

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de la Vendée (85)

**La Guérinière**

3- Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Document approuvé par le Conseil Municipal, réuni en  
séance le 14 novembre 2017*

La Maire de La Guérinière

  
LECOFF Marie-France

# Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Guérinière sont organisées en 2 parties :

- un premier chapitre concernant l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation en vue de satisfaire les besoins en logements identifiés sur la commune et la réalisation des équipements correspondants ; cette partie contient les indicateurs choisis afin d'établir la trame d'analyse nécessaire à l'évaluation triennale des besoins en logements (art. L51-7-3CU) ;
- un deuxième chapitre constitué d'orientations d'aménagement sur la plupart des zones à urbaniser comprises dans le bourg.

## **Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

*Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité, mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.*

*Les objectifs de densité et programmation en nombre de logements sont aussi à prendre en compte dans un rapport de compatibilité.*

## **Contenu des orientations d'aménagement et de programmation**

*L'article L151-6 - L151-3 du code de l'urbanisme (article modifié suite à la loi ALUR promulguée en mars 2014)*

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (...).

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes (...), permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles permettent de favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

# Sommaire

## REPARTITION DES SECTEURS STRATEGIQUES SUR LA COMMUNE

### LES SECTEURS STRATEGIQUES

#### 1 Un potentiel de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ..... 5

- 1.1 La réceptivité du territoire..... 5
- 1.2 Tableau récapitulatif de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :..... 6
- 1.3 Répartition des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la commune..... 7
- 1.4 Les principes d'aménagement des voies..... 8
- 1.5 La diversification des formes urbaines..... 9
- 1.6 L'adaptabilité aux conditions fixées par le PPRL..... 10
- 1.7 Gestion des eaux pluviales ..... 11

#### 1 Vignes froides ..... 13

- 1.1 Etat initial du site..... 13
- 1.2 Principes urbains..... 13
- 1.3 Principes paysagers ..... 14

#### 2 Site Petit Franc..... 16

- 2.1 Etat initial du site..... 16
- 2.2 Principes urbains..... 17
- 2.3 Principes paysagers ..... 17

#### 3 Site ZAC des Francs ..... 19

- 3.1 Etat initial du site..... 19

- 3.2 Principes urbains..... 20

- 3.3 Principes paysagers ..... 20

#### 4 Site Trente un ..... 22

- 4.1 Etat initial du site..... 22

- 4.2 Principes urbains..... 23

- 4.3 Principes paysagers ..... 23

#### 5 Site Grande Rivière ..... 25

- 5.1 Etat des Lieux..... 25

- 5.2 Principes urbains..... 26

- 5.3 Principes paysagers ..... 26

#### 6 Site Les Seps ..... 28

- 6.1 Etat initial du site..... 28

- 6.2 Principes urbains..... 29

- 6.3 Principes paysagers ..... 29

#### 7 Site Extension des Mandeliers ..... 31

- 7.1 Etat initial du site..... 31

- 7.2 Principes urbains..... 32

- 7.3 Principes paysagers ..... 32

# Répartition des secteurs stratégiques sur la commune

---

# 1 Un potentiel de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

---

## 1.1 La réceptivité du territoire

La carte (page suivante) localise les principaux secteurs envisagés de développement de l'urbanisation sur la commune. Leur urbanisation est susceptible d'être mise en œuvre à plus ou moins long terme. Le potentiel total de ces secteurs est estimé à environ 140 logements (environ 10 années de production au rythme de 20 logements / an affiché dans le PADD).

Le tableau ci-contre recense le potentiel de logements réalisables à la Guérinière sur toute la durée de vie du PLU et au-delà. Il permet à la fois de préciser la localisation au sein de la commune de cette urbanisation, de fixer des échéances à l'urbanisation par zones et de justifier l'ouverture à l'urbanisation de ces mêmes zones au regard des objectifs inscrits dans le Plan Local d'Urbanisme (PLH).

Afin de répondre aux objectifs du PADD du PLU, le nombre potentiel de logements par zone a été calculé au regard de la densité des quartiers voisins à chaque zone. Par ailleurs, l'échéancier prévisionnel a été fixé, pour les zones à urbaniser au sein du bourg, en fonction de l'importance de l'emprise foncière communale dans chacune des zones, rendant plus ou moins facile une opération d'aménagement, mais aussi en fonction de leur plus ou moins grande proximité au centre-bourg.

Un inventaire des potentialités a été réalisé et dans un second temps, la mairie les a vérifiées au regard de ses connaissances plus précises du

territoire. Afin de s'approcher davantage de la réalité et des phénomènes connus, un classement a permis de référencer chacun des gisements suivant la dureté foncière connue selon différents critères (jardin/potager, multiples propriétaires...). Cette dureté foncière a été classée soit en faible et moyen, correspondant au temps du PLU, soit en fort, donc au-delà des 10 ans du PLU. Pour ces derniers, ils ne sont pas intégrés dans le bilan des disponibilités foncières urbanisables dans le temps du PLU.

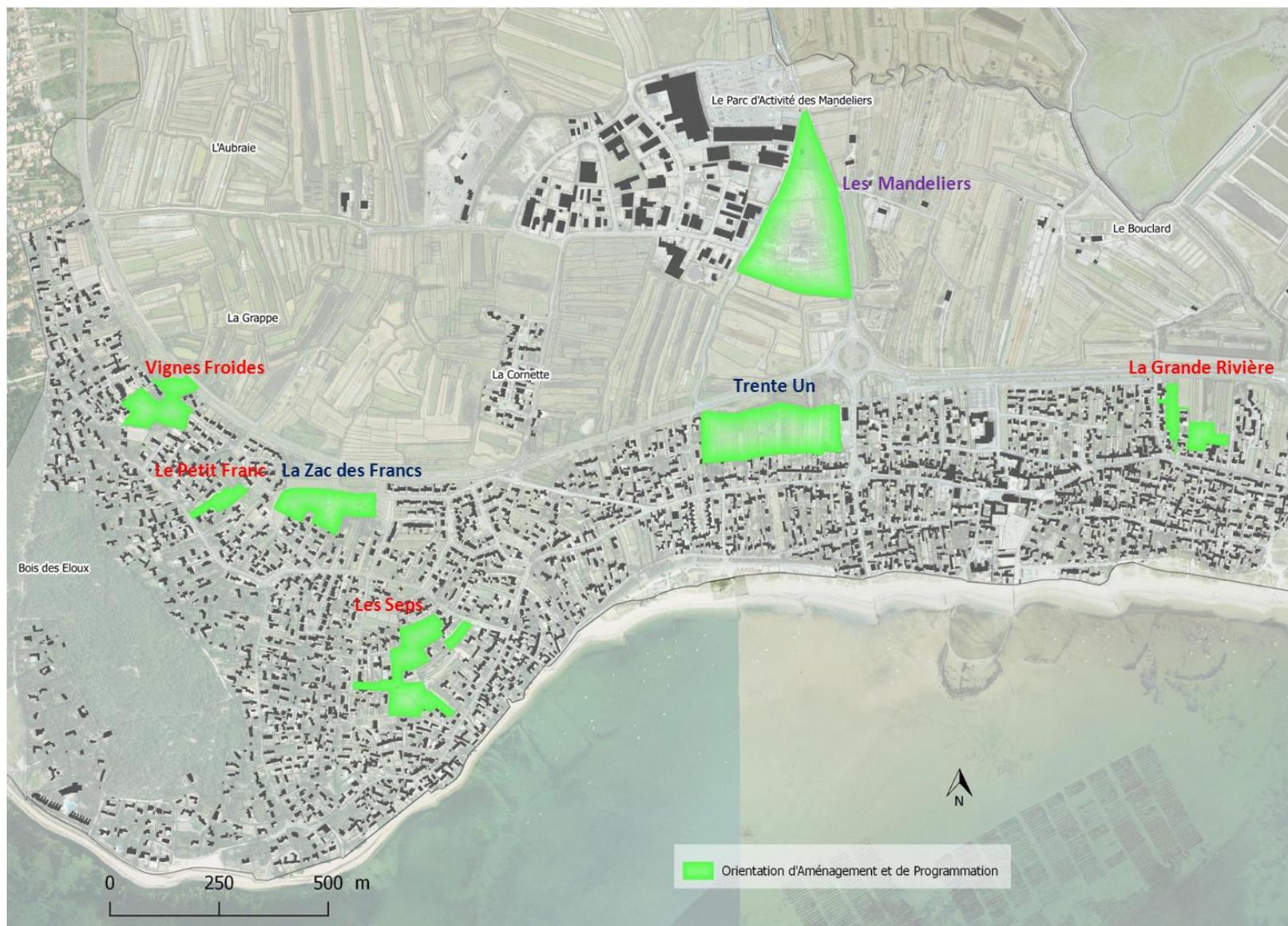
**Le potentiel estimé en comblement de « dents creuses » au sein de l'enveloppe urbaine de la Guérinière est de l'ordre de 56 logements.**

**Au total, 19 à 20 logements par an pourraient être réalisés à la Guérinière à horizon 2027, chiffre proche de l'objectif de 20 logements à produire par an selon le SCOT Nord-Ouest Vendéen en cours d'élaboration. Il correspond également aux objectifs du PLH de la Communauté de communes de l'île de Noirmoutier qui fixe la production annuelle de logements à 22 logements. Concernant les logements sociaux, l'objectif affiché dans le PLU est supérieur à celui du PLH. Le PLU prévoit la construction de 25 logements sociaux quand le PLH n'en imposait que 12.**

## 1.2 Tableau récapitulatif de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :

	Secteur	Surface constructible	Densité à atteindre	Nombre de logements potentiels	logements sociaux	logements accessibles	Logements collectifs ou groupés	Echéances prévisionnelles
Dents creuses	Enveloppe urbaine du centre- bourg	/	/	56 logements	/	/	/	Sur la durée de vie du PLU, estimée à 10 ans
Zones U et AU au sein de l'enveloppe urbaine du bourg	Le Petit Franc	0,4	21 log/ha	8 logements	0	2	2	Court / Moyen terme
	Les Seps (3 secteurs)	2,1	24 log/ha	47 logements	3	2	6	Moyen/ Long terme
	La Grande Rivière	0,7	20 log/ha	14 logements	0	0	0	Moyen/ Long terme
	Les Vignes Froides	1	25 log/ha	25 logements	10	5	16	Court/Moyen terme
<b>En renouvellement urbain</b>				<b>150 logements</b>	<b>Soit 70% du total de la programmation</b>			
Zone AU en continuité de l'enveloppe urbaine	La ZAC des Francs	1,6	24 log/ha	38 logements	7	5	14	Moyen / Long terme
	Trente Un	1,5	25 log/ha	37 logements	5	3	12	Moyen/Long terme
	Les Mandeliers - Zone économique	2,4			/			Court / Moyen terme
<b>En extension</b>				<b>75 logements</b>	<b>Soit 30% du total de la programmation</b>			
<b>TOTAL</b>	<b>Toute la commune</b>	<b>7,3</b>	<b>23 log/ha</b>	<b>225 logements, soit environ 22 logements par an pendant 10 ans</b>	<b>25 soit 13 %</b>	<b>17 soit 9%</b>	<b>50 soit 26%</b>	<b>Sur la durée de vie du PLU</b>
	<b>50 à 60 logements en densification du tissu existant 160-170 logements potentiels en secteurs de projet 200 logements potentiels au total (10 ans de production au rythme de 20 logements / an (objectif PADD))</b>							

### 1.3 Répartition des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la commune



Les différents secteurs d'OAP sont localisés de manière privilégiée en comblement de l'enveloppe urbaine existante. Les secteurs localisés en extensions. Les secteurs en extensions, ZAC de Francs et Trente Un, impactent peu les surfaces agricoles puisqu'il s'agit de terres enclavées entre le tissu urbain et la D38.

Les principes énoncés par les point 1.4 à 1.7 sont communs à l'ensemble des OAP. Ils ne s'appliquent que pour les Opérations d'Aménagement et de Programmation définies dans ce document.

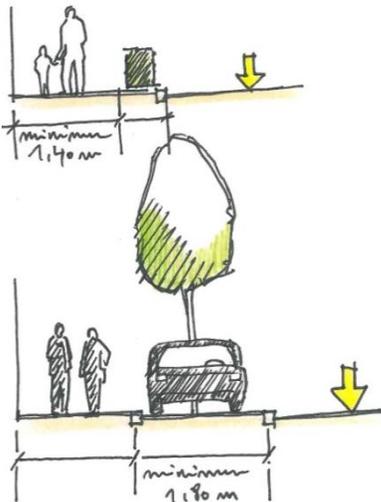
## 1.4 Les principes d'aménagement des voies

### Les voies de transit

Le centre-bourg est desservi par deux voies principales de transit : la rue nationale, rue de la Croix Verte et rue de Noirmoutier. Ces voies possèdent des largeurs relativement faibles. Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

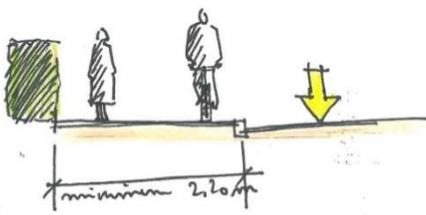
Selon la largeur de la voie, plusieurs principes peuvent être mis en œuvre, notamment :

*Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)*



*Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)*

*Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite*



*Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages*

### Les voies de desserte

Il est nécessaire de différencier les voies selon l'intensité envisagée des flux et leurs usages. Autant que possible, ces voies doivent être réalisées sous la forme de voie partagée, où la priorité est donnée aux piétons. Il s'agit de favoriser la mixité des usages sur l'espace public, en effaçant les limites entre chaussée et trottoirs.



Illustration d'une voie partagée au sein d'un quartier à vocation d'habitat

### Les voies douces

Les espaces exclusivement réservés aux modes doux devront être clairement identifiés, notamment par l'usage de la végétation et du mobilier urbain, mais également par leur gabarit. Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers et faciliter l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité.



Exemples de voies douces (source CAUE 76, CERTU)

## 1.5 La diversification des formes urbaines

### L'habitat individuel groupé ou habitat intermédiaire :

Définition : Maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels. Chaque logement possède un accès individualisé (absence de partie commune fermée) et une surface extérieure privée, attenante au logement (rez-de-jardin, patio, terrasse, etc.). Ce type d'opération permet de promouvoir des formes urbaines diversifiées (maison en bande, accolée, superposée, jumelée, etc.), moins consommatrice d'espace et plus efficiente en matière de bioclimatisme.

### Exemples d'opération

Résidence Frassati, Courtry (77)



Lotissement communal de Hédé-Bazouges (35)



## 1.6 L'adaptabilité aux conditions fixées par le PPRL

### Un habitat adapté aux risques d'inondation :

3 types d'habitat adaptés existent aujourd'hui, les maisons flottantes, les maisons amphibies et les maisons résilientes qui répondent à un même objectif : faire face aux risques d'inondation et limiter leur impact. De façon générale, ces nouvelles formes urbaines favorisent un rez de chaussée plus « libre » et non habitable avec la possibilité d'être inondable (vide sanitaire, espace de jeux, garage...)

Ce type d'habitat permet à la fois de s'adapter aux contraintes naturelles traduites dans le PPRL et à la fois de répondre aux exigences bioclimatiques attendues avec de nouvelles formes urbaines adaptées. (cf. *Noirmoutier habiter avec la mer* – CAUE Vendée)

En cas de différence entre la côte de référence et le terrain naturel, les éventuels remblais ou vides sanitaires devront faire l'objet d'un traitement spécifique :

- Le traitement paysager du remblai devra permettre l'intégration harmonieuse de la nouvelle construction avec les entités bâties voisines.
- Les vides sanitaires devront comporter des systèmes de ruptures visuels (teintes différentes, muret, paysagement...).



Le cabinet Fonctions Plurielles est bâti sur une sorte de sous-sol non enterré.

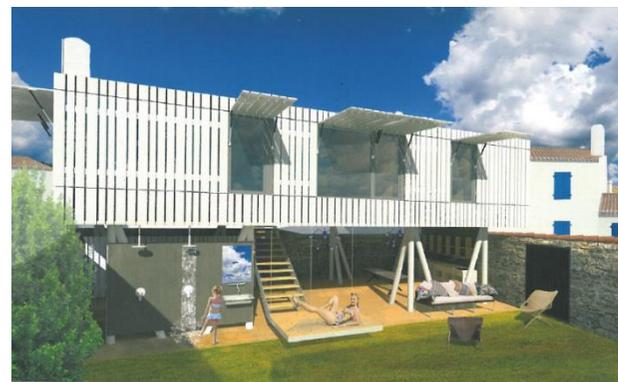
Ossature bois, panneaux en okoumé peints en bleu et bardage en Red Cedar.

Source : *Maison résiliente avec vide sanitaire* - Bois.com



Crédit illustration : Samir Ellouzi et François Desbois/CAUE85

Source : *Maison flottante avec une partie mobile sur flotteurs* - Noirmoutier habiter avec la mer – CAUE Vendée



Source : *Maison sur pilotis* - Noirmoutier habiter avec la mer – CAUE Vendée

## 1.7 Gestion des eaux pluviales

Les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial : mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle.

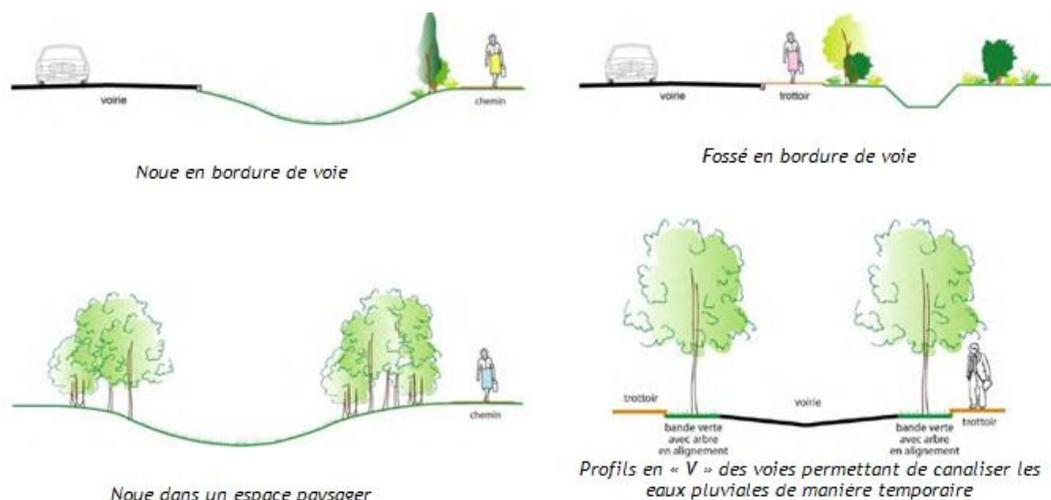
Gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration en priorisant une gestion à la parcelle.

Limitation de la proportion des surfaces minérales : emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires.

Aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.



*Exemple d'intégration de la gestion des eaux pluviales en milieu urbain avec des noues et bassins paysagers intégrés*



# Les secteurs stratégiques

---

# 1 Vignes froides

## 1.1 Etat initial du site

A l'Ouest de la commune, le site des « Vignes Froides » est au cœur d'un secteur d'habitat. Un projet d'aménagement encadré par la commune est en cours. Composé de parcelles en lanières et adossé à la D38, ce secteur comporte des enjeux en termes d'aménagement et de desserte.



<b>Contexte et localisation</b>	Parcelles agricoles en lanière enclavées entre une zone d'habitat et la route départementale D38.
<b>Surface</b>	<b>1 ha constructible</b>
<b>Zonage POS</b>	Zone I NA au POS en vigueur (zone future d'habitation constituant le secteur périphérique du bourg à faible densité de construction)
<b>Zonage PLU</b>	<b>1AU</b>
<b>Emprise foncière communale</b>	0.19 ha
<b>Potentiel constructible en nombre de logements</b>	<b>25 logements (25 logts/ha)</b>
<b>Biodiversité</b>	Présence d'une végétation arbustive / Proximité avec le site Natura 2000 mais séparé par la route
<b>Agriculture</b>	/
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	Proximité des réseaux / Zone potentiellement humide au Nord du site
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Tissu pavillonnaire avoisinant peu dense (environ 10 à 15 logements à l'hectare, voirie comprise)
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	Zonage B1 au PPRL
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	2 accès possibles par voiture + 1 accès privé au Nord-Est (transition avec « résidence l'Orée du Bois »)

## 1.2 Principes urbains

### 1.3 Principes paysagers

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat

Il s'agit d'une opération d'ensemble qui sera réalisée en une phase. Parmi les logements produits une part sera réservée aux logements sociaux, accessibles et des collectifs groupés.

L'environnement du site, au cœur de l'enveloppe urbaine et entouré de maison d'habitation en R+1 garantissent la bonne insertion du projet dans le milieu pré-existant. Ainsi, l'objectif de densité sur cet espace peut être légèrement plus élevé que 20 logements/hectares.

Une attention particulière devra être portée à la gestion des limites avec le bâti existant. Le traitement paysager du site aura un rôle important à jouer dans cette démarche.

Deux accès sont à créer. Un traversant la parcelle et débouchant au Sud sur la rue des Eloux et un autre au Nord-Est qui reliera directement les « Vignes Froides » à la résidence de l'Orée du Bois. Dans un second temps, il sera également possible d'aménager un accès au Sud-Est de la rue des Eloux.

Le principe de voie partagée sera appliqué sur l'ensemble du site.

La mutualisation des stationnements sera privilégiée. Elle se fera au centre du secteur de l'OAP et en fonction des possibilités techniques.

Le cheminement doux à l'Est qui longe actuellement la D38 sera à conserver et à connecter aux voies de circulation douce, internes à l'OAP.

La zone naturelle située au Nord du site sera conservée et fera l'objet d'un traitement paysager. Elle se veut résolument intégrée dans l'aménagement du site comme espace d'agrément.

Les aménagements prévus sur le site devront respecter le principe de bioclimatisme.

Afin de réguler le milieu, un bassin paysager à pente douce sera créé. Les haies situées au Sud du site seront conservées afin de préserver les services écosystémiques de support et de régulation qu'elles rendent.

Dans le respect de l'identité des lieux, les cônes de vue sur les marais présents de l'autre côté de la D8 seront préservés. Le cheminement doux présent le long de la D8 tiendra lieu d'observatoire pour ces points de vues.

La gestion hydraulique sera assurée par la création de noues paysagères. Compte tenu des caractéristiques du site, la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle. Le traitement de la voirie veillera à prendre en compte les spécificités du site en terme de contraintes hydrauliques.



# Vignes Froides

-  Délimitation du périmètre
-  Principe d'accès à la zone
-  Principe de desserte (tracé à adapter lors de l'aménagement de la zone)
-  Axe de desserte possible
-  Principe de liaison douce à développer
-  Bassin paysager de traitement des eaux pluviales
-  Principe de valorisation des apports solaires
- Densité du bâti :
  - 
  - 
  - 



Sources : BD ortho, cadastre DGI

## 2 Site Petit Franc

### 2.1 Etat initial du site

Situé à l'Ouest de la commune, le site du « Petit Franc » constitue une dent creuse urbaine. Ce secteur d'OAP est au cœur d'une zone résidentielle dynamique en cours de développement.



<b>Contexte et localisation</b>	Parcelles agricoles en lanière
<b>Surface</b>	<b>0,38 ha constructible</b>
<b>Zonage POS</b>	Zone AUC au POS en vigueur (zone future d'habitation constituant le secteur périphérique du bourg à faible densité de construction)
<b>Zonage PLU</b>	<b>U</b>
<b>Emprise foncière communale</b>	0,06 ha dans la zone naturelle et sur l'emprise du fossé
<b>Potentiel constructible en nombre de logements</b>	<b>8 logements (21 logts/ha)</b>
<b>Biodiversité</b>	Présence d'un boisement avec un intérêt écologique faible au nord du site.
<b>Agriculture</b>	Zone en grande partie agricole
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	Proximité des réseaux
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Tissu pavillonnaire avoisinant peu dense (environ 10 à 15 logements à l'hectare, voirie comprise)
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	Zonage B1 au PPRL
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	1 accès possible par voiture + 1 accès privé au Sud (transition avec « La Bouinière »)

## 2.2 Principes urbains

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.

Il est destiné à accueillir une opération d'ensemble permettant un aménagement cohérent et économe en espace.

Une attention sera portée sur la gestion des limites avec le bâti existant.

Concernant la desserte, un accès sera à créer Rue des Etelles. Un autre est prévu directement sur la rue des Eloux. De plus, un accès sera à conserver pour un futur passage à l'Est vers « La Bounière».

Il est prévu la mise en place d'une voie partagée à l'intérieur de la surface bâtie de l'OAP afin d'assurer le maillage du site.

La mutualisation des stationnements sera privilégiée. Elle se fera à l'entrée sud du secteur de l'OAP et en fonction des possibilités techniques.

## 2.3 Principes paysagers

Une attention particulière sera portée à l'aspect paysager du site, notamment en limite de parcelle.

Les aménagements prévus sur le site devront respecter le principe de bioclimatisme.

La gestion hydraulique sera assurée par la création de noues paysagères, sauf contraintes techniques. Compte tenu des caractéristiques du site, la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle. Le traitement de la voirie veillera à prendre en compte les spécificités du site en terme de contraintes hydrauliques.



## Le Petit Franc

-  Délimitation du périmètre
-  Principe d'accès à la zone
-  Principe de liaison douce à développer
-  Principe de valorisation des apports solaires
- Densité du bâti :
  -  -
  - 
  -  +



Sources : BD ortho, cadastre DGI

## 3 Site ZAC des Francs

### 3.1 Etat initial du site

Située au Nord- Ouest de la commune, la « ZAC des Francs » est encadrée de 2 lotissements communaux. Cette ZAC communale a pour vocation de faire le lien entre les différents espaces résidentiels. Le site est bordé au Nord par la D 38 et abrite en son sein une zone humide.



<b>Contexte et localisation</b>	Anciennes parcelles agricoles en lanière en continuité de deux lotissements et bordant la route départementale D38.
<b>Surface</b>	<b>1,6 ha constructible</b>
<b>Zonage POS</b>	Zone AUC au POS en vigueur (zone future d'habitation constituant le secteur périphérique du bourg à faible densité de construction)
<b>Zonage PLU</b>	<b>1AU</b>
<b>Emprise foncière communale</b>	0,8 ha dans la zone constructible à l'Est
<b>Potentiel constructible en nombre de logements</b>	<b>38 logements (24 logts/ha)</b>
<b>Biodiversité</b>	Proximité au Nord avec des espaces naturels d'intérêt (ZNIEFF et Natura 2000) mais séparés par la route
<b>Agriculture</b>	/
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	Proximité des réseaux / Présence de fossés
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Tissu pavillonnaire avoisinant peu dense (environ 10 à 15 logements à l'hectare, voirie comprise)
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	Zonage B1 au PPRL
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	2 accès possibles par voiture + 1 accès privé au Sud

## 3.2 Principes urbains

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.

Il est destiné à accueillir une opération d'ensemble permettant un aménagement cohérent et économe en espace. Cette opération se déroulera en deux phases. La construction de la route centrale devra précéder toutes constructions d'habitation. Ce site a vocation à accueillir des logements sociaux, accessibles et des collectifs groupés.

Une attention sera portée sur la gestion des limites avec le bâti existant. En outre les pignons des nouvelles maisons seront visibles depuis la départementale D 38.

Deux accès sont prévus afin de former l'axe central, un rue de la Motte et un rue de la Poule. Un espace est également à conserver au Sud de l'OAP pour permettre la création d'un passage vers « Gâte Fer ». La ZAC des Francs pourra ainsi faire le lien entre les lotissements voisins existants.

Il est prévu la mise en place d'un principe de voie piétonne le long de la zone naturelle et à l'intérieur de la surface bâtie de l'OAP afin d'assurer le maillage du site. L'axe principal traversera le site d'Est en Ouest à l'intérieur de la surface constructible.

Pour le stationnement, la mutualisation des places au centre du site est à privilégier, en fonction des possibilités techniques.

Le cheminement doux à l'Est qui longe actuellement la D38 sera à conserver et à connecter aux voies de circulation douce, internes à l'OAP.

L'ensemble de l'opération devra se dérouler dans l'optique d'une imperméabilisation minimum du sol compte tenu de la proximité de la zone humide.

## 3.3 Principes paysagers

Une attention particulière sera portée à l'aspect paysager du site, notamment en limite de parcelle. Les arbres d'intérêt paysager seront conservés.

Les aménagements prévus sur le site devront respecter le principe de bioclimatisme.

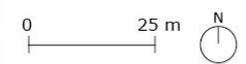
La gestion hydraulique sera assurée par la création de noues paysagères. Compte tenu des caractéristiques du site, la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle. Le traitement de la voirie veillera à prendre en compte les spécificités du site en termes de contraintes hydrauliques.

Dans le respect de l'identité des lieux, les cônes de vue sur les marais présents de l'autre côté de la D38 seront préservés. Le cheminement doux présent le long de la D38 tiendra lieu d'observatoire pour ces points de vue.



## La ZAC des Francs

-  Délimitation du périmètre
-  Principe d'accès à la zone
-  Principe de desserte (tracé à adapter lors de l'aménagement de la zone)
-  Principe de liaison douce à développer
-  Zone naturelle et paysagère à préserver
-  Arbres paysagers existants à préserver
-  Principe de valorisation des apports solaires
- Densité du bâti :
  -  -
  -  ↓
  -  +



Sources : BD ortho, cadastre DGI

## 4 Site Trente un

### 4.1 Etat initial du site

Le site « Trente un » est localisé en bordure de la D38. Situé au cœur de la commune, cet espace est constitué d'anciennes parcelles agricoles en lanières. Au Nord, Est et Ouest du secteur s'étend une zone résidentielle. Une zone humide est présente sur le secteur Nord du site.



<b>Contexte et localisation</b>	Parcelles « fonds de jardins » en lanière enclavées entre des bandes d'habitats en accès sur la route et la route départementale D38. Ensemble actuellement contraint par une desserte uniquement privée.
<b>Surface</b>	<b>1,5 ha constructible</b>
<b>Zonage POS</b>	Zone AUC au POS en vigueur (zone future d'habitation constituant le secteur périphérique du bourg à faible densité de construction)
<b>Zonage PLU</b>	<b>1AU</b>
<b>Emprise foncière communale</b>	0,41 ha environ, soit 12% de la zone
<b>Potentiel constructible en nombre de logements</b>	<b>37 logements (25 logts/ha)</b>
<b>Biodiversité</b>	Zones humides recensées au Nord du site
<b>Agriculture</b>	Surface minime concernée à l'Ouest.
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	Proximité des réseaux
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Tissu pavillonnaire avoisinant moyennement dense (environ 15 logements à l'hectare, voirie comprise) habitats groupés limitrophe
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	Zonage BO au PPRL
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	2 accès principaux possibles par voiture et plusieurs accès depuis la rue de la Croix Verte

## 4.2 Principes urbains

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat associé à un espace de loisirs au sens large. Il s'inscrit dans une logique d'éco-quartier avec une densité importante (25 logements/hectare) mais qualitative et durable.

Il s'agit d'une opération d'ensemble. Cette opération se déroulera en deux phases. La construction de la route centrale devra précéder toutes constructions d'habitations. Ce site a vocation à accueillir des logements sociaux, accessibles et des collectifs groupés.

Une attention sera portée sur la gestion des limites avec le bâti existant et la préservation des murs en pierre au sud.

Le bâti pourra prendre une forme innovante et devra répondre à des attentes spécifiques en terme d'économie d'énergie et de prises en compte des aspects bioclimatiques.

La desserte se fera via deux accès principaux rue de la Cloison et la D948. Cet axe constituera l'axe central de l'opération.

Il est prévu la mise en place d'un principe de voie piétonne le long de la zone de loisir et à l'intérieur de la surface de l'OAP afin d'assurer le maillage du site. La voie centrale sera positionnée en deuxième rideau des constructions existantes et accompagnées de voies réservées aux mobilités douces.

Afin de créer un espace fédérateur, une densité plus importante sera mise en place dans les espaces situés à proximité des équipements communs. Les places de stationnement seront mutualisées et localisées à proximité des équipements. Les aménagements devront être pensés dans un souci de créer des espaces paysagers propices à la convivialité. Au centre du site, sera créer un emplacement dédié aux loisirs en connexion avec l'habitat de type : jardins familiaux, jardins collectifs...

Le cheminement doux à l'Est qui longe actuellement la D38 sera à conserver et à connecter au voies de circulation douce internes à l'OAP.

## 4.3 Principes paysagers

Les abords de la D38 feront l'objet d'un traitement paysager. La présence d'une zone naturelle en fond de parcelle est perçue comme une opportunité d'offrir aux futurs habitants un cadre de vie privilégié. Cet espace naturel jouera également le rôle de zone tampon entre les habitations et la route départementale.

Les aménagements prévus sur le site devront respecter le principe de bioclimatisme.

La gestion hydraulique sera assurée par la création de noues paysagères. Compte tenu des caractéristiques du site, la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle. Le traitement de la voirie veillera à prendre en compte les spécificités du site en terme de contraintes hydrauliques.

Les espaces d'agrément aménagés dans la zones de loisirs feront l'objet d'un traitement paysager spécifique. En outre on cherchera la diversité et la complémentarité de leurs fonction.



*Exemple d'aménagement possible sur le secteur : Sainte-croix-aux-mines (68), lotissement des coccinelles*

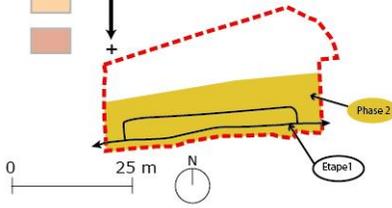


## Trente Un

-  Délimitation du périmètre
-  Principe d'accès principal à la zone
-  Principe de desserte (tracé à adapter lors de l'aménagement de la zone)
-  Principe de liaison douce à développer
-  Principe d'axes secondaires permettant des traversées piétonnes et visuelles vers la zone de loisirs
-  Espace de centralité
-  Zone à vocation de loisirs
-  Zone naturelle et paysagère à préserver
-  Parking mutualisé
-  Principe de valorisation des apports solaires

Densité du bâti :

-  +
-  -
-  -



Sources : BD ortho, cadastre DGI

## 5 Site Grande Rivière

### 5.1 Etat des Lieux

Situé à l'Est de la commune, le site de la « Grande Rivière » est adossé à la D38, localisée juste au Nord. Le site est composé de parcelles en lanières et bordé d'un tissu urbain résidentiel. Une zone humide s'étend sur la partie Nord de l'OAP.



<b>Contexte et localisation</b>	Parcelles « fonds de jardins » en lanière enclavées entre des bandes d'habitats en accès sur la route et la route départementale D38. Ensemble actuellement contraint par une desserte uniquement privée. La moitié de l'OAP est inconstructible puisque classée en rouge au PPRL
<b>Surface</b>	<b>0,7 ha constructible</b>
<b>Zonage POS</b>	Zone INAc au POS en vigueur (zone où l'autorisation de construction est très réduite et encadrée)
<b>Zonage PLU</b>	<b>1AUb</b>
<b>Emprise foncière communale</b>	/
<b>Potentiel constructible en nombre de logements</b>	<b>14 logements (20 logts/ha)</b>
<b>Biodiversité</b>	Proximité avec des espaces naturels d'intérêt au Nord (ZNIEFF) et le marais (séparé par la 4 voies)
<b>Agriculture</b>	/
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	Proximité des réseaux
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Tissu pavillonnaire avoisinant moyennement dense (environ 15 logements à l'hectare, voirie comprise)
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	Zonage B0 au PPRL, présence d'un garage-locations de bateaux à proximité du site
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	2 accès principaux possibles par voiture, Rue de l'Anglée et Village Saint Nicolas et plusieurs accès piétons depuis la rue Nationale

## 5.2 Principes urbains

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation du site ne pourra se faire sans aménagement préalable de la voirie. La voirie centrale reliera la rue de l'Anglée au village Saint Nicolas. D'autres accès réservés aux mobilités douces seront à envisager depuis la rue Nationale.

Une attention sera portée sur la gestion des limites avec le bâti existant. En outre les pignons des nouvelles maisons seront visibles depuis la départementale D 38.

La voirie centrale reliera la rue de l'Anglée au village Saint Nicolas. D'autres accès réservés aux mobilités douces seront à envisager depuis la rue Nationale.

Le cheminement doux à l'Est qui longe actuellement la D38 sera à conserver et à connecter aux voies de circulation douces internes à l'OAP.

L'ensemble de l'opération devra se dérouler dans l'optique d'une imperméabilisation minimum du sol compte tenu de la proximité de la zone humide.

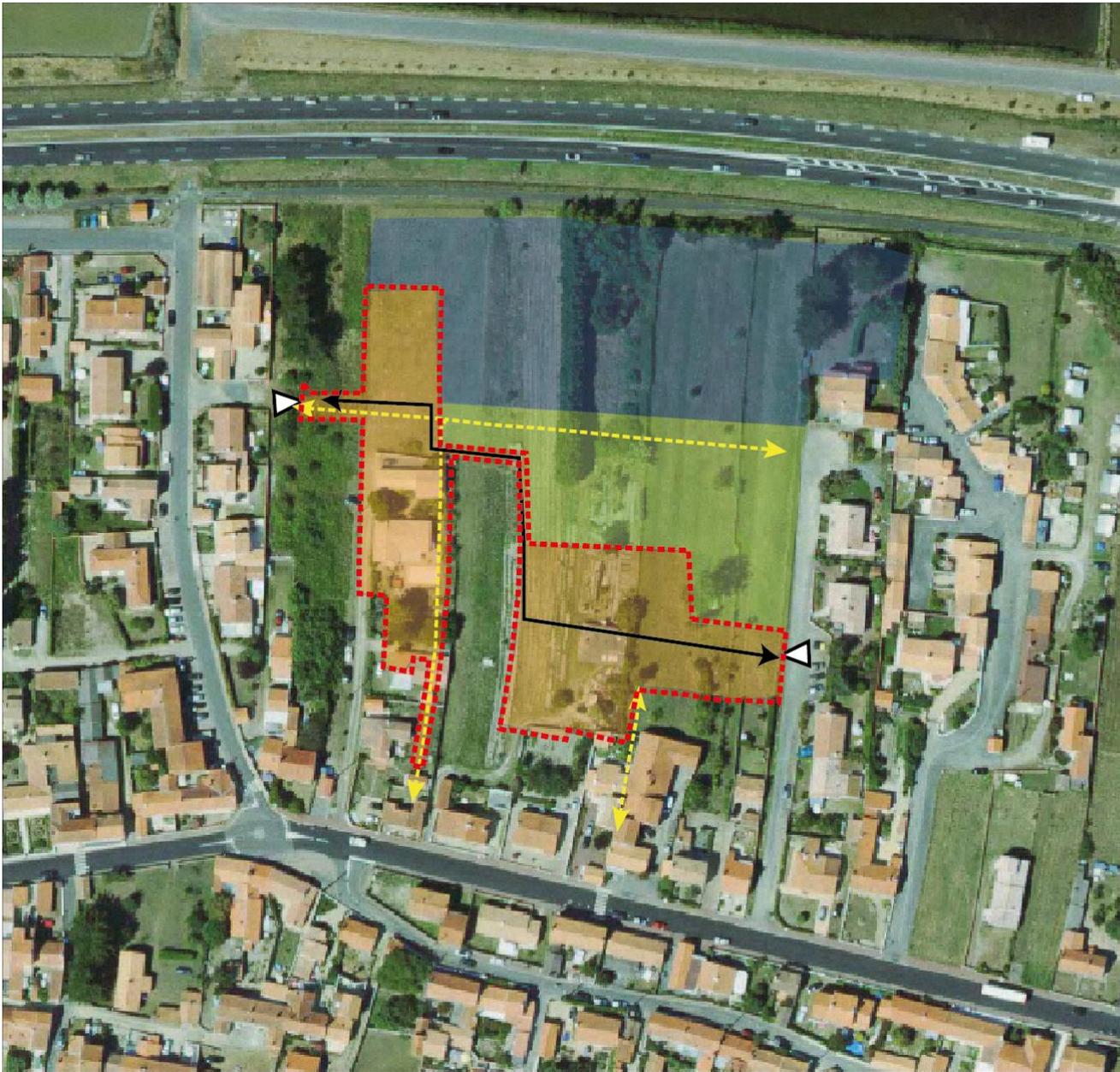
## 5.3 Principes paysagers

Une attention particulière sera portée à l'aspect paysager du site, notamment en limite de parcelle vers la zone naturelle.

Les aménagements prévus sur le site devront respecter le principe de bioclimatisme.

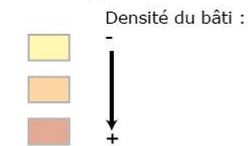
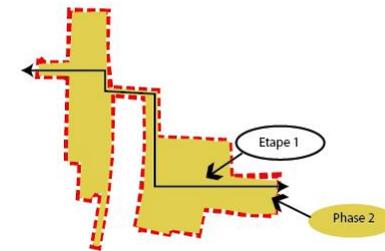
La gestion hydraulique sera assurée par la création de noues paysagères aux abords de la voie. Compte tenu des caractéristiques du site, la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle. Le traitement de la voirie veillera à prendre en compte les spécificités du site en terme de contraintes hydrauliques.

La zone non constructible située au Sud de la voie centrale sera dédiée à l'usage des habitants. Cet espace végétalisé accueillera des jardins en fond de parcelle. Les jardins se situeront de façon privilégiée au Nord du site, à proximité de la zone naturelle.



## La Grande Rivière

-  Délimitation du périmètre
-  Principe d'accès principal à la zone
-  Principe de desserte (tracé à adapter lors de l'aménagement de la zone)
-  Principe de liaison douce à développer
-  Zone naturelle et paysagère à préserver
-  Espaces végétalisés en connexion avec l'habitat (jardins)



0 12,5 m



Sources : BD ortho, cadastre DGI

## 6 Site Les Seps

### 6.1 Etat initial du site

Le site des « Seps » se situe au nord-ouest de la Guérinière. Il est composé de parcelles en lanière et se localise au cœur d'une zone résidentielle.



<b>Contexte et localisation</b>	Anciennes parcelles agricoles en lanière enclavées dans une zone d'habitat. Ensemble actuellement très contraint en surface et desserte.
<b>Surface</b>	<b>2.1 ha constructibles</b>
<b>Zonage POS</b>	Zone AUC au POS en vigueur (zone future d'habitation constituant le secteur périphérique du bourg à faible densité de construction)
<b>Zonage PLU</b>	<b>1AUc</b>
<b>Emprise foncière communale</b>	0,06 ha dans la zone naturelle et sur l'emprise du fossé
<b>Potentiel constructible en nombre de logements</b>	<b>50 logements (24 logts/ha)</b>
<b>Biodiversité</b>	Un boisement est présent au Nord du site
<b>Agriculture</b>	Environ 0,5 ha Parcelle cultivée au Sud (phase 2)
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	Proximité des réseaux
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Tissu pavillonnaire avoisinant peu dense (environ 10 à 15 logements à l'hectare, voirie comprise)
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	Zonage B0 au PPRL
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	De nombreux accès possibles par voiture

## 6.2 Principes urbains

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat. Il est divisé en plusieurs sous-secteurs indépendants les uns des autres en phase opérationnelle et par rapport aux accès prévus.

Il est destiné à accueillir des opérations d'habitat permettant un aménagement cohérent et économe en espace. Cette opération se déroulera en deux phases. La première phase de chacun des secteurs aura pour objet la mise en place de la desserte centrale permettant à chacune des parcelles concernées d'être desservies (secteurs 1,2 et 3). Une fois la voirie réalisée, les secteurs pourront être urbanisés indépendamment.

Une densité de 24 logements par hectare est appliquée sur ce site. Cet objectif ambitieux est défini au regard du tissu bâti environnant et de la présence de maisons en R+1.

Une attention sera portée sur la gestion des limites avec le bâti existant.

Les voies structurantes de l'AOP seront réalisées avec deux accès (à l'exception du secteur 1). Celles-ci seront à double sens sauf en cas d'impossibilités techniques et intégreront un espace dédié aux circulations douces.

Des voies secondaires afin de desservir les habitations seront également à prévoir. Des voies partagées seront à privilégier à l'intérieur de la surface de l'OAP afin d'assurer le maillage du site.

Pour le stationnement, la mutualisation des places au centre du site est à privilégier, dans la mesure, où la technique le permet.

## 6.3 Principes paysagers

Une attention particulière sera portée à l'aspect paysager du site, notamment en limite de parcelle.

Les aménagements prévus sur le site devront respecter le principe de bioclimatisme.

La gestion hydraulique sera assurée par la création de noues paysagères. Compte tenu des caractéristiques du site, la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle. Le traitement de la voirie veillera à prendre en compte les spécificités du site en terme de contraintes hydrauliques.

Durant la réalisation des différentes phases opérationnelles de l'aménagement du site, il sera nécessaire de porter une attention particulière à la cohérence globale de l'opération d'un point de vue du fonctionnement, des dessertes, de la gestion des eaux mais aussi du paysage.

**La répartition des logements au sein de l'OAP se fera de la façon suivante :**

**Secteur 1** : 5 logements

**Secteur 2** : 20 logements 2 logements accessibles ou sociaux et 2 logements groupés

**Secteur 3** : 22 logements dont 2 logements sociaux ou logements accessibles et logements groupés



## Les Septs

-  Délimitation du périmètre
-  Principe d'accès à la zone
-  Principe de desserte (tracé à adapter lors de l'aménagement de la zone)
-  Principe de liaison douce à développer
-  Principe de valorisation des apports solaires

**Secteurs d'urbanisation**

-  Secteur 1
-  Secteur 2
-  Secteur 3

0      25 m



N



*Sources : BD ortho, cadastre DGI*

## 7 Site Extension des Mandeliers

### 7.1 Etat initial du site

Situé au Nord de la commune, le site « Extension des Mandeliers » est à proximité de l'entrée de ville par la D948. Il correspond à l'extension de la zone économique des Mandeliers située à l'Ouest du site.



<b>Contexte et localisation</b>	Parcelles localisées en zone à aléa fort et moyen dans le PPRL, à proximité immédiate d'une zone d'activité et de la D948
<b>Surface</b>	<b>5 ha dont 2.4 ha constructibles et 1.6 ha réservés au stockage</b>
<b>Zonage POS</b>	Zone INAe au POS en vigueur (zone ou l'autorisation de construction est très réduite et encadrée)
<b>Zonage PLU</b>	<b>1AUi</b>
<b>Emprise foncière communale</b>	0,9 ha environ, soit 18 % de la zone
<b>Potentiel constructible en nombre de logements</b>	/
<b>Biodiversité</b>	Zone humide à l'est du site
<b>Agriculture</b>	Présence d'activité sylvicole (entrepôt)
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	Proximité des réseaux
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Tissus à vocation économique
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	Zone Bleue du PPRL au Nord du site Zone Rouge du PPRL au Sud du site
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	2 accès principaux possibles par voiture Rue de la Cloison

## 7.2 Principes urbains

Cette opération est à vocation principale d'activité économique avec un espace d'agrément en son centre.

L'aménagement des limites avec l'unique habitation existante fera l'attention d'un traitement particulier. La proximité de la D 948 induit la nécessité d'instaurer une marge de recul de 25 mètres, cette marge de recul aura également un aspect paysager qualitatif.

La zone humide présente au cœur du site sera préservée et aménagée dans le but de valoriser les services écosystémiques de support et de régulation rendus. Ses abords feront l'objet d'un traitement paysager connecté avec la marge de recul. La zone tampon mise en place permettra de préserver l'ensemble du site.

Deux accès seront instaurés rue de la Cloison, un au Nord et l'autre au Sud du site. Aucun accès ne sera permis sur la D948.

Le site étant classé en zone à aléa moyen et fort au PPRL, les équipements proposés devront être adaptés à cette réglementation. C'est pourquoi le secteur Sud de l'OAP est destiné uniquement à accueillir du stockage sans construction pérenne. Une attention sera portée sur l'insertion de ces espaces de stockage et le visuel depuis la route.

L'ensemble de l'opération devra se dérouler dans l'optique d'une imperméabilisation minimum du sol compte tenu de la proximité de la zone humide. Afin de limiter la perturbation du milieu et de répondre aux exigences des nouveaux aménagements, les canaux de circulation des eaux seront préservés et l'ensemble du site sera maillé de noues.

## 7.3 Principes paysagers

Le traitement de la limite avec la départementale D948 devra faire l'objet d'une attention particulière. Afin de limiter les nuisances sonores et de répondre aux enjeux de covisibilité, une marge de recul de 25 mètres sera mise en place. Cette marge de recul fera l'objet d'un traitement paysager spécifique.

La zone humide en cœur de site sera préservée et valorisée via la création d'un espace paysager à ses abords. Cet espace aura une fonction écologique, paysagère et d'agrément.

Le traitement paysager du site devra s'effectuer dans le respect de l'identité et de l'écologie des lieux (utilisation de plantes endémiques et d'une végétation affiliée aux zones humides).

Les aménagements prévus sur le site devront respecter le principe de bioclimatisme.

La gestion hydraulique sera assurée par la création de noues paysagères. Compte tenu des caractéristiques du site, la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle. Le traitement de la voirie veillera à prendre en compte les spécificités du site en terme de contraintes hydrauliques.

Le site devra notamment être raccordé au réseau d'assainissement collectif.

## Les Mandeliers extension

-  Délimitation du périmètre
-  Principe d'accès principal à la zone
-  Traitement paysager des limites avec la D 948 et des abords de la zone humide
-  Préservation des fossés de la zone humide et de leurs abords
-  Zone à vocation à accueillir des activités économiques
-  Zone de stockage et protection environnementale
-  Secteur d'habitat existant
-  Zone tampon entre la D948 et la zone d'activité économique
-  Limite végétale entre le bâti existant et les futures constructions
-  Principe de valorisation des apports solaires



Sources : BD ortho, cadastre DGI

