PONT SAINT MARTIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé le 10 octobre 2013
Modification n° 1 approuvée le 20 novembre 2014
Modification simplifiée n° 1 approuvée le 7 juillet 2017
Déclaration de projet n°1 approuvée le 21 décembre 2017
Modification simplifiée n° 2 approuvée le 22 février 2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 22 février 2018

Le Maire,
Yannick FETIVEAU

Orientations d'Aménagement et de programmation :

Sommaire

NOTE PREALABLE : 3
ORIENTATIONS PAR SECTEUR : 5
2.1 : SECTEUR DE VIAIS NORD 7
2.2 : SECTEUR DE VIAIS SUD 11
2.3 : SECTEUR IMPASSE DES GRAPILLES 15
2.4 : SECTEUR DES JARDINS DU BOURG 19
2.5 : SECTEUR OUEST 22
2.6 : SECTEUR DES JARDINS SUD 26
2.7 : SECTEUR DE LA NIVARDIERE 30
2.8 : SECTEUR DE LA D2A 34
2.9 : SECTEUR DE LOISIRS NATURE 37
3.1 : SECTEUR DE LA PLANCHE AU BOUIN 41
ORIENTATIONS PAR « VILLAGE, HAMEAU ET FORME COMPLEXE MODERNE » : 45
4.1 : NOTE PREALABLE 46
4.2 : LE PATIS 47
4.3 : LES MENANTIES 49
4.4 : LA VINCEE 51
4.5 : LA BAUCHE TUE LOUP 53
4.6 : LA BENETIERE 55
4.7 : LA PLANCHETTE 57
4.8 : LE CHAMPSIOME 59
PROGRAMMATION : 61

Pont saint Martin

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientation d'aménagement et de programmation

1

Note préalable :

1 : NOTE PREALABLE :

Présentation :

L'objectif de ces orientations est de rendre opérant les choix d'aménagement fait lors de la réflexion sur les modalités de développement de la commune de rendre cohérent l'esprit du projet et la forme finale de ses aménagements.

Les orientations présentées ci-après relèvent de divers ordres.

Elles peuvent être générales. Ces orientations à caractère général s'appliquent indépendamment des dispositions spatiales prises dans le cadre d'orientations graphiques. Ces orientations à caractère général sont d'ordre supérieur.

Elles peuvent être particulières. Ces orientations d'aménagement particulières porteront sur des sites d'enjeux urbains à court ou moyen terme. Elles s'attachent indifféremment à des espaces classées U ou AU.

1.1 : ORIENTATIONS A CARACTERE GENERAL :

Orientations à caractère général s'appliquant sur les zones U et AU :

1.1.1 : diversité architecturale, urbaine et sociale

La mixité architecturale devra servir l'objectif de mixité sociale en proposant des programmes associant une diversité d'appropriation parmi, sans caractère exhaustif, l'accession à la propriété, le locatif, les logements sociaux, l'accession sociale à la propriété.

Ces opérations d'ensemble viseront à s'insérer dans leur environnement urbain en usant de modèle traditionnel tel que la place, la placette bordée par des architectures dont les prospects sont capables de "cadrer" l'espace.

L'insertion dans le tissu urbain se fera aussi par la recherche d'un réseau piétons et cycle, se connectant au réseau existant et facilitant la relation entre le tissu à développer et les services, commerces ou équipements, réseau de découverte riverains.

1.1.2 : environnement :

La diminution recherchée des pollutions et atteintes à l'environnement mais aussi des risques doit conduire pour toute opération d'ensemble à :

- Rechercher au travers des matériaux mais surtout des implantations, une amélioration des bilans thermiques des constructions,
- Favoriser l'intégration de la trame arborée existante dans les opérations,
- Préserver les zones humides existantes telles que les mares.

Pont saint Martin

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'aménagement et de développement durable

2

Orientations par secteur :

2.1 : secteur de VIAIS nord

Surface : 5.1 hectares

Le secteur concerné correspond à des espaces de prairies. Il se situe sur les arrières immédiats du pôle secondaire.
La pente générale du terrain est est-ouest, les points bas se trouvant à l'Est.
Le site présente une trame de haies intéressante notamment au centre et en rive.

Les contextes urbains présents en périphérie relève du bourg traditionnel à l'ouest et de l'extension pavillonnaire au sud.

On notera au nord-ouest la présence d'une cave viticole en activité.

Les enjeux généraux :

Le secteur à aménager offre l'opportunité de renforcer le second pôle urbain de la commune. Ce pôle dispose d'une offre de commerces existants (boulangerie notamment) sur la zone d'activités de Viais.
Le secteur à aménager portera donc principalement une destination résidentielle pouvant inclure des équipements de proximité comme une maison de quartier, des espaces publics.
Le quartier à aménager n'a pas vocation à porter d'infrastructure viaire principale.

L'enjeu principal sera, à l'occasion de ce quartier, de proposer une extension du tissu traditionnel dense et aggloméré. Sur les rives de cet ensemble traditionnel, le tissu est occupé par des parcelles privées dont certaines s'ouvrent sur le site par le biais de cours internes. L'enjeu du tissu conjonctif à mettre en œuvre sera de prolonger certaines organisations spatiales (implantation des constructions, espaces publics).

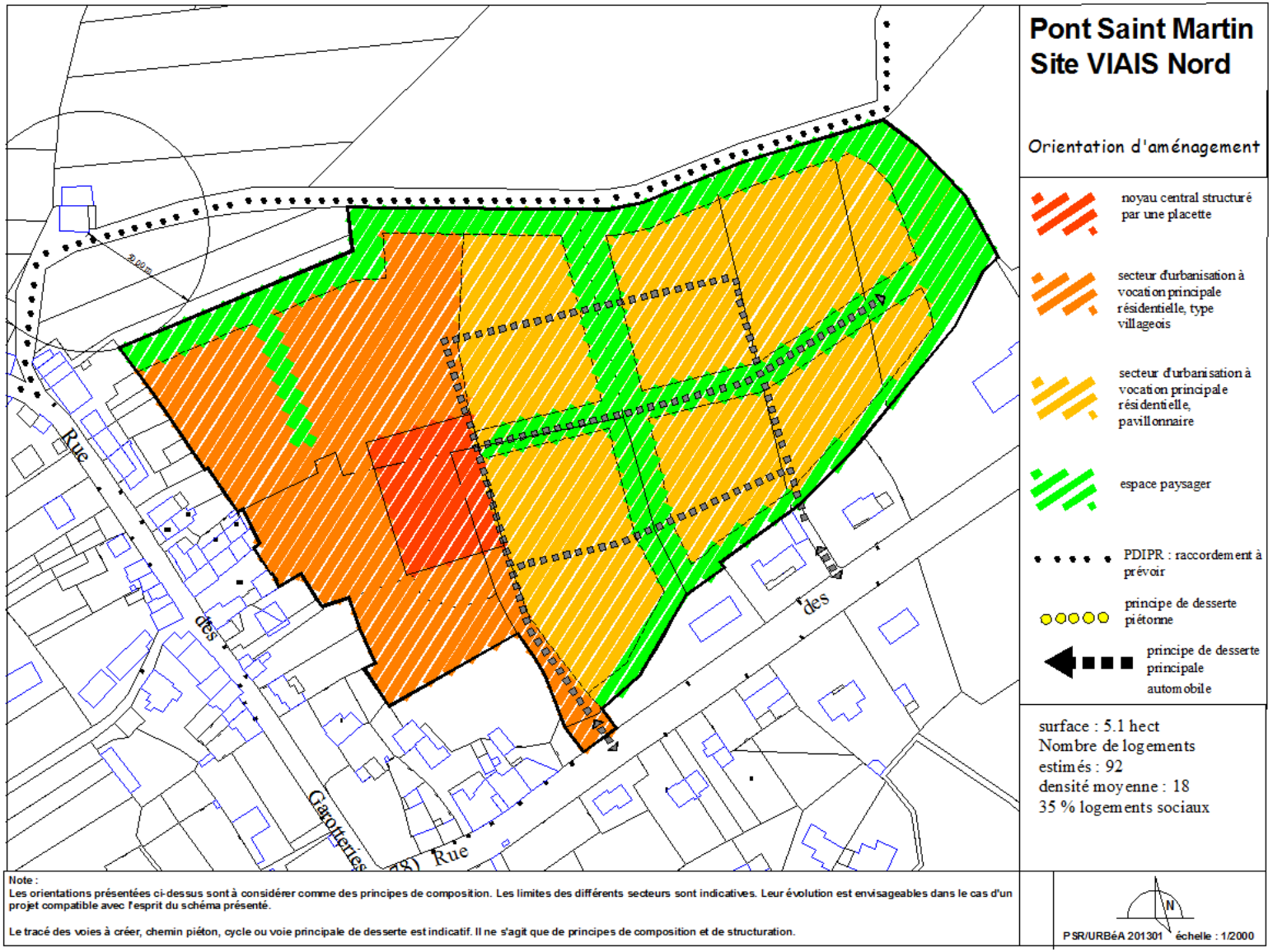
Les enjeux particuliers :

Le secteur constituera une limite urbaine pérenne. La qualification des interfaces entre espace urbanisé et espace agro-naturel doit donc prendre en considération cet état de fait. Ainsi, une attention particulière sera portée à la limite Est et à la limite Nord.

Enfin, lors de l'aménagement du quartier, la capitalisation à la fois d'une double haie en secteur central et d'un chemin bocager au nord du site, doit être l'occasion de la formalisation d'une trame paysagère structurante.

2.1 : secteur de VIAIS nord

Surface : 5.1 hectares



Note :
Les orientations présentées ci-dessus sont à considérer comme des principes de composition. Les limites des différents secteurs sont indicatives. Leur évolution est envisageables dans le cas d'un projet compatible avec l'esprit du schéma présenté.

Le tracé des voies à créer, chemin piéton, cycle ou voie principale de desserte est indicatif. Il ne s'agit que de principes de composition et de structuration.

2.1 : secteur de VIAIS Nord

Surface : 5.1 hectares

Principes d'aménagement :

Composition générale :

Le quartier présente trois secteurs distincts :

- Un tissu urbain dense, aggloméré, reprenant les codes urbains et architecturaux du bourg traditionnel avec lequel il tissera au travers des implantations et des prospects, des liens piétons à créer, une relation étroite.
- Un tissu aggloméré résidentiel entre le secteur dense à l'ouest et le secteur plus aéré à l'Est de la trame bocagère principale orientée nord-sud, sera composé pour partie d'opérations groupées et servira de transition urbaine. Une placette sera aménagée à l'interface de ces deux premiers tissus. Elle sera desservie par l'accès principal sud.
- Un tissu résidentiel plus aéré à l'Est de la trame bocagère structurante.

Principes de développement durable :

Le parcellaire développé sera de taille variée, adapté au projet urbain visé. A l'occasion de chaque opération, la place de la voiture devra être étudiée avec attention pour en limiter l'impact en terme de consommation d'espace.
La trame parcellaire devra permettre tout à la fois, la composition d'un tissu urbain pertinent, reprenant les codes traditionnels et une bonne orientation des constructions. Ce parcellaire s'appuiera sur le contexte paysager et intègrera les éléments structurants de celui-ci dans son plan de composition.

Les arbres de haut jet, sains, seront intégrés à l'opération si leur préservation n'induit pas de surcoûts très importants pour le projet.

La trame arborée pourra être le support de la trame viaire piétonne. L'ensemble des secteurs seront reliés les uns aux autres par un réseau viaire principal et un maillage secondaire.

Les espaces publics à créer viseront à formaliser les identités des trois secteurs. Ils pourront s'appuyer sur les codes paysagers des tissus existants et rechercheront une économie de moyens adaptés aux contextes.

L'aménagement de ce secteur devra anticiper le raccordement de la commune au réseau numérique haut débit. Le terme de ce raccordement n'est pas connu.

2.2 : secteur de VIAIS sud

Les secteurs concernés correspondent à des espaces de prairies.

Le contexte paysager est celui des rives externes d'un développement urbain pavillonnaire lâche et des rives d'une zone d'activités mixte.

Le site est accessible par une voie traversante en sens unique Est-Ouest.

Surface : 1.5 hectare

Les enjeux généraux :

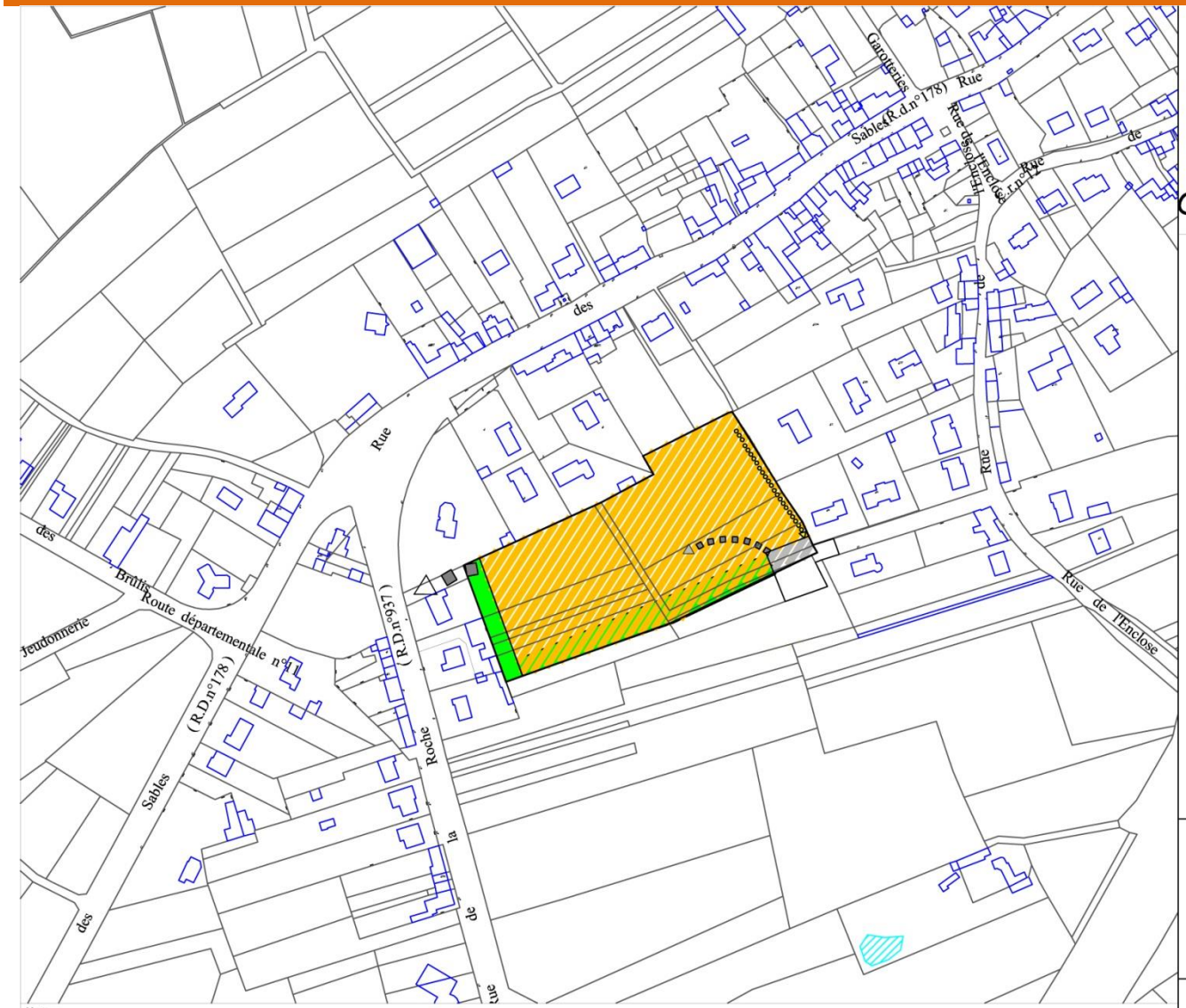
La vocation de ce secteur est résidentielle. Il s'inscrit dans une « dent creuse » en limite extérieure et vise à « refermer » les limites externes du pôle. La qualification de la rive sud sera importante puisqu'elle ouvre sur le secteur viticole et qu'elle constituera une limite urbaine.

Les enjeux particuliers :

L'aménagement du secteur, de taille limitée, doit prendre en considération la proximité de vignes et la nécessité de conserver des vues sur celles-ci.

2.2 : secteur de VIAIS sud

Surface : 1.5 hectares



Pont Saint Martin
Viais Sud

Orientation d'aménagement

- secteur d'urbanisation à résidentielle
- principe de desserte piétonne
- principe de desserte automobile
- voie, stationnement, placette
- bande paysager

surface pour habitat : 1.5 hect
densité moyenne à l'hectare : 18 logements
Nombre de logements estimés : 27

35% logements sociaux

N

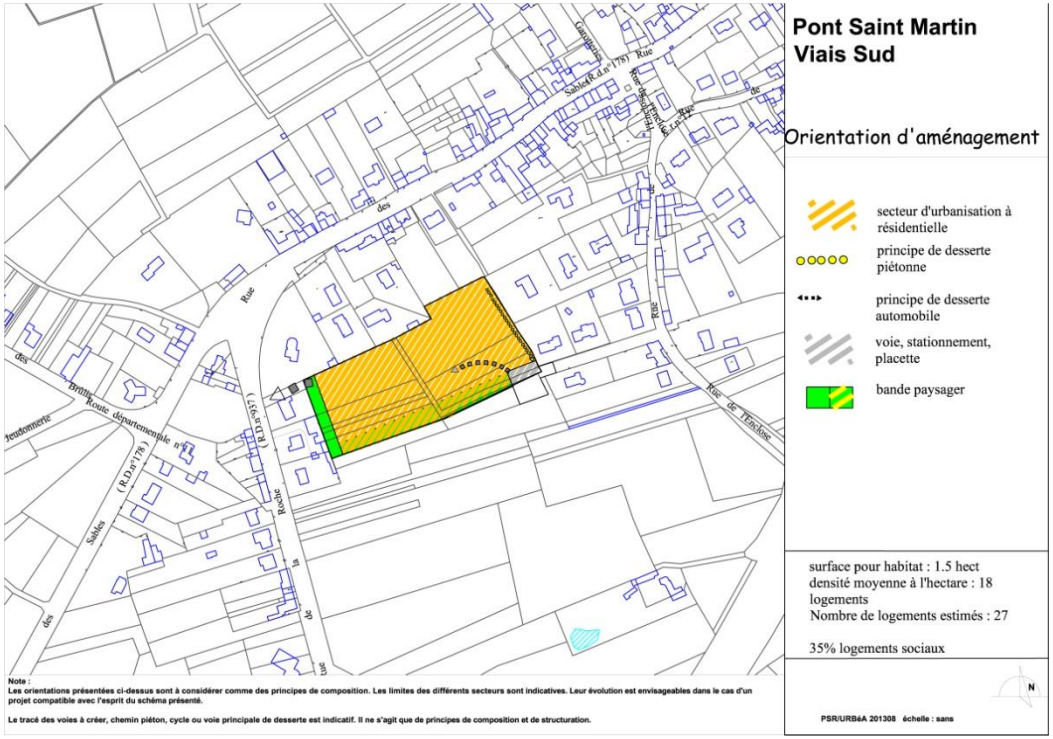
PSR/URBéA 201308 échelle : sans

Note :
Les orientations présentées ci-dessus sont à considérer comme des principes de composition. Les limites des différents secteurs sont indicatives. Leur évolution est envisageables dans le cas d'un projet compatible avec l'esprit du schéma présenté.

Le tracé des voies à créer, chemin piéton, cycle ou voie principale de desserte est indicatif. Il ne s'agit que de principes de composition et de structuration.

2.2 : secteur de VIAIS sud

Surface : 1.5 hectares



Principes d'aménagement :

Composition générale :

- L'accès viaire se fera par une voie traversante en sens unique Est-Ouest. La voirie sera traitée en espace partagé. La composition générale devra privilégier un linéaire limité de voie de desserte.
- Une attention particulière portera sur la rive sud de l'opération. Le traitement des jardins, la nature des clôtures et des architectures, devront permettre de qualifier cette limite comme un contexte paysager de transition avec le secteur viticole. Des modèles de transition seront à rechercher dans le contexte urbain du centre bourg traditionnel.
- Le stationnement sur cette rive sera proscrit.

Principes de développement durable :

Le parcellaire développé sera de taille variée, adapté au projet urbain visé. A l'occasion de chaque opération, la place de la voiture devra être étudiée avec attention pour en limiter l'impact en terme de consommation d'espace.
La trame parcellaire devra permettre tout à la fois, la composition d'un tissu urbain pertinent et une bonne orientation des constructions.

Les arbres de haut jet, sains, seront intégrés à l'opération si leur préservation n'induit pas de surcoûts très importants pour le projet.

L'aménagement de ce secteur devra anticiper le raccordement de la commune au réseau numérique haut débit. Le terme de ce raccordement n'est pas connu.

2.3 : secteur Impasse des GRAPILLES

Le secteur concerné correspond à un délaissé au sein de l'emprise urbaine.
Il assurera la transition entre le secteur de la Bourrie, de type villageois et le lotissement

Surface : 0.92 hectare

Les enjeux généraux :

Ce secteur sera l'occasion de proposer un tissu aggloméré de transition entre le contexte villageois de la Bourrie et le quartier pavillonnaire.

Ce secteur fait l'objet d'un emplacement réservé portant sur la création d'une opération de « mixité sociale ».

100% des logements produits seront des locatifs sociaux.

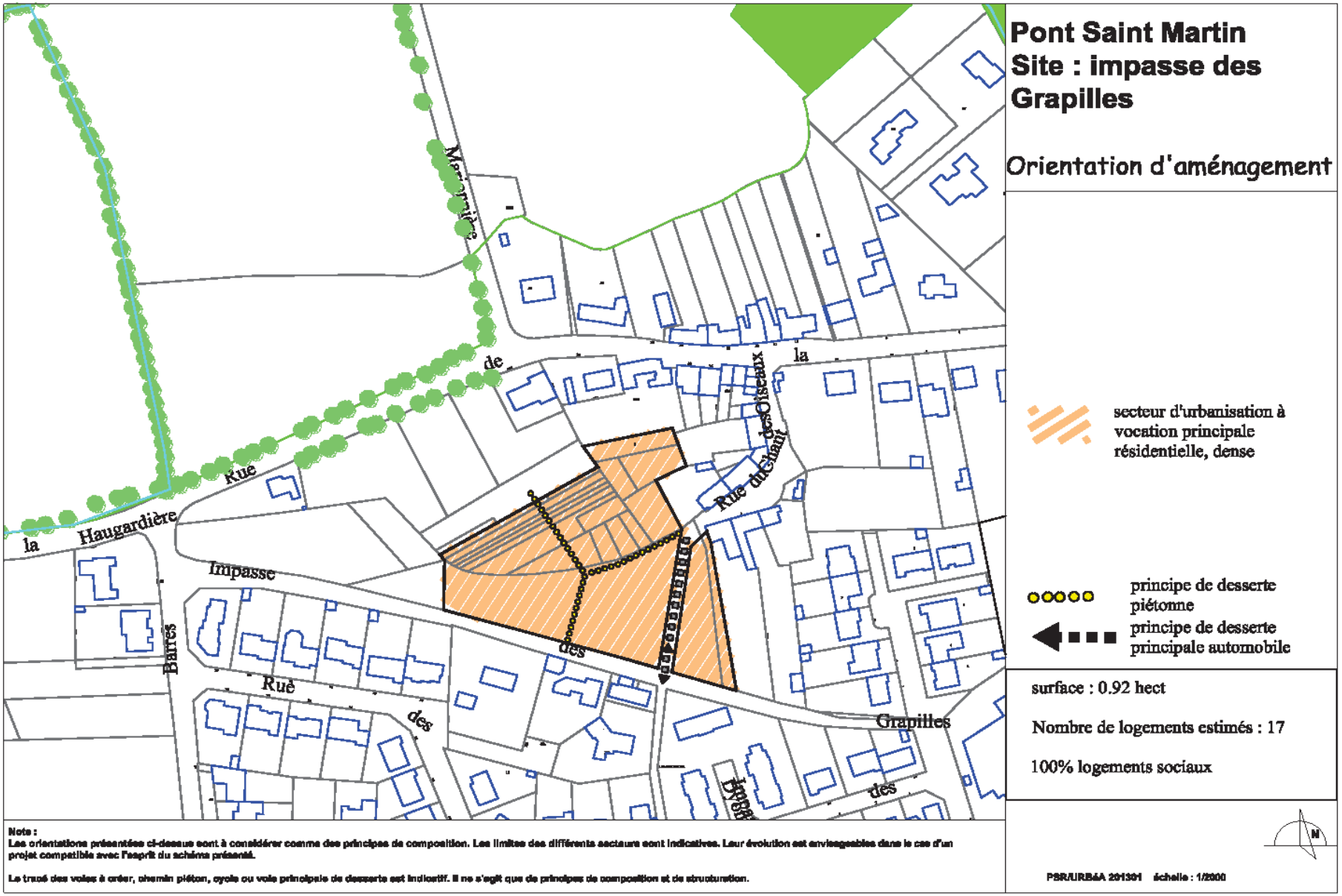
Les enjeux particuliers :

Le traitement de la rive nord de l'opération devra tenir compte du contexte environnemental lié à une zone humide.

La relation entre le quartier à aménager et la Bourrie sera uniquement piétonne. L'opération sera organisée autour d'une desserte depuis l'impasse des Grapilles qui, à cette occasion sera adaptée aux flux automobiles générés par le projet.

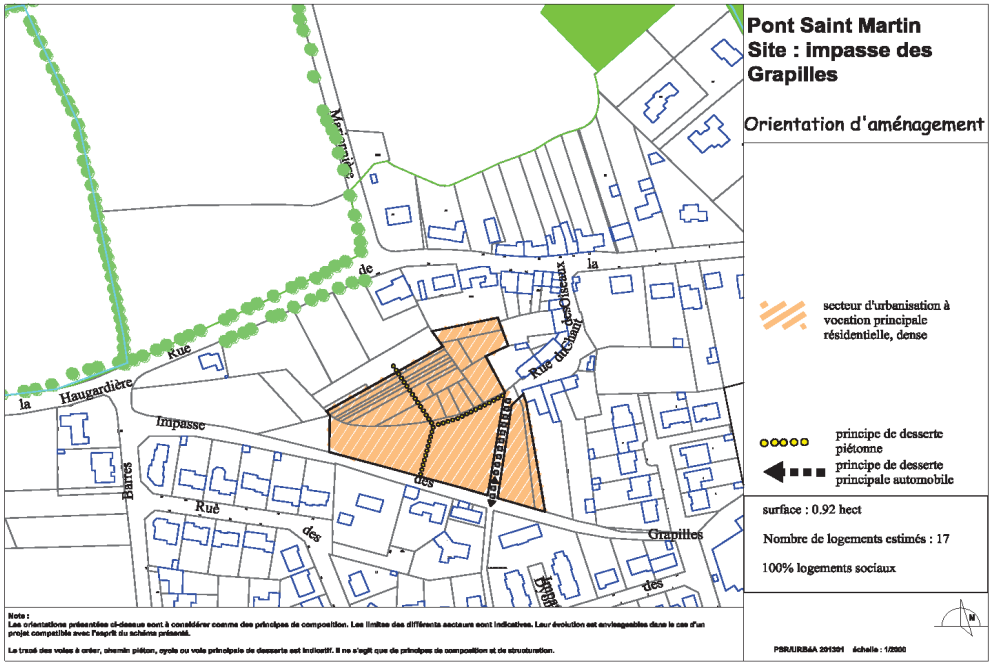
2.3 : secteur Impasse des GRAPILLES

Surface : 0.92 hectare



2.3 : secteur Impasse des GRAPILLES

Surface : 0.92 hectare



Principes d'aménagement :

Composition générale :

Le quartier sera à vocation résidentielle. Il présentera une structure urbaine permettant de composer un tissu assurant une transition avec le modèle « villageois » tel qu'on peut le retrouver à la Bourrie.

Un maillage piétonnier assurera la mise en relation des différents quartiers.

Principes de développement durable :

Le parcellaire développé sera de taille variée, adapté au projet urbain visé. A l'occasion de chaque opération, la place de la voiture devra être étudiée avec attention pour en limiter l'impact en terme de consommation d'espace.
La trame parcellaire devra permettre tout à la fois, la composition d'un tissu urbain pertinent, reprenant des codes traditionnel et une bonne orientation des constructions.

Ce parcellaire s'appuiera sur le contexte paysager et intègrera les éléments structurants de celui-ci dans son plan de composition. La trame arborée pourra être le support de la trame viaire piétonne. L'ensemble des secteurs seront reliés les uns aux autres par un réseau viaire principal et un maillage secondaire.

Les arbres de haut jet, sains, seront intégrés à l'opération si leur préservation n'induit pas de surcoûts très importants pour le projet.

Les espaces publics à créer pourront s'appuyer sur les codes paysagers des tissus existants et rechercheront une économie de moyens adaptés aux contextes.

L'aménagement de ce secteur devra anticiper le raccordement de la commune au réseau numérique haut débit. Le terme de ce raccordement n'est pas connu.

2.4 : secteur des jardins du bourg

Le secteur concerné correspond à des jardins, pour partie utilisés.

Surface : 0.83 hectare

Les enjeux généraux :

Ils sont d'ordres urbains et paysagers d'une part, sociaux d'autre part.

Enjeux urbains :

Ce secteur est inclus dans le tissu aggloméré. Son urbanisation relève de la densification du centre bourg.
Il est par ailleurs situé sur les arrières du centre bourg. Il sera donc à proximité des services et commerces.

Enjeux paysagers :

Le paysage de jardins actuel conserve la mémoire d'une vie rurale, d'une vie sociale. Ces éléments de mémoire doivent inspirer l'identité du projet développé sur le site.

Enjeux sociaux :

100% des logements produits seront des locatifs sociaux.

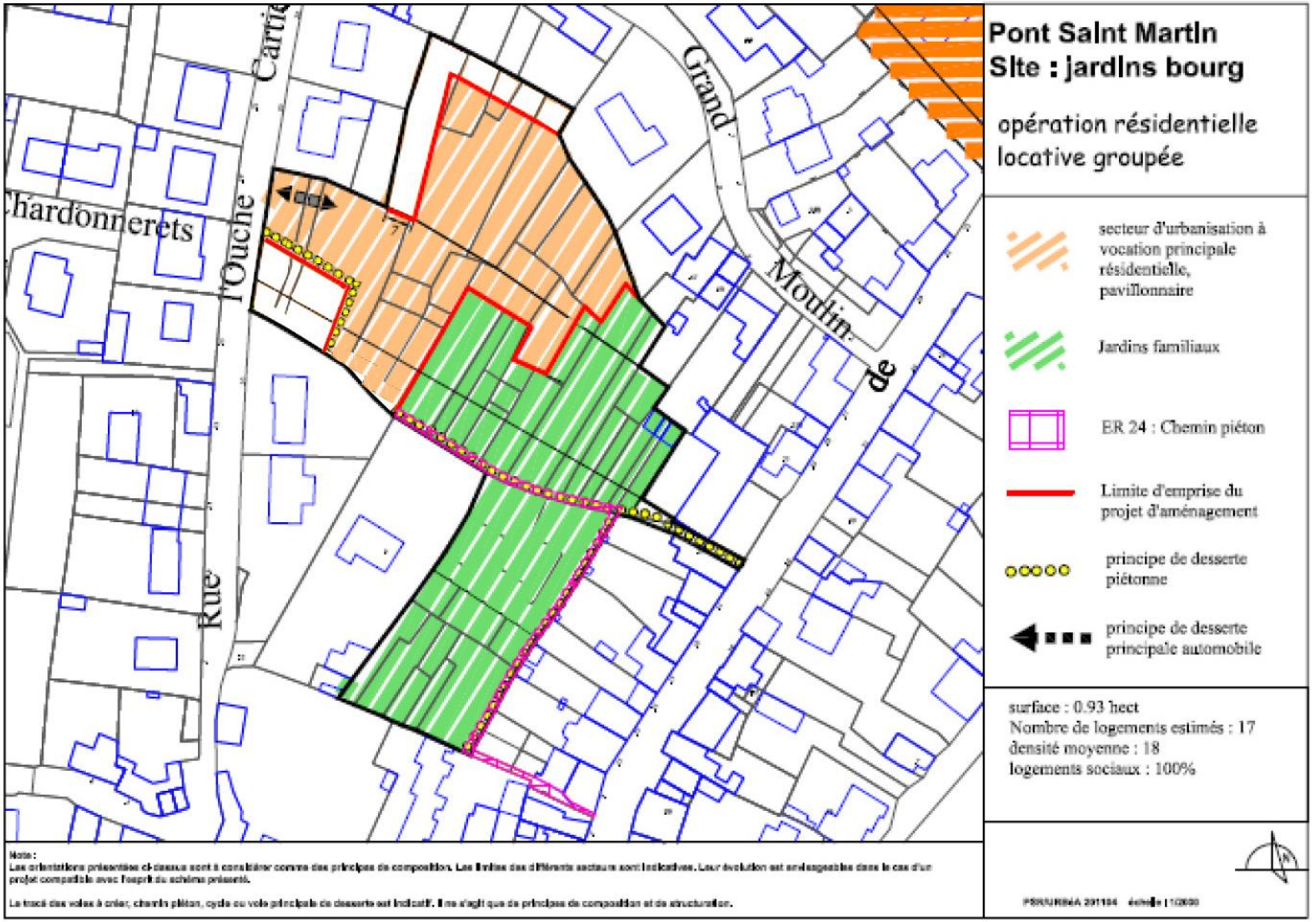
Les enjeux particuliers :

La proximité des services de centre bourg, la présence d'un maillage piétonnier, amènent à envisager une programmation de logements spécifiques sur ce site, dédiés aux aînés.

Le rétrécissement de la rue au sud du site conduit à limiter la capacité d'accueil de ce secteur.

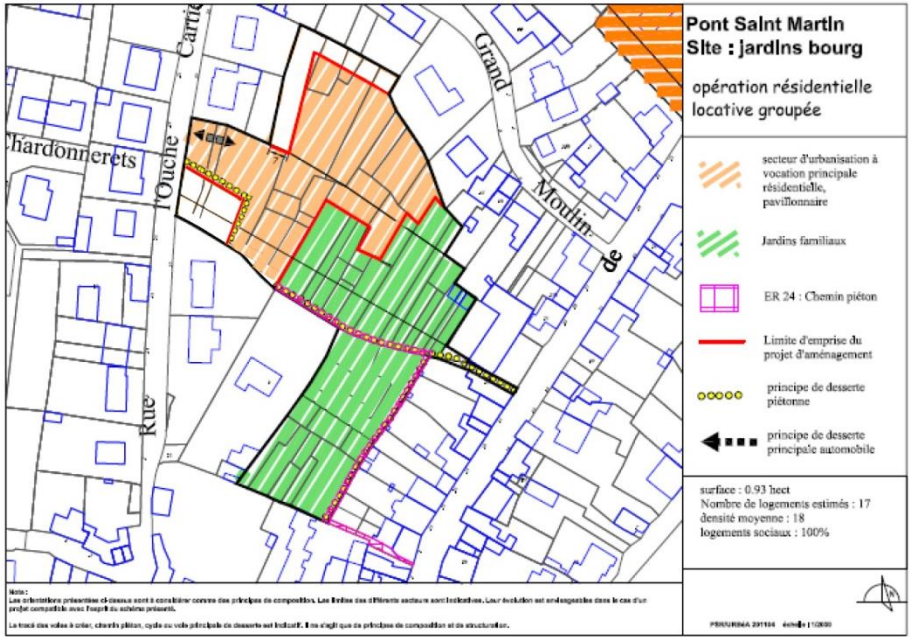
2.4 : secteur des jardins du bourg

Surface : 0.83 hectare



2.4 : secteur des jardins du bourg

Surface : 0.83 hectare



Principes d'aménagement :

Composition générale :

Le quartier sera majoritairement à vocation résidentielle. Il présentera une structure urbaine permettant de composer un tissu :

- **Prolongeant la trame jardinée,**
- **Développant des densités différenciées ménageant les interfaces avec le tissu pavillonnaire attenant**.

Le programme à mettre en œuvre sera dédié à l'accueil de personnes âgées.

Un maillage piétonnier assurera la mise en relation des différents quartiers.

Principes de développement durable :

Le parcellaire développé sera de taille variée, adapté au projet urbain visé. A l'occasion de chaque opération, la place de la voiture devra être étudiée avec attention pour en limiter l'impact en terme de consommation d'espace.
La trame parcellaire devra permettre tout à la fois, la composition d'un tissu urbain pertinent, reprenant des codes traditionnel et une bonne orientation des constructions.

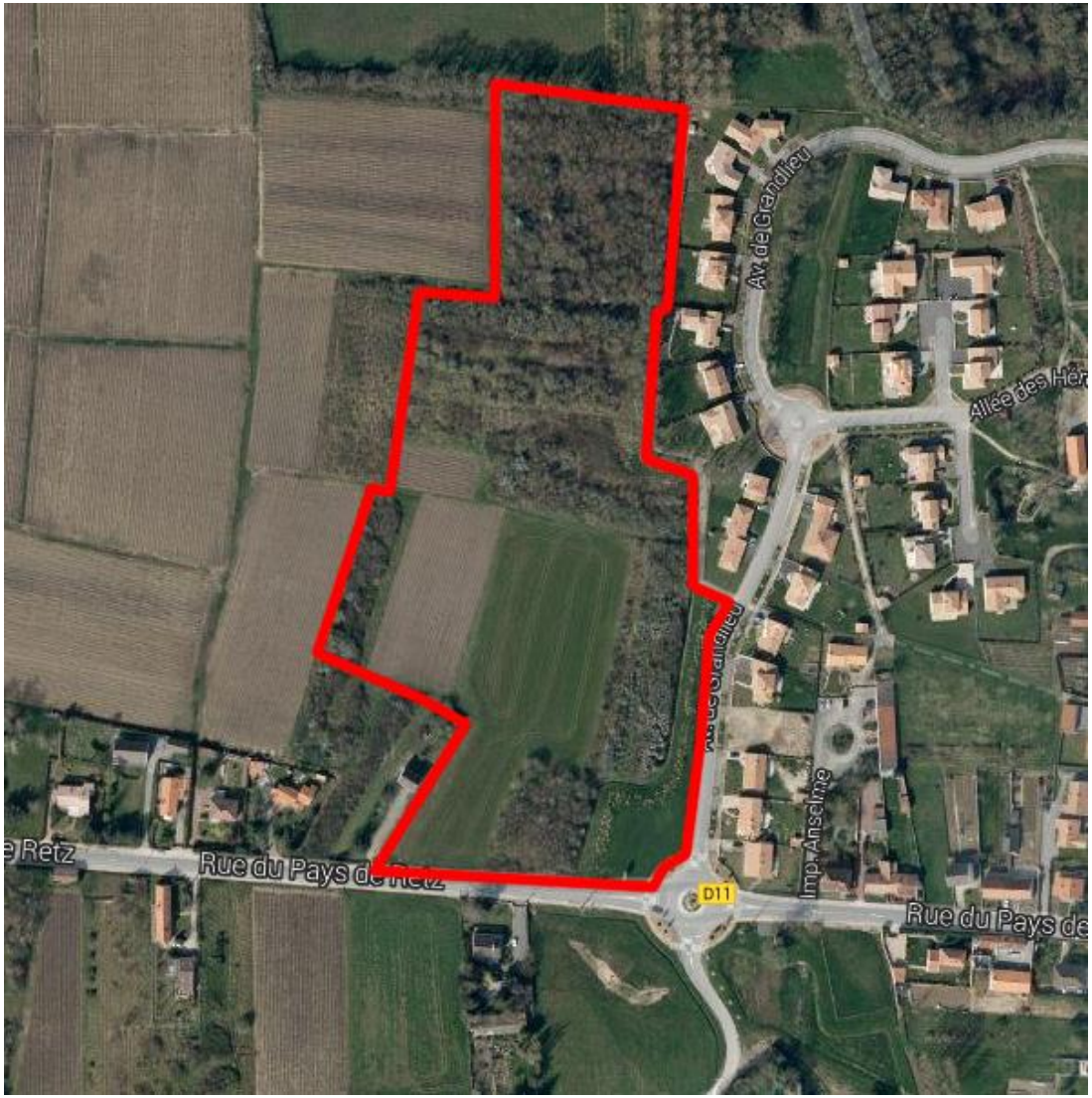
Ce parcellaire s'appuiera sur le contexte paysager et intègrera les éléments structurants de celui-ci dans son plan de composition. La trame arborée pourra être le support de la trame viaire piétonne. L'ensemble des secteurs seront reliés les uns aux autres par un réseau viaire principal et un maillage secondaire.

Les arbres de haut jet, sains, seront intégrés à l'opération si leur préservation n'induit pas de surcoûts très importants pour le projet.

Les espaces publics à créer pourront s'appuyer sur les codes paysagers des tissus existants et rechercheront une économie de moyens adaptés aux contextes.

L'aménagement de ce secteur devra anticiper le raccordement de la commune au réseau numérique haut débit. Le terme de ce raccordement n'est pas connu.

2.5 : secteur Ouest



Le secteur concerné correspond à une frange pour partie exploitée jusqu'à il y a peu en vigne.
Le site présente des zones importantes de friches.

Surface : 3.9 hectares

Les enjeux généraux :

Ils sont d'ordres urbains et paysagers d'une part, environnementaux d'autre part.

Enjeux urbains :

L'enjeu urbain sera principalement attaché au maillage piétonnier et notamment à la connexion de ce secteur avec les différentes tranches de la ZAC du Haugard et le futur secteur de loisirs verts de la Marionnière.

Enjeux paysagers :

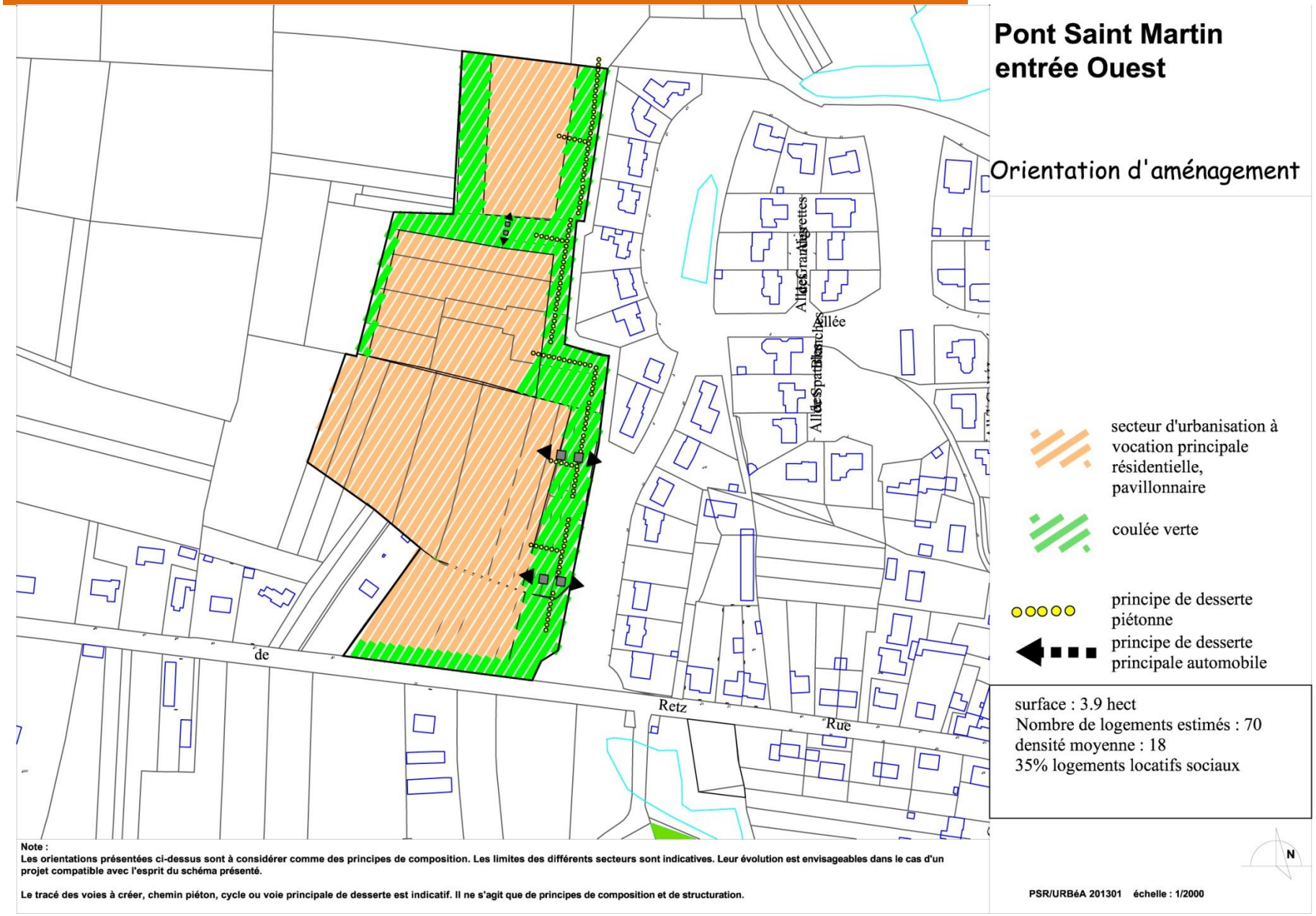
Le secteur à aménager figurera comme un limite urbaine. Les rives ouest et nord doivent donc être composées en conséquence.
Par ailleurs, la rive sud sera l'occasion de recomposer l'entrée ouest de la ville.

Enjeux environnementaux :

Le site comprend des zones humides boisées dont il conviendra de tenir compte.

2.5 : secteur Ouest

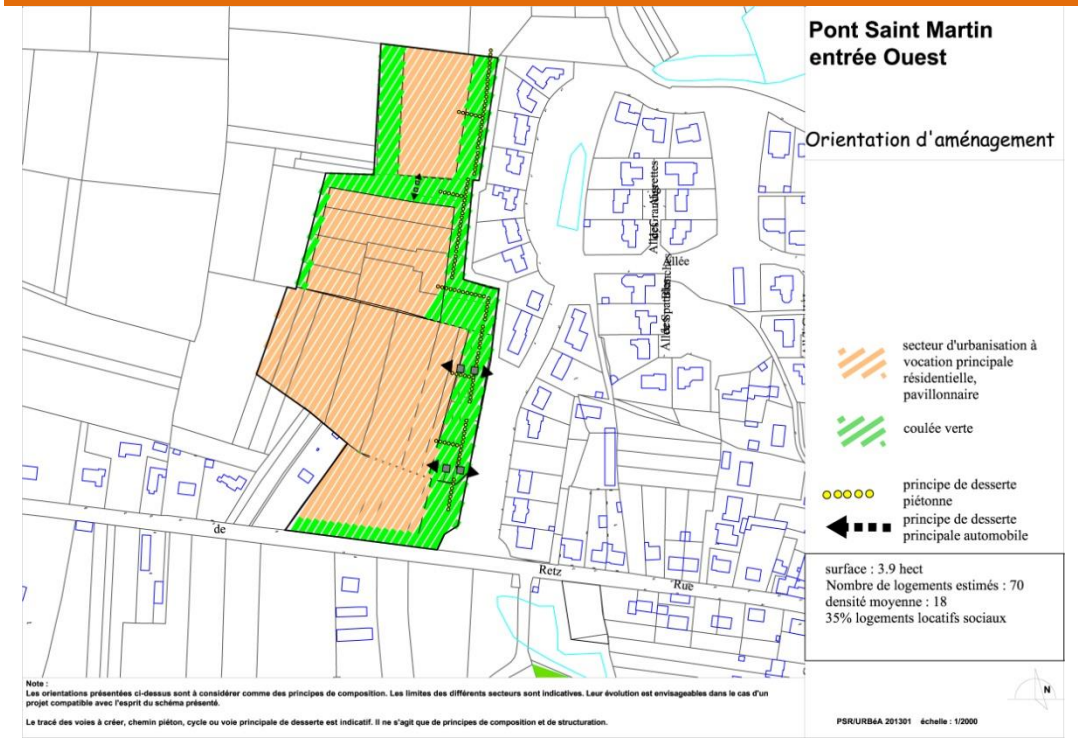
Surface : 3.9 hectares



Note :
Les orientations présentées ci-dessus sont à considérer comme des principes de composition. Les limites des différents secteurs sont indicatives. Leur évolution est envisageables dans le cas d'un projet compatible avec l'esprit du schéma présenté.

Le tracé des voies à créer, chemin piéton, cycle ou voie principale de desserte est indicatif. Il ne s'agit que de principes de composition et de structuration.

2.5 : secteur Ouest



Principes d'aménagement :

Composition générale :

Le quartier sera majoritairement à vocation résidentielle. Il présentera une structure urbaine permettant de composer un tissu :

- **Développant des densités différenciées ménageant les interfaces avec le tissu pavillonnaire attenant,**
- **Assurant l'intégration de parcelles boisées humides,**
- **Ménageant une transition réussie avec le contexte agro-naturel périphérique**,
- **Qualifiant l'entrée Ouest de la ville.**

Un maillage piétonnier assurera la mise en relation des différents quartiers

Surface : 3.9 hectares

Principes de développement durable :

Le parcellaire développé sera de taille variée, adapté au projet urbain visé. A l'occasion de chaque opération, la place de la voiture devra être étudiée avec attention pour en limiter l'impact en terme de consommation d'espace. La trame parcellaire devra permettre tout à la fois, la composition d'un tissu urbain pertinent, reprenant des codes traditionnels et une bonne orientation des constructions.

Ce parcellaire s'appuiera sur le contexte paysager et intègrera les éléments structurants de celui-ci dans son plan de composition. La trame arborée pourra être le support de la trame viaire piétonne. L'ensemble des secteurs seront reliés les uns aux autres par un réseau viaire principal et un maillage secondaire.

Les arbres de haut jet, sains, seront intégrés à l'opération si leur préservation n'induit pas de surcoûts très importants pour le projet.

Les espaces publics à créer pourront s'appuyer sur les codes paysagers des tissus existants et rechercheront une économie de moyens adaptés aux contextes.

A l'occasion de l'opération, il sera procédé à un relevé exhaustif des arbres de haut jet présents sur le site. Au minimum, et sauf à preuve de problème sanitaire les affectant, les chênes compris dans la bande verte seront conservés.

L'aménagement de ce secteur devra anticiper le raccordement de la commune au réseau numérique haut débit. Le terme de ce raccordement n'est pas connu.

2.6 : secteur des jardins sud

Le secteur concerné correspond à jardins, pour partie utilisés.

Le site porte aussi sur deux secteurs sur lesquels sont implantés des bâtis en activités. A noter, la présence au sud du site, d'une cave viticole.

Surface : 1.7 hectares

Les enjeux généraux :

Ils sont d'ordres urbains et paysagers d'une part et sociaux d'autre part.

Enjeux urbains :

L'enjeu urbain relève de la capacité d'accueil. La partie nord du site, correspond à un ensemble de jardins enclavés et accessibles depuis des voies étroites ou des liens piétons. Le secteur se trouve au sud du pont sur l'Ognon et il est desservi par des axes, notamment la RD très chargée en circulation automobile. Le secteur nord doit donc prendre en compte la capacité d'accueil limitée de la voirie.

Enjeux paysagers :

Le secteur est sur un versant de l'Ognon, ouvert sur le bourg et l'église. Les prospects développés devront en tenir compte.
Le paysage actuel de jardins conserve la mémoire d'une vie rurale, d'une vie sociale. Ces éléments de mémoire doivent inspirer l'identité du projet développé sur le site.

Enjeux sociaux :

Un secteur de renouvellement urbain, au sud-ouest, fera l'objet d'un programme de logements 100% en locatifs sociaux.

Les enjeux particuliers :

Le rétrécissement de la rue au sud du site conduit à limiter la capacité d'accueil de ce secteur.

2.6 : secteur des jardins sud

Surface : 1.7 hectares

Pont Saint Martin
Jardins sud

Orientation d'aménagement

stationnement

secteur d'urbanisation à vocation principale résidentielle,

coulée verte

secteur d'urbanisation à vocation principale résidentielle, 100% logements sociaux

principe de desserte piétonne

principe de desserte principale automobile

Surface : 1.7 hectares
Nombre de logements estimés :
Global : 40

35% logements sociaux
Angle de la rue d'Herbauges : 100% logt sociaux

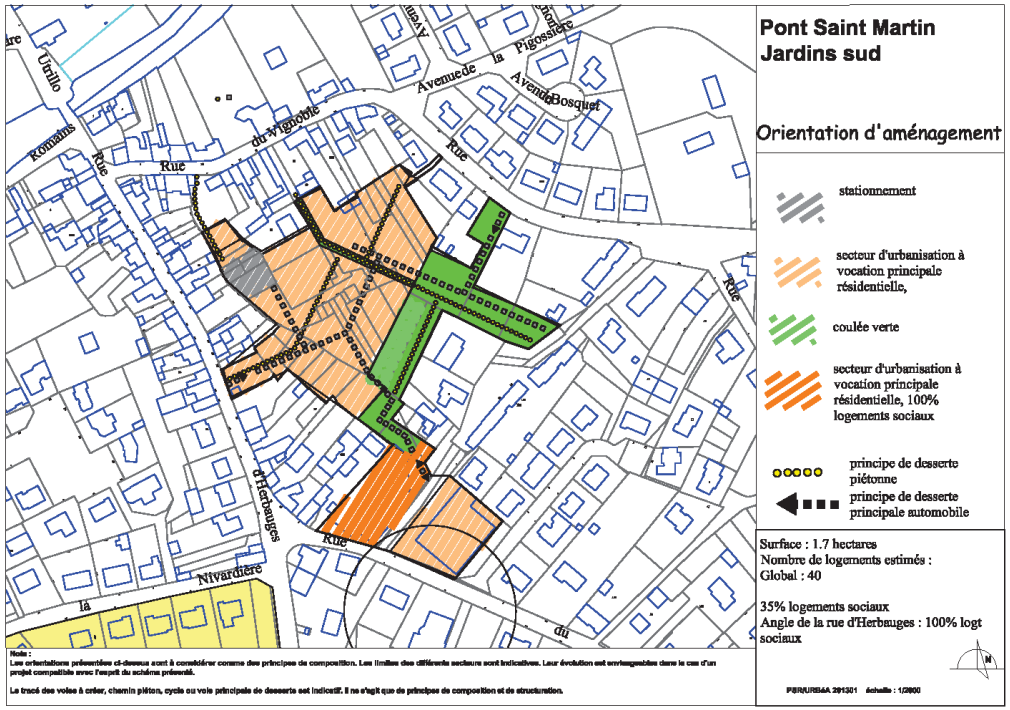
PSR/URBAA 201301 échelle : 1/2000

Note :
Les orientations présentées ci-dessus sont à considérer comme des principes de composition. Les limites des différents secteurs sont indicatives. Leur évolution est envisageables dans le cas d'un projet compatible avec l'esprit du schéma présenté.

Le tracé des voies à créer, chemin piéton, cycle ou voie principale de desserte est indicatif. Il ne s'agit que de principes de composition et de structuration.

2.6 : secteur des jardins sud

Surface : 1.7 hectares



Principes d'aménagement :

Composition générale :

Le quartier sera majoritairement à vocation résidentielle. Il présentera une structure urbaine permettant de composer un tissu :

- **Développant des densités différenciées ménageant les interfaces avec le tissu pavillonnaire attenant,**
- **Tenant compte des capacités limitées de desserte de la partie nord du site,**
- **Intégrant un secteur de plus forte densité à vocation de locatif social.**

Un maillage piétonnier assurera la mise en relation des différents quartiers

Principes de développement durable :

Le parcellaire développé sera de taille variée, adapté au projet urbain visé. A l'occasion de chaque opération, la place de la voiture devra être étudiée avec attention pour en limiter l'impact en terme de consommation d'espace.
La trame parcellaire devra permettre tout à la fois, la composition d'un tissu urbain pertinent, reprenant des codes traditionnel et une bonne orientation des constructions.

Ce parcellaire s'appuiera sur le contexte paysager et intègrera les éléments structurants de celui-ci dans son plan de composition. La trame arborée pourra être le support de la trame viaire piétonne. L'ensemble des secteurs seront reliés les uns aux autres par un réseau viaire principal et un maillage secondaire.

Les arbres de haut jet, sains, seront intégrés à l'opération si leur préservation n'induit pas de surcoûts très importants pour le projet.

Les espaces publics à créer pourront s'appuyer sur les codes paysagers des tissus existants et rechercheront une économie de moyens adaptés aux contextes.

L'aménagement de ce secteur devra anticiper le raccordement de la commune au réseau numérique haut débit. Le terme de ce raccordement n'est pas connu.

2.7 : secteur de la Nivardière

Le secteur concerné correspond à une zone d'activités.

L'orientation d'aménagement porte sur un secteur libre en entrée nord-ouest du site.

Surface : 2.1 hectares

Les enjeux généraux :

Ils sont d'ordres environnementaux et paysagers.

Enjeux environnementaux :

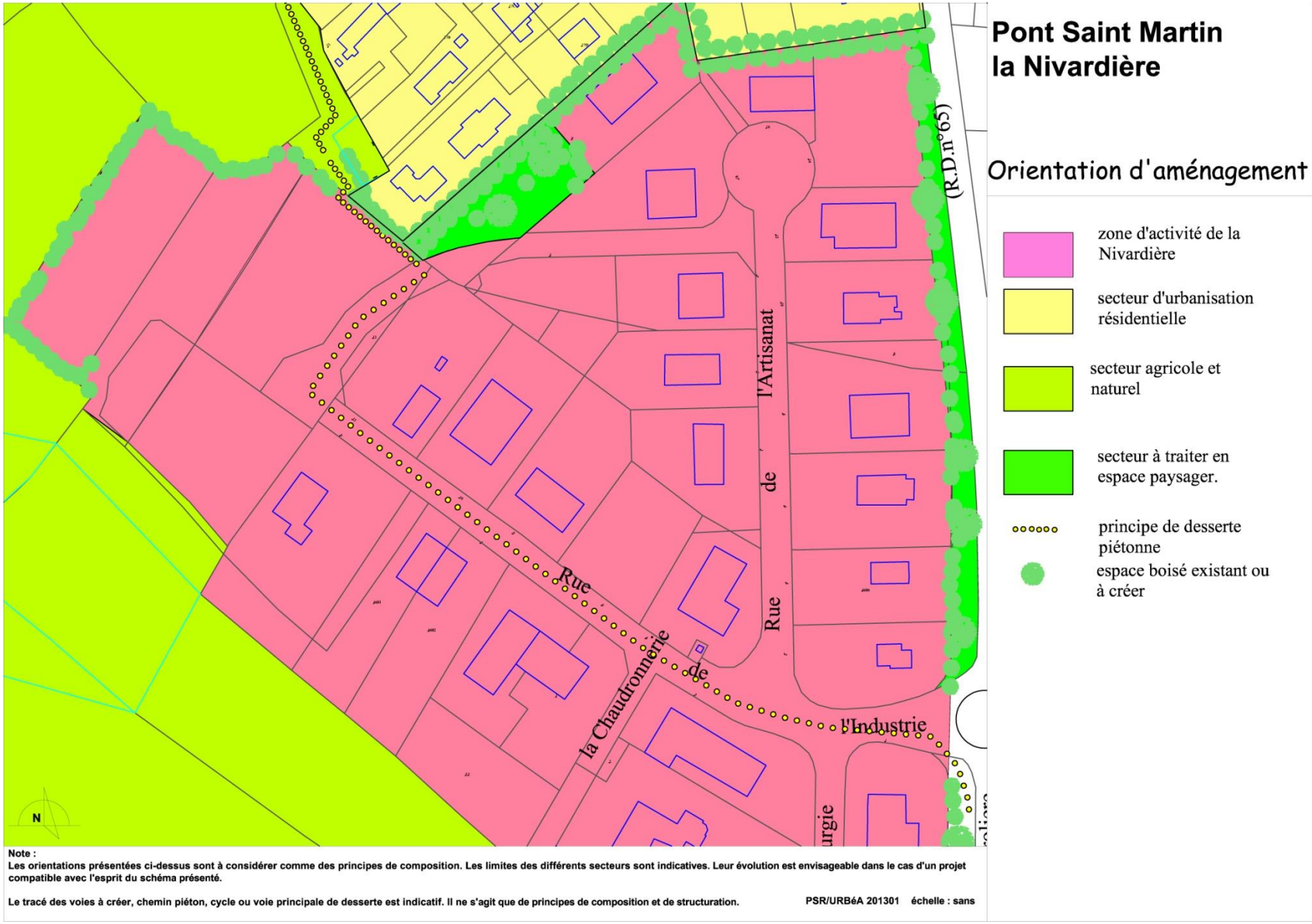
L'enjeu environnemental relève de la gestion des « risques et nuisances ». la zone d'activités jouxte une zone résidentielle qui pâtit de nuisances notamment sonores.

Enjeux paysagers :

Le secteur est traversé par un circuit de randonnée qui donne accès au secteur des marais de l'île et aux rives ouest du tissu aggloméré. Le long de ce circuit, sur un site en interface entre tissu aggloméré et espace naturel, il serait intéressant d'aménager un Relais information service à destination des randonneurs.
Le POS prévoyait la création d'une frange boisée interstitielle entre la zone d'activités et la zone résidentielle. Elle n'a été que partiellement mise en œuvre.

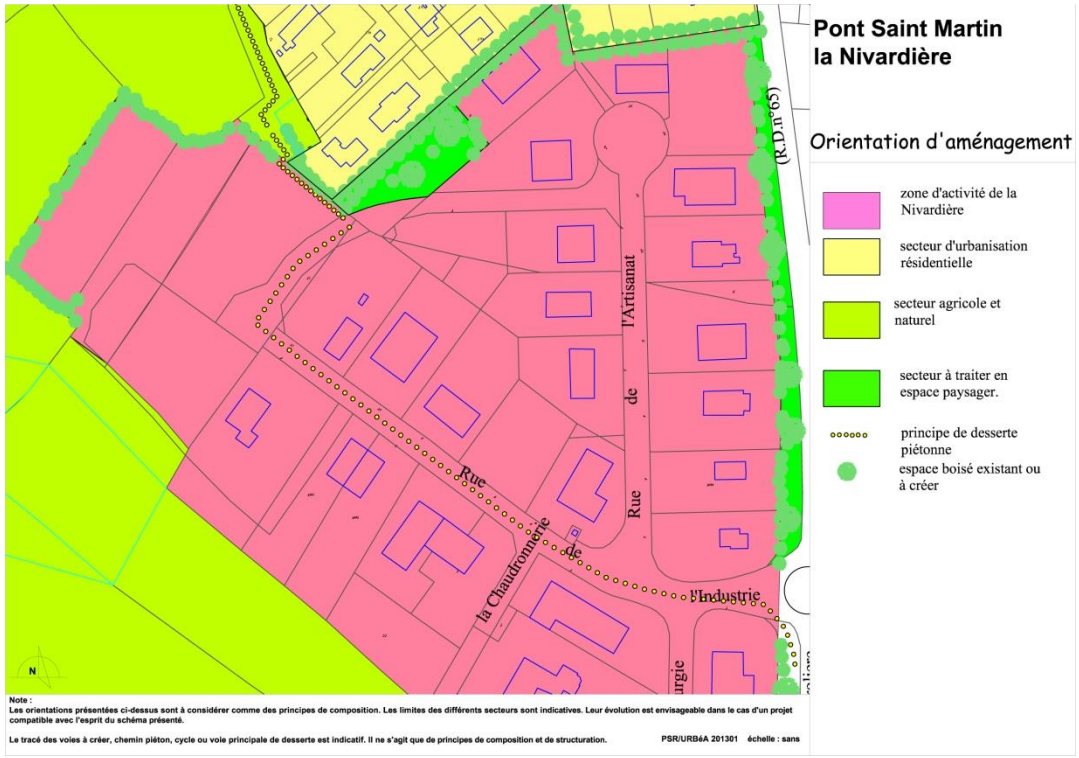
2.7 : secteur de la Nivardière

Surface : 2.1 hectares



2.7 : secteur de la NIvardière

Surface : 2.1 hectares



Principes de développement durable :

Les arbres de haut jet, sains, seront intégrés à l'opération si leur préservation n'induit pas de surcoûts très importants pour le projet.

Les espaces publics à créer pourront s'appuyer sur les codes paysagers des tissus existants et rechercheront une économie de moyens adaptés au contexte.

L'aménagement de ce secteur devra anticiper le raccordement de la commune au réseau numérique haut débit. Le terme de ce raccordement n'est pas connu.

Principes d'aménagement :

Composition générale :

Les principes de composition portent sur la seule parcelle libre de cette zone d'activités. A l'interface entre le tissu aggloméré et l'espace naturel, en entrée ouest de la zone d'activités le long du circuit de randonnée qui traverse la zone, elle sera aménagée pour :

- **Accueillir un espace d'information à destination des randonneurs**
- **Tenir compte du recul imposé le long des Espaces Boisés à Créer le long de la limite entre zone d'activités et espace résidentiel.**

2.8 : secteur de la D2A

Le secteur concerné correspond à des espaces « de marges ». Il se situe en limite nord-ouest de la commune, sur les arrières immédiats de zones d'activités.
Le site se présente comme un espace agricole, incluant des friches, de petits bois, des zones humides.

Surface : 27 hectares

Les enjeux généraux :

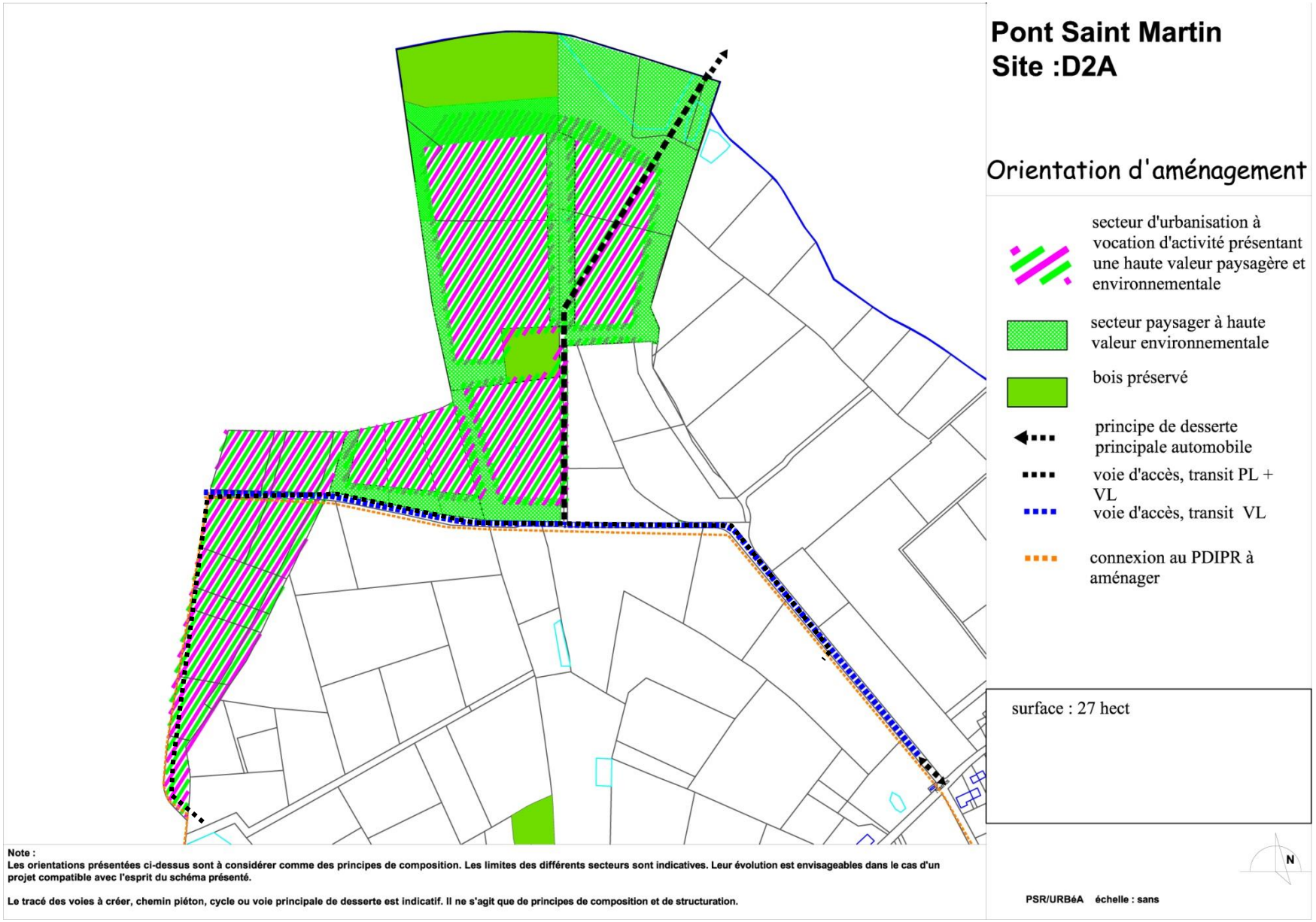
Le secteur à aménager était déjà classé en urbanisation future à vocation économique dans le POS à réviser. Ce site à vocation à s'inscrire dans la mise en œuvre d'un projet coordonné d'intérêt départemental.
Le secteur à aménager prolonge, complète et peut aussi diversifier les pôles économiques attenants.
L'enjeu principal de son aménagement tient dans la capacité à valoriser son potentiel environnemental. Un premier bilan des zones humides a été réalisé par Artélia. Le bureau d'études a constaté que 17h0 pouvaient être classés en zones humides, suivant une étude de floristique et pédologique. Une analyse faunistique a complété l'étude. Elle devra être précisée lors d'une seconde campagne d'analyses en période sèche.
Le projet d'implantation d'une zone économique sur ce secteur s'appuie sur un objectif de capitaliser les équipements et synergies économiques existantes sur les sites d'activités riverains, pour renforcer l'attractivité de ce pôle d'intérêt départemental.
L'enjeu sera donc d'inscrire le projet dans une démarche environnementale intégrée mobilisant le paysage, l'urbanisme, l'architecture, le génie environnemental.

Les enjeux particuliers :

L'enjeu particulier principal sera la gestion de la desserte et l'affirmation d'une desserte par le nord. Cette desserte concernera les transits de poids-lourds. Les véhicules légers pourront accéder par une voie à recalibrer au sud.
Un autre enjeu portera sur la maîtrise des déplacements, poids-lourds notamment. L'objectif sera de ne pas impacter le bourg, par un accroissement significatif des transits.
Un premier bilan des zones humides a été réalisé. 17 hectares de zones humides ont été constatés suivant l'observation de la végétation et une étude pédologique. Un inventaire écologique a également été réalisé, faune, flore ont été étudiées, mais en hiver, ce qui supposent des études complémentaires à mettre en œuvre.
La réalisation du projet s'appuie sur le développement économique de cette zone, dans le respect et la conservation du patrimoine naturel. Ainsi, les zones de compensation seront recherchées dans le périmètre du sous-bassin versant, notamment au sud, vers les espaces naturels de l'Ognon. Les fonctionnalités des différentes zones humides seront étudiées de façon approfondie pour évaluer les compensations nécessaires.

2.8 : secteur de la D2A

Surface : 27 hectares

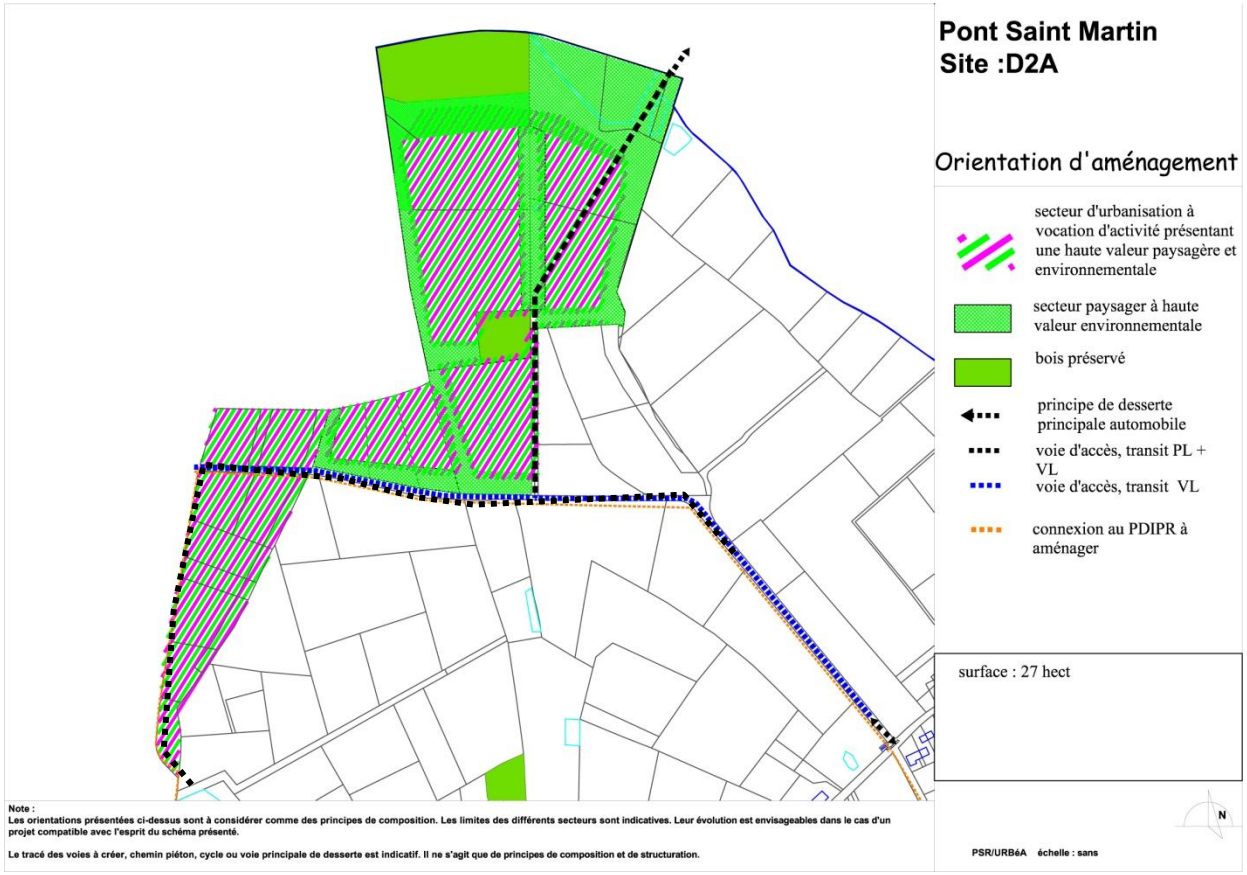


Note :
Les orientations présentées ci-dessus sont à considérer comme des principes de composition. Les limites des différents secteurs sont indicatives. Leur évolution est envisageables dans le cas d'un projet compatible avec l'esprit du schéma présenté.

Le tracé des voies à créer, chemin piéton, cycle ou voie principale de desserte est indicatif. Il ne s'agit que de principes de composition et de structuration.

2.8 : secteur de la D2A

Surface : 27 hectares



Principes de développement durable :

Le tissu à développer s'organisera en îlots d'urbanisation pensés comme des clairières.
L'espace paysager sera prédominant. La trame de cette composition s'appuiera sur des éléments naturels existants à forte valeur environnementale :

- Les trois bois,
- La zone humide nord,
- La mare centrale
- Les haies existantes.

Ces ensembles doivent être liés les uns aux autres par l'intermédiaire de connexion biologique à créer ou conforter.

Le projet urbain et architectural doit présenter une réelle valeur environnementale incluant :

- Une gestion coordonnée et mutualisée du stationnement permettant de réduire la surface dédiée à ce service.
- Des orientations des constructions, une efficience thermique de celles-ci qui réduisent l'impact environnemental du projet.

La desserte principale pour les poids-lourds se fera par un raccordement nord-est sur le réseau PL existant.

Le transit PL sera interdit sur le chemin des Loreaux.

L'aménagement de ce secteur devra anticiper le raccordement de la commune au réseau numérique haut débit. Le terme de ce raccordement n'est pas connu.

2.9 : secteur de loisirs nature

Le secteur concerné se situe en limite nord-ouest du tissu aggloméré du bourg. Il se présente comme un espace bocager, incluant des friches, de petits bois, des zones humides, des prairies. Il est déjà occupé par des activités de loisirs nature (practice de golf, sports équestres, pêche). ***Un espace dédié à la valorisation diversifiée des potentiels naturels et paysagers est ici envisagé.***

Surface : 27 hectares

Situé entre le village de la Haugardière et de la Bourie, en périphérie du centre bourg, au sud de l'agglomération Nantaise l'espace naturel ceinturant les belles demeures de la Marionnière constitue, outre sa valeur patrimoniale et environnementale, une véritable zone verte tampon entre espace agricole et urbanité…qu'il convient de développer et de protéger conformément aux intentions très présentes au sein du PADD.

L'espace reçu : Enraciné autour d'une coulée verte sur sa rive Est, cet espace naturel s'appuie sur contextes paysagers de qualité, des prairies entourées d'un réseau de haies, un bois, un plan d'eau entouré de boisements, des cheminements inscrits au PDDIPR, un ruisseau affluent de l'Ognon.

L'espace vécu : Outre ses caractéristiques environnementales, cet espace de vie s'appuie également sur des activités sociales et sportives existantes. Lieu de rencontre en périphérie du bourg, cet espace est lié aux différents quartiers du centre bourg et aux villages grâce à un réseau de sentiers de randonnées et de liaisons douces. Practice de Golf, sports équestre, pêche, randonnées associent déjà plusieurs objectifs de développement associant sports et loisirs, détente et nature.

Objectif : Valorisation du patrimoine du secteur de la Marionnière par la préservation des habitats et des milieux et par le développement d'activités connexes nécessaire à la création d'espaces de rencontres, de loisirs, de sports nature et de découverte visant le bien vivre des habitants, le vivre en intelligence avec un milieu à connaître.

Les projets à développer :

La préservation d'espace réservé au cheval à travers la pratique de l'attelage et de toute activité de loisirs équestres connexes.

La valorisation d'un espace dédié à la pêche et à la détente:

La réalisation d'un parcours de santé : CRAPA Naturel

La création d'une continuité entre différents sites naturels et de loisirs par le maintien et le développement d'un réseau de sentiers orienté vers la randonnée à pied, à cheval ou en VTT notamment en lien avec l'Ognon, le lac de Grandlieu, mais aussi la zone de développement économique de l'IRT Jules Verne.

Le développement du practice de golf.

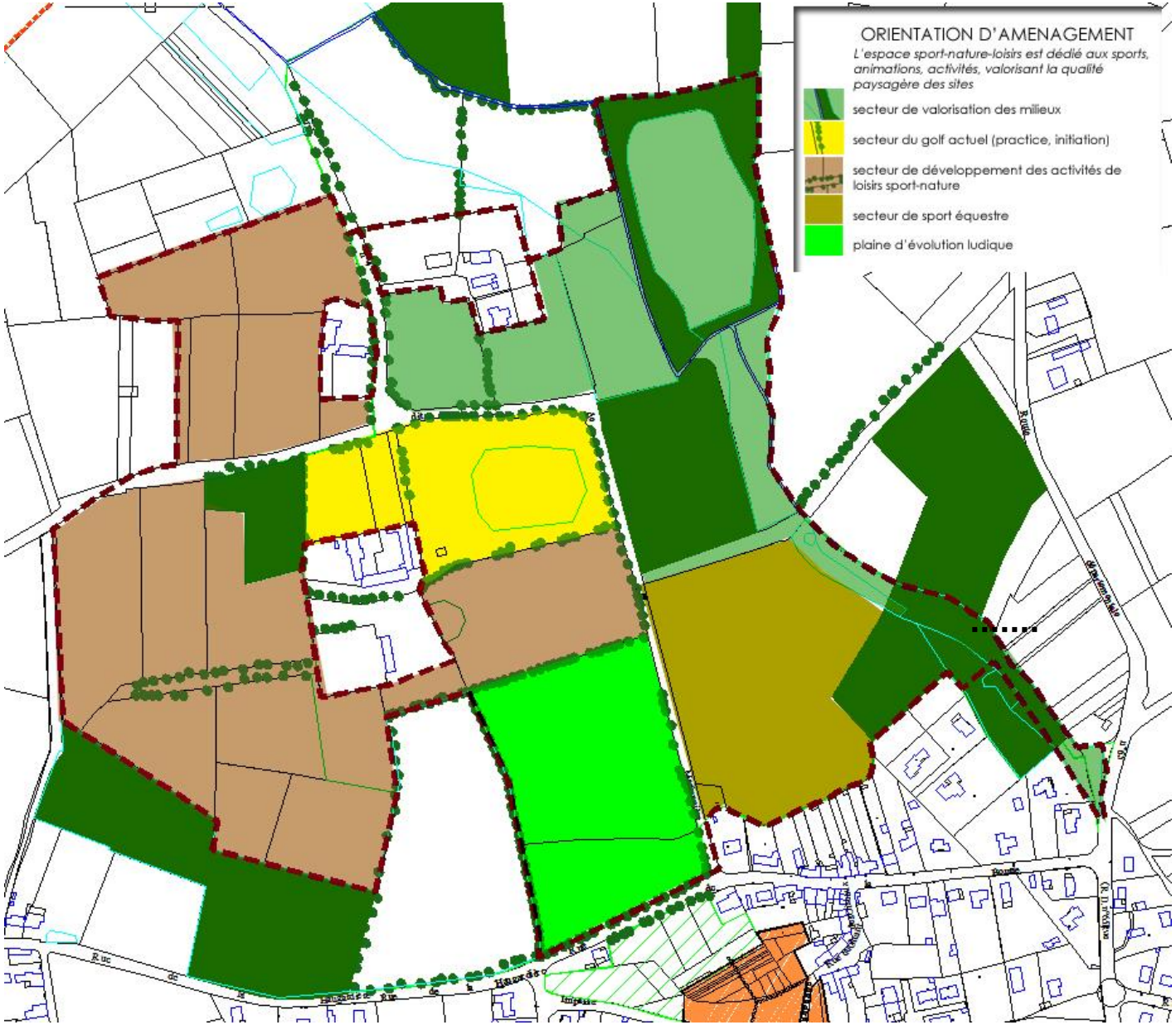
La mise en valeur du patrimoine permettant de stimuler un éco-tourisme.

L'aménagement d'une plaine d'aventures pour le jeune public, à deux pas du tissu aggloméré.

L'aménagement de ce secteur devra tenir compte d'un risque « canalisation de gaz ».

2.9 : secteur de loisirs nature

Surface : 27 hectares



Pont saint Martin

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'aménagement et de développement durable

3

Orientations zone 2AU :

Orientation indicative portant sur une zone 2AU, présentée dans un souci d'explication aux PPA et pouvant ne pas figurer au document final

3.1 : secteur de la Planche au Bouin

Secteur d'extension urbaine.

Ce secteur présente la particularité de fonctionner comme « une clairière ». Il est limité par des ensembles boisés ou le vallon, ce qui lui donne un réel intérêt paysager. Il offre peu de visuels sur la départementale et à ce titre aura un impact limité sur la modification du paysage urbain de ce secteur malgré l'importance du bâti développé.

Surface : 10 hectares – Surface urbanisée : 8 ha

Les enjeux généraux :

Ce secteur sera l'ensemble foncier périphérique le plus important du dispositif d'extension du pôle de Pont Saint Martin.

Il s'inscrit dans un contexte paysager d'intérêt associant un ancien secteur viticole, des secteurs en friches, un petit bois et surtout les rives paysagères d'un ruisseau au nord.

Bien qu'important en surface, ce secteur sera peu visible depuis les voies principales.

Les enjeux particuliers :

L'enjeu principal sera la capitalisation des contextes paysagers et environnementaux périphériques au site notamment ceux du ruisseau nord.
La commune développe en effet un programme de maillage piétonnier sur le secteur de la Marionnière, au nord-ouest de la ville, qui pourra se raccorder au secteur de la planche au Bouin par le biais de chemins à créer ou existants.
L'objectifs est de constituer un réseau de découverte de la richesse paysagère et environnementale associée au réseau hydrographique diversifié de la commune et plus précisément des rives externes du tissu aggloméré.

Le SCOT identifie une coupure verte sur le RD 65 entre le bourg et la Planchette. La rive Ouest du secteur à aménager sera donc paysager pour garantir une rive arborée à cette coupure d'urbanisation, interdisant toute nouvelle construction. La présence du ruisseau, de zones humides, des boisements existants, sera renforcée à cette occasion.

3.1: secteur de la Planche au Bouin

Surface : 10 hectares – Surface urbanisée : 8 ha

Objectif de production de logements : 130

Principes d'aménagement :

Composition générale :

L'organisation du secteur s'appuiera principalement sur la trame parcellaire actuelle.

Le quartier sera majoritairement à vocation résidentielle. Il présentera une diversité urbaine permettant de composer des tissus :

- **Assurant une transition avec les modèles « villageois »** tels qu'on peut les retrouver en rive sud-ouest de l'opération,
- **Capitalisant la topographie du vallon nord-ouest** et proposant une trame bâtie ménageant des perméabilités visuelles et fonctionnelles importantes vers le ruisseau et le chemin de randonnée qui y sera adossé,
- **Qualifiant l'entrée de ville** au sud-est de l'opération,
- **Organisant la transition entre un contexte urbanisé et sa périphérie agro-naturelle.**

Principes de développement durable :

Le parcellaire développé sera de taille variée, adapté au projet urbain visé. A l'occasion de chaque opération, la place de la voiture devra être étudiée avec attention pour en limiter l'impact en terme de consommation d'espace.

La trame parcellaire devra permettre tout à la fois, la composition d'un tissu urbain pertinent, reprenant des codes traditionnels et une bonne orientation des constructions.

Ce parcellaire s'appuiera sur le contexte paysager et intègrera les éléments structurants de celui-ci dans son plan de composition. La trame arborée pourra être le support de la trame viaire piétonne. L'ensemble des secteurs seront reliés les uns aux autres par un réseau viaire principal et un maillage secondaire.

Les arbres de haut jet, sains, seront intégrés à l'opération si leur préservation n'induit pas de surcoûts très importants pour le projet.

Les espaces publics à créer pourront s'appuyer sur les codes paysagers des tissus existants et rechercheront une économie de moyens adaptés aux contextes.

Une coulée verte principale sera aménagée le long du ruisseau en rive nord-ouest. Elle sera par ailleurs connectée au plan d'eau de la rive sud.
Cette connexion biologique permettra par ailleurs d'associer les boisements au nord du site. Cette coulée verte est exclue du calcul de la densité (surface approximative 2 hectares).
Cette coulée verte sera aménagée pour être, en partie, un espace public majeur, constituant la « terminaison » d'un lien piéton paysager débuté sur le site de l'espace Sport Nature au nord-ouest du tissu aggloméré du bourg.

La connexion au réseau PDIPR passant à proximité sera recherchée.

L'aménagement de ce secteur devra anticiper le raccordement de la commune au réseau numérique haut débit. Le terme de ce raccordement n'est pas connu.

L'aménagement de ce secteur devra tenir compte d'un risque « canalisation de gaz » au nord du site.

Pont saint Martin

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'aménagement et de développement durable

4 Orientations par « village, hameau et forme complexe moderne » :

4.1 : Note préalable

Le DOO du SCOT mentionne que pour les villages, hameaux et formes complexes modernes identifiées comme pouvant accueillir plus de 3 logements supplémentaires, les PLU définissent les projets qu'ils traduisent en orientations d'aménagement et de programmation.
Celles-ci précisent les conditions relatives :

- *A l'objectif de densification et d'optimisation des espaces*
- *A la structuration de la trame viaire, notamment la gestion des entrées de village, hameau ou forme complexe moderne,*
- *A l'apaisement des vitesses, l'organisation du stationnement et au développement et à la sécurisation des modes doux au sein du village, en lien avec le plan de modération des vitesses intercommunales s'il existe.*
- *A la gestion des interfaces avec le milieu environnant,*
- *A la cohérence du parcellaires et des formes bâties,*
- *Aux espaces collectifs,*
- *Aux possibilités de construction, réhabilitation et renouvellement urbain, en privilégiant la mixité des logements, la valorisation du bâti traditionnel existant et l'éco-construction.*
- *A la pérennisation des activités agricoles,*
- *A la gestion du cycle de l'eau, des déchets, l'économie d'énergie, la production d'énergies renouvelables*

Le SCOT retient les définitions suivantes :

CENTRE-BOURG ET PÔLE COMMUNAL :

Sont identifiés les centres-villes et centres-bourgs des 41 communes du territoires. Sont également reconnus, dans le cadre d'une stratégie de développement durable cohérente au niveau communal, les bourgs de Sainte-Marie-sur-Mer et le Clion à Pornic, Saint-Cyr-en-Retz à Bourgneuf-en-Retz, La Sicaudais à Arthon-en-Retz, Pont James à Saint-Colomban, Viais à Pont-Saint-Martin, Passay à La Chevrolière, et La Bénate à Corcoué-sur-Logne.

VILLAGE :

Groupement d'habitations d'origine ancienne ou récente autre que le bourg composé de plus de 15, 20 maisons. Le village est construit au centre d'une voirie rayonnante et hiérarchisée. Il est doté d'un minimum d'espaces publics actuels ou historiques. Il peut aussi avoir une vie sociale organisée.

FORME COMPLEXE MODERNE :

Forme récente de développement de l'urbanisation, souvent linéaire, mise en place sans projet d'ensemble, au gré des opportunités foncières et des droits à construire. Elle compte plus de 15 à 20 maisons et peut relier ou envelopper des formes traditionnelles (hameau, habitat isolé, ...).

HAMEAU :

Groupement d'habitations sur parcelles limitrophes d'origine ancienne ou récente composé de 5 à 15, 20 maisons. Il est en général dépourvu d'espaces publics et de vie sociale organisée.

HABITAT ISOLÉ :

- Toute construction isolée sur une parcelle sans mitoyenneté latérale ni d'angle avec une autre parcelle bâtie.
- 2 à 5 constructions voisines qui, sans être forcément établies sur des parcelles limitrophes, sont en situation d'isolement géographique.

La classification des entités bâties :

Sur le territoire rural, en dehors du bourg et de Viais, et en application des critères ci-contre, les entités bâties principales peuvent ainsi être classifié comme suit :

	village		hameau		Forme complexe moderne	
	Potentiel de densification					
	+ 3 logt	- 3 logt	+ 3 logt	- 3 logt	+ 3 logt	- 3 logt
Le Champsiome	x					
La Benetière			x			
Les Ménanties					x	
La Vincée			x			
La Bauche tue-loup			x			
Le pâtis					x	
La Planchette					x	

4.2 : le Pâtis

Le Pâtis est une forme complexe moderne développée à partir d'un noyau ancien sous forme de développement pavillonnaire récent peu structuré. La trame boisée est assez importante et participe à la qualification de cette entité. Les masses boisées de la rive ouest et Est permettent par ailleurs de qualifier la limite du « hameau ».

Les enjeux généraux :

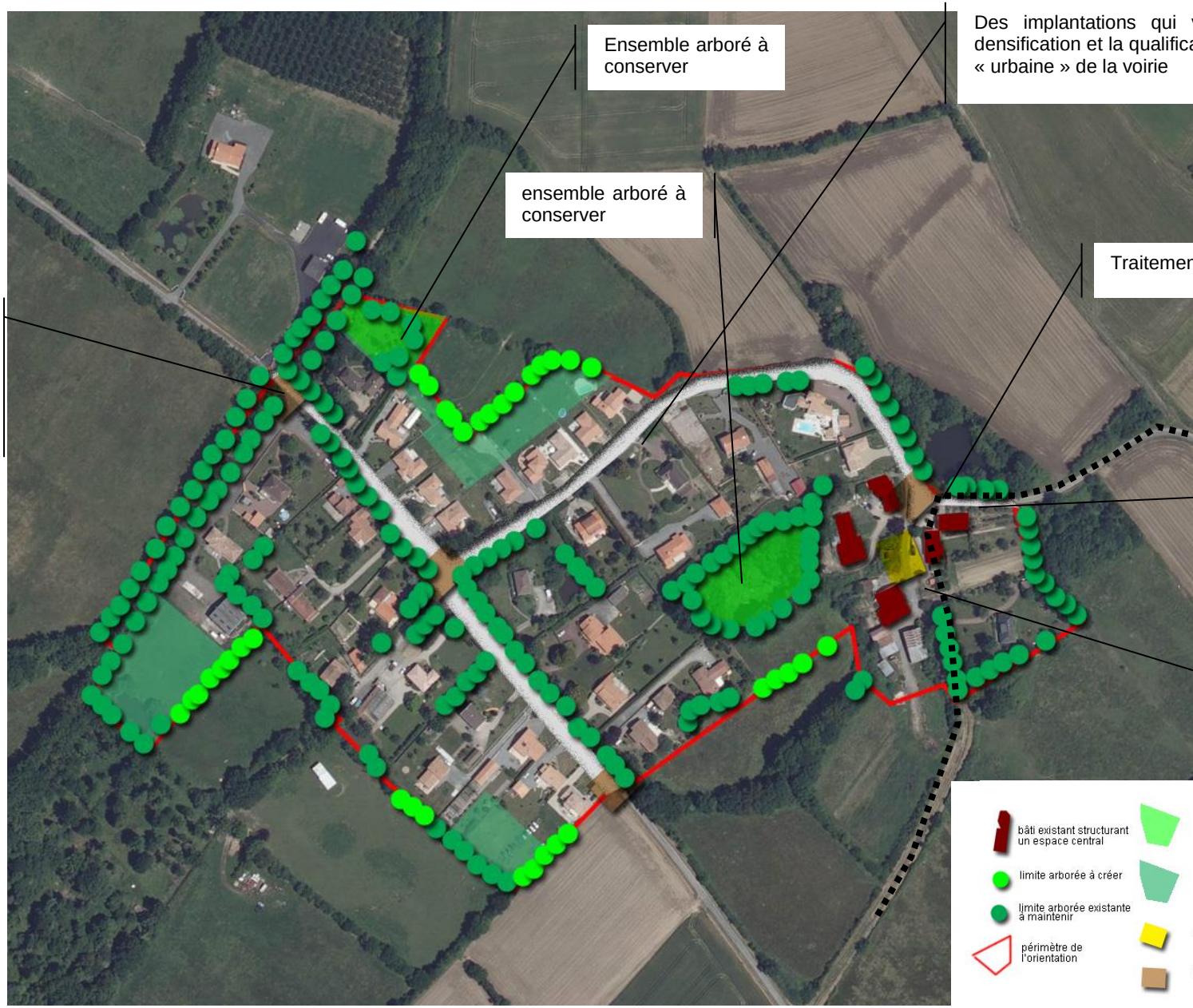
Le développement de cette forme moderne complexe vise à réduire la consommation des espaces agricoles en permettant une densification raisonnée estimée à une **quinzaine de constructions.**
Cette densification doit :

- Conforter en proposant des implantations qui reprennent les orientations rencontrées sur site.
- Densifier les dents creuses

Les enjeux particuliers :

densification et optimisation des espaces	Environ 15 logt
gestion du cycle de l'eau, des déchets, l'économie d'énergie, la production d'énergies renouvelables	Les zones humides seront préservées.
pérennisation des activités agricoles,	Cf schéma de principe n°1
possibilités de construction, réhabilitation et renouvellement urbain, en privilégiant la mixité des logements, la valorisation du bâti traditionnel existant et l'éco-construction.	La bâti patrimonial a fait l'objet d'un recensement au titre du L 123.1.5.7. Possibilité de changement de destination ou d'extension, encadrée. Potentiel estimé à 2
espaces collectifs	Traitement des pôles en placette villageoise
cohérence du parcellaires et des formes bâties,	A proximité du pôle Est, la densité attendue sera plus forte
gestion des interfaces avec le milieu environnant,	Un certain nombre n'accepteront plus de constructions principales
l'apaisement des vitesses, l'organisation du stationnement et au développement et à la sécurisation des modes doux au sein du village	Aménagement des entrées, et d'un espace central
structuration de la trame viaire, notamment la gestion des entrées de village, hameau ou forme complexe moderne,	3 entrées qualifiées

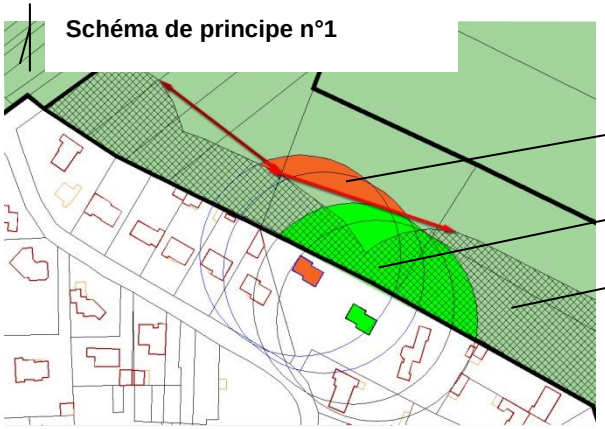
4.2 : le Pâtis


Ensemble arboré à conserver
Des implantations qui visent la densification et la qualification plus « urbaine » de la voirie
ensemble arboré à conserver
Traitement paysager des entrées
Traitement paysager de l'entrée
Raccordement au PDIPR
Centralité à affirmer
bâti existant structurant un espace central
limite arborée à créer
limite arborée existante à maintenir
périmètre de l'orientation
espace sur lequel aucune construction n'est autorisée
espace sur lequel seules les extensions des constructions existantes et les annexes peuvent être construites
aménagement d'espace public central
aménagement d'entrée de village

4.3 : les Ménanties

Les Ménanties est une forme complexe moderne développée à partir d'un noyau ancien sous forme de développement pavillonnaire récent peu structuré. La trame boisée est assez importante à l'ouest et participe à la qualification de cette entité.

Schéma de principe n°1



principe de limitation des nouvelles constructions en rive d'espace agricole

Extension non souhaitée

Extension acceptable

Les constructions existantes riveraines d'un espace agricole génèrent une cohabitation difficile avec l'épandage ou des activités telles que la viticulture. Les nouvelles constructions ne devront accroître que modérément l'extension de ces périmètres.

Ce principe sera mentionné plusieurs fois dans la page précédente et les pages suivantes.

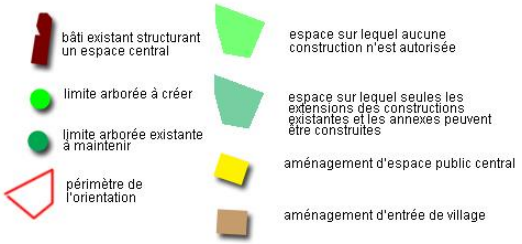
Les enjeux généraux :

Le développement de cette forme complexe moderne vise à réduire la consommation des espaces agricoles en permettant une densification raisonnée estimée à une **quinzaine de constructions.**
Cette densification doit :

- Conforter la centralité en renfonçant son « urbanité » par de l'aménagement d'espaces publics
- Densifier les dents creuses

Les enjeux particuliers :

densification et optimisation des espaces	Environ 15 logt
gestion du cycle de l'eau, des déchets, l'économie d'énergie, la production d'énergies renouvelables	Les zones humides seront préservées.
pérennisation des activités agricoles,	Cf schéma de principe n°1
possibilités de construction, réhabilitation et renouvellement urbain, en privilégiant la mixité des logements, la valorisation du bâti traditionnel existant et l'éco-construction.	Le bâti patrimonial a fait l'objet d'un recensement au titre du L 123.1.5.7. Possibilité de changement de destination ou d'extension, encadrée. Potentiel estimé à 2
espaces collectifs	Traitement des pôles en placette villageoise
cohérence du parcellaires et des formes bâties,	Implantation des constructions tenant compte de l'organisation parcellaire
gestion des interfaces avec le milieu environnant,	Un certain nombre n'accepteront plus de constructions principales (sud)
l'apaisement des vitesses, l'organisation du stationnement et au développement et à la sécurisation des modes doux au sein du village	Aménagement des entrées, et d'un espace central
structuration de la trame viaire, notamment la gestion des entrées de village, hameau ou forme complexe moderne,	3 entrées qualifiées



4.3: les Ménanties

Densifier tout en respectant le schéma de principe n°1 page ci-avant.

bâti existant structurant un espace central

limite arborée à créer

limite arborée existante à maintenir

périmètre de l'orientation

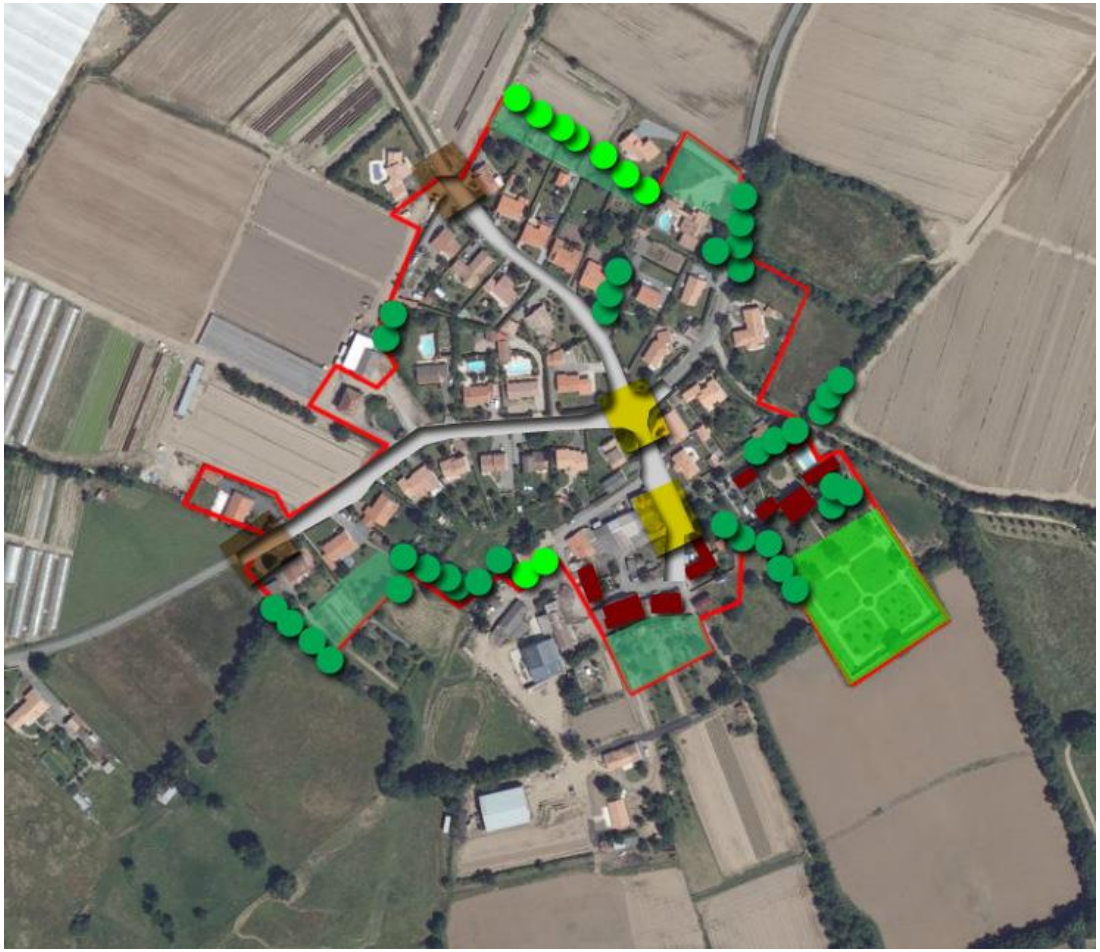
espace sur lequel aucune construction n'est autorisée

espace sur lequel seules les extensions des constructions existantes et les annexes peuvent être construites

aménagement d'espace public central

aménagement d'entrée de village

4.4 : la Vincée



La Vincée est un hameau développé à partir d'un noyau ancien sous forme de développement pavillonnaire récent peu structuré. La trame boisée est assez au sud, en accompagnement du château.

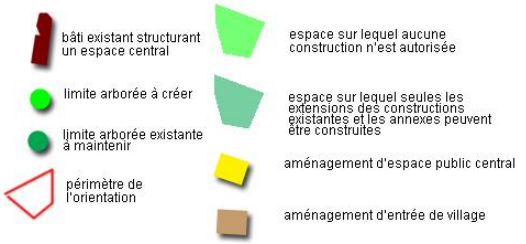
Les enjeux généraux :

Le développement de ce hameau vise à réduire la consommation des espaces agricoles en permettant une densification raisonnée estimée à une **dizaine de constructions.**
Cette densification doit :

- Capitaliser le foncier libre pour réduire la consommation des espaces agricoles

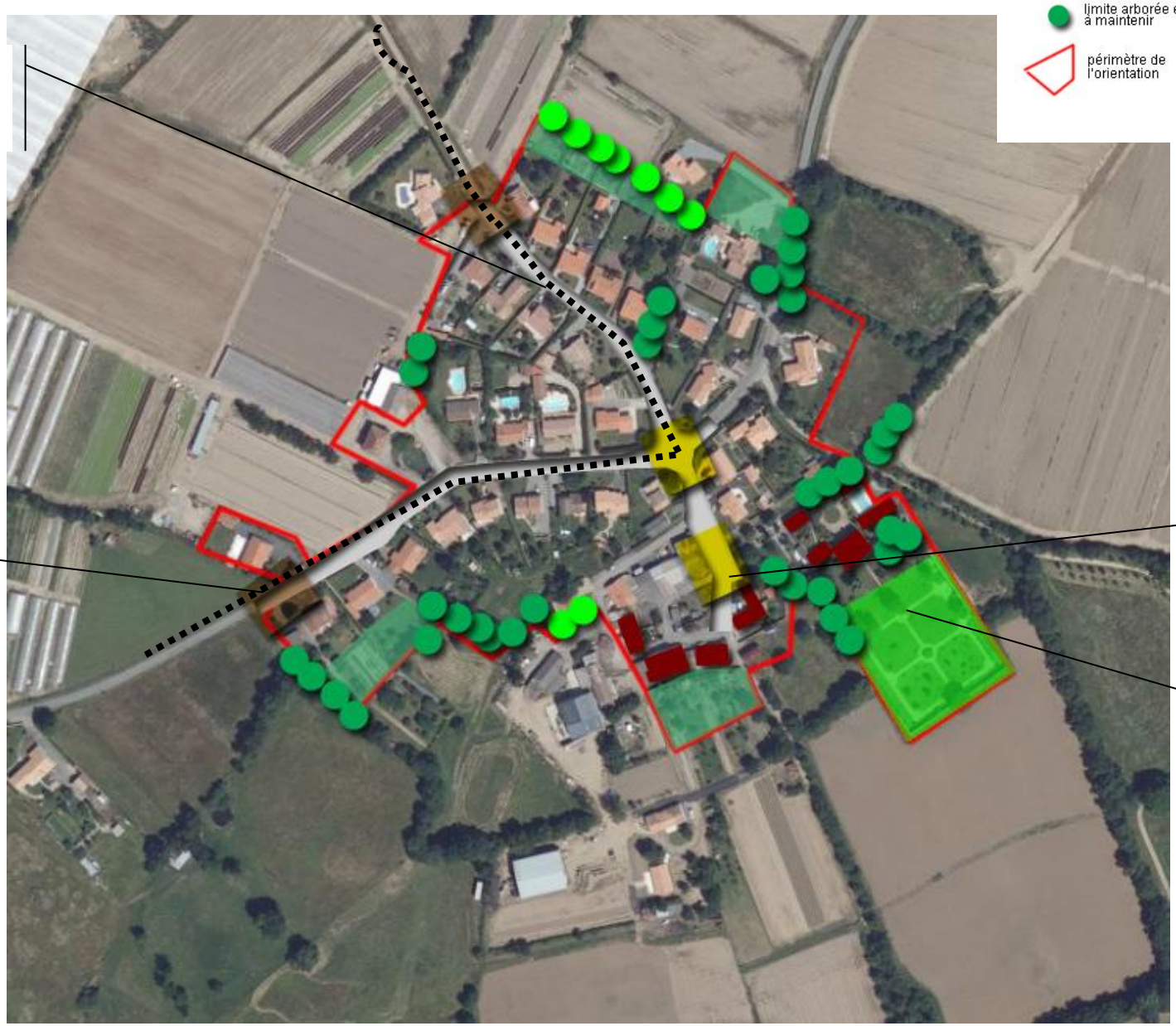
Les enjeux particuliers :

densification et optimisation des espaces	Environ 10 logt
gestion du cycle de l'eau, des déchets, l'économie d'énergie, la production d'énergies renouvelables	Les zones humides seront préservées.
pérennisation des activités agricoles,	Cf schéma de principe n°1 Application du principe de réciprocité distance
possibilités de construction, réhabilitation et renouvellement urbain, en privilégiant la mixité des logements, la valorisation du bâti traditionnel existant et l'éco-construction.	Le bâti patrimonial a fait l'objet d'un recensement au titre du L 123.1.5.7. Possibilité de changement de destination ou d'extension, encadrée. Potentiel estimé à 2
espaces collectifs	Traitement des pôles en placette villageoise
cohérence du parcellaires et des formes bâties,	Implantation des constructions tenant compte de l'organisation parcellaire
gestion des interfaces avec le milieu environnant,	Un certain nombre n'accepteront plus de constructions principales (sud)
l'apaisement des vitesses, l'organisation du stationnement et au développement et à la sécurisation des modes doux au sein du village	Aménagement des entrées, et d'un espace central
structuration de la trame viaire, notamment la gestion des entrées de village, hameau ou forme complexe moderne,	2 entrées qualifiées



4.4 : la Vincée

Densifier tout en respectant le schéma de principe n°1 page 50.



4.5 : la Bauche Tue Loup

La Bauche Tue Loup est un hameau développé à partir d'un noyau ancien sous forme de développement pavillonnaire récent peu structuré. La trame boisée est assez importante en accompagnement du château.

Les enjeux généraux :

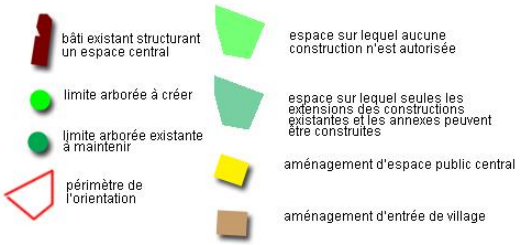
Le développement de ce hameau vise à réduire la consommation des espaces agricoles en permettant une densification raisonnée estimée à une **dizaine de constructions.**

Cette densification doit :

- Capitaliser le foncier libre pour réduire la consommation des espaces agricoles

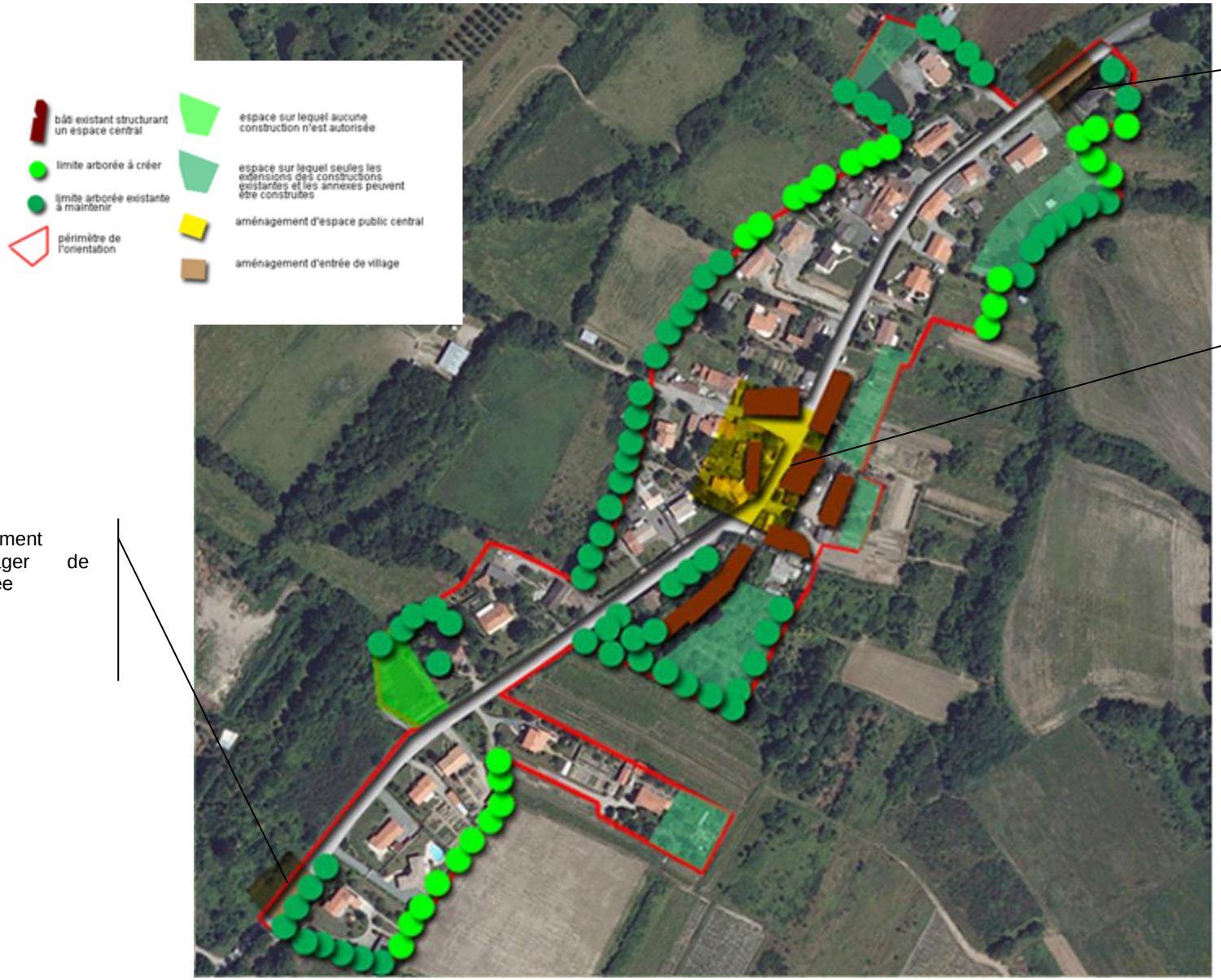
Les enjeux particuliers :

densification et optimisation des espaces	Environ 10 logt
gestion du cycle de l'eau, des déchets, l'économie d'énergie, la production d'énergies renouvelables	Les zones humides seront préservées.
pérennisation des activités agricoles,	Cf schéma de principe n°1 Application du principe de réciprocité distance
possibilités de construction, réhabilitation et renouvellement urbain, en privilégiant la mixité des logements, la valorisation du bâti traditionnel existant et l'éco-construction.	Le bâti patrimonial a fait l'objet d'un recensement au titre du L 123.1.5.7. Possibilité de changement de destination ou d'extension, encadrée. Potentiel estimé à 2
espaces collectifs	Traitement des pôles en placette villageoise
cohérence du parcellaires et des formes bâties,	Implantation des constructions tenant compte de l'organisation parcellaire
gestion des interfaces avec le milieu environnant,	Un certain nombre n'accepteront plus de constructions principales (Est)
l'apaisement des vitesses, l'organisation du stationnement et au développement et à la sécurisation des modes doux au sein du village	Aménagement des entrées, et d'un espace central
structuration de la trame viaire, notamment la gestion des entrées de village, hameau ou forme complexe moderne,	2 entrées qualifiées



4.5 : la Bauche Tue Loup

Densifier tout en respectant le schéma de principe n°1 page 50.

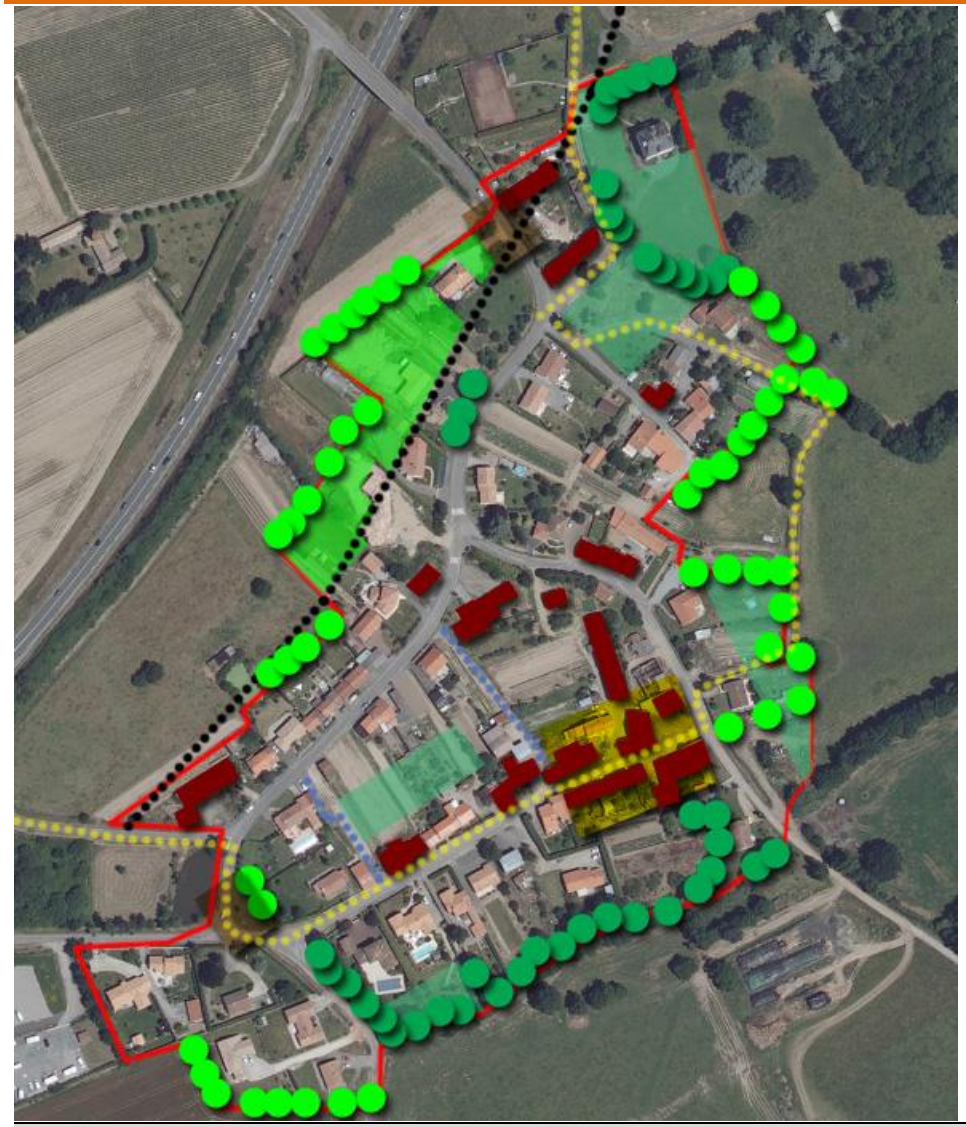


Traitement paysager des entrées

Conforter le pôle central

Traitement paysager de l'entrée

4.6 : la Bénétière



La Bénétière est un hameau développé à partir d'un noyau ancien sous forme de développement pavillonnaire récent structuré. La trame boisée est assez importante en rive sud. L'exploitation insérée dans le tissu reste en activité.

Les enjeux généraux :

Le développement de ce hameau vise à réduire la consommation des espaces agricoles en permettant une densification raisonnée estimée à une **vingtaine de constructions.**
Cette densification doit :

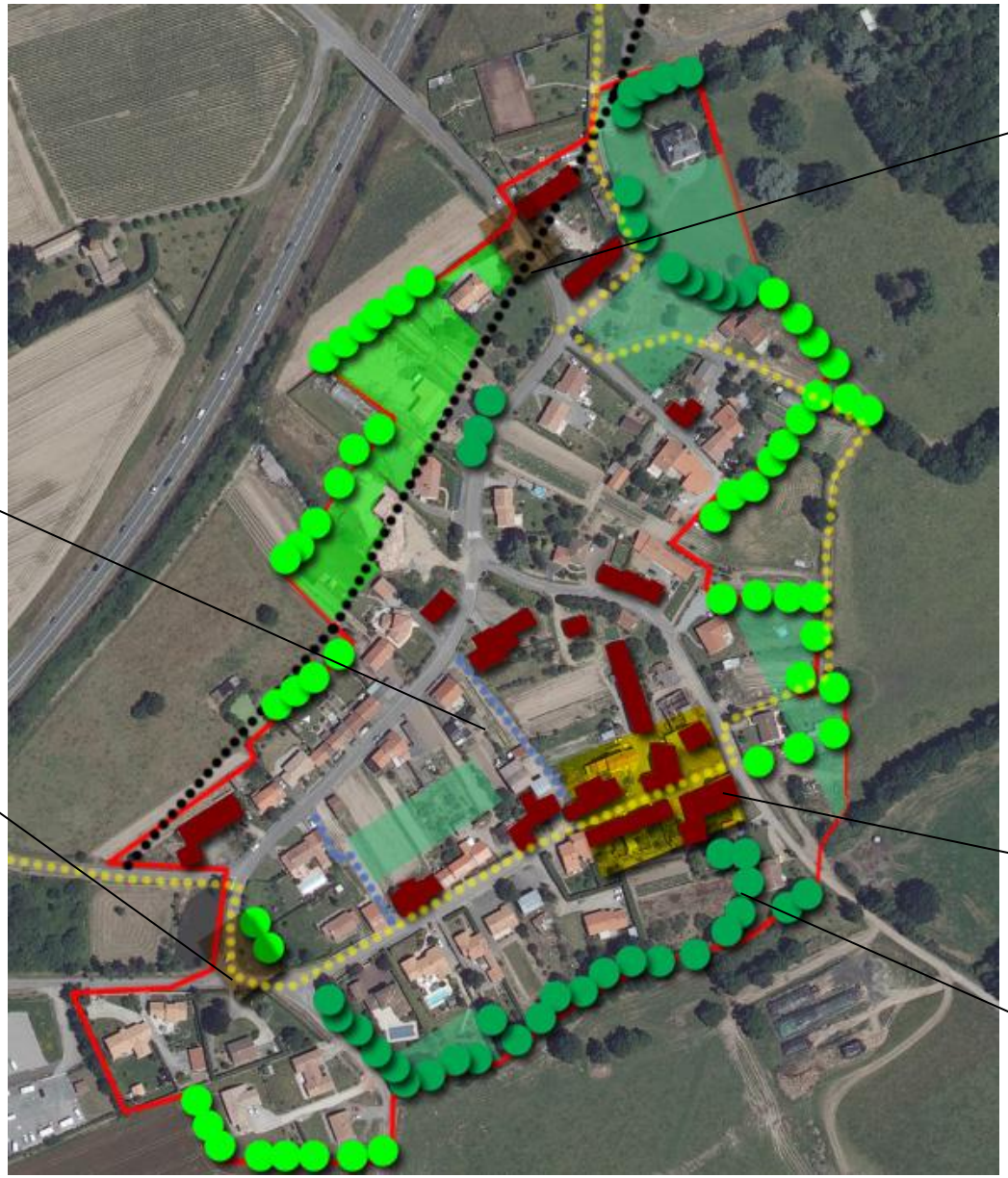
- Capitaliser le foncier libre pour réduire la consommation des espaces agricoles
- Conforter l'organisation de pôle aux abords des ensembles anciens
- Créer de la perméabilité piétonne

Les enjeux particuliers :

densification et optimisation des espaces	Environ 20 logt
gestion du cycle de l'eau, des déchets, l'économie d'énergie, la production d'énergies renouvelables	Les zones humides seront préservées.
pérennisation des activités agricoles,	Cf schéma de principe n°1 Application du principe de réciprocité distance
possibilités de construction, réhabilitation et renouvellement urbain, en privilégiant la mixité des logements, la valorisation du bâti traditionnel existant et l'éco-construction.	Le bâti patrimonial a fait l'objet d'un recensement au titre du L 123.1.5.7. Possibilité de changement de destination ou d'extension, encadrée. Potentiel estimé à 5
espaces collectifs	Traitement des pôles en placette villageoise
cohérence du parcellaires et des formes bâties,	Implantation des constructions tenant compte de l'organisation parcellaire
gestion des interfaces avec le milieu environnant,	Un certain nombre n'accepteront plus de constructions principales (Est, centre)
l'apaisement des vitesses, l'organisation du stationnement et au développement et à la sécurisation des modes doux au sein du village	Aménagement des entrées, et d'un espace central
structuration de la trame viaire, notamment la gestion des entrées de village, hameau ou forme complexe moderne,	2 entrées qualifiées

4.6 : la Bénétière

Densifier tout en respectant le schéma de principe n°1 page 50



Traitement paysager des entrées

Perméabilité piétonne à créer

Traitement paysager de l'entrée

Centralité à affirmer

ensemble arboré à conserver

4.7 : la Planchette

La Planchette est une forme complexe moderne développée à partir d'un modèle pavillonnaire récent structuré. La trame boisée est assez importante en rive Ouest. Un garage inséré dans le tissu reste en activité.

Les enjeux généraux :

Le développement de cette forme complexe moderne vise à réduire la consommation des espaces agricoles en permettant une densification raisonnée estimée à 6 **constructions.**
Cette densification doit :

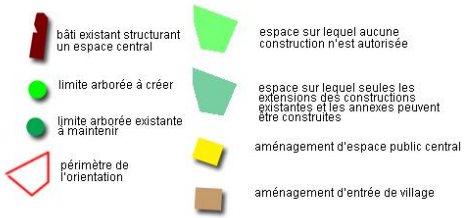
- Capitaliser le foncier libre pour réduire la consommation des espaces agricoles

Les enjeux particuliers :

densification et optimisation des espaces	Environ 6 logt
gestion du cycle de l'eau, des déchets, l'économie d'énergie, la production d'énergies renouvelables	Les zones humides seront préservées.
pérennisation des activités agricoles,	Cf schéma de principe n°1 Application du principe de réciprocité distance
possibilités de construction, réhabilitation et renouvellement urbain, en privilégiant la mixité des logements, la valorisation du bâti traditionnel existant et l'éco-construction.	Le bâti patrimonial a fait l'objet d'un recensement au titre du L 123.1.5.7. Possibilité de changement de destination ou d'extension, encadrée. Potentiel estimé à 0
espaces collectifs	Traitement des deux entrées
cohérence du parcellaires et des formes bâties,	Implantation des constructions tenant compte de l'organisation parcellaire
gestion des interfaces avec le milieu environnant,	Haies à recréer
l'apaisement des vitesses, l'organisation du stationnement et au développement et à la sécurisation des modes doux au sein du village	Aménagement des entrées,
structuration de la trame viaire, notamment la gestion des entrées de village, hameau ou forme complexe moderne,	2 entrées qualifiées

4.7 : la Planchette

Densifier tout en respectant le schéma de principe n°1 page 50



4.8 : le Champsiome

Les enjeux généraux :

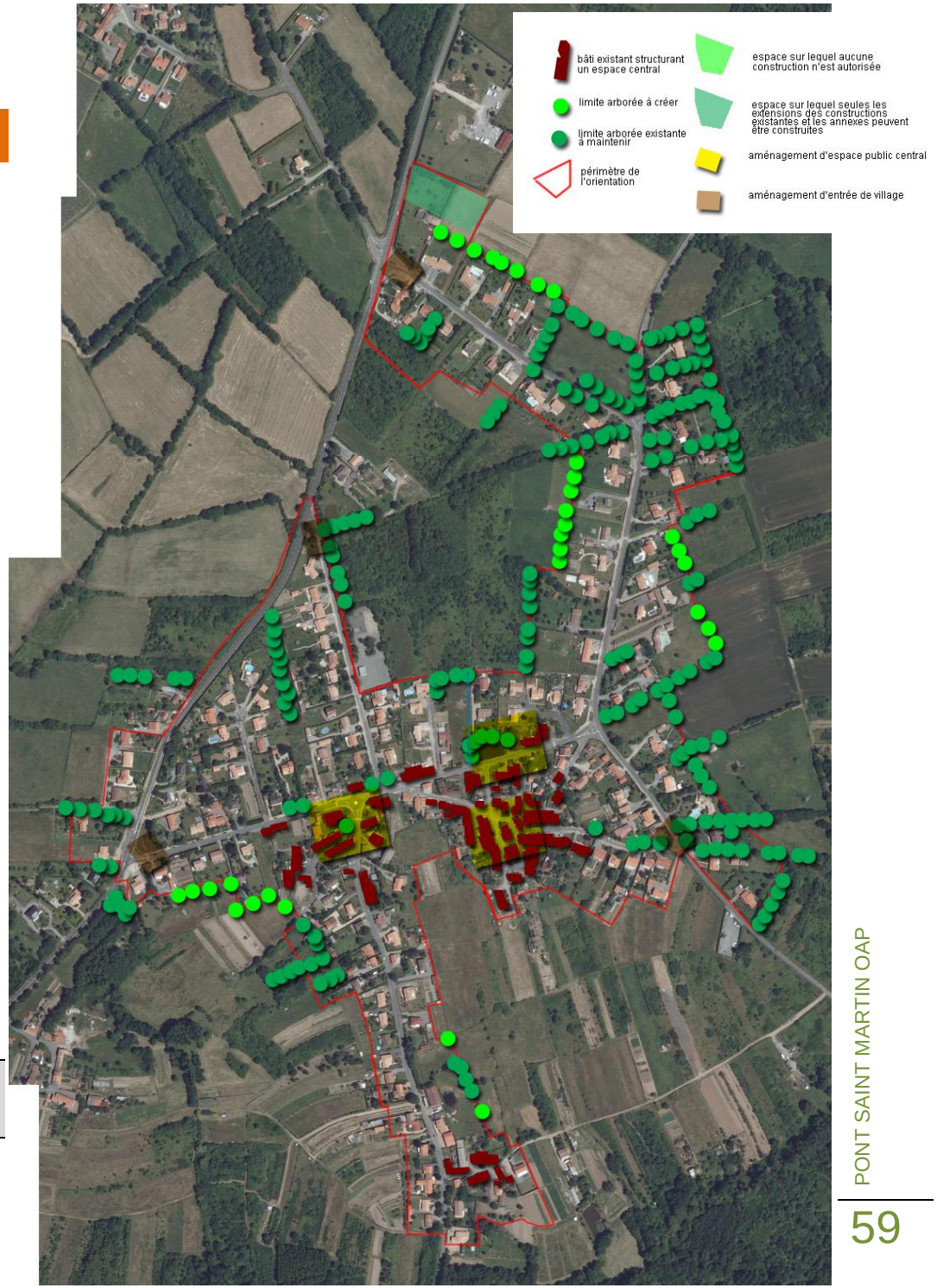
Le développement de ce village vise à réduire la consommation des espaces agricoles en permettant une densification raisonnée estimée à **45 constructions.**
Cette densification doit :

- Capitaliser le foncier libre pour réduire la consommation des espaces agricoles
- Renforcer les deux centralités principales

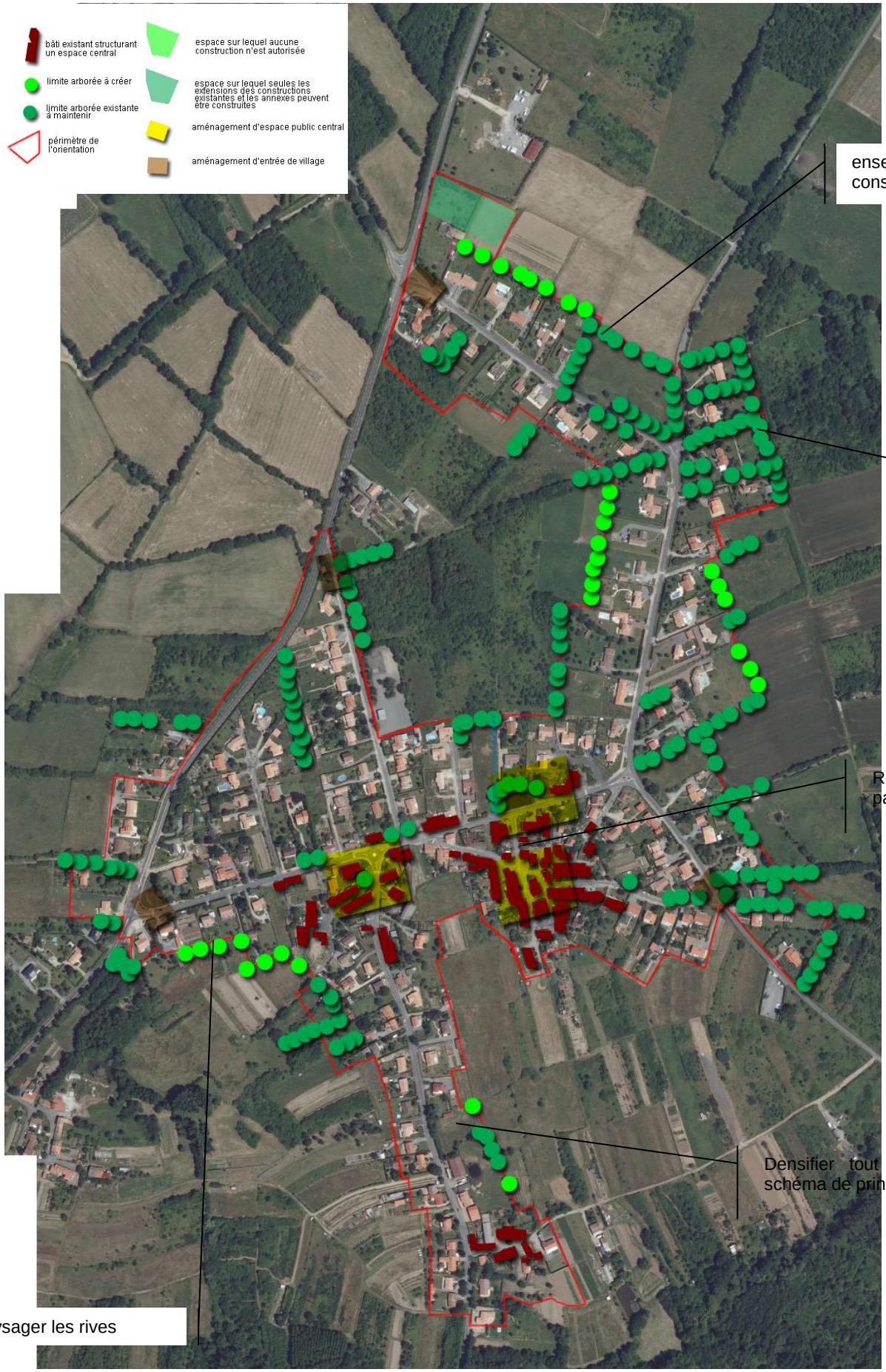
Les enjeux particuliers :

densification et optimisation des espaces	Environ 45 logt
gestion du cycle de l'eau, des déchets, l'économie d'énergie, la production d'énergies renouvelables	Les zones humides seront préservées.
pérennisation des activités agricoles,	Application du principe de réciprocité distance
possibilités de construction, réhabilitation et renouvellement urbain, en privilégiant la mixité des logements, la valorisation du bâti traditionnel existant et l'éco-construction.	Le bâti patrimonial a fait l'objet d'un recensement au titre du L 123.1.5.7. Possibilité de changement de destination ou d'extension, encadrée. Potentiel estimé à 5
espaces collectifs	Traitement des quatre entrées
cohérence du parcellaires et des formes bâties,	Implantation des constructions tenant compte de l'organisation parcellaire
gestion des interfaces avec le milieu environnant,	Haies à recréer
l'apaisement des vitesses, l'organisation du stationnement et au développement et à la sécurisation des modes doux au sein du village	Aménagement des entrées. Il ne sera créé aucun autre accès à la Rd 65. Les futures implantations respecteront un recul de 25m le long de la départementale.
structuration de la trame viaire, notamment la gestion des entrées de village, hameau ou forme complexe moderne,	4 entrées qualifiées

Le Champsiome est un village développé à partir d'un ensemble patrimonial complété d'un modèle pavillonnaire récent structuré. La trame boisée est assez importante en rive Est. Une lagune gérera les eaux du noyau central.



4.8 : le Champsiome



PONT SAINT MARTIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientation d'aménagement et de programmation

5

programmation :

Le tableau ci-après permettra d'assurer un suivi des opérations d'habitat réalisées dans le centre bourg, quelles soient publiques ou privées. Ce tableau permet aussi d'anticiper les différentes phases d'urbanisation. La réalisation de ces phases reste toutefois conditionnée à un marché, un contexte économique, des opportunités foncières. Ce tableau, s'appuyant sur les modalités d'évolution d'un PLU par modification notamment, est susceptible d'évoluer.

secteur	Programmation estimée			commentaires
PHASE 1 : renforcer les centralités : centre bourg et Viais				
lancement de 2013 à 2015, réalisation échelonnée sur 5 ans				
1AU de Viais Nord	2013-2018	Réalisation par tranche	Première tranche 2014	Secteur déjà zoné en « à urbaniser » au POS. Bonne desserte, proximité de grands axes, capacité épuratoire de la station actuelle suffisante. Il permet une opération globale diversifiée et propose une offre nécessaire après la fin de la tranche 3 de la ZAC du Haugard.
1AU impasse des Grapilles	2014-2017	Réalisation en 1 tranche	réalisation 2015	Impasse des Grapilles et Jardins du bourg : deux opérations en maîtrise d'ouvrage publique pour réaliser des logements sociaux. Objectifs de production sur 3 ans pour répondre aux engagements communaux.
1AU des jardins du bourg	2015-2017	Réalisation en 1 tranche	réalisation 2016	
PHASE 2 : compléter l'offre des centralités renforcées : sud et ouest du bourg, sud de Viais				
lancement : à partir de 2016, réalisation échelonnée sur 7 ans				
1AU des jardins sud	2016-2019	Réalisation en 1 tranche	réalisation 2017	Jardins du sud, Viais sud, secteur Ouest, classement en 1AU induit par le fait qu'ils sont correctement desservis par les réseaux, dans la continuité du tissu existant, déjà classés (sauf Viais sud), en tissu urbanisé ou à urbaniser. Propriétaires multiples, activité viticole encore présente, nécessiteront des délais plus importants de maîtrise foncière.
1 AU de Viais sud	2017-2019	Réalisation en 1 tranche	réalisation 2018	
1AU Ouest	2017-2020	Réalisation par tranche	Première tranche 2019	
PHASE 3 : maintenir l'attractivité résidentielle par une offre diversifiée, agglomérer le tissu urbain.				
Réserve foncière				
2AU de la Planche au Bouin	2019-2024	Réalisation par tranche	Première tranche 2019	Propriétaires multiples, foncier morcelé, réseaux à renforcer,