

Département de la Vendée (85)

**Commune de L'Aiguillon sur Vie**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

	Prescription	Approbation
<b>Elaboration</b>		25/02/2014
<b>Modification n°1</b>	22/02/2019	24/09/2019
<b>Révision allégée n°1</b>	30/04/2019	23/06/2020
<b>Révision allégée n°2</b>	30/04/2019	23/06/2020

## Sommaire

---

INTRODUCTION .....	3
<b>1. ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS ET SPATIALISATION DU DEVELOPPEMENT .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>9</b>
LA FLORENTINE / OUEST BOURG .....	11
LES ROCHELLES .....	15
NORD BOURG .....	19
RUE DES FIEFS .....	24
RUE DES JARDINS (OAP) .....	27

## INTRODUCTION

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

- un premier chapitre concernant l'estimation du nombre de logements à créer en vue de satisfaire les besoins identifiés sur la commune ; cette partie contient les indicateurs choisis afin d'établir la trame d'analyse nécessaire à l'évaluation triennale des besoins en logements (art. L123-12-1 du CU) ;
- un deuxième chapitre constitué d'orientations d'aménagement sur la plupart des zones à urbaniser (1AU ou 2AU) définies en extension du bourg et sur les principaux potentiels de renouvellement urbain.

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

*article L123-1-4 du code de l'urbanisme, créé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (Grenelle II) - art. 19 (V)*

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

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

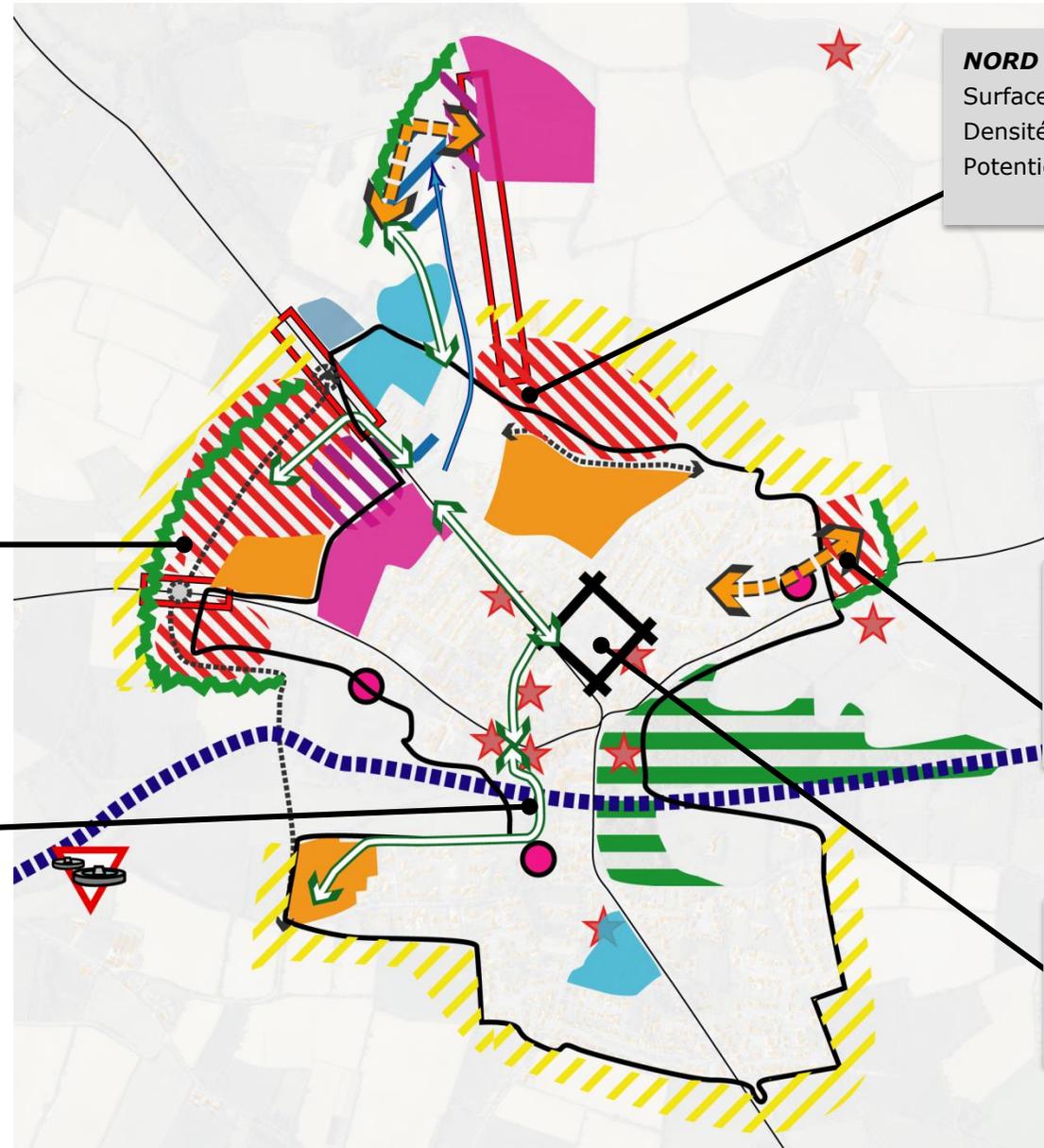
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

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

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

# 1.ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS ET SPATIALISATION DU DEVELOPPEMENT

## Zone à urbaniser à vocation habitat du bourg



**NORD BOURG**  
Surface : 8.3 ha aménageables  
Densité moyenne : 15 logts / ha  
Potentiel : **125 logts environ**

**LA FLORENTINE**  
Surface : 9.1 hectares aménageables  
Densité moyenne : 15 logts / ha  
Potentiel : **135 logts environ**

**LES ROCHELLES**  
Surface : 1.4 hectare aménageable  
Densité moyenne : 15 logts/ha  
Potentiel : **27 logts environ**

**LA PRAIRIE**  
Surface : 0.7 hectares (partie Nord non aménageable (topographie))  
Densité moyenne : 15 logts / ha sur la partie aménageable  
Potentiel : **9 logts environ**

**ROGATIEN MORNET**  
Surface : 0.7 ha  
Densité moyenne : 35 logts/ha  
Potentiel : **25 logts environ**

Le tableau ci-contre recense le potentiel de logements réalisables à L'Aiguillon sur Vie sur toute la durée de vie du PLU (estimée à 10 ans). Il permet de préciser la localisation au sein de la commune de cette urbanisation.

Afin de répondre aux objectifs du PADD du PLU, le nombre potentiel de logements par zone a été calculé au regard des objectifs de densité fixés (eux même fonction de la proximité du secteur vis-à-vis des centralités urbaines, existantes ou futures).

Le potentiel brut estimé en comblement de « dents creuses » ou par « divisions parcellaires » au sein de l'enveloppe urbaine de L'Aiguillon sur Vie est de l'ordre de 45 logements (voir inventaire et méthode de détermination au sein du rapport de présentation).

60 logements sont également réalisables au sein d'opérations d'aménagement d'ensemble en secteurs de renouvellement urbain (Rogatien Mornet, rue des Fiefs...).

Concernant les zones à urbaniser à vocation d'habitat, l'estimation basée sur les densités fixées au PADD fait état d'une réalisation potentielle de 280 logements.

	Secteur	Superficie totale	Superficie réellement aménageable	Densité à atteindre	Nombre de logements potentiels
Dents creuses (y compris dents creuses rue des Jardins faisant l'objet d'une OAP)	Enveloppe urbaine	/	/	/	45 logements
Opérations de renouvellement urbain (Rogation Mornet + la Prairie + rue des Fiefs + rue des Jardins + rue du Château)	Enveloppe urbaine	3,5	3	20 log / ha	60 logements
Zones AU	Bourg Nord	11 hectares	<b>8.3 hectares</b> (0.9 ha terrain stabilisé pour équipement public éventuel / 1.8 hectare de zone humide non aménageable)	15 log/ha	125 logements
	Les Rochelles	1.8 hectare	<b>1.4 hectare</b>	15 log/ha	27 logements
	La Florentine	9.1 hectares	9.1 hectares	15 log/ha	135 logements
TOTAL	Toute la commune			/	<b>391 logements</b>

*NB : le tableau page précédente ne fait pas apparaître les potentialités en matière de logements situées sur le secteur du Golf des Fontenelles. Déconnectées du bourg de L'Aiguillon, ces zones ont davantage vocation à répondre à un enjeu touristique et de valorisation de l'équipement « Golf ». La programmation, tant dans la vocation des constructions, que dans leur volume, n'est pas clairement définie. L'enveloppe définie (environ 14 hectares au total) devra permettre de répondre aux ambitions du SCoT sur ce secteur (développement touristique (hôtelier, résidences seniors... par exemple) et 100 logements au total durant la période d'application du SCoT).*

**Au total, 390 logements environ pourraient être réalisés à L'Aiguillon sur Vie sur la durée de vie du PLU, estimée à 10 ans (secteur du centre-bourg, hors Golf). La commune peut donc tout à fait atteindre l'objectif de 35 logements par an fixé au sein du SCoT St Gilles Croix de Vie, en disposant de marges de manœuvre en cas de difficultés dans la réalisation d'une opération sur un ou des secteurs. Ce léger ralentissement du rythme de production de logements par rapport à la période passée (54 logements par an en moyenne, y compris les logements réalisés au Golf des Fontenelles), s'accompagne d'une politique volontariste d'accroissement des densités et donc des surfaces totales consommées par le développement de l'habitat.**

**Il est également à noter que le cumul des logements potentiels en dents creuses, au sein des opérations de renouvellement urbain (Rogatien Mornet) conduit à la réalisation d'environ 30% des logements prévus dans le cadre du PLU au sein de l'enveloppe urbaine (dont la carte figure ci-contre).**



**Carte de l'enveloppe urbaine du bourg de L'Aiguillon**

En matière de mixité sociale, il est à noter que les Orientations d'Aménagement et de Programmation reprennent l'objectif de 10% de logements locatifs sociaux à créer pour toute opération de plus de 10 logements. Cette obligation concerne les secteurs Nord Bourg, Ouest bourg et Rogatien Mornet. Les autres opérations sont de taille trop peu importante pour fixer une telle obligation. Les obligations listées dans les OAP en matière de mixité sociale sont reprises au sein du règlement de la zone 1AU (définition de secteurs de mixité sociale au titre de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme).

La programmation en logement sociaux devrait donc se situer à environ 30 logements locatifs sociaux au minimum, soit 8% de la programmation totale en logements estimée au PLU.

## 2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Réalisées sur la base d'une analyse fine du terrain et d'une prise en considération de l'ensemble des données et éléments de contexte pesant sur les secteurs étudiés, chaque orientation d'aménagement contient :

- L'état initial du site
- Les orientations définissant le programme d'aménagement souhaité de la zone

Ont notamment été intégrés à la réflexion ayant conduit à réalisation de ces orientations d'aménagement :

- L'inventaire des zones humides réalisé par le SAGE Vie et Jaunay
- La topographie des secteurs
- L'intérêt écologique de chaque zone, basé sur les différents inventaires et périmètres de protection existants sur la commune
- L'intérêt paysager des zones d'urbanisation future
- Les périmètres soumis à un risque de submersion marine et/ou d'inondation terrestre le long du Jaunay, du Gué Gorand et de la Filatoire.

## LA FLORENTINE / OUEST BOURG (diagnostic)

### ETAT INITIAL DU SITE

<b>Contexte et localisation</b>	Zone agricole constituée d'une quinzaine de parcelles entre les routes de Givrand et St Gilles
<b>Surface</b>	<b>9.1 hectares aménageables</b>
<b>Zonage PLU 2006</b>	Principalement Zone 2AUh (à urbaniser « fermée ») En partie zone 1AUe (vocation économique), Ai (agricole inconstructible) et 1Auh (à urbaniser « ouverte »)
<b>Zonage PLU n°2</b>	2AU Nord route de Givrand / 1AU Sud Route de Givrand
<b>Densité minimale fixée par le PADD (voirie et espaces publics inclus)</b>	<b>15 logements / hectare en moyenne / secteurs de densification plus importants</b>
<b>Potentiel minimal constructible en nombre de logements</b>	<b>135 logements</b>
<b>Biodiversité</b>	Absence d'élément significatif (boisements qualitatifs en dehors du périmètre de la zone : Sud-Ouest et Sud Est). Potentiel écologique moyen au Sud de la zone.
<b>Agriculture</b>	Parcelles exploitées
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	Pente vers le Filatoire pour la partie Sud, à l'Ouest pour la partie Ouest et au Nord pour la partie Nord
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Visibilité importante du secteur depuis les entrées de ville Nord et Ouest (routes de St Gilles et de Givrand)
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	Gestion de la proximité de la zone avec la zone artisanale de Ste Henriette génératrice de nuisances
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	Grande proximité du bourg / Possibilité de développement de liaisons douces vers la future centralité rue Clémenceau mais également vers la « polarité mairie »



*Vues sur la zone depuis les routes de Givrand (en haut) et St Gilles (en bas)*

## LA FLORENTINE / OUEST BOURG (OAP)

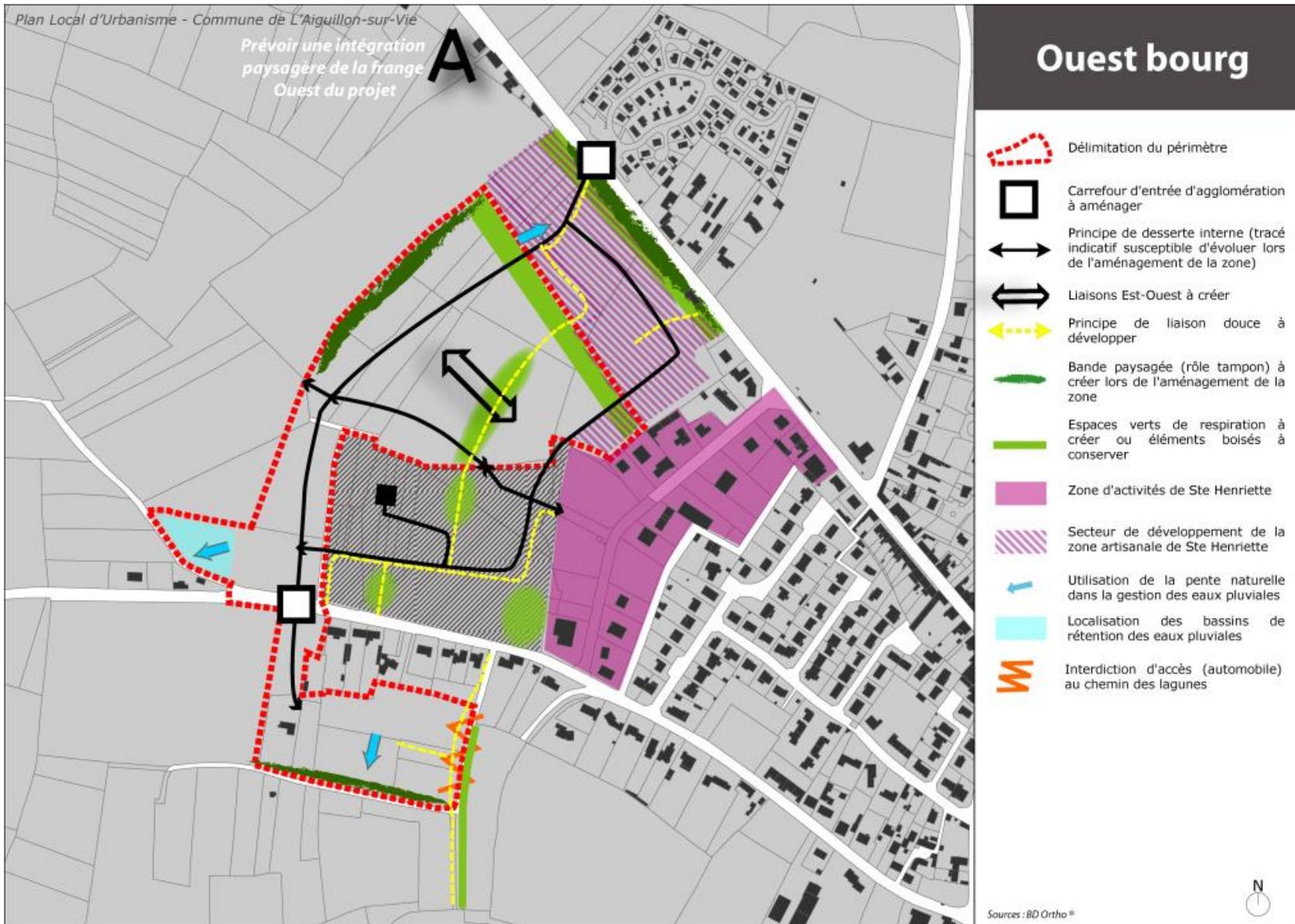
### PRINCIPE URBAIN

- L'aménagement de ce secteur effectue le lien entre le développement de la zone artisanale de Ste Henriette et un secteur à destination d'habitation.
- Les principaux accès à la zone s'effectueront rue Clémenceau et Route de Givrand de manière à permettre un bouclage Nord / Sud de la zone située au Nord de la route de Givrand. Des connexions seront également préservées entre l'opération d'aménagement et le lotissement l'Orée de l'Océan, réalisé en 2012.
- L'entrée de ville Route de Givrand est reconfigurée (aménagement à réaliser) sur laquelle se brancheront les accès principaux pour la desserte des parties Nord et Sud de la zone.
- Des liaisons douces accompagneront les voies de desserte principale de manière à permettre la connexion entre ce nouveau quartier avec le centre-bourg. Une véritable trame verte, support de liaisons douces traversera la zone du Nord au Sud permettant de connecter la polarité « mairie » rue des Fiefs et le futur quartier d'habitat.
- Pour la partie située au Sud de la route de Givrand, aucune sortie automobile ne sera autorisée le long du chemin menant aux lagunes.
- Des possibilités de prolongation de certaines voies seront préservées à l'Ouest.
- Un soin tout particulier sera porté aux aménagements d'entrée de ville que ce soit concernant la zone artisanale route de St Gilles ou la zone à destination d'habitation route de Givrand.
- Les constructions donnant en façade route de Saint Gilles au sein de la zone d'activités de Sainte Henriette seront traités de manière qualitative et une bande paysagée sera imposée entre le bord de la voie et la limite d'implantation des constructions.
- Des zones tampon paysagées seront aménagées entre la future zone d'habitat et la zone artisanale dans l'objectif de limitation des nuisances (sonores). Par ailleurs, l'intégration paysagère des parties Ouest et Sud de la zone sera recherchée (visibilité depuis l'entrée de ville et depuis le versant Sud du ruisseau de la Filatoire).
- La pente naturelle des terrains sera utilisée pour la gestion des eaux pluviales et les apports solaires seront optimisés par la définition privilégiée de voie de desserte des constructions orientées Est / Ouest et permettant une exposition des parties privatives des lots plein Sud.
- La vocation prioritaire de ce secteur sera l'habitat. Un secteur sera réservé pour la mise en œuvre de formes urbaines plus denses (parcelles de taille plus petite, habitat intermédiaire, maisons en bande par exemple...).

## **PROGRAMMATION**

*Environ 10% de logements locatifs sociaux seront réalisés à l'échelle de l'ensemble de l'opération concernée par le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (13 logements à l'échelle de l'opération).*

*Densité minimale = 15 logements / hectare, soit 135 logements minimum environ*



## LES ROCHELLES (diagnostic)

### ETAT INITIAL DU SITE

<b>Contexte et localisation</b>	2 parcelles agricoles exploitées + arrières de jardins de 4 parcelles
<b>Surface</b>	<b>1.8 hectare aménageable</b>
<b>Zonage PLU 2006</b>	Zone 1AUh et UB
<b>Zonage PLU n°2</b>	1AU
<b>Densité minimale fixée par le PADD (voirie et espaces publics inclus)</b>	<b>15 logements / hectare</b>
<b>Potentiel minimal constructible en nombre de logements</b>	<b>42 logements au total (27 minimum en zone 1AUh / les 15 logements en zone UB sont comptabilisés dans les dents creuses « projet » dans le tableau d'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation)</b>
<b>Biodiversité</b>	Absence d'élément significatif (quelques haies en bordure de terrains habités (dans le périmètre de l'OAP mais pas aménagés)). Arbres ponctuels et haies de qualité pour les arrières des parcelles situées en UB. Pas d'élément significatif au sein de la zone 1AUh / Entrée de ville qualitative face aux Rochelles (présence d'un bâtiment patrimonial)
<b>Agriculture</b>	Parcelles exploitées ou arrières de jardins. Bâtiments démolis aux Rochelles
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	Pentes vers le Sud, le Nord ou l'Ouest selon les secteurs
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Entrée de ville qualitative face aux Rochelles (bâti patrimonial à réhabiliter)
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	-
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	Secteur relativement distant du bourg et de la nouvelle polarité. Possibilité de développement de liaisons douces vers l'école.



*Vues sur le site depuis la rue du Château et depuis la rue des Pruniers*

## LES ROCHELLES (OAP)

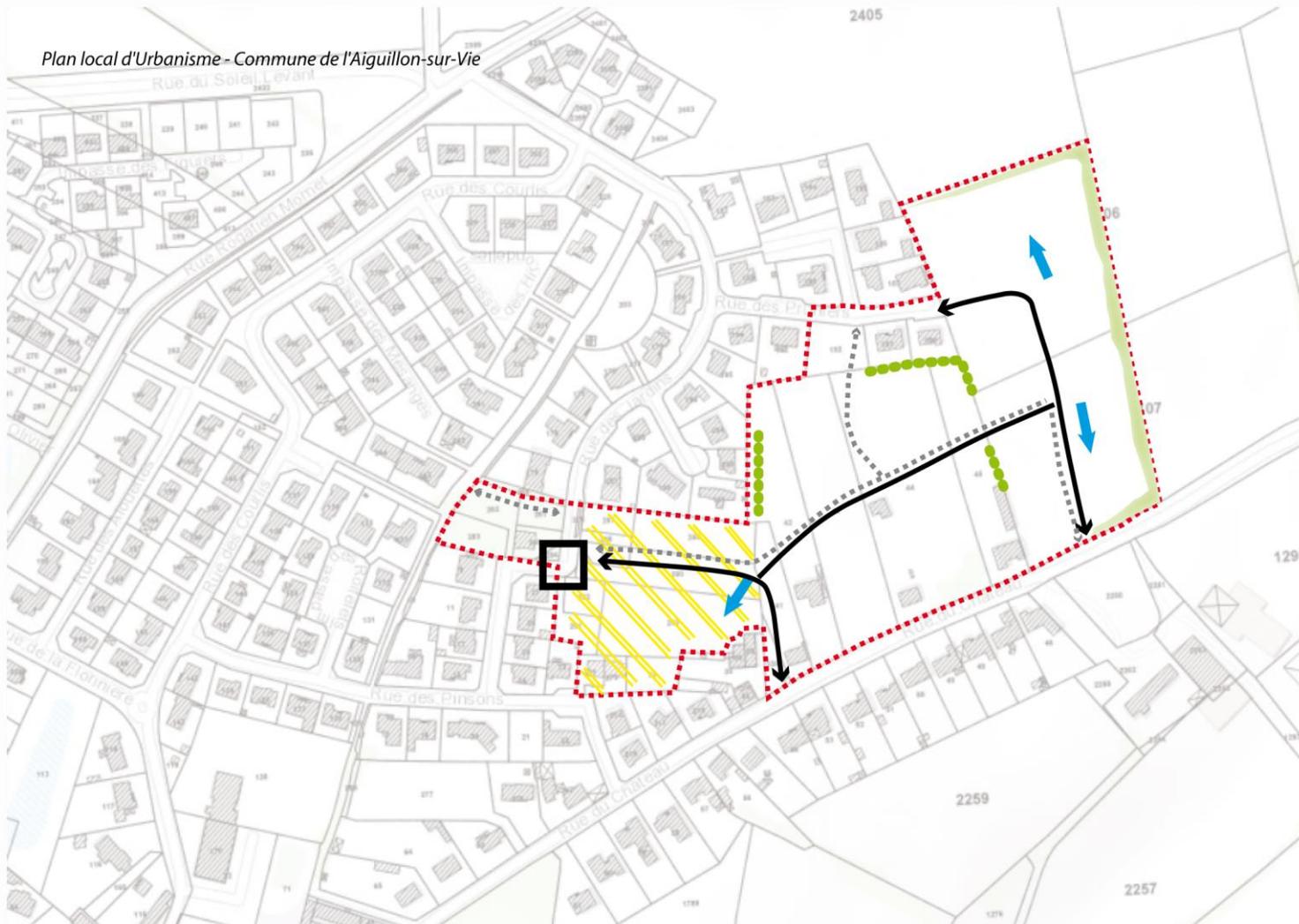
### PRINCIPE URBAIN

- Secteur mêlant extension urbaine et optimisation d'un cœur d'îlot, le projet sur la zone des Rochelles permettra de redonner de la cohérence urbaine au tissu située le long de la rue du Château en entrée de ville Est de L'Aiguillon sur Vie (*NB : un permis d'aménager a été déposé sur une partie de la zone située en intérieur d'îlot / la présente OAP reprend les principes contenus dans ce permis d'aménager*).
- La partie située à l'Ouest de la rue des Jardins devra permettre la réalisation d'au moins 4 logements.
- Des connexions devront nécessairement être trouvées entre la rue du Château (sur laquelle seul un accès collectif pourra être réalisé) et la rue des Pruniers. De la même manière, une voie traversante Est-Ouest permettra de rattraper la rue des Jardins. Le carrefour de la rue des Jardins, situé dans un virage en angle droit, devra cependant être réaménagé (élargissement du virage / un emplacement réservé a été délimité à cet effet).
- Une bande paysagée sera préservée le long de la rue du Château, de telle sorte que la qualité de l'entrée de ville soit maintenue (arbre protégé en face de l'opération, bâtiments ruraux de qualité aux Rochelles...).
- Secteur voué à marquer la frange Est de l'agglomération de L'Aiguillon, une bande tampon paysagée (plantations obligatoires en fond de jardin par exemple) sera ménagée.

- Quelques haies intéressantes existantes seront par ailleurs préservées lors de l'aménagement de la zone.
- L'opération devra atteindre une densité minimale de **15 logements / hectare**. La vocation principale de cette opération est l'habitat.
- Des liens doux internes à l'opération devront être créés et notamment en vue de connecter le nouveau quartier au pôle d'équipements voisin (école notamment).

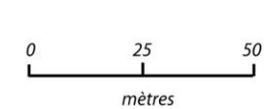
### PROGRAMMATION

**Densité minimale (zone 1AUh) = 15 logements par hectare, soit 27 logements minimum pour la partie située en 1AUh et 15 logements environ pour les arrières de parcelles situés en zone UB.**



## Les Rochelles

-  Délimitation du périmètre
-  Principe de desserte interne (tracé indicatif, susceptible d'évoluer lors de l'aménagement de la zone)
-  Principe de liaison douce à développer
-  Bande paysagère (rôle tampon) à créer
-  Haie à préserver lors de l'aménagement
-  Utilisation de la pente naturelle dans la gestion des eaux pluviales
-  Permis d'Aménager déposé



## NORD BOURG (diagnostic)

### ETAT INITIAL DU SITE

<b>Contexte et localisation</b>	Secteur urbain mixte constitué de parcelles agricoles, d'un pôle d'équipements sportifs, d'une zone de loisirs le long de la route de Saint Révérend (constructions implantées le long de cet axe de manière disparate).
<b>Surface</b>	20 hectares au global environ (11 hectares à vocation habitat / 5 hectares à vocation équipements / 2 hectares à vocation loisirs / tourisme et 1.5 hectare à vocation développement économique) / <b>8.3 hectares aménageables pour de l'habitat</b>
<b>Zonage PLU 2006</b>	ULs (loisirs) pour la partie à l'Ouest de la Route de Saint Révérend et 2AUh pour la partie à l'Est de la route de Saint Révérend / A pour la partie support du développement de la zone de la Davillière et du pôle d'équipements du Moulin Neuf
<b>Zonage PLU n°2</b>	UAa pour la partie située le long de la rue Georges Clémenceau UL pour la réalisation d'équipements touristiques et de loisirs 1AU/2AU à vocation habitat pour le reste de la zone
<b>Densité minimale fixée par le PADD (voirie et espaces publics inclus)</b>	<b>15 logements / hectare</b>
<b>Potentiel minimal constructible en nombre de logements</b>	<b>125 logements</b>
<b>Biodiversité</b>	Une zone humide identifiée dans le cadre de l'inventaire du SAGE (zone humide non soumise à l'application de l'article 5), traverse le site d'Est en Ouest. Quelques haies et alignements d'arbres à proximité du plan d'eau notamment.
<b>Agriculture</b>	Parcelles exploitées mais de qualité moyenne (discussions sur ce point avec la monde agricole).
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	Pente vers le Nord (topographie marquée en direction du ruisseau des Fontenelles). Ensemble du secteur desservi par les réseaux d'assainissement collectif (sauf extension à prévoir pour la desserte de la zone d'équipements).
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Secteur situé en entrée de ville Nord depuis Saint Révérend : enjeu de recomposition de l'entrée de ville en raison de son caractère éclaté et peu cohérent
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	-
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	Proximité du centre-bourg, du futur pôle d'équipements sportifs ainsi que de la nouvelle polarité commerciale

## NORD BOURG (diagnostic)



Plan d'eau et arrière des maisons de la Ruchaudière en second plan



Terrain des fêtes rue Georges Clémenceau



Zone humide identifiée le long de la rue Athanase Boisliveau

## NORD BOURG (diagnostic) – secteur du Moulin Neuf



Vue sur le Sud de la zone depuis le plan d'eau



Vue sur le Sud de la zone depuis le plan d'eau



Carrefour de la Davillière et de la route de Saint Révérend



Vue sur le Nord de la zone depuis le chemin de la Davillière

## NORD BOURG (OAP)

### PRINCIPE URBAIN

- Ce secteur recevra une vocation mixte habitat, commerces / services / équipements / artisanat (localisation différenciée selon les secteurs).
- Les formes urbaines mises en œuvre sur ce secteur (terrain de foot actuel) seront relativement denses et structureront l'entrée du bourg par la création de fronts urbains en alignement sur la rue Georges Clémenceau (alignements et hauteurs).
- Entre cette polarité et le Parc Résidentiel de Loisirs actuel, des terrains sont réservés en vue de l'accueil d'équipements à vocation loisirs ou touristique (aire d'accueil de camping-cars par exemple). Dans tous les cas, une transition paysagère devra être opérée entre cet équipement et le PRL voisin. Le PRL disposera par ailleurs de capacités d'extension (limitées) et définies à long terme. Dans tous les cas, l'entrée de ville se situera au niveau du PRL et un aménagement sera réalisé afin de permettre la jonction entre les routes de Challans et de Givrand.
- Un équipement pourra être réalisé sur le secteur du stade actuel (terrain stabilisé). La nature de cet équipement n'est pas précisée mais cette réserve pourra être mobilisée en fonction des besoins liés à la croissance démographique qu'est amenée à connaître la commune au cours des 10 prochaines années..
- Des opérations d'habitat de densité intermédiaire seront développées sur le reste du secteur. Des densités minimales de 15 logements par hectare seront recherchées. Le phasage de l'aménagement de cette zone est défini en 4 tranches distinctes.

### L'aménagement du terrain de sport donnant rue Georges Clémenceau pourra se faire de manière indépendante du reste de l'opération.

- Par ailleurs, des mobilités douces vers les pôles d'équipements et vers le plan d'eau seront intégrées à l'aménagement de la zone. Ces liaisons permettront de révéler le potentiel du plan d'eau aujourd'hui peu mis en valeur. Par ailleurs, elles constitueront une accroche pour relier le nouveau complexe sportif du Moulin Neuf.
- Les secteurs situés au sein des zones humides identifiées par le SAGE Vie et Jaunay seront mis en valeur (trame verte, bassins d'orage paysagers, liaisons douces...).

### PROGRAMMATION

10% de logements locatifs sociaux seront réalisés à l'échelle de l'ensemble de l'opération concernée par le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (12 logements locatifs sociaux au total à l'échelle de l'opération).

Densité minimale = **15 logements / hectare**, soit **125 logements** au minimum



## Nord Bourg

- Tranche 1 opération habitat
- Tranche 2 opération habitat
- Tranche indépendante opération habitat
- Secteur d'activités économiques existant
- Extension de la zone d'activités de la Davillière
- Secteur à vocation équipements à créer
- Secteur à vocation loisirs
- Secteur de développement à long terme d'une activité d'hébergement touristique
- Zones humides inventoriées par le SAGE
- Principe de desserte principale
- Principe de cheminement doux à créer
- Traitement paysager de l'entrée de ville
- Ordre de phasage au sein de l'opération (*i* = indépendant)
- Aménagement d'entrée de ville
- Principe d'accès à la zone
- Principe de sécurisation de l'entrée de ville
- Gestion des eaux pluviales
- Principe de liaison "verte" et de continuité naturelle à préserver au sein de l'opération



Sources : BD Ortho®

## RUE DES FIEFS (diagnostic)

### ETAT INITIAL DU SITE

<b>Contexte et localisation</b>	Secteur situé en retrait d'un premier front de constructions implantées le long de la rue des Fiefs, le site faisant l'objet de la présente Orientation d'Aménagement était grévé au PLU précédent d'un classement en zone non aedificandi.
<b>Surface</b>	<b>5 000 m<sup>2</sup> environ</b>
<b>Zonage PLU 2006</b>	UB
<b>Zonage PLU n°2</b>	UB
<b>Biodiversité</b>	Absence d'élément de biodiversité majeur.
<b>Agriculture</b>	Parcelles non exploitées (situées en fonds de jardins de propriétés déjà bâties)
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	Possibilité d'assainir ce secteur dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Secteur situé en crête en versant Nord de la Filatoire. Impacts paysagers significatifs.
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	Absence de risque majeur.
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	Proximité du centre-bourg et de la nouvelle mairie. Accessibilité possible depuis la rue des Fiefs.



## RUE DES FIEFS (OAP)

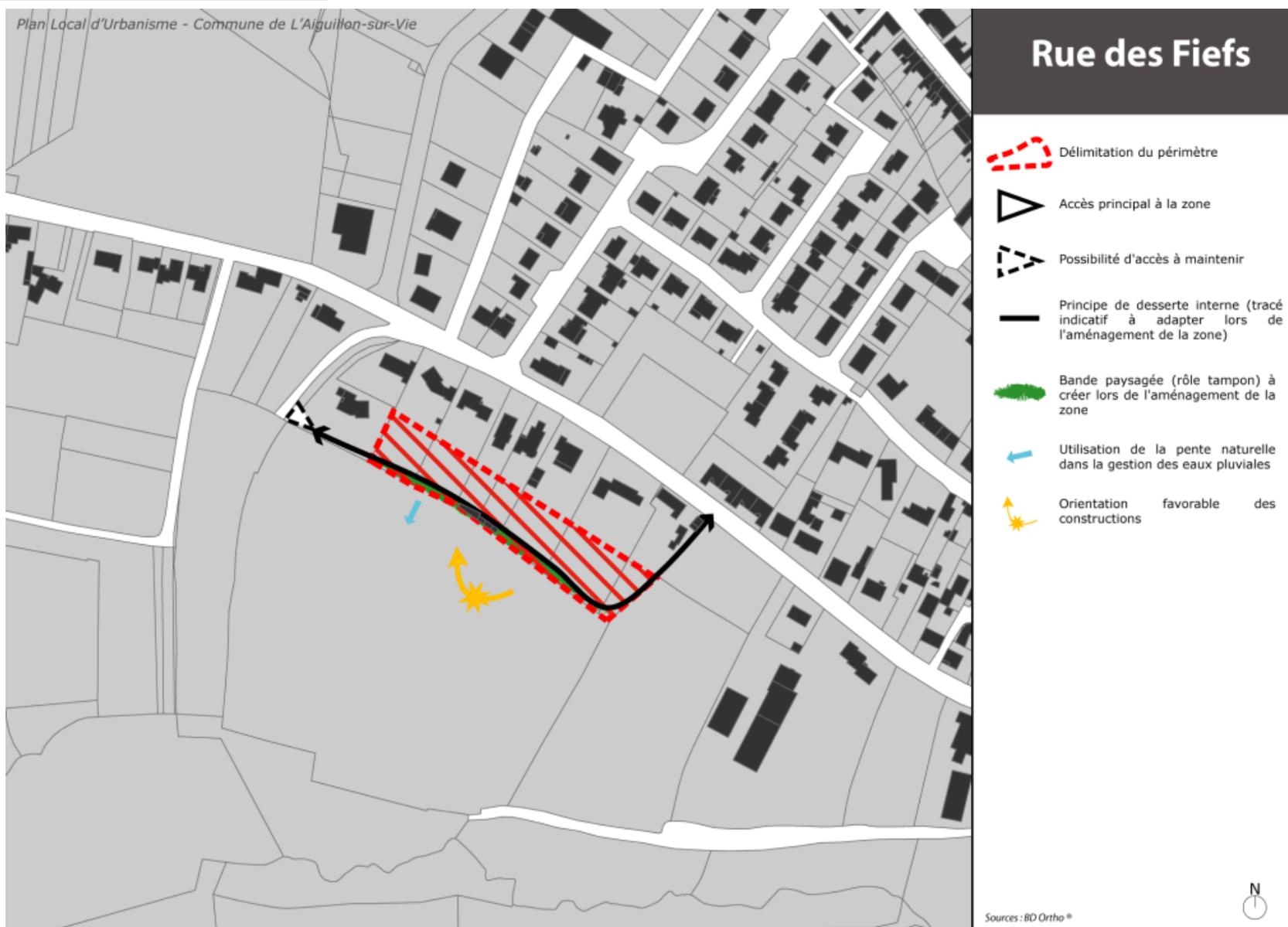
### PRINCIPE URBAIN

- **L'aménagement de ce secteur ne pourra se faire sans la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du périmètre défini dans l'OAP.**
- L'accès principal à la zone s'effectuera rue des Fiefs et une voie desservira les futures constructions selon une orientation Est-Ouest permettant une orientation climatique favorable aux futures constructions. Par ailleurs, des possibilités de bouclage seront préservées à l'Est et à l'Ouest de la voie créée.
- Une transition paysagère devra être préservée entre les arrières des futures constructions (orientés Sud) et le versant Nord de la vallée de la Filatoire en raison de l'impact paysager que pourrait avoir l'opération.

### PROGRAMMATION

- 7 logements minimum seront réalisés sur ce secteur.

## RUE DES FIEFS (OAP)



## RUE DES JARDINS (diagnostic)

### ETAT INITIAL DU SITE

<b>Contexte et localisation</b>	Reliquat d'aménagement de l'extension Nord-Est du centre-bourg, les terrains concernés par l'Orientation d'Aménagement sont situés rue des Jardins, entre deux opérations existantes.
<b>Surface</b>	<b>2 000 m<sup>2</sup> environ</b>
<b>Zonage PLU 2006</b>	A
<b>Zonage PLU n°2</b>	UB / Une erreur matérielle, issue du PLU précédent avait classé ces terrains en zone agricole. De par leur positionnement et leur enclavement, leur urbanisation contribuerait à l'optimisation du foncier sur ce secteur. Toutefois, la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble s'impose afin de garantir la cohérence de cet aménagement.
<b>Biodiversité</b>	Absence d'élément de biodiversité majeur.
<b>Agriculture</b>	Parcelles exploitées
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	-
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	-
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	-
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	-

## RUE DES JARDINS (OAP)

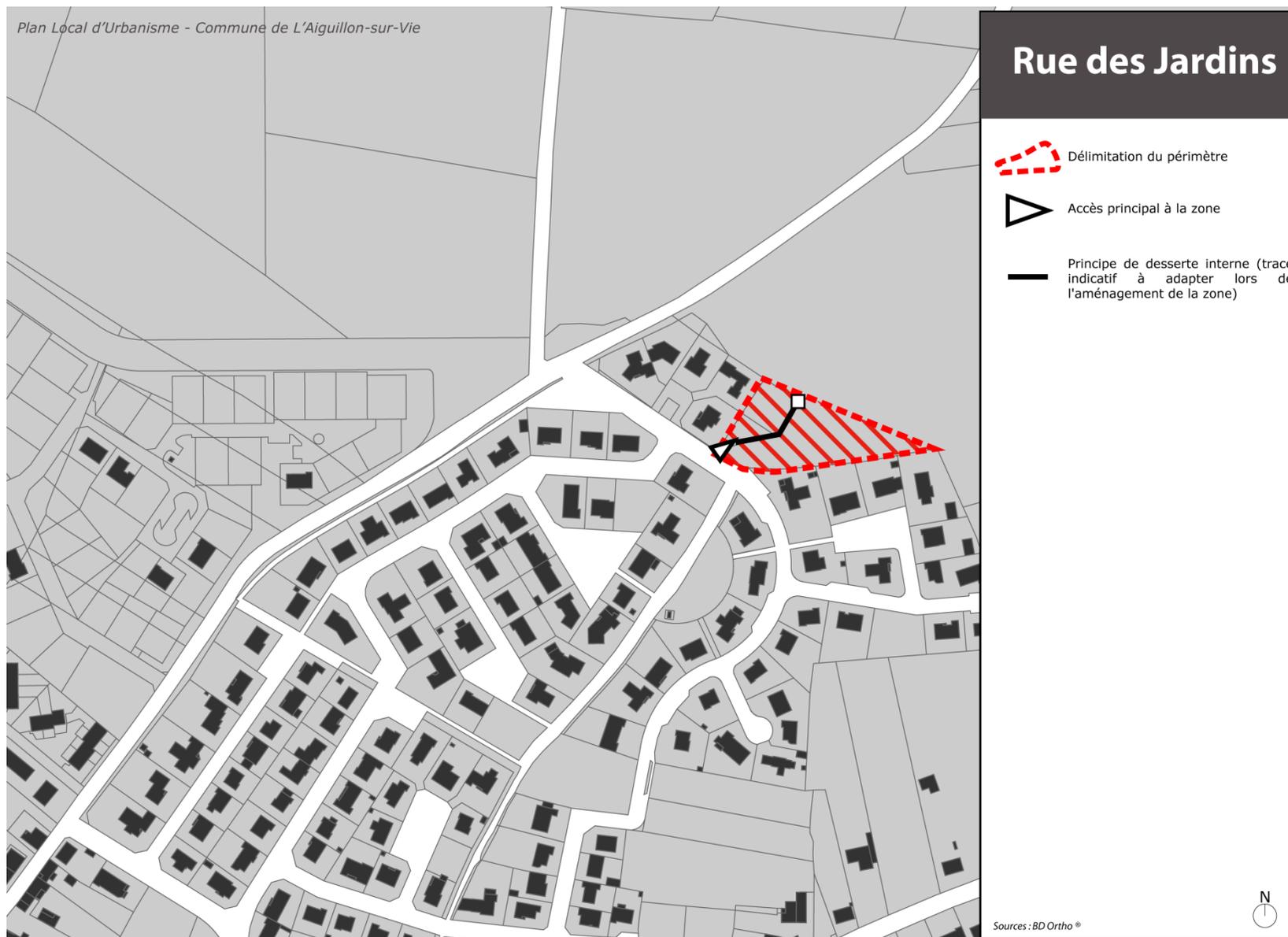
### PRINCIPE URBAIN

- **L'aménagement de ce secteur ne pourra se faire sans la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du périmètre défini dans l'OAP.**
- L'accès principal à la zone s'effectuera rue des Jardins. L'absence de possibilité de connexions avec les opérations voisines et le positionnement vis-à-vis des zones agricoles impose la réalisation d'une voie en impasse.

### PROGRAMMATION

- Programmation minimale = 4 logements.

## RUE DES JARDINS (OAP)



## LA PRAIRIE (OAP)

### PRINCIPE URBAIN

- **L'aménagement de ce secteur doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité de l'emprise définie par l'Orientation d'Aménagement.**
- Un bouclage devra nécessairement être recherché entre la rue du Poivre et l'impasse de la Prairie.
- Un cheminement doux permettant de relier la rue du Poivre aux berges de la Filatoire sera réalisé.

### PROGRAMMATION

- Programmation minimale = 9 logements.

## LA PRAIRIE (OAP)

