PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de programme Local de l'Habitat

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU

PAYS DE MORTAGNE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce de PLUiH

5

Procédures	Approbation	Procédures	Approbation
Elaboration	*03/07/2019*	*Mise à jour*	*28/05/2025*
Modification de droit commun n°1	*09/11/2022*	*Modification simplifiée n°4*	*17/12/2025*
Modification simplifiée n°1	*21/02/2024*	*Révision allégée n°3*	*XX/XX/XXXX*
Révision allégée n°1	*02/10/2024*		
Modification simplifiée n° 2	*17/12/2024*		
Révision allégée n° 2	*26/02/2025*		
Modification simplifiée n° 3	*02/04/2025*		

ORIENTATIONS THÉMATIQUES :
LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Orientations relatives aux interventions sur le bâti représentatif du patrimoine géologique et culturel du Pays de Mortagne 5

Orientations relatives aux secteurs NP et NP1 repérés par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.....27

ORIENTATIONS THÉMATIQUES :
LE CHOIX DE LA FORME URBAINE

Orientations d'aménagement communes à l'ensemble des secteurs AUH.....45

ORIENTATIONS THÉMATIQUES :
LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ÉCONIMIQUE ET TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des secteurs.....60

Orientations relatives aux secteurs **AUH** de développement mixtes, à dominante Résidentielle.....63
Chambretaud (Chanverrie).....66
La Gaubretière.....76
Les Landes-Genusson.....90
Mallièvre..... 104
Mortagne-sur-Sèvre.....110
Saint-Aubin-des-Ormeaux.....120
Saint Laurent-sur-Sèvre.....126
Saint-Malô-du-Bois.....132
Saint-Martin-des Tilleuls.....140
Tiffauges.....150
Treize-Vents.....154
La Verrie (Chanverrie).....160

Orientations relatives aux secteurs AUE de développement d'activités économiques.....181
Orientations relatives aux secteurs de développement touristiques **AUT**.....187

Orientations relatives aux secteurs de développement touristiques **NT**.....197

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

ORIENTATIONS THÉMATIQUES : LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

ORIENTATIONS RELATIVES AUX INTERVENTIONS SUR LE BÂTI REPRÉSENTATIF DU PATRIMOINE GÉOLOGIQUE ET CULTUREL DU PAYS DE MORTAGNE

TRAVAUX DEVANT ÊTRE COMPATIBLES AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PORTANT SUR LE BÂTI REPRÉSENTATIF

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal comprend plusieurs outils de réglementation du patrimoine : les dispositions du règlement écrit, les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Parmi celles-ci figure un ensemble d'orientations thématiques, relatives à la préservation du patrimoine "ordinaire".

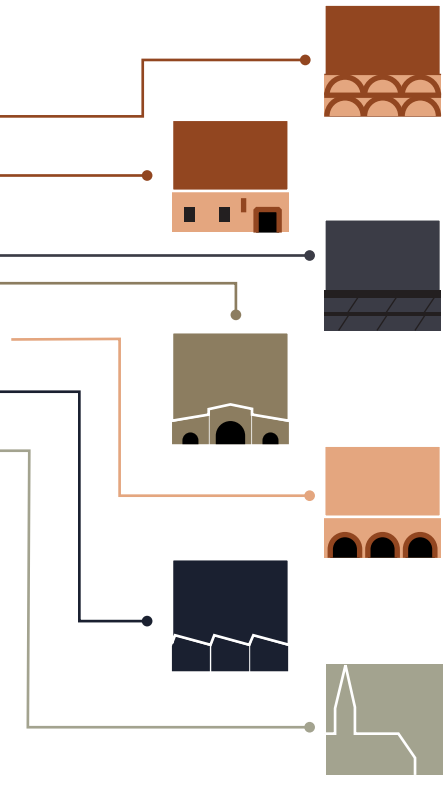
Les travaux devant être compatibles vis-à-vis de ces orientations portent sur des constructions existantes lorsque :

- elles sont repérées sur le règlement graphique (pièce n°3.2 du PLUi) pour leur intérêt patrimonial :

- elles présentent les caractéristiques (décrites dans la partie "Constructions typologiques" qui suit) de types de constructions représentatifs du patrimoine architectural local (l'habitat rural « ordinaire », les maisons bourgeoises, les granges-étables, les constructions industrielles d'influence clissonnaise, les édifices industriels de l'après-guerre en cœur de bourg.

Il a pour objet les travaux portant sur des constructions représentatives du terroir géologique et culturel. Les constructions visées sont distinguées selon sept types :

- l'habitat rural ordinaire (antérieur à 1940)
- les maisons de ville (antérieur à 1940)
- les logis et autres maisons bourgeoises (antérieur à 1940)
- les granges-étables (antérieur à 1940)
- les constructions industrielles d'influence clissonnaises (antérieur à 1940)
- les édifices industriels de l'après-guerre en coeur de bourg (XX° siècle)
- les édifices religieux notables.



Ces constructions sont sujettes à permis de démolir.

CONSTRUCTIONS TYPOLOGIQUES

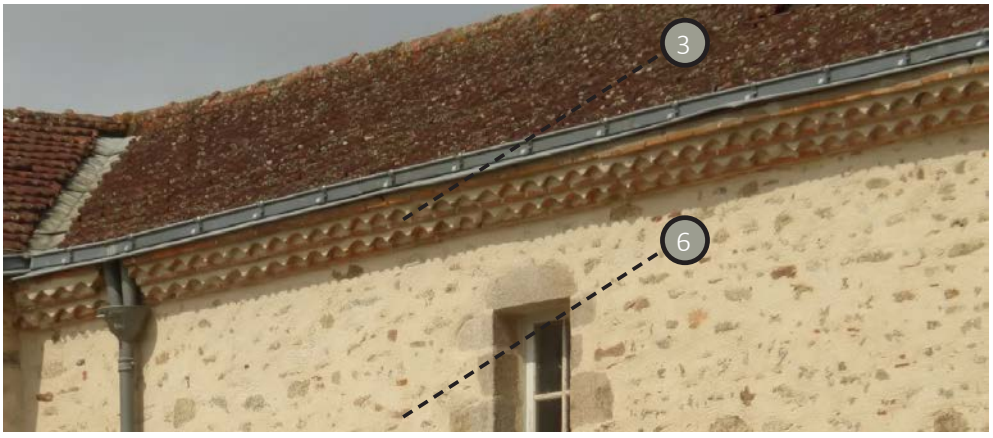
L'HABITAT RURAL ORDINAIRE (ANTÉRIEUR À 1940)

L'habitat rural "ordinaire" renvoie aux modestes constructions de hameaux et de bourgs, caractérisées par un volume simple greffé d'extensions et annexes fonctionnelles.

1. *Toit à deux pans*
2. *Tuiles canal dites "tiges de botte"*
3. *Génoise*
4. *Encadrements en granite et/ou en briques*
5. *Ouvertures verticales*
6. *Enduit "pierre à vue"*
7. *Construction mitoyenne*



Hameau des Gats, Saint-Martin-des-Tilleuls



Détail de génoise, Saint-Laurent-sur-Sèvre



Les maisons de ville s'apparentent à l'habitat rural ordinaire, dont elles reprennent plusieurs caractéristiques. Elles diffèrent principalement par la hauteur et leur fonction commerçante ponctuelle, marquée par des baies et des enseignes spécifiques.

- Front bâti, Les Landes-Genusson -

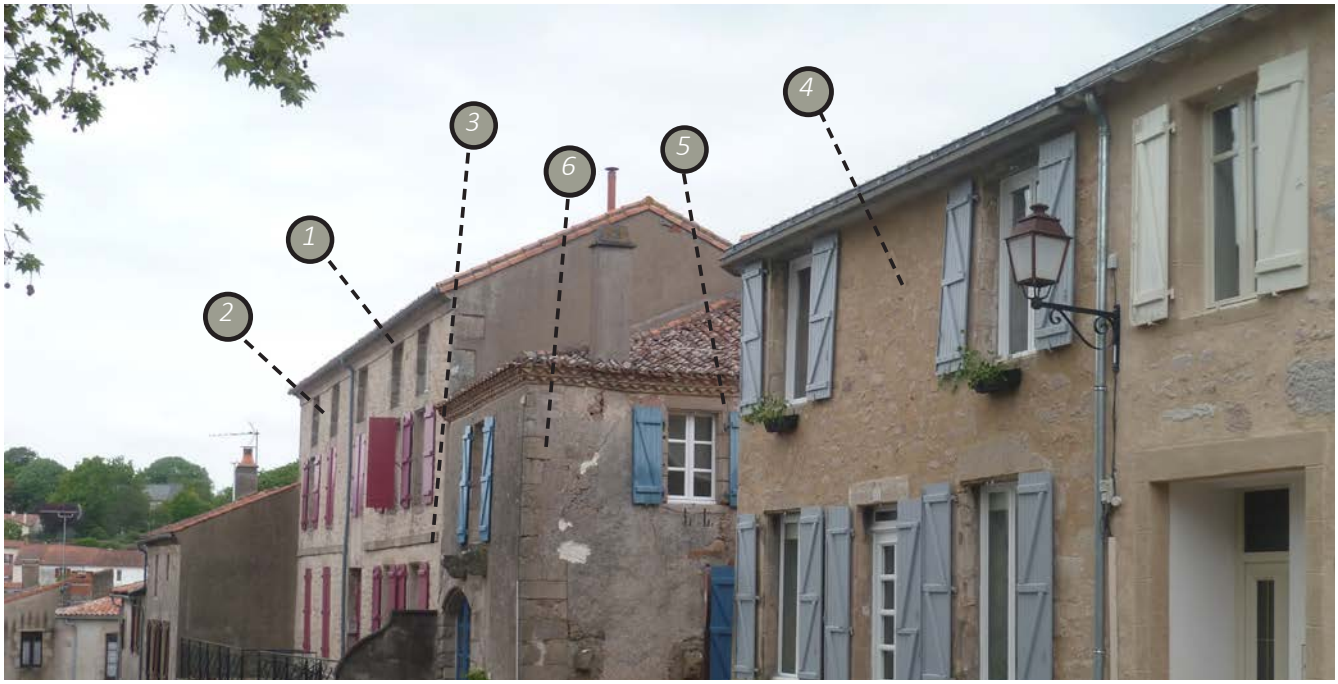


1. *corniche ou génoise*
2. *ouvertures régulières*
3. *bandeau*
4. *enduit à la chaux*
5. *encadrement en pierre taillée*
6. *chaînage souligné*
7. *enseigne et façade commerciale*



Génoise simple sur une maison de ville, Tiffauges

Maisons de ville, Mortagne-sur-Sèvre



LES LOGIS ET AUTRES MAISONS BOURGEOISES (ANTÉRIEURS À 1940)



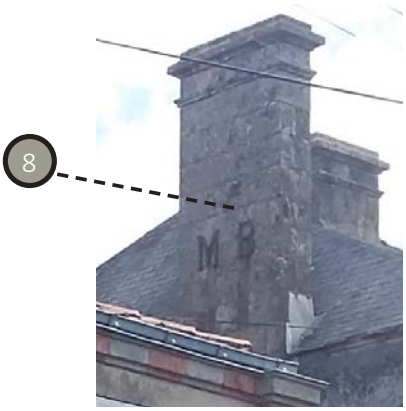
Les logis et les habitations notables diffèrent de par leurs dimensions et leur logique d'implantation, d'assemblage de matériaux et de composition (en générale régulière suivant un axe de symétrie), vis-à-vis des maisons de ville.
Elles consacrent un espace privatif souvent clôt par des murs et mis à distance de l'emprise publique.

1. *Toiture à quatre pans, parfois mansardée, parfois avec fronton*
2. *Epis de faîtage*
3. *Corniche moulurée en pierre taillée, ou parfois génoise*
4. *Forte symétrie axiale*
5. *Encadrements et chaînages en pierre taillée*
6. *Présence d'au moins un bandeau horizontal*
7. *Cour et clôture remarquable à l'avant, participant de l'effet de symétrie*
8. *Cheminées monumentales sur les façades latérales*

Maison bourgeoise en granite, Chambretaud







Les cheminées arborent parfois les initiales du propriétaire

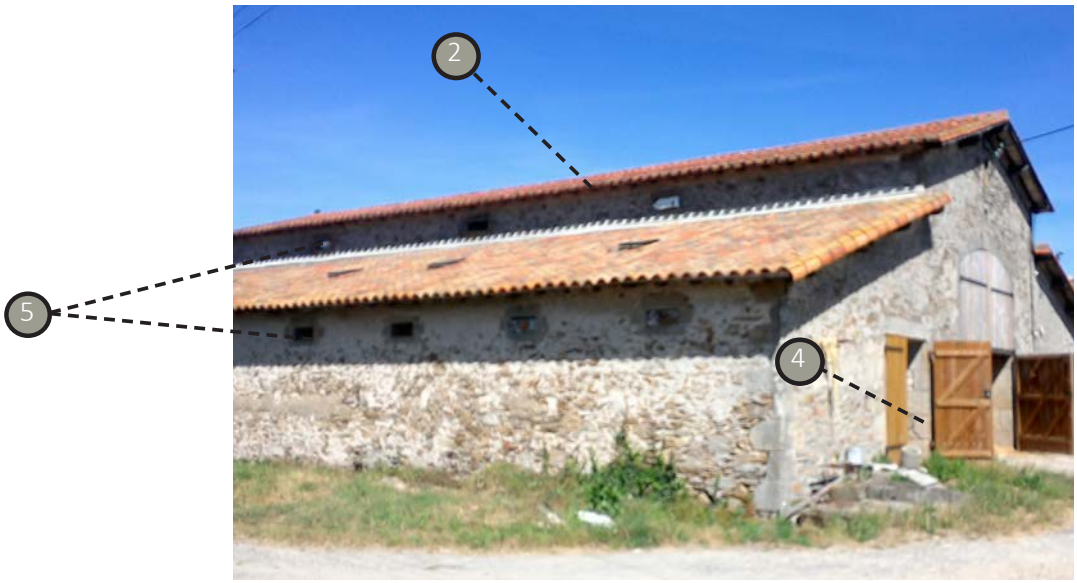
LES GRANGES-ÉTABLES (ANTÉRIEURES À 1940)

Les granges-étables sont les principaux édifices caractéristiques des constructions agricoles anciennes.
Les fonctions de stockage et d'abri ont induit un volume important, parfois percé de petites ouvertures zénithales.
Trois travées composent la façade principale suivant un axe de symétrie.
Le portail d'entrée distinguent une entrée principale pour le passage des engins et deux ouvertures plus petites destinées aux animaux.

1. *Toiture à double pans, couverture en tuiles canal dites "tiges de botte"*
2. *Nef centrale*
3. *Travées suivant un axe de symétrie axiale*
4. *Passage à bétail*
5. *Ouvertures réduites abritées*
6. *Jambages et linteaux en granite*



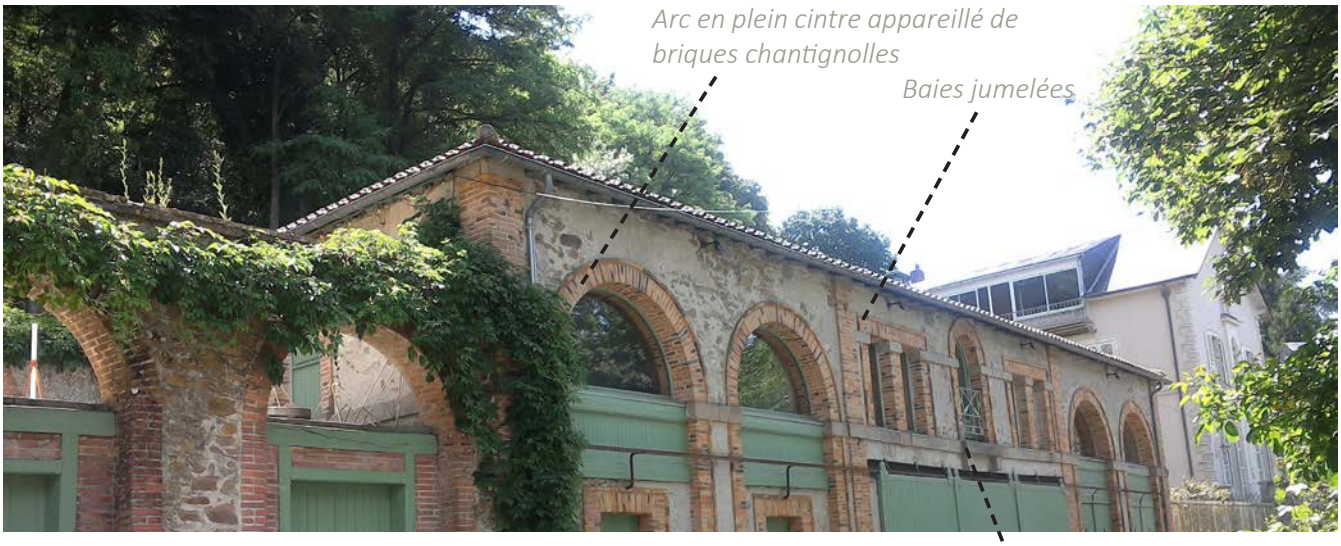
Grange sans nef à La Verrie



Grange avec nef à Saint-Martin-des-Tilleuls

LES CONSTRUCTIONS INDUSTRIELLES D'INFLUENCE CLISSONNAISES (XIX° SIÈCLE ET ANTÉRIEUR)

L'architecture clissonnaise a influencé l'aspect des constructions industrielles situées en bords de Sèvre. On retrouve ainsi sur certaines constructions des éléments de modénature inspirés d'une forme de pastiche d'architecture italienne : arcs en plein cintre, baies serliennes réalisées à partir de briques, etc.



Style clissonnais dans une ancienne écurie bourgeoise à Tiffauges



Moulin, Saint-Laurent-sur-Sèvre



Représentatives de l'essor industriel de l'après-guerre, les importants volumes des entrepôts et des ateliers industriels de coeur de bourg marquent l'espace public des communes du Pays de Mortagne.
L'important volume des constructions, et les sheds en toiture caractérisent ces constructions.



Entrepôt, La Gaubretière

LES ÉDIFICES RELIGIEUX NOTABLES

La topographie du territoire met en lumière les clochers des édifices religieux, rares éléments architecturaux s'élevant d'une trame bâtie relativement basse. Ils signalent les bourgs et, associés aux autres édifices religieux notables (lieux d'enseignement, de culte, logement), font écho à l'histoire du Pays de Mortagne.
Il s'agit de préserver ces constructions, non pas du fait de caractéristiques typologiques mais de par leur fonction originelle et leur importance.



- Edifices anciens de l'établissement Saint Gabriel -

- Les flèches de Saint-Laurent-sur-Sèvre -



- Perception des clochers du Pays de Mortagne -



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ORIENTATION N°1 : TRAVAILLER LE RAPPORT AU LOINTAIN

TYPOLOGIES CONCERNÉES

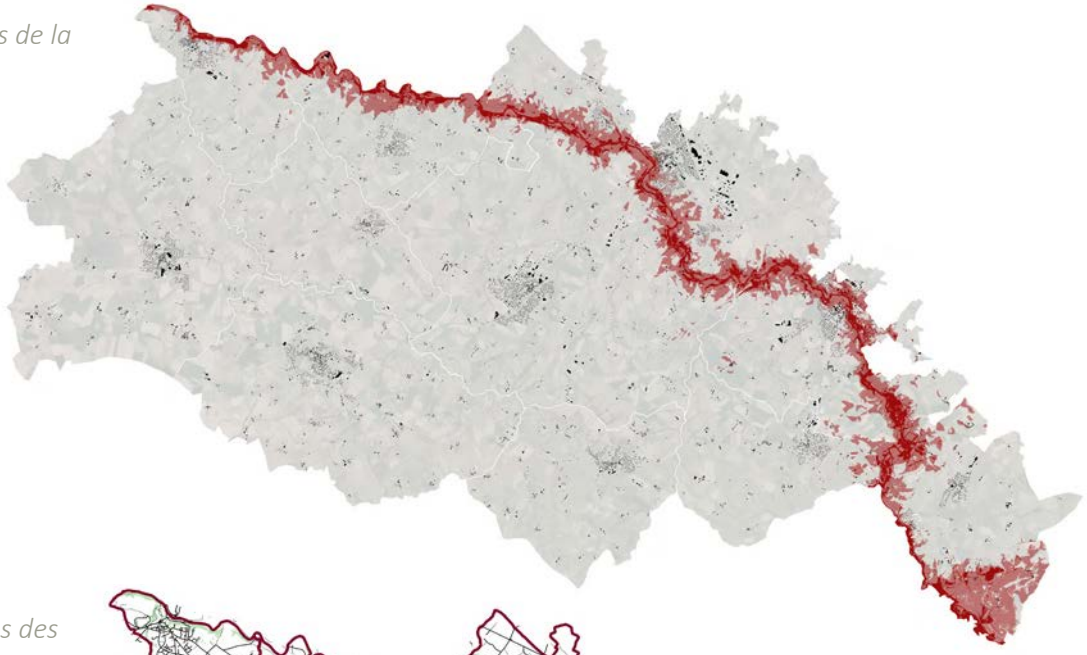


- Lorsque les travaux, portant sur une construction, sont susceptibles d'être perçus depuis la Sèvre ou lorsqu'ils sont localisés dans les périmètres de Séquence bâtie remarquable reportés au règlement graphique, la **notice** justifie les choix de conception vis-à-vis de la perception que l'on a du site depuis la Sèvre (le cas échéant) et les principaux axes de circulation à l'extérieur du bourg.
- Il s'agit de conserver la **cohérence des fronts bâtis et végétaux** perceptibles depuis l'extérieur du bourg.
- Les caractéristiques patrimoniales des édifices seront préservées avec davantage de **rigueur** dans ces espaces sensibles.

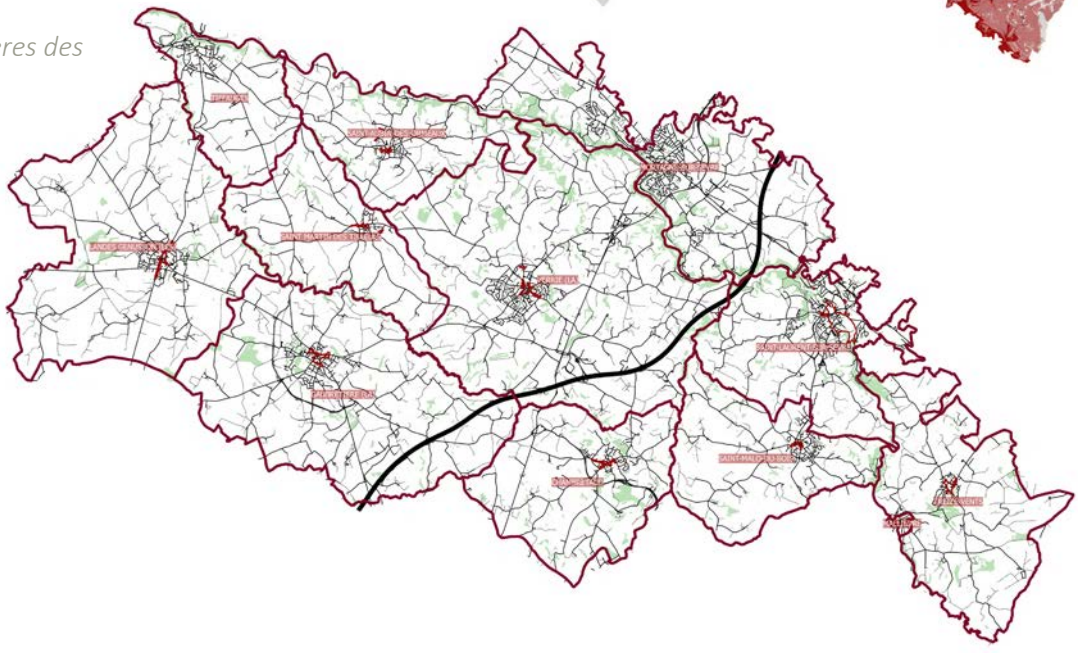
- Perception des abords de la Sèvre -

Hiver

Eté



- Séquences paysagères des coeurs de bourg -



ORIENTATION N°2 : TRAVAILLER LE RAPPORT AU LOINTAIN

TYPOLOGIES CONCERNÉES



- Les **lignes de toit** font l'objet d'un soin particulier. Il s'agira de conserver les génoises, les frises et autres éléments filants.
- Les toitures recherchent ainsi la **continuité** ou écrivent un décroché franc.
- Les toitures des constructions principales sont pensées dans une **logique d'îlot**, accordant ainsi leurs caractéristiques avec celles des constructions voisines (choix du matériau notamment).
- Le **relief** des génoises et des débords de toit est préservé, notamment par une isolation dans le volume existant.

Ligne de toit filante



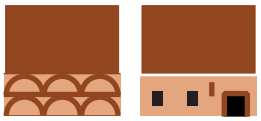
Décroché sans destruction d'un élément de modénature filant



Décroché anecdotique



TYPOLOGIES CONCERNÉES

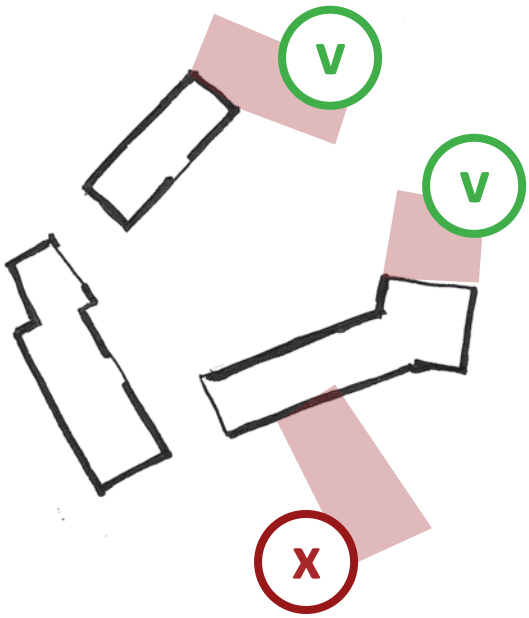


▪ Les extensions s'inscrivent en cohérence avec la **forme urbaine** originelle (dans le prolongement d'un front bâti, d'une cour partagée, etc.)

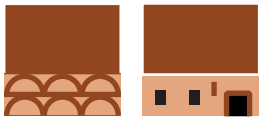
Prolongement d'un front bâti existant



Entretien de la forme de la cour ou de l'îlot



TYPOLOGIES CONCERNÉES



- Le percement des baies est justifié vis-à-vis du **rythme** perceptible sur les constructions voisines (espacements et/ou largeur des baies) lorsque les travaux portent sur une construction inscrite dans un front bâti.
- Les caractéristiques des nouvelles baies s'accordent avec celles des baies voisines, lorsqu'elles partagent une même **fonction** : accès, éclairement d'une pièce de vie, d'une chambre, etc.
- Les baies traduisant un ancien usage d'atelier de **tisserand** sont préservées.
- En cas de nouveau percement ou de remplacement d'une menuiserie existante, les caractéristiques des **nouvelles menuiseries** sont choisies en référence aux caractéristiques des meneaux, croisillons et traverses* des menuiseries existantes ayant une même fonction.

Prise en compte du rythme des ouvertures voisines



Préservation des ouvertures caractéristiques des "maisons de tisserand"



** Illustration des termes techniques employés*



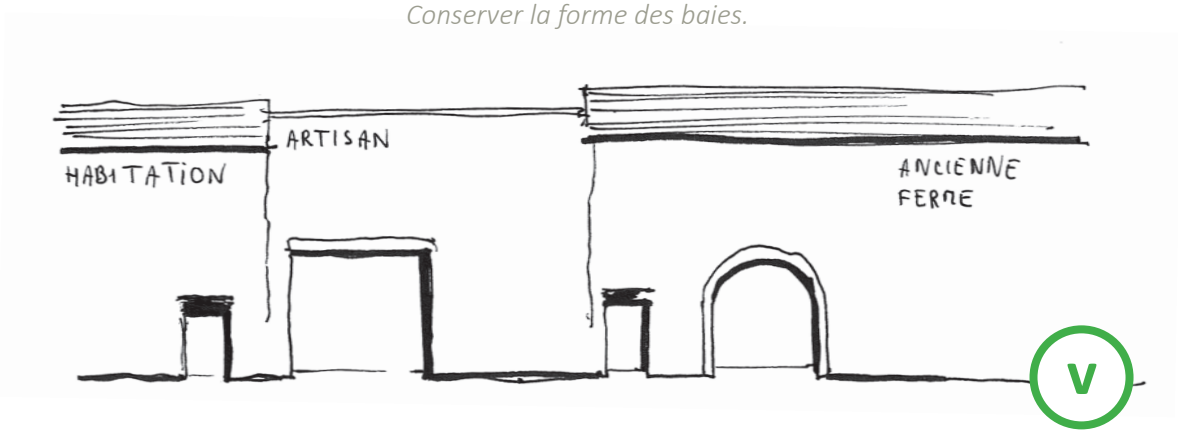
ORIENTATION N°5 : SOIGNER LES DÉTAILS DES CONSTRUCTIONS

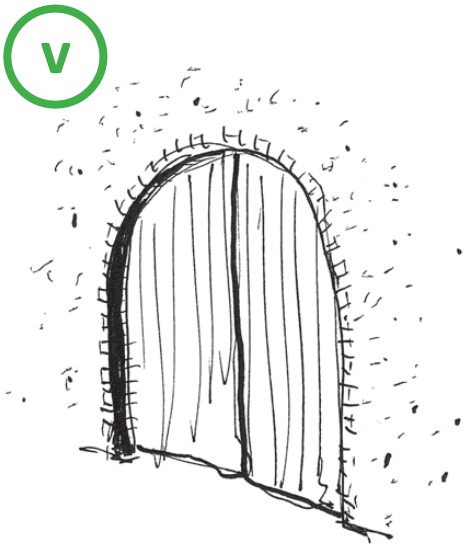
TYPOLOGIES CONCERNÉES



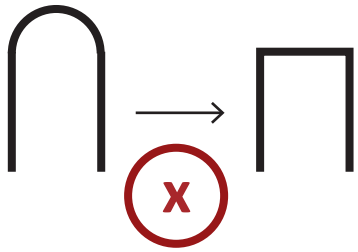
▪ La forme des baies principales ne doit pas être altérée. Leur remplissage doit être réalisé par un traitement cohérent sur l'ensemble de la baie.

Conserver la forme des baies.





Baie principale d'une grange



Destruction d'une arche



Une singularité entretenue par la taille de l'ouverture, distinguant le bar des constructions d'habitation.

ORIENTATION N°6 : TRAVAILLER LES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

TYPOLOGIES CONCERNÉES



- Animer les fronts bâtis par des **variations** de hauteur ou de teinte en façade.
- Pour les volumes principaux, les enduits présenteront des **teintes** similaires aux références ci-dessous.

Source : Nuancier AVAP Mallièvre



Façades urbaines

Chambretaud, Chanverrie



Mortagne-sur-Sèvre



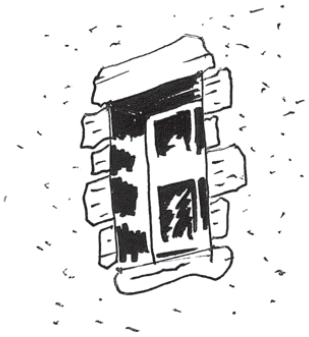


Mallièvre

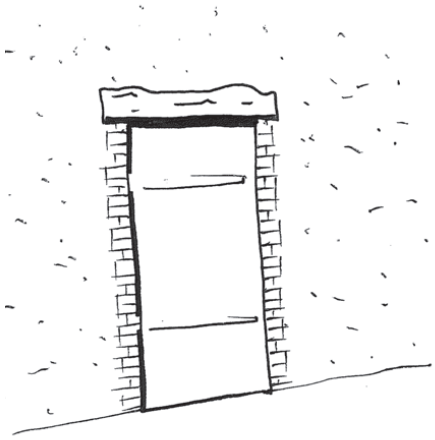
TYPOLOGIES CONCERNÉES



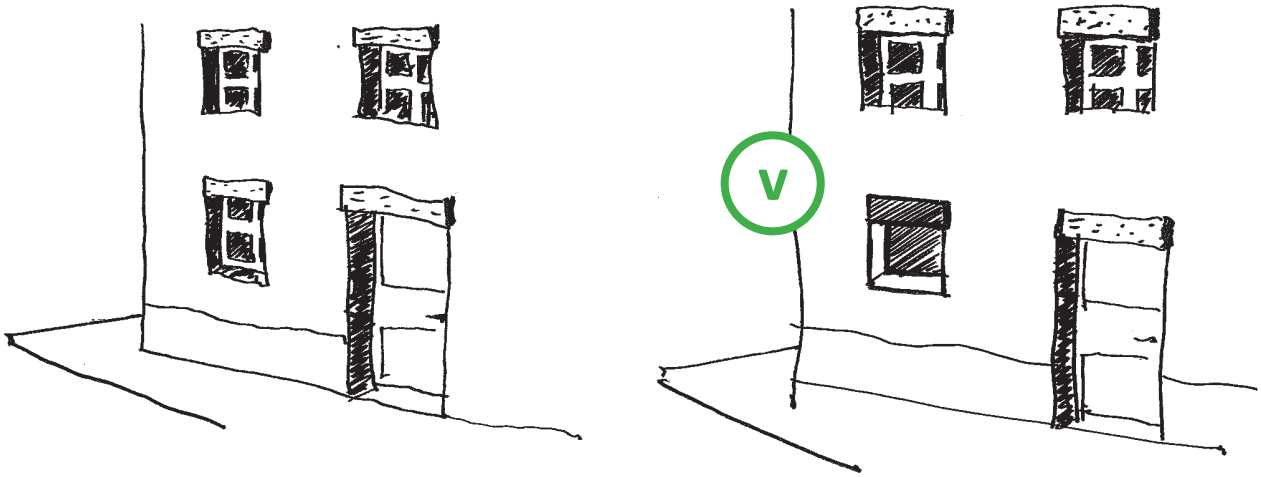
- Les détails en granite originaux sont préservés et soulignés (encadrement, mur et muret, détail architectural, etc.) lorsqu'ils participent au rythme de la façade.
- Les nouvelles ouvertures intègrent des encadrements en cohérence avec les caractéristiques des baies existantes (par exemple : le linteau ou les jambages seront soulignés si cela correspond aux caractéristiques des autres baies).



Détails en granite à conserver



Transformation d'une ouverture



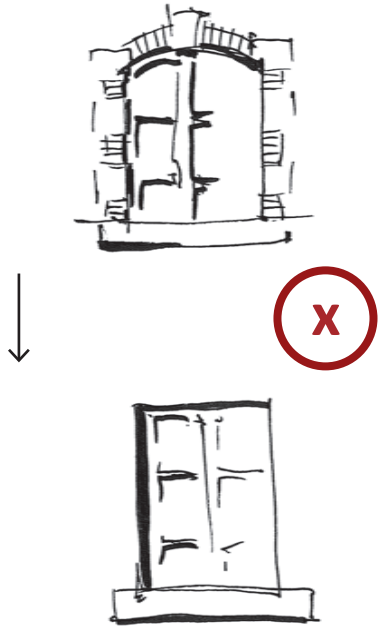
ORIENTATION N°8 : TRAVAILLER LES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

TYPOLOGIES CONCERNÉES

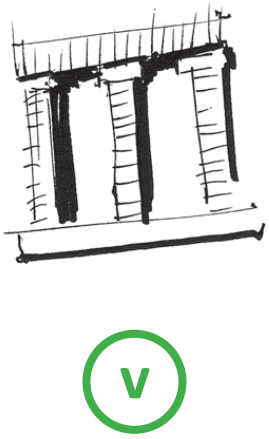


- Les détails en brique originaux sont préservés et soulignés (encadrement, jambes et chaînages d'angle, mur et muret, détail architectural, etc.)
- Les nouvelles ouvertures intègrent des encadrements en cohérence avec les caractéristiques des baies existantes (par exemple : le linteau ou les jambages seront soulignés si cela correspond aux caractéristiques des autres baies).

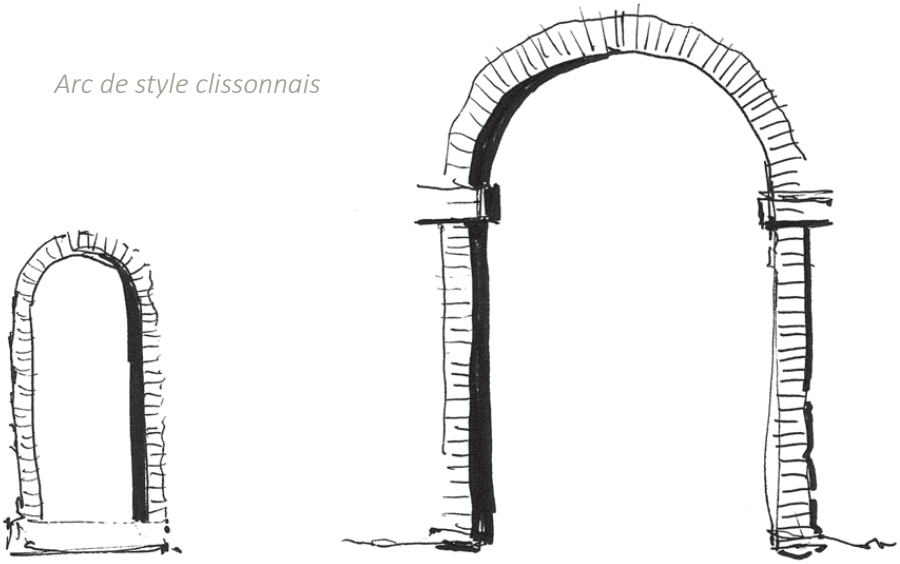
Disparition d'un encadrement en brique



Baies jumelées



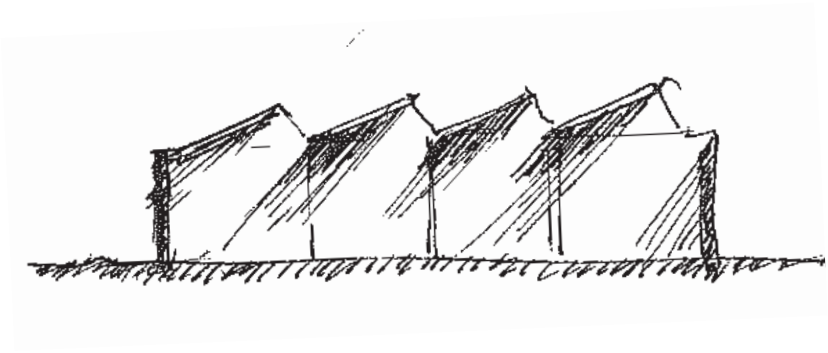
Arc de style clissonnais

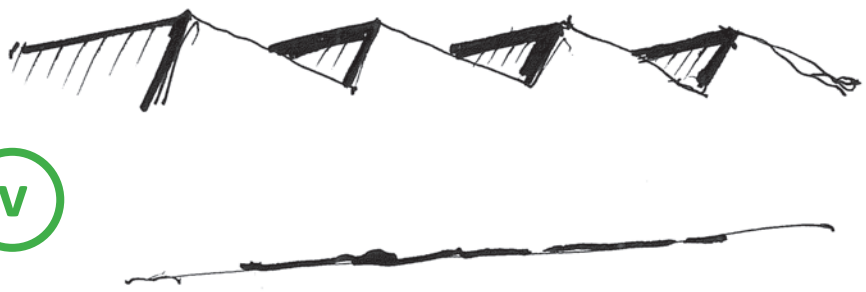


TYPOLOGIES CONCERNÉES

- Les sheds des constructions artisanales et industrielles sont conservés.

Les sheds permettent un apport de lumière zénithale, à préserver autant que possible





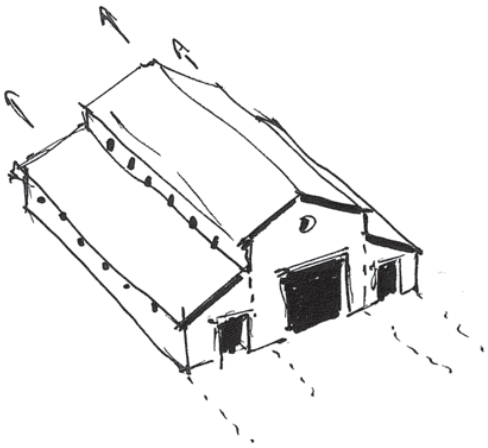
V

TYPOLOGIES CONCERNÉES



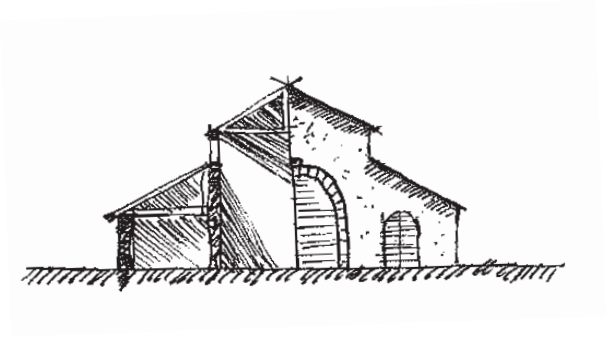
- Les extensions et modifications du volume des granges-étables sont inspirées par la composition originelle, prolongeant ou élevant celle-ci.
- La symétrie des façades principales des granges-étables est conservée.
- Les toitures sont couvertes de tuiles.

Prolonger les volumes

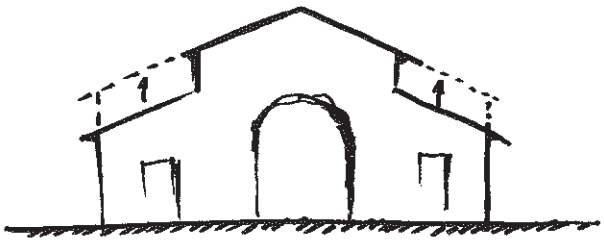


V

Composer avec les ouvertures existantes



Réhausser la grange en respectant la partition des volumes originaux



V

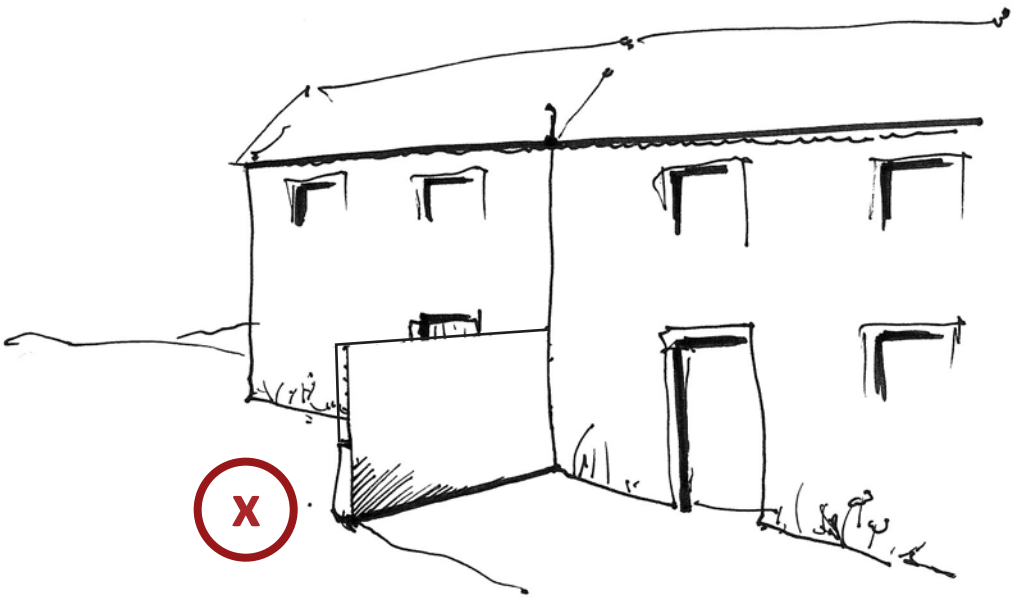
Façade principale



TYPOLOGIES CONCERNÉES

▪ Le mode de clôture respecte les caractéristiques de la forme urbaine ancienne. La cour et le front bâti linéaire sont préservés en évitant le recours aux murets pleins perpendiculaires et en préférant des dispositifs de clôture largement ajourés tels que les grillages et les grilles.

Cour ou front bâti altéré par l'opposition d'un muret.



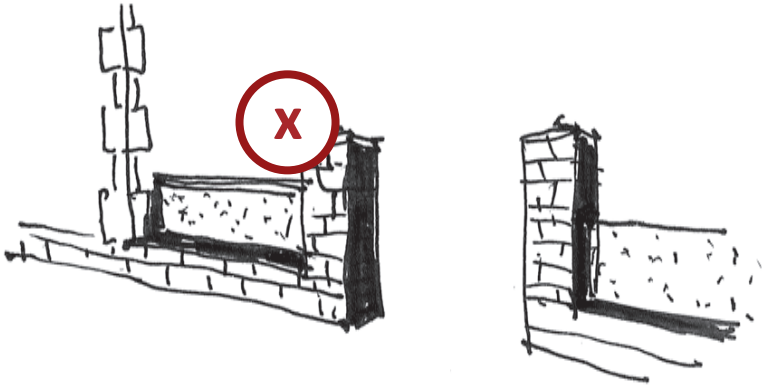
ORIENTATION N°12 : TRAVAILLER LES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

TYPOLOGIES CONCERNÉES

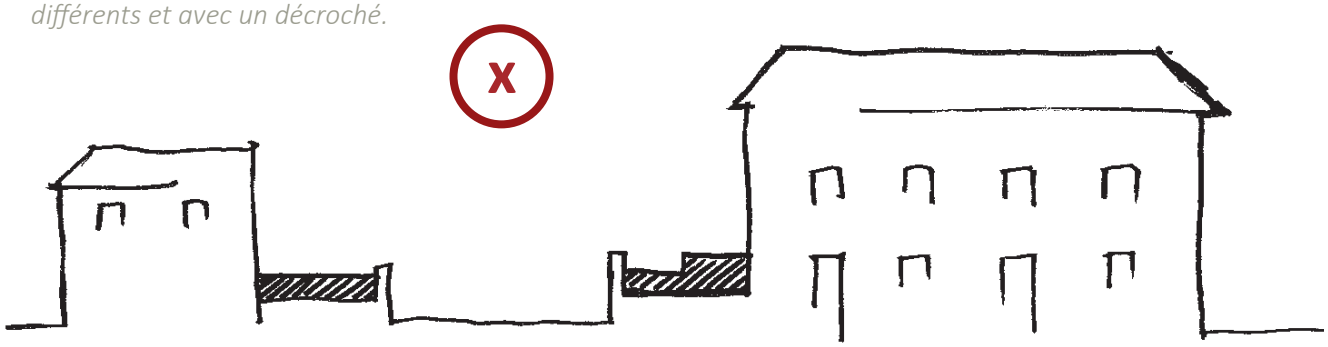


- Les murets existants en pierre de pays sont mis en valeur et préservés.
- Les interventions sur les murets en pierre de pays ne contrastent pas avec l'existant et s'inscrivent en alignement avec ceux-ci (pas de différence d'épaisseur notamment, pas de contraste de matériaux).

Surépaisseur d'un muret bas, traité par des matériaux différents



Surépaisseur d'un muret bas, traité par des matériaux différents et avec un décroché.

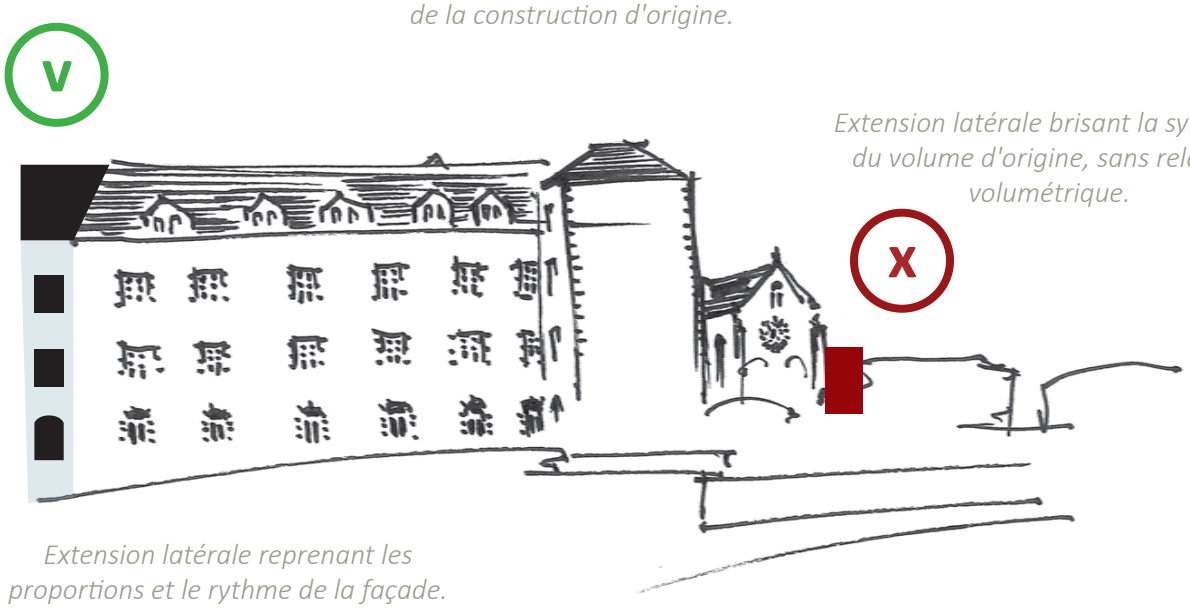


TYPOLOGIE CONCERNÉE

- Les modifications éventuelles devront être en accord avec la construction d'origine.
- Les surélévations et extensions doivent mettre en valeur la construction d'origine.
- Les modifications respectent la composition générale de la construction et les proportions des constructions existantes.



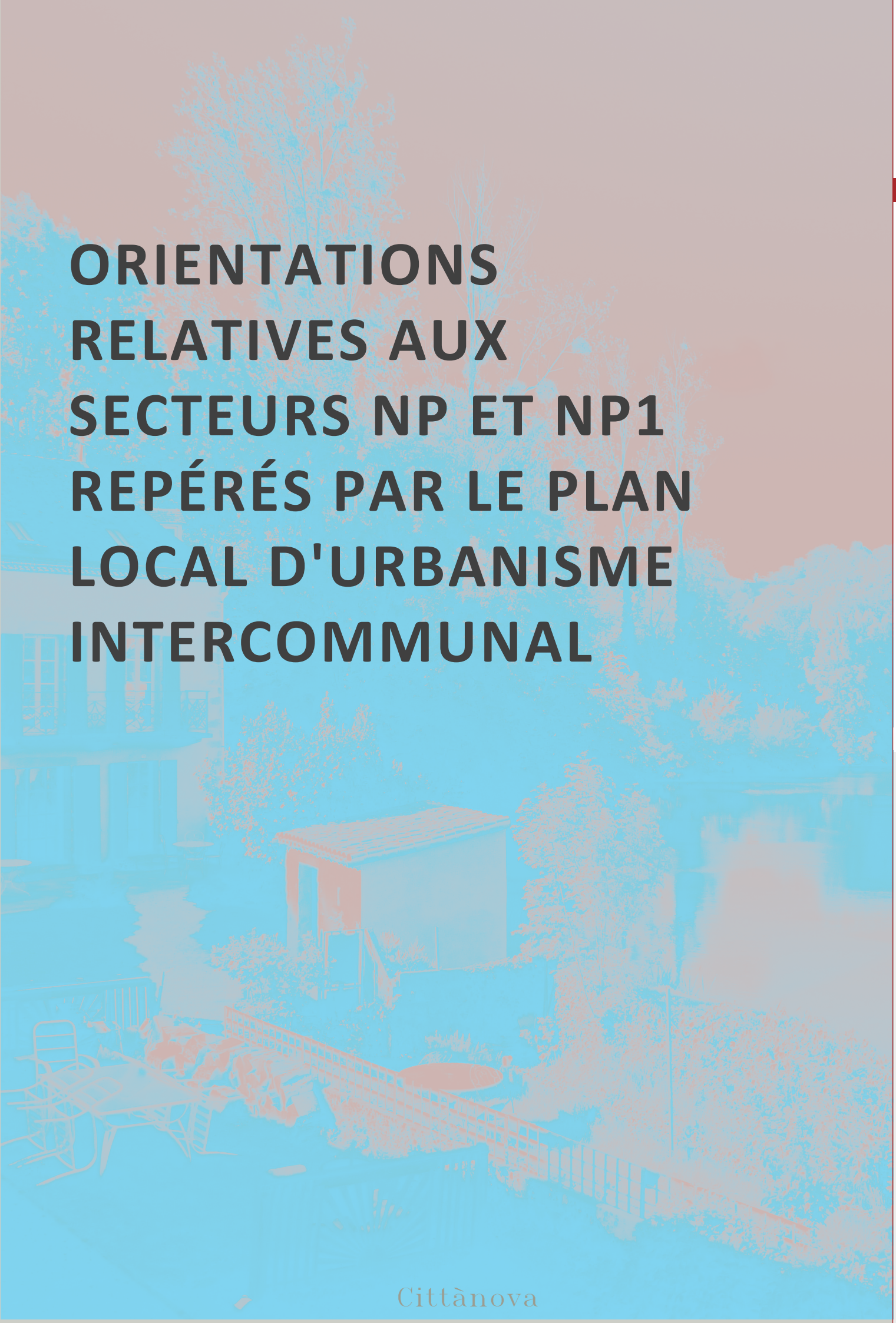
Surélévation légère, soulignant la pente et les proportions de la construction d'origine.



Extension latérale brisant la symétrie du volume d'origine, sans relation volumétrique.

Extension latérale reprenant les proportions et le rythme de la façade.

ORIENTATIONS RELATIVES AUX SECTEURS NP ET NP1 REPÉRÉS PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



LEGENDE

Périmètre du secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation

VOCATION DES ESPACES

Sous-secteur à dominante résidentielle (de la densité la plus faible à la plus forte)

Espace naturel et/ou jardiné à préserver (jardins, espaces verts, transition végétale, gestion des eaux pluviales...)

Espace destiné à un usage public et/ou mutualisé à l'échelle de l'opération (placette, aire de jeux...)

Espace destiné à la gestion des flux et des stationnements

Espace destiné à d'autres activités (économiques, équipements...)

COMPOSITION

Principe d'alignement à reprendre

Préservation d'un espace non bâti

Prise en compte d'un point de vue dans la composition de l'espace public

Principe d'orientation

Front bâti / angle urbain à marquer

Constructions à conserver

Petit patrimoine à conserver

Plantation à conserver / créer

Réseau électrique aérien à enterrer

MOBILITES

Accès routier préférentiel (création ou réemploi)

Principe de connexion (tracé à discuter)

Liaison douce à créer

SITE NP_1 : SITE DE LA ROCHE, TIFFAUGES

SITE ET SITUATION



Site de La Roche, sur les bords de Sèvre

Le site de La Roche se compose d'anciens bâtiments d'exploitation aujourd'hui réhabilités, à proximité du moulin de la Roche, ce dernier se situant au pied d'une ancienne chaussée de pierre permettant le passage d'une rive à l'autre de la Sèvre Nantaise.

Les anciens bâtiments d'exploitation comprenaient une habitation flanquée d'un appentis et une grange, représentatives des modes constructifs locaux.

Les granges-étables comprenaient souvent une nef. La singularité de l'ouvrage se justifie par son im-plantation en rupture de pente, expliquant l'absence de collatéral sur la partie amont et le percement d'accès latéraux, et non sur le pignon comme c'était souvent l'usage.

Les extensions plus récentes du corps de la grange prolongent la construction initiale et soulignent les caractéristiques de ce patrimoine rural.



VOCATION

Aménagements touristiques
Accueil du public : réceptions, événementiel, séminaires, etc.

ORGANISATION / STRUCTURATION

1 - Conserver les constructions de l'ancienne exploitation agricole. La volumétrie des extensions et constructions voisines sera pensée en cohérence avec les caractéristiques de ce bâtiment d'exploitation.

2 - Conservation de la haie en contrebas, en rupture.



SITE NP_2 : DOMAINE DE LA BARBINIÈRE, SAINT-LAURENT-SUR-SÈVRE

SITE ET SITUATION



Château et parc de La Barbinière, à l'Ouest du bourg de Saint-Laurent-sur-Sèvre



Sur l'emplacement d'un ancien logis noble du début du XVII° siècle, le général d'Aviau de Piolant, ayant acquis le domaine de la Barbinière, fait construire en 1893 la demeure en tuffeau, dans un style imité des manoirs anglais. Il donne à son château un nouveau portail d'entrée dans la maison de garde et il fait édifier une vaste orangerie.
Les dépendances présentes sur le site datent de la même période de construction, à l'exception de quelques ouvrages bornant le domaine, au niveau des accès.

Au-dessus de l'ancien porche d'entrée en granit du château de la Barbinière, l'inscription "porte des martyrs" surmontée d'une croix en granit, rappellerait le souvenir de 27 victimes des armées républicaines durant les guerres de Vendée. L'ouverture du grand porche a été murée.

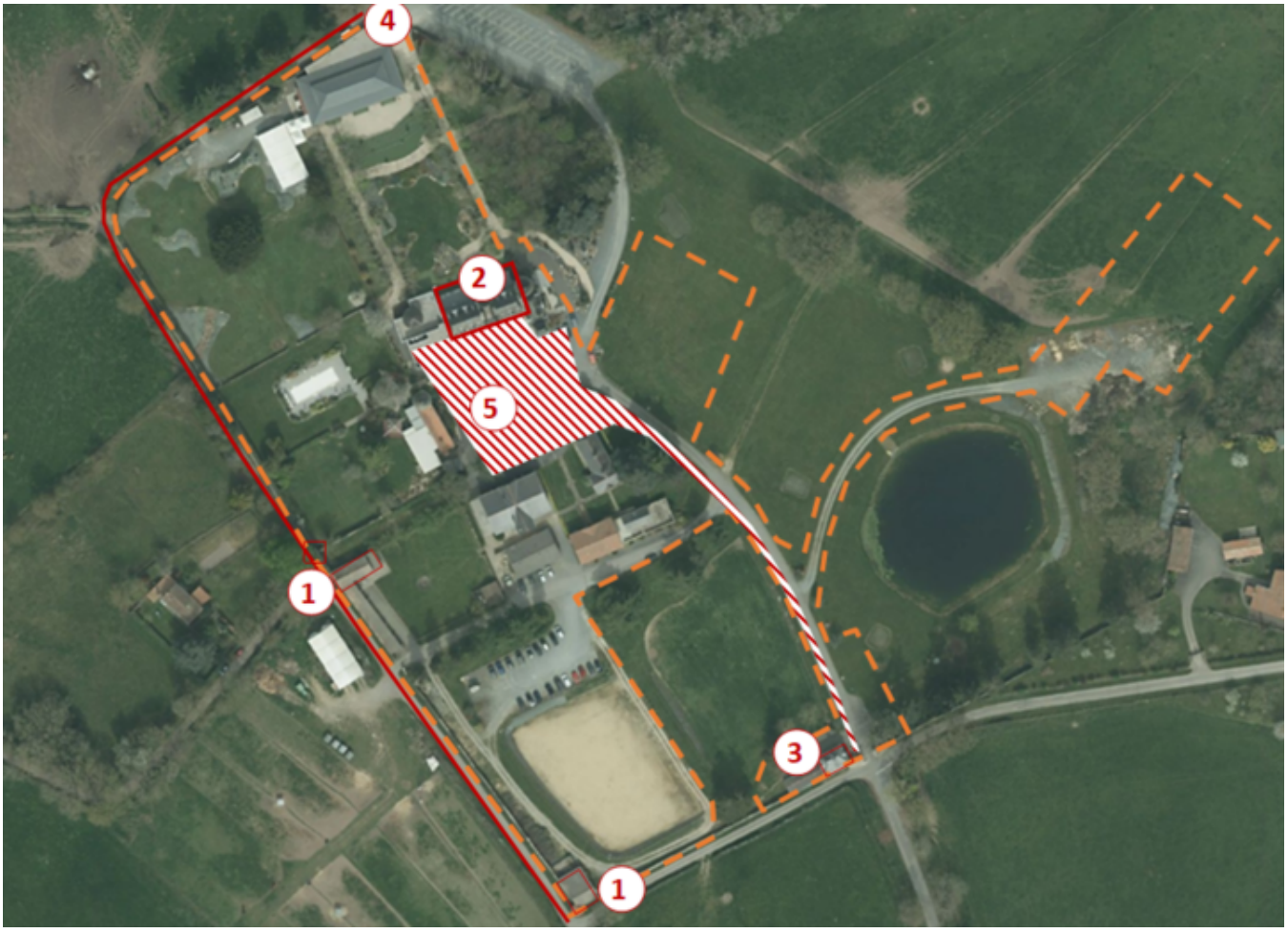
VOCATION

Aménagements touristiques
Accueil du public : réceptions, événementiel, séminaires, etc.

ORGANISATION / STRUCTURATION

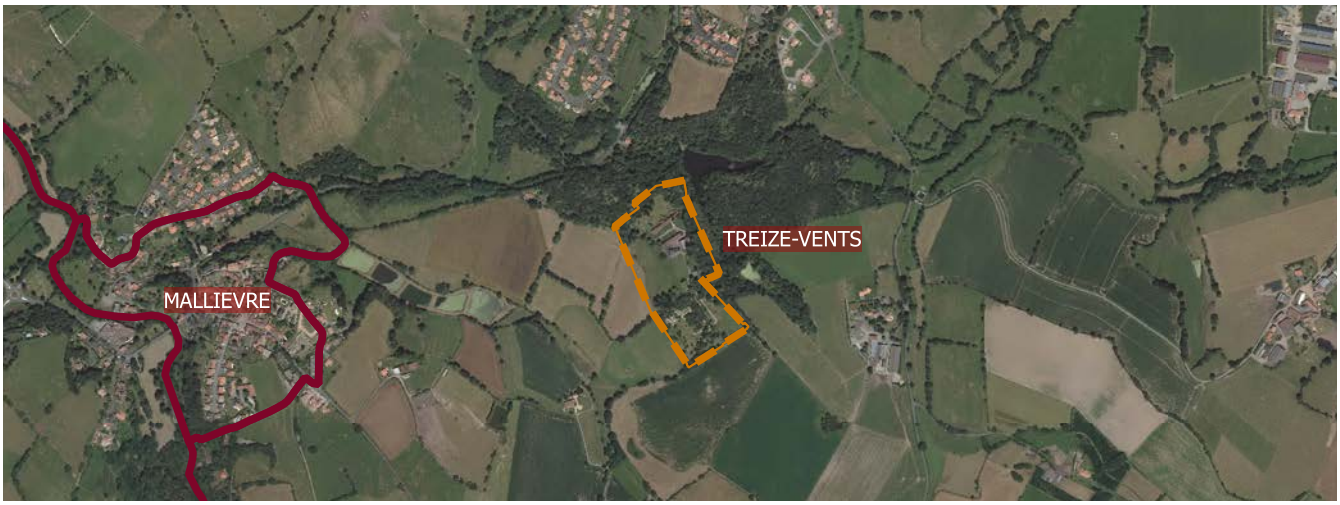
1 - Conserver les ouvrages les plus anciens : la Tourette, le Portail.
2 - Conserver la demeure du XIX° siècle. Les travaux à proximité justifieront de la prise en compte des caractéristiques remarquables de la construction.
3 - Conserver le kiosque et la loge.
4 - Conserver le muret ancien.
5 - Préserver la séquence d'entrée du domaine et la visibilité de la façade principale du manoir.

Les constructions nouvelles devront respectées les prescriptions suivantes :
La composition des constructions nouvelles sera justifiée par rapport aux caractéristiques architecturales et paysagères du domaine : aux murs existants, au manoir, aux alignements d'arbres.
Les choix de conception limiteront les contrastes entre la construction et le manoir en vis-à-vis, tout en valorisant la présence de celui-ci dans le choix des orientations.

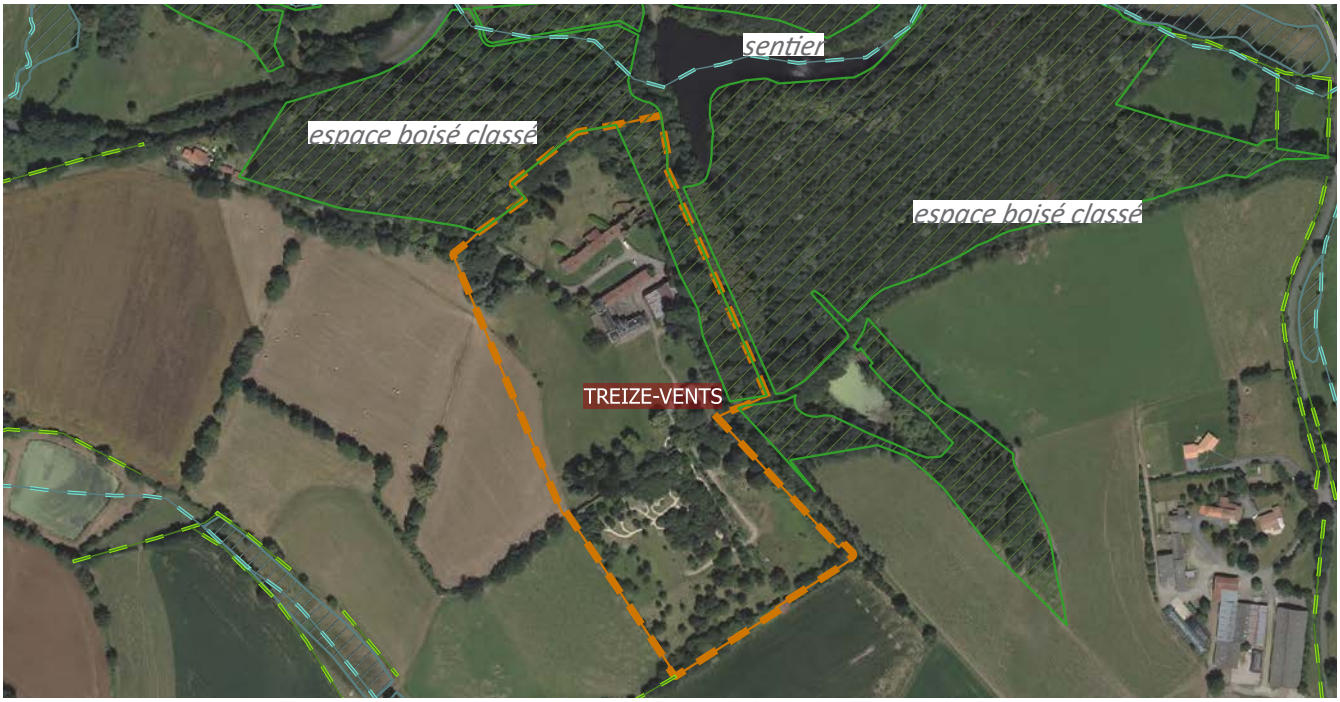


SITE NP_3 : DOMAINE DE LA BOULAIE, TREIZE-VENTS

SITE ET SITUATION



Le domaine de la Boulaie, entre la cité historique de Mallièvre et le bourg de Treize-Vents.



Ancienne seigneurie vassale de la famille Puy du Fou au XIVe siècle, le château a ensuite changé plusieurs fois de mains avant de vivre un épisode marquant pendant la Guerre de Vendée : celui du serment de la Boulaye, prêté par les généraux Stofflet, Marigny, Sapinaud et surtout Charette. Cet événement vaut au domaine son référencement dans un parcours départemental "Sur les pas de Charette".
Le site domine la vallée de la Sèvre et dévoile ses paysages. Les soirs d'été, les spectacles nocturnes du Puy du Fou peuvent être perçus depuis le site.

VOCATION

Aménagements touristiques

Accueil du public : réceptions, événementiel, séminaires, etc.

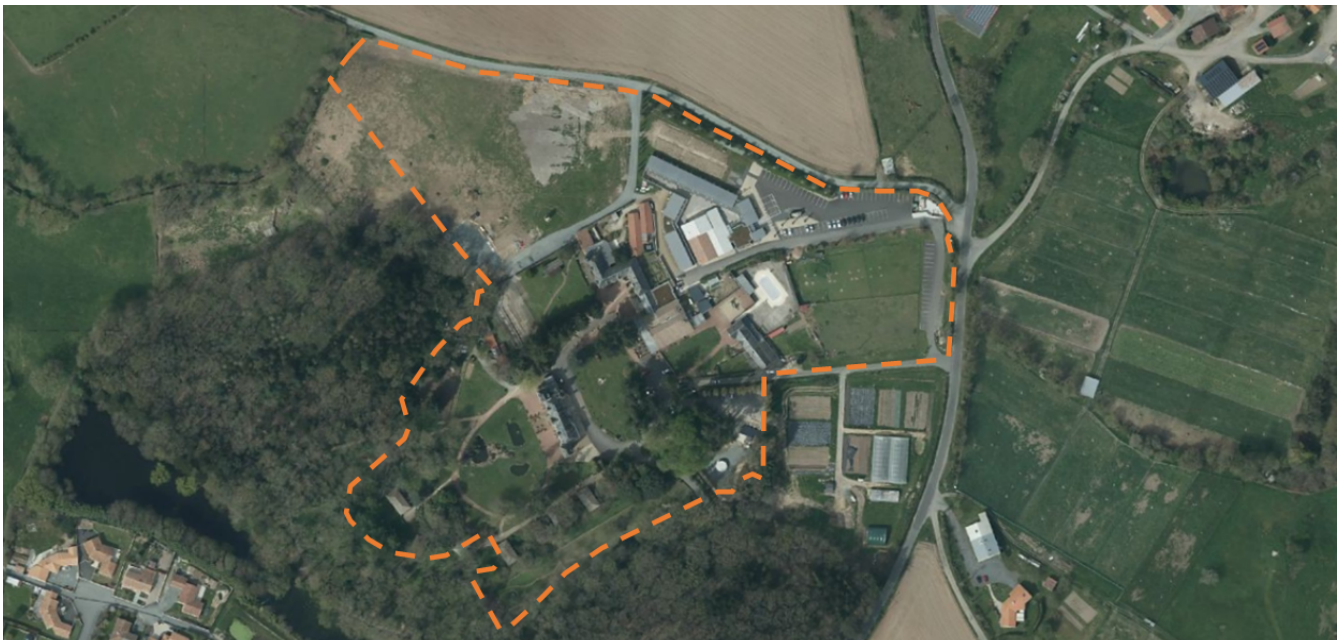
ORGANISATION / STRUCTURATION

1 - Conserver les boisements classés sur le pourtour du site.
2 - Préserver la perception sur le corps du logis principal depuis l'entrée du site.
3 - Sous-secteur pouvant accueillir de manière exceptionnelle une nouvelle construction. Le projet devra justifier, par sa composition volumétrique, son aspect extérieur, d'une bonne inscription architecturale vis-à-vis des constructions anciennes à proximité.
4 - L'implantation sera pensée en relation avec les anciennes dépendances en vis-à-vis, notamment par rapport aux caractéristiques volumétriques de celles-ci.
6 - Équipements touristiques et hébergement léger.



SITE NP_4 : DOMAINE DU BOISNIARD, CHAMBRETAUD

SITE ET SITUATION



Le domaine du Boisniard, au Nord-Est du bourg de Chambretaud.



En 1407, le Chevalier Jehan du Puy du Fou, seigneur du Bois-Nyart fait construire son Château. Les linteaux en granit et la cheminée monumentale du Château sont les témoins de cette époque.
En 1804, un Général de l'armée Vendéenne Bertrand de Saint-Hubert achète ce qui reste du Château du Boisniard et le restaure dans le style qu'on lui connaît aujourd'hui : une façade d'inspiration Renaissance, l'autre façade plus médiévale.

VOCATION

Aménagements touristiques

Accueil du public : réceptions, événementiel, séminaires, etc.

ORGANISATION / STRUCTURATION

1 - Préserver le volume et les caractéristiques de façade du château.
2 - Préserver un espace libre mettant en scène les façades principales du château depuis le domaine.
3 - Conserver un parc à dominante naturelle pouvant accueillir des constructions légères dont l'implantation sera justifiée vis-à-vis de la composition d'ensemble du domaine.

Les constructions nouvelles devront respectées les prescriptions suivantes :
La composition des constructions nouvelles sera justifiée par rapport aux caractéristiques architecturales et paysagères du domaine : aux murs existants, au manoir, aux alignements d'arbres. Les choix de conception limiteront les contrastes entre la construction et le manoir en vis-à-vis, tout en valorisant la présence de celui-ci dans le choix des orientations.



SITE NP_5 : DOMAINE DES QUATRE PLUMES, LANDES GENUSSON

SITE ET SITUATION



Site du Domaine des Quatre Plumes à l'Ouest des Landes-Genusson, à proximité de la réserve départementale de la Cité des Oiseaux.







Le Domaine des Quatre Plumes est un ancien corps de ferme autrefois rattaché à un moulin disparu aujourd'hui. Les volumes les plus anciens datent du XVII, XVIIIème siècle (volumes non aménagées à l'heure actuelle) et les granges du XIX, XXème siècle.

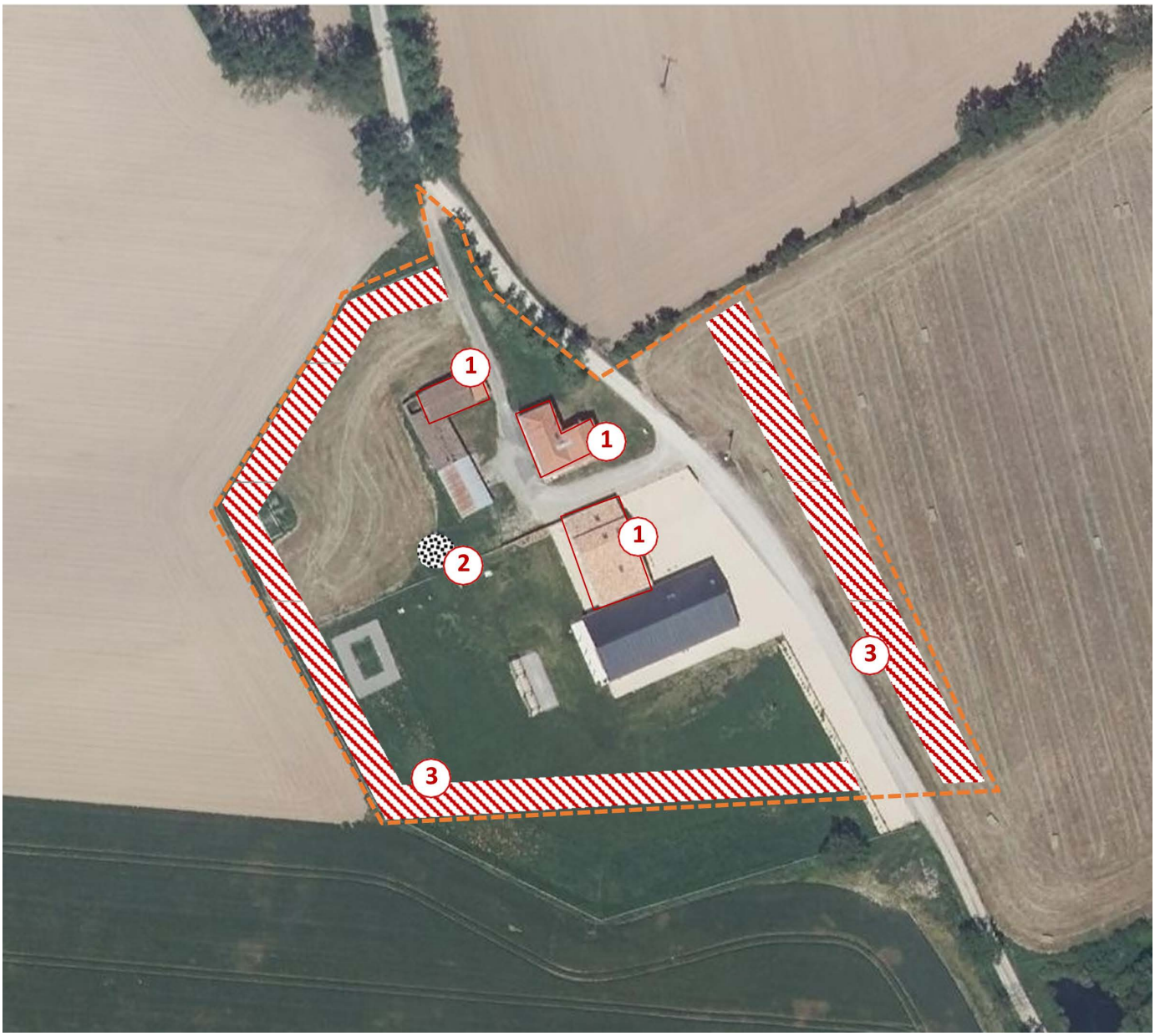
VOCATION

Aménagements touristiques

Accueil du public : réceptions, événementiel, séminaires, etc.

ORGANISATION / STRUCTURATION

1 - Conserver les constructions de l'ancienne exploitation agricole. La volumétrie des extensions et constructions voisines sera pensée en cohérence avec les caractéristiques de ce bâtiment d'exploitation.
2 - Conserver l'arbre.
3 - Zone non constructible: retrait lié au zone de non traitement des parcelles agricoles.



SITE NP_6 : LA GARE DE CHAMBRETAUD, CHANVERRIE

SITE ET SITUATION



Site de l'ancienne gare de Chambretaud au Sud-Est de la commune de CHANVERRIE







La gare de Chambretaud fait partie des patrimoines du Pays de Mortagne à protéger et à valoriser. La gare a été mise en service en Juillet 1914 par l'Administration des chemins de fer de l'Etat. Si celle-ci a été fermée au cours du XXème siècle, elle reste traversée par des trains touristiques de l'association du Chemin de fer de la Vendée.

VOCATION

Aménagements touristiques

Accueil du public : réceptions, événementiel, séminaires, etc.

ORGANISATION / STRUCTURATION

1 - Préserver le volume et les caractéristiques de bâtiment de l'ancienne gare.
2- Conserver les arbres existants
3– Zone non constructible : retrait lié au zone de non traitement des parcelles agricoles.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

ORIENTATIONS THÉMATIQUES : LE CHOIX DE LA FORME URBAINE

Cittànova

TRAVAUX DEVANT ÊTRE COMPATIBLES AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES, RELATIVES AU CHOIX DE LA FORME URBAINE

DÉFINITION : FORME URBAINE

« Donner forme à la ville, c'est lui imprimer une certaine composition, un jeu des vides et des pleins dans l'espace construit, c'est aussi créer des représentations qui en rendent compte ou qui idéalisent la forme. »

Denise Pumain, Dictionnaire de la ville et de l'urbain

La notion de forme urbaine est un concept fréquemment utilisé en urbanisme sans que la définition ne soit reconnue. Il est intéressant de garder à l'esprit que la "forme urbaine" véhicule de nombreuses significations, incluant les caractéristiques géométriques d'un groupe de constructions (compacité, mitoyenneté, etc.) ainsi que le rapport de l'habitant à son cadre de vie. L'adjectif "urbain" ne renvoie donc pas tant à la ville mais à un espace habité.

RESPECT DES ORIENTATIONS

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a pour objectifs le renouvellement et la diversification des formes urbaines, à concilier avec un objectif de densification de la production de logements, de meilleure prise en compte environnementale et de respect des constructions et paysages existants.

Les travaux devant être compatibles vis-à-vis de ces orientations répondent aux critères suivants :

- ils participent à la construction de nouveaux logements (depuis l'équipement des parcelles jusqu'à la finition) :

- ils sont réalisés au sein d'un secteur AUH (et doivent également respecter les orientations spécifiques au secteur)

- ils sont soumis par les orientations sectorielles à la réalisation d'une opération d'ensemble ou par tranches opérationnelles.

Ces orientations sont complémentaires des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques au secteur AUH et au règlement écrit.

Chaque orientation peut référer à plusieurs enjeux :



LA DENSITÉ

Typologie
Privé/Public



L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Consommation
Production



LES AMBIANCES DU LIEU

Végétal
Paysage



LE RAPPORT À L'EXISTANT

Transition
Inscription

TYPOLOGIES DE LOGEMENT

Chaque orientation s'adresse à une ou plusieurs typologies de logements :

ISOLÉ
Bâti discontinu

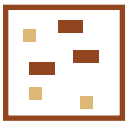


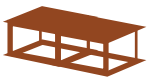


Quartier de la Grande Fosse, St-Georges-de-Montaigu
Architecte : PADW

- Les formes urbaines d'habitat individuel isolé, caractérisé par une dominante de logements individuels non mitoyens.

MITOYEN
Mur partagé







Les Jardins du Fief, Les Herbiers
Architecte : Block



Treillières (44)
Architecte : JBA

- Les formes urbaines d'habitat mitoyen, caractérisé par une dominante de logements groupés, partageant un mur.

- Une typologie intermédiaire, assemblage vertical de logements partageant un plancher/plafond.

INTERMÉDIAIRE
Superposition







Résidence Mervau, St-Gilles-Croix-de-Vie
Architecte : Tetrarc

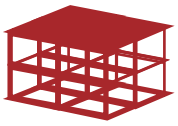


Quartier des Prêles, Saint-Jean-de-Monts
Architecte : Fonteneau

- L'habitat collectif, logements partageant une desserte verticale interne.

COLLECTIF
Accès intérieur







Brétignolles-sur-Mer
Architecte : Magnum

MODE D'EMPLOI DES FICHES "ORIENTATION"

ORIENTATION N°1 : Concevoir les circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions.

Enjeu d'aménagement auquel répond l'orientation

ENJEUX

L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

PRODUCTION D'ÉNERGIE POTENTIELLE

ISOLÉ
Bâti discontinu

MITOYEN
Mur partagé

INTERMÉDIAIRE
Superposition

COLLECTIF
Accès intérieur

TYPOLOGIES CONCERNÉES

ISOLÉ

MITOYEN

Typologies de logements devant prendre en compte l'orientation

L'accès au soleil est plus ou moins délicat selon les formes urbaines impliquées. L'habitat individuel, de par sa dispersion horizontale, doit concilier vis-à-vis proches et gestion des ombres portées. La surface des toitures confère néanmoins à ces typologies un potentiel de production d'énergie (solaire) supérieur.

Les projets devront donc **adapter la trame viaire** à l'orientation des bâtiments et non déduire l'inverse.

Cette orientation doit permettre de valoriser l'accès au soleil des **pièces de vie** comme des **jardins privatifs**. En cas de pose de **panneaux solaires** en toiture, l'orientation permet également d'améliorer le rendement de ceux-ci.

Mise en situation
Trame viaire desservant des garages façade Nord et orientation des façades principales au Sud.

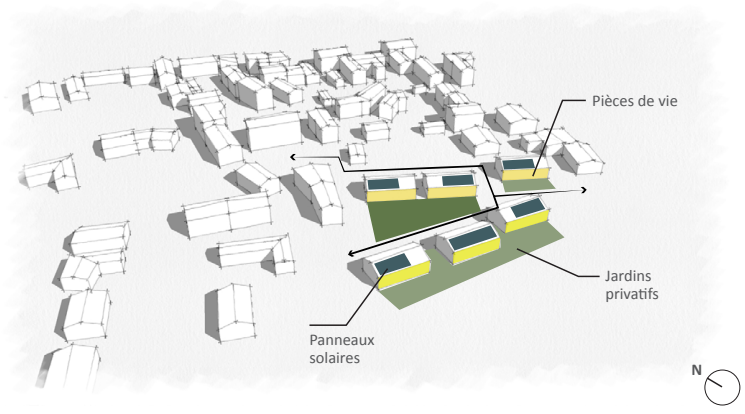


Illustration à titre indicatif

ORIENTATION N°1 : Concevoir les circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions.

ENJEUX

L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

PRODUCTION D'ÉNERGIE POTENTIELLE

ISOLÉ
Bâti discontinu

MITOYEN
Mur partagé

INTERMÉDIAIRE
Superposition

COLLECTIF
Accès intérieur

TYPOLOGIES CONCERNÉES

ISOLÉ

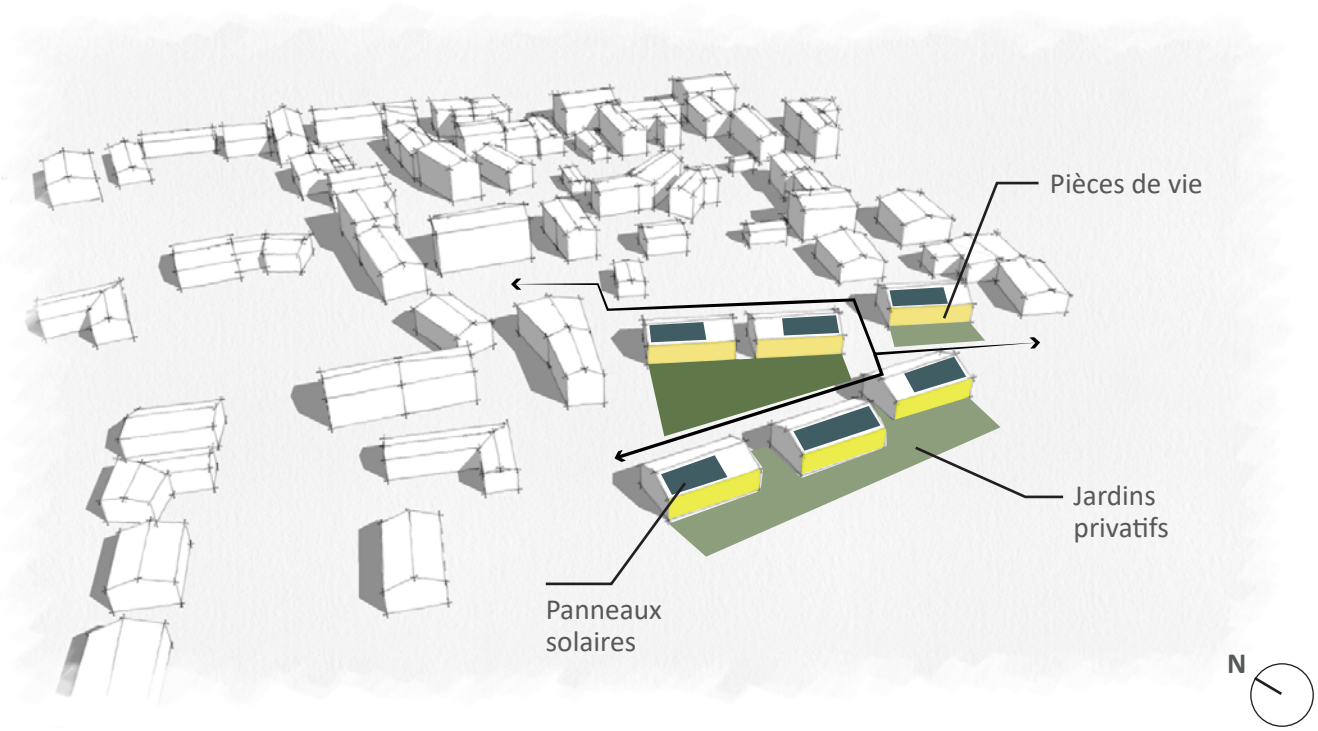
MITOYEN

L'accès au soleil est plus ou moins délicat selon les formes urbaines impliquées. L'habitat individuel, de par sa dispersion horizontale, doit concilier vis-à-vis proches et gestion des ombres portées. La surface des toitures confère néanmoins à ces typologies un potentiel de production d'énergie (solaire) supérieur.

Les projets devront donc **adapter la trame viaire** à l'orientation des bâtiments et non déduire l'inverse.

Cette orientation doit permettre de valoriser l'accès au soleil des **pièces de vie** comme des **jardins privatifs**. En cas de pose de **panneaux solaires** en toiture, l'orientation permet également d'améliorer le rendement de ceux-ci.

Mise en situation
Trame viaire desservant des garages façade Nord et orientation des façades principales au Sud.



ORIENTATION N°2 : Adapter les formes urbaines afin de limiter la consommation d'énergie des logements.

ENJEUX

L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

ECONOMIES D'ÉNERGIE POSSIBLES

ISOLÉ
Bâti discontinu

MITOYEN
Mur partagé

INTERMÉDIAIRE
Superposition

COLLECTIF
Accès intérieur

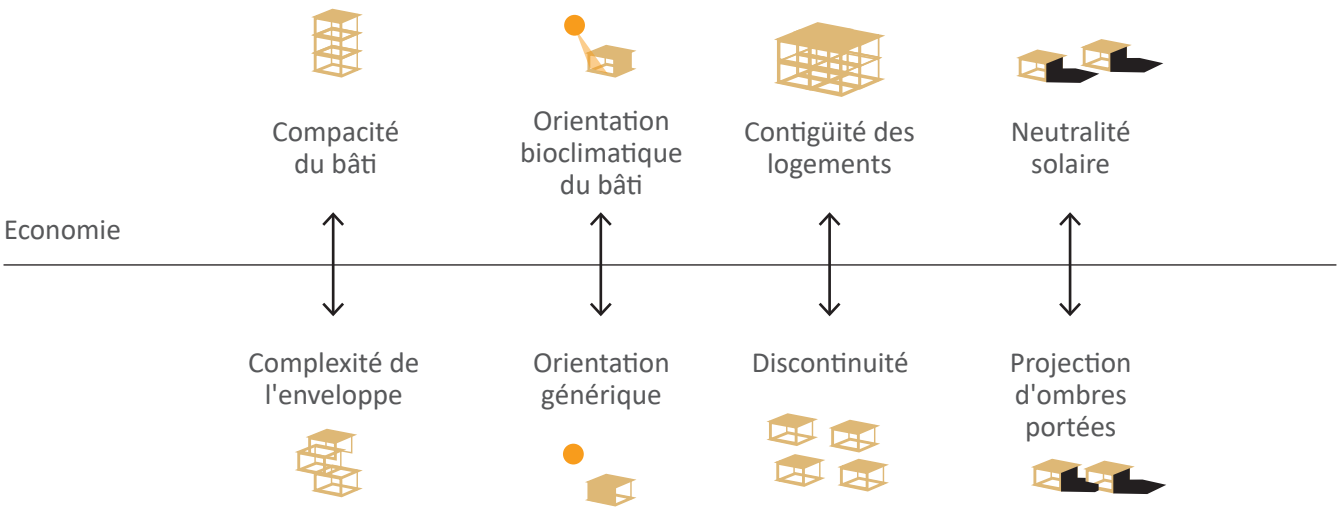
TYPOLOGIES CONCERNÉES

ISOLÉ | MITOYEN | INTERMÉDIAIRE | COLLECTIF

Le choix d'une forme urbaine engendre des besoins énergétiques plus ou moins importants. Pour un même nombre de logements, le modèle dit "isolé" engendre plus de surfaces déperditives tout comme il limite les possibilités de partage des moyens de chauffage.

Les projets devront proposer des principes de composition prenant en compte la **compacité** du bâti, son **orientation**, la **contigüité** des logements, la maîtrise des **ombres projetées**, en cohérence avec la typologie du projet.

Paramètres géométriques affectant l'économie d'énergie
(Comparaison entre un même nombre de logements disposant de mêmes modes de chauffage et d'isolation)



ORIENTATION N°3 : Mutualiser des espaces de stationnement.

ENJEUX

LA DENSITÉ

LES AMBIANCES DU LIEU

TYPOLOGIES CONCERNÉES

ISOLÉ

MITOYEN

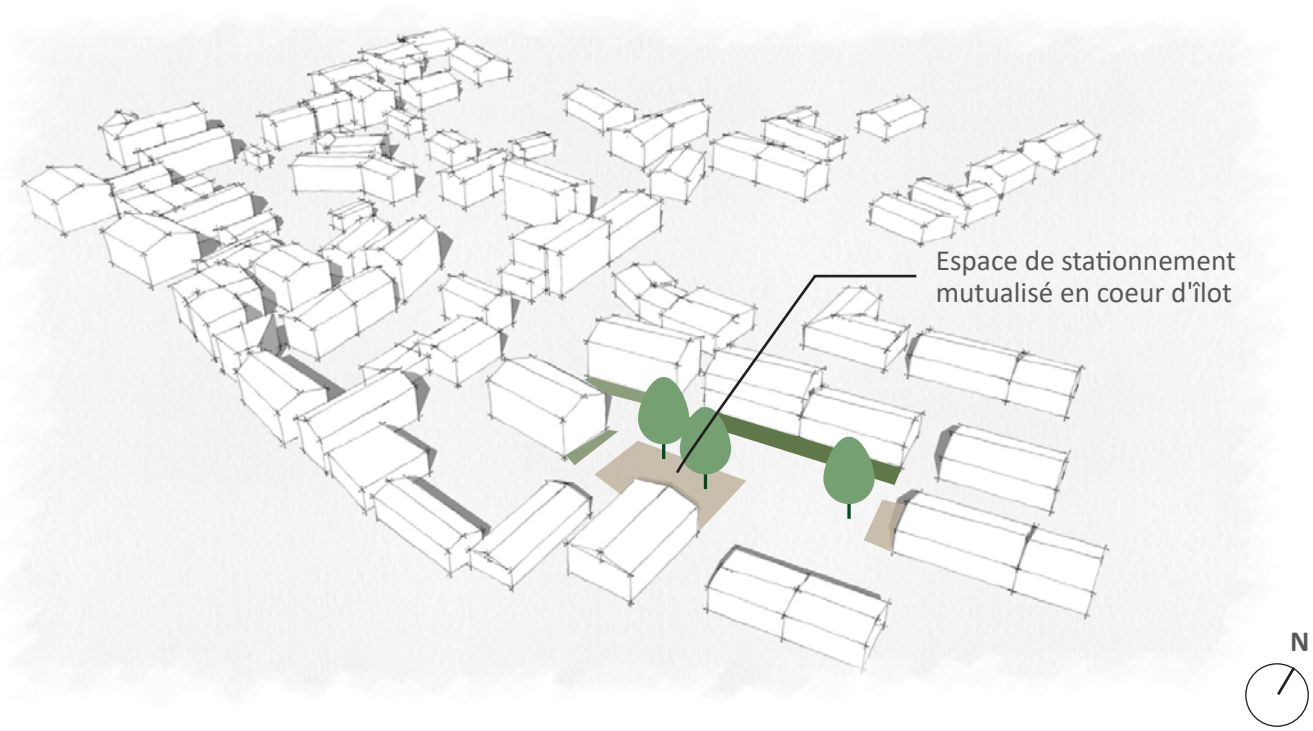
INTERMÉDIAIRE



Les besoins en matière de stationnement sont gérées sur le terrain d'assiette du projet. Quand les projets de logements sont individuels, ils nécessitent donc de justifier d'un certain nombre de places de stationnement sur la parcelle, en accord avec le règlemennt écrit. Toutefois, pour une opération d'ensemble, la gestion du parc peut faire l'objet de justification diverses, permettant de poser la question de la place de la voiture au cours des dix prochaines années.

On cherchera ainsi à prendre en compte les possibilités de mutualisation des places de stationnement extérieures entre les **différentes activités** attendues sur site et leur complémentarité avec les activités voisines (activités diurnes et stationnement nocturne).

Mise en situation
Espace public central utilisé pour la mutualisation des places de stationnement.



ORIENTATION N°4 : L'opération comprend des logements relevant de plusieurs typologies.

ENJEUX

DENSITÉ | AMBIANCES DU LIEU | RAPPORT À L'EXISTANT

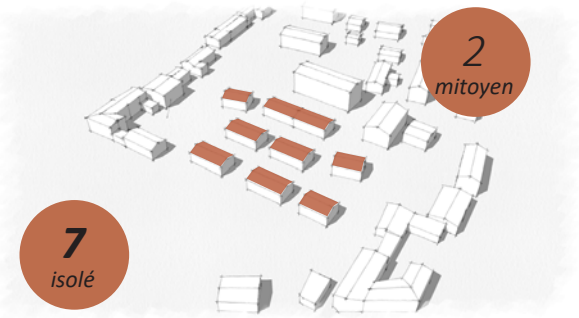
TYPOLOGIES CONCERNÉES

ISOLÉ | MITOYEN | INTERMÉDIAIRE | COLLECTIF



Modèle "isolé"

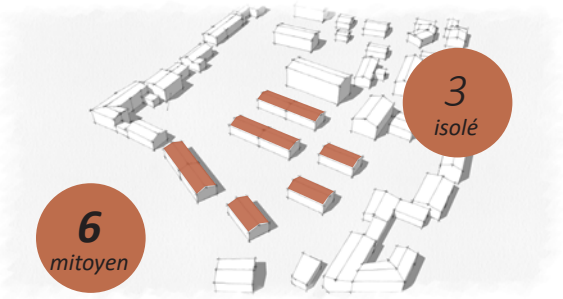
Les typologies "marginales" au sein de l'opération feront l'objet d'un questionnement sur la gestion des **ombres** projetées et des **vis-à-vis.**





Modèle "mitoyen"

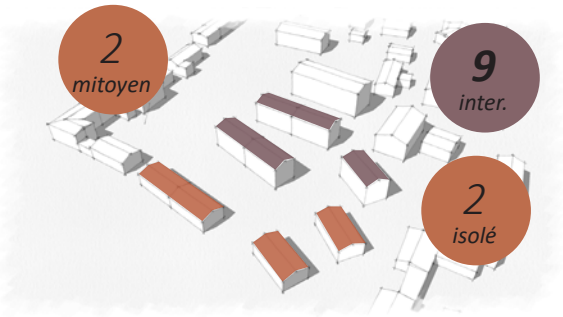
Les typologies "marginales" au sein de l'opération feront l'objet d'un questionnement sur la gestion des **ombres** projetées et des **vis-à-vis**.





Modèle "intermédiaire"

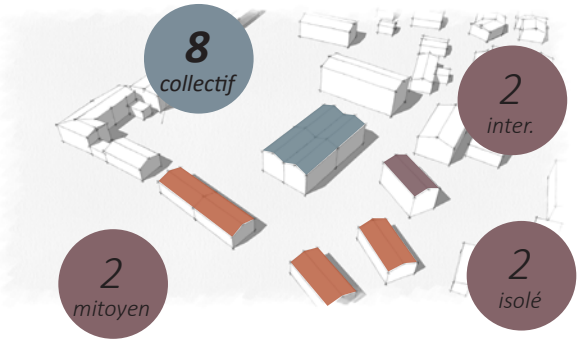
Les typologies "marginales" au sein de l'opération nécessiteront une réflexion accentuée sur l'opportunité **d'espaces** (publics, semi-privatifs) **partagés**.





Modèle "collectif"

Les typologies "marginales" au sein de l'opération nécessiteront une réflexion accentuée sur l'opportunité **d'espaces** (publics, semi-privatifs) **partagés**.



ORIENTATION N°5 : Les aménagements de l'espace public limitent l'imperméabilisation du sol.

ENJEUX

ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

AMBIANCES DU LIEU

TYPOLOGIES CONCERNÉES

ISOLÉ

MITOYEN

INTERMÉDIAIRE

COLLECTIF

COÛT ENVIRONNEMENTAL

Enduit mono/multicouches

Sables et stabilisés
Sable résine polymérisé

Enrobé
Enrobé avec liant végétal

Béton

Platelage bois

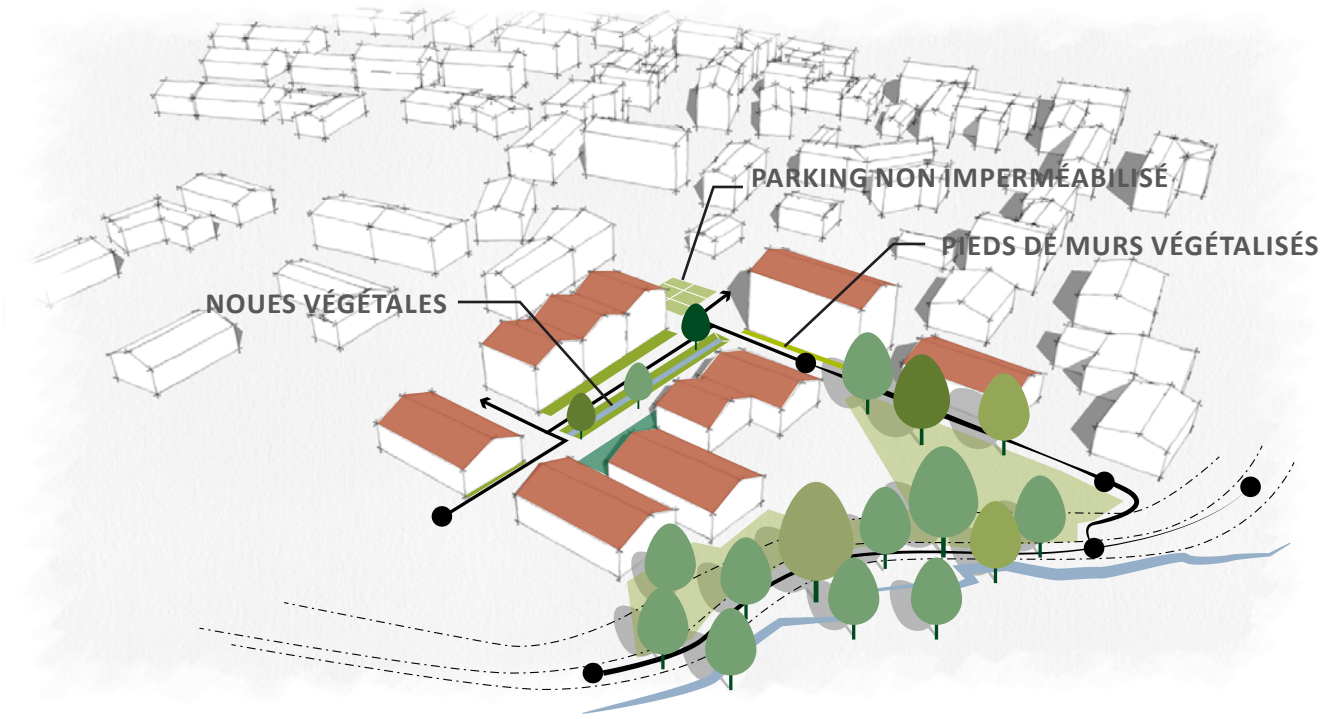
Terre locale / pierre



Au-delà de l'emprise au sol des constructions, l'imperméabilisation est souvent liée au traitement du sol de l'espace public. Elle engendre la fragmentation des espaces de déplacement des différentes espèces. A l'inverse, un traitement du sol "perméable" participe à la **continuité écologique**, à la **gestion des eaux pluviales** ainsi qu'à la **qualité du cadre de vie**.

Les traitements "perméables" (espaces de **pleine terre**, plantés ou non, **toitures**, **façades** et **pieds de murs végétalisés**) seront recherchés. Les espaces "tampons" seront plantés en cohérence avec la liste des essences annexée au règlement.

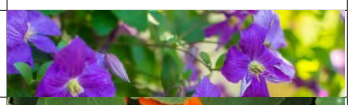
Exemple de séquences non imperméabilisées, participant à la qualité de l'espace public.



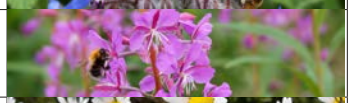
Le traitement du sol en pied des murs donnant sur l'espace public recherchera lorsque cela est possible sa végétalisation sous la forme de :

- prairie fleurie (cf. ci-contre)

- plantation de grimpantes (en limitant le nombre de couleurs différentes) sur une banquette enherbée

Espèce grimpante	
Clématites	
Capucine	
Pois de senteur	
Lierre	
Chevrefeuille	
Haricot d'Espagne	
Jasmin d'hiver	
Hortensia grimpant	
Vigne vierge	

- plantation sans support métallique

Espèce	
Bourrache (borago officinialis)	
Epilobe en épis (epilobium_angostifolium)	
Marguerite (leucanthemum vulgare)	
Mauve musquée (malva moschata)	
Compagnon rouge (silene dioica)	
Grande camomille (tanacetum parthenium)	
Bouillon blanc (verbascum thapsus)	



Prairie fleurie
Source : lemurvegetal.com

ORIENTATION N°6 : Rechercher des jardins privatifs d'un seul tenant.

ENJEUX

LA DENSITÉ

LES AMBIANCES DU LIEU

TYPOLOGIES CONCERNÉES

ISOLÉ

MITOYEN

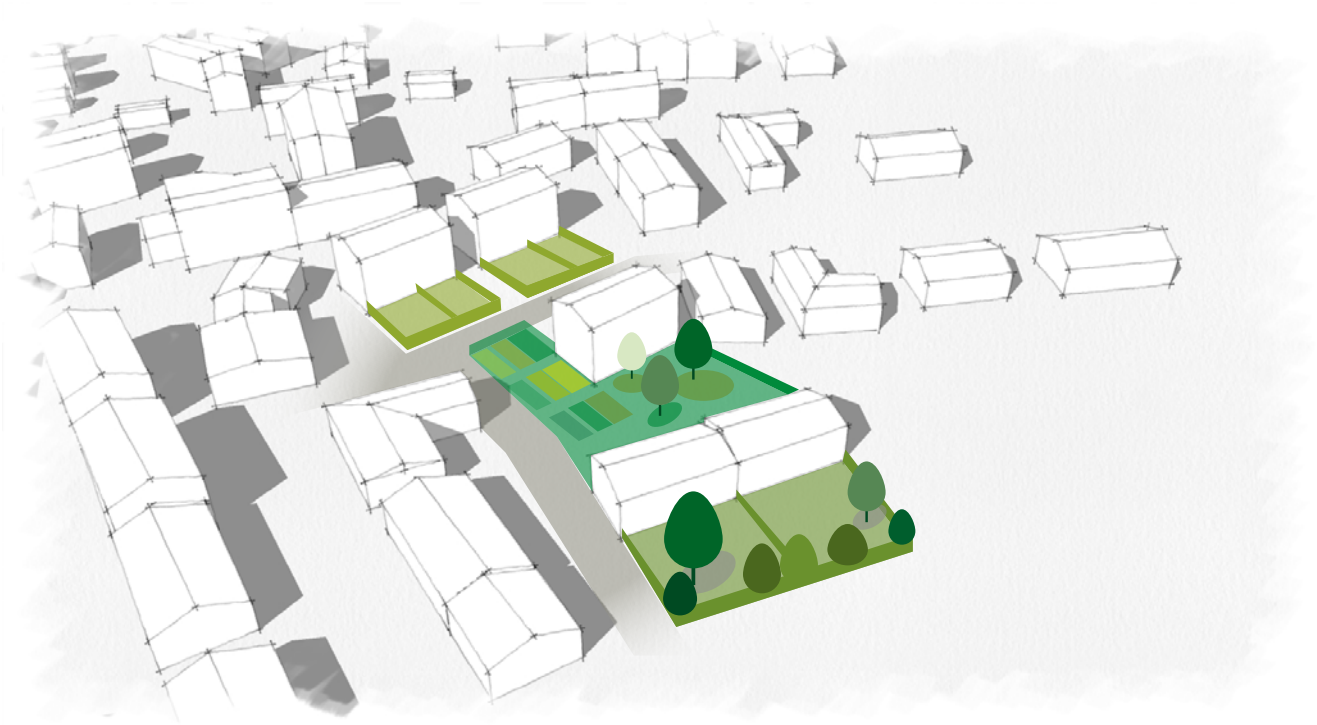


L'application des règles de recul "habituelles" au modèle "isolé" tend à générer des formes pavillonnaires peu économes en foncier et générant souvent des espaces de pleine terre "résiduels", à la qualité d'usage discutable.

Les projets devront proposer des jardins privatifs de qualité, optimisant la surface de pleine terre, de manière à constituer des pièces correctement orientées et faciles d'entretien.

Saintes (17), BNR architectes

Exemple de composition permettant l'entretien de jardins d'un seul tenant.



ORIENTATION N°7 : Préférer des haies vives en clôture, en particulier en lisière des espaces agricoles et naturelles.

ENJEUX

LES AMBIANCES DU LIEU

TYPOLOGIES CONCERNÉES

ISOLÉ MITOYEN INTERMÉDIAIRE



Technique de plessage

Le territoire est un pays de bocage où la haie a de multiples rôles :

- confort thermique (créer un brise-vent, apporter un ombrage) à proximité des habitations,

- support de biodiversité (abris, lieu de reproduction, source de nourriture pour la faune sauvage),

- équilibre écologique du jardin (essences locales).

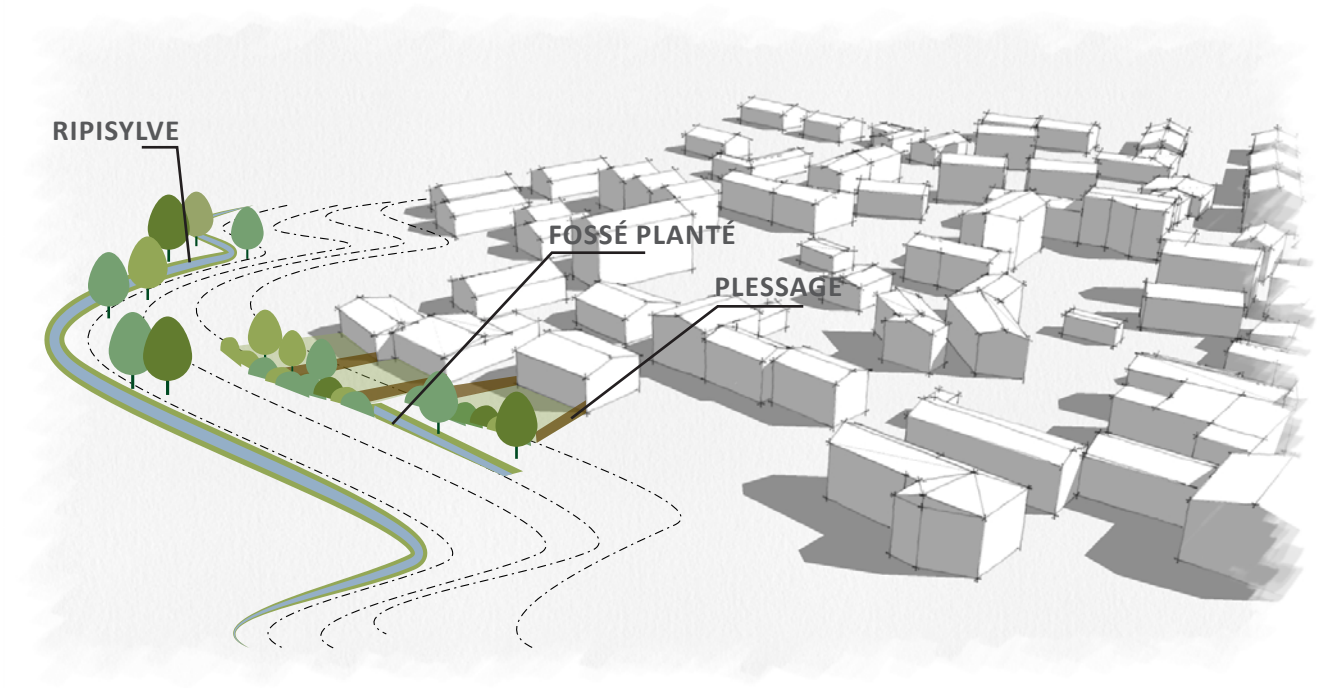
- intimité,

- intégration paysagère

- limiter l'érosion des sols.

En cohérence avec leurs besoins, les projets auront recours aux qualités des haies.

Exemple de traitement des haies séparatives en lisière d'une opération d'aménagement



ORIENTATION N°8 : Lorsque des liaisons douces bordent le secteur, le projet cherche à s'y greffer.

ENJEUX

AMBIANCES DU LIEU

RAPPORT À L'EXISTANT

TYPOLOGIES CONCERNÉES

ISOLÉ

MITOYEN

INTERMÉDIAIRE

COLLECTIF

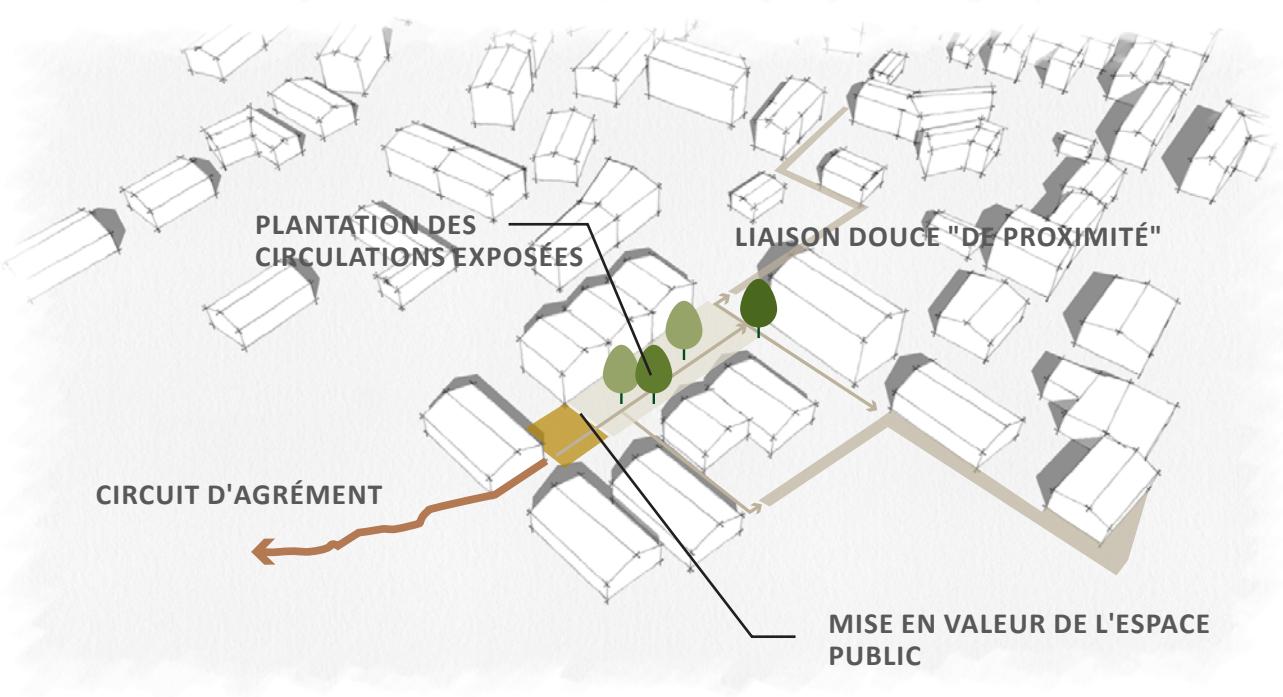


La greffe de l'opération sera notamment réussie si elle permet d'assurer la continuité des circulations existantes.

En particulier, les liaisons douces ayant plusieurs vocations (trajets quotidiens, circuits touristiques ou de loisirs), il conviendra d'adapter le traitement de sol à leurs spécificités.

Quartier de Grande Fosse, PADW

Exemple de connexion de liaisons douces existantes au moyen d'une opération d'ensemble.



ORIENTATION N°9 : Penser l'espace public comme lieu de rencontres.

ENJEUX

AMBIANCES DU LIEU

RAPPORT À L'EXISTANT

TYPOLOGIES CONCERNÉES

ISOLÉ

MITOYEN

INTERMÉDIAIRE

COLLECTIF



Requalification de la traversée de village, La Chapelle-sur-Oreuse (89), Cambium 17

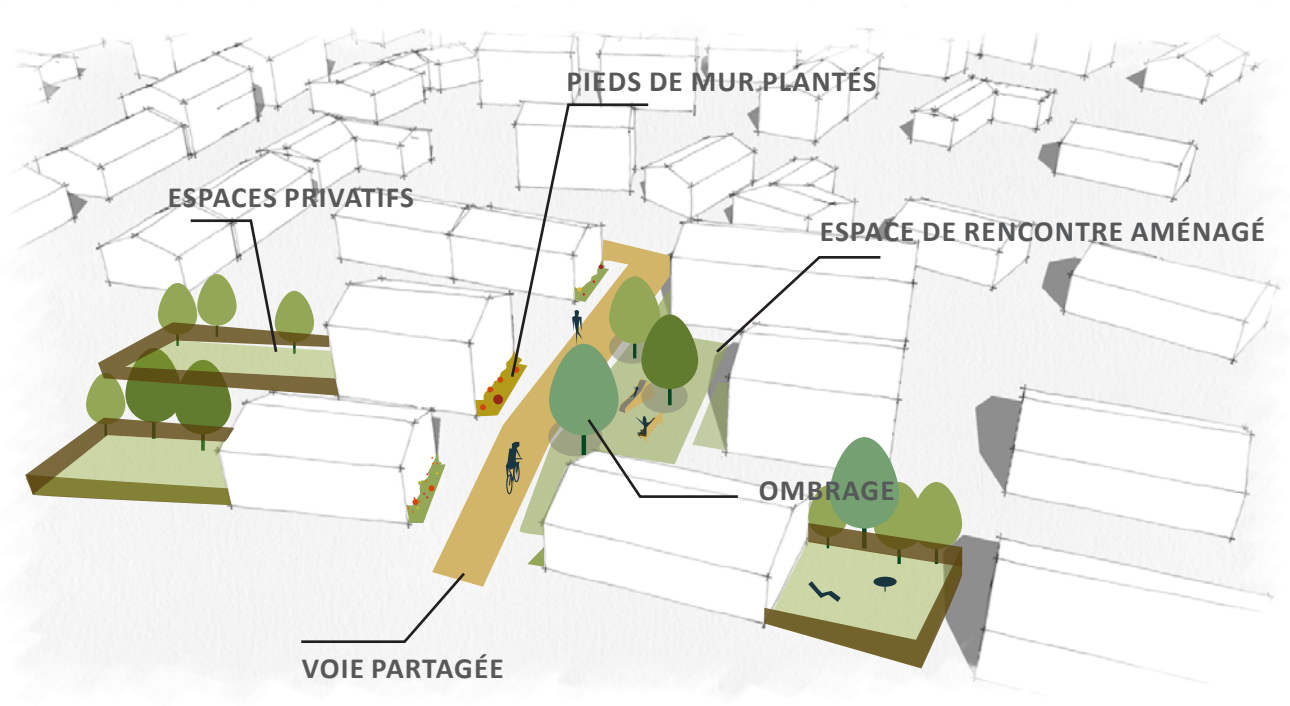


Jardins familiaux Challans

Toute opération d'aménagement génère un espace public, plus ou moins qualifié. A défaut, il s'agit d'un espace de circulation où la rencontre est exclusivement pensée en termes de sécurité des personnes (séparation des piétons et des véhicules).

Les opérations d'ensemble s'attacheront à qualifier l'espace public et à l'équiper en conséquence (mobilier urbain, éclairage, etc.). La gestion des ambiances doit permettre un confort d'usage d'hiver comme d'été. L'espace public, lieu de rencontre, doit permettre une vie de quartier et de ménager des relations de voisinage de qualité, en cohérence avec l'échelle de l'opération d'aménagement.

Exemple de traitement des haies séparatives en lisière d'une opération d'aménagement



ORIENTATION N°10 : Rechercher des alignements et reprises de hauteur en bordure de secteur lorsque les constructions partagent la même vocation.

ENJEUX

AMBIANCES DU LIEU

RAPPORT À L'EXISTANT

TYPOLOGIES CONCERNÉES

COLLECTIF

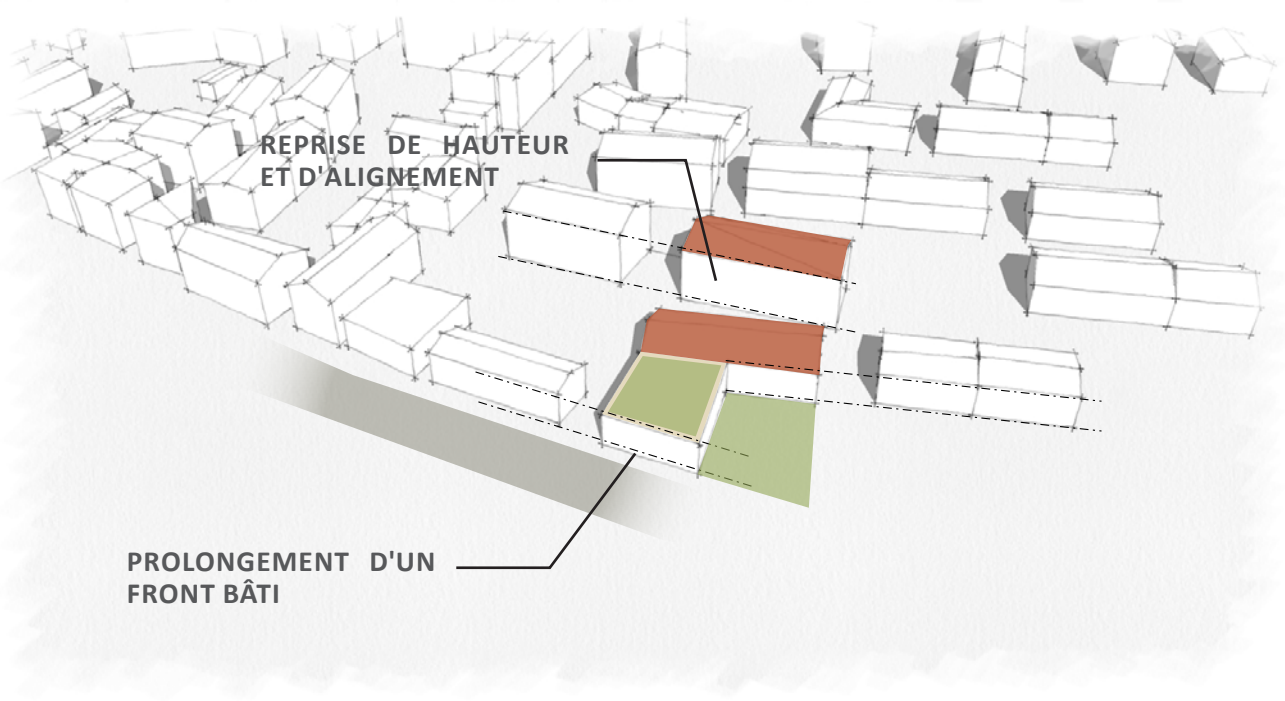


L'urbanisation opère par à-coups, à l'échelle d'une construction ou d'une opération. Afin de limiter de forts contrastes en termes de gabarit selon l'évolution du bourg, il s'agit de concevoir les nouvelles opérations dans le prolongement des constructions existantes, ou tout du moins, d'assurer une transition vis-à-vis de celles-ci. Il s'agit ainsi de gérer ombres portées et vis-à-vis.

Lorsqu'une construction projetée avoisine un bâtiment existant de même nature, elle cherchera à assurer de par son gabarit sa bonne inscription.

Quartier de Grande Fosse, PADW

Exemple de traitement des haies séparatives en lisière d'une opération d'aménagement



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

ORIENTATIONS SECTORIELLES : LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ET TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES SECTEURS

ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

L'ouverture à l'urbanisation des zones AUH et AUT est possible dès lors que les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les projets ne devront pas contredire les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives au secteur.

Ils devront par ailleurs être conformes au règlement de la zone. (cf. Pièces n°3.1 et 3.2 du PLUiH)

PÉRIMÈTRE

La plupart des secteurs sont conditionnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (se rapporter aux orientations de chaque secteur). Dans ce cas de figure, le projet doit couvrir l'intégralité du périmètre ou la quasi-totalité, sous réserve que le projet permette de mettre en oeuvre l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues.

Lorsque les OAP le précisent, il peut être admis de décomposer le périmètre en sous-secteurs comportant un minimum de logements (notion de tranche opérationnelle). Dans ce cas, le projet mis en oeuvre sur un sous-secteur doit être compatible avec toutes les orientations figurant sur le périmètre global, sauf si la représentation schématique l'en exonère sans ambiguïté. La compatibilité du projet avec la programmation en logements sera analysée par le service instructeur de sorte que les choix d'un projet ne fassent pas peser de manière disproportionnée l'atteinte des objectifs de densité sur la ou les dernières tranches, ce qui générerait des formes urbaines et un espace public incompatible avec les principes d'aménagement voulus par les élus.

PHASAGE

L'ouverture à l'urbanisation peut être conditionnée à l'échelle de chaque commune par l'échéancier prévisionnel suivant qui ne concerne pas les secteurs de densification. L'échéancier distingue deux phases :

Phase 1 : Ouverture à l'urbanisation immédiate (sous couvert du respect des principes évoqués ci-dessus)

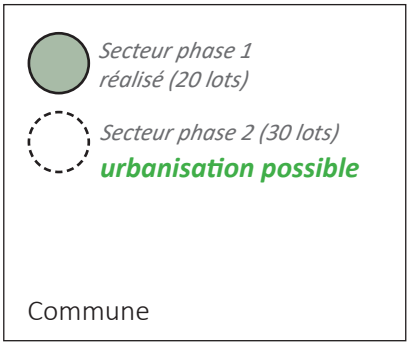
Phase 2 : Ouverture à l'urbanisation conditionnée, soit par :

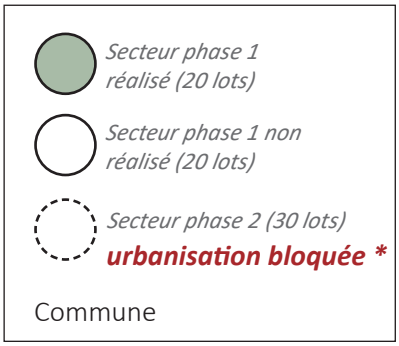
- la réalisation de l'ensemble des programmes de logements de la phase 1 de la commune du secteur

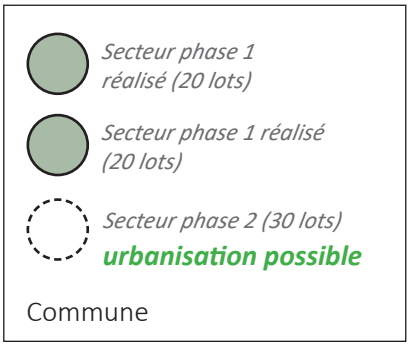
- la réalisation d'un nombre de logements supérieur ou égal à la programmation minimale du secteur de la phase 2 considéré, au sein des secteurs de la phase 1 de la commune.

Sur les communes de La Verrie et de

Exemple :







*** une tranche de 20 lots peut néanmoins être lancée**

Mortagne-sur-Sèvre, les secteurs à urbaniser pourront être ouverts en plusieurs temps, par tranches opérationnelles comprenant au moins 30 logements.

Sur les autres communes, les secteurs à urbaniser pourront être ouverts en plusieurs temps, par tranches opérationnelles comprenant au moins 20 logements.

Commune	Secteur	Phase 1	Phase 2
Chambretaud (Chanverrie)	*Site n°1 : Les Bois 1*	x	
Chambretaud (Chanverrie)	*Site n°2 : Les Bois 2*		x
Chambretaud (Chanverrie)	*Site n°3 : rue du Bocage*	hors phase	
Chambretaud (Chanverrie)	*Site n°4 : La Longère*		x
Chambretaud (Chanverrie)	*Site n°5 : Coeur de bourg*	hors phase	
La Gaubretière	*Site n°1 : Les Moulins*		x
La Gaubretière	*Site n°2 : rue de la Petite Vigne - RD2755*	x	
La Gaubretière	*Site n°3 : chemin de la Barre*	hors phase	
La Gaubretière	*Site n°4 : chemin de l'Ouche*	x	
La Gaubretière	*Site n°5 : rue des Trèfles*	x	
La Gaubretière	*Site n°6 : rue des Gatolières*	x	
La Gaubretière	*Site n°7 : site Forège*	hors phase	
Les Landes-Genusson	*Site n°1 : rue du Poitou*	hors phase	
Les Landes-Genusson	*Site n°2: rue François de Charette*	hors phase	
Les Landes-Genusson	*Site n°3 : rue Jean Yole*	hors phase	
Les Landes-Genusson	*Site n°4 : rue Jean Yole*	x	
Les Landes-Genusson	*Site n°5: rue François de Charette*		x
Les Landes-Genusson	*Site n°6: rue Pasteur*	hors phase	
Les Landes-Genusson	*Site n°7 : Pépinière*	hors phase	
Mallièvre	*Site n°1 : rue des Templiers*	hors phase	
Mallièvre	*Site n°2: chemin de Saint-Jacques*	hors phase	
Mallièvre	*Site n°3 : rue de la Garenne*	hors phase	
Mortagne-sur-Sèvre	*Site n°1 : rue de la Fontaine neuve - site du supermarché «U»*	hors phase	
Mortagne-sur-Sèvre	*Site n°2 : rue de l'Industrie*	hors phase	
Mortagne-sur-Sèvre	*Site n°3 : l'éco-quartier du Plessis*	x	
Saint-Aubin-des-Ormeaux	*Site n°1 : rue des Roseaux*	x	
Saint-Aubin-des-Ormeaux	*Site n°2 : rue du Gaberneau*	hors phase	
Saint-Aubin-des-Ormeaux	*Site n°3 : rue de la Bernardière*	x	
Saint-Laurent-sur-Sèvre	*Site n°1 : avenue Rémi René Bazin*	hors phase	
Saint-Laurent-sur-Sèvre	*Site n°2 : rue de la Pierre Levée*		x
Saint-Laurent-sur-Sèvre	*Site n°3 : La Montagne*	x	
Saint-Malô-du-Bois	*Site n°1 : rue du Doué*	hors phase	
Saint-Malô-du-Bois	*Site n°2 : Le Chevalet*	x	
Saint-Malô-du-Bois	*Site n°3 : rue du Chemin Vert*	x	

Commune	Secteur	Phase 1	Phase 2
Saint-Malô-du-Bois	*Site n°4 : rue du Monty*	x	
Saint-Martin-des-Tilleuls	*Site n°1 : rue des Camélias (RD53)*	hors phase	
Saint-Martin-des-Tilleuls	*Site n°2 : rue des Camélias (RD53)*	hors phase	
Saint-Martin-des-Tilleuls	*Site n°3 : rue des Chênes*	hors phase	
Saint-Martin-des-Tilleuls	*Site n°3 : rue des Chênes*	hors phase	
Saint-Martin-des-Tilleuls	*Site n°5 : Le Vrignon*	x	
Tiffauges	*Site n°1 : rue Saint-Aubin*	x	
Tiffauges	*Site n°2 : Tout Vent*	x	
Treize-Vents	*Site n°1 : rue de Ribac*	hors phase	
Treize-Vents	*Site n°2 : Cité des Genêts*	hors phase	
Treize-Vents	*Site n°3 : Rue de Bel Air*	x	
La Verrie (Chanverrie)	*Site n°1 : rue de l'Élu*	hors phase	
La Verrie (Chanverrie)	*Site n°2 : allée de Lattre de Tassigny*	hors phase	
La Verrie (Chanverrie)	*Site n°3 : rue de Puy Gros (RD11)*	hors phase	
La Verrie (Chanverrie)	*Site n°4 : rue des Écoles*	hors phase	
La Verrie (Chanverrie)	*Site n°5 : rue des Écoles*	hors phase	
La Verrie (Chanverrie)	*Site n°6 : rue de la Motte*	x	
La Verrie (Chanverrie)	*Site n°7 rue de La Motte*	x	
La Verrie (Chanverrie)	*Site n°8 La Roche-Molive*	x	
La Verrie (Chanverrie)	*Site n°9 La Roche-Molive*		x
La Verrie (Chanverrie)	*Site n°10 : Lucas G*	hors phase	

ORIENTATIONS RELATIVES AUX SECTEURS AUH DE DÉVELOPPEMENT MIXTES, À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE



LEGENDE

Périmètre du secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation

VOCATION DES ESPACES

Sous-secteur à dominante résidentielle (de la densité la plus faible à la plus forte)

Espace naturel et/ou jardiné à préserver (jardins, espaces verts, transition végétale, gestion des eaux pluviales...)

Espace destiné à un usage public et/ou mutualisé à l'échelle de l'opération (placette, aire de jeux...)

Espace destiné à la gestion des flux et des stationnements

Espace destiné à d'autres activités (économiques, équipements...)

COMPOSITION

Principe d'alignement à reprendre

Préservation d'un espace non bâti

Prise en compte d'un point de vue dans la composition de l'espace public

Principe d'orientation

Front bâti / angle urbain à marquer

Constructions à conserver

Petit patrimoine à conserver

Plantation à conserver / créer

Réseau électrique aérien à enterrer

MOBILITES

Accès routier préférentiel (création ou réemploi)

Principe de connexion (tracé à discuter)

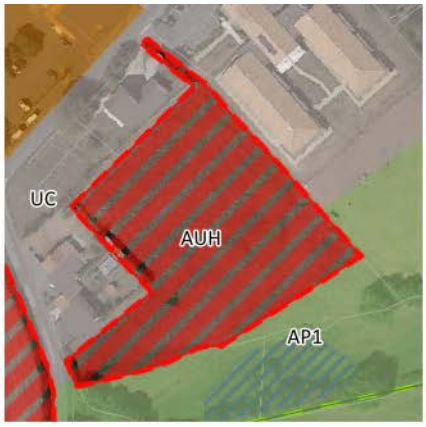
Liaison douce à créer

CHAMBRETAUD (CHANVERRIE)

SITE N°1 : LES BOIS 1

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

0,7 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Habitat pavillonnaire

Urbanisation linéaire le long de la voie

Densité : ~ 12 logts/ha

MARPA au Nord-est

Equipements municipaux de l'autre côté de la rue du Calvaire

La rue du Calvaire au Nord-ouest et accès depuis la rue des Bois au Sud-ouest

L'axe principal à proximité immédiate converge vers le centre-bourg : rue du Calvaire

Proximité immédiate avec un autre secteur comportant des OAP

Prairie humide en contrebas

Terrain en pente orientée vers le sud

Perspective paysagère vers le clocher de Chambretaud

Départ d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un sentier piéotn en contrebas.





VOCATION

9 à 10 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE

Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Conserver le bosquet.
2. Habitat individuel dont l'orientation est pensée en cohérence avec la pente.
3. Préservation de la vocation naturelle des bas de pente, pouvant être aménagés comme jardins privatifs ou pour la gestion des réseaux.
4. Circulation piétonne bordée par une haie de hauteur variable, plantée d'essences endémiques.

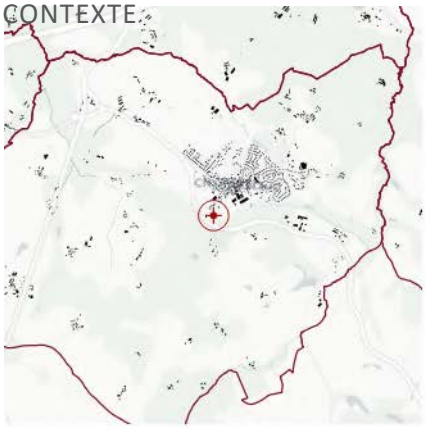
REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



CHAMBRETAUD (CHANVERRIE)

SITE N°2 : LES BOIS 2

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

1,8 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Environnement bâti peu dense avec la présence de l'autre côté de la rue du calvaire d'un ensemble bâti ancien et de l'autre côté de la rue des Bois de maisons individuelles implantées le long de la voie

Présence d'un petit édifice religieux sur la pointe Nord

Site accessible depuis :
la rue du Calvaire,
et la rue des Bois

La rue du calvaire bordant le site converge vers le centre-bourg

Cheminement doux longeant la limite Sud du site

Proximité immédiate avec un autre secteur comportant des OAP

Haies basses bordant les limites du site, davantage arborées sur la partie Sud

Champ cultivé

Relief faible





VOCATION

27 à 30 logements
Opération d'ensemble
Ou deux tranches opérationnelles

PHASAGE

Phase 2

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Voirie traversante, s'accrochant au Nord-Ouest sur la rue du Calvaire et à l'Est sur la rue des Bois. (Le tracé de la voirie peut être discuté tant que la continuité est maintenue).
2. Continuité piétonne à faciliter entre le secteur de projet et le sentier prévu dans le thalweg.
3. Conserver la dominante naturelle des bas de pente, réservés à la circulation des réseaux et à la gestion des eaux pluviales, ou à des espaces de loisirs.
4. Conserver les haies existantes.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



CHAMBRETAUD (CHANVERRIE)

SITE N°3 : RUE DU BOCAGE

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

0,6 hectares

LOCALISATION

Franges urbaines du bourg

Emplacement réservé bordant le sud de la parcelle pour la réalisation d'un aménagement piéton.



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Habitat pavillonnaire

Existence de maisons individuelles en bordure du site

Densité alentours : ~ 8 logts/ha

Accès au site depuis la rue du Bocage menant au centre-bourg (environ 300 mètres)

Prairie humide en contrebas

Pente vers le Sud







ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Voirie traversante, s'accrochant à l'Ouest sur la voie de desserte de l'opération "Jardins de la Garenne" et à l'Est sur la rue du Bocage. (Le tracé de la voirie peut être discuté tant que la continuité est maintenue).
2. Continuité piétonne entre l'accès Ouest et le thalweg. (Le tracé de la liaison peut être discuté tant que la continuité est maintenue, notamment pour prévoir le raccordement avec l'emplacement réservé prévu par la commune au Sud de ce secteur).
3. Conserver les boisements existants.
4. Prévoir l'enterrement des lignes à haute tension.
5. Conserver la dominante naturelle des bas de pente, réservés à la circulation des réseaux et à la gestion des eaux pluviales.

VOCATION

8 à 10 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE

Hors phase

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



CHAMBRETAUD (CHANVERRIE)

SITE N°4 : LA LONGÈRE

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

0.8 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Habitat pavillonnaire

Opération récente au Nord comprenant des maisons individuelles

Densité : ~ 12 logts/ha

Le passage de la rue de la Longère

Desserte facilement envisageable depuis la rue de la Longère au Nord-est

Haie arbustive bordant la limite Nord du site.

Prairie

Implantation du site sur un point haut, relief vers le Sud.







ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès à l'Est depuis la voie de desserte de l'opération "La Longère" au Nord. (Le tracé de la voirie peut être discuté tant que la continuité est maintenue).
2. Plantation d'une lisière végétale composée d'essences adaptées aux qualités du sol. La hauteur de celle-ci pourra varier.
3. Lisière végétale.
4. Plantation d'arbres ponctuant la frange Sud pour améliorer le confort d'été des constructions.
5. Conserver la dominante naturelle des bas de pente, réservés à la circulation des réseaux et à la gestion des eaux pluviales.

VOCATION

9 à 11 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE

Phase 2

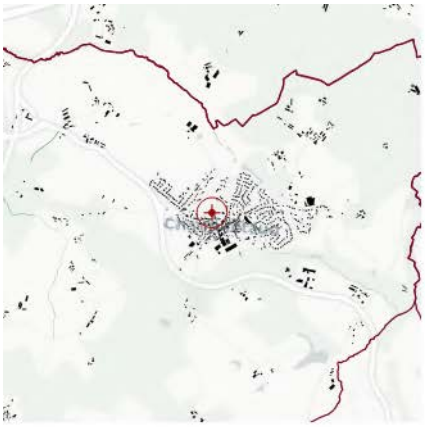
REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



CHAMBRETAUD (CHANVERRIE)

SITE N°5 : COEUR DE BOURG

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

0,9 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Habitat relativement dense caractéristique des centres-bourgs avec des maisons individuelles mitoyennes implantées à l'alignement ou en léger retrait par rapport à la voie

Densité : ~ 20 logts/ha

Accès possible depuis la rue des pensées (cimetière)

Haie arbustive

Fonds de parcelles, ensemble de jardins de particuliers

Pente vers le Nord





VOCATION

8 à 12 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE

Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

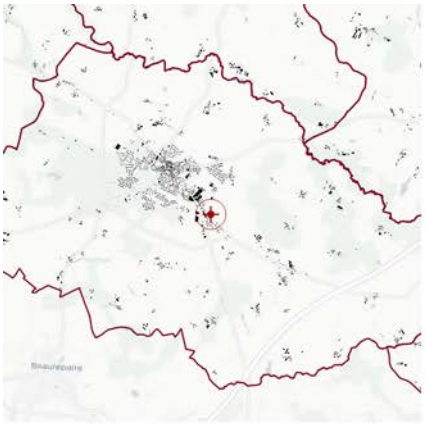
1. Accès routier depuis la rue des Pensées.
2. Densité plus importante à proximité de la rue des Pensées (habitat accolé ou sur plusieurs niveaux). Justification du gabarit et des alignements vis-à-vis des constructions alentours.
3. Parcelles en lanières recherchant autant que possible une exposition Sud.
4. Aire de retournement.
5. Haie à conserver
6. Dévers pouvant être utilisé pour l'infiltration des eaux de pluie.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SITE N°1 : LES MOULINS

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

3,1 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Habitat pavillonnaire

Maisons individuelles récentes et activités artisanales

Densité : ~ 11 logts/ha

Site situé au Sud-Est du centre-bourg

Site facilement accessible depuis la rue des Moulins et la rue de la Fauconnerie

Point de vue dominant

Haies basses

Champ cultivé en contrebas

Terrain en faible pente vers l'Est





VOCATION

Au moins 55 logements
Opération d'ensemble
Ou jusqu'à trois tranches opérationnelles

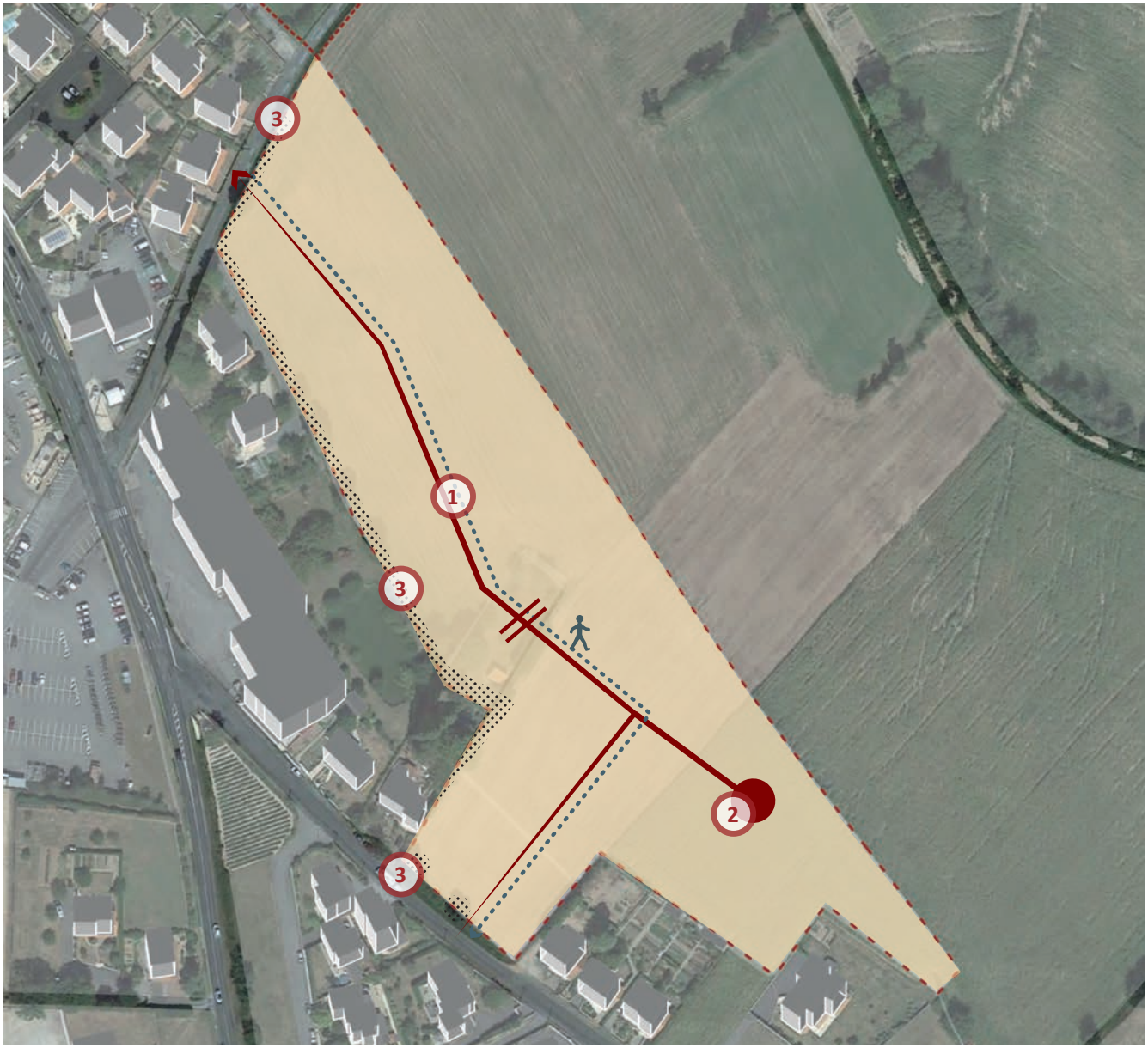
PHASAGE

Phase 2

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Liaison routière et piétonne traversante entre la rue des Moulins et la rue de la Fauconnerie. (Le tracé de la liaison peut être modifié sous réserve de garantir une continuité). Rue des Moulins, la sortie devra permettre d'assurer une visibilité optimale.
2. Desserte en sens unique des logements à l'Est du secteur.
3. Préservation des haies en bordure de site, sauf pour création d'accès.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SITE N°2 : RUE DE LA PETITE VIGNE - RD2755

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

1.4 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Environnement bâti peu dense sous forme pavillonnaire : maisons individuelles

Présence de bâtiments d'activités en face du site, de l'autre côté de la rue de la Petite Vigne

Densité : ~ 9 logts/ha

Site accessible depuis la rue de la Petite Vigne (RD2755)

Champ cultivé

Haies arbustives et arbres

Fossés

Absence de relief





ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION

23 à 28 logements
Opération d'ensemble
Ou deux tranches opérationnelles

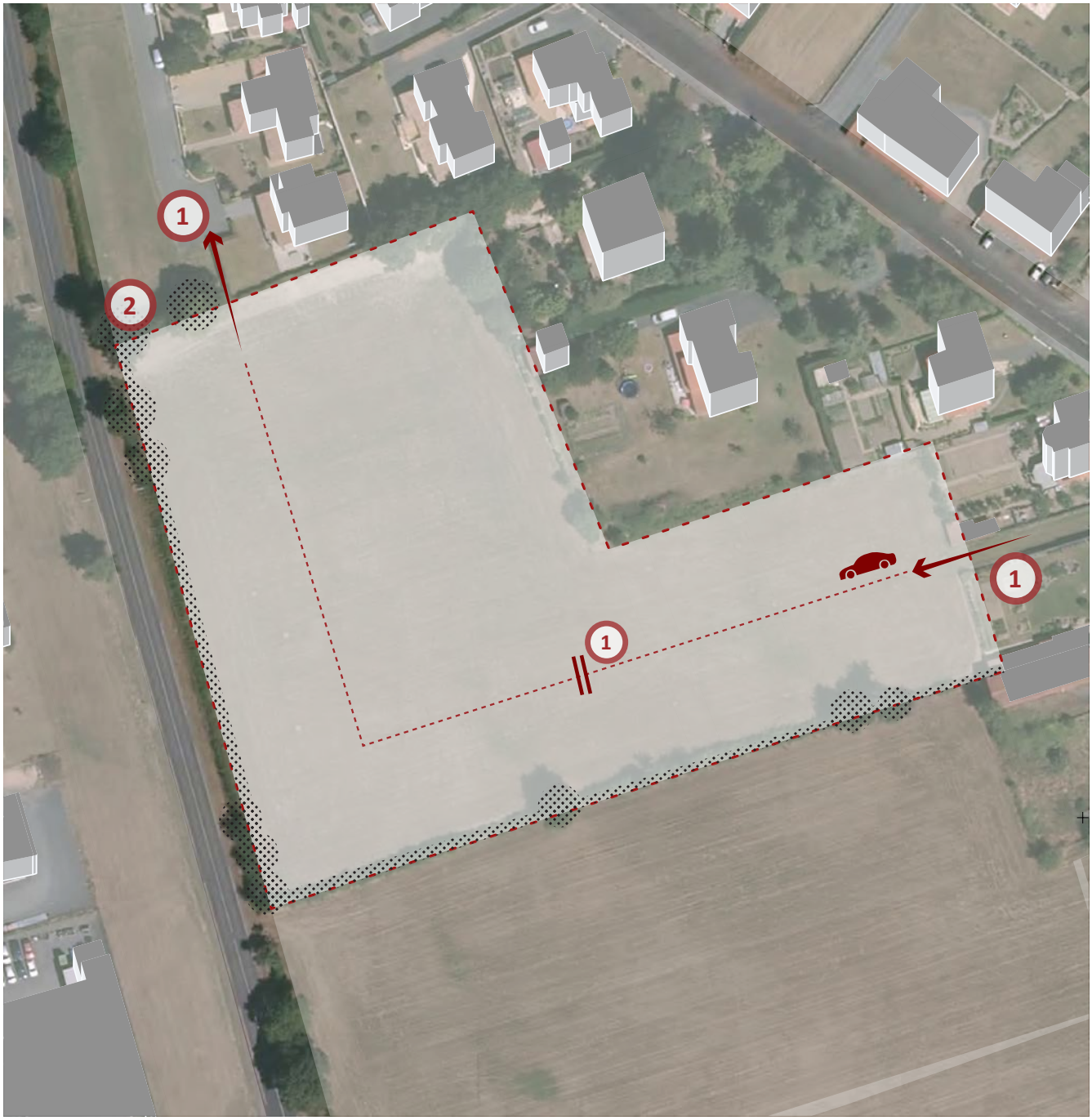
PHASAGE

Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION

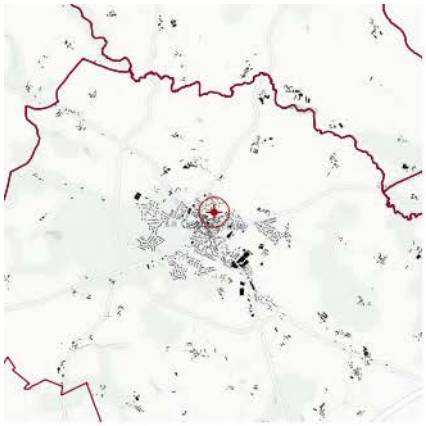
1. Liaison routière traversante joignant la rue de la Petite Vigne au Nord à la rue des Moulins à l'Est. (Le tracé de la liaison peut être modifié sous réserve de garantir une continuité). L'accès sera rue des Moulins pour une sortie rue de la Petite Vigne.
2. Préserver les arbres en entrée de ville et conserver les haies sur le pourtour du secteur.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SITE N°3 : CHEMIN DE LA BARRE

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

1.4 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

A l'ouest, le long du chemin de la Barre, présence d'un environnement bâti peu dense sous forme pavillonnaire

Au sud, présence de maisons de bourgs implantées le long de la voie et en limites séparatives

Densité : ~ 6 logts/ha

Site situé non loin du coeur de bourg (~ 200 m)

Le passage du chemin de la Barre reliant le site à la rue de la Pierre Levée

Présence d'une amorce de desserte reliant le chemin de la Barre à l'allée Archer Dubois

Haie arbustive et arbres

Présence d'une mare

Prairie

Légère pente vers le sud





ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION

20 à 24 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE

Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Liaison routière traversante joignant la rue de la Pierre Levée au Sud à l'allée Acher Dubois au Nord. (Le tracé de la liaison peut être modifié sous réserve de garantir une continuité).
2. Liaison piétonne et voie d'accès permettant son entretien, permettant l'accès au bois depuis le coeur du bourg.
3. Zone humide et ses abords à préserver.
4. Aire de stationnement.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SITE N°4 : CHEMIN DE L'OUCHE

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

0.3 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

A l'est, le long du chemin de l'Ouche, présence d'un environnement bâti récent sous forme pavillonnaire

Densité : ~ 6 logts/ha

Le passage du chemin de l'Ouche donnant sur la rue Jacques Forestier

Accès par le chemin de Louche de faible largeur

Présence d'un Château à proximité du site

Haies arbustives et arbres en bordure de site

Présence d'un dénivelé vers le nord





VOCATION

2 logements environ

PHASAGE

Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION

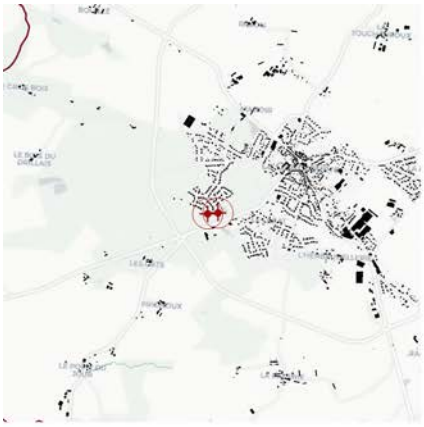
1. Accès routier depuis le Chemin de l'Ouche.
2. Bas de pente à réserver à l'infiltration des eaux de pluie.
3. Arbres de haut jet à préserver
4. Aire de retournement.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SITE N°5 : RUE DES TRÈFLES

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

0,7 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Environnement bâti récent sous forme de lotissements avec pavillons et petits jardins

Présence de bâtiments d'activités en face du site, de l'autre côté de la RD6

Densité : ~ 14 logts/ha

Site facilement accessible par la rue des Trèfles

Passage de la RD6, grand axe de circulation

Haies arbustives et arbres, notamment le long de la RD6

Zones humides à proximité

Passage d'un petit cours d'eau

Proximité d'un massif boisé

Haie à conserver

Présence d'un autre site OAP de l'autre côté de la rue des Trèfles





ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Liaisons routières traversantes depuis la rue des Trèfles à l'Est et l'Impasse des Chardons à l'Ouest. (Le tracé peut être discuté tant que la continuité est préservée).
2. Sens unique en entrée d'opération.
3. Liaisons piétonnes traversantes depuis la RD6 au Sud, la rue des Trèfles à l'Est et l'Impasse des Chardons à l'Ouest. (Le tracé peut être discuté tant que la continuité est préservée).
4. Haies et arbres à préserver.

VOCATION

Au moins 11 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE

Phase 1

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



LA GAUBRETIÈRE

SITE N°6 : RUE DES GATOLIÈRES

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

0,8 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Ce site, en continuité du bâti existant, dispose d'un environnement bâti récent sous forme de lotissements avec pavillons et petits jardins

Densité : ~ 14 logts/ha

Site accessible par la rue des Gatolières au nord

Site également accessible par une amorce de desserte située rue des Trèfles

Présence d'un massif boisé

Prairie humide

Haies arbustives dans le site et en bordure nord

Faible dénivelé vers le sud

Absence de haie, impact visuel







ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Liaison routière traversante joignant la rue des Gatolières au Nord à la rue des Trèfles au Sud. (Le tracé de la liaison peut être modifié sous réserve de garantir une continuité).
2. Réseau de haies et d'arbres existants à conserver.

VOCATION

14 logements minimum
Opération d'ensemble
Ou deux tranches opérationnelles

PHASAGE

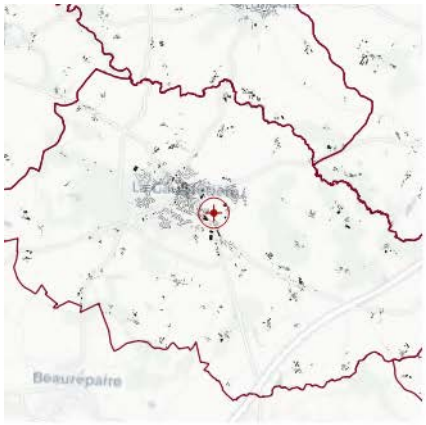
Phase 1

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SITE N°7 : SITE FORÈGE

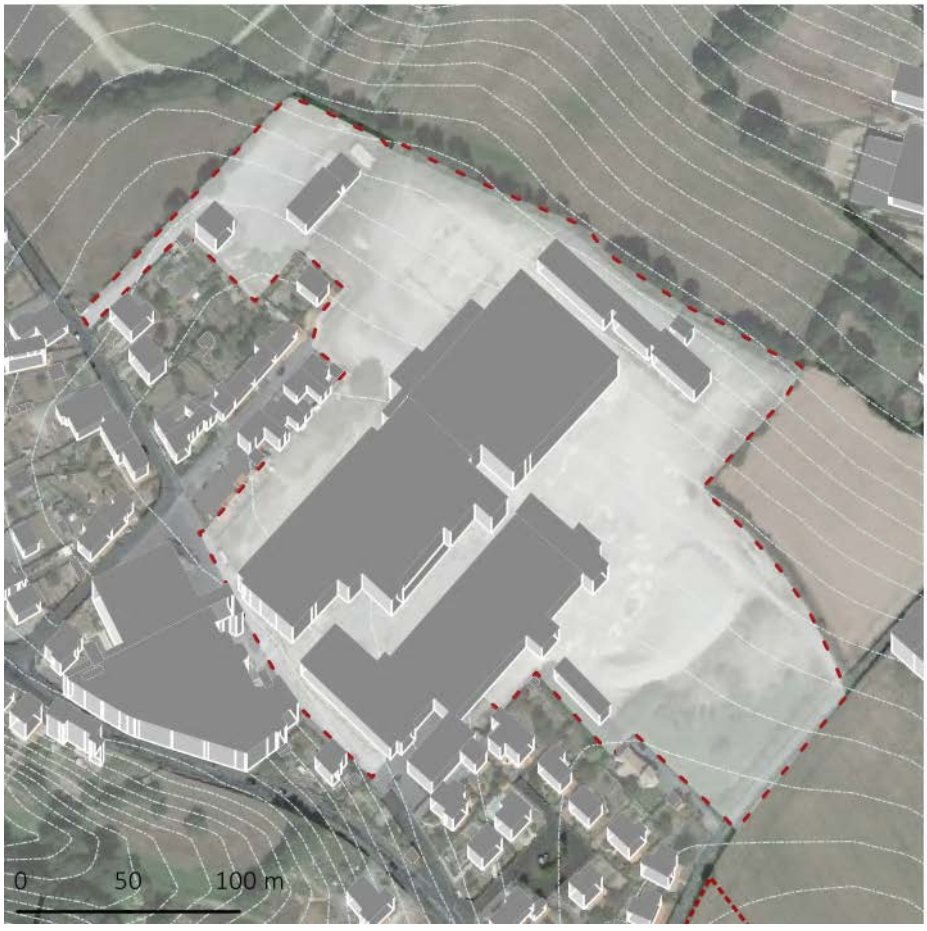
CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

6.1 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Ancien site industriel en reconversion.

Sol pollué sur la portion Est.

Emplacement réservé pour l'aménagement d'un carrefour à l'entrée Sud du site.

Talus en contrebas

Sentiers de randonnée bordant le secteur au Nord et à l'Est

VOCATION

70 à 84 logements (trois tranches possibles)
Opération d'ensemble à l'exception d' îlot (5)

PHASAGE

Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Liaison routière traversante reliant la rue de la Salette et la rue de la Fauconnière. Le tracé sera discuté de manière à assurer la continuité.
2. Accès piéton.
3. Secteur pouvant être exclus de l'opération d'ensemble.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



LES LANDES-GENUSSON

SITE N°1 : RUE DU POITOU

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

0.8 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Ce site est situé à l'angle de deux rues dans un environnement bâti composé de pavillons et de bâtiments d'activités

Densité : ~ 8 logts/ha

Le site est une friche industrielle

Ce site est facilement accessible par la rue du Poitou au sud et par la rue du Général De Gaulle (D755) au nord

Présence d'un bâtiment industriel et de parkings

Présence d'un pavillon et d'arbres

Relief faible







ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION

15 à 20 logements

PHASAGE

Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Rechercher des accès uniquement depuis la rue du Poitou.
1'. A défaut d'accès uniquement depuis la rue du Poitou, regrouper les accès prévus sur la D755..
2. Travailler un îlot non imperméabilisé, à vocation de jardins collectifs ou privatifs ou d'espaces de loisirs.
3. Vocation résidentielle. L'implantation des constructions sera justifiée vis-à-vis de la logique de front bâti, soit en alignement des constructions existantes soit, pour un/des lots contigus, par un retrait de manière à proposer une variation de rythme.
4. Espaces non imperméabilisés.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



LES LANDES-GENUSSON

SITE N°2 : RUE FRANÇOIS DE CHARETTE

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

0,7 hectare



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Environnement bâti récent sous forme de lotissements avec pavillons et petits jardins au sud et présence de pavillons des années 60-70 au nord

Densité : ~ 10 logts/ha

Le passage de la rue du Général De Gaulle (RD755), reliant le site au centre-bourg (~700m)

Site facilement accessible par la rue François Charette

Haie arbustive et arbres le long des voies

Prairie

Relief faible







ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION

11 à 15 logements
Opération d'ensemble

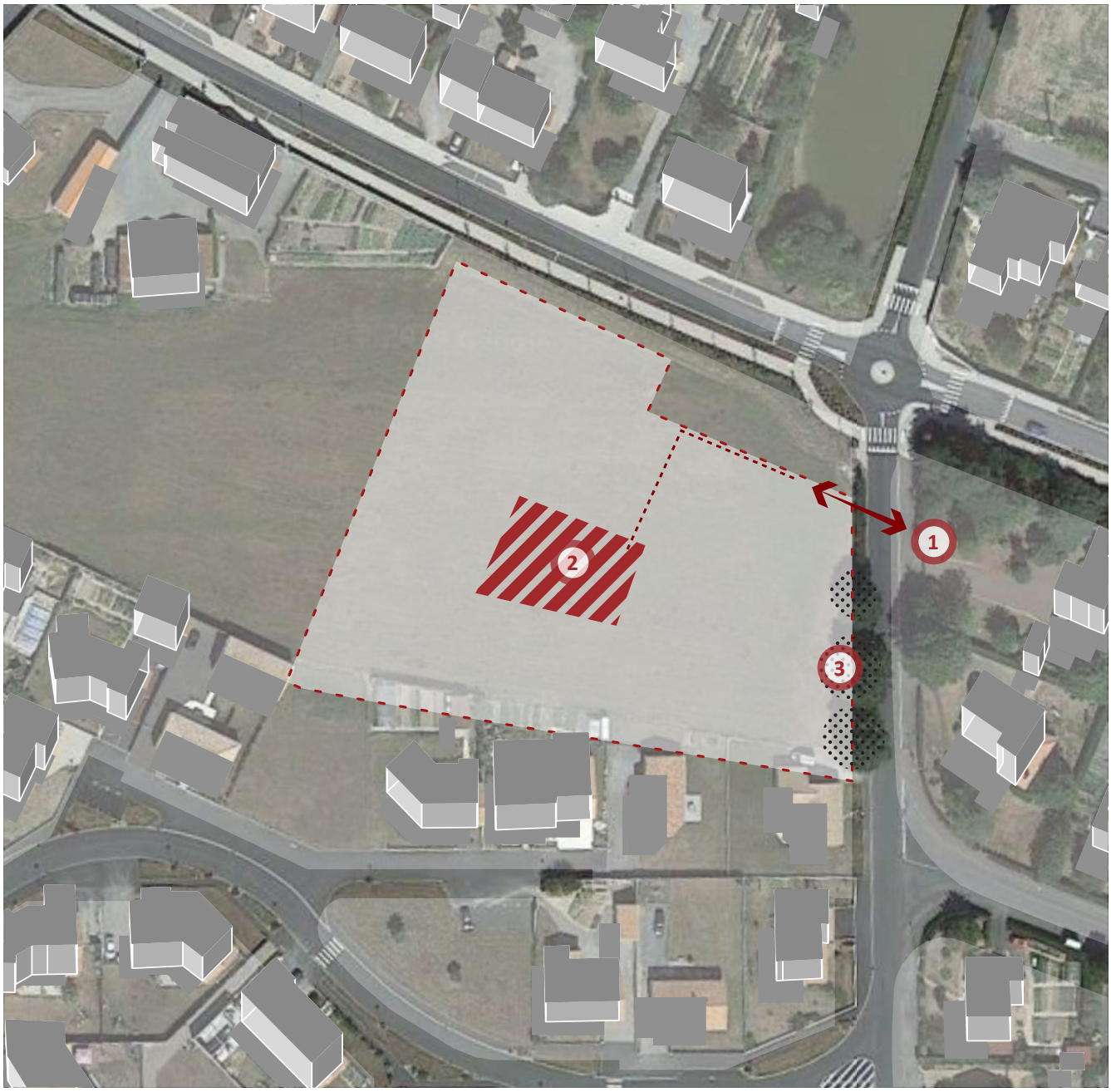
PHASAGE

Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès depuis la rue François de Charette. Boucle s'achevant sur une aire de retournement.
2. Aire de retournement.
3. Arbres conservés.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



LES LANDES-GENUSSON

SITE N°3 : RUE JEAN YOLE

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

0.5 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Environnement bâti peu dense sous forme de pavillons implantés en retrait par rapport à la rue Jean Yole.

Présence d'un bâtiment d'activités

Présence, à l'est, de maisons de bourg le long de la RD(37)

Densité : ~ 10 logts/ha

Le passage de la rue Jean Yole (RD72) au nord

Deux accès sont envisageables

Présence d'une amorce de desserte à l'ouest

Haie arbustive et arbres

Espace enherbé et jardins

Relief faible







ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION

7 à 8 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE

Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Liaison routière bouclant depuis la rue Jean Yole, s'achevant sur une aire de retournement.
2. Plantation (haies/arbres) en limite de secteur, à l'interface de la zone agricole.

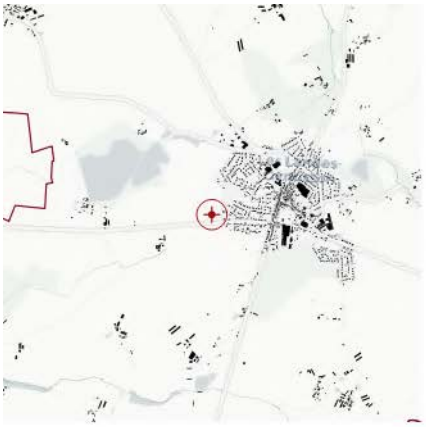
REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF

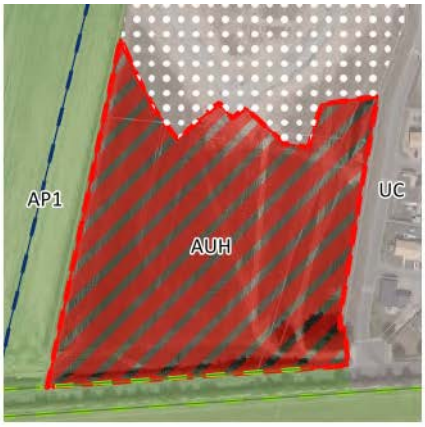


LES LANDES-GENUSSON

SITE N°4 : RUE JEAN YOLE

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

2.3 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

A l'est, un environnement bâti récent sous forme de lotissements avec pavillons et petits jardins

Densité : ~ 10 logts/ha

Site en continuité ouest du bourg des Landes-Genusson

Site accessible depuis :
la rue des Alouettes à l'est
et la rue Jean Yole (RD72) au sud

Haie arbustive haute et arbres le long de la RD72 passant au sud

Champ agricole

Absence de haie, impact visuel







ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION

32 à 35 logements
Opération d'ensemble
Ou deux tranches opérationnelles

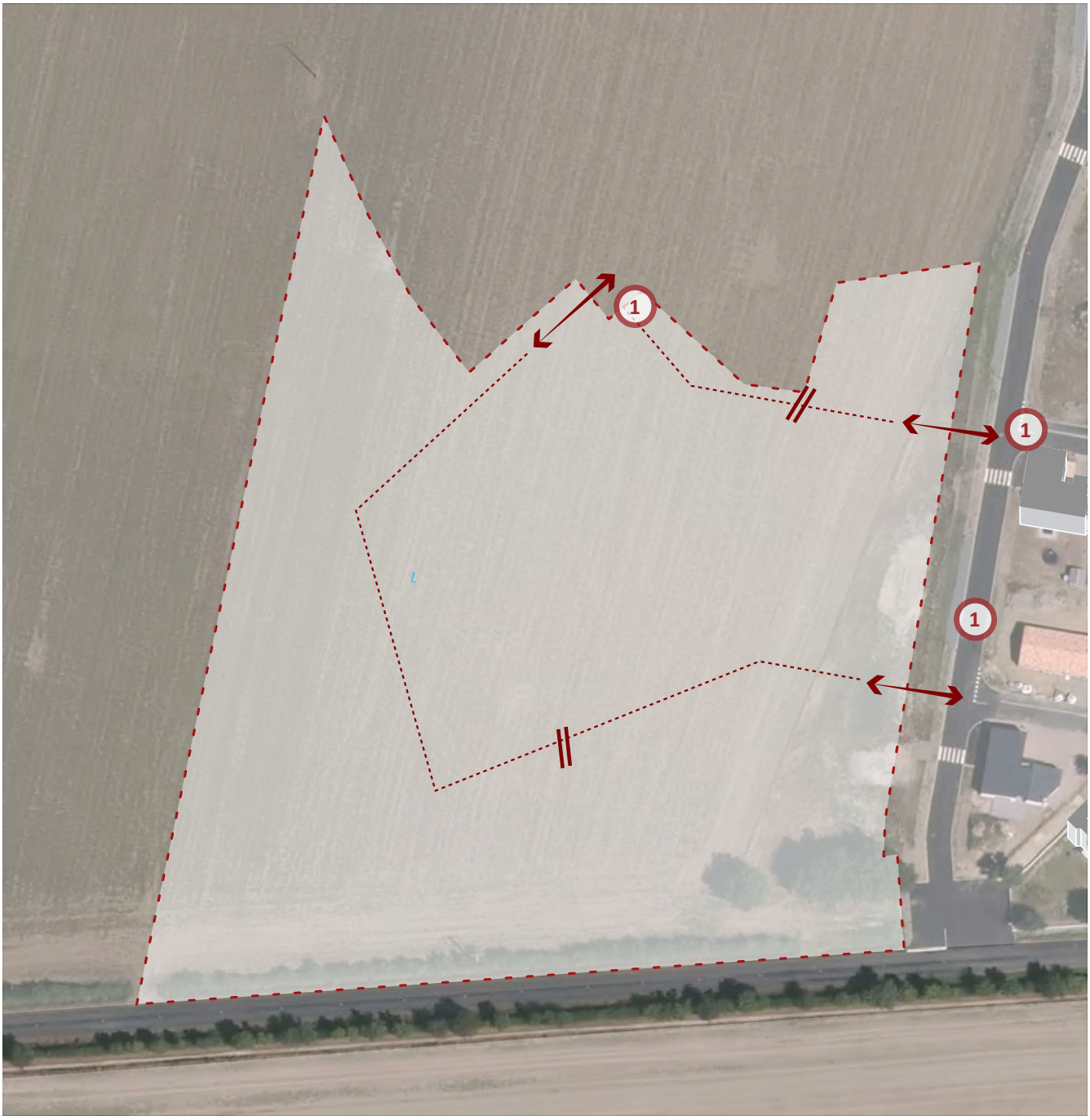
PHASAGE

Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Liaisons routières traversantes reliant la rue bordant l'opération à l'Est et la voirie de desserte de la première tranche de l'opération du Quartier des Oiseaux au Nord. (Le tracé peut être discuté tant que la continuité des liaisons est garantie).

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SITE N°5 : RUE FRANÇOIS DE CHARETTE

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

1.9 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Prolongement d'un tissu pavillonnaire en liisère du bourg.

Relief peu marqué

Haies bocagères en limite de secteur.

Tracé de principe d'une voirie structurante au Sud du site.

VOCATION

35 à 40 logements (deux tranches possibles)
Opération d'ensemble

PHASAGE

Phase 2

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Liaison routière traversante depuis la rue François de Charette à l'Est. (Le tracé peut être discuté tant que la continuité des liaisons est garantie).
2. Principe de mail végétal d'épaisseurs variables, connectant le quartier à son voisin, proposant des espaces de rencontre.
3. Plantation d'arbres.
4. Conservation et renforcement des haies végétales existantes.
5. Plantation d'une haie en lisière du secteur, à l'interface avec la zone agricole.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



LES LANDES-GENUSSON

SITE N°6 : RUE PASTEUR

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

1.1 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Site au coeur du tissu urbain du bourg des Landes-Genusson.

Interface entre tissu pavillonnaire et zone d'activités économiques au Sud.

Projet de caserne au Nord-Ouest du site.

Relief peu marqué.

VOCATION

16 à 20 logements
Opération d'ensemble

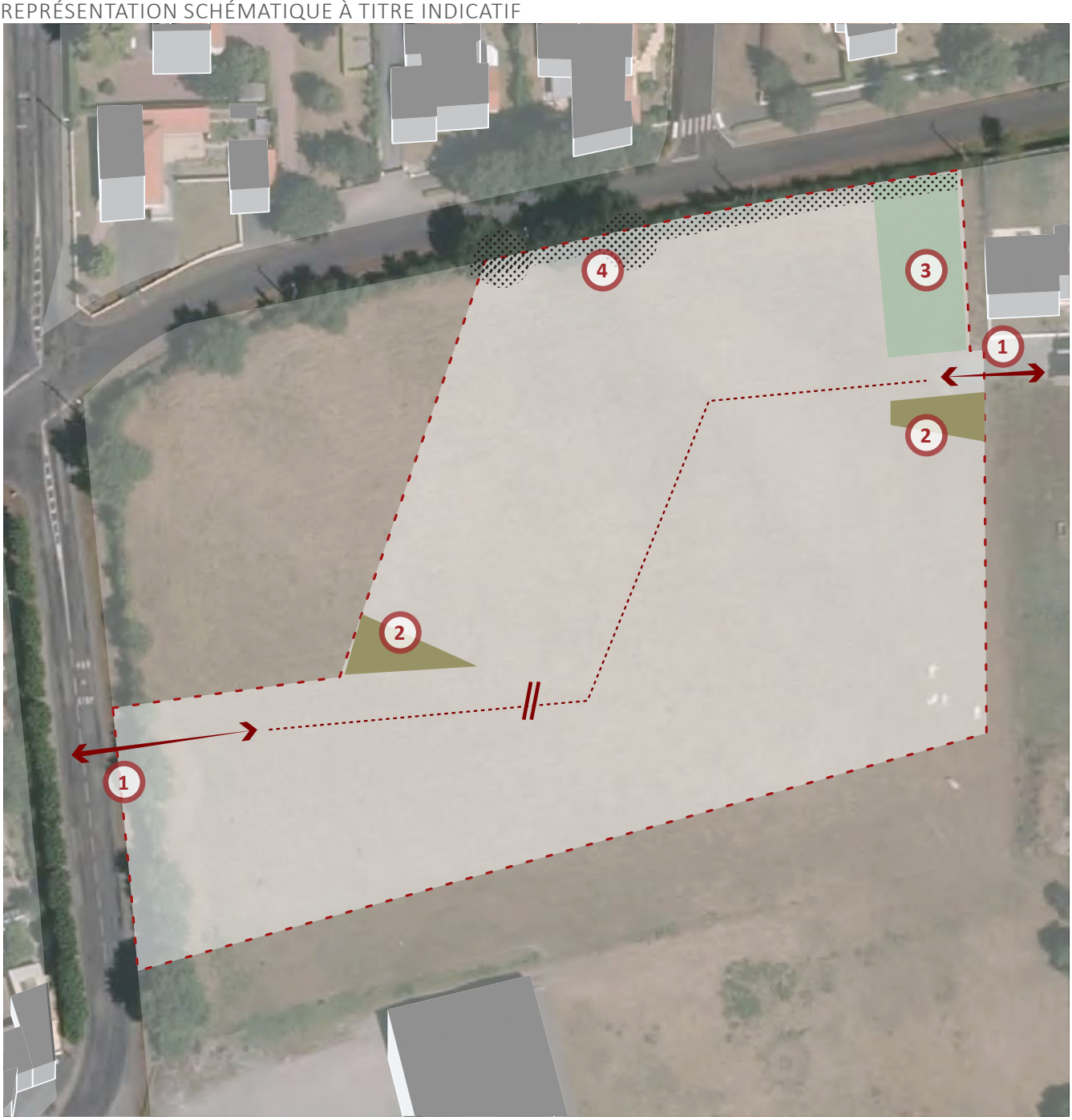
PHASAGE

Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

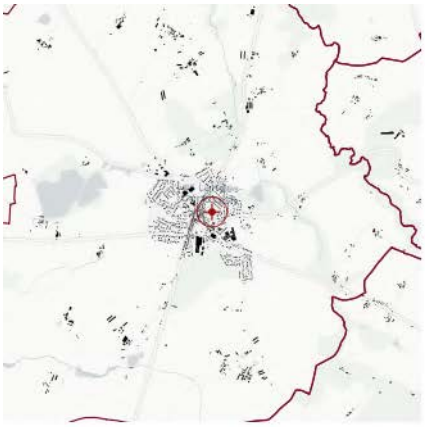
1. Liaison routière traversante reliant la rue Pasteur à l'Ouest à la D74 au Nord. (Le tracé peut être discuté tant que la continuité de la liaison est garantie).
2. Aires de stationnement.
3. Espace non imperméabilisé dédié à la gestion des eaux, des réseaux.
4. Conservation de la haie.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SITE N°7 : LA PÉPINIÈRE

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

2.3 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Contexte urbain dense

Site de transition entre le tissu ancien du centre-bourg et le tissu pavillonnaire plus récent.

Ancien site des établissements Marchand (pépiniériste).

Emplacement réservé au Sud du site pour permettre l'accès.

Relief faible.

Mairie

Supérette







VOCATION

35 à 45 logements
Opération d'ensemble

Jusqu'à trois tranches opérationnelles possibles

PHASAGE

Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Liaison routière traversante reliant la rue de Judée au Nord-Ouest à la rue de la Fontaine au Sud. Le tracé pourra être discuté tant que la continuité est assurée.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SITE N°1 : RUE DES TEMPLIERS

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

0.03 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Un environnement bâti ancien avec des maisons de bourgs en limites séparatives et le long de la rue des templiers

Densité : ~ 14 logts/ha

Site de taille modeste facilement accessible par la rue des Templiers

Clôture ancienne en pierres en bordure

Ce site est un espace de jardin d'une habitation présente

Espace enherbé et jardiné





VOCATION

1 logement

PHASAGE

Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Murets en pierre à conserver à usage de clôture ou de soubassement de bâtiment
2. Petit patrimoine à conserver

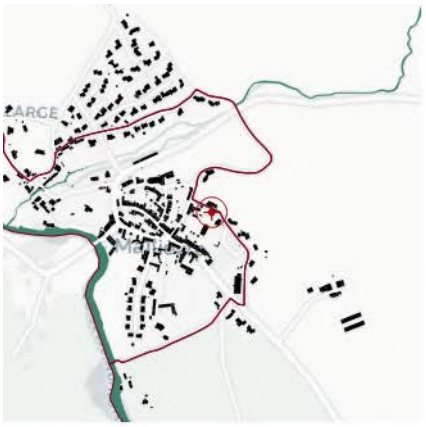
REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



MALLIÈVRE

SITE N°2: CHEMIN DE SAINT-JACQUES

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

0.05 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Un environnement bâti ancien avec des maisons de bourgs en limites séparatives et le long de la voie

Un bâti plus récent sous forme pavillonnaire à l'est

Densité : ~ 13 logts/ha

Habitat vacant

Site de taille modeste facilement accessible par le chemin de Saint-Jacques

Clôture ancienne en pierres

Mur en fond de parcelle, faisant office de séparation avec une maison bourgeoise visible du site

Petits jardins cultivés

Arbre

Relief faible





VOCATION

1 à 2 logements
Opération d'ensemble

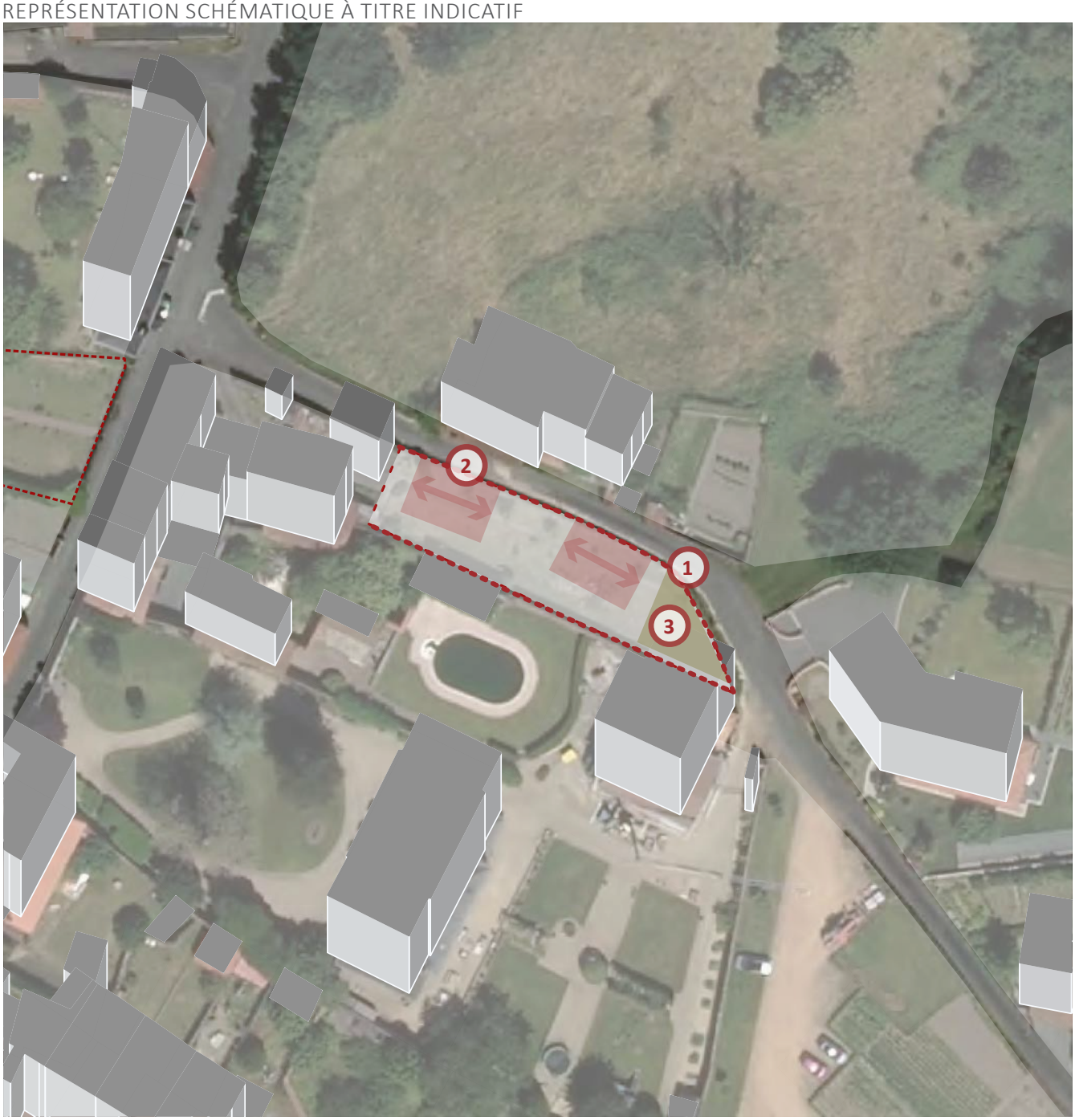
PHASAGE

Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Murs et murets à conserver à usage de clôture ou de soubassement du bâtiment. Une ouverture pourra être pratiquée :
- pour la réalisation d'un stationnement couvert au nu intérieur du mur
- pour la réalisation de circulations piétonnes
2. Implantation des nouvelles constructions à l'alignement.
3. Implantation préférentielle du stationnement

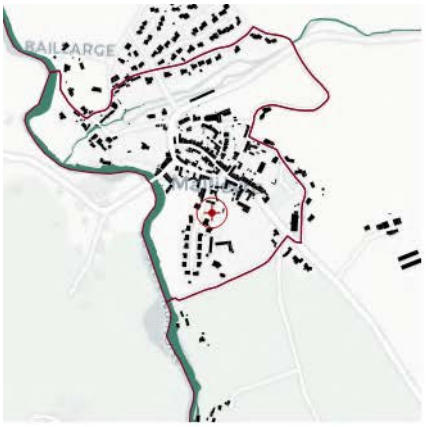
REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



MALLIÈVRE

SITE N°3 : RUE DE LA GARENNE

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

0.09 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Environnement bâti composé d'un d'habitat pavillonnaire implanté relativement proche de la voie

Maisons de bourg sur limites séparatives à proximité immédiate (nord)

Densité : ~ 13 logts/ha

Site de taille modeste facilement accessible depuis la rue de la Garenne

Clôture ancienne en pierres

Jardins cultivés

Arbres

Relief faible





VOCATION

1 à 2 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE

Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Murets en pierre à conserver à usage de clôture ou de soubassement de bâtiment
2. Zone d'implantation maximale du bâti dans la limite d'une profondeur comprise entre 0 et 20 mètres à l'alignement pour les habitations et perpendiculaire à la voie (annexes à l'habitation non concernées)
3. Principe de limite séparative à créer si division.
4. Principe de voie douce à créer
5. Arbre à conserver

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



MORTAGNE-SUR-SÈVRE

SITE N°1 : ROSERAIE

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

2,5 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Environnement bâti urbain avec une mixité fonctionnelle mêlant logements et commerces

Présence de maisons de bourgs en limites séparatives et le long de la voie

Densité : ~ 13 logts/ha

Le site, situé au coeur de Mortagne-sur-Sèvre, est actuellement occupé par un supermarché.

Le passage est accessible par :

l'allée des Peupliers (au nord)
la rue des Tanneries (à l'ouest)
et la rue Mozart (au sud)

Bâtiment commercial

Parkings et arbres


1


2


3

VOCATION

Futur équipement public (halles couvertes par exemple)
Conservation du parking existant au niveau inférieur

Au moins 30 logements
Habitat collectif ou intermédiaire
Hauteur limitée au R+2+attique

PHASAGE

Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

Voirie à requalifier

Façade commerciale
Cohérence des façades à assurer sur l'ensemble du secteur

Ilot végétal : L'organisation des logements sera pensée à partir du coeur d'îlot (vues, accès, terrasses, etc.)

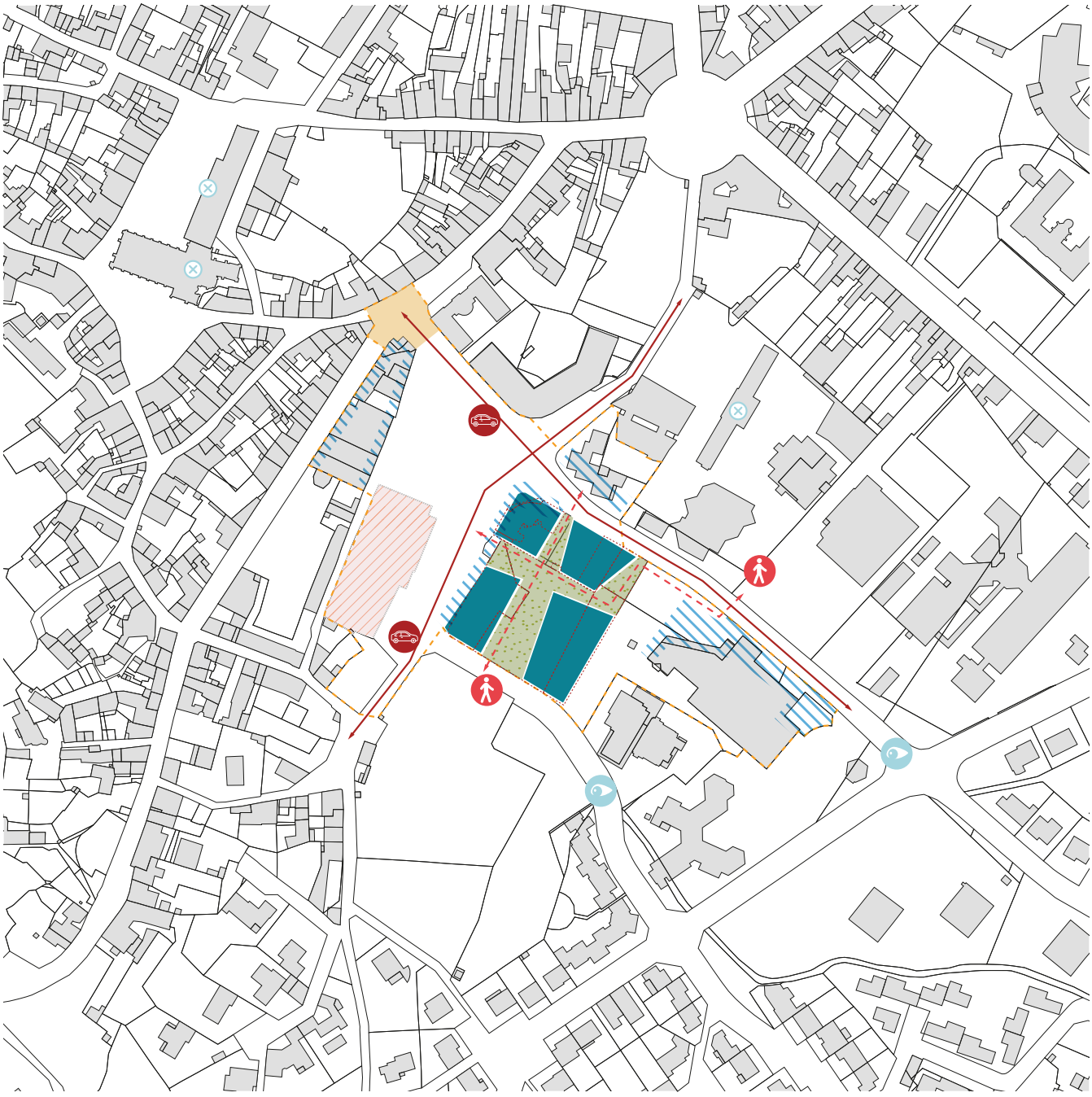
Voirie routière primaire

Prévoir des liaisons piétonnes

Points de vue sur le centre ancien à préserver dans les choix de volumétrie des constructions et leur aspect extérieur

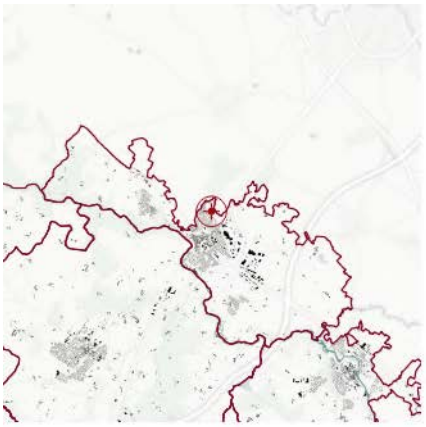
Il s'agira en particulier de veiller à préserver la lisibilité de l'église, de l'hôtel de ville ainsi que de l'école.

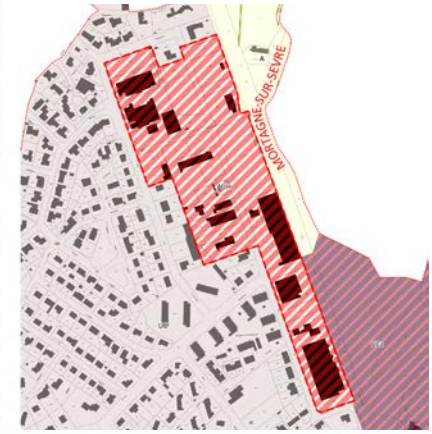
REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SITE N°2 : RUE DE L'INDUSTRIE

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

7,2 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Environnement bâti mêlant, bâtiments d'activités, habitat pavillonnaire relativement dens et habitat collectif

Densité : ~ 15 logts/ha

Ce site est facilement accessible depuis :

la rue de la Cailletonnerie

la rue de l'Industrie

la rue de l'artisanat

et l'avenue du Chaintreau

Ce grand site est composé de :

bâtiments industriels

Parkings

Maisons individuelles

Immeubles d'habitation

Ombre portée du château d'eau





VOCATION

Equipement public

180 logements environ
dont 20% à vocation sociale

Périmètre du secteur

Phase 1 : Vocation essentiellement résidentielle, sous des formes variées, allant de l'individuel au petit collectif
Comprenant 130 logements dont environ 45 logements locatifs sociaux et 50 logements en accession aidée
Commerces en bordure de place

Phase 2 : Vocation résidentielle, majoritairement sous la forme d'habitat individuel
Environ 25 logements
Résidence séniors de près de 25 places

ORGANISATION / STRUCTURATION

Place publique

La place et les équipements sont jouxtés par des constructions d'un gabarit plus dense, comportant deux ou trois niveaux, proposant du logement à vocation sociale (locatif / accession)

Habitat individuel prenant en compte les alignements existants et la proximité des constructions existantes

Mail végétalisé connectant les quartiers entre eux

Préservation et mise en valeur du chemin creux

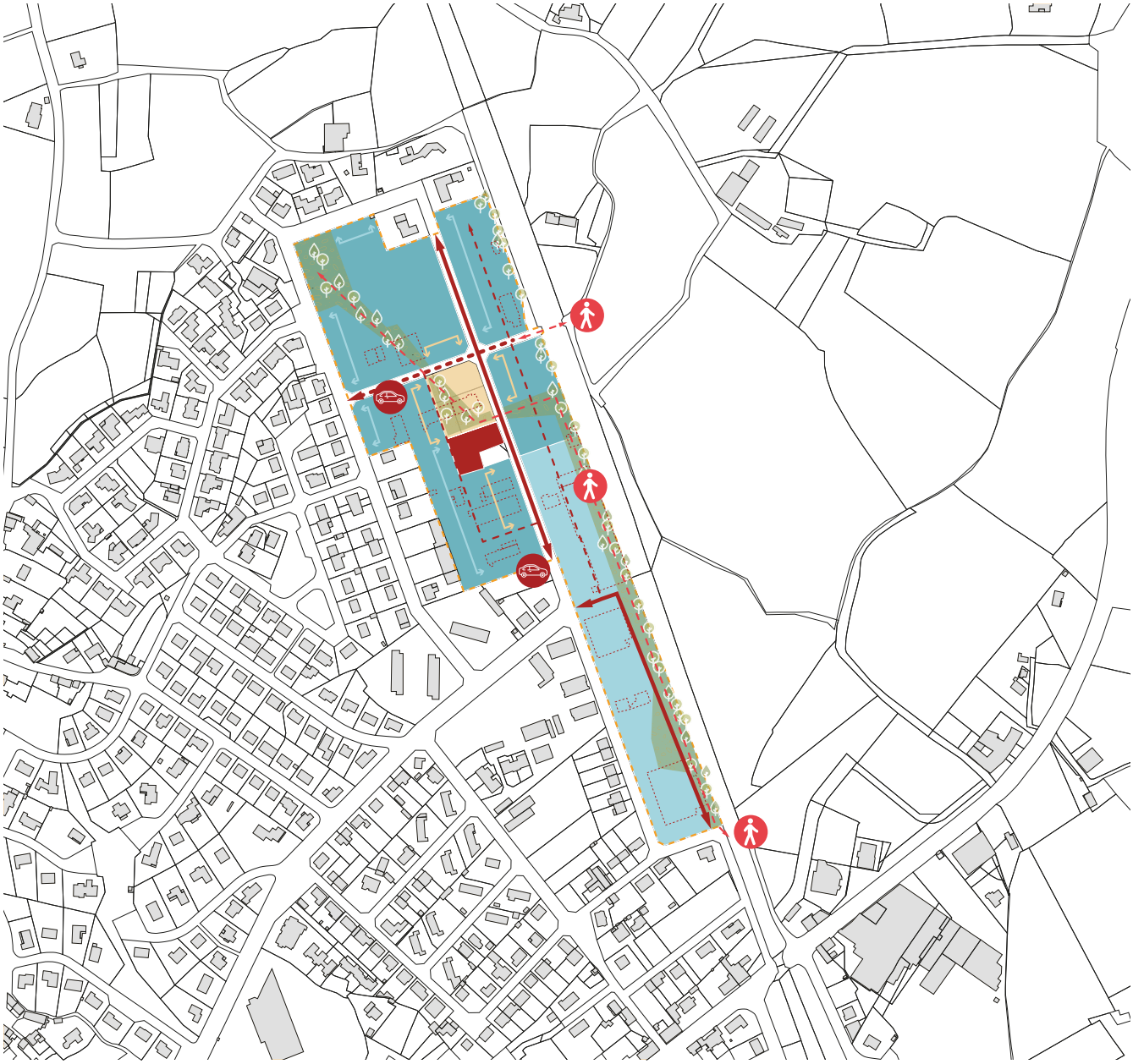
Voirie routière primaire

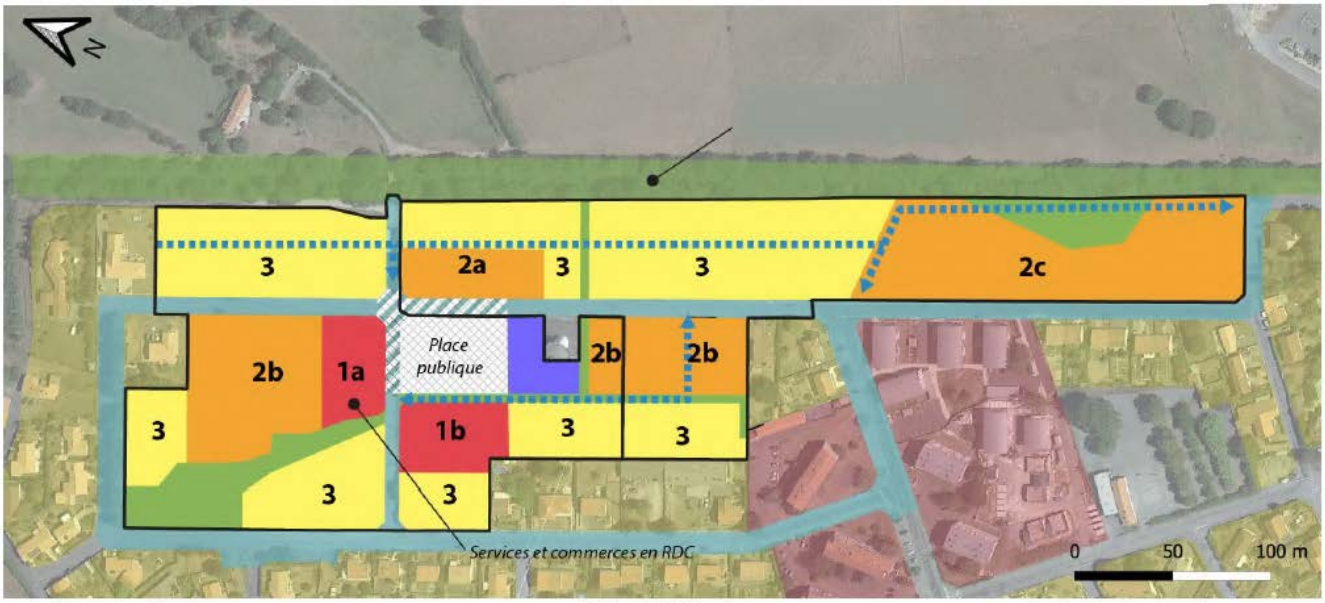
Voirie routière secondaire

Voirie routière tertiaire

Prévoir des liaisons piétonnes

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF





Habitat collectif

- **1a** Résidence jeunes actifs *(Locatif social) - 2 000 m² - R+1+C - 23 unités*
- **1b** Jeunes ménages sans enfants *(Accession aidée/PSLA) - 2 300 m² - R+1+C - 22 unités*

Habitat intermédiaire / groupé

- **2a** Petits ménages *(Locatif social) - 2 200 m² - R+1 21 unités*
- **2b** Ménages «Primo accédants» *(Accession aidée/PSLA) - 9 600 m² - R+1 24 unités*
- **2c** Résidences seniors avec services *(Accession libre) - 10 300 m² - RdC - 30 unités*

Habitat individuel

- **3** Familles *(Accession libre) - 29 600 m² - RdC - 60 unités*

Tranches de l'opération

- Limites des tranches de l'opération

Équipement public

- Équipement public *1 200 m²*

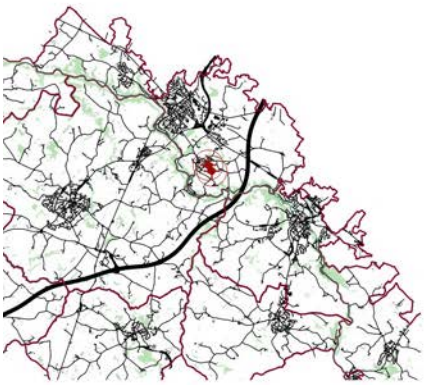
Espaces publics

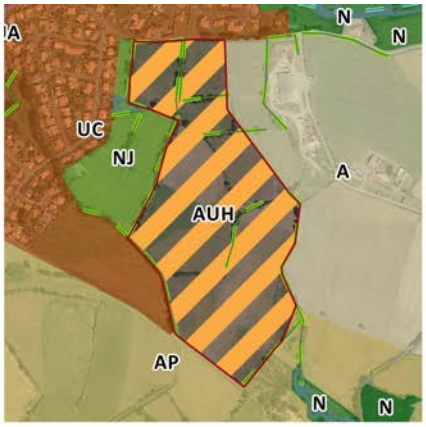
- Voirie
- Variante de voirie
- Espaces verts *6 600 m²*
- Place publique *2 600 m²*

Exemple de traduction programmatique des OAP
issue du plan-guide élaboré par la commune de Mortagne-sur-Sèvre (2021)
Illustration à titre indicatif

SITE N°3 : L'ÉCO-QUARTIER DU PLESSIS

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

14,1 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Au nord, un environnement bâti sous forme de lotissement pavillonnaire

Ce grand site est majoritairement bordé par des champs agricoles

Densité : ~ 14 logts/ha

Le site est accessible depuis :
la rue de la Cadolière
et la rue du bocage

Des chemins ruraux traversant le site

Présence de haies arbustives basses et d'arbres en bordure

Faible pente vers le nord







VOCATION

270 logements minimum
Opération d'ensemble (réalisable en plusieurs tranches)

PHASAGE

Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Liaisons routières traversantes. Le tracé peut être discuté tant que la continuité ou les attentes sont assurés.
2. Front bâti à concevoir en cohérence avec son statut d'entrée du secteur de projet.
3. Principe de liaison douce à assurer.
4. Points de vue à ménager
5. Réseau de haies à conserver et à densifier sur des profils en rupture de pente
6. Axe paysager structurant

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



MORTAGNE-SUR-SÈVRE

SITE N°4 : RÉHABILITATION D'UNE FRICHE ÉCONOMIQUE EN ZONE RÉSIDENTIELLE (LE ROSSIGNOL) À MORTAGNE-SUR-SÈVRE

CONTEXTE



Friche économique au Nord-Ouest de la commune de MORTAGNE-SUR-SEVRE







Le village « Le Rossignol » est à dominante habitat. La plupart des habitations sont relativement récentes (fin des années 1980, années 2000). Une zone économique est également présente et englobe les parcelles appartenant à l'enseigne « Bradorama ». Si le bâtiment principal est toujours en activité, la parcelle BE 24 (située en face) comprend un bâti qui n'est plus utilisé. Il s'agit d'un ancien bâtiment économique aujourd'hui en ruine.

VOCATION

Réhabilitation de la friche industrielle en logements : 14 à 16 logements sur le périmètre

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Périmètre de la réhabilitation de la friche industrielle en logements
2. Zone non constructible : retrait lié au zone de non traitement des parcelles agricoles.
3. Densification sur terrain privé souhaitable

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SAINT-AUBIN-DES-ORMEAUX

SITE N°1 : RUE DES ROSEAUX

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

0.4 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Site situé au nord du stade dans un environnement bâti récent composé de pavillons situés non loin de la voie

Au sud du site, un bâti plus ancien, implanté le long de la voie

Densité : ~ 12 logts/ha

Au nord du bourg ce site est facilement accessible

Le site est situé à l'angle :
de la rue des Roseaux
et de la rue de la Fontaine

Espace agricole

Haie arbustive

Relief faible





VOCATION

4 logements minimum

PHASAGE

Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Ligne électrique à haute tension aérienne, à enterrer ou à déplacer.
2. Conserver la haie.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SAINT-AUBIN-DES-ORMEAUX

SITE N°2 : RUE DU GABERNEAU

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

0.7 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

A l'est, un environnement bâti ancien composé de maisons individuelles en limites séparatives et le long de la voie

A l'ouest, des pavillons des années 60-70

-Densité : ~ 15 logts/ha

Possibilité de créer deux accès dans la rue Gaberneau

Haies arbustives et arbres

Espace enherbé

Petits jardins





VOCATION

8 à 10 logements

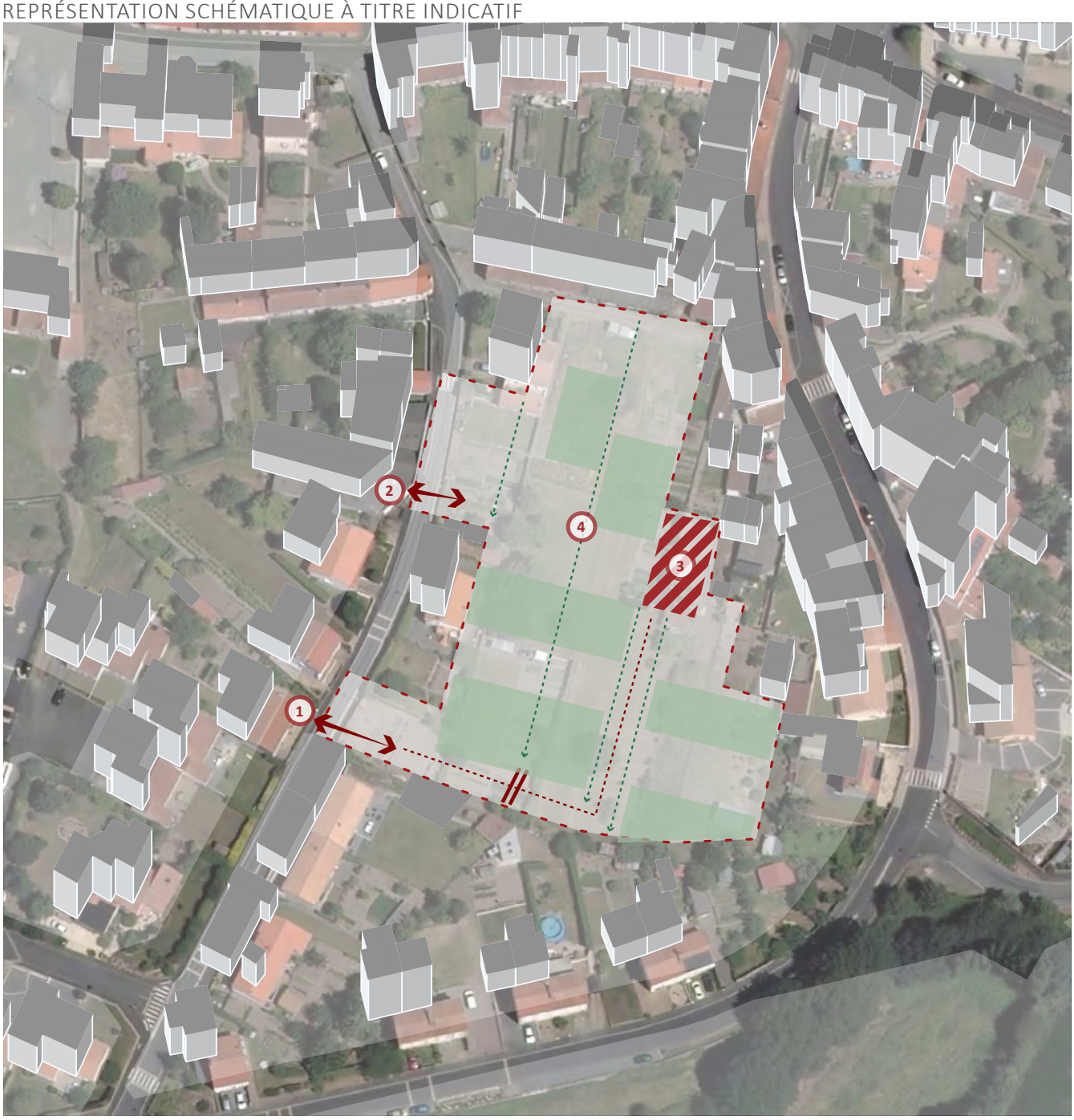
PHASAGE

Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès principal rue du Gaberneau.
2. Accès secondaire.
3. Aire de retournement connectée à l'accès piéton existant.
4. Implantation recherchant à valoriser les jardins existants en préservant la terre de l'imperméabilisation, en assurant son ensoleillement et en orientant les constructions en cohérence avec la pente.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SAINT-AUBIN-DES-ORMEAUX

SITE N°3 : RUE DE LA BERNARDIÈRE

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

3.9 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Un environnement bâti composé de pavillons et de bâtiments d'activités à l'est.

Densité : ~ 10 logts/ha

Ce site de grande taille, situé à l'est du bourg, est facilement accessible depuis :

la rue de la Bernadière

et une rue non viabilisée au sud

Sentier au Sud du site

Champs cultivés

Hautes haies arbustives et arbres



ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Liaison routière en sens unique depuis la rue de la Bernardière à l'Ouest. Le tracé peut être discuté tant que la liaison est assurée.
2. Liaison piétonne entre la zone d'activités et les aménagements piétons du secteur.
3. Aire de retournement et stationnement.
4. Aire de stationnement.
5. Espace privilégié pour la gestion des eaux de pluie et des réseaux.
6. Espace de plus forte densité
7. Espace de moindre densité, en lisière de bourg et à proximité de la zone d'activités au Nord.
8. Plantations de haie à réaliser
9. Haies à conserver
10. Conserver les abords naturels du sentier non imperméabilisés, pouvant faire office de jardins privatifs ou d'espaces aménagés, d'espaces de loisirs.

VOCATION

63 à 70 logements
Opération d'ensemble (jusqu'à trois tranches possibles)

PHASAGE

Phase 1

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SITE N°1 : AVENUE RÉMI RENÉ BAZIN

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

0.4 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Environnement bâti ancien composé de maisons de bourg implantées en limites séparatives et proches de la voie

Densité aux abords : ~ 13 logts/ha

Site situé en centre bourg de Saint-Laurent-sur-Sèvre à proximité de commerces

Site accessible depuis :
l'avenue Rémi René Bazin
et la rue de la Jouvence

L'accès depuis la rue de la Jouvence se fait par des venelles, un accès plus large est possible à travers la destruction d'une habitation

Visibilité de l'église

Espaces jardinés

Proximité avec la Sèvre Nantaise à l'est







VOCATION

10 à 15 logements
Opération d'ensemble
(plusieurs tranches possibles)

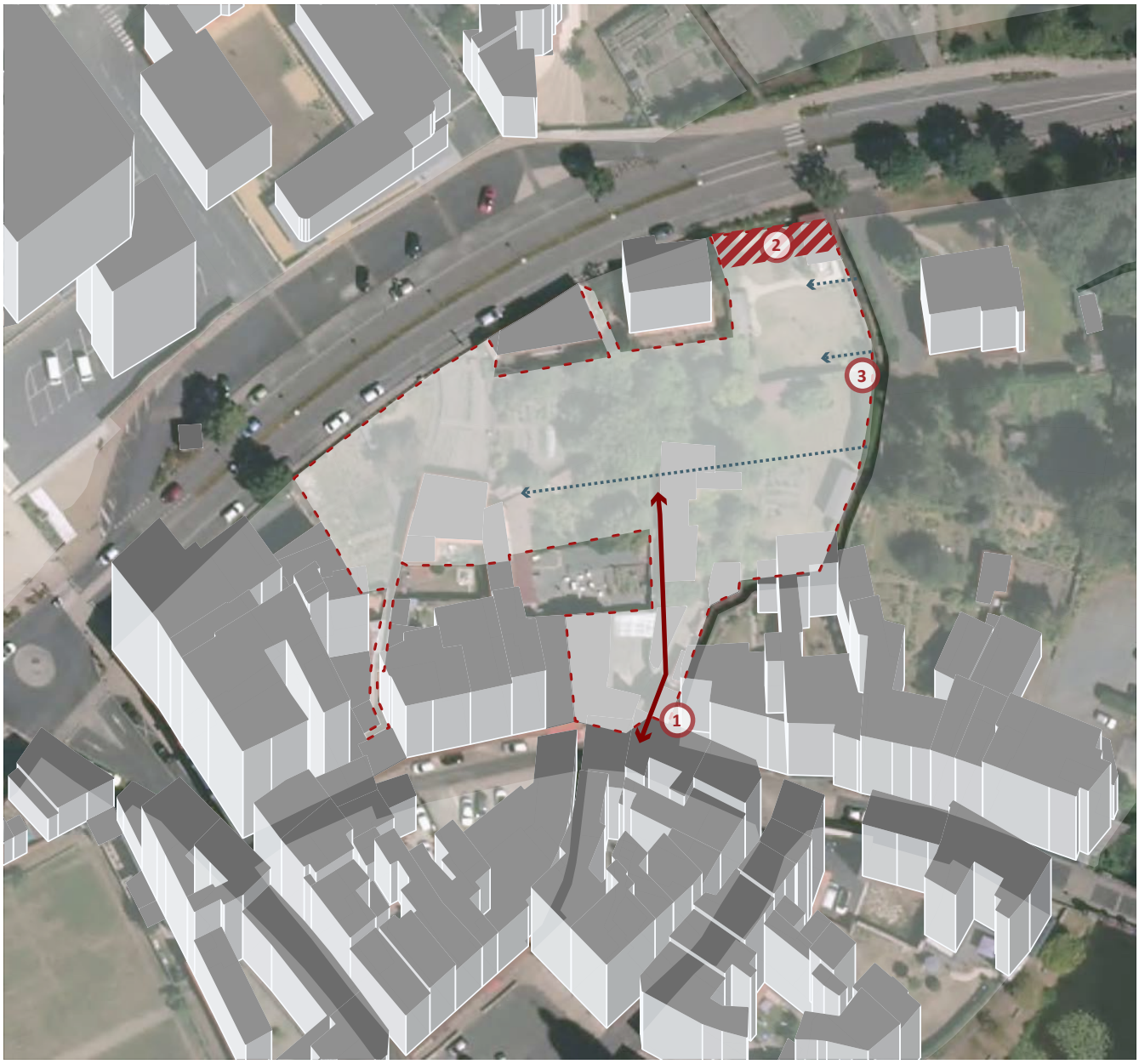
PHASAGE

Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

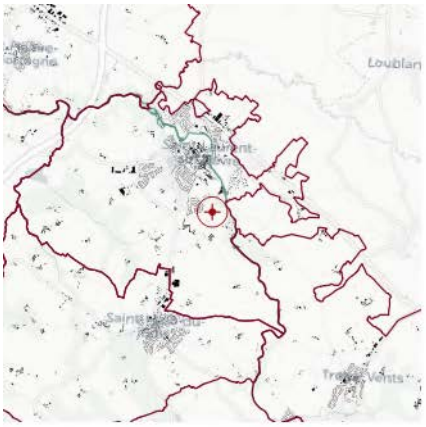
1. Accès préférentiel.
2. Alignement sur la construction à l'Ouest.
3. Appuyer la desserte piétonne du secteur sur la venelle des Jardins
4. En s'appuyant sur les emprises de jardin actuelles, conserver autant que possible une surface en culture au profit de l'ensemble de l'opération ou de groupements de particuliers.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SITE N°2 : RUE DE LA PIERRE LEVÉE

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

7 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Environnement bâti sous forme de lotissements pavillonnaires avec des maisons individuelles implantées sur une des limites séparatives

Le site est majoritairement entouré de champs agricoles

Densité : ~ 12 logts/ha

Le site est accessible depuis la rue de la Pierre levée

Au nord, un massif boisé à proximité

Champ agricole

Absence de haie, impact visuel

Présence de bâtis isolés

Proximité avec la Sèvre Nantaise à l'est







VOCATION

120 à 140 logements
Opération d'ensemble (plusieurs tranches possibles)

PHASAGE

Phase 2

ORGANISATION / STRUCTURATION

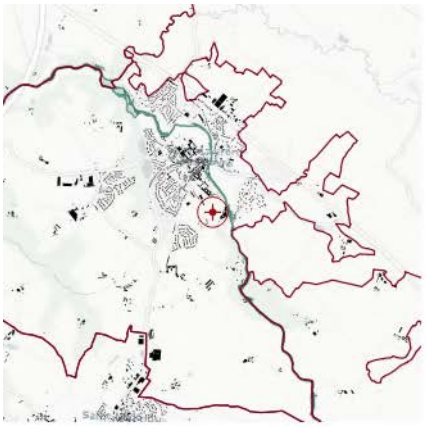
1. Accès routier depuis la rue de la Pierre Levée
2. Chemin de randonnée à relier aux cheminements doux des opérations d'aménagement
3. Aire de stationnement
4. Préserver la haie bordant le Nord du secteur, sauf pour ménager des accès.
5. Principe de desserte routière recherchant à optimiser l'exposition Est/Sud-Est des constructions (ensoleillement et vues alternées).
6. Bas de pente préservé de l'imperméabilisation.
7. Sous-secteur de plus forte densité, traverses piétonnes.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SITE N°3 : LA MONTAGNE

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

3.2 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Site en lisière du bourg, à proximité du passage de la Sèvre Nantaise.

Points de vue à qualifier depuis le site sur le bourg de Saint-Laurent-sur-Sèvre.

Boisements et ripisylve protégée par un Espace Boisé Classé à conserver au Nord du secteur.

VOCATION

55 à 70 logements
Opération d'ensemble (jusqu'à 3 tranches possibles)

PHASAGE

Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès routier depuis le passage existant ménagé dans le mur.
2. Liaison piétonne transverse, menant aux sentiers existants et à la Sèvre
3. Liaison piétonne vers le Pol'Art.
4. Préserver les points de vue dans les choix d'aménagement.
5. Préserver la végétation aux abords immédiats du secteur.
6. Conserver le mur existant.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SAINT-MALÔ-DU-BOIS

SITE N°1 : RUE DU DOUÉ

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

0.6 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Au sud, un environnement bâti composé d'habitat pavillonnaire sous forme de lotissement

Visibilité de bâtiments d'activités au nord

Densité : ~ 7 logts/ha

Site facilement accessible de part la présence d'une amorce de voie de desserte

Le passage de la rue du Doué

Haies arbustives de moyenne hauteur au sud et au nord du site

Prairie







VOCATION

8 à 10 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE

Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès routier depuis la rue du Doué.
2. Chemin de randonnée à préserver et prendre en compte dans la conception du secteur.
3. Conserver la haie.
4. Secteur de densité plus importante.
5. Secteur de moindre densité, en lisière Nord.

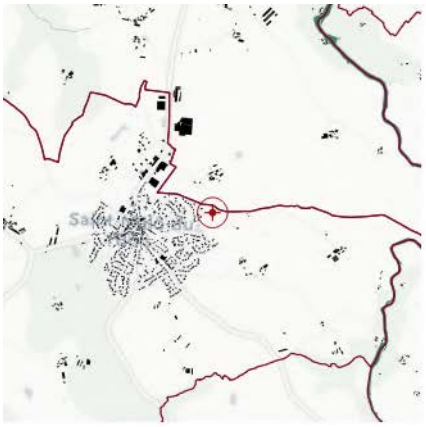
REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SAINT-MALÔ-DU-BOIS

SITE N°2 : LE CHEVALET

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

1.2 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Environnement bâti relativement récent composé de pavillons avec jardins

Ce site, situé en continuité du tissu urbain existant, est majoritairement entouré d'espaces agricoles

Densité : ~ 6 logts/ha

Ce site est situé en prolongement de la rue du Doué

Ce grand site est facilement accessible

Champ agricole

Haies arbustives de faibles hauteur

Présence d'arbres

Une faible pente vers le sud





VOCATION

18 à 22 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE

Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès routiers possibles depuis la rue du Doué. Le tracé pour être discuté tant que la continuité est assurée.
2. Aménager un accès piéton jusqu'à la vallée en contrebas, pour faciliter l'itinérance vers la vallée de Poupet.
3. Choisir un principe de desserte facilitant l'ouverture visuelle depuis le haut de la parcelle.
4. Conserver les haies.

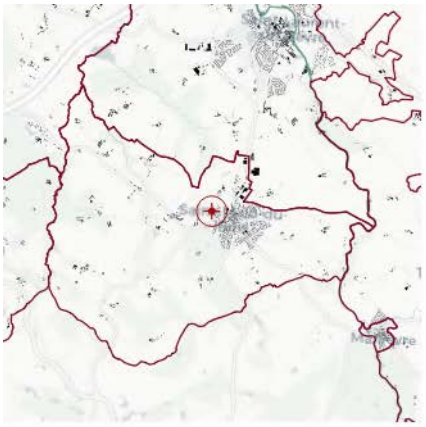
REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SAINT-MALÔ-DU-BOIS

SITE N°3 : RUE DU CHEMIN VERT

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

3.6 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

L'environnement bâti est composé de pavillons récents sous forme de lotissements

Densité : ~ 14 logts/ha

Site accessible depuis :

la rue du Chemin Vert

et la rue de Tempyre convergeant vers le coeur de bourg

Présence d'une voie de desserte rue du Chemin vert entre deux habitations

Champs cultivés

Absence de haie, impact visuel

Haies arbustives de faible hauteur le long du lotissement

Chemins ruraux le long du lotissement

Faible dénivelé vers le sud







ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION

54 à 65 logements

Opération d'ensemble (jusqu'à trois tranches possibles)

PHASAGE

Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Liaison traversante reliant la rue des Montys à la route de La Verrie. Le tracé pourra être discuté tant que la continuité est assurée. L'accès sur la RD 72 devra être réalisé en s'assurant de conditions optimum de visibilité.
2. Mise en valeur de la « route » historique de Mallièvre à Mortagne
3. Conservation des haies de la route de Mallièvre à Mortagne
4. Sous-secteur à dominante résidentielle de plus forte densité.

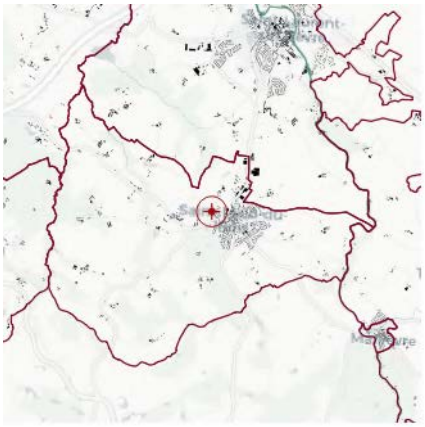
REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SAINT-MALÔ-DU-BOIS

SITE N°4 : RUE DES MONTYS

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

1.2 hectare

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

L'environnement bâti est composé de pavillons récents sous forme de lotissements

Densité voisine : ~ 14 logts/ha

Site accessible depuis :

rue des Montys

Terrains de sport

Haie mono-type de faible qualité en façade sur la rue des Montys

Haie arbustive d'intérêt bordant un chemin au nord du site

Chemin rural au Nord du site









VOCATION

18 logements environ
Opération d'ensemble

PHASAGE

Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès routier depuis la rue des Montys
2. Préservation de la haie existante

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SAINT-MARTIN-DES-TILLEULS

SITE N°1 : RUE DES CAMÉLIAS (RD53)

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

0.7 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Environnement bâti composé d'habitations pavillonnaires récentes et de bâtiments d'activités

Présence du cimetière de l'autre côté de la rue des Camélais

Densité : ~ 10 logts/ha

Site facilement accessible depuis la rue des Camélias (RD53), axe structurant

Présence d'un autre site OAP à proximité immédiate

Champ agricole

Haie arbustive de faible hauteur au nord

Présence d'arbres au nord







VOCATION

11 à 13 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE

Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès routier depuis la rue des Mauges à l'Ouest. L'accès devra être réalisé en s'assurant de conditions optimum de visibilité.
2. Aire de retournement / stationnement mutualisée.
3. Conservation de la haie.
4. Travail des formes urbaines afin de conserver un dégagement visuel sur l'église, une fois passée la haie en arrivant du Nord.
5. Hauteur et typologie de clôture à justifier au regard du linéaire du cimetière de l'autre côté de la route.
6. Secteur de plus forte densité, à proximité du centre-bourg.
7. Implantation du front bâti à justifier en relation avec l'ancienne grange réhabilitée au Sud du secteur.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SAINT-MARTIN-DES-TILLEULS

SITE N°2 : RUE DES CAMÉLIAS (RD53)

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

0.4 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Environnement bâti composé de bâtiments d'activités et de maisons anciennes de centre-bourg

Densité : ~ 10 logts/ha

Le site est accessible depuis

la rue des Camélias (RD53), axe structurant

et la rue des Colibris

Au sud, la présence d'un autre site OAP à proximité immédiate

Petits bâtis

Espaces de jardins





VOCATION

2 à 3 logements

PHASAGE

Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès routier depuis la rue des Rosiers au Sud.
2. Aire de retournement / stationnement mutualisée.
3. Liaison piétonne entre la D53 et la rue des Colibris. Le tracé pourra être discuté tant que la continuité est assurée.
4. Conservation du muret à l'alignement.

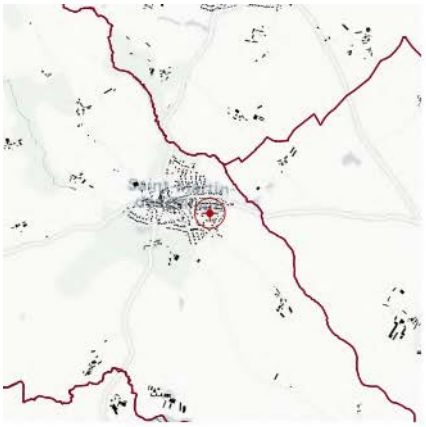
REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SAINT-MARTIN-DES-TILLEULS

SITE N°3 : RUE DES CHÊNES

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

0.7 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

L'environnement bâti est composé de pavillons individuels mitoyens

Densité : ~ 15 logts/ha

Le site est accessible depuis la rue des Chênes

L'accès par la rue de l'Audouinière est uniquement piéton

Présence de chemins piétons

Terrain de tennis

Présence d'haies arbustives et arbres sur le site

Espace enherbé







VOCATION

6 à 8 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE

Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

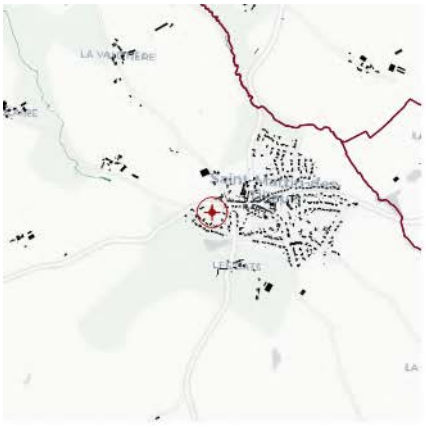
1. Conserver le terrain de jeux.
2. Ménager un accès en sens unique depuis l'impasse de l'Audouinière.
3. Ménager des liaisons piétonnes connectant la rue des Chênes, l'impasse de l'Audouinière et la rue de l'Audouinière.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SITE N°4 : RUE DU CALVAIRE (RD53)

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

0.7 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Au sud, l'environnement bâti récent est composé de maisons individuelles

Au nord, présence d'un bâti plus situé le long de la voie

En face, un stade de football

Densité : ~ 10 logts/ha

Deux accès sont possibles depuis la rue du calvaire

Présence d'un garage à proximité de l'un des deux accès

Prairie

Au sud, la présence d'une haie arbustive de faible hauteur

Présence d'arbres au sud-est





VOCATION

8 à 11 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE

Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès routier depuis la rue du Calvaire. L'accès sur la RD 53 devra être réalisé en s'assurant de conditions optimum de visibilité.
2. Recul vis-à-vis des constructions.
3. Frange non urbanisée à préserver au pied des arbres.
4. Conserver la haie bordant le Sud de la parcelle.
5. Liaison piétonne traversante depuis l'impasse du Caillon.

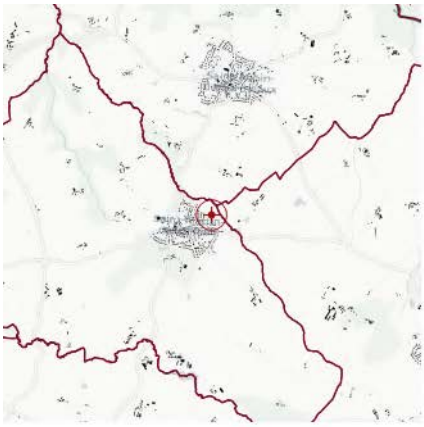
REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SAINT-MARTIN-DES-TILLEULS

SITE N°5 : LE VRIGNON

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

3.0 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Un site situé à l'entrée du centre-bourg, majoritairement entouré de champs agricoles

A l'ouest, un lotissement récent composé de pavillons

Le long de la RD72, des maisons des années 70/80

Densité : ~ 15 logts/ha

Un accès donnant sur le RD72 est possible. Celui-ci est compris entre deux bâtis

Champs agricoles

Haies arbustives en bordure de site

Proximité du ruisseau Le Vrignon

Terrain en faible pente vers le nord







VOCATION

45 à 50 logements
Opération d'ensemble (jusqu'à trois tranches possibles)

PHASAGE

Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès routiers préférentiels. Liaison routière traversante à créer, reliant a minima la voirie de l'opération Vrignon 1 au Nord-Ouest à la rue des Rosiers. Le tracé peut être discuté tant que la liaison est assurée.
1'. Voie en sens unique à utiliser en second recours en tenant compte des problématiques de visibilité sur la RD.
2. Ligne électrique à haute tension aérienne, à enterrer.
3. Secteur résidentiel de plus forte densité, plus proche du bourg.
4. Préservation de la haie, qui pourra être exceptionnellement percée pour permettre la connexion du réseau routier.
5. Bas de pente naturels à préserver de l'imperméabilisation. Ils pourront être aménagés pour la gestion des réseaux et notamment des eaux de pluie.

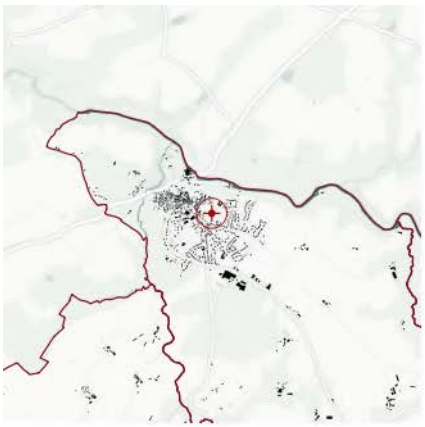
REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



TIFFAUGES

SITE N°1 : RUE SAINT-AUBIN

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

2.6 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Environnement bâti ancien composé d'habitations de centre-bourg implantées le long de la voie et sur limites séparatives

Densité : ~ 11 logts/ha

Ce grand site est facilement accessible et proche des commerces (~ 200m)

Le site est accessible depuis :
la rue du Val de Sèvre
le chemin du Cimetière
et la rue Saint-Aubin

Prairies

Présence d'un petit muret en pierres

Arbres et hautes haies arbustives

Visibilité du clocher de l'Église au nord







ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès routiers possibles. Réaliser une liaison routière traversante reliant a minima la rue Saint-Aubin et la rue du Val de Sèvre.
2. Liaison piétonne connectant l'ensemble des îlots clôts par les haies, amenant notamment depuis la rue du Val de Sèvre jusqu'à la rue Saint-Aubin.
3. Sous-secteur de plus forte densité.
4. Front bâti sur la rue du Val de Sèvre.
5. Conserver les haies existantes.
6. Sous-secteur de densité intermédiaire, cherchant une composition cohérente vis-à-vis du parcellaire en lanière alentours.
7. Sous-secteur de plus faible densité.
8. Desserte secondaire Est-Ouest, optimisant l'exposition solaire des constructions et des jardins.
9. S'inscrire en retrait vis-à-vis des constructions et des murs existants sur la rue Saint-Aubin tout en recréant un front bâti sur cette même rue. Le muret existant en pierre sera préservé.

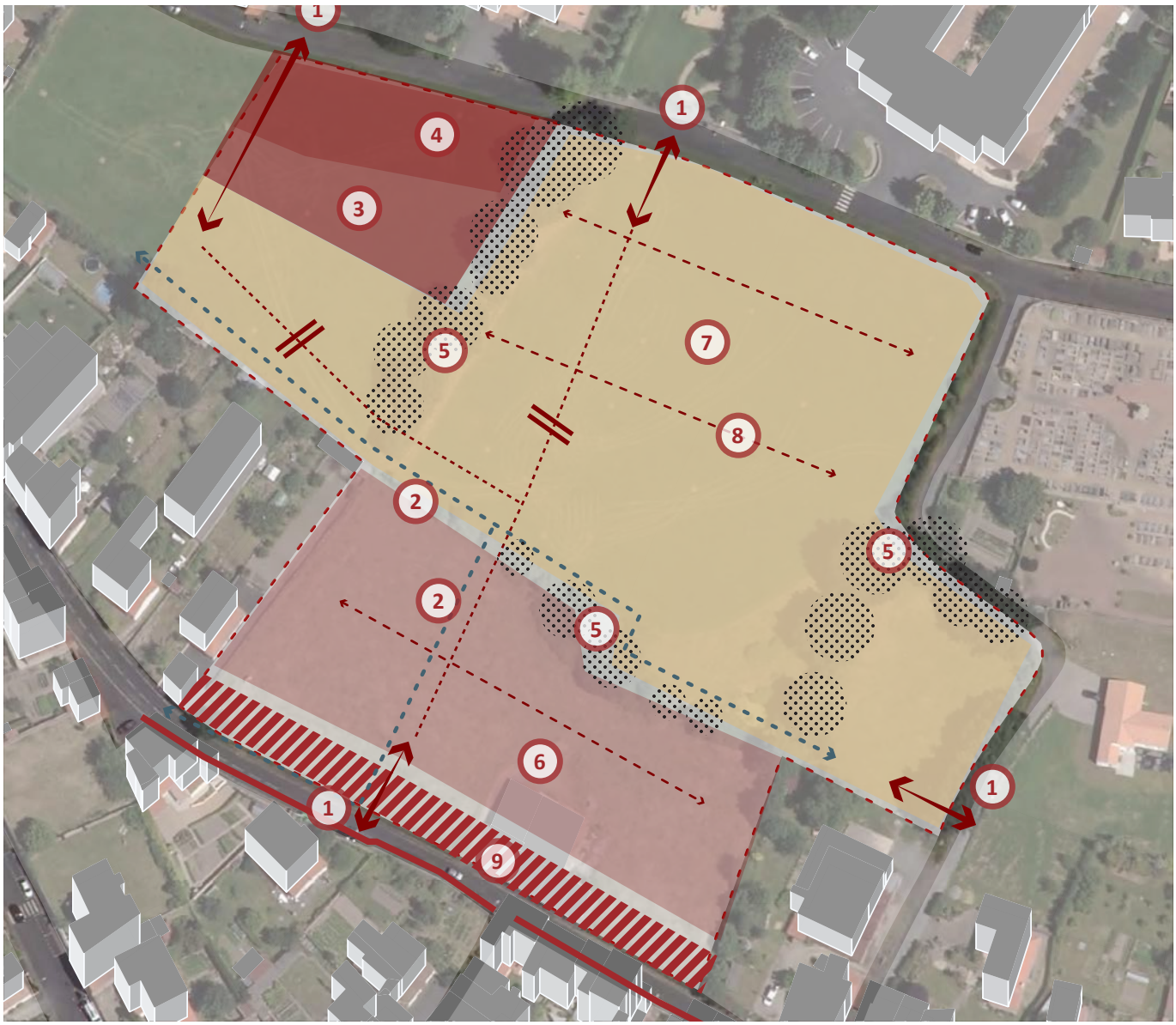
VOCATION

35 à 40 logements
Opération d'ensemble (deux tranches possibles)

PHASAGE

Phase 1

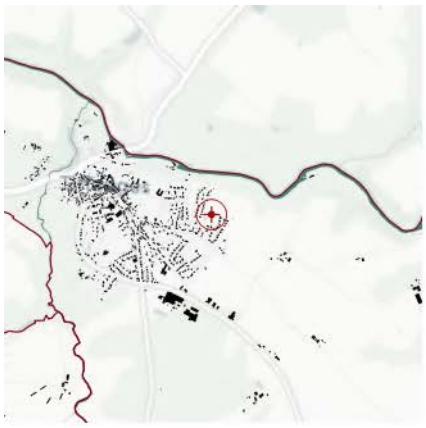
REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



TIFFAUGES

SITE N°2 : TOUT VENT

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

0.9 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Espace interstitiel entre deux opérations de lotissement.

Déclivité vers l'Ouest et le Nord du site.

VOCATION

14 à 16 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE

Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès routier traversant, maintien d'une ouverture en contrebas.
2. Point de vue à ménager.
3. Franges du secteur à préserver en limitant leur imperméabilisation. Elles pourront être affectées à des usages de jardins privatifs, d'espaces de gestion des réseaux et notamment des eaux pluviales.
4. Arbres à conserver.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF

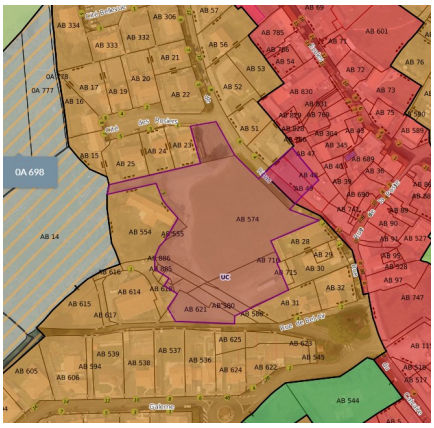


TREIZE-VENTS

SITE N°1: RUE DE RIBAC

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

1.0 hectares

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Au nord, l'environnement bâti est composé de maisons individuelles datant des années 70

A l'est, l'environnement bâti ancien est composé de maisons de bourgs implantées le long de la voie



Densité : ~ 10 logts/ha

Situé au cœur du bourg, ce site est facilement accessible depuis :
la rue de Bel Air et la rue de Ribac

Ce grand site été composé de bâtiments d'activités qui ont été Déconstruit.

Ce site est en proximité immédiate avec un autre site identifié



Photographies avant démolition







Photographies actuelles

VOCATION	PHASAGE
14 à 18 Logement	Hors phase
Opération d'ensemble	

ORGANISATION / STRUCTURATION

1.Liaison routière bouclant depuis la rue de Ribac vers la rue de Bel AIR.
2.L'implantation et la hauteur des constructions sera justifiée de manière à conserver l'ouverture visuelle sur le paysage bocager depuis la rue de Ribac.
3.Sous-secteur résidentiel.
4.Sous-secteur résidentiel s'articulant autour d'un espace central non imperméabilisé, veillant ainsi à préserver le point de vue depuis le haut de la rue et organisant les liaisons piétonnes entre groupe de constructions mitoyennes .
5.Traversées piétonnes.
6.Liaison routière vers le secteur n°2 « rue de Bel Air »



SITE N°2 : CITÉ DES GENÊTS

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

0.8 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

L'environnement bâti récent est composé de pavillons individuels implantés non loin de la voie et avec jardins à l'arrière

Densité : ~ 10 logts/ha

Ce site est situé à proximité directe de l'espace culturel Lucie Macquart

Deux accès possibles :

dans la Cité des Genêts

et par le Chemin de Moison

Prairie

Arbres notamment au niveau de la bordure ouest du site

La rue de la Cité des Genêts est située en contre-bas du site (cf photo n°3)







VOCATION

8 à 12 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE

Hors phase

VOCATION

Résidentielle (individuel)

ORGANISATION / STRUCTURATION

Voirie routière

Sols en bas de pente et en limite de secteur non artificialisés

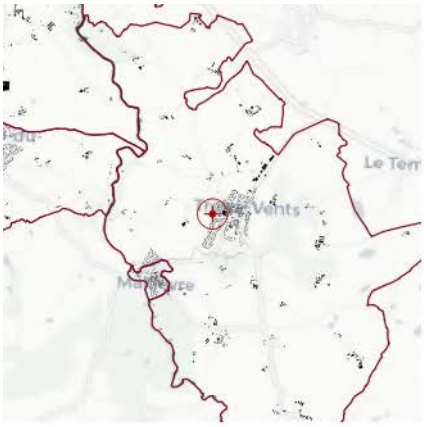
Arbre à conserver

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SITE N°3 : RUE DE BEL AIR

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

2.9 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Au nord, l'environnement bâti est composé de maisons individuelles datant des années 70

Au sud, l'environnement bâti récent est composé de pavillons individuels

Densité : ~ 10 logts/ha

Ce site est en proximité immédiate avec un autre site identifié

Champ agricole

Site avec un dénivelé vers la rue de Galerne

Points de vue intéressants à valoriser sur le bocage







VOCATION

45 à 54 logements
Opération d'ensemble (jusqu'à trois tranches possibles)

PHASAGE

Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Liaison routière reliant la rue des Ecoles à l'Ouest et la Cité de la Vieille Fontaine au Sud. Le tracé sera discuté en veillant à assurer cette continuité.
1'. Sortie routière possible du secteur.
2. Points de vue ponctuels à ménager sur l'horizon bocager au Nord.
3. Aire de retournement / stationnement.
4. Conservation d'une frange non imperméabilisée aux abords de la haie plantée, pouvant servir à l'infiltration des eaux pluviales.
5. Conservation des haies.
6. Sous-secteur résidentiel de plus forte densité.

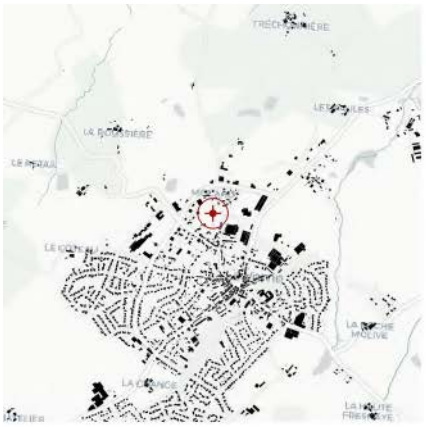
REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



LA VERRIE

SITE N°1 : RUE DE L'ÉLU

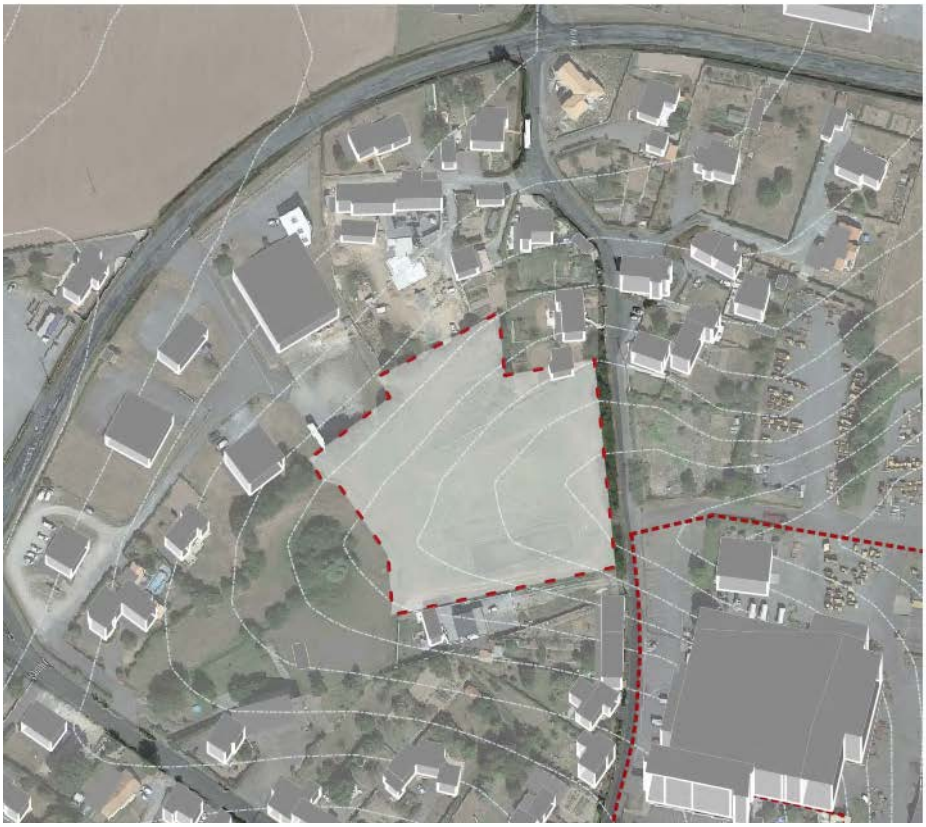
CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

1.0 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

L'environnement bâti est composé de maisons de bourgs anciennes et de bâtiments d'activités

Densité : ~ 9 logts/ha

Le passage de la rue de l'Élu, reliant le site au centre-bourg (~ 500m)

Prairie

Haute haie arbustive en clôture

Présence, au sud, d'un bassin

Présence d'arbres au nord du site





VOCATION

14 à 18 logements

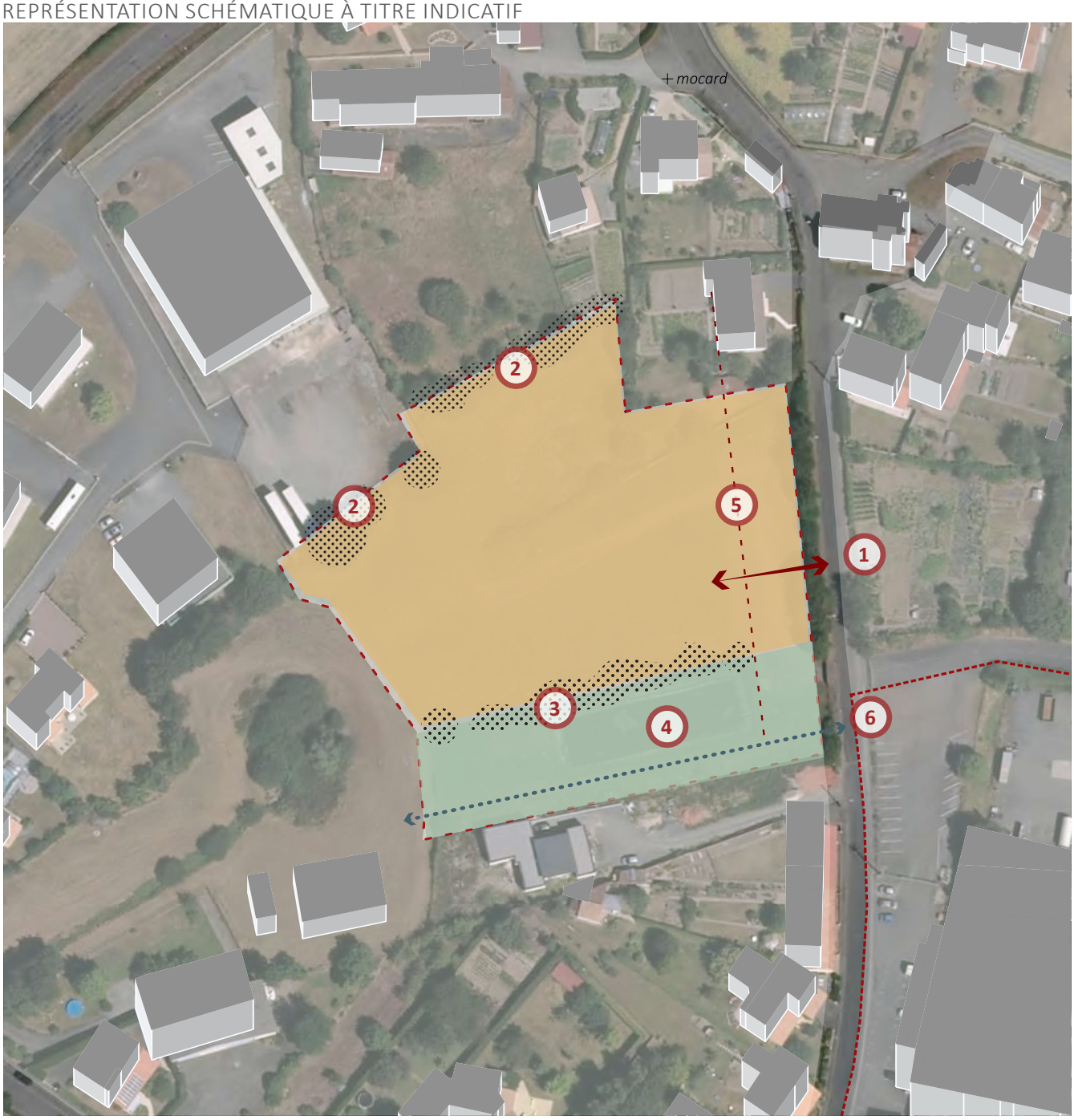
PHASAGE

Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès routiers possibles depuis la rue de l'Elu.
2. Conservation des bosquets en tête de parcelle.
3. Plantation d'une haie en bord de bassin.
4. Espace consacré à la gestion des réseaux.
5. Reprise de la logique d'alignement sur rue.
6. Continuité piétonne.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SITE N°2 : ALLÉE DE LATTRE DE TASSIGNY

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

1.0 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

L'environnement bâti ancien est composé de maisons de centre-bourg, en limites séparatives et le long de la voie

Densité : ~ 10 logts/ha

Ce site est situé au coeur du bourg et comprend des bâtiments à vocation commerciale

Le site est accessible depuis :

la rue Lattre de Tassigny

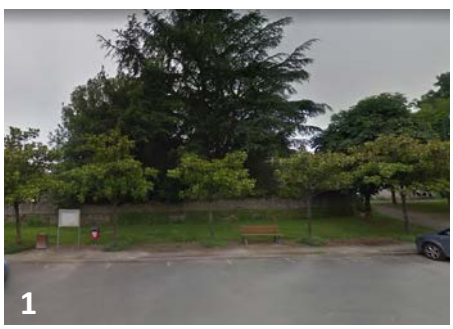
l'Allée de la Liberté

et la RD11

Présence de bâtiments anciens et de parkings

Présence d'arbres

Présence d'un mur en bordure nord du site







VOCATION

10 à 15 logements

PHASAGE

Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Préservation de la liaison routière traversante reliant la D6 à la rue du Moulin.
2. Renforcer la lisibilité de l'espace public, créer des espaces de convivialité.
3. Ilots à dominante résidentielle.
4. Conserver les arbres remarquables.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SITE N°3 : RUE DE PUY GROS (RD11)

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

0.5 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

L'environnement bâti est composé de maisons de faubourg et de bâtiments d'activités

Densité : ~ 9 logts/ha

Le site est accessible depuis :

la rue de Puy Gros (RD11)

la rue du Calvaire donnant sur

l'avenue de Fresnaye

Présence d'une clôture en pierres anciennes au nord du site, le long de la rue de Puy Gros

Présence de serres au nord

Haies arbustives, notamment au sud du site

Présence d'arbres





VOCATION

10 à 15 logements

PHASAGE

Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès routier possible. L'accès sur la RD devra être réalisé en s'assurant de conditions optimum de visibilité.
2. Front bâti à souligner, par une logique d'alignement des nouvelles constructions.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SITE N°4 : RUE DES ÉCOLES

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

1.0 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

L'environnement bâti est composé de maisons de faubourg et de bâtiments d'activités

Densité : ~ 8 logts/ha

Le site est accessible depuis :
la rue Sainte-Marie
et la rue des Écoles

Proximité de commerces (moins de 50m)

Présence d'une voie de desserte à l'intérieur du site

La présence d'un bâtiment d'activités vacant

Parkings

Présences d'arbres





VOCATION

20 à 25 logements
Opération d'ensemble
Deux tranches possibles

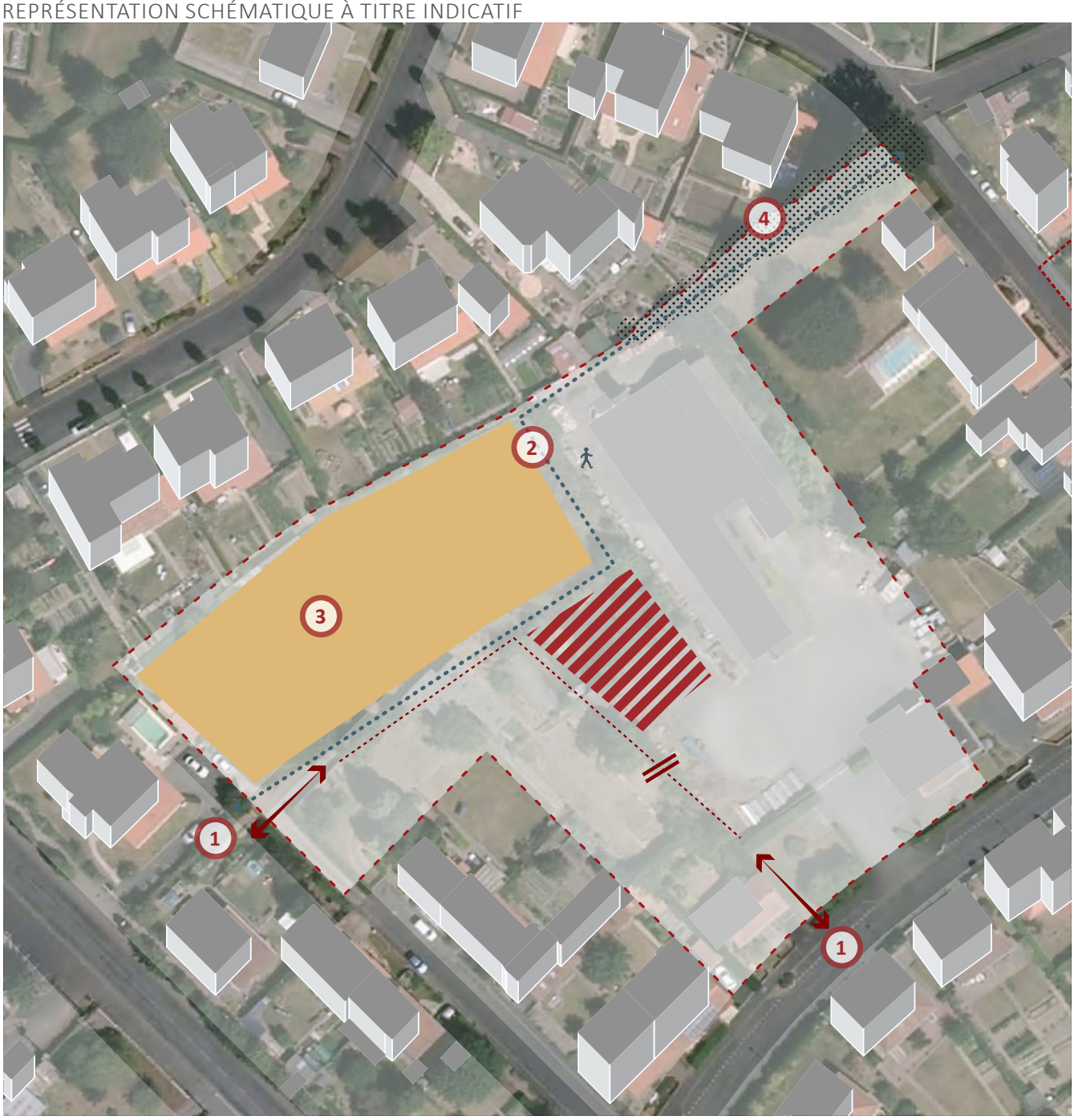
PHASAGE

Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Liaison routière traversante reliant la rue des Bons Enfants et la rue des Ecoles. Le tracé sera discuté de manière à assurer la continuité.
2. Traversée piétonne.
3. Sous-secteur à dominante résidentielle, de plus forte densité.
4. Conservation de la haie.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



LA VERRIE

SITE N°5 : RUE DES ÉCOLES

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

0.7 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

L'environnement bâti est composé de maisons de faubourg et de bâtiments d'activités

Densité : ~ 8 logts/ha

Le site est accessible depuis :
la rue des Écoles (traversante)
et la rue des Flandres Dunkerque

Liaison avec le coeur du Bourg par la rue des Écoles (~400m)

Présence de bâtiments à vocation commerciale et de parkings

Emplacements réservés à proximité, destinés à l'aménagement de la voirie et des aires de stationnement.







ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION

10 à 15 logements

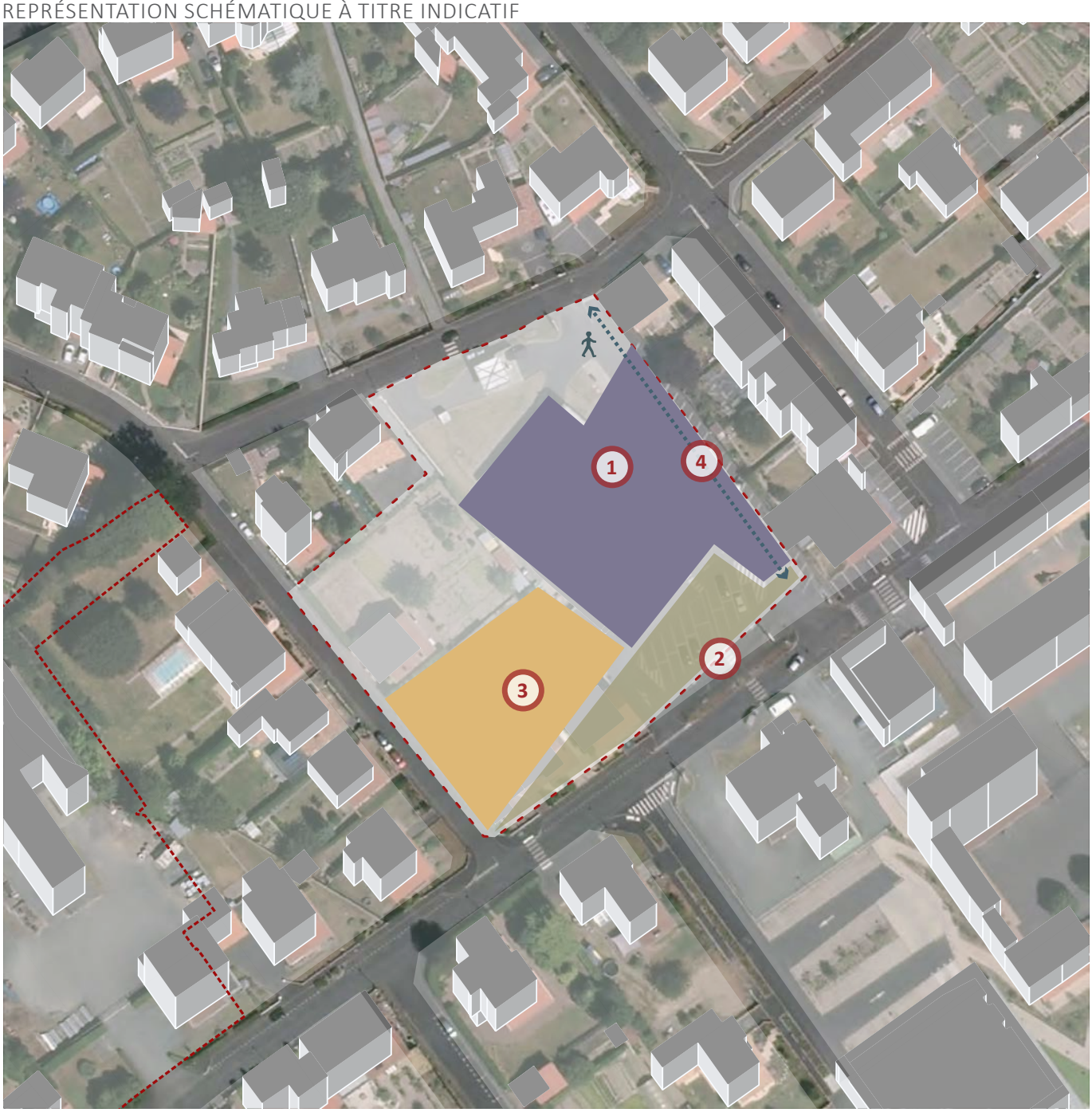
PHASAGE

Hors phase

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Sous-secteur de développement du commerce.
2. Aménagement de la voirie pour apaiser la circulation et générer un effet de " place urbaine ".
3. Ilot à dominante résidentielle.
4. Sentier piéton traversant. Le tracé pourra être discuté tant que la continuité reste assurée.

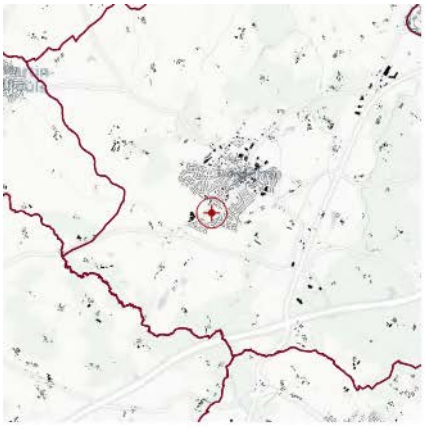
REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



LA VERRIE

SITE N°6 : RUE DE LA MOTTE

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

1.6 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Le site, situé sur un espace agricole, entoure des granges

Au nord et au sud, l'environnement bâti est plus récent avec des pavillons

Densité : ~ 12 logts/ha

Le site, situé à l'entrée sud du bourg de La Verrie, est facilement depuis :
la rue de la Motte
et la rue Frédéric Chopin

Présence d'amorces de dessertes via la rue Frédéric Chopin

Au nord, la présence de bâtiments d'activités

Présence de chemins piétons

Prairie

Haies arbustives et arbres







VOCATION

30 à 40 logements
Opération d'ensemble (deux tranches possibles)

PHASAGE

Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès possibles depuis la D6.
2. Sous-secteur mixte comprenant une programmation de logements et de services présentiels.
3. Mail piéton reliant la D6 à la coulée verte en contrebas. Le tracé peut être discuté tant que la continuité est assurée.
4. Espace à dominante agricole/naturelle.
5. Ensemble bâti à conserver et valoriser dans les choix d'aménagement.

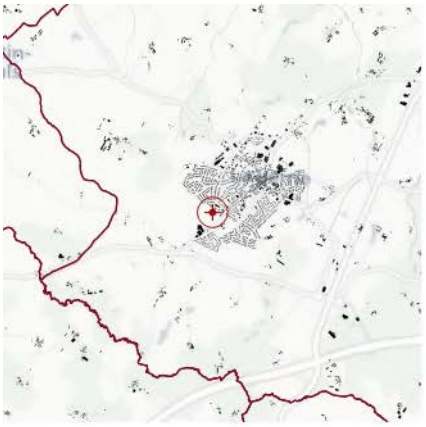
REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



LA VERRIE

SITE N°7 RUE DE LA MOTTE

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

2.2 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Au nord-est, l'environnement bâti est composé de maisons individuelles mitoyennes

Au sud-est, la présence de bâtiments d'activités

Le site, situé à l'entré sud du bourg de la Verrie, est bordé par des espaces agricoles à l'ouest

Densité : ~ 12 logts/ha

Le site est accessible depuis :

la rue des Charmes disposant d'une amorce de desserte

et la rue de la Motte

Champ cultivé

Haute haie arbustive au nord (rue des Charmes)

Absence de haie, induisant un impact visuel fort en entrée de bourg





VOCATION

40 à 65 logements
Opération d'ensemble
Jusqu'à trois tranches opérationnelles

PHASAGE

Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION

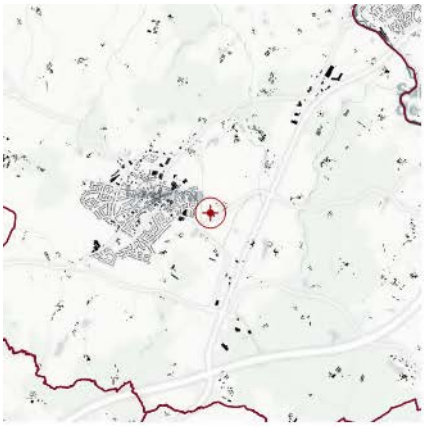
1. Principal accès depuis la D6 et la rue du Coteau.
2. Mail piéton reliant la D6 à la coulée verte en contrebas. Le tracé peut être discuté tant que la continuité est assurée.
3. Sous-secteur à dominante naturelle pouvant être alloué à la gestion des eaux pluviales, ou bien comme jardin (privatif notamment)
4. Lisière arborée

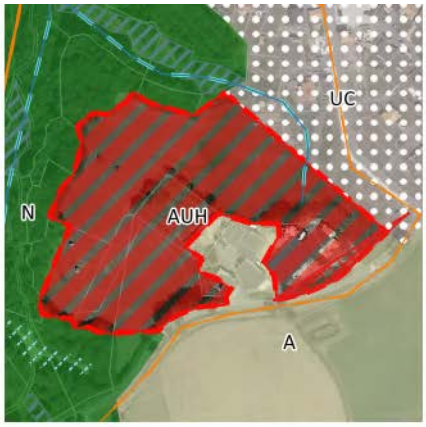
REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SITE N°8 : LA ROCHE MOLIVE

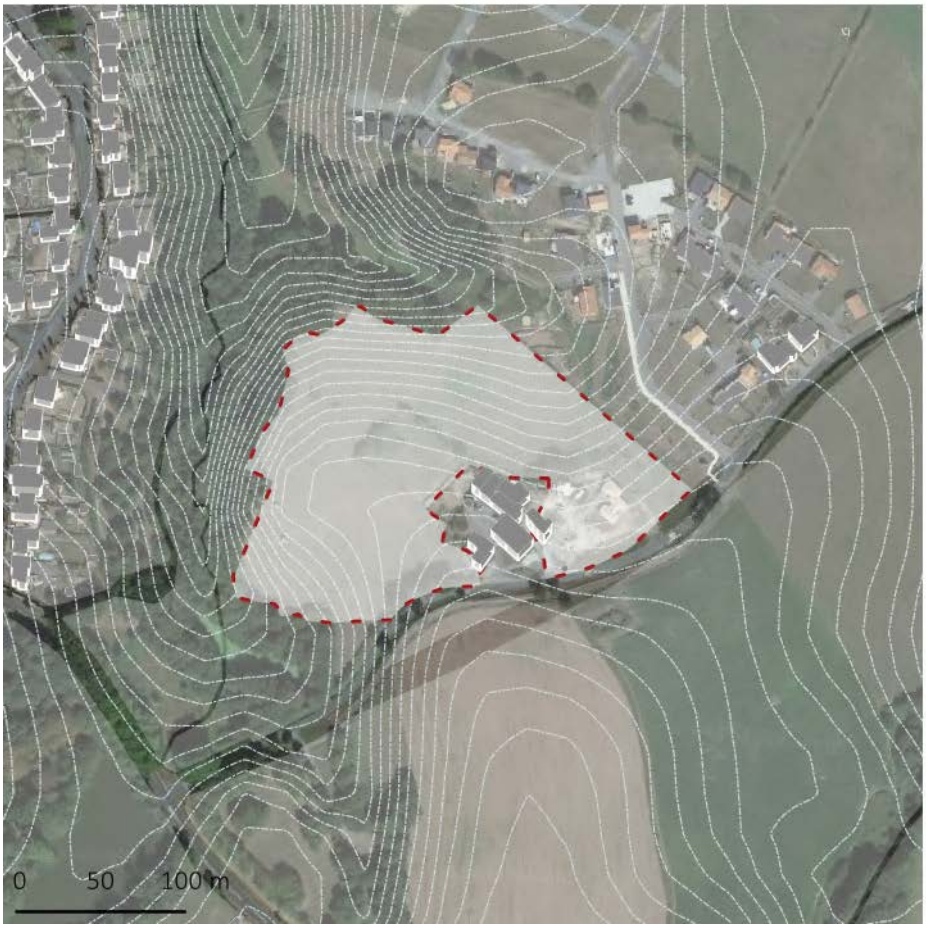
CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

3.4 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Au nord, présence d'un environnement bâti récent sous forme de pavillons individuels

Au sud, la présence de bâtiments agricoles

Densité : ~ 10 logts/ha

Ce site est relié au centre-bourg de la Verrie par la RD117

Le site est accessibles depuis :
l'avenue Victor Hugo
et la RD111

Des aménagement récents sont présents : larges trottoirs, passage-piéton, ...

Champs agricoles

Présence de roches

Présence d'une mare

Espace boisé en bordure ouest







ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION

65 à 68 logements
Opération d'ensemble à l'exception de (6)
Jusqu'à trois tranches opérationnelles possibles

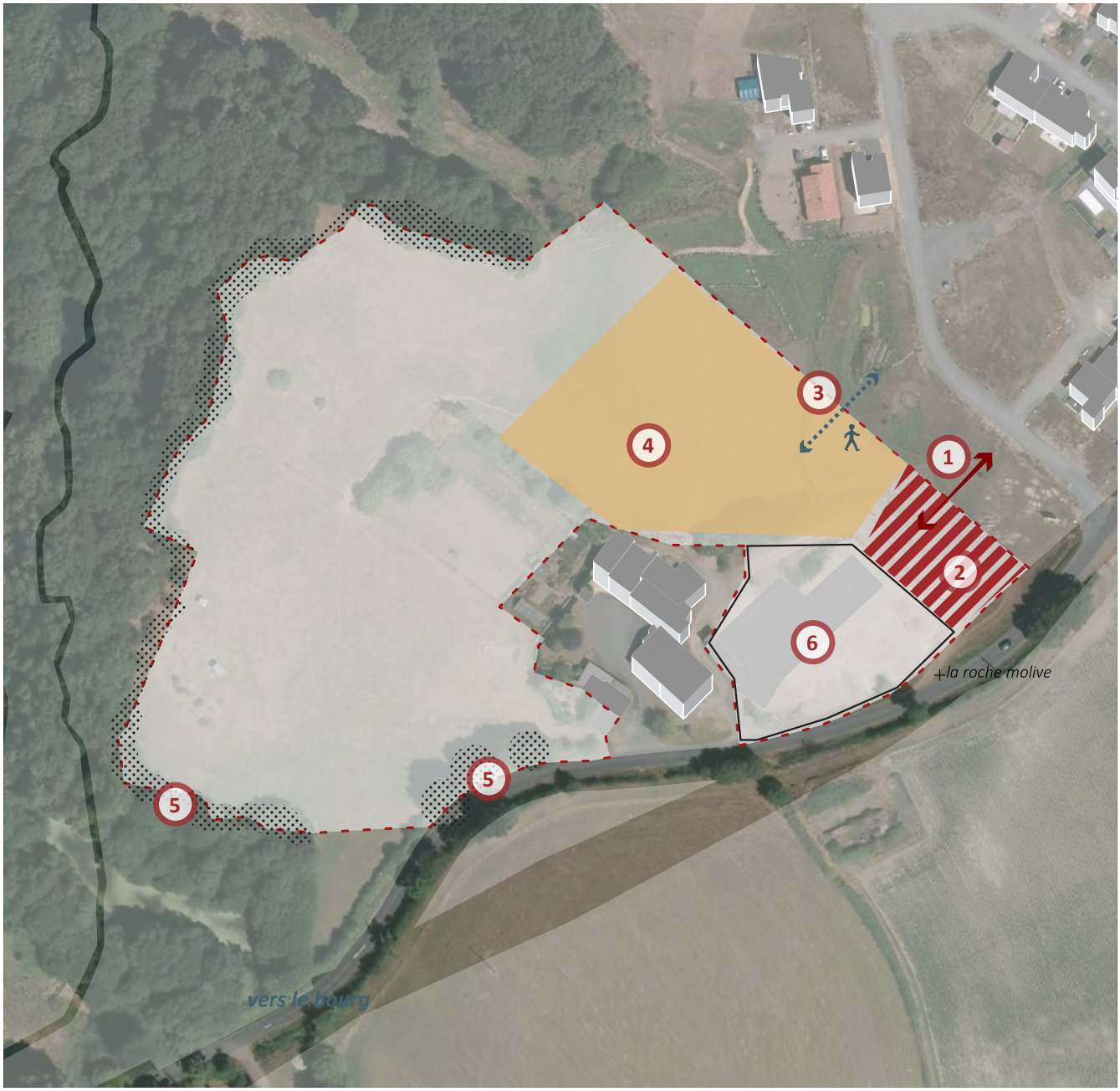
PHASAGE

Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION

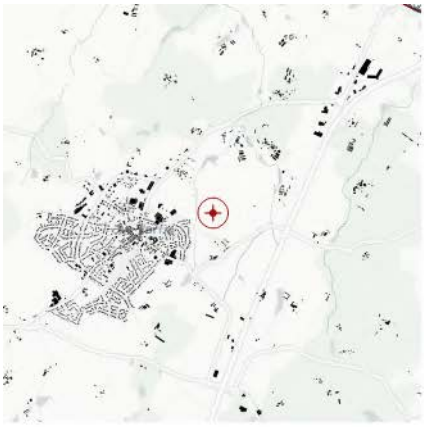
1 - Accès depuis la première tranche de l'opération de la Roche-Molive
2 - Retrait vis-à-vis de la voirie pour préserver la lisibilité du grand paysage.
3 - Liaison piétonne connectant le secteur de projet avec le reste du quartier de La Roche Molive. Le tracé sera discuté de manière à assurer la continuité de la liaison.
4- Sous-secteur à dominante résidentielle de plus forte densité.
5 - Bosquets et boisements à préserver.
6 - Projet en cours à intégrer dans la dynamique de projet d'ensemble.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SITE N°9 : LA ROCHE MOLIVE

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

2.3 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Situé à l'est du bourg de La Verrie, l'environnement de ce site est agricole et naturel

Densité : ~ 10 logts/ha

Prolongement du programme de logements de La Roche Molive.

Ce site n'est actuellement pas en lien avec un autre secteur d'habitation et seul des chemins non viabilisés le desservent.

Situé en milieu agricole sans être totalement bordé par une haie, ce site peut avoir un impact visuel fort sur le paysage

Champ agricole

Haie arbustive au sud

A l'ouest, le ruisseau des Amourettes à proximité

VOCATION

45 à 55 logements
Opération d'ensemble
Ou deux tranches opérationnelles

PHASAGE

Phase 2

ORGANISATION / STRUCTURATION

1 - Liaison routière traversante, inscrite dans le prolongement de la voirie de l'opération de la Roche-Molive au Sud-Est et dans le prolongement du tracé de principe (figurant au plan de zonage) au Nord de l'opération.
2 - Conservation de la haie existante.
3 - Sous-secteur à dominante résidentielle, de plus forte densité.
4 - Ligne électrique aérienne à haute tension, à enterrer.

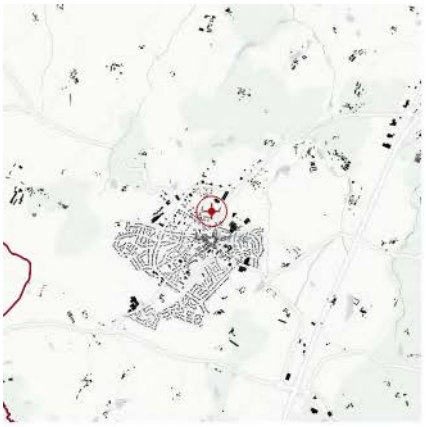
REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



LA VERRIE

SITE N°10 : LUCAS G

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

2.5 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Au coeur du bourg de La Verrie.

Site économique en cours de reconversion.

Thalweg sur la portion Est du secteur.

Cimetière et équipements collectifs en limite Est.

ORGANISATION / STRUCTURATION

1 - Accès routiers directs possibles depuis la rue de l'Elu.
2 - Liaison routière participant au maillage routier depuis l'avenue de Mocard, la rue du Stade et la rue de l'Elu.
3 - Ilot arboré et planté organisant la distribution des constructions alentours, accessible depuis (2) pouvant accueillir le stationnement extérieur.
4 - Séquence végétale, en prolongement des jardins en limite de secteur, à vocation de jardins, d'espace de gestion des eaux pluviales ou encore d'espace de loisirs. En empruntant cette séquence, une liaison piétonne relie la rue de l'Elu et la rue du Stade.
5 - Sous-secteur résidentiel, de moindre densité bâtie.
6 - Sous-secteur à dominante résidentielle de plus forte densité.
7 - Liaison piétonne. Le tracé pourra être discuté tant que la continuité est assurée.

VOCATION

45 à 60 logements
Opération d'ensemble (deux tranches possibles)

PHASAGE

Hors phase

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



ORIENTATIONS RELATIVES AUX SECTEURS AUE DE DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



LEGENDE

Périmètre du secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation

VOCATION DES ESPACES

Sous-secteur à dominante résidentielle (de la densité la plus faible à la plus forte)

Espace naturel et/ou jardiné à préserver (jardins, espaces verts, transition végétale, gestion des eaux pluviales...)

Espace destiné à un usage public et/ou mutualisé à l'échelle de l'opération (placette, aire de jeux...)

Espace destiné à la gestion des flux et des stationnements

Espace destiné à d'autres activités (économiques, équipements...)

COMPOSITION

Principe d'alignement à reprendre

Préservation d'un espace non bâti

Prise en compte d'un point de vue dans la composition de l'espace public

Principe d'orientation

Front bâti / angle urbain à marquer

Constructions à conserver

Petit patrimoine à conserver

Plantation à conserver / créer

Réseau électrique aérien à enterrer

MOBILITES

Accès routier préférentiel (création ou réemploi)

Principe de connexion (tracé à discuter)

Liaison douce à créer

LA VERRIE

SITE N°1: ZONE D'ACTIVITES DE LA GOUPILLIERE

CONTEXTE



PLAN DE SITUATION



PLAN DU PLUIH / APRÈS LA RÉVISION



PLAN DU CADASTRE

SURFACE OPERATIONELLE :
6,43 hectares

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER :

Zone d'activités économiques

Bâtiments artisanales

Situé au Sud-Est du centre-bourg

Site à proximité de la RD 160 et de l'échangeur autoroutier de la A87

Champs cultivé





ORIENTATION/STRUCTURATION :

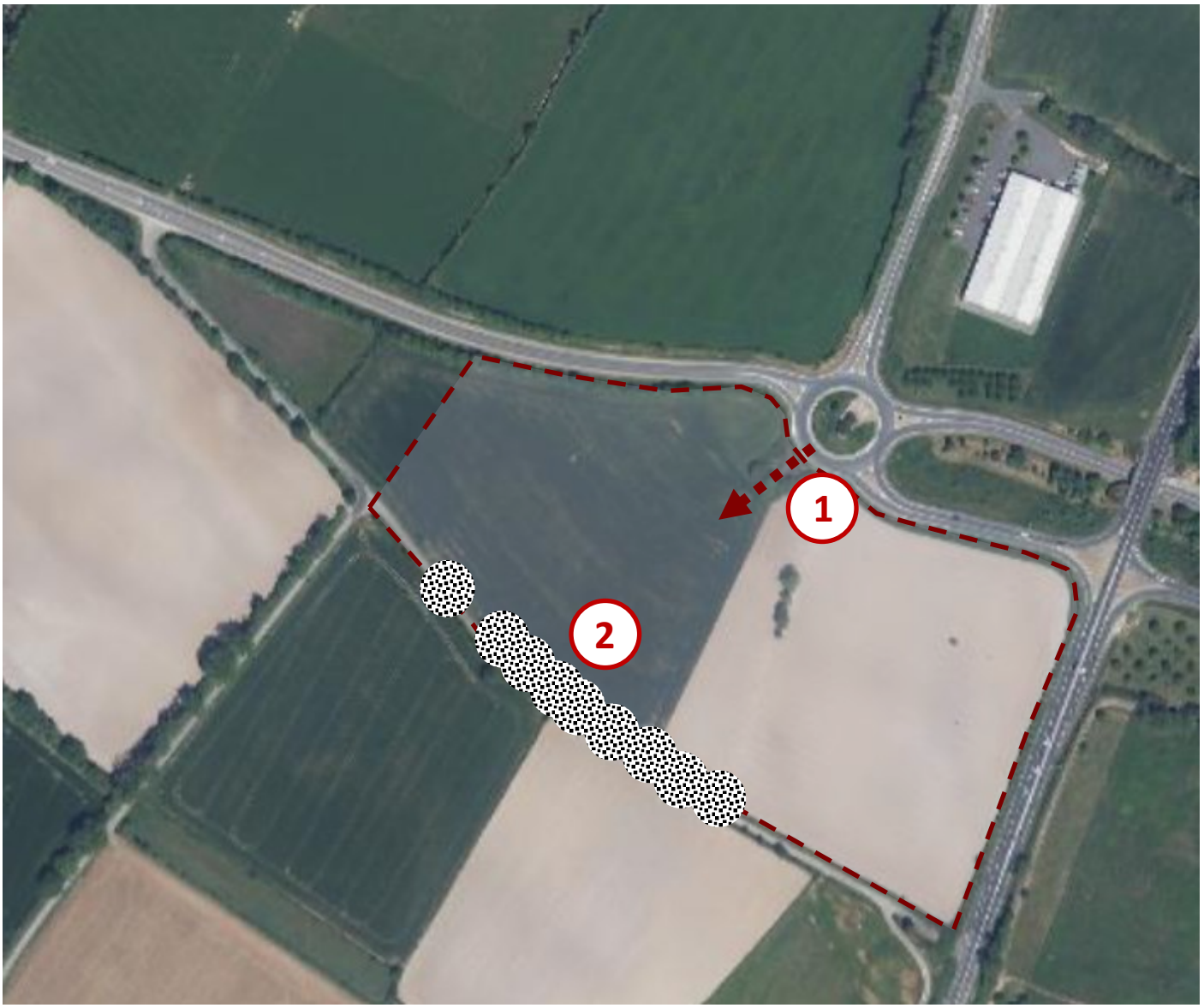
1– Accès existant depuis le rond-point

2– Réseau de haies et d'arbres existants à conserver

VOCATION :

Extension du Pôle économique de La Verrie à proximité de la RD 160 et de l'A87

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF :



Ajout de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation – Révision allégée n°3 du PLUiH

Les pages suivantes présentent les nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation proposées dans le cadre de la révision allégée n°3.

LA GAUBRETIÈRE

SITE N°1 : EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DE l'HORIZON (AUEm)

CONTEXTE







SURFACE OPÉRATIONNELLE :
30 600m²

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER :

-Zone d'activités économiques

-Bâtiments artisanaux et commerciaux

-Situé au sud du centre bourg

-Site à proximité de la RD 755 et de l'échangeur autoroutier des Herbiers (A87)

-Champs cultivés





VOCATION :
Extension de la zone économique de l'Horizon.

ORGANISATION / STRUCTURATION :

1. Accès à créer depuis la zone d'activité économique
2. Arbres existants à conserver
3. Bande boisée à créer d'une largeur minimale de 5 m

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF :



MORTAGNE-SUR-SEVRE

SITE N°1 : ZAC DU SOLEIL LEVANT (AUEe)

CONTEXTE







SURFACE OPÉRATIONNELLE :
7 816 m²

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER :
-Proximité avec la ZAC du Soleil Levant

-Bâtiments commerciaux à proximité

-Situé au Nord-Est du centre bourg

-Site à proximité de la RD 960ter et 160

-Champs cultivé





VOCATION :

Création d'une zone d'aménagement économique à vocation commerciale.

ORGANISATION / STRUCTURATION :

1. Accès à créer depuis la route communale
2. Arbres existants à conserver
3. Bande boisée à créer d'une largeur minimale de 5 m
4. Zone d'implantation d'une aire de covoiturage multimodale pressentie d'environ 400 m²
5. Voie verte à créer

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITREE INDICATIF :

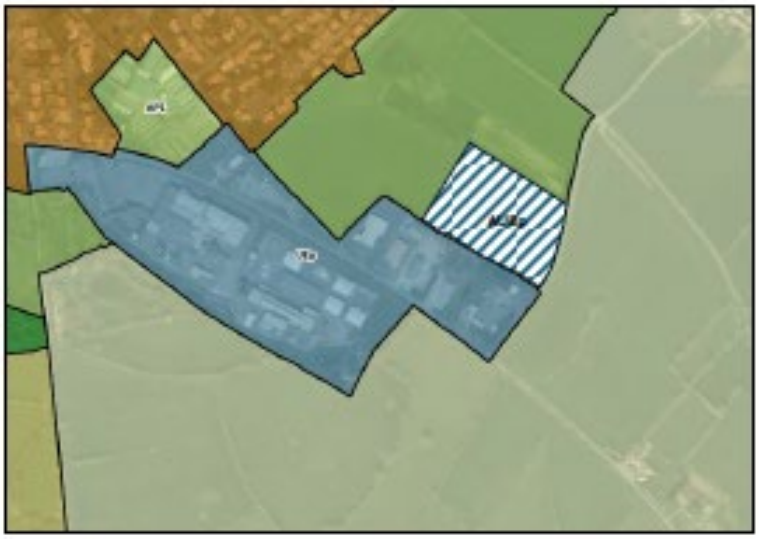


TIFFAUGES

SITE N°1 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE TIFFAUGES (AUEp)

CONTEXTE







SURFACE OPÉRATIONNELLE :
23 000 m²

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER :

-ZAE de Tiffauges

-Bâtiments artisanaux et industriels

-Situé au Sud-Est du centre bourg

-Site à proximité de la RD 9

-Champs cultivés

-Présence de haies et arbres



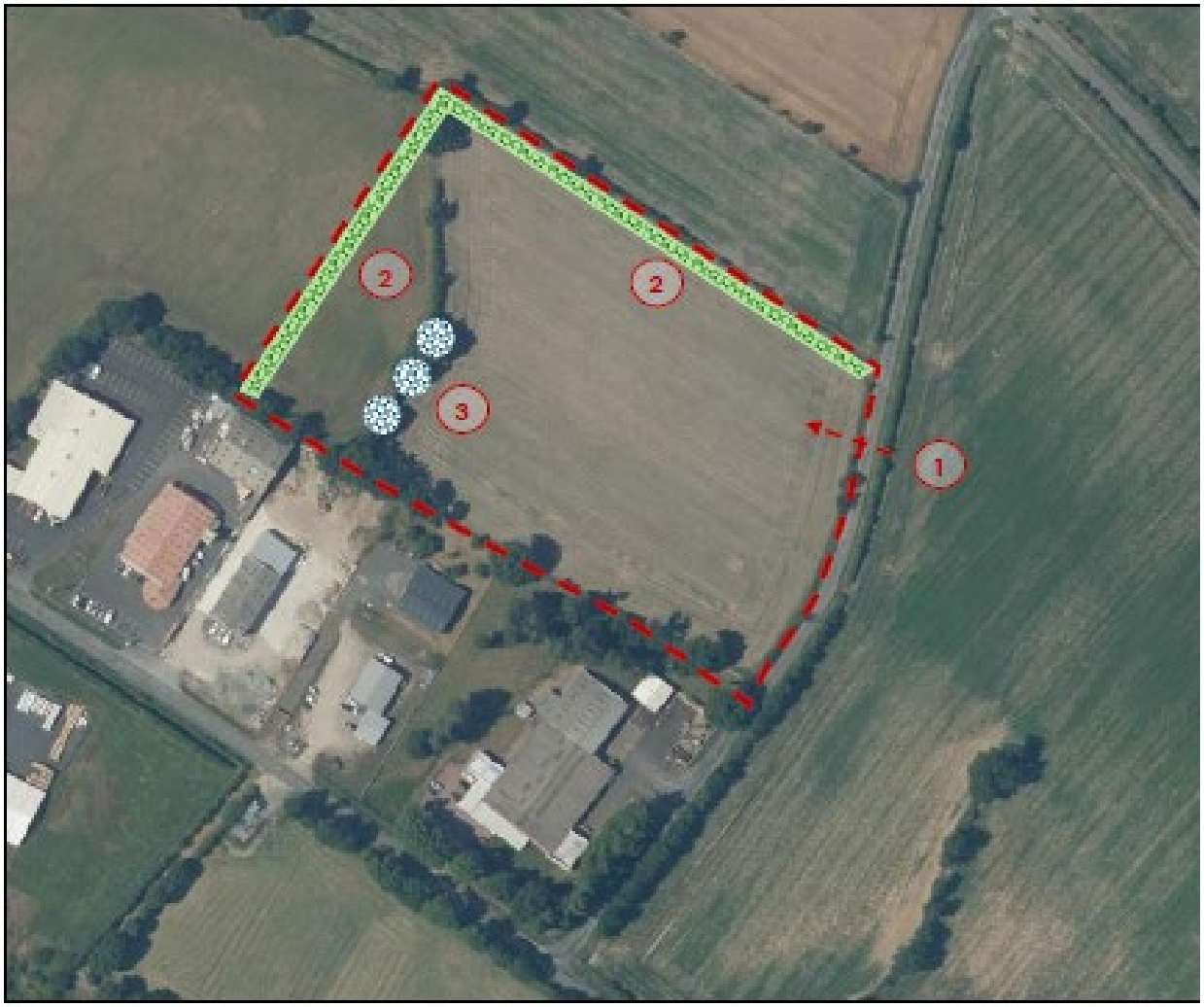


VOCATION :
Extension de la zone économique de Tiffauges.

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès à créer depuis la route communale
2. Bande boisée à créer d'une largeur minimale de 5 m
3. Bande boisée à créer d'une largeur minimale de 5 m

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF :

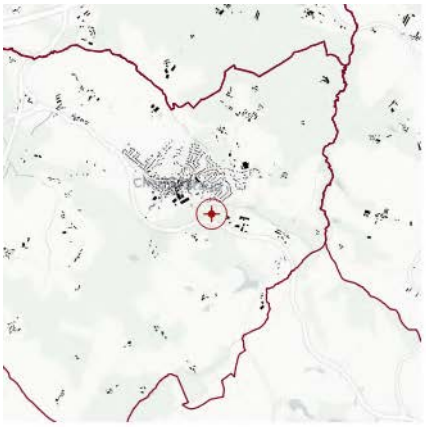


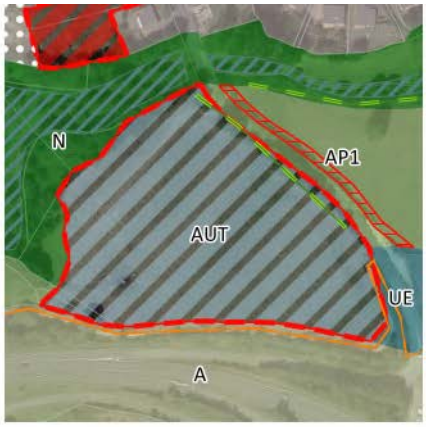
ORIENTATIONS RELATIVES AUX SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE AUT



SITE AUT_N°1 : LA BARBOIRE

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

1,2 hectares environ
(artificialisation pressentie)

LOCALISATION

Lisière du bourg
Entre la zone d'activités La Barboire et la coulée verte bordant le bourg



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Forte pente

Zones humides en contrebas

Haie à conserver en limite de parcelle

Emplacement réservé à l'est du secteur pour la réalisation d'un sentier reliant le site au bourg

VOCATION

Activités touristiques et hébergement hôtelier.

ORGANISATION / STRUCTURATION

1 - Accès routiers directs possibles.
2 - Liaison piétonne vers le bourg de Chambretaud.
3 - Mettre en valeur la vue sur le bourg et son clocher depuis la route. Constructions non souhaitées. Dans le cas d'un parti architectural contraire, limiter la hauteur des constructions de manière à ne pas altérer la perception du bourg depuis la route. Le stationnement ne sera pas imperméabilisé.
4 - Secteur préférentiel d'implantation des constructions.
5 - Fonctions naturelles à conserver, secteur pouvant participer à la gestion des réseaux et équipements du secteur.
6 - Conservation de la haie de haut jet.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



LES LANDES-GENUSSON

SITE AUT_N°2 : LA GODELINIÈRE

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

0,3 hectares environ
(artificialisation pressentie)



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Extension du site de La Godelinière

Forte déclivité (thalweg au Nord du site)

Site arboré bordé par un Espace Boisé Classé à conserver au Nord.

Petit bassin à proximité du site.

Site en entrée de ville, masqué par la végétation

VOCATION

Activités touristiques et hébergement hôtelier.

ORGANISATION / STRUCTURATION

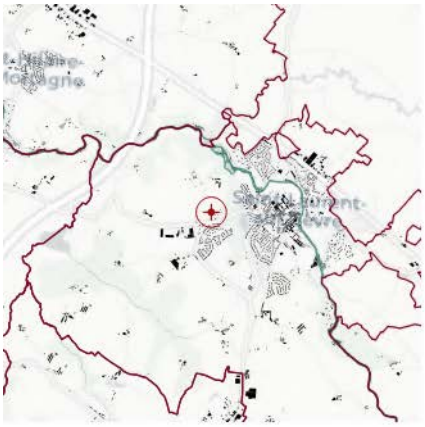
1 - Principe d'accès par connexion au site existant de la Godelinière.
2 - Possibilité d'implantation de nouvelles constructions en cohérence avec le groupement bâti déjà existant. L'implantation des nouveaux bâtiments sera cohérente vis-à-vis de la dénivelation.
3 - Secteur boisé à préserver.
4 - Bas de pente à préserver de l'imperméabilisation.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



SITE AUT_N°3 : LE ROUGE GORGE,

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

3 hectares environ
(artificialisation pressentie)



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Extension du camping Le Rouge-Gorge, sur la commune de Saint-Laurent-sur-Sèvre

Site en lisière des espaces urbanisés, étendant l'interface avec les espaces agricoles.

Relief peu marqué.

Sentiers piétons bordant le secteur et menant indirectement aux sites de La Barbinière, à la Sèvre et au bourg de Saint-Laurent-sur-Sèvre

VOCATION

Activités touristiques et hébergement hôtelier.

ORGANISATION / STRUCTURATION

1 - Principe de connexion au site existant sans création de nouveau raccord sur la voirie bordant le site.
2 - Connexion piétonne avec les sentiers bordant le périmètre.
3 - Préservation d'une marge non imperméabilisée pouvant faire office d'espaces récréatifs, de lieu de gestion des eaux pluviales.
4 - Plantation d'une haie arborée en limite de périmètre.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



TREIZE-VENTS

SITE AUT_N°4: HAUTS DE TREIZE-VENTS

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE

0.3 hectares environ

(artificialisation pressentie)



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Lisière du bourg de Treize-Vents

Site en pente vers l'Ouest.

Marges arborées.

VOCATION

Activités touristiques et hébergement hôtelier

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Zone non constructible d'une largeur d'environ 4 mètres.
2. Espace paysager à créer, sur une largeur d'environ 4 mètres.
3. Accès routier.
4. Arbres existants à conserver
5. Issue de secours



ORIENTATIONS RELATIVES AUX SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE NT



SITE NT_N°1 : CAMPING DU VATICAN

CONTEXTE



Site du Vatican situé au Nord-Est de la commune de TIFFAUGES







La Commune de Tiffauges a longtemps accueilli un camping sur son territoire. En effet, début des années 1960, un camping municipal a été créé dans l'enceinte du Château. Suite à sa fermeture dans les années 1980/1990, un nouveau camping, cette fois privé, a été créé dans le village Le Vatican. Ce dernier n'a été fermé que depuis 2014/2015 suite à l'acquisition des parcelles par l'actuel propriétaire.

VOCATION

Activités camping

ORGANISATION / STRUCTURATION

1 - Espace destiné à la gestion du stationnement.
2 - Espace naturel à préserver
3 - Conservation des arbres existants

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



