



Département de VENDEE (85)

## Commune de Notre-Dame-de-Monts

# PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision n°2	12.06.2008	23.04.2013	04.03.2014

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal réuni en séance le 04/03/2014

M. Le Maire  
Raoul GRONDIN



## SOMMAIRE

INTRODUCTION .....	4
<b>1.ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION .....</b>	<b>6</b>
<b>2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>12</b>
<i>CENTRE-BOURG</i> .....	13
RUE DU PERRIER - 3 SITES.....	17
<i>PRÉ GUICHARD</i> .....	20
<i>BOIS SORET</i> .....	23
<i>ROUTE DU FIEF HAUT</i> .....	26
<i>ZONE DE LA TAILLÉE</i> .....	28

## INTRODUCTION

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

- un premier chapitre concernant l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation en vue de satisfaire les besoins en logements identifiés sur la commune ;
- un deuxième chapitre constitué d'orientations d'aménagement sur des zones à urbaniser, des zones urbaines.

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

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

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

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

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

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

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



# 1. ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

### Explication sur le calcul des densités à Notre-Dame-de-Monts

Il existe deux types de densité :

#### ■ La densité nette

- Elle se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot. Elle ne prend en compte que les surfaces des parcelles réellement occupées par l'affectation donnée : emprise du bâti, espaces libres à l'intérieur de la parcelle ou de l'îlot, voies de desserte interne.
- La densité nette se calcule en divisant le nombre total de logements construits par la superficie d'un territoire donné une fois enlevée la portion correspondant à l'emprise des rues, des parcs et des autres infrastructures d'utilité publique.

#### ■ La densité brute

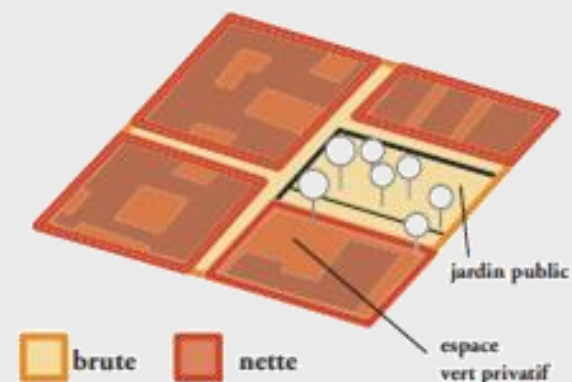
- Elle prend en compte l'ensemble du territoire considéré sans exclusion : équipements collectifs (bâti ou non), espaces verts, voirie principale et infrastructures.
- La densité brute se calcule en divisant le nombre total de logements construits par la superficie d'un territoire donné sans enlever la portion correspondant à l'emprise des rues, des parcs et des autres infrastructures d'utilité publique.

**Les densités affichées à Notre-Dame-de-Monts sont des densités brutes minimales, intégrant les espaces verts, voiries, infrastructures...**

Deux types de superficies sont présentés sur les pages suivantes :

- **Les superficies totales** des zones sont les superficies avant toute déduction.
- **Les superficies aménageables** sont les superficies totales des zones desquelles sont déduites les bandes tampons de 7 m à préserver le long de la forêt ou de 10 m à préserver le long de la zone Natura 2000 ainsi que les zones humides et espace tampon autour des zones humides. Ces superficies aménageables sont des estimations. Elles seront certainement davantage réduites en raison

de la richesse des sols et de l'existence de canaux. Ainsi, si les objectifs de densité à appliquer au sein des sites sont à respecter, les potentiels de logements minimum présentés dans cet échancier ne sont quant à eux qu'indicatifs.



*Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Île-de-France,  
Assiette de calcul de la densité, Note rapide sur l'occupation des sols  
n°383, juin 2005*

## Principales zones de développement à vocation habitat

### BOIS SORET

Surface totale : 2,3 ha  
 Surface aménageable estimée : 2,25  
 Densité minimale : 15 logements/ha  
 Potentiel minimal : **34 logements**  
**Zone 1AUh**

### ORGATTE

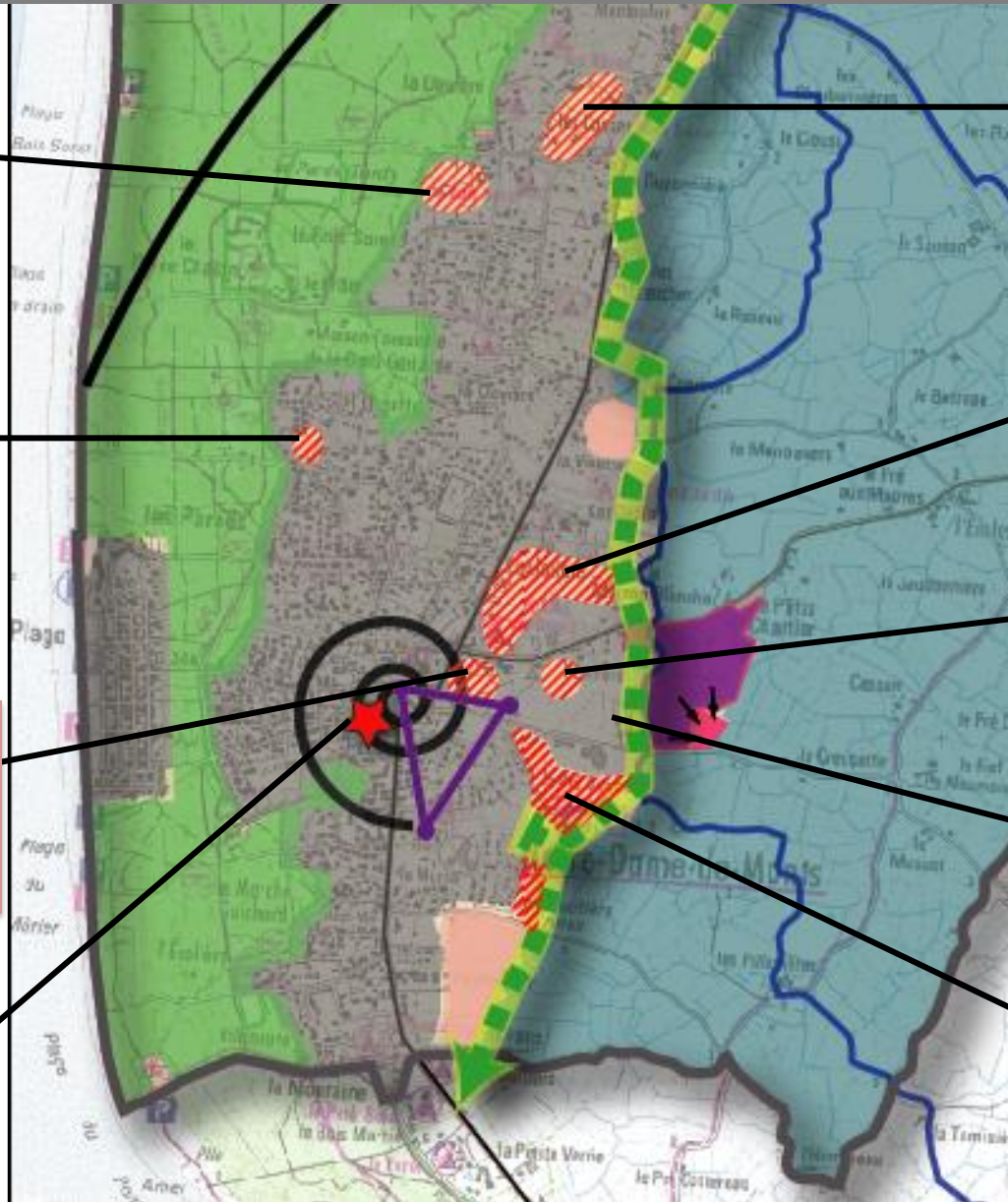
Surface totale : 0,7 ha  
 Densité minimale : 15 logements/ha  
 Potentiel minimal : **11 logements**  
**Zone 1AUh**

### RUE DES MARAICHINS

Surface totale : 1,82 ha  
 Surface aménageable estimée : 1,3 ha  
 Densité : 40 logements/ha  
 Potentiel minimal : **52 logements**  
**Zone UAp**

### CENTRE-BOURG

Surface totale : 2,56 ha  
 Densités : 20 - 40 logements/ha  
 Potentiel minimal : **43 logements**  
**Zone UAp**



### ROUTE DU FIEF HAUT

Surface totale : 4,5 ha  
 Surface aménageable estimée : 3,8 ha  
 Densité moyenne : 15 logements/ha  
 Potentiel minimal : **57 logements**  
**zone UC**

### RUE DE LA BARRE DE MONTS

Surface totale : 5,1 ha  
 Densité : 15 - 20 logements/ha  
 Potentiel minimal : **84 logements**  
**Zones 1AU au sud et 2AU au nord**

### LE CLOS DU BOURG

Surface totale : 1,3 ha  
 Densité : 20 logements/ha  
 Potentiel minimal : **26 logements**  
**Zone 1AUh**

### LE FIEF NOUMOIS

Surface totale : 0,7 ha  
 Surface aménageable estimée : 0,5 ha  
 Densité : 15 logements/ha  
 Potentiel minimal : **7 logements**  
**Zone 1AUh**

### PRE GUICHARD

Surface totale : 8,8 ha  
 Surface aménageable estimée : 7,6 ha  
 Densité moyenne : 15 logements/ha  
 Potentiel minimal : **114 logements**  
**Zone 1AUh**



Le tableau page 12 recense le potentiel de logements réalisables à Notre-Dame-de-Monts sur toute la durée de vie du PLU. Il permet de fixer des échéances à l'urbanisation par zones et de justifier l'ouverture à l'urbanisation de ces mêmes zones.

Le PADD fixe un objectif moyen de 45 logements par an sur la durée de vie du PLU, soit environ 540 logements sur 12 ans. Cet objectif tient compte d'une volonté de poursuivre le développement sur la commune croisée à la réceptivité du territoire réelle. La production de 45 logements par an correspond à un scénario de développement intermédiaire entre une hypothétique poursuite du rythme de construction observé sur la période 1999-2008 (57 logements par an) et une poursuite du rythme de construction le plus bas observé sur cette même période (35 logements par an).

#### → **Comblement des dents creuses**

Tout d'abord, le potentiel de densification dans le tissu urbain a été comptabilisé. Ainsi, le **potentiel en dents creuses et divisions parcellaires** diffuses s'élève à 130 logements (un coefficient de rétention de 50% sur ce potentiel privé a été appliqué pour tenir compte des phénomènes de rétention foncière).

Par ailleurs, une orientation d'aménagement a été réalisée sur la zone du Fief Haut, au nord de la commune, zone qui s'avère relativement stratégique en termes de potentiel constructible. Avec une densité minimale à atteindre de 15 logements à l'hectare, le potentiel minimal de logements s'élève à 57.

#### → **Renouvellement et îlots mutables**

En outre, deux **projets de renouvellement urbain** ont été identifiés : un dans le centre-bourg, permettant de réaliser au minimum 43 logements et un deuxième rue des Maraichins, à proximité du Super U, permettant la réalisation de 52 logements minimum. Le potentiel en renouvellement urbain au sein du tissu urbain déjà constitué atteint donc 95 logements, soit 17% des logements prévus durant la durée du PLU.

Le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine (dents creuses + renouvellement) atteint donc les 282 logements, soit plus de la moitié des logements à produire sur la durée de vie du PLU.

#### → **Extension de l'urbanisation**

Au regard des objectifs de logements annuels moyen fixés par le PADD (45 logements par an en moyenne), du potentiel en comblement de dents creuses et en renouvellement et en appliquant une **densité nette** moyenne de 15 logements à l'hectare sur les zones à prévoir en extension, le projet de PLU doit envisager l'ouverture à l'urbanisation d'environ 18,5 ha pour la réalisation de 276 logements. Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 19 hectares à vocation d'habitat (1AUh et 2AU).

En raison de la présence de sites Natura 2000 et de la forêt domaniale (bande tampon à préserver inscrites dans les orientations d'aménagement), les surfaces aménageables estimées des sites de projet sont réduites d'environ 1,5 ha par rapport aux surfaces initialement prévues, soit à peu près 17,5 hectares. De plus, ces surfaces seront certainement davantage réduites en raison de la richesse des sols et de l'existence de canaux. Ainsi, pour venir compenser cette hypothétique « perte de logements », mais aussi afin de promouvoir un développement urbain maîtrisé, **des densités plus élevées ont été fixées au sein des zones de projet les plus proches du centre-ville (20 logements à l'hectare).**

Au total, **558 logements** pourraient être construits à Notre-Dame-de-Monts sur toute la durée de vie du PLU.

#### → **Mixité sociale**

En 2008, selon l'INSEE, les logements sociaux représentaient 4,1% du parc de résidences principales de Notre-Dame. Au 16 septembre 2011, 21 logements sociaux ont été recensés par la mairie. Ils se localisent tous au sud du centre-ville, à proximité immédiate de celui-ci.

Afin, d'assurer une offre en logements sociaux adaptée à la population montoise, la commune pose pour principe de réaliser 5 logements sociaux en moyenne par an (aussi bien locatif qu'en accession) (objectif inscrit dans le PADD), représentant donc à la fin de la durée de vie de PLU, estimée 12 ans, 60 logements, soit environ 11% de la construction neuve totale projetée. Le SCoT devrait fixer un objectif de 10% de logements sociaux (tous confondus : locatif et accession) au sein des futures opérations.

**Indicateurs nécessaires à l'évaluation triennale des besoins en logements (art. L123-12-1 du Code de l'U) :**

- Rythme global de production de logements annuelle : environ 45 logements par an (source : PC et base Sitadel)
- Nombre de logements sociaux (locatifs et accession) produits : 5 logements par an en moyenne, soit environ 11% des logements construits. Dans le cas où ce chiffre ne serait pas atteint, la commune pourrait s'engager à instaurer des outils pour imposer la réalisation de logements sociaux dans les opérations (secteurs de mixité sociale ou OAP par exemple).

**Chiffres clés :**

Sur 558 logements totaux potentiels :

- 282 logements en renouvellement urbain / dents creuses, soit plus de 50%
- 224 logements en zone 1AUh, soit plus de 40%
- 52 logements en zone 2AU, soit plus de 9%

Tableau récapitulatif de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

	Secteur	Densité minimale	Nombre de logements minimum	Echéances prévisionnelles	Zonage au PLU
<b>Dents creuses et divisions parcellaires diffuses</b>	Toute la commune	15 logts/ha	130 logements	Sur toute la durée du PLU	U
<b>Dents creuses stratégiques</b>	Route du Fief Haut	15 logts/ha	57 logements	Sur toute la durée du PLU	UC
<b>Secteur de renouvellement urbain</b>	Centre-bourg	20 à 40 logts/ha	43 logements	Court-Moyen terme	UAp
	Rue des Maraichins	40 logts/ha	52 logements	Moyen-Long terme	UAp
<b>Zones AU</b>	Rue de la Barre de Monts	15 à 20 logts/ha	84 logements	Court-Moyen-long terme	1AUh et 2AU (habitat)
	Le Clos du Bourg	20 logts/ha	26 logements	Court-Moyen terme	1AUh
	Fief Noumois	20 logts/ha	7 logements	Court-Moyen terme	1AUh
	Pré Guichard	15 logts/ha	114 logements	Court-Moyen terme	1AUh
	Orgatte	15 logts/ha	11 logements	Long terme	1AUh
	Bois Soret	15 logts/ha	34 logements	Long terme	1AUh
	Zone de la Taillée			Court-moyen terme	1AUe (activités)
<b>TOTAL</b>	<b>Toute la commune</b>	<b>/</b>	<b>558 logements, soit environ 45 log/an pendant 12 ans</b>	<b>Sur toute la durée de vie du PLU, soit 12 ans</b>	

## 2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

## Centre-bourg

### ÉTAT INITIAL DU SITE

<b>Contexte et localisation</b>	<p>2 îlots en cœur de ville, à proximité du centre-ville, scindés par l'avenue des Yôles.</p> <p>Densités élevées mais avec toutefois de vastes parcelles non bâties laissées à l'abandon.</p> <p>Les bâtiments, qui pour certains (avenue de la mer et rue Saint-Jean-de-Monts) comportent un rez-de-chaussée commercial, vont jusqu'au R+1+c.</p> <p>Plusieurs bâtiments en ruine et quelques entrepôts quelque peu délabrés.</p>
<b>Surface</b>	<p>zone UAp de 2,5 hectares</p> <p>1,5 ha aménageable</p>
<b>Zonage POS</b>	UA
<b>Zonage PLU</b>	UAp (le « p » renvoyant à projet les hauteurs autorisées y sont plus élevées et l'implantation du bâti plus souple qu'en zone UA)
<b>Paysage et patrimoine</b>	2 bâtiments patrimoniaux (écoles)
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	Voie traversant l'îlot

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

- Principe urbain

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat. Une partie est également à dominante d'activités (services et commerces).

Les bâtiments à construire viendront à l'alignement des bâtiments existants. Un principe de recul figure à ce titre sur l'orientation d'aménagement page suivante afin que le ou les bâtiments à édifier le long de l'avenue des Yoles soient alignés sur le front bâti constitué et non sur le cinéma.

Les hauteurs pourront aller jusqu'au R+3+c.

Les bâtiments des écoles repérés sur l'orientation d'aménagement comme étant « patrimoine architectural » sont à préserver et si possible à réhabiliter en logements.

- Principe viaire

Trois axes préexistants, parallèles entre eux et orientés est-ouest permettront la desserte des opérations : l'impasse de la Bourrine, l'avenue des Yoles et l'impasse des Chênes Verts. Les deux impasses devront être confortées.

Ainsi, l'impasse de la bourrine sera une liaison confortée permettant de desservir de part et d'autre le cœur de l'îlot au nord de l'avenue des Yoles. L'impasse des Chênes Verts sera confortée en vue de desservir l'îlot au sud de l'avenue des Yoles.

Des cheminements doux au sein et entre les secteurs devront être réalisés. Leur tracé devra être adapté lors de l'aménagement de la zone.

- Principe paysager et environnemental

**Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...).** Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

**Favoriser des conceptions bioclimatiques** (limitation des déperditions thermiques): un découpage parcellaire du quartier favorisant un ensoleillement optimum des constructions en facilitant l'ouverture au Sud et en évitant les effets de masque (ombre portée d'un bâtiment ou d'un arbre) ou les vis-à-vis. Prendre en compte l'orientation du vent.

**Respecter le cycle de l'eau :**

- Par la mise en place de noues qui feront partie intégrante du plan d'aménagement. Ces espaces pourront, en outre, être des lieux de convivialité.
- Par la mise en œuvre de sols perméables sur les cheminements piétons

*PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER ET À RÉHABILITER*

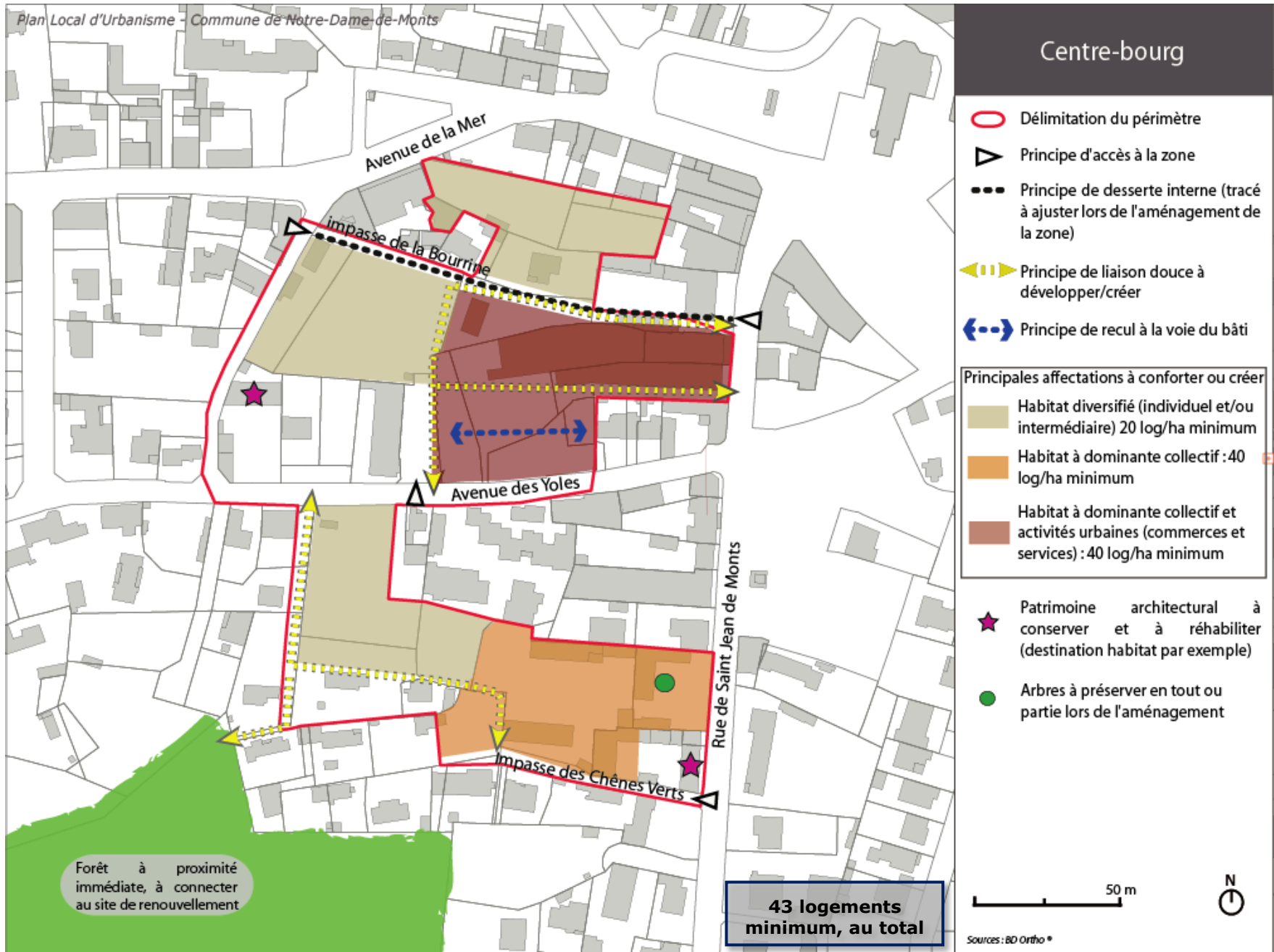


*FRICHE INDUSTRIELLE AU CŒUR DU PROJET À RÉINVESTIR*



*IMPASSE DE LA BOURRINE À CONFORTER COMME VOIE DE DESSERTE*







## Rue du Perrier - 3 sites

### ÉTAT INITIAL DU SITE

<b>Contexte et localisation</b>	<p>A l'est du centre-ville, le site « rue du Perrier » s'étend sur plusieurs secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone « rue de la Barre-de-Monts », localisée entre la rue du Perrier et Ker Désiré</li> <li>- La zone bordant la « rue des Maraichins », à proximité du Super U</li> <li>- Le Clos du Bourg : au nord du projet de lotissement Bonnamy</li> </ul>
<b>Surface</b>	<p>Zone rue de la Barre-de-monts : 5,1 ha            Zone de la rue des Maraichins : 1,8 ha            Clos du Bourg : 1,3 ha            Soit au total, 8,2 ha</p>
<b>Zonage POS</b>	<p>Zone rue de la Barre-de-Monts : 1NAL et UC.            Zone de la rue des Maraichins : 1NAC, UB et UC.            Clos du Bourg : 1NAC</p>
<b>Zonage PLU</b>	<p>Zone rue de la Barre-de-Monts : 1AUh au Sud et 2AU au nord            Zone de la rue des Maraichins : UAp            Clos du Bourg : 1AUh</p>
<b>Biodiversité</b>	<p>Prairies, Nombreux canaux et fossés liés au marais (présence avérée de Grenouilles vertes secteur Super U), 2 mares identifiées (1 à proximité du camping, 1 à proximité du Super U : en cours de dégradation), 1 zone humide inventoriée par le SAGE à proximité du Super U (consistant une zone d'accueil pour la faune piscicole), Proximité avec les marais classés en Natura 2000 pour la zone au nord de la rue Perrier</p>
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	<p>Intérêt paysager et patrimonial des éléments arborés en bordure de fossé au Nord du Super U et en limite de parcelle            Intérêt patrimonial des canaux et fossés</p>
<b>Pollution, risques &amp; Nuisances</b>	<p>Aléa moyen de retrait-gonflement des argiles            Pas de nuisances recensées</p>
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	<p>Bonne desserte routière, accès piéton reliant le centre-ville et le super U préexistant.</p>

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

- Principe urbain

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat. Seront autorisées les **opérations d'ensemble sur des secteurs d'au minimum 1 hectare.**

Un gradient de densité à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville devra être appliqué. Une zone moins dense est localisée entre les deux campings. Une plus faible densité est appliquée ici en raison de la proximité de la zone par rapport au site Natura 2000 et aux campings.

Les formes urbaines seront elles aussi fonction de l'éloignement au centre-ville : habitat diversifié à proximité du centre-ville et habitat individuel pour la zone située entre les deux campings.

- Principe viaire

Une nouvelle liaison permettra de relier l'îlot du Super U à la zone comprise entre les deux campings.

Des cheminements doux au sein et entre les quartiers devront être réalisés. Leur tracé devra être adapté lors de l'aménagement de la zone.

La liaison douce reliant le centre-ville et le Super U sera maintenue et mise en valeur.

- Principe paysager et environnemental

**Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants** : prendre en compte les continuités écologiques (corridors) existantes au-delà du site à aménager → préservation d'arbres et d'arbustes, de canaux en eau... Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

En tout état de cause :

- le parc public paysager à proximité de l'office de tourisme sera conservé et mis en valeur.
- Bordant la rue des Maraichins, les platanes seront préservés.
- Les canaux repérés comme d'intérêt fort en raison de leur taille, de leur importance dans le réseau hydrographique, de la végétation alentour ou de leur intérêt d'un point de vue paysager sont à

préservé au maximum lors de l'aménagement de la zone. Ce sont ceux identifiés sur l'orientation d'aménagement.

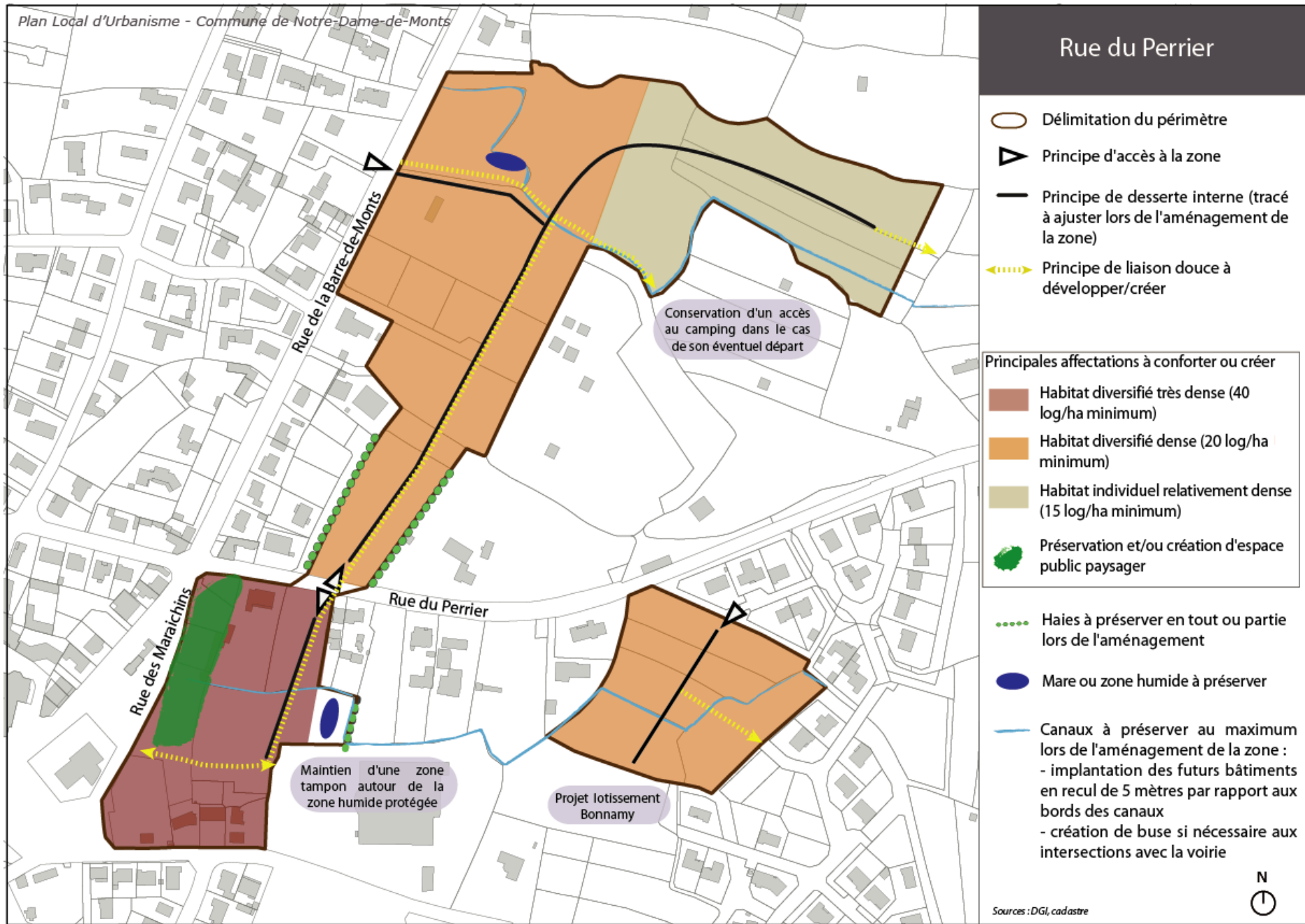
- Les mares identifiées comme d'intérêt fort en raison de la végétation alentour, de la présence avérée de biodiversité, de leur positionnement dans le réseau hydrographique et de la qualité du milieu en général et notamment de l'eau sont à préserver. Une mare a été identifiée comme telle au nord de la zone bordant la Barre-de-Monts.
- La zone humide au nord du super U est à préserver et un espace tampon doit être maintenu autour d'elle.
- Les haies identifiées comme d'intérêt fort d'un point de vue écologique et/ou paysager sont à préserver au maximum lors de l'aménagement de la zone. Ce sont celles identifiées sur l'orientation d'aménagement.

**Favoriser un traitement paysager (plantations)** aux abords de la zone notamment en limite avec les campings pour réduire les nuisances. En outre, le traitement paysager des liaisons douces permettra une amélioration du cadre de vie.

**Favoriser des conceptions bioclimatiques** (limitation des déperditions thermiques) : un découpage parcellaire du quartier favorisant un ensoleillement optimum des constructions en facilitant l'ouverture au Sud et en évitant les effets de masque (ombre portée d'un bâtiment ou d'un arbre) ou les vis-à-vis. Prendre en compte l'orientation du vent.

**Respecter le cycle de l'eau :**

- Par la mise en place de noues qui feront partie intégrante du plan d'aménagement. Ces espaces pourront, en outre, être des lieux de convivialité.
- Par la mise en œuvre de sols perméables sur les cheminements piétons



## Rue du Perrier

- Délimitation du périmètre
- Principe d'accès à la zone
- Principe de desserte interne (tracé à ajuster lors de l'aménagement de la zone)
- Principe de liaison douce à développer/créer

### Principales affectations à conforter ou créer

- Habitat diversifié très dense (40 log/ha minimum)
- Habitat diversifié dense (20 log/ha minimum)
- Habitat individuel relativement dense (15 log/ha minimum)
- Préservation et/ou création d'espace public paysager

- Haies à préserver en tout ou partie lors de l'aménagement
- Mare ou zone humide à préserver
- Canaux à préserver au maximum lors de l'aménagement de la zone :
  - implantation des futurs bâtiments en recul de 5 mètres par rapport aux bords des canaux
  - création de buse si nécessaire aux intersections avec la voirie

Sources : DGI, cadastre



## Pré Guichard

### ÉTAT INITIAL DU SITE

<b>Contexte et localisation</b>	A l'Est du bourg, ce site s'étend entre la route du Fief Noumois et la route des Pillenières.
<b>Surface</b>	Environ 8,8 ha (7,6 ha avec la zone tampon le long de la zone Natura 2000 et la parcelle centrale déjà bâtie)
<b>Zonage POS</b>	1NAc
<b>Zonage PLU</b>	1AUh
<b>Biodiversité</b>	Proximité de la zone Natura 2000, avancée des marais classés dans le site (partie centrale) Nombreux canaux et fossés en eau Prairies Présence avérée de Grenouilles vertes, potentiel d'accueil pour l'avifaune (observations d'anatidés, échassiers)
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Paysage de marais
<b>Pollution, risques &amp; Nuisances</b>	Aléa moyen de retrait-gonflement des argiles Pas de nuisances recensées
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	Zone peu accessible

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

- Principe urbain

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat individuel avec une densité minimale nette de 15 log/ha.

Des cheminements doux paysagers devront être réalisés. Leur tracé devra être adapté lors de l'aménagement de la zone.

- Principe paysager et environnemental

**Préserver autant que possible les éléments naturels pré-existants** : prendre en compte les continuités écologiques (corridors) existantes au-delà du site à aménager → préservation d'arbres et d'arbustes, de canaux en eau... Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site. En tout état de cause, les canaux repérés comme d'intérêt fort en raison de leur taille, de leur importance dans le réseau hydrographique, de la végétation alentour ou de leur intérêt d'un point de vue paysager sont à préserver au maximum lors de l'aménagement de la zone. Ce sont ceux identifiés sur l'orientation d'aménagement.

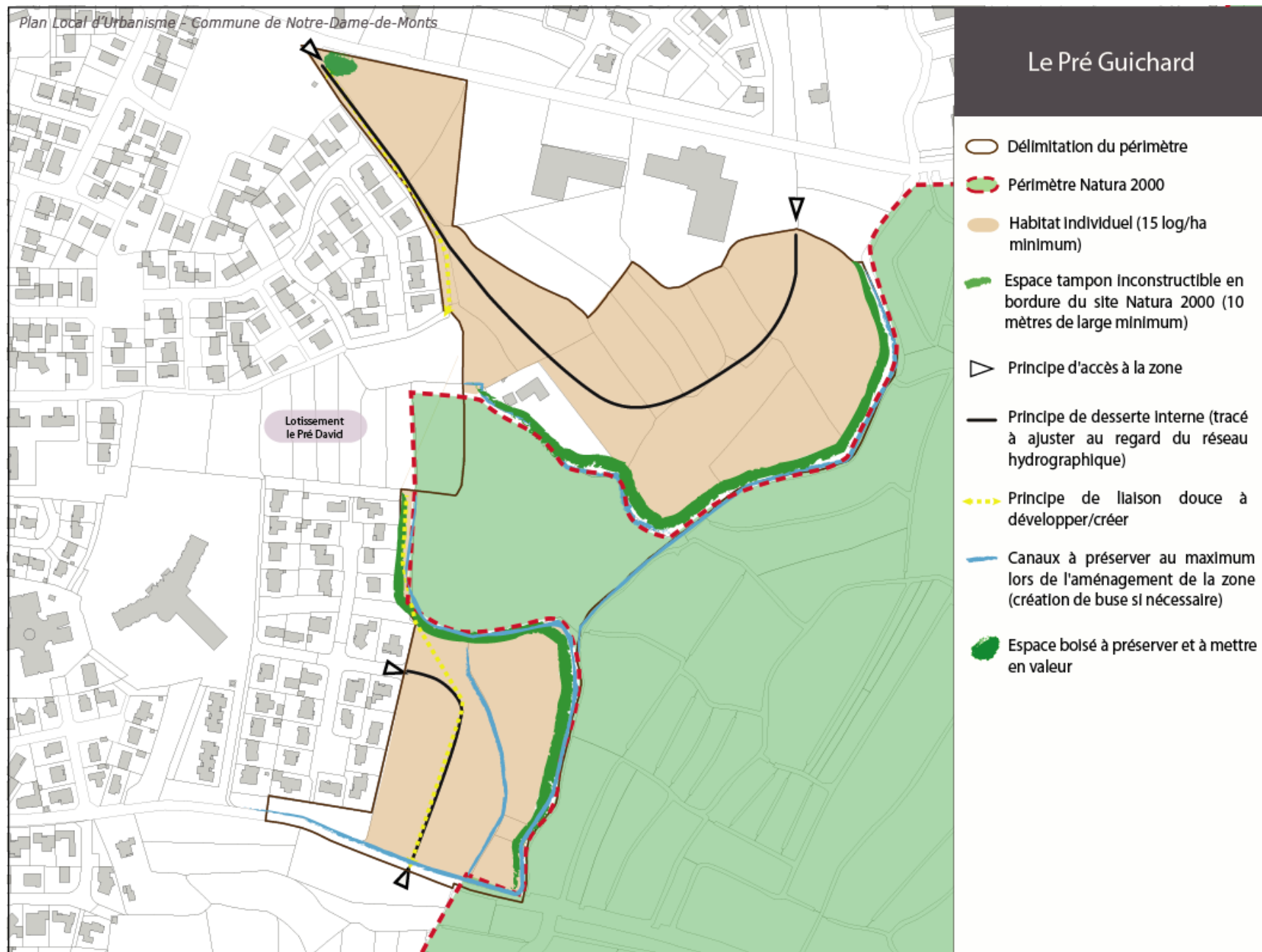
**Favoriser une ceinture verte inconstructible et plantée (d'au moins 10 mètres) le long de la zone Natura 2000, hors jardins privés, avec conservation de la trame arborée existante et gestion adaptée.**

**Mettre en place un traitement paysager** pour effectuer la jonction avec les espaces urbanisés.

**Favoriser des conceptions bioclimatiques** (limitation des déperditions thermiques): un découpage parcellaire du quartier favorisant un ensoleillement optimum des constructions en facilitant l'ouverture au sud et en évitant les effets de masque (ombre portée d'un bâtiment ou d'un arbre) ou les vis-à-vis. Prendre en compte l'orientation du vent.

**Respecter le cycle de l'eau :**

- Par la mise en place de noues qui feront partie intégrante du plan d'aménagement. Ces espaces pourront, en outre, être des lieux de convivialité.
- Par la mise en œuvre de sols perméables sur les cheminements piétons.



## Le Pré Guichard

- Délimitation du périmètre
- Périmètre Natura 2000
- Habitat Individuel (15 log/ha minimum)
- Espace tampon Inconstructible en bordure du site Natura 2000 (10 mètres de large minimum)
- ▽ Principe d'accès à la zone
- Principe de desserte Interne (tracé à ajuster au regard du réseau hydrographique)
- Principe de liaison douce à développer/créer
- Canaux à préserver au maximum lors de l'aménagement de la zone (création de buse si nécessaire)
- Espace boisé à préserver et à mettre en valeur

## ÉTAT INITIAL DU SITE

<b>Contexte et localisation</b>	Situé à environ 2 km du centre-ville, le site du Bois Soret est bordé par la forêt domaniale des Pays de Monts à l'Ouest et par la route de Rive à l'Est.
<b>Surface</b>	2,3 hectares (incluant la zone tampon le long de la forêt domaniale)
<b>Zonage POS</b>	1NAc
<b>Zonage PLU</b>	2AU (habitat)
<b>Environnement naturel</b>	<p>Pelouses rases caractéristiques des milieux arrière littoraux</p> <p>Boisements de conifères (pins) et feuillus (houx), en bordure de la forêt domaniale des Pays de Monts</p> <p>Proximité de la forêt domaniale des Pays de Monts, classée au réseau Natura 2000</p>
<b>Paysage et patrimoine</b>	Intérêt de la zone boisée le long du chemin de randonnée à l'Ouest
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	Bonne desserte routière, cheminement doux au sein de la forêt bordant la zone

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

- Principe urbain

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.

La densité devra être d'au minimum 15 logements à l'hectare au sein du périmètre défini sur l'orientation d'aménagement.

- Principe viaire

Deux accès principaux permettront de desservir la zone.

- Principe paysager et environnemental

**Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants : prendre en compte les continuités écologiques (corridors) existantes au-delà du site à aménager** → préservation d'arbres et d'arbustes, de canaux en eau... Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

**Favoriser une ceinture verte inconstructible et plantée de 7 mètres de large minimum le long du chemin de randonnée en bordure de la forêt avec conservation de la trame arborée existante et gestion adaptée.**

**Favoriser des conceptions bioclimatiques** (limitation des déperditions thermiques): un découpage parcellaire du quartier favorisant un ensoleillement optimum des constructions en facilitant l'ouverture au Sud et en évitant les effets de masque (ombre portée d'un bâtiment ou d'un arbre) ou les vis-à-vis. Prendre en compte l'orientation du vent.

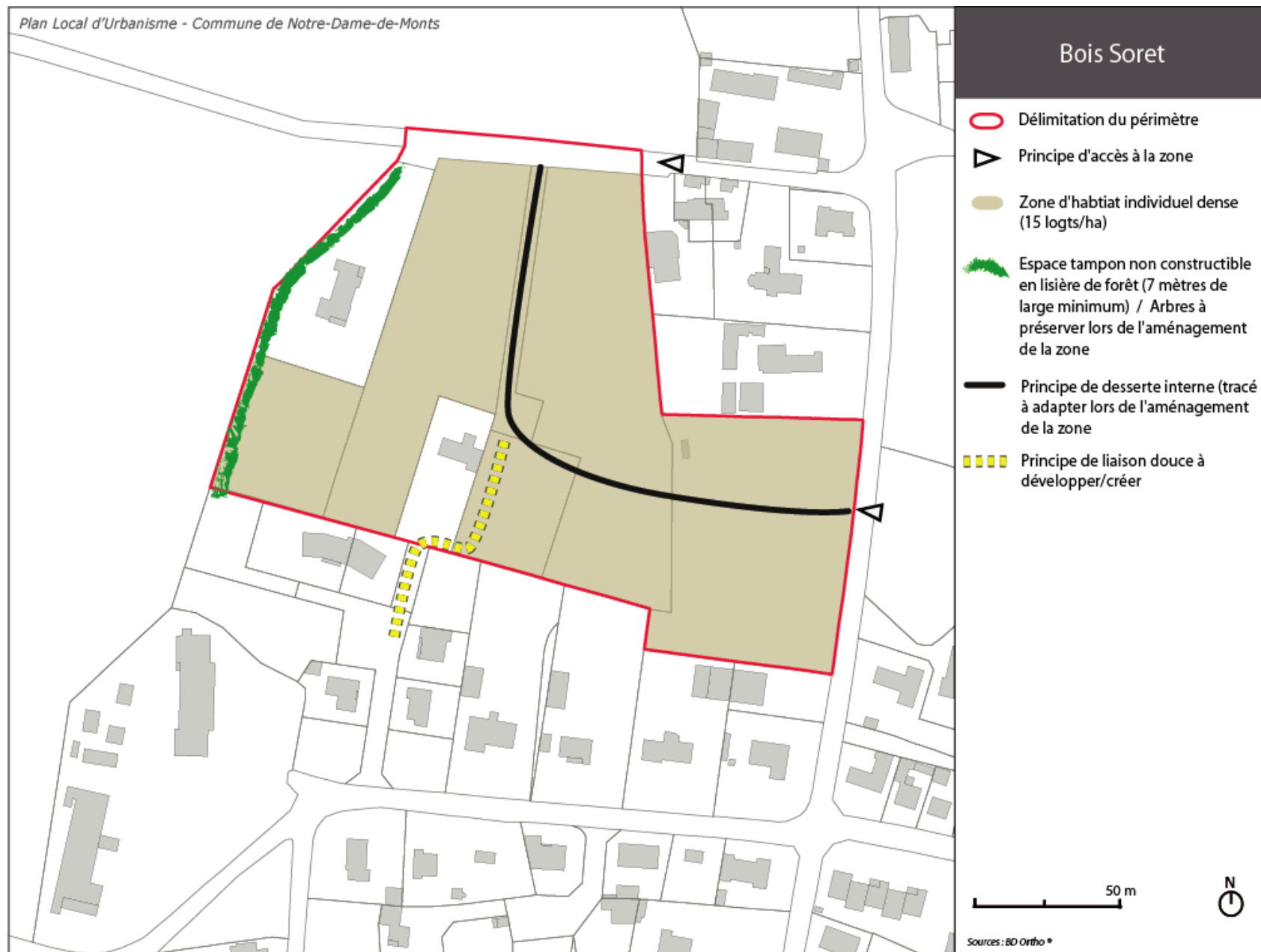
**Respecter le cycle de l'eau :**

- Par la mise en place de noues qui feront partie intégrante du plan d'aménagement. Ces espaces pourront, en outre, être des lieux de convivialité.
- Par la mise en œuvre de sols perméables sur les cheminements piétons



*CEINTURE BOISÉE À PRÉSERVER, VUE DEPUIS LE CHEMIN DE RANDONNÉE DANS LE BOIS  
SUR LA ZONE DU BOIS SORET*





## Route du Fief Haut

- **Principe urbain**

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.

La densité est fixée à 15 logements à l'hectare au sein du périmètre défini sur l'orientation d'aménagement.

- **Principe viaire**

L'accès automobile à la zone se fera par la route du Fief Haut uniquement. Un principe de liaison douce interne à la zone permettra de relier les quartiers à l'est et à l'ouest du secteur.

- **Principe paysager et environnemental**

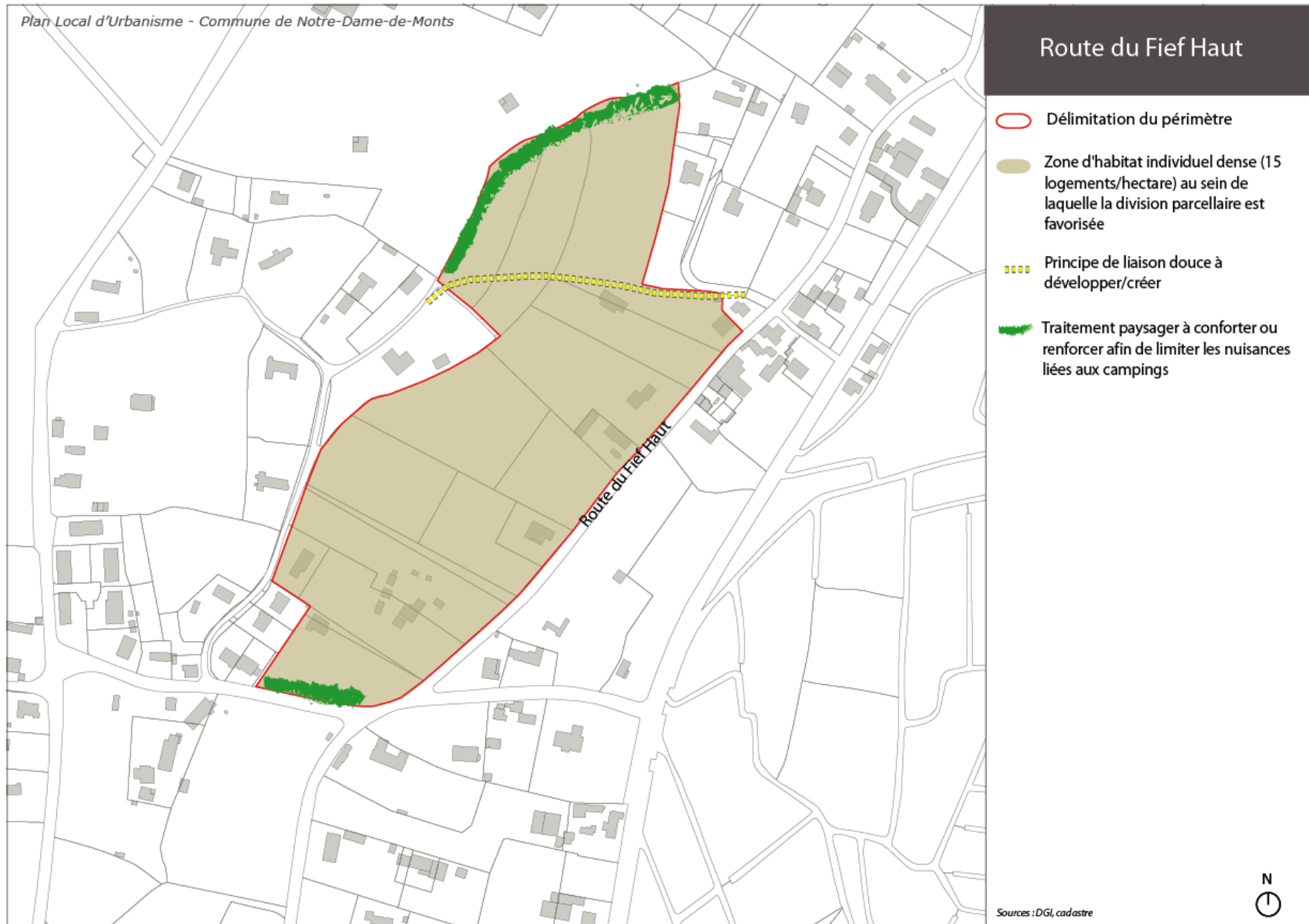
**Préserver autant que possible les éléments naturels pré-existants** : prendre en compte les continuités écologiques (corridors) existantes au-delà du site à aménager → préservation d'arbres et d'arbustes, de mares... Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

**Favoriser un traitement paysager (plantations)** aux abords de la zone notamment en limite avec les campings pour réduire les nuisances. En outre, le traitement paysager des liaisons douces permettra une amélioration du cadre de vie.

**Favoriser des conceptions bioclimatiques** (limitation des déperditions thermiques): un découpage parcellaire du quartier favorisant un ensoleillement optimum des constructions en facilitant l'ouverture au Sud et en évitant les effets de masque (ombre portée d'un bâtiment ou d'un arbre) ou les vis-à-vis. Prendre en compte l'orientation du vent.

**Respecter le cycle de l'eau :**

- Par la mise en place de noues qui feront partie intégrante du plan d'aménagement. Ces espaces pourront, en outre, être des lieux de convivialité.
- Par la mise en œuvre de sols perméables sur les cheminements piétons



## Zone de la Taillée

### ETAT INITIAL DU SITE

<b>Contexte et localisation</b>	A l'Est du centre-ville, la zone d'activité de la Taillée s'étend du Nord au Sud entre la rue du Perrier et la route du Fief Noumois.
<b>Surface</b>	1,2 hectare (avec l'extension au sud)
<b>Zonage POS</b>	1NAe
<b>Zonage PLU</b>	Ue et 1AUe
<b>Environnement naturel</b>	Jardins familiaux au nord Plan d'eau, bien végétalisé (roseaux) Nombreux fossés et canaux en eau liés au marais à l'Est Présence avérée de Grenouilles vertes, bon potentiel d'accueil pour les amphibiens Potentiel d'accueil pour la faune piscicole (observation d'alevins) Intérêt de la zone boisée en bordure du fossé au sud du site Proximité avec la zone Natura 2000 à l'Est
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Intérêt paysager de la zone boisée au sud de la zone d'activité
<b>Pollution, risques &amp; Nuisances</b>	Aléa moyen de retrait-gonflement des argiles Au Nord : site présence d'une ICPE Au Sud : présence d'un site potentiellement pollué (BASIAS)
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	Bonne desserte routière Aménagement d'un parking au centre de la zone d'activité

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

- **Principe urbain**

L'extension de la zone au sud-est pour l'accueil de nouvelles activités. L'accès se fera depuis la rue Pâtis Chartier. Un périmètre de réciprocité de 100 mètres devra être respecté autour du bâtiment agricole en activité le plus proche de la zone de la Taillée, au nord-est de la zone. Ainsi, durant la durée de l'utilisation à des fins agricoles de ce bâtiment, de nouveaux bâtiments à vocation d'activités ne seront pas autorisés dans ce périmètre.

- **Principe paysager et environnemental**

**Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants : prendre en compte les continuités écologiques (corridors) existantes au-delà du site à aménager** → préservation d'arbres et d'arbustes, de canaux en eau... Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

En tout état de cause :

- Lors de l'aménagement de la zone, les canaux repérés comme d'intérêt fort en raison de leur taille, de leur importance dans le réseau hydrographique, de la végétation alentour ou de leur intérêt d'un point de vue paysager devront être préservés au maximum. Ce sont ceux qui figurent sur l'orientation d'aménagement.
- La mare identifiée comme d'intérêt fort en raison de sa végétation alentour, de la présence avérée de biodiversité, de son positionnement dans le réseau hydrographique et de la qualité du milieu en général et notamment de l'eau devra être préservée au maximum.
- Lors de l'aménagement de la zone, les haies identifiées comme d'intérêt fort d'un point de vue écologique et paysager devront être préservées au maximum. Ce sont celles qui figurent sur l'orientation d'aménagement.

**Favoriser une zone tampon inconstructible le long de l'étier (10 mètres de part et d'autres).**

Mettre en place un traitement paysager à base d'essences locales sur la frange est du site, en contact avec la zone Natura 2000.

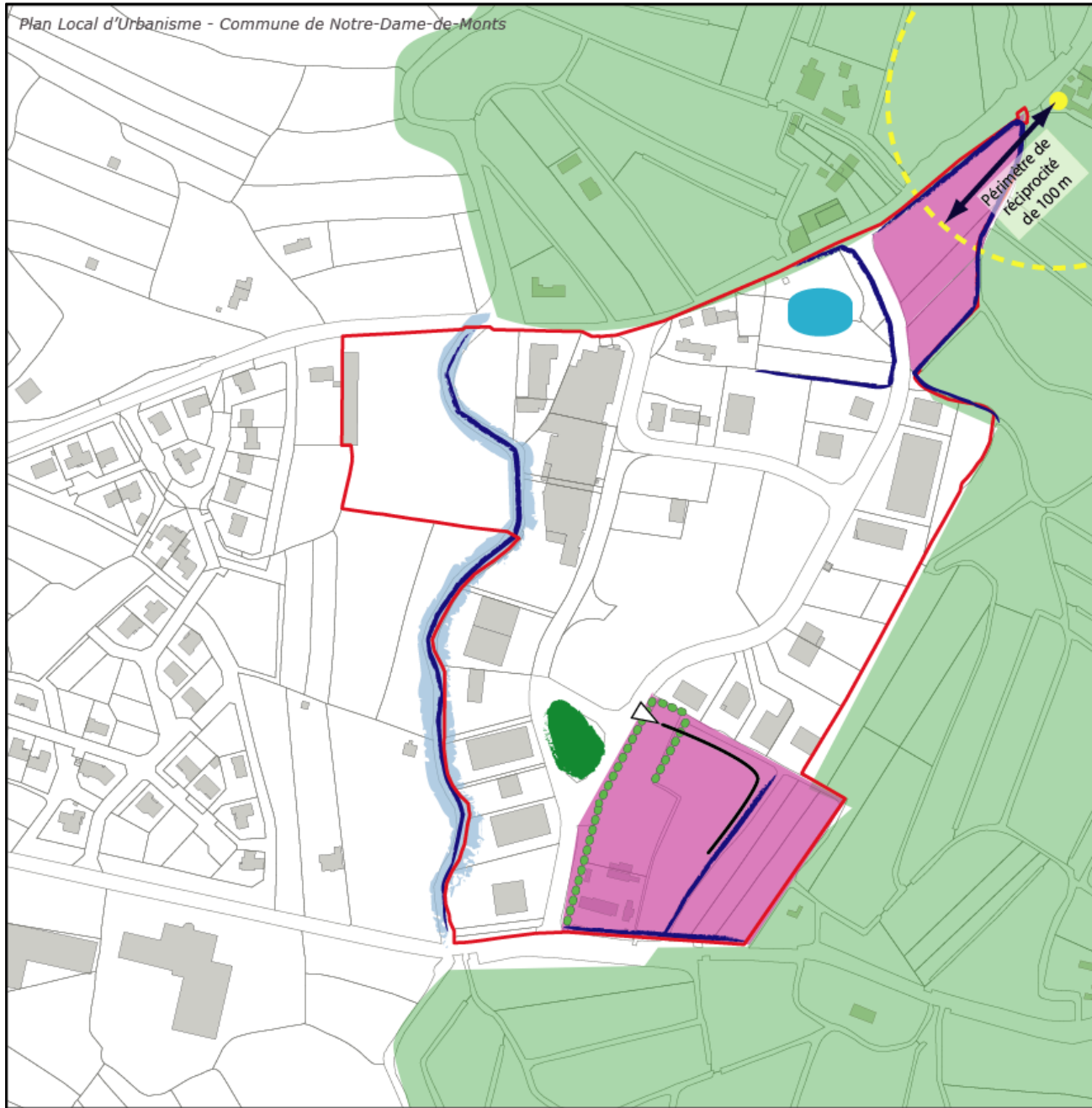
**Favoriser des conceptions bioclimatiques (limitation des déperditions thermiques) :** un découpage parcellaire de l'extension favorisant un ensoleillement optimum des constructions en facilitant l'ouverture au sud et en évitant les effets de masque (ombre portée d'un bâtiment ou d'un arbre) ou les vis-à-vis. Prendre en compte l'orientation du vent.

**Respecter le cycle de l'eau :**












- Par la mise en place de noues qui feront partie intégrante du plan d'aménagement. Ces espaces pourront, en outre, être des lieux de convivialité.
- Par la mise en œuvre de sols perméables sur les cheminements piétons.



*PRÉSERVATION D'UNE ZONE TAMPON NON CONSTRUCTIBLE LE LONG DE L'ÉTIER*



## Zone de la Taillée

-  Délimitation du périmètre
-  Extension de la zone d'activité pour l'accueil de nouvelles entreprises
-  Principe d'accès à la zone
-  Principe de desserte interne (tracé à ajuster lors de l'aménagement de la zone)
-  Plan d'eau à préserver et à mettre en valeur
-  Cours d'eau à préserver au maximum lors de l'aménagement de la zone (création de buse si nécessaire)
-  Espace tampon à préserver
-  Espace boisé à préserver et à mettre en valeur
-  Haie à préserver en tout ou partie lors de l'aménagement
-  Prise en compte du périmètre Natura 2000
-  Respect d'un périmètre de réciprocity de 100 mètres

Sources : DGI, cadastre

