

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

### 03 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVÉ LE : **03.02.2020**

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 APPROUVÉ LE : **20.01.2022**

RÉVISION ALLÉGÉE N°1 APPROUVÉ LE : **08.12.2022**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire

Le Président, François **BLANCHET**





# SOMMAIRE

Titre 00: Introduction	p.03
Titre 01 : Les OAP de secteurs	p.07
OAP n°1 secteur de La Croix	p.09
OAP n°2 secteur du Lycée Nord	p.15
OAP n°3 secteur de la Coquine	p.21
OAP n°4 secteur de la ZA de la Bégaudière Est	p.27
OAP n°5 secteur de la ZA de la Bégaudière Sud	p.33
OAP n°6 secteur de la Coquine à vocation touristique	p.39
Titre 02 : Les OAP thématiques	p.45
OAP trame verte et bleue	p.47
OAP Mobilité	p.55
OAP Nuancier	p.61

# TITRE 00

## INTRODUCTION

## PARTIE 01 - CADRAGE RÉGLEMENTAIRE

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme : «Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles».

«Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune;
- 2° 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;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.»

L'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'inscrit dans le prolongement des objectifs issus du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et préfigure des prescriptions réglementaires.

Étape rendue obligatoire depuis l'adoption des lois portant «Engagement national pour l'environnement» (Grenelle 1 et 2), la définition des OAP permet à la collectivité d'engager une réflexion prospective et opérationnelle, en identifiant des secteurs stratégiques de développement et/ou de renouvellement urbain, potentiellement porteurs de projet.

## PARTIE 02 - COMMENT INTERPRÉTER CE DOCUMENT ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par le code de l'urbanisme.

En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques (plan de zonage).

### 02.1. PRINCIPE DE VOIRIE

#### 02.1.1. CARACTÉRISTIQUES

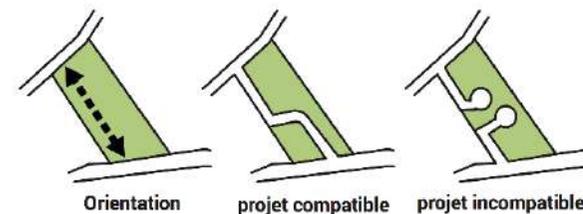
Dans la notice, les principes de voirie sont représentés de la façon suivante :

-  Principe de voirie à créer / à prolonger
-  Principe de voirie mode doux à créer

Les schémas indiquent les tracés souhaitables des principaux axes de voirie à créer, prolonger ou restructurer.

#### 02.1.2. ÉVALUATION DE LA COMPATIBILITÉ

Pour être compatibles, les aménagements doivent respecter les principes d'accroche et de mise en relation des voies et cheminements les uns avec les autres. Cela n'exclut pas la possibilité de créer des axes secondaires/supplémentaires.



## 02.2. PRINCIPES DE RÉPARTITION DES TYPOLOGIES BÂTIES

### 02.2.1. CARACTÉRISTIQUES

La notice définit des principes de répartition par macro-lot des typologies bâties pour les zones urbaines pouvant recevoir de l'habitat et/ou des secteurs d'implantation d'activités économiques.

-  Secteur sous forme d'habitat mixte avec typologie de petit collectif, semi-collectif et maison intermédiaire
-  Secteur dédié aux activités de loisirs et de tourisme
-  Secteur dédié aux activités économiques

Le document indique parfois des principes d'implantation préférentielle des constructions, dans une logique de principes d'alignement des constructions par rapport à des axes ou encore par rapport à d'autres constructions.

### 02.2.2. ÉVALUATION DE LA COMPATIBILITÉ

Les schémas reprennent ou précisent les règles de zonage et du règlement en indiquant les vocations principales des espaces/ilots et les caractéristiques fondamentales de leur organisation spatiale.

Pour être compatibles, les aménagements doivent respecter, en fonction de la division de l'espace en îlots et pour chacune des typologies, les fourchettes indiquées sur les documents graphiques exprimés en unités de logements lorsque cela est précisé.

## 02.3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

La notice définit les principes d'aménagement des espaces extérieurs qui peuvent avoir une fonction d'espaces verts et/ou de bassin de rétention aménagés accessibles traités comme tels, ou encore des noues paysagères.

La notice indique également des principes de boisements, de plantations à maintenir ou à créer.



Rideau végétal à créer



Boisement à conserver



Corridors verts à créer/à consolider

## PARTIE 03 - LOCALISATION DES OAP À SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les principes directeurs pour l'aménagement futur de la commune, choisis par la collectivité, pour la gestion de l'espace sur des quartiers ou secteurs à enjeux spécifiques.

Le Plan Local d'Urbanisme identifie 6 secteurs spécifiques faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (cf. plan suivant) :

- l'OAP n°1 du secteur de La Croix à vocation principale résidentielle ;
- l'OAP n°2 du secteur du Lycée Nord à vocation principale résidentielle ;
- l'OAP n°3 du secteur de la Coquine à vocation principale résidentielle ;
- l'OAP n°4 du secteur de la ZA de la Bégaudière Est à vocation économique,
- l'OAP n°5 du secteur de la ZA de la Bégaudière Sud à vocation économique,
- l'OAP n°6 du secteur de la Coquine à vocation et de tourisme de la Coquine.

En plus de ces OAP de secteurs, le PLU comprend 3 OAP thématiques :

- OAP trame verte et bleue ;
- OAP mobilité douce ;
- OAP nuancier.



**OAP n°1 secteur de la Croix**

**OAP n°4 secteur Bégaudière Est**

**OAP n°2 secteur Lycée Nord**

**OAP n°5 secteur Bégaudière Sud**

**OAP n°6 secteur de la Coquine**

**OAP n°3 secteur de la Coquine**

# **TITRE 01**

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS



## CHAPITRE 01

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA CROIX

**Redéployer le développement urbain en continuité du tissu urbain existant en dehors de toute exposition aux risques naturels littoraux, à proximité des pôles de services et des transports collectifs...en conformité avec les objectifs du SCOT...**

## **PARTIE 01 - LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR**

Le secteur de la Croix est situé au Nord-Est du territoire communal en limite avec la commune du Fenouiller. Il est situé à l'interface de la zone d'activités de la Bégaudière au Sud et la zone commerciale Océanis à l'ouest.

Le secteur de la Croix constitue l'un des secteurs de développement choisis par la ville ces dernières années afin de répondre aux enjeux du SCOT, du PLH et de la ville. À terme, le site de la Croix sera urbanisé dans le cadre d'une opération d'ensemble avec une procédure de ZAC.

Le site demeure stratégique car il est à proximité du centre commercial, en continuité avec des poches d'urbanisation et localisé en dehors de tout risque lié au littoral.

Actuellement, le site est occupé par des terres agricoles et est déjà identifié comme secteur à urbaniser dans le cadre du PLU opposable.

Les objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de la Croix sont les suivants :

- améliorer l'accessibilité et désenclaver le secteur pour les déplacements motorisés de même que pour les déplacements doux ;
- optimiser l'utilisation du foncier ;
- densifier par des programmes de logements afin de favoriser l'animation urbaine et commerciale ;
- rechercher des formes bâties s'intégrant au paysage ;
- connecter les grands ensembles naturels par un aménagement de la trame verte.

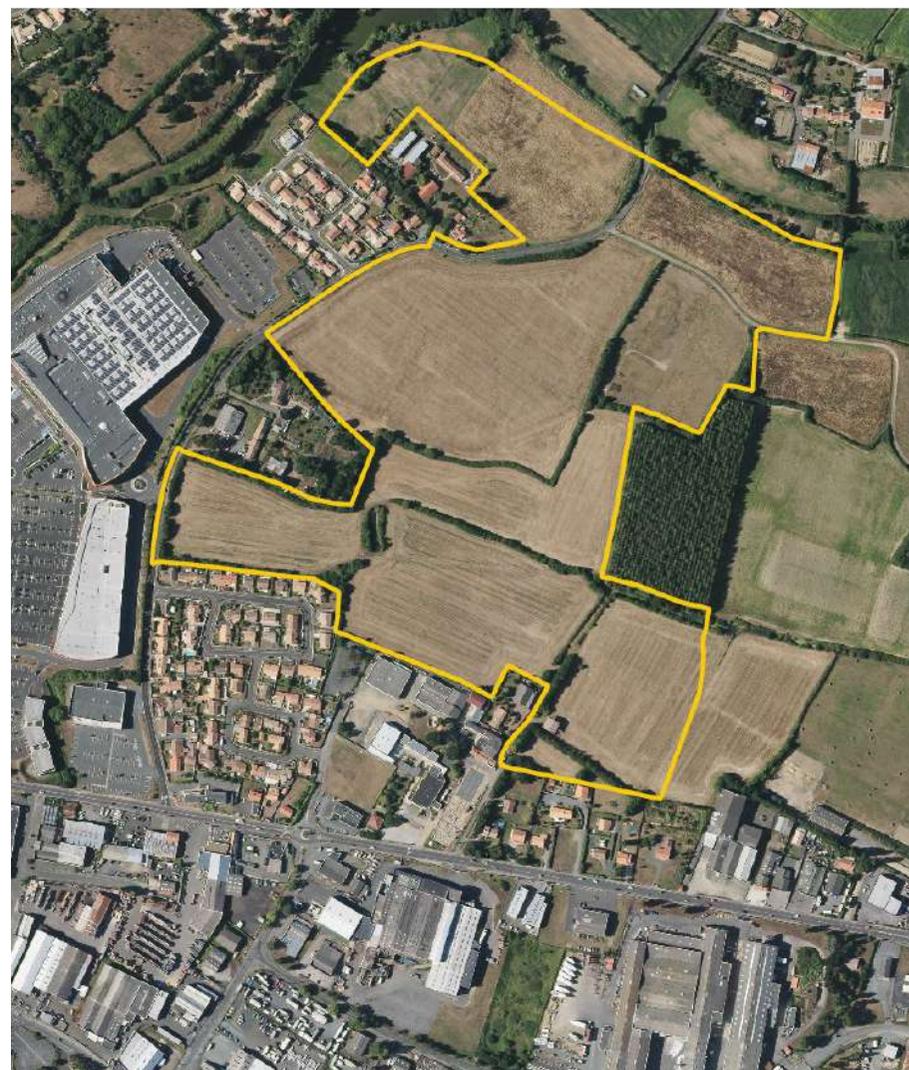


Fig. 1 . Photographie aérienne du secteur de La Croix

Source : SIG A4PLUSA

## PARTIE 02 - LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### 02.1. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager de façon cohérente et harmonieuse le territoire, mais aussi de répondre aux enjeux de développement du territoire sur des sites à proximité des équipements et services publics.

En définitif, ce secteur constitue une réponse concrète à la recherche d'une densité urbaine favorisant les objectifs du SCOT et du PLH en termes de création de logements.

Le secteur fera l'objet d'un projet dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté, opérant ainsi un projet d'ensemble réfléchi et cohérent.

#### 02.1.1. DONNÉES QUANTITATIVES

Le projet fait l'objet d'un objectif quantitatif en terme de production de logements ou de densité. En effet, il s'agit de réaliser un projet décliné en deux temps :

- Phase 1 : 600 logements ,
- Phase 2 : 200 logements (au-delà échéance du PLU).

Nota : la phase 2 ne pourra être entamée qu'une fois la phase 1 réalisée.

#### 02.1.2. DONNÉES QUALITATIVES

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement, le paysage et le tissu urbain préexistants. Il s'agit d'adapter le projet aux nouveaux enjeux urbains. Il devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- la cohérence urbaine : trames paysagère, trame parcellaire, voiries et cheminements ;
- la cohérence architecturale à l'échelle du site pour créer un quartier qui réponde aux enjeux en termes d'innovation, de performance énergétique, ....

La structure générale du projet devra prendre en compte la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles.

En termes de topographie, le projet devra impérativement se faire en cohérence avec le niveau du terrain naturel.

Enfin, la commune met en avant plusieurs ambitions concernant les principes d'aménagement, parmi lesquelles nous pouvons citer :

- créer de nouvelles voiries et cheminements doux pour favoriser le désenclavement des secteurs et renforcer la pratique et les connexions avec l'existant ;
- être novateur en termes de morphologies urbaines adaptées à l'environnement ;
- favoriser la densification du secteur ;
- dicter une répartition optimale entre la densité bâtie et les espaces libres et végétalisés ;
- optimiser les performances énergétiques des constructions pour s'inscrire dans une orientation d'exemplarité portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement et Loi de Transition Énergétique ;
- arborer et végétaliser l'espace public pour favoriser la biodiversité et la perméabilité des sols mais aussi pour renvoyer l'image d'une commune verte ;
- limiter l'emprise de la voirie pour donner la priorité aux cheminements piétons et aux cycles ;
- préférer la perméabilité des matériaux de surface et imposer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Elles pourront par ailleurs s'engager plus avant dans le domaine de l'efficacité énergétique des constructions passives voire positives et, ainsi, s'inscrire dans une orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement et Loi de transition énergétique notamment.

### 02.2. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

#### 02.2.1. VOIRIES

Le projet devra créer de nouveaux axes de transit et de desserte au sein du secteur dans le but de le désenclaver (l'un des axes majeurs sera le chemin de la Croix). Ainsi, plusieurs principes de connexion sont retenus :

- la voirie devra se connecter sur le chemin de La Croix en un seul point : dans l'axe de la rue du Fief aux Merles au Nord ;
- quatre barreaux de desserte interne (deux Nord/Sud en se calant sur la rue de la Bouchère et l'allée de la Bouchère, et deux d'orientation Ouest-Est dans le prolongement des axes cités au premier alinéa) et ce afin de faire du site un quartier désenclavé (en veillant à se raccorder à la voie bordant le MFR de Saint-Gilles-Croix-de-Vie).

Ces futures voiries de desserte devront nécessairement et obligatoirement être adaptées à la taille et à la nature des projets. Elles seront de nature à accueillir une circulation routière induite par l'aménagement de la zone, mais aussi des engins liés à la sécurité publique et de collecte des déchets. À ce titre, le carrefour RD6 et chemin de la Croix devra nécessairement être réaménagé afin de mieux assimiler les flux automobiles induits par l'urbanisation de la zone.

Le maillage de voirie secondaire, essentiellement dédié à la desserte des lots et donc non porté graphiquement dans l'OAP, devra veiller à prévoir des voiries suffisamment larges pour permettre la circulation sans gêne des engins de collecte des déchets et des engins liés à la sécurité publique. À défaut, ces voiries devront impérativement prévoir des aires de retournement aux normes.

De façon générale, les voies créées devront être accompagnées d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine de la zone d'aménagement. La plantation d'arbres à intervalle régulier est imposée le long de la voirie primaire. Les trottoirs devront, dans la mesure du possible, être longés d'une zone perméable afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- de renforcer la qualité paysagère de la zone ;
- de limiter le stationnement sur la voie publique en dehors des sites prévus à cet effet.

Des aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Par ailleurs, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.

#### 02.2.2. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sauf incapacité liée au programme (celle-ci devant être dûment justifiée), les nouvelles constructions autorisées s'implanteront de façon à favoriser les façades et les espaces extérieurs (jardins ou balcons) avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire tout en recherchant la constitution de fronts urbains bâti le long des voies de circulation.

Cet optimum solaire recherché sera également accompagné par des dispositifs pour éviter « la surchauffe estivale » en prenant soin d'ombler les façades exposées par des masques végétaux. La plantation d'arbres à feuilles caduques de grand développement peut ainsi participer à la gestion thermique des bâtiments.

#### 02.2.3. RÉPARTITIONS DES TYPOLOGIES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leur parcours résidentiel au sein du territoire.

Afin d'arriver à cet objectif, il conviendra de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties allant de l'habitat individuel à collectif.

Type	Habitat individuel isolé	Habitat individuel groupé	Habitat individuel en bande	Habitat collectif peu dense	Ensemble d'habitat collectif	Ensemble d'habitat collectif dense
Schéma						
Logts/ha	Moins de 5	Environ 10	De 15 à 60	De 40 à 80	De 50 à 150	Plus de 150
Consommation foncière/ha	3 300 m <sup>2</sup>	1 250 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	166 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
Hab./ha	Moins de 7	Moins de 20	De 30 à 140	De 90 à 180	De 115 à 345	Plus de 345

Les différentes typologies de bâti (pour information)

Enfin, les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement aux parcours résidentiels des habitants et à la recherche de mixité sociale. Le ou les opérateurs devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces. Les logements devront s'orienter vers des tailles petites (T1 et T2) et intermédiaires (T3 et T4), la commune concentrant déjà une forte proportion de logements supérieurs au T4.

#### 02.2.4. STATIONNEMENT

Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations. Toutes les dispositions devront être prises pour limiter les effets négatifs du stationnement irrégulier sur la voirie publique. Un stationnement en sous-sol, et principalement pour les secteurs d'habitat collectif, pourra être envisagé après études de sol.

Ces aménagements devront laisser une part significative d'aménagements paysagés. La philosophie du projet consiste à masquer le plus possible le stationnement automobile afin de conforter le cadre de vie. Enfin, les projets devront intégrer des stationnements pour les cycles conformément à la législation en vigueur.

#### 02.2.5. LIAISONS DOUCES

L'aménagement de la zone doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulation douce. Ainsi, il est demandé aux opérateurs d'inscrire plusieurs nouveaux itinéraires de circulations douces :

- un itinéraire à l'est traversant le site du Nord au Sud permettant, à terme, d'engager un cheminement jusqu'au futur lycée ;

- un itinéraire au Nord de l'opération afin de mettre en œuvre un cheminement invitant à découvrir le paysage de premier ordre à cet endroit ;
- un itinéraire est/ouest central longeant la zone humide préservée et se raccordant à la zone commerciale ;
- mise en place de cheminements le long des corridors écologiques créés/restitués.

L'objectif est de favoriser l'accès des piétons et des cycles vers le maillage de mobilités douces existant. Ainsi, les voiries aménagées devront également comprendre des pistes cyclables.

Ces liaisons devront avoir un traitement paysager soigné. Elles pourront être accompagnées de mobiliers urbains ou d'équipements légers.

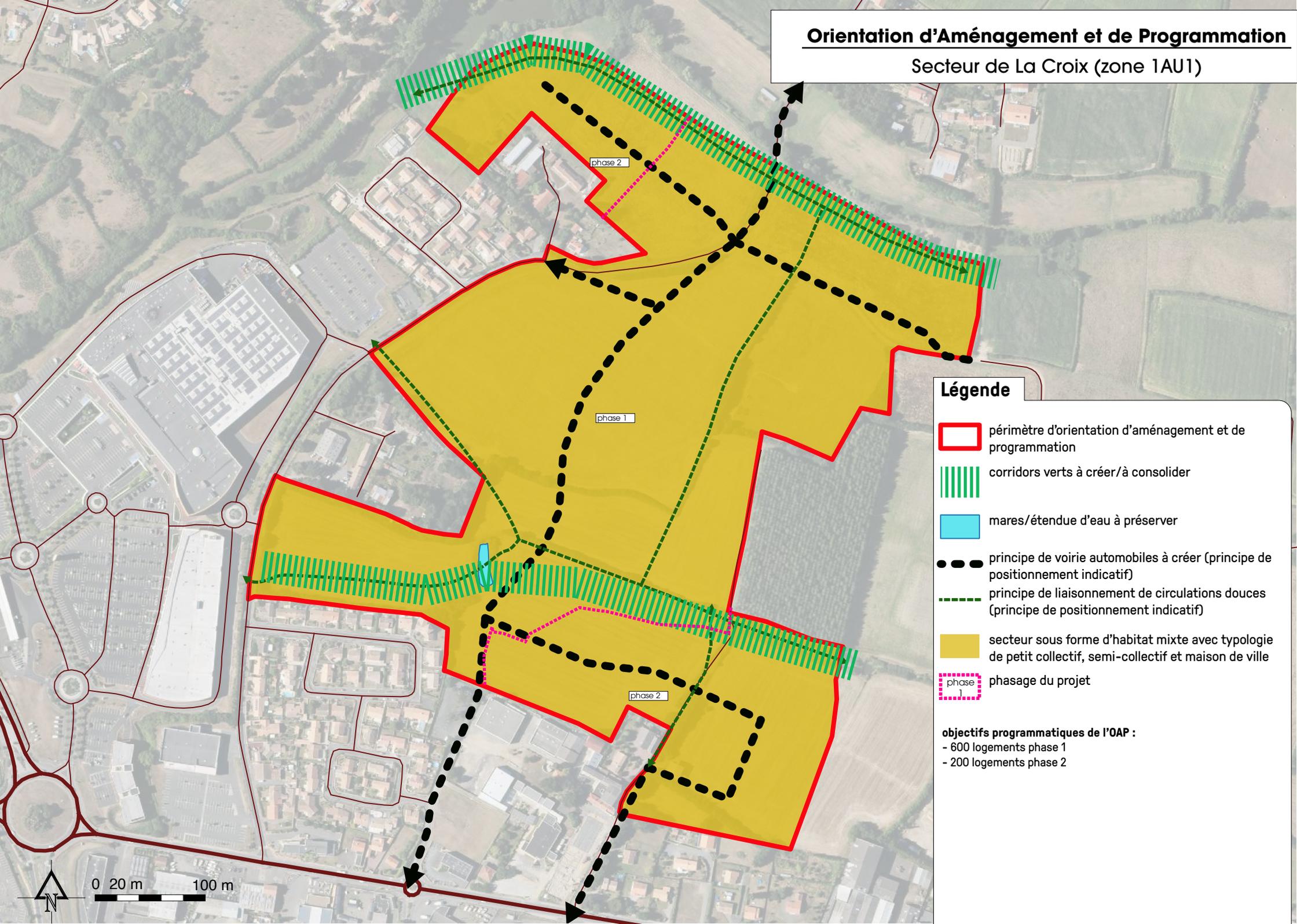
#### 02.2.6. MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU SITE, INSERTION ET TRAITEMENT PAYSAGER COMPLÉMENTAIRE

L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame verte encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement. Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysagé de la zone. Ainsi, le site devra créer/restituer deux corridors écologiques au Nord et au centre de l'opération.

Enfin, l'aménagement du site devra obligatoirement composer avec la mare au Sud de l'opération. L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'il est exigé un travail de continuité végétale dans l'espace public. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs de haies épaisses naturelles «semi-sauvages» (sans clôture, d'essences locales mélangées, ...) et de consolider l'intégration des constructions dans le site. Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des arbustes plantés en bosquets. Ces zones tampons peuvent également permettre l'insertion de cheminement doux pédestres et/ou cyclables.

# Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur de La Croix (zone 1AU1)



## Légende

-  périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation
-  corridors verts à créer/à consolider
-  mares/étendue d'eau à préserver
-  principe de voirie automobiles à créer (principe de positionnement indicatif)
-  principe de liaisonnement de circulations douces (principe de positionnement indicatif)
-  secteur sous forme d'habitat mixte avec typologie de petit collectif, semi-collectif et maison de ville
-  phase 1
-  phase 2

### objectifs programmatiques de l'OAP :

- 600 logements phase 1
- 200 logements phase 2

## CHAPITRE 02

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU LYCÉE NORD

Redéployer le développement urbain en continuité du tissu urbain existant en dehors de toute exposition aux risques naturels littoraux, à proximité des pôles de services et des transports collectifs ...en conformité avec les objectifs du SCOT...

## PARTIE 01 - LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR

L'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager de façon cohérente et harmonieuse le territoire, mais aussi de répondre aux enjeux de développement du territoire sur des sites, à terme, desservis par les transports collectifs et à proximité des équipements et services publics. En définitif, ce secteur constitue une réponse concrète à la recherche d'une densité urbaine favorisant les objectifs du SCOT et du PLH en termes de création de logements.

Le secteur du Lycée constitue un site ayant déjà fait l'objet d'une mutation ces dernières années avec le programme Les Vergers d'Éole. Par ailleurs, au Sud-Ouest du site un équipement public structurant a été livré en septembre 2021 : le lycée comportant un complexe sportif et leur plateforme de transport. Actuellement, le site est occupé par des terres agricoles et des friches naturelles et est déjà identifié comme secteur à urbaniser dans le cadre du PLU opposable.

Les objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur du Lycée Nord sont les suivants :

- améliorer l'accessibilité et désenclaver le secteur pour les déplacements motorisés de même que pour les déplacements doux ;
- optimiser l'utilisation du foncier ;
- densifier par des programmes de logements afin de favoriser l'animation urbaine ;
- rechercher des formes bâties s'intégrant au paysage ;
- connecter les grands ensembles naturels par un aménagement de la trame verte.

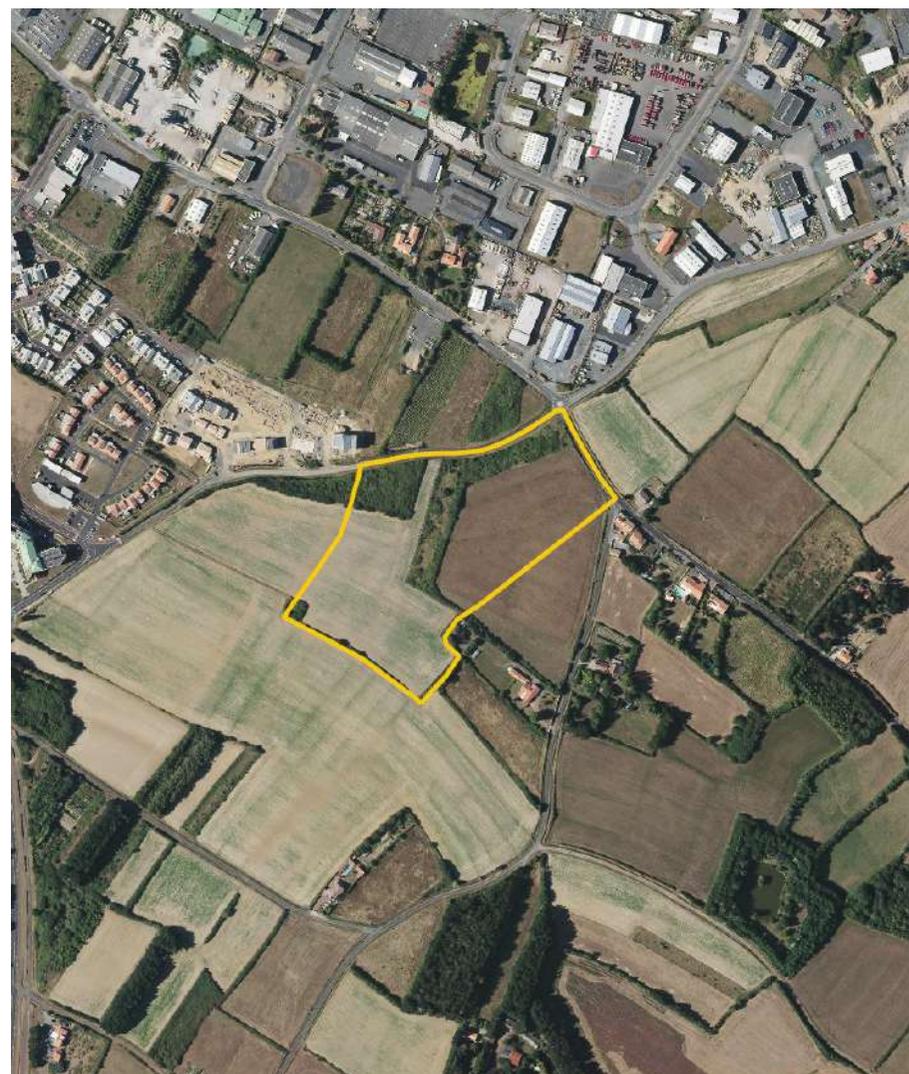


Fig. 2. Photographie aérienne du secteur du Lycée Nord

Source : SIG A4PLUSA

## PARTIE 02 - LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### 02.1. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### 02.1.1. DONNÉES QUANTITATIVES

Le parti d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme mixte avec l'objectif de tendre vers 40 logements par hectare minimum. Cette densité entre en compatibilité avec les objectifs du SCOT.

A terme, la densité de 40 logements par hectare minimum doit permettre la réalisation d'une centaine de logements minimum.

Afin de répondre à ces objectifs de densité, il conviendra de privilégier des programmes d'habitat spécifiques, reposant à la fois sur une typologie d'habitat de type maisons individuelles, maisons de ville ou maisons accolées, mais aussi une partie d'habitat avec du collectif et/ou du semi-collectif.

Les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement au parcours résidentiel et à la mixité sociale. Le ou les opérateurs devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces, dans l'objectif de la densité exigée.

#### 02.1.2. DONNÉES QUALITATIVES

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants. Il s'agit de s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant tout en veillant à adapter le projet aux nouveaux enjeux urbains. Il devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- la cohérence urbaine : trames paysagère, trame parcellaire, voiries et cheminements ;
- la cohérence architecturale : continuité avec le bâti existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale) et qualité architecturale.

La structure générale du projet devra prendre en compte la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles.

En termes de topographie, le projet devra impérativement se faire en cohérence avec le niveau du terrain naturel.

Enfin, la commune met en avant plusieurs ambitions concernant les principes d'aménagement, parmi lesquelles nous pouvons citer :

- créer de nouvelles voiries et cheminements doux pour favoriser le désenclavement de certains secteurs et renforcer la pratique ;
- reprendre des morphologies urbaines adaptées à l'environnement immédiat du secteur ;
- favoriser la densification du secteur ;

- dicter une répartition optimale entre la densité bâtie et les espaces libres et végétalisés ;
- optimiser les performances énergétiques des constructions pour s'inscrire dans une orientation d'exemplarité portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement et Loi de Transition Énergétique ;
- arborer et végétaliser l'espace public pour favoriser la biodiversité et la perméabilité des sols mais aussi pour renvoyer l'image d'une commune verte ;
- limiter l'emprise de la voirie pour donner la priorité aux cheminements piétons et aux cycles, notamment sur les carrefours ;
- préférer la perméabilité des matériaux de surface et imposer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Elles pourront par ailleurs s'engager plus avant dans le domaine de l'efficacité énergétique des constructions passives voire positives et, ainsi, s'inscrire dans une orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement et Loi de transition énergétique notamment.

### 02.2. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

#### 02.2.1. VOIRIES

Le projet devra créer de nouveaux axes de desserte au sein du secteur dans le but de le désenclaver. Ainsi, plusieurs principes de connexion sont retenus :

- l'accès principal de la zone sera positionné sur la rue de la Bégaudière en prenant le soin d'aménagement le carrefour d'accès à la zone ;
- un second accès (entrée/sortie ou sortie de zone) sera positionné rue route de l'Aiguillon à l'Est afin de décharger du trafic la rue de la Bégaudière.

Ces futures voiries de desserte devront nécessairement et obligatoirement être adaptées à la taille et à la nature des projets. Elles seront de nature à accueillir une circulation routière induite par l'aménagement de la zone, mais aussi des engins liés à la sécurité publique et de collecte des déchets.

Le maillage de voirie secondaire, essentiellement dédié à la desserte des lots et donc non portés graphiquement dans l'OAP, devra veiller à prévoir des voiries suffisamment larges pour permettre la circulation sans gêne des engins de collecte des déchets et des engins liés à la sécurité publique. À défaut, ces voiries devront impérativement prévoir des aires de retournement aux normes.

De façon générale, les voies créées devront être accompagnées d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine de la zone d'aménagement. La plantation d'arbres à intervalle régulier est imposée le long de la voirie primaire. Les trottoirs devront, dans la mesure du possible, être longés d'une bande perméable afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux pluviales;
- de renforcer la qualité paysagère de la zone;
- de limiter le stationnement sur la voie publique en dehors des sites prévus à cet effet.

Des aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Par ailleurs, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.

Enfin, le projet devra intégrer la gestion du « carrefour » d'entrée de zone relatif à l'accès au site sur la rue de la Bégaudière afin d'assurer une circulation sûre et une utilisation pacifiée de l'espace entre les différents modes.

#### 02.2.2. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

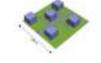
Sauf incapacité liée au programme (celle-ci devant être dûment justifiée), les nouvelles constructions autorisées s'implanteront de façon à favoriser les façades et les espaces extérieurs (jardins ou balcons) avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire tout en recherchant la constitution de fronts urbains bâti le long des voies de circulation.

Cet optimum solaire recherché sera également accompagné par des dispositifs pour éviter « la surchauffe estivale » en prenant soin d'ombrer les façades exposées par des masques végétaux. La plantation d'arbres à feuilles caduques de grand développement peut ainsi participer à la gestion thermique des bâtiments.

#### 02.2.3. RÉPARTITIONS DES TYPOLOGIES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leur parcours résidentiel au sein du territoire.

Afin d'arriver à cet objectif, il conviendra de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties allant de l'habitat individuel à collectif.

Type	Habitat individuel isolé	Habitat individuel groupé	Habitat individuel en bande	Habitat collectif peu dense	Ensemble d'habitat collectif	Ensemble d'habitat collectif dense
Schéma						
Logts/ha	Moins de 5	Environ 10	De 15 à 60	De 40 à 80	De 50 à 150	Plus de 150
Consommation foncière/ha	3 300 m <sup>2</sup>	1 250 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	166 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
Hab./ha	Moins de 7	Moins de 20	De 30 à 140	De 90 à 180	De 115 à 345	Plus de 345

Les différentes typologies de bâti (pour information)

Enfin, les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement aux parcours résidentiels des habitants et à la recherche de mixité sociale. Le ou les opérateurs devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces. Les logements devront s'orienter vers des tailles petites (T1 et T2) et intermédiaires (T3 et T4), la commune concentrant déjà une forte proportion de logements supérieurs au T4.

#### 02.2.4. STATIONNEMENT

Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations. Toutes les dispositions devront être prises pour limiter les effets négatifs du stationnement irrégulier sur la voirie publique. Un stationnement en sous-sol, et principalement pour les secteurs d'habitat collectif, pourra être envisagé après études de sol.

Les aménagements devront laisser une part significative d'aménagements paysagés. La philosophie du projet consiste à masquer le plus possible le stationnement automobile afin de conforter le cadre de vie. Enfin, les projets devront intégrer des stationnements pour les cycles conformément à la législation en vigueur.

#### 02.2.5. LIAISONS DOUCES

L'aménagement de la zone doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulation douce. Ainsi, il est demandé aux opérateurs d'inscrire plusieurs nouveaux itinéraires de circulations douces :

- un itinéraire traversant le futur parc public aménagé et reliant la coulée verte du programme du Verger d'Éole au lycée;
- un itinéraire traversant le site vers le grand paysage.

L'objectif est de favoriser l'accès des piétons et des cycles vers le Centre-Ville et ses commerces. Ainsi, les voiries aménagées devront également comprendre des pistes cyclables.

Ces liaisons devront avoir un traitement paysager soigné. Elles pourront être accompagnées de mobiliers urbains ou d'équipements légers.

#### 02.2.6. MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU SITE, INSERTION ET TRAITEMENT PAYSAGER COMPLÉMENTAIRE

L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame verte encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement. Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysagé de la zone.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'il est exigé un travail de continuité végétale dans l'espace public. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs de haies épaisses naturelles «semi-sauvages» (sans clôture, d'essences locales mélangées, ...) et de consolider l'intégration des constructions dans le site. Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des arbustes plantés en bosquets. Ces zones tampons peuvent également permettre l'insertion de cheminement doux pédestres et/ou cyclables.

La commune souhaite également aménager une continuité de la coulée verte en s'appuyant sur les entités végétales existantes au Nord de l'opération, mais aussi aux limites Sud-Ouest. Cet espace vert, qui à terme se déploiera au Sud du site, constituera un élément fort de la trame verte à l'échelle du futur quartier instituant un cadre paysager de premier ordre qualifiant le quartier. Les alignements d'arbres, les bosquets et les haies devront reconstituer cette continuité écologique afin de créer un réservoir de biodiversité.

En dernier lieu, il sera imposé aux pétitionnaires de prévoir un rideau végétal afin de traiter qualitativement la lisière urbaine avec le grand paysage.

Enfin, une zone d'écopaturage sur la pointe Est de l'opération doit être prévue afin de garantir une zone tampon paysagère d'une part, et de préserver des milieux humides, d'autre part.

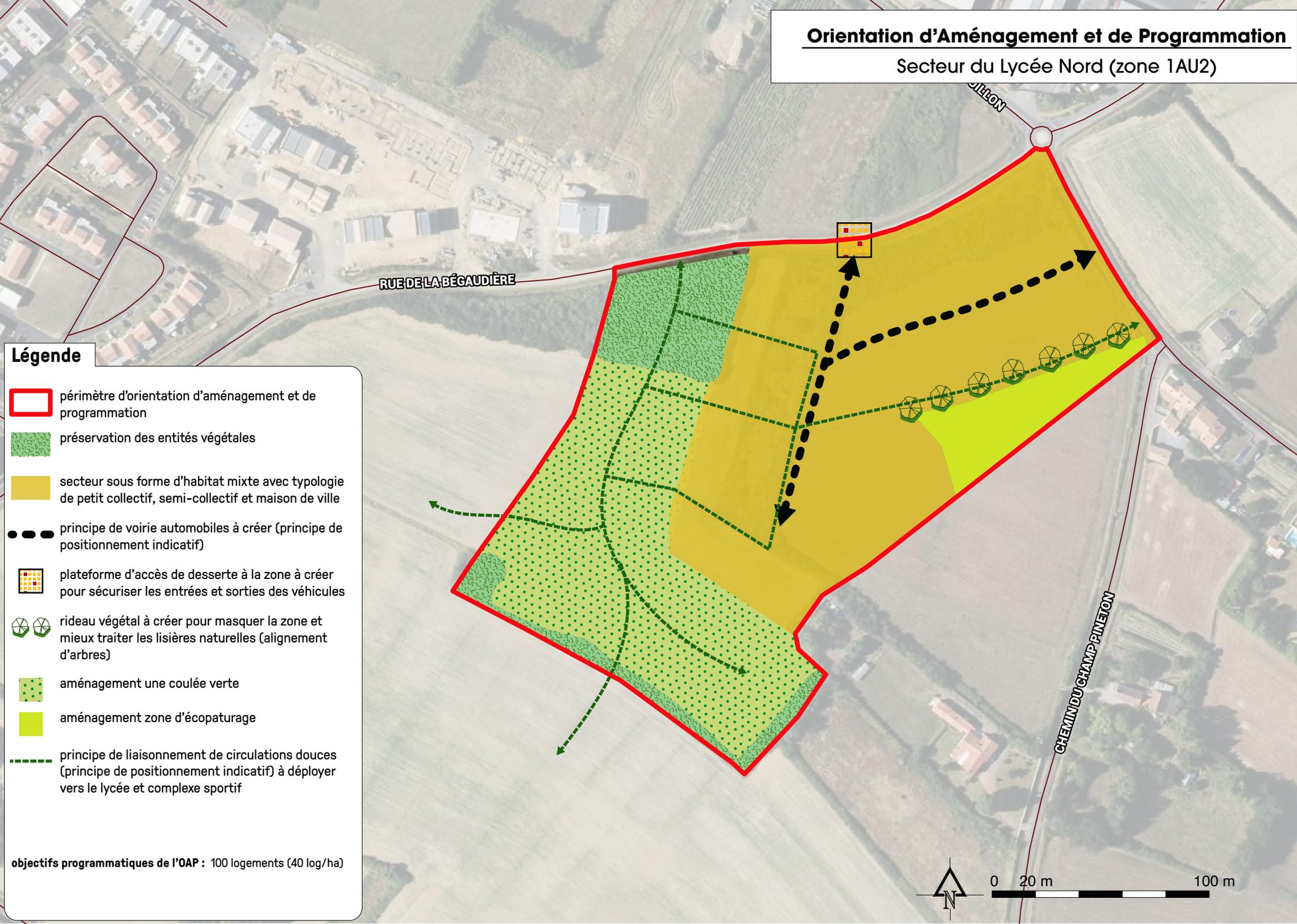
# Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur du Lycée Nord (zone 1AU2)

## Légende

-  périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation
-  préservation des entités végétales
-  secteur sous forme d'habitat mixte avec typologie de petit collectif, semi-collectif et maison de ville
-  principe de voirie automobiles à créer (principe de positionnement indicatif)
-  plateforme d'accès de desserte à la zone à créer pour sécuriser les entrées et sorties des véhicules
-  rideau végétal à créer pour masquer la zone et mieux traiter les lisières naturelles (alignement d'arbres)
-  aménagement une coulée verte
-  aménagement zone d'écopaturage
-  principe de liaisonnement de circulations douces (principe de positionnement indicatif) à déployer vers le lycée et complexe sportif

objectifs programmatiques de l'OAP : 100 logements (40 log/ha)



## CHAPITRE 03

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA COQUINE

Redéployer le développement urbain en continuité du tissu urbain existant en dehors de toute exposition aux risques naturels littoraux, à proximité des pôles de services ...en conformité avec les objectifs du SCOT...

## **PARTIE 01 - LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR**

L'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager de façon cohérente et harmonieuse le territoire, mais aussi de répondre aux enjeux de développement du territoire sur des sites à proximité des équipements et services publics.

En définitif, ce secteur constitue une réponse concrète à la recherche d'une densité urbaine favorisant les objectifs du SCOT et du PLH en termes de création de logements.

Actuellement, le site est occupé par des terres agricoles et des friches naturelles et est déjà identifié comme secteur à urbaniser dans le cadre du PLU opposable.

Les objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de la Coquine sont les suivants :

- améliorer l'accessibilité et désenclaver le secteur pour les déplacements motorisés de même que pour les déplacements doux ;
- optimiser l'utilisation du foncier ;
- densifier par des programmes de logements afin de favoriser l'animation urbaine ;
- rechercher des formes bâties s'intégrant au paysage ;
- connecter les grands ensembles naturels par un aménagement de la trame verte.



Fig. 3. Photographie aérienne du secteur de la Coquine

Source : SIG A4PLUSA

## PARTIE 02 - LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### 02.1. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### 02.1.1. DONNÉES QUANTITATIVES

Le parti d'aménagement de la zone propose la réalisation d'un programme mixte avec l'objectif de tendre vers 40 logements par hectare minimum. Cette densité entre en compatibilité avec les objectifs du SCOT.

A terme, la densité de 40 logements par hectare minimum doit permettre la réalisation d'une centaine de logements minimum.

Afin de répondre à ces objectifs de densité, il conviendra de privilégier des programmes d'habitat spécifiques, reposant à la fois sur une typologie d'habitat de type maisons individuelles, maisons de ville ou maisons accolées, mais aussi une partie d'habitat avec du collectif et/ou du semi-collectif.

Les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement au parcours résidentiel et à la mixité sociale. Le ou les opérateurs devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces, dans l'objectif de la densité exigée.

#### 02.1.2. DONNÉES QUALITATIVES

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants. Il s'agit de s'inscrire dans la continuité du tissu urbain existant tout en veillant à adapter le projet aux nouveaux enjeux urbains. Il devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- la cohérence urbaine : trames paysagère, trame parcellaire, voiries et cheminements ;
- la cohérence architecturale : continuité avec le bâti existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale) et qualité architecturale.

La structure générale du projet devra prendre en compte la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles.

En termes de topographie, le projet devra impérativement se faire en cohérence avec le niveau du terrain naturel.

Enfin, la commune met en avant plusieurs ambitions concernant les principes d'aménagement, parmi lesquelles nous pouvons citer :

- créer de nouvelles voiries et cheminements doux pour favoriser le désenclavement de certains secteurs et renforcer la pratique ;
- reprendre des morphologies urbaines adaptées à l'environnement immédiat du secteur ;
- favoriser la densification du secteur ;

- dicter une répartition optimale entre la densité bâtie et les espaces libres et végétalisés ;
- optimiser les performances énergétiques des constructions pour s'inscrire dans une orientation d'exemplarité portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement et Loi de Transition Énergétique ;
- arborer et végétaliser l'espace public pour favoriser la biodiversité et la perméabilité des sols mais aussi pour renvoyer l'image d'une commune verte ;
- limiter l'emprise de la voirie pour donner la priorité aux cheminements piétons et aux cycles, notamment sur les carrefours ;
- préférer la perméabilité des matériaux de surface et imposer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Elles pourront par ailleurs s'engager plus avant dans le domaine de l'efficacité énergétique des constructions passives voire positives et, ainsi, s'inscrire dans une orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement et Loi de transition énergétique notamment.

### 02.2. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

#### 02.2.1. VOIRIES

Le projet devra créer de nouveaux axes de desserte au sein du secteur dans le but de le désenclaver. Ainsi, plusieurs principes de connexion sont retenus :

- l'accès principal de la zone sera positionné sur le chemin de la Grange en prenant le soin d'aménagement le carrefour d'accès (le PLU prévoit par ailleurs un élargissement de cet axe) ;
- un second accès (entrée/sortie ou sortie de zone) sera positionné rue de Bellevue au Sud afin de décharger du trafic le chemin de la Grange.

Ces futures voiries de desserte devront nécessairement et obligatoirement être adaptées à la taille et à la nature des projets. Elles seront de nature à accueillir une circulation routière induite par l'aménagement de la zone, mais aussi des engins liés à la sécurité publique et de collecte des déchets.

Le maillage de voirie secondaire, essentiellement dédié à la desserte des lots et donc non porté graphiquement dans l'OAP, devra veiller à prévoir des voiries suffisamment larges pour permettre la circulation sans gêne des engins de collecte des déchets et des engins liés à la sécurité publique. À défaut, ces voiries devront impérativement prévoir des aires de retournement aux normes.

De façon générale, les voies créées devront être accompagnées d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine de la zone d'aménagement. La plantation d'arbres à intervalle régulier est imposée le long de la voirie primaire. Les trottoirs devront, dans la mesure du possible, être longés d'une bande perméable afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux pluviales;
- de renforcer la qualité paysagère de la zone;
- de limiter le stationnement sur la voie publique en dehors des sites prévus à cet effet.

Des aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Par ailleurs, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.

Enfin, le projet devra intégrer la gestion du « carrefour » d'entrée de zone relatif à l'accès au site sur le chemin de la Grange afin d'assurer une circulation sûre et une utilisation pacifiée de l'espace entre les différents modes.

#### 02.2.2. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

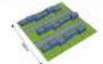
Sauf incapacité liée au programme (celle-ci devant être dûment justifiée), les nouvelles constructions autorisées s'implanteront de façon à favoriser les façades et les espaces extérieurs (jardins ou balcons) avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire tout en recherchant la constitution de fronts urbains bâti le long des voies de circulation.

Cet optimum solaire recherché sera également accompagné par des dispositifs pour éviter « la surchauffe estivale » en prenant soin d'ombrer les façades exposées par des masques végétaux. La plantation d'arbres à feuilles caduques de grand développement peut ainsi participer à la gestion thermique des bâtiments.

#### 02.2.3. RÉPARTITIONS DES TYPOLOGIES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leur parcours résidentiel au sein du territoire.

Afin d'arriver à cet objectif, il conviendra de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties qui comprendront principalement de l'habitat collectif.

Type	Habitat individuel isolé	Habitat individuel groupé	Habitat individuel en bande	Habitat collectif peu dense	Ensemble d'habitat collectif	Ensemble d'habitat collectif dense
Schéma						
Logts/ha	Moins de 5	Environ 10	De 15 à 60	De 40 à 80	De 50 à 150	Plus de 150
Consommation foncière/ha	3 300 m <sup>2</sup>	1 250 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	166 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
Hab./ha	Moins de 7	Moins de 20	De 30 à 140	De 90 à 180	De 115 à 345	Plus de 345

Les différentes typologies de bâti (pour information)

Enfin, les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement aux parcours résidentiels des habitants et à la recherche de mixité sociale. Le ou les opérateurs devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces. Les logements devront s'orienter vers des tailles petites (T1 et T2) et intermédiaires (T3 et T4), la commune concentrant déjà une forte proportion de logements supérieurs au T4.

#### 02.2.4. STATIONNEMENT

Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations. Toutes les dispositions devront être prises pour limiter les effets négatifs du stationnement irrégulier sur la voirie publique. Un stationnement en sous-sol, et principalement pour les secteurs d'habitat collectif, pourra être envisagé après études de sol.

Les aménagements devront laisser une part significative d'aménagements paysagés. La philosophie du projet consiste à masquer le plus possible le stationnement automobile afin de conforter le cadre de vie. Enfin, les projets devront intégrer des stationnements pour les cycles conformément à la législation en vigueur.

## 02.2.5. LIAISONS DOUCES

L'aménagement de la zone doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulation douce. Ainsi, il est demandé aux opérateurs d'inscrire plusieurs nouveaux itinéraires de circulations douces.

L'objectif est de favoriser l'accès des piétons et des cycles vers le Centre-Ville et ses commerces, mais aussi vers le futur lycée tout proche. Ainsi, les voiries aménagées devront également comprendre des pistes cyclables.

Ces liaisons devront avoir un traitement paysager soigné. Elles pourront être accompagnées de mobiliers urbains ou d'équipements légers.

## 02.2.6. MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU SITE, INSERTION ET TRAITEMENT PAYSAGER COMPLÉMENTAIRE

L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame verte encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement. Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysagé de la zone.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'il est exigé un travail de continuité végétale dans l'espace public. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs de haies épaisses naturelles «semi-sauvages» (sans clôture, d'essences locales mélangées, ...) et de consolider l'intégration des constructions dans le site. Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des arbustes plantés en bosquets. Ces zones tampons peuvent également permettre l'insertion de cheminement doux pédestres et/ou cyclables.

Les entités végétalisées majeures devront être conservées côté RD38bis. Enfin, sur le pourtour du site, il sera demandé la mise en place d'un rideau de végétation pour masquer la future zone depuis les zones résidentielles existantes et traiter la lisère urbaine avec le paysage côté Sud.

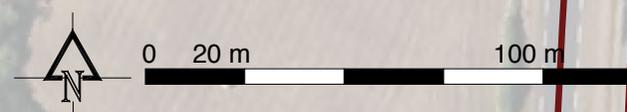
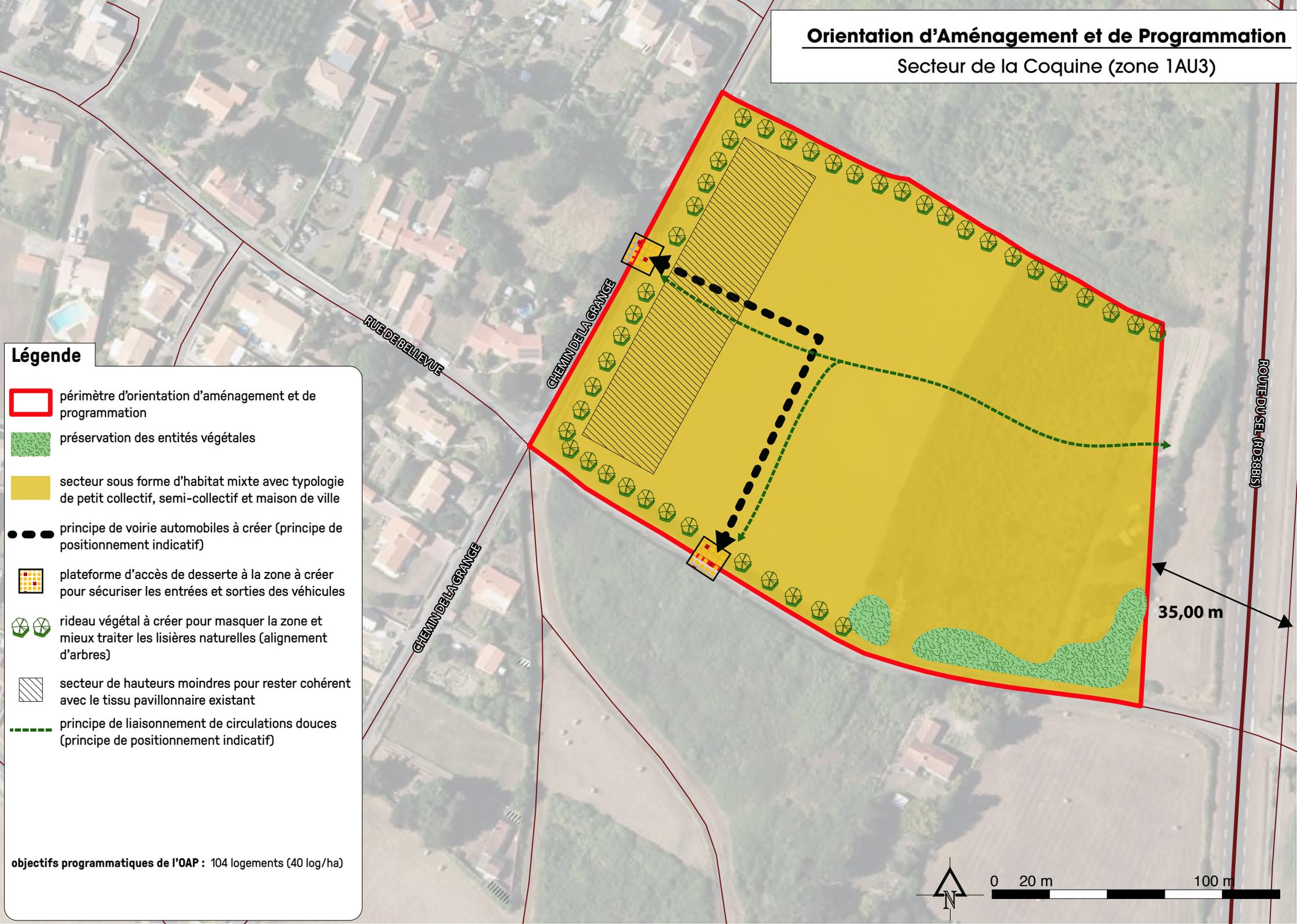
# Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur de la Coquine (zone 1AU3)

## Légende

-  périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation
-  préservation des entités végétales
-  secteur sous forme d'habitat mixte avec typologie de petit collectif, semi-collectif et maison de ville
-  principe de voirie automobiles à créer (principe de positionnement indicatif)
-  plateforme d'accès de desserte à la zone à créer pour sécuriser les entrées et sorties des véhicules
-  rideau végétal à créer pour masquer la zone et mieux traiter les lisières naturelles (alignement d'arbres)
-  secteur de hauteurs moindres pour rester cohérent avec le tissu pavillonnaire existant
-  principe de liaisonnement de circulations douces (principe de positionnement indicatif)

objectifs programmatiques de l'OAP : 104 logements (40 log/ha)



## CHAPITRE 04

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZA DE LA BÉGAUDIÈRE EST

Accentuer le développement des activités économiques en continuité de la zone d'activités existantes et dans le respect du grand paysage ...

## PARTIE 01 - LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR

Le secteur Est de la Bégaudière, situé à l'Est de la commune, correspond à un site dédié au développement économique tel qu'il est identifié par le SCOT, notamment. Cette zone s'inscrit en continuité avec la Zone d'Activités de la Bégaudière gérée par la Communauté de Communes.

Le site est desservi au nord par la RD6 et à l'Ouest par la rue de la Bégaudière dont des travaux d'aménagement sont prévus à court terme.

Actuellement, le site est occupé par des terres agricoles et est déjà identifié comme secteur à urbaniser dans le cadre du PLU opposable.

Les objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de la Bégaudière Est sont les suivants :

- optimiser l'utilisation du foncier ;
- densifier le tissu économique afin de favoriser l'animation économique du territoire ;
- rechercher des formes bâties s'intégrant au paysage.



Fig. 4. Photographie aérienne du secteur de la Bégaudière Est

Source : SIG A4PLUSA

## PARTIE 02 - LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager de façon cohérente et harmonieuse le territoire, mais aussi de répondre aux enjeux de développement économique du territoire dans le droit fil des objectifs alloués par le SCoT de la Communauté de Communes.

La zone 1AUe de la Bégaudière Est s'entend ainsi comme une extension mesurée et en continuité de la zone d'activités de la Bégaudière.

### 02.1. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### 02.1.1. VOIRIES

La localisation précise du tracé de maillage viaire principal n'est pas imposée. Néanmoins, dans un souci de continuité avec la zone d'activités de la Bégaudière existante sur, le ou les opérateurs devront nécessairement programmer les entrées de la zone depuis la rue de la Bégaudière. Ces entrées de zone devront être aménagées et sécurisées afin d'y gérer les circulations automobiles.

Par ailleurs, tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

En outre, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.

Enfin, compte tenu de l'importance et du trafic induit, l'opérateur devra traiter l'aménagement du carrefour rue Bégaudière/chemin de la lande.

#### 02.1.2. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Afin de ne pas entraver l'opérationnalité de la zone, le schéma de l'OAP n'a pas imposé les implantations des constructions projetées; aussi celles-ci devront se conformer aux règles édictées par la pièce n°4 du PLU (règlement écrit). Néanmoins, afin de ne pas déqualifier l'entrée de ville, un retrait de 15 mètres est imposé le long de la RD6.

Toutefois, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que les choix d'implantation des bâtiments devront être dictés par la recherche constante d'une parfaite intégration urbaine et paysagère en veillant à limiter l'impact visuel. En outre, il s'agira de limiter au maximum les éventuelles nuisances de toute nature et encourager les emprises à faibles consommation d'espace.

#### 02.1.3. RÉPARTITIONS DES TYPOLOGIES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Le site donnant directement sur la RD6, une attention toute particulière doit être portée sur la qualité des bâtiments donnant sur cette route départementale afin de ne pas déqualifier l'effet vitrine recherché dans cette entrée de ville.

Ainsi, il est demandé au(x) pétitionnaire(s) d'implanter au-delà de la marge de recul de 15,00 mètres inconstructibles des éléments architecturaux de qualité avec des volumétries moins importantes pour ne pas écraser l'échelle de l'entrée de ville.

#### 02.1.4. STATIONNEMENT

Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations.

Les porteurs de projets devront impérativement s'inscrire dans une consommation économe de l'espace en termes de stationnement. Conformément au code de l'urbanisme (Loi ALUR) la surface d'une aire de stationnement ne pourra excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Toutefois et conformément aux normes en vigueur, une dérogation pourra être octroyée pouvant aller jusqu'à la totalité de la surface plancher affectée aux commerces.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage, et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques hybrides rechargeables, sont déduites de l'emprise au sol des stationnements. En outre, les places de stationnement non imperméabilisées compteront pour la moitié de leur surface.

#### 02.1.5. MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU SITE, INSERTION ET TRAITEMENT PAYSAGER COMPLÉMENTAIRE

Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysagé de la zone.

Il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir des aménagements paysagers («écran végétal tampon») tel qu'il est indiqué sur le schéma de l'OAP. Il s'agit ici d'accentuer la limitation des nuisances induites par le projet vis-à-vis du grand paysage qui se développe vers l'Est.

Les entités végétales inventoriées (haies, alignements d'arbres, ...) devront également être confortés à la fois pour leur vertu paysagère mais aussi du fait de leur fonction écologique et environnementale renforçant la trame verte.

Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des arbustes plantés en bosquets.

L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame verte encouragée par la

commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement.

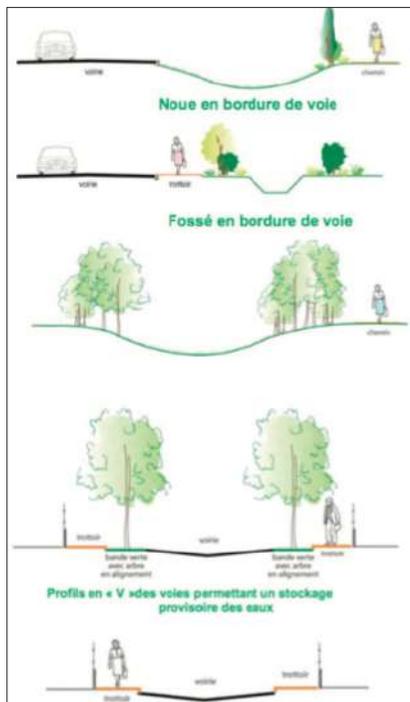
#### 02.1.6. GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, tout projet de constructions et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux.

Devront être mise en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux ou encore de puits d'infiltration ;
- aménagement d'espaces paysagers (espaces verts, aires de stationnement, ...) perméables de façon à stocker temporairement les eaux de pluie.

Les éventuels bassins de rétention des eaux pluviales nécessaires, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...).



#### 02.1.7. AMBITIONS ARCHITECTURALES

La création architecturale est l'opportunité de mener un projet global et cohérent. Chaque thématique de composition doit être prise en compte dans la totalité du site, qu'il s'agisse d'espace public ou privé : intégration au site, lisibilité structurelle, signalétique, identité, qualité paysagère, qualité architecturale, qualité environnementale, qualité des réalisations et du mobilier urbain, voirie, stationnements et déplacements.

Le site naturel d'implantation (relief, écoulement des eaux ou végétation existante) doit structurer les principes de composition du projet. Il s'agit de les respecter et d'en faire des atouts.

Les questions de densité et d'économie d'espace et de moyens doivent être présentes à chaque échelle du projet.

Les porteurs de projet devront se soucier de :

- l'implantation des bâtiments (par exemple : ne pas localiser le long des axes routiers des entreprises ayant recours massivement au stockage extérieur) ;
- la cohérence architecturale de l'ensemble des bâtiments d'entreprises de la zone : couleur des façades, homogénéité des volumes, définition de typologie pour les enseignes... ;
- la qualité des aménagements en façade des bâtiments : espaces verts, pas d'espace de stockage... ;
- l'organisation cohérente et rigoureuse des surfaces de stockage, même situées en arrière de bâtiments. Ces espaces peuvent donner directement sur l'entreprise voisine.

L'organisation du bâti autour de principes de base de composition urbaine (alignements, retraits, ...), le travail sur les formes architecturales et l'homogénéisation des coloris des bâtiments doivent permettre de créer de l'urbanité dans les zones d'activités économiques. L'utilisation de matériaux de qualité et le respect du site originel doivent contribuer à la prise en compte efficace de l'environnement. Cette zone pourra également accueillir du street-art afin de qualifier les zones d'activités souvent pauvres d'un point de vue du paysager.

À ces fins, il convient de :

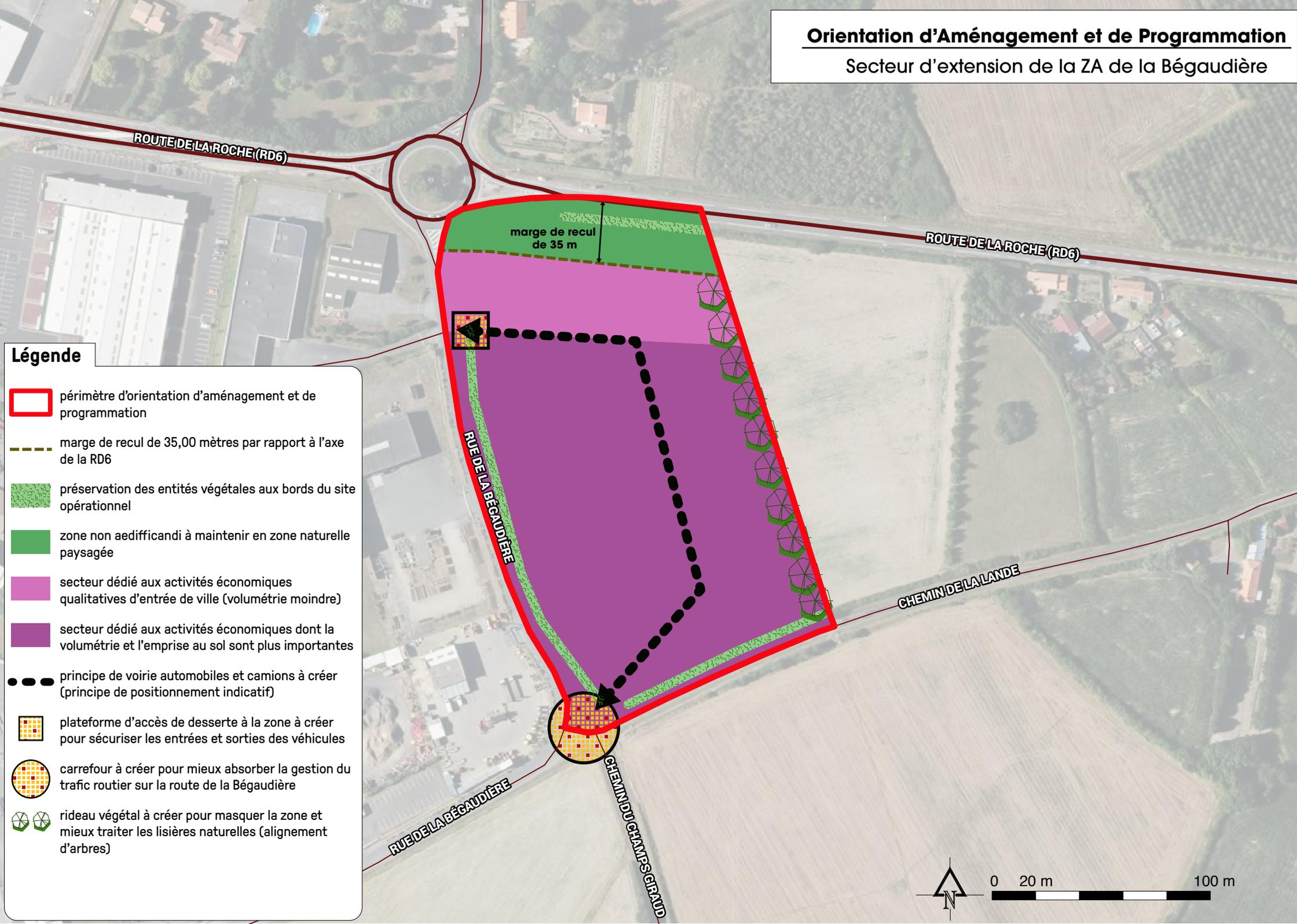
- travailler sur les formes architecturales : les formes architecturales donnent souvent la première image d'une entreprise. Elles peuvent être en harmonie avec leur environnement immédiat à l'aide de jeux de perspectives et de compositions paysagères. La réalisation de «gestes architecturaux» de qualité pour les bâtiments participe à la qualité paysagère globale des zones d'activités.
- privilégier les matériaux de qualité et performants (matériaux biosourcés par exemple) : le bardage métallique constitue souvent une solution pratique pour une question de rapidité et de réduction des coûts de construction. Le vieillissement de ce matériau est cependant aléatoire et peut avoir une répercussion négative en cas de mauvais entretien. Un traitement pictural du bardage permet souvent d'atténuer l'impression de froideur. L'utilisation de matériaux naturels comme le bois présente des avantages en matière de durabilité et d'isolation thermique naturelle. L'enveloppe d'un bâtiment est l'un des facteurs clés susceptibles de limiter les déperditions énergétiques.
- travailler qualitativement sur les typologies de couleur du bâti : les couleurs choisies par les entreprises pour le bâti et les clôtures participent à l'identité de l'entreprise. L'utilisation de couleurs vives contemporaines et faisant l'objet d'une bonne intégration dans le projet architectural d'ensemble peut également qualifier le bâtiment (en lien notamment avec le street-art).



La prise en compte de la dimension environnementale doit permettre de limiter les impacts de l'activité économique sur le milieu et doit assurer des conditions de travail agréables, conviviaux et confortables. En outre, l'intégration de cibles de performance énergétique dans la conception d'un bâtiment, la prise en compte du traitement des déchets et une gestion efficace des eaux améliorent le fonctionnement et la durabilité des activités.

# Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur d'extension de la ZA de la Bégaudière



## Légende

-  périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation
-  marge de recul de 35,00 mètres par rapport à l'axe de la RD6
-  préservation des entités végétales aux bords du site opérationnel
-  zone non aedificandi à maintenir en zone naturelle paysagée
-  secteur dédié aux activités économiques qualitatives d'entrée de ville (volumétrie moindre)
-  secteur dédié aux activités économiques dont la volumétrie et l'emprise au sol sont plus importantes
-  principe de voirie automobiles et camions à créer (principe de positionnement indicatif)
-  plateforme d'accès de desserte à la zone à créer pour sécuriser les entrées et sorties des véhicules
-  carrefour à créer pour mieux absorber la gestion du trafic routier sur la route de la Bégaudière
-  rideau végétal à créer pour masquer la zone et mieux traiter les lisières naturelles (alignement d'arbres)



## CHAPITRE 05

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZA DE LA BÉGAUDIÈRE SUD

Accentuer le développement des activités économiques en continuité de la zone d'activités existantes et dans le respect des tissus résidentiels et du grand paysage...

## PARTIE 01 - LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR

Le secteur Sud de la Bégaudière, situé à l'Est de la commune, correspond à un site dédié au développement économique tel qu'il est identifié par le SCOT, notamment. Cette zone s'inscrit en continuité avec la Zone d'Activités de la Bégaudière gérée par la Communauté de Communes.

Le site est desservi par la rue de la Bégaudière dont des travaux d'aménagement sont prévus à court terme.

Actuellement, le site est occupé par des terres agricoles et est déjà identifié comme secteur à urbaniser dans le cadre du PLU opposable.

Les objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de la Bégaudière Sud sont les suivants :

- optimiser l'utilisation du foncier ;
- densifier le tissu économique afin de favoriser l'animation économique du territoire ;
- rechercher des formes bâties s'intégrant au paysage.



Fig. 5. Photographie aérienne du secteur de la Bégaudière Sud

Source : SIG A4PLUSA

## PARTIE 02 - LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager de façon cohérente et harmonieuse le territoire, mais aussi de répondre aux enjeux de développement économique du territoire dans le droit fil des objectifs alloués par le SCoT de la Communauté de Communes.

La zone 1AUe de la Bégaudière Sud s'entend ainsi comme une extension mesurée et en continuité de la zone d'activités de la Bégaudière.

### 02.1. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### 02.1.1. VOIRIES

La localisation précise du tracé de maillage viaire principal n'est pas imposée. Néanmoins, dans un souci de continuité avec la zone d'activités de la Bégaudière existante sur, le ou les opérateurs devront nécessairement programmer les entrées de la zone en face des accès existants. Ces entrées de zone devront être aménagées et sécurisées afin d'y gérer les circulations automobiles.

Par ailleurs, tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. En outre, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.

#### 02.1.2. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Afin de ne pas entraver l'opérationnalité de la zone, le schéma de l'OAP n'a pas imposé les implantations des constructions projetées; aussi celles-ci devront se conformer aux règles édictées par la pièce n°4 du PLU (règlement écrit).

Toutefois, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que les choix d'implantation des bâtiments devront être dictés par la recherche constante d'une parfaite intégration urbaine et paysagère en veillant à limiter l'impact visuel. En outre, il s'agira de limiter au maximum les éventuelles nuisances de toute nature que ce soit par rapport au tissu résidentiel existant.

#### 02.1.3. STATIONNEMENT

Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations.

Les porteurs de projets devront impérativement s'inscrire dans une consommation économe de l'espace en termes de stationnement. Conformément au code de l'urbanisme (Loi ALUR) la surface d'une aire de stationnement ne pourra excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Toutefois et conformément aux normes en vigueur, une dérogation pourra être octroyée pouvant aller jusqu'à la totalité de la surface plancher affectée aux commerces. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage, et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques hybrides rechargeables, sont déduites de l'emprise au sol des stationnements. En outre, les places de stationnement non imperméabilisées compteront pour la moitié de leur surface.

#### 02.1.4. MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU SITE, INSERTION ET TRAITEMENT PAYSAGER COMPLÉMENTAIRE

Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysagé de la zone.

Il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir des aménagements paysagers («écran végétal tampon») tel qu'il est indiqué sur le schéma de l'OAP. Il s'agit ici d'accentuer la limitation des nuisances induites par le projet vis-à-vis du grand paysage qui se développe vers l'Est.

Les entités végétales inventoriées (haies, alignements d'arbres, ...) devront également être confortés à la fois pour leur vertu paysagère mais aussi du fait de leur fonction écologique et environnementale renforçant la trame verte.

Le ou les pétitionnaires devront impérativement aménager des rideaux végétaux en mitoyenneté avec les habitations proches du site.

Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des arbustes plantés en bosquets.

L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame verte encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement.

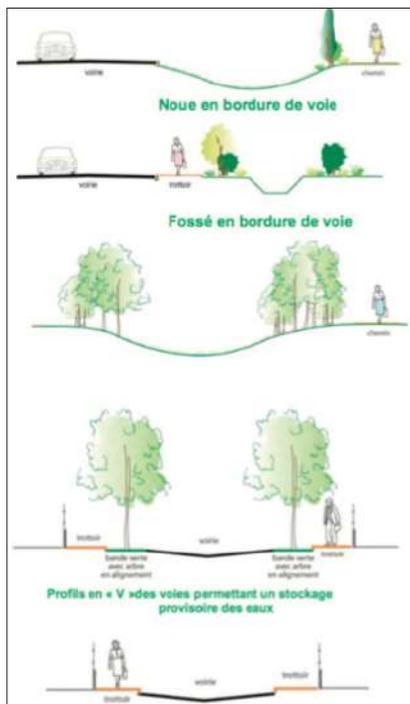
#### 02.1.5. GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, tout projet de constructions et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux.

Devront être mise en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux ou encore de puits d'infiltration ;
- aménagement d'espaces paysagers (espaces verts, aires de stationnement, ...) perméables de façon à stocker temporairement les eaux de pluie.

Les éventuels bassins de rétention des eaux pluviales nécessaires, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...).



#### 02.1.7. AMBITIONS ARCHITECTURALES

La création est l'opportunité de mener un projet global et cohérent. Chaque thématique de composition doit être prise en compte dans la totalité du site, qu'il s'agisse d'espace public ou privé : intégration au site, lisibilité structurelle, signalétique, identité, qualité paysagère, qualité architecturale, qualité environnementale, qualité des réalisations et du mobilier urbain, voirie, stationnements et déplacements.

Le site naturel d'implantation (relief, écoulement des eaux ou végétation existante) doit structurer les principes de composition du projet. Il s'agit de les respecter et d'en faire des atouts.

Les questions de densité et d'économie d'espace et de moyens doivent être présentes à chaque échelle du projet.

Les porteurs de projet devront se soucier de :

- l'implantation des bâtiments (par exemple : ne pas localiser le long des axes routiers des entreprises ayant recours massivement au stockage extérieur) ;
- la cohérence architecturale de l'ensemble des bâtiments d'entreprises de la zone : couleur des façades, homogénéité des volumes, définition de typologie pour les enseignes... ;
- la qualité des aménagements en façade des bâtiments : espaces verts, pas d'espace de stockage... ;
- l'organisation cohérente et rigoureuse des surfaces de stockage, même situées en arrière de bâtiments. Ces espaces peuvent donner directement sur l'entreprise voisine.

L'organisation du bâti autour de principes de base de composition urbaine (alignements, retraits, ...) le travail sur les formes architecturales et l'homogénéisation des coloris des bâtiments doivent permettre de créer de l'urbanité dans les zones d'activités économiques. L'utilisation de matériaux de qualité et le respect du site originel doivent contribuer à la prise en compte efficiente de l'environnement. Cette zone pourra également accueillir du street-art afin de qualifier les zones d'activités souvent pauvres d'un point de vue du paysager.

À ces fins, il convient de :

- travailler sur les formes architecturales : les formes architecturales donnent souvent la première image d'une entreprise. Elles peuvent être en harmonie avec leur environnement immédiat à l'aide de jeux de perspectives et de compositions paysagères. La réalisation de «gestes architecturaux» de qualité pour les bâtiments participe à la qualité paysagère globale des zones d'activités.
- privilégier les matériaux de qualité et performants (matériaux biosourcés par exemple) : le bardage métallique constitue souvent une solution pratique pour une question de rapidité et de réduction des coûts de construction. Le vieillissement de ce matériau est cependant aléatoire et peut avoir une répercussion négative en cas de mauvais entretien. Un traitement pictural du bardage permet souvent d'atténuer l'impression de froideur. L'utilisation de matériaux naturels comme le bois présente des avantages en matière de durabilité et d'isolation thermique naturelle. L'enveloppe d'un bâtiment est l'un des facteurs clés susceptibles de limiter les déperditions énergétiques.
- travailler qualitativement sur les typologies de couleur du bâti : les couleurs choisies par les entreprises pour le bâti et les clôtures participent à l'identité de l'entreprise. L'utilisation de couleurs vives contemporaines et faisant l'objet d'une bonne intégration dans le projet architectural d'ensemble peut également qualifier le bâtiment (en lien notamment avec le street-art).

La prise en compte de la dimension environnementale doit permettre de limiter les impacts de l'activité

économique sur le milieu et doit assurer des conditions de travail agréables, conviviaux et confortables.

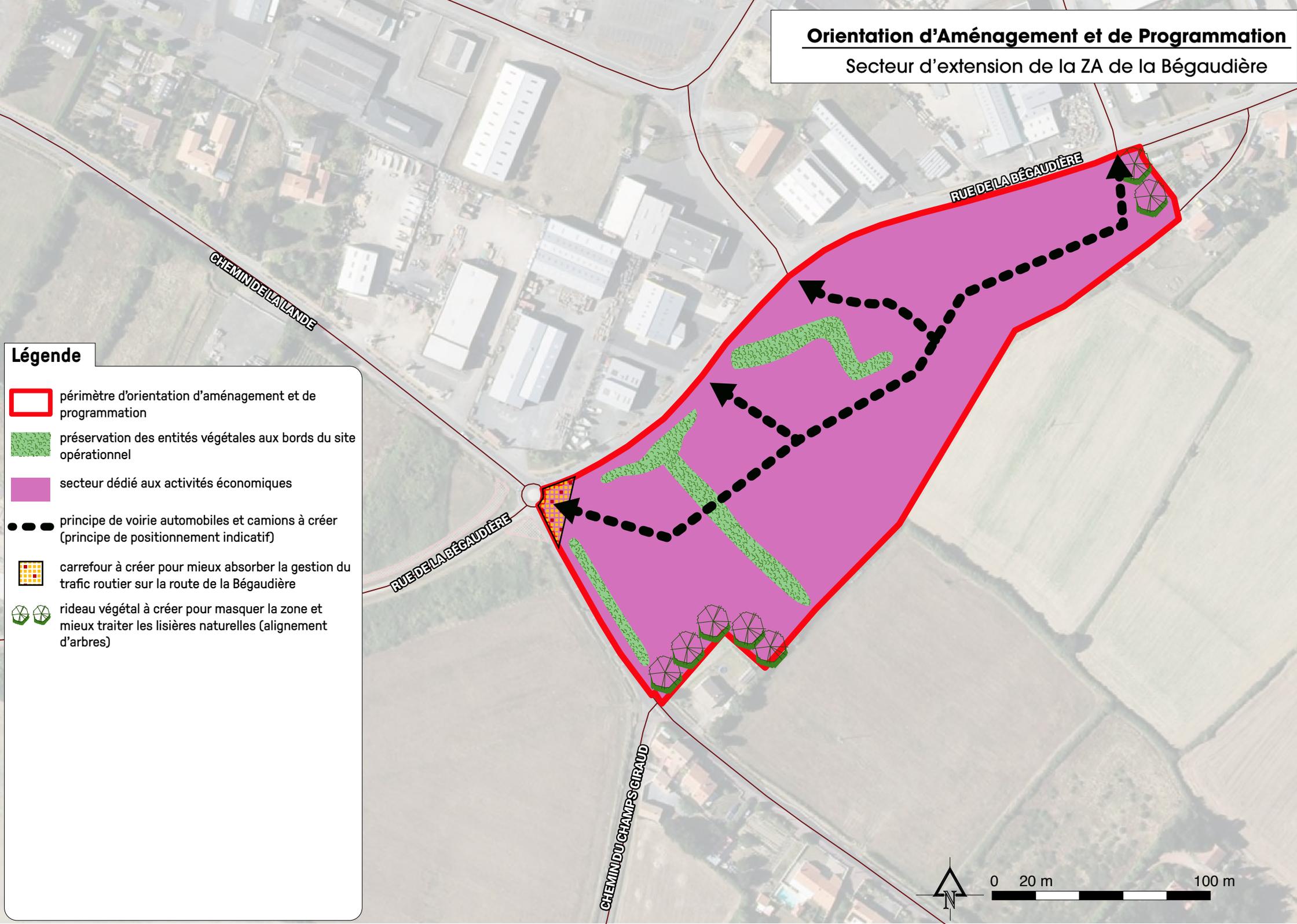
En outre, l'intégration de cibles de performance énergétique dans la conception d'un bâtiment, la prise en compte du traitement des déchets et une gestion efficace des eaux améliorent le fonctionnement et la durabilité des activités.

# Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur d'extension de la ZA de la Bégaudière

## Légende

-  périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation
-  préservation des entités végétales aux bords du site opérationnel
-  secteur dédié aux activités économiques
-  principe de voirie automobiles et camions à créer (principe de positionnement indicatif)
-  carrefour à créer pour mieux absorber la gestion du trafic routier sur la route de la Bégaudière
-  rideau végétal à créer pour masquer la zone et mieux traiter les lisières naturelles (alignement d'arbres)





## CHAPITRE 06

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA COQUINE

Accentuer le développement des activités touristiques et de loisirs afin de renforcer le rayonnement du territoire...

## PARTIE 01 - LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR

Le secteur de la Coquine, est situé à l'Est des limites urbaines de la commune. Il correspond à un site dédié au développement d'activités touristiques et de loisirs. Cette zone s'inscrit en continuité avec le quartier constitué de la Coquine.

Le site est desservi par la rue de la Grange dont des travaux d'élargissement sont prévus par le Plan Local d'Urbanisme.

Actuellement, le site est occupé par des fiches naturelles.

Les objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de la Coquine sont les suivants :

- optimiser l'utilisation du foncier ;
- diversifier l'offre touristique et de loisirs afin de favoriser l'animation du territoire ;
- rechercher des formes bâties s'intégrant au paysage
- profiter de l'aire de chalandise offerte par la RD38bis.



Fig. 6. Photographie aérienne du secteur de la Coquine

Source : SIG A4PLUSA

## PARTIE 02 - LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager de façon cohérente et harmonieuse le territoire, mais aussi de répondre aux enjeux de développement touristique du territoire dans le droit fil des objectifs alloués par le SCoT de la Communauté de Communes.

La zone 1AUt de la Coquine s'entend ainsi comme une extension mesurée et en continuité de la zone résidentielle éponyme.

### 02.1. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### 02.1.1. VOIRIES

La desserte de la zone devra obligatoirement se faire sur l'angle du CR9/rue de la Grange au nord de l'opération. Cette entrée de zone devra être aménagée et sécurisée afin d'y gérer les circulations automobiles, notamment celle des cars. Il s'agit de sécuriser l'accès en s'éloignant du chemin de la Grange.

Par ailleurs, tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

En outre, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.

#### 02.1.2. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Afin de ne pas entraver l'opérationnalité de la zone, le schéma de l'OAP n'a pas imposé les implantations des constructions projetées ; aussi celles-ci devront se conformer aux règles édictées par la pièce n°4 du PLU (règlement écrit).

Toutefois, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que les choix d'implantation des bâtiments devront être dictés par la recherche constante d'une parfaite intégration urbaine et paysagère en veillant à limiter l'impact visuel.

En outre, il s'agira de limiter au maximum les éventuelles nuisances de toute nature que ce soit par rapport au tissu résidentiel existant.

#### 02.1.3. STATIONNEMENT

Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations. Une attention particulière devra être portée sur l'intégration paysagère des zones de parkings automobiles et cars afin d'atténuer leur impact sur le paysage.

En outre, les porteurs de projet devront prévoir environ 2500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à destination d'une aire de stationnement de camping-cars.

Les porteurs de projets devront impérativement s'inscrire dans une consommation économe de l'espace en termes de stationnement.

#### 02.1.4. MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU SITE, INSERTION ET TRAITEMENT PAYSAGER COMPLÉMENTAIRE

Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysagé de la zone.

Il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir des aménagements paysagers («écran végétal tampon») tel qu'il est indiqué sur le schéma de l'OAP. Il s'agit ici d'accentuer la limitation des nuisances induites par le projet vis-à-vis des habitations actuelles à l'Ouest, ainsi que celles prévues à terme au Sud de l'opération.

Les entités végétales inventoriées (haies, alignements d'arbres, ...) devront également être confortées à la fois pour leur vertu paysagère mais aussi du fait de leur fonction écologique et environnementale renforçant la trame verte.

Le ou les pétitionnaires devront impérativement aménager des rideaux végétaux (arbres de haute tige) en mitoyenneté avec les habitations proches du site.

Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des arbustes plantés en bosquets.

L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame verte encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement.

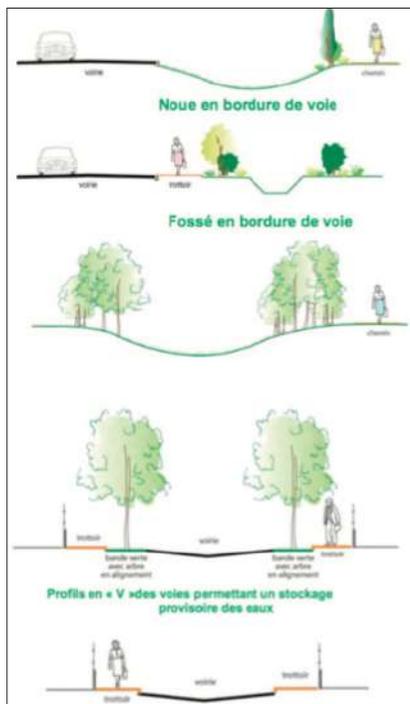
#### 02.1.5. GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, tout projet de constructions et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux.

Devront être mise en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux ou encore de puits d'infiltration ;
- aménagement d'espaces paysagers (espaces verts, aires de stationnement, ...) perméables de façon à stocker temporairement les eaux de pluie.

Les éventuels bassins de rétention des eaux pluviales nécessaires, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...).



#### 02.1.7. AMBITIONS ARCHITECTURALES

La création est l'opportunité de mener un projet global et cohérent. Chaque thématique de composition doit être prise en compte dans la totalité du site, qu'il s'agisse d'espace public ou privé : intégration au site, lisibilité structurelle, signalétique, identité, qualité paysagère, qualité architecturale, qualité environnementale, qualité des réalisations et du mobilier urbain, voirie, stationnements et déplacements.

Le site naturel d'implantation (relief, écoulement des eaux ou végétation existante) doit structurer les principes de composition du projet. Il s'agit de les respecter et d'en faire des atouts.

Les questions de densité et d'économie d'espace et de moyens doivent être présentes à chaque échelle du projet.

Les porteurs de projet devront se soucier de :

- l'implantation des bâtiments ;
- la cohérence architecturale de l'ensemble des bâtiments de la zone : couleur des façades, homogénéité des volumes, ... ;
- la qualité des aménagements en façade des bâtiments : espaces verts, pas d'espace de stockage... ;

L'organisation du bâti autour de principes de base de composition urbaine (alignements, retraits, ...), le travail sur les formes architecturales et l'homogénéisation des coloris des bâtiments doivent permettre de créer de l'urbanité dans les zones d'activités économiques. L'utilisation de matériaux de qualité et le respect du site originel doivent contribuer à la prise en compte efficiente de l'environnement.

À ces fins, il convient de :

- travailler sur les formes architecturales : les formes architecturales donnent souvent la première image d'une entreprise. Elles peuvent être en harmonie avec leur environnement immédiat à l'aide de jeux de perspectives et de compositions paysagères. La réalisation de «gestes architecturaux» de qualité pour les bâtiments participe à la qualité paysagère globale des zones d'activités.
- privilégier les matériaux de qualité et performants (matériaux biosourcés par exemple) : le bardage métallique constitue souvent une solution pratique pour une question de rapidité et de réduction des coûts de construction. Le vieillissement de ce matériau est cependant aléatoire et peut avoir une répercussion négative en cas de mauvais entretien. Un traitement pictural du bardage permet souvent d'atténuer l'impression de froideur. L'utilisation de matériaux naturels comme le bois présente des avantages en matière de durabilité et d'isolation thermique naturelle. L'enveloppe d'un bâtiment est l'un des facteurs clés susceptibles de limiter les déperditions énergétiques.

La prise en compte de la dimension environnementale doit permettre de limiter les impacts de l'activité sur le milieu et doit assurer des conditions d'exploitation du site agréables, conviviaux et confortables.

En outre, l'intégration de cibles de performance énergétique dans la conception d'un bâtiment, la prise en compte du traitement des déchets et une gestion efficace des eaux améliorent le fonctionnement et la durabilité des activités.

# Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur de la Coquine (zone 1AUt)

## Légende

-  périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation
-  préservation des entités végétales aux bords du site opérationnel
-  secteur dédié aux activités de loisirs et de tourisme
-  principe de voirie automobiles et bus à créer (principe de positionnement indicatif)
-  plateforme d'accès de desserte à la zone à créer pour sécuriser les entrées et sorties des véhicules
-  rideau végétal à créer pour masquer la zone et mieux traiter les lisières naturelles (alignement d'arbres)





## **TITRE 02**

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES





## CHAPITRE 01

### OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE ET TRAME BLEUE

## PARTIE 01 - INTRODUCTION

A l'échelle du territoire communal, cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique dédiée à la Trame Verte et Bleue (TVB) permet de rappeler les enjeux liés aux continuités écologiques dont la Ville a pris la pleine mesure dans le cadre de son projet de développement et d'aménagement durables.

A travers l'OAP, la Ville réaffirme sa volonté de protéger ses espaces naturels remarquables et ordinaires, et prévoit différentes orientations pouvant garantir la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

La TVB, l'un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement, « a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. » (Art. L.371-1 du code de l'environnement).

La TVB est le réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées au travers de démarches de planification ou de projet à chaque échelle territoriale pertinente. C'est un outil d'aménagement durable du territoire. Elle contribue à :

- diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- atteindre ou conserver le bon état écologique ou le bon potentiel des eaux de surface et des écosystèmes aquatiques ;
- prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;
- améliorer la qualité et la diversité des paysages.

Ainsi l'objectif de la mise en place d'une TVB est de relier par des corridors écologiques, les réservoirs de biodiversité, espaces où elle est la plus riche et la plus diversifiée. Ces liaisons linéaires ou discontinues (dites en « pas japonais ») recouvrant des espaces publics comme privés, permettront aux espèces remarquables comme ordinaires, de circuler et d'interagir, et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

## PARTIE 02 - PHILOSOPHIE DE L'OAP TVB

Le territoire de Saint-Gilles-Croix-de-Vie appartient à plusieurs entités écologiques :

- le Marais Breton, sur le secteur Croix-de-Vie et l'estuaire de la Vie ;
- les marais littoraux vendéens, sur le secteur Jaunay et Dune de la Sauzaie ;
- le bas bocage vendéen, sur le secteur Saint-Gilles et l'Est du territoire communal.

L'analyse des documents d'ordre supracommunal (Schéma Régional de Cohérence Écologique, Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Gilles) a conduit la Ville à identifier au cours d'ateliers de travail et de sessions de terrain, les sites et espaces naturels et paysagers constituant la TVB communale à protéger ; ces milieux ont été hiérarchisés en 4 niveaux :

### 02.1. LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

Les réservoirs de biodiversité sont les espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Ces espaces sont connus et identifiés au travers des différents zonages d'inventaires et réglementaires qui existent sur le périmètre communal. La superposition de ces inventaires permet de mettre en évidence les zones où la biodiversité est la plus importante sur le territoire.

Les zones concernées sont les suivantes :

Réservoir de biodiversité	Situation	Inventaires et protections	Trames et sous-trames vertes et bleues
Réservoir marin	Océan Atlantique et sur l'estran	Natura 2000	Trame Bleue, sous-trame littorale
Réservoir littoral	Falaise de Boisvinet	Natura 2000, Espace remarquable du littoral	Trame Verte, sous-trame littorale
	Dune de la Garenne	ZNIEFF, ENS, Espace remarquable du littoral	
	Dune de la Sauzaie	Site classé, ZNIEFF, ENS, Natura 2000, Espace remarquable du littoral	
Réservoir aquatique et humide	Fleuve La Vie (estuaire)	SDAGE, SAGE, Zone humide	Trame Bleue, sous-trame aquatique
	Rivière Le Jaunay	SDAGE, SAGE, Site classé, ZNIEFF, Natura 2000	
	Marais Breton (Marais de la Vie), sur le secteur de l'estuaire de la Vie	ZNIEFF, ZICO, Zone humide, ENS, Natura 2000	Trame Verte et Bleue, sous-trame humide
	Marais du Jaunay	ZNIEFF, Zone humide, Natura 2000	

Au sein des réservoirs de biodiversité est notamment intégré le site classé de la Dune de la Sauzaie, non seulement au titre de l'écologie, mais également au regard de ses qualités paysagères remarquables.

## 02.2. LES MICRO-RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ (OU NOYAUX COMPLÉMENTAIRES)

Les noyaux complémentaires de biodiversité sont définis de manière plus large car ils sont assimilables en tant que milieux à des micro-réservoirs identifiés et constituent de ce fait un même support potentiel d'accueil ou de migration pour les espèces protégées. Ils peuvent constituer une zone tampon plus large autour de réservoirs de périmètre restreint et accompagner les continuités écologiques.

Il s'agit :

- des zones boisées (Trame Verte, sous-trame boisée), de tailles variables selon leur localisation (secteur agricole, vallées ou secteur urbain);
- de mares et plans d'eau (Trame Bleue, sous-trame aquatique);
- des zones humides (Trame Bleue, sous-trame humide) du SAGE Vie et Jaunay (en dehors des réservoirs majeurs) : principalement dans les vallées des ruisseaux du Grenouillet, du Maréchet et de la Coulée Verte.

## 02.3. LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Une continuité écologique peut correspondre soit aux milieux naturels permettant les déplacements de la faune, soit aux milieux naturels bénéficiant d'une réglementation ou ayant fait l'objet d'inventaires, soit aux milieux « ordinaires » participant également aux cheminements. La préservation de ces continuités écologiques permet de limiter le risque de cloisonnement pouvant conduire à la disparition d'espèces. Ces continuités doivent ainsi former un véritable maillage favorisant les échanges écologiques et biologiques entre les réservoirs de biodiversité et/ou les noyaux complémentaires.

Les continuités entre les espaces de biodiversité du territoire communal s'appuient sur les cours d'eau principaux, mais aussi sur le réseau des vallées humides secondaires, des bois, du bocage, des prairies... appartenant à la matrice agricole et naturelle du territoire :

- corridors aquatiques de la Vie et du Jaunay (Trame Bleue, sous-trame aquatique), listés par le SDAGE comme axes migratoires pour l'anguille;
- corridors aquatiques et humides correspondant au chevelu hydrographique secondaire : Mené pour le compte de l'Etat (DDTM 85), le Syndicat Mixte du SAGE Vie et Jaunay a identifié et cartographié fin 2018 - début 2019, puis validé en Commission Locale de l'Eau (CLE) le 25 avril 2019 les émissaires hydrauliques constituant des cours d'eau au sens de la loi. La cartographie de l'OAP intègre donc les cours d'eau suivants :
  - le fleuve la Vie et son affluent le ruisseau du Grenouillet marquant la limite Nord de la commune;
  - la rivière du Jaunay et ses deux affluents : le ruisseau de la Coulée Verte et le ruisseau du Maréchet, ce dernier marquant la limite Est de la commune;

- affluent du Grenouillet, le ruisseau de la Bégaudière a la particularité d'être busé d'amont en aval.

Pas nécessairement inscrits au sein des réservoirs de biodiversité ou noyaux complémentaires comme la Vie et le Jaunay, ces petits affluents participent à l'alimentation et à la préservation des ressources stratégiques en eau et constituent un patrimoine naturel remarquable mais fragile. Par ailleurs, le maintien et le bon fonctionnement des zones humides, assurant des fonctions essentielles pour le territoire, dépend de l'écoulement et de la circulation naturelle des eaux qui les alimentent.

- corridors à dominante bocagère à l'Est du territoire communal (Trame Verte, sous-trame bocagère), basé sur l'inventaire participatif du réseau de haies conduit en 2019 dans le cadre de l'appel à initiatives pour la biodiversité dont la Ville a été lauréate en 2018 (voir Partie 03 page suivante). Le maillage bocager, quoique relictuel et de faible densité à Saint-Gilles (de l'ordre de 30 ml/ha), présente néanmoins des intérêts pour la biodiversité, pour le ruissellement et la qualité de l'eau, des intérêts paysagers, des intérêts agricoles (brise-vent, abri), mais également dans une approche économique (valorisation des sous-produits de la haie).

## 02.4. LA TRAME PAYSAGÈRE URBAINE

Au sein des espaces urbanisés, les secteurs non bâtis participent également à la trame verte et bleue du territoire : divers espaces verts ou « de nature » sont aménagés (parcs, squares, jardins publics, jardins partagés, plans d'eau, chemins de promenades, équipements sportifs, alignements d'arbres...) et peuvent avoir un intérêt tout autant écologique (corridor biologique), qu'urbanistique (liaison de déplacement doux, continuité paysagère...), qu'historique ou identitaire (éléments patrimoniaux, lisibilité du paysage) ... Cette « trame verte urbaine », avec la proximité d'espaces de nature de qualité, constitue un facteur d'attractivité pour les communes, aussi bien d'un point de vue écologique que social. En effet, elle améliore le cadre de vie et le bien-être des habitants (espaces de loisirs et de détente, fonction récréative) et permet de gérer l'eau de manière quantitative et qualitative (ruissellement, filtration). En développant un réseau maillé de voies vertes, cela permet aussi de stimuler les modes doux de déplacements.

Les espaces paysagers retenus à Saint-Gilles-Croix-de-Vie pour cette trame verte complémentaire sont les suivants :

- les parcs et jardins de pleine terre et les arbres remarquables protégés par le Site Patrimonial Remarquable (SPR);
- des arbres et alignements d'arbres remarquables (hors SPR);
- les jardins familiaux et potagers partagés;
- les parcs et espaces verts publics, ainsi que les voies principales connectées aux entrées de ville.

## PARTIE 03 - LA VILLE ET SON PROJET D'APPEL À INITIATIVES POUR LA BIODIVERSITÉ

La Ville a été lauréate en mars 2018 de l'appel à initiatives pour la biodiversité lancé par l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne.

Le projet opérationnel se déroule depuis 2019. Son objectif : restaurer les continuités écologiques à Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

La Ville travaille tout particulièrement sur les milieux bocagers et humides, et sur la biodiversité dans les secteurs urbanisés. Pour cela, la Ville s'est entouré de trois partenaires : la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO) de Vendée, l'IUT de La Roche-sur-Yon (Département Génie Biologique) et le lycée Nature (CFPPA) de La Roche-sur-Yon.

D'avril à août 2019, les Gillocrociens ont été invités à participer aux inventaires communaux des mares et des trames humides et bocagères (état des lieux, fonctionnalités, statut). En 2020, la Ville a mis au point ce plan durable en faveur de la biodiversité : une fois les diagnostics réalisés courant 2019, un programme de travaux a été mis en œuvre (restauration de cours d'eau et de zones humides, plantations de haies et d'alignements d'arbres, restauration de mares, lutte contre les espèces envahissantes...). Un plan de gestion sur les continuités écologiques, des actions foncières et de sensibilisation sont également conduits. L'ensemble du programme d'actions est coordonné par la Mairie de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

## PARTIE 04 - LES OBJECTIFS DE L'OAP TVB

Dans le respect de la politique du SCOT du Pays de Saint-Gilles visant à protéger les richesses paysagères, patrimoniales et environnementales et garantir les équilibres écologiques (Axe 04), cette OAP thématique réaffirme les orientations du PADD (ainsi que celle du Projet d'initiatives pour la biodiversité) en matière de Trame Verte et Bleue :

Axes du PADD	Orientations du PADD	Objectifs communs du PADD et de l'OAP
Axe 02 Une ville naturelle : renforcer la qualité environnementale et du cadre de vie de la ville	Orientation 02.1 Préserver la Trame Bleue, socle du territoire littoral	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le cordon dunaire.</li> <li>- Préserver la trame maritime en tant que réservoir de biodiversité aquatique et cadrer les actions et aménagements anthropiques.</li> <li>- Préserver les cours d'eau en tant que corridors de biodiversité tant d'un point de vue de la qualité que de la fonctionnalité.</li> <li>- Préserver, valoriser voire reconstituer les zones humides en tant que réservoirs de biodiversité.</li> </ul>
	Orientation 02.2 Consolider la Trame Verte dans un territoire fortement urbanisé	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver, valoriser et reconstituer les réservoirs de biodiversité.</li> <li>- Maintenir le réseau de corridors écologiques existant et développer son maillage.</li> <li>- Préserver la trame des haies bocagères ainsi que les lisières de l'enveloppe urbaine.</li> <li>- Maintenir les jardins et boisements privés ou publics, présents dans le tissu urbain en tant qu'espaces de respiration urbaine et supports d'une trame verte discontinue mais essentielle.</li> <li>- Préserver les grands ensembles naturels emblématiques de la commune (cordon dunaire, estuaire et corniche rocheuse de Boisvinet notamment).</li> </ul>
	Orientation 02.4 Mieux intégrer le développement durable au paysage et à l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mieux travailler les transitions entre espaces urbains et espaces naturels (lisières urbaines et entrées de ville) par une intégration paysagère approfondie.</li> <li>- Végétaliser les voies principales connectées aux entrées de ville par la plantation de végétaux adaptés à l'échelle de la voie.</li> </ul>
Axe 05 Une ville exemplaire : faire de la ville une référence en matière d'écologie urbaine	Orientation 05.5 : Promouvoir le verdissement de la commune	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recréer des trames vertes afin de lutter contre le réchauffement climatique. Il s'agit de promouvoir le verdissement de la commune (plantation d'arbres de naissance, végétalisation de tous les espaces publics, accompagnement de la végétalisation des espaces privés, ...)</li> </ul>

### 04.1. OBJECTIF #1 : PROTECTION DES RÉSERVOIRS ET MICRO-RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE PAYSAGÈRE

En trame de fond, la cartographie de l'OAP localise les secteurs protégés par le PLU à travers son zonage et son règlement écrit : les règles d'occupation des sols (interdites et soumises à condition) des différents

secteurs de la zone naturelle N, ainsi que les prescriptions au titre des articles L.113-1 (EBC) et L.151-23 (EVP, Alignements et haies, Mares et plans d'eau, Zones humides...) du code de l'urbanisme assurent la protection des réservoirs et micro-réservoirs de biodiversité, ainsi que celle de la trame verte paysagère. Au sein de ces espaces naturels, dont certains font l'objet de plans de gestion (site Natura 2000, ENS), des projets de valorisation patrimoniale, d'entretien ou de restauration, sont possibles dans le respect des enjeux écologiques propres à chaque site, compatibles avec la réglementation en vigueur, et dans le respect de la doctrine « Éviter, Réduire, Compenser » les éventuels impacts qu'ils auraient.

Au-dessus de la trame de fond, la cartographie de l'OAP situe et précise les objectifs de préservation et de restauration des corridors écologiques et paysagers, afin de garantir la perméabilité écologique du territoire communal (Objectifs OAP #2 et OAP #3).

#### 04.2. OBJECTIF #2 : PRÉSERVATION ET RESTAURATION DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES DE LA TRAME BLEUE (COURS D'EAU, ZONES HUMIDES, MARES...)

La trame bleue constitue une somme de zones sources pour la biodiversité abritant des cortèges d'espèces spécifiques aux milieux aquatiques (avifaune, mammifères, entomofaune, faune piscicole, amphibiens, flore hygrophile ou amphibie ...). La préservation physique de ces composantes est nécessaire, dans la continuité des politiques environnementales déjà menées sur le territoire (SDAGE, SAGE).

Comme énoncé plus haut, la protection et la valorisation des zones humides et des mares et espaces en eau sont garanties par la partie réglementaire du PLU (zonage, règlement écrit).

L'OAP cible donc en particulier la préservation des cours d'eau, corridors aquatiques du territoire : afin de préserver l'intégrité physique des cours d'eau « à l'air libre » et non busés, la Ville fixe à travers cette OAP une zone tampon inconstructible de 5 mètres de large minimum à partir de la crête des berges des cours d'eau, à prendre en compte pour tout projet, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...). L'artificialisation des espaces libres sera ainsi limitée au maximum autour des cours d'eau.

Interdisant toute atteinte physique aux cours d'eau, l'entretien (exemple : curage vieux fonds – vieux bords) et la valorisation des cours d'eau, y compris de la ripisylve, sont néanmoins garantis par les règles écrites des zones du PLU traversées par ces cours d'eau.

Objectifs et actions complémentaires du Projet d'initiative pour la Biodiversité (susceptibles d'évoluer) au niveau de la Coulée Verte :

- restauration de 250 ml de cours d'eau (curage du lit, entretien des berges et de la ripisylve);

- restauration de 3 mares et 1 bassin d'orage (curage, entretien de la végétation).

Afin de préserver ou d'améliorer la qualité des eaux du réseau hydrographique et de supprimer ou minimiser les incidences de tout type de rejet polluant, l'OAP rappelle que le règlement du PLU fixe des modalités de gestion des eaux pluviales (rétention des polluants issus des secteurs urbains et routiers) et de gestion des eaux usées (assainissements collectif et individuel). Ces mesures permettront également de préserver la qualité des eaux de l'estran en aval de la commune où se situent les zones de baignade.

#### 04.3. OBJECTIF #3 : PRÉSERVATION ET RESTAURATION DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES DE LA TRAME VERTE BOCAGÈRE ET PAYSAGÈRE

Quoique relictuelle et de faible densité à Saint-Gilles, la trame verte bocagère présente néanmoins des intérêts en termes de biodiversité, d'eau, de paysage, d'agriculture... La Ville souhaite que le bocage existant encore en place soit préservé par cette OAP qui matérialise donc sur la carte les haies à conserver, valoriser et surtout à prendre en compte pour tout projet d'aménagement. En cas de destruction ou d'abattage de haies bocagères, une compensation par des replantations proches et au moins égale au linéaire abattu sera demandée, dans le respect de la doctrine « Éviter, Réduire, Compenser ». Les replantations devront respecter les règles suivantes : haies multi-stratifiées et choix d'essences bocagères locales. La souplesse de l'outil OAP permettra également de traiter de façon concertée avec la Ville la question des accès aux parcelles agricoles.

Afin de renforcer sa trame bocagère, la Ville projette des actions de replantation de haies bocagères : Objectifs et actions complémentaires du Projet d'initiatives pour la Biodiversité (susceptibles d'évoluer) au niveau de la zone agricole :

- replantation de haies bocagères sur 600 ml le long du chemin de l'Orvraie;
- replantation de haies bocagères sur 1000 ml le long du chemin du Champ Pineton.

En ville, la commune projette également des actions de plantation d'alignements d'arbres afin de renforcer sa trame paysagère :

- le long de la RD 38 bis devant les Vergers d'Eole, sur environ 700 ml entre le rond-point du futur Lycée et le cimetière paysager;
- ainsi qu'en centre ville, avenue de la Liberté et avenue du Pont Neuf;

Actions complémentaires du Projet d'initiative pour la Biodiversité (réalisées en 2021) :

- Avenue de la Liberté (de la rue Torterue à la Croix d'Orion) : 17 arbres plantés sur environ 300 ml;
- Avenue du Pont Neuf (du Jaunay à la Croix d'Orion) : 13 arbres plantés sur environ 250 ml.

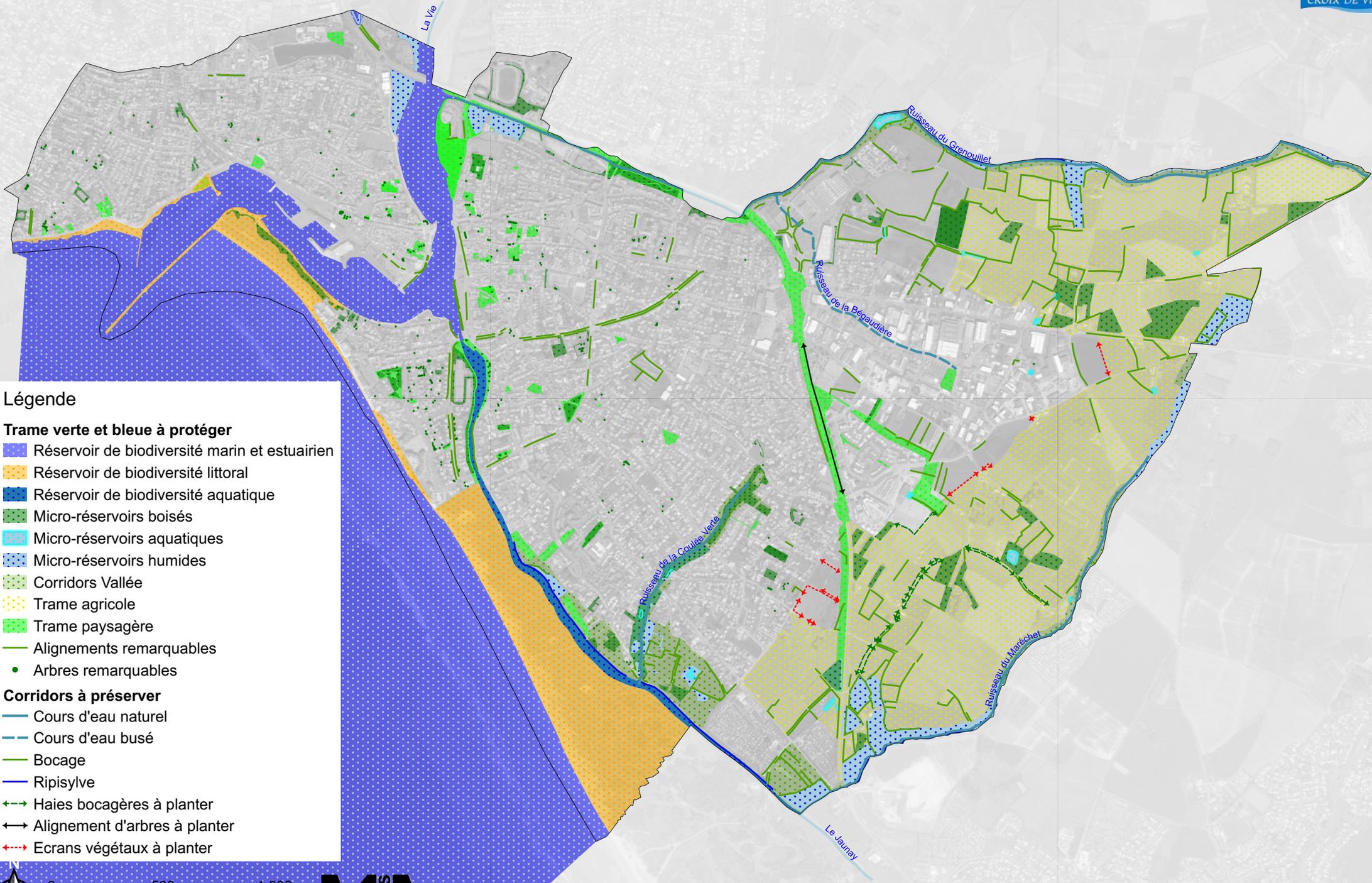


Enfin, dans les secteurs urbains en cours de déploiement et vers les secteurs ayant vocation à être urbanisés, la Ville confirme également sa volonté de créer de nouveaux axes verts paysagers et de traiter de façon efficace les futures lisières urbaines et les entrées de ville :

- création d'une nouvelle coulée verte d'environ 1000 ml, véritable tampon paysager et corridor naturel entre les Vergers d'Eole et la zone d'activités de la Bégaudière, depuis le cimetière paysager jusqu'à la zone du nouveau Lycée et de la zone d'habitat Lycée Nord.
- intégration paysagère approfondie entre espaces urbains et espaces agricoles et naturels : dans une logique d'ensemble, l'OAP TVB reprecise (d'après les OAP sectorielles des zones à urbaniser) les rideaux végétaux à créer pour masquer les zones (écrans végétaux) et mieux traiter les lisières agricoles et naturelles et les entrées de ville (notamment celle de la RD 6 à l'Est de la zone d'activités de la Bégaudière). Il est également projeté dans cette optique de replanter une haie bocagère sur 250 ml en lisière agricole à l'arrière des équipements sportifs du nouveau Lycée.



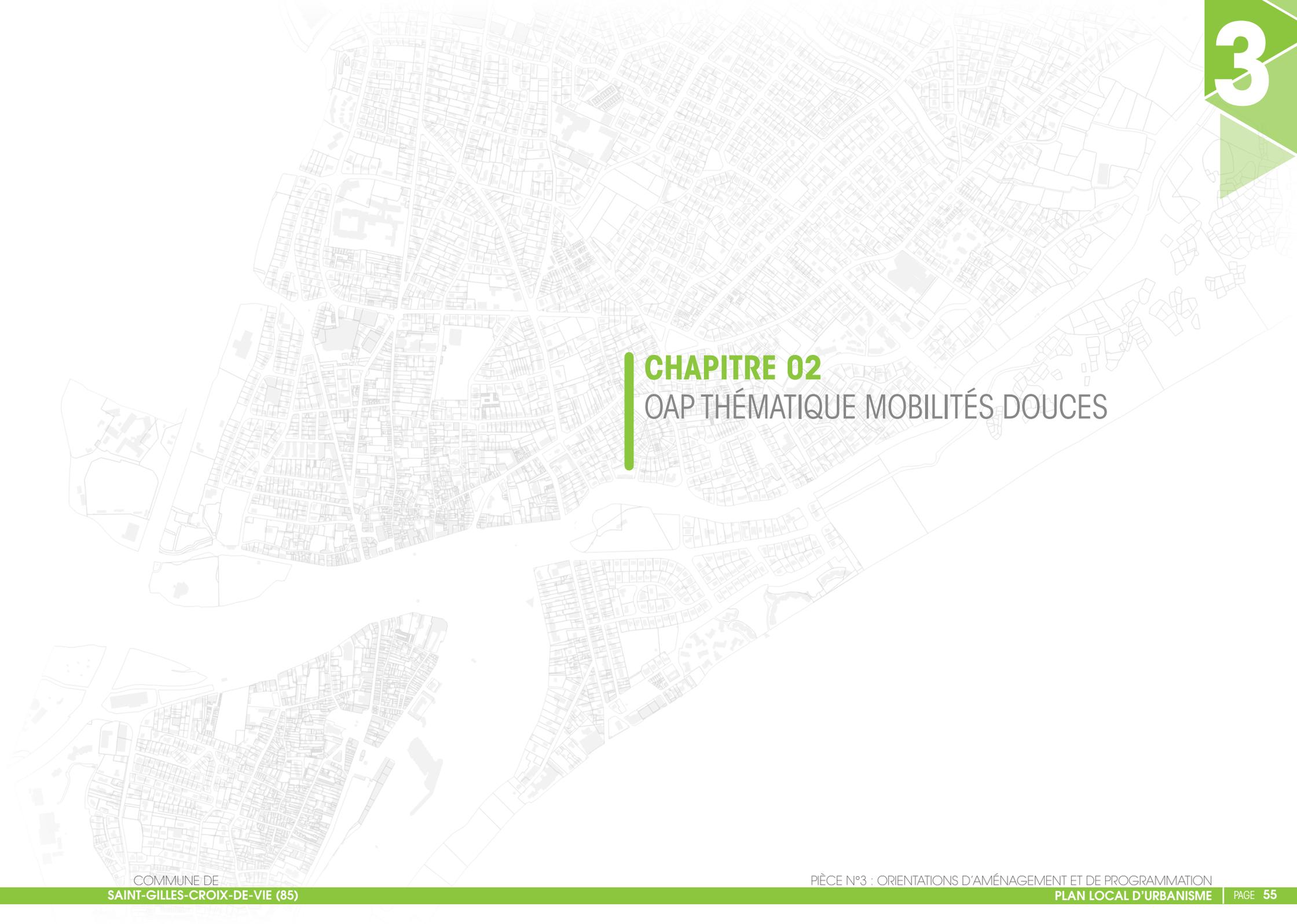
L'ensemble des objectifs à atteindre et des actions à mener pour la protection des continuités écologiques et paysagères du territoire, associés aux actions de sensibilisation, participation et de communication à destination des Gillocruciens, permettra à la fois à la Ville, aux habitants mais également aux estivants, de garantir leur cadre de vie et de développer sur le long terme une véritable Trame verte et bleue à Saint-Gilles-Croix-de-Vie.



- Légende**
- Trame verte et bleue à protéger**
-  Réservoir de biodiversité marin et estuarien
  -  Réservoir de biodiversité littoral
  -  Réservoir de biodiversité aquatique
  -  Micro-réservoirs boisés
  -  Micro-réservoirs aquatiques
  -  Micro-réservoirs humides
  -  Corridors Vallée
  -  Trame agricole
  -  Trame paysagère
  -  Alignements remarquables
  -  Arbres remarquables
- Corridors à préserver**
-  Cours d'eau naturel
  -  Cours d'eau busé
  -  Bocage
  -  Ripisylve
  -  Haies bocagères à planter
  -  Alignement d'arbres à planter
  -  Ecrans végétaux à planter







## CHAPITRE 02

### OAP THÉMATIQUE MOBILITÉS DOUCES

## PARTIE 01 - INTRODUCTION

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

La Ville de Saint-Gilles-Croix-de-Vie souhaite s'inscrire dans une démarche proactive sur la thématique de la mobilité vélo et piétonne. Ainsi, la ville entend devenir «une ville marchable et cyclable».

L'ambition de la commune consiste à aboutir à un projet global prenant en compte ses besoins actuels et futurs afin de :

- promouvoir la pratique du vélo (utilitaire, de loisirs, sportive, touristique et itinérante) ;
- définir un maillage structurant piéton et cyclable permettant de développer les déplacements actifs vers les centres-ville et les équipements mais aussi de fluidifier le réseau cyclable ;
- sécuriser les déplacements doux en mettant en place des aménagements adéquats et confortables et en traitant les voiries et entrées de ville pour inciter les usagers à modifier leur comportement en milieu urbain ;
- Faire évoluer les comportements des habitants vers la pratique des modes doux ;
- créer un Pôle d'Échanges Multimodal en lien avec la gare ;
- améliorer des lieux d'échanges / points d'embarquement avec les transports collectifs ;
- optimiser l'offre en stationnement spécifique ;
- développer un réseau d'équipements et de services pour la pratique du vélo (loueurs, réparateurs, ...)

La mise en place de cette volonté viendra par conséquent agir sur le report modal, la qualité des espaces publics ainsi que la valorisation des espaces d'attractivités du territoire : littoral, nature, bocage agricole, promenade patrimoniale, ...

## PARTIE 02 - LES GRANDES ORIENTATIONS POUR LA VILLE

### 02.1. OBJECTIF #1 : TRAVAILLER SUR LA CONTINUITÉ DES ITINÉRAIRES CYCLABLES EXISTANTS

Les aménagements existants constituent le socle des itinéraires cyclables à partir desquels la ville souhaite envisager de compléter son maillage :

- 1) Vélodyssée
- 2) Voie verte.

Deux secteurs doivent faire l'objet d'un renforcement du maillage à échéance court et moyen termes :

- un itinéraire menant au futur lycée ;
- un maillage interne au futur quartier de la Croix.

Au sein de l'enveloppe urbaine, la ville a identifié plusieurs axes à compléter afin de rendre le maillage global et cohérent. En outre, certains axes font l'objet de travaux d'aménagement pour conforter la pratique du vélo en toute sécurité (itinéraire de la Corniche de Boisvinet).

Enfin, la pratique du vélo n'étant pas qu'intra-urbain, la ville porte une volonté de compléter son réseau de mobilité douce en direction du grand paysage à l'Est et au Nord).

Les projets en réflexion sont aussi des vecteurs de promotion du vélo sur lesquels il est important de réfléchir dans le but de les intégrer dans le maillage cyclable du territoire.

Complémentaire à la continuité du réseau, la définition d'une hiérarchie dans le schéma des itinéraires cyclables est aussi un enjeu permettant de structurer le réseau (notamment vis-à-vis de Vélodyssée et La Voie verte).

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

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

La réalisation d'infrastructures ne constitue qu'une étape : la mise en place d'un réseau cyclable efficace nécessite parallèlement de mener des politiques cohérentes par le développement des services (location, réparation, ...) et des équipements (abris vélos, ...).

### 02.2. IDENTIFIER DES AMÉNAGEMENTS ET SERVICES EN FONCTION DES PUBLICS CIBLÉS

Sur l'ensemble du territoire, la pratique tend à s'orienter vers les loisirs et le tourisme. Une desserte des sites touristiques et patrimoniaux doit permettre de les mettre en valeur et de promouvoir la visite du territoire à la fois par les touristes, mais aussi par les habitants dans un objectif de redécouverte

du territoire et de la pratique du vélo.

Le tourisme constitue à ce titre un atout du territoire qu'il convient d'exploiter.

Ces itinéraires peuvent en partie servir pour les déplacements dits « utilitaires ».

En fonction des itinéraires confirmés et/ou programmés, il est impératif de s'interroger sur la vocation et le(s) public(s) ciblé(s).

L'enjeu est de répondre de façon adaptée aux besoins des cyclistes selon leurs besoins et leurs caractéristiques :

- le maillage urbain doit répondre à des déplacements de proximité pour desservir les principaux pôles générateurs : zones d'emploi, équipements scolaires, administratifs...
- les liaisons de loisirs pour la découverte du patrimoine pour les habitants et les touristes
- les itinéraires touristiques en connexions avec les autres réseaux et les territoires

### 02.3. PRENDRE EN COMPTE SYSTÉMATIQUEMENT LE VÉLO DANS LES NOUVEAUX QUARTIERS

A travers l'élaboration des nouveaux projets, qu'il s'agisse de logements, d'espaces économiques ou autres, la question du vélo doit être posée en amont.

Cette prise en compte peut se traduire par la définition d'espaces propres à la pratique du vélo, pour la prise en compte des stationnements ou l'affichage des itinéraires.

Cet objectif permettra notamment de faciliter les déplacements doux dits « de proximité » par l'aménagement d'itinéraires sécurisés et le développement de services (stationnement).

### 02.4. DÉVELOPPER UNE SENSIBILISATION RELATIVE À LA PRATIQUE DE LA MOBILITÉ DOUCE

Le changement des habitudes de mobilités nécessite du temps mais la mise en place de campagnes de promotion ciblées en fonction des usagers potentiels, contribuera à l'inversement de la tendance.

La communication passe aussi bien par l'information dans la presse locale, que par l'organisation de manifestations festives. Il s'agit de convaincre, de façon ludique, les populations des avantages de se déplacer à vélo. L'organisation d'événements contribue également à la promotion touristique du territoire traversé.

Parallèlement, la communication sur les itinéraires, équipements et services présents est nécessaire afin de conforter les campagnes de communication liées à des événements.

La communication ciblée sur les publics jeunes peut aussi être développée.

### 02.5. ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DU VÉLO PAR DES SERVICES ET DES ÉQUIPEMENTS ADAPTÉS

Dans le cadre de son ambition, la ville s'engage à encourager le développement de services et d'équipement adaptés à la pratique du vélo et notamment :

**Le développement des services de location**

La location de vélo permet de faire découvrir ou redécouvrir ce mode de déplacement. En fonction de la demande présente sur le territoire, l'offre de location est amenée à s'adapter notamment en passant d'une offre de courte durée (de l'heure à la journée), à une offre de longue durée (au-delà d'une journée). Cette action nécessite toutefois d'adapter le parc à vélo en conséquence.

Le service de location peut être complété par d'autres activités liées à l'utilisation du vélo tels que l'entretien, le dépannage, la vente d'accessoires, ...

**Le déploiement du jalonnement**

L'objectif du jalonnement est de pouvoir orienter les cyclistes vers les équipements d'intérêt public (centres-ville, gare, mairie, infrastructures sportives et culturelles, découverte patrimoniale, ...). La régularité de leur emplacement constitue un gage d'efficacité du trajet des cyclistes.

Les directions vers les communes limitrophes peuvent également être indiquées accompagnées de leurs distances afin de promouvoir une pratique utilitaire.

**Une répartition raisonnée du stationnement**

Le stationnement des vélos sur le territoire diffère en fonction de l'usage de l'itinéraire et de la durée du stationnement.

Les emplacements de stationnement doivent répondre à des caractéristiques satisfaisantes, tant qualitativement que quantitativement et adaptés aux publics visés :

- implantation au plus près des endroits desservis ;
- visibilité et lisibilité (par un mobilier homogène facilement identifiable) ;
- accessibilité, signalisation, éclairage voir couverture
- sécurisation pour l'accroche des vélos, etc.

## 02.6. TRAVAILLER SUR L'INTERMODALITÉ

Le vélo est un mode de transport qui s'adapte aisément aux trajets quotidiens, courts, plats en général inférieurs à 5 kilomètres.

Un des avantages de la ville est que le relief est peu marqué. La complémentarité entre le vélo et les transports en commun constitue un enjeu intéressant pour favoriser la desserte du territoire.

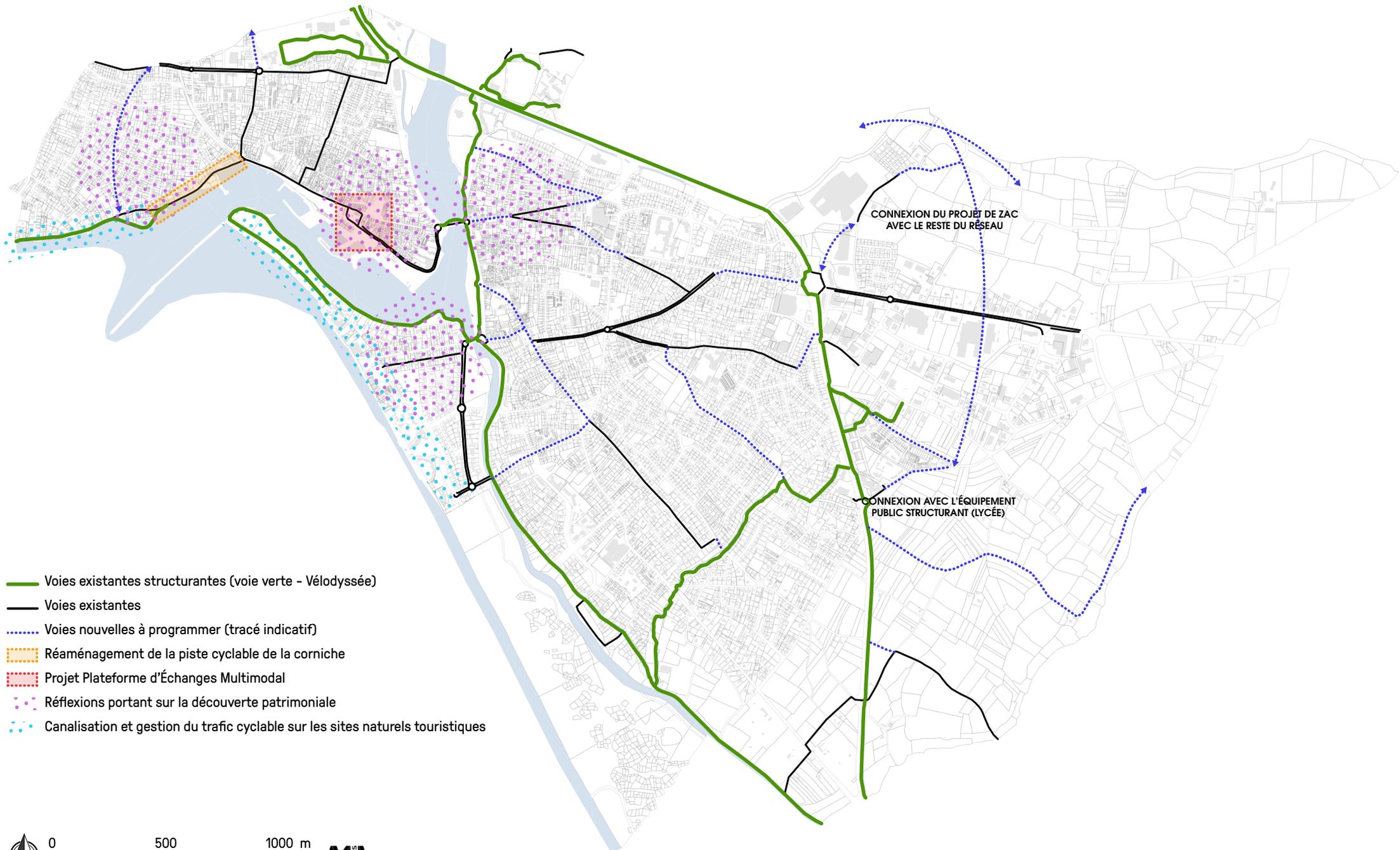
Cette action contribue à favoriser l'usage du vélo sur de plus longues distances en l'intégrant à une chaîne de transport, à améliorer le temps de parcours du pôle urbain à la périphérie et à freiner la progression de l'usage des véhicules particuliers dans les déplacements. Il est donc nécessaire de faciliter l'accessibilité aux pôles générateurs de trafic par les modes doux.

Nota :

La commune travaille sur un projet de plateforme d'échange multimodal autour de la gare (travaux d'étude en cours au moment de la rédaction du PLU).

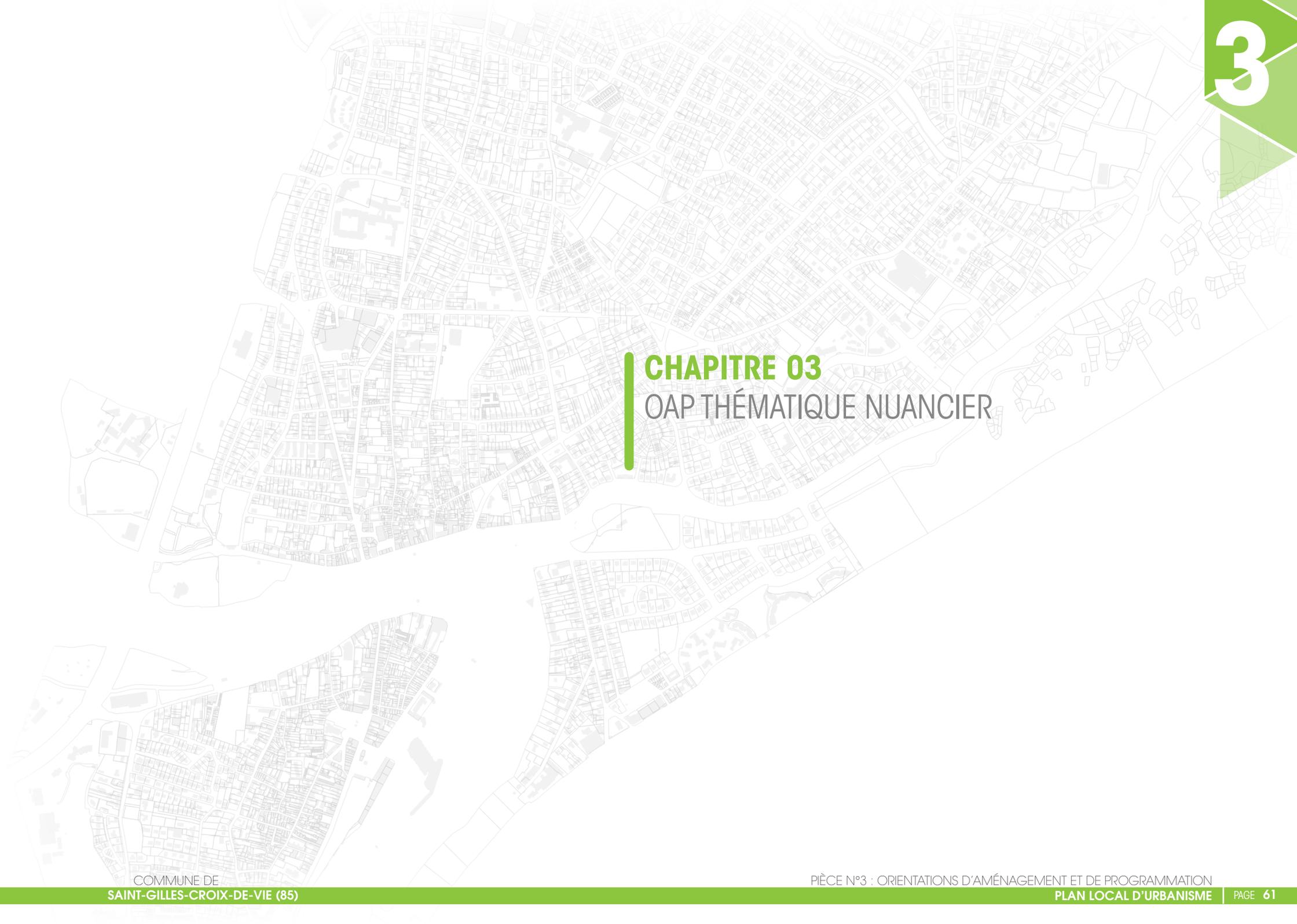
L'intermodalité se décline de plusieurs manières :

- par le rabattement des aménagements cyclables en direction des gares ;
- par la mise en place de parcs relais (sur des pôles d'échanges multimodaux) ;
- par le développement des transports de vélos ;
- par le déploiement de dispositifs de location de vélos, etc.



- Voies existantes structurantes (voie verte - VéloDyssée)
- Voies existantes
- ..... Voies nouvelles à programmer (tracé indicatif)
- - - Réaménagement de la piste cyclable de la corniche
- - - Projet Plateforme d'Échanges Multimodal
- Réflexions portant sur la découverte patrimoniale
- Canalisation et gestion du trafic cyclable sur les sites naturels touristiques





## CHAPITRE 03

### OAP THÉMATIQUE NUANCIER



### Le Nuancier comme outil d'harmonie.

Dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme, SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE a souhaité mettre en place un nuancier de couleurs destinés aux différents types de bâti. La palette a pour but de conserver l'harmonie des couleurs sur le territoire en limitant la prolifération des teintes sans toutefois appauvrir la gamme chromatique qui fait la richesse des paysages et l'évolution de l'architecture.

**Non exhaustif, le nuancier a pour objectif d'aider et d'orienter le pétitionnaire dans ses choix.**

### La couleur

La couleur doit être considérée comme un élément constitutif des composants de l'architecture : elle correspond à différents types d'habitat, différentes zones géographiques. Au service du paysage et de l'architecture, la couleur doit correspondre au type de bâtiment qu'elle accompagne. Les matériaux présents sur le territoire sur la base des couleurs de l'architecture dite traditionnelle.

La couleur doit être considérée dans un ensemble et non individuellement, et le choix d'une couleur doit s'effectuer en tenant compte de l'environnement.

On ne traitera pas de la même manière un corps de ferme inclus dans un paysage bocager et des maisons mitoyennes à l'intérieur d'une zone urbaine dense.

La couleur se perçoit différemment selon son support, et le traitement de finition de la surface.

La palette générale, ce que perçoit l'œil en premier, correspond à la dominante chromatique constituée par les couvertures et les façades.

La palette ponctuelle correspond aux éléments de détails tels que portes, menuiseries, serrureries qui viennent rythmer l'ensemble de touches colorées et accompagner harmonieusement la palette générale.

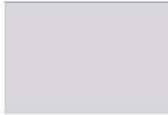
Le processus du choix d'une couleur doit s'effectuer en prenant en compte tous ces éléments, chaque édifice devant être traité dans son environnement immédiat. Partant du général au particulier :

- prise en compte de l'environnement naturel,
- prise en compte des teintes des édifices avoisinants,
- traitement en premier de la palette générale : toitures et façade,
- choix de la palette ponctuelle : menuiseries, serrureries, etc.

**Le nuancier donne à voir des références de teinte et d'aspect uniquement, en aucun cas il ne prescrit une marque ou un fabricant.**



# NUANCIER SAINT GILLES CROIX DE VIE

Murs	Menuiseries				
 RAL 9003	 RAL 3027	 RAL 3002	 RAL 6000	 RAL 6017	 RAL 6011
 RAL 9010	 RAL 6024	 RAL 6033	 RAL 5024	 RAL 5025	 RAL 5012
 RAL 9001	 RAL 5014	 RAL 5007	 RAL 5015	 RAL 5009	 RAL 5002
	 RAL 5005	 RAL 5010	 RAL 5023	 RAL 5026	 RAL 5017
	 RAL 5013	 RAL 7001	 RAL 7047	 RAL 9006	 RAL 9003