



COMMUNE DE SAINT-ETIENNE- DE-MER-MORTE

PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISION N°1

3.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles

Version d'arrêt

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 10 juin 2025

La Maire, Manuella PELLETIER-SORIN,

PIÈCE DU PLU

N°3.2



SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	4
A. LÉGENDE DES OAP	4
B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION	5
2. OAP CŒUR DE BOURG - Densification et renouvellement urbain.....	6
A. LE CONTEXTE URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER.....	6
B. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	8
3. OAP MAIRIE ET ANCIENNE MENUISERIE - Densification et renouvellement urbain	10
A. LE CONTEXTE URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER.....	10
B. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	11
4. OAP RUE DES LANDES/RUE DU MARAIS - Densification et renouvellement urbain.....	12
A. LE CONTEXTE URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER.....	12
B. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	14
5. OAP RUE DES COUSSEROTTE OUEST - Densification	18
A. LE CONTEXTE URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER.....	18
B. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	19
6. OAP LA COMBE - Extension urbaine	20
A. LE CONTEXTE URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER.....	20
B. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	21
7. OAP NORD DU BOURG - Extension urbaine.....	22
A. LE CONTEXTE URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER.....	22
B. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	24



Cittanova

1. PRÉAMBULE

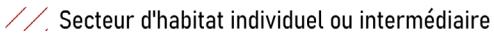
A. LÉGENDE DES OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

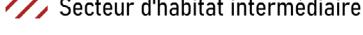


Périmètre

Destination du secteur



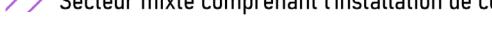
Secteur d'habitat individuel ou intermédiaire



Secteur d'habitat intermédiaire



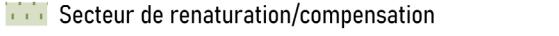
Secteur où doit être pris en compte les constructions existantes



Bâtiment destiné à être réhabilité ou rénové



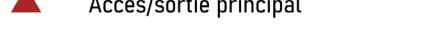
Secteur mixte comprenant l'installation de commerces, services ou activités



Secteur d'équipements, services et espaces publics



Secteur à vocation naturelle et paysagère

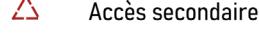


Secteur de renaturation/compensation

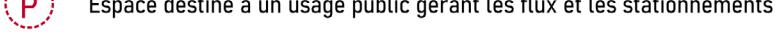
Orientation ponctuelle



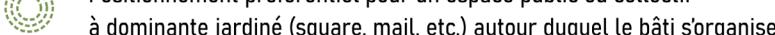
Accès/sortie principal



Accès secondaire

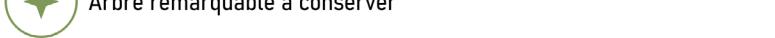


Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements



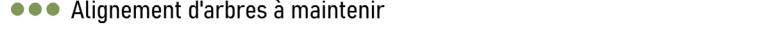
Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif

à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise

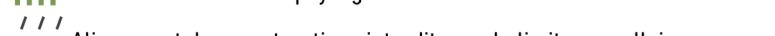


Arbre remarquable à conserver

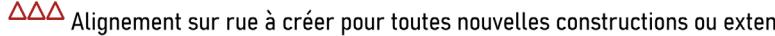
Orientation linéaire



Alignement d'arbres à maintenir



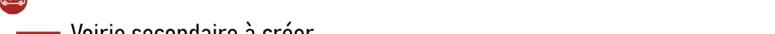
Assurer une transition paysagère



Alignement des constructions interdit avec la limite parcellaire



Alignement sur rue à créer pour toutes nouvelles constructions ou extension



Implantation à privilégier



Voirie principale à créer

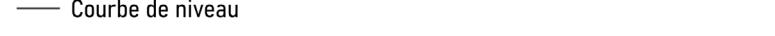


Voirie secondaire à créer



Liaison douce à créer

Invariants de l'état initial de l'environnement



Cours d'eau (RUCE 2021)



Zones humides (inventaires 2013 complété en 2023 et 2024)



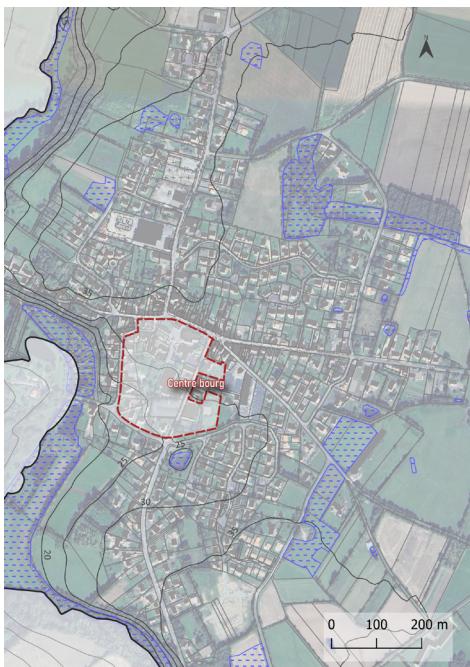
Courbe de niveau

B. ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Site	Sous-secteur habitat	Nombre de logements minimum	Zone au PLU	Échéance
Rue des Landes/rue du Marais	Ouest	4	Ua	Court terme (0-3 ans)
	Est	8	Ub	Court terme (0-3 ans)
	Sud	4	Ub	Court terme (0-3 ans)
Cœur de bourg	Foncier Santiago	4	Ua	Moyen terme (3-6 ans)
	Foncier Lambert	15	Uas	Moyen terme (3-6 ans)
Mairie et ancienne menuiserie	Mairie et ancienne menuiserie	15	Ua	Moyen terme (3-6 ans)
Rue des Cousserottes ouest	Rue des Cousserottes ouest	21	Ub	Moyen terme (3-6 ans)
La Combe	La Combe	9	1AU	Long terme (6-10 ans)
Nord du bourg	Les Brandes	22	1AU	Long terme (6-10 ans)
	La Pièce à Toto	10	1AU	Long terme (6-10 ans)
	Rue du Coteau ouest	7	1AU	Long terme (6-10 ans)
Rue des Cousserottes est	Rue des Cousserottes est	18*	2AU	*Ouverture à l'urbanisation à long terme, sous réserve de justifier que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés
TOTAL HORS 2AU		119 à 121		
TOTAL		137 à 139		

2. OAP CŒUR DE BOURG - Densification et renouvellement urbain

A. LE CONTEXTE URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



SITUATION ET CONTEXTE URBAIN

Ce site constitue le cœur du bourg, et comprend de nombreux équipements communaux et services autour desquels s'organisent de vastes espaces publics. Mairie, médiathèque, mais aussi écoles, espace périscolaire et équipements sportifs composent, organisent et animent le cœur de bourg.

Le tissu urbain avoisinant se caractérise par des maisons individuelles mitoyennes et à l'alignement de la rue, dans une architecture traditionnelle. Les densités sont plutôt élevés par rapport au reste de la commune (de 20 à une trentaine de logements à l'hectare). Des potentiels fonciers mutables sont identifiés dans ce tissu urbain à l'est du site et à proximité immédiate de l'ensemble d'équipements et d'espaces publics :

- Une grande parcelle optimisable avec une maison individuelle (foncier Santiago) ;
- Un site de renouvellement urbain avec un hangar vacant (foncier Lambert).

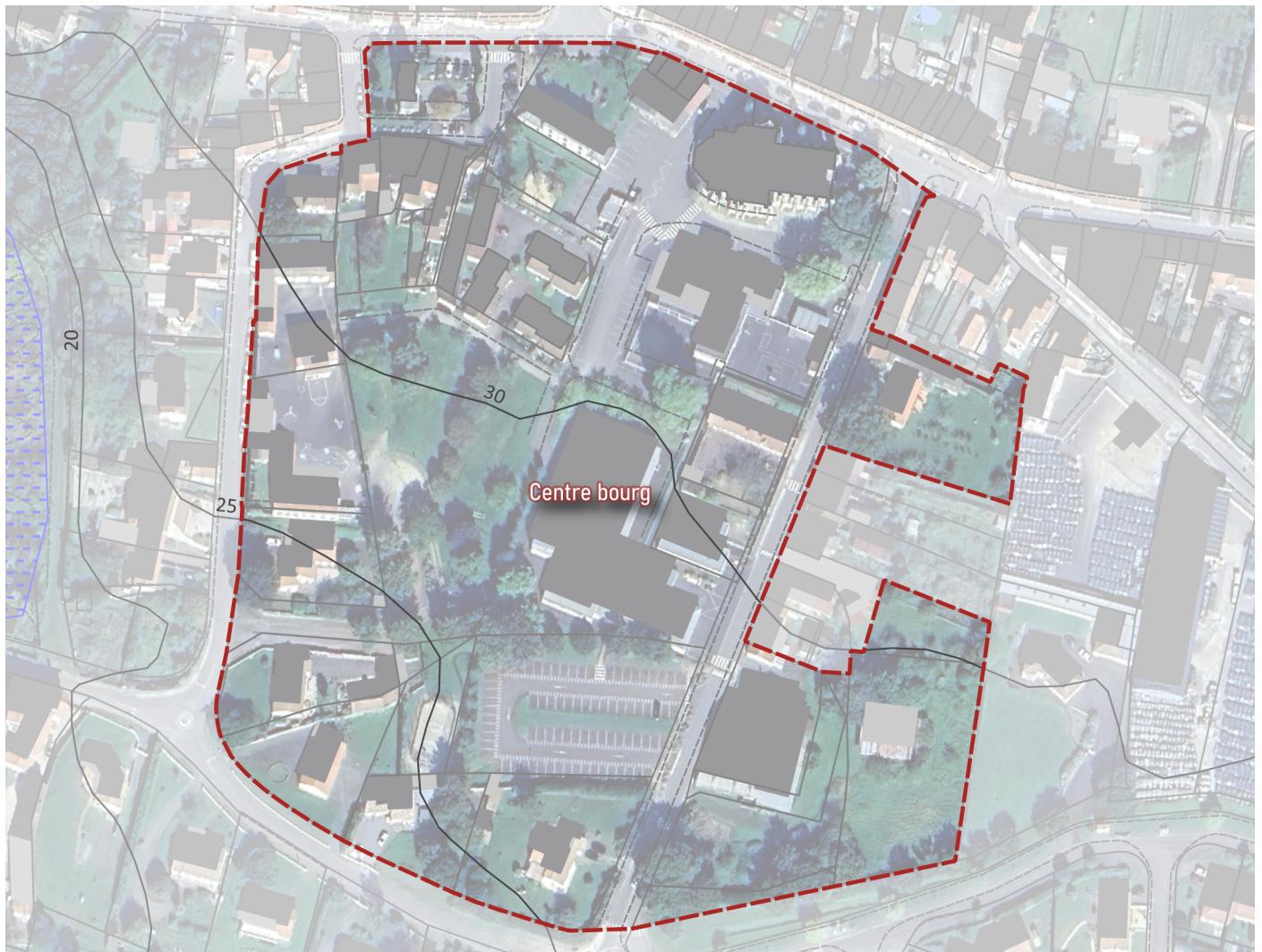
PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL

De la place Gilles de Rais et son ancien clocher, à l'actuel église en passant par le presbytère, puis l'ancienne école de la rue des Vallées, le site concentre des éléments caractéristiques du patrimoine bâti de la commune.

PATRIMOINE PAYSAGER ET POTENTIEL ÉCOLOGIQUE

Le site surplombe la vallée du Falleron, une des continuités écologiques de la commune, dont il est à proximité quasi immédiate. Les espaces publics se caractérisent par de nombreuses places de stationnement imperméabilisés. Le site se caractérise également par une trame verte discontinue avec une part végétale significative, correspondant à un « poumon vert » pour le bourg : espaces récréatifs d'intérêt collectif et arbres remarquables.

À ce titre, la commune projette d'aménager plus encore cet espace en parc paysager (consulter l'OAP thématique « continuités écologiques » pour plus de renseignement). La vallée du Falleron s'offre depuis un cône de vue dans la cours de l'école privée.



B. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le site du cœur de bourg se compose de 3 secteurs aux destinations différentes et complémentaires, qui entretiennent un dialogue fort dans le réaménagement du cœur de bourg :

- Des , dont l'aménagement sera guidé par un principe général de transition de l'espace urbain à l'espace paysager ;
- Un secteur d'habitat, le foncier Santiago ;
- Un secteur d'habitat mixte, le foncier Lambert.

DES ESPACES PUBLICS RESTRUCTURÉS AUTOUR DE NOUVEAUX D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

La requalification du secteur est projetée en tenant compte des principes suivants :

- **a** Un parvis structuré par les extensions de la future mairie, qui marque l'entrée du centre-bourg et qui unifie les espaces publics par une continuité du front de la place G. de Rais et du traitement au sol.
- **b** Une placette scolaire qui marque l'entrée de l'école.
- **c** Une halle couverte pour accueillir évènements et programmer l'espace public.
- **d** Un parvis des écoliers qui fait le lien entre les équipements scolaires et périscolaires jusqu'à l'arrêt de bus
- **e** Un parc paysager entièrement apaisé et végétalisé qui se diffuse dans le centre-bourg et les futurs quartiers.
- **f** L'OAP coeur de bourg contient des constructions et logements existant qu'il s'agira de prendre en compte et de maintenir.

Éléments clefs :

Surface : 4,7 ha dont 3,1 ha d'équipements et d'espaces publics

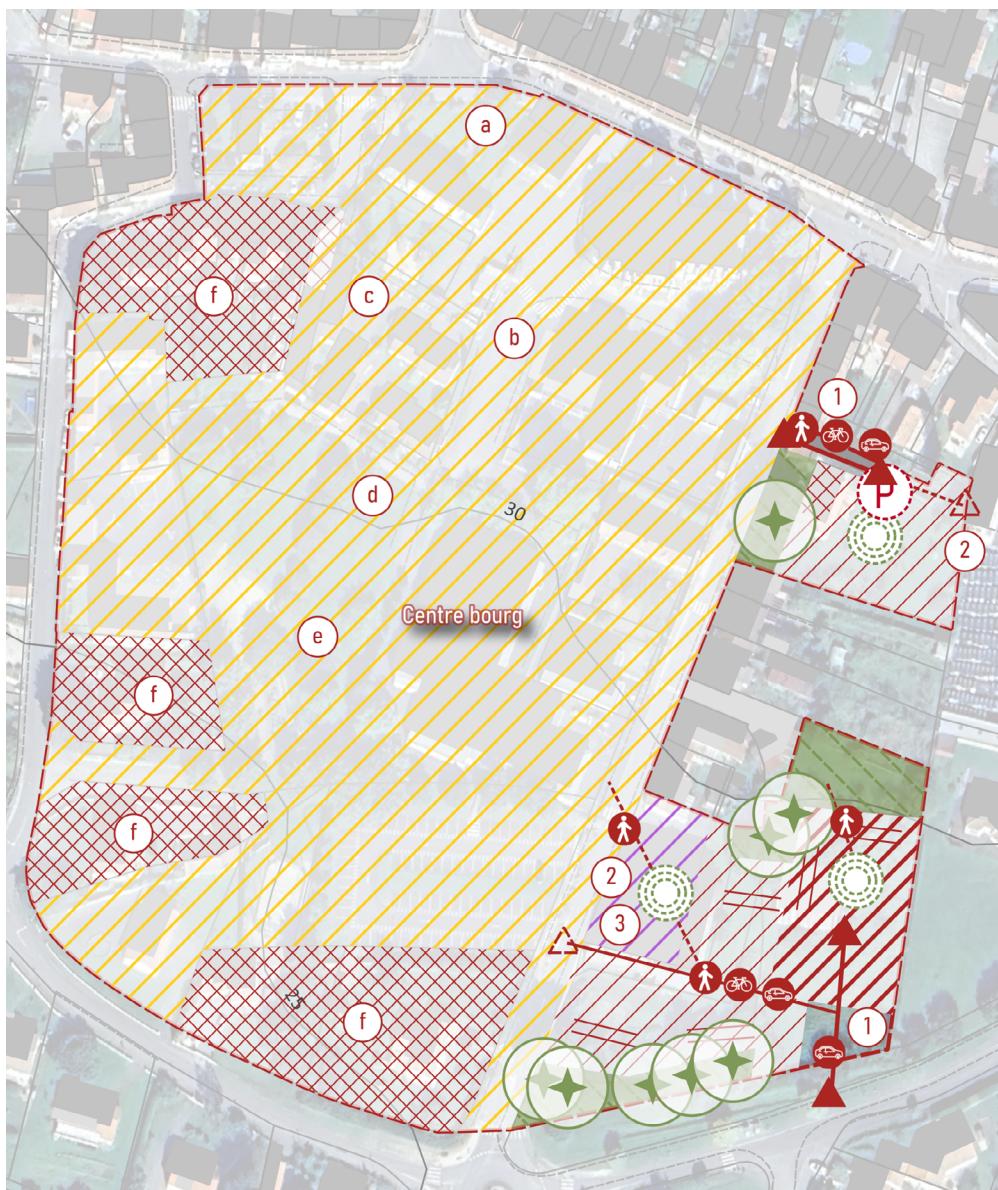
Dont d'ENAF : 0 ha

Dont dédiée à l'habitat : 1 600 m² environ (foncier Santiago) et 5 000 m² environ (foncier lambert)

Nombre de logements attendus : 4 (Santiago) et 8 logements

Échéance : Court à moyen terme (0 à 6 ans)

Zone au PLU : UL, Ua et Uas



FOCUS SUR DEUX SITES DÉDIÉS À DE L'HABITAT ET MIXTE

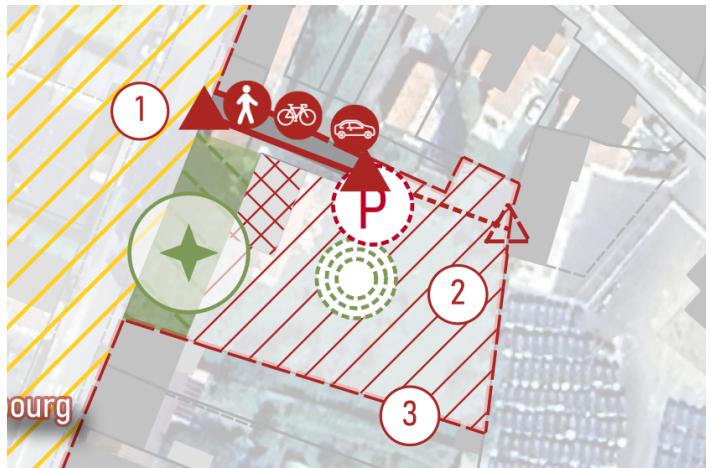
L'aménagement du site devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant les secteurs destinés à de l'habitat. L'aménagement pourra être réalisé en deux phases à court terme sur ces secteurs d'habitat (3 à 6 ans).

Le secteur destiné à accueillir les équipements public et les espaces publics n'est pas soumis à opération d'ensemble.

a. Secteur foncier Santiago

L'aménagement du secteur est projetée en tenant compte des principes suivants :

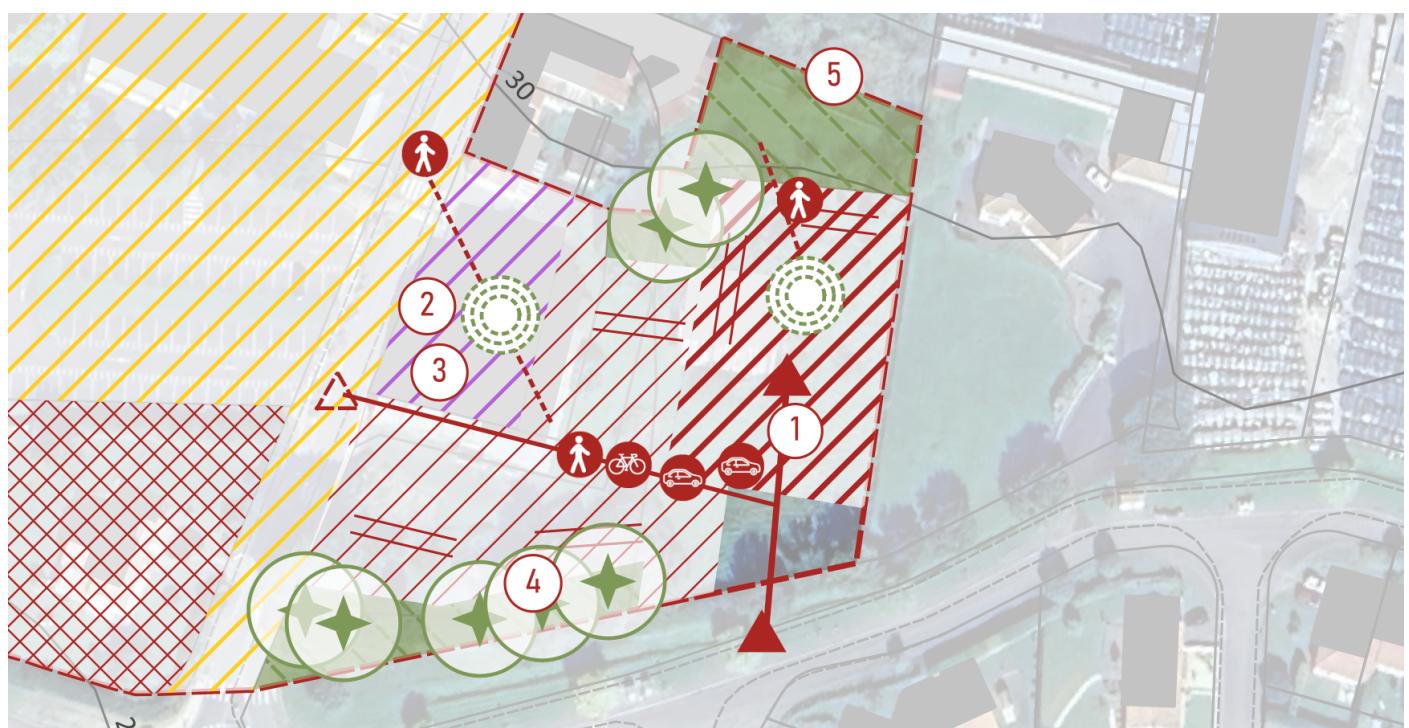
- ① Démolition des garages au nord pour créer un accès partagé au secteur.
- ② Prévoir une liaison douce dans l'hypothèse d'une mutation future et non programmée du site d'activités économiques voisins.
- ③ Permettre l'accès éventuel à des parcelles au sud.



b. Secteur foncier Lambert

L'aménagement du secteur est projetée en tenant compte des principes suivants :

- ① Assurer le franchissement du fossé sans porter préjudice à l'écoulement des eaux
- ② Surface dédiée à l'installation d'un commerce ou d'activités
- ③ Opération mixte avec deux logements en R+1+ attique, avec intégration de locaux d'activités en RDC avec stationnement mutualisé dans le parking public.
- ④ Tenir compte des milieux humides et de l'alignement d'arbre dans les aménagements.
- ⑤ Permettre l'accès éventuel à des parcelles au nord.



3. OAP MAIRIE ET ANCIENNE MENUISERIE - Densification et renouvellement urbain

A. LE CONTEXTE URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



SITUATION ET CONTEXTE URBAIN

Le site de l'actuelle mairie s'intègre dans le cœur de bourg. Il est cependant un peu excentré du pôle d'équipements et de services actuel et en devenir.

PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL

Une ancienne menuiserie est comprise dans le site, avec une architecture intéressante qu'il s'agira de réhabiliter et valoriser.

PATRIMOINE PAYSAGER ET POTENTIEL ÉCOLOGIQUE

Le site constitue un front bâti à l'alignement de la rue. Le second rideau accueille des fonds de jardin à valoriser, bordés par une liaison douce.



B. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'aménagement du secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- ① Réhabilitation de l'ancienne menuiserie en deux logements
- ② Démolition du garage de la mairie créer un accès partagé au secteur
- ③ Démolition de l'extension (accueil) pour créer un parking mutualisé
- ④ Réhabilitation de la salle du conseil en 2/3 logements seniors en RDC
- ⑤ Utilisation de l'actuel parking de la mairie pour du stationnement riverains et du stationnement public.

Éléments clefs :

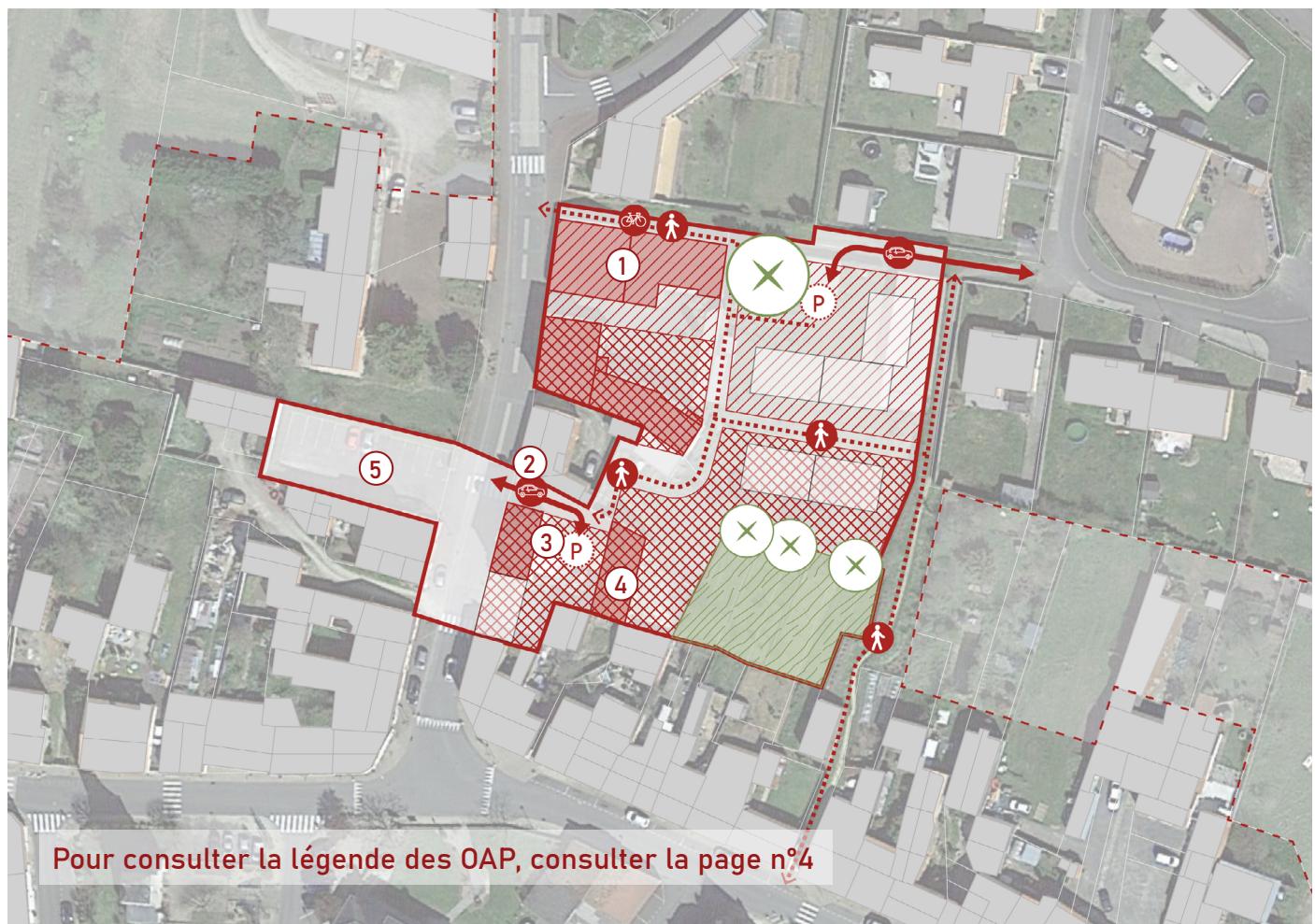
Surface : 5 257 m² (0,5 ha)

Surface dédiée à l'habitat : 3 966 m² (0,4 ha)

Nombre de logements min. attendus : 15

Échéance : court terme (3-6 ans)

Zone au PLU : Ua



4. OAP RUE DES LANDES/RUE DU MARAIS - Densification et renouvellement urbain

A. LE CONTEXTE URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

SITUATION ET CONTEXTE URBAIN



Le site est localisé à l'est du bourg, au carrefour de la rue des Landes et de la rue du Marais. Il est situé le long et en retrait d'une route départementale en agglomération qui constitue un axe structurant et permettant de se rendre dans le cœur de bourg. Il se situe à la fois à proximité du cœur de bourg et de l'entrée du bourg (environ 200 mètres de chaque). Il se compose de trois secteurs à proximité immédiate (de 10 à 60 mètres les uns des autres). Ils correspondent à des parcelles libres, optimisables et mutables vers de nouveaux logements.

Situés dans un quartier pavillonnaire ayant abrité des activités qui ont cessé ou ont déménagées (ancien garage, ancien site Alphactiv), le contexte de ces trois secteurs est similaire. L'implantation (alignement et retrait de la rue), les hauteurs (rez-de-chaussé et combles aménagés), les densités moyennes et les formes urbaines avoisinantes sont équivalentes. Dans ce contexte, créer du lien entre ces trois secteurs et penser leur aménagement en cohérence est un enjeu pour les futures opérations qui y prendront place.



PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL

Le tissu bâti environnement des trois secteurs se caractérise par des pavillons individuels.

PATRIMOINE PAYSAGER ET POTENTIEL ÉCOLOGIQUE

Les secteurs ouest et sud sont faiblement dotés en potentiel paysager et écologique. Le secteur ouest est pour partie imperméabilisé, pour partie en jardin. L'intégration paysagère des futurs constructions est un enjeu pour l'aménagement du secteur afin de prendre en compte les co-visibilités entre constructions futures et existantes. Le secteur sud est enherbé et fauché, les bâtiments ayant été déconstruits.

Le secteur est se compose d'alignement d'arbres de haut jet en limite ouest avec la rue du Marais et est avec l'espace agricole. Une mare est présente à l'angle nord-est du secteur. Les parcelles sont enherbées et fauchées, à caractère partiellement naturel. La prise en compte de ce caractère et la préservation des éléments humides et arborés est un enjeu paysager et écologique pour l'aménagement du secteur.

B. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'aménagement des secteurs pourra être réalisé par phase indépendantes les unes des autres. L'aménagement de chaque secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

OAP RUE DES LANDES/RUE DU MARAIS - SECTEUR EST- Densification

L'aménagement du secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement du secteur est projetée en tenant compte des principes suivants :

- ① Création d'un double accès/sortie depuis la rue du Marais
- ② Préserver l'alignement d'arbres existants
- ③ Maintenir les arbres existants et créer/recréer une frange paysagère sur la limite nord-est de l'opération ; conserver une distance minimale des constructions nouvelles vis-à-vis de la mare de manière à ne pas détériorer ses berges (à justifier dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme).
- Le tissu devra être compatible avec le secteur avoisinant (Ub).

Éléments clefs :

Surface : 0,5 ha

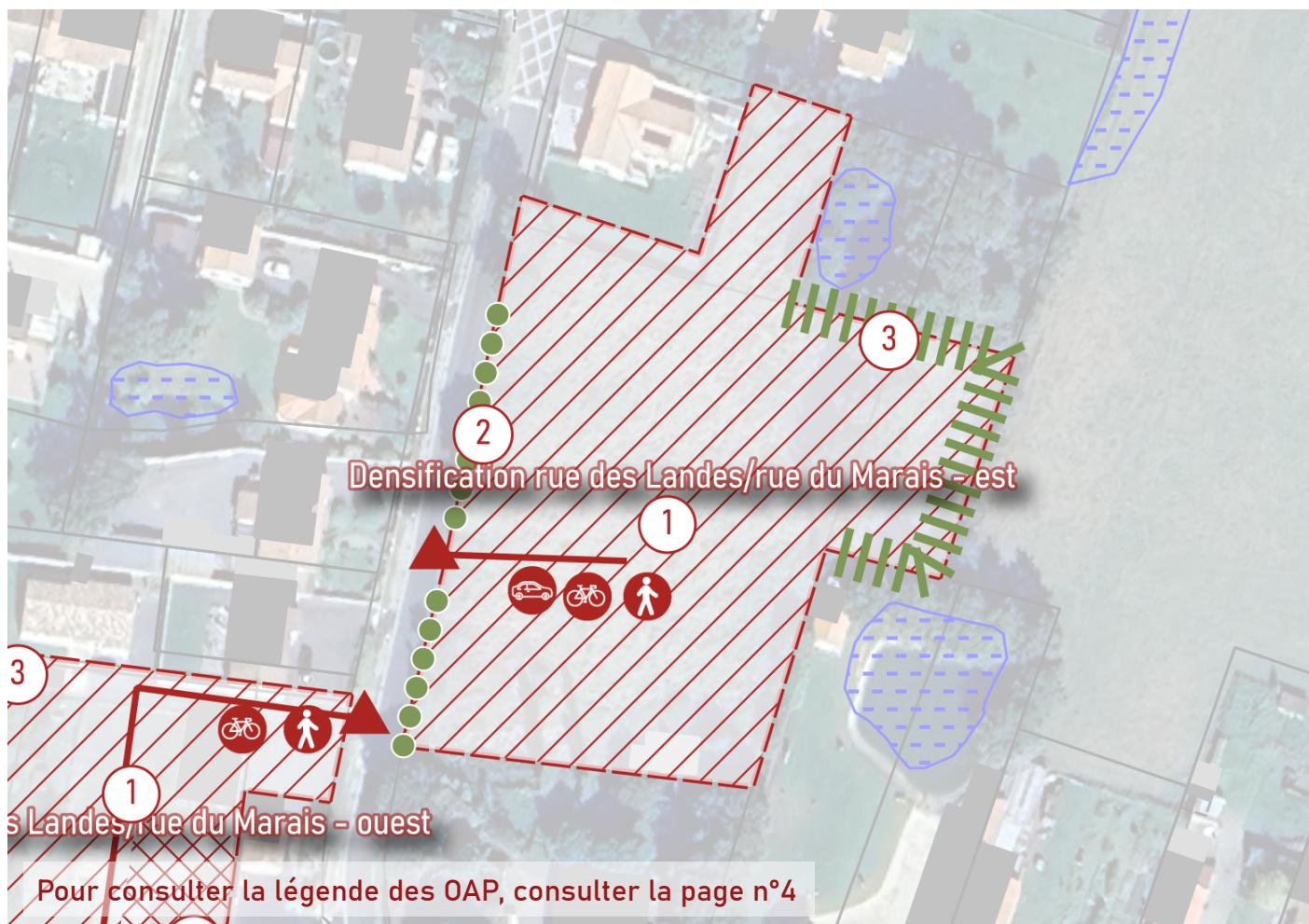
Dont dENAF : 0,3 ha

Dont dédiée à l'habitat : 0,5 ha

Nombre de logements attendus : 8

Échéance : moyen terme (0-3 ans)

Zone au PLU : Ub



OAP RUE DES LANDES/RUE DU MARAIS - SECTEUR OUEST- Densification et renouvellement urbain

L'aménagement du secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement du secteur est projetée en tenant compte des principes suivants :

- ① Création d'un accès en sens unique (à définir pour assurer la sécurité des circulations) entre la rue du Marais et la rue des Landes ;
- ② Prise en compte des habitation existantes avec possibilité de les maintenir et les réhabiliter ; dans le cas de constructions nouvelles ou d'extension, un alignement sur la rue devra être réalisé
- ③ Une prise en compte des habitation existantes voisines sera intégrée pour préserver les co-visibilités ; une végétalisation du secteur permettra de traiter pour partie ces co-visibilités.

Éléments clefs :

Surface : 0,29 ha

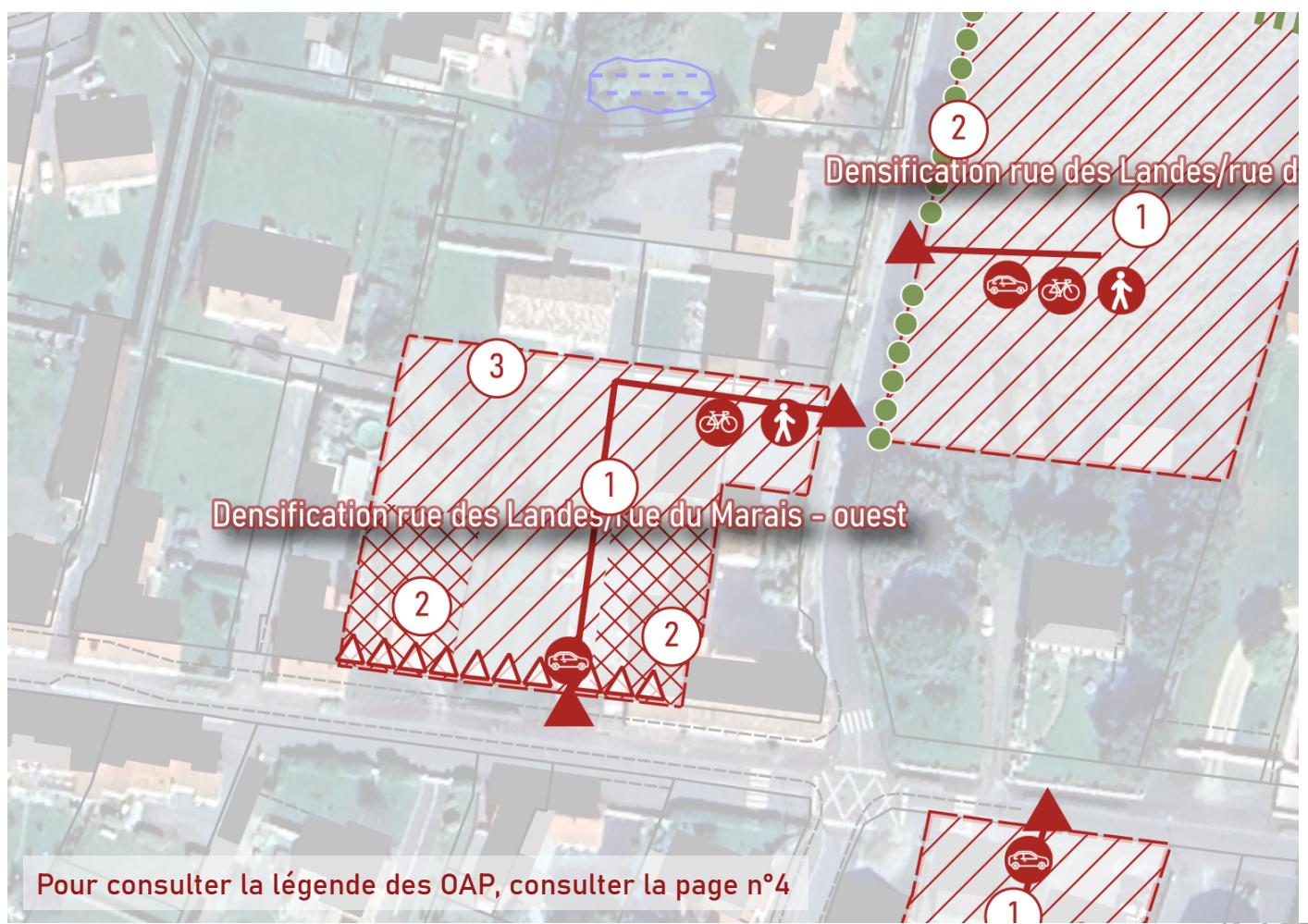
Dont d'ENAF : 0 ha

Dont dédiée à l'habitat : 0,29 ha

Nombre de logements attendus : 4 à 5 en comptant l'existant

Échéance : court terme (0-3 ans)

Zone au PLU : Ua



OAP RUE DES LANDES/RUE DU MARAIS - SECTEUR OUEST- Densification et renouvellement urbain

L'aménagement du secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement du secteur est projetée en tenant compte des principes suivants :

- ① Création d'un unique accès/sortie depuis la rue des Landes.
- Le tissu devra être compatible avec le secteur avoisinant (Ub).

Éléments clefs :

Surface : 0,3 ha

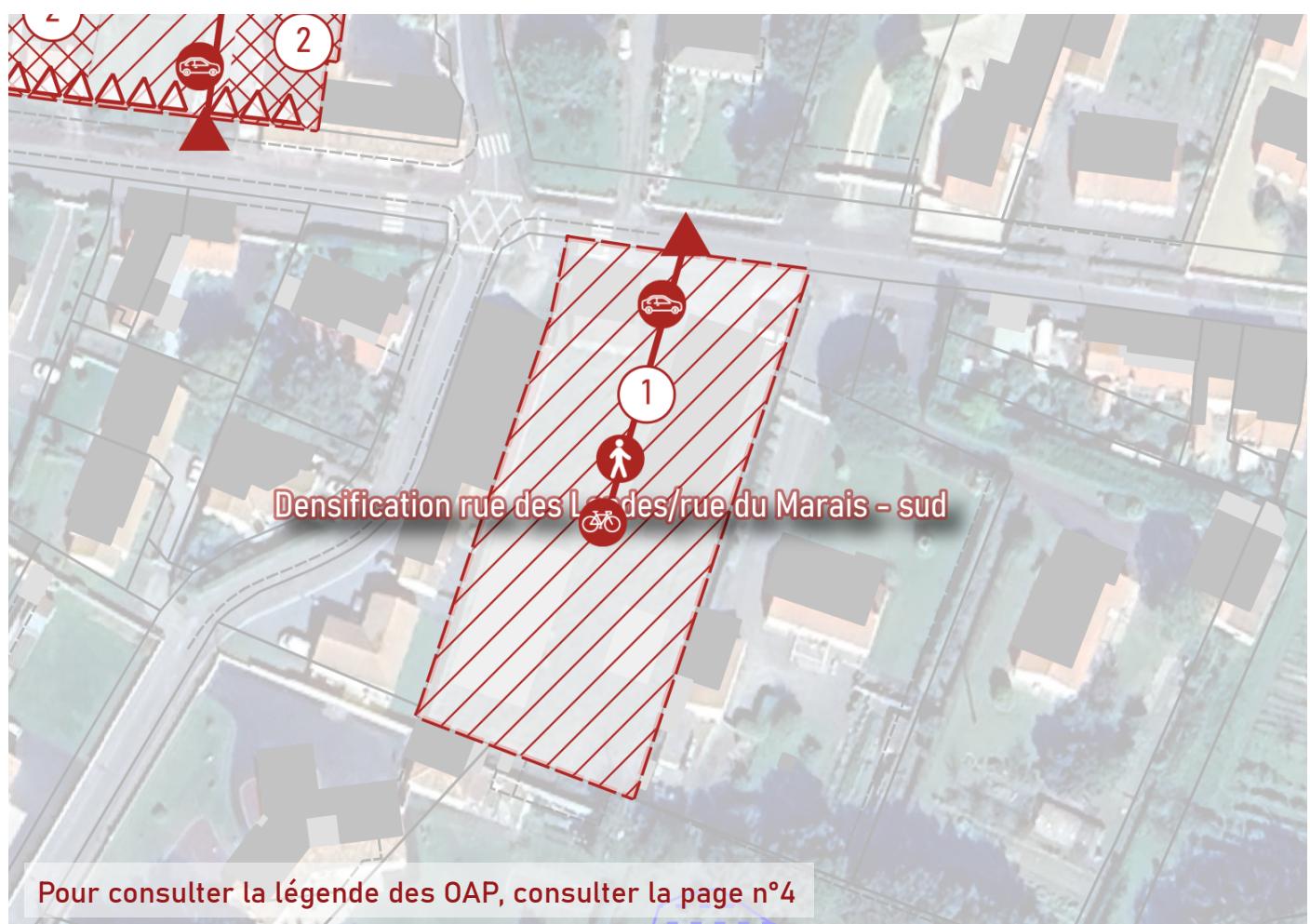
Dont d'ENAF : 0 ha

Dont dédiée à l'habitat : 0,3 ha

Nombre de logements attendus : 4

Échéance : moyen terme (0-3 ans)

Zone au PLU : Ub





Cittanova

5. OAP RUE DES COUSEROTTES OUEST - Densification

A. LE CONTEXTE URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



B. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'aménagement du secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement devra tenir suivre les orientations suivantes :

- ① Maintien possible de la maison individuelle existante
- ② Création d'un accès/sortie unique traversant l'ensemble de l'opération entre la rue des Cousserottes et la rue des Roitelets
- ③ Une liaison douce vers le bourg par la rue des Roitelets sera prévue
- ④ Maintenir l'alignement d'arbres existants
- ⑤ Création d'une haie paysagère en limite ouest et sud de l'opération, pour préserver les vue avec les habitation existantes.

Éléments clefs :

Surface : 1 ha

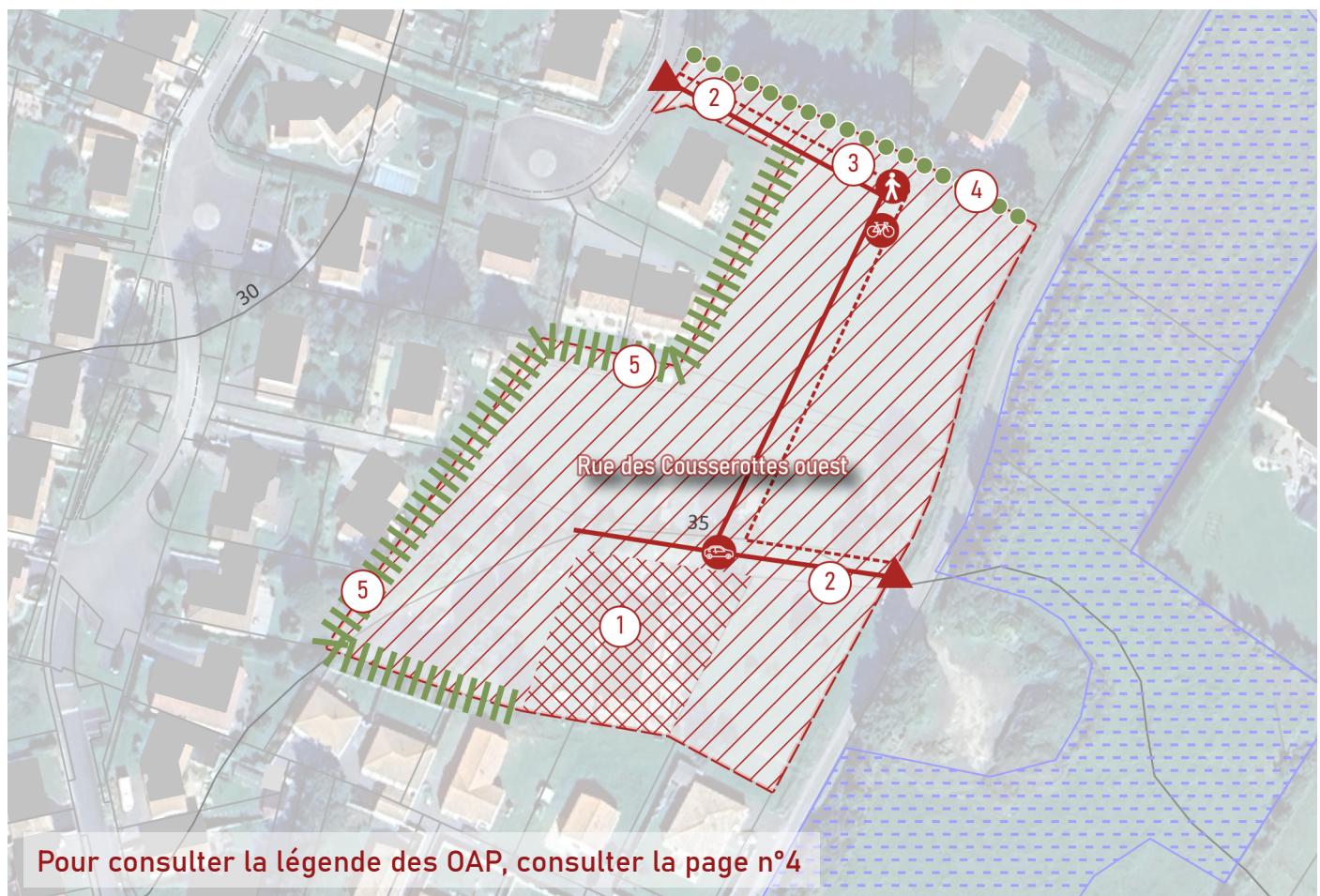
Dont d'ENAF : 0,3 ha

Dont dédiée à l'habitat : 1 ha

Nombre de logements attendus : 20

Échéance : Moyen terme (3-6 ans)

Zone au PLU : Ub



6. OAP LA COMBE - Extension urbaine

A. LE CONTEXTE URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



SITUATION ET CONTEXTE URBAIN

Ce site, principalement à caractère naturel, est localisé à l'extrême sud du bourg. Il s'insère dans un tissu bâti composé d'anciennes habitations isolées et rattrapées par l'urbanisation et de tissus pavillonnaires des extensions récentes du bourg. À ce titre, son urbanisation permet d'épaissir l'enveloppe urbaine du bourg. La dernière opération en date, les Hauts de la Combe, est située en limite est de ce site. Elle offre la possibilité de rejoindre le bourg par le réseau viaire des lotissements à pieds ou à vélo, sans passer par la route départementale en agglomération.

PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL

Le tissu bâti environnant se caractérise par des pavillons individuels contemporains. Au sud, un ancien moulin et des anciennes constructions habitées sont à proximité immédiate du site.



PATRIMOINE PAYSAGER ET POTENTIEL ÉCOLOGIQUE

Le site est bordé d'alignements d'arbres qui constituent un potentiel paysager intéressant. La préservation de l'alignement d'arbres à l'ouest (principalement des conifères) dont le potentiel écologique n'est pas significatif, permet d'assurer un tampon avec la route départementale en entrée d'agglomération. Cet alignement constitue un support pour traiter l'entrée du bourg de façon paysagère. Les deux autres alignements d'arbres feuillus constituent à la fois un intérêt écologique et paysager, permettant de traiter pour partie les covisibilités avec le tissu bâti environnant. Une mare est présente en limite nord ouest, constituant un enjeu écologique et paysager et confortant le rôle du tampon naturel et paysager à l'ouest de la future opération.

B. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'aménagement du secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement devra tenir suivre les orientations suivantes :

- ① Un accès/sortie unique est à prévoir depuis la rue des vallées
- ② Un second accès est à prévoir pour relier l'opération voisine à l'est sur l'accès existant
- ③ Les alignements d'arbres autour du site sont à maintenir, en particulier le long de la route départementale
- ④ Une zone tampon avec les arbres et avec la route départementale sera à prévoir
- ⑤ La mare est à préserver

Éléments clefs :

Surface : 0,5 ha

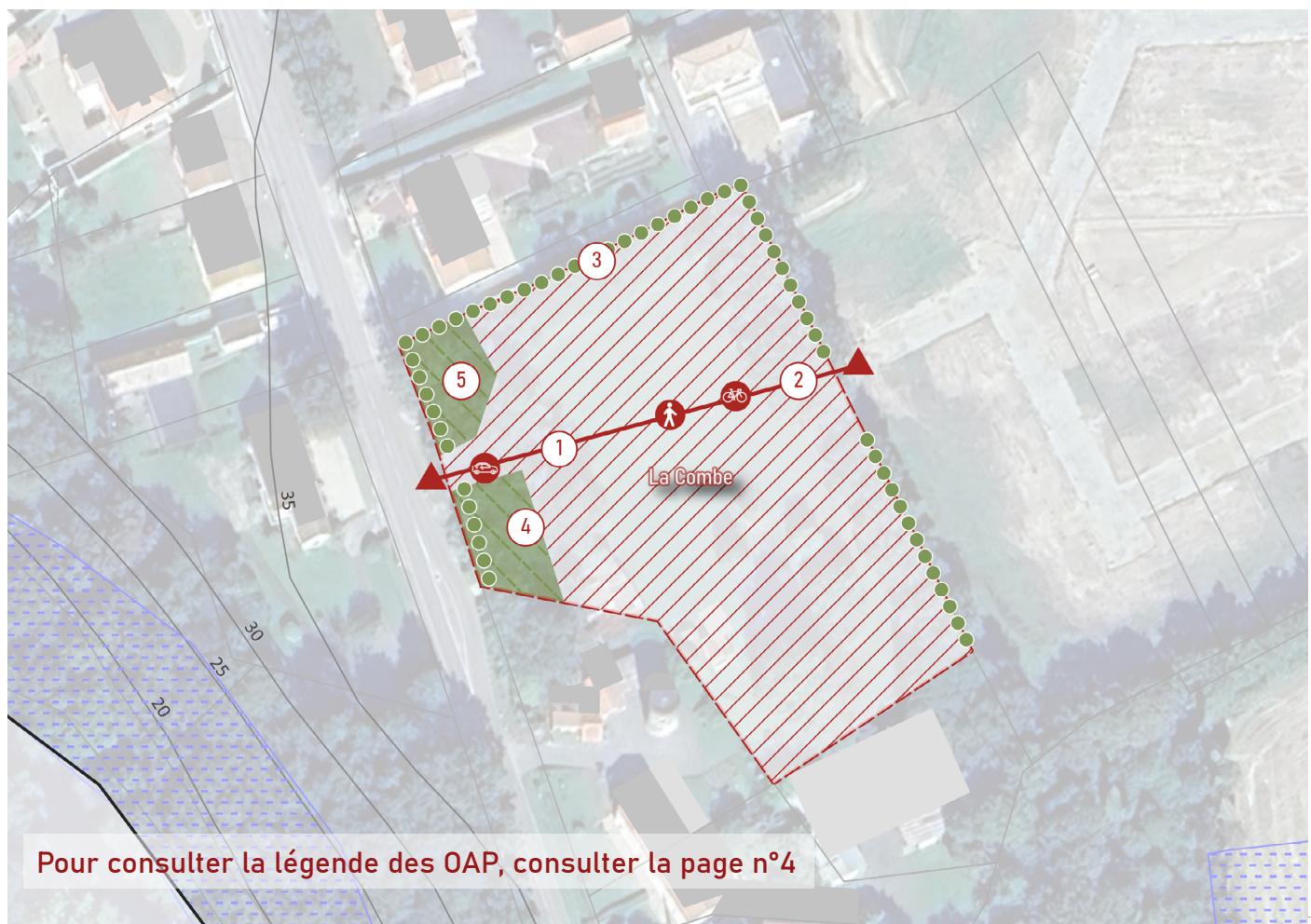
Dont dENAF : 0,4 ha

Dont dédiée à l'habitat : 0,4 ha

Nombre de logements attendus : 8

Échéance : long terme (6-10 ans)

Zone au PLU : 1AU



7. OAP NORD DU BOURG - Extension urbaine

A. LE CONTEXTE URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



SITUATION ET CONTEXTE URBAIN

Ce site est constitué de trois secteurs formant un ensemble cohérent. Situés au nord du bourg, l'aménagement de ces sites est envisagé en dialogue l'un avec l'autre.

Le long de la route de Nantes, à l'entrée nord du bourg, les secteurs des Brandes et de la Pièce à Toto viennent épaisser l'entrée de bourg par une extension de l'urbanisation. Le secteur de la rue du Coteau, également en extension, prolonge l'urbanisation existante des deux extrémités de la rue du Coteau.

L'accès au cœur de bourg, dont à pieds et à vélo, est possible pour ces deux secteurs par la rue de Nantes. Le secteur de la rue du Coteau est desservi par un réseau secondaire du bourg, à proximité du cœur de bourg. Ces trois secteurs s'insèrent dans des quartiers principalement résidentiel, accessibles depuis et vers le cœur de bourg (500 mètres pour Les Brandes, le plus éloigné). Quelques équipements et activités compatibles avec l'habitat se situent dans l'environnement éloigné : entreprise Jarny, centre d'incendie et de secours. Les



trois sites sont en contact avec l'espace agricole cultivé. La lisière entre l'espace agricole et l'espace urbain constitue un enjeu d'aménagement pour chacun des secteurs.

PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL

Le tissu bâti environnement se caractérise par des pavillons individuels contemporains.

PATRIMOINE PAYSAGER ET POTENTIEL ÉCOLOGIQUE

Ces secteurs prennent places agricoles cultivés. Le secteur de la rue du Coteau est une prairie, les deux autres sont en cultures (source : RPG 2020).

Avec la présence de zones humides, la prise en compte de l'environnement est un enjeu majeur de l'aménagement des sites. Une zone humide est inventorié sur une partie du secteur des Brandes, aujourd'hui en culture. La préservation et la mise en valeur de la zone humide est un enjeu pour l'urbanisation du secteur. Celui rue du Coteau est majoritairement concerné par une zone humide. Son urbanisation appliquera la séquence ERC (Éviter, Réduire, Compenser) et à ce titre, sera réalisé sous réserve d'une compensation. Dans cette perspective, le secteur de la Pièce à Toto fonctionne avec celui de la rue du Coteau. Une zone humide dégradée est identifiée en limite d'espace dédié à l'habitat. Le périmètre du secteur comprend alors un espace à renaturer, dont l'objectif est de participer à la compensation de l'urbanisation de la rue du Coteau, sur le même bassin versant.

Ces secteurs sont localisés sur le plateau sur lequel s'est historiquement développé le bourg de Saint-Étienne-de-Mer-Morte. Le périmètre de ces secteurs ne prévoit pas l'urbanisation du flan de coteau, mise à part pour une partie du secteur des Brandes. Ce dernier n'est cependant pas visible depuis le coteau opposé, comme la Pièce à Toto et la rue du Coteau par ailleurs. Pour autant le traitement de la lisière entre espace agro-naturel et espace à urbaniser, est souligné par l'enjeu d'intégration paysagère.

Par ailleurs, le secteur des Brandes est bordé d'alignement d'arbres en sa partie ouest en limite avec la rue, et en sa partie nord en limite avec l'espace naturel. Leur préservation et mise en valeur constitue un enjeu d'ordre paysager et écologique.

B. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'aménagement de chaque secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement des secteurs pourra être réalisé par phase indépendantes :

- Phase 1 : Les Brandes
- Phase 2 : La Pièce à Toto ;
- Phase 3: Rue du Coteau.

L'aménagement du secteur de la rue du Coteau ne pourra être réalisé qu'après l'application des mesures de compensation liées à la destruction de la zone humide.

OAP NORD DU BOURG - SECTEUR LES BRANDES-

Extension urbaine

L'aménagement devra tenir suivre les orientations suivantes :

- ① L'accès/sortie unique se fera par l'uest du site.
- ② Un ou deux accès individuels éventuels pourront être envisagés pour permettre la densification de la parcelle voisine au sud du site.
- ③ L'alignement d'arbres le long de la rue de Nantes sera maintenu.
- ④ Des alignements d'arbres seront créés en limites de l'opération avec l'espace agricole.

Éléments clefs :

Surface : 2 ha

Dont dENAF : 2 ha

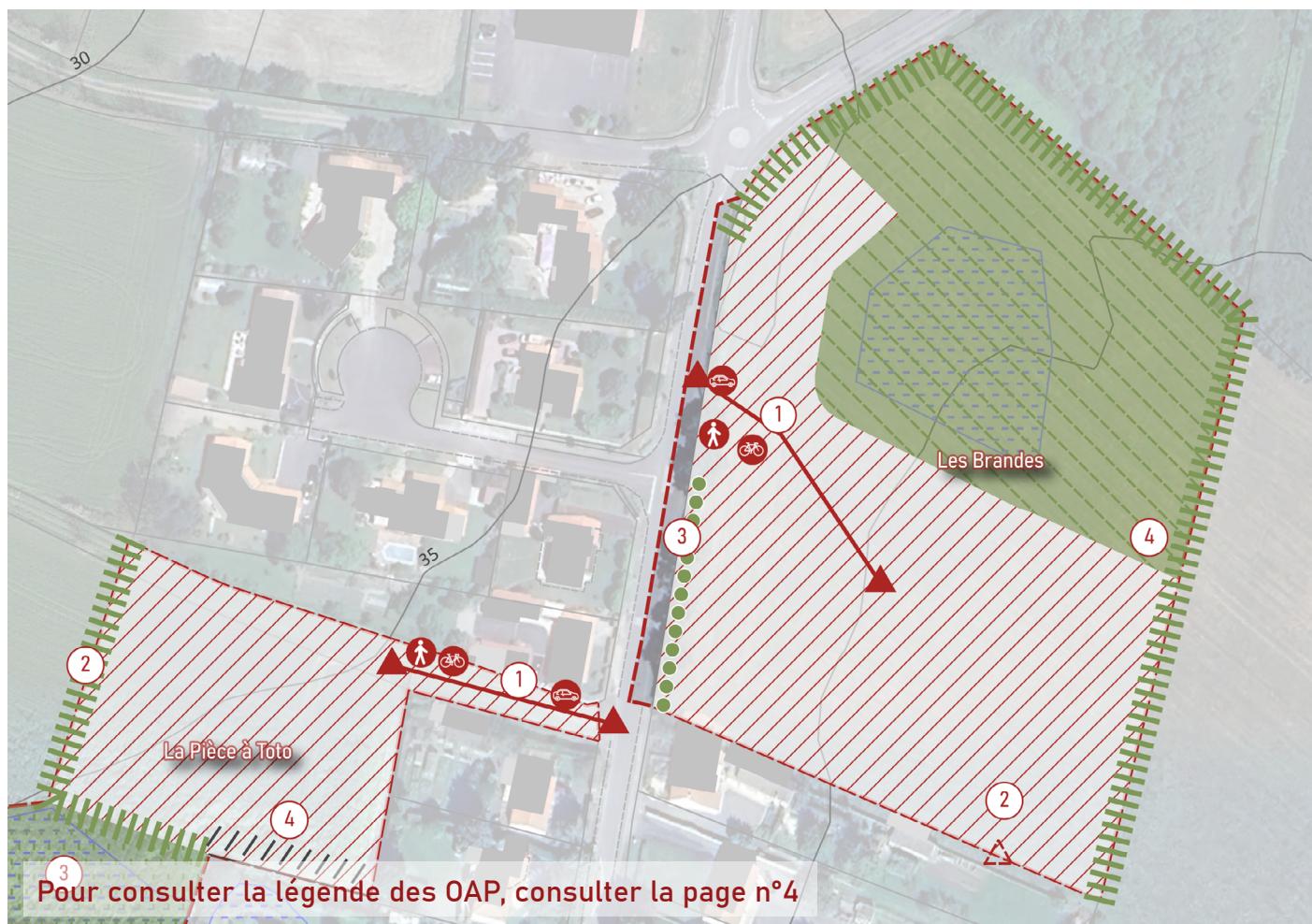
Dont zone humide : 0,2 ha

Dont dédiée à l'habitat : 1,1 ha

Nombre de logements attendus : 22

Échéance : long terme (6-10 ans)

Zone au PLU : 1AU



- ⑤ L'opération prévoira un espace vert paysager en cœur d'îlot.
- ⑥ L'aménagement du site garantira la préservation de la zone humide au nord du secteur et s'assurer d'une distance des construction suffisante (10 m minimum) vis-à-vis des limites de la zone humide identifiée.

OAP NORD DU BOURG - SECTEUR LA PIÈCE À TOTO- Extension urbaine

L'aménagement devra tenir suivre les orientations suivantes :

- ① L'accès unique se fera par l'est du site, par la rue de Nantes
- ② Une frange paysagère sera créée en limite avec l'espace agricole à l'ouest et la zone humide au sud du site
- ③ Prévoir la renaturation de la zone humide dégradée (par exemple par la création d'une prairie permanente)
- ④ L'opération prévoira une distance des constructions vis-à-vis de la zone humide au sud, en dehors de l'opération.

Éléments clefs :

Surface : 0,87 ha

Dont dENAF : 0,7 ha

Dont zone humide : 0,24 ha

Dont dédiée à l'habitat : 0,53 ha

Nombre de logements attendus : 10

Échéance : long terme (6-10 ans)

Zone au PLU : 1AU



OAP NORD DU BOURG - SECTEUR RUE DU COTEAU OUEST- Extension urbaine

L'aménagement devra tenir suivre les orientations suivantes :

- ① L'aménagement du site devra prévoir des mesures de compensation de la destruction d'une zone humide
- ② L'opération sera desservie par une voie unique à sens unique avec une entrée et une sortie depuis la rue du Coteau
- ③ La haie existante sera préservée
- ④ Une frange paysagère sera créée en limite d'espace agricole.

Éléments clefs :

Surface : 3 574 m²

Dont dENAF : 3 574 m²

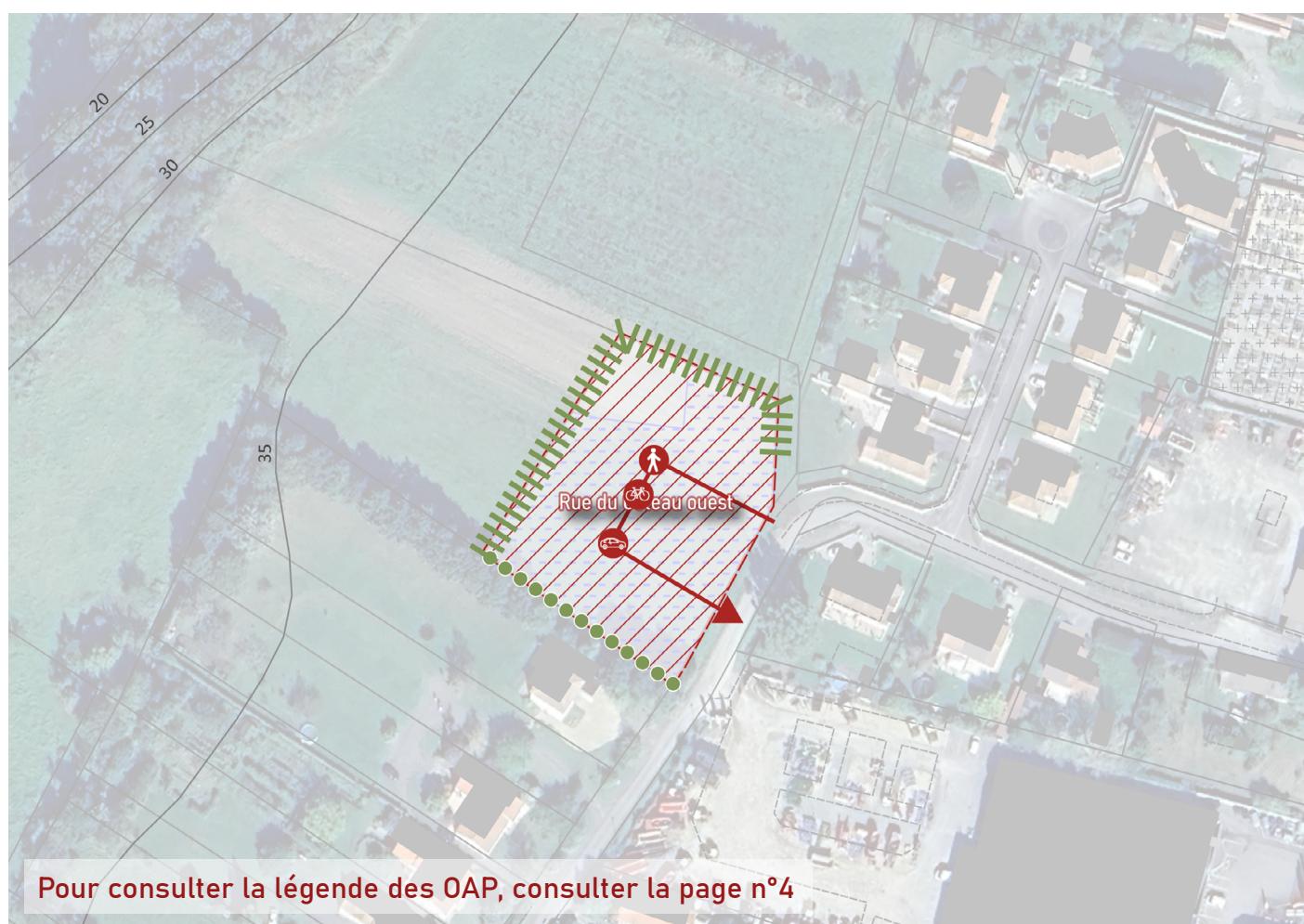
Dont zone humide : 2 400 m²

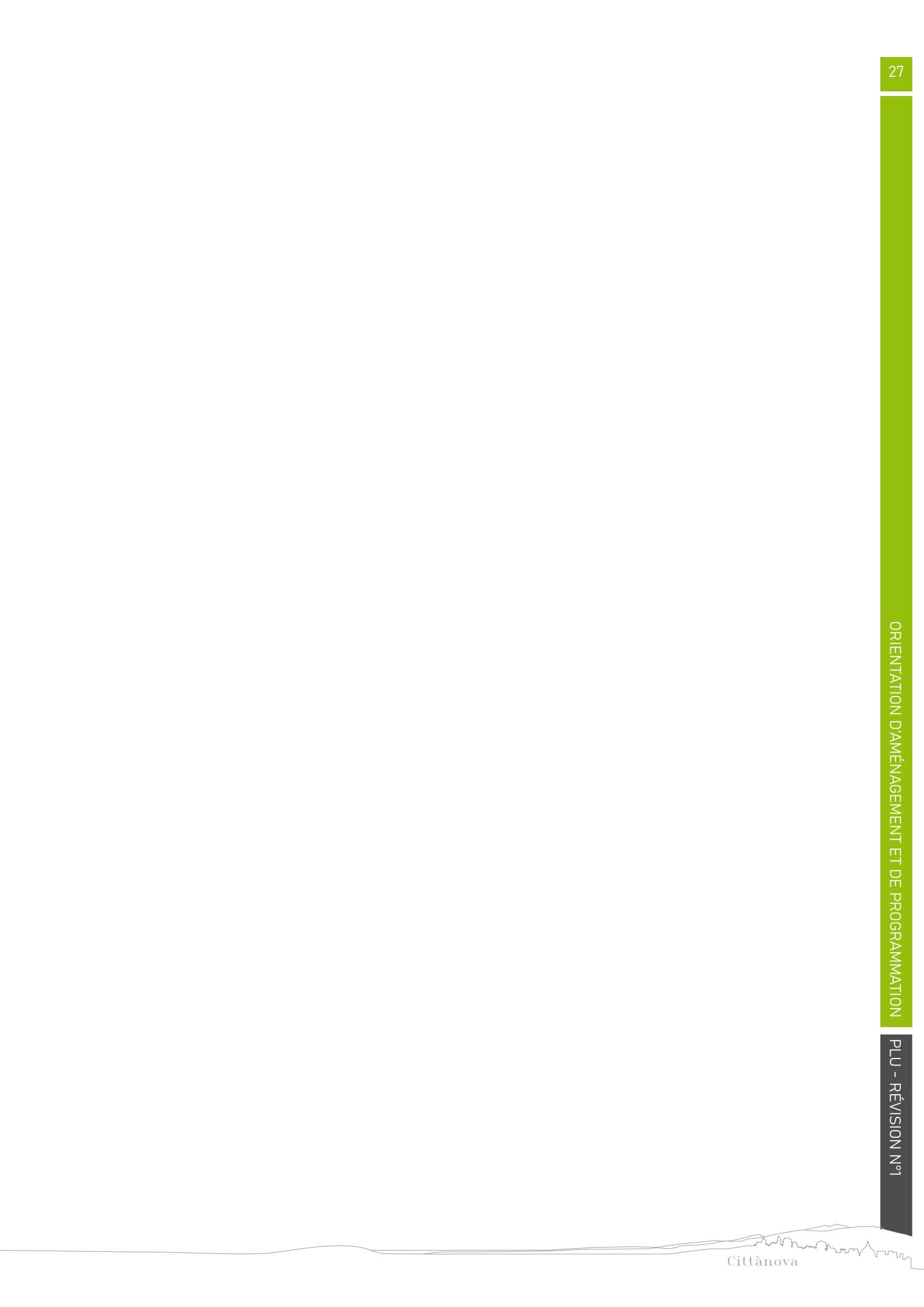
Dont dédiée à l'habitat : 3 574 m²

Nombre de logements attendus : 7

Échéance : long terme (6-10 ans)

Zone au PLU : 1AU





Cittanova



Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme