

## V. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 5.6 OAP SECTORIELLES

**Plan Local d'Urbanisme  
de Pont Saint Martin**  
Approuvé le 27 novembre 2025



# Sommaire

<b>Préambule.....</b>	<b>3</b>
<b>Carte des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle.....</b>	<b>4</b>
<b>Secteurs d'OAP en densification du centre-bourg.....</b>	<b>5</b>
Secteur n°1 : Rue de Nantes.....	5
Secteur n°2 : Rue du pays de Retz.....	9
Secteur n°3 : Jardins sud.....	13
Secteur n°4 : Haugard.....	16
<b>Secteur d'OAP en extension du bourg, à vocation résidentielle.....</b>	<b>21</b>
Secteur n°5 : Grand Fief.....	21
<b>Secteurs d'OAP en extension, à vocation économique.....</b>	<b>26</b>
Secteur n°6 : Viais sud.....	26
<b>Secteurs d'OAP en extension, à vocation d'équipement.....</b>	<b>30</b>
Secteur n°7 : Gendarmerie.....	30
<b>Secteurs d'OAP des Villages.....</b>	<b>32</b>
Secteur n°8 : le Champsiôme.....	32
Secteur n°9 : la Planchette.....	35
Secteur n°10 : les Ménanties.....	38
Secteur n°11 : la Bauche tue loup.....	41
Secteur n°12 : La Vincée.....	44
Secteur n°13 : Le Pâtis.....	47
<b>Secteurs d'OAP de valorisation paysagère, naturelle et agricole.....</b>	<b>50</b>
Secteur n°14 : le Cœur du Champsiôme.....	50
Secteur n°15 : La Planche au Bouin.....	53
Secteur n°16 : Les Grapilles.....	57

## PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

**Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations définies, c'est-à-dire qu'elles ne contredisent pas ou ne remettent pas en cause les orientations et principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

### Article L151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

[...]

### Article L151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

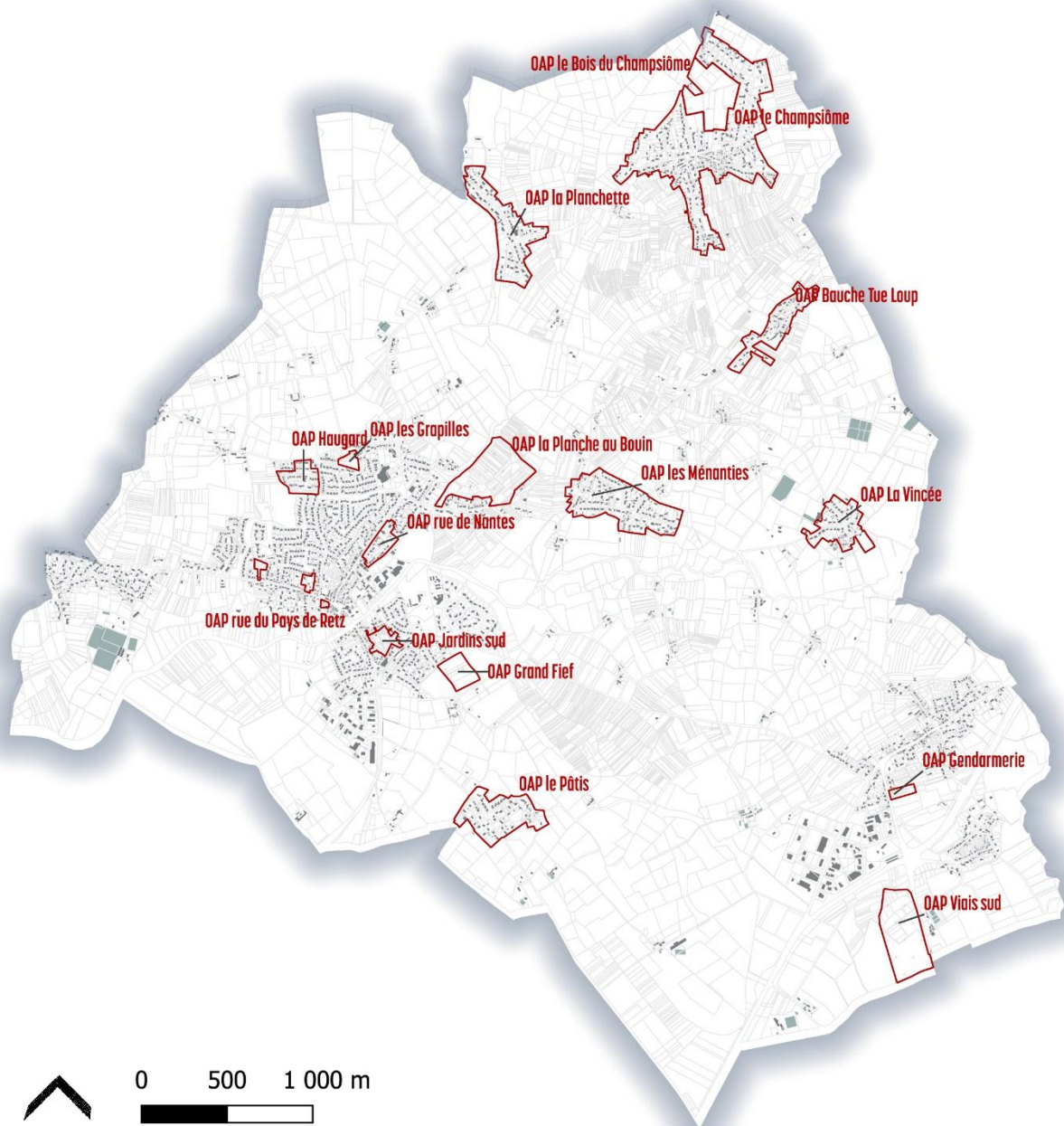
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

# CARTE DES SECTEURS CONCERNES PAR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE



# SECTEURS D'OAP EN DENSIFICATION DU CENTRE-BOURG

## SECTEUR N°1 : RUE DE NANTES

### Contexte

Le secteur est situé le long de la rue de Nantes, l'un des trois axes qui convergent vers le centre-bourg. Il est bordé par la rue du Stade au nord et la rue des Sports à l'est.

#### Carte de localisation du secteur



Le site s'inscrit en bordure de l'axe de la rue de Nantes, reliant le centre-bourg historique à la polarité commerciale en entrée de ville nord. Il s'inscrit dans la continuité d'opérations de renouvellement urbain ayant déjà eu lieu plus au sud, conjugué à la réalisation d'équipements (médiathèque).

À l'est, le site est bordé par une plaine d'équipements (stade, cimetière) et à proximité immédiate des écoles, de la mairie ou encore de la place du marché.

Il est composé de parcelles relativement grandes accueillant des maisons individuelles de taille importante, dont certaines disposent d'éléments boisés intéressants. À noter également la présence de la crèche La Farandole à l'angle de la rue du stade et de la rue de Nantes.

Superficie de l'orientation d'aménagement et de programmation :

**2,5 hectares**

## Objectifs et programme

L'objectif est de permettre la densification de l'axe de la rue de Nantes, dans l'optique d'un élargissement de la centralité jusqu'à la polarité commerciale plus au nord. À ce titre, l'objectif est de proposer une offre de logements dense, pouvant accueillir des cellules servicielles en rez-de-chaussée.

### Programme de construction

Pour rappel : le règlement impose 30% de logements sociaux a minima, mais permet une répartition sur plusieurs opérations dans le cadre des dispositions d'une OAP, sous réserve de bien s'assurer la production des logements sociaux.

### Programme de construction

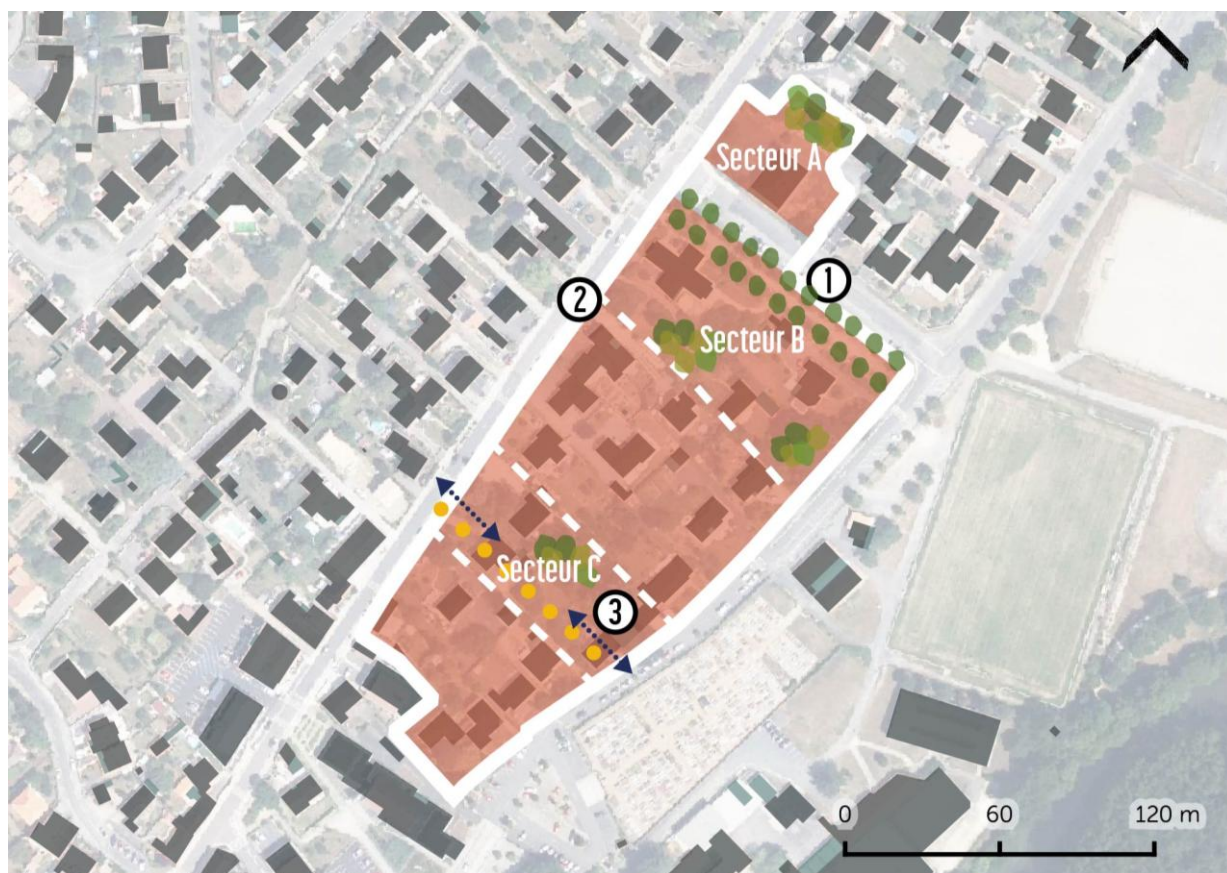
Secteur	A	B	C
Surface	2200 m <sup>2</sup>	6700 m <sup>2</sup>	3800m <sup>2</sup>
Programme	27 log.	43 log.	20 log.
Densité minimale	40 log/ha	40 log/ha	40 log/ha
Phasage	court terme (dans les 4 ans)	long terme (au-delà des 12 ans)	moyen ou long terme (dans les 8 à 12 ans)

Chacun des secteurs identifiés devra :

- Soit faire l'objet d'une opération d'ensemble
- Soit faire l'objet de plusieurs opérations échelonnées dans le temps, dans une logique d'ensemble, **à condition que les logements sociaux soient réalisés dans un premier temps**

La production des logements sociaux peut être mutualisée entre les secteurs A et C, à condition que les logements sociaux soient réalisés dans un premier temps et que cela représente a minima 30% de la production totale.

## Principes généraux d'aménagement du secteur



### Périmètre



Périmètre de l'OAP

Sous-secteur



Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée

### Vocations



**Habitat dense**

Secteur à vocation d'habitat dense

### Implantations et insertion



Conserver au maximum les composantes boisées du secteur

### Accessibilité et mobilités



Principe de desserte et d'accès possible (emplacement à titre indicatif)



Principe de cheminement doux à créer (emplacement à titre indicatif)

### Principes d'aménagement spécifiques :

1. Les constructions tireront parti du mail planté rue du Stade, ainsi que de manière générale de l'ensemble des éléments boisés existants qui pourront concourir à leur insertion ainsi qu'à la valorisation du cadre de vie pour les futurs habitants.
2. La densification de l'axe de la rue de Nantes veillera à proposer une séquence urbaine variée, afin d'éviter un effet « couloir ». Les implantations et les volumétries proposées devront ainsi être diversifiées.  
Le long de la rue de Nantes, les constructions observeront un recul suffisant pour permettre la plantation d'arbres de haute tige, favorisant l'insertion de ces dernières.  
Les constructions pourront proposer des rez-de-chaussée dédiés à des cellules servicielles qui concourront à l'animation de la rue et à l'élargissement de la centralité dans une optique de continuité entre le centre-bourg historique et la polarité commerciale au nord.
3. Les opérations pourront proposer des accès aussi bien sur la rue de Nantes que sur la rue des Sports, en veillant toutefois à une mutualisation de ces accès ainsi qu'à la limitation de la place globale de la voiture au sein des opérations. Ainsi, l'emprise de la voirie et du stationnement en surface sera limitée au strict minimum. En revanche, les aménagements devront permettre une porosité piétonne entre la rue de Nantes et la rue des Sports.

## SECTEUR N°2 : RUE DU PAYS DE RETZ

### Contexte

Le secteur est décomposé en trois sous-secteurs le long de la rue du pays de Retz.

*Carte de localisation du secteur*



Superficie de l'orientation d'aménagement et de programmation :

**1,3 hectares**

**A : 0,4 hectare**

**B : 0,6 hectare**

**C : 0,2 hectare**

**Secteur A :** Le secteur se situe en entrée de ville ouest, entre les numéros 61 et 65 de la rue du pays de Retz.

Le site est composé d'une maison d'habitation située en front de rue, ainsi que son terrain en lanière qui s'étendent vers le nord. Il comporte également une importante dent creuse, entièrement entourée de constructions. Ce dernier terrain est traversé au nord par un cheminement piéton qui relie la rue du Haugard à l'avenue de Grand-Lieu.

**Secteur B :** Le secteur se situe à l'ouest du cœur de bourg, au début de la rue du pays de Retz.

Le site s'insère entre, au sud, le front bâti le long de la rue du pays de Retz, l'un des trois axes principaux qui convergent vers le centre bourg, et au nord, une des premières opérations de lotissement ayant eu lieu sur la commune. Il est composé de grandes parcelles à vocation résidentielle, qui abritent deux maisons d'habitation et un hangar.

**Secteur C :** Le secteur se situe à l'angle de la rue du pays de Retz et de la rue des Fossés, en continuité immédiate du centre-bourg historique du côté ouest.

Le site est composé de plusieurs maisons d'habitation aux implantations variées. Il s'inscrit dans une séquence urbaine de faubourg, avec des implantations en front de rue.

Les parcelles sont fortement imbriquées et donnent lieu à un ensemble relativement morcelé. Le site est en pente modérée descendant vers le sud.

## Objectifs et programme

**Secteur A :** L'objectif est de mener une opération qui permette de désenclaver la dent creuse au nord du site. L'offre de logement ainsi proposée contribuera à la diversification du parc résidentiel au sein de la commune.

**Secteur B :** L'objectif est de permettre la densification du site, en veillant à une programmation qui tire profit des possibilités du site et de son emplacement en cœur de bourg pour proposer une offre de logements qui contribue à la diversification de l'offre.

**Secteur C :** L'objectif est de permettre le renouvellement de ce secteur, en proposant une opération d'ensemble qualitative qui vienne valoriser cette entrée de centre-bourg. La programmation concourra à la proposition d'une offre de logement diversifiée, à proximité des commerces, équipements et services.

### Programme de construction

Secteur	A	B	C
Surface	4400 m <sup>2</sup>	6200 m <sup>2</sup>	1800m <sup>2</sup>
Programme	10 log.	13 log.	12 log. 100% social
Densité minimale	25 log/ha	25 log/ha	40 log/ha
Phasage	moyen terme (dans les 4 à 8 ans)	long terme (dans les 8 à 12 ans)	court terme (dans les 4 ans)

Chacun des secteurs identifiés devra :

- Soit faire l'objet d'une opération d'ensemble
- Soit faire l'objet de plusieurs opérations échelonnées dans le temps, dans une logique d'ensemble, **à condition que les logements sociaux soient réalisés dans un premier temps**

## Principes généraux d'aménagement du secteur



### Périmètre



Sous-secteur de l'OAP



Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée

### Vocations



#### Habitat diversifié

Secteur à vocation d'habitat diversifié (individuel, intermédiaire ou collectif)



#### Habitat dense

Secteur à vocation d'habitat dense

### Implantations et insertion



Travailler le rapport à la rue et s'inscrire en cohérence avec la séquence urbaine



Proposer un traitement



Gérer les franges habitées et les vis-à-vis avec les fonds de jardin



Conserver au maximum les composantes boisées du secteur

### Accessibilité et mobilités



Principe de desserte et d'accès principal



Principe de desserte et d'accès possible (emplacement à titre indicatif)



Principe de cheminement doux à créer ou à conserver

### Principes d'aménagement spécifiques

1. Le site fera l'objet d'une opération à vocation d'habitat diversifié. Les typologies proposées devront permettre une densité importante et une morphologie aux caractéristiques urbaines (accroche à la rue, mitoyenneté...), et proposer des caractéristiques propices au cadre de vie de ses futurs habitants (jardins, espaces extérieurs...). La place de la voiture sera minimisée au sein de l'opération, avec un traitement en voirie partagée ; le stationnement sera mutualisé dans la mesure du possible et fera l'objet d'un traitement paysager.

Le secteur ne comporte actuellement pas de composantes végétales de grand intérêt mais le projet devra veiller au renforcement de la place du végétal sous toutes ses strates au sein du secteur.

2. Le cheminement piéton au nord du site sera préservé et intégré à l'aménagement. Il devra être complété par un aménagement nord-sud permettant une continuité piétonne depuis la rue du pays de Retz.

3. Le site fera l'objet d'une opération à vocation d'habitat diversifié. Les typologies proposées devront permettre une densité importante et une morphologie aux caractéristiques urbaines (accroche à la rue, mitoyenneté...), et proposer des caractéristiques propices au cadre de vie de ses futurs habitants (jardins, espaces extérieurs...).

La place de la voiture sera minimisée au sein de l'opération, avec un traitement en voirie partagée ; le stationnement sera mutualisé dans la mesure du possible et fera l'objet d'un traitement paysager.

Le secteur ne comporte actuellement pas de composantes végétales de grand intérêt mais le projet devra veiller au renforcement de la place du végétal sous toutes ses strates au sein du secteur.

4. Le cheminement piéton au nord du site sera préservé et intégré à l'aménagement. Il devra être complété par un aménagement nord-sud permettant une continuité piétonne depuis la rue du pays de Retz.

5. le tissu de faubourg dans lequel il s'inscrit. À ce titre, une conservation de la maison située en front de rue du pays de Retz sera privilégiée, sans exclure sa surélévation ou autre évolution. Le rapport à la rue sera travaillé afin de proposer un équilibre entre constructions sur rues et ouvertures visuelles sur des espaces plantés.

6. L'angle que forme la rue du pays de Retz avec la rue des Fossés devra faire l'objet d'un traitement spécifique, dans l'optique de valorisation de l'espace public tout en garantissant la sécurité de l'intersection. Cela peut passer par l'aménagement d'un espace public, même de taille limitée, pouvant accueillir du végétal.

## SECTEUR N°3 : JARDINS SUD

### Contexte

Le secteur se situe au sud du bourg, au cœur du faubourg qui se dessine sur la rive gauche de l'Ognon. Il se compose du cœur d'îlot bordé par la rue d'Herbauges et la rue du Vignoble.

#### Carte de localisation du secteur



Le site est bordé par des maisons de faubourg, formant un front bâti quasi-continu le long des rues d'Herbauges et du Vignoble. Il est constitué d'un parcellaire morcelé qui accueille une variété d'usages : des jardins cultivés, des éléments boisés et des terrains en friche. Le site présente une pente modérée qui descend vers le nord/nord-ouest.

### Objectifs et programme

L'objectif est de permettre une densification raisonnée et maîtrisée du secteur, en proposant une offre de logement adaptée qui puisse s'insérer dans le secteur tout en permettant d'en conserver les caractéristiques. À l'image de l'opération des Jardins du Bourg ayant été réalisée de l'autre côté de l'Ognon, le but est ainsi de proposer une offre de logements groupés à destination des personnes âgées, dans un cadre jardiné et boisé.

#### Programme de construction

Secteur à vocation résidentielle.

**Ce secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble.**

**Environ 25 logements seniors ou habitats partagés, dont 100% de logements sociaux, sur une surface opérationnelle de 0,8 ha.**

**Densité minimale de 25 log/ha.**

**Phasage à long terme dans les 8 à 12 ans**

Superficie de l'orientation  
d'aménagement et de  
programmation :

**1,8 hectares**

## Principes généraux d'aménagement du secteur



### Périmètre



Périmètre de l'OAP

①

Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée

### Vocations



#### Habitat groupé

Secteur à vocation de logements de petite taille et de volume réduit



Conserver les composantes boisées du secteur

### Accessibilité et mobilités



Principe de desserte et d'accès principal



Principe de cheminement doux à créer ou à conserver



Accès et stationnement mutualisé

### Principes d'aménagement spécifiques

1. Les nouvelles constructions devront adopter une volumétrie mesurée. Leur implantation sera réfléchi afin de limiter les vis-à-vis avec les fonds de jardin des constructions existantes en limite de secteur. Un inventaire complémentaire des zones humides devra être réalisé afin d'assurer une implantation adaptée des constructions et une protection des zones humides identifiées, le cas échéant.
2. L'accès principal devra se faire par la rue du Vignoble. Le stationnement sera, dans la mesure du possible, mutualisé à l'entrée du site afin de limiter au maximum l'emprise de la voiture au sein de l'opération.

3. L'aménagement veillera à conserver au maximum les composantes boisées existantes, voire à les renforcer afin de favoriser l'insertion des nouvelles constructions et la limitation des vis-à-vis. Les secteurs non-boisés, bien que pouvant être construits, accorderont une place aux jardins, notamment potagers, et à l'élément végétal de manière générale, dans un but de préservation de l'identité du secteur et de limitation de l'imperméabilisation.
4. Les cheminements existants seront préservés et de nouvelles connexions, ouvertes au public, devront être établies afin de permettre une réelle porosité piétonne du cœur d'îlot.

## SECTEUR N°4 : HAUGARD

### Contexte

Le secteur concerne les terrains de la tranche n°3 de l'ancienne ZAC de Haugard, situé à l'ouest du bourg, en zone UC.

Le secteur de 3,4 hectares est caractérisé par une organisation pavillonnaire par îlots de 2 à 4 maisons mitoyennes avec un réseau de maillages doux.

Superficie de l'orientation d'aménagement et de programmation :

**3,4 hectares.**

*Carte de localisation du secteur*



## Ambiance du secteur :

Les habitations, mitoyennes sont de plain-pied ou en R+1 avec des décrochés et épannelages qui assurent une rythmique et une harmonie d'ensemble plutôt qualitative et agréable.

La place du végétal tant dans les parties publiques que privées joue un rôle notable dans l'ambiance intimiste du secteur. Le soin apporté au traitement de l'espace dédié à la voiture participe également à l'ambiance végétale à travers à la fois une bande de roulement peu large, une diversité des matériaux et des stationnements en partie végétalisés.



## Objectifs et programme

### Secteur résidentiel.

Suite à la suppression de la ZAC et du règlement associé, l'OAP sur ce secteur vise à conserver l'harmonie générale et notamment la place du végétal tout en permettant les évolutions et notamment les extensions des maisons existantes.

Le caractère mitoyen des constructions appelle notamment à travailler particulièrement sur la préservation de l'intimité des espaces privatifs en cas d'extension.

## Principes généraux d'aménagements du secteur

### Phasage :

---

► Étant donné le caractère déjà réalisé du secteur, il n'y a pas de phasage spécifique.

### Principes d'aménagement :

---

- **Gestion des espaces publics, des clôtures et des espaces privatifs sur rue :**

► L'aménagement de l'espace public doit permettre d'optimiser ou de maintenir l'espace « utile » en mutualisant certains équipements nécessaires au fonctionnement du secteur (boîtes aux lettres, points de collecte des déchets, ...).

► Les espaces de stationnement et en cas de recul des constructions, les espaces privatifs sur rue conserveront les espaces végétalisés existants et veilleront à préserver ou renforcer les dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales. Toute augmentation de la surface non perméable est proscrite.

► Les espaces privatifs sur rue ont vocation à rester majoritairement ouverts, dans l'esprit de l'aménagement initial. Les jardins avant « ouverts », tels qu'inscrits dans les principes d'aménagement schématiques (ci-après) ne doivent pas être clos et ont vocation à conserver une végétation herbacée ou arbustive.

- **Valorisation des entités végétales :**

► Les haies existantes et/ou initialement prévues dans l'aménagement de la zone et inscrites dans les principes d'aménagement schématiques (ci-après) doivent être préservées ou recrées sauf en cas d'extension bâimentaire sur la limite séparative nécessitant leur destruction.

► Les boisements, arbustes et enherbements à conserver inscrits dans les principes d'aménagement schématiques (ci-après) sont situés dans les espaces publics mais les projets d'extension privatifs situés à proximité doivent en tenir compte. Cela implique que soit conservé, aux pieds des arbres existants, un espace de pleine terre

suffisant pour garantir leur pérennité et que les bâtiments respectent un recul encore plus important.

- **Implantation des abris de jardin :**

- ▶ En vue de favoriser leur bonne intégration, les abris de jardin seront implantés en fond de jardin, de préférence à l'angle des parcelles. En cas de stationnements aériens ou couverts en limite de parcelle, une implantation mitoyenne à ces stationnements sera privilégiée.

- **Implantations et traitements des vis à vis :**

- ▶ Les extensions bâtementaires doivent assurer des perceptions de qualité depuis les espaces publics, tant depuis la rue que depuis les mails piétons. Les façades aveugles depuis l'espace public sont à proscrire.

- ▶ Les extensions devront assurer un travail d'intégration paysagère et d'harmonie architecturale, laissant une large place au végétal. Dans un souci d'efficacité énergétique et de qualité du cadre de vie, les orientations des constructions privilégieront des espaces de vie ensoleillés et une bonne performance énergétique.

- ▶ Principes de bonne gestion des ouvertures, visant simplement à préserver l'intimité des voisins (actuels et futurs) :

- En cas d'extension bâtementaire, les nouvelles vues directes en rez-de-chaussée sur les espaces privatifs extérieurs sont à éviter, particulièrement à une distance inférieure à 3 m de la limite séparative. Les vues directes à une distance de 5 m et plus sont permises.

Dans le cas où d'autres alternatives ne seraient pas possibles ou peu pertinentes au regard de l'ensoleillement et l'usage de la pièce, l'emplacement et la taille de l'ouverture devront tenir compte des caractéristiques des espaces extérieurs en particulier la proximité avec la maison et la présence de terrasse (existante ou potentielle) accolée mais aussi du traitement de la clôture.

- En cas de surélévation ou de nouvelle ouverture à l'étage, les nouvelles vues directes sur les espaces privatifs sont à éviter, particulièrement à une distance inférieure à 3 m de la limite séparative. Les vues directes à une distance de 5 m et plus sont permises.

Dans le cas où d'autres alternatives ne seraient pas possibles ou peu pertinentes au regard de l'ensoleillement et l'usage de la pièce, l'ouverture devra être implantée le plus éloignée du jardin possible.





- **Gestion des eaux pluviales :**

- ▶ La récupération des eaux pluviales issues des toitures est encouragée tant pour un usage lié au jardin que pour un usage domestique, dans le respect des réglementations en vigueur.

**Une approche plus stricte que les principes de base du code civil, de manière à assurer le respect des vis-à-vis et de l'intimité des espaces privatifs extérieurs.**

Principes d'aménagement schématisés :



-  Habitations existantes, support d'extensions possibles selon les dispositions du règlement graphique
-  Haies végétales à conserver
-  Boisements, massifs et enherbements à conserver
-  Jardins avant « ouverts » à conserver

# SECTEUR D'OAP EN EXTENSION DU BOURG, A VOCATION RESIDENTIELLE

## SECTEUR N°5 : GRAND FIEF

### Contexte

Le secteur se situe en continuité de l'agglomération principale, au sud-est du bourg de Pont-Saint-Martin. Il est desservi par la rue du Grand Fief et la rue du Plessis.

*Carte de localisation du secteur*



Le site est actuellement composé de parcelles agricoles en frange du bourg, en continuité de zones pavillonnaires. Le terrain est peu marqué par le relief.

Le paysage est ouvert, sauf au sud-ouest où des boisements viennent fermer les vues.

À noter la proximité du château du Plessis, inscrit aux Monuments Historiques, au sud du site.

Superficie de l'orientation  
d'aménagement et de  
programmation :

**4,55 hectares**

**dont 2,9 ha en zone AU**

**et 1,6 ha en zone A**

**Carte d'analyse des zones humides**



Source : Loire-Atlantique développement

Site en majeure partie localisé en zone humide – critère pédologique (1,1 ha non humide sur les 9,4 ha étudiés)  
Zones humides partiellement dégradées par l'occupation du site (anciennes cultures, fossés)  
Fonctionnalités faibles à moyennes surtout sur le plan hydrologique et biogéochimique

**Carte d'analyse de la biodiversité**



Source : Loire-Atlantique développement

**Principales observations :**

Habitats : homogènes, ancienne vigne transformée récemment en pâture et prairies de fauche. Celles-ci proches des habitats Natura 2000 (#6510) mais n'y étant pas clairement rattachées (communauté végétale dégradée ou trop humide).

Zone humide critère floristique sur un linéaire au sud.

Avifaune : nicheur menacé mais non protégé (Alouette des champs).

Quelques hivernants sans enjeux remarquables.

Amphibiens : point d'eau temporaire en milieu de prairie au sud-ouest, aucune observation directe d'individus.

Reptiles : aucune observation directe.

Insectes : aucune observation directe

Chiroptères : périmètre du site utile au transit et dans une moindre mesure, à la chasse.

**Carte des enjeux biodiversité**



Source : Loire-Atlantique développement

**Enjeux environnementaux :**

Enjeux écologiques de niveau modéré, pour la présence de groupement végétal proche des habitats Natura 2000 (prairie de fauche de l'Arrhenatherion).

Possibilités d'évitement et de réduction sur site réalistes, au niveau des prairies des fauche, dérogation peu probable (habitats naturels *a minima*).

## Objectifs et programme

L'objectif est de proposer une offre de logement diversifiée afin de répondre aux besoins en logement sur la commune. La maîtrise par la commune devra permettre une diversification des formes urbaines au profit d'une offre adaptée aux besoins de la commune, et notamment une offre sociale. Le quartier s'accroche en continuité des zones résidentielles nouvellement reliées aux équipements (écoles notamment) par la nouvelle passerelle sur l'Ognon.

### Programme de construction

Superficie totale : 2,9 ha

Ce secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble.

Environ 150 logements

35% logement sociaux

Densité minimale : 40 log/ha

Phasage à moyen terme : 4 à 8 ans

## Principes généraux d'aménagement du secteur



## Périmètre



Périmètre de l'OAP



Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée

## Vocations



### Habitat diversifié

Secteur à vocation d'habitat individuel, intermédiaire et collectif



### Zone tampon

Préserver un espace tampon entre les espaces agricoles et le secteur habité

## Accessibilité et mobilités



Principe de desserte et d'accès principal

## Insertion et implantations



Créer une frange paysagère arborée

Gérer les vis-à-vis avec les fonds de jardin

## Principes d'aménagement

1. La desserte de l'opération se fera depuis la rue du Grand-Fief. Sa localisation sur le schéma est indicative ; la voie interne devra être positionnée de manière à optimiser les implantations des constructions, au regard de la densité souhaitée et de critères bioclimatiques.
2. L'aménagement de voirie devra minimiser la place donnée à la voiture, en privilégiant des voies de faible gabarit. L'intégration du stationnement sera travaillée de manière à réduire son emprise visuelle (végétalisation, etc.) et à garantir une moindre emprise imperméabilisée.
3. Les implantations doivent assurer des perceptions de qualité depuis les espaces publics, notamment en travaillant les effets de façade et en limitant les effets d'arrière depuis les voies principales bordant ou traversant l'opération.
4. La proximité du château du Plessis sera intégrée dans l'implantation des constructions, de manière à assurer une harmonie des points de co-visibilité, notamment à partir de la rue du Plessis.
5. Une réflexion sur l'implantation des constructions en frange nord permettra de limiter la portée de l'ombre sur les parcelles riveraines.
6. Les constructions devront assurer un travail d'intégration paysagère et d'harmonie architecturale, laissant une large place au végétal. Dans un souci d'efficacité énergétique et de qualité du cadre de vie, les orientations des constructions privilégieront des espaces de vie ensoleillés et une bonne performance énergétique.
7. L'aménagement assurera la gestion des eaux pluviales, en s'inscrivant dans les principes paysagers du projet (noues, bassin non clôturés, espaces en pleine terre...).

# SECTEURS D'OAP EN EXTENSION, A VOCATION ECONOMIQUE

## SECTEUR N°6 : VIAIS SUD

### Contexte

Le secteur se situe en limite sud de la commune, au sud de l'échangeur de Viais entre la RD178 (Nantes – Challans) et la RD937 (route de la Roche-sur-Yon).

*Carte de localisation du secteur*



Le site est composé de vastes terres agricoles cultivées, relativement planes, bordées partiellement de boisements sur la frange nord-ouest. Il s'insère dans la continuité d'un vaste paysage agricole ouvert. La 2x2 voies (RD178) en surplomb offre également des vues dégagées sur le site.

Le secteur comporte quelques arbres de haute tige isolés au nord, ainsi qu'un boisement plus dense en son centre.

Superficie de l'orientation d'aménagement et de programmation :

**11 hectares**

### Carte d'analyse des zones humides

- Périmètre d'étude
- Zones humides (env. 5,9 ha)
- Zone drainée. Sol trop sec pour interpréter les sondages. Un passage automnal est nécessaire
- Non interprétable
- Zone humide pédologique. Les contours pourront être précisés lors du passage automnal
- Humide
- Zone non projectée (travaux)



Source : Loire-Atlantique développement

## Objectifs et programme

L'objectif est de rendre possible le développement de cette zone stratégique à l'échelle intercommunale en assurant une complémentarité et une diversification possible des activités avec la zone de la Nivardière.

Phasage à moyen terme : 4 à 8 ans.

## Principes généraux d'aménagement du secteur



### Périmètre



Périmètre de l'OAP

### Vocations



Secteur à vocation d'accueil d'activités industrielles, artisanales, d'hébergements et d'équipements

### Implantations et insertion



Conserver des espaces non-construits et reculer les fronts bâtis



Conserver au maximum les composantes boisées du secteur et recréer des franges arborées



Proposer un traitement paysager du recul le long de la voie

### Accessibilité et mobilités



Principe de desserte et d'accès principal

### Principes d'aménagement

1. L'accès principal se fera depuis la route au nord du site, donnant sur le rond-point de l'échangeur. L'aménagement de la voirie devra à la fois permettre la circulation de véhicules à gabarit important et assurer la desserte piétonne de la zone depuis l'aire de covoiturage et le pôle d'échange multimodal au nord du site.  
Cette desserte piétonne qui irrigue la zone doit permettre la mutualisation des stationnements dans des poches paysagées, notamment en ce qui concerne les stationnements à destination des visiteurs.
2. Les boisements existants devront être conservés. Ils pourront structurer différentes séquences au sein de la

zone, et servir de support à des espaces de respiration et de détente à destination des salariés de la zone.

La zone devra faire l'objet d'un parti d'aménagement d'ensemble sur les questions architecturales et paysagères, permettant de définir des principes globaux s'appliquant à toutes les constructions (architecture, clôtures, végétalisation...).

La gestion des eaux pluviales fera l'objet d'une réflexion d'ensemble ; les dispositifs permettant cette gestion seront intégrés au parti d'aménagement paysager.

3. L'insertion paysagère des constructions le long de la route de la Roche-sur-Yon devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions observeront un recul vis-à-vis de la RD937. Ce recul fera l'objet d'un traitement paysager en différentes séquences, pouvant alterner boisements ou encore dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales.

Les bâtiments de volume important, notamment en longueur devront être rythmés par des éléments architecturaux permettant de casser la monotonie de la façade (décrochés, ouvertures, matériaux, teintes...).

4. Les franges du site donnant sur l'espace agricole ouvert devront voir la création de talus plantés d'arbres afin de faciliter l'insertion de la zone dans le grand paysage. Dans ce même objectif, les bâtiments de volume important adopteront de préférence des teintes sombres.

# SECTEURS D'OAP EN EXTENSION, A VOCATION D'EQUIPEMENT

## SECTEUR N°7 : GENDARMERIE

### Contexte

L'OAP concerne le secteur qui se situe au sud du village de Viais. Il se trouve au nord de l'échangeur de Viais entre la RD178 (Nantes – Challans) et la RD937 (route de la Roche-sur-Yon) et à l'est de la RD11.

Le site est composé d'une parcelle agricole cultivée, relativement plane. Il s'insère entre un espace habité au nord, une zone d'activité à l'ouest et une parcelle agricole résiduelle à l'est. La 2x2 voies (RD178) en surplomb offre une vue dégagée sur le site avant l'échangeur pour ensuite se trouver en contrebas du site.

#### *Carte de localisation du secteur*



Superficie de l'orientation d'aménagement et de programmation :

**0,8 hectares**

### Objectifs et programme

L'objectif est de rendre possible l'implantation d'une gendarmerie, à une localisation stratégique (2x2 voies, échangeur et future voie réservée aux transports en commun).

Phasage à moyen terme : dans les 4 à 8 ans.

## Principes généraux d'aménagement du secteur



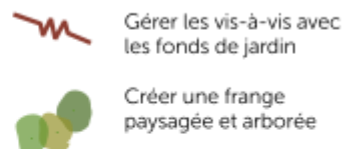
### Périmètre



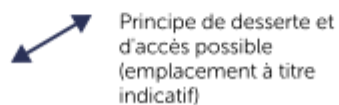
### Vocations



### Implantations et insertion



### Accessibilité et mobilités



### Principes d'aménagement spécifiques

- Le site dispose d'une forte visibilité, en entrée de village et en bordure d'un paysage agricole ouvert. Les franges du site seront aménagées de manière à garantir l'insertion des constructions dans le grand paysage. À ce titre, il conviendra de créer un linéaire planté en lisière des parcelles agricoles.

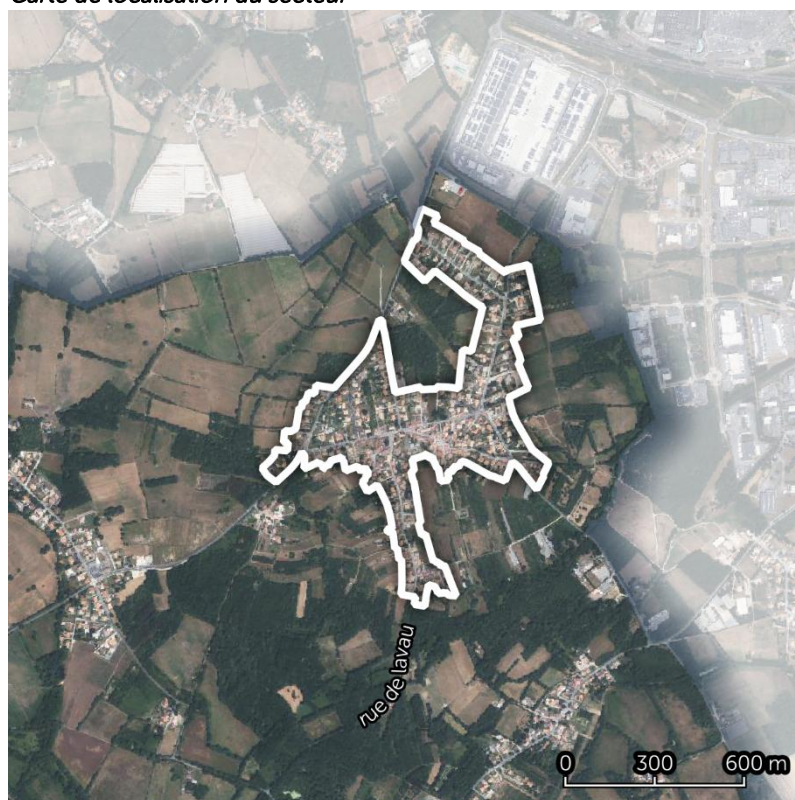
## SECTEURS D'OAP DES VILLAGES

### SECTEUR N°8 : LE CHAMPSIOME

#### Contexte

Le village du Champsiôme est situé au nord-est de la commune, à proximité de la limite avec la commune de Rezé.

#### Carte de localisation du secteur



Le village s'est constitué autour d'un noyau ancien dense, puis s'est développé sous une forme pavillonnaire, de manière linéaire le long des différents axes.

Le secteur compte aujourd'hui environ 800 habitants. Il est majoritairement à vocation résidentielle, mais accueille également des activités de services isolées, dont une maison d'assistantes maternelles. Le village comporte enfin des espaces publics aménagés : plan d'eau, bancs, boîte à livres, aire de jeux, salle commune...

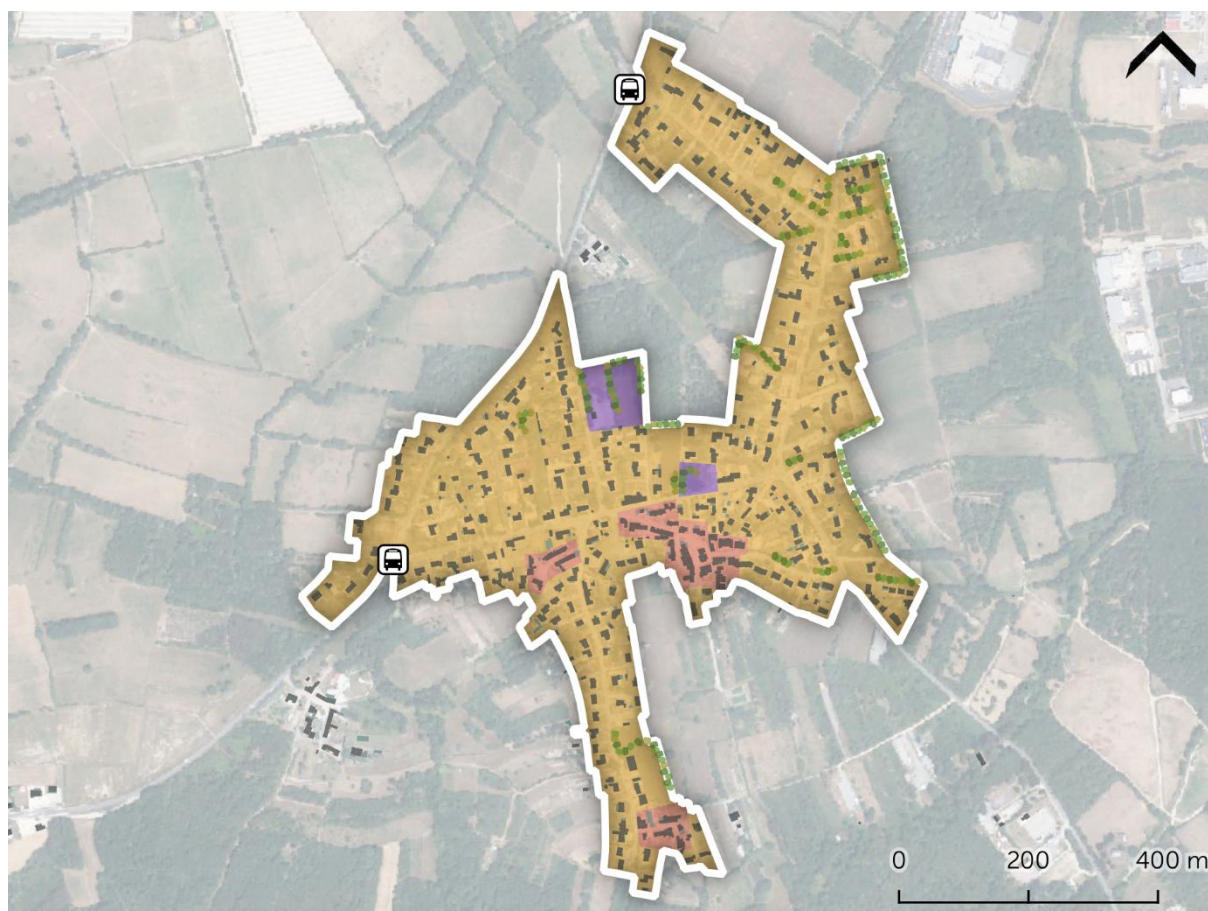
Le Champsiôme est desservi par les lignes 312 et 314 du réseau Aléop, qui assurent la liaison entre le bourg et la métropole nantaise plusieurs dizaines de fois par jour, avec des pics le matin et le soir.

## Objectifs

### Secteur à vocation résidentielle.

L'objectif est de permettre une densification mesurée du village, qui préserve les formes urbaines historiques et limite l'impact des nouvelles constructions sur l'espace agricole ainsi que sur les constructions existantes.

## Principes généraux d'aménagements du secteur



Périmètre de l'OAP

### Implantations et insertion



Conserver au maximum les composantes boisées du secteur



Pérenniser la desserte en transports en commun et assurer la continuité piétonne avec les arrêts

### Vocations



#### Noyau ancien

Préserver les caractéristiques du tissu historique



#### Tissu pavillonnaire

Maîtriser la densification et préserver les composantes végétales



#### Espace central

Dédier des espaces à la vie de quartier

### **Noyau ancien**

Les nouvelles constructions situées dans les noyaux anciens du village devront s'intégrer avec l'existant. À ce titre, elles reprendront les principes d'implantation à l'œuvre dans le tissu ancien (alignement, mitoyenneté), et adopteront une architecture cohérente.

### **Tissu pavillonnaire**

Les nouvelles constructions situées dans le tissu pavillonnaire devront s'implanter de manière à conjuguer préservation de la végétation existante, limitation des vis-à-vis et optimisation du foncier (en limitant les emprises dédiées aux accès et au stationnement).

### **Espaces centraux**

Les différents espaces publics (plan d'eau, aire de jeux / salle commune) jouent un rôle central dans la vie sociale du village et doivent être pérennisés dans ce rôle. Ces espaces peuvent ainsi accueillir des constructions ou aménagements supplémentaires à vocation d'équipements ou de loisirs.

Ces deux espaces sont en continuité du projet agro-environnemental voisin (cf. OAP « Cœur de Champsiôme »).

### **Espace public**

L'aménagement de l'espace public devra atténuer le caractère routier de la voirie, permettant de modérer les vitesses au profit des mobilités douces. Les accès aux arrêts de transport en commun feront l'objet d'une attention particulière.

### **Franges**

Afin de favoriser l'insertion paysagère des constructions, une attention particulière sera portée à la préservation des haies et boisements situés en lisière de l'espace naturel et agricole. Les clôtures situées en bordure de l'espace naturel et agricole seront végétalisées.

### **Accès**

La création de nouvel accès sur la RD 65 est interdit.

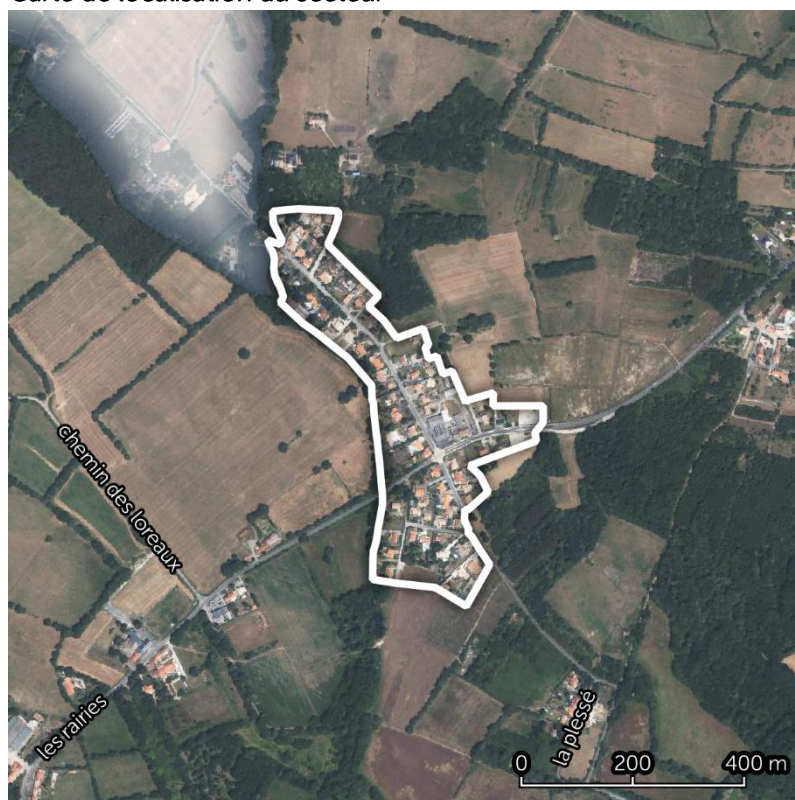
En cas de division parcellaire, une mutualisation des accès sera recherchée, afin d'éviter la création de nouvel accès sur la rue, et permettre une optimisation du foncier. Les aires de stationnement s'implanteront de manière à limiter les nuisances pour le voisinage.

## SECTEUR N°9 : LA PLANCHETTE

### Contexte

Le village de la Planchette est situé au nord de la commune, sur la RD65 entre le bourg et le Champsiôme.

#### *Carte de localisation du secteur*



Le village s'est structuré autour du croisement entre la RD65 et la rue de la Plesse / rue de la Basse Forêt. Il compte environ 70 habitations, sous la forme d'un tissu pavillonnaire, ainsi qu'un atelier de carrosserie automobile le long de la route.

La Planchette est desservie par les lignes 312 et 314 du réseau Aléop, qui assurent la liaison entre le bourg et la métropole nantaise plusieurs dizaines de fois par jour, avec des pics le matin et le soir.

### Objectifs

#### **Secteur à vocation résidentielle**

L'objectif est de permettre une densification mesurée du village, qui limite l'impact des nouvelles constructions sur l'espace agricole ainsi que sur les constructions existantes.

## Principes généraux d'aménagement



Périmètre de l'OAP

### Vocations

#### Implantations et insertion



Conserver au maximum les composantes boisées du secteur



Pérenniser la desserte en transports en commun et assurer la continuité piétonne avec l'arrêt



#### Tissu pavillonnaire

Maîtriser la densification et préserver les composantes végétales

#### Tissu pavillonnaire

Les nouvelles constructions situées dans le tissu pavillonnaire devront s'implanter de manière à conjuguer préservation de la végétation existante, limitation des vis-à-vis et optimisation du foncier (en limitant les emprises dédiées aux accès et au stationnement).

#### Espace public

L'aménagement de l'espace public devra atténuer le caractère routier de la voirie, permettant de modérer les vitesses au profit des mobilités douces. L'accès à l'arrêt de transport en commun fera l'objet d'une attention particulière.

### **Franges**

Afin de favoriser l'insertion paysagère des constructions, une attention particulière sera portée à la préservation des haies et boisements situés en lisière de l'espace naturel et agricole. Les clôtures situées en bordure de l'espace naturel et agricole seront végétalisées.

### **Accès**

La création de nouvel accès sur la RD 65 est interdit.

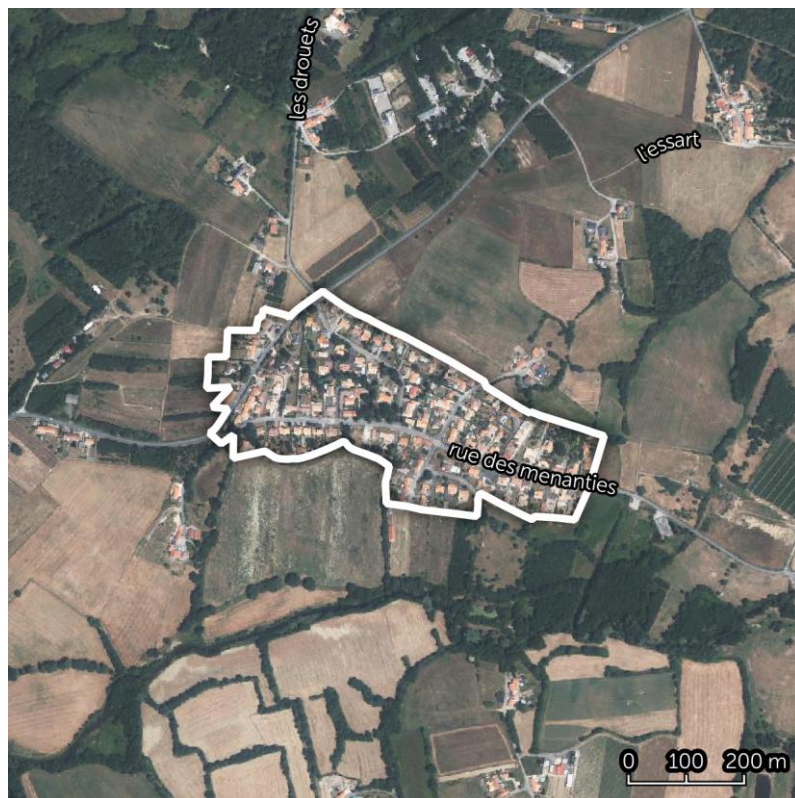
En cas de division parcellaire, une mutualisation des accès sera recherchée, afin d'éviter la création de nouvel accès sur la rue, et permettre une optimisation du foncier. Les aires de stationnement s'implanteront de manière à limiter les nuisances pour le voisinage.

## SECTEUR N°10 : LES MENANTIES

### Contexte

Le village des Ménanties est situé à l'est du bourg, à environ 800m sur la route des Sorinières (RD76).

#### Carte de localisation du secteur



Le village est structuré autour de voies anciennes reliant des hameaux historiques (la Ménantie Hervé, la Grande Ménantie, la Basse Ménantie). Il compte une centaine de logements.

Le village est relié au bourg par une liaison douce sécurisée. Il est également raccordé au réseau d'assainissement collectif.

### Objectifs

#### Secteur à vocation résidentielle

L'objectif est de permettre une densification mesurée du village, qui limite l'impact des nouvelles constructions sur l'espace agricole ainsi que sur les constructions existantes.

## Principes généraux d'aménagement



Périmètre de l'OAP

### Implantations et insertion



Conserver au maximum les composantes boisées du secteur

### Vocations



#### Tissu pavillonnaire

Maîtriser la densification et préserver les composantes végétales



#### Espace central

Mettre en valeur les espaces symboliques

### Tissu pavillonnaire

Les nouvelles constructions situées dans le tissu pavillonnaire devront s'implanter de manière à conjuguer préservation de la végétation existante, limitation des vis-à-vis et optimisation du foncier (en limitant les emprises dédiées aux accès et au stationnement).

### Espace central

L'étang et ses abords forment un espace central symbolique, qu'il convient de pérenniser. L'aménagement de l'espace public devra mettre en valeur les caractéristiques historiques du secteur. Les éventuelles nouvelles constructions contribueront à la structuration de l'espace.

### **Espace public**

L'aménagement de l'espace public devra atténuer le caractère routier de la voirie, permettant de modérer les vitesses au profit des mobilités douces. Les accès aux arrêts de transport scolaire feront l'objet d'une attention particulière.

### **Franges**

Afin de favoriser l'insertion paysagère des constructions, une attention particulière sera portée à la préservation des haies et boisements situés en lisière de l'espace naturel et agricole. Les clôtures situées en bordure de l'espace naturel et agricole seront végétalisées.

### **Accès**

La création de nouvel accès sur la RD 76 est interdit.

En cas de division parcellaire, une mutualisation des accès sera recherchée, afin d'éviter la création de nouvel accès sur la rue, et permettre une optimisation du foncier. Les aires de stationnement s'implanteront de manière à limiter les nuisances pour le voisinage.

## SECTEUR N°11 : LA BAUCHE TUE LOUP

### Contexte

Le village de la Bauche Tue Loup est situé au nord-est du bourg, le long de la route des Sorinières (D76) en limite communale avec les Sorinières.

#### Carte de localisation du secteur



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.

### Objectifs

#### Secteur à vocation résidentielle

L'objectif est de permettre une densification mesurée du village, qui limite l'impact des nouvelles constructions sur l'espace agricole ainsi que sur les constructions existantes.

## Principes généraux d'aménagement



Périmètre de l'OAP

### Implantations et insertion



Conserver au maximum les composantes boisées du secteur



Pérenniser la desserte en transports en commun et assurer la continuité piétonne avec l'arrêt

### Vocations



#### Noyau ancien

Préserver les caractéristiques du tissu historique



#### Tissu pavillonnaire

Maîtriser la densification et préserver les composantes végétales



#### Espace central

Dédier des espaces à la vie de quartier



#### Boisement

Protéger le boisement

### Tissu pavillonnaire

Les nouvelles constructions situées dans le tissu pavillonnaire devront s'implanter de manière à conjuguer préservation de la végétation existante, limitation des vis-à-vis et optimisation du foncier (en limitant les emprises dédiées aux accès et au stationnement).

### Espace central

Le carrefour entre la rue de la Bauche Tue Loup et l'Impasse de la Bauche Tue Loup forment un espace central symbolique, qu'il convient de pérenniser. L'aménagement de l'espace public devra mettre en valeur les caractéristiques historiques du secteur. Les éventuelles nouvelles constructions contribueront à la structuration de l'espace.

### **Espace public**

L'aménagement de l'espace public devra atténuer le caractère routier de la voirie, permettant de modérer les vitesses au profit des mobilités douces. Les accès aux arrêts de transport scolaire feront l'objet d'une attention particulière.

### **Franges**

Afin de favoriser l'insertion paysagère des constructions, une attention particulière sera portée à la préservation des haies et boisements situés en lisière de l'espace naturel et agricole. Les clôtures situées en bordure de l'espace naturel et agricole seront végétalisées.

### **Accès**

La création de nouvel accès sur la RD 76 est interdit.

En cas de division parcellaire, une mutualisation des accès sera recherchée, afin d'éviter la création de nouvel accès sur la rue, et permettre une optimisation du foncier. Les aires de stationnement s'implanteront de manière à limiter les nuisances pour le voisinage.

## SECTEUR N°12 : LA VINCEE

### Contexte

Le village de la Vincée est situé à l'est du bourg, à environ 800m sur la route des Sorinières (RD76).

#### *Carte de localisation du secteur*



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

### Objectifs

#### **Secteur à vocation résidentielle**

L'objectif est de permettre une densification mesurée du village, qui limite l'impact des nouvelles constructions sur l'espace agricole ainsi que sur les constructions existantes.

## Principes généraux d'aménagement



Périmètre de l'OAP

### Implantations et insertion



Conserver au maximum les composantes boisées du secteur



Pérenniser la desserte en transports en commun et assurer la continuité piétonne avec l'arrêt

### Vocations



#### Tissu pavillonnaire

Maîtriser la densification et préserver les composantes végétales



#### Espace central

Dédier des espaces à la vie de quartier



#### Parc paysager

Protéger le parc et les composantes végétales

### Tissu pavillonnaire

Les nouvelles constructions situées dans le tissu pavillonnaire devront s'implanter de manière à conjuguer préservation de la végétation existante, limitation des vis-à-vis et optimisation du foncier (en limitant les emprises dédiées aux accès et au stationnement).

### Espace central

Le carrefour entre la rue de la Vincée (axe principal) et la rue de la Basse Vincée (impasse cadrée par du bâti ancien) forment un espace central symbolique, qu'il convient de pérenniser. L'aménagement de l'espace public devra mettre en valeur les caractéristiques historiques du secteur. Les éventuelles nouvelles constructions contribueront à la structuration de l'espace.

### **Espace public**

L'aménagement de l'espace public devra atténuer le caractère routier de la voirie, permettant de modérer les vitesses au profit des mobilités douces. Les accès aux arrêts de transport scolaire feront l'objet d'une attention particulière.

### **Franges**

Afin de favoriser l'insertion paysagère des constructions, une attention particulière sera portée à la préservation des haies et boisements situés en lisière de l'espace naturel et agricole. Les clôtures situées en bordure de l'espace naturel et agricole seront végétalisées.

### **Accès**

En cas de division parcellaire, une mutualisation des accès sera recherchée, afin d'éviter la création de nouvel accès sur la rue, et permettre une optimisation du foncier. Les aires de stationnement s'implanteront de manière à limiter les nuisances pour le voisinage.

## SECTEUR N°13 : LE PATIS

### Contexte

Le village du Pâtis est situé au sud du bourg, en limite avec la commune de la Chevrolière.

#### Carte de localisation du secteur



Le Pâtis est un village développé 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 Ouest et Est permettent par ailleurs de qualifier la limite du secteur.

### Objectifs

#### Secteur à vocation résidentielle

L'objectif est de permettre une densification mesurée du village, qui limite l'impact des nouvelles constructions sur l'espace agricole ainsi que sur les constructions existantes.

## Principes généraux d'aménagement



Périmètre de l'OAP

### Implantations et insertion



Conserver au maximum les composantes boisées du secteur



Pérenniser la desserte en transports en commun et assurer la continuité piétonne avec l'arrêt

### Vocations



#### Tissu pavillonnaire

Maîtriser la densification et préserver les composantes végétales



#### Espace central

Dédier des espaces à la vie de quartier



#### Boisement

Protéger le boisement

### Tissu pavillonnaire

Les nouvelles constructions situées dans le tissu pavillonnaire devront s'implanter de manière à conjuguer préservation de la végétation existante, limitation des vis-à-vis et optimisation du foncier (en limitant les emprises dédiées aux accès et au stationnement).

### Espace central

L'étang et ses abords et le croisement entre la rue du Patis et la rue du Rédras forment un espace central symbolique, qu'il convient de pérenniser. L'aménagement de l'espace public devra mettre en valeur les caractéristiques historiques du secteur. Les éventuelles nouvelles constructions contribueront à la structuration de l'espace.

### **Espace public**

L'aménagement de l'espace public devra atténuer le caractère routier de la voirie, permettant de modérer les vitesses au profit des mobilités douces. Les accès aux arrêts de transport scolaire feront l'objet d'une attention particulière.

### **Franges**

Afin de favoriser l'insertion paysagère des constructions, une attention particulière sera portée à la préservation des haies et boisements situés en lisière de l'espace naturel et agricole. Les clôtures situées en bordure de l'espace naturel et agricole seront végétalisées.

### **Accès**

En cas de division parcellaire, une mutualisation des accès sera recherchée, afin d'éviter la création de nouvel accès sur la rue, et permettre une optimisation du foncier. Les aires de stationnement s'implanteront de manière à limiter les nuisances pour le voisinage.

## SECTEURS D'OAP DE VALORISATION PAYSAGÈRE, NATURELLE ET AGRICOLE

### SECTEUR N°14 : LE CŒUR DU CHAMPSIOME

#### Contexte

Le village du Champsiôme est situé au nord-est de la commune, à proximité de la limite avec la commune de Rezé.

Au cœur du secteur se trouve un ancien secteur bocager humide en voie d'enfrichement et des prairies.

Superficie de l'orientation d'aménagement et de programmation :

**8,8 hectares**

#### Carte de localisation du secteur



#### Ambiance du secteur

Un chemin rural bordé d'arbres traverse ce secteur composé de friches plus ou moins anciennes et de quelques prairies sous exploitées. Ce secteur en cœur de village présente un patrimoine arboré intéressant mais donne aussi l'image d'un espace laissé à l'abandon.

Une ligne à haute tension scinde le boisement du sud-est au nord-ouest.

De nombreux enjeux écologiques de niveau modéré à fort, liés à la multiplicité des habitats, à la présence d'espèces animales

protégées ou menacées en font un site à revaloriser dans le cadre d'un projet agro-environnemental tout en assumant sa fonction d'espace récréatif (parc paysager) pour les habitants du Champsiôme.


## Objectifs

L'objectif est de restaurer ce secteur bocager enclavé via notamment l'éco-pastoralisme et d'en faire un espace paysager et récréatif (loisirs et promenade) au service de la qualité de vie des habitants Champsiôme.

## Principes généraux d'aménagements du secteur



### Périmètre(s)


 Périmètre global de l'OAP

### Vocation(s)

 Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée.


 Lignes très haute tension

### Accessibilité et mobilités

 Principe de cheminement doux à créer ou à conserver.

### Environnement et paysages

 Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation.

 Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants.

## Principes

Les aménagements seront sobres et frugaux. Ils permettront de cadrer les visiteurs et préserver le site sans pour autant perdre la relation directe avec la nature environnante.

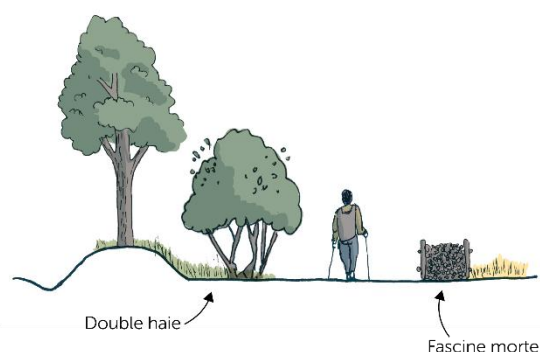
Les sentiers existants seront conservés et parfois renforcés.

- ① Préserver une large partie de terrains en pâture afin d'assurer la diversité des milieux.
- ② Certaines parcelles en friches pourront être remises en prairies et certains boisements spontanés éclaircis pour permettre le retour du pastoralisme dans ce secteur (bovins, chèvres, chevaux).

### Exemples d'aménagement de chemins :

Les chemins existants peuvent être renforcés dans leur délimitation par différents dispositifs :

- L'installation de fascines mortes qui, en plus de leur rôle de délimitation, offre un gîte intéressant pour la petite faune et les insectes. Elles peuvent être installées sur la longueur ou de façon plus ponctuelle comme un marqueur rythmant le chemin
- Le doublage de haie (existante ou nouvelle), avec, de préférence, des arbres fruitiers. Cela permet d'offrir aux habitants l'opportunité de glaner mais aussi de renforcer des haies ou mettre en retrait les promeneurs des lisières de boisement à fort enjeux environnementaux.



## SECTEUR N°15 : LA PLANCHE AU BOUIN

### Contexte

Le secteur se situe au nord-est du bourg et au nord de la rue de la Planche au bouin.

#### Carte de localisation du secteur



-  Boisements
-  Zones humides
-  Plan d'eau

Le secteur a fait l'objet d'une prospection de zones humides en 2022. Presque l'entièreté du site est humide. Il présente également des enjeux écologiques forts par la présence d'espèces animales protégées ou menacées et une remarquable diversité d'habitats. Le site est composé de boisements, taillis et prairies.

### Objectifs

La préservation et la valorisation de ce site permettra d'assumer pleinement son rôle de réservoir écologique dans le cadre de la trame verte et bleue. Il viendra renforcer le réseau des sites naturels communaux en continuité du cours d'eau de la Patouillère : Prés Moreau, Vallée de la Patouillère et forêt du Champsiôme.

A terme, il s'agit aussi de permettre une continuité piétonne entre ces sites naturels pour la qualité du cadre de vie des habitants.

Superficie de l'orientation  
d'aménagement et de  
programmation :

**11,0 hectares**

## Principes généraux d'aménagements du secteur

Les aménagements seront sobres et frugaux. Ils permettront de cadrer les visiteurs et préserver le site sans pour autant perdre la relation directe avec la nature environnante.


Les sentiers existants seront conservés et parfois renforcés.

Des modules marqueront des points d'intérêts du site.


Des aménagements pourront permettre de rendre lisible certaines caractéristiques écologiques, environnementales et saisonnières du site.




### Périmètre


 Périmètre global de l'OAP

### Vocations


 Principe d'aménagement spécifique décrit dans l'OAP rédigée


 Préserver les espaces de tout accès au public


### Accessibilité et mobilités

 Principe de cheminement doux à créer ou à conserver

### Environnement et paysages

 Préserver les espaces en eau et les zones potentiellement humides de toute urbanisation

 Aménager et/ou ménager les points de vue

 Conserver au maximum les boisements, les arbres, les haies et talus... et tous les motifs végétaux existants

## Principes

- ① Aménager un module à l'usage des promeneurs permettant de se rapprocher de l'eau ou de profiter d'un point de vue sur la mare.
- ② Aménager un module à l'usage des promeneurs permettant d'observer la clairière sans pouvoir y accéder.
- ③ Préserver la clairière de tout accès au public et assurer une gestion pour préserver la qualité du milieu. L'objectif est de garder une mosaïque d'habitat écologique et de limiter l'accès au public dans des bois d'importance majeure. L'entretien du site et notamment la préservation des milieux ouverts pourra être assuré dans le cadre d'un partenariat avec les agriculteurs locaux (éco-pastoralisme).

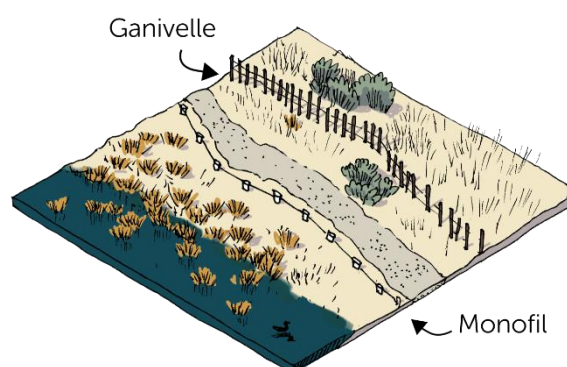
Les sentiers seront, au maximum, tracés par les passages successifs. Une fauche pourra permettre de tracer les chemins lorsqu'ils n'existent pas. Des aménagements plus forts peuvent être réalisés pour préserver un milieu sensible (zone humide, zone d'expansion de la Patouillère...) ou pour permettre la valorisation d'un milieu.

### Exemples d'aménagement de chemins :

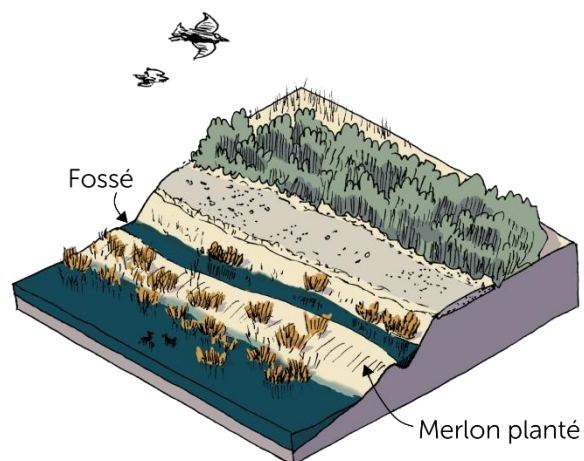
Lorsqu'il est nécessaire de préserver un espace de la fréquentation des promeneurs, des aménagements peuvent être réalisés pour en limiter l'accès.

Un système de monofil permet la dissuasion tandis que la ganivelle est privilégiée pour interdire l'accès. L'implantation des ganivelles peut se faire de façon discontinue. Ponctuellement, une implantation en quinconce permet d'assurer le passage de la petite et grande faune.

De manière générale, si une clôture doit être installée, les clôtures rurales (grillage à mouton et piquet de robinier ou châtaignier) ou ganivelles seront à privilégier.

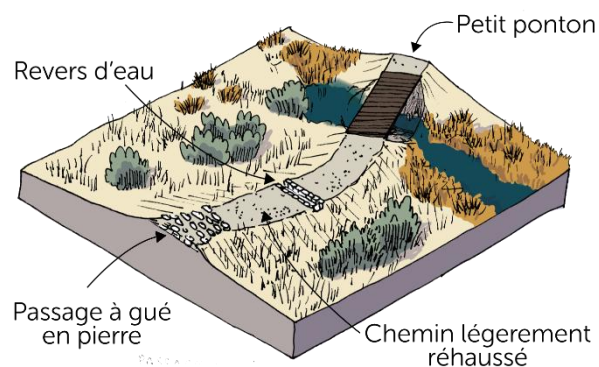


À proximité du plan d'eau ou des zones humides d'intérêt, une ornière peut être creusée et transformée en fossé qui permet de limiter la dispersion des visiteurs.



Lorsqu'un platelage bois n'est pas nécessaire, un chemin peut être légèrement rehaussé pour garder le contact avec le sol. Pour assurer les écoulements ou raconter la présence d'eau, différents dispositifs peuvent être aménagés :

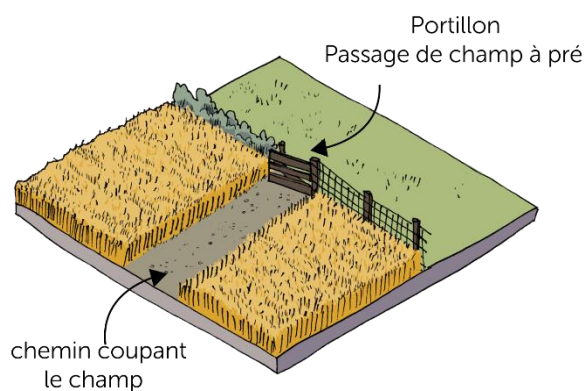
- des passages à gué, submersibles et qui peuvent devenir impraticable en cas d'inondation. Cela permet d'assumer la non-accessibilité d'un lieu en période de crue.
- des revers d'eau en pierre qui assureront le passage d'eau de part et d'autre sur chemin
- des petites passerelles pour des écoulement plus conséquents et le passage de la faune aquatique.



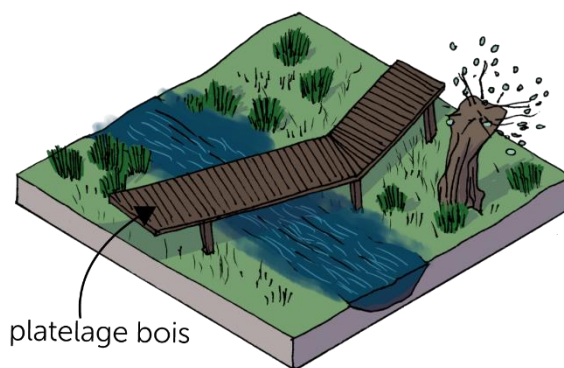
Pour assurer des cheminements piétons efficaces à travers la campagne, sentiers à travers champs sont à privilégier.

Dans les champs cultivés, un sentier peut être laissé hors culture et fauché.

Dans les prairies et pâtures, un portillon permet la plus grande accessibilité et un échelier rend la prairie accessible sans permettre le passage du bétail.



Un platelage bois sur pilotis est une des solutions lorsqu'un cours d'eau ou une zone humide est à traverser.

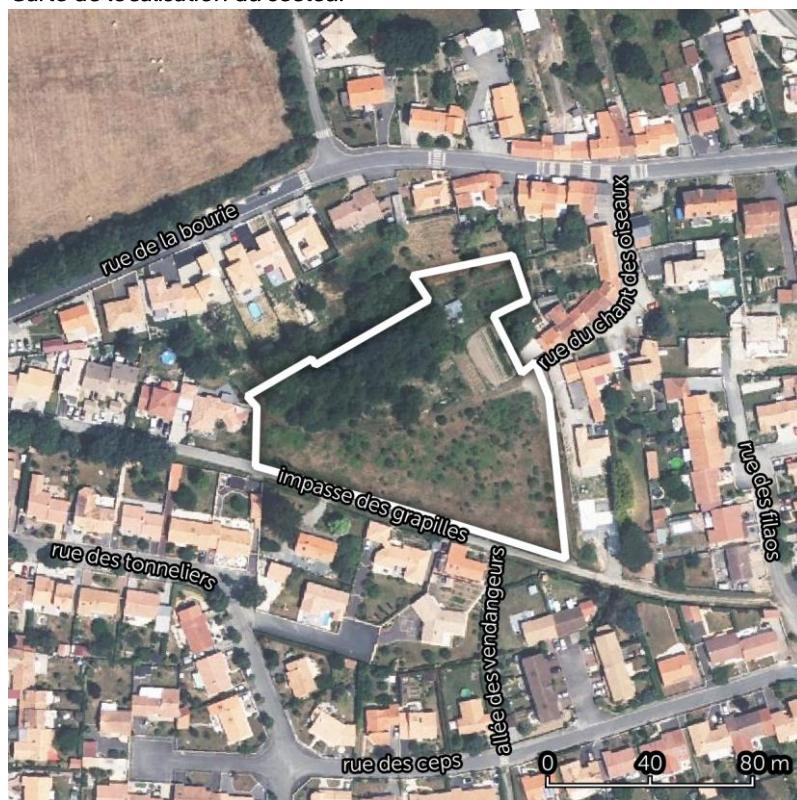


## SECTEUR N°16 : LES GRAPILLES

### Contexte

Le secteur se situe au nord du bourg et au nord de l'impasse des Grapilles

#### Carte de localisation du secteur



Le secteur a fait l'objet d'une prospection de zones humides. L'entièreté du site est humide. Le site est composé de boisements, taillis et prairies.

### Objectifs

La préservation et la valorisation de ce site permettra d'assumer pleinement son rôle de réservoir écologique dans le cadre de la trame verte et bleue. Il viendra renforcer le réseau des sites naturels communaux en cœur de bourg.

Il s'agit de préserver son accessibilité piétonne.

Superficie de l'orientation d'aménagement et de programmation :

**0,84 hectare**

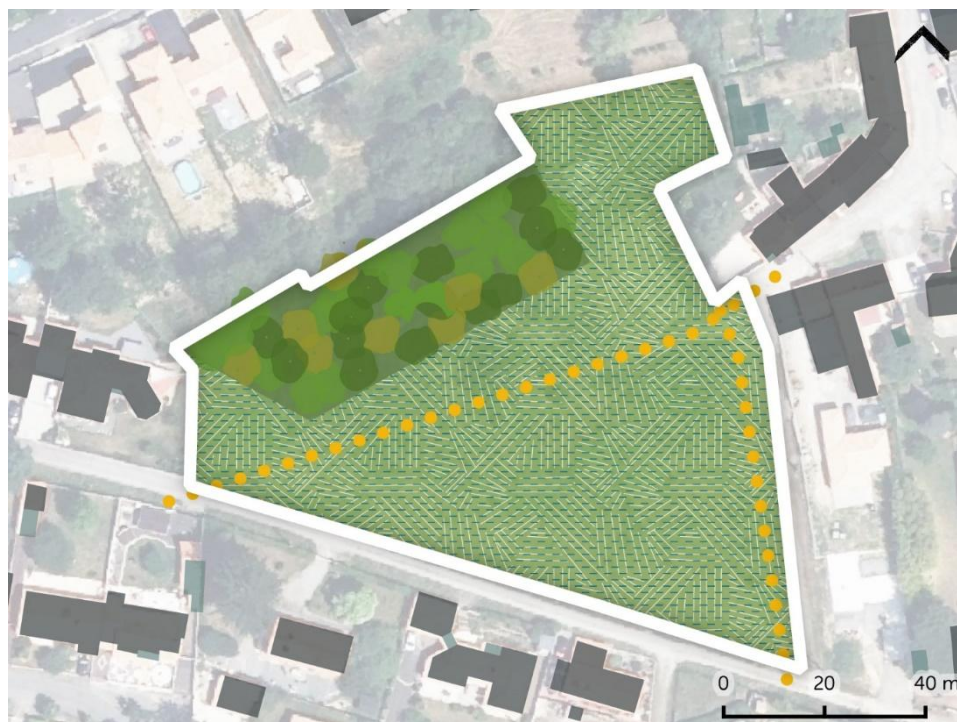
## Principes généraux d'aménagements du secteur

Les aménagements seront sobres et frugaux. Ils permettront de cadrer les visiteurs et préserver le site sans pour autant perdre la relation directe avec la nature environnante.

Les sentiers existants seront conservés et parfois renforcés.

Des aménagements pourront permettre de rendre lisible certaines caractéristiques écologiques, environnementales et saisonnières du site.

Le boisement sera préservé en tant que poumon vert



Périmètre de l'OAP

### Accessibilité et mobilités



Principe de cheminement doux à créer ou conserver

### Environnement et paysages



Préserver les zones humides



#### Espace public ou d'intérêt collectif

Composer un espace vert public assurant les fonctionnalités hydrauliques



#### Poumon vert

Préserver les composantes végétales