessaires en bordure de l'opération (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.



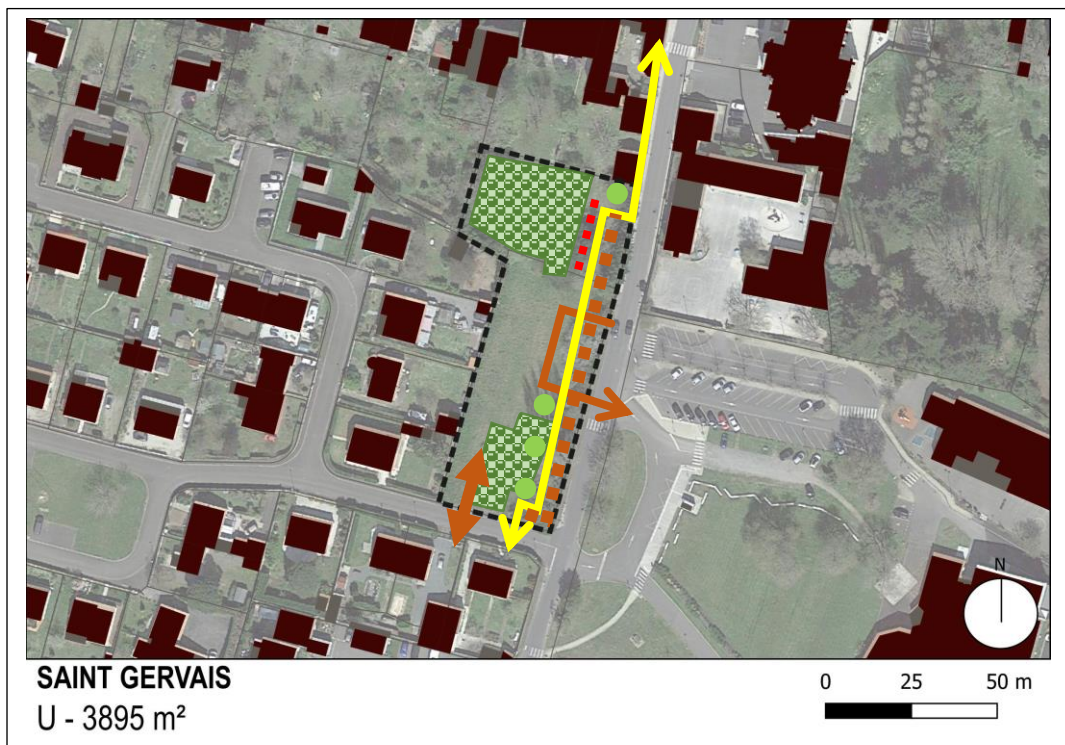
## OAP N°4 : situation actuelle

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément.

Elle est située en pleine centralité, à proximité de nombreux équipements, et représente un site stratégique pour la commune. Quelques éléments arborés peuvent présenter un intérêt.



**OAP N°4 : situation projetée****Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement



Haie de thuyas à abattre et plantation d'un nouvel alignement d'arbre respectant les essences locales

18 logts/ha

Pas d'exigence  
de logements  
sociauxFormes  
urbaines :80 % individuel  
20 % superposé**Orientations :**

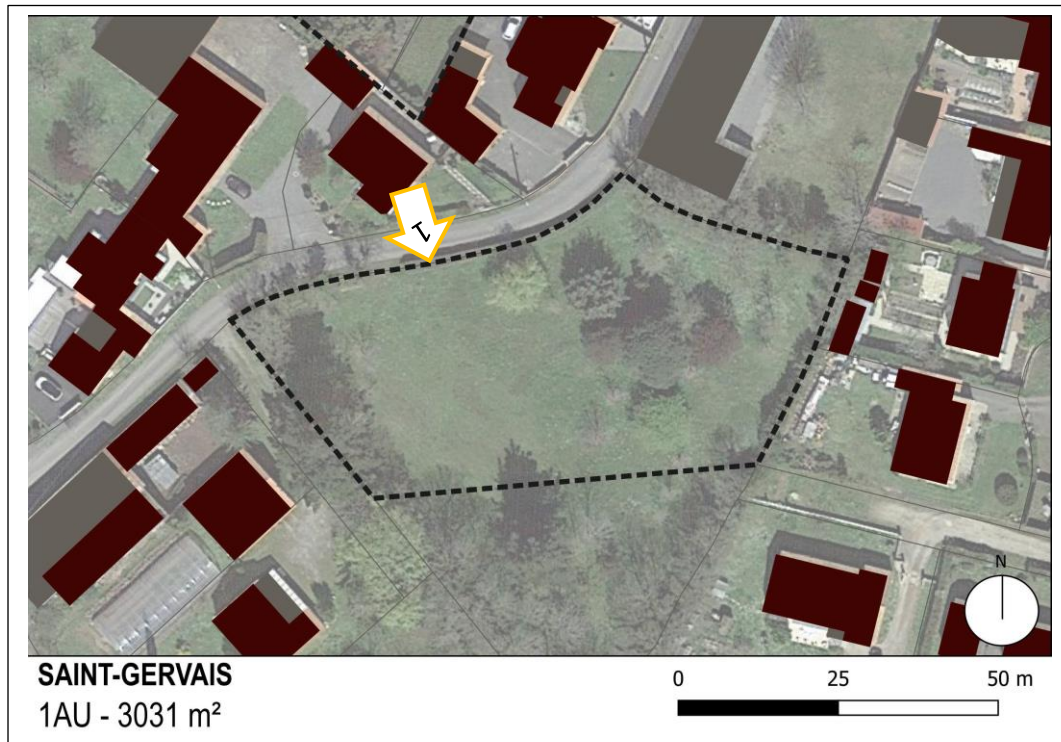
Le site accueillera des bâtiments à programme mixte : services et commerces au rez-de-chaussée et des logements à l'étage.

L'objectif est de créer une centralité commerciale et de services à proximité d'équipements déjà existants. L'organisation des stationnements sous forme d'espace végétalisé et de place publique est un des enjeux forts de ce projet. Les boisements existants seront conservés autant que possible.

La voie d'accès au Sud sera réservée aux livraisons. L'accès à l'Est ne sera qu'un arrêt minute.

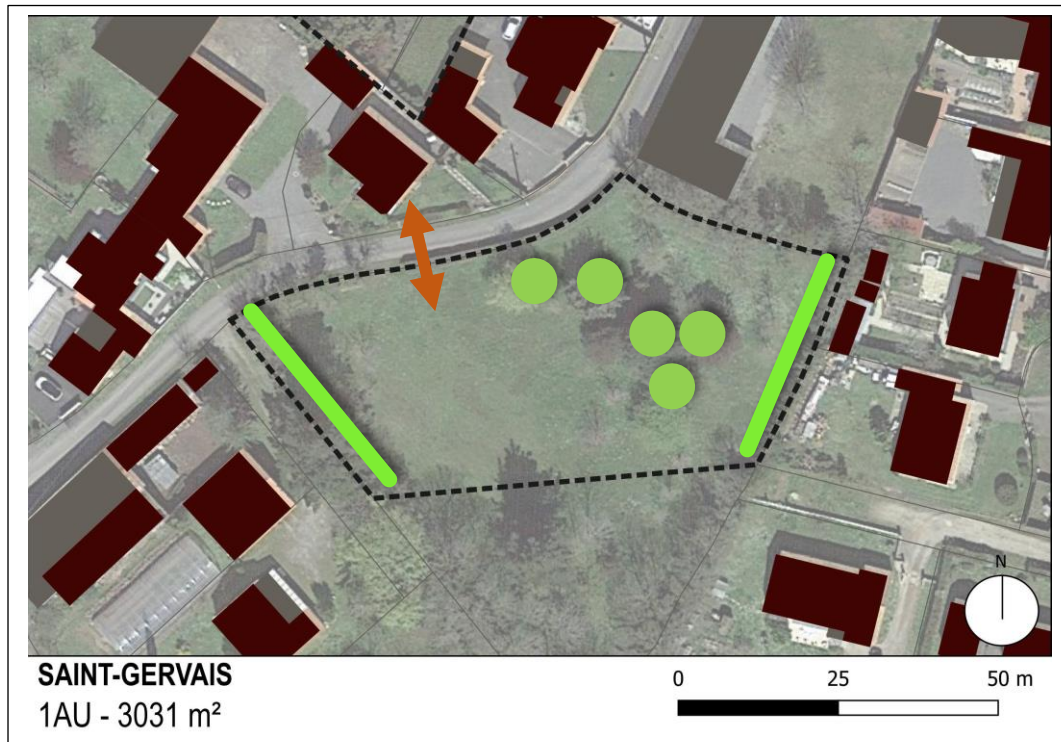


## OAP N°5 : situation actuelle

**Etat des lieux :**

Ce petit site composé de potagers et de jardins d'agrément présente une qualité paysagère importante qu'il conviendra de mettre en valeur.

Il est implanté le long d'une petite route relativement étroite.

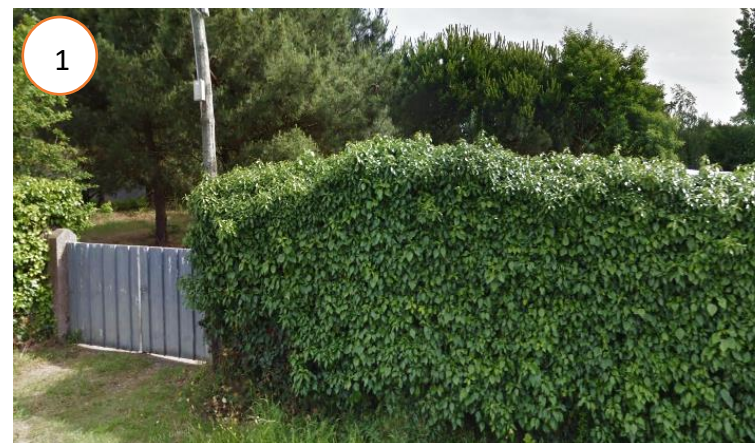
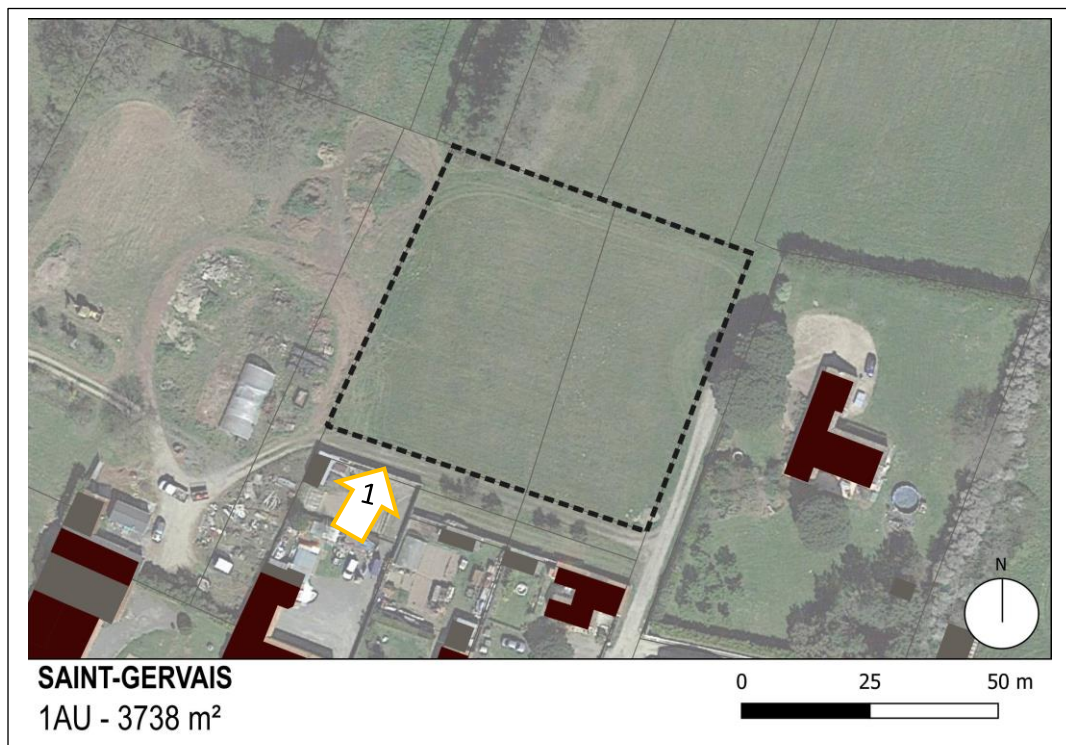
**OAP N°5 : situation projetée****Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

**18 logts/ha****Pas d'exigence  
de logements  
sociaux****Formes  
urbaines :****80 % individuel  
20 % superposé****Echéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Court terme****Orientations :**

Cette opération s'aménagera en respect avec les éléments végétaux en place. Quelques arbres de qualité seront donc conservés, ainsi que les haies en périphérie du site. L'accès s'effectuera par le biais du Chemin de l'Orée des Bois, et l'ouverture vers l'espace végétalisé présent au sud sera marquée.



**OAP N°6 : situation actuelle****Etat des lieux :**

Espace situé en second rang par rapport à la voie principale menant au bourg, ce site est assez peu visible du bourg. Il cohabite avec une urbanisation un peu diffuse qui s'est implantée au coup par coup sans réelle organisation.

La présence végétale est inexistante sur l'emprise de la parcelle.

**OAP N°6 : situation projetée****Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

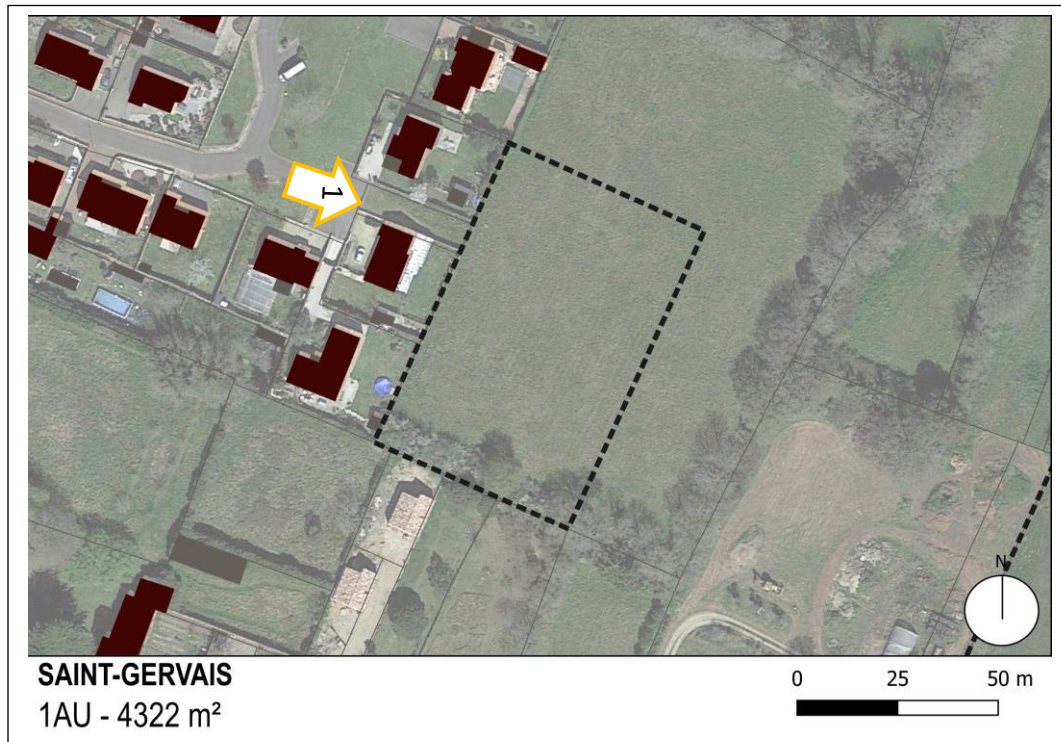
18 logts/ha

Pas d'exigence  
de logements  
sociauxFormes  
urbaines :80 % individuel  
20 % superposéEchéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Long terme**Orientations :**

Cette petite opération se connectera sur un chemin existant qu'il sera nécessaire d'aménager pour accueillir le trafic à venir.

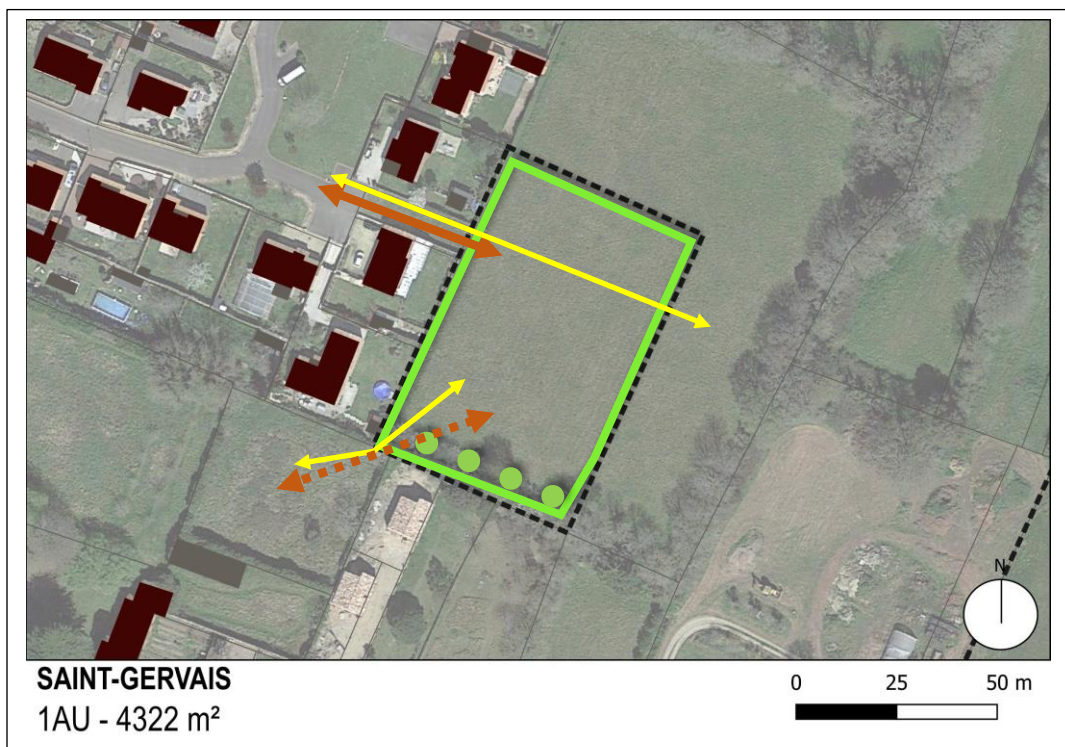
Le pourtour de l'opération sera végétalisé afin de permettre une bonne insertion dans l'environnement paysager et d'assurer la bonne cohabitation avec les riverains déjà en place.



**OAP N°7 : situation actuelle****Etat des lieux :**

Localisée en continuité d'une opération de lotissement existante, le site est également connecté au sud à une dent creuse destinée à s'urbaniser.

Une végétation intéressante est présente notamment au sud de la parcelle.

**OAP N°7 : situation projetée****Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

18 logts/ha

Pas d'exigence  
de logements  
sociauxFormes  
urbaines :80 % individuel  
20 % superposéEchéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Long terme**Orientations :**

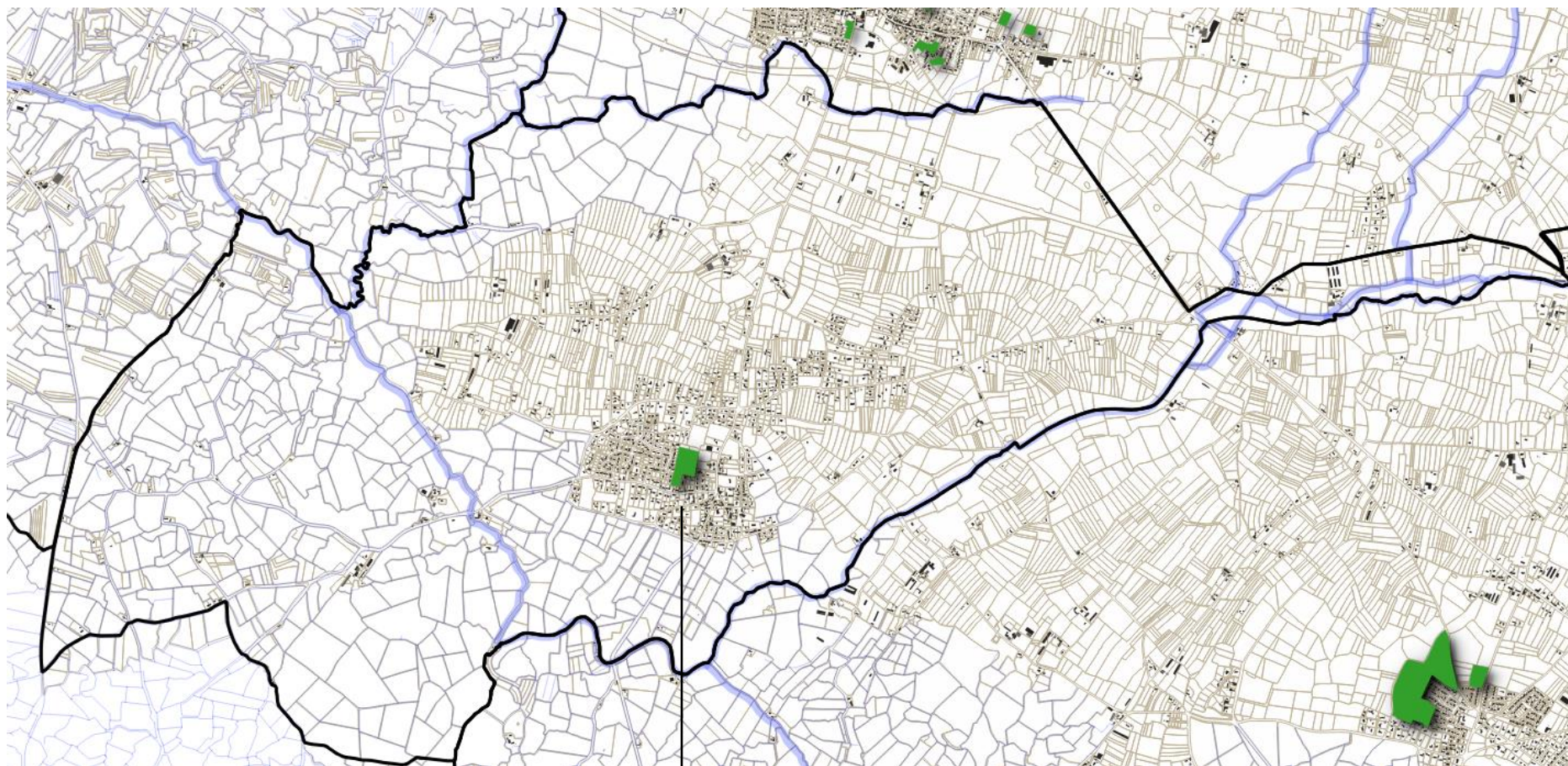
Cette opération se développera en continuité de celle déjà existante à l'ouest. Un accès sera à prévoir à partir du lotissement existant à l'ouest, un bouclage routier pourra être prévu avec l'urbanisation de la future dent creuses au sud-ouest.

Le cadre végétal existant sera conservé et étoffé sur le pourtour du projet.

Diverses liaisons douces seront aménagées en lien avec les espaces adjacents déjà urbanisés ou à venir.



9) Commune de Saint-Urbain



OAP n°1



## OAP N°1 : situation actuelle



**SAINT-URBAIN**  
1AU - 21844 m<sup>2</sup>

0 25 50 m

**Etat des lieux :**

Ce site est localisé dans une dent creuse du centre bourg, à proximité d'une ancienne exploitation agricole. L'unité foncière se compose de parcelles en friche agricole.

Quelques éléments arborés intéressants sont présents au sud de la parcelle. Il est à noter également la présence au nord à l'extérieur du site, d'une zone humide,



**OAP N°1 : situation projetée**

**SAINT-URBAIN**  
1AU - 21844 m<sup>2</sup>

0 25 50 m

**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

18 logts/ha

6 logements  
sociaux

Formes  
urbaines :

80 % individuel  
20 % groupé

**Echéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Court terme**

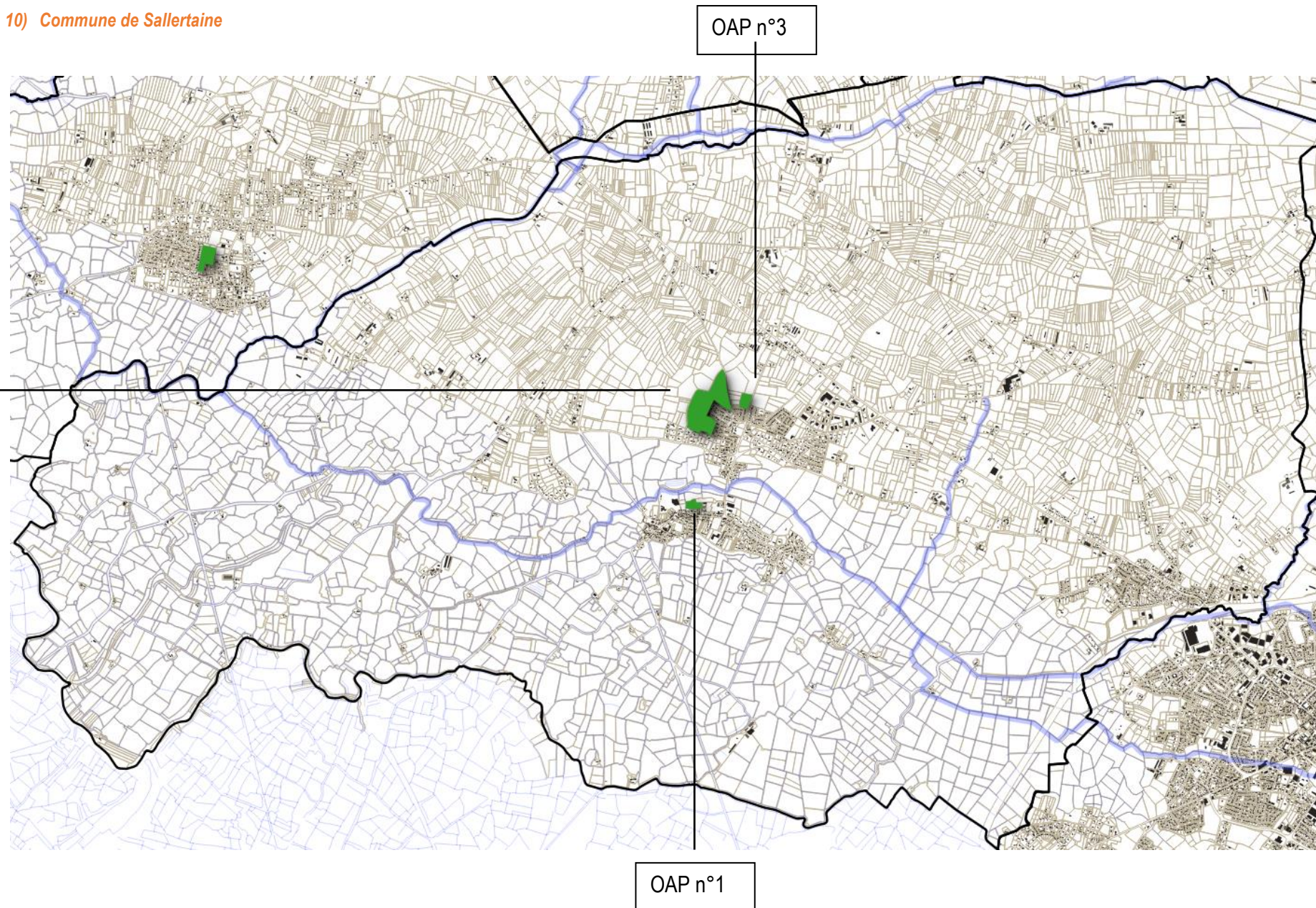
**Orientations :**

La future opération s'intégrera au mieux dans son environnement végétal en conservant au maximum la trame arborée.

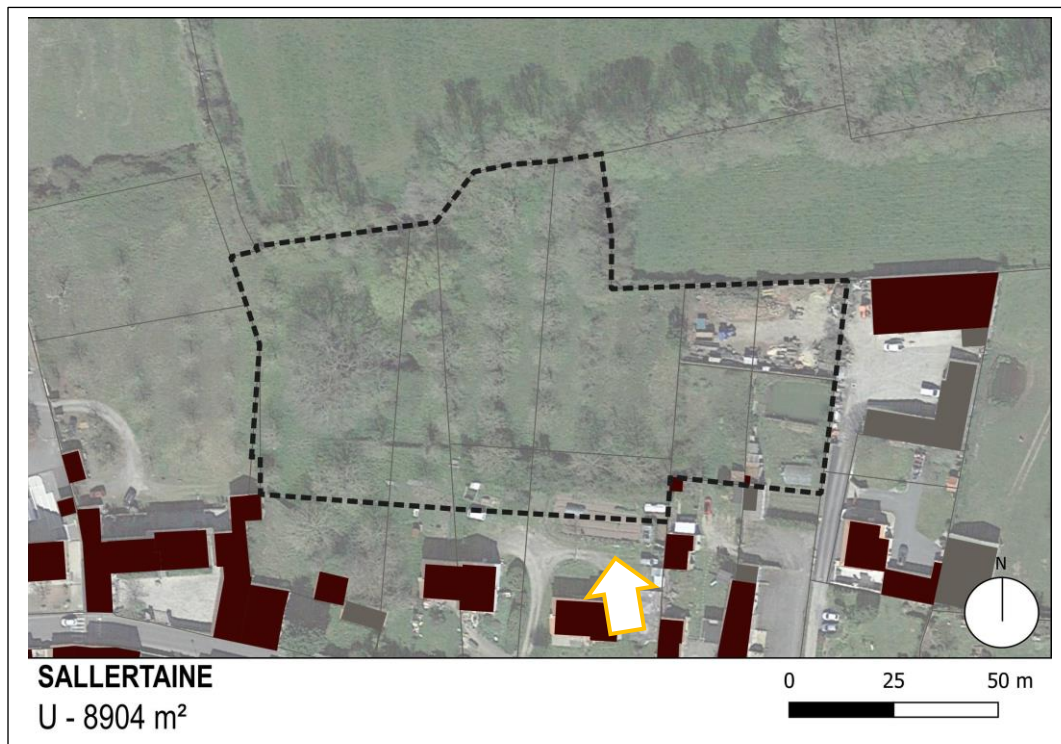
Les accès s'effectueront par le biais de la rue de la Croix de Mission ainsi que par l'opération existante à l'ouest où un espace est réservé pour le passage d'une voie d'accès, la largeur est suffisante (environ 7m) pour qu'elle soit accompagnée d'un espace pour les liaisons douces. Un troisième accès (piéton ou voiture, ou les deux) pourra également être aménagé par le biais de l'opération d'aménagement située à l'est, en espace ayant également été réservé à cet effet.



10) Commune de Sallertaine

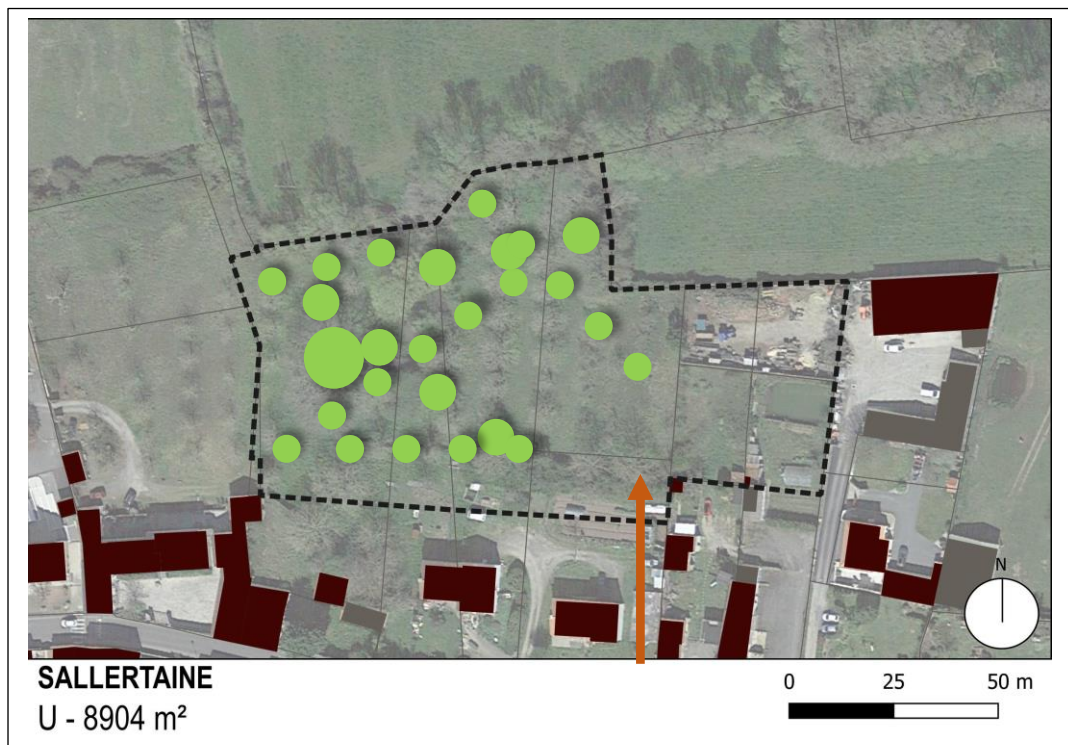




**OAP N°1 : situation actuelle****Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément et de potagers.

De nombreux éléments de végétation peuvent présenter un intérêt paysager spécifique.

**OAP N°1 : situation projetée****Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

18 lgts/ha

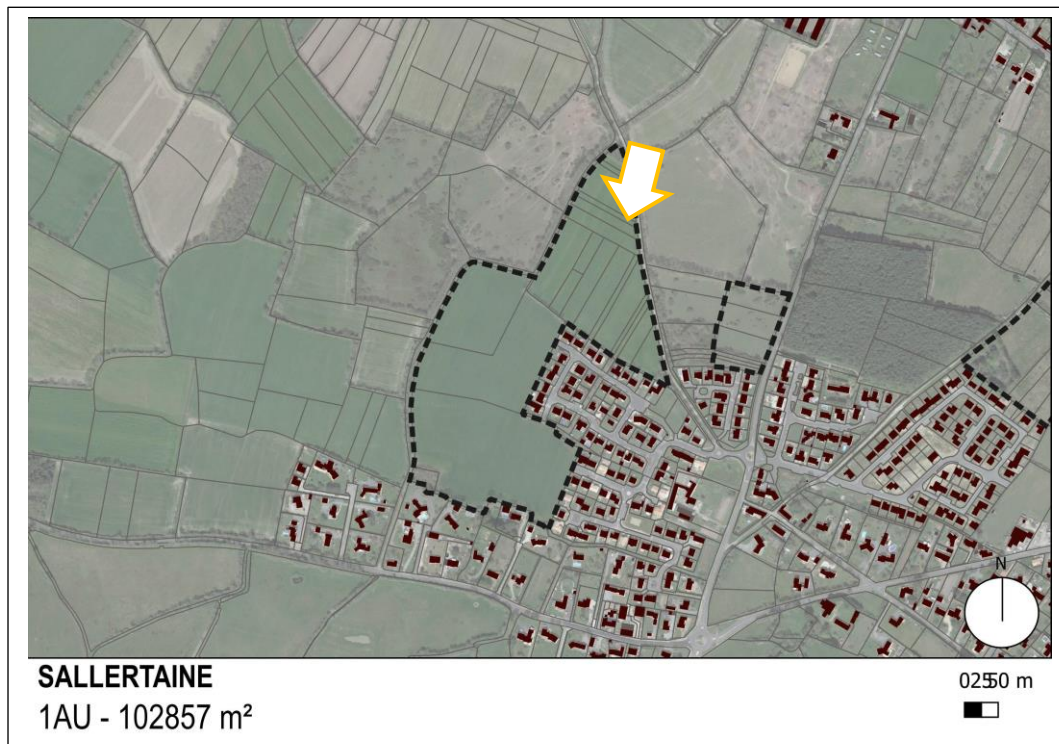
3 logements  
sociauxFormes  
urbaines :  
100 % groupéEchéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Court terme**Orientations :**

Le site accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

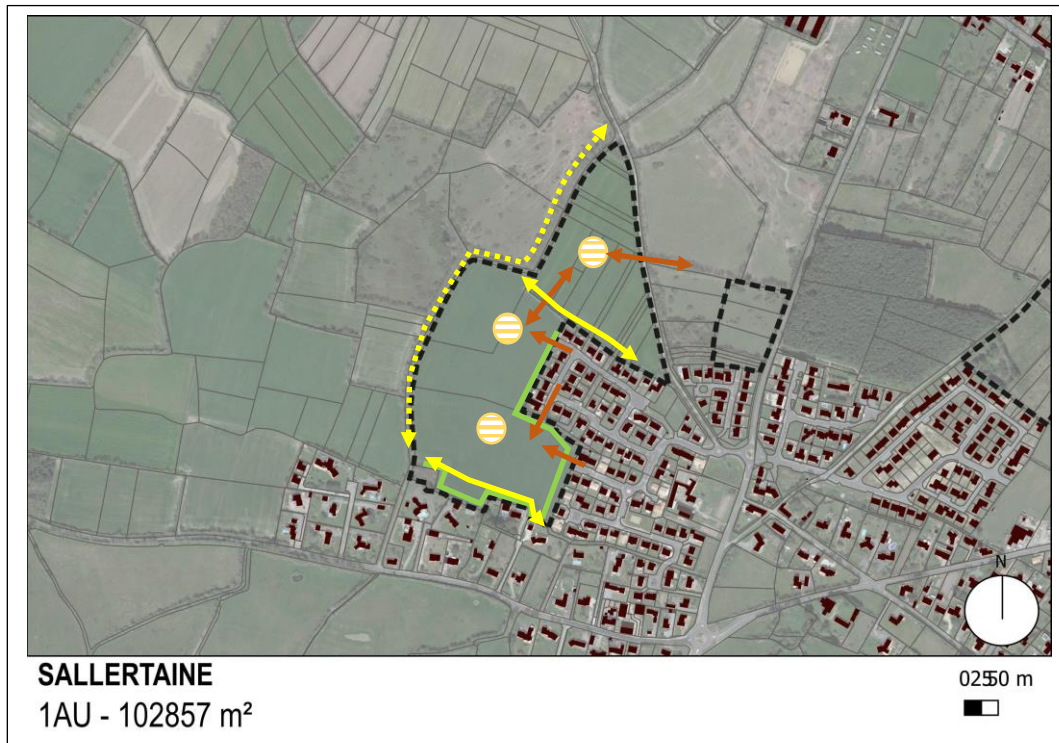
L'accès routier s'effectuera au sud par le biais de la rue de Verdun. La localisation sur le plan est indicative.

La trame végétale en place sera conservée autant que possible (boisements et arbres essentiellement) et de nouveaux sujets seront plantés si nécessaires en bordure de l'opération (haies), elle permettra de gérer certains vis-à-vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.



**OAP N°2 : situation actuelle****Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de terres agricoles cultivées.  
Peu d'éléments de végétation peuvent présenter un intérêt paysager spécifique sur le site.

**OAP N°2 : situation projetée****Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement



Définir un ou deux îlots de quartier, permettant de rompre avec les formes d'habitat adjacentes : favoriser un front urbain dense et plus élevé (R+1) autour d'un espace public.

18 lgts/ha

19 logements sociaux

**Formes urbaines :**

 90 % individuel  
10 % groupé

**Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :  
Court terme**
**Orientations :**

Le site accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

L'accès routier s'effectuera à l'est par le biais des lotissements existants.

La trame végétale en place sera conservée autant que possible (boisements et arbres essentiellement) et de nouveaux sujets seront plantés si nécessaires en bordure de l'opération (haies), elle permettra de gérer certains vis-à-vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.

Deux espaces de convivialité à l'échelle du quartier voire plus, seront aménagés en cœur d'opération.

Des liaisons douces permettront de relier le chemin blanc existant à l'ouest du site.

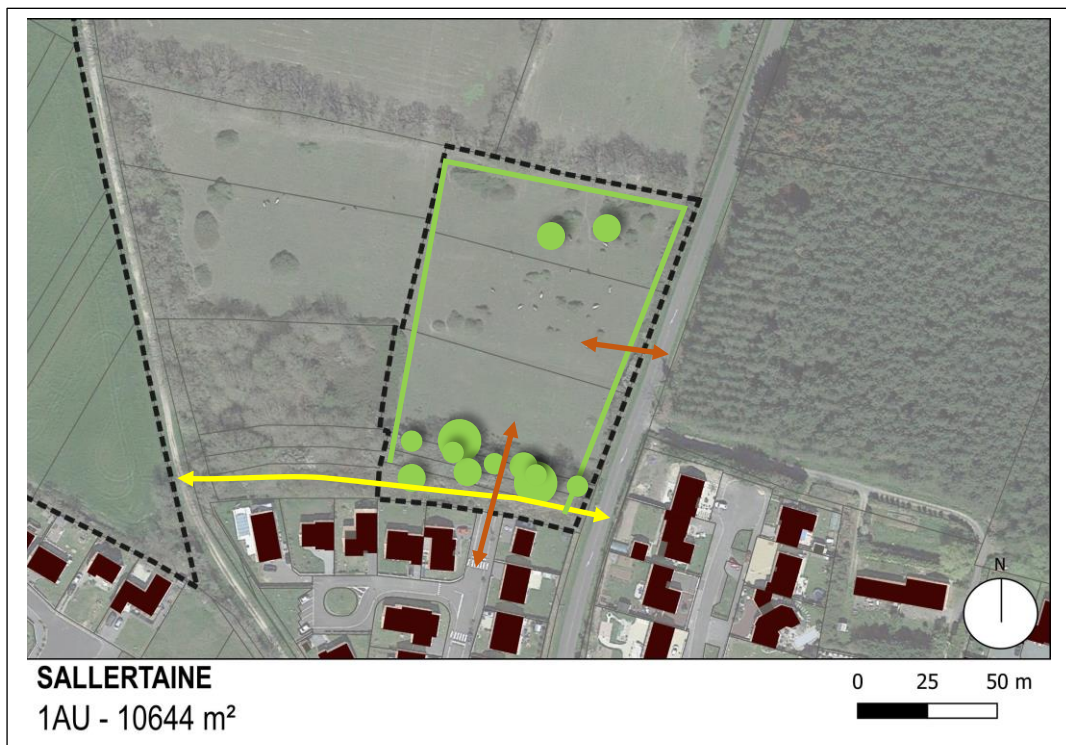


## OAP N°3 : situation actuelle

**Etat des lieux :**

Ce site longe une voie d'entrée de bourg (route des Quatre Moulins) et se situe en continuité d'une opération existante au sud.

Relativement boisé au sud, il présente également quelques arbres dans sa partie nord.

**OAP N°3 : situation projetée****Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

18 lgts/ha

2 logements  
sociauxFormes  
urbaines :90 % individuel  
10 % groupéEchéancier prévisionnel d'ouverture à  
l'urbanisation :  
Moyen terme**Orientations :**

L'aménagement s'effectuera en conservant la végétation en place autant que possible, cet espace plus arboré au sud permettra de créer une transition entre les deux opérations. Elle sera le support d'une liaison douce destinée à plus longue échéance, à rejoindre la rue plus à l'ouest et l'opération qu'elle dessert.

Deux accès seront possibles, le premier à partir de l'opération existante au sud le second à partir de la route des Quatre Moulins sous réserve de l'aménagement d'un carrefour sécurisé qui marquera l'entrée de ville.

Des plantations complémentaires sont attendues sur le pourtour du site afin de veiller à l'intégration paysagère du nouveau quartier.