PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE CHANTONNAY

Commune de Bournezeau

Modification du P.L.U. n°0.6

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Élaboration	0.0	Approuvé le	29.05.2007
Modification Simplifiée	0.1	Approuvé le	28.01.2010
Modification	0.2	Approuvé le	28.04.2011
Révision Simplifiée	0.3	Approuvé le	28.04.2011
Modification	0.4	Approuvé le	01.09.2011
Modification	0.5	Approuvé le	02.05.2013
Modification (en cours)	0.6	Approuvé le	
Modification Simplifiée	0.7	Approuvé le	20.07.2016
Déclaration de projet et mise en compatibilité	0.8	Approuvé le	26.10.2016

Vu pour être annexé à la délibération du

Introduction

Le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation sur les zones 1 AU, ces orientations se présentent sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un schéma graphique, ces deux éléments fournissent les informations relatives à la compréhension des orientations. Les orientations d'aménagement et de programmation sont des intentions d'aménagement qui traduisent les principaux choix de la commune, elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Ces intentions seront à affiner lors des études de faisabilités qui seront elles beaucoup plus détaillées. Cependant tout projet de construction ou d'aménagement devra être compatible avec les orientations définies ci-dessous et conformes aux dispositions réglementaires de ce PLU.

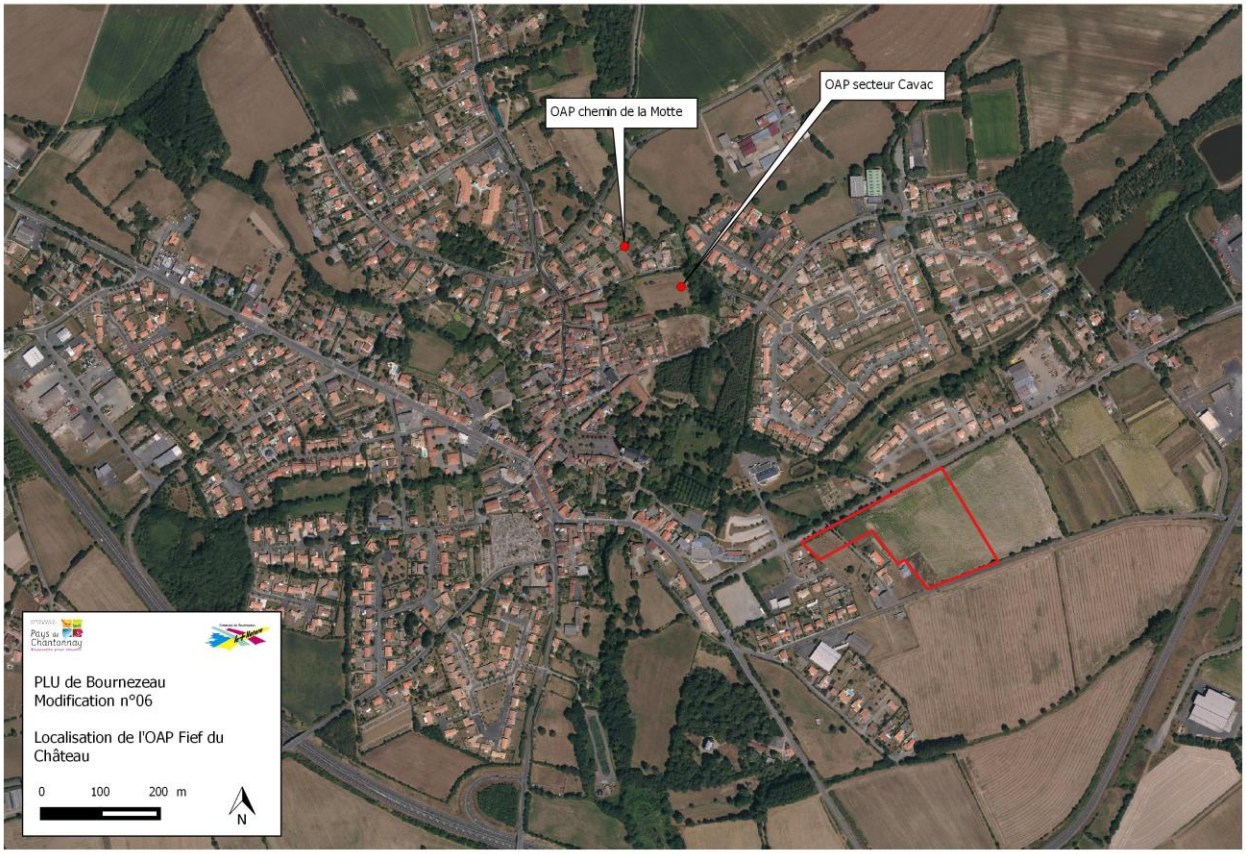
Le dossier suivant regroupe les Orientations d'Aménagement et de Programmation mises en place dans le cadre du Plan Local d'urbanisme de Bournezeau.

Il comprend ainsi :

- Les OAP du secteur CAVAC, du Chemin de la Motte et du bourg de Saint-Vincent-Puymaufrais mises en place dans le cadre de la modification simplifiée n°07 du PLU ;
- L'OAP Secteur sud du Vendéopôle de Bournezeau mise en place dans le cadre de la Déclaration de Projet n°08 et modifiée dans le cadre de la présente modification n°06 du PLU ;
- L'OAP du Fief du Château élaborée dans le cadre de la présente modification n°06 du PLU.

1. OAP Fief du Château

Caractéristique de la zone



Accès
L'accès principal depuis la route de Chantonnay au nord est organisé en un point unique au nord de la zone. Son positionnement au sein de l'OAP vise à organiser un carrefour mutualisé avec l'écoquartier situé au nord et à offrir un accès central pour la desserte de l'ensemble de la zone en vue d'un développement futur vers l'est.
Au sud, deux accès secondaires pourront être organisés.
Un cheminement destiné à la circulation des modes doux sera mis en place afin de desservir l'intégralité de la zone et permettre d'assurer la continuité du cheminement situé au nord de la route de Chantonnay qui rejoint le bourg.

Contexte paysager
Présence de haies sur la partie nord le long de la route Chantonnay et sur la frange sud. Sur la partie nord-ouest, plusieurs alignements d'arbustes sont présents. Des perspectives sur l'église existent depuis le sud-est de la zone et sont facilitées par la légère dépression sud-est nord-ouest du terrain.

Contexte réglementaire
La zone est située en 2AU dans le cadre du PLU actuel.

Incidence du projet
Biodiversité et milieux naturels
Compte tenu du contexte écologique, les incidences du projet sur la biodiversité et les milieux naturels sont peu importantes.

Les OAP imposent le maintien des haies situées sur la frange sud de la zone. Elles imposent la mise en place d'une haie sur la frange est en prenant en compte cependant les possibilités du développement de l'urbanisation dans cette direction.
Les OAP soutiennent également l'aménagement d'espaces verts prenant la forme d'espace de convivialité de type aires de jeux d'enfants ou jardins collectifs.

Pollution et qualité des milieux
le projet se situe en zone d'assainissement collectif. Les eaux usées domestiques seront donc efficacement gérées.

Gestion des ressources agricoles et naturelles
le projet consommera 2,5 hectares de terres utilisées pour l'agriculture.

Risques naturels et technologique
Aucun risque particulier n'est recensé au droit du projet.

Cadre de vie
Amélioration de l'offre en logements à proximité immédiate du centre bourg de la commune. La zone est proche de tous les équipements, commerces et services du centre bourg.

Déplacements
La proximité des équipements et du centre bourg, ainsi que les aménagements prévus en termes de cheminement doux au sein de la zone doivent permettre un report plus fréquent vers des modes de déplacements doux.
Le projet vise l'aménagement de cheminements offrant une perméabilité affirmée de la zone, notamment dans un sens nord-sud en vue d'une connexion efficace des quartiers d'habitat.

Paysage et Patrimoine culturel et bâti
Les perspectives sur l'église devront être préservées et mises en valeur dans le cadre du projet d'aménagement.
La question de la perception du nouveau quartier depuis la route de Chantonnay doit être prise en compte pour ne pas offrir à la vue depuis cet axe une succession de fonds de jardin.

Le projet d'aménagement retenu devra prendre en compte la topologie du site et notamment la pente d'orientation sud-est/nord-ouest.

La gestion des eaux pluviales s'appuiera sur ces caractéristiques topologiques. Le projet devra prévoir un bassin de récupération des eaux pluviales sur la partie nord-ouest de la zone.

Une haie délimite la frange nord de la zone. Dans le cadre du projet, le traitement des abords de la rue de Chantonnay devra être intégré.

L'accès à la zone depuis la route de Chantonnay devra se faire préférentiellement dans le cadre de l'aménagement d'un carrefour commun avec l'écoquartier au nord de la route de Chantonnay.

La haie présente sur la limite sud de la zone devra être préservée afin notamment de limiter l'impact visuel du développement urbain depuis le sud de la zone et les paysages agricoles ouverts.

Les perspectives sur l'église de Bournezeau devront être préservées dans le cadre du projet.

Enjeux :

- Maîtriser le développement de l'urbanisation en organisant un développement de l'offre de logements qui répond aux objectifs à 4 ans et aux prescriptions du SCoT en matière de densité ;
- Développer une zone dédiée au développement de l'habitat en proposant un aménagement qui s'appuie sur les opportunités de positionnement du site à proximité du centre-bourg et donc des commerces, services et équipements de la centralité ;
- Morphologie urbaine : promouvoir des formes urbaines répondant à un souci de diversification de l'offre en logements entre habitat intermédiaire et habitat individuel ;
- Principe de continuité : le projet devra promouvoir des connexions entre la zone et le centre-bourg en permettant des déplacements aisés à travers la zone afin que celle-ci devienne également support de connexion. L'aménagement des cheminements doux, notamment dans un sens de traverse nord-sud est prioritaire dans cet objectif.
- Prendre en compte les enjeux paysagers qui participent à offrir un cadre de vie qualitatif en préservant les perspectives sur l'église de Bournezeau et en portant une réflexion sur l'aménagement de abords de la route de Chantonnay, afin d'éviter notamment la visibilité sur les fonds de jardin depuis cet axe ;
- Apporter une réponse à la gestion des eaux pluviales en proposant un espace de récupération de ces eaux en cohérence avec la typologie du site.

Orientations relatives à la structuration de la zone

Création d'une zone à vocation d'accueil d'habitat de 3,05 ha, à proximité immédiate du centre bourg et des équipements. La zone se situe dans la continuité de l'espace aggloméré et notamment de l'écoquartier du Bois Courtaud au nord.
Des zones d'habitation sont également présentes à l'ouest de la zone avec un lotissement récent d'une dizaine d'habitations et un ensemble bâti plus ancien rattrapé par le développement urbain.
Les terrains concernés par l'OAP ont majoritairement une vocation de terrains agricoles.

Orientations relatives au programme de logements
Le secteur a pour vocation d'accueillir un secteur d'habitat mixte comportant une partie d'habitats groupés ou de petits collectifs et des maisons individuelles sur de petites parcelles. L'ensemble devra répondre à un objectif de production d'au moins 52 logements, soit pour une surface de 3,05 ha, une densité minimale d'environ 17 logements/ha. Cet objectif sera réparti selon des principes de densité différenciés. Le seuil de densité fixé correspond à une volonté de proposer des typologies de logements diversifiées mêlant habitat intermédiaire et individuel.

Le parti retenu est de structurer l'aménagement de la manière suivante :

- Une partie nord de densité plus importante tournant autour de 25 logements à l'hectare en vue de permettre l'émergence d'une forme d'habitat de type intermédiaire. La forme urbaine proposée intègrera dans sa réflexion la composition paysagère des abords de la voie au nord (route de Chantonnay) par laquelle un accès unique sera organisé en cohérence avec l'accès de l'écoquartier. Le projet étudiera l'opportunité de proposer un aménagement qui contribuera à structurer la route de Chantonnay pour anticiper son évolution en un axe plus urbain (aménagement de l'espace public, organisation du stationnement, constitution d'un front bâti…)
- Un secteur de moindre densité de type habitat individuel dense situé sur la partie sud de la zone soit un parcellaire indicatif d'environ 400m². Cette partie de la zone constituera le nouvelle espace de transition avec l'espace rural. Elle implique la constitution d'un tissu urbain moins resserré ou le caractère paysager du site sera notamment favorisé par les jardins privatifs.

L'article 6 du règlement écrit de la zone AU est modifié pour favoriser l'émergence de formes urbaines diversifiées à l'intérieur de la zone. Ainsi le recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées est supprimé.
En agglomération, le long de la RD 2949 bis, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement de la voie. Cette évolution vise à cadrer l'aménagement de la zone aux abords de la route de Chantonnay.

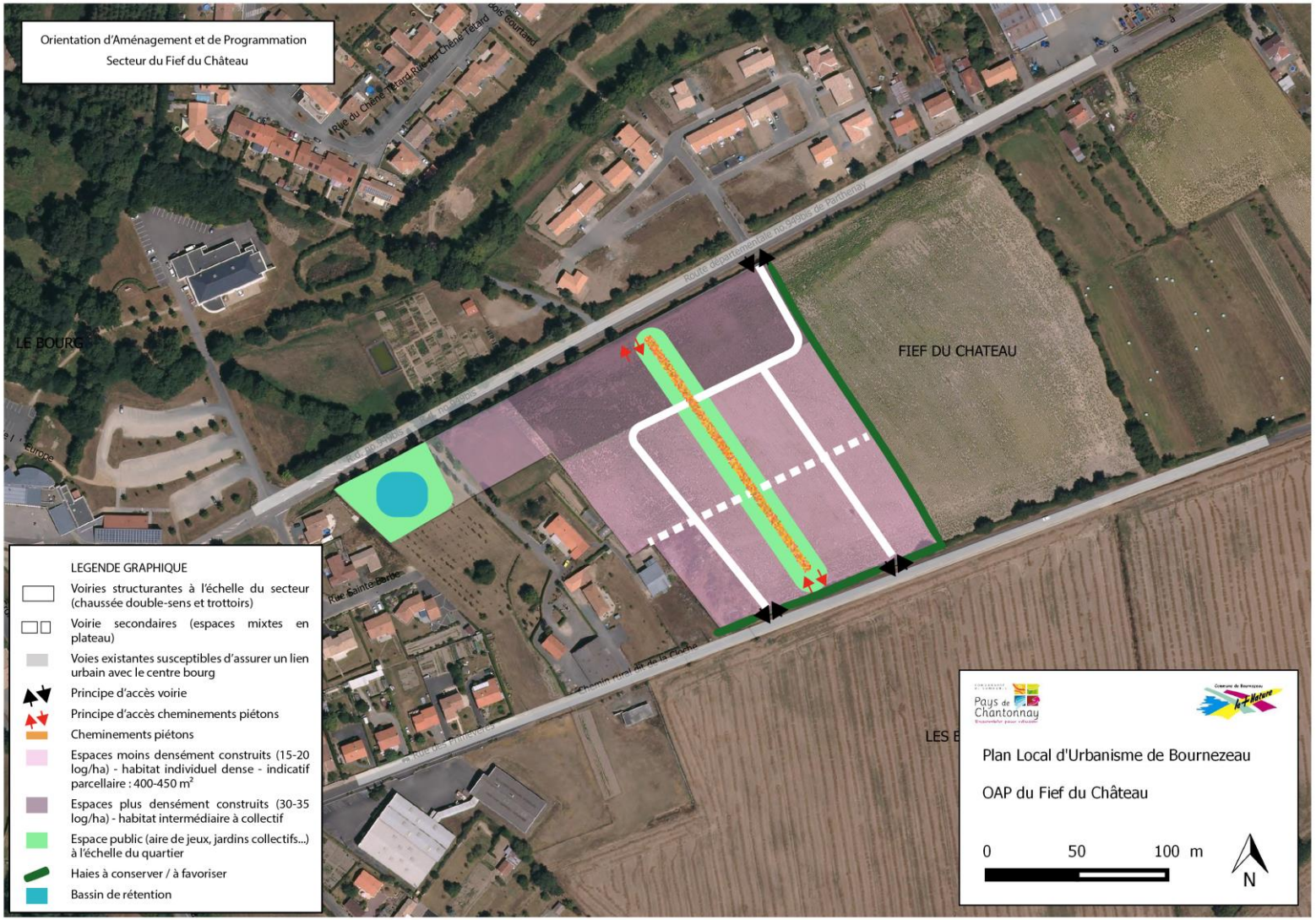
L'article 10 de la zone AU est modifié pour permettre des constructions à destination d'habitation à R+3 (rez-de-chaussée + 3 étages avec au maximum 12 mètres à l'égout, à l'instar des dispositions retenues pour le secteur de l'OAP CAVAC.

L'article 8 de la zone AU est par ailleurs modifié pour supprimer l'obligation de distance de 4 mètres entre deux constructions sur un même propriété.

Orientations relatives aux espaces publics
Le projet définitif devra proposer des espaces de convivialité qualitatifs au niveau du secteur à plus forte densité de la zone. Ils pourront prendre la forme d'espaces verts avec aires de jeux ou encore de jardins collectifs en réponse à l'habitat groupé présent. Par ailleurs, le secteur destiné à recueillir les eaux pluviales au nord-ouest de la zone pourra également faire l'objet d'un aménagement d'espaces verts récréatifs.

Orientations relatives aux déplacements
L'accès principal à la zone devra être organisé depuis la route de Chantonnay à travers l'aménagement d'un carrefour commun avec l'écoquartier situé au nord de la voie. Les accès depuis le sud de la zone pourront être organisés en deux points afin de distribuer de manière plus efficace ce secteur de moindre densité privilégiant le modèle de l'habitat individuel dense. Le projet devra encourager la mise en place d'un tissu hiérarchisé qui profitera à l'aménagement de voie aux usages partagés (voitures, deux roues, vélo, piétons) et apaisés.

Orientations relatives à la protection du paysage et du patrimoine
Un aménagement qualitatif du site devra permettre de :
- Préserver et mettre en valeur la perspective sur l'église de Bournezeau,
- Aménager les espaces de transition et notamment la frange sud de la zone via la préservation de la haie existante,
- Aménager la transition paysagère entre le nouveau quartier et l'est de la zone par une haie, un alignement d'arbres… en intégrant dans la réflexion des perspectives de développement futures dans cette direction,
- Développer la réflexion sur la partie nord de la zone en intégrant le traitement qualitatif des abords de la route de Chantonnay, et en étudiant l'opportunité de la constitution d'un front bâti participant à la mutation de cet axe vers un profil plus « urbain ».


Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur du Fief du Château
LE BOURG
FIEF DU CHATEAU
LEGENDE GRAPHIQUE
Voiries structurantes à l'échelle du secteur (chaussée double-sens et trottoirs)
Voirie secondaires (espaces mixtes en plateau)
Voies existantes susceptibles d'assurer un lien urbain avec le centre bourg
Principe d'accès voirie
Principe d'accès cheminements piétons
Cheminements piétons
Espaces moins densément construits (15-20 log/ha) - habitat individuel dense - indicatif parcellaire : 400-450 m²
Espaces plus densément construits (30-35 log/ha) - habitat intermédiaire à collectif
Espace public (aire de jeux, jardins collectifs...) à l'échelle du quartier
Haies à conserver / à favoriser
Bassin de rétention
Plan Local d'Urbanisme de Bournezeau
OAP du Fief du Château
0
50
100 m
N

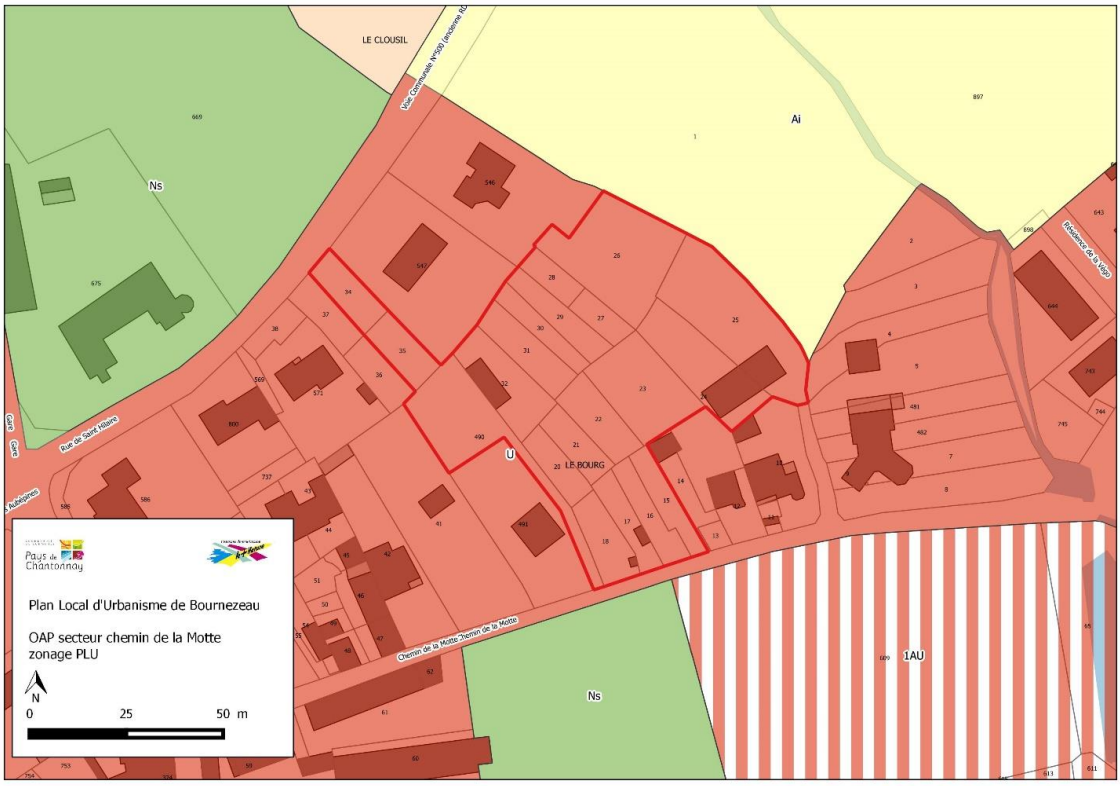
2. OAP Chemin de la Motte

Description du projet
Création d'une zone à vocation d'accueil d'habitat de 0,58 ha, à proximité du centre bourg et des équipements. La zone se situe en continuité des tissus agglomérés dessinant en partie la frange nord de l'espace bâti. Des habitations sont déjà présentes autour du secteur et les terrains concernés par l'OAP ont majoritairement une vocation de jardins privatifs.
Les OAP fixent une densité minimale de 20 logements/hectare (hors espace public), pour un estimatif de production global de 10-12 logements, prenant la forme d'un habitat individuel relativement dense établi sur un parcellaire moyen de l'ordre de 400-450 m².
Le seuil de densité fixé est moins élevé que l'OAP secteur CAVAC au sud car il répond à une volonté de ne pas créer un front urbain trop marqué dans un contexte de transition paysagère entre espace urbain et espace rural.

Caractéristique de la zone
Accès
Depuis la rue de Saint-hilaire au nord et le chemin de la Motte au sud.

Contexte paysager
Bien qu'étant entourée de bâtis existants, la zone se situe dans un contexte plus global de transition entre l'espace aggloméré et l'espace rural. Des haies dessinent la frange nord-est de la zone. La zone en elle-même est principalement occupée par des jardins privatifs. De l'autre côté du chemin de la Motte au sud, un mur ancien créé un alignement structurant sur la rue.

Contexte réglementaire
Le secteur de l'OAP est intégralement compris en zone U du PLU.



Incidence du projet

Biodiversité et milieux naturels

Compte tenu du contexte écologique, les incidences du projet sur la biodiversité et les milieux naturels seront négligeables.
Les OAP imposent le maintien de haies sur la partie est, et l'aménagement d'espaces végétalisés qui pourraient constituer une plus-value pour le secteur.

Pollution et qualité des milieux
le projet se situe en zone d'assainissement collectif. Les eaux usées domestiques seront donc efficacement gérées.

Gestion des ressources agricoles et naturelles
le projet consommera des terres utilisées principalement pour des jardins privatifs, enclavé dans un secteur urbanisé.

Risques naturels et technologique
Aucun risque particulier n'est recensé au droit du projet.

Cadre de vie
Amélioration de l'offre en logements à proximité immédiate du centre bourg de la commune. La zone est proche de plusieurs équipements sportifs notamment.

Déplacements
La proximité des équipements et du centre bourg, ainsi que les aménagements prévus en termes de cheminement doux au sein de la zone doivent permettre un report plus fréquent vers des modes de déplacements doux.
Le projet vise l'aménagement de cheminements offrant une perméabilité affirmée de la zone, notamment dans un sens nord-sud en vue d'une connexion efficace des quartiers d'habitat et principalement celui qui prendra forme au niveau de l'OAP du secteur CAVAC.
Par ailleurs les principes de cheminements doux encouragent la connexion aux chemins ruraux qui longent l'arrière des parcelles situées à l'est de la zone.

Patrimoine culturel et bâti
Secteur sans relation visuelle avec le bourg ancien et les monuments

Paysage
Secteur déjà urbanisé aux alentours. Pas d'incidence paysagère avec un point de vigilance néanmoins sur la perception depuis le nord-est de la zone.

La zone est actuellement occupée par des jardins privatifs.

L'accès à la zone s'organise au sud depuis le chemin de la Motte. Le trafic sur cet axe assez peu large que le futur aménagement fera peser sera limité d'une part par l'organisation d'un accès complémentaire depuis la rue de Saint-Hilaire au nord de la zone, et d'autre part par l'absence de desserte de l'OAP secteur de la CAVAC depuis cet axe.
Un mur ancien situé côté sud du chemin de la Motte structure le paysage et livre un caractère urbain au paysage côté sud de la zone.

À l'est de la zone, un chemin rural longe l'arrière des parcelles et offre un cheminement qualitatif et paysager qui rejoint longe ensuite la partie est de la zone. L'aménagement de la zone devra prévoir une connexion à ces cheminements spécifiques.

La partie est de la zone est également concernée par la présence d'une haie structurante qui filtrera l'impact visuel des extensions urbaines et marquera la présence du cheminement doux. Son maintien est un des axes prioritaires de l'OAP.

Enjeux :

- Mobilisation des gisements fonciers
- Développer une zone majoritairement à destination d'habitat, avec la possibilité d'y installer des activités compatibles avec l'habitat, à proximité du bourg. Assurer la continuité du tissu urbain avec le bourg,
- Développer des connexions au centre bourg en s'appuyant et/ou en renforçant les réseaux de cheminements doux,
- Préserver les linéaires de haies existants, notamment sur la frange orientale de la zone.

Orientations relatives à la structuration de la zone

Ce secteur offre 5800 m² urbanisables, et doit composer un nouveau quartier en continuité de l'habitat groupé du bourg. La composition du secteur devra permettre

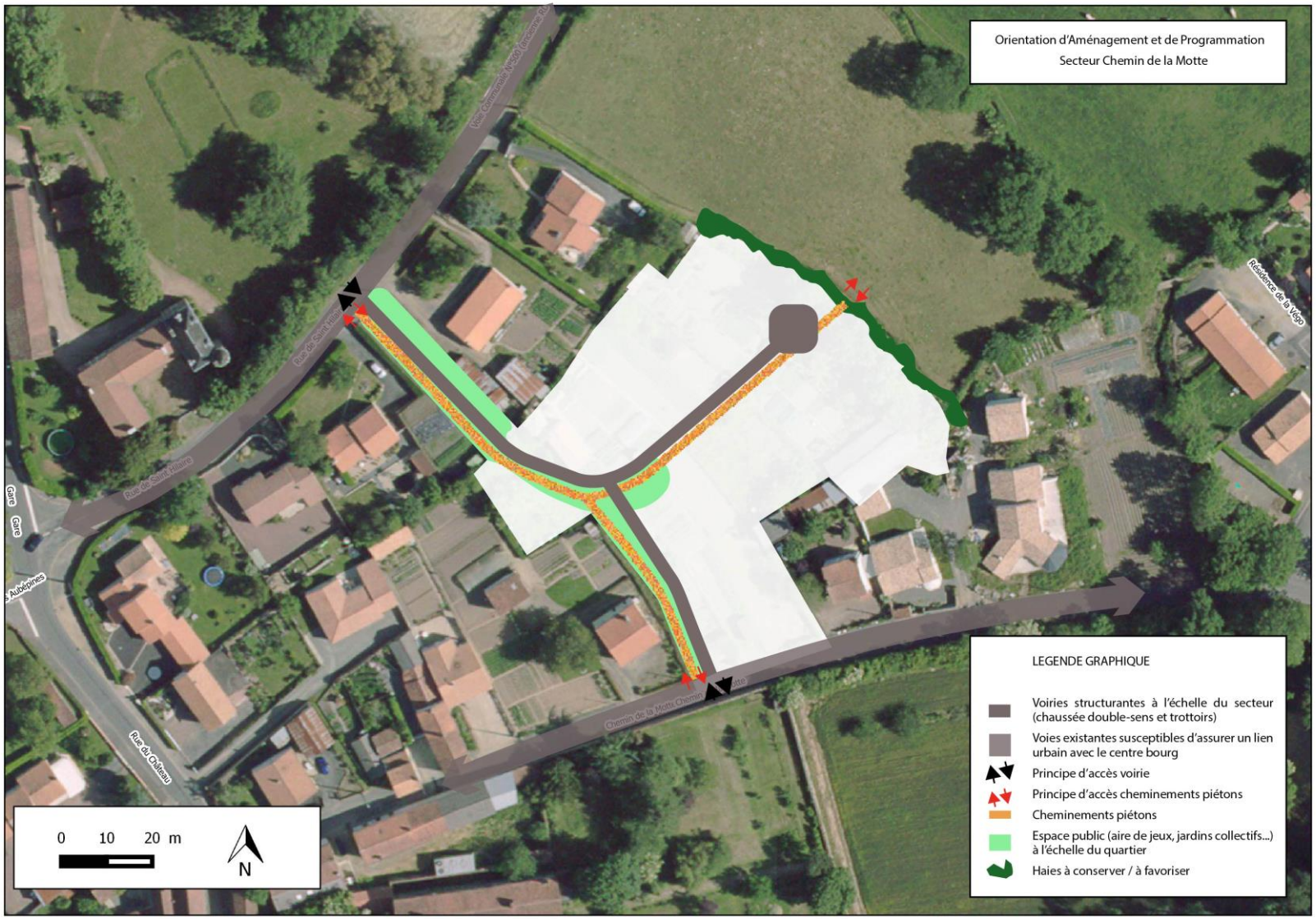
d'assurer le lien avec l'agglomération et offrir un aménagement qualitatif dans un secteur qui constitue aujourd'hui un espace de transition entre urbain et rural.
La morphologie proposée s'appuiera sur un équilibre entre habitat individuel assez dense et un traitement paysager qualitatif qui pourra compléter l'occupation végétale des jardins privatifs visibles depuis l'espace public.

Orientations relatives au programme de logements
Le secteur a pour vocation d'accueillir un secteur d'habitat comportant principalement de l'habitat individuel sur de petites parcelles.
L'ensemble devra présenter a minima une densité de 20 logements/hectare, soit environ 10-12 logements sur l'ensemble de la zone. (Indicatif parcellaire entre 400 et 450 m²).

Orientations relatives aux espaces publics
Le projet retenu devra assurer un traitement qualitatif des espaces publics qui pourront prendre la forme d'espace de convivialité (aire de jeux…). L'accompagnement végétal des réseaux viaires et des cheminements doux renforcera la qualité du traitement paysager global dans cette espace de transition entre urbain et rural. Le maintien de la haie située à l'est de la zone est un élément structurant de cet aménagement. Elle offre un filtre visuel au développement urbain, mais également un point d'appui au maintien et au renforcement des cheminements doux existants à l'est de la zone.

Orientations relatives aux déplacements
Depuis la rue de Saint-hilaire au nord et le chemin de la Motte au sud. Par ailleurs, l'augmentation du trafic sur le chemin de la Motte sera limitée par l'absence d'accès depuis le secteur OAP de la CAVAC sur cette voie.
Une placette de retournement est aménagée pour permettre la desserte et éviter l'enclavement de l'est de la zone. Les aménagements devront présenter un caractère évolutif et permettre une connexion avec de possibles extensions vers le nord-est.
L'aménagement devra intégrer un principe de cheminement doux visant à développer les connexions vers le centre bourg et les opportunités de perméabilité du secteur. Il fera la connexion avec les chemins ruraux déjà existants à l'arrière des parcelles situées à l'est de la zone.

Orientations relatives à la protection du paysage et du patrimoine
Une préservation de ce site devra être prévue, à travers la protection des haies existantes sur la frange orientale de la zone.


Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur Chemin de la Motte
Résidence de la Vigo
Rue de Saint Hilaire
Gare
Gare
Aubépines
Rue du Château
Chemin de la Motte
0 10 20 m
N
LEGENDE GRAPHIQUE
Voiries structurantes à l'échelle du secteur (chaussée double-sens et trottoirs)
Voies existantes susceptibles d'assurer un lien urbain avec le centre bourg
Principe d'accès voirie
Principe d'accès cheminements piétons
Cheminements piétons
Espace public (aire de jeux, jardins collectifs...) à l'échelle du quartier
Haies à conserver / à favoriser

3. OAP Secteur de la CAVAC

Description du projet

Création d'une zone à vocation d'accueil d'habitat de 1,81 ha, à proximité immédiate du centre bourg et des équipements. La zone se situe au sein des tissus agglomérés dans un espace de transition entre centre ancien et développement urbain plus récent.

Elle correspond à un ancien secteur d'activités dit de la Cavac. Les bâtiments identifiés sur les photographies aériennes et cadastre ont été déconstruits. La zone est désormais dégagée de toute présence bâtie. Des zones d'habitation sont déjà présentes autour du secteur et les terrains concernés par l'OAP ont majoritairement une vocation de jardins privatifs sur la partie est et de terres enherbées sur la grande moitié nord. Une zone humide est présente sur la partie nord-est de la zone. Elle est entourée de haies.

Les OAP fixent un objectif global compris autour de 25 logements/hectare (hors espace public). Le seuil de densité fixé assez élevé correspond à une volonté de s'appuyer sur la formation urbaine ancienne du centre bourg pour proposer un aménagement qui répond à des codes en partie repris de cet héritage : principe de hauteur maximale à R+3, principe de mitoyenneté et d'alignement, constitution d'un front urbain structurant l'espace public…

Une distinction est faite dans les densités proposées avec :

- Un secteur de moindre densité de type habitat individuel dense situé au nord et à l'est de la zone pour une surface hors espace public d'environ 0,6 hectare et un objectif d'environ 15 logements, soit un parcellaire indicatif d'environ 400 à 450 m² ;
- Un secteur de densité plus importante de type habitat intermédiaire à collectif sur une surface hors espace public d'environ 0,5 ha et un objectif d'environ 15 à 20 logements, qui dépendra notamment des hauteurs de bâtis définis dans le cadre du projet d'aménagement de la zone.

Caractéristique de la zone

Accès

Rue de l'abbaye au sud : Deux principes d'accès de la zone via cet axe sont à aménager afin de permettre la constitution d'un circuit desservant l'intégralité de la zone.

Ce principe de priorisation des accès via la rue de l'abbaye est également lié aux difficultés d'accès depuis le nord et le chemin de la Motte : problème de dénivelé entre la zone et la voie et faible capacité du chemin de la Motte à recevoir un trafic trop important.

Contexte paysager

Présence de haies au cœur de la zone et sur la frange nord, et d'une végétalisation plus dense sur la partie est de la zone autour de la zone humide.

Parc boisé au sud

Contexte réglementaire

La majorité de la zone est concernée par un zonage 1AU au règlement du PLU. Seule la partie en bande à l'ouest de la zone couverte par les jardins privatifs est zonée U au PLU.

Incidence du projet

Biodiversité et milieux naturels

Compte tenu du contexte écologique, les incidences du projet sur la biodiversité et les milieux naturels seront négligeables avec un traitement qualitatif au niveau de la zone humide située à l'est de la zone. La préservation de la zone humide devra être intégrée à un projet plus large assurant l'aménagement d'un espace vert paysager.

Les OAP imposent la création/le maintien de haies au nord et à l'est de la zone.

Les OAP soutiennent également l'aménagement d'espaces verts prenant la forme d'espace de convivialité de type aires de jeux d'enfants ou jardins collectifs notamment au niveau des espaces dédiés à un environnement bâti plus dense.

Pollution et qualité des milieux

le projet se situe en zone d'assainissement collectif. Les eaux usées domestiques seront donc efficacement gérées.

Gestion des ressources agricoles et naturelles
le projet consommera près de 1,8 hectares de terres non utilisées pour l'agriculture, en enclave dans un secteur urbanisé.

Risques naturels et technologique
Aucun risque particulier n'est recensé au droit du projet.

Cadre de vie
Amélioration de l'offre en logements à proximité immédiate du centre bourg de la commune. La zone est proche de tous les équipements, commerces et services du centre bourg.

Déplacements
La proximité des équipements et du centre bourg, ainsi que les aménagements prévus en termes de cheminement doux au sein de la zone doivent permettre un report plus fréquent vers des modes de déplacements doux.
Le projet vise l'aménagement de cheminements offrant une perméabilité affirmée de la zone, notamment dans un sens nord-sud en vue d'une connexion efficace des quartiers d'habitat dans et hors de la zone avec le centre-bourg.

Patrimoine culturel et bâti
Visibilité sur l'église en certains points.
Des murs anciens intéressants à l'est et au nord de la zone sont à préserver.

Paysage
Environnement déjà bâti. Présence d'un parc urbain faisant face à la zone de l'autre côté de la rue de l'abbaye. Perspective sur l'église de Bournezeau.

Au nord de la zone, le chemin de la Motte, étroit et aux faibles possibilités d'évolution, n'a pas de capacité d'accueil suffisante pour absorber un trafic trop important. De plus, l'OAP a pour objectif de protéger le mur ancien longeant le nord de la zone.

Au sud de la zone, la rue de l'abbaye qui a fait l'objet d'aménagements récents est en mesure d'accueillir un trafic plus important et de permettre une desserte efficace et sécurisée de la zone. Piste cyclable, trottoirs et éclairage public sont déjà présents.

Depuis le cœur de la zone, des perspectives sur l'église de Bournezeau sont existantes. La préservation de ces perspectives dans le projet d'aménagement final apportera un aspect qualitatif au caractère paysager du site. La présence de mur ancien à l'ouest et au nord est à maintenir.

Sur la partie nord-est de la zone, une zone humide est présente. Son maintien et sa protection au sein d'un espace vert paysager qui l'englobe renforcera la qualité paysagère et environnementale du site.

Un mur ancien imposant longe la zone à l'ouest. Sa préservation servira de point d'appui pour l'aménagement d'un cheminement piéton longeant la limite ouest de la zone et permettant sa perméabilité nord-sud renforçant le caractère urbain du projet ainsi que son intégration à l'environnement immédiat.

De l'autre côté de la rue de l'Abbaye, en regardant vers le sud, la présence d'un parc urbain contribue à offrir un cadre de vie qualitatif, notamment d'un point de vue paysager.

Enjeux :

- Mobiliser les gisements existants à proximité du centre-bourg ;
- Préserver les milieux naturels sensibles présents sur le site (zones humides) et maintenir les éléments patrimoniaux (murs anciens) ;
- Développer une zone dédiée au développement de l'habitat en proposant un aménagement qui s'appuie sur les opportunités de positionnement du site à proximité du centre-bourg et donc des commerces, services et équipements de la centralité ;
- Morphologie urbaine : promouvoir des formes urbaines qui répondent à celle du centre-bourg en proposant des règles d'implantation, de hauteur, d'aménagement d'espaces publics renvoyant aux critères urbains ;

- Principe de continuité : le projet devra promouvoir des connexions entre la zone et le centre-bourg et en permettant des déplacements aisés à travers la zone afin que celle-ci devienne également support de connexion. L'aménagement des cheminements doux, notamment dans un sens de traverse nord-sud est prioritaire dans cet objectif.

Orientations relatives à la structuration de la zone
Ce secteur offre 18101 m² urbanisables, et doit composer un nouveau quartier en continuité de l'habitat groupé du bourg. L'aménagement devra répondre à son caractère de secteur de transition entre les formes urbaines denses du centre ancien et les tissus plus lâche de l'urbanisation plus récente. Pour cela, des morphologies différenciées sont établies avec :

- Le sud de la zone : plus proche du bourg, cette partie est également le lieu d'accès à la zone. Les principes de densité y seront renforcés grâce à des hauteurs de bâtis pouvant aller jusqu'à R+3 maximum et des principes d'alignement sur l'espace public, a minima sur la rue de l'abbaye.
- Le nord de la zone : l'absence d'accès depuis le chemin de la Motte, la présence de la zone humide, et l'environnement moins dense du tissu urbain imposent la constitution d'un tissu urbain moins resserré ou le caractère paysager du site sera notamment favorisé par les jardins privatifs.

Orientations relatives au programme de logements
Le secteur a pour vocation d'accueillir un secteur d'habitat mixte comportant une partie d'habitats groupés ou de petits collectifs et des maisons individuelles sur de petites parcelles à l'image du cœur de bourg. L'ensemble pourra répondre à un objectif de production d'au moins 30 logements. En projetant une surface dédiée aux espaces publics (y compris la zone humide) d'environ 30%, le projet devra répondre à une densité minimale d'environ 25 logements/ha. Cet objectif sera réparti selon des principes de densité différenciés.

La logique de répartition de cette offre de logements répond aux principes de composition urbaine développés plus haut, avec :

- un habitat plus dense (hauteur maximale à R+3, alignement au minimum sur la rue de l'abbaye)) sur la partie sud de la zone, tournée vers la rue de l'abbaye. Sur cette partie, la production de logements devra s'appuyer sur des principes de densité compris autour de 35 logements/ha ;
- et un habitat moins dense au nord de la zone, constitué d'un habitat individuel dense qui s'appuiera sur des objectifs de densité minimale compris autour de 25 logements/ha.

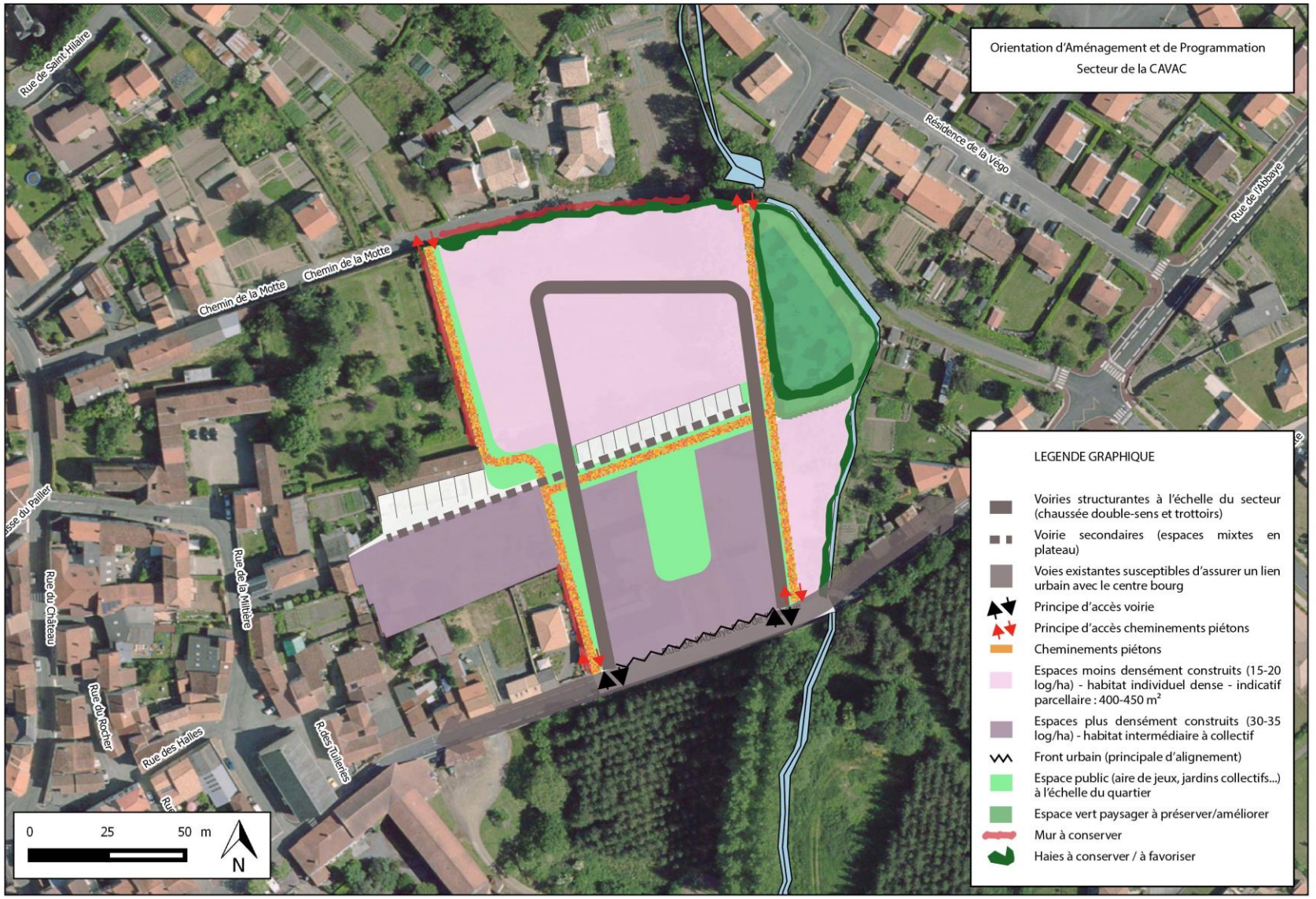
Orientations relatives aux espaces publics
Le projet définitif devra proposer des espaces de convivialité qualitatifs au niveau du secteur à plus forte densité de la zone. Ils pourront prendre la forme d'espaces verts avec aires de jeux ou encore de jardins collectifs en réponse à l'habitat groupé présent.
Le projet d'aménagement devra permettre une mise en valeur qualitative des abords de la zone humide en veillant à ce que les aménagements prévus ne détériorent pas la qualité environnemental de la zone.

Orientations relatives aux déplacements
Les principes d'accès devront être structurés à partir de la rue de l'Abbaye sous la forme d'un circuit qui permettra la desserte intérieure de la zone. Aucun accès ne devra être constitué depuis le chemin de la Motte pour les véhicules motorisés.
Les principes de cheminements doux retenus devront être respectés dans leur objectif de traverse nord-sud et dans leur objectif de connexions aux axes existants.

Orientations relatives à la protection du paysage et du patrimoine

Une préservation de ce site devra être prévue, à travers :

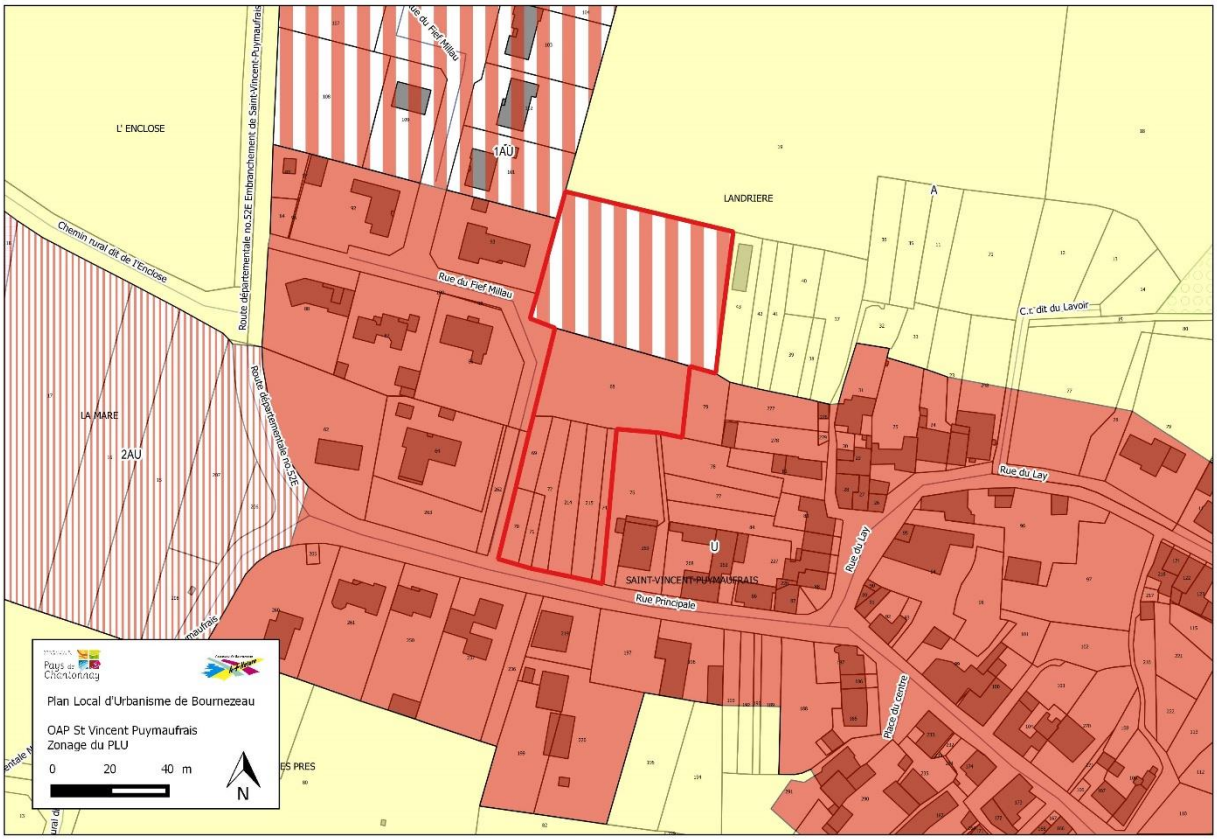
- la protection et le renforcement des haies telles qu'elles sont identifiées sur le schéma d'OAP,
- la préservation des murs anciens à l'ouest et au nord de la zone,
- la préservation autant que possible de la perspective sur l'église.


Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur de la CAVAC
Rue de Saint Hilaire
Résidence de la Vigo
Rue de l'Abbaye
Chemin de la Motte
Chemin de la Motte
Chemin de la Motte
Rue du Château
Rue de la Mittière
Rue du Rocher
Rue des Halles
R.des Tuileries
0
25
50 m
N
LEGENDE GRAPHIQUE
Voiries structurantes à l'échelle du secteur (chaussée double-sens et trottoirs)
Voirie secondaires (espaces mixtes en plateau)
Voies existantes susceptibles d'assurer un lien urbain avec le centre bourg
Principe d'accès voirie
Principe d'accès cheminements piétons
Cheminements piétons
Espaces moins densément construits (15-20 log/ha) - habitat individuel dense - indicatif parcellaire : 400-450 m²
Espaces plus densément construits (30-35 log/ha) - habitat intermédiaire à collectif
Front urbain (principale d'alignement)
Espace public (aire de jeux, jardins collectifs...) à l'échelle du quartier
Espace vert paysager à préserver/améliorer
Mur à conserver
Haies à conserver / à favoriser

4. OAP Bourg de Saint-Vincent-Puymaufrais

Description du projet
Création d'une zone à vocation d'accueil d'habitat de 0,6 ha, dans le prolongement du bourg de Saint-Vincent-Puymaufrais. Le secteur de l'OAP constitue aujourd'hui un gisement disponible entre le bâti du centre ancien à l'est et les extensions récentes à l'ouest. Il est également directement connecté à la rue principale. Les terrains concernés par l'OAP ont une vocation de jardins privatifs et de terres agricoles sur la partie nord.

Les OAP fixent un objectif global d'environ 16 logements/hectare (hors espace public). Le seuil de densité fixé relativement bas répond à une volonté de ne pas créer un front urbain trop marqué dans un contexte de transition paysagère entre espace urbain et espace rural. Le principe retenu est celui d'un habitat individuel sur un parcellaire (indicatif) d'environ 600 à 650 m².



Caractéristique de la zone

Accès

Les accès à la zone se font depuis la rue principale puis la rue du fief du Millau récemment aménagée pour desservir les constructions voisines.

Contexte paysager

C'est un espace de transition entre l'espace aggloméré (bourg et extensions) et les espaces agricoles au nord. Le paysage assez ouvert pourrait créer une visibilité conséquente sur l'extension depuis le nord et l'est de la zone.

Le paysage est ainsi caractérisé par :

- les espaces agricoles au nord,
- la présence d'un bâti ancien sur la frange est de la zone,
- les extensions récentes à l'ouest

Contexte réglementaire

La partie nord de la zone est située en zone 1AU, la partie sud en zone U.

Incidence du projet

Biodiversité et milieux naturels

Compte tenu du contexte écologique, les incidences du projet sur la biodiversité et les milieux naturels seront négligeables. Les OAP imposent la création de haies sur la frange nord, et le maintien des haies sur la frange est.

Pollution et qualité des milieux

le projet se situe en zone d'assainissement collectif. Les eaux usées domestiques seront donc efficacement gérées.

Gestion des ressources agricoles et naturelles
le projet consommera près de 0,6 hectares de terres utilisées par l'agriculture et des jardins potagers en enclave dans un secteur urbanisé.

Risques naturels et technologique
Aucun risque particulier n'est recensé au droit du projet.

Cadre de vie
Amélioration de l'offre en logements à proximité immédiate du centre bourg de Saint-Vincent-Puymaufrais.

Déplacements
La proximité du centre bourg, ainsi que les aménagements prévus en termes de cheminement au sein de la zone doivent permettre un report plus fréquent vers des modes de déplacements doux. La continuité vers le bourg devra prévoir l'aménagement d'un cheminement afin de connecter le secteur au bourg via la venelle existante à l'est.

Patrimoine culturel et bâti
Secteur sans relation visuelle avec le bourg ancien et les monuments, malgré quelques rares points de vue sur l'église de Saint-Vincent-Puymaufrais

Paysage
Le secteur se situe à la transition entre le tissu aggloméré existant et l'espace agricole. L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra être facilitée par le maintien/renforcement ou la création de haies végétales au nord et au nord-est de la zone.

L'accès à la zone se fait depuis la rue principale au sud. Une voie (rue du Fief Millau) est déjà existante et dessert les nouvelles habitations situées au nord-ouest. Elle longe la frange ouest du secteur OAP. Son aménagement récent intègre un cheminement piéton.

Le secteur d'OAP se situe en continuité de l'espace aggloméré marquant la transition vers l'espace rural. La question de l'intégration paysagère de l'extension est un enjeu important de l'OAP. Le maintien et le renforcement des haies existantes au nord-est de la zone, l'aménagement d'une nouvelle haie au nord de la zone créera un filtre végétal facilitant l'intégration paysagère.

À l'ouest de la zone, des principes de continuité piétonne ont déjà été matérialisés au cours des aménagements précédents, facilitant la transition entre l'urbain et le rural.

À l'est de l'OAP, une haie existante devra être préservée pour limiter l'impact visuel des extensions. À ce niveau, un cheminement piéton sera aménagé pour rejoindre la venelle à l'est qui rejoint la rue principale.

Le secteur de l'OAP offre quelques points de vue sur l'église de Saint-Vincent-Puymaufrais.

Enjeux :

- Mobilisation des gisements fonciers à proximité du bourg de Saint-Vincent-Puymaufrais
- Assurer un traitement paysager qualitatif de la transition entre l'urbain et le rural à travers le projet d'extension
- Anticiper les possibilités de continuité piétonne entre le secteur et le bourg
- Proposer un modèle architectural et paysager adapté au contexte environnemental et paysager de transition entre l'urbain et le rural.

Orientations relatives à la structuration ultérieure de la zone

Ce secteur offre 0,6 ha urbanisables faisant figure de gisement foncier entre le tissu ancien du bourg et les extensions récentes. L'aménagement du secteur devra s'appuyer

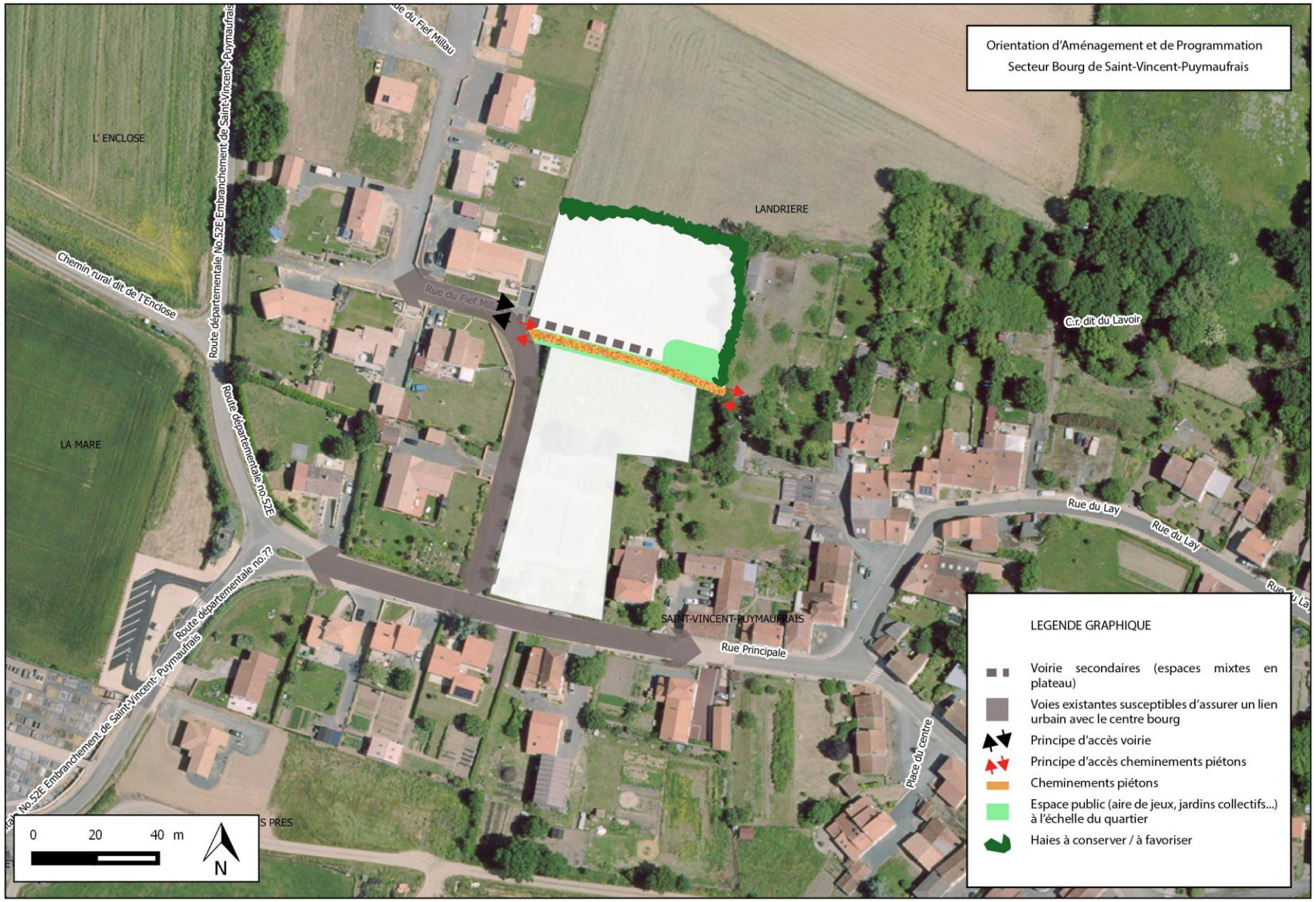
sur la structuration actuelle et notamment le réseau viaire aménagé récemment (rue fief du Millau).

Orientations relatives au programme de logements
Le secteur a pour vocation d'accueillir un secteur d'habitat composé de maisons individuelles, pour une densité d'environ 16 logements/ha, soit environ 8 logements sur parcellaire moyen de 600-650 m² (indicatif).

Orientations relatives aux espaces publics
La faible superficie du secteur offre des possibilités limitées en termes d'aménagement d'aire de jeux. Néanmoins, un espace de convivialité pourra être aménagé sur la partie nord-est de la zone telle que figurant à titre indicatif sur le schéma de l'OAP.

Orientations relatives aux déplacements
La création d'une voie assurant la desserte interne sera programmée. Le projet d'aménagement devra anticiper la constitution d'une continuité piétonne vers l'est et le bourg à partir de la venelle existante.

Orientations relatives à la protection du paysage et du patrimoine
Une préservation de ce site devra être prévue, à travers :
- la protection des haies existantes sur la frange nord-est
- la constitution d'une haie sur la frange nord destinée à filtrer la visibilité des extensions.

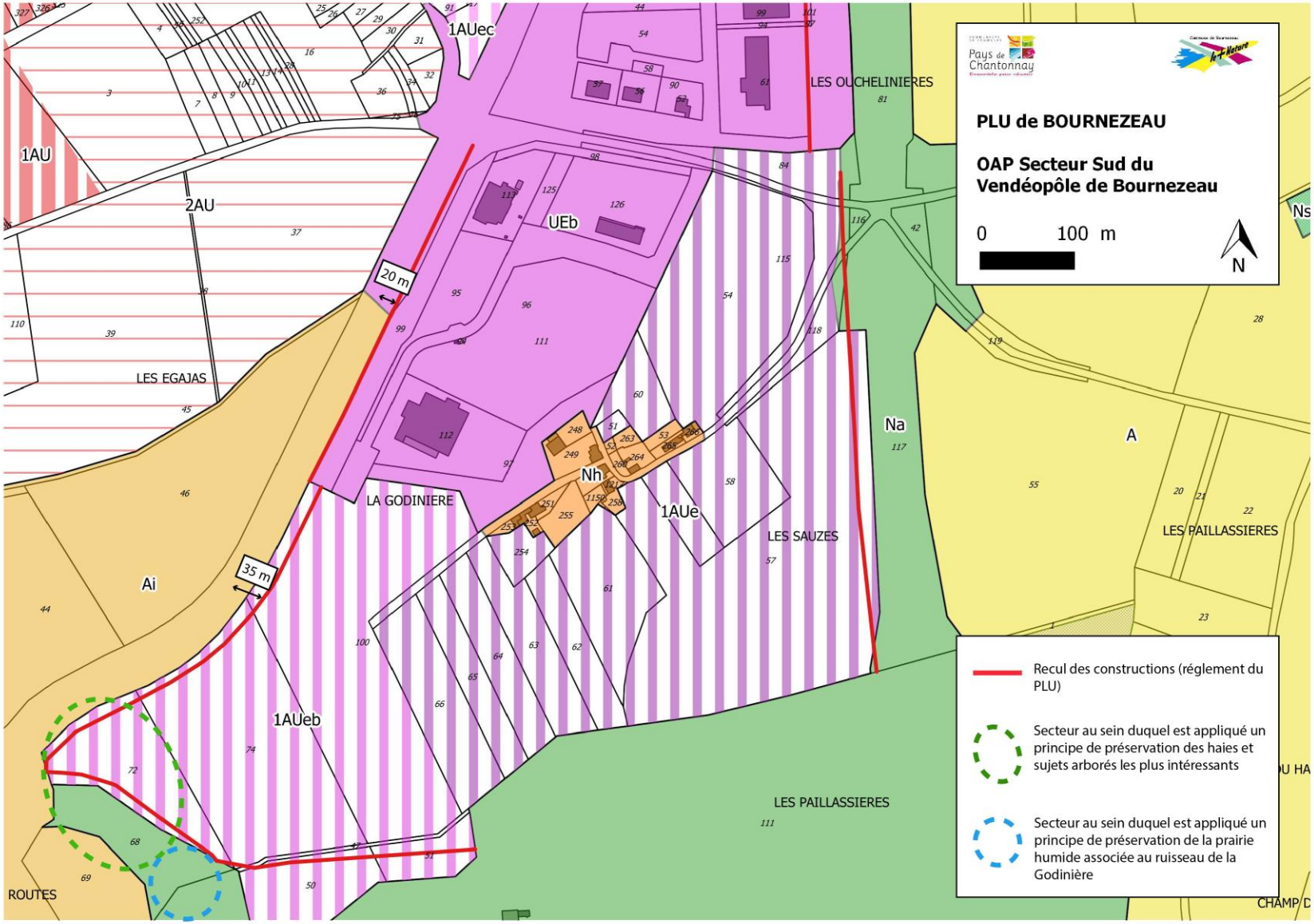

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur Bourg de Saint-Vincent-Puymaufrais
L' ENCLOSE
LANDRIERE
LA MARE
Chemin rural dit de l'Enclose
Route départementale No.52E Embranchement de Saint-Vincent-Puymaufrais
Route départementale no.52E
Rue du Fief Millau
C.r. dit du Lavoir
Rue du Lay
Rue du Lay
SAINT-VINCENT-PUYMAUFRAIS
Rue Principale
Route départementale no.?
Route départementale No.52E Embranchement de Saint-Vincent-Puymaufrais
Place du centre
0
20
40 m
N
LEGENDE GRAPHIQUE
Voirie secondaires (espaces mixtes en plateau)
Voies existantes susceptibles d'assurer un lien urbain avec le centre bourg
Principe d'accès voirie
Principe d'accès cheminements piétons
Cheminements piétons
Espace public (aire de jeux, jardins collectifs...) à l'échelle du quartier
Haies à conserver / à favoriser

5. OAP Secteur Sud du Vendéopôle de Bournezeau

Les orientations d'aménagement et de programmation Secteur Sud du Vendéopôle de Bournezeau mises en place dans le cadre de la procédure de Déclaration de projet n°08 sont modifiées pour prendre en compte l'évolution des marges de recul.

Une marge de recul de 35 m de l'axe de la RD 949 bis était initialement indiquée sur l'OAP Secteur Sud du Vendéopôle de Bournezeau. Conformément à l'évolution du règlement écrit, cette ligne de recul est supprimée. Elle est remplacée par une ligne de recul portée à 20m de l'axe de la voie.

Cette modification du règlement est indiquée sur le nouveau schéma de l'OAP : *Le nouveau recul de 20 m par rapport à l'axe de la RD 949 bis est indiqué sur le schéma de l'OAP.*


PLU de BOURNEZEAU
OAP Secteur Sud du Vendéopôle de Bournezeau
0
100 m
N
1AUec
1AU
2AU
UEb
LES OUCHELINIERES
20 m
LES EGAJAS
Na
A
Nh
LA GODINIERE
1AUe
LES SAUZES
LES PAILLASSIERES
35 m
Ai
1AUeb
ROUTES
Recul des constructions (réglement du PLU)
Secteur au sein duquel est appliqué un principe de préservation des haies et sujets arborés les plus intéressants
Secteur au sein duquel est appliqué un principe de préservation de la prairie humide associée au ruisseau de la Godinière