

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS ATLANTIQUE (17)

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – HABITAT

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat,
prescrite le 16 décembre 2015.



DOSSIER APPROUVE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 19 MAI 2021

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

| | | |
|-----|--|-----|
| 1. | ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES..... | 4 |
| A. | Orientations d'aménagement et de programmation thématique : « LISIÈRES URBAINES » | 4 |
| B. | Orientations d'aménagement et de programmation thématique : « LES ALIGNEMENTS D'ARBRES DANS LE MARAIS MOUILLÉ »..... | 54 |
| C. | Orientations d'aménagement et de programmation thématique : « PATRIMOINE HYDRAULIQUE »..... | 55 |
| D. | Orientations d'aménagement et de programmation thématique : « DENSIFICATION DE L'HABITAT » | 60 |
| 2. | ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES VOCATION PRINCIPALE « HABITAT » | 69 |
| A. | Orientations d'aménagement et de programmation ECRITES communes à tous les secteurs d'OAP sectorielles..... | 69 |
| B. | Orientations d'aménagement et de programmation GRAPHIQUES propres à chaque secteur..... | 78 |
| 1) | Commune d'Andilly..... | 79 |
| 2) | Commune d'Angliers..... | 89 |
| 3) | Commune de Benon | 91 |
| 4) | Commune de Charron..... | 95 |
| 5) | Commune de Courçon | 102 |
| 6) | Commune de Cramchaban..... | 109 |
| 7) | Commune de Ferrières | 114 |
| 8) | Commune du Gué d'Alléré..... | 123 |
| 9) | Commune de La Grève sur Mignon | 132 |
| 10) | Commune de La Laigne | 135 |
| 11) | Commune de La Ronde | 137 |
| 12) | Commune de Longèves..... | 141 |
| 13) | Commune de Marans..... | 142 |
| 14) | Commune de Nuillé d'Aunis | 150 |
| 15) | Commune de Saint Cyr du Doret | 160 |
| 16) | Commune de Saint Jean de Liversay..... | 163 |
| 17) | Commune de Saint Ouen d'Aunis | 174 |
| 18) | Commune de Saint Sauveur d'Aunis..... | 179 |
| 19) | Commune de Taugon | 190 |
| 20) | Commune de Villedoux..... | 193 |

| | | |
|----|--|-----|
| 3. | ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES VOCATION PRINCIPALE « ÉCONOMIE » | 204 |
| A. | Orientations d'aménagement et de programmation ECRITES communes à tous les secteurs | 204 |
| B. | Orientations d'aménagement et de programmation GRAPHIQUES propres à chaque secteur | 208 |
| 1) | Commune d'Andilly..... | 209 |
| 2) | Commune de Ferrières | 212 |
| 3) | Commune du Gué d'Alléré..... | 215 |
| 4) | Commune de Marans..... | 218 |
| 5) | Commune de Saint Sauveur d'Aunis | 223 |
| 6) | Commune de Villedoux..... | 226 |
| 4. | ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES VOCATION PRINCIPALE « EQUIPEMENT »..... | 229 |
| A. | Orientations d'aménagement et de programmation ECRITES communes à tous les secteurs | 229 |
| B. | Orientations d'aménagement et de programmation GRAPHIQUES propres à chaque secteur..... | 230 |
| 1) | Commune d'Andilly..... | 231 |
| 2) | Commune de Marans..... | 237 |
| 3) | Commune de Saint Jean de Liversay..... | 243 |
| 4) | Commune de Saint Ouen d'Aunis | 246 |
| 5. | ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES VOCATION PRINCIPALE « DÉPLACEMENT »..... | 249 |
| 1) | Commune de Marans..... | 249 |

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.

1/ 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 objectif de définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires à la réalisation du projet intercommunal en matière d'environnement, de continuités écologiques, de paysages, d'entrée de ville, de patrimoine, d'habitat, de déplacements....

Elles sont au nombre de quatre :

- OAP « Lisières urbaines »
- OAP « Les alignements d'arbres dans le marais mouillé »
- OAP « Patrimoine hydraulique »
- OAP « Densification de l'habitat »

2/ 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 que des zones U.

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.

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, les travaux et opérations soumis à autorisation du 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.

1. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

A. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE : « LISIÈRES URBAINES »

A- Définition

La lisière urbaine correspond à l'espace qui permet à une entité urbaine de s'intégrer dans son paysage environnant. Cet espace est composé des limites de l'urbanisation à un instant T et des espaces naturels et/ou agricoles qui l'entourent.

La lisière urbaine concerne tout type d'urbanisation : habitations, fermes, zones d'activités, équipements publics.

C'est l'image du bourg, du village qui est donnée à voir depuis l'extérieur des enveloppes urbaines.

Cette lisière peut être relativement pérenne, voire définitive, du fait de contraintes qui limitent l'urbanisation (axes structurants, milieux d'intérêt écologique, zone inondable...). Elle est parfois aussi temporaire, en constante évolution. Mais elle peut également être « préméditée », pensée en amont.

B- Constats/enjeux

Si certaines lisières urbaines présentent des qualités évidentes grâce à un contexte paysager et environnemental favorable (présence de haies, de cheminements doux et/ou de voies d'eau, perception de patrimoine bâti...), d'autres révèlent des problématiques d'insertion plus complexes à cause d'une absence de végétation ou encore de clôtures faites de matériaux la dégradant (mur non enduit, bâche plastique, grillage coloré...).

La perception de l'entité urbaine (existante ou projetée) depuis l'espace agro-naturel est alors variable et sujette à amélioration.

La qualité paysagère des lisières urbaines doit être maintenue voire améliorée. Via ces lisières c'est l'image du territoire qui est en jeu, tout comme le cadre de vie des habitants (mise en valeur du paysage, déplacements doux, confort climatique...). Ainsi, il s'agit de valoriser les points d'entrées des villes et villages du territoire.

C- Objectifs

Dans le cadre de cette OAP thématique, les lisières urbaines sont cartographiées autour de l'ensemble des zones U et AU, comprenant les bourgs, les villages et les zones d'activités « isolées ». Cela permettra de garantir et de développer l'intégration paysagère des entités urbaines en portant les efforts sur une surface déterminée.

D- Comment est cartographiée cette lisière ?

Chaque lisière cartographiée n'est pas le fruit du hasard. Chacune a été dessinée en fonction de plusieurs critères, dont l'importance sera variable selon les situations. Chaque lisière est donc unique. Ci-dessous est présenté un exemple de détermination de lisière pour mieux comprendre les enjeux qui en découlent. Les cartographies (étapes 1 à 7) n'ont pas de valeur réglementaire. Elles illustrent la démarche pour déterminer les lisières. L'étape 8 est opposable aux autorisations du droit des sols.



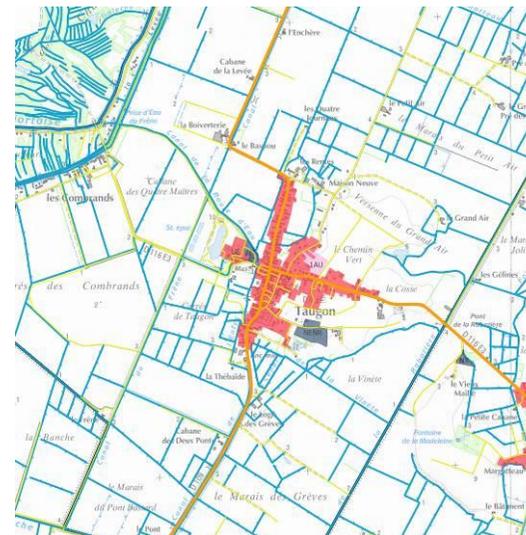
Etape 1
Le travail se base sur les zones urbaines (U et AU) déterminées par le travail de zonage réalisé en amont.



Etape 2
A cela s'ajoute le paysage agro-naturel constitué des zones A et N, ces dernières ayant la richesse environnementale la plus importante.



Etape 3
Sont pris en compte les routes et les chemins ainsi que le réseau hydrographique.



Etape 4
Les vues sur le bourg depuis ces voies sont analysées : le bourg est-il visible de loin ou très peu perceptible ? Le relief est ici pris en compte.



Etape 5

La végétation existante est reportée pour comprendre les perceptions visuelles actuelles. Souvent en lien avec le découpage parcellaire, la densité de la végétation jouera sur l'épaisseur de la frange.



Etape 6

La zone de contact est un espace fin mais important : elle est à cheval entre les zones urbaines ou à urbaniser, et les zones agro-naturelles. De nombreux enjeux se jouent sur cette bande étroite.



Etape 7

La tâche bleue correspond à la lisière urbaine, c'est-à-dire l'espace dans lequel toutes les attentions doivent être portées pour garantir une lisière urbaine de qualité.



Etape 8

Cette représentation graphique montre uniquement la lisière urbaine, sur fond de photographie aérienne et de cadastre.

L'ensemble des cartographies représentant les lisières urbaines des bourgs, des villages et des zones d'activités « isolées » sont présentes en annexe de ce chapitre sur cette OAP Lisières Urbaines.

E- Les prescriptions selon les différentes composantes influant sur la qualité des lisières urbaines

- La végétation : préservation, entretien et développement de la trame de haies au sein des lisières

Au sein des lisières urbaines, les haies d'essences indigènes/locales sont à préserver. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, de sécurité, de besoins techniques justifiés ou dans le cadre de la mise en valeur d'un cône de vue d'intérêt patrimonial reconnu.

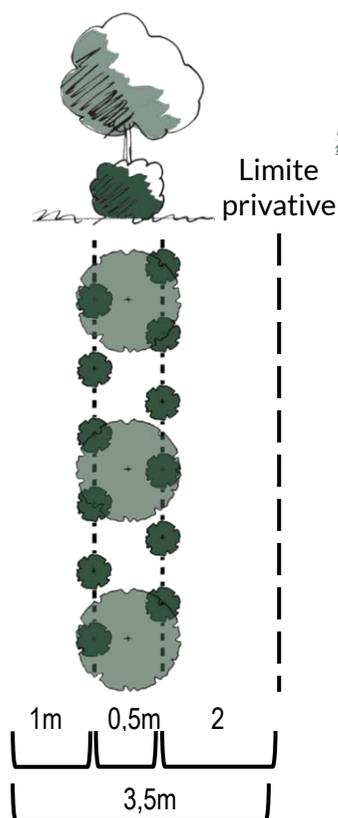
Néanmoins, toute haie abattue doit être remplacée par une haie d'essences locales adaptée au contexte paysager (plaine, marais doux ou littoral, cf. palettes présentes ci-après), d'un linéaire au moins équivalent, d'une forme identique (cf. principes de plantation) et dans un rayon de moins de 1km. Pour des intérêts paysagers et environnementaux, les essences sont à mélanger de façon aléatoire.

Le renouvellement de la végétation est obligatoire si la pérennité de la haie est en jeu.

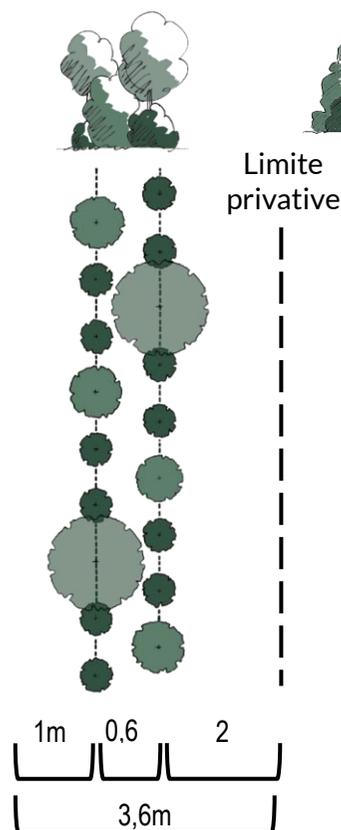
Les principes de plantation selon les formes de haies

Lors de la plantation de nouvelles haies, il est important de respecter certaines largeurs : largeur entre deux lignes de plantation permettant ainsi une bonne épaisseur végétale, largeur entre la plantation des arbres et la limite privative et largeur d'entretien de chaque côté des lignes de plantation.

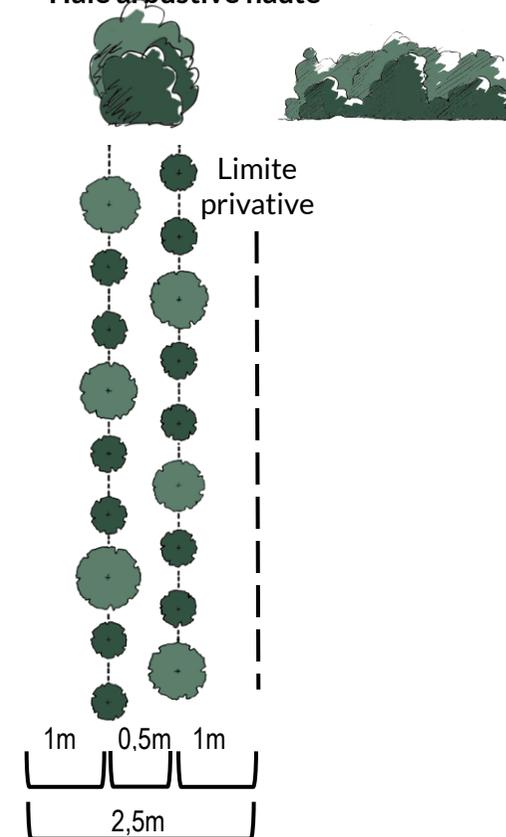
Haie basse avec arbres



Haie multistratée



Haie arbustive haute



Les palettes végétales
Espèces locales préconisées selon le milieu (liste non exhaustive)

| Arbres - >20m | Substrat préférentiel | Plaine | Marais doux | Littoral |
|--|-----------------------|--------|-------------|----------|
| Chêne pédonculé – <i>Quercus robur</i> (PNR) (R) (A) (Mar) | | X | X | |
| Chêne sessile – <i>Quercus petraea</i> (R) (A) (Mar) | | X | | |
| Frêne commun – <i>Fraxinus excelsior</i> (M) (R) (A) | | X | X | |
| Merisier – <i>Prunus avium</i> | | X | X | |
| Peuplier grisard – <i>Populus canescens</i> (R) | | | X | |
| Peuplier noir – <i>Populus nigra 'italica'</i> (PNR) (R) | | X | | |
| Peuplier tremble – <i>Populus tremula</i> (R) | | | X | |
| Saule blanc - <i>Salix alba</i> (PNR) (A) | | | X | |
| Arbres – 15 à 20m | | | | |
| Aulne glutineux – <i>Alnus glutinosa</i> (A) | | | X | |
| Charme – <i>Carpinus betulus</i> (PNR) (A) (Mar) | | X | | |
| Peuplier blanc – <i>Populus alba</i> (R) | | X | X | |
| Pin parasol – <i>Pinus pinea</i> (R) (P) | | | | X |
| Tilleul à grandes feuilles – <i>Tilia platyphyllos</i> (R) (A) | | X | | |
| Tilleul à petites feuilles – <i>Tilia cordata</i> (R) (A) | | X | | |
| Arbres – 10 à 15m | | | | |
| Alisier torminal – <i>Sorbus torminalis</i> (M) | | X | | |
| Chêne pubescent - <i>Quercus pubescens</i> (R) (A) (Mar) | Calcaire | X | | |
| Chêne vert – <i>Quercus ilex</i> (R) (A) (P) | Calcaire | X | | X |
| Cormier – <i>Sorbus domestica</i> (M) | Calcaire | X | | |
| Erbable champêtre – <i>Acer campestre</i> (PNR) (A) | | X | | |
| Erbable de Montpellier – <i>Acer monspessulanum</i> (A) | Calcaire | X | | |
| Noyer commun – <i>Juglans regia</i> | | X | | |
| Orme champêtre - <i>Ulmus minor</i> ® 'Nanguen' (PNR) | | X | X | |
| Poirier commun - <i>Pyrus pyraister</i> (M) | | | X | |
| Saule cendré – <i>Salix cinerea</i> (A) | | | X | |
| Saule roux-cendré – <i>Salix atrocinerea</i> (A) | | | X | |

(PNR): Face à l'incertitude de la chalarose du frêne, le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin a lancé un appel à projet pour la plantation de sujets arborés de 6 essences dans le but de les conduire en têtard et de garantir la pérennité de ce motif paysager caractéristique du territoire. Ces six autres essences ont été choisies en fonction de leur capacité à être conduites en têtard, de leur adéquation aux conditions locales, et de l'absence de risque lié à d'autres maladies.

(R) : racine

Espèces à fort système racinaire superficiel et/ou à systèmes racinaires puissants = à éviter de planter à proximité des revêtements (risque de soulèvement), des réseaux souterrains (risque de dommages) et des fondations (risque de fissures).

(A) : allergie

Espèces à potentiel allergisant moyen à fort, à utiliser avec parcimonie dans les espaces urbanisés (ne pas utiliser de façon monospécifique mais plutôt en mélange avec d'autres espèces pour diminuer la concentration de pollens d'une même espèce dans l'air).

(M) : maladie

Cf. page suivante

(Mar) : marcescent

Se dit d'une espèce qui garde ses feuilles sèches et mortes sur ses branches durant le repos végétatif, c'est-à-dire bien souvent l'hiver.

(P) : persistant

Se dit d'une espèce qui conserve ses feuilles vertes toute l'année.

| Arbres - <10m | Substrat préférentiel | Plaine | Marais doux | Littoral |
|---|-----------------------|--------|-------------|----------|
| Amandier – <i>Prunus dulcis</i> | | X | | |
| Cognassier – <i>Cydonia oblonga</i> (M) | | X | | |
| Figuier – <i>Ficus carica</i> (A) | | X | | X |
| Pommier sauvage – <i>Malus sylvestris</i> (M) | | X | X | |
| Prunier commun – <i>Prunus domestica</i> | | X | | |
| Saule marsault - <i>Salix caprea</i> (A) | | X | | |
| Saule osier – <i>Salix viminalis</i> (A) | | X | X | |
| Tamaris de France – <i>Tamarix gallica</i> | | | X | X |
| Arbustes | | | | |
| Ajonc d'Europe – <i>Ulex europaeus</i> (P) | Acide | X | | |
| Arbousier – <i>Arbutus unedo</i> (P) | | | | X |
| Aubépine – <i>Crataegus monogyna</i> (M) | | X | X | |
| Bois de Sainte-Lucie – <i>Prunus mahaleb</i> | Calcaire | X | | |
| Bourdaïne – <i>Frangula alnus</i> | Acide | X | X | |
| Camérisier à balai - <i>Lonicera xylosteum</i> | | | | |
| Cornouiller mâle – <i>Cornus mas</i> | | X | X | |
| Cornouiller sanguin – <i>Cornus sanguinea</i> | | X | X | X |
| Daphné lauréole - <i>Daphne laureola</i> (P) | Calcaire | X | | |
| Eglantier – <i>Rosa canina</i> | | X | | |
| Filaire – <i>Phyllirea latifolia var. media</i> (P) | | X | X | X |
| Fragon – <i>Ruscus aculeatus</i> (P) | | X | X | |
| Fusain d'Europe – <i>Euonymus europaeus</i> | | X | X | X |
| Houx - <i>Ilex aquifolium</i> (P) | Acide | X | | |
| Lilas commun - <i>Syringa vulgaris</i> | | X | | |
| Néflier – <i>Mespilus germanica</i> (M) | | X | | |
| Nerprun alaterne – <i>Rhamnus alaternus</i> (P) | | X | | X |
| Nerprun purgatif – <i>Rhamnus cathartica</i> | | X | | |
| Noisetier – <i>Corylus avellana</i> (A) | | X | | |
| Rosier des champs – <i>Rosa arvensis et spp.</i> | | X | | |

M : maladie

Le frêne est une essence végétale caractéristique du marais poitevin. Depuis quelques années, la maladie de la charlarose causée par un champignon atteint cette essence et notamment les jeunes plants. Devant l'incertitude sur le développement futur de la maladie, les plantations de frêne devront être limitées. Ainsi, les boisements, haies et alignements uniquement composés de frênes seront proscrits.

Le feu bactérien est une maladie bactérienne qui affecte les Rosacées, famille dont font partie de nombreuses essences dont les pommiers et poiriers. Pouvant entraîner jusqu'à la mort du sujet affecté, sa surveillance est très importante et sa lutte obligatoire (arrêté du 31 juillet 2000). Lorsqu'un foyer est décelé, une déclaration obligatoire de ce foyer doit être réalisée auprès du Service Régional de l'Alimentation (SRAI). A ce jour, l'aubépine est la principale touchée dans le secteur. Néanmoins, cela pourrait évoluer dans les années à venir.

A : allergie

Espèces à potentiel allergisant moyen à fort, à utiliser avec parcimonie dans les espaces urbanisés (ne pas utiliser de façon monospécifique mais plutôt en mélange avec d'autres espèces pour diminuer la concentration de pollens d'une même espèce dans l'air).

(P) : persistant

Se dit d'une espèce qui conserve ses feuilles vertes toute l'année.

(P-) : semi-persistant

Se dit d'une espèce qui garde une partie de son feuillage toute l'année.

| | | | | |
|---|----------|---|---|---|
| Prunellier - <i>Prunus spinosa</i> | | X | X | X |
| Sureau noir - <i>Sambucus nigra</i> | | X | X | |
| Troène commun - <i>Ligustrum vulgare</i> (A) (P-) | | X | X | X |
| Viorne lantane - <i>Viburnum lantana</i> | Calcaire | X | X | |
| Viorne obier - <i>Viburnum opulus</i> | | X | X | |

Espèces interdites pour leur caractère invasif

Certaines plantes, parfois couramment utilisées, présentent le risque dans certaines conditions de devenir envahissantes avec des impacts négatifs sur la biodiversité locale et/ou le fonctionnement des écosystèmes.

Ci-dessous sont listées les principales essences arborées, arbustives et herbacées invasives à ne pas planter sur le territoire :

| Espèces invasives « avérées » | Espèces invasives « à surveiller » |
|---|---|
| Arbres | Arbres |
| Ailanthé, Faux-vernis du Japon - <i>Ailanthus altissima</i> Erable negundo - <i>Acer negundo</i> Robinier faux-acacia - <i>Robinia pseudoacacia</i> | Erable plane - <i>Acer platanoides</i> Érable sycomore - <i>Acer pseudoplatanus</i> Mimosa argenté - <i>Acacia dealbata</i> Ptérocarier à feuilles de frêne - <i>Pterocarya fraxinifolia</i> |
| Arbustes | Arbustes |
| Séneçon en arbre - <i>Baccharis halimifolia</i> | Arbres |
| Herbacées | Arbre à papillon - <i>Buddleja davidii</i> Cerisier tardif, Cerisier noir - <i>Prunus serotina</i> Cotoneasters - <i>Cotoneaster spp.</i> Faux indigo - <i>Amorpha fruticosa</i> Laurier-cerise - <i>Prunus laurocerasus</i> Mahonia à feuilles de houx - <i>Berberis aquifolium</i> Olivier de Bohême - <i>Elaeagnus angustifolia</i> Rhododendron de la mer Noire - <i>Rhododendron ponticum</i> Spartier à tiges de jonc - <i>Spartium junceum</i> Sumac hérissé - <i>Rhus typhina</i> Symphorine blanche - <i>Symphoricarpos albus</i> Viorne tin - <i>Viburnum tinus</i> |
| Espèces invasives « potentielles » | Herbacées |
| Arbres | Balsamine à petites fleurs - <i>Impatiens parviflora</i> Balsamine de Balfour - <i>Impatiens balfouri</i> Balsamine du Cap - <i>Impatiens capensis</i> Canne de Provence - <i>Arundo donax</i> Griffe de sorcière - <i>Carpobrotus acinaciformis</i> Griffe de sorcière - <i>Carpobrotus edulis</i> Hémérocalle fauve - <i>Hemerocallis fulva</i> Morelle laciniée - <i>Solanum laciniatum</i> Onagre à sépales rouges - <i>Oenothera glazioviana</i> Onagre bisannuelle - <i>Oenothera biennis</i> Panic capillaire - <i>Panicum capillare</i> Panic des rizières - <i>Panicum dichotomiflorum</i> Raisin d'Amérique - <i>Phytolacca americana</i> |
| Chêne rouge - <i>Quercus rubra</i> | |
| Arbustes | |
| Laurier sauce - <i>Laurus nobilis</i> Lyciet commun - <i>Lycium barbarum</i> Yucca - <i>Yucca gloriosa</i> | |
| Herbacées | |
| Bambous - Bambusoideae (incl. <i>Phyllostachys</i> , <i>Pseudosasa</i> , <i>Sasa</i> , <i>Arundinaria</i> , <i>Semiarundinaria</i>) Brome cathartique - <i>Bromus catharticus</i> | |

Plantations interdites au sein des lisières urbaines et partout en limite de l'espace public pour leur caractère exogène ne s'intégrant pas au paysage local

- les haies persistantes mono-spécifiques (= d'une seule espèce) constituées de conifères (thuya, chamaecyparis, cyprès de Leyland, etc.),
- les haies persistantes mono-spécifiques composées d'espèces horticoles persistantes (photinias, lauriers palmes, chalef de Ebbing, bambous, etc.).

Ces 2 types de haies mono-spécifiques ne s'intègrent pas au paysage local, et peuvent faire l'effet d'un « mur végétal ». De plus, elles sont très peu attractives pour la faune et sont donc d'un très faible intérêt environnemental, et ce surtout en comparaison de haies d'essences locales mélangées de façon aléatoire.

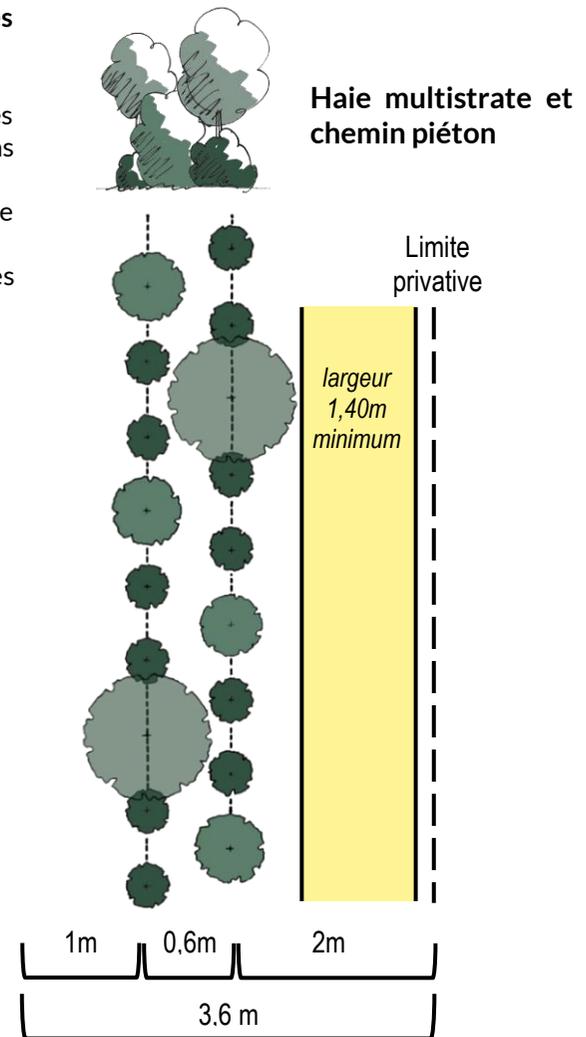
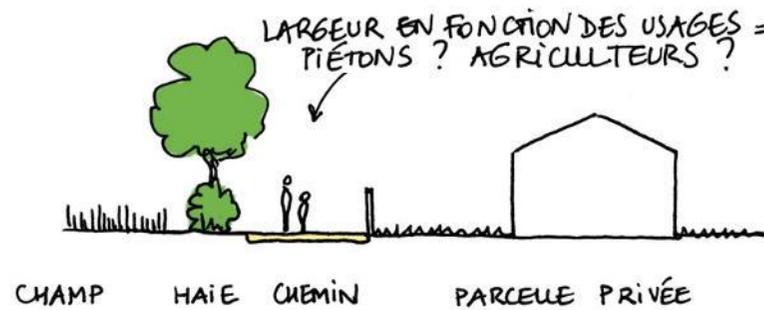
Afin d'obtenir un certain effet brise-vue tout en utilisant des essences locales, il est possible de choisir des espèces au feuillage persistant, semi-persistant ou marcescent (cf. tableau précédent).

- Les cheminements doux : maintien voire développement des cheminements doux au sein des lisières urbaines

Afin de garantir un cadre de vie agréable pour les habitants, les cheminements doux existants au sein des lisières urbaines doivent être préservés. Il est particulièrement important, sur le terrain d'assiette du projet de ne pas créer d'impasse, de garantir la continuité des cheminements doux et dans l'idéal de les développer.

Les nouveaux chemins créés doivent s'intégrer au paysage local grâce à un aspect naturel et à leur caractère perméable.

Comme les schémas ci-contre le montrent, les cheminements doux peuvent s'insérer entre les limites séparatives et les haies. Ces cheminements s'implanteront ainsi dans la bande d'entretien de la haie.



- **Le réseau hydrographique : valorisation des traversées de voies d'eau présentes dans ces lisières**

Les voies d'eau, qu'il s'agisse de rivières ou de ruisseaux mais aussi de canaux, peuvent constituer les limites de l'urbanisation. Elles peuvent aussi être traversées par des routes et chemins et notamment à proximité des entrées de ville, les marquant alors de leur empreinte. L'ensemble de ces voies d'eau sont fréquemment ponctuées d'ouvrages hydrauliques mais aussi de divers ponts et passerelles. En tant qu'éléments constitutifs et emblématiques du marais poitevin, ces voies d'eau méritent d'être valorisées et d'autant plus au niveau des lisières urbaines et des entrées de ville.

Pour cela, il faudra sur le terrain d'assiette du projet :

- Préserver le caractère naturel (boisé, arbustif ou enherbé) des ripisylves et de leur végétation associée, tout en permettant l'entretien des voies d'eau. Cela permet par ailleurs d'assurer l'intégration paysagère du bâti,
- Utiliser des matériaux de qualité et des couleurs neutres (revêtements des sols, garde-corps, rénovation des ouvrages hydrauliques...), lors des travaux sur les ouvrages hydrauliques, des ponts et passerelles.

Nb : les schémas et croquis présents dans cette OAP Lisières Urbaines ne sont pas opposables aux autorisations du droit des sols mais constituent des préconisations pour permettre une bonne insertion paysagère.

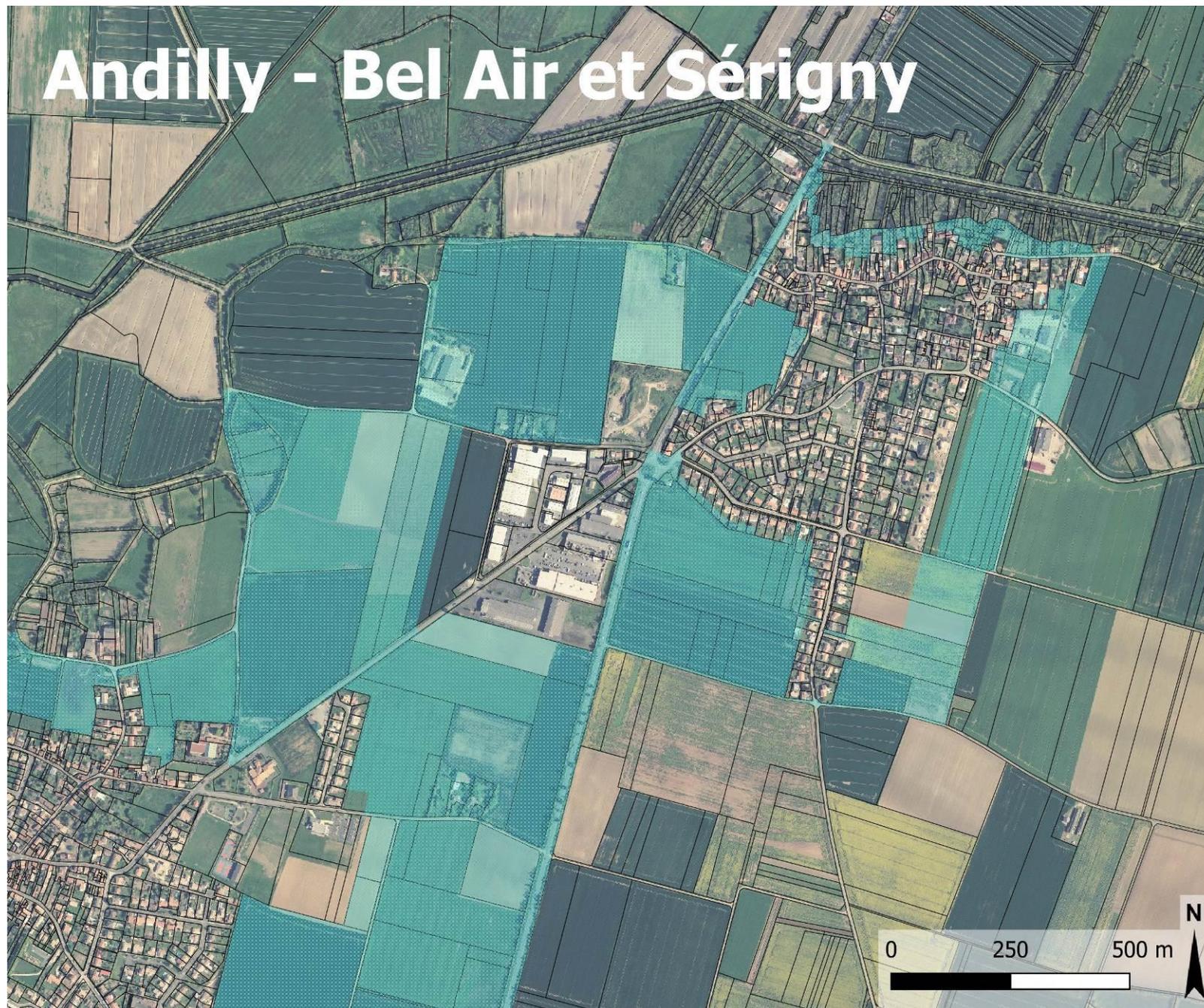
ANNEXE : CARTOGRAPHIES DE
REPÉRAGE DES LISIÈRES URBAINES

ANDILLY



ANDILLY

Andilly - Bel Air et Sérigny

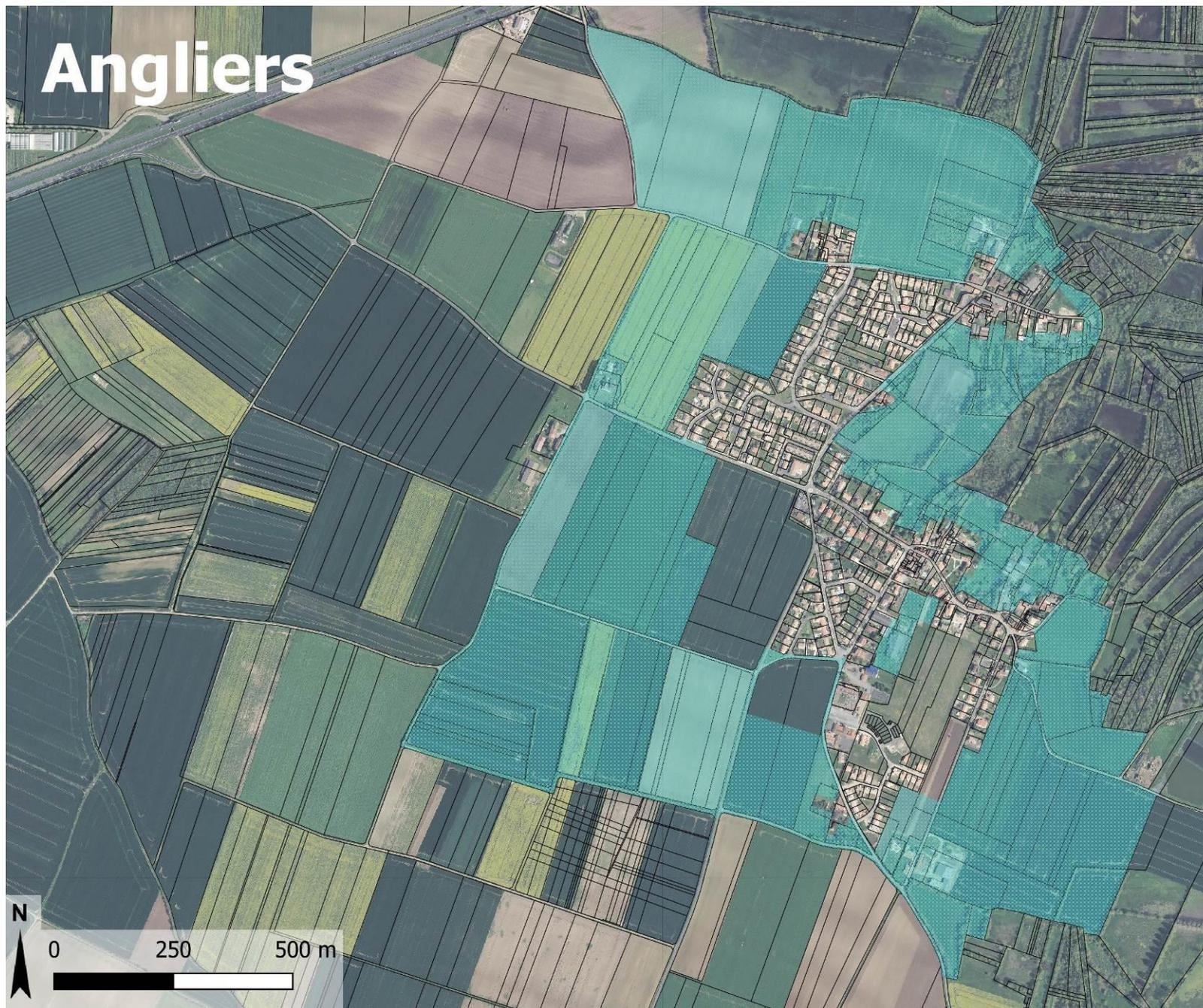


ANDILLY

Andilly - déchetterie



ANGLIERS



ANGLIERS



Angliers - Les Loges, la Gilles Bergère et la Bertandière

ANGLIERS - NUAILLÉ-D'AUNIS

Angliers - Nuaillé-d'Aunis - Le Bot



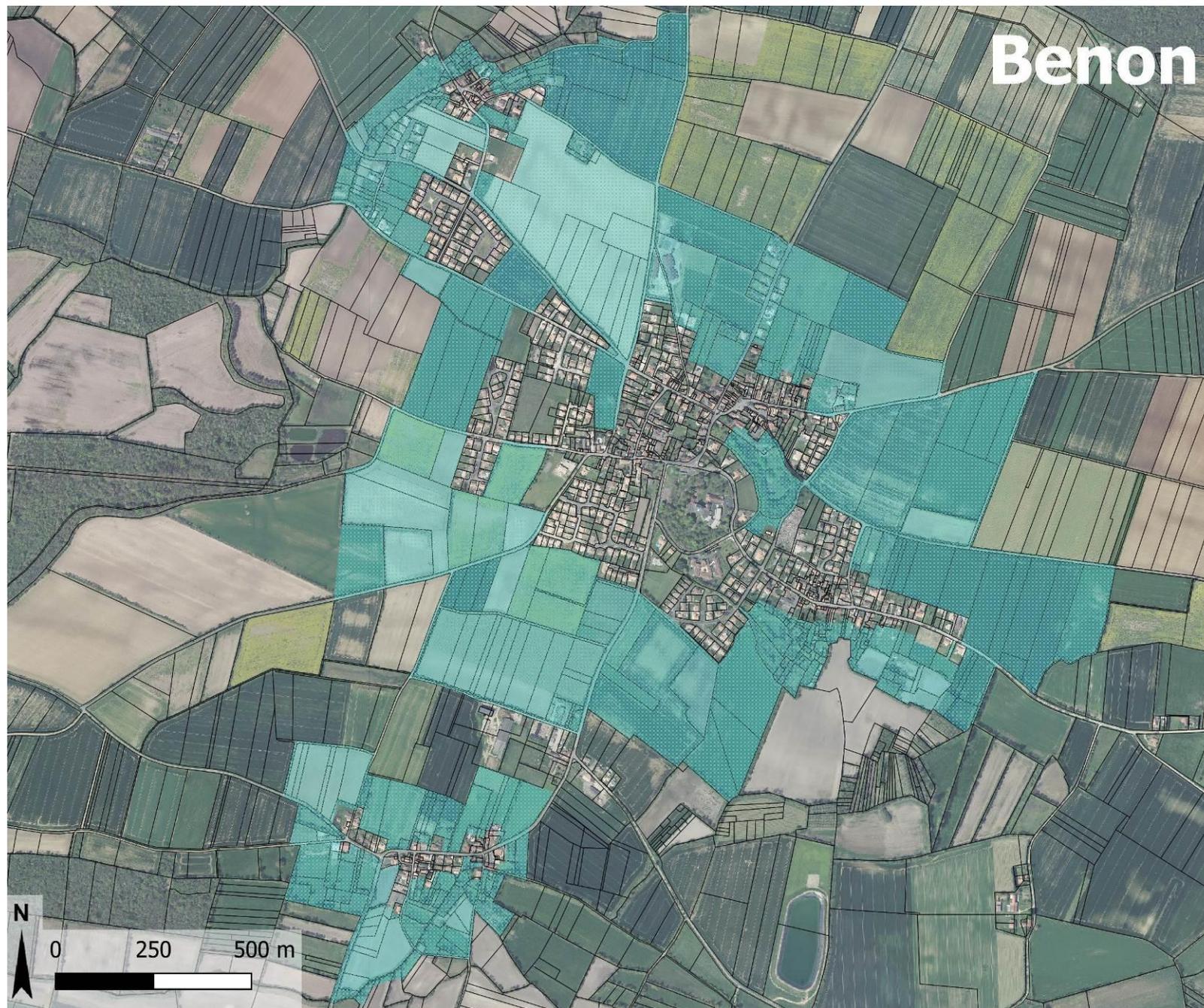
N

0

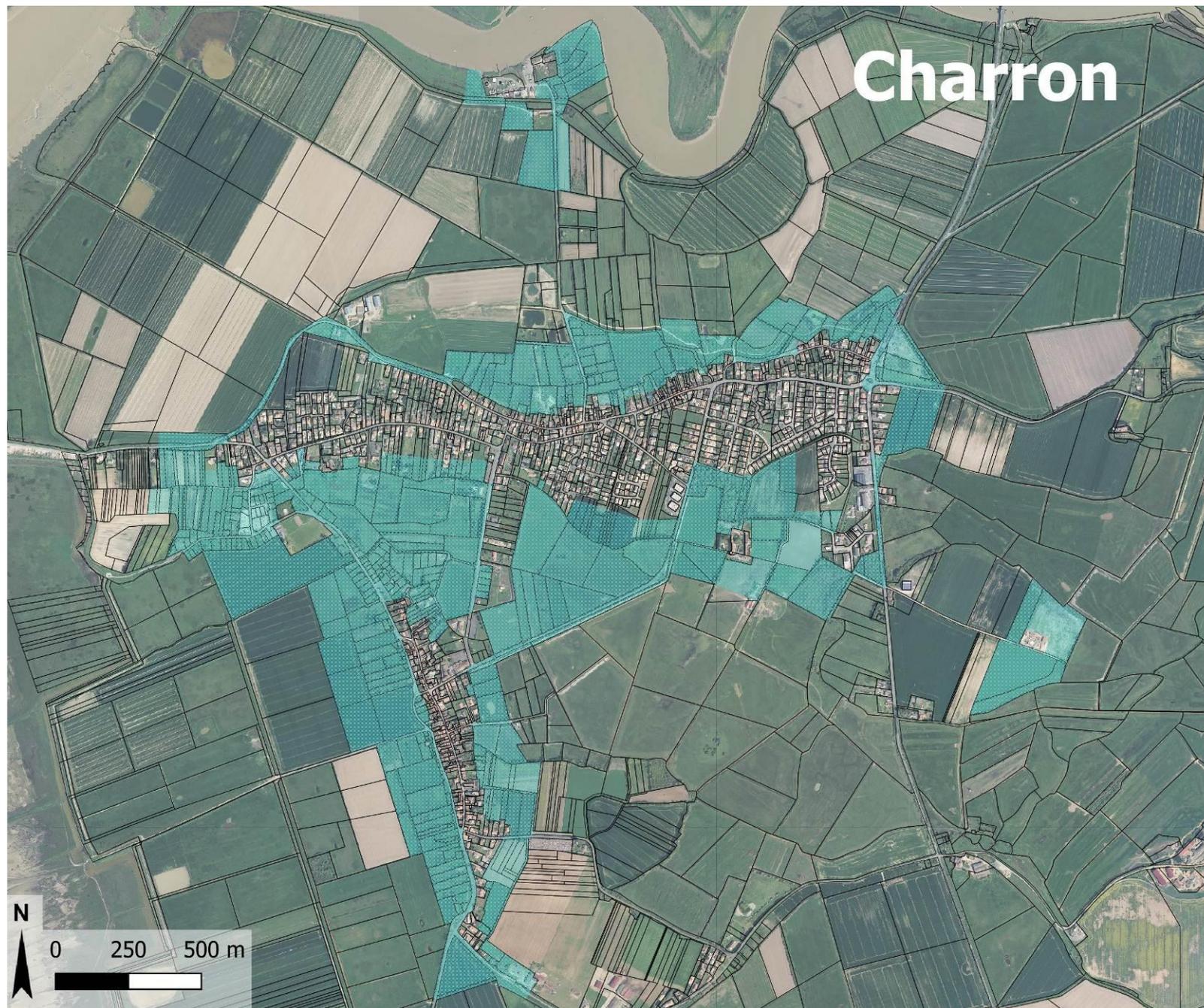
250

500 m

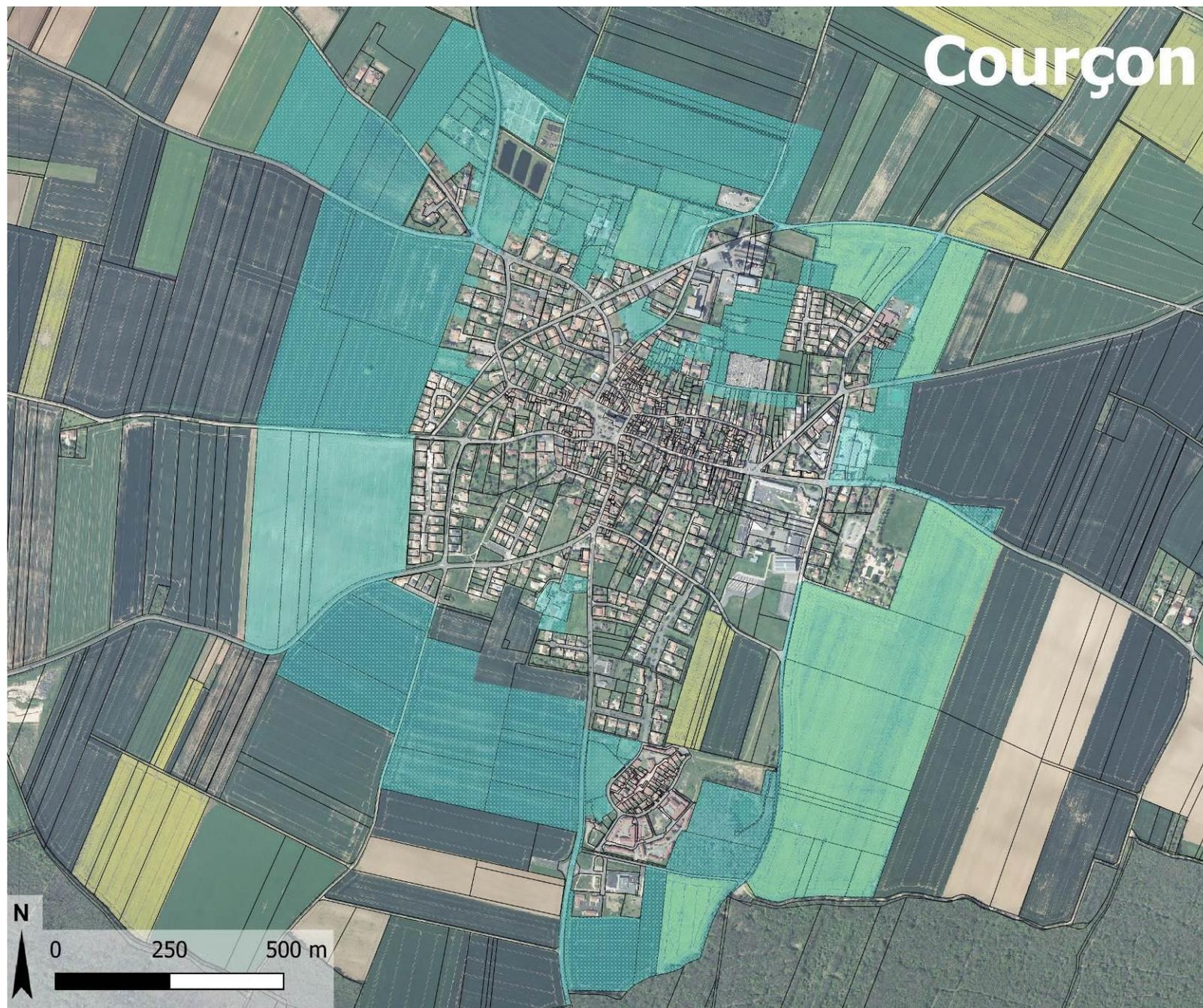
BENON



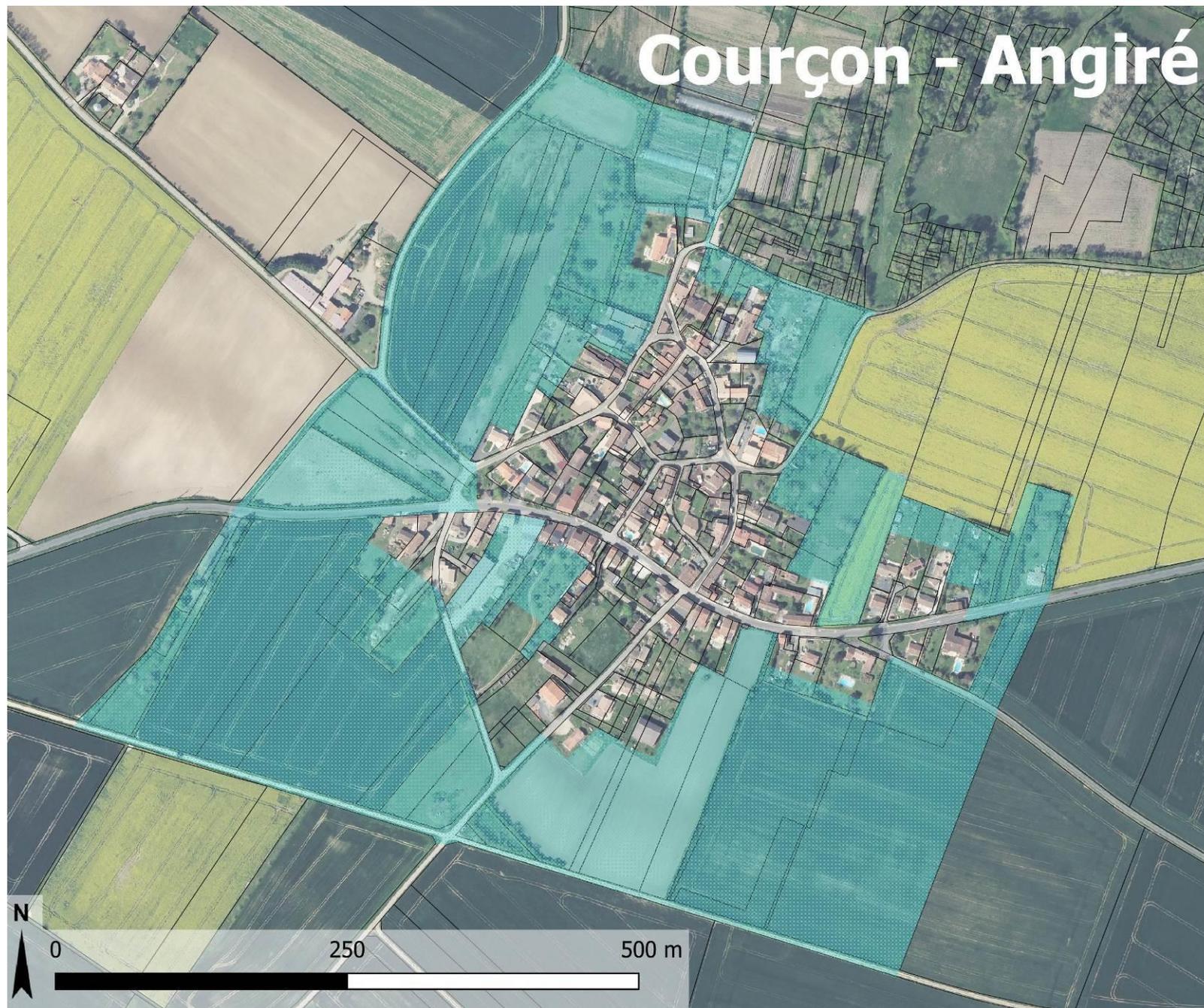
CHARRON



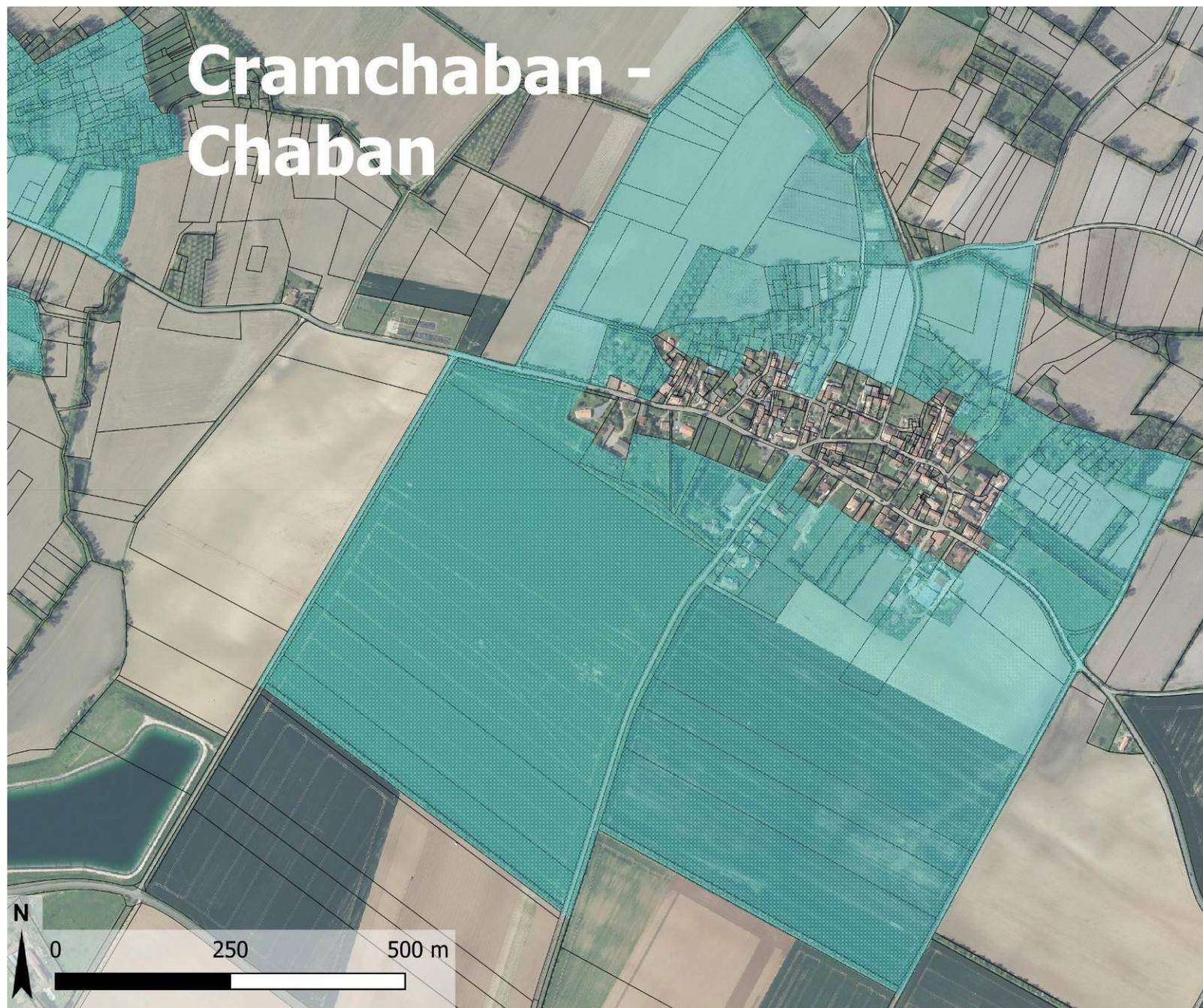
COURÇON



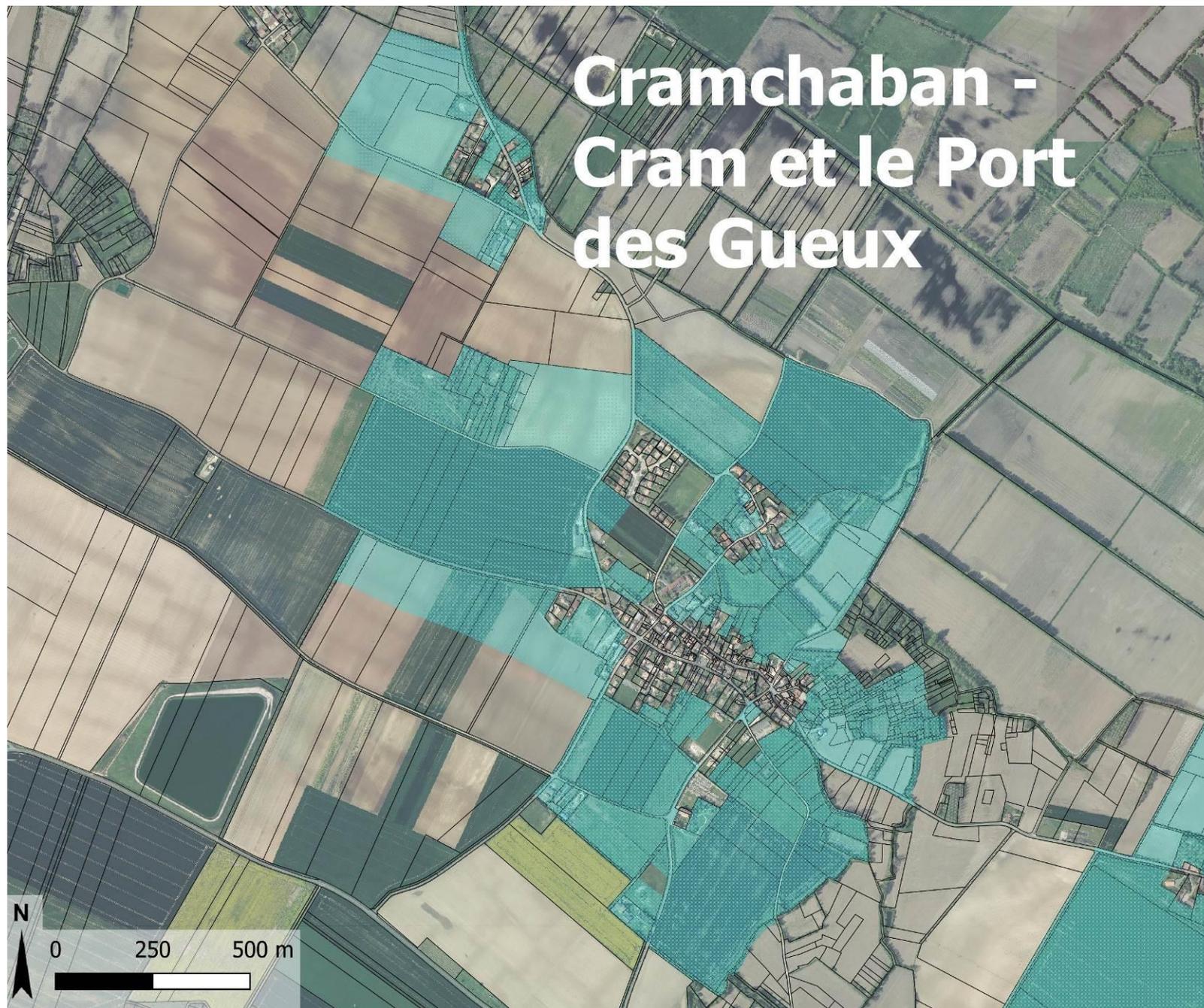
COURÇON



CRAMCHABAN

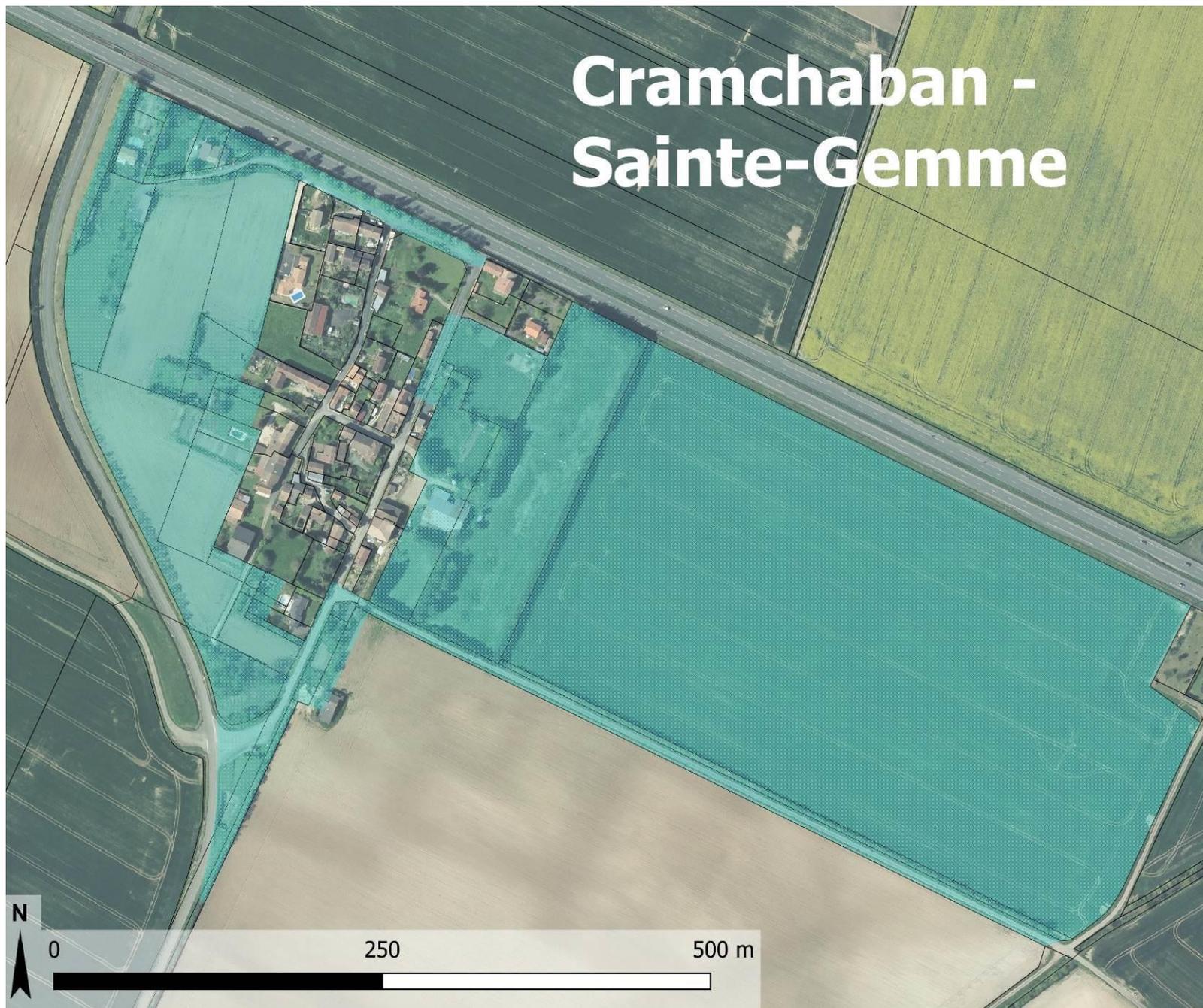


CRAMCHABAN

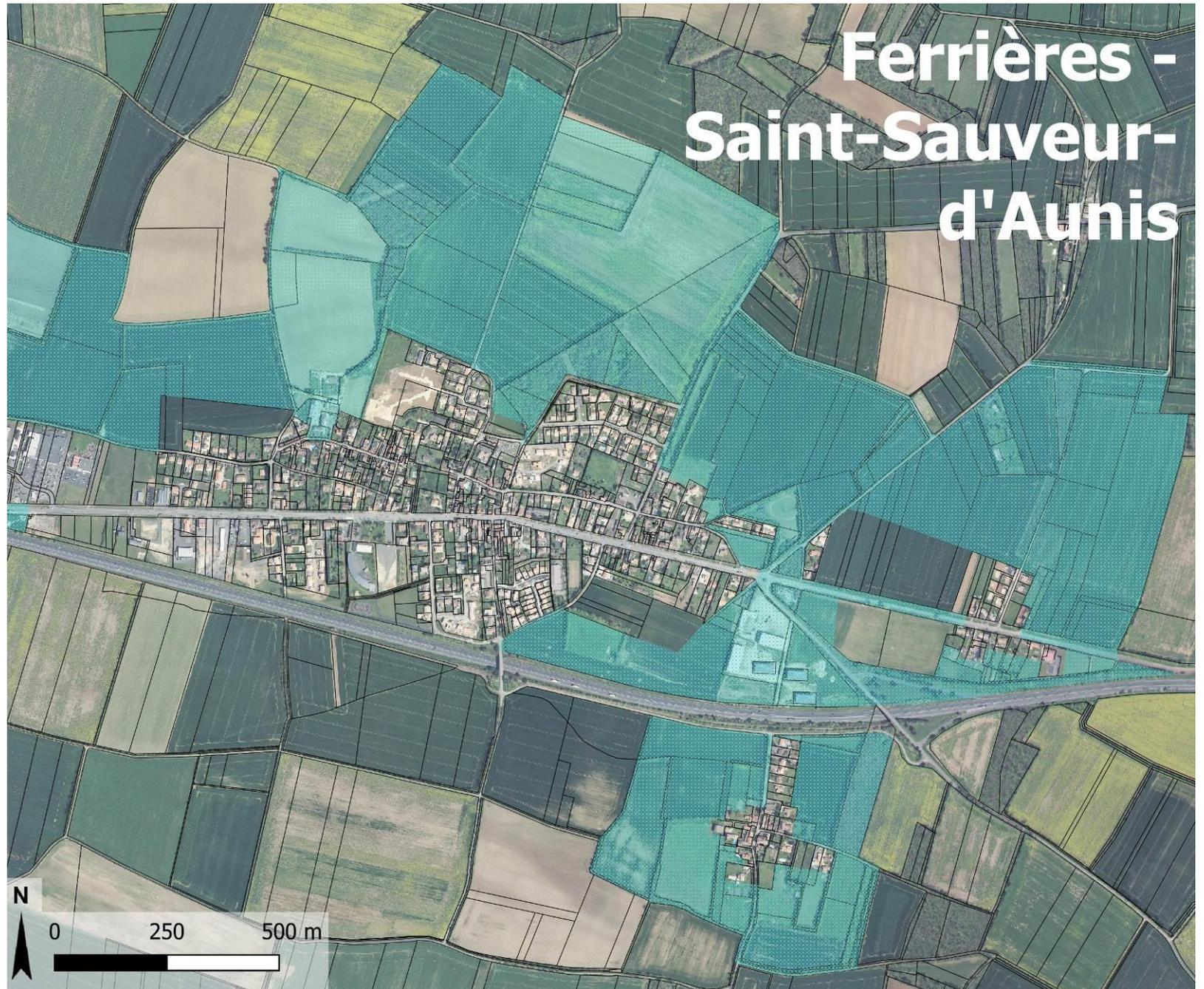


CRAMCHABAN

Cramchaban - Sainte-Gemme

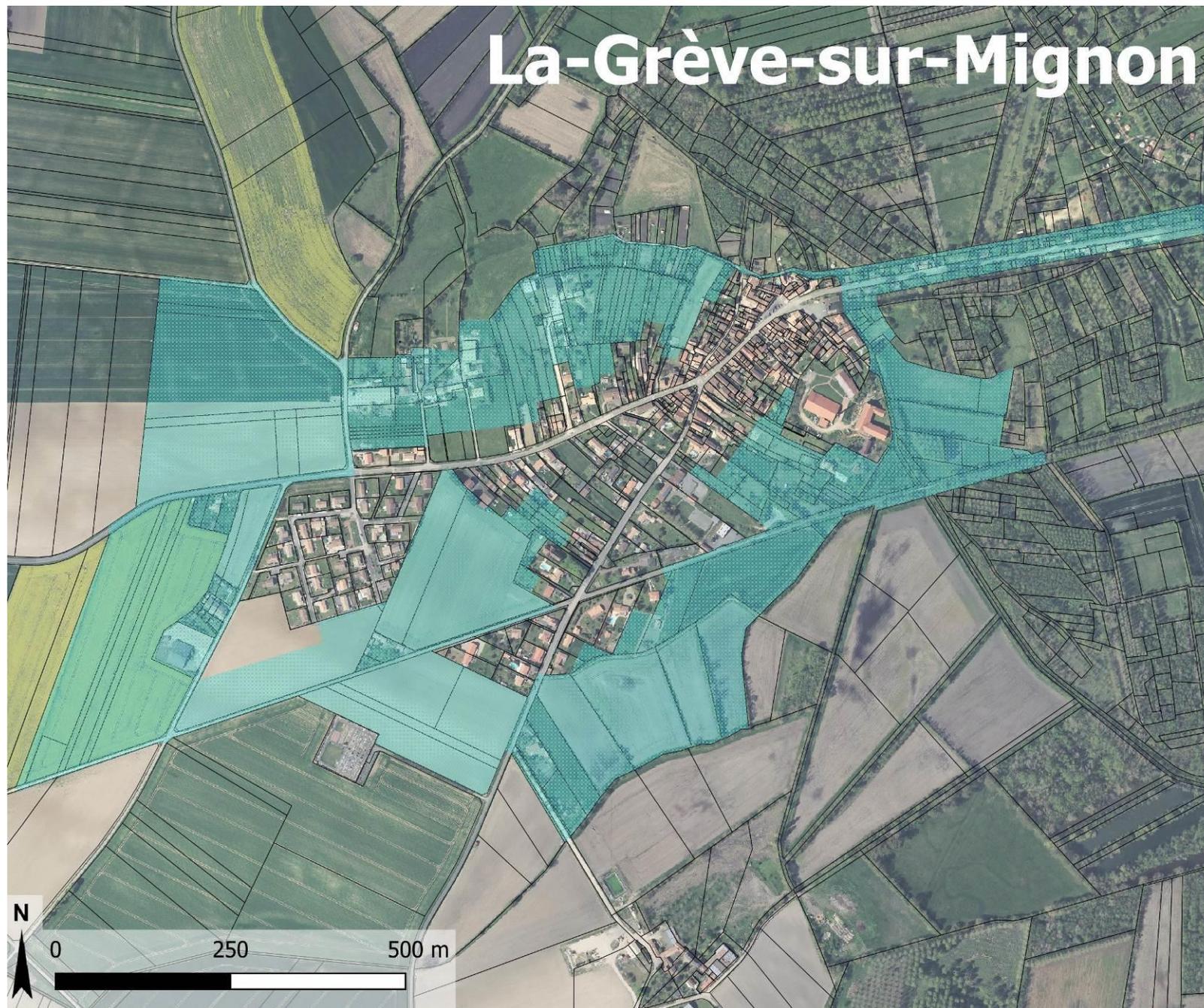


FERRIÈRES -
SAINT-SAUVEUR-D'AUNIS



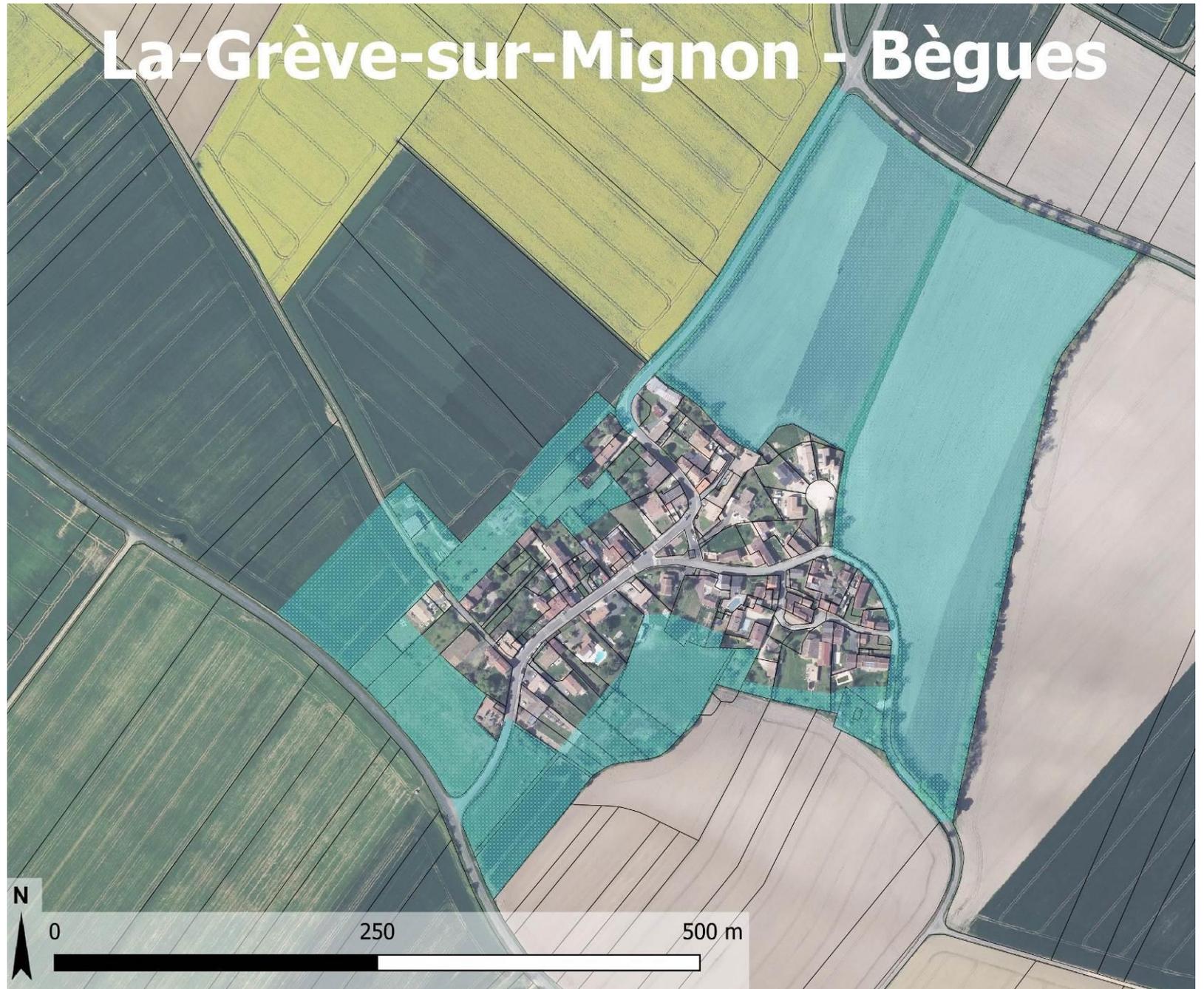
LA-GRÈVE-SUR-MIGNON -
COURÇON

La-Grève-sur-Mignon

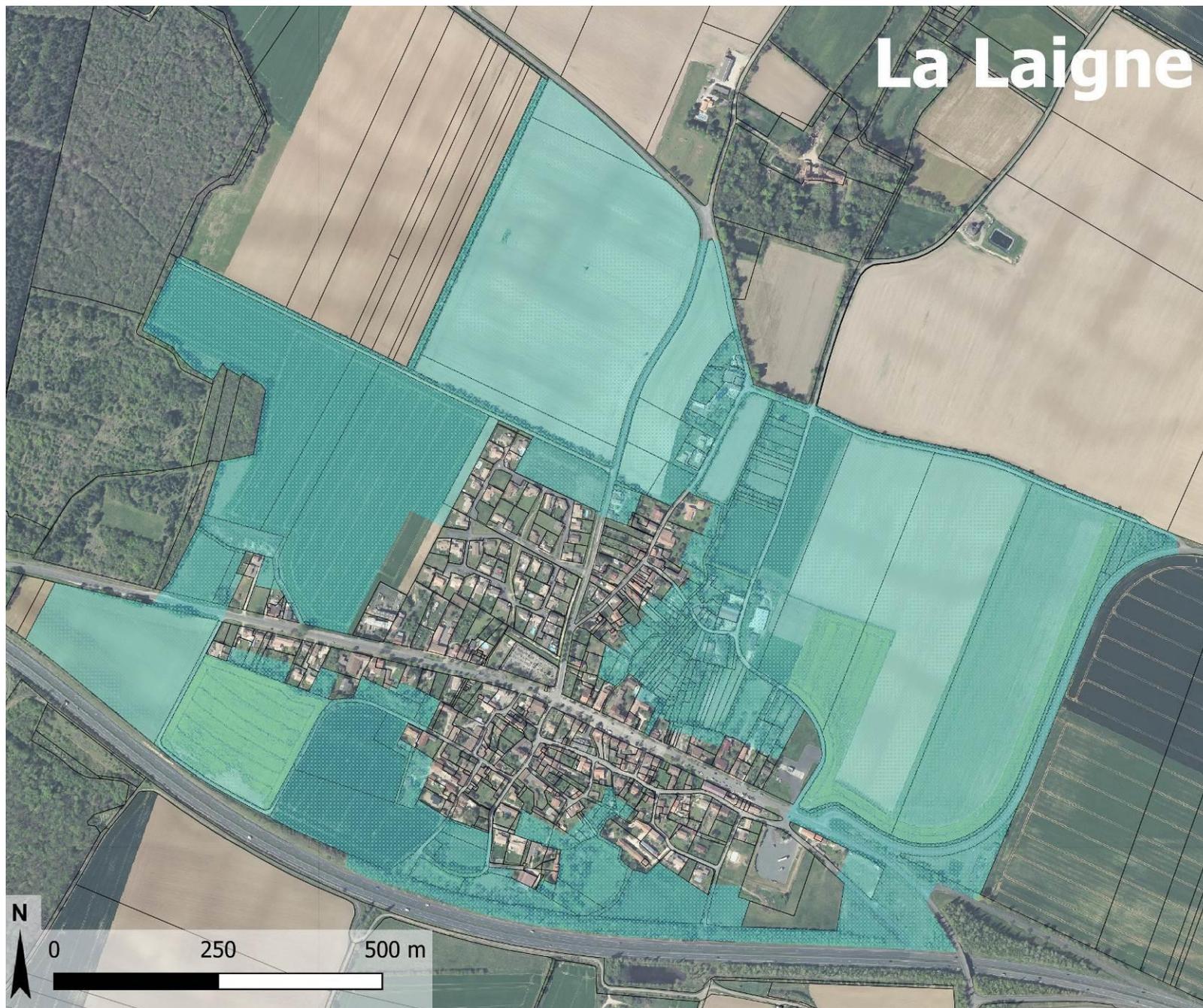


LA-GRÈVE-SUR-MIGNON

La-Grève-sur-Mignon - Bègues



LA LAIGNE



LA LAIGNE -
LA-GRÈVE-SUR-MIGNON

La Laigne - La Grève-sur-Mignon - Crêpé

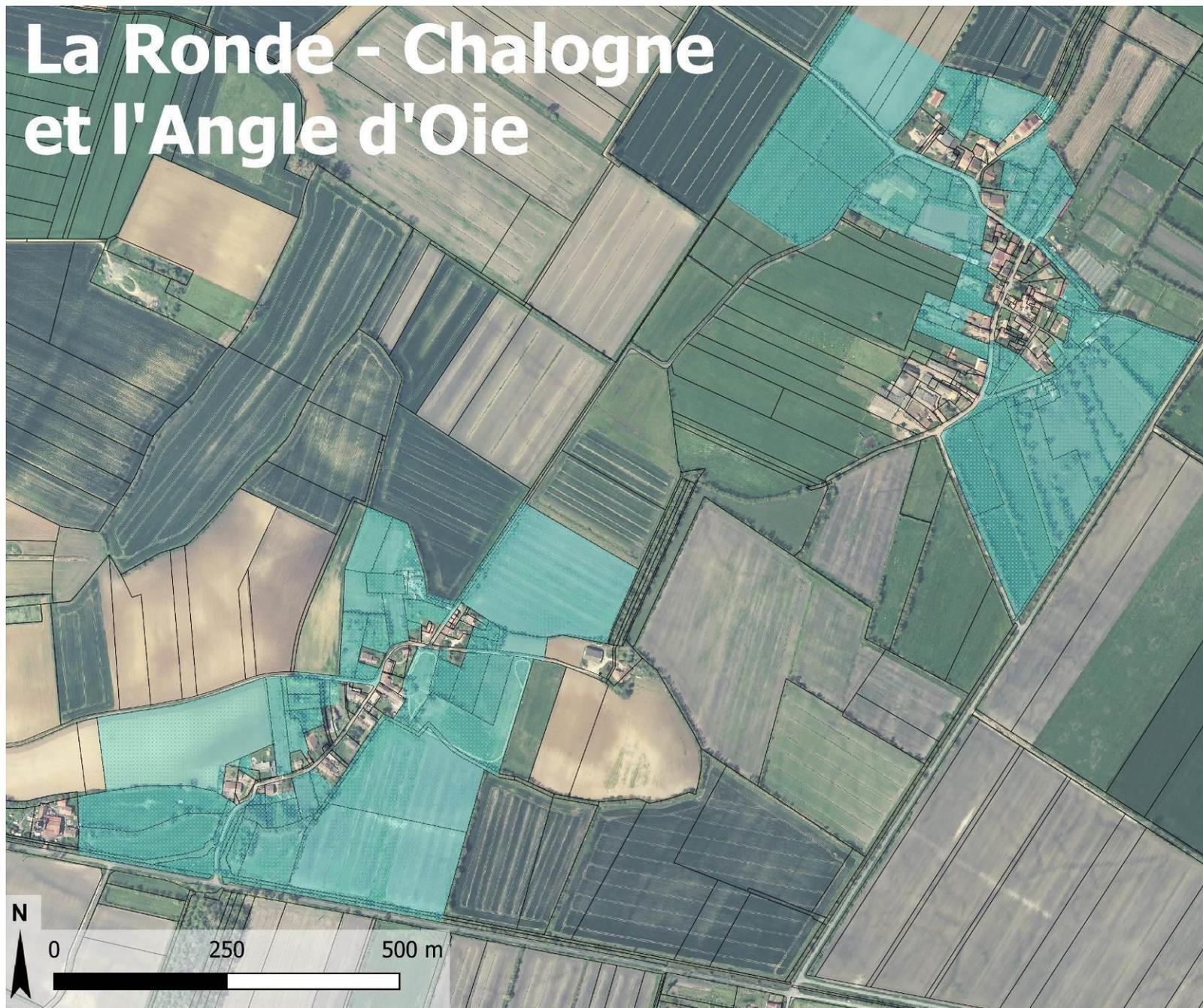


LA RONDE

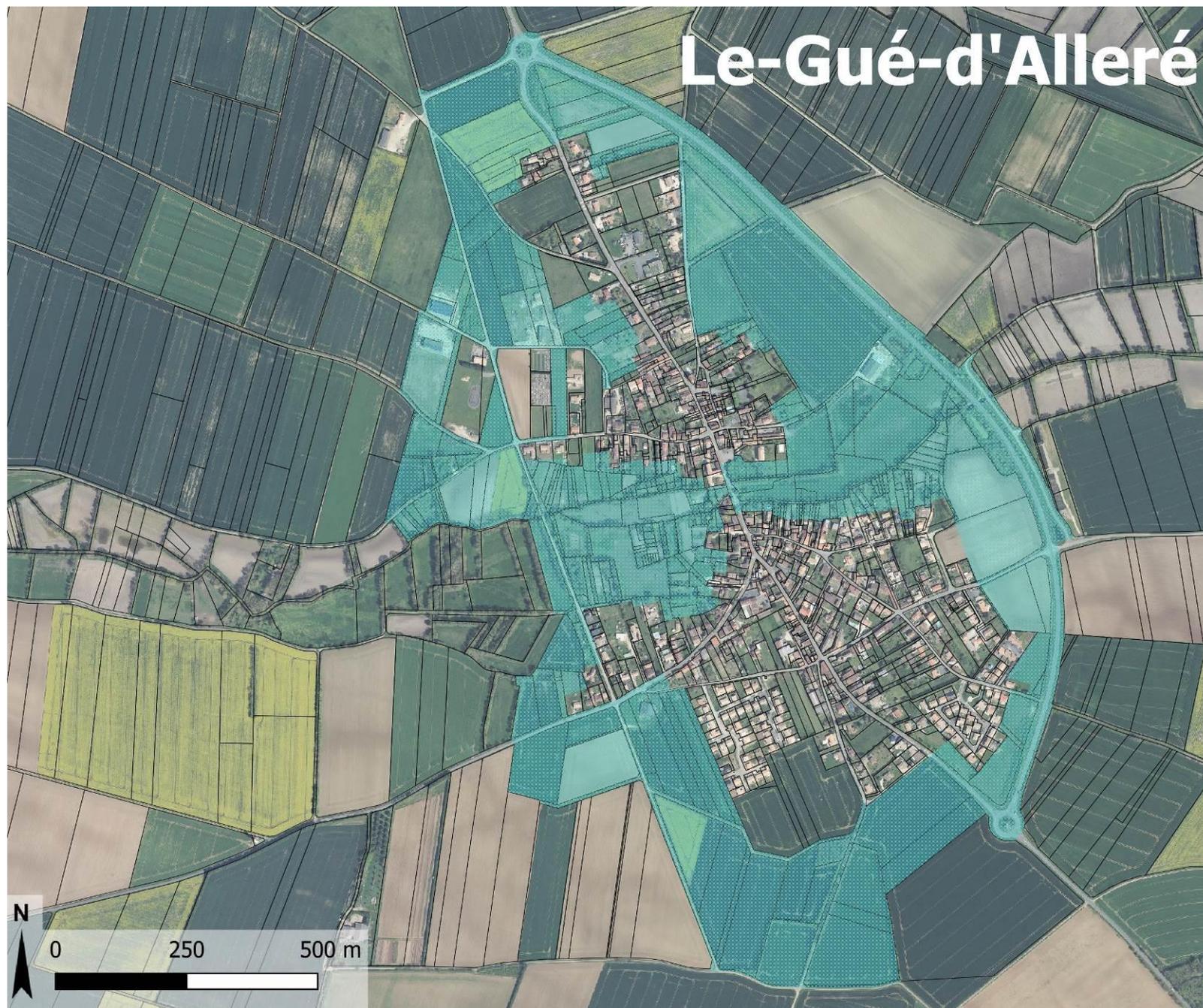


LA RONDE

La Ronde - Chalogne et l'Angle d'Oie

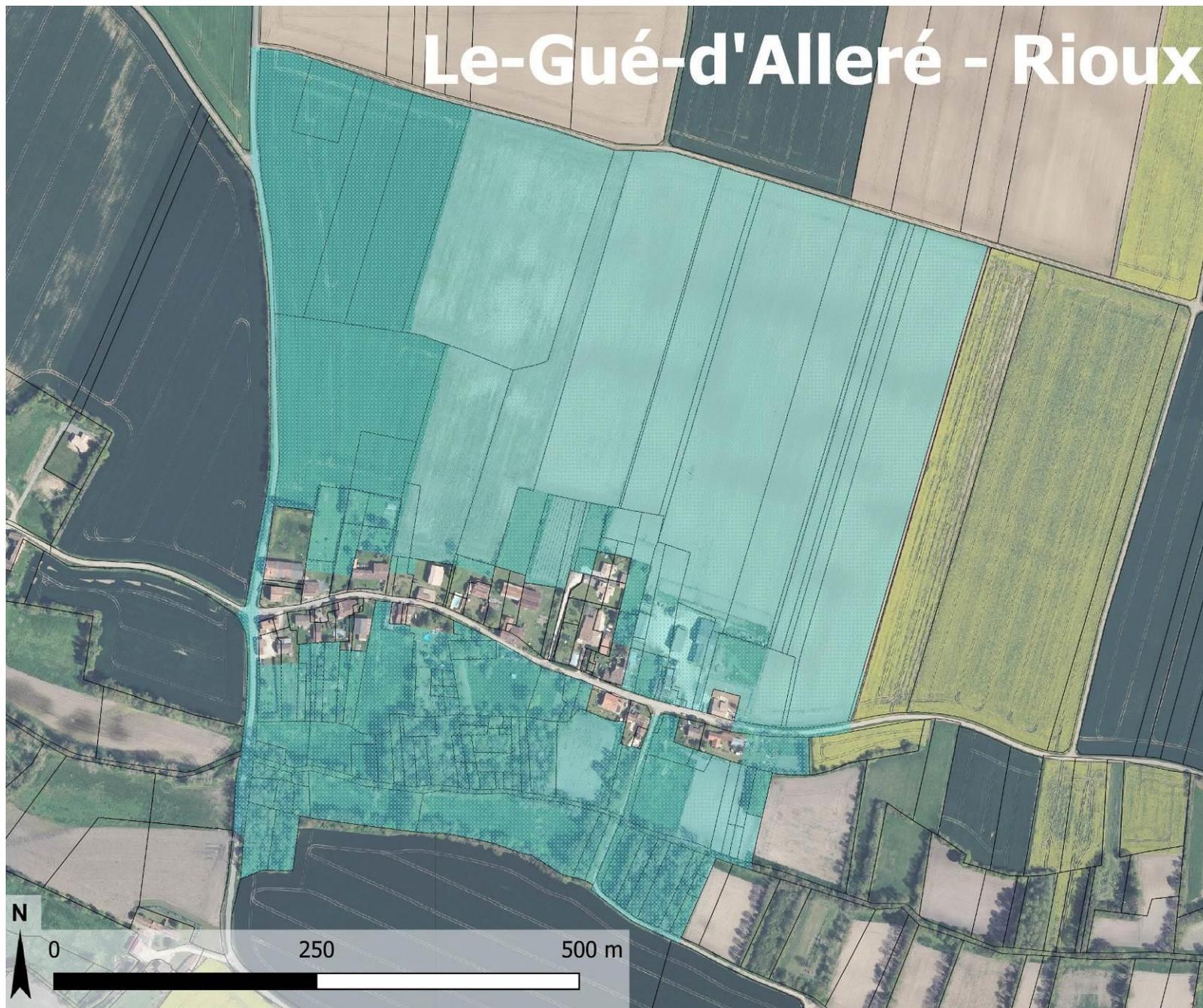


LE-GUÉ-D'ALLERÉ



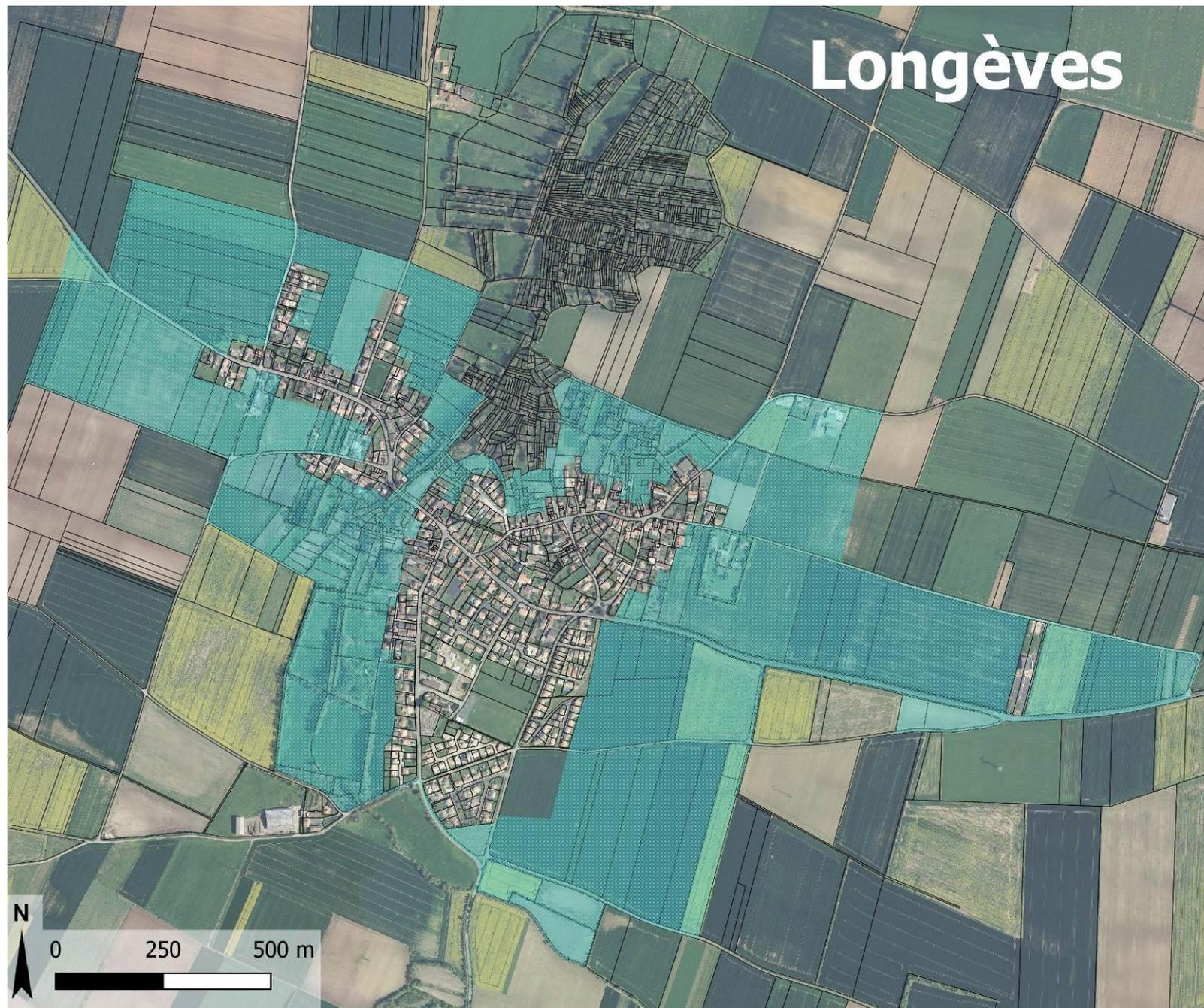
LE-GUÉ-D'ALLERÉ

Le-Gué-d'Alléré - Rioux



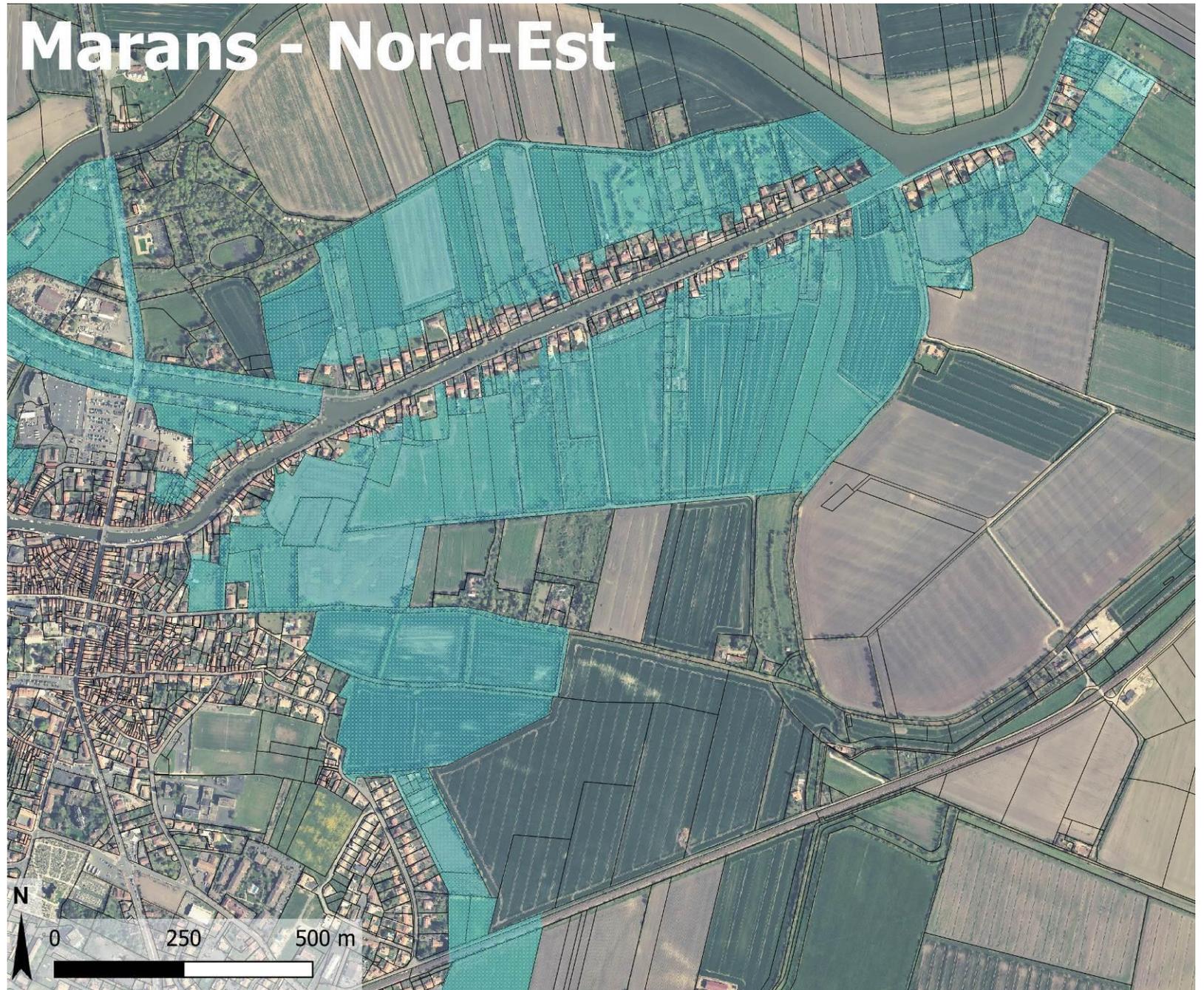
LONGÈVES -
SAINT-OUEN-D'AUNIS -
ANDILLY

Longèves

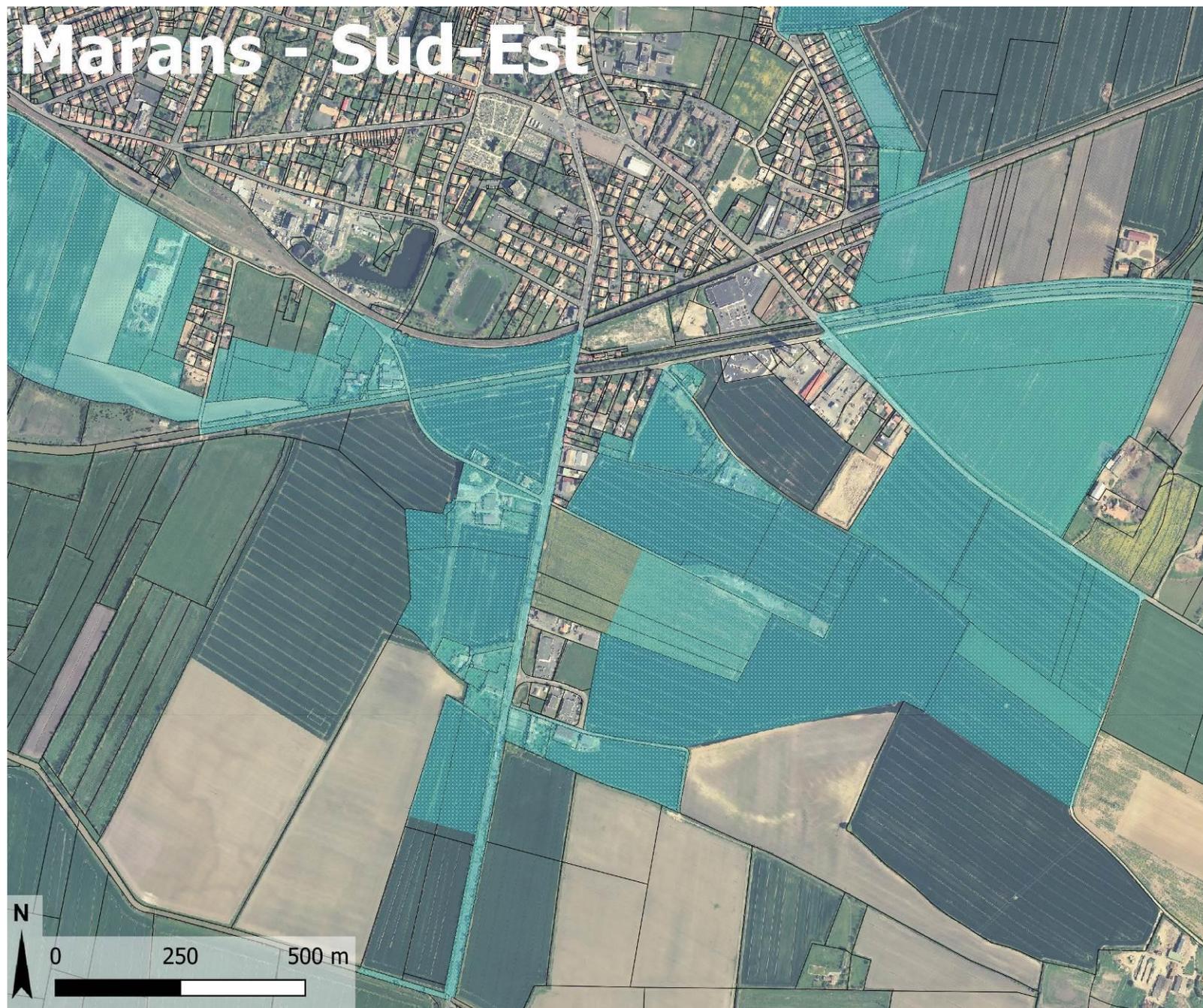


MARANS

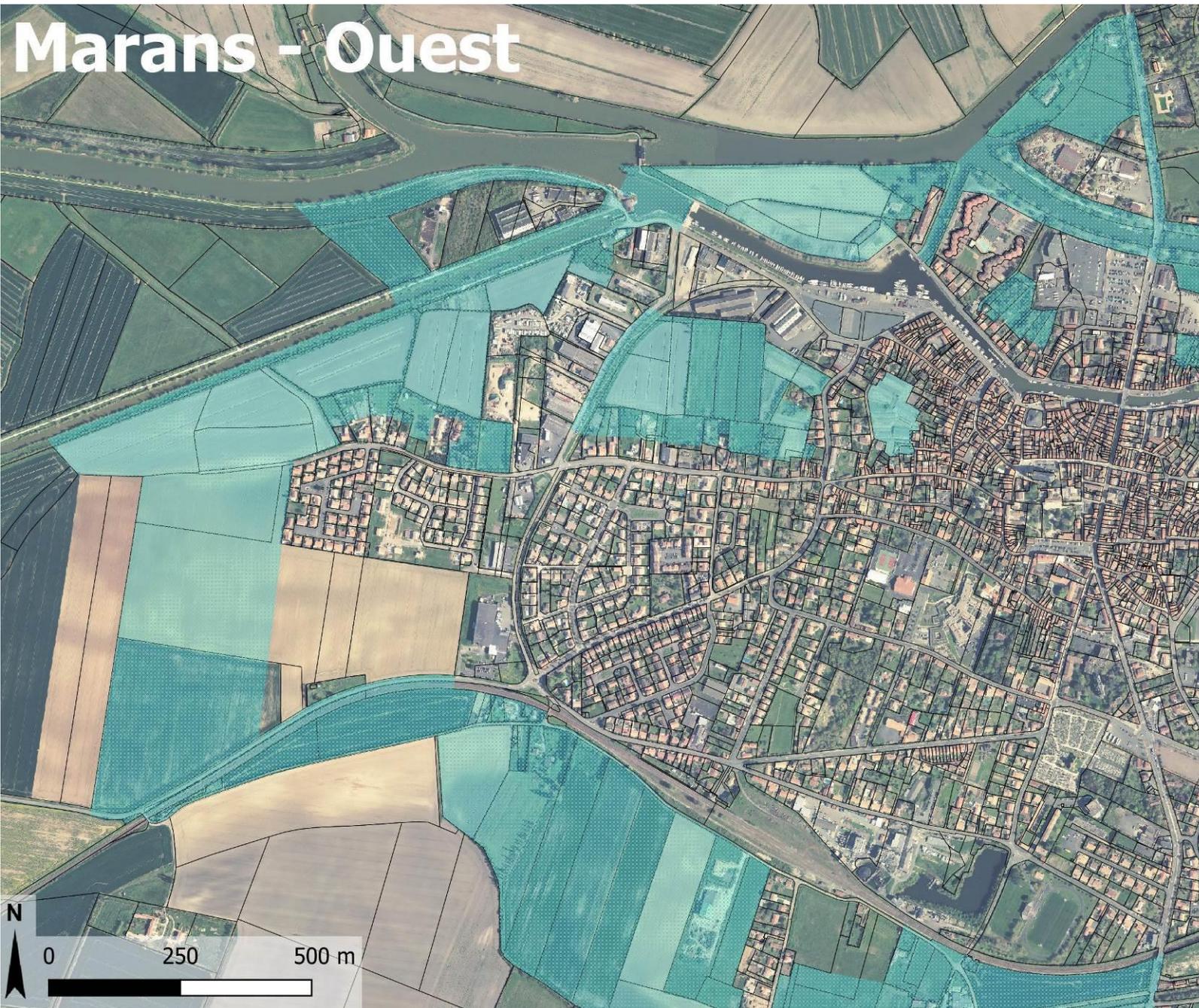
Marans - Nord-Est



MARANS

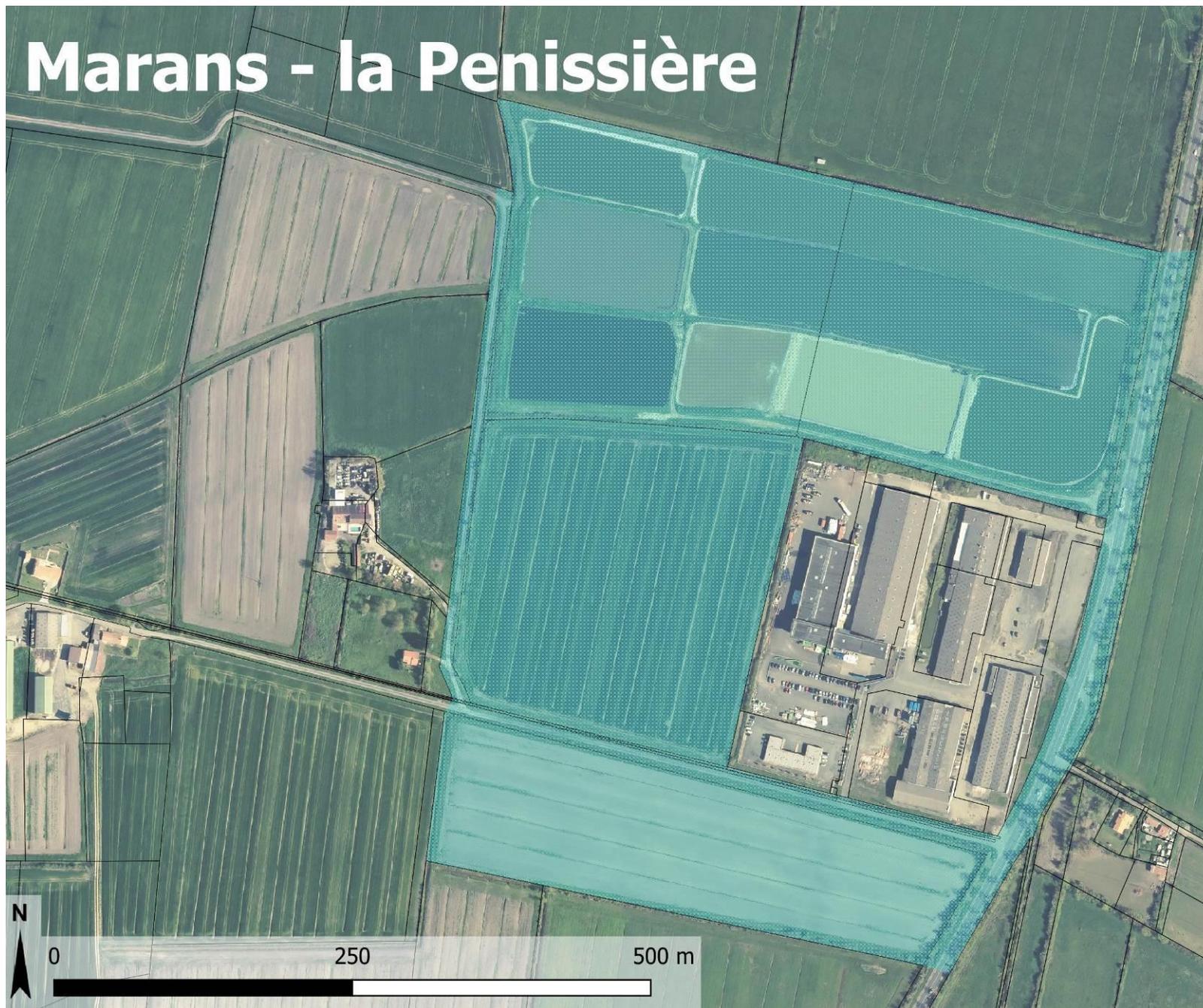


MARANS

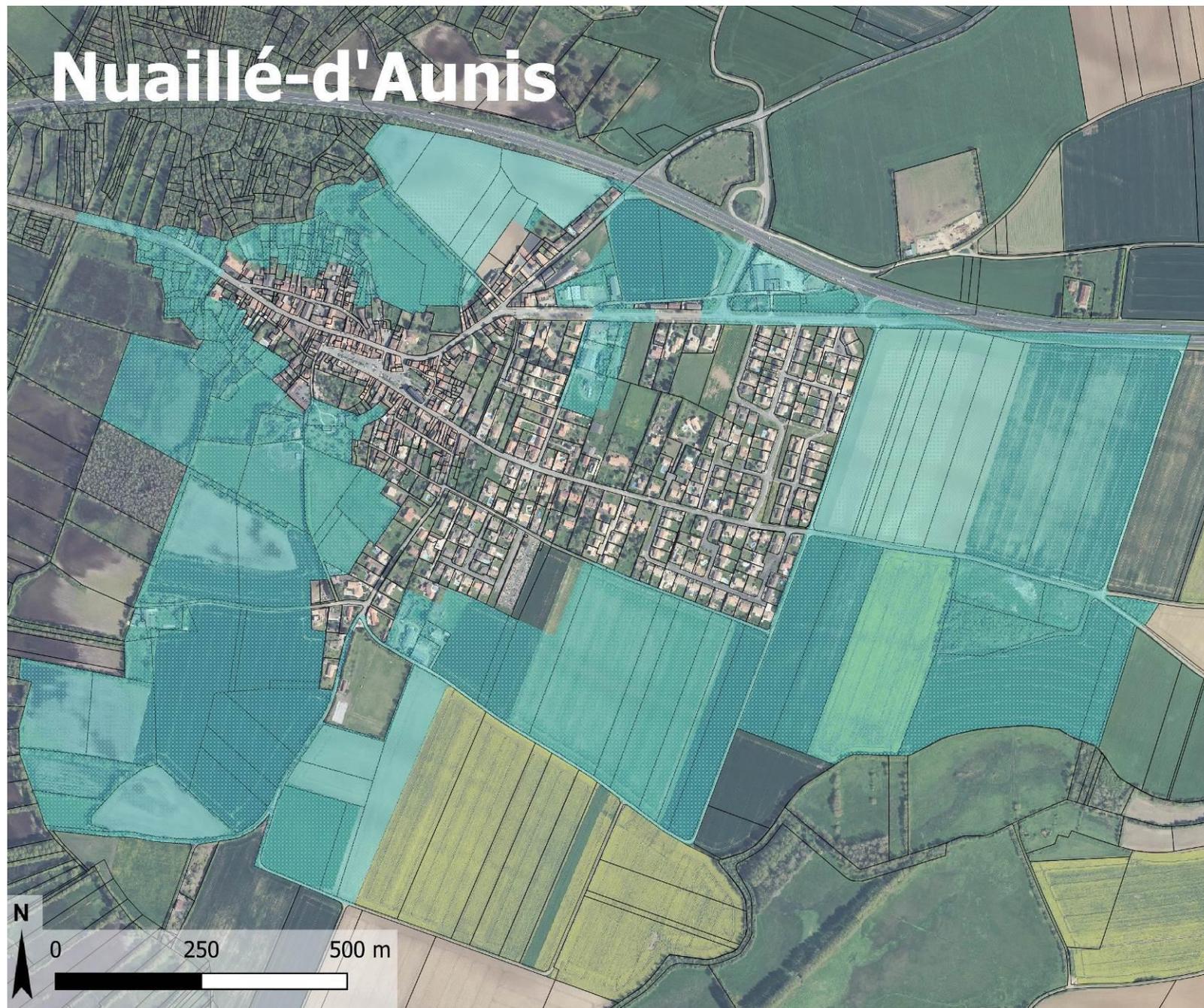


MARANS

Marans - la Penissière

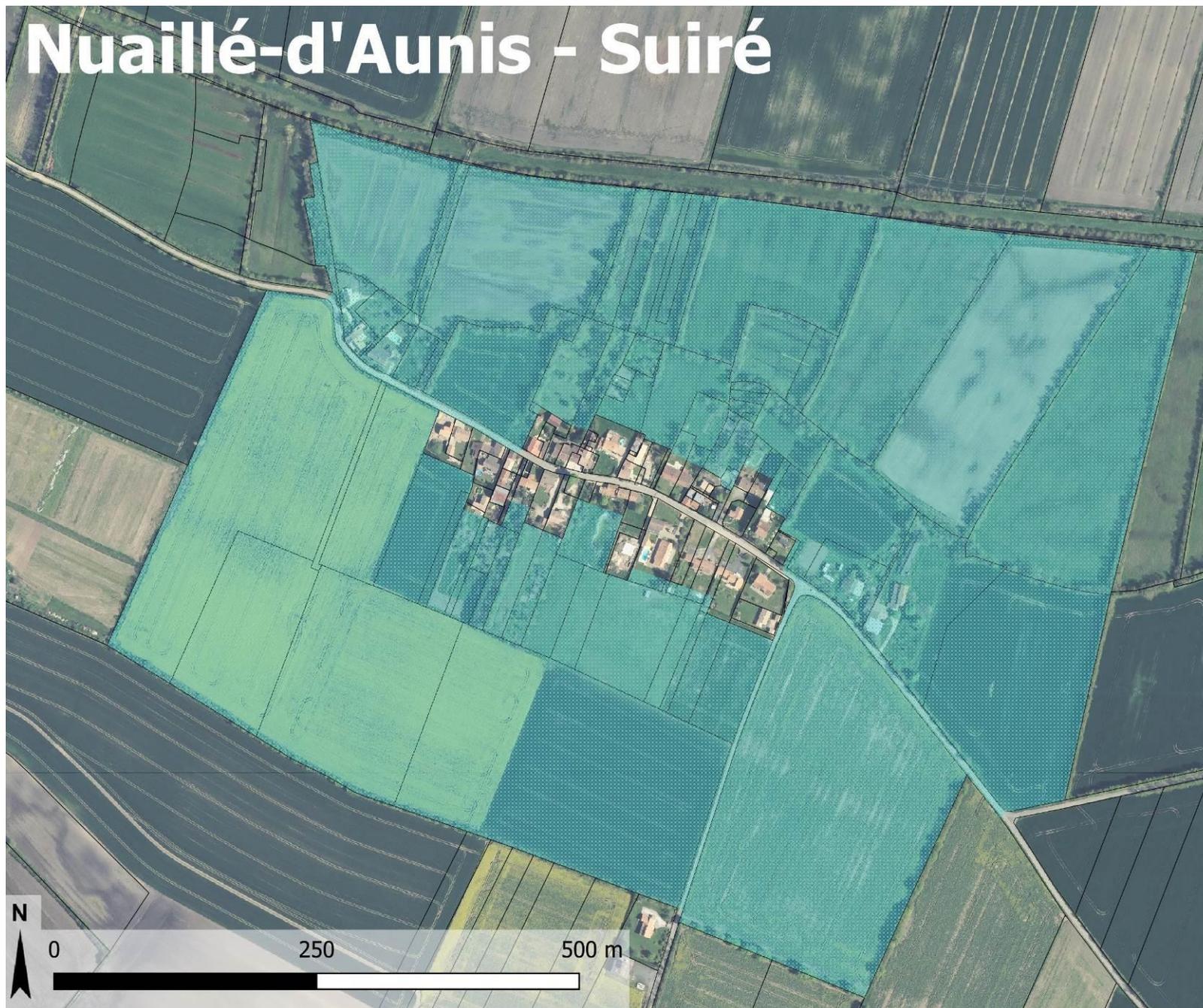


NUAILLÉ-D'AUNIS

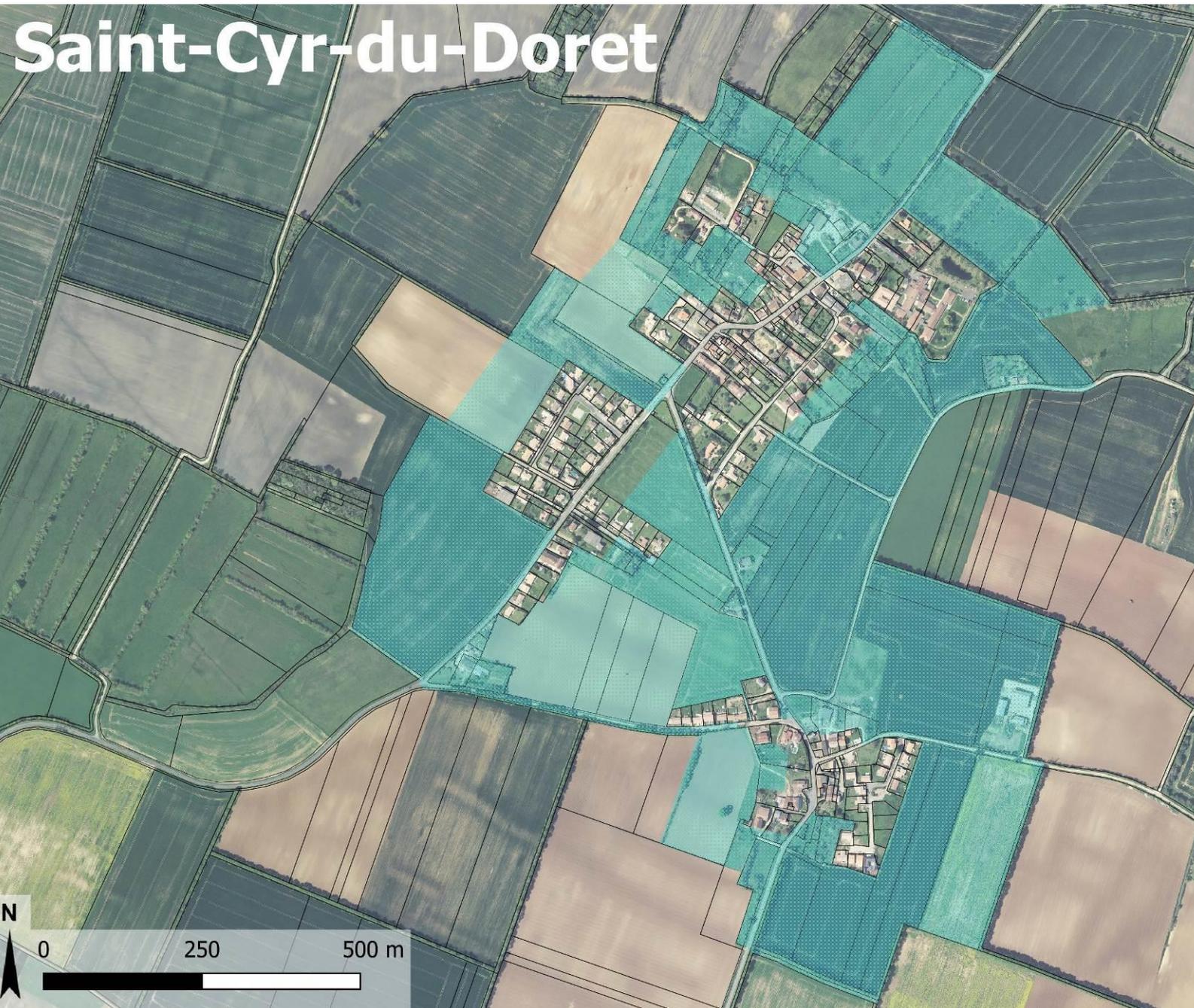


NUAILLÉ-D'AUNIS

Nuillé-d'Aunis - Suiré

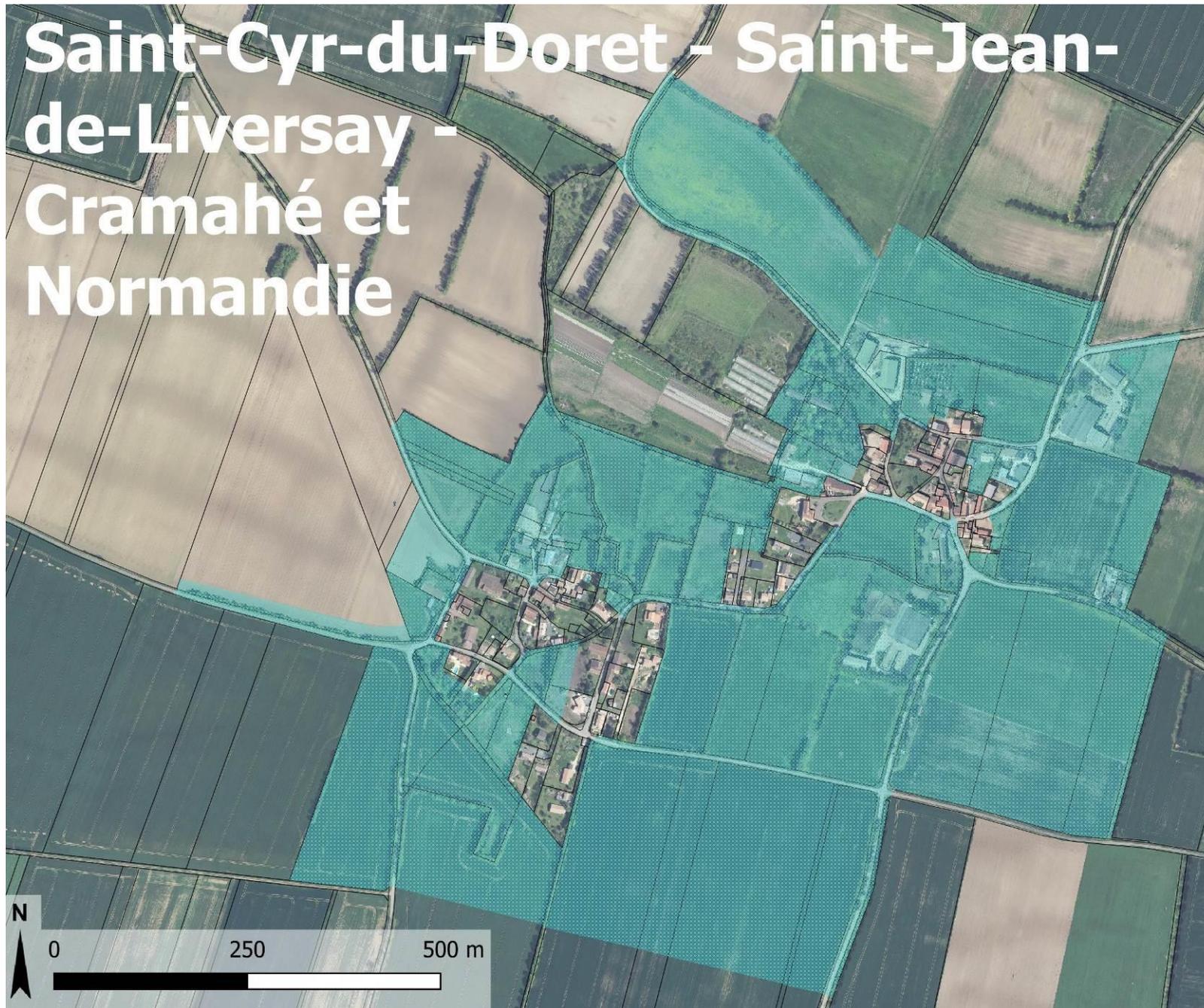


SAINT-CYR-DU-DORET



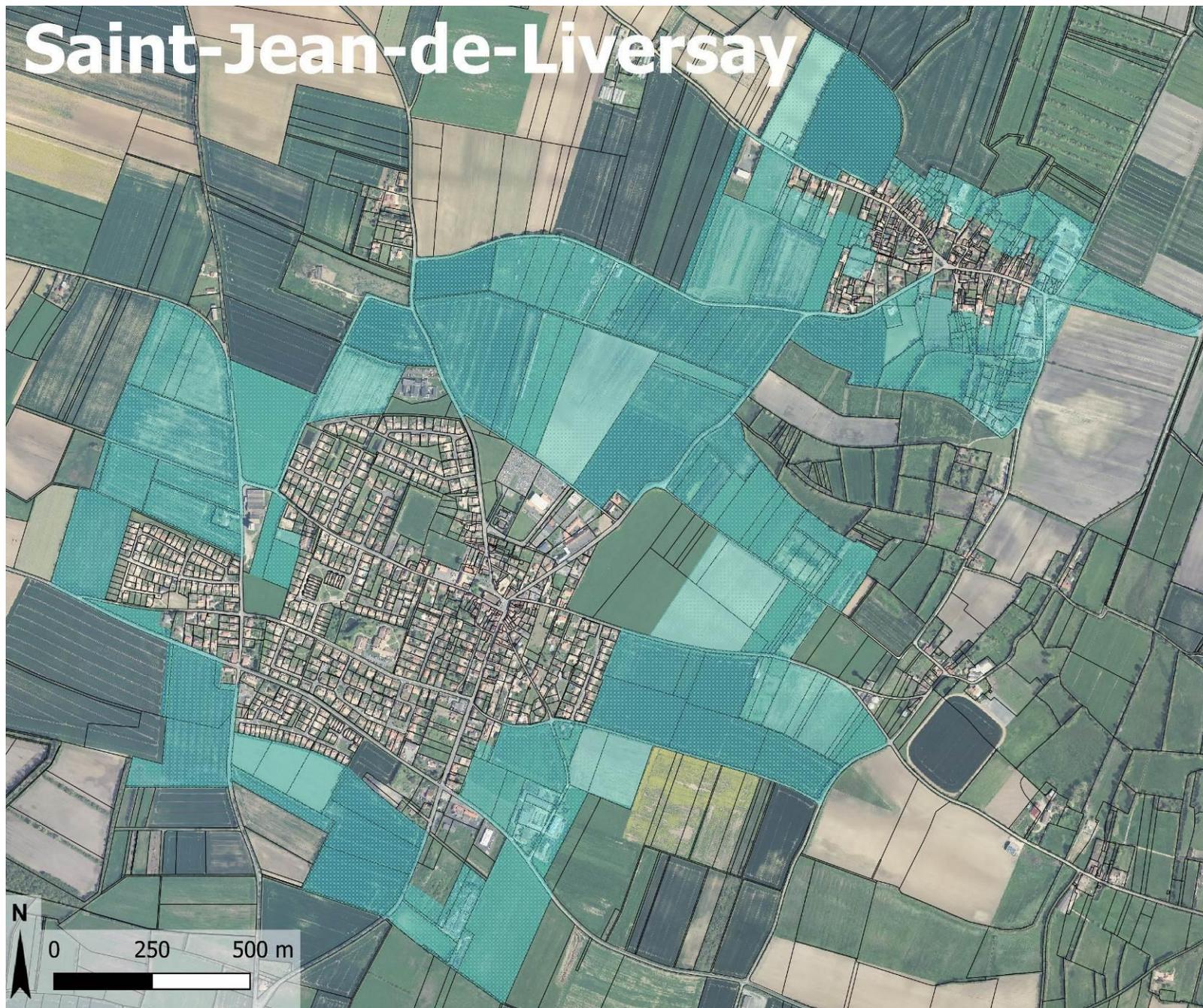
SAINT-CYR-DU-DORET -
SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY

Saint-Cyr-du-Doret - Saint-Jean- de-Liversay - Cramahé et Normandie



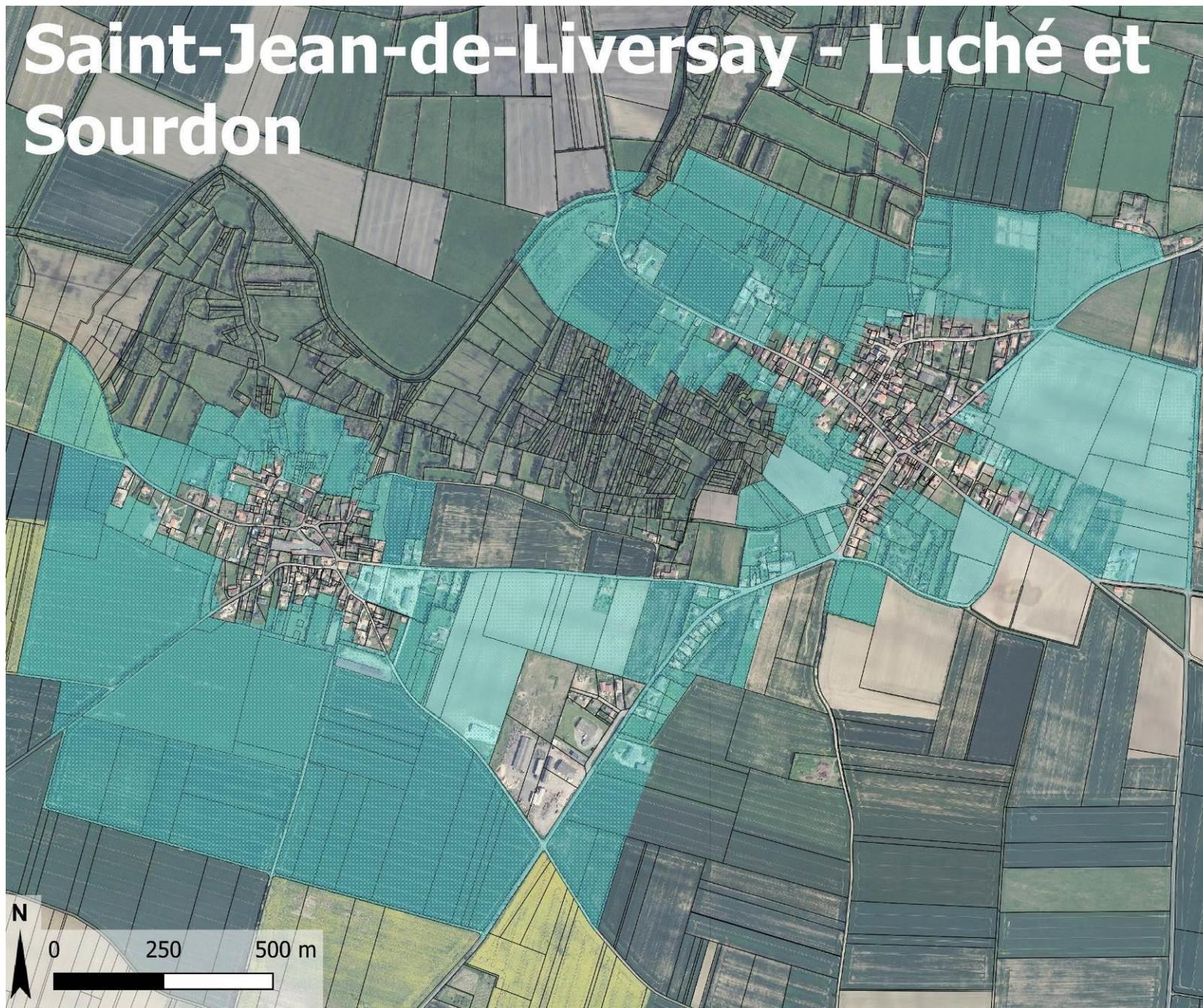
SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY

Saint-Jean-de-Liversay



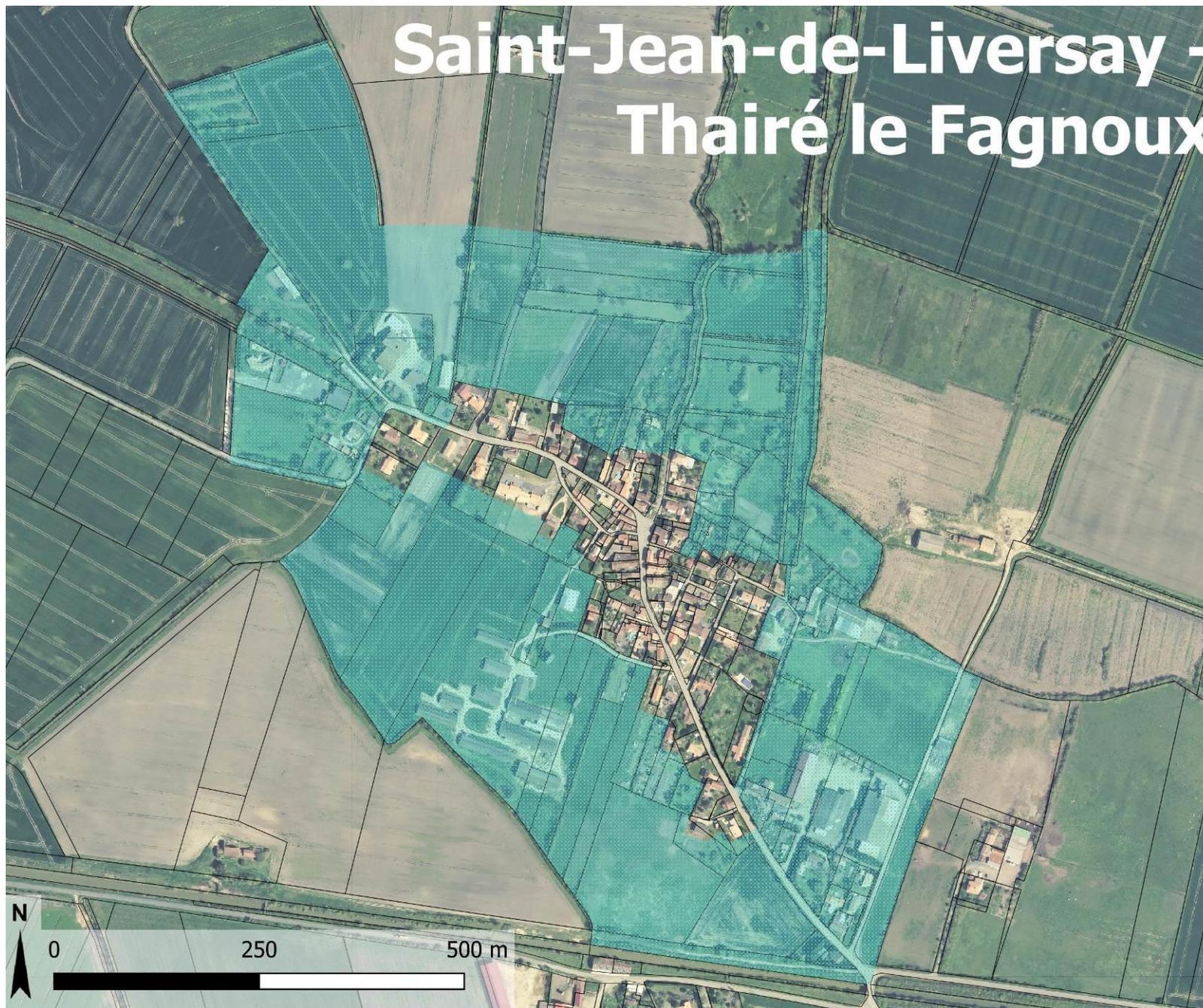
SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY

Saint-Jean-de-Liversay - Luché et Sourdon

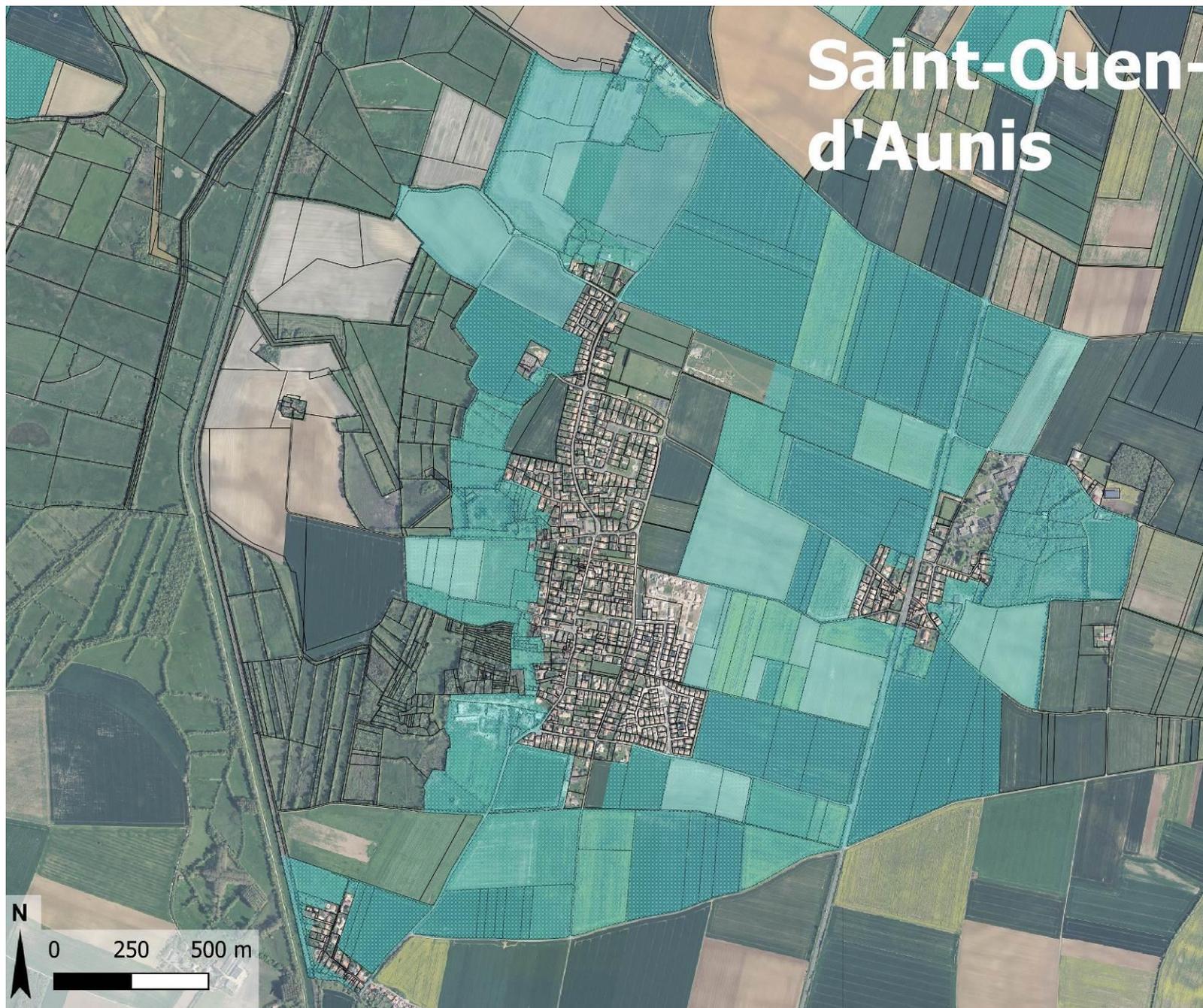


SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY

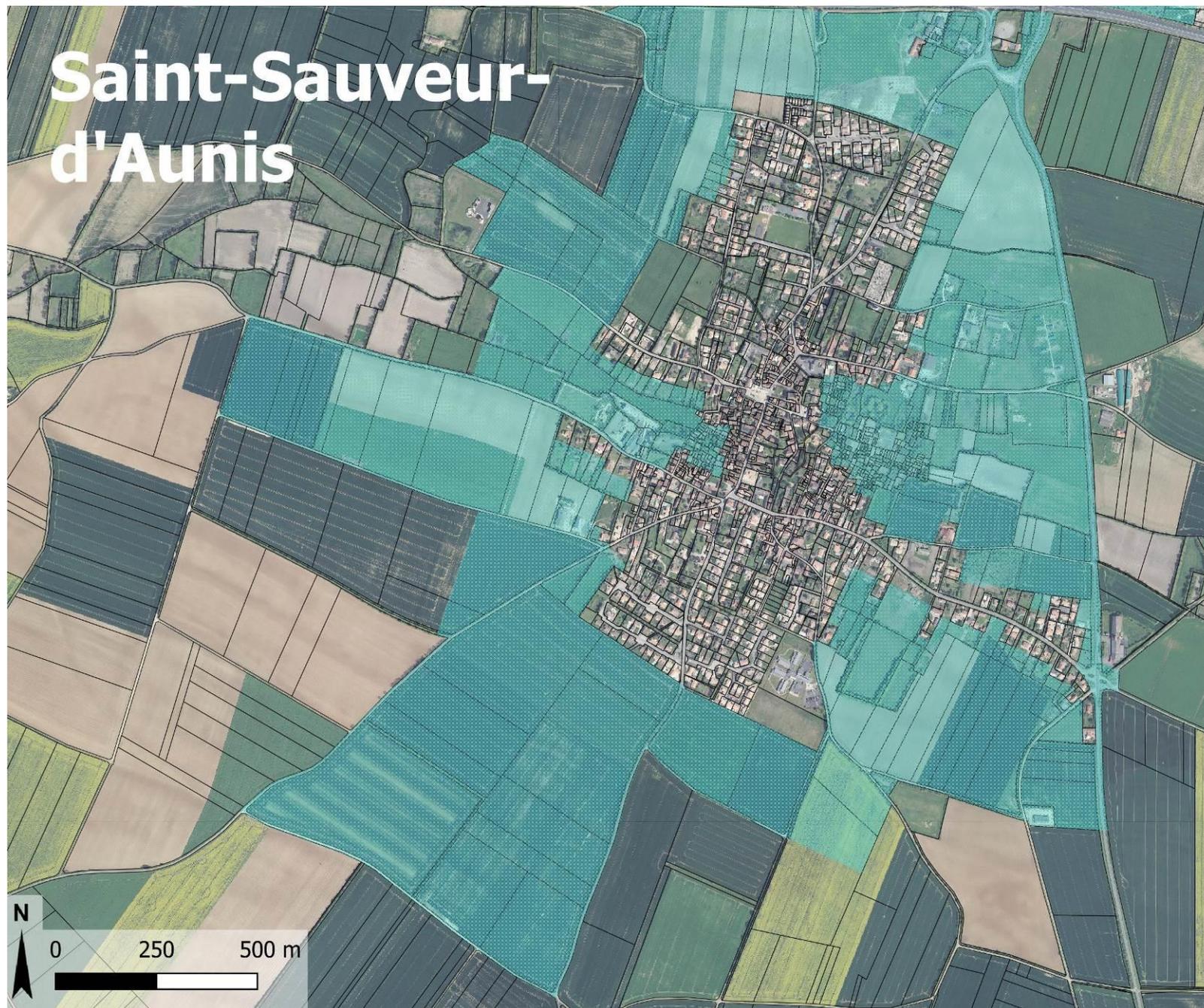
Saint-Jean-de-Liversay - Thairé le Fagnoux



SAINT-OUEN-D'AUNIS

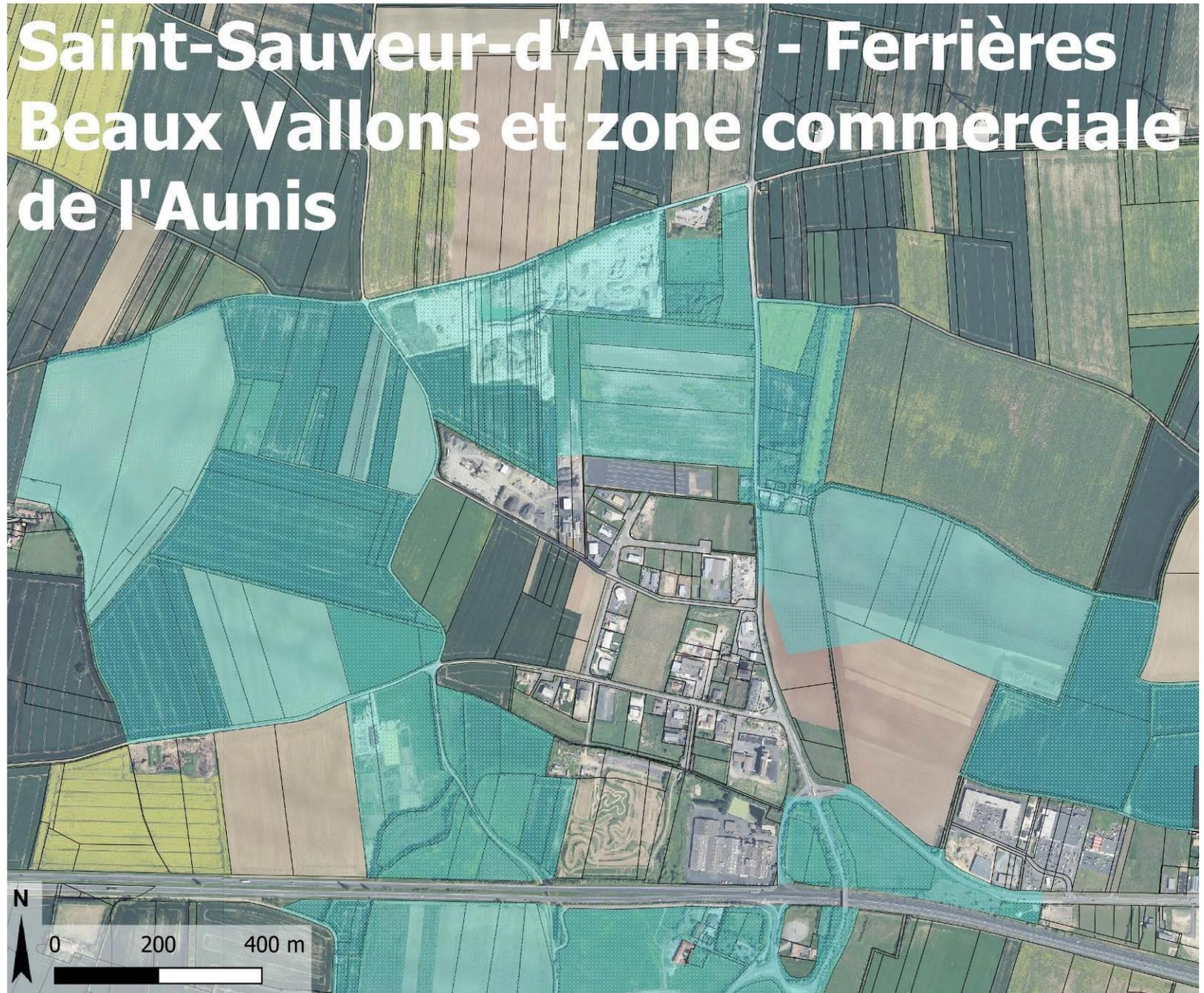


SAINT-SAUVEUR-D'AUNIS



SAINT-SAUVEUR-D'AUNIS -
NUAILLÉ-D'AUNIS -
FERRIÈRES

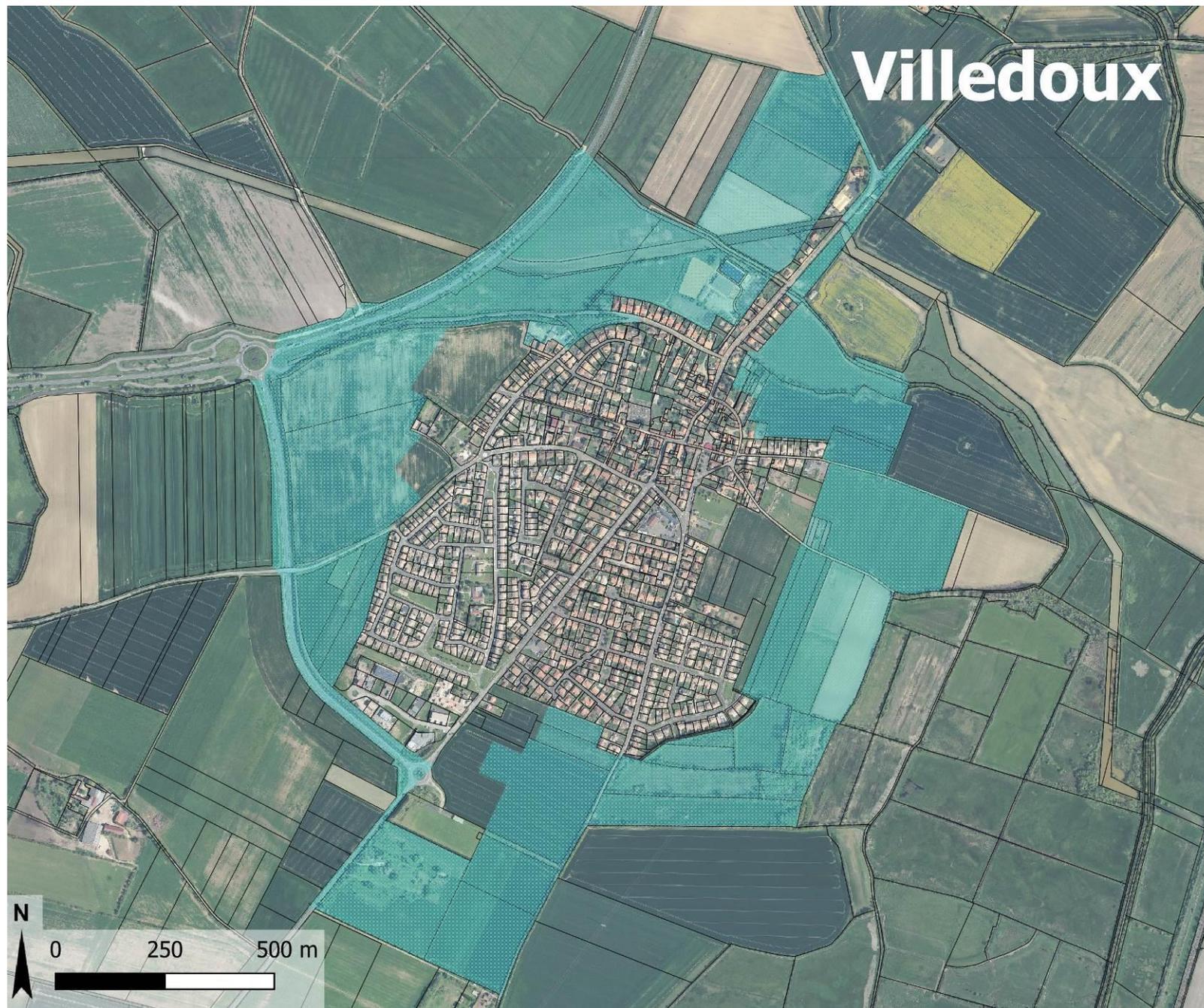
Saint-Sauveur-d'Aunis - Ferrières Beaux Vallons et zone commerciale de l'Aunis



TAUGON



VILLEDoux



B. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE : « LES ALIGNEMENTS D'ARBRES DANS LE MARAIS MOUILLÉ »

A- Histoire

Depuis des centaines d'années, l'Homme a façonné le marais poitevin, et ce d'abord par la création de multiples canaux et fossés. Puis, afin de stabiliser leurs berges et d'apporter du bois de chauffage à la population, des alignements de frênes ont été plantés sur les berges puis taillés en têtard. A l'intérieur des parcelles, des alignements de peupliers doublent ceux de frênes et permettent d'obtenir une importante voûte végétale engendrant des ambiances très intimistes et une importante structuration de l'espace. Ce complexe alignement de frênes et de peupliers est un motif paysager emblématique du marais mouillé poitevin qu'il convient de préserver et de développer.

B- Les alignements d'arbres taillés en têtards

Aujourd'hui, les frênes sont touchés par la maladie de la chararose causée par un champignon, *Chalara fraxinea*. Devant l'incertitude sur le développement futur de cette maladie, les plantations de frêne devront être limitées.

Dans ce cadre, le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin a lancé un appel à projet pour la plantation de sujets arborés de 6 essences dans le but de les conduire en têtard et de garantir la pérennité de ce motif paysager caractéristique du territoire. Ces six autres essences ont été choisies en fonction de leur capacité à être conduites en têtard, de leur adéquation aux conditions locales, et de l'absence de risque lié à d'autres maladies. Il s'agit du chêne pédonculé (*Quercus robur*), du peuplier noir (*Populus nigra*), de l'orme champêtre (souche résistante à la graphiose telle que *Ulmus minor* ® 'Nanguen'), du saule blanc (*Salix alba*), de l'érable champêtre (*Acer campestre*) et du charme commun (*Carpinus betulus*).

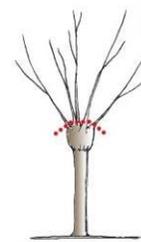
La formation de l'arbre en têtard à partir d'un jeune sujet est appelée l'étêtage. Plusieurs étapes sont ensuite nécessaires pour son exploitation. Les figures ci-dessous les représentent :



Étêtage du baliveau
Choix d'un baliveau vigoureux installé depuis au moins 1 an
En hiver, quand le diamètre du tronc fait de 8 à 15 cm, étêtage à 2 m du sol, coupe nette



Taille des rejets sur le tronc
Au printemps
A répéter les premières années



Étêtage de l'arbre
En hiver, pendant la période de repos végétatif
Vers 5 ans, puis tous les 3 à 4 ans les premières années



Entretien du têtard
Étêtages de plus en plus espacés au fur et à mesure de la croissance de l'arbre
Tous les 8 à 15 ans - au-delà, risque d'épuisement de l'arbre

Afin de garantir leur pérennité, les alignements d'arbres têtards existants sont à préserver. Il est interdit de porter atteinte aux caractéristiques esthétiques des arbres « têtards ». Leur taille devra respecter les principes décrits par les croquis ci-dessus. Les nouveaux alignements devront quant à eux être créés en respectant ces différentes étapes.

C- Les alignements de peupliers

Comme il a été dit précédemment, les alignements de frênes têtards étaient traditionnellement doublés d'alignements de peupliers à l'intérieur des parcelles. Puis, dans les années 80, les peupleraies en plein, c'est-à-dire plantées sur des parcelles entières se sont développées, entraînant alors une certaine fermeture des paysages. En 1999, la tempête a arraché de très nombreux peupliers, emportant avec eux les frênes situés à proximité. Cet évènement a provoqué une évolution des pratiques et les plantations de peupleraies en plein se sont faites plus rares. Aujourd'hui, il est important de replanter des peupliers en accompagnement des alignements de têtards afin de préserver l'identité du marais mouillé poitevin. Pour cela, sur le terrain d'assiette du projet, les peupliers devront être plantés le long des voies d'eau seulement s'ils sont séparés de celles-ci par la plantation d'un alignement d'essence d'une des 6 essences citées plus haut, à savoir dans le point B. En revanche, il est interdit de planter des peupliers directement le long des voies d'eau car ils risquent d'endommager les berges. De même, ils ne devront pas être plantés dans les secteurs où la nappe d'eau est affleurante afin d'éviter des dégâts en cas de gros coup de vent et de tempête.

L'essence la plus utilisée est le peuplier blanc du Poitou, *Populus serotina* et les plantations ont lieu durant la période de repos végétatif, c'est-à-dire de la fin de l'automne à la fin de l'hiver.

Tout comme les alignements de têtards, lors des travaux effectués sur les alignements de peupliers, leurs caractéristiques esthétiques devront être conservées. En effet, cela permettra une utilisation la plus facile possible de la ressource en bois qu'ils constituent mais aussi assurera leur forme et leur allure caractéristique du paysage de marais mouillé. Les alignements de peupliers ne devront être abattus qu'à maturité, soit 15 ans minimum, et une replantation devra par la suite être réalisée au même emplacement afin de maintenir l'identité paysagère du territoire.

D- Les structures relais

Le Parc Naturel Régional du Marais Poitevin est une structure relais essentielle dans la préservation et le renouvellement des motifs d'alignements d'arbres (têtards et peupliers) dans le marais mouillé poitevin. Gestionnaire du Grand Site de France du Marais Poitevin et animateur du DOCOB Natura 2000 Marais Poitevin, il apporte conseil et assistance aux porteurs de projet souhaitant planter des alignements et accompagne les propriétaires dans leur gestion.

<https://pnr.parc-marais-poitevin.fr/>

Le syndicat des propriétaires fonciers du marais poitevin est lui aussi un acteur primordial. Il accompagne et conseille ses adhérents au moment de la plantation, de l'élagage mais aussi de la coupe des peupliers en alignement. Grâce à diverses subventions, il apporte également une aide financière aux propriétaires souhaitant en planter en alignement.

<https://marais-poitevin.jimdo.com>

C. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE : « PATRIMOINE HYDRAULIQUE »

Le patrimoine hydraulique comprend toute construction, ouvrage d'art ou aménagement, relatif à la gestion de l'eau ou en lien avec l'utilisation humaine de la ressource en eau. Il se décline de différentes manières, toujours lié aux différentes voies d'eau : du fossé découpant parcelle par parcelle la propriété, à la conche où ils aboutissent pour arriver au réseau principal constitué de canaux et rigoles. Les grands canaux évacuateurs, la Sèvre niortaise, ses affluents (le Mignon), et le Curé font le lien entre ces espaces de Marais et la mer, et l'ensemble des ouvrages qui leur sont liés.

NB : Les terminologies utilisées ci-dessous sont pour la plupart empruntées au langage vernaculaire et locale.

Prescriptions générales de l'OAP Patrimoine Hydraulique :

Les ouvrages hydrauliques feront l'objet d'une protection et d'une réhabilitation respectueuse de leur caractère patrimonial, culturel et historique. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, ainsi que l'usage des matériaux d'origine. Si l'intervention contemporaine est envisageable sur certains d'entre eux, elle gardera une lisibilité, une identité et une trace des évolutions historiques de l'ouvrage concerné. En cas de création et restauration lourde, le geste contemporain sera assumé au regard d'exigences architecturales qualitatives. Le double objectif de fonctionnalité et de qualité sera recherché, en prenant en compte les évolutions techniques de gestion et les continuités écologiques.

On peut catégoriser ce patrimoine de la manière suivante :

- **Les ouvrages de protection à la mer et de gestion des niveaux d'eau**

Créés d'une part par l'homme pour gagner sur le milieu marin dans les zones de plats estrans et les zones marécageuses, ils sont à l'origine de la constitution du marais. Leur rôle est de protéger ces territoires contre les submersions lors de forts coefficients de marée. La protection des terres est assurée par des digues, généralement en terre, et localement renforcées par des matériaux durs (enrochements, pieux en bois, béton, etc...). La protection dynamique des cours d'eau est assurée par les « portes à la mer », qui permettent de gérer l'hydraulique du marais en fonction du niveau de la mer et de l'eau des canaux : on trouve dans le Marais poitevin les premiers ouvrages de ce type qui font, à l'époque, figure d'expérimentation. Ces systèmes physiques se sont ensuite perfectionnés pour combiner une meilleure protection contre les remontées marines et la gestion affinée des niveaux d'eau du marais.

D'autre part, il s'agit d'évacuer l'eau des marais desséchés vers la mer : acheminée par des canaux, elle s'évacue à marée basse. Il s'agit également à une échelle plus fine de compartimenter le marais en « casiers », chaque entité ayant un niveau d'eau adapté à sa topographie et aux activités économiques. Leur gestion doit être rigoureuse et réactive pour prévenir les intempéries et les excès hydrauliques (inondations, assèchement, etc...). Les ouvrages sont donc les garants d'une double protection, à la fois de l'eau douce de l'amont et de l'eau de mer de l'aval. Ils s'inscrivent dans un système ingénieux qui comprend les différents types d'ouvrages développés ci-dessous.

En plus de respecter les prescriptions générales dédiées au patrimoine hydraulique, la réhabilitation des ouvrages de protection à la mer et de gestion des niveaux d'eau devra prendre en compte les évolutions techniques de gestion (en particulier sur les barrages) et permettre les aménagements favorisant les continuités écologiques (ajout de passe à poissons par exemple). Des prescriptions plus précises pour chaque type d'ouvrage devront être également respectées

- Digues ou levées (ou bots)

Les digues sont des ouvrages importants du Marais poitevin, non seulement pour leur rôle de protection des biens et des personnes de l'eau, mais aussi parce qu'elles partagent l'espace, voire même deux régimes hydrauliques et agronomiques. Sur les communes de Taugon et La Ronde, elles ont la particularité d'être souvent boisées, accompagnées de la ripisylves de leurs canaux latéraux. Sur certains secteurs on y découvre de très vieilles cosses de frênes, qui semblent à peine émerger d'une digue sans cesse relevée, puis tassée, relevée, etc. Des arbres sans âge (le frêne vit 250 ans) qui se tiennent comme des sentinelles, et qui continuent d'ombrager le chemin de ronde des marais. L'entretien des levées n'est cependant pas un enjeu secondaire : si techniquement, celles-ci continuent d'assurer un rôle de protection des terrains du desséché ; socialement, elles sont le lieu où peuvent se transmettre quatre siècles d'histoire d'aménagement des marais.

Les digues et levées du territoire doivent être protégées dans le respect de leurs caractéristiques propres, qu'il s'agisse de digues de front de mer, de digues en dur, végétalisées ou boisées. Les spécificités de la forme des digues de Charron, impliquant une irrégularité du trait de côte s'expliquant par des prises individuelles sur la mer, seront conservées. Par ailleurs, en cas d'intervention, un traitement global de la digue sur plusieurs kilomètres sera demandé afin d'éviter les interventions ponctuelles dénaturant la digue.

Pour les digues plantées, l'arrachage des arbres plantés sur ces digues n'est autorisé que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité publique ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifié. Il est préconisé que tout arbre abattu soit remplacé par un autre arbre de la même essence et au même emplacement, sauf impossibilité technique. Si pour des

raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter un arbre de la même essence, un arbre d'une autre essence au gabarit équivalent (taille, port) pourra le remplacer. En cas de remplacement d'un frêne atteint par la chalarose, le Parc naturel régional du Marais poitevin encourage à replanter des arbres de type chêne pédonculé, peuplier noir, orme champêtre, saule blanc, érable champêtre ou charme commun, en fonction des situations. Enfin, les caractéristiques esthétiques des arbres constituant les alignements protégés et notamment ceux taillés en têtard doivent être maintenus.

- Portes à la mer et portes à flots

Leur rôle est d'empêcher les remontées marines vers le réseau hydraulique du marais doux. Leurs deux portes articulées verticalement, généralement en bois, permettent un mouvement commandé par la seule pression de l'eau : lors de la remontée des eaux marines elles sont repoussées sur une buté assurant l'étanchéité, lorsque la marée redescend, leur ouverture s'effectue automatiquement.

Compte tenu de la valeur patrimoniale exceptionnelle de ces ouvrages, ils devront être conservés dans leur aspect d'origine et/ou historique et en particulier les portes en bois (matériaux, dessin, assemblage, maçonneries) comme préconisé lors de leur identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- Ecluses (simple ou « écluses à la mer ») et maisons éclusières

Espaces limités par des portes munies de vannes, elles sont destinées à retenir ou à lâcher l'eau en fonction des marées et du passage des bateaux.

En ce qui concerne les écluses, les maçonneries en pierres, les parties métalliques, la gamme de couleurs utilisée et la structure verticale de ces ouvrages devront être respectés.

- Barrages : Vannes (vanne simple vantelle, vanne double vantelle, vannes secteur), clapets (mobiles et fixes), batardeaux

Les barrages à l'eau sont nombreux dans le Marais poitevin, sous la forme d'ouvrages plus ou moins imposants. La vanne, sous la forme de la vanne simple vantelle, est ainsi l'ouvrage typique du marais et permet l'évacuation des eaux excédentaires lors de son ouverture. Les clapets sont une autre forme de barrage de taille plus modeste : très répandus, ils demandent peu de manœuvre et fonctionnent de manière autonome permettant l'évacuation des eaux. Enfin, les batardeaux assurent un rôle de régulation ou retenue d'eau et permettent de cloisonner le marais en niveaux d'eau différenciés.

- Les bondes

Les bondes constituent un système de prise d'eau munie d'un élément de contrôle (robinets, vannes, cheminées, bouchon etc.). Elles peuvent être utilisées soit pour assurer le rafraîchissement de certaines zones de marais durant les périodes sèches, soit comme système d'alimentation des zones cultivées.

- **Les ouvrages et les dispositifs de franchissement**

Les ouvrages de franchissement peuvent être de deux sortes : franchissements terrestres et franchissements hydrauliques.

Les franchissements terrestres assurent l'accessibilité au marais pour les usagers et facilitent l'exploitation du milieu. Ils sont constitués de pont, passerelles, passages busés, bateaux à chaînes...

Reflets de périodes de constructions distinctes (XVIII^e, XIX^e, XX^e siècle), les caractéristiques propres à chaque époque devront être conservées. Qu'ils soient maçonnés, métalliques ou en béton, la reconstruction de ces dispositifs de franchissement devra impliquer l'utilisation des matériaux initiaux. Par ailleurs, il est préconisé l'utilisation de couleurs permettant une insertion harmonieuse de ces ouvrages dans leur environnement.

Pour les franchissements hydrauliques, il s'agit d'assurer la continuité hydraulique d'un réseau en présence d'obstacles à l'écoulement, ou, comme pour les aqueducs, d'assurer cette continuité tout en évitant le croisement de deux régimes hydrauliques distincts (marais mouillés, marais desséchés).

Pour les aqueducs, le caractère unique de ces ouvrages dans le Marais poitevin implique une localisation et une protection plus poussée au titre de l'article L151-19 du C.U. permettant de garantir leur pérennité.

- **Les lieux d'accès à l'eau**

Les lieux d'accès à l'eau témoignent du rapport étroit entre l'homme et le marais. Elevage, entretien du bois, récoltes par bateau, chasse, pêche...ont imprimé un mode de vie, une profonde culture et des usages entièrement liés à l'eau. Encore visibles dans les espaces publics et privés, leur préservation et leur mise en valeur permettent de conserver l'identité et la singularité du patrimoine du marais et contribue à lutter contre la banalisation des villages. Ils peuvent prendre la forme de ports, cales, quais, embarcadères, pontons...dont certains ont fait l'objet de restauration patrimoniale redonnant un usage contemporain à ces lieux de vie.

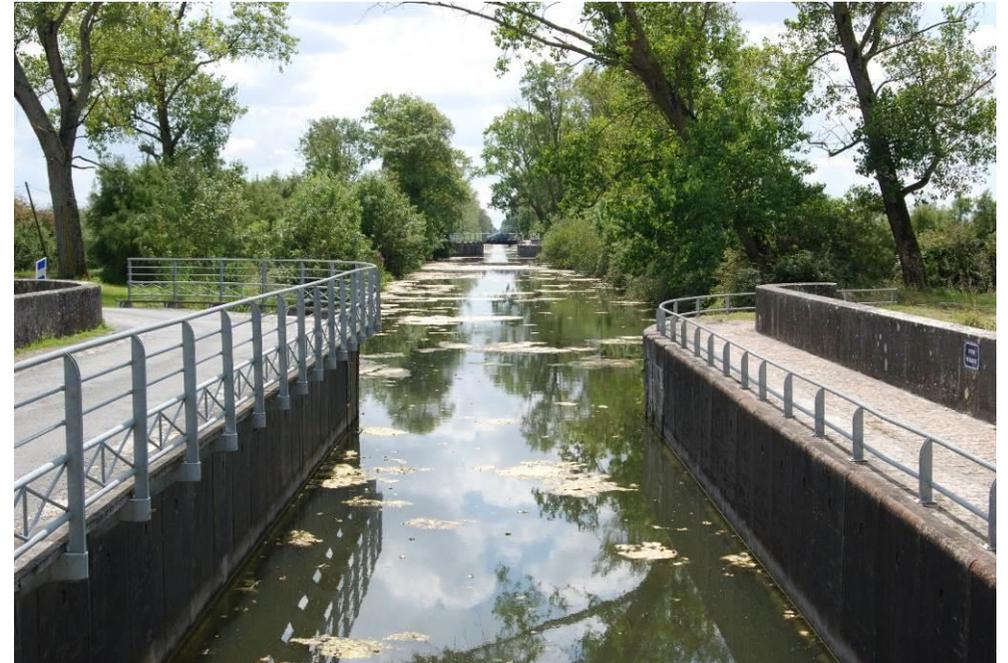
Ces espaces seront protégés et devront faire l'objet d'une maintenance et d'une restauration de haute qualité. Lors de travaux de voiries, les profils, niveaux ne doivent pas être dénaturés et les matériaux existants améliorés. Les constructions nouvelles édifiées et les travaux effectués sur les unités foncières situées de part et d'autres de ces espaces publics ou communs ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine, ni aux caractéristiques historiques, architecturales et paysagères de l'espace. En cas de création, les nouveaux espaces de ce type devront s'inspirer de l'identité des lieux d'accès à l'eau déjà existants, et respecter la morphologie et les matériaux utilisés. Une attention particulière sera demandée sur l'intégration de ces espaces à la silhouette d'un village, notamment dans un objectif de mise en valeur des trames urbaines propres à chaque entité urbaine.

- **Le petit patrimoine lié à l'eau**

Sous la forme d'éléments plus ponctuels, le petit patrimoine lié à l'eau remet l'eau au cœur des villages sous la forme d'ouvrages utilitaires, tels les puits et fontaines.



Nœud hydraulique de Bazoin - La Ronde



Ecluse à Andilly



Batardeau sur le Mignon



Vanne Vatelle simple à St Cyr du Doret

D. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE : « DENSIFICATION DE L'HABITAT »

Les unités foncières concernées par cette OAP ont une superficie comprise entre 2500 et 5000 m². Seules quelques unités foncières de plus de 5000 m² sur Courçon – Charron et Le Gué d'Alleré devront respecter les dispositions réglementaires de cette OAP, en raison de leur historique et caractéristique (division – topographie – risque...).

Les secteurs soumis à OAP thématique « Densification de l'habitat » devront respecter les dispositions réglementaires des dispositions des « 1- Orientations d'aménagement et de programmation ECRITES communes à tous les secteurs d'OAP sectorielles ».

Etat des lieux :

Ces unités foncières situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sont des parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément, de petits espaces arborés mais aussi pour certaines des emprises ayant toujours une vocation agricole.

Orientations :

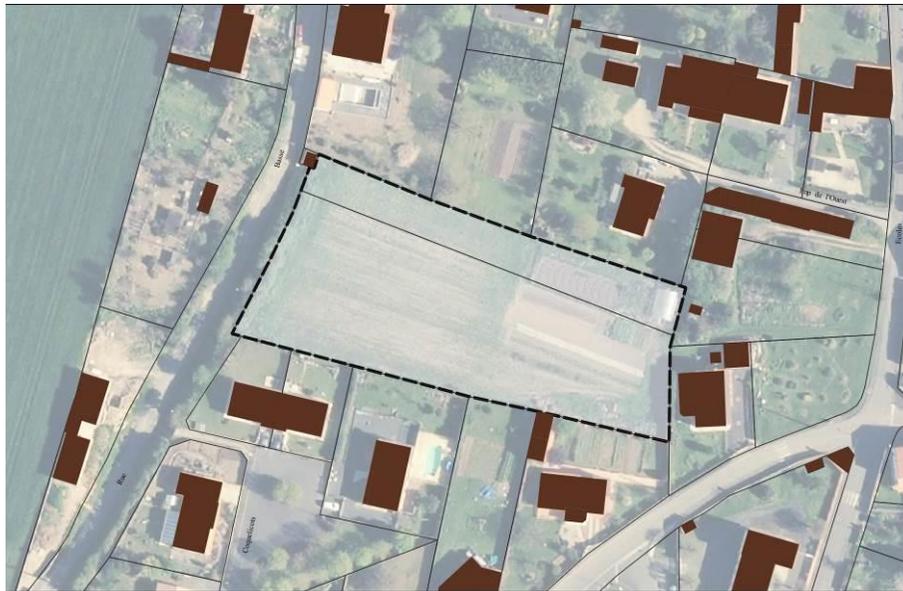
La vocation principale de ces secteurs est l'habitat. Ces secteurs accueilleront des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes. Ces secteurs sont en zone Urbaine au règlement graphique.

Les densités brutes minimales ont été calculées au cas par cas, en fonction de la configuration de la dent creuse (voirie – topographie – parcellaires – accroche urbaine...).

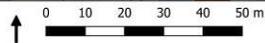
Seules les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases sur l'unité foncière concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation si cela ne compromet pas le projet d'ensemble défini par celle-ci.

Les haies d'essences locales situées sur les limites des secteurs d'OAP sont protégées.

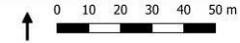
Unités foncières concernées par l'OAP « densification de l'habitat »



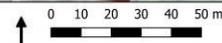
ANDILLY - Serigny
4637 m² - 8 logements minimum



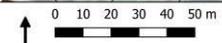
BENON - La Grenouillère
3319 m² - 7 logements minimum



BENON - Rue Chante Alouette
3050 m² - 4 logements minimum

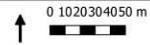


BENON - Le Château
3982 m² - 5 logements minimum

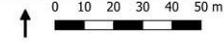




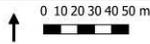
CHARRON - Le Moulin du Bois
9107 m² - 9 logements minimum



COURCON - Rue de Ferrières
4812 m² - 10 logements minimum

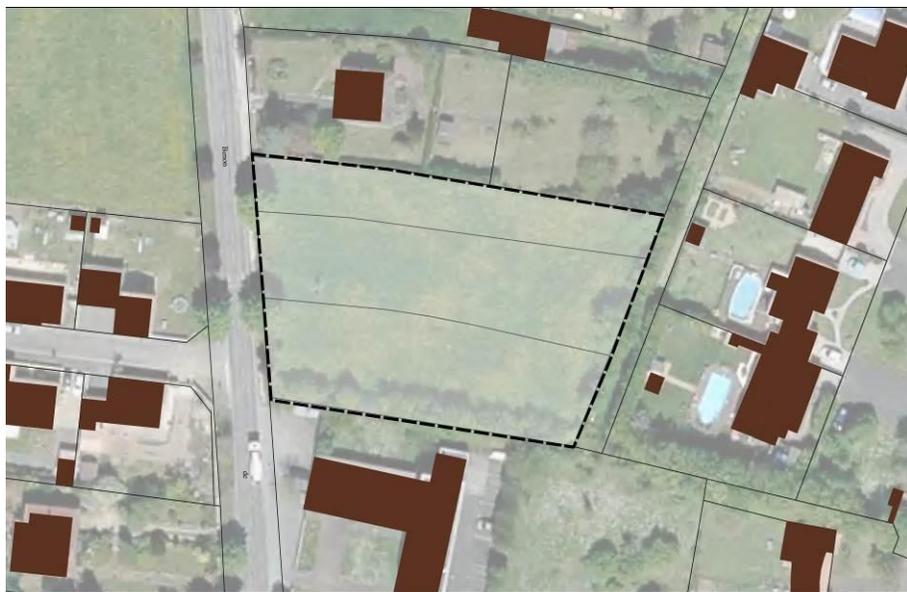


COURCON - Rue de la Garenne
4866 m² - 4 logements minimum

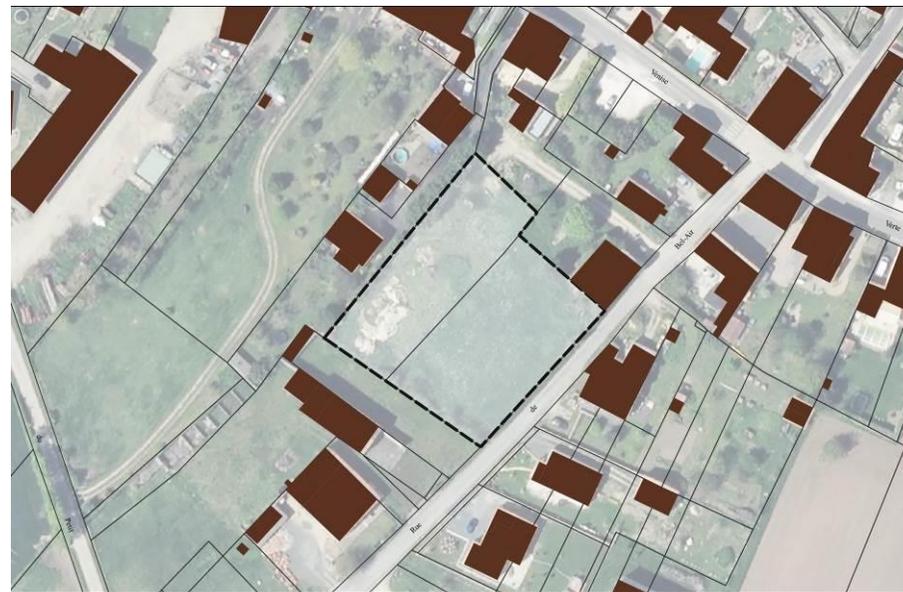
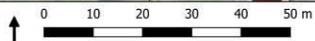


COURCON - Rue de Benon
3812 m² - 7 logements minimum

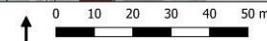




COURCON - Rue de Benon 2
3602 m² - 8 logements minimum

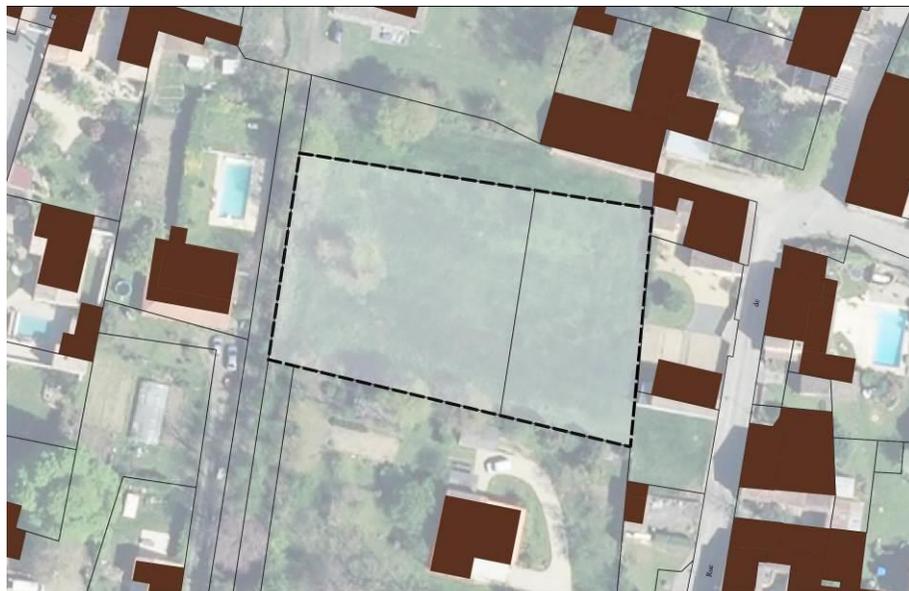


COURCON - Rue de Bel Air
2739 m² - 4 logements minimum



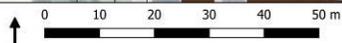
CRAMCHABAN - Rue des Vignes
4308 m² - 4 logements minimum





FERRIERES - Rue de la Juilerie

2685 m² - 6 logements minimum



LA GREVE SUR MIGNON - Route de Courçon à Fontenay

2409 m² - 4 logements minimum



LA RONDE - Rue du Port

4745 m² - 5 logements minimum



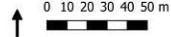
LE GUE D ALLERE - Chemin des Prés Clous

4193 m² - 5 logements minimum

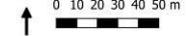




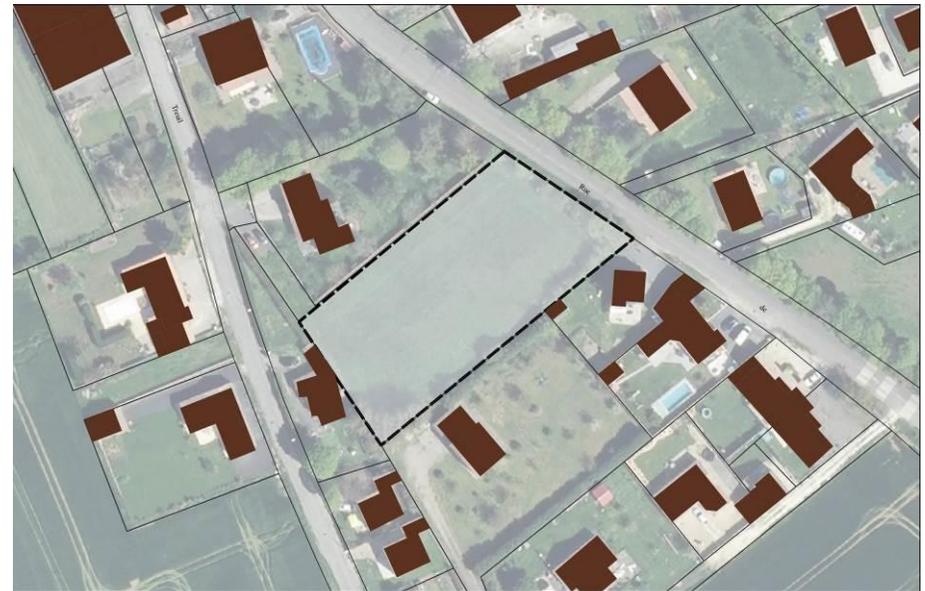
LE GUE D'ALLERE - Rue du Chaudron
3272 m² - 5 logements minimum



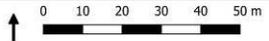
LE GUE D'ALLERE - Le Bourg-Ouest
2759 m² - 4 logements minimum



LE GUE D'ALLERE - Rue des Noisettes
4722 m² - 5 logements minimum

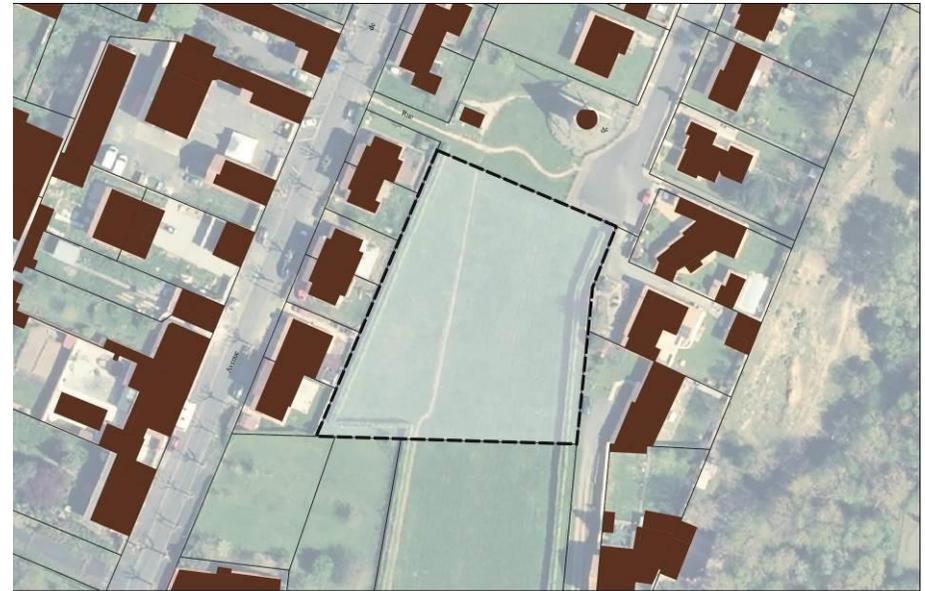


LE GUE D'ALLERE - Terres du Bas du Fief de Mille Ecus
2819 m² - 4 logements minimum





LONGEVES - Rue de la Beloterie
3573 m² - 5 logements minimum



MARANS - Avenue de Verdun
3506 m² - 6 logements minimum



MARANS - Le Petit Moulin
4994 m² - 7 logements minimum

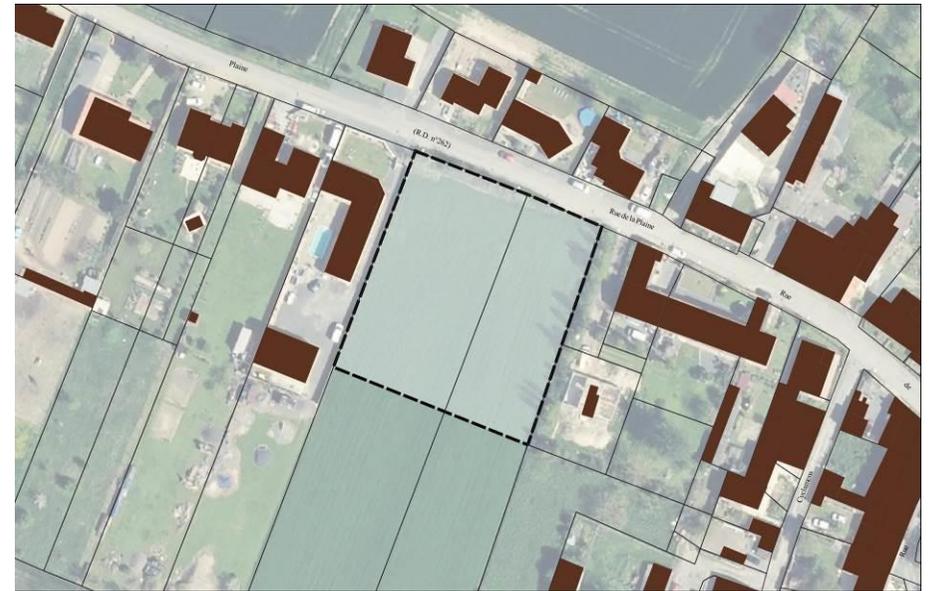


SAINT CYR DU DORET - RD 116 - 1
3018 m² - 5 logements minimum



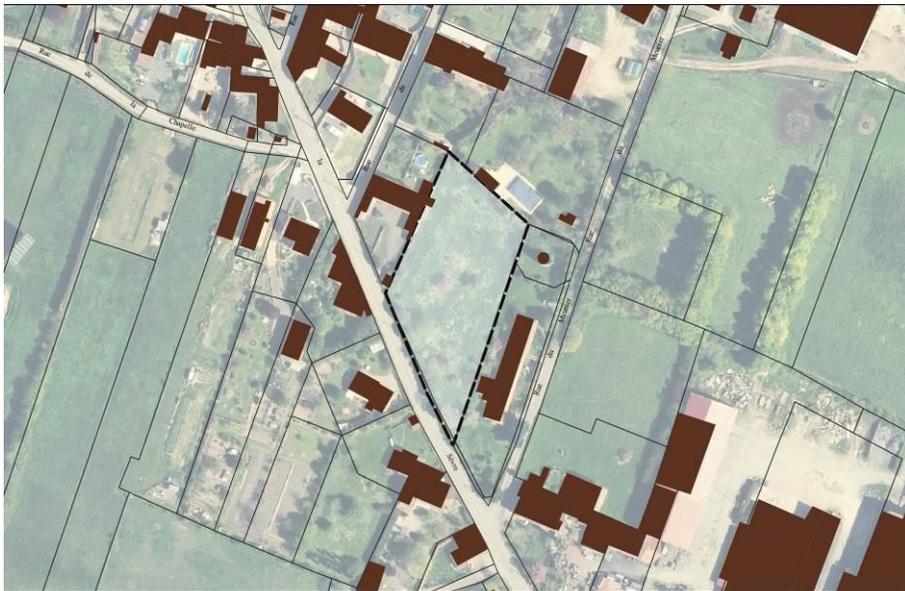
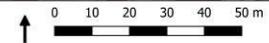
SAINT CYR DU DORET - RD 116 - 2

4173 m² - 5 logements minimum



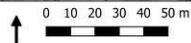
SAINT JEAN DE LIVERSAY - Rue de la Plaine

3361 m² - 6 logements minimum



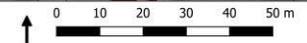
SAINT JEAN DE LIVERSAY - Rue de la Sèvre

3573 m² - 6 logements minimum



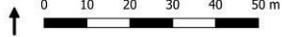
SAINT OUEN D'AUNIS - Rue de Marans

4002 m² - 6 logements minimum

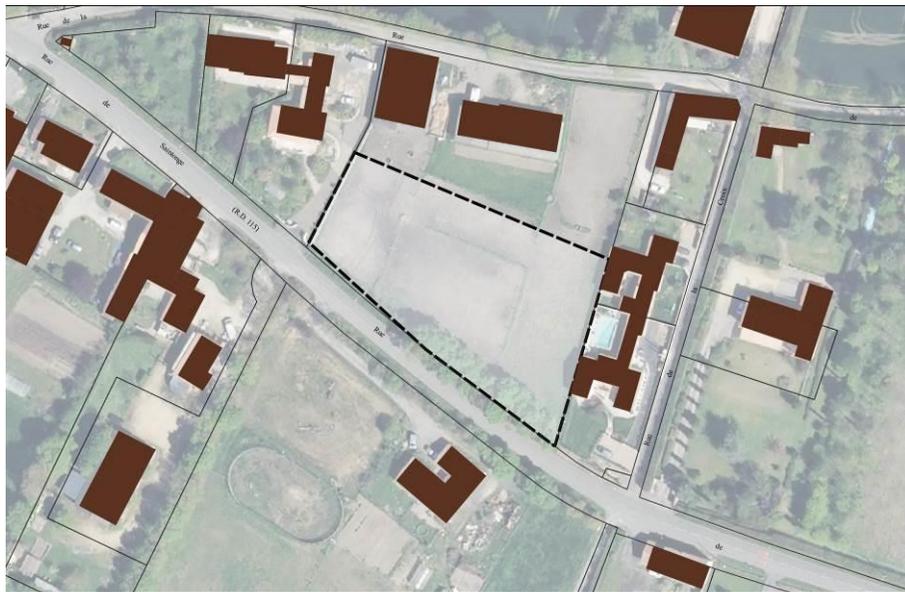
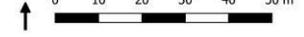




SAINT OUEN D AUNIS - Rue Paul Braud
3137 m² - 6 logements minimum



SAINT SAUVEUR D AUNIS - Secteur Cimetière
3062 m² - 4 logements minimum



SAINT SAUVEUR D AUNIS - Rue de Saintonge 2
3488 m² - 5 logements minimum



2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES VOCATION PRINCIPALE « HABITAT »

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 et/ou sous forme d'aires de stationnement mutualisées. Ces dernières 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.).

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.



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



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



Exemples de poches de stationnements



B- Habitat, Eco-habitat, densité et formes urbaines

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.

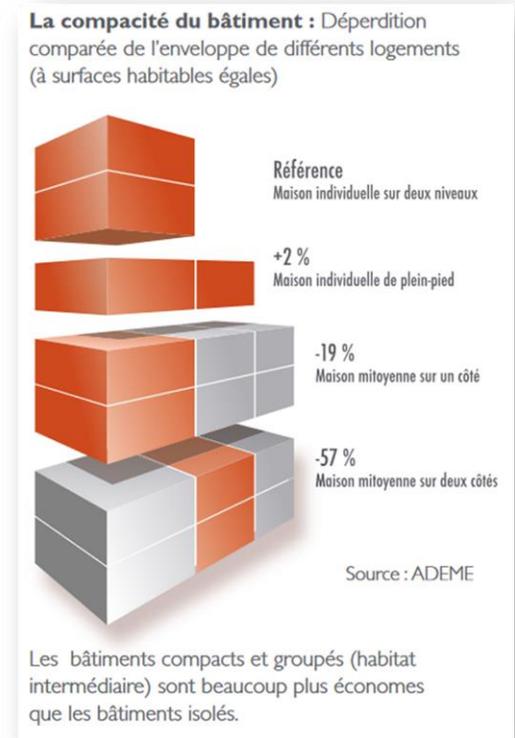
Cette valeur est appréciée à l'échelle de chaque secteur d'urbanisation future et à l'échelle de chaque phase d'urbanisation : toute phase, même incomplète, doit laisser intact le potentiel résiduel de l'opération (par exemple, si le potentiel d'une opération est de 5 logements, la construction de 3 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 du bâti, compacité, luminosité,
- Isolation thermique,
- Réalisation d'économies d'énergie, de ressources et de matières, dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- Techniques en faveur d'un meilleur confort thermique d'été : éléments d'ombrage, logements traversants...

Dans le respect des caractéristiques patrimoniales, architecturales du lieu et d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

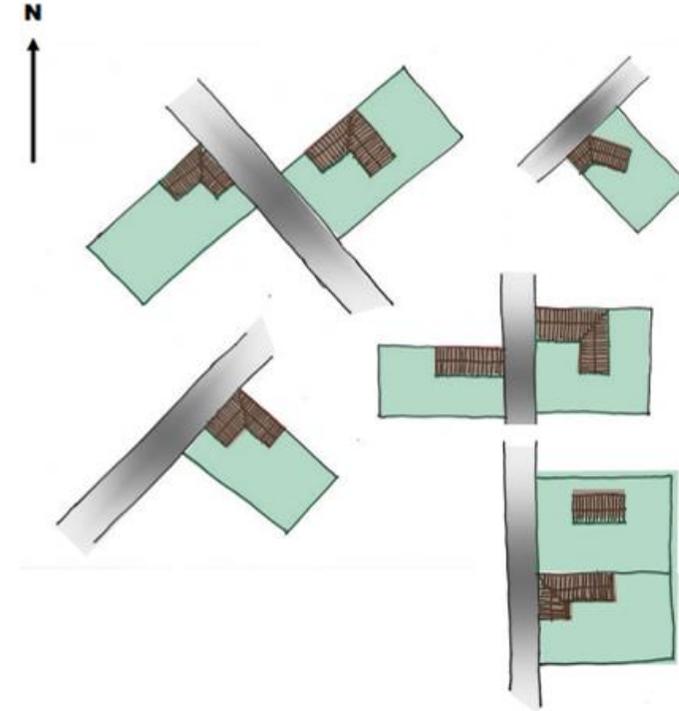
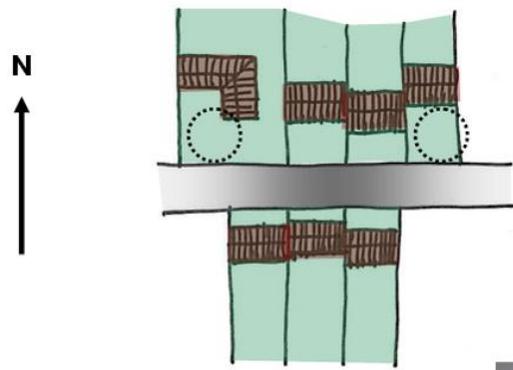
Les constructions nouvelles auront une efficacité énergétique qui respecte à minima la réglementation thermique en vigueur.



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 (R+1 maximum)

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

Maisons individuelles groupées (R+1 maximum)

Typologie de logements mitoyens à deux ou à trois.

Maisons individuelles mitoyennes (R+1 maximum)

Typologie de logements mitoyens à plus de deux ou trois.

Exemples de maisons individuelles isolées, maisons individuelles groupées, maisons individuelles mitoyennes.



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.

Exemples d'immeuble de logements superposés (R+2 maximum)

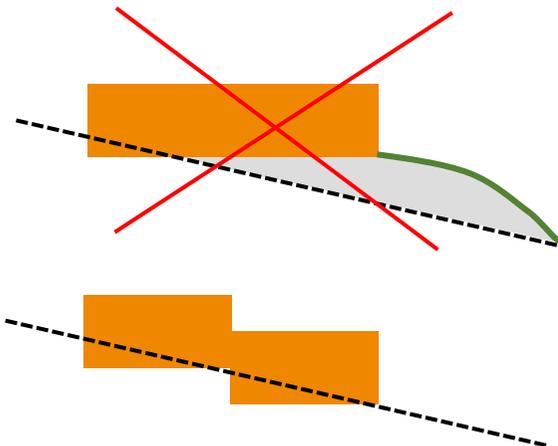


Exemples d'immeuble de logements superposés (R+2 minimum)



C- Topographie

Le site sur lequel s'implante une opération d'ensemble peut être naturellement légèrement 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 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.



Exemples de traitement respectueux de l'environnement : pavés enherbés ou béton poreux 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 (noues, 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.

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

F- Gestion des risques

La gestion des risques (remontée de nappes, retrait et gonflement des argiles, inondation...) devra être prise en compte pour les unités foncières concernées.

G- Opérations pilotes

Les opérations pilotes au nombre de trois (Angliers - Marans - Courçon et Andilly) sont soumises à la réglementation suivante, en complément des prescriptions générales présentées ci-dessus :

Espaces communs (mails, places, squares, espaces plantés) :

Ceux-ci seront traités comme de véritables lieux de convivialité. Ils présenteront une superficie végétalisée supérieure à 70 % de leur surface.

La gestion des eaux pluviales pourra être intégrée aux aménagements en créant des espaces accessibles au public (cf. plus haut : D. Intégration environnementale)

Il s'agira de s'appuyer sur la géographie du site (présence de fossés, haies, rivière, talweg) et sur le patrimoine présent (mur en pierre, puit...) pour hiérarchiser les espaces publics.

Le choix de matériaux naturels sera privilégié pour le mobilier urbain et les éléments techniques (coffrets techniques, emplacement des poubelles...)

Voies de circulation, stationnement

Elles seront hiérarchisées en limitant la largeur de la chaussée au strict minimum des besoins de circulation identifiés. Les voies secondaires et de desserte seront aménagées sous forme de voies partagées (limitation de la vitesse à 20 km heure). Le stationnement sera organisé sous forme de petites poches, la mutualisation et le regroupement en entrée de site seront privilégiés.

Cheminement doux

Les cheminements doux seront traités avec des matériaux naturels (stabilisé renforcé ou non...) et accompagnés de part et d'autre de végétation (bandes enherbées, arbres, haies...)

Aménagement des parcelles :

Il est demandé de planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuilles caduques à proximité des façades Sud, Est et Ouest, pour faire de l'ombre en été tout en laissant passer le soleil en hiver. Lorsque ces plantations ne seront pas possibles, les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débords de toiture, brise-soleil, pergolas, etc.) pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

La prise en compte des ombres portées générées par les bâtiments environnants et les éléments végétaux conservés, afin de favoriser les apports solaires directs devra être assurée, tout en permettant la compacité de la forme urbaine.

Afin de profiter de l'inertie thermique des bâtiments voisins, de limiter les déperditions et l'imperméabilisation des sols, les bâtiments d'habitation seront mitoyens, les bâtiments à étage seront privilégiés : 70 % des maisons seront à minima en R+1.

Les pieds de façade des petits collectifs et les collectifs seront enherbés. Un coefficient « pleine terre » de 80% sur les espaces laissés libres de construction sera exigé.

Les clôtures, si elles sont prévues, seront constituées de haies vives doublées ou non de grillage d'une hauteur maximale de 1m80, en limites séparatives.

Énergies renouvelables :

Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, permis groupé).

Des dispositifs de ventilation naturelle seront mis en œuvre partout où cela est possible afin de limiter l'emploi de la climatisation.

Nb : les schémas, photos, croquis.... présents dans les dispositions écrites communes à tous les secteurs d'OAP sectorielles ne sont pas opposables aux autorisations du droit des sols mais constituent des préconisations.

B. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GRAPHIQUES PROPRES À CHAQUE SECTEUR

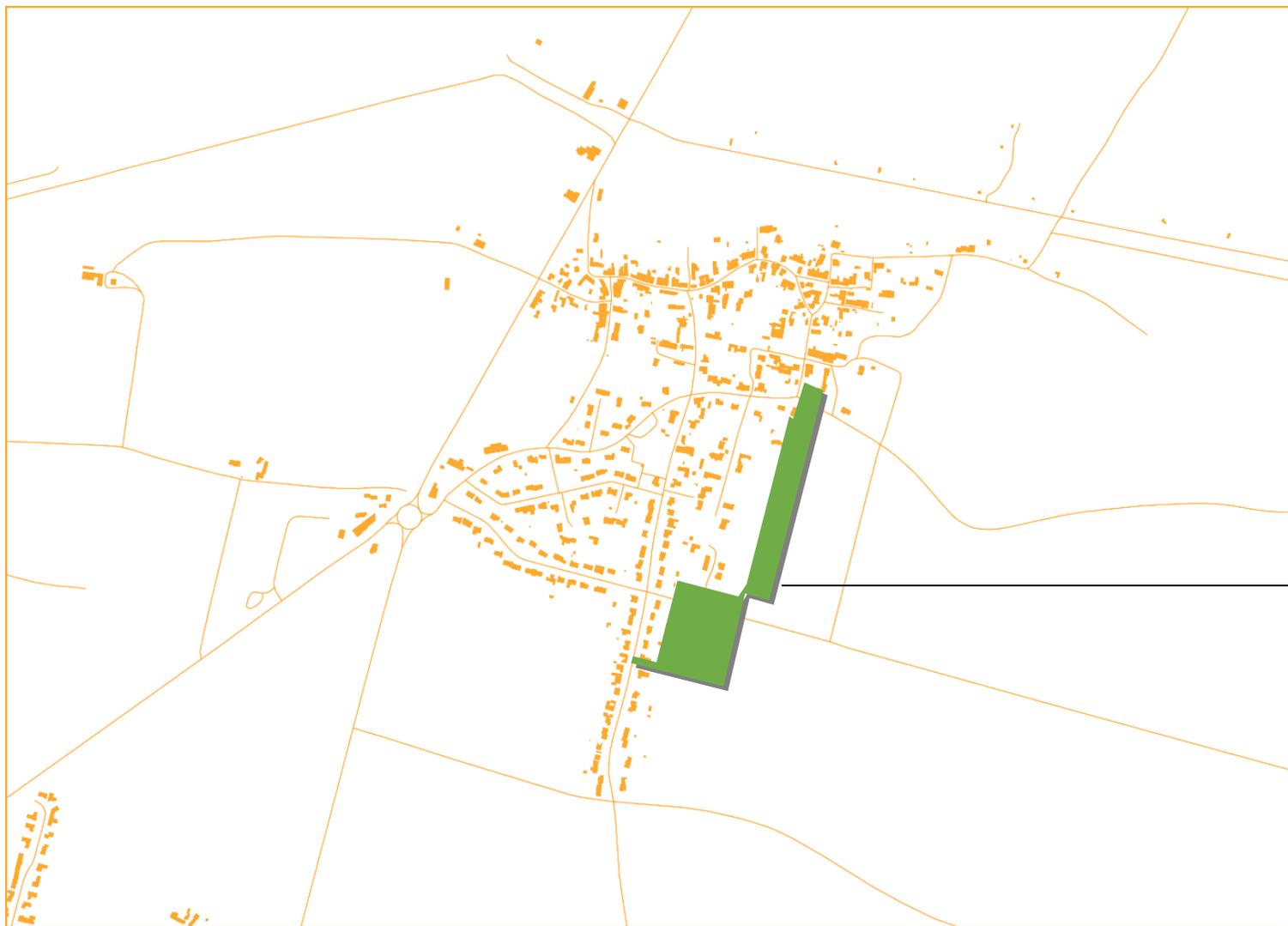
Les unités foncières concernées par cette OAP ont pour la plupart une superficie supérieure à 5000 m².

A. Légende principale :

| | |
|---|---|
|  | Principe de zone U, AU, A, N respectant 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 |
|  | 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 en fonction de la liste d'essences de l'OAP « Lisières Urbaines » |
|  | Principe de bassin paysagé pour la gestion des eaux pluviales à créer |
|  | Principe de zone humide à conserver |
|  | Principe d'inconstructibilité |
|  | OBJECTIFS MIXITE SOCIALE : Nombre minimum de logements sociaux à réaliser dans l'opération (nombre compris dans le nombre total de logements à produire dans l'opération) |
|  | DENSITÉS : Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue |

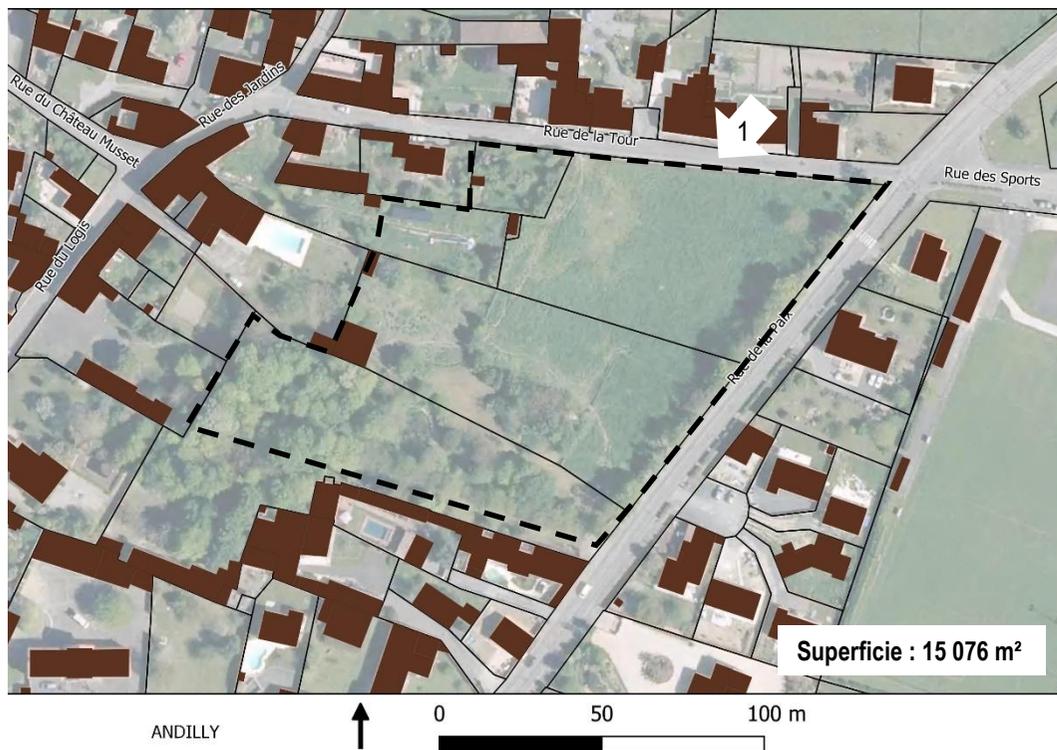
1) Commune d'Andilly





OAP
n°4

Etat actuel : OAP n°1 - rue de la Paix

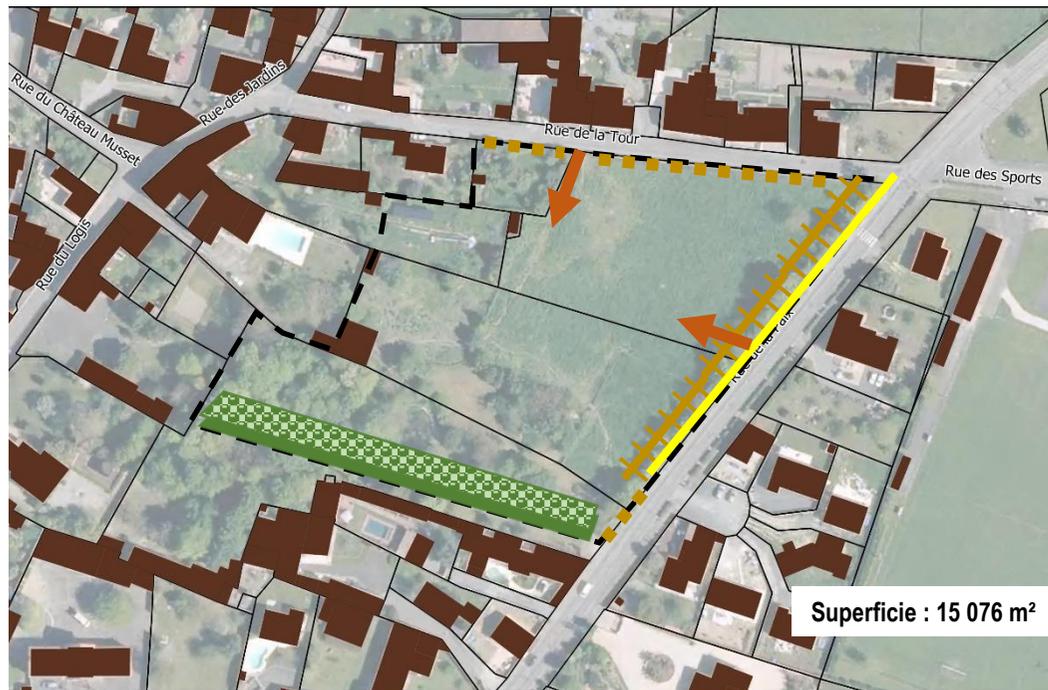


Etat des lieux :

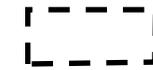
Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément et d'un petit espace boisé urbain.

Cet espace est situé au cœur du bourg, il représente donc un espace non négligeable avec des qualités : proche du centre-ville et des équipements.

Etat projeté : OAP n°1 - rue de la Paix



Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

**17 logts/ha :
26 logements
minimum à créer**

**5 logements sociaux
minimum**

ANDILLY



0 50 100 m

L'OAP accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes, ainsi que des immeubles de logements superposés R+2 maximum. Aucun accès direct de lots ne s'effectuera par la rue de la Paix, ni par la rue de la Tour. L'accès aux propriétés privées se fera uniquement par l'intérieur de l'opération. Un muret en pierre et une entrée portée par un portail seront à conserver et/ou réhabiliter.

Au sud de l'OAP un espace vert arboré commun devra être prévu.

Etat actuel : OAP n°2 - rue Château Musset



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément. Cet espace est situé en continuité de la zone urbaine. Il s'agit d'unités foncières en fond de parcelle.

Etat projeté : OAP n°2 - rue Château Musset

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

**23 logts/ha :
12 logements
minimum à créer**



ANDILLY

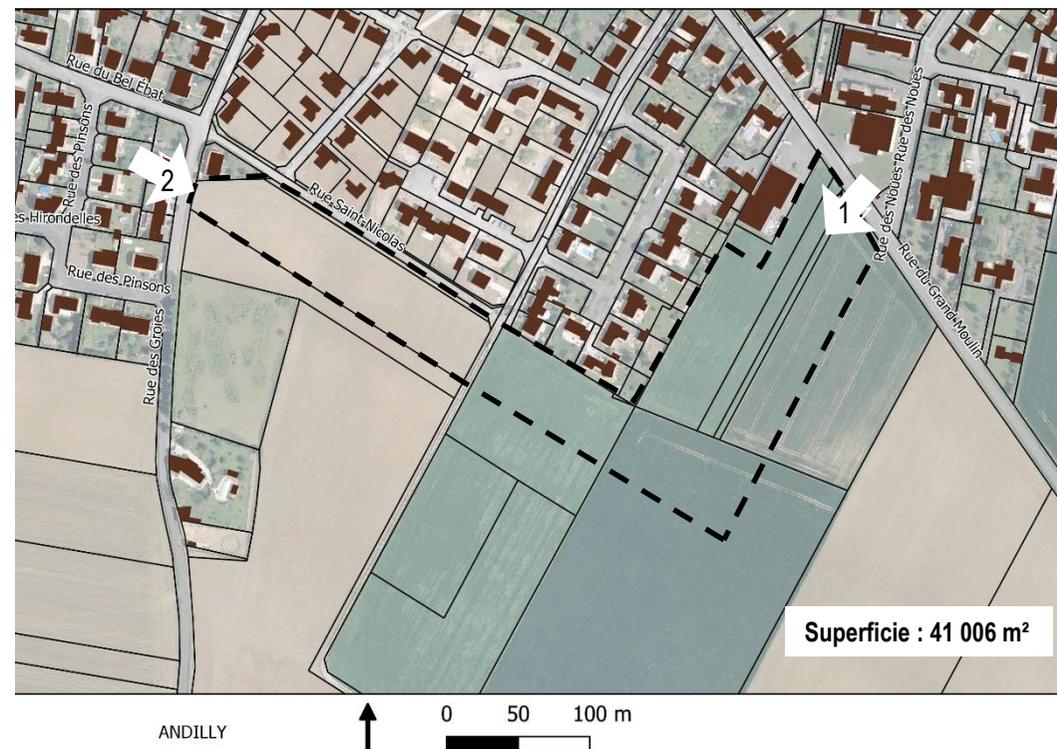


0 50 100 m

Orientations :

L'OAP accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

Etat actuel : OAP n°3 - rue du Grand Moulin



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole.
Cette zone est située au sud de la zone urbaine. Il s'agit d'une extension foncière en continuité du lotissement situé au nord.

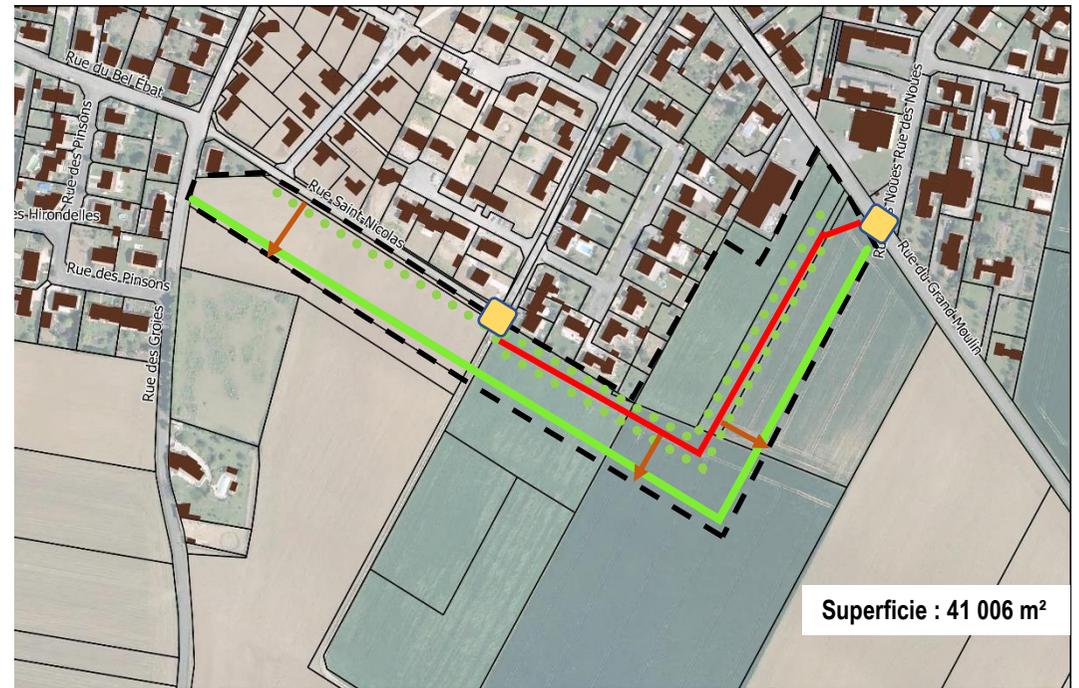
Etat projeté : OAP n°3 - rue du Grand Moulin

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement (m²)

23 logts/ha :
94 logements
minimum à créer

6 logements
sociaux
minimum



ANDILLY



0 50 100 m



Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

Le secteur a été retenu pour être une opération pilote.

Etat actuel : OAP n°4 - rue des Moulins et OAP rue de Bel Air



ANDILLY



0 50 100 m



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole situé à l'est de Sérigny.

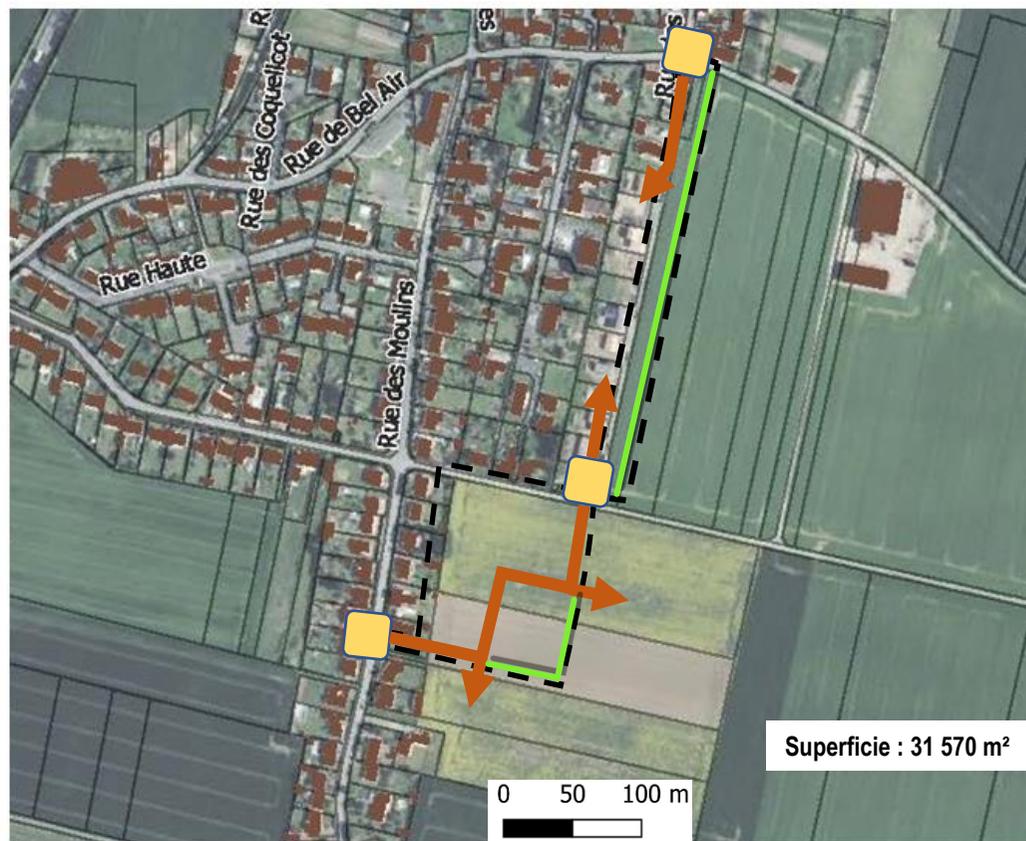
Il s'agit de parcelle en continuité avec la zone urbaine, permettant l'extension du lotissement situé à l'ouest.

Etat projeté : OAP n°4 - rue des Moulins et OAP rue de Bel Air

Légende complémentaire :

-  Vocation principale : logement (OAP rue de Bel Air
-  11 574 m² OAP des Moulins 19 996 m²)

23 logts/ha :
73 logements
minimum à créer



ANDILLY

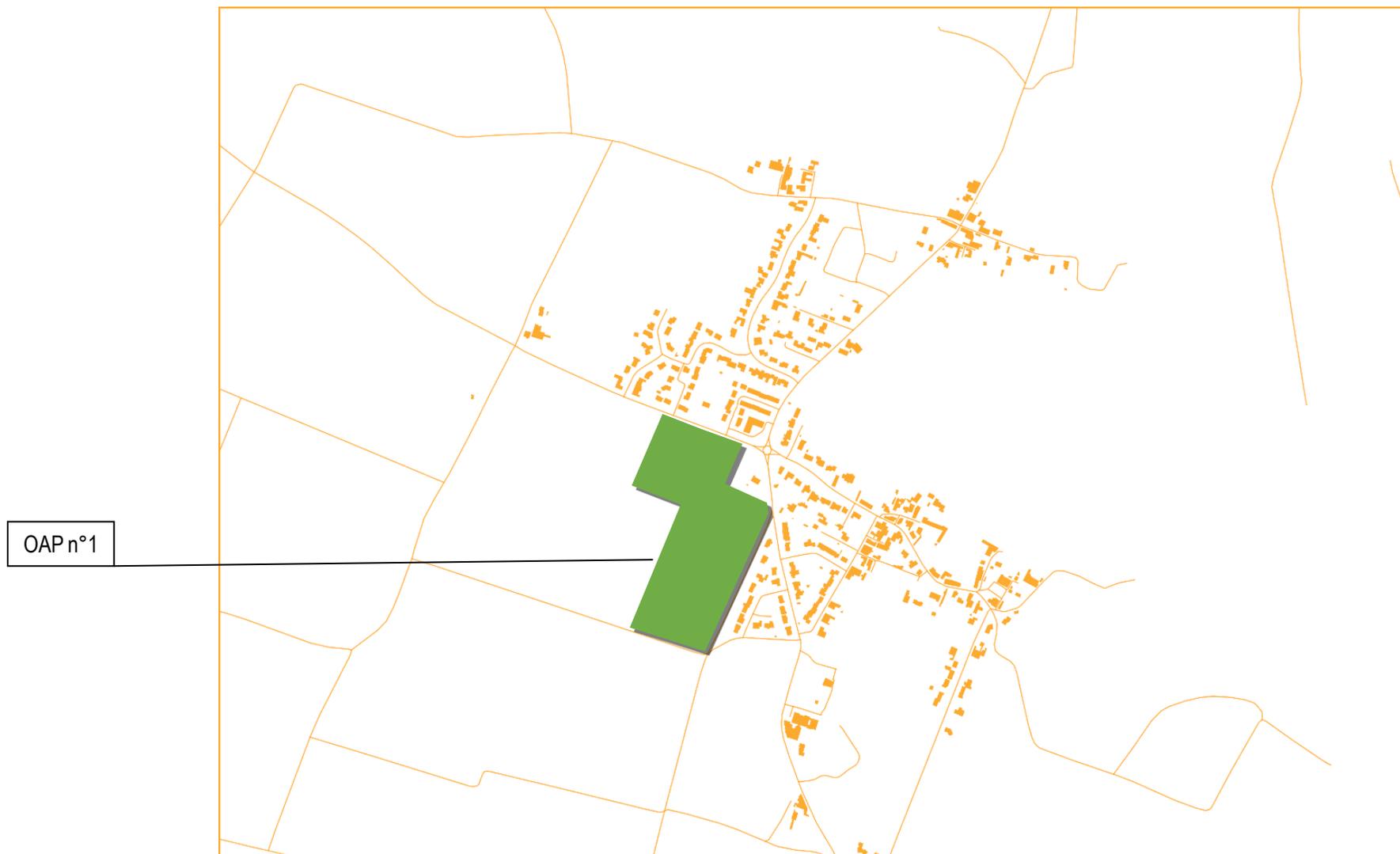


Orientations :

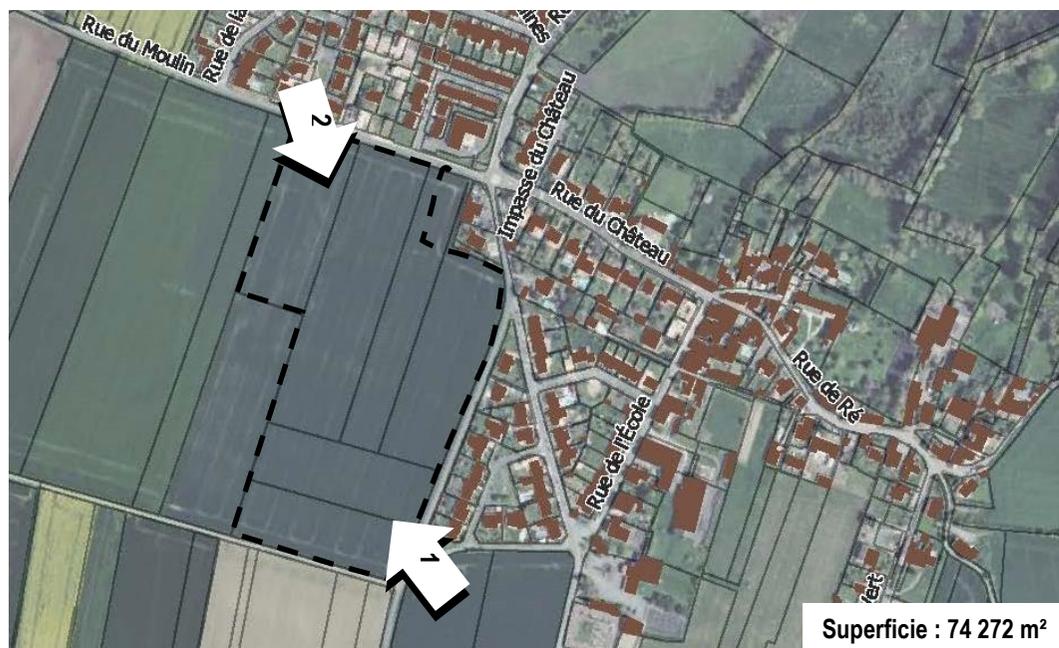
Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes, ainsi que des immeubles de logements superposés R+2 maximum.

La voirie de l'OAP Nord devra se raccorder sur la voirie du lotissement existant à l'Ouest.

2) Commune d'Angliers



Etat actuel : OAP n°1 - rue du Moulin



ANGLIERS



0 50 100 m

Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole située à l'ouest d'Angliers.

Cette zone est en continuité de la zone urbaine, elle permet de créer une continuité entre les deux noyaux urbains.



Etat projeté : OAP n°1 - rue du Moulin

Légende complémentaire :

- Vocation principale : hébergement – de services médicaux (11 915 m²)
- Vocation principale : logement (54 913 m² et 2360 pour le centre de première intervention)
- Vocation principale : activités commerciales de proximité, services médicaux (5 084 m²)

17 logts/ha :
93 logements
minimum à créer

6 logements sociaux
minimum



ANGLIERS 62



0 50 100 m

Orientations :

Cette OAP à multiples vocations accueillera une résidence séniors au Nord-Ouest, une zone de commerce, d'artisanat de proximité et d'activité médicale (paramédicale), sans nuisances, au Nord-Est. Les bâtiments situés dans la zone à vocation économique devront se positionner pour créer un front bâti dans la partie Nord. L'aménageur aura à sa charge la construction des bâtiments à vocation économique (pour des activités de services et paramédicales) en respectant la réglementation environnementale.

Un espace boisé paysager ainsi qu'un bassin de rétention paysager (noue plantée) sera implanté tant sur la zone à vocation économique que la zone à vocation résidentielle. La vois d'accès au Nord sera mutualisée entre les trois vocations identifiées. Les voiries à créer ne seront pas rectilignes afin d'avoir des perspectives et les voies seront perpendiculaires à la pente Nord/Sud. Un mail central accompagné d'un cheminement doux sera aménagé.

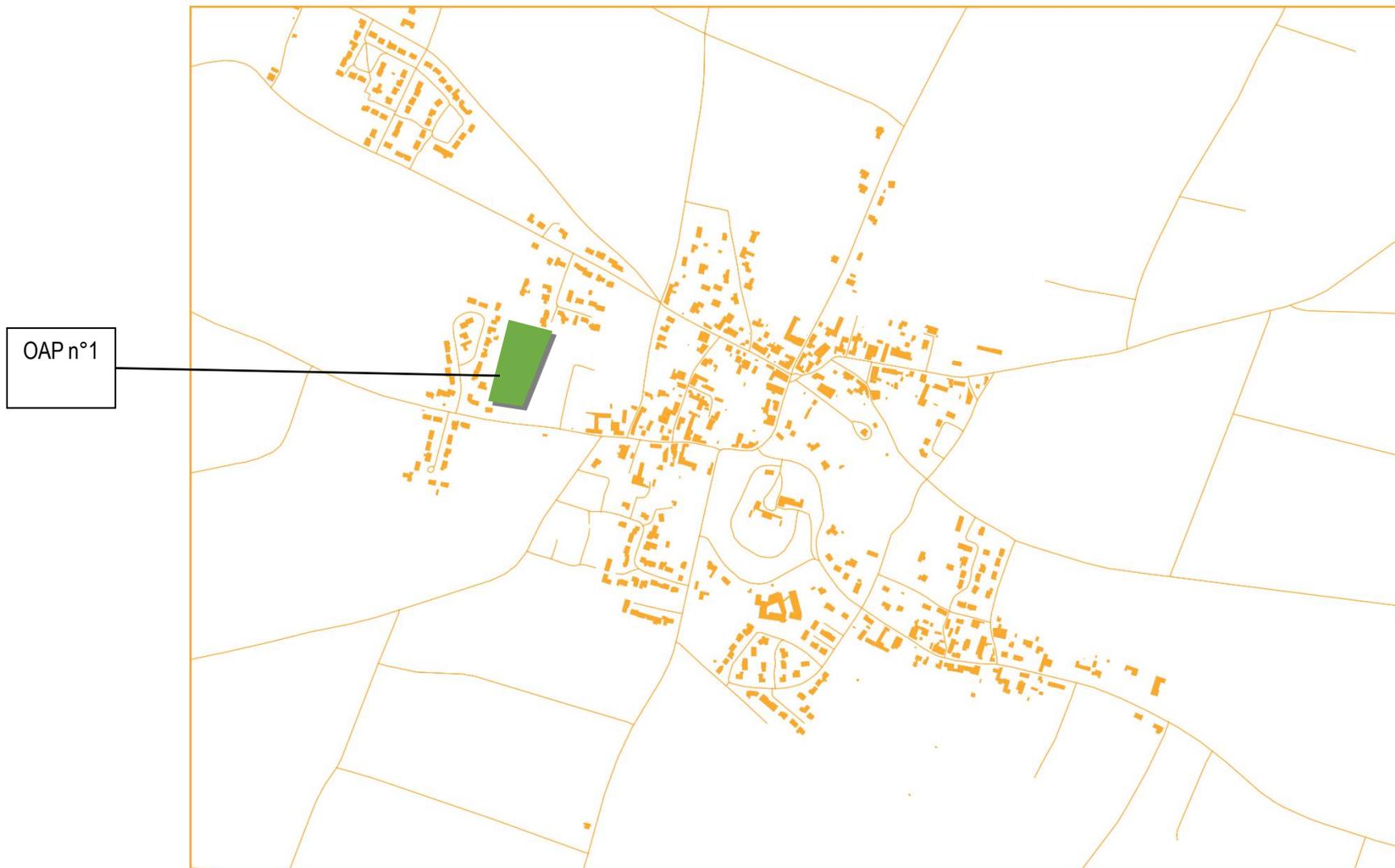
Il est identifié trois emplacements réservés :

- Au Nord : aménagement de l'entrée/ la sortie de la zone et création d'un espace paysager sur la Rue du Moulin (RD)
- Au Sud : création d'un centre de premières interventions et l'élargissement de la voirie et la création d'un carrefour

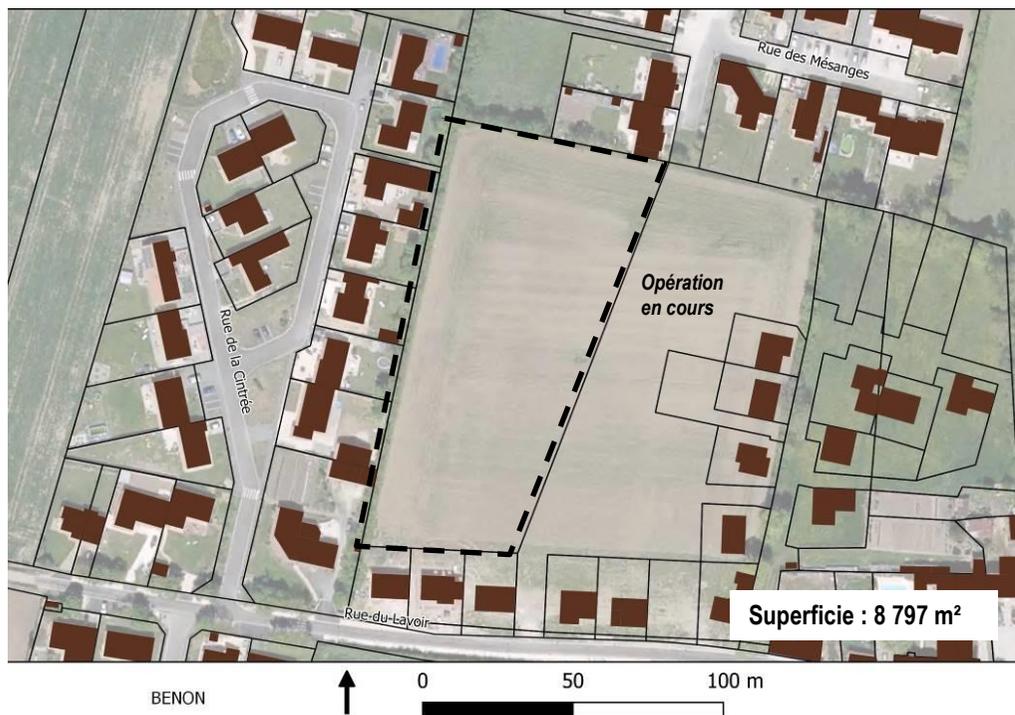
La partie Sud de l'OAP à vocation résidentielle, accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes, ainsi que des immeubles de logements superposés en R+2 maximum. Le quartier fera l'objet d'une réflexion dans le cadre de « ville connectée ».

Dans l'angle Sud/Est, un équipement public ou de services prendra place sur 2360 m². Au sud de l'opération, aucun accès sur le chemin d'exploitation existant ne sera autorisé.

Le secteur a été retenu pour être une opération pilote.



Etat actuel : OAP n°1 - rue du Lavoir



État des lieux :

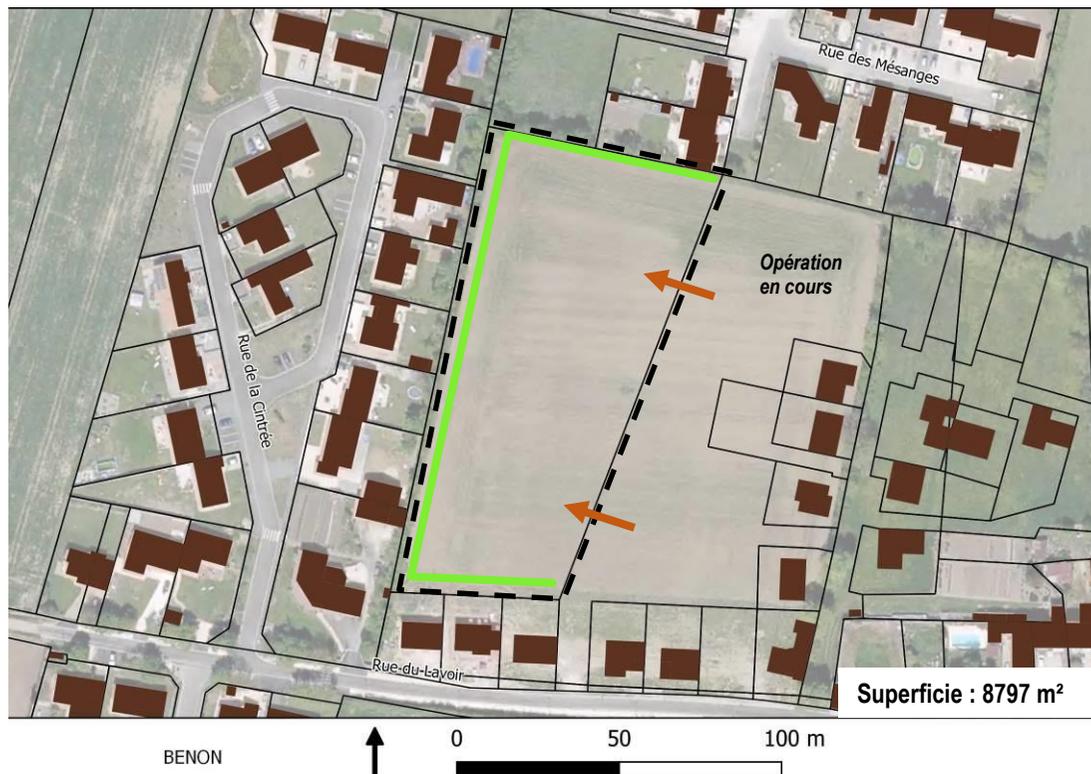
Ce site est localisé en cœur d'îlot, à proximité d'une opération située à l'est, en cours de réalisation.
Sa vocation agricole n'est aujourd'hui plus d'actualité.

Etat projeté : OAP n°1 - rue du Lavoir

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

**17 logts/ha :
15 logements
minimum à créer**



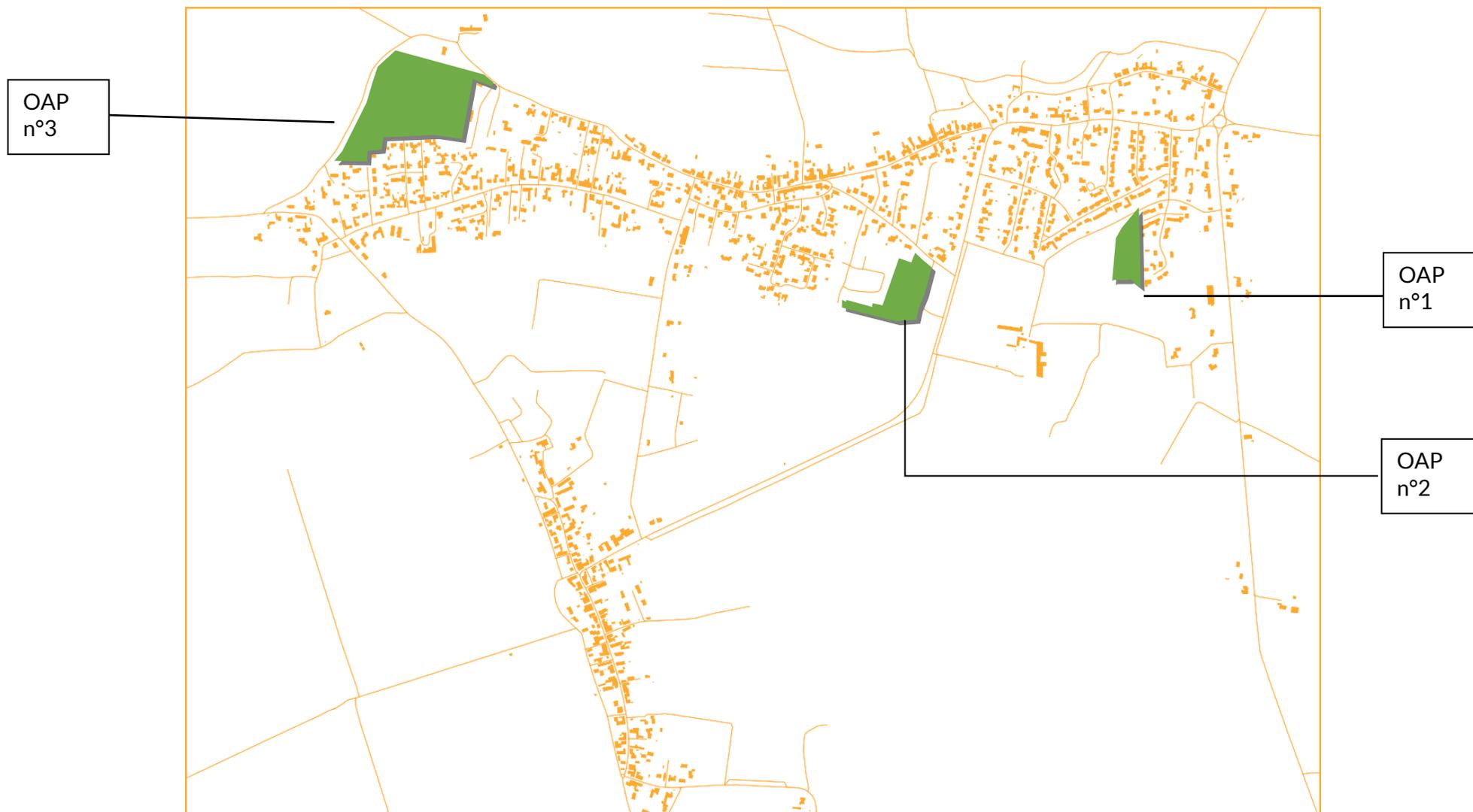
Orientations :

La partie Sud du secteur à vocation résidentielle accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

Le site devra faire l'objet de plantations dans sa périphérie afin de préserver l'intimité des riverains déjà en place.

Les accès seront réalisés à partir des voiries programmées dans l'opération adjacente.

4) Commune de Charron



Etat actuel : OAP n°1 - secteur Château



CHARRON



0 50 100 m



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située au sud-est de la zone urbaine. Il s'agit d'une zone en continuité avec les lotissements situés autour.

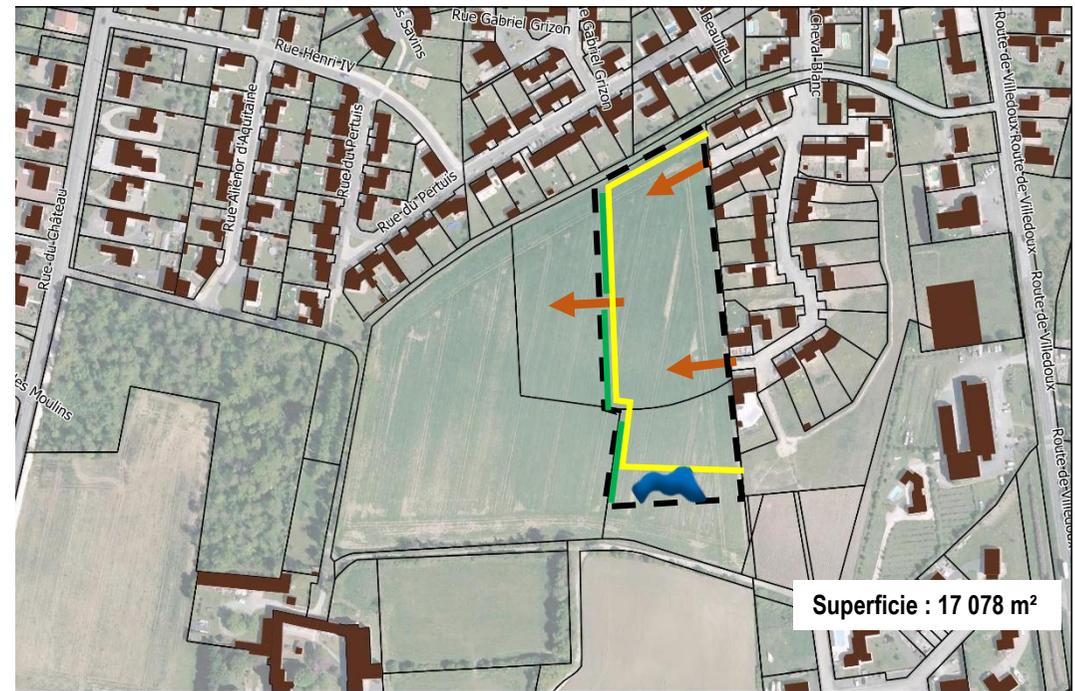
Etat projeté : OAP n°1 - secteur Château

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

**19 logts/ha :
32 logements
minimum à créer**

**5 logements
sociaux minimum**



Superficie : 17 078 m²

CHARRON

Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

Le risque inondation/submersion marine sera pris en compte, au sud du secteur, par la réalisation d'éléments accessoires et nécessaires à l'opération (parkings, rétention des eaux pluviales...).

Etat actuel : OAP n°2 - rue des Moulins



CHARRON



0 50 100 m

Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située au sud de la zone urbaine.

C'est un espace en extension, situé à proximité des services et des commerces.

Etat projeté : OAP n°2 - rue des moulins

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

**19 logts/ha :
33 logements
minimum à créer**



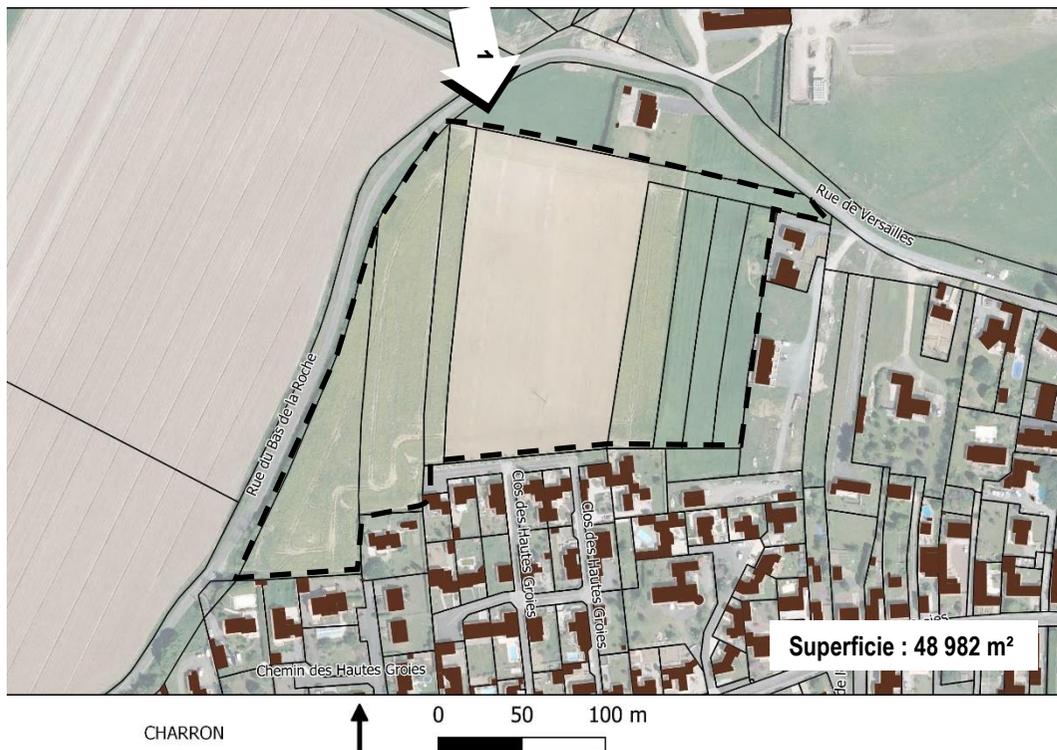
Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

Au sud de l'opération un espace vert sera aménagé en collaboration directe avec la mairie. Ces aménagements seront compatibles avec le PPRL.

Afin d'éviter/limiter le recours à de nouveaux postes de refoulement des eaux usées, l'aménagement de la zone tiendra compte des deux postes de relèvements existants.

Etat actuel : OAP n°3 - rue du Bas de la Roche

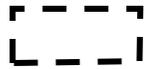


Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située au nord-ouest de la zone urbaine.
Il s'agit d'un espace en extension, en continuité avec le lotissement situé au sud du site.

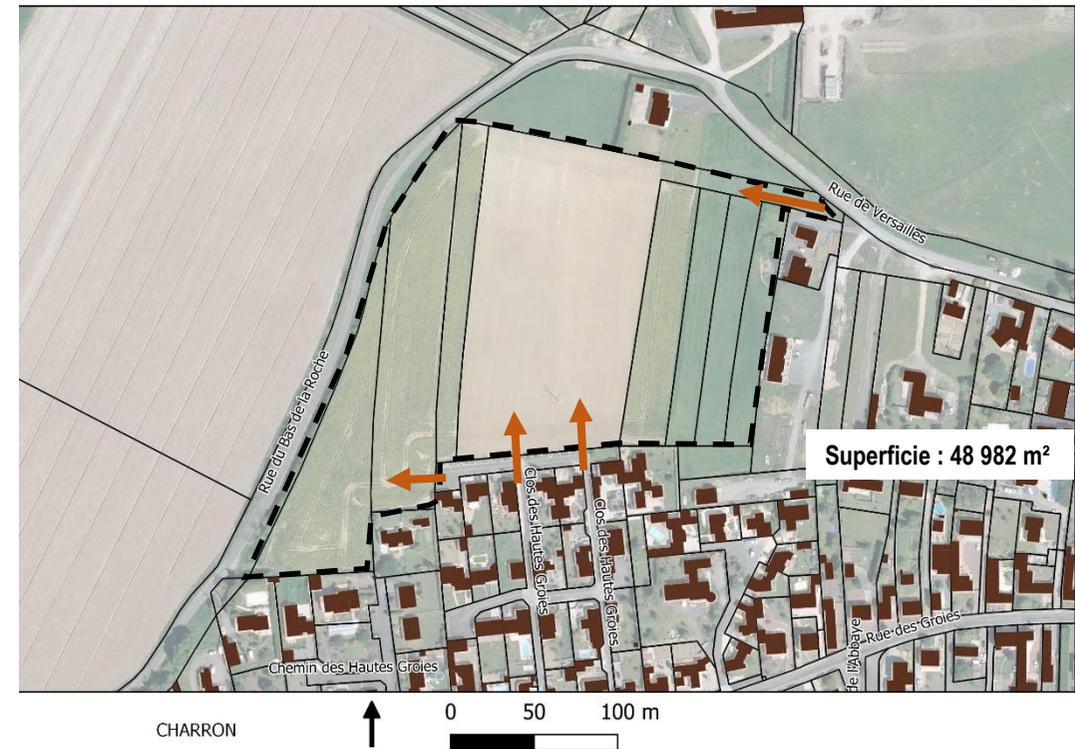
Etat projeté : OAP n°3 - rue du Bas de la Roche

Légende complémentaire :



Vocation principale : logement

19 logts/ha :
93 logements
minimum à créer



Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

Le risque inondation devra être pris en compte.

5) Commune de Courçon



Etat actuel : OAP n°1 - rue des Bas Jardins



Etat des lieux :

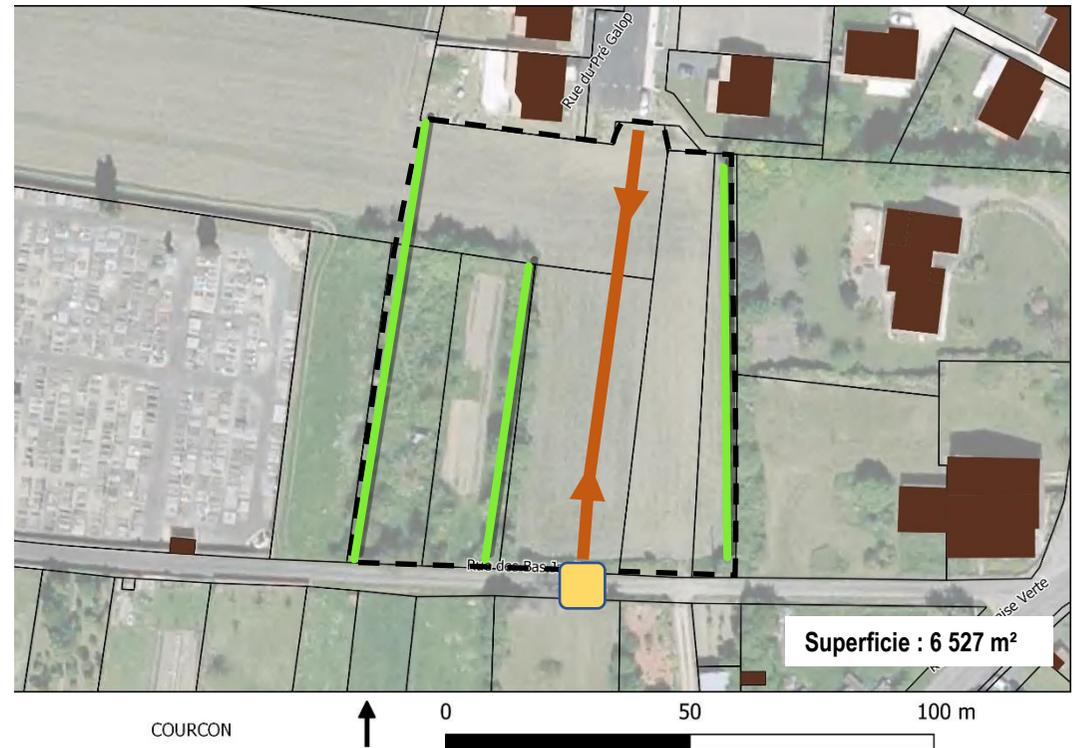
Cette unité foncière qui se situe au sein de l'enveloppe urbaine se compose de parcelles non bâties à usage de parc d'agrément et à usage agricole.
Cet espace est situé au nord de la zone urbaine, il s'agit d'un potentiel foncier non exploité à proximité des services et des commerces.

Etat projeté : OAP n°1 - rue des Bas Jardins

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

25 logts/ha :
16 logements
minimum à créer

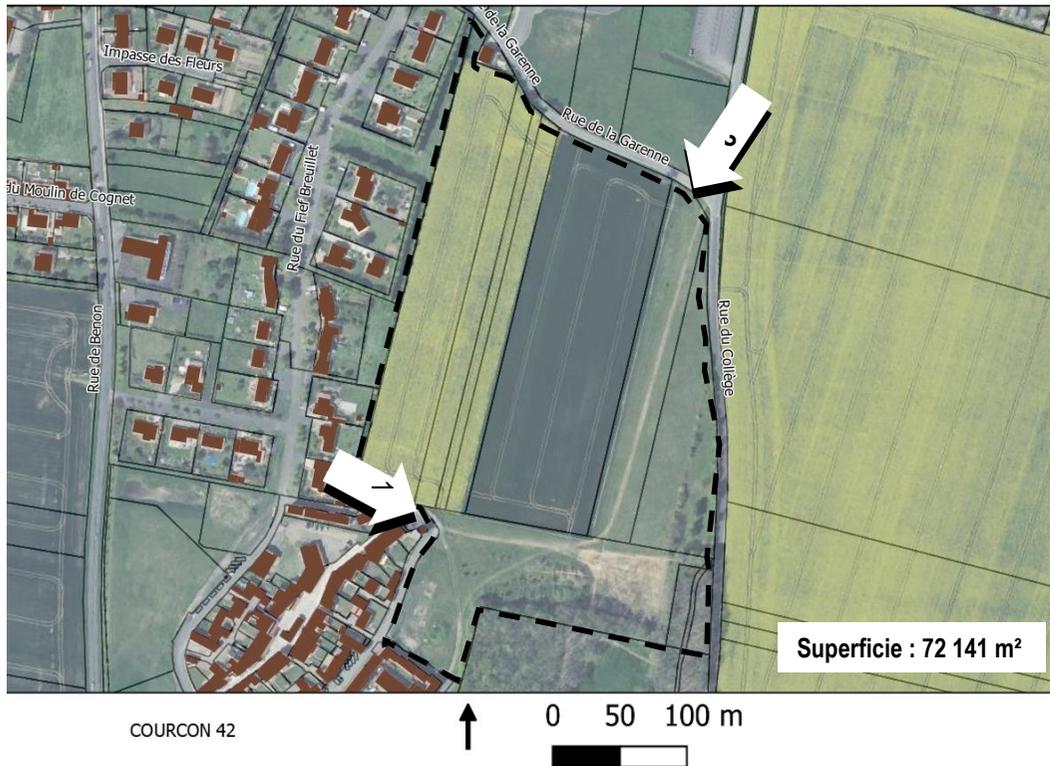


Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

Les haies existantes seront préservées.

Etat actuel : OAP n°2 - rue de la Garenne



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, situé à l'est de la zone urbaine.
 Cette parcelle qui est considéré comme une extension foncière permet de lier la zone urbaine principale avec la zone d'habitation située au sud.

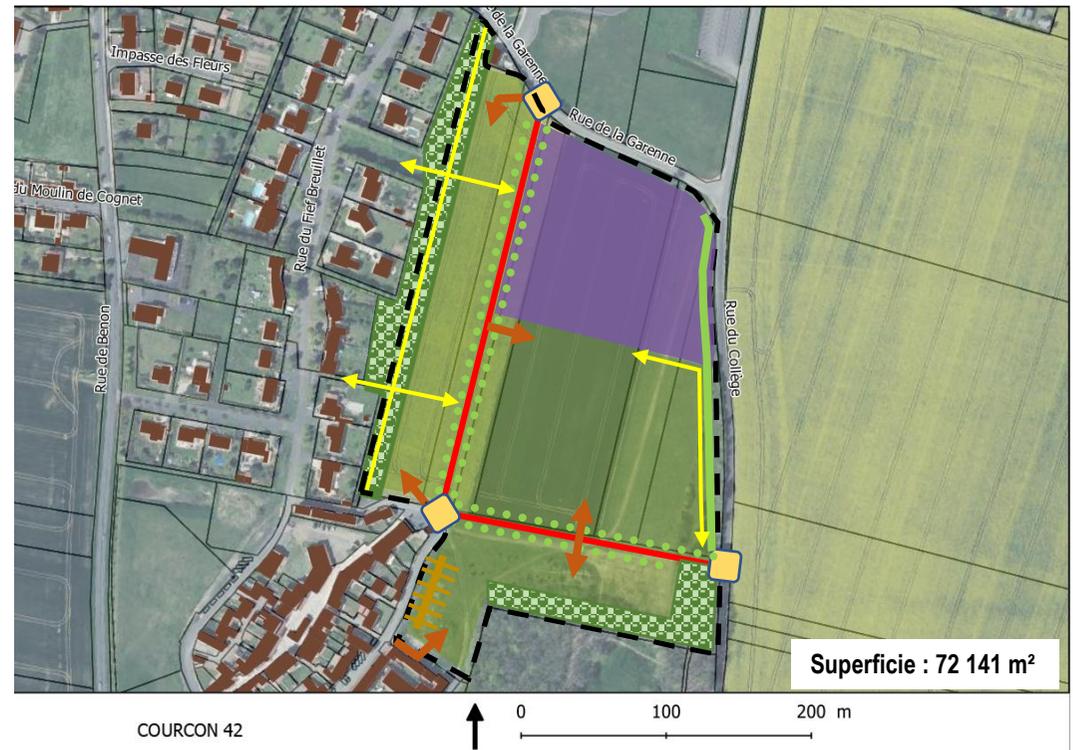
Etat projeté : OAP n°2 - rue de la Garenne

Légende complémentaire :

- Vocation principale : logement (50 655 m²)
- Vocation principale : équipement (21 486m²)

**25 logts/ha :
127 logements
minimum à créer**

**11 logements
sociaux minimum**



Orientations :

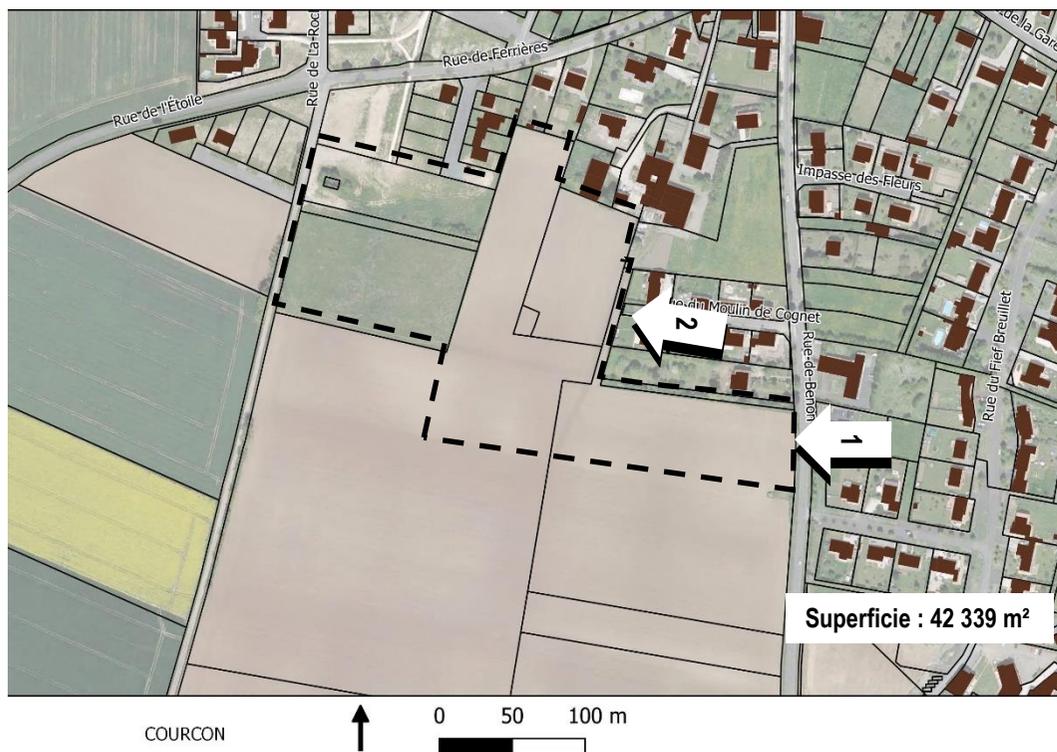
Au Nord Est, ce secteur accueillera un équipement public communautaire, à savoir le plateau sportif dont les utilisateurs seront tant les collégiens que les associations.

Elle accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes, ainsi que des immeubles de logements superposés en R+2 maximum. Ces derniers seront implantés le long de la voie structurante afin de créer un front urbain.

Les logements devront veiller à respecter une implantation Nord/Sud le long des voies secondaires orientées Est /Ouest

Le secteur a été retenu pour être une opération pilote.

Etat actuel : OAP n°3 - rue de Benon



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, situé à l'est de la zone urbaine.

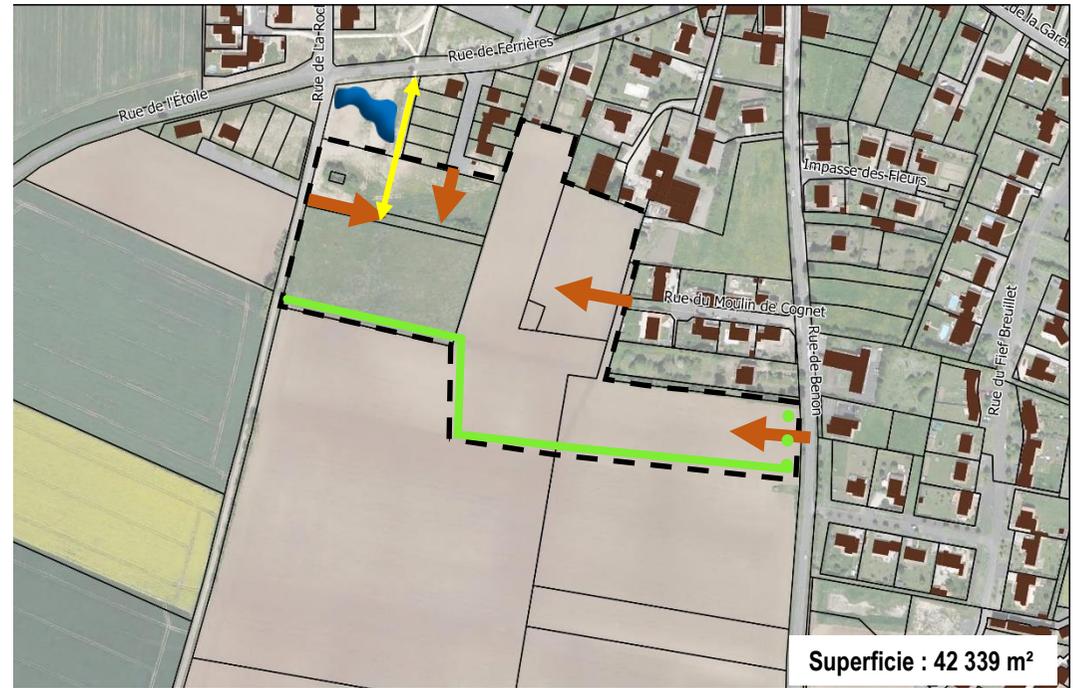
Il s'agit d'une extension de l'urbanisation.

Etat projeté : OAP n°3 - rue de Benon

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

**16 logts/ha :
68 logements
minimum à créer**



COURCON



0 50 100 m



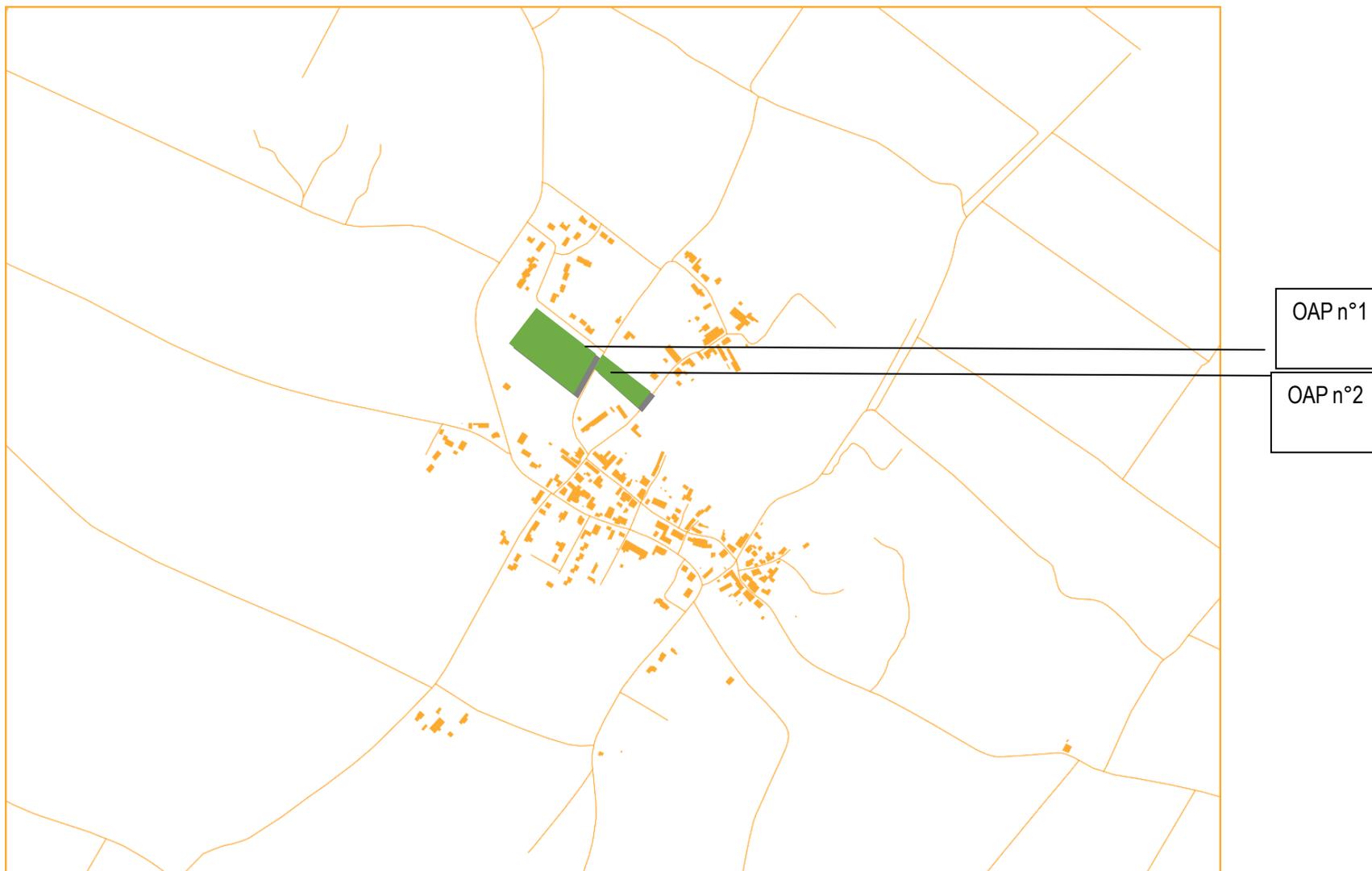
Orientations :

Ce secteur est couvert par une zone d'aménagement concertée existante (ZAC). Il accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes, ainsi que des immeubles de logements superposés en R+2 maximum.

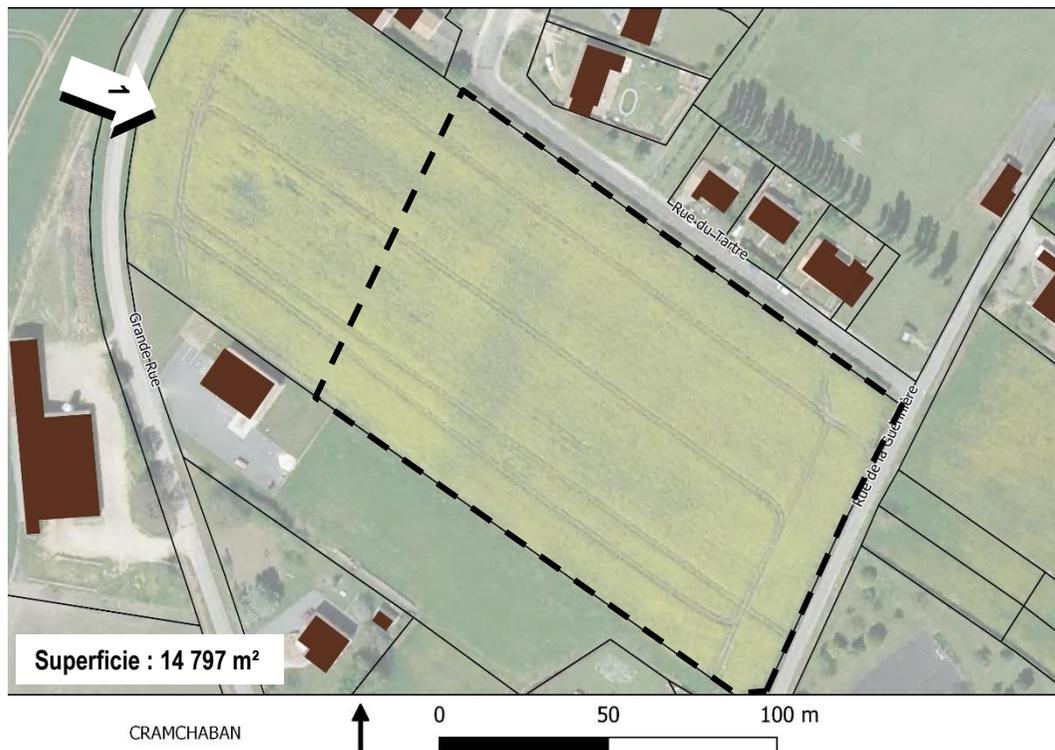
La gestion des eaux pluviales se fera à l'extérieur du périmètre. Le dispositif de récupération des eaux pluviales a été pensé de façon globale pour toutes les tranches de la ZAC. Il se situe de part et d'autre de la rue de l'Étoile.

Un traitement des abords de la RD devra être réalisé afin de renforcer l'aspect urbain du secteur et marquer l'entrée d'agglomération.

6) Commune de Cramchaban



Etat actuel : OAP n°1 - rue de la Guérinière



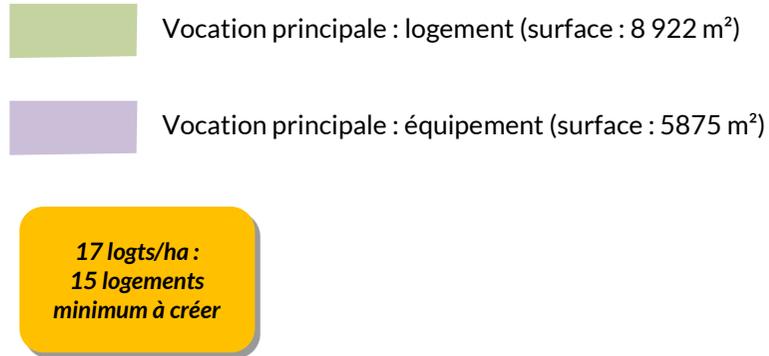
Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située au nord de la zone urbaine.

Cet espace est une extension de l'urbanisation en continuité avec le lotissement. La zone est à proximité d'une école.

Etat projeté : OAP n°1 - rue de la Guérinière

Légende complémentaire :



CRAMCHABAN ↑ 0 50 100 m

Orientations :

Cette OAP à multiples vocations, accueillera une zone résidentielle à l'Ouest et une zone d'équipement à l'Est.

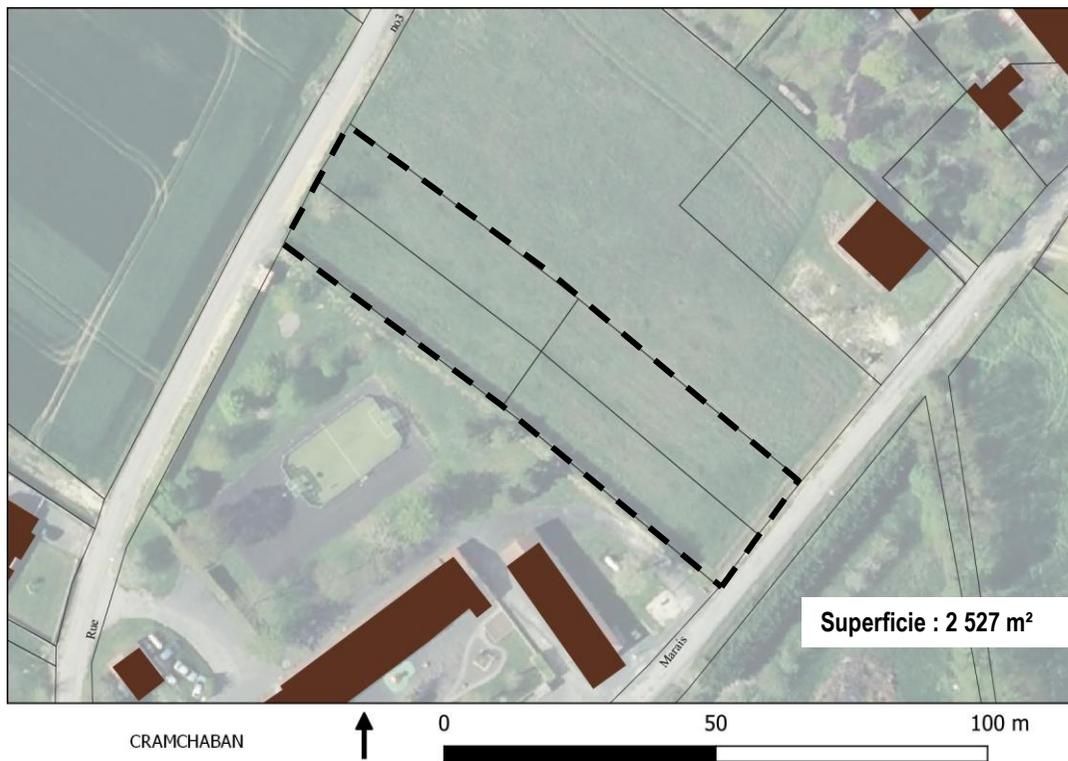
Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes et pourra également accueillir des familles d'accueil pour personnes handicapées.

La zone d'équipement accueillera l'extension de l'école, un terrain de foot et une cantine scolaire.

Le site devra faire l'objet de plantations dans sa périphérie afin de préserver l'intimité des riverains déjà en place.

Le risque de remontée de nappes devra être pris en compte.

Etat actuel : OAP n°2 - rue du Marais



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située au nord de la zone urbaine.

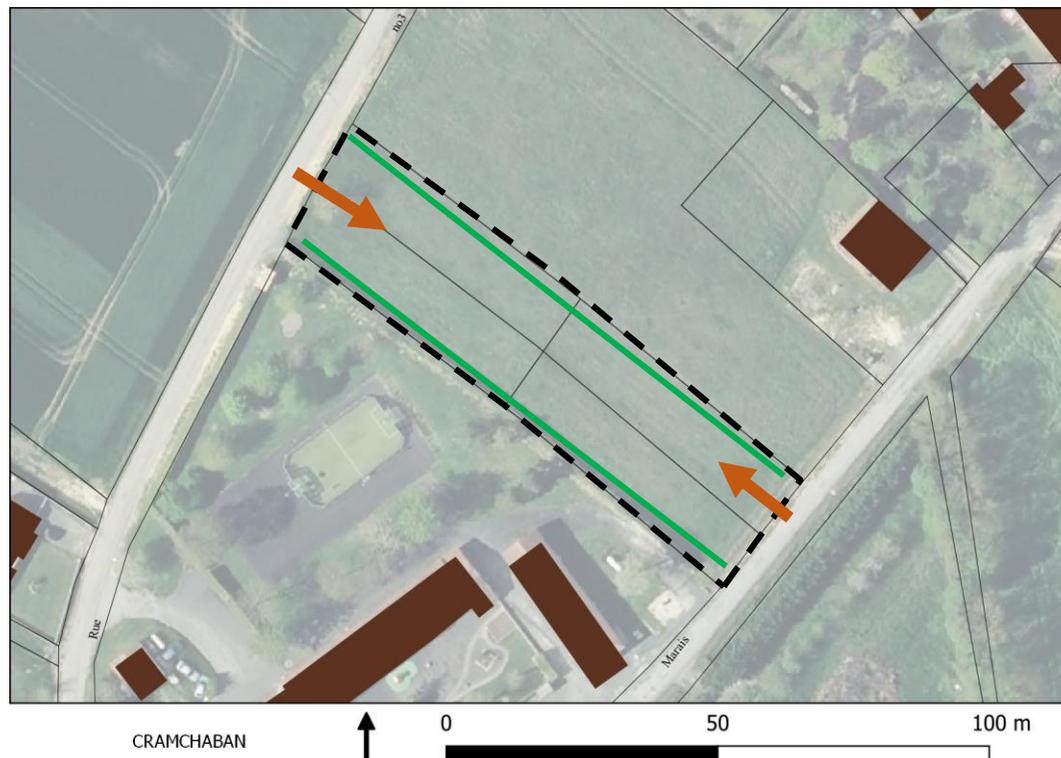
Cet espace est une extension de l'urbanisation. La zone est à mitoyenne de l'école.

Etat projeté : OAP n°2 - rue du Marais

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

**17 logts/ha :
4 logements minimum à
créer**

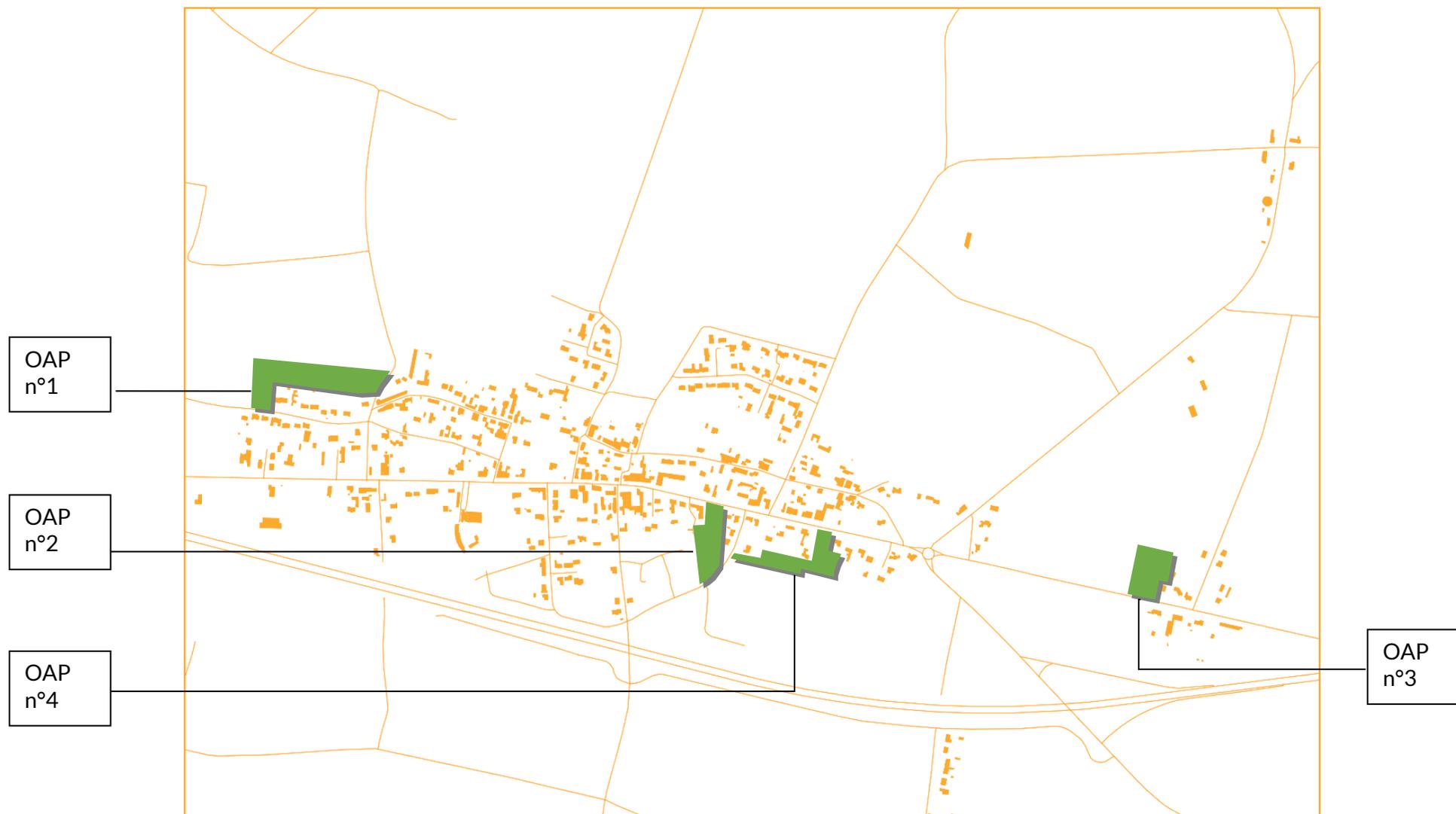


Orientations :

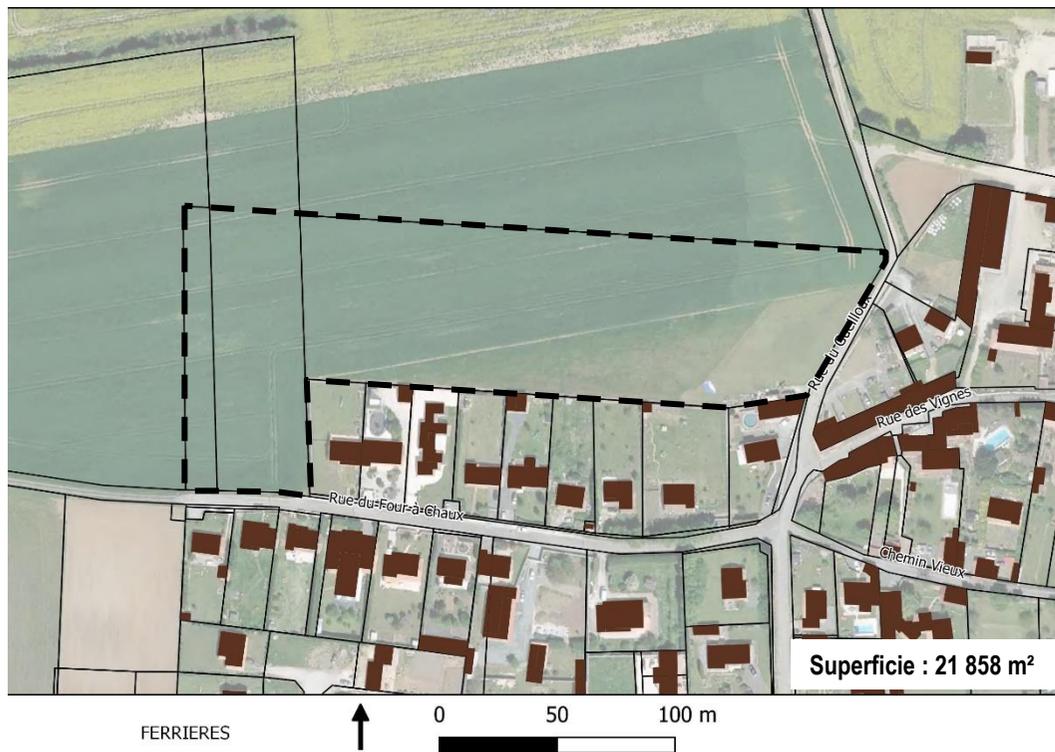
L'OAP accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

Le risque de remontée de nappes devra être pris en compte.

7) Commune de Ferrières



Etat actuel : OAP n°1 - rue du Guemoux

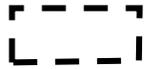


Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située au nord de la zone urbaine. Cette zone est une extension de l'urbanisation en continuité avec le lotissement situé au sud de la parcelle.

Etat projeté : OAP n°1 - rue du Guemoux

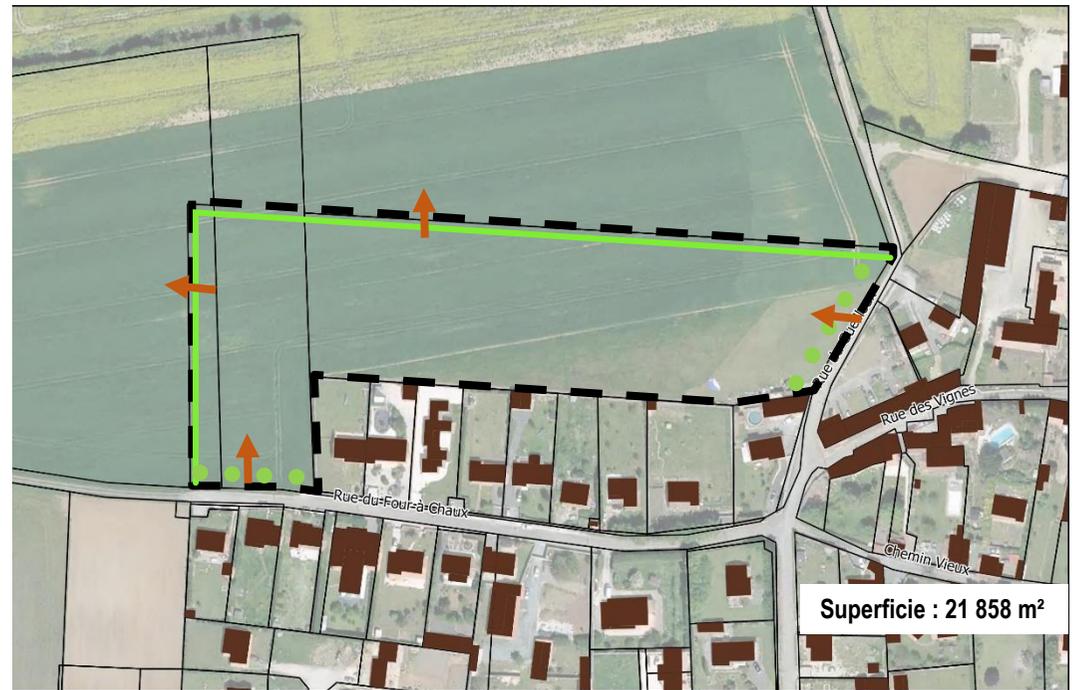
Légende complémentaire :



Vocation principale : logement

23 logts/ha :
50 logements
minimum à créer

6 logements
sociaux minimum



FERRIERES



0 50 100 m



Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes, ainsi que des immeubles de logements superposés en R+2 maximum.

Etat actuel : OAP n°2 - rue du Moulin



Etat des lieux :

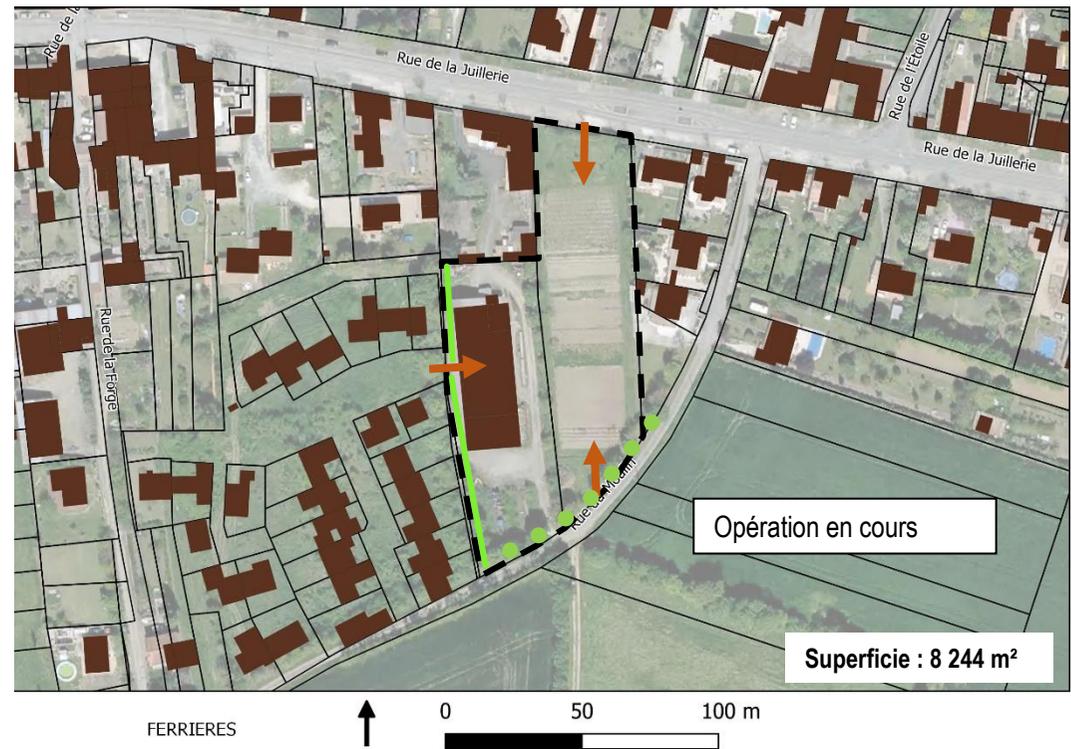
Cette unité foncière se compose de jardins d'agrément ainsi que d'un hangar, située au cœur de la zone urbaine. Cette zone est à proximité des commerces et des équipements. La destruction du hangar permettra la réalisation de l'opération.

Etat projeté : OAP n°2 - rue du Moulin

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

17 logts/ha :
14 logements
minimum à
créer



Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

Etat actuel : OAP n°3 - impasse de la Forêt



FERRIERES



0 50 100 m



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située à l'est du bourg.

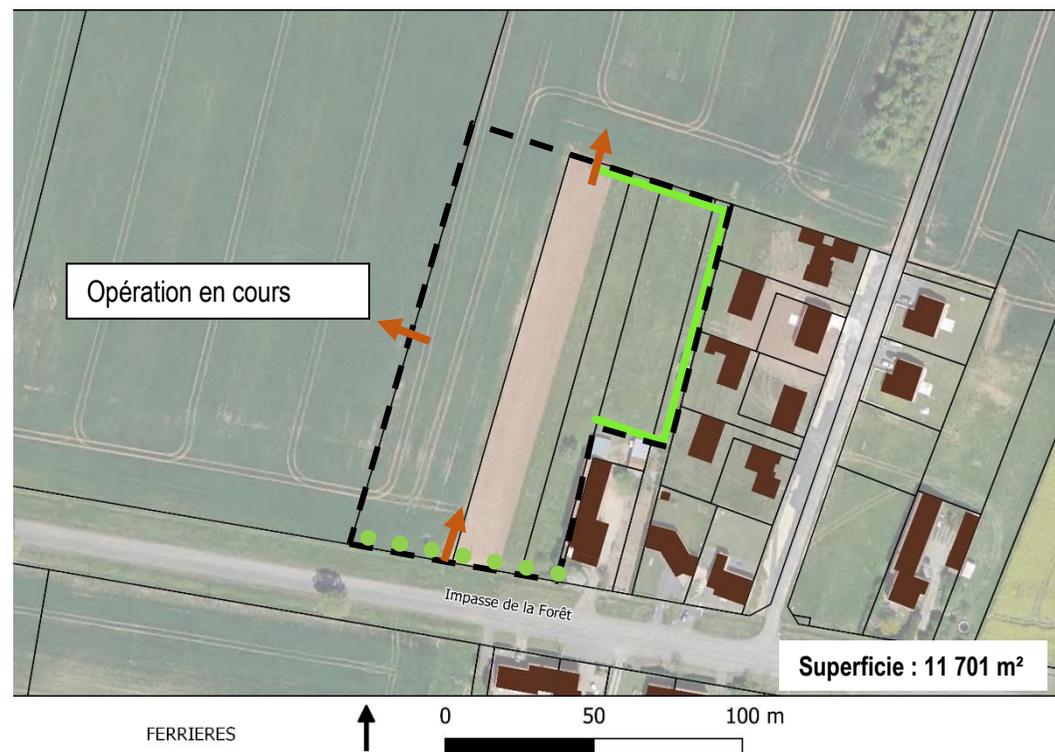
Cette zone est une extension de l'urbanisation.

Etat projeté : OAP n°3 - impasse de la Forêt

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

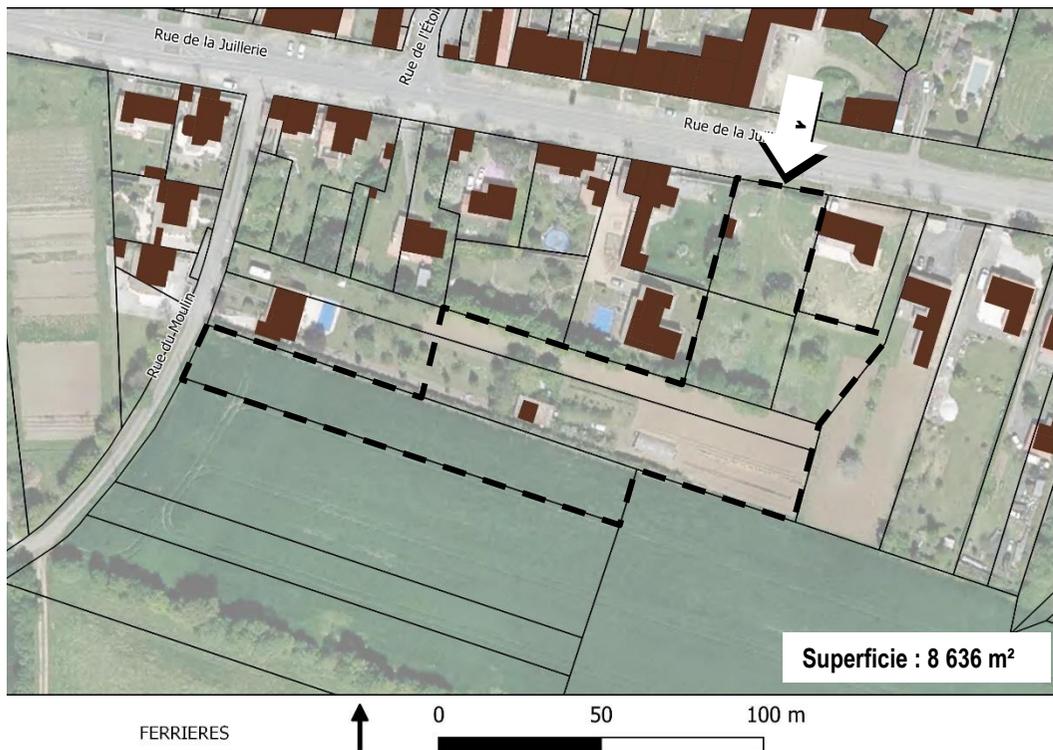
23 logts/ha :
27 logements
minimum à créer



Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

Etat actuel : OAP n°4 - rue du Moulin



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément, de potagers et à usage agricole, située sud de la zone urbaine. Il s'agit de parcelle en fond de jardins.

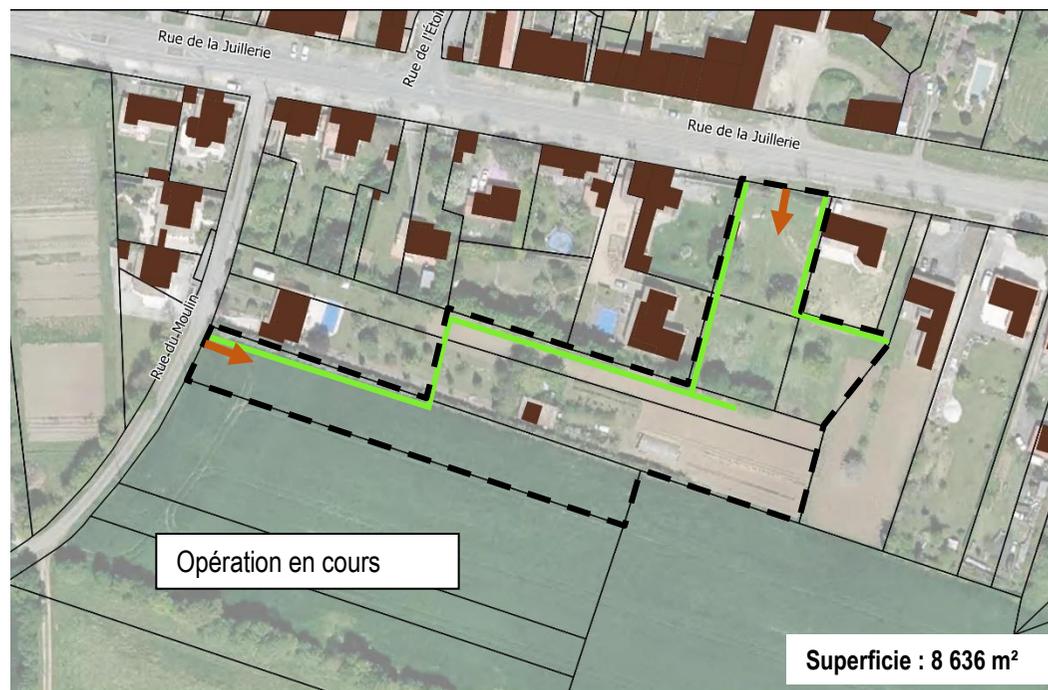
Etat projeté : OAP n°4 - rue du Moulin

Légende complémentaire :



Vocation principale : logement

17 logts/ha :
15 logements
minimum à créer



FERRIERES

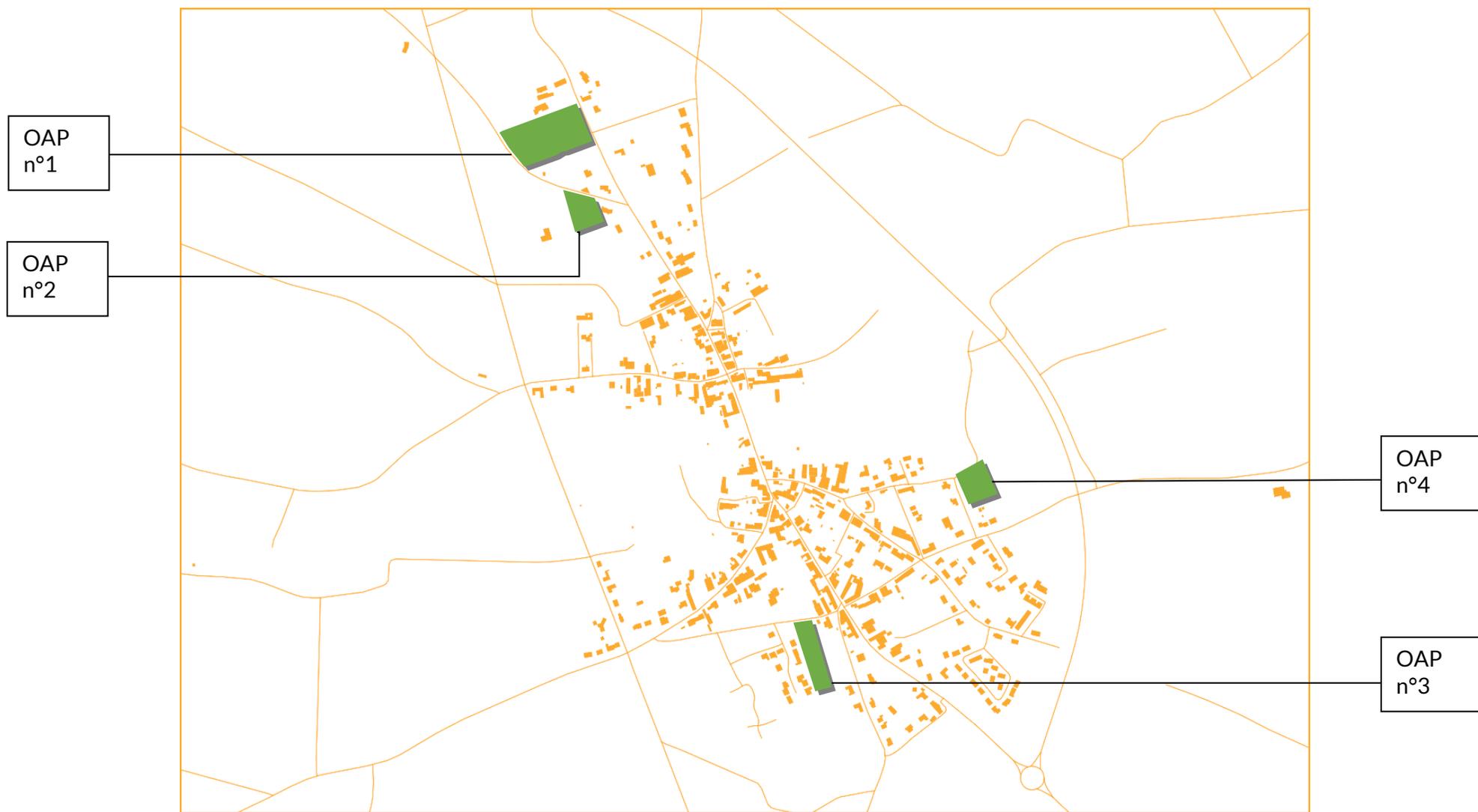


0 50 100 m

Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

8) Commune du Gué d'Alléré



Etat actuel : OAP n°1 - rue du Moulin David



LE GUE D ALLERE



0 50 100 m

Superficie : 11 707 m²



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située au nord du bourg.

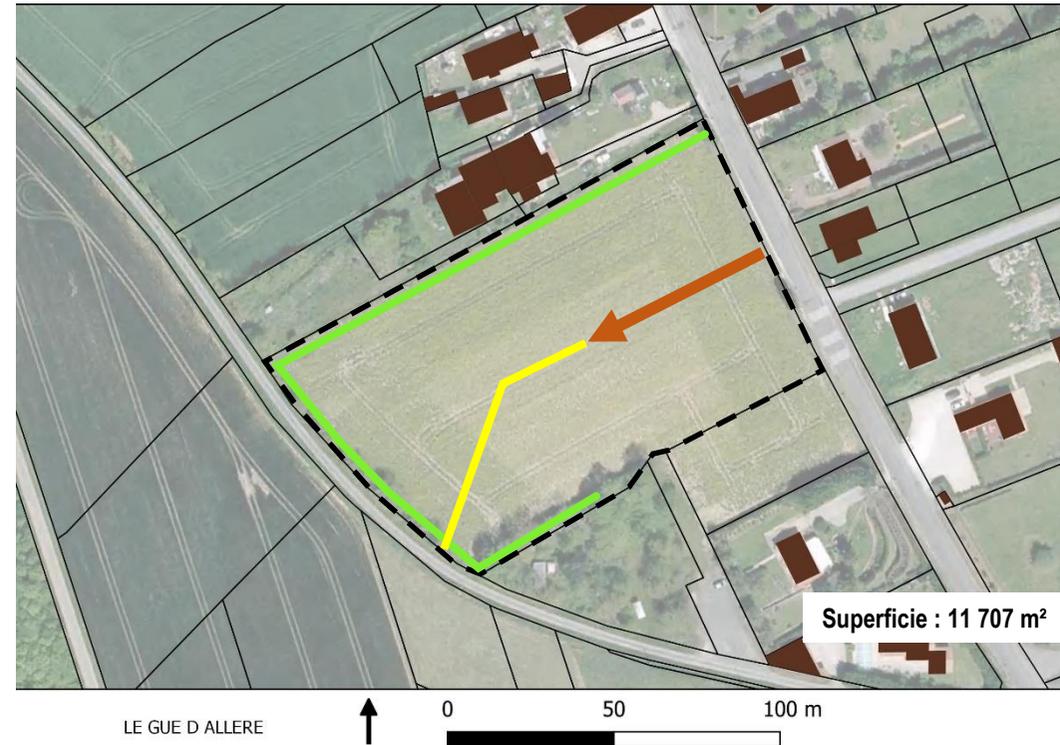
Cette zone est une extension de l'urbanisation, permettant de relier la zone urbaine avec les maisons construites au nord et conforter ainsi le linéaire bâti.

Etat projeté : OAP n°1 - rue du Moulin David

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

**17 logts/ha :
20 logements
minimum à créer**

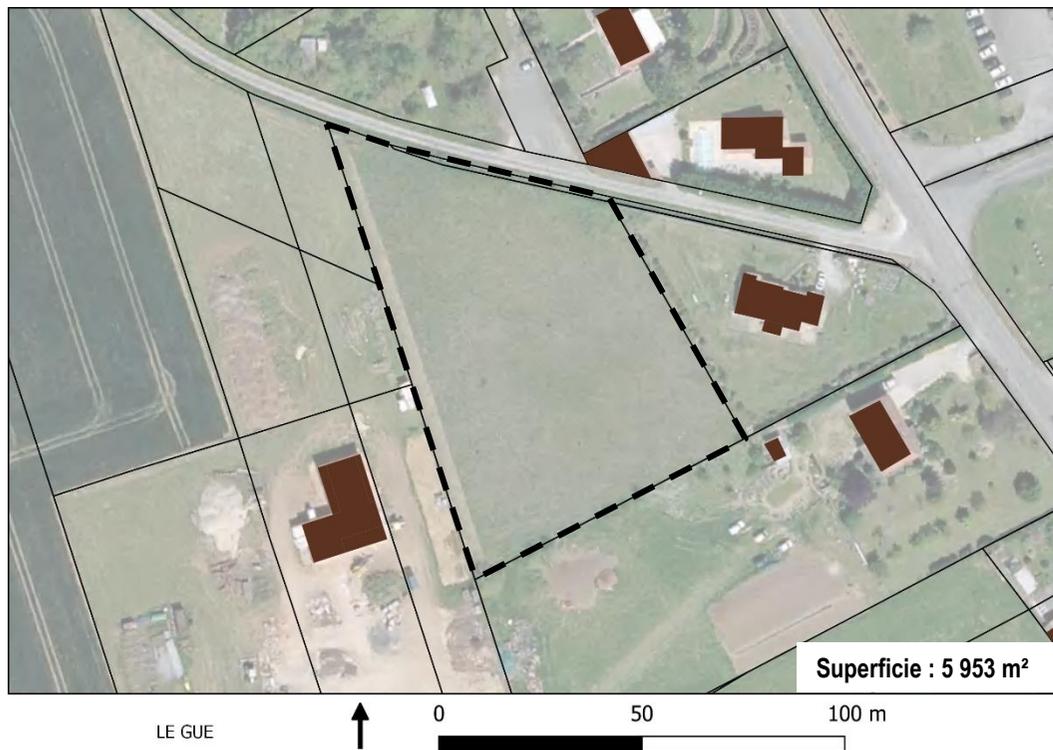


Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

Le risque retrait et gonflement de nappe devra être pris en compte.

Etat actuel : OAP n°2 - rue des Amoureux



Etat des lieux :

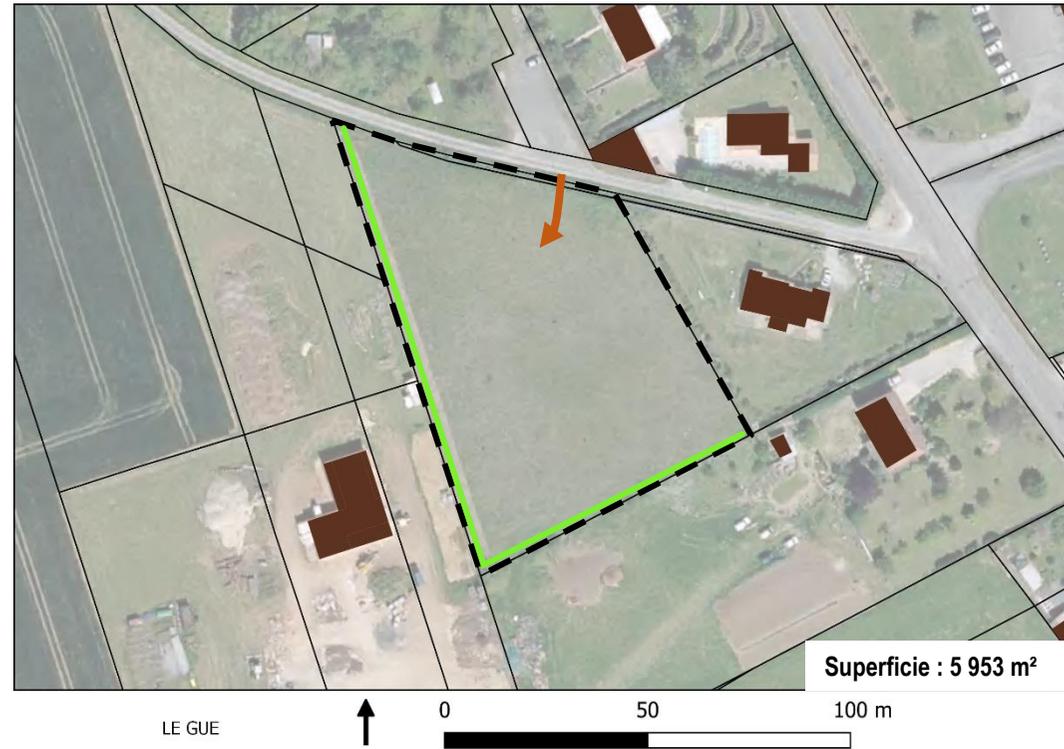
Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située au nord de la ville.

Etat projeté : OAP n°2 - rue des Amoureux

Légende complémentaire :

┌ - - - ┐
└ - - - ┘ Vocation principale : logement

17 logts/ha :
10 logements
minimum à créer



Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

Le risque de remontée de nappes devra être pris en compte.

Etat actuel : OAP n°3 - rue de Mille Ecus



LE GUE D'ALLERE



0 50 100 m

Etat des lieux :

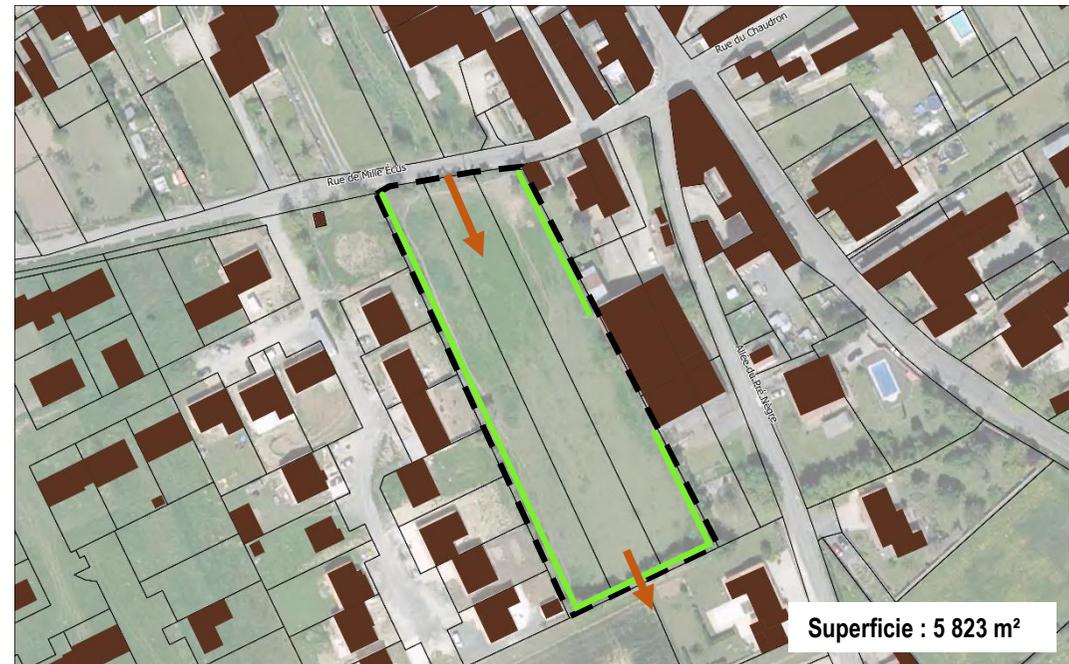
Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole. Il s'agit d'une dent creuse située au cœur de la zone urbaine. A l'ouest et au sud de cette zone des lotissements sont en cours de réalisation. L'accès à celle-ci ne se fait qu'à partir de la rue de Mille Ecus.

Etat projeté : OAP n°3 - rue de Mille Ecus

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

**17 logts/ha :
10 logements
minimum à créer**



LE GUE D'ALLERE

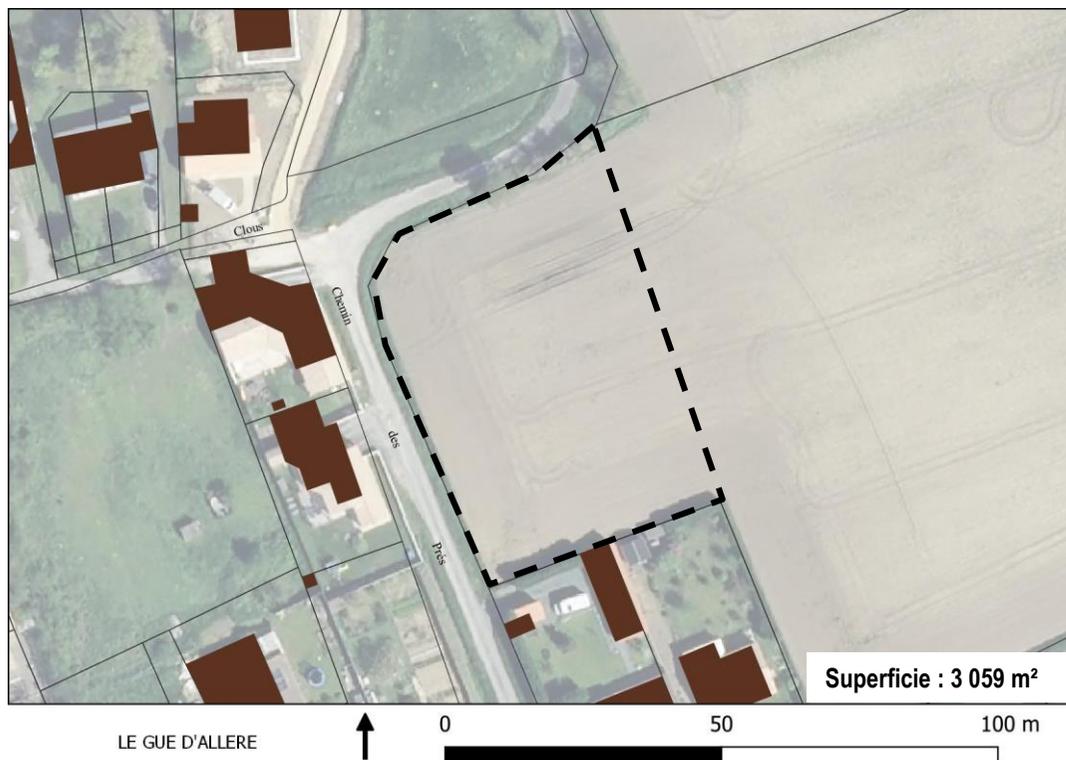


0 50 100 m

Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

Etat actuel : OAP n°4 - rue des Près Clous



Etat des lieux :

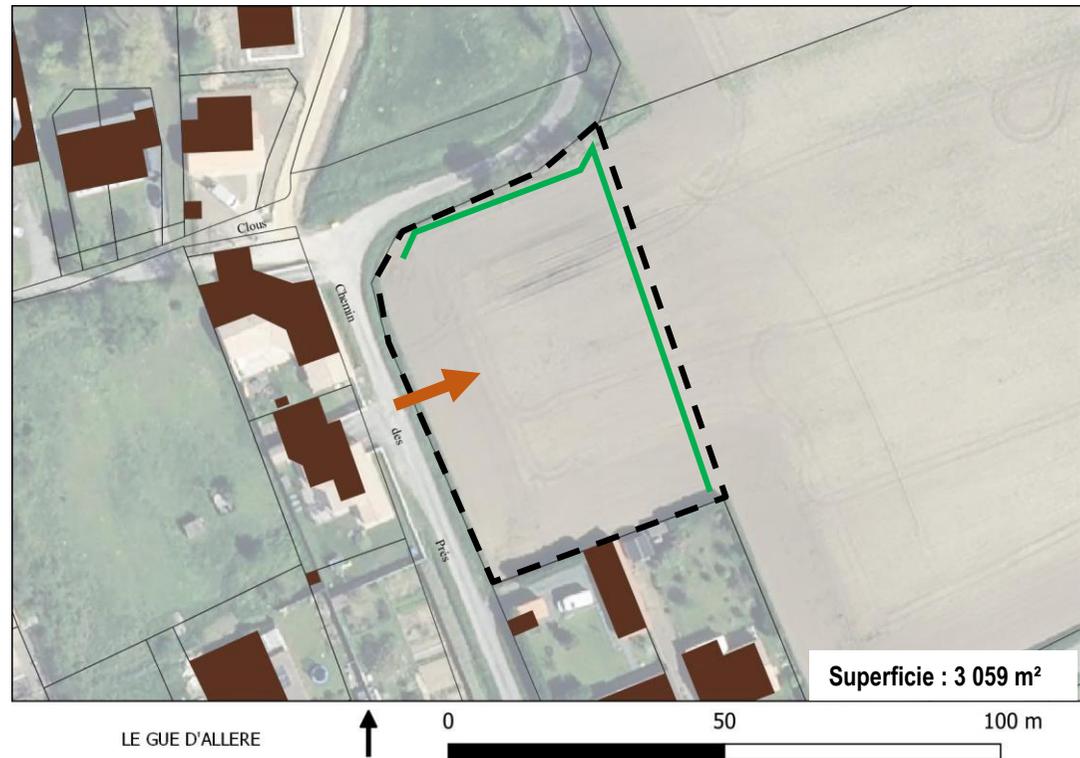
Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole.
 Il s'agit d'une dent creuse située au cœur de la zone urbaine. A l'ouest et au sud de cette zone des lotissements sont en cours de réalisation. L'accès à celle-ci ne se fait qu'à partir de la rue de Mille Ecus.

Etat projeté : OAP n°4 - rue des Près Clous

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

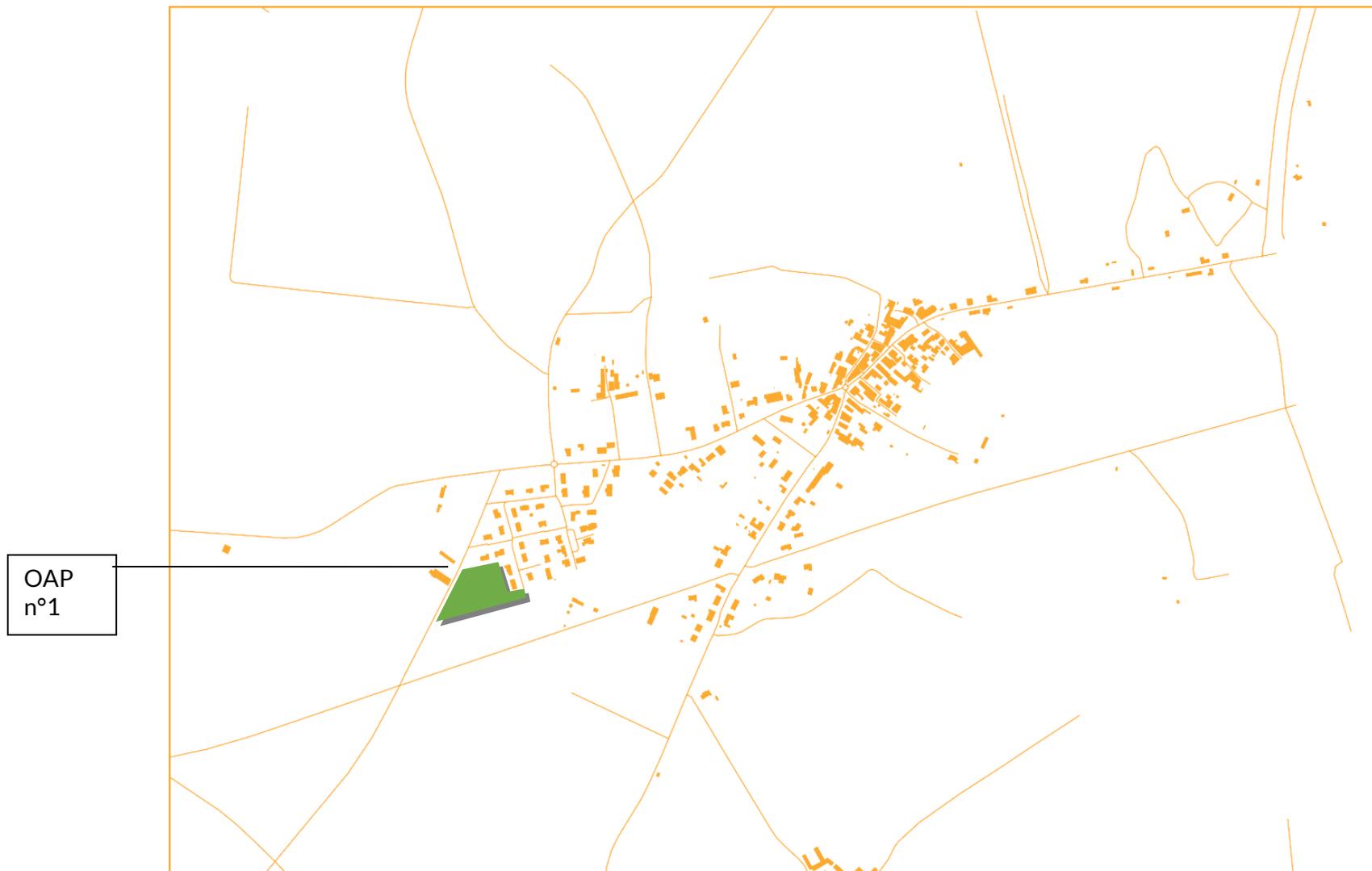
**17 logts/ha :
5 logements
minimum à créer**



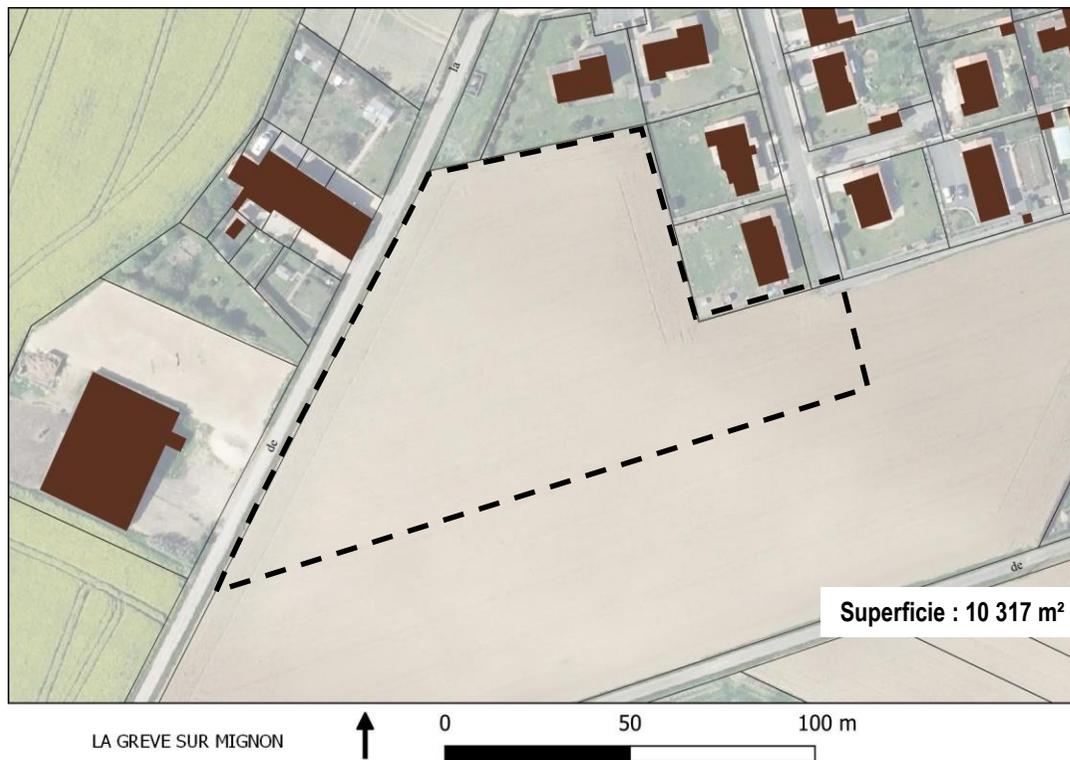
Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

9) Commune de La Grève sur Mignon



Etat actuel : OAP n°1 - rue des Erables



Etat des lieux :

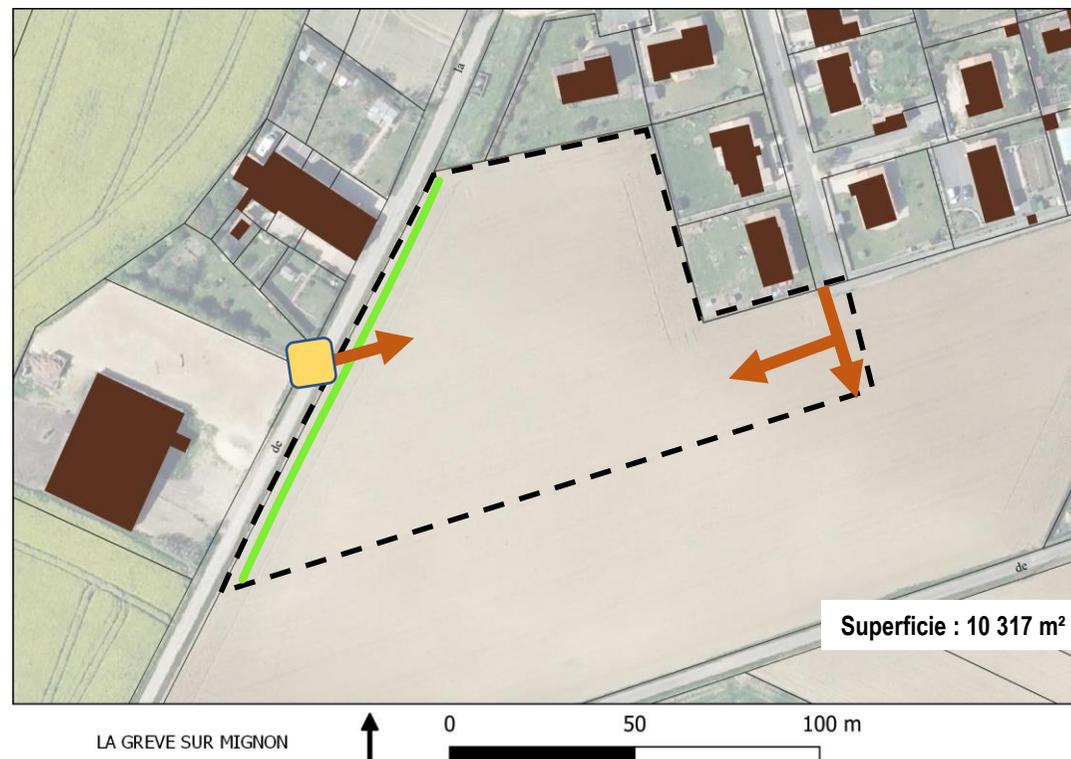
Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à agricole, située au sud-ouest de la zone urbaine.
Cette zone est une extension de l'urbanisation en continuité du lotissement situé au nord.

Etat projeté : OAP n°1 - rue des Erables

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

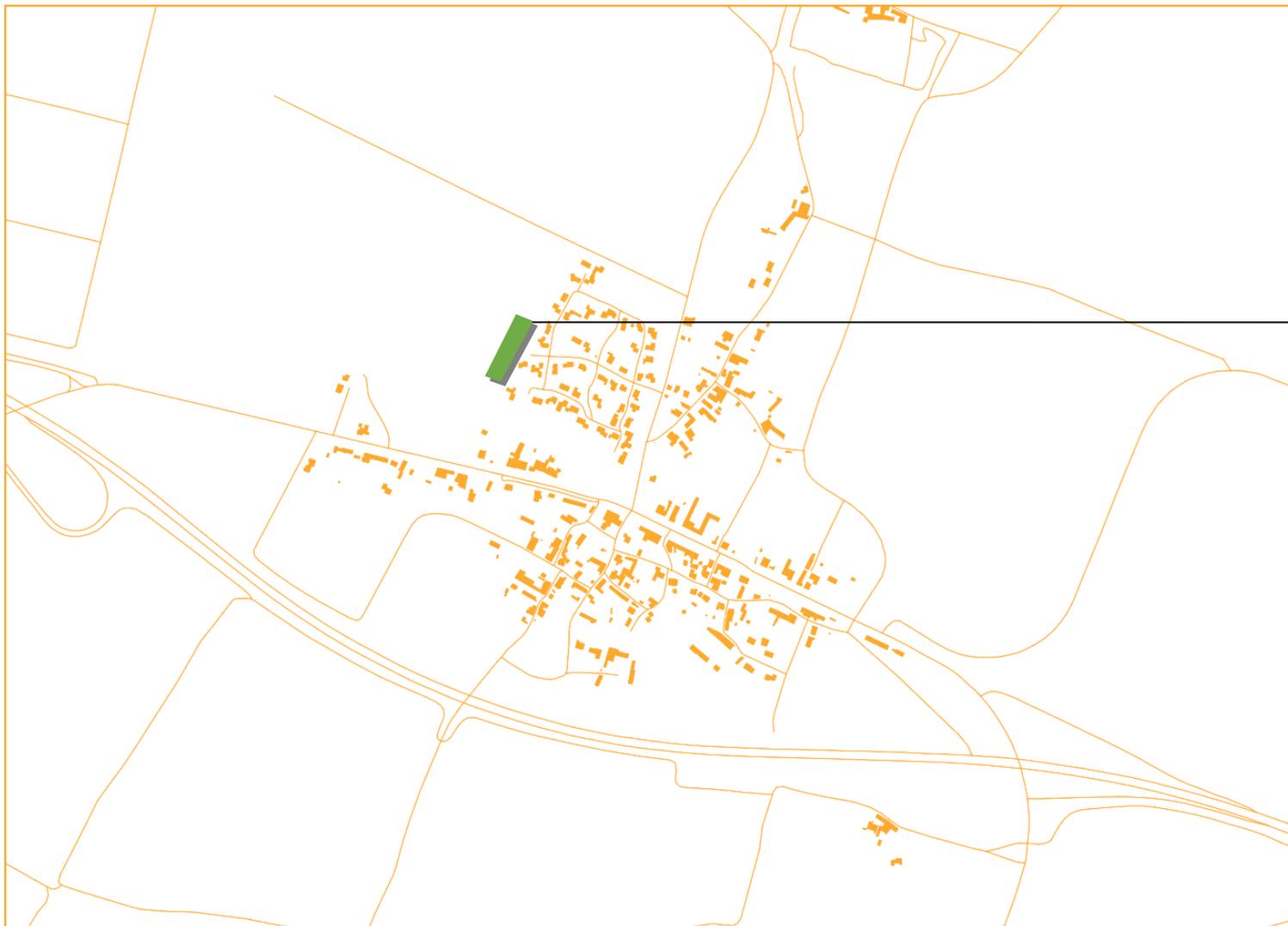
17 logts/ha :
18 logements
minimum à
créer



Orientations :

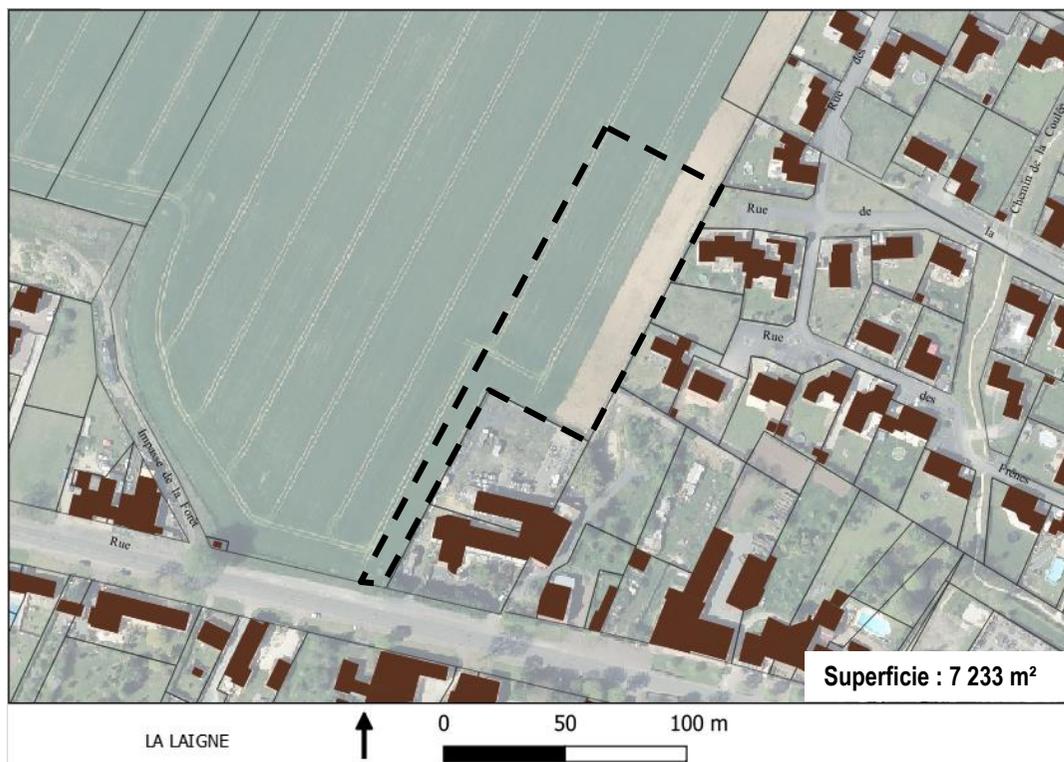
Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

10) Commune de La Laigne



OAP
n°1

Etat actuel : OAP n°1 - rue des Charmes



État des lieux :

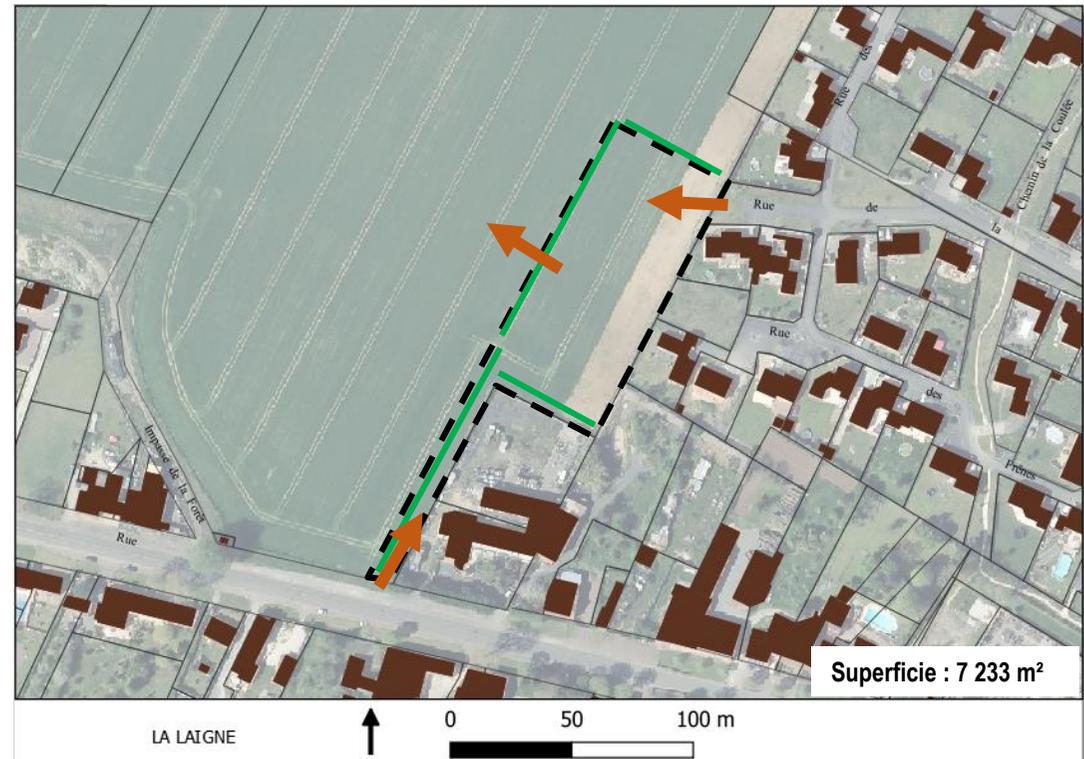
Cette unité foncière se compose de terres à vocation agricole, situé à l'ouest de la zone urbaine. Cette zone est une extension de l'urbanisation permettant de lier les logements au reste de la zone urbaine.

Etat projeté : OAP n°1 - rue des Charmes

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

17 logts/ha :
12 logements
minimum à
créer

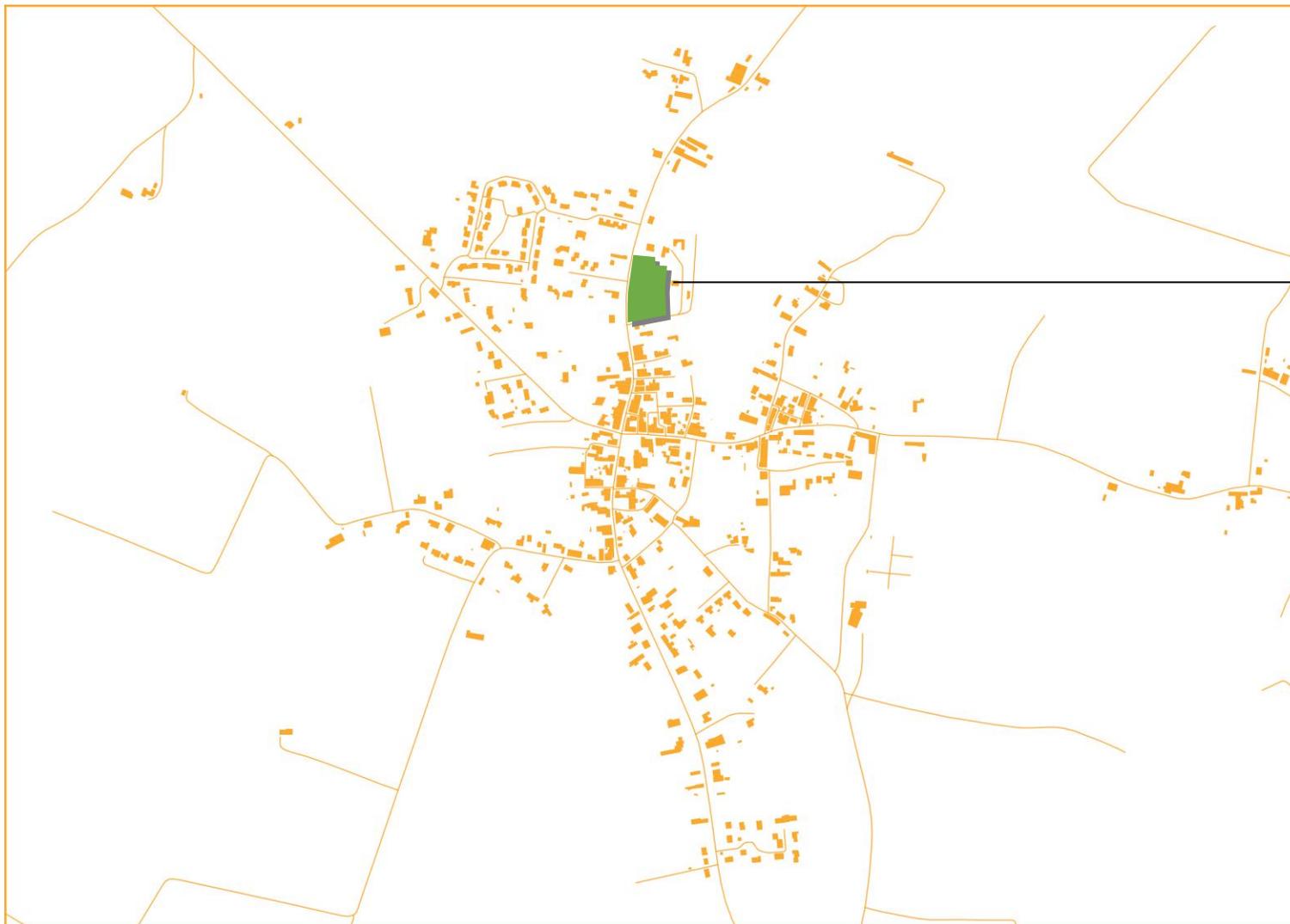


Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

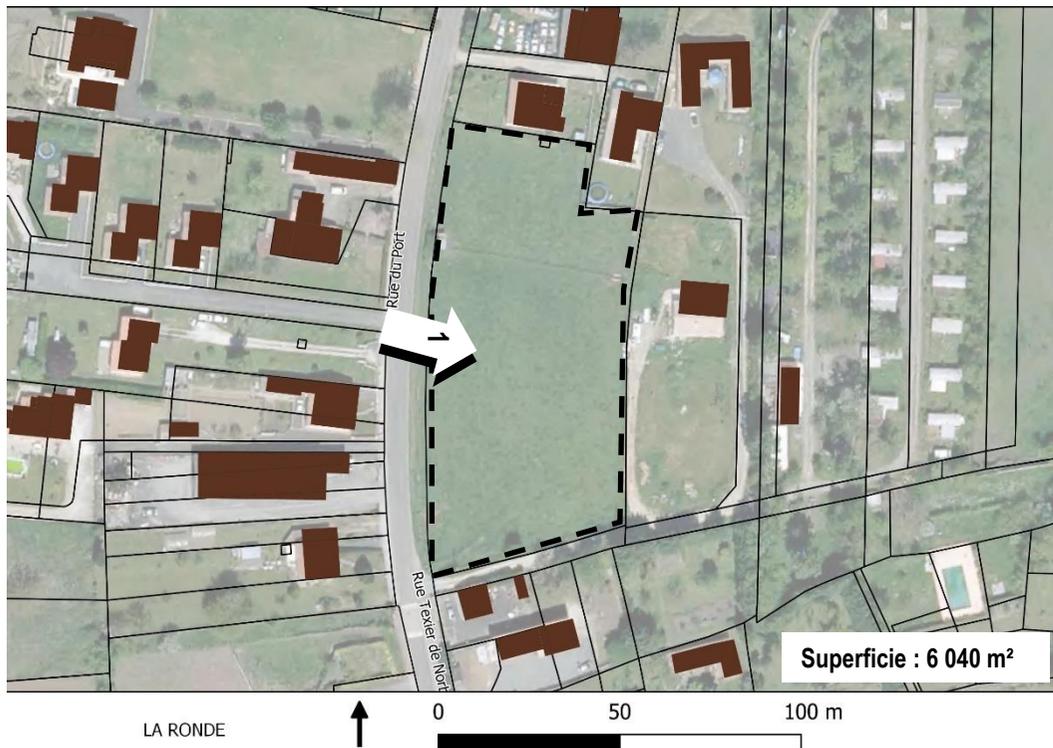
Les risque retrait et gonflement des argiles et remontée de nappes devront être pris en compte.

Commune de La Ronde



OAP
n°1

Etat actuel : OAP n°1 - rue du Port



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située au nord de la zone urbaine.

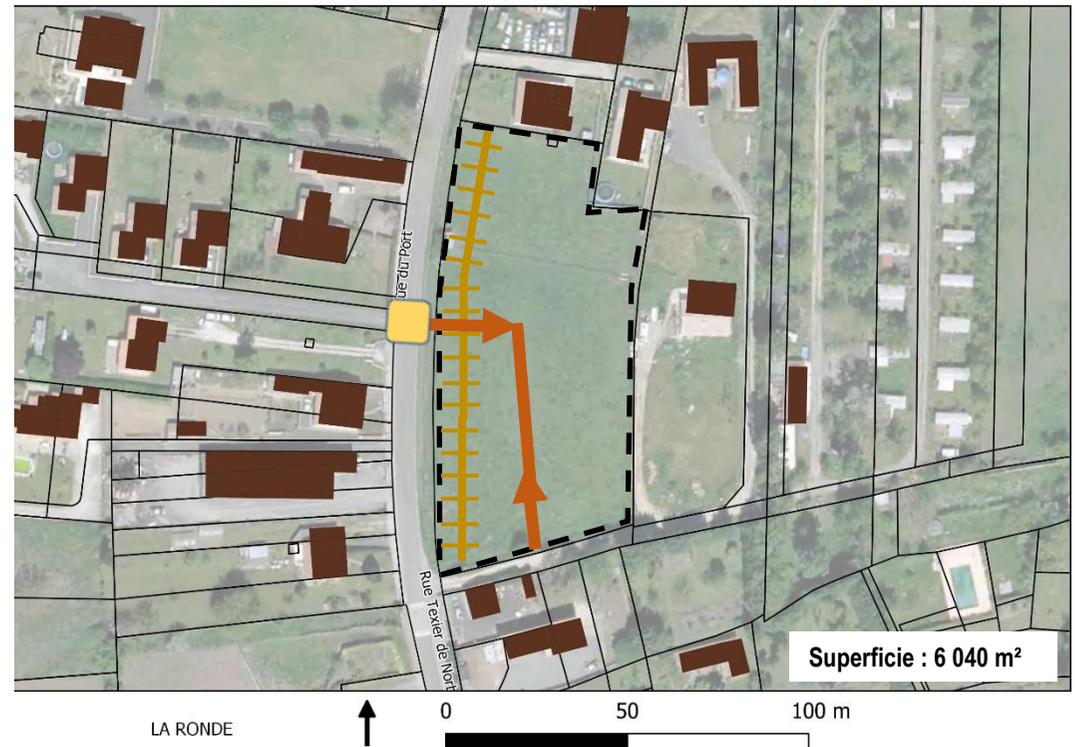
Cette zone en cœur de bourg est à proximité des services, des équipements et des commerces.

Etat projeté : OAP n°1 - rue du Port

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

**17 logts/ha :
10 logements
minimum à créer**



Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

Aucun accès direct de lots ne s'effectuera par la rue du Port ainsi que par le chemin au Sud. L'accès se fera exclusivement par l'intérieur de l'opération.

Le risque retrait et gonflement des argiles devra être pris en compte.

12) *Commune de Longèves*

Néant

13) Commune de Marans



Etat actuel : OAP n°1 - écoquartier PROTIMER



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de parc d'agrément. Cette zone est située dans la zone urbaine, il s'agit d'une opération de renouvellement urbain.
La destruction des bâtiments présents permettra la réalisation de l'opération.

Etat projeté : OAP n°1 - écoquartier PROTIMER

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

25 logts/ha :
30 logements
minimum à créer

5 logements
sociaux
minimum



MARANS



0 50 100 m

Orientations :

L'OAP accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes, ainsi que des immeubles de logements superposés en R+2 maximum.

Un square paysager sera implanté sur le site.

Le secteur a été retenu pour être une opération pilote.

Etat actuel : OAP n°2 - rue de Québec - « extension du quartier des Baconneaux »



MARANS ↑ 0 50 100 m



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties comprenant des équipements sportifs, située à l'est de la zone urbaine. Cette zone est à proximité des équipements et des services.

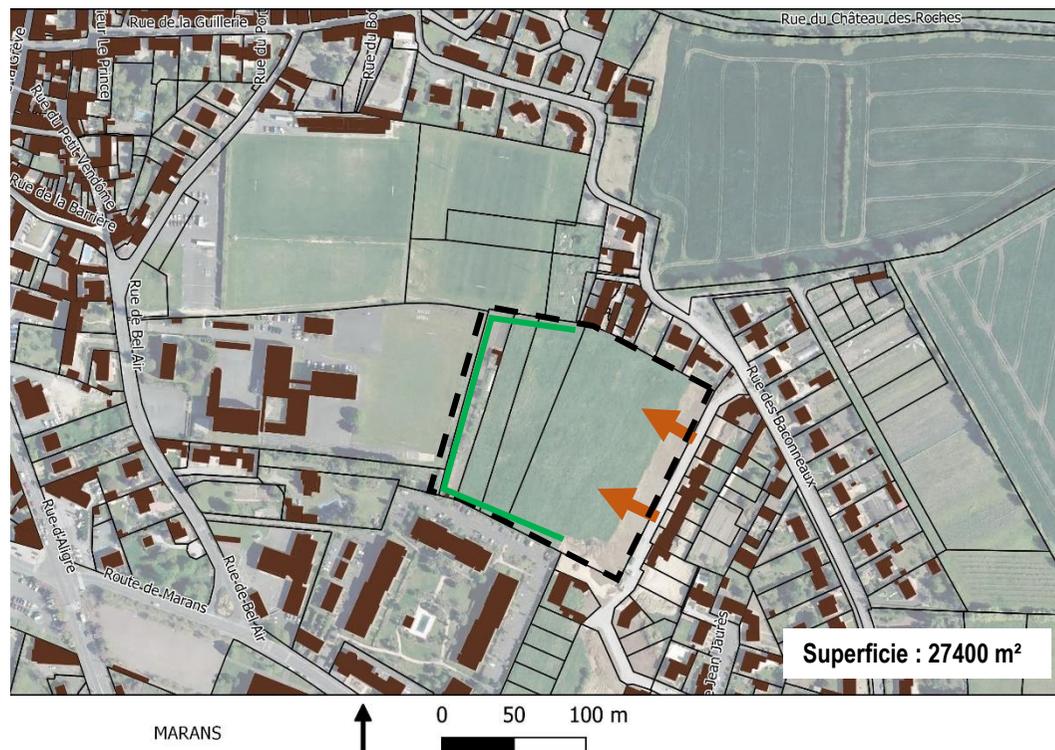
Etat projeté : OAP n°2 - rue de Québec - « extension du quartier des Baconneaux »

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

25 logts/ha :
68 logements
minimum à créer

10 logements
sociaux minimum

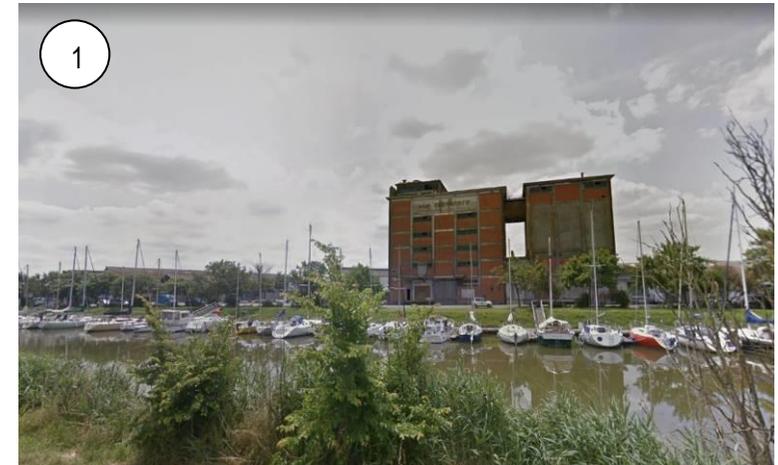
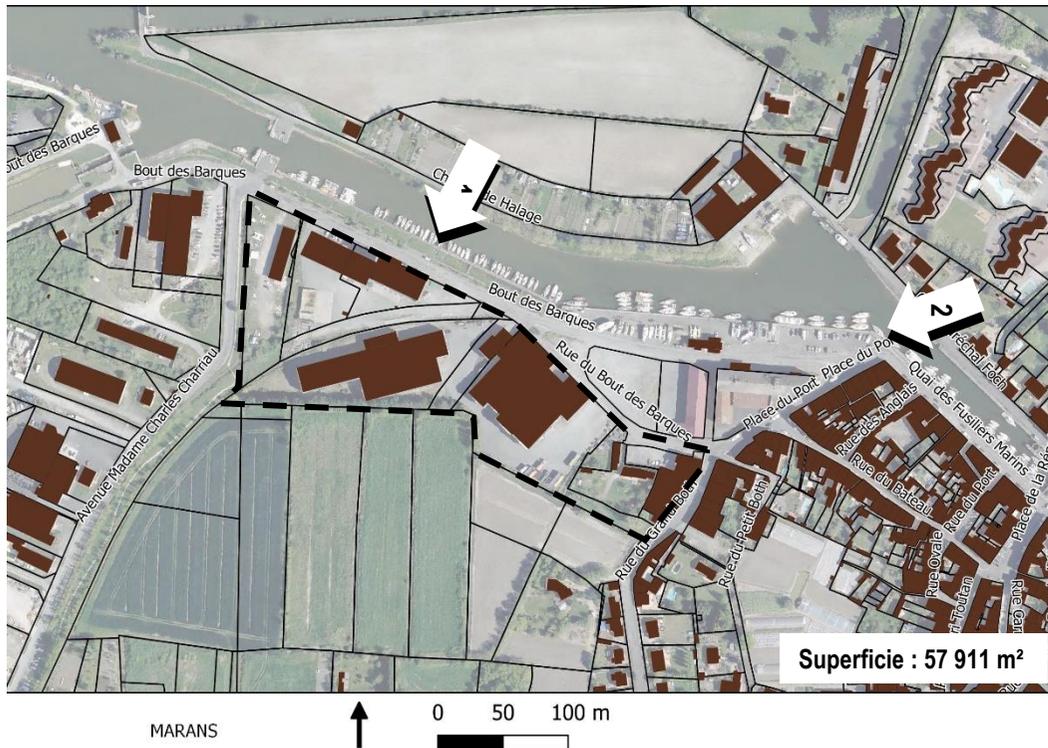


Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes, ainsi qu'une diversité de gabarit d'immeubles de logements superposés, certains en R+2 maximum, d'autres plus hauts en R+2 minimum.

La haie sera doublée d'un cheminement piétonnier.

Etat actuel : OAP n°3 - front de Sèvres



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles bâties et non bâties ayant perdu leur usage industriel. La zone est située est en connexion directe avec le port de Marans. Son emplacement en fait un espace idéal pour accueillir de nouveaux logements.

On peut noter la présence d'un bâtiment d'intérêt patrimonial : le silo coopératif « Soufflet » au nord-ouest du site.

Etat projeté : OAP n°3 - front de Sèvres

Légende complémentaire :



Vocation principale : logement



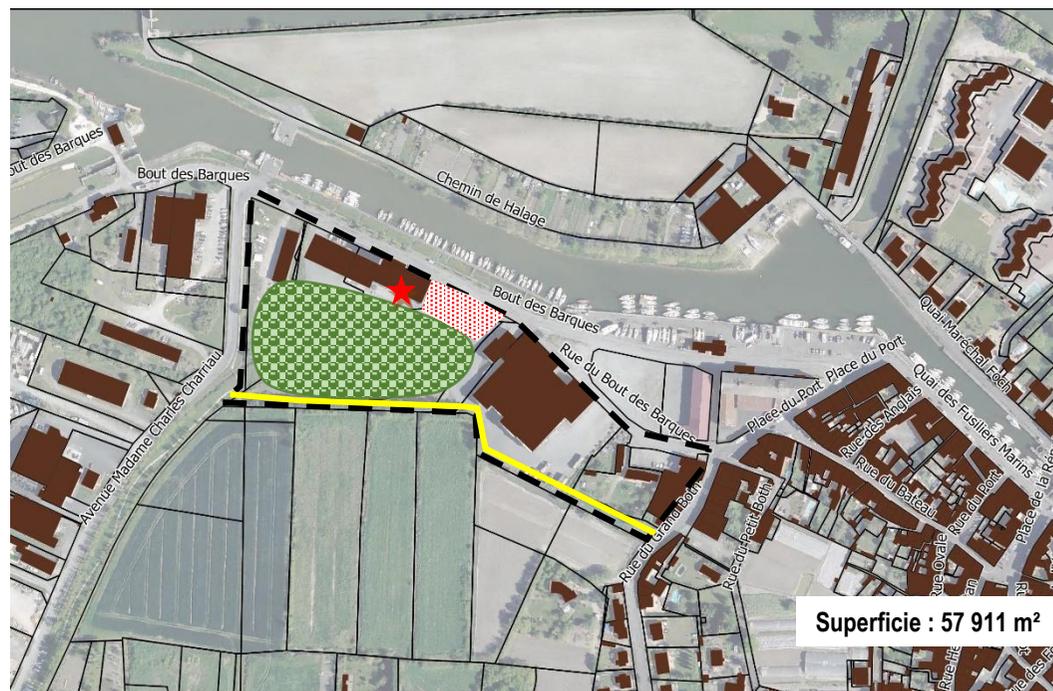
Conservation du silo coopératif « Soufflet »



Place publique à créer

25 logts/ha :
145 logements
minimum à créer

10 logements
sociaux
minimum



Superficie : 57 911 m²

MARANS



Orientations :

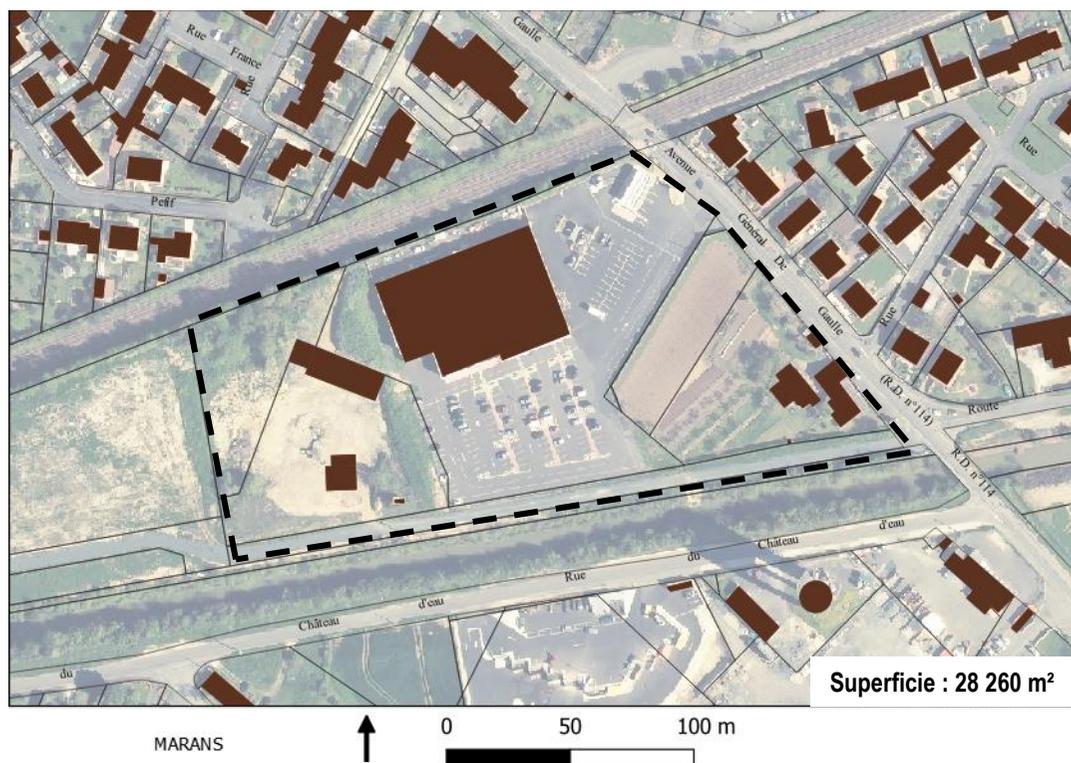
Cette zone accueillera des immeubles de logements en R+2 maximum. Les implantations, volumes, architectures devront être variés, afin d'éviter le sentiment d'uniformité et l'effet « barre d'immeubles ». Les RDC accueilleront seulement des commerces et/ou des services, aucun logement ne pourra s'implanter.

Le silo coopératif « Soufflet » sera conservé pour des raisons patrimoniales. Celui-ci sera réhabilité, le RDC accueillera des commerces et/ou des services.

La liaison douce au Nord du site sera le prolongement de la Vélodyssée.

Un bâtiment pourra être réhabilité pour un usage d'équipements publics pour recevoir « l'ambassade du tourisme du territoire ».

Etat actuel : OAP n°4 - avenue du Général de Gaulle



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles bâties et non bâties, d'un jardin potager et de murets.

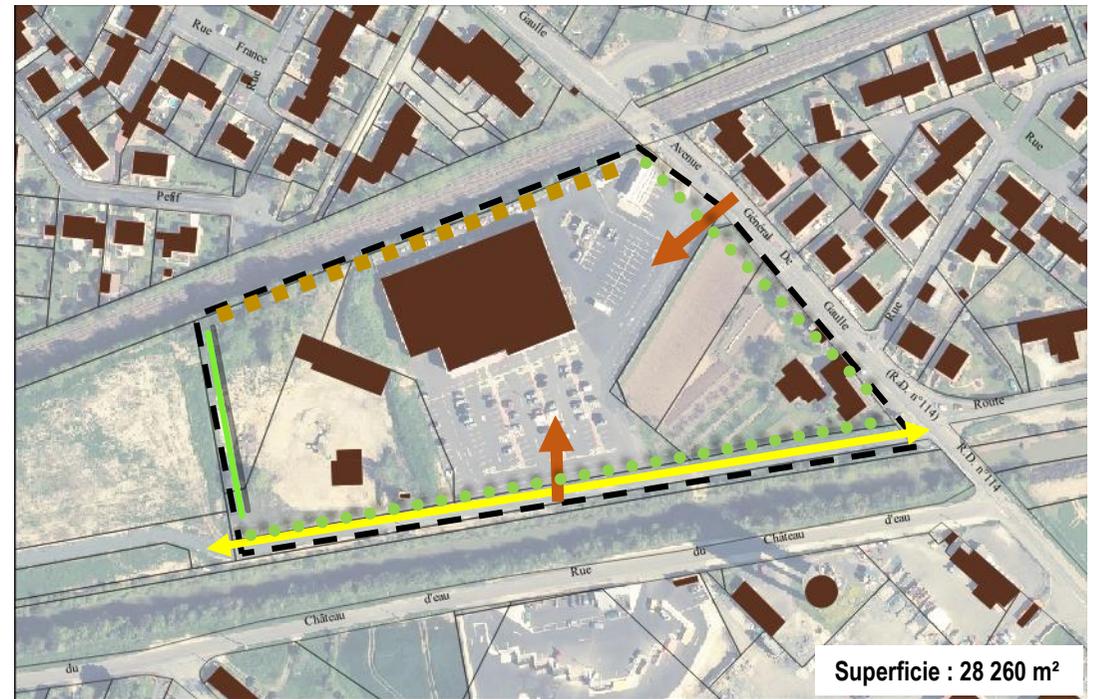
Etat projeté : OAP n°4 – avenue du Général de Gaulle

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

25 logts/ha :
70 logements
minimum à créer

8 logements
sociaux
minimum



MARANS



0 50 100 m

Orientations :

L'OAP accueillera des logements de type de maisons individuelles groupées et mitoyennes, ainsi que des immeubles de logements superposés en R+2 maximum.

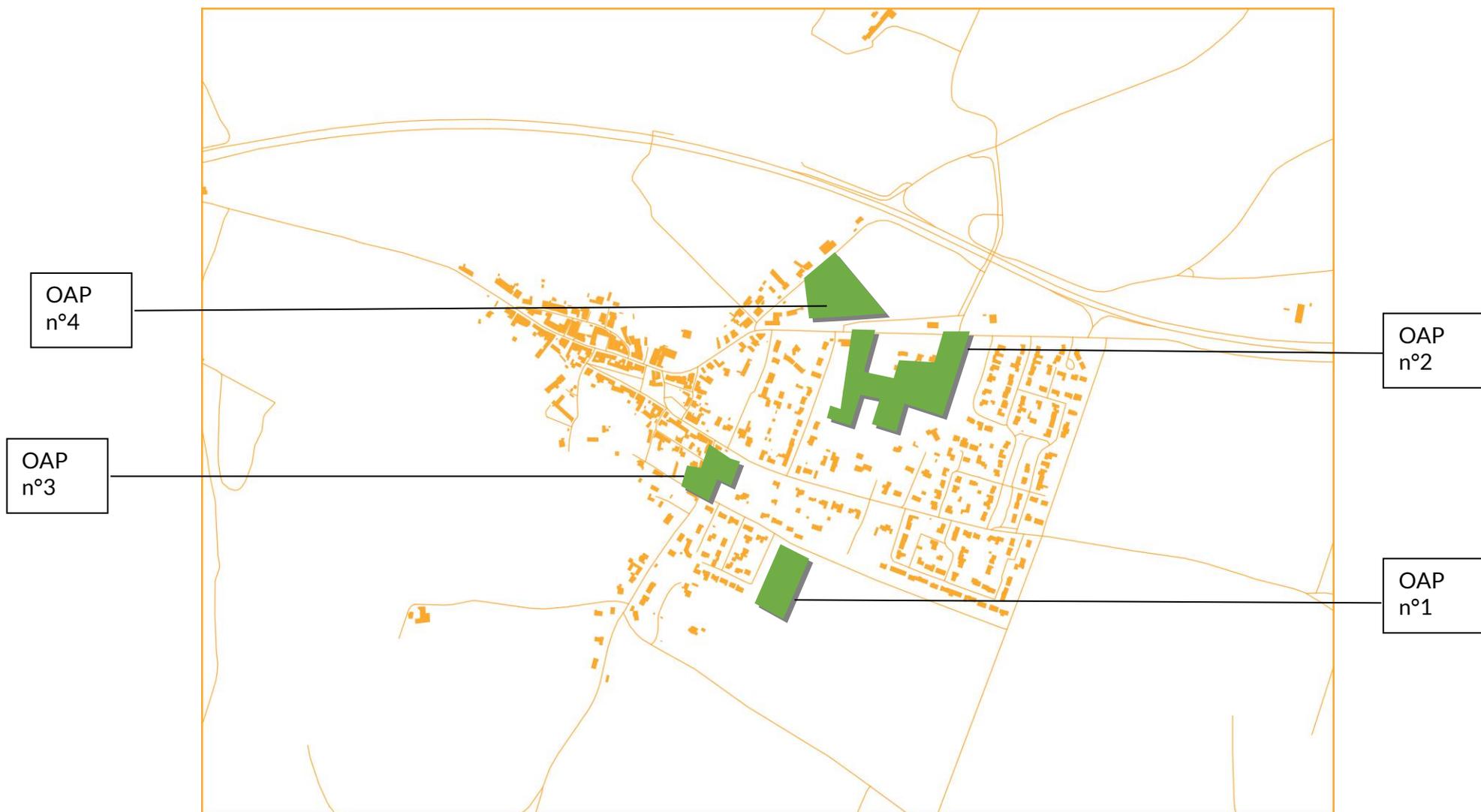
Ce secteur devra être réalisé dans l'esprit d'un « écrin » de murs de clos, en incitant à la création d'une centralité dans ce nouveau quartier (mail paysager, espace arboré paysager qualitatif, place...)

L'opération d'aménagement d'ensemble pourra être réalisée en deux tranches.

Un cheminement piétonnier, type promenade le long du canal sera aménagé.

Les murs en pierre seront à conserver et/ou à protéger.

14) Commune de Nuailé d'Aunis



Etat actuel : OAP n°1 - chemin du cimetière



NUAILLE-D AUNIS



0 50 100 m



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située au sud de la zone urbaine.

Cette zone est une extension de l'urbanisation.

Etat projeté : OAP n°1 - chemin du cimetière

Légende complémentaire :

--- Vocation principale : logement

17 logts/ha :
15 logements
minimum à
créer



NUAILLE-D AUNIS



0 50 100 m

Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

L'ensemble des accès aux lots se feront par l'intérieur de l'opération. Aucun accès privé ne pourra se faire chemin du cimetière.

Etat actuel : OAP n°2 - rue de Bel Air



NUAILLE-D AUNIS



0 50 100 m



Etat des lieux :

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

Le site est une dent creuse, situé en plein cœur de la zone urbaine. Il est entouré de zone d'habitation et est connecté sur la Grande Rue.



Etat projeté : OAP n°2 - rue de Bel Air

Légende complémentaire :

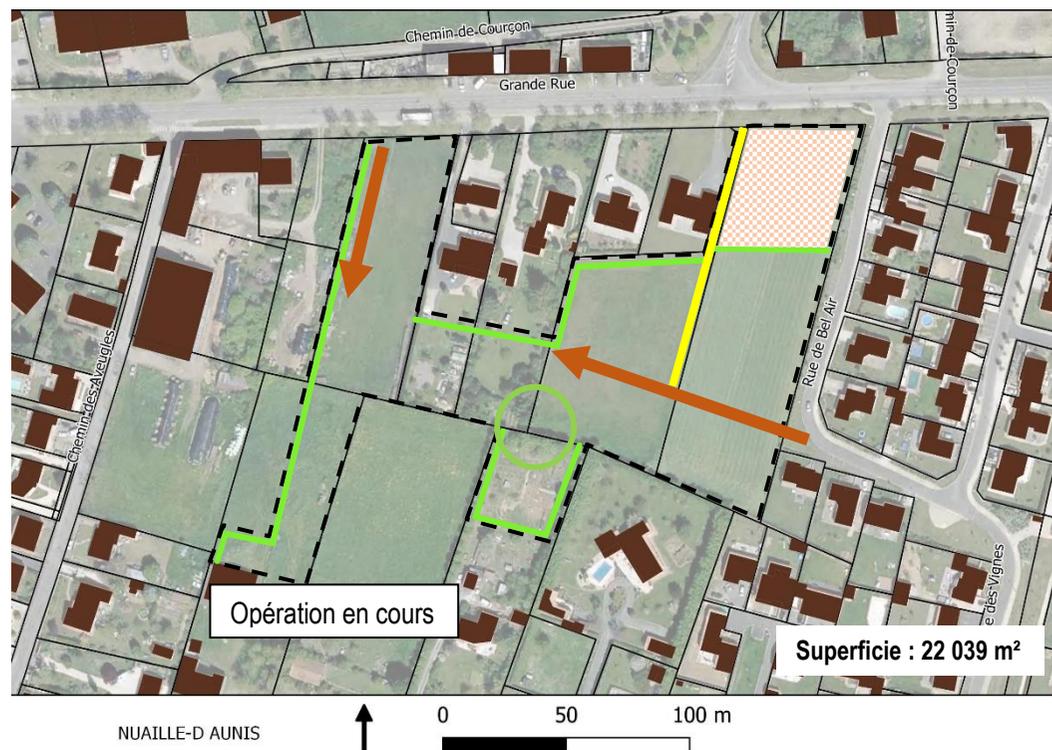


Vocation principale : logement



Les plus beaux sujets arborés de la haie, non protégée dans son ensemble, devront être conservés.

**17 logts/ha :
37 logements
minimum à
créer**

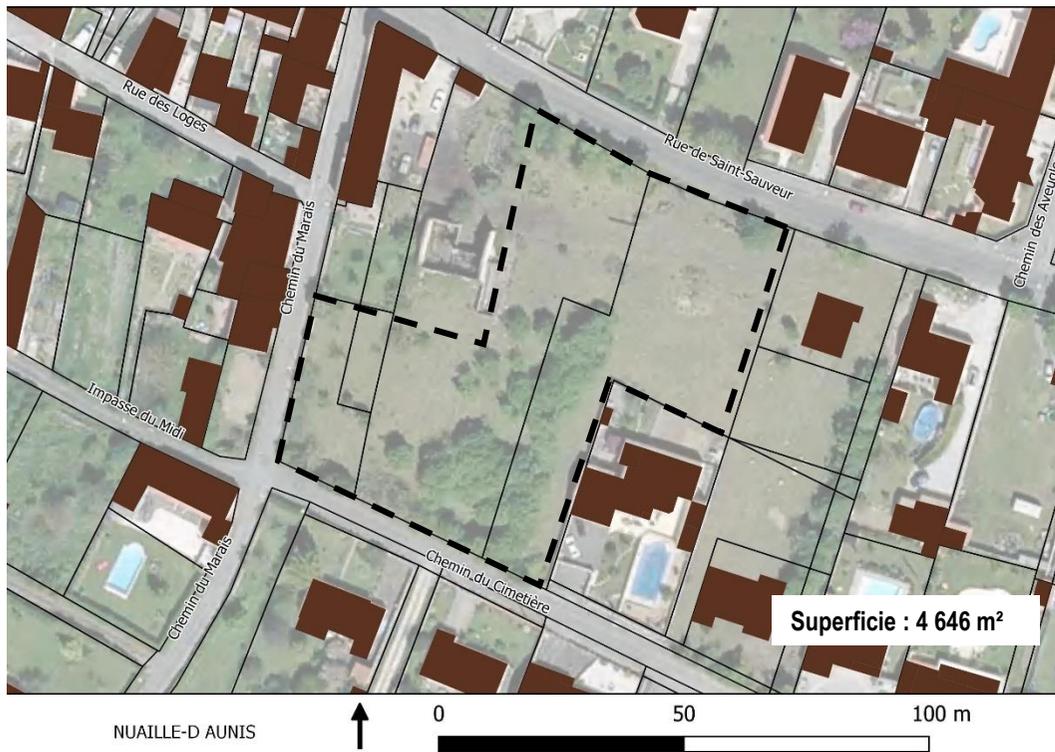


Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

Au Nord-Est de la zone un périmètre d'inconstructibilité agricole existe. Il pourra accueillir des éléments accessoires et nécessaires à l'opération (parkings, rétention des eaux pluviales...).

Etat actuel : OAP n°3 - rue de Saint-Sauveur



Etat des lieux :

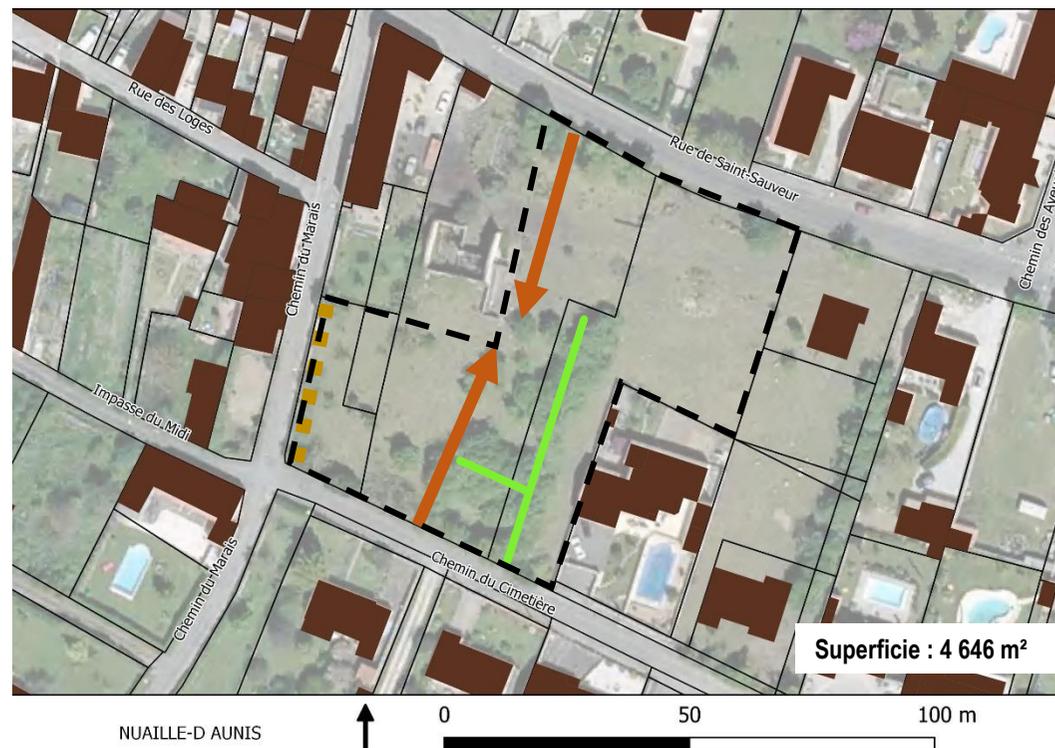
Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de parc d'agrément. Cette zone est une dent creuse, à proximité du centre-ville. Bien desservi par des axes routiers au nord et au sud, cet emplacement est idéal pour accueillir de nouveaux logements.

Etat projeté : OAP n°3 - rue de Saint-Sauveur

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

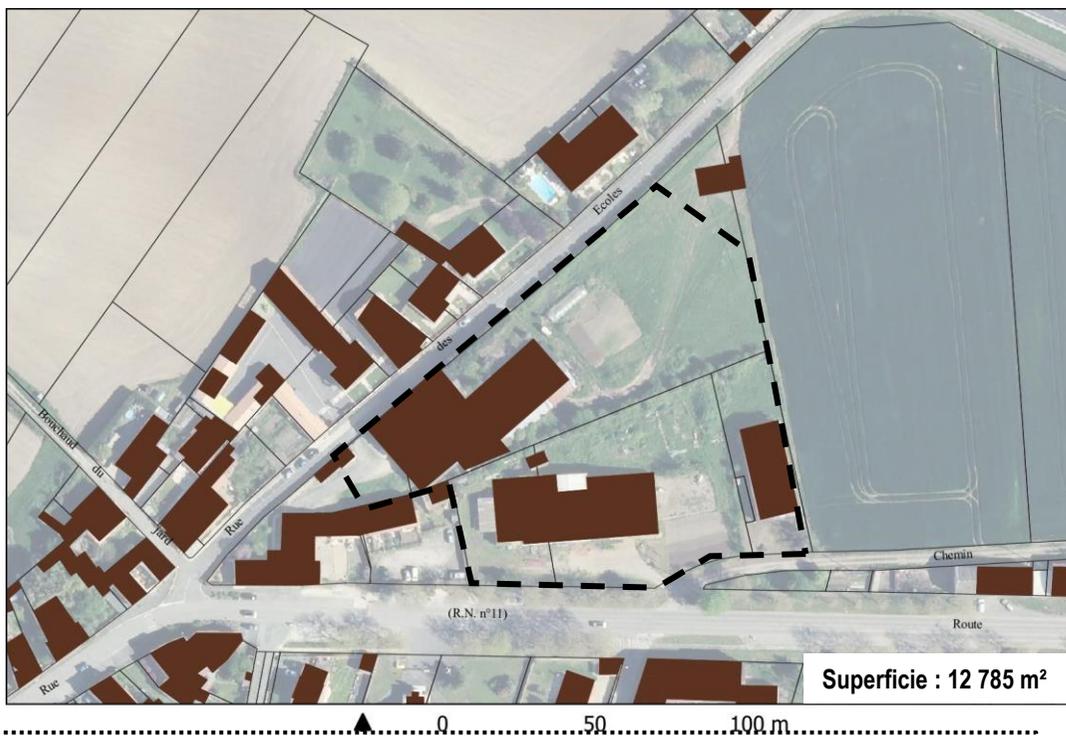
**17 logts/ha :
8 logements
minimum à créer**



Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

L'ensemble des accès aux lots se fera par l'intérieur de l'opération. Aucun accès privé ne pourra se faire chemin du Marais rue de Saint Sauveur et chemin du Cimetière.

Etat actuel : OAP n°4 - rue des Ecoles**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de parc d'agrément. Cette zone est une dent creuse, à proximité du centre-ville. Bien desservi par des axes routiers au nord et au sud, cet emplacement est idéal pour accueillir de nouveaux logements.

Etat projeté : OAP n°4 - rue des Ecoles

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

17 logts/ha :
17 logements
minimum à créer



Orientations :

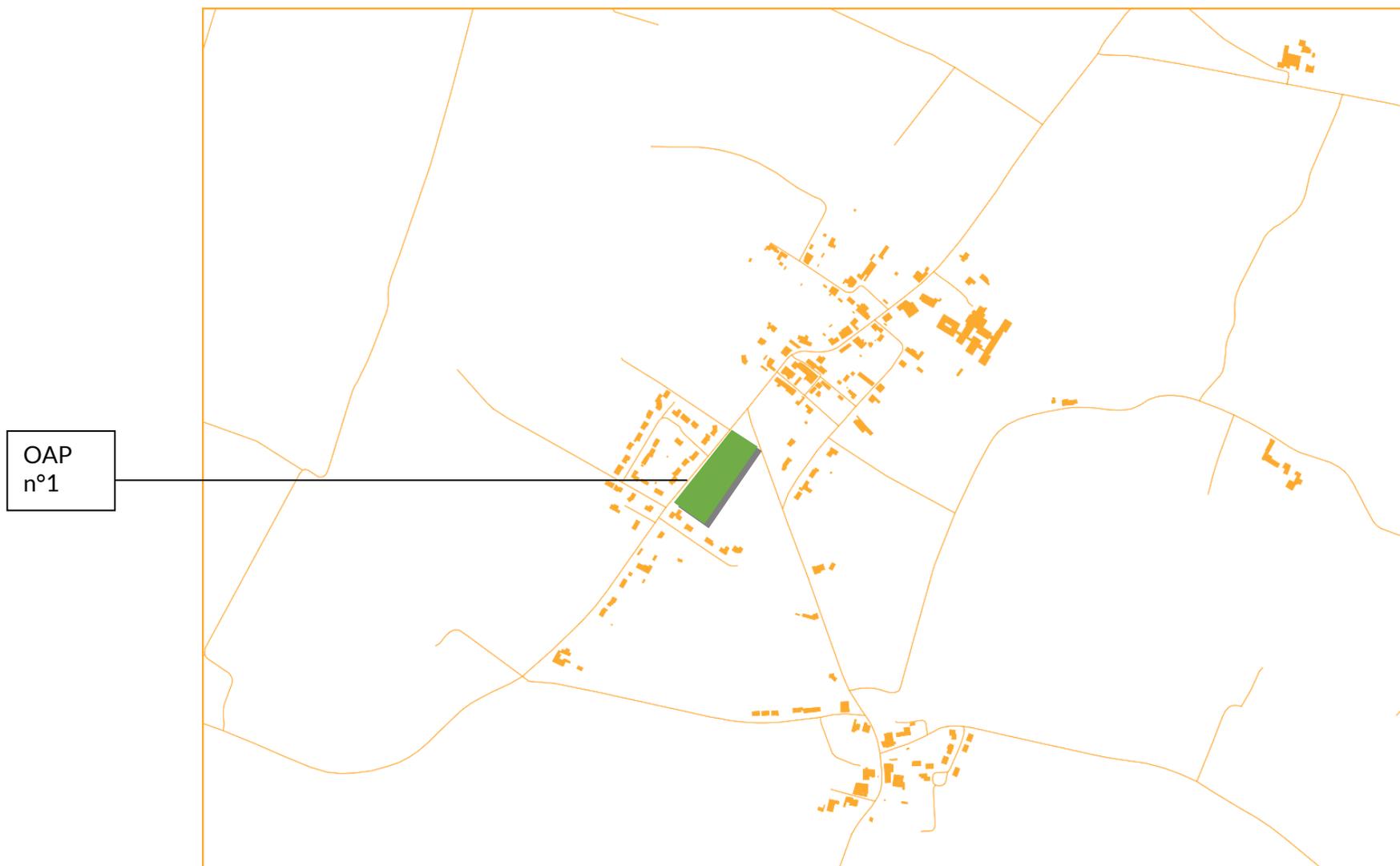
L'OAP présente la création d'un parking (environ 35 places – fond rouge) en position Nord/Sud entre la Rue des Ecoles et l'ancienne Route Nationale, la Grande Rue. Un seul accès routier se fera au Sud du secteur afin de sécuriser l'accès à l'école et de la desservir avec des cheminements piétonniers.

L'OAP prévoit une accroche bâtie au niveau de l'angle de la future voie de desserte, faisant écho à l'intersection du chemin des Aveugles en face.

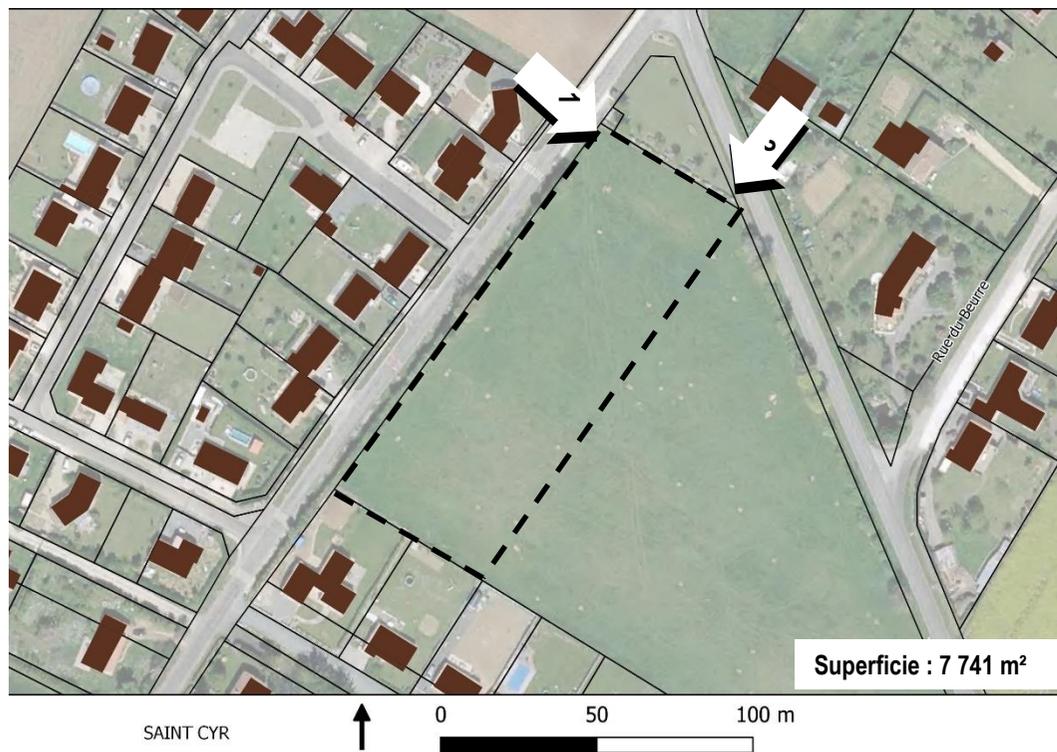
Des plantations d'alignement d'arbres de haute tige avec une haie d'essence diverses le long du trottoir, masquant en partie le parking, permettrait de créer une respiration végétale en entrée de bourg.

Le mur en pierre existant sera à préserver.

15) Commune de Saint Cyr du Doret



Etat actuel : OAP n°1 - route de Saint Jean de Liversay



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située au sud du bourg. Cette zone est une extension de l'urbanisation.

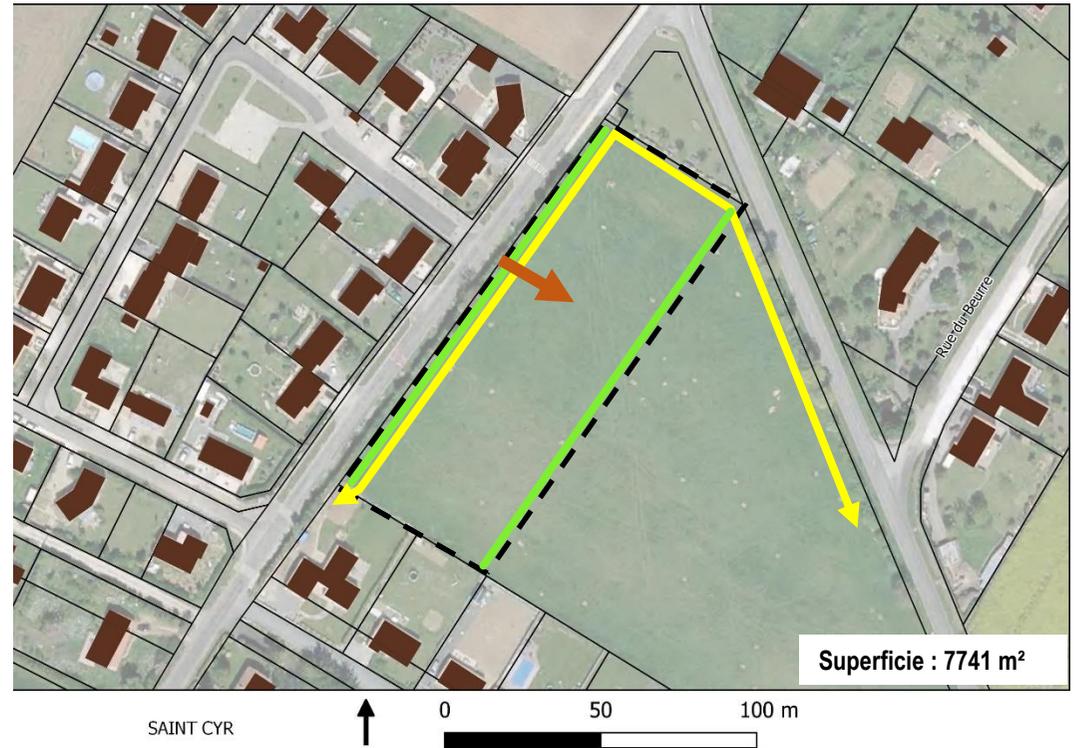


Etat projeté : OAP n°1 - route de Saint Jean de Liversay

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

17 logts/ha :
13 logements
minimum à
créer



Orientations :

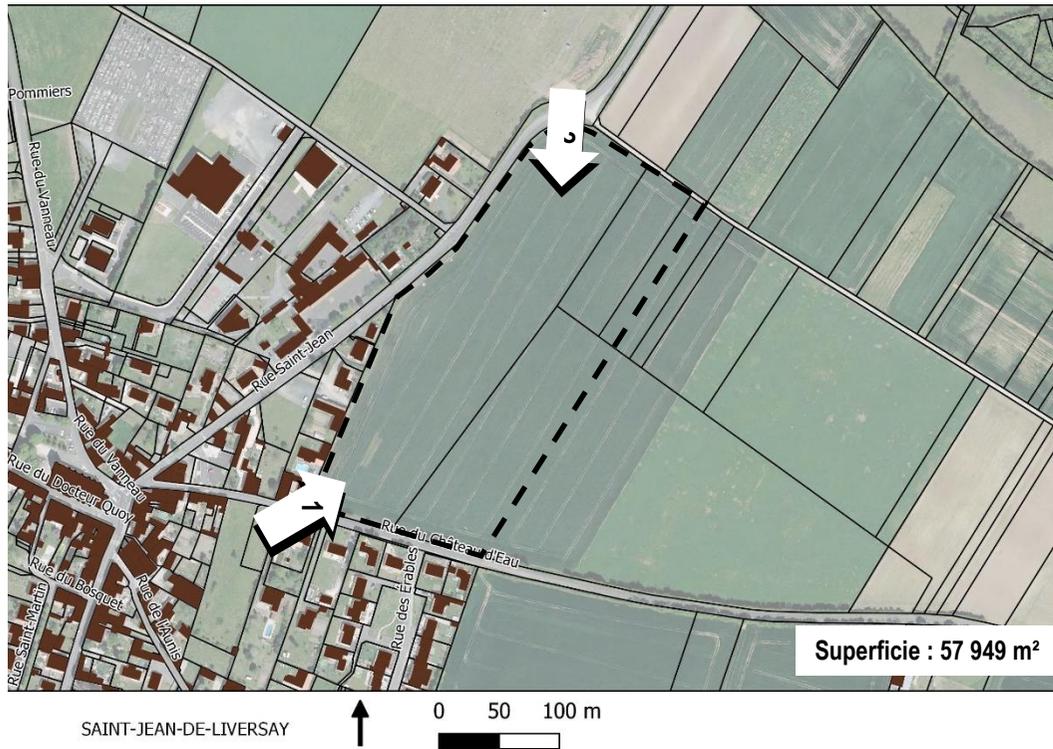
Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

Un cheminement piétonnier sera créé derrière la haie existante à protéger.

16) Commune de Saint Jean de Liversay



Etat actuel : OAP n°1 - rue de Saint Jean



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située au nord de la zone urbaine. Cet espace est à proximité des équipements, des services et des commerces qu'offre le centre-ville.

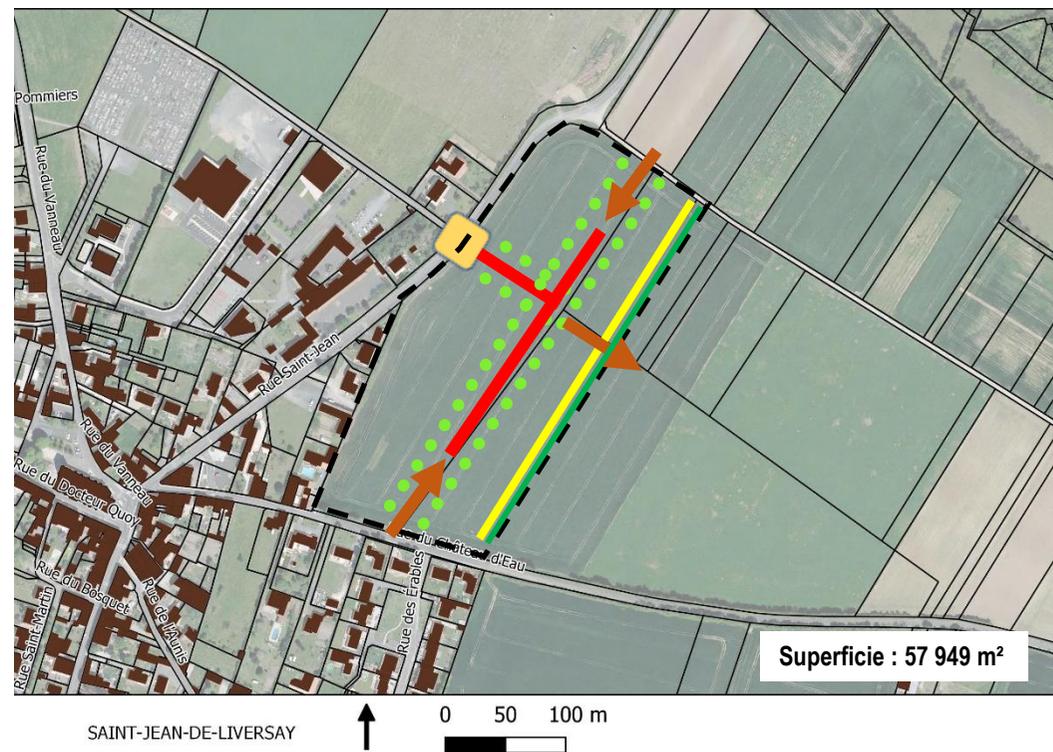
Etat projeté : OAP n°1 - rue de Saint Jean

Légende complémentaire :

Vocation principale : logement

**19 logts/ha :
110 logements
minimum à créer**

**8 logements
sociaux
minimum**



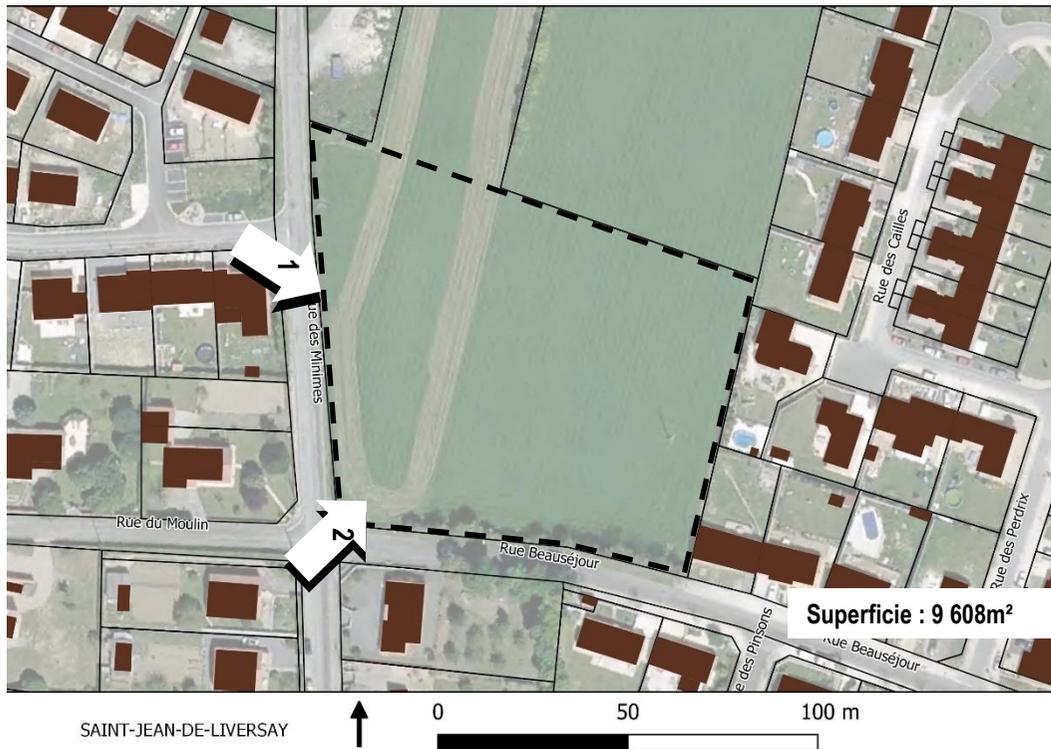
Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes ainsi que des immeubles de logements en R+2 maximum. Les immeubles s’implanteront parallèlement aux voies ou au cheminement doux à l’Est.

La haie à l’Est de l’opération sera plantée en dehors des propriétés privées.

Dans l’hypothèse où l’aménagement et l’urbanisation de cette zone seraient réalisés par tranches, le réseau d’assainissement collectif devra être étudié à l’échelle de la totalité de la zone afin de privilégier une desserte gravitaire et éviter/limiter le recours à des postes de refoulement des eaux usées.

Etat actuel : OAP n°2 - rue Beauséjour



Etat des lieux :

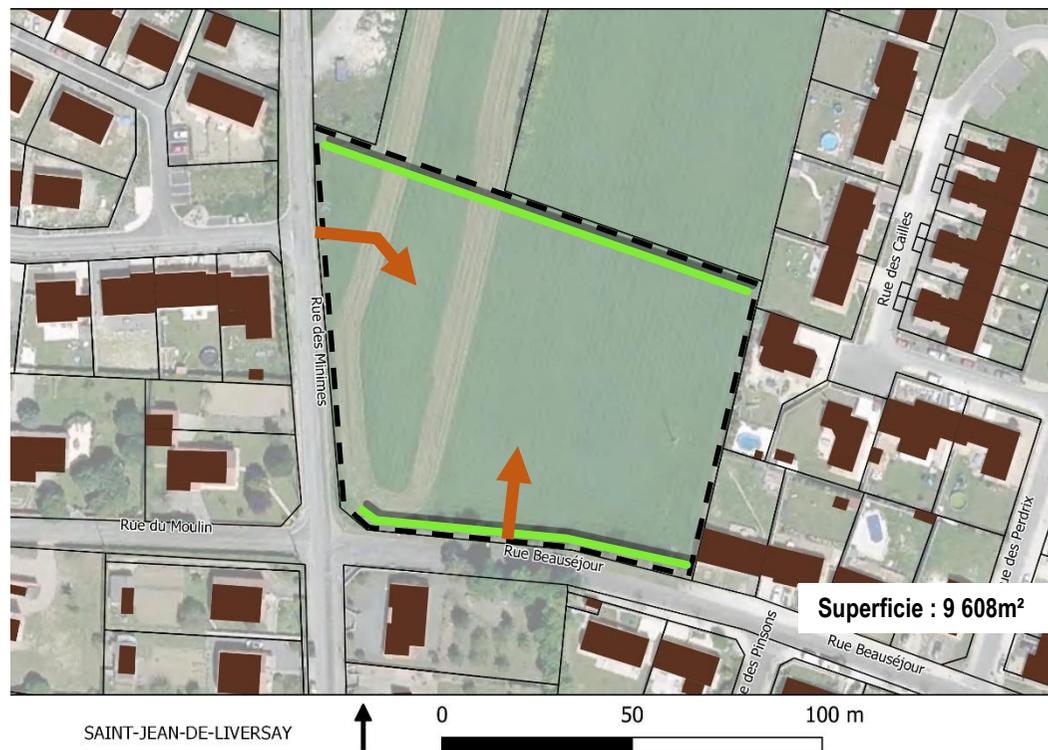
Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole. Bien que situé plutôt au cœur de la zone urbaine (bordé par des zones urbanisées sur les trois côtés), il représente une extension de l'urbanisation.

Etat projeté : OAP n°2 - rue Beauséjour

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

**19 logts/ha :
18 logements
minimum à créer**



Orientations :

L'OAP accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

Etat actuel : OAP n°3 - route de Marans



SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY ↑ 0 50 100 m



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de parc d'agrément et à usage agricole. Cette zone est située au sud du bourg, le long de la route de Marans. Elle représente une extension de l'urbanisation en prolongement du lotissement existant situé à l'ouest.

Etat projeté : OAP n°3 - route de Marans

Légende complémentaire :

--- Vocation principale : logement

19 logts/ha :
33 logements
minimum à créer



SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY



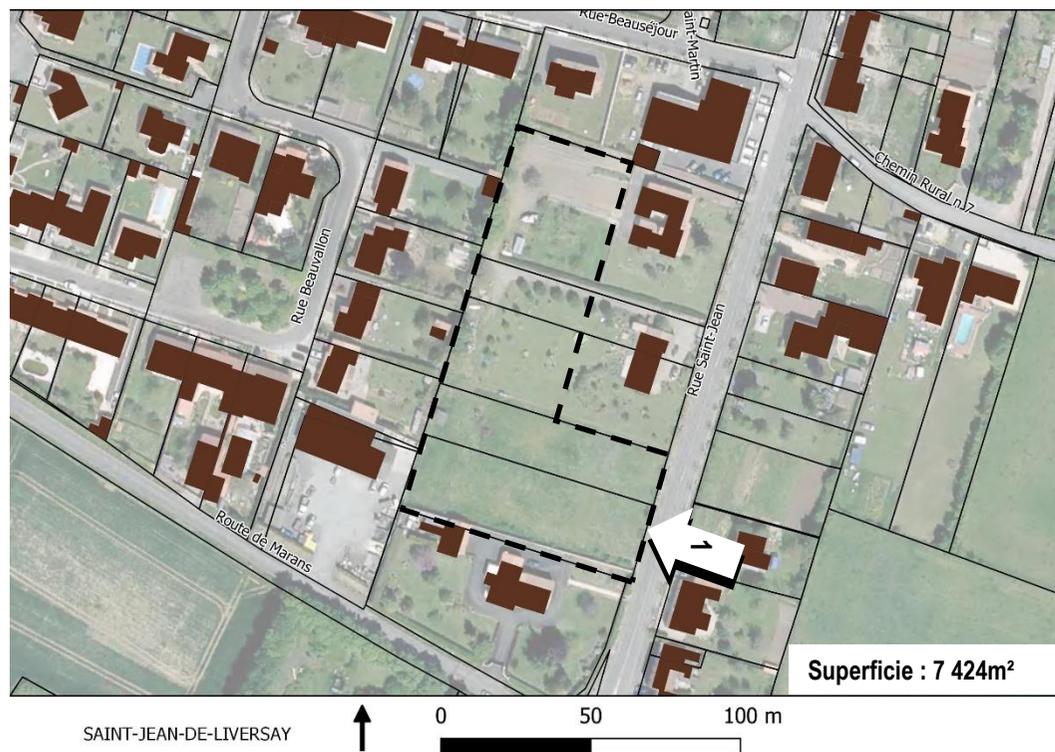
0 50 100 m

Orientations :

L'OAP accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

Le risque de remontée de nappe devra être pris en compte.

Etat actuel : OAP n°4 - rue Saint Jean



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de parc d'agrément. Le site est une dent creuse proche du centre-ville. La zone n'est ouverte que sur la rue Saint-Jean.

Etat projeté : OAP n°4 - rue Saint Jean

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

**17 logts/ha :
13 logements
minimum à
créer**



SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY

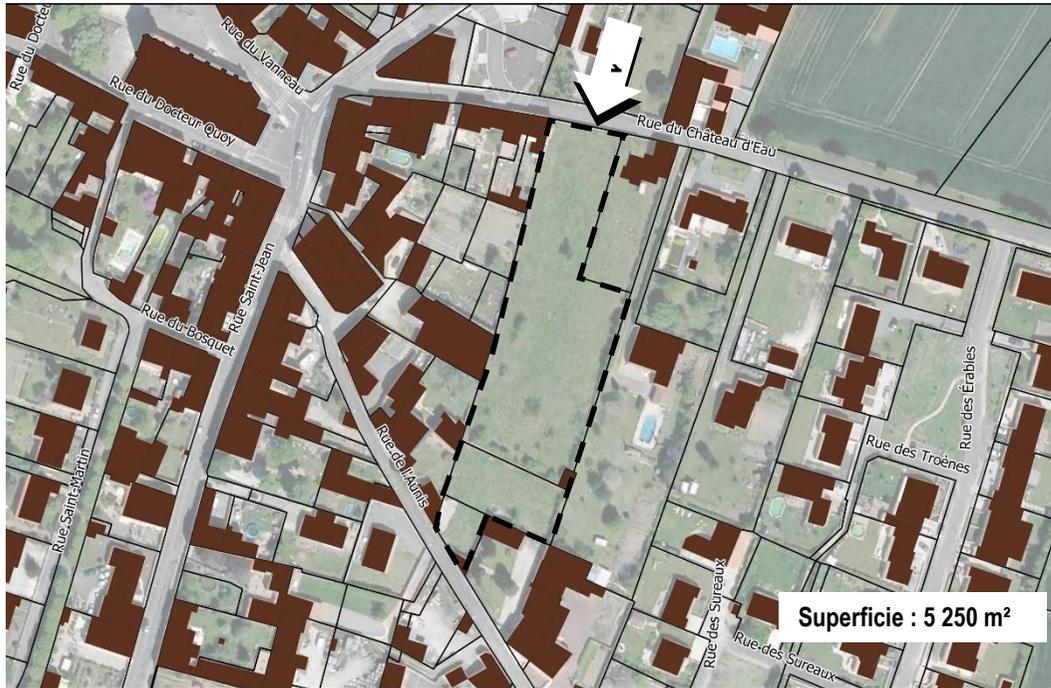


0 50 100 m

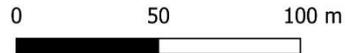
Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

Etat actuel : OAP n°5 - rue du Château d'Eau



SAINT-JEAN-DE-LIVERSAY

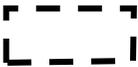


Etat des lieux :

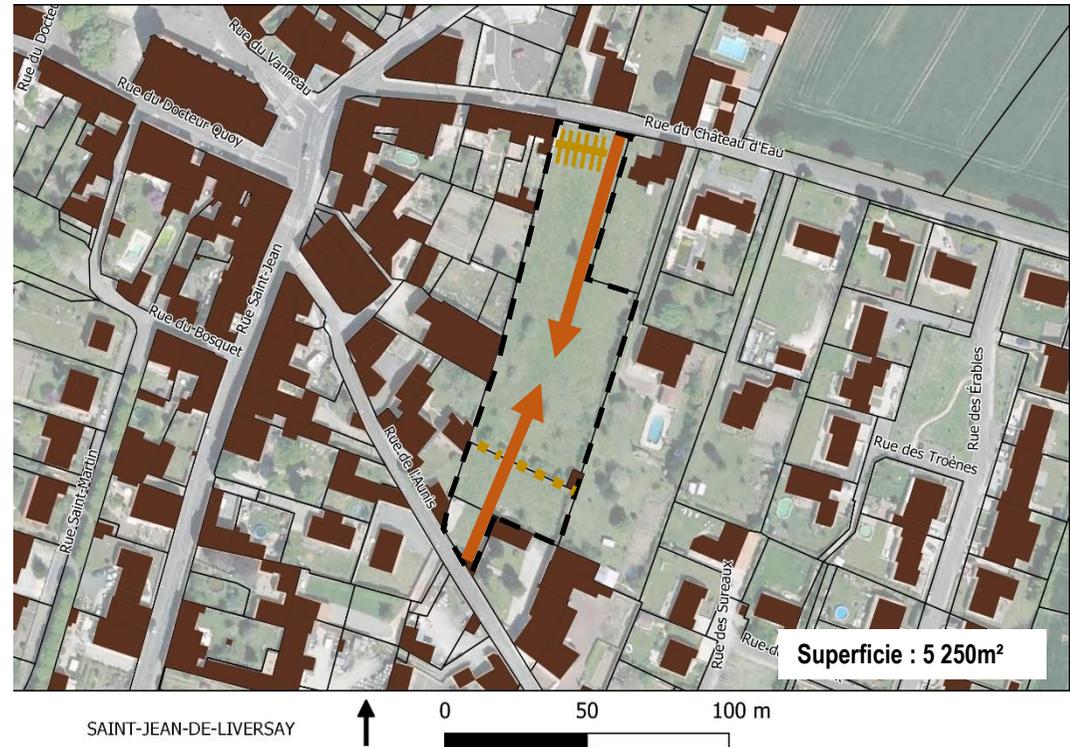
Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément. Située en proximité immédiate du centre-ville et de ses commodités, cette dent creuse à une position idéale pour accueillir de nouveaux logements.

Etat projeté : OAP n°5 - rue du Château d'Eau

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

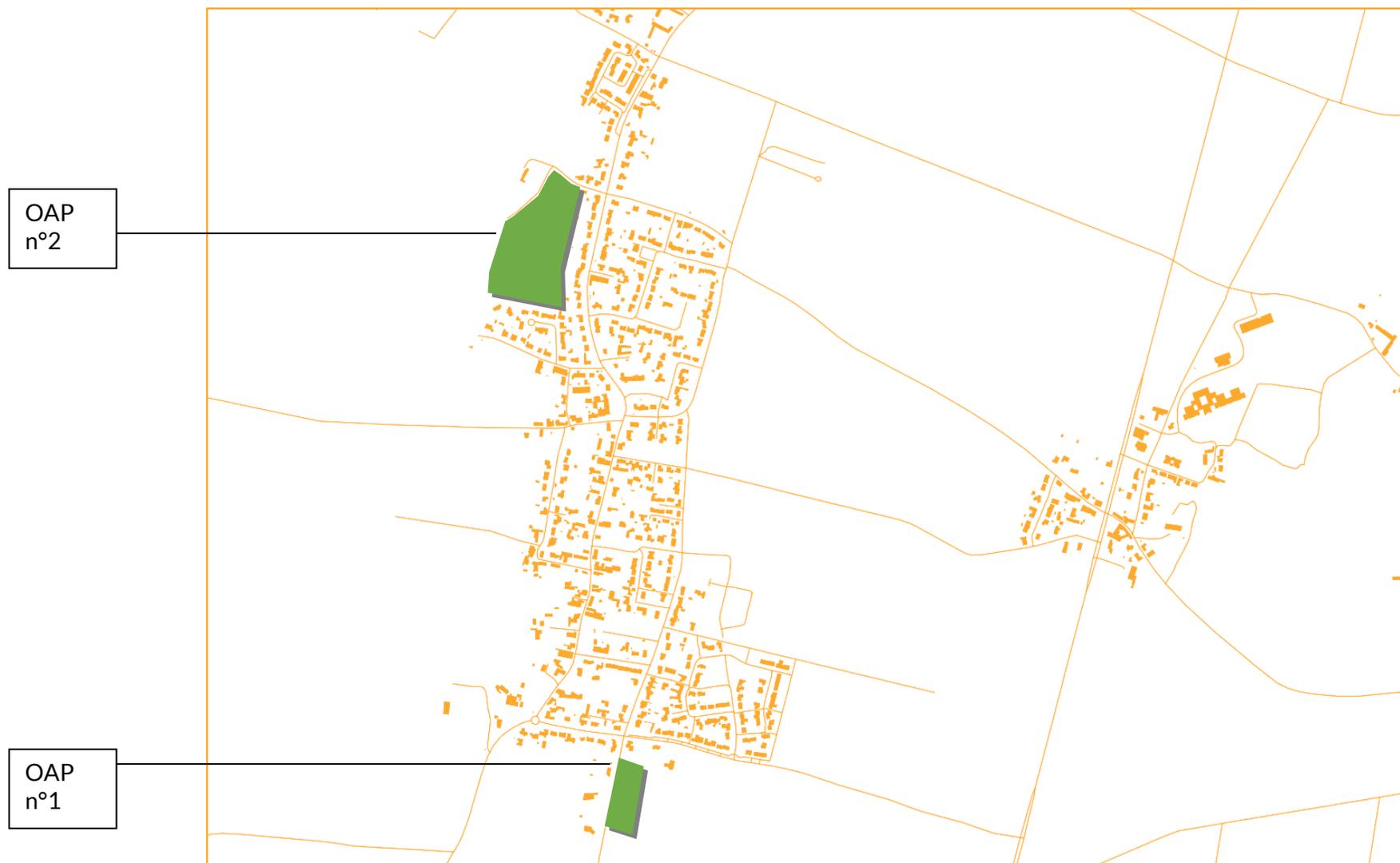
**17 logts/ha :
9 logements
minimum à créer**



Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

17) Commune de Saint Ouen d'Aunis



Etat actuel : OAP n°1 - rue des Ilots



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole. Cette zone est située au sud du bourg. Ce site est une extension de l'urbanisation.

Etat projeté : OAP n°1 - rue des Ilots

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

23 logts/ha :
21 logements
minimum à créer

5 logements
sociaux
minimum



ST OUEN D AUNIS



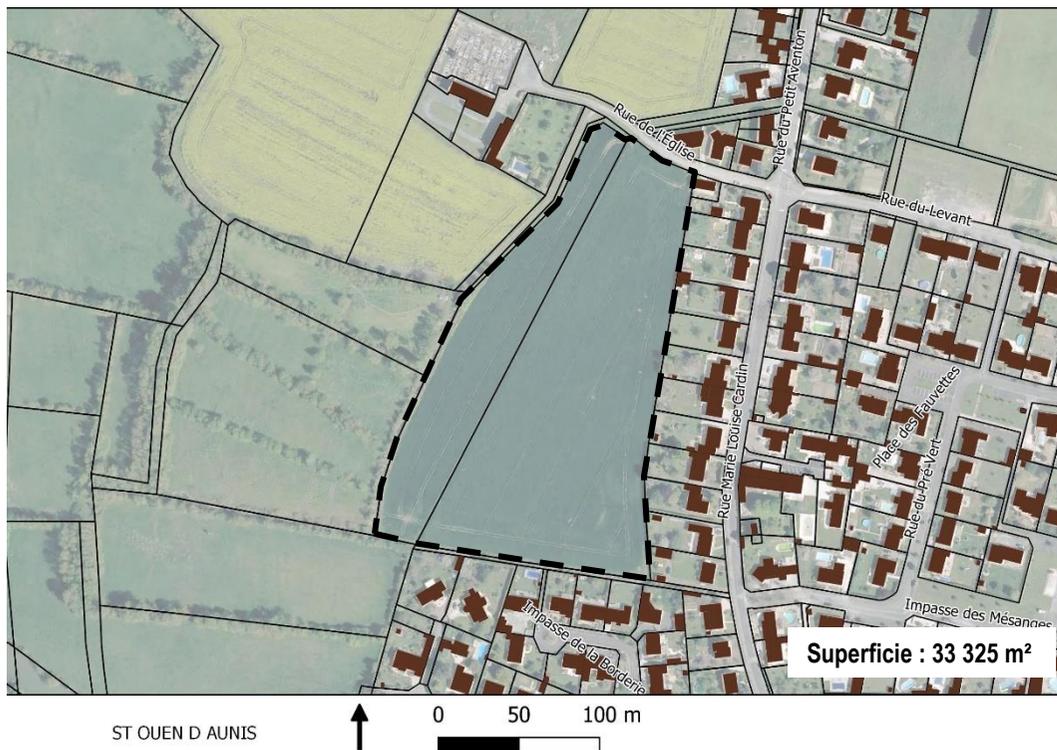
0 50 100 m

Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

Le bassin paysagé pour la gestion des eaux pluviales s'implantera au sud de l'opération.

Etat actuel : OAP n°2 - rue de l'Eglise



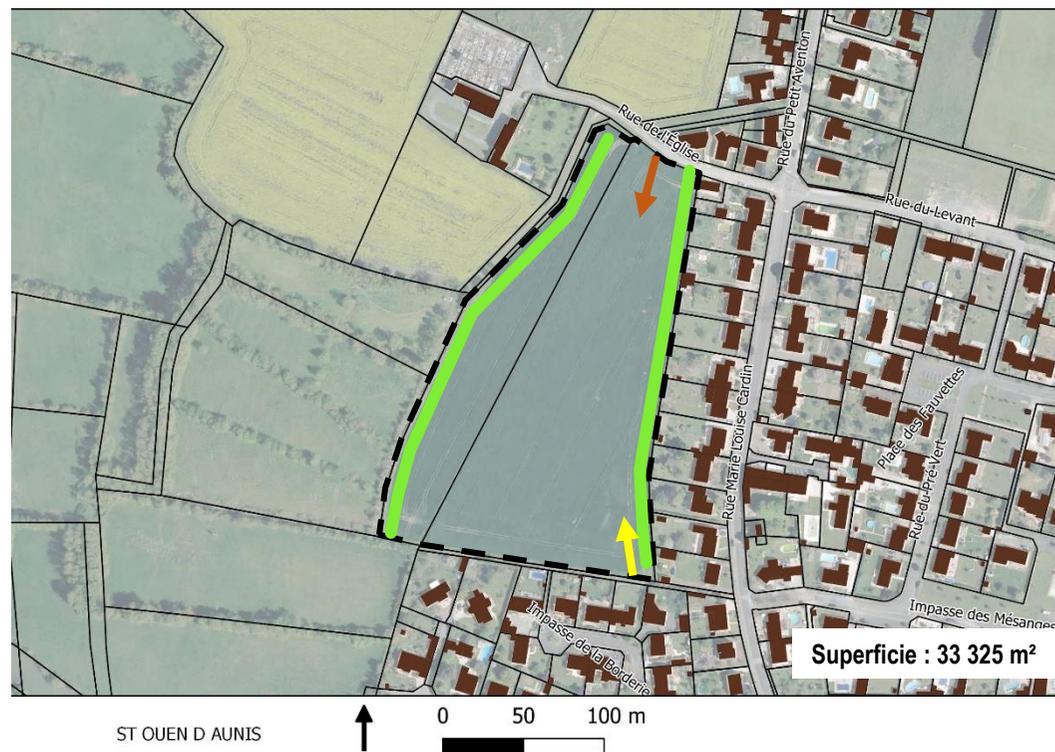
Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située à l'ouest du bourg. Ce site représente une extension de la zone urbaine. Les parcelles ne sont accessibles que par le nord via la rue de l'Eglise.

Etat projeté : OAP n°2 - rue de l'Eglise

Légende complémentaire :

 Vocation principale : hébergement



Orientations :

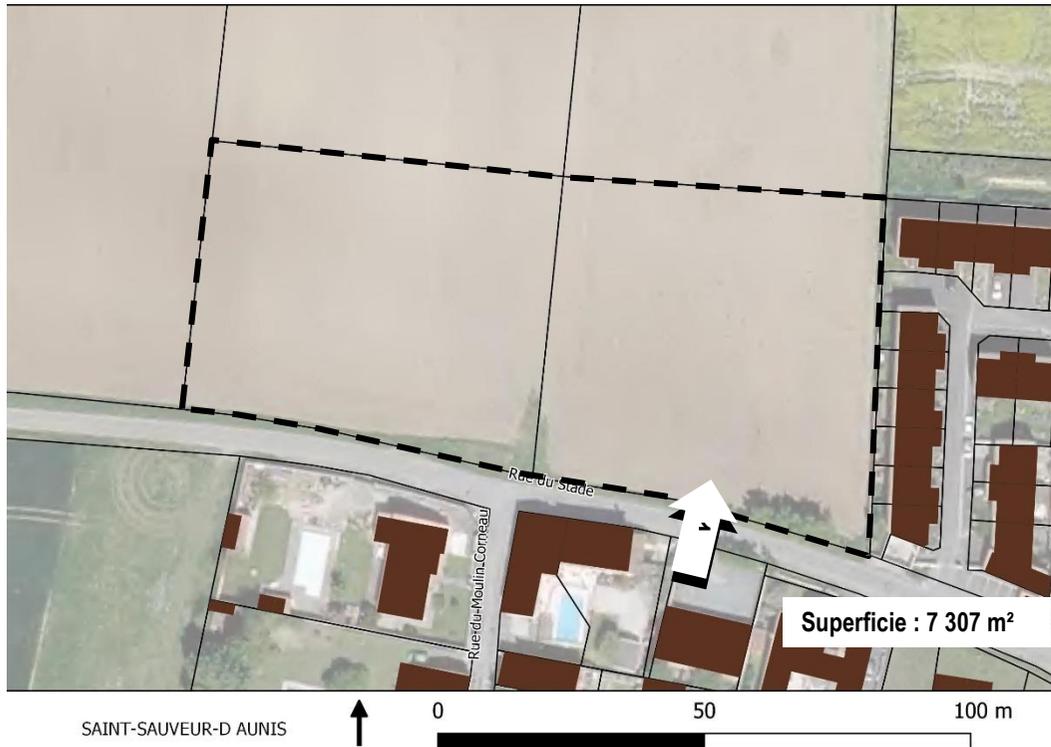
Ce secteur accueillera des hébergements-résidence pour séniors. Ce site pourra également accueillir des activités médicales et paramédicales.

Le risque inondation/submersion marine devra être étudié

18) Commune de Saint Sauveur d'Aunis



Etat actuel : OAP n°1 - rue du Stade

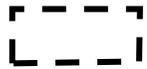


Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située au nord du bourg. Le site est situé à proximité de la Nationale 611 mais n'est pas impacté par la nécessité d'une dérogation d'urbanisation au titre de la Loi Barnier. Il constitue une extension de l'urbanisation.

Etat projeté : OAP n°1 - rue du Stade

Légende complémentaire :



Vocation principale : logement

**23 logts/ha :
17 logements
minimum à créer**

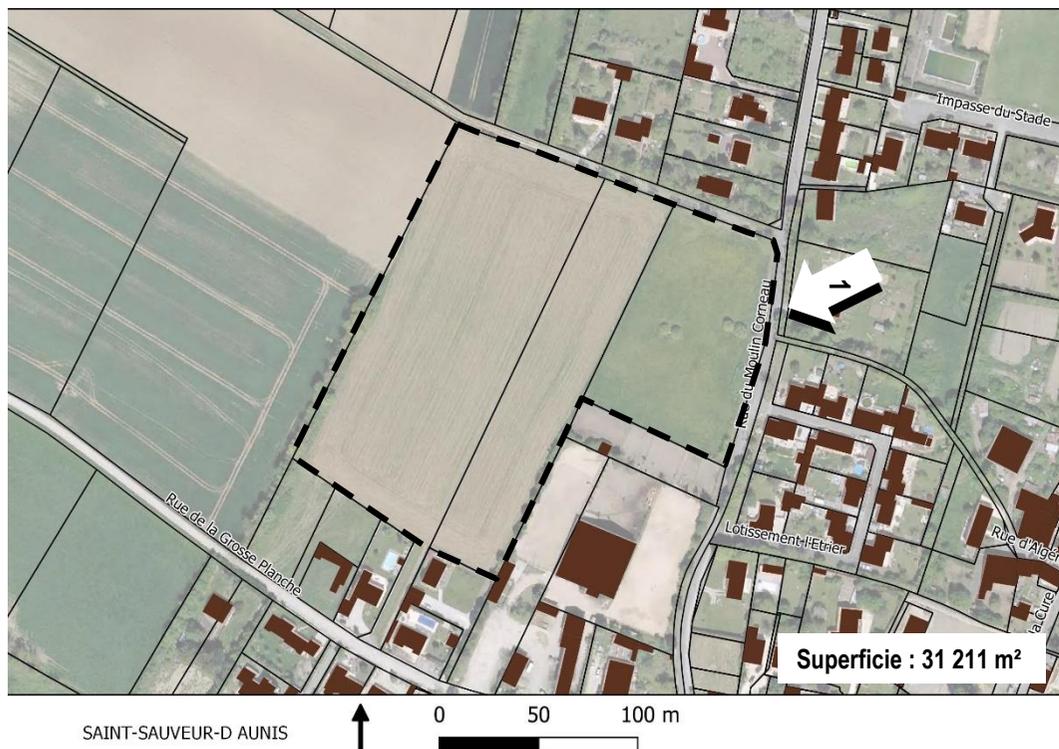


Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

Afin de permettre une desserte par le réseau d'assainissement collectif et d'éviter/limiter le recours à des postes de refoulement des eaux usées, il est nécessaire de prévoir un accès de cette zone avec la voirie du lotissement située au Nord-Est de l'OAP déjà desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Etat actuel : OAP n°2 - rue du Moulin Corneau



Etat des lieux :

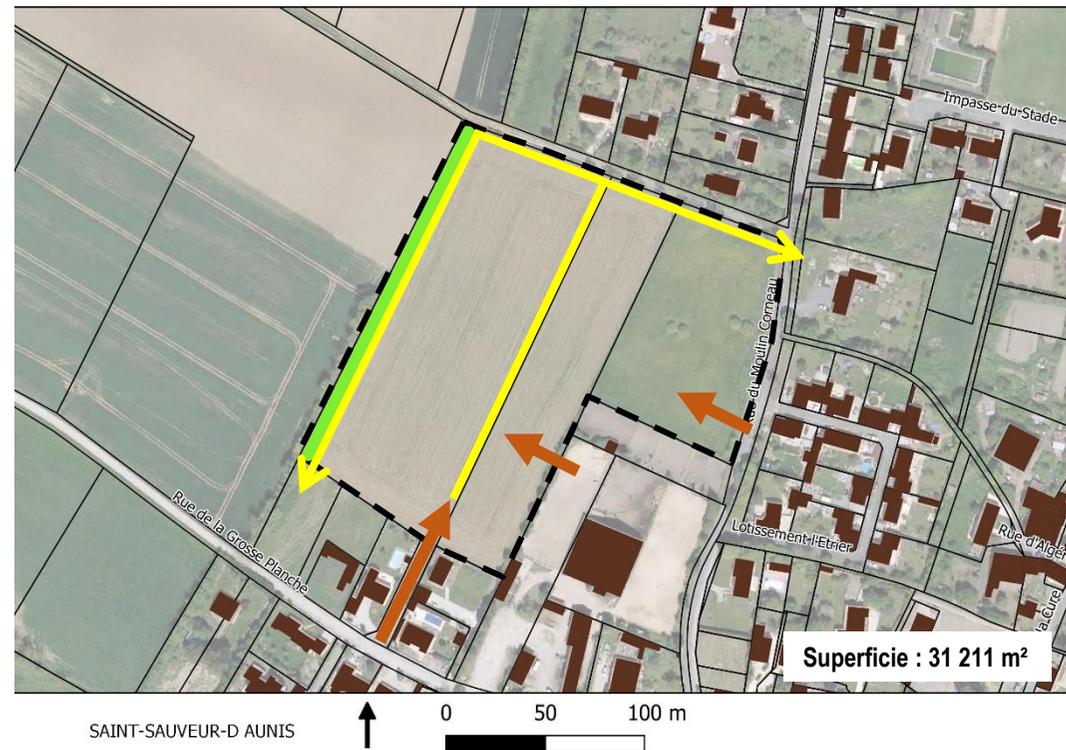
Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située à l'ouest de la zone urbaine. Les parcelles sont proches du centre-ville et des commodités qu'il offre (équipements, services et commerces).

Etat projeté : OAP n°2 - rue du Moulin Corneau

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

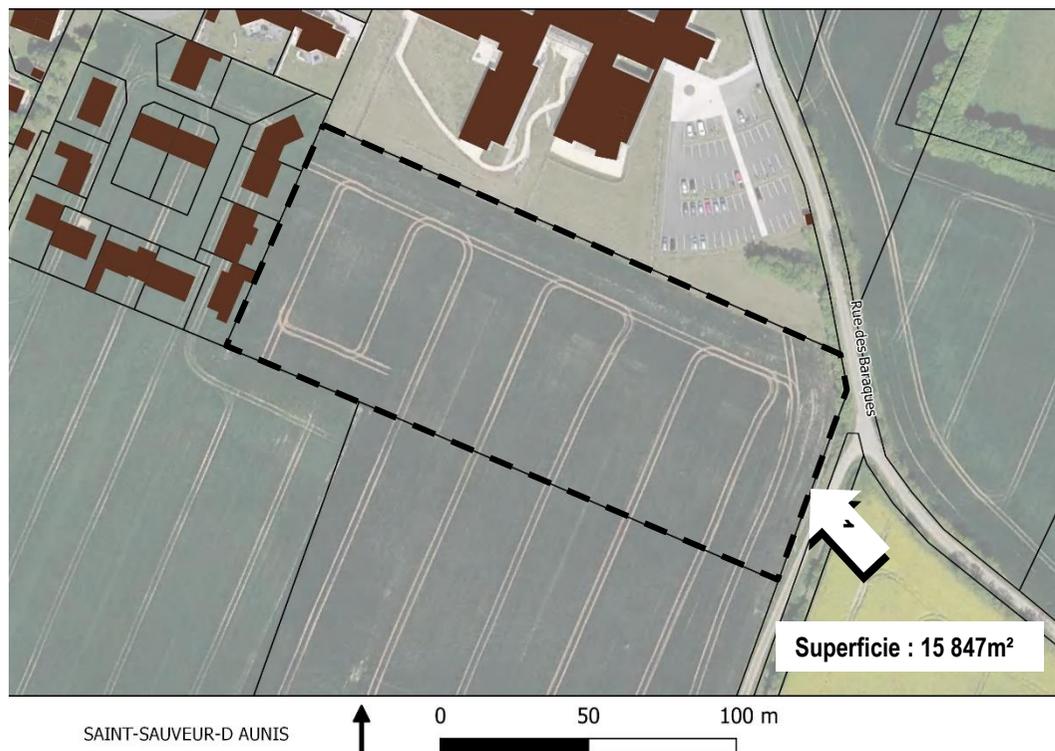
**23 logts/ha :
72 logements
minimum à
créer**



Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.
Une connexion avec le projet en cours au sud (ancien centre équestre) du site est attendue.

Etat actuel : OAP n°3 - rue des Baraques



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située au sud du bourg et à proximité de l'EHPAD Champs du Noyer. Le site est une extension de l'urbanisation. Celui-ci n'est accessible qu'à partir de la rue des Baraques.

Etat projeté : OAP n°3 - rue des Baraques

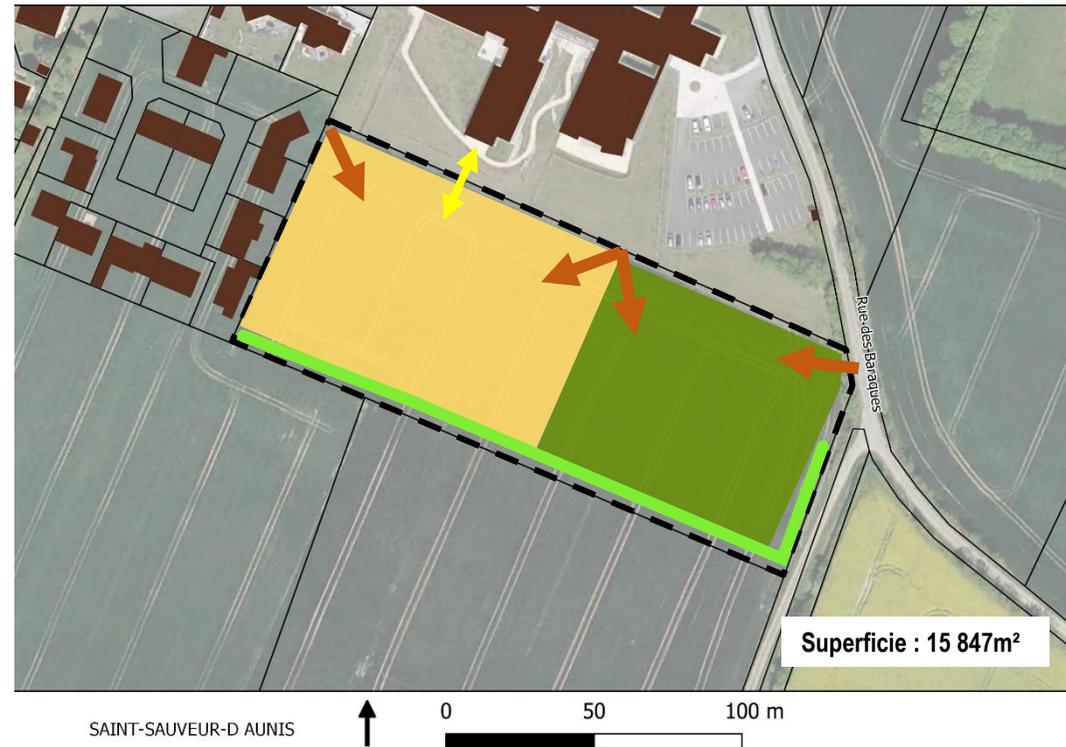
Légende complémentaire :

 Vocation principale : hébergement (7 726 m²)

 Vocation principale : logement (8 121 m²)

**23 logts/ha :
19 logements
minimum à créer**

**9 logements
sociaux minimum**



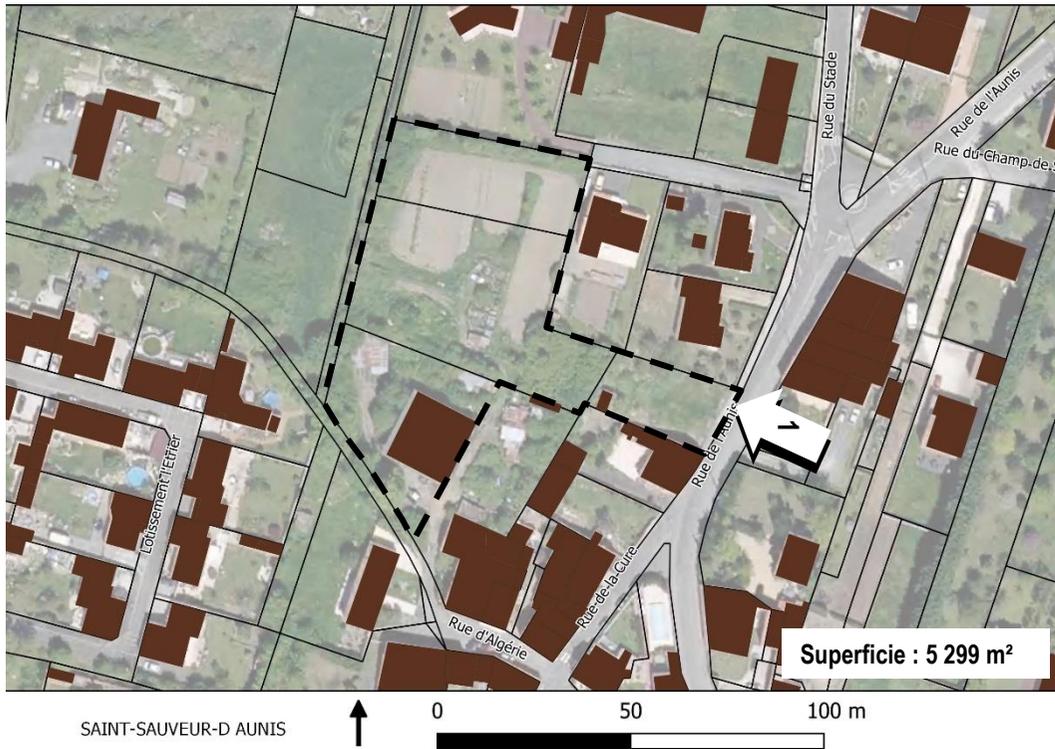
Orientations :

Cette OAP à multiple vocation accueillera un quartier d'habitat inclusif à l'ouest et un secteur résidentiel à l'Est.

Le secteur d'habitat inclusif accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes ainsi que des espaces communs spécifiques à l'usage du public concerné.

La zone résidentielle accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

Etat actuel : OAP n°4 - rue de l'Aunis



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de jardin d'agrément, située à proximité du centre-ville. Cette parcelle possède une situation idéale avec sa proximité avec les commerces, équipements et services qu'offre la commune. L'accès à cette dent creuse ne s'effectue qu'à partir de la rue d'Aunis.

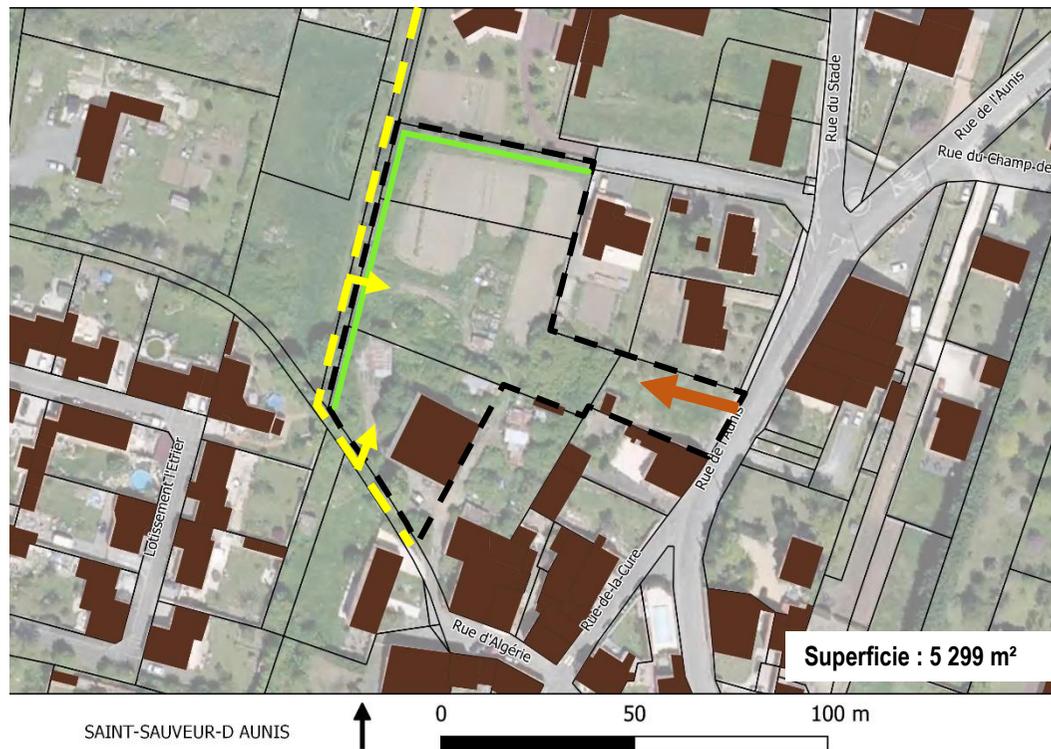
Etat projeté : OAP n°4 - rue de l'Aunis

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

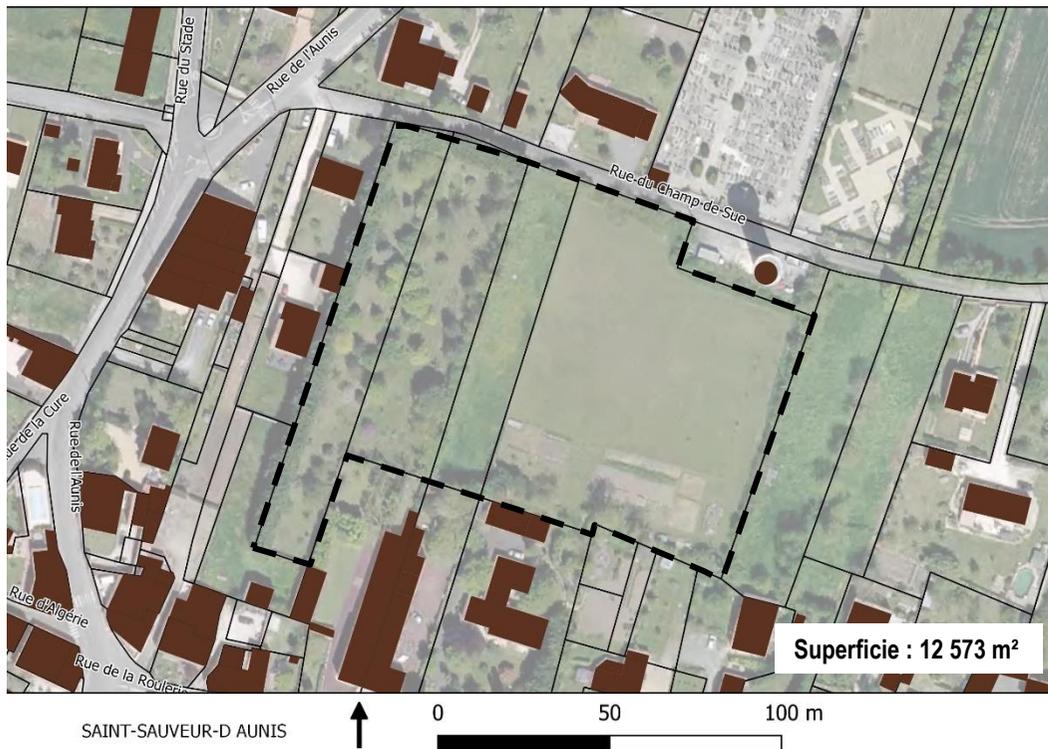
 Liaison douce existante

**17 logts/ha :
9 logements
minimum à
créer**



Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

Etat actuel : OAP n°5 - rue du Champ de Sue**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément et à usage agricole, située à proximité du centre-ville et des commodités qu'il offre. Ce site est composé tout une partie végétalisée.

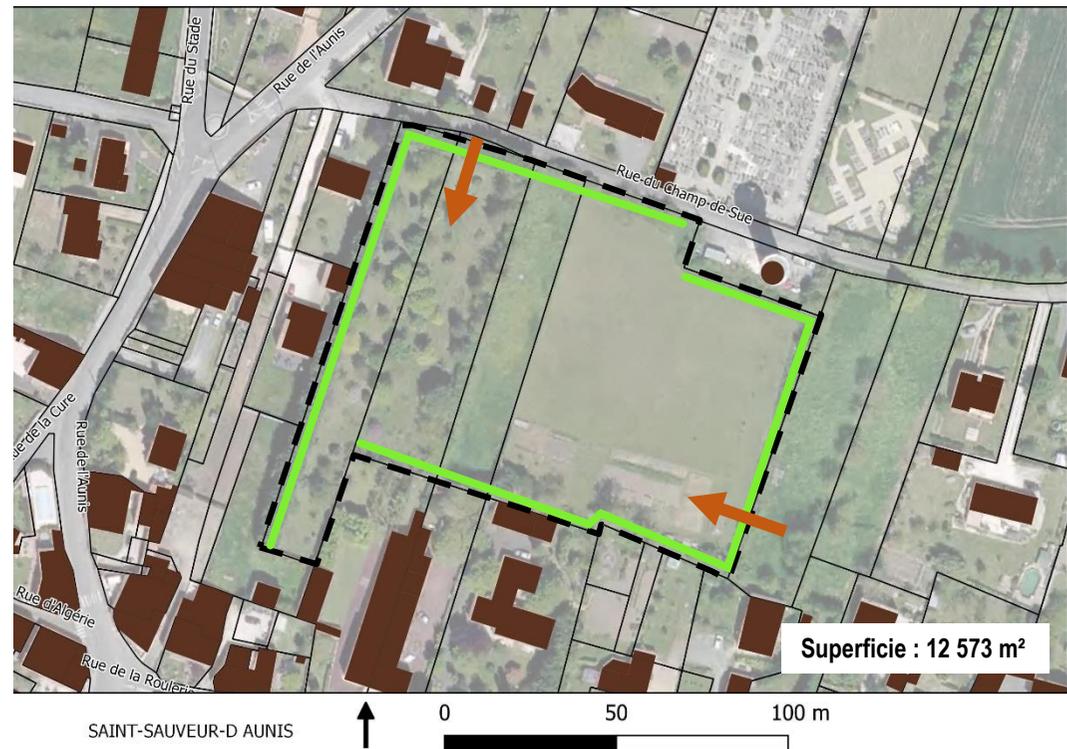
L'accès ne se fait qu'à partir de la rue du Champ de Sue.

Etat projeté : OAP n°5 - rue du Champ de Sue

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

17 logts/ha :
21 logements
minimum à créer

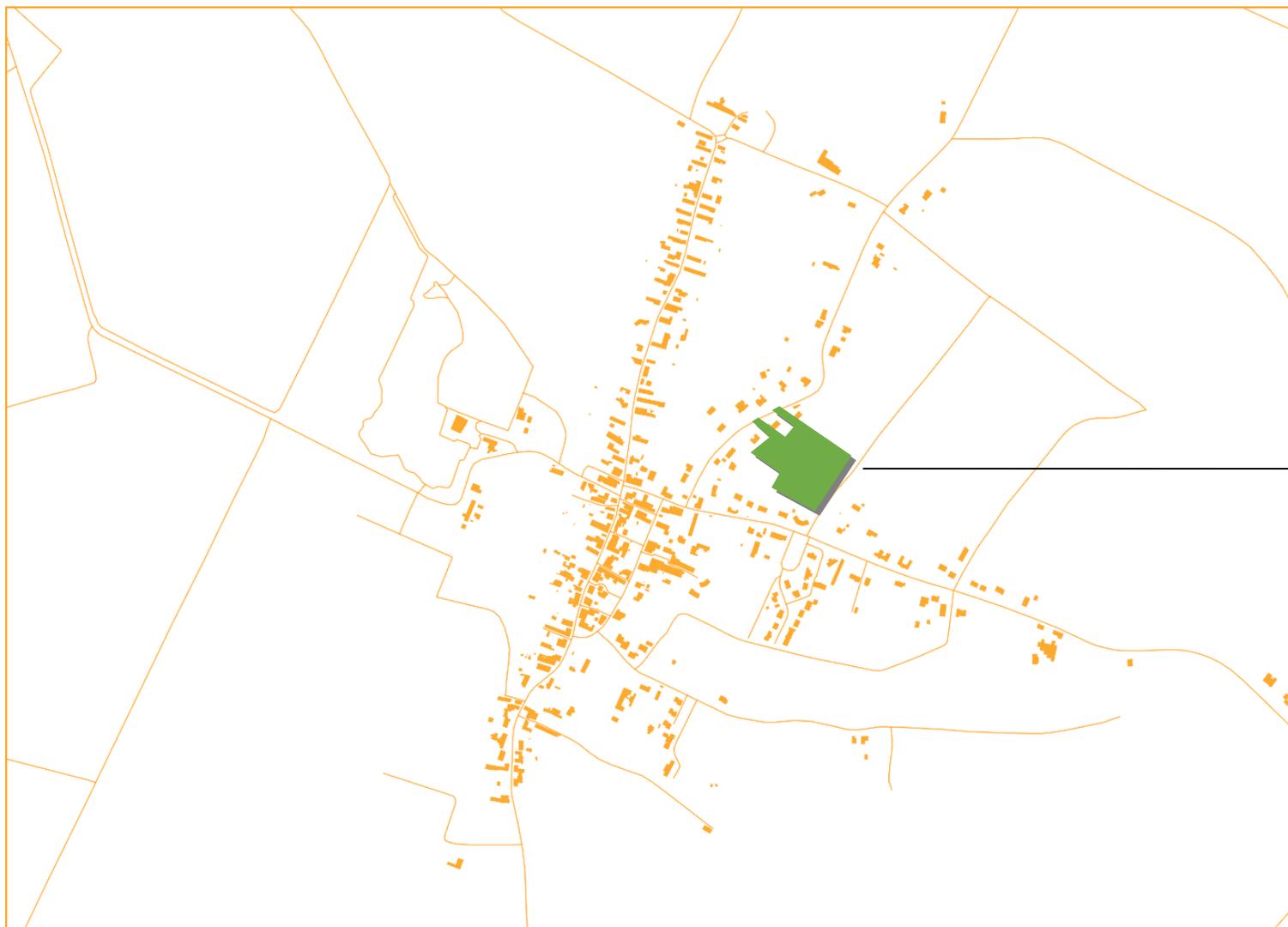


Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

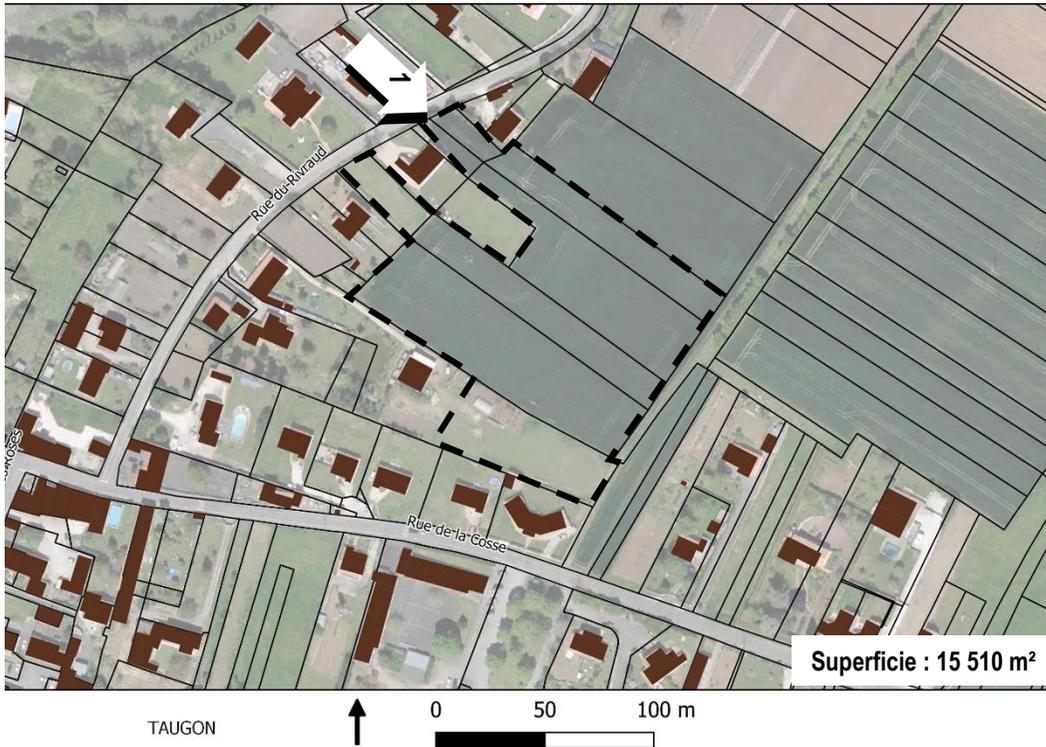
Un recul des constructions de 10 à 15m est à prévoir par rapport au château d'eau.

19) Commune de Taugon



OAP
n°1

Etat actuel : OAP n°1 - rue de la Cosse



Etat des lieux :

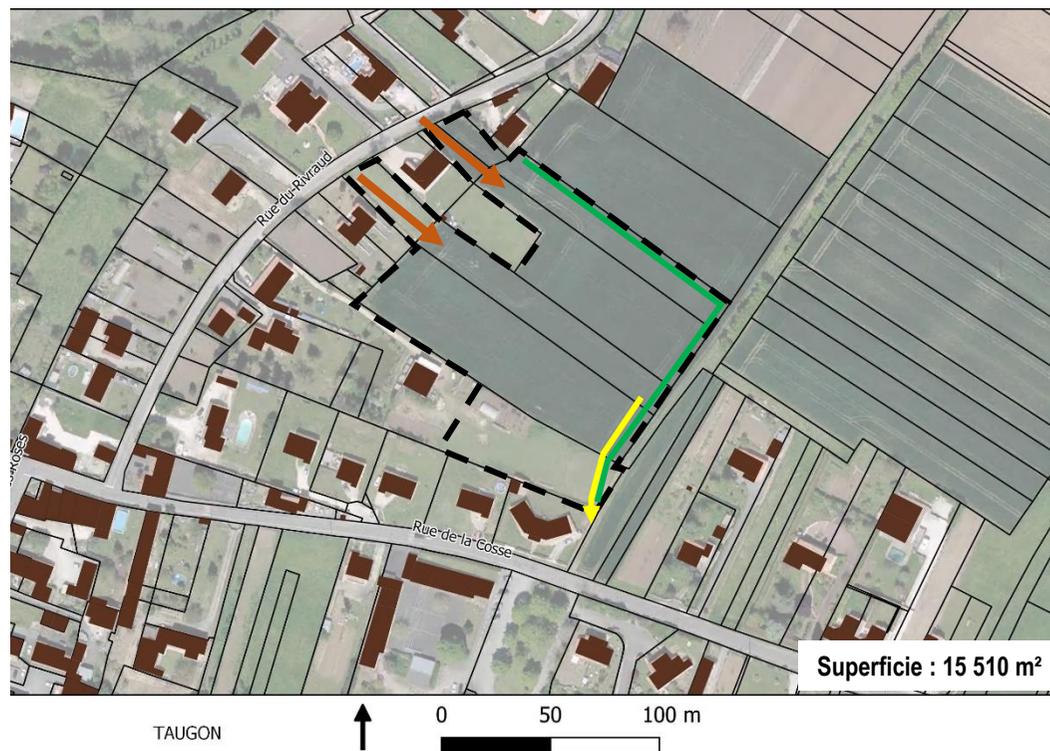
Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située à l'est de la zone urbaine. Le site est une extension de l'urbanisation à proximité du centre-ville. L'accès ne peut se faire qu'à partir de la rue de la Cosse et de la rue du Rivraud.

Etat projeté : OAP n°1 - rue de la Cosse

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

**17 logts/ha :
26 logements
minimum à créer**



Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

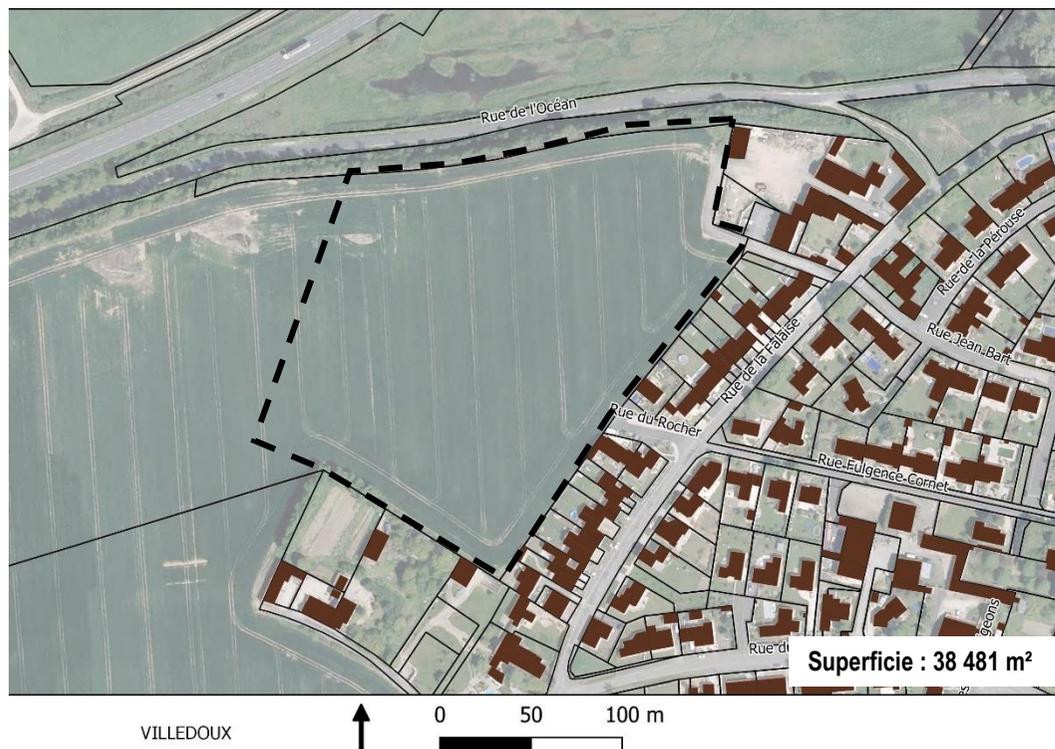
Un cheminement piétonnier sera créé pour accéder à l'école depuis le quartier, via un emplacement réservé identifié à cet effet.

Le risque de retrait et gonflement des argiles devra être pris en compte.

20) Commune de Villedoux



Etat actuel : OAP n°1 - rue du Rocher



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole situé au nord-ouest de la zone urbaine. Le site est une extension de l'urbanisation dans le prolongement du lotissement situé à l'est.

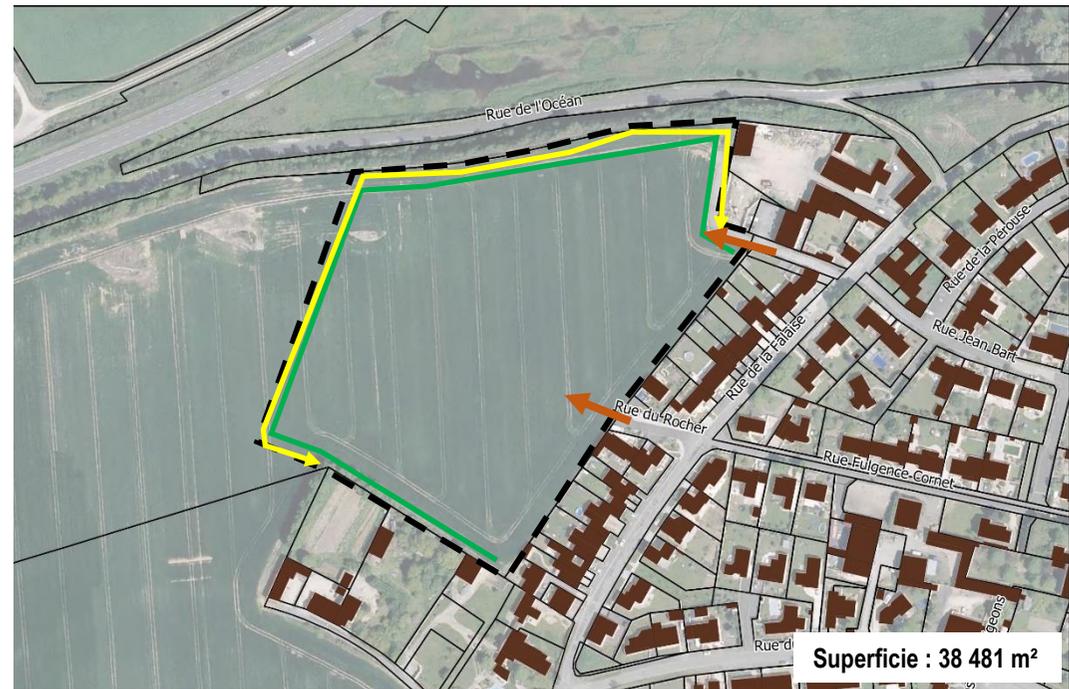
Etat projeté : OAP n°1 - rue du Rocher

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

23 logts/ha :
89 logements
minimum à créer

9 logements
sociaux
minimum



VILLEDoux



0 50 100 m

Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

En raison de la présence à proximité du clocher de l'église, la hauteur des bâtiments est limitée à 9m au faitage.

La haie en frange sera constituée d'arbustes et d'arbres à hauts jets de diverses essences.

Etat actuel : OAP n°2 - rue de la Liberté



VILLEDoux



0 50 100 m

Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située au sud du bourg. Le site est à proximité d'une zone économique située à l'ouest. Les parcelles sont longées par la rue de la Liberté, axe centrale de la commune. La zone est une extension de l'urbanisation.



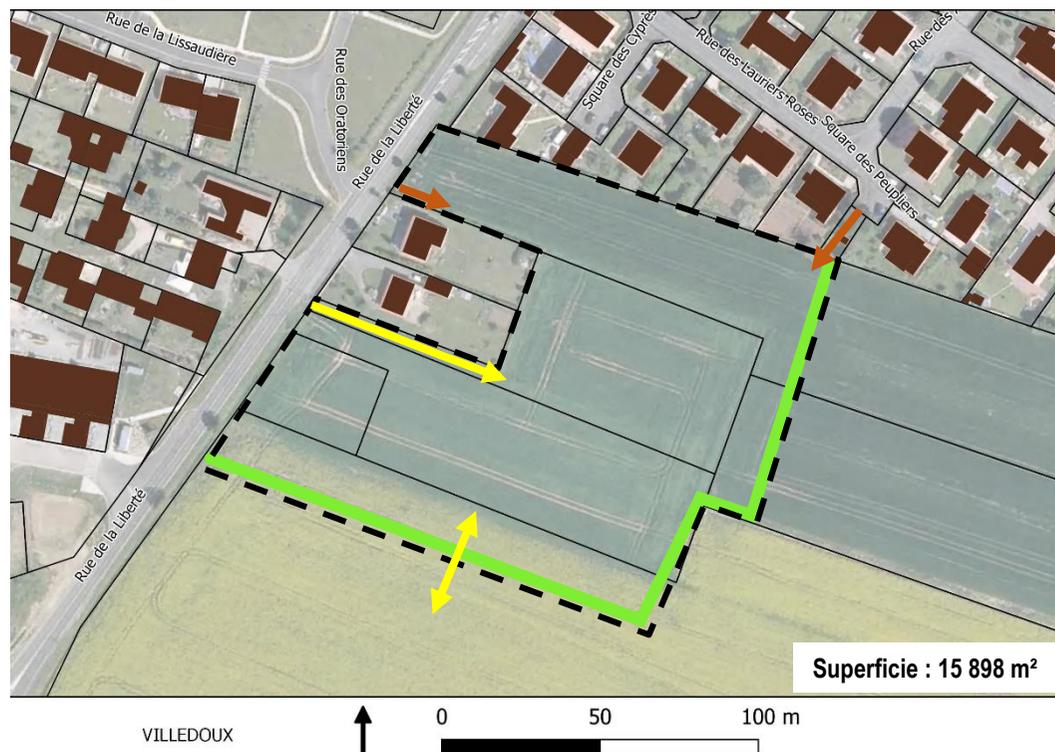
Etat projeté : OAP n°2 - rue de la Liberté

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

23 logts/ha :
37 logements
minimum à créer

5 logements
sociaux minimum

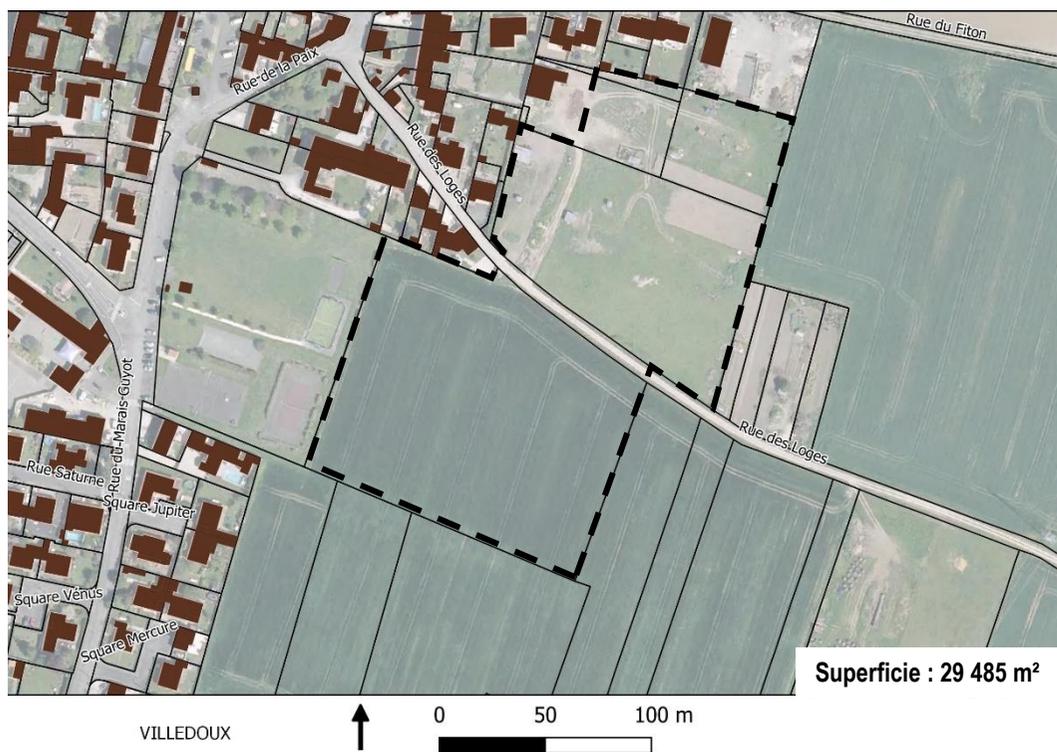


Orientations :

L'OAP accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

En raison de la présence à proximité du clocher de l'église, la hauteur des bâtiments est limitée à 9m au faitage.

Etat actuel : OAP n°3 - rue des Loges

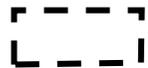


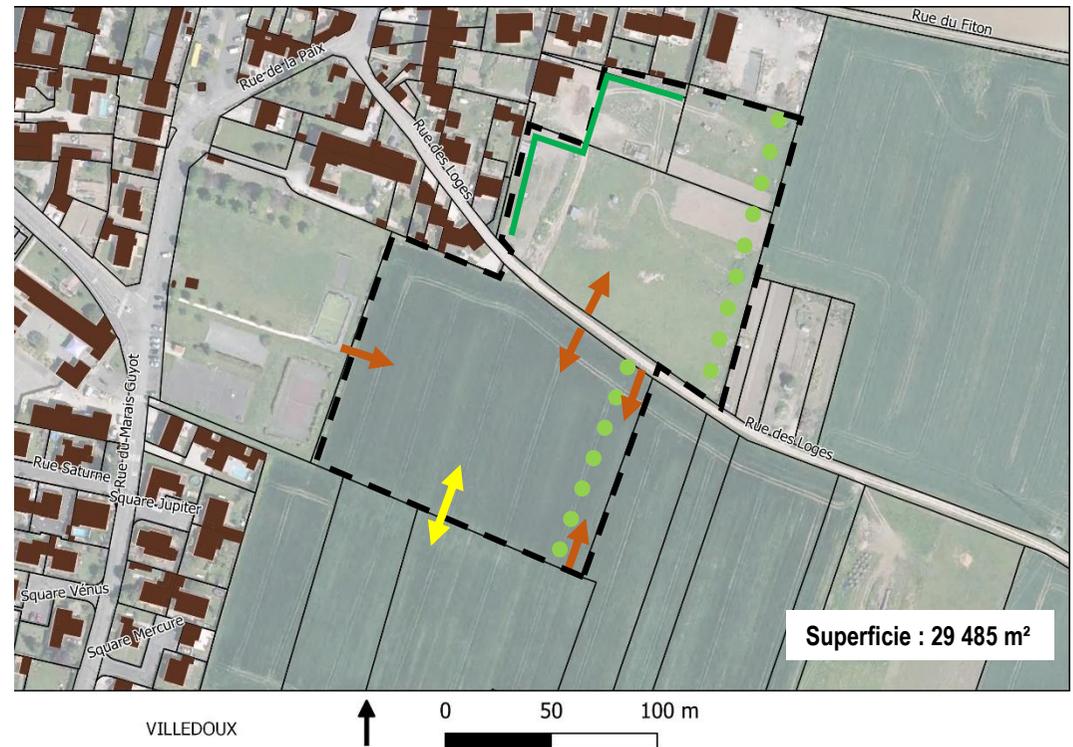
Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située à l'ouest de la zone urbaine. Le site est situé à proximité d'une aire de jeu et d'un groupe scolaire. Il est partagé en deux par la rue des Loges.

Etat projeté : OAP n°3 - rue des Loges

Légende complémentaire :

 Vocation principale : équipements publics et hébergement



Orientations :

Ce secteur accueillera des hébergements-résidence pour séniors avec accueil médicalisé ainsi que des équipements (école, etc.), dans un principe de mixité intergénérationnelle.

En raison de la présence à proximité du clocher de l'église, la hauteur des bâtiments est limitée à 9m au faîtiage.

Etat actuel : OAP n°4 - « Le Champs du Bois »



VILLEDoux



0 50 100 m

Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située au sud-ouest de la zone urbaine. Le site est à proximité du groupe scolaire et de l'aire de jeu.

Etat projeté : OAP n°4 - « Le Champs du Bois »

Légende complémentaire :



Vocation principale : logement

23 logts/ha :
76 logements
minimum à créer



VILLEDoux



0 50 100 m

Orientations :

Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

En raison de la présence à proximité du clocher de l'église, la hauteur des bâtiments est limitée à 9m au faitage.

Etat projeté : OAP n°5 - « Cœur de Bourg »



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située au sud-ouest de la zone urbaine. Le site est à proximité du groupe scolaire et de l'aire de jeu.

Etat projeté : OAP n°5 - « Cœur de bourg »

Légende complémentaire :



Vocation principale : logement

23 logts/ha :
14 logements
minimum à créer



Orientations :

L'OAP se situe dans le cœur du bourg, dans un cadre environnant patrimonial de qualité qu'il convient de préserver des futurs aménagements.

L'OAP sera réalisée en deux tranches : la première en partie Nord incluant le parking et la seconde en partie Centrale et Sud. Ce secteur accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

En raison de la présence à proximité du clocher de l'église, la hauteur des bâtiments est limitée à 9m au faîtage.

Les orientations se dessinent de la manière suivante :

- Les murs existants du cimetière sont à préserver
- La création d'un parking sera mutualisée pour le cimetière et le nouveau quartier d'habitat
- La qualité des matériaux est recherchée pour garantir le caractère patrimonial des lieux environnants : l'église et sa place ainsi que le puits
- Le bâti existant est à préserver
- Les essences d'arbres à planter devront être similaires à celles présentes sur la place de l'église

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES VOCATION PRINCIPALE « ÉCONOMIE »

A. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECRITES COMMUNES À TOUS LES SECTEURS

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 tracés figurant dans les schémas sont **des tracés de principe dont la localisation peut être adaptée**, dès lors que l'organisation de ces principes est respectée.

Les opérations d'urbanisation nouvelles poursuivent le **maillage entre les zones économiques existantes 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 interne à une zone d'aménagement futur 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 avoir comme support ces haies et fossés.



Exemples de voies permettant la séparation piétons véhicules, la gestion des eaux pluviales et la présence végétale :

Les caractéristiques d'aménagement des **voies de desserte** (structurantes ou secondaires) sont adaptées au volume des constructions à desservir et aux gabarits des véhicules potentiellement importants qui vont y circuler (largeur, revêtement de qualité durable et pérenne, trottoirs...). Elles pourront avoir un usage mixte (partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons) lorsque la typologie des entreprises sera adaptée (petits gabarits, zones plutôt commerciales, peu ou pas de circulation d'engins lourds). **L'aménagement spécifique de cheminements doux séparés des voies de circulation des véhicules lourds sera cependant favorisé dans le cadre de zones accueillant des activités générant de nombreux flux.**

Le **stationnement des véhicules automobiles** au sein des nouvelles opérations sera géré :

- À la parcelle ou sous forme d'aires de stationnement mutualisées si possible lorsque plusieurs entreprises pourront mener cette réflexion conjointement. Ces dernières seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site.
- Du stationnement « visiteurs » pourra être prévu, dans ce cas il fera l'objet de localisation sous forme de petites poches intégrées dans le paysage.

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.).



***Exemples** de stationnement intégré paysagèrement et de cheminements doux*

Implantation et aménagement de la parcelle :

Le bâtiment s'implantera de préférence en limite séparative ou de rue afin d'optimiser au mieux l'espace libre.

Les aires de stockage seront situées sur l'arrière des bâtiments, sauf impossibilité technique due aux exigences de l'activité en place, afin de ne pas dénaturer le paysage de la rue. Elles seront accompagnées en limite séparative d'une haie vive d'essences locales.

Les stationnements pourront s'implanter en façade sur rue s'ils font l'objet d'un paysagement qualitatif.

Les espaces au sol seront imperméabilisés à minima, le stationnement peu utilisé sera traité en revêtement de type terre pierre.



Exemple de stationnement végétalisé

Clôtures et accès :

Une **harmonie de traitement** des coffrets techniques et des clôtures est attendue. D'une façon générale ces **dispositifs seront rassemblés** dans un muret technique ou intégrés à la clôture si celle-ci est constituée d'une haie. Les entrées de lots seront ainsi **identifiées et soignées** en présentant une homogénéité dans les murets techniques.

Architecture :

Les éléments destinés aux énergies renouvelables ainsi que tout autre dispositif technique, seront **composés avec l'architecture** du bâtiment dès sa conception. Ces éléments techniques (ventilation, climatisation, cheminées diverses...) seront intégrés autant que possible dans le volume du bâtiment.

Les **volumes simples** seront préférés tout en évitant les gabarits trop importants. Les volumes pourront être redécoupés afin de limiter l'effet de masse. Cependant, pour les volumes de petit gabarit, la compacité sera recherchée afin de limiter les déperditions thermiques.

La **hauteur maximale doit être justifiée** au regard de l'activité et sera encadrée en fonction de l'implantation de la parcelle et donc de l'impact sur le paysage environnant et les cônes de vue du futur bâtiment.

Ainsi, la **silhouette urbaine** favorisera les bâtiments en bordure d'espace agricole ou naturel, les bâtiments les plus hauts étant localisés en cœur d'opération.



Exemple de clôture accompagnée d'une haie vive



***Exemple** d'architecture présentant des volumes simples et des matériaux pérennes*

Gestion des risques

La gestion des risques (remontée de nappes, retrait et gonflement des argiles, inondation...) devra être prise en compte pour les unités foncières concernées.

B. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GRAPHIQUES PROPRES À CHAQUE SECTEUR

Légende principale :



Principe de zone UAU, A, N respectant 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



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 en fonction de la liste d'essences de l'OAP « Lisières Urbaines »



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



Principe de zone humide à conserver

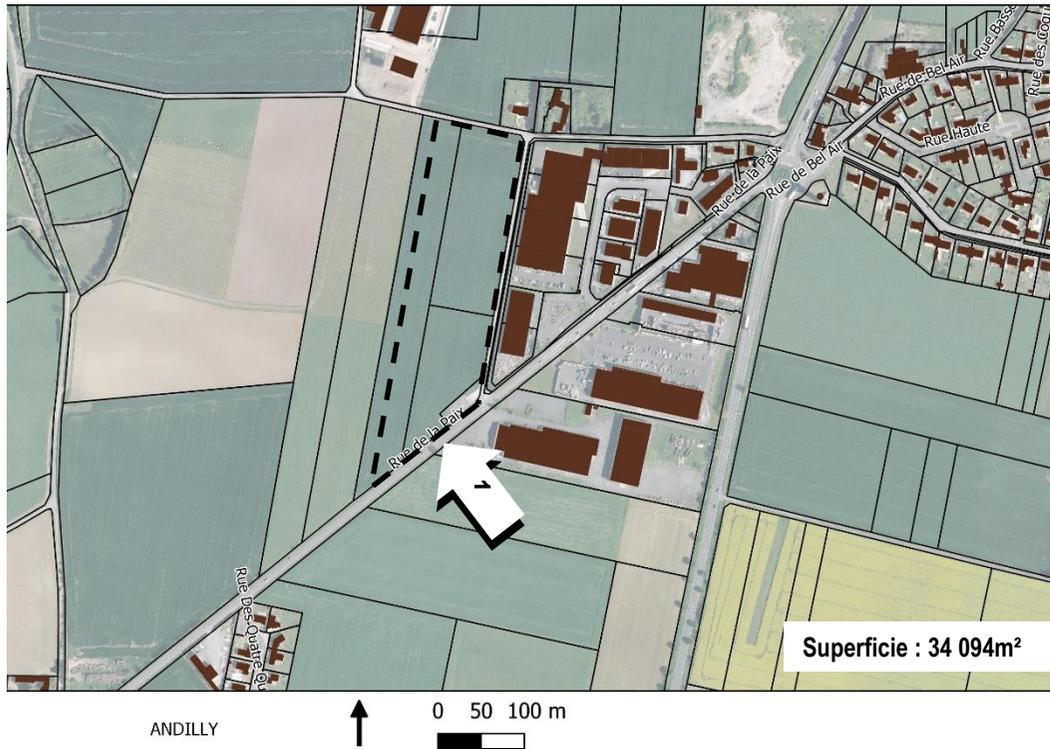


Principe d'inconstructibilité

1) Commune d'Andilly



Etat actuel : OAP n°1 - ZAE de la rue de la Paix



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, situé au sud-ouest de la zone urbaine de Sérigny. L'espace est situé à proximité de la départementale 20, reliant le bourg d'Andilly à celui de Sérigny. Le site est une extension de la zone économique.

Etat projeté : OAP n°1 - ZAE de la rue de la Paix

Légende complémentaire :

 Vocation principale : activité économique



ANDILLY

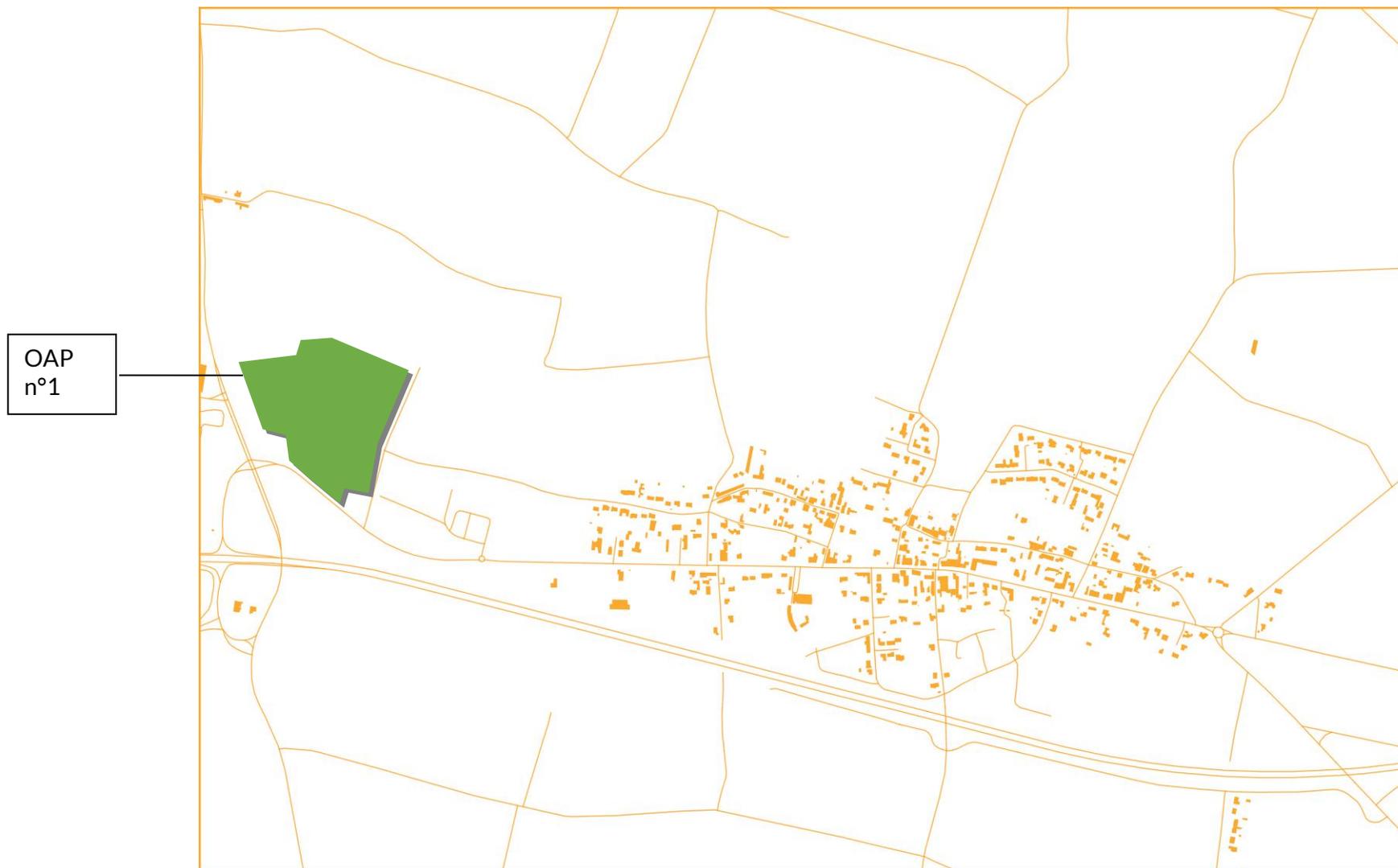


0 50 100 m

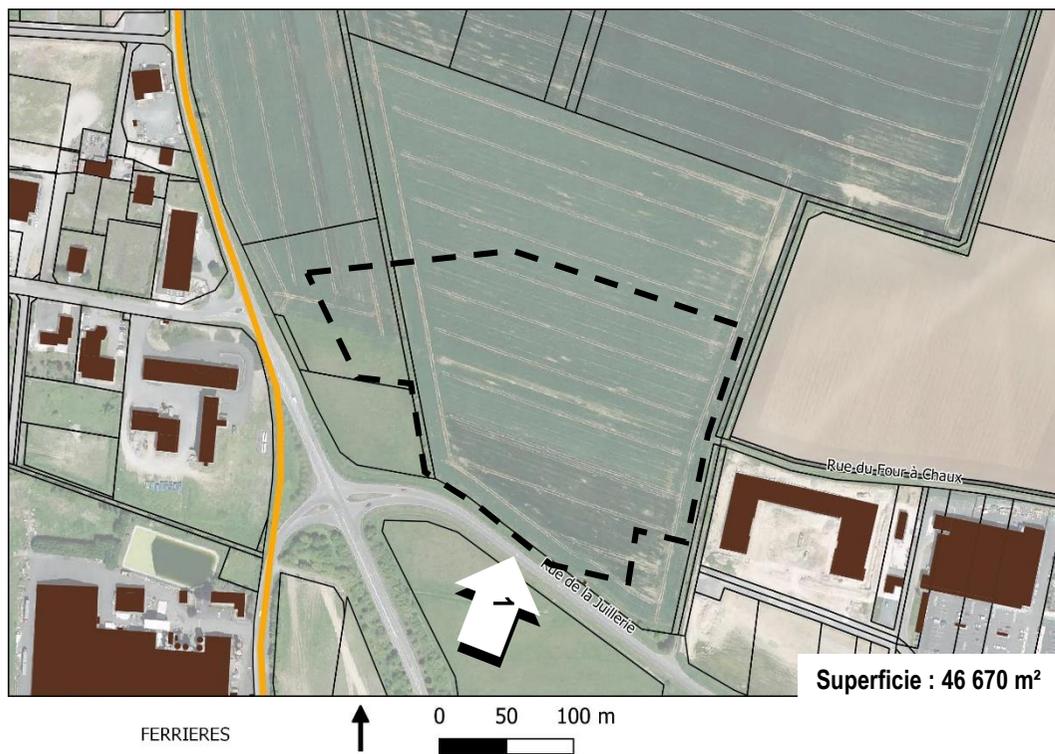
Orientations :

Ce secteur a une vocation économique. Le secteur Ouest sera à dominante industrielle et artisanale.

2) Commune de Ferrières



Etat actuel : OAP n°1 - rue de la Juillerie



Etat des lieux :

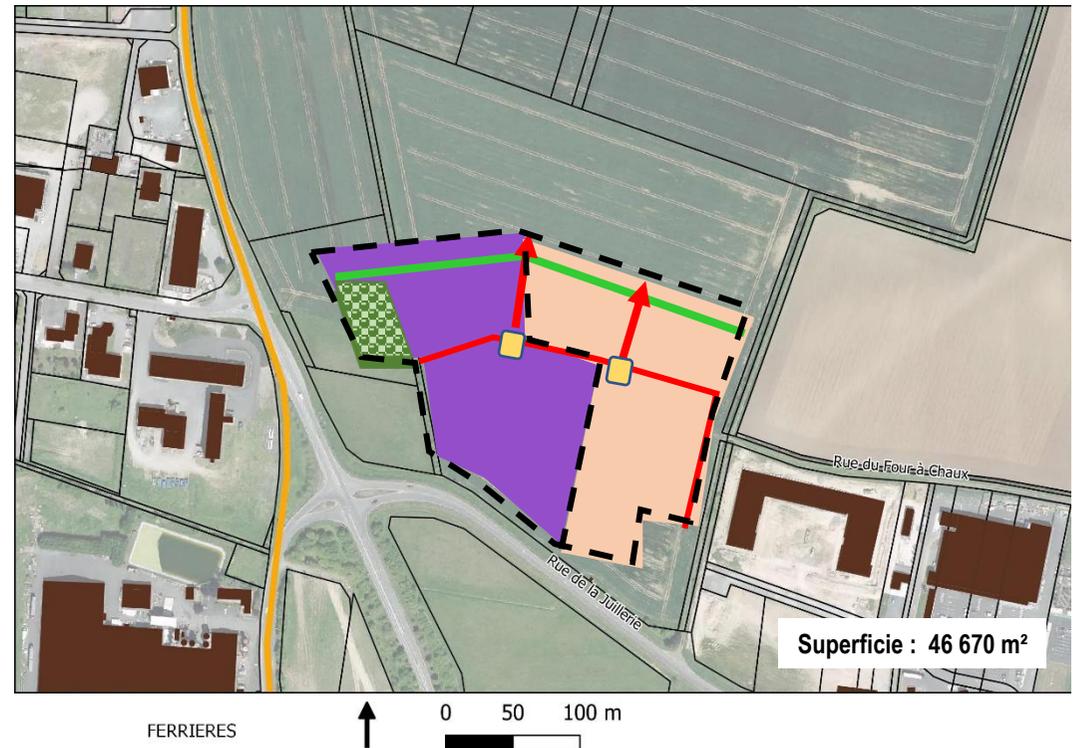
Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située à l'ouest de la commune et à proximité de la nationale 611. Le site est une extension de la zone économique.



Etat projeté : OAP n°1 - rue de la Juillerie

Légende complémentaire :

-  Vocation principale : économique (22 583 m²)
-  Vocation principale : équipement (24 087 m²)

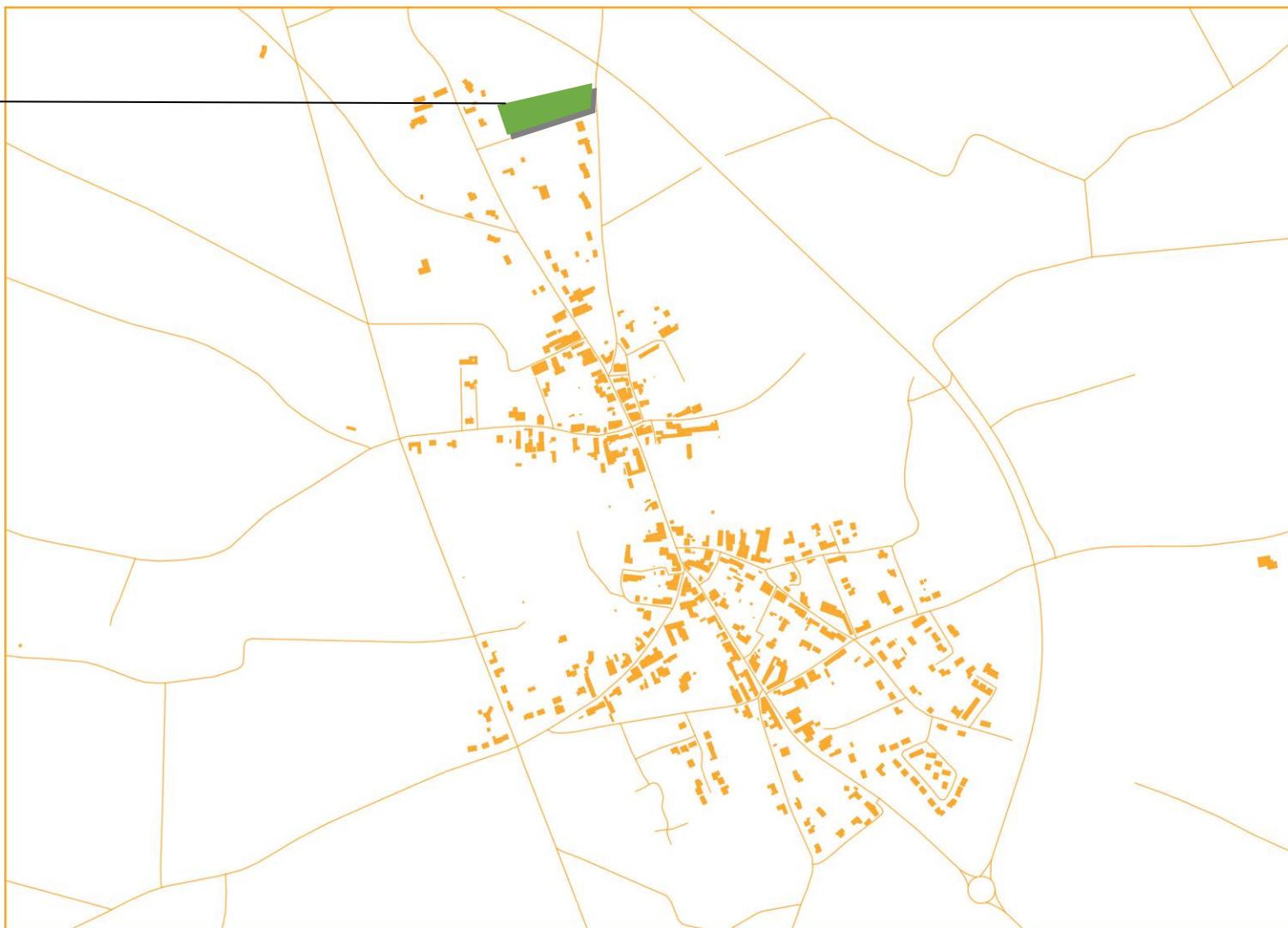


Orientations :

Ce secteur accueillera des activités économiques à dominantes industrielles et artisanales ainsi que des équipements.

3) Commune du Gué d'Alléré

OAP
n°1



Etat actuel : OAP n°1 - chemin de l'Abbaye



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située au nord de la zone urbaine et à proximité du contournement du Gué-d'Alléré. Le site est une extension de l'urbanisation.

Etat projeté : OAP n°1 - chemin de l'Abbaye

Légende complémentaire :

 Vocation principale : économie

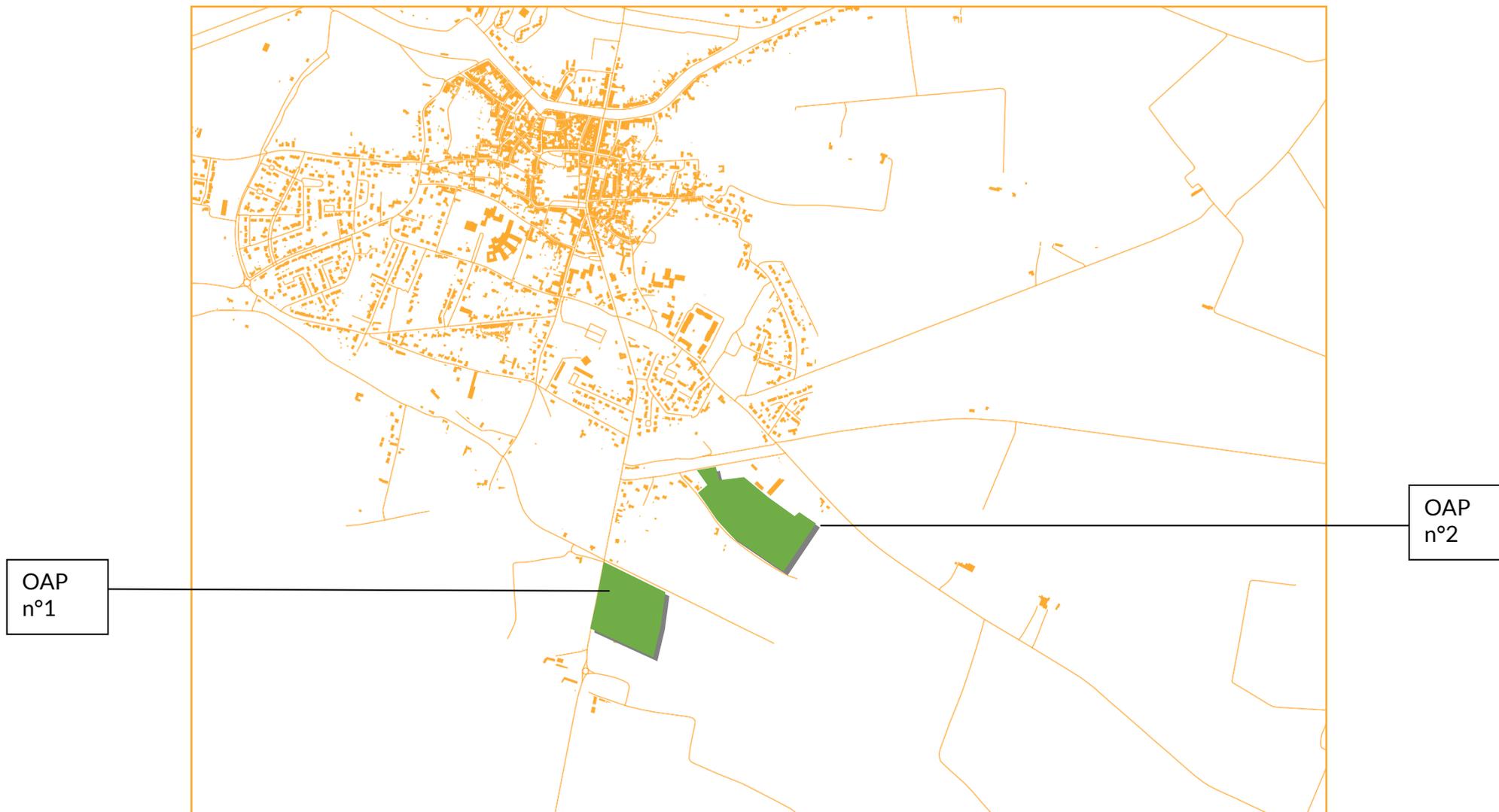


Orientations :

Ce secteur permettra l'extension de la zone d'activités économiques du Gué d'Alléré.

Le risque de remontée de nappes devra être pris en compte.

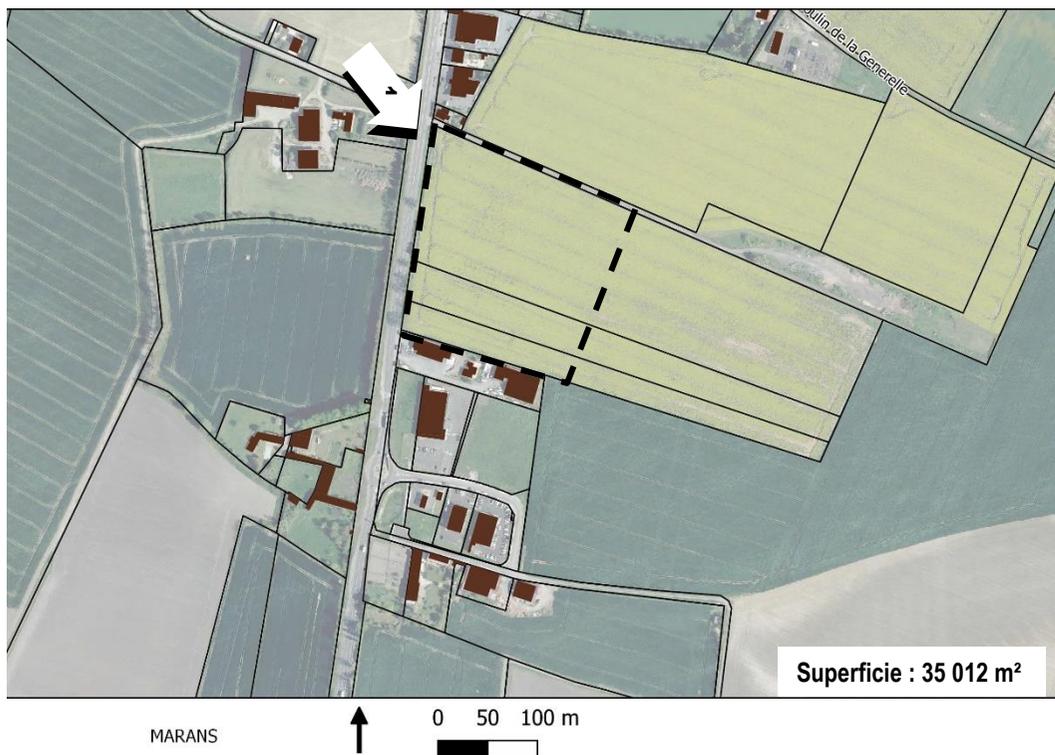
4) Commune de Marans



OAP
n°1

OAP
n°2

Etat actuel : OAP n°1 - boulevard de Saint Georges « ZA St François Sud »



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située au sud-est de la zone urbaine et à proximité immédiate de la départementale 137. Le site est une extension de la zone économique située au sud.

Etat projeté : OAP n°1 - boulevard de Saint Georges - « ZA St François Sud »

Légende complémentaire :

 Vocation principale : économie



MARANS



0 50 100 m



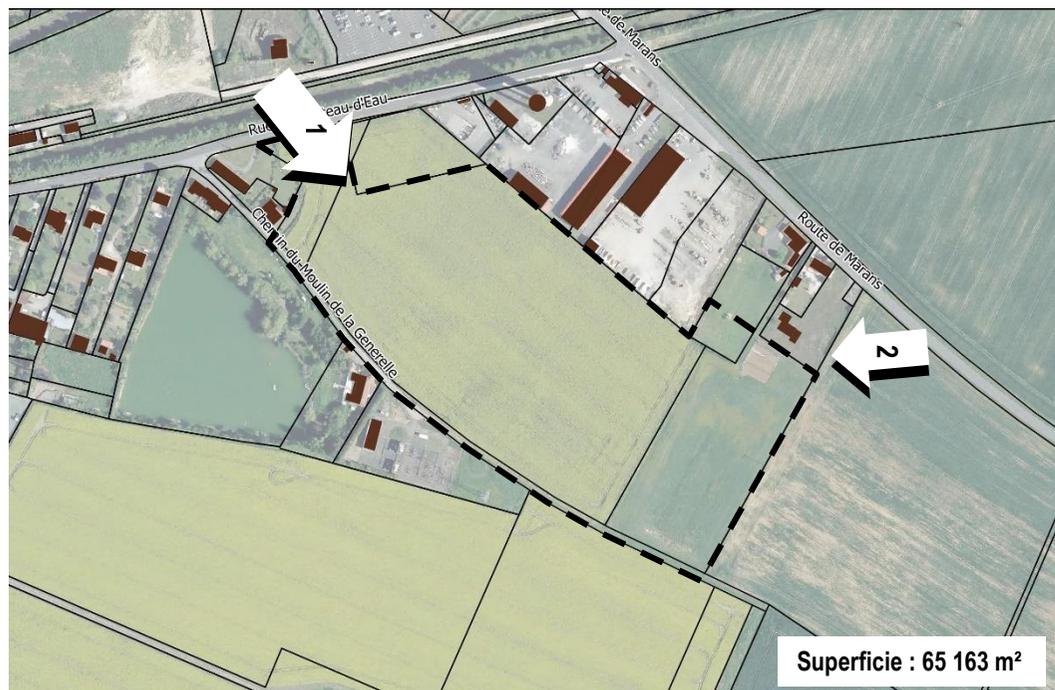
Orientations :

Ce secteur accueillera l'extension à caractère commercial de la zone d'activités économiques de Saint François. L'accès se fera par la RD 137 ainsi qu'une nouvelle voie créée en arrière de l'opération.

Le risque inondation devra être pris en compte.

Tant que la desserte par extension du réseau d'assainissement collectif n'est pas réalisée sur cette zone, les activités productrices d'eaux usées domestiques devront être équipées d'une installation d'assainissement individuel.

Etat actuel : OAP n°2 - rue du Château d'eau « ZA St François Nord »



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située au sud-est de la zone urbaine. Le site est une extension de la zone économique située au nord.

Etat projeté : OAP n°2 - rue du Château d'eau « ZA St François Nord »

Légende complémentaire :



Vocation principale : économie



MARANS



0 50 100 m

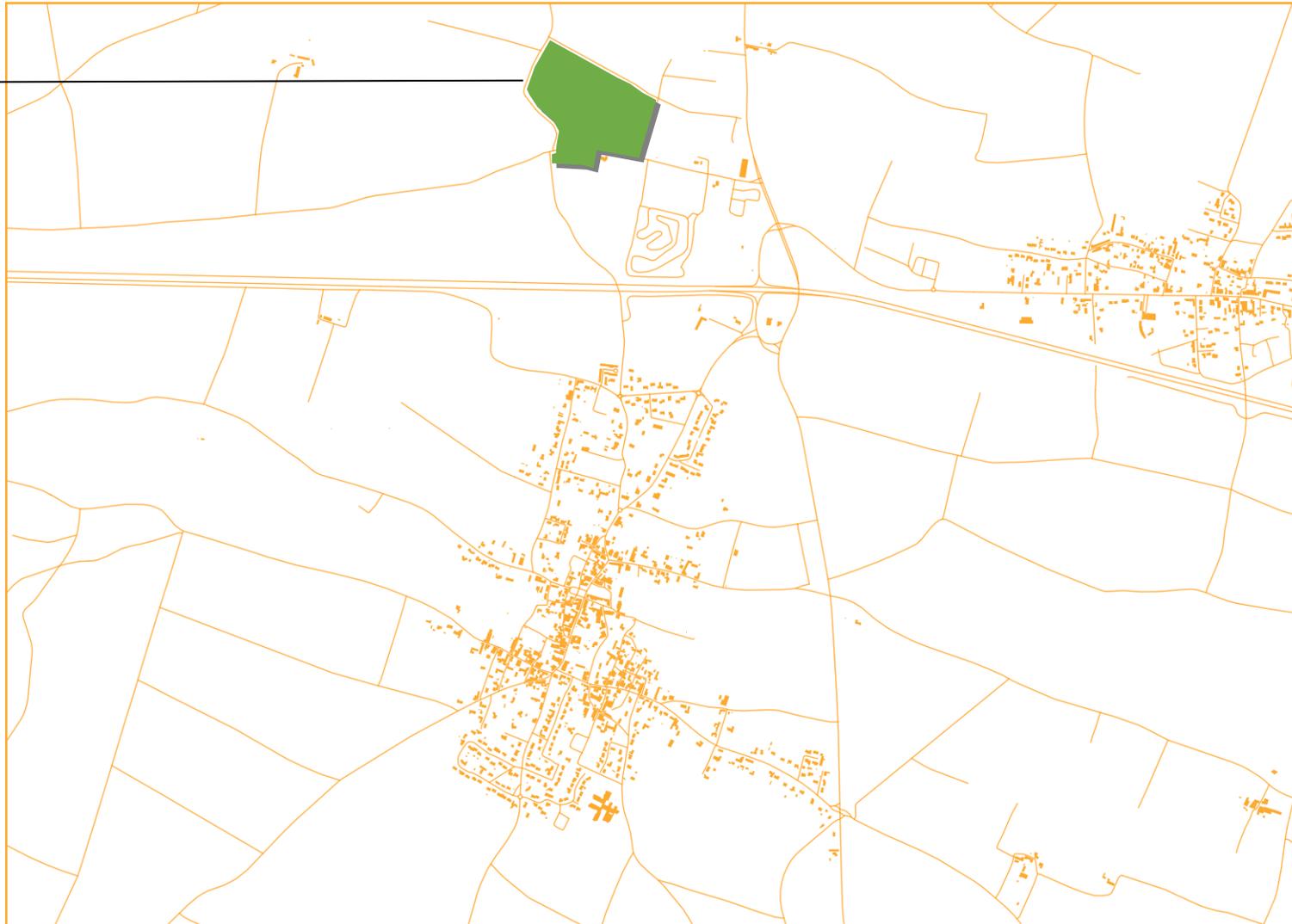
Orientations :

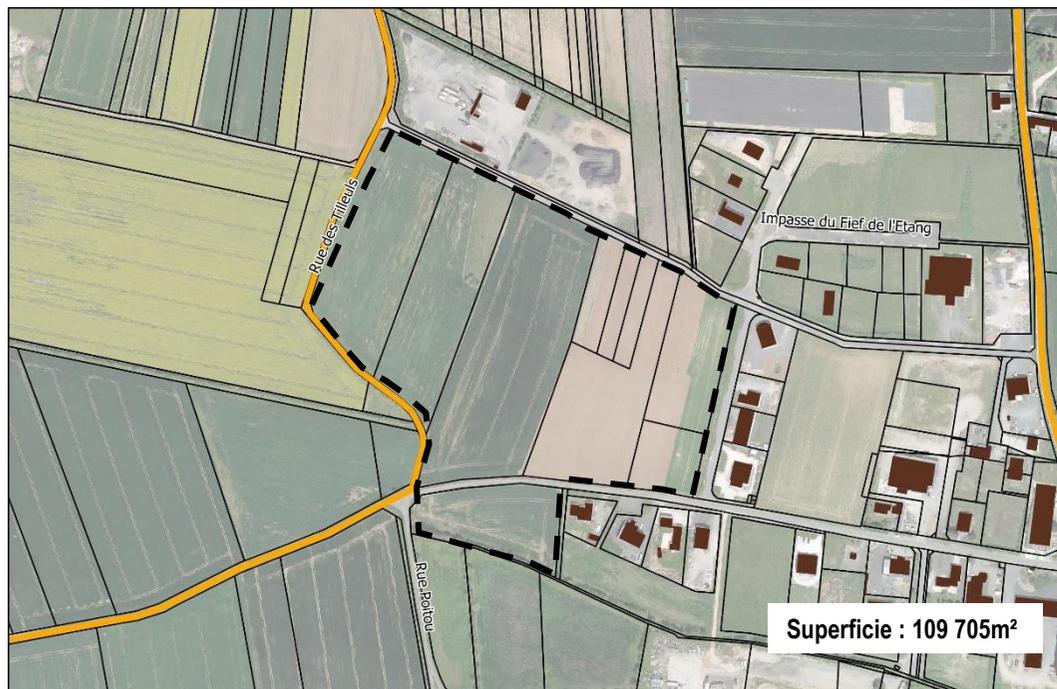
Ce secteur accueillera l'extension à caractère artisanal et industriel de la zone d'activités économiques de Saint François. L'accès se fera notamment par une nouvelle voie créer en arrière de l'opération.

Tant que la desserte par extension du réseau d'assainissement collectif n'est pas réalisée sur cette zone, les activités productrices d'eaux usées domestiques devront être équipées d'une installation d'assainissement individuel.

5) Commune de Saint Sauveur d'Aunis

OAP
n°1



Etat actuel : OAP n°1 - rue des Beaux Vallons

SAINT-SAUVEUR-D AUNIS



0 50 100 m

**Etat des lieux :**

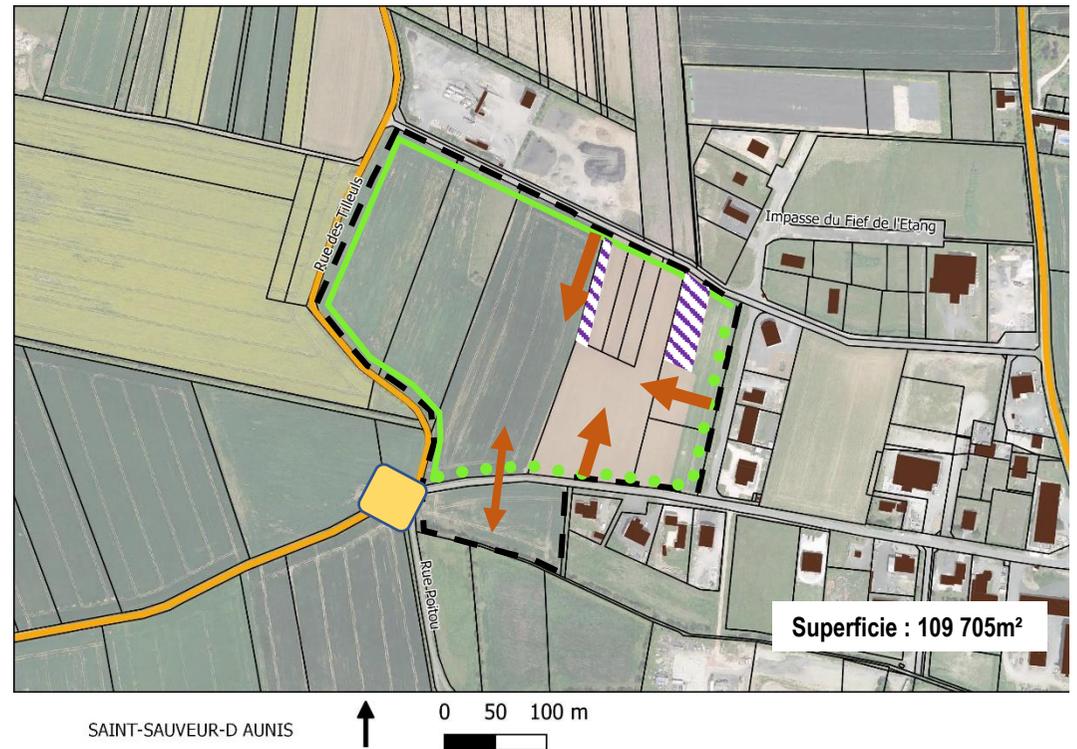
Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située au nord de la zone urbaine. Le site est à proximité de la nationale 611 située un plus au sud. La zone est une extension de la zone économique existante.

Deux parcelles du site comportent des vignes, celle-ci seront conservées.

Etat projeté : OAP n°1 - rue des Beaux Vallons

Légende complémentaire :

-  Vocation principale : économie
-  Parcelle de vigne à protéger



Orientations :

Cette OAP est à vocation économique, artisanale et industrielle.

Les deux parcelles portant des vignes sont protégées et ne pourront pas être bâties. Ces vignes devront être intégrées à l'aménagement du secteur.

Le risque de remontée de nappes devra être pris en compte.

Une canalisation d'adduction d'eau potable diamètre 500 (servitude A5, réseau Feeder) traverse la zone. Les prescriptions suivantes s'appliquent :

Interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre de la conduite,

Interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre de la canalisation.

6) Commune de Villedoux



Etat actuel : OAP n°1 - rue de la Liberté



VILLEDoux



0 50 100 m



Etat des lieux :

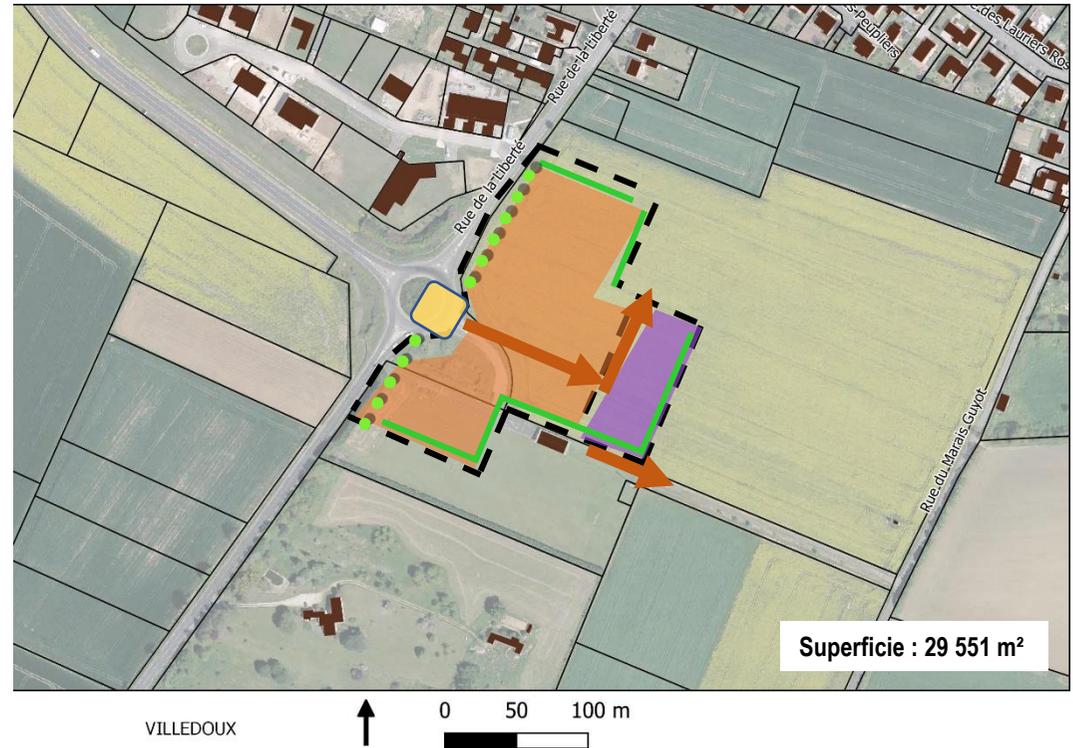
Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située au sud de la zone urbaine. Le site longe la rue de la Liberté et la départementale 9 axe majeur de la commune.

Etat projeté : OAP n°1 - rue de la Liberté

Légende complémentaire :

 Vocation principale : économie (22 845 m²)

 Vocation principale : équipement (6 706 m²)



Orientations :

Il s'agit d'un secteur à vocation économique et d'équipement.

En raison de la présence de l'église, la hauteur maximale des bâtiments sera de 9 mètres au faitage.

4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES VOCATION PRINCIPALE « EQUIPEMENT »

A. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECRITES COMMUNES À TOUS LES SECTEURS

Ces secteurs d'OAP sont soumis aux orientations d'aménagement et de programmation ECRITES communes à tous les secteurs à vocation principale « économique ».

B. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GRAPHIQUES PROPRES À CHAQUE SECTEUR

A. Légende principale :

- 

Principe de zone AU respectant 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
- 

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 en fonction de la liste d'essences de l'OAP « Lisières Urbaines »
- 

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

Principe de zone humide à conserver
- 

Principe d'inconstructibilité

1) Commune d'Andilly



Etat actuel : OAP n°1 - rue des Sports



ANDILLY



0 50 100 m

Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située à l'est de la zone urbaine. L'accès à la parcelle ne peut se faire qu'à partir de la rue des Sports. Le site représente une extension de l'urbanisation.

Etat projeté : OAP n°1 - rue des Sports

Légende complémentaire :

 Vocation principale : équipement



ANDILLY



0 50 100 m

Orientations :

Ce secteur accueillera des équipements sportifs (gymnase...) qui compléteront l'offre en équipement existante (salle des fêtes).

Etat actuel : OAP n°2 - NENR : parc photovoltaïque



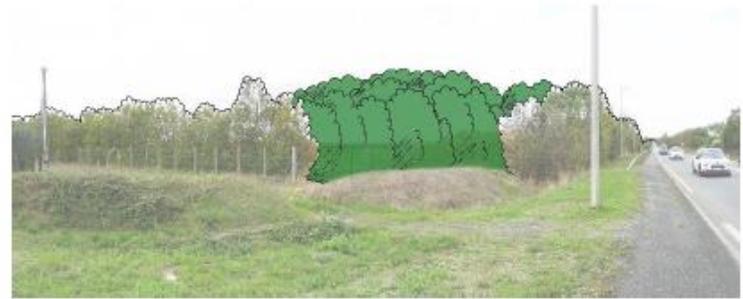
Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose d'une parcelle non bâtie issue d'une ancienne carrière, située à l'ouest de la zone urbaine de Sérigny. L'accès à la parcelle ne peut se faire qu'à partir de la limite sud du terrain.

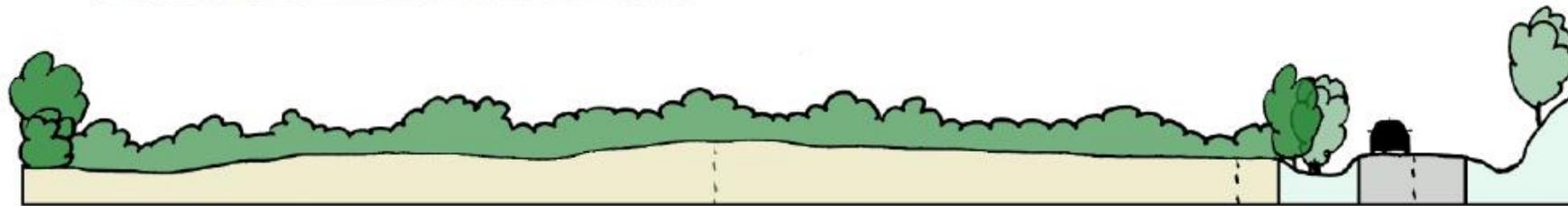
Etat projeté : OAP n°2 - NENR : parc photovoltaïque



- Haie à planter
- Haie à planter
- Haie + merlon à conserver et à conforter
- Clôtures à implanter derrière les haies, côté intérieur de la parcelle
- Végétation dense à planter face au rond-point afin de limiter les effets de réverbération
- Accès technique au parc photovoltaïque



Simulation d'aménagement



75m d'inconstructibilité actuelle depuis l'axe de la RD137

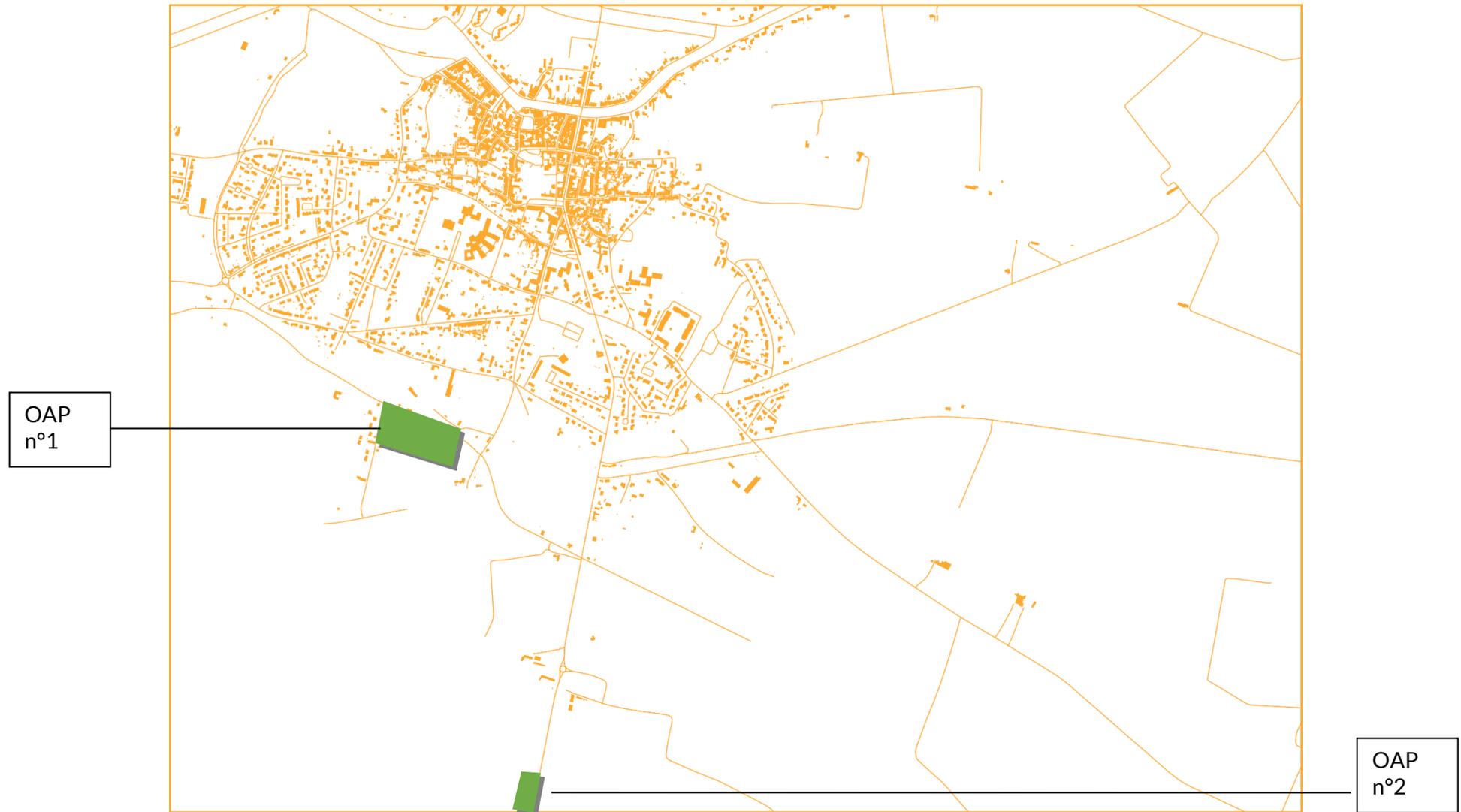
Dérogation Loi Barnier : 20m

Orientations :

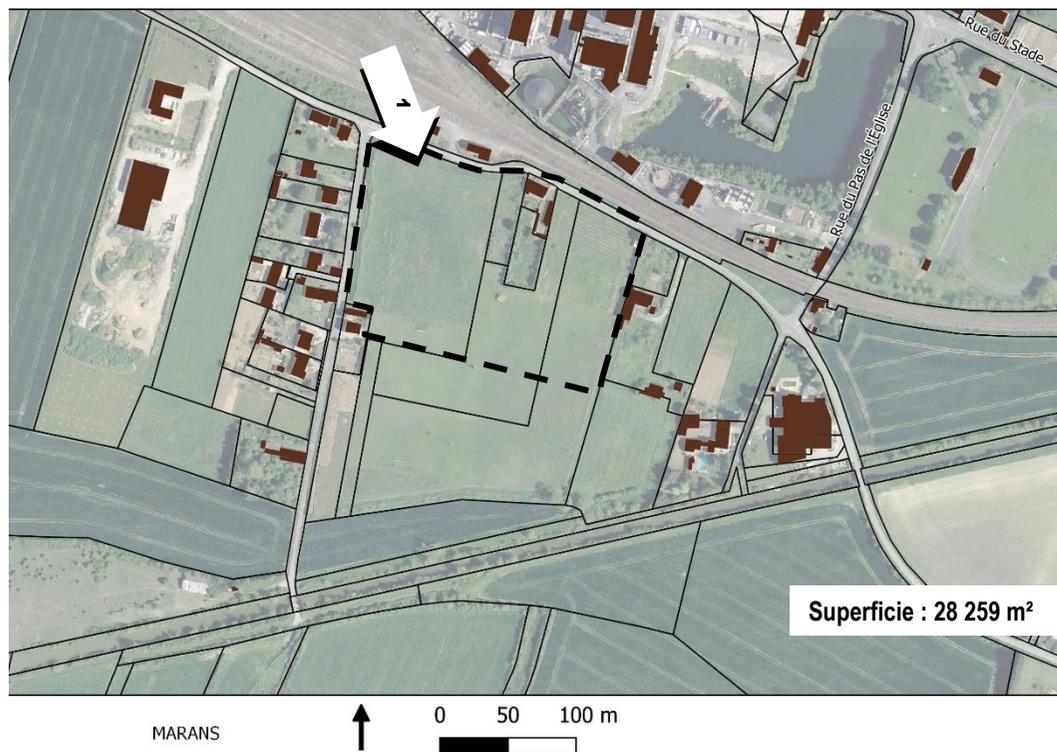
Ce secteur accueillera un parc photovoltaïque dans le cadre des ambitions TEPOS du territoire.
Les dispositions suivantes seront à prendre en compte dans le cadre du futur aménagement :

| Analyse par thème au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme | Points favorables | Points de vigilance | Dispositions à envisager |
|--|--|--|--|
| Nuisances (sonores, olfactives, pollution atmosphérique, poussières) | Éloignement des zones bâties résidentielles Projet ne nécessitant pas la présence humaine et ne produisant pas de nuisances particulières | | |
| Sécurité (routière, risques) | Pas de risques avérés sur le secteur | Risque d'éblouissement lié à la réverbération des panneaux photovoltaïques | Analyse à réaliser lors de l'étude d'aménagement des impacts potentiels : engager une étude de réverbération lors du montage du projet pour ajuster l'inclinaison des panneaux afin de ne pas créer de danger pour l'automobiliste |
| Urbanisme (déplacements, forme urbaine) | Terrain non agricole (ancienne carrière), et ne présentant pas de qualité paysagère particulière. Projet n'engendrant pas de circulation routière ni de flux particuliers | Aucune végétation en place le long de la voie | Insertion paysagère à prévoir sans toutefois créer de masque sur les panneaux et limiter ainsi leur efficacité Accès au sud-ouest à conserver. |
| Architecture (aspect, matériaux, volumes) | Dispositif en général plutôt bas, ne dépassant pas la valeur d'un étage courant | Effet « couvrant » des panneaux sur l'ensemble du site pouvant créer un effet de masse | Utiliser la végétation pour créer une silhouette variable en hauteur et atténuer l'effet de masse. Si construction technique nécessaire, l'implanter proche de l'accès au sud-ouest. |

2) Commune de Marans



Etat actuel : OAP n°1 - Vieil Ormeau



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de parc d'agrément et à usage agricole, située au sud de la zone urbaine à proximité de la voie de chemin de fer.

Etat projeté : OAP n°1 - Vieil Ormeau

Légende complémentaire :



Vocation principale : équipement



MARANS



0 50 100 m

Superficie : 28 259 m²

Orientations :

Le site accueillera un secteur d'équipements publics et de loisirs (parc, city stade, parcours de santé, sanitaires publics).

La maison en bord de rue est en cours d'acquisition par la commune pour être démolie.

Ce secteur a bien été identifié dans le périmètre du PPRT SIMAFEX.

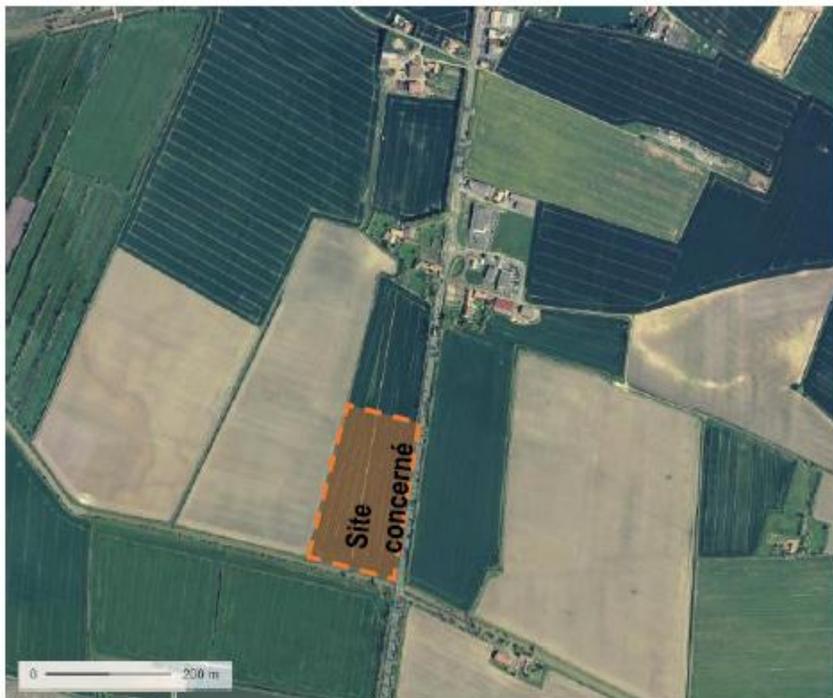
Une haie sera créée pour préserver la tranquillité des habitations existantes.

Le risque inondation devra être pris en compte.

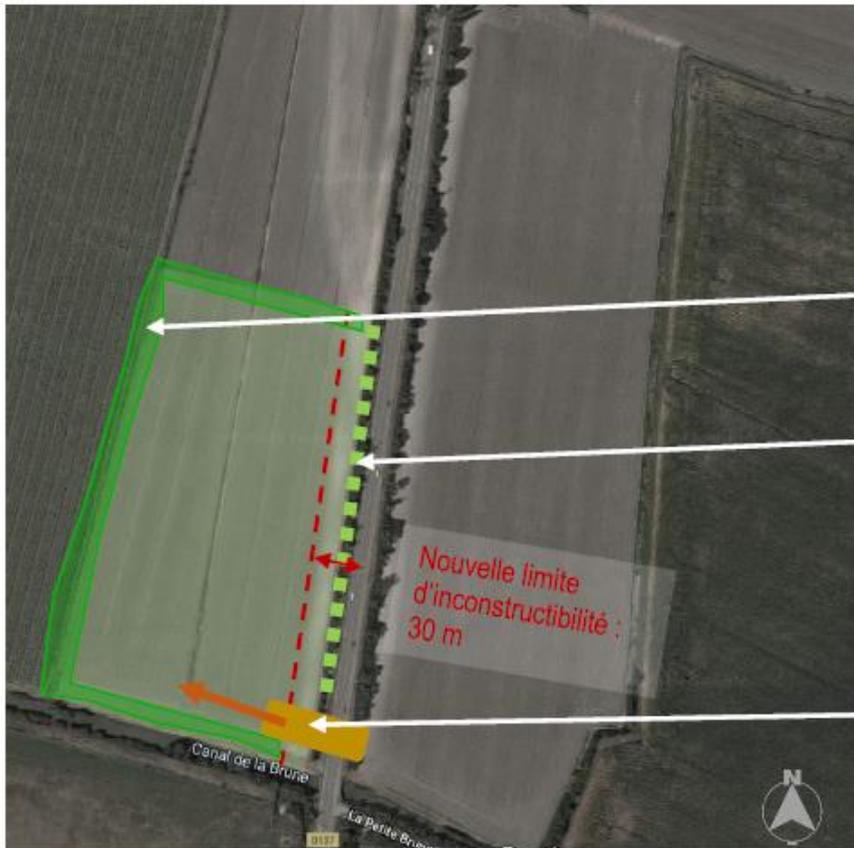
Etat actuel : OAP n°2 - équipement NGV « aire d'accueil des gens du voyage »

Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située au sud de la zone urbaine de Marans. Le site est longé par la départementale 137.



Etat projeté: OAP n°2 - équipement NGV « aire d'accueil des gens du voyage »



Haie à planter
Si clôtures : à planter derrière les haies, côté intérieur de la parcelle

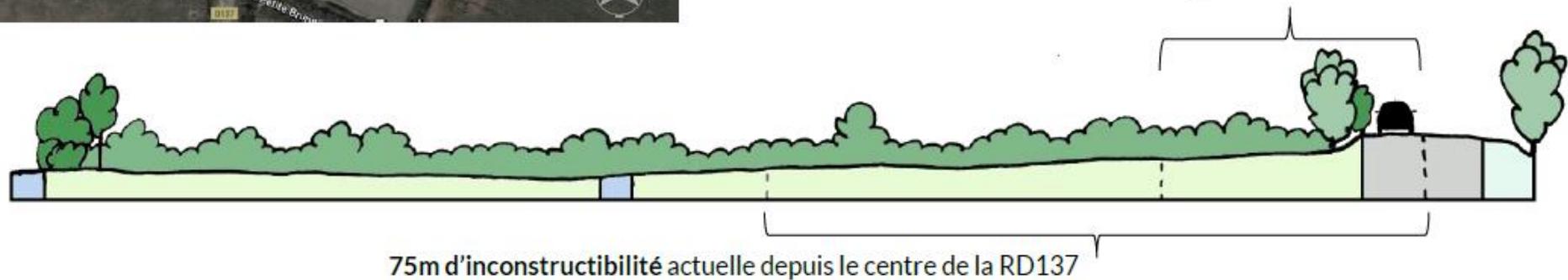
Haie protégée au titre du L151-23
à conserver et à conforter

Accès au site par le biais d'un carrefour aménagé (lien avec la future déviation), accès aux berges du Canal de la Brune à préserver



Simulation d'aménagement

Dérogation Loi Barnier : 30m



75m d'inconstructibilité actuelle depuis le centre de la RD137

Orientations :

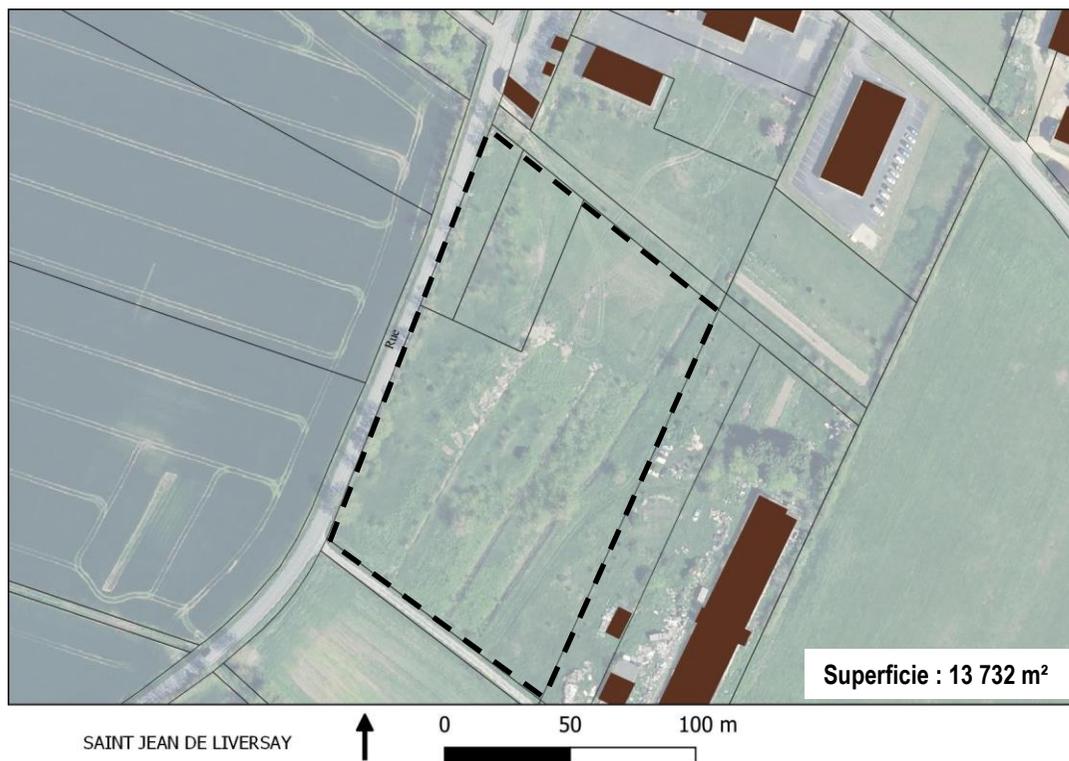
Ce secteur accueillera une aire d'accueil des gens du voyage dont la création est inscrite dans le schéma départemental. Les dispositions suivantes seront à prendre en compte dans le cadre du futur aménagement :

| Analyse par thème au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme | Points favorables | Points de vigilance | Dispositions à envisager |
|--|--|--|---|
| Nuisances (sonores, olfactives, pollution atmosphérique, poussières) | Zonage du PLUiH dédié (en NGV) adapté au projet. Éloignement des espaces potentiellement créateurs de nuisances | Possibilité de nuisances liées aux bruits générés par le flux de véhicules | Conserver une zone tampon végétalisée le long de la RD 137 afin de protéger les gens du voyage par rapport au bruit |
| Sécurité (routière, risques) | | Le site localisé en bordure d'une voie contenant un flux de véhicule important : accès au site pouvant générer des problèmes de sécurité | Lors de la création d'accès sur la RD 137, un aménagement de carrefour sera nécessaire. |
| Urbanisme (déplacements, forme urbaine) | Constructibilité limitée de la zone n'engendrant pas de volumétries conséquentes | Aspect du site lorsqu'il n'est pas occupé pouvant être peu attractif | Intégration paysagère à assurer sur le pourtour du site |
| Architecture (aspect, matériaux, volumes) | Petite modules bâti pouvant s'intégrer facilement dans l'environnement | | Encadrer l'aspect des bâtiments même s'ils restent peu imposants |

3) Commune de Saint Jean de Liversay



OAP n°1 - rue Saint Jean



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de friche, située au sud de la zone urbaine.

Etat projeté : OAP n°1 - rue Saint Jean



Vocation principale : équipement



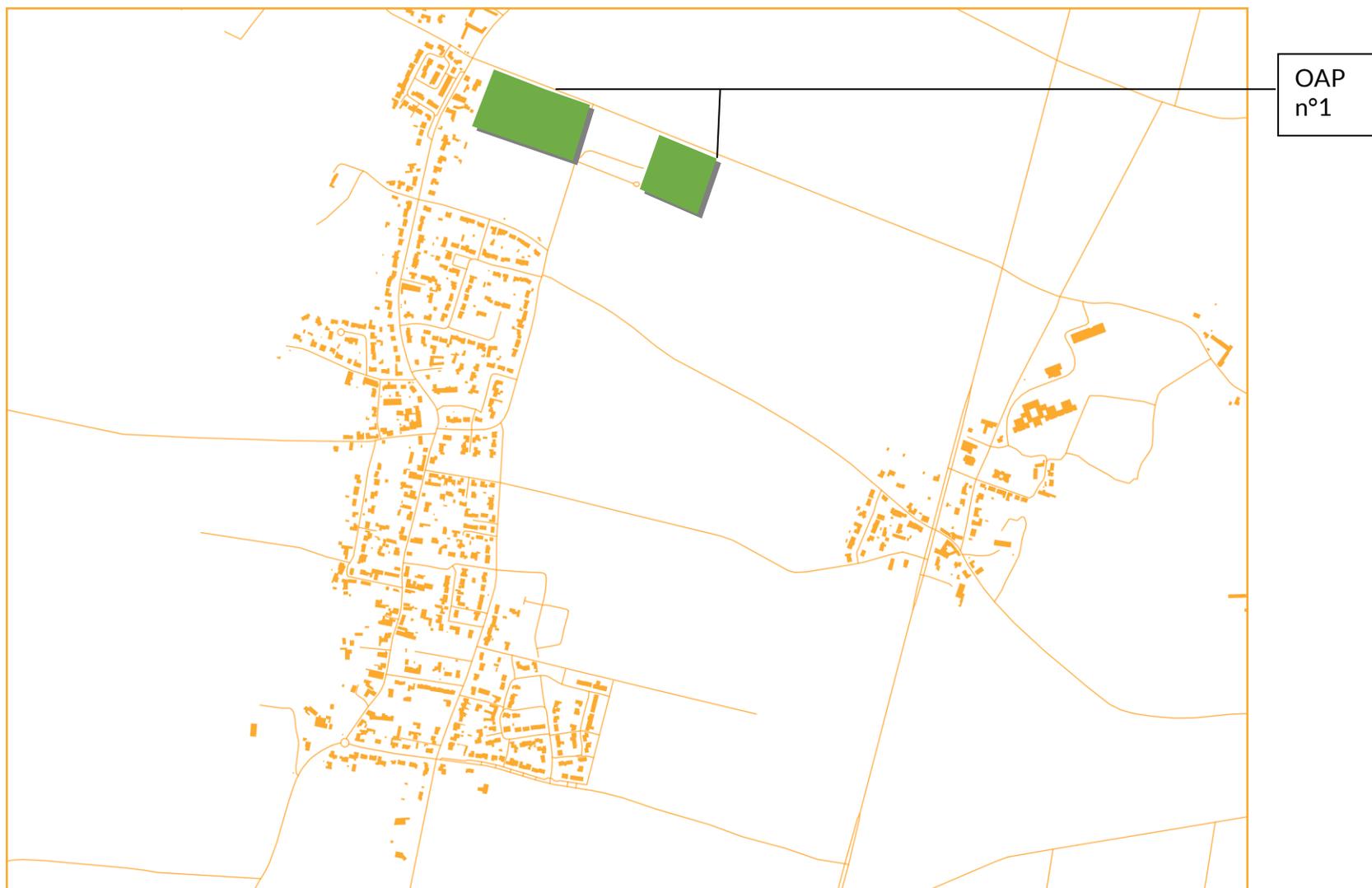
↑
SAINT JEAN DE LIVERSAY

0 50 100 m

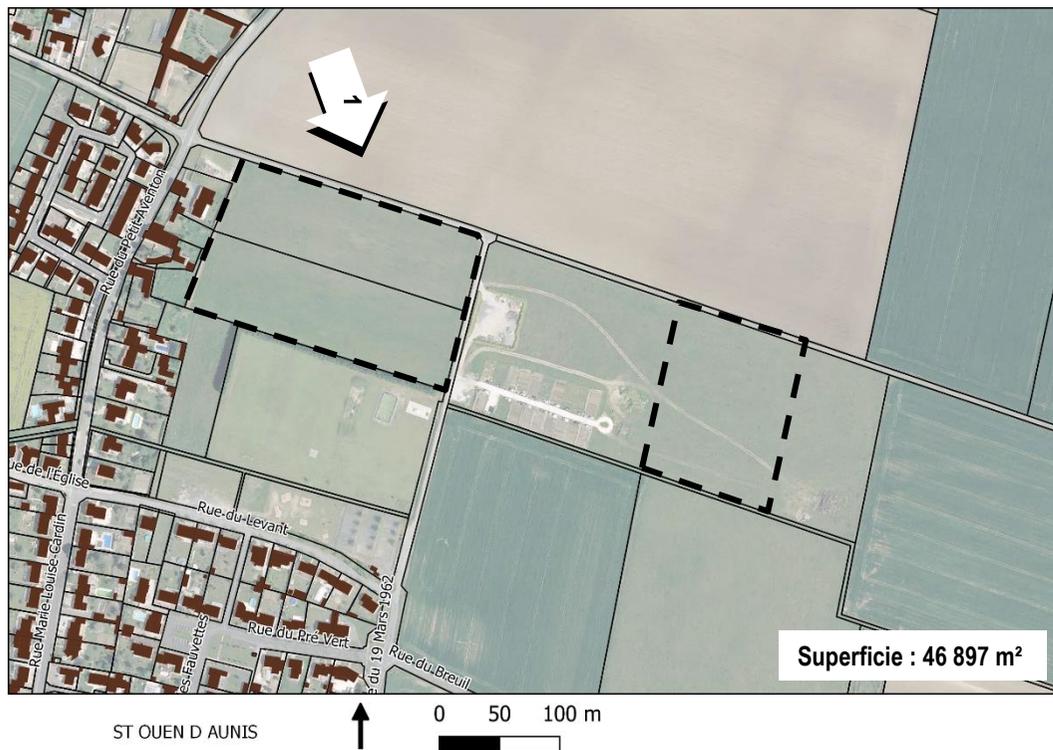
Orientations :

Il est prévu sur cette OAP l'aménagement d'un centre de secours et de l'atelier municipal.

4) Commune de Saint Ouen d'Aunis



Etat actuel : OAP n°1 - zone 1AUE



Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, située au nord de la zone urbaine.

Etat projeté : OAP n°1 - zone 1AUE

Légende complémentaire :



Vocation principale : équipement



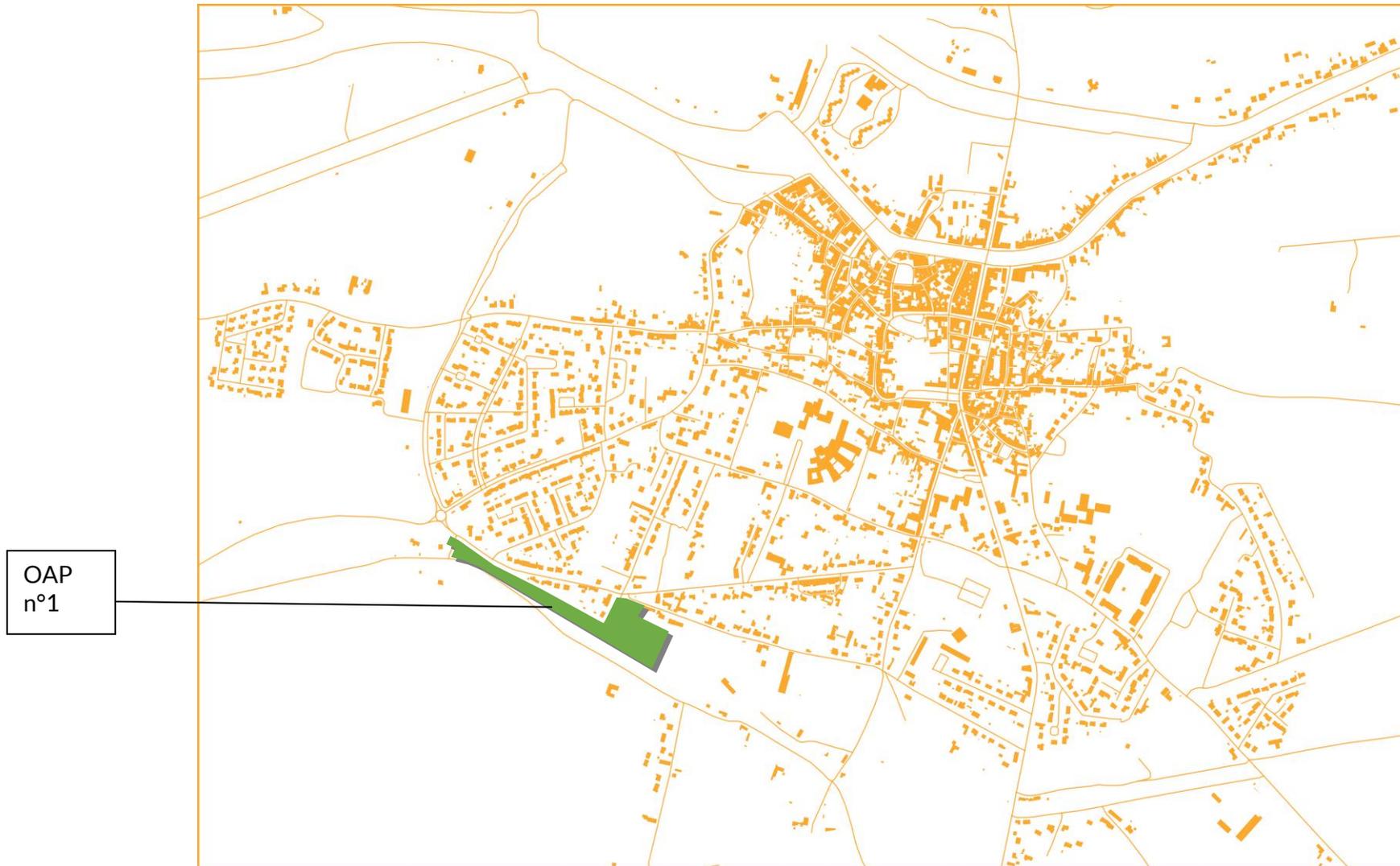
Orientations :

Ce site accueillera des équipements : salle des fêtes dans le secteur Est, équipement sportif dans le secteur Ouest.

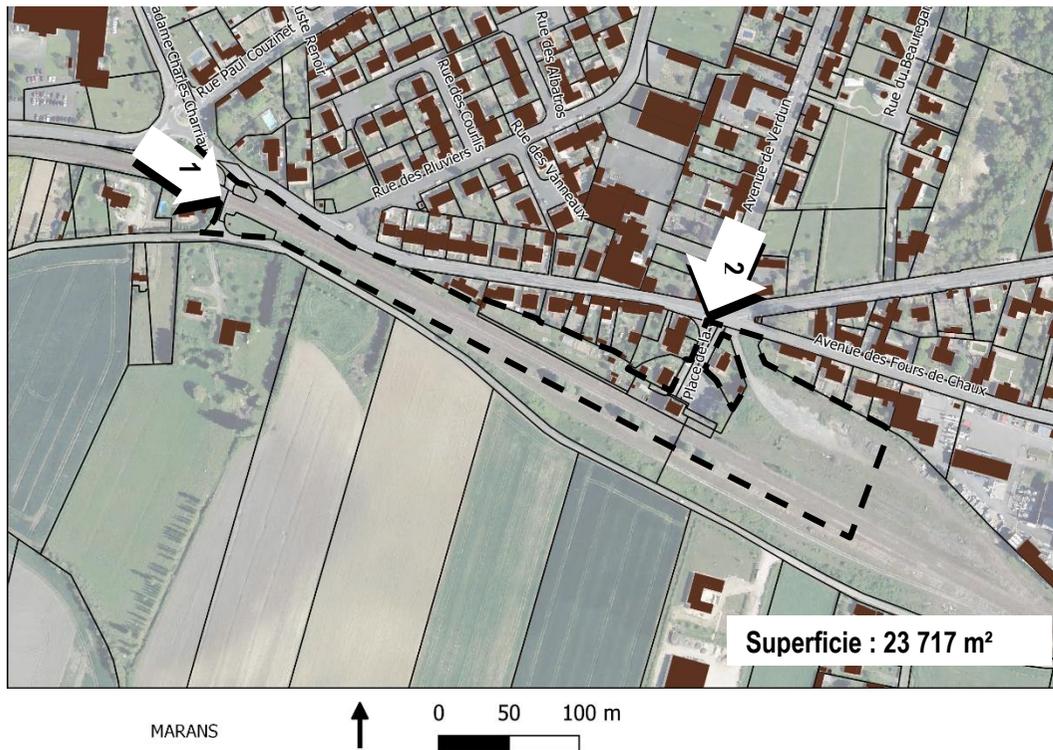
Les réalisations des équipements nécessiteront l'aménagement du carrefour entre la VC et la RD 137, sous maîtrise d'ouvrage du Département 17.

5. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES VOCATION PRINCIPALE « DÉPLACEMENT »

1) Commune de Marans



Etat actuel : OAP n°1 - la Gare

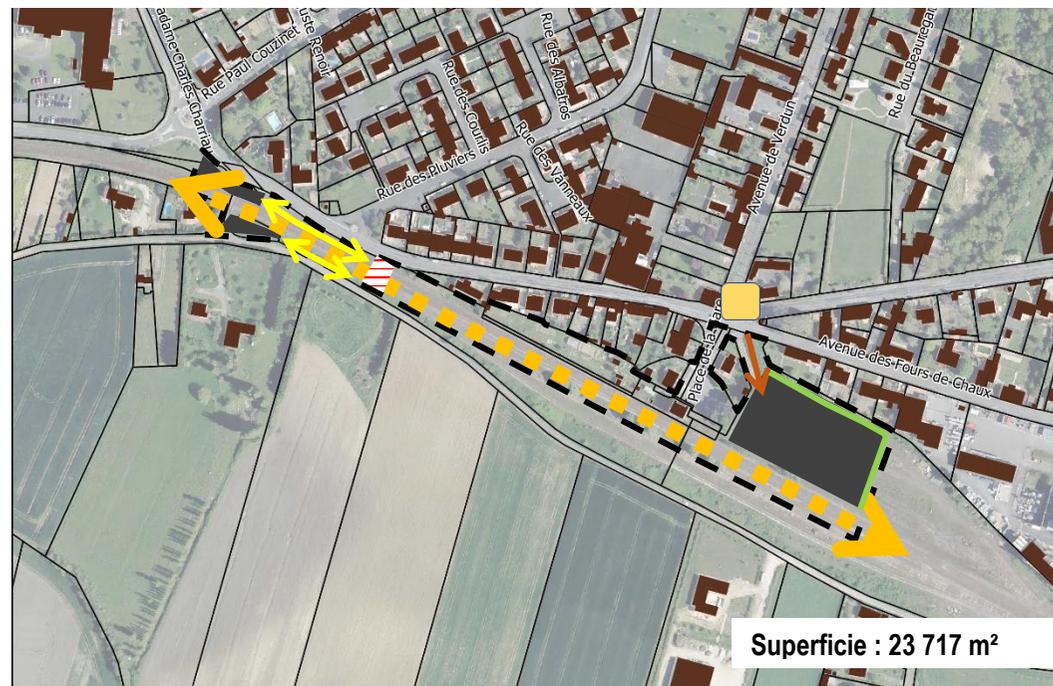


Etat des lieux :

Cette unité foncière est l'ancienne gare de Marans située au sud de la zone urbaine. Ce site est à une grande importance pour la commune, qui compte rouvrir la gare. Le bâtiment de la gare à une importance patrimoniale.

Légende complémentaire :

-  Parking
-  Passage souterrain
-  Voies ferrées



MARANS



Orientations :

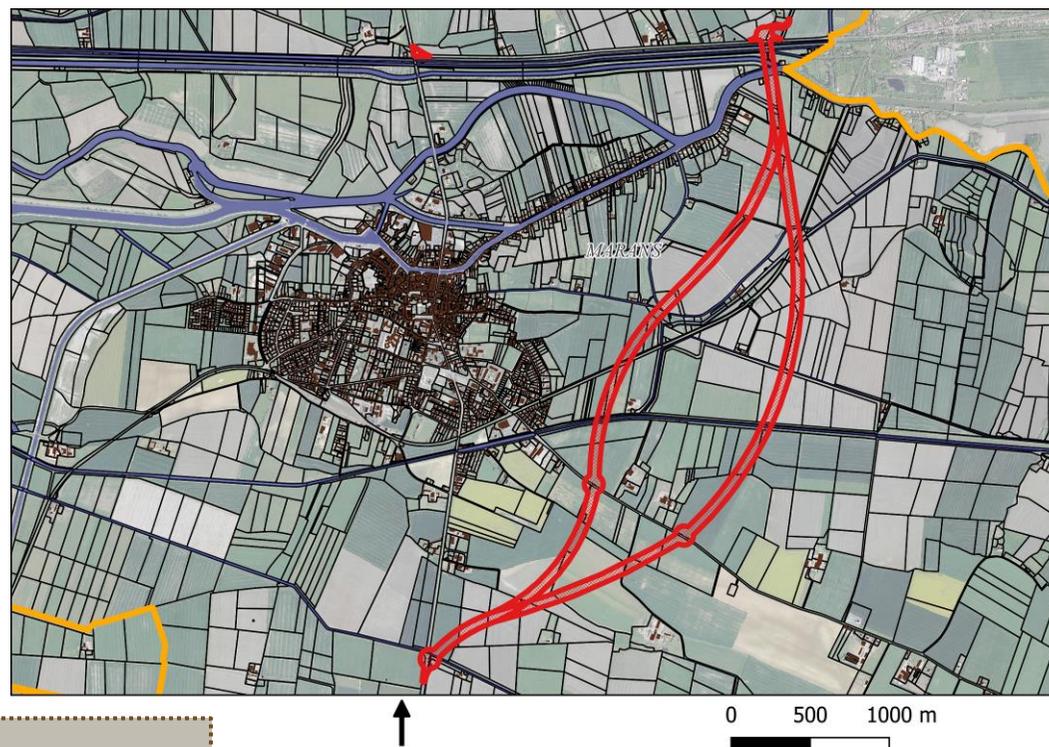
Face au souhait de réouverture prochaine de la gare, un réaménagement de la zone est nécessaire pour accueillir les futurs usagers du train.

Le passage souterrain est déplacé vers la gare, deux rampes seront aménagées pour permettre l'utilisation de celui-ci par les PMR. Deux parcs de stationnement à l'Ouest prendront place avec places réservées PMR au débouché des rampes. Un parking plus important sera réalisé à l'Est.

OAP « Contournement de Marans »

Légende complémentaire :

 Tracé des deux contournements



Orientations :

Le contournement de Marans devra respecter l'un de ces tracés.