

Commune de FONTENAY LE COMTE

Plan Local d'Urbanisme

5a – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES

DOSSIER D'APPROBATION
Conseil municipal du 26/09/2023

Vu pour être annexé à la délibération du 26/09/2023



Le Maire,



Ludovic HOCBON

Table des matières

INTRODUCTION	4
SITUATION, NOMINATION ET SURFACES	5
ECHEANCIER PREVISIONNEL.....	6
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 A VOCATION PRINCIPALE RESIDENTIELLE ...	7
Secteur Colinerie Ouest (secteur UBp).....	8
OBJECTIFS	8
L'OAP GRAPHIQUE.....	9
OAP ECRITE	11
Secteur Colinerie Nord- Gaillardon (1AU et 2AU)	15
OBJECTIFS	15
OAP GRAPHIQUE	16
OAP ECRITE	18
Secteur Moulin Famine (1AU)	22
OBJECTIFS	22
OAP GRAPHIQUE	23
OAP ECRITE	25
Secteur de Grissais (zone 1AU).....	28
OBJECTIFS	28
OAP GRAPHIQUE	29
OAP ECRITE	31
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 A VOCATION ECONOMIQUE	35
Secteur de Seillot (secteur 1AUei1).....	36
OBJECTIFS	36
OAP GRAPHIQUE	37
OAP ECRITE	40
Secteur des Genêts (secteur 1AUei2).....	43
OBJECTIFS	43
OAP GRAPHIQUE	44
OAP ECRITE	46
OAP SECTORIELLE N°3 - ZONE DEDIEE A L'EXTENSION DU POLE SANTE (1AUd)	49
OAP GRAPHIQUE	50
OAP ECRITE	52

5a - OAP SECTORIELLES

INTRODUCTION

Article L151-7 du code de l'urbanisme

« 1.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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](#) ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

(...) »

Article R 151-8 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du [R. 151-20](#) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

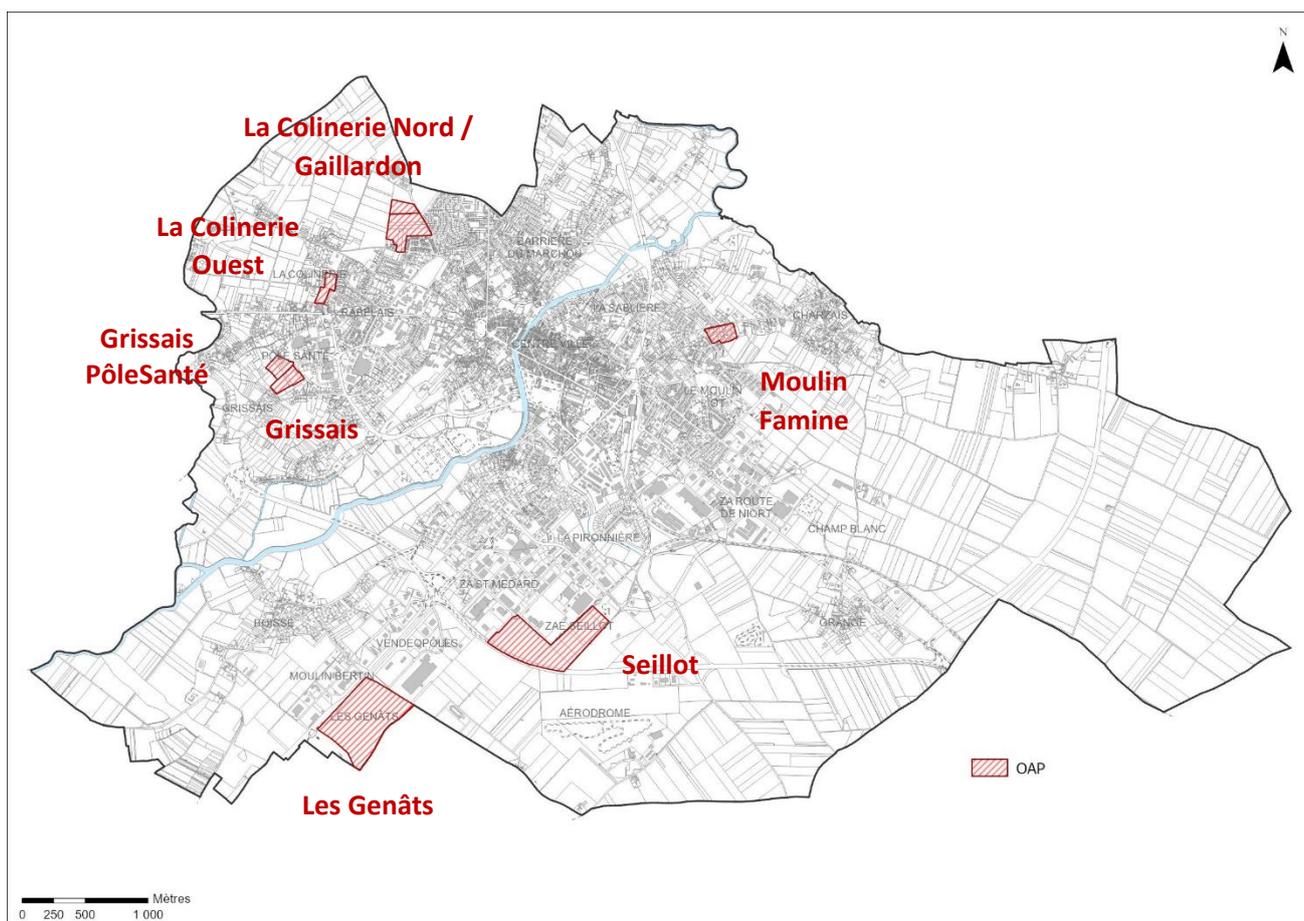
RAPPEL :

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A CERTAINS SECTEURS OU QUARTIERS NE SONT OPPOSABLES QUE DANS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC L'ESPRIT DU PROJET, ET NON DE CONFORMITÉ.

L'IMPLANTATION DES VOIRIES ET ESPACES PUBLICS POURRA AINSI, A DEFAUT D'ÊTRE REMISE EN CAUSE, ÊTRE ADAPTÉE LORS DE L'ÉLABORATION DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT.

SITUATION, NOMINATION ET SURFACES

OAP	Surface en ha	Zonage PLU
LA COLINERIE OUEST	2,07 ha	UBp
COLINERIE NORD-GAILLARDON	6,69 ha + 1,91 ha Total 8,6 ha	1AU et 2AU
MOULIN FAMINE	2,81 ha	1AU
GRISSAIS	2,67 ha	1AU
GRISSAIS EXTENSION POLE SANTE	2,26 ha	1AUd
SEILLOT	23,12 ha	1AUei1
LES GENATS	26,16 ha	1AUei2



ECHEANCIER PREVISIONNEL

OAP	DELAIS PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION	DELAIS PREVISIONNEL DE REALISATION DES EQUIPEMENTS - VRD
<i>Zones à vocation résidentielle</i>		
Colinerie Ouest	2023/2025	2023/2024
Colinerie Nord/Gaillardon	2024/2026 (1AU) 2027/2029 (2AU)	2023/2025 (1AU) 2026/2027 (2AU)
Moulin Famine	2023/2025	2023/2025
Grissais	2024/2028	2024/2028
<i>Zones à vocation économique</i>		
Seillot	2023/2027	2023/2027
Genâts	2023/2027	2023/2027
<i>Zone à vocation équipements (Pôle Santé)</i>		
Extension Pôle Santé	2023/2030	2023/2030

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 A
VOCATION PRINCIPALE RESIDENTIELLE

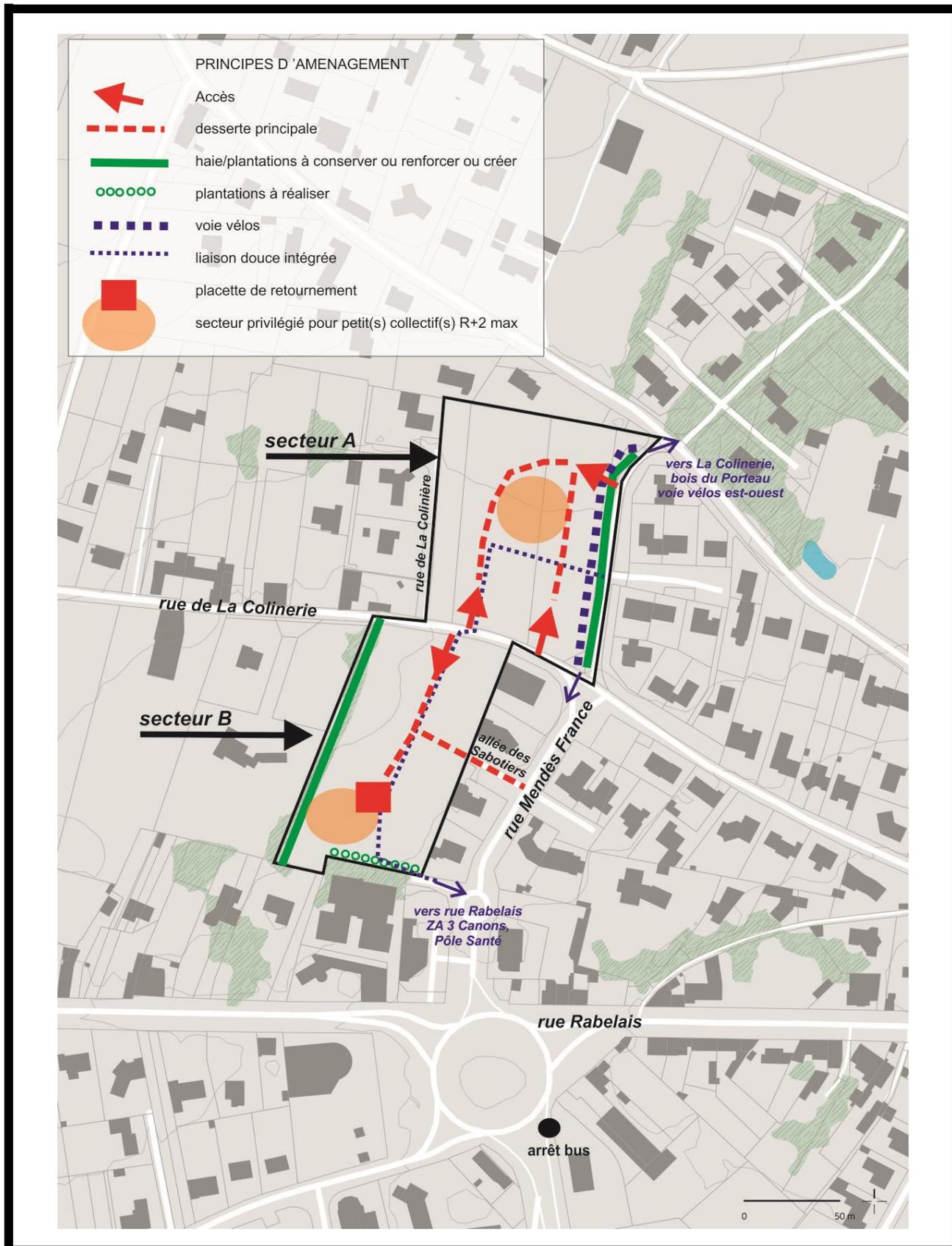
Secteur Colinerie Ouest (secteur UBp)

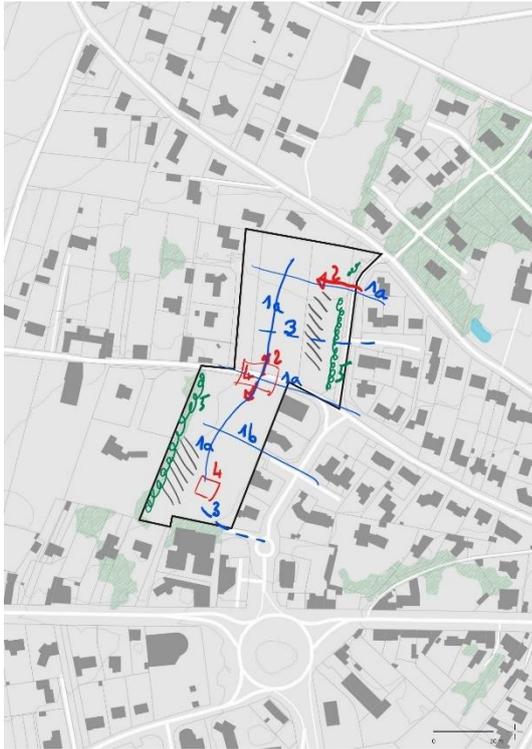
OBJECTIFS

- Aménager un quartier résidentiel dans un vaste espace résiduel, « vide urbain » encadré par de l'habitat, en s'insérant dans le quartier résidentiel existant
- Optimiser un « reliquat » de l'enveloppe urbaine
- Faciliter et renforcer les liaisons et échanges inter-quartiers, intégrer des liaisons douces vers le centre-ville, l'avenue Rabelais et la ZA des 3 Canons, les équipements

Secteur Colinerie Ouest

L'OAP GRAPHIQUE





LE PARTI D'AMENAGEMENT

Document explicatif de l'OAP graphique

Forme du schéma d'aménagement, Principales caractéristiques des voies et espaces publics

En bleu : l'inscription dans le maillage du quartier

1a : voirie majeure

- Pour le confort des usagers, le passage piéton doit être sécurisé et l'accès vélo adapté.
- Pour la qualité paysagère la voie peut ne pas être rectiligne

1b : voie de maillage ouverte à la circulation éventuellement en sens unique pour limiter l'effet de cul-de-sac de l'îlot

2 - accès majeurs pour assurer le bouclage interne en fluidité

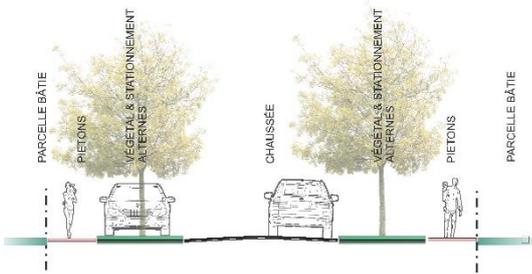
3 - piéton

4 - placettes (1 de retournement, 1 en espace carrefour confortable et zone de rencontre en cœur d'îlot rue de la Colinerie)

5- végétalisation principale :

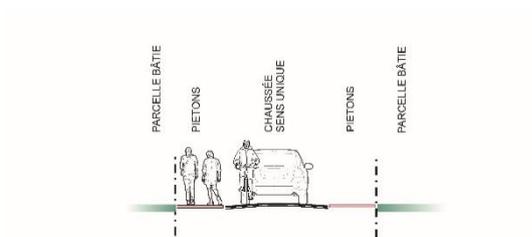
- En limite sud-ouest : renforcement du rideau d'arbres
- Le long de la rue Mendès-France

En hachuré des secteurs privilégiés pour l'habitat collectif de taille modérée



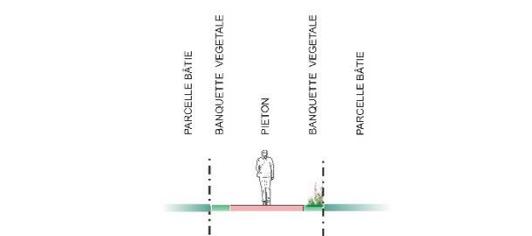
Voie de type **1a** : desserte principale et accès

L'emprise envisageable porte sur 12 à 14,00 mètres



Voie de type **1b** : voie intermédiaire de type sens unique (ou chaussidoux à double sens)

L'emprise envisageable porte sur 6,00 mètres



Voie de type **3** : voie douce

L'emprise envisageable porte sur 3,50 mètres

Secteur Colinerie Ouest

OAP ECRITE

PHASAGE OPERATIONNEL

Le secteur objet de l'OAP est composé de 2 secteurs distincts A et B:

- Un secteur au nord de la rue de la Colinerie (secteur A)
- Un secteur au sud de la rue de la Colinerie (secteur B)

Chaque secteur devra être aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble, sur la totalité de la zone ou sur la totalité de chaque périmètre A ou B (nord ou sud) en respectant la densité attendue (entre 22 et 25 logements/ha).

Il n'est pas imposé de phasage entre les 2 secteurs : les 2 opérations peuvent être engagées simultanément ou en 2 temps.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

PRINCIPES D'ACCES DE DESSERTES

Les accès, les principes de desserte

A - Secteur nord rue de la Colinerie :

- 1 voie de de desserte principale structurante entre rue de la Colinerie et rue Mendès France (du sud vers le nord est) pour assurer une fonction traversante nord/sud sans cul de sac
- 2 accès depuis la rue de la Colinerie
- 1 accès depuis la rue Mendès France, au sud du carrefour nord-est (au sud du calvaire)
 - En option : possibilité d'utiliser la voie existante en frange ouest pour l'accès et la desserte d'opération (rue de la Colinière)
 - Possibilité de voies de desserte ou d'accès intérieures, connectées à la desserte principale

B - Secteur Sud rue de la Colinerie :

- 1 voie de de desserte principale structurante traversante, en équerre
- 1 accès depuis la rue de la Colinerie
- 1 accès à l'est, depuis l'allée des Sabotiers (lien est-ouest avec rue Mendès France)
 - Pas d'accès depuis le sud (desserte privée résidence)
 - 1 desserte complémentaires « sud » avec placette de retournement
 - Possibilité de voies de desserte et d'accès intérieures, connectées à la desserte principale

L'organisation de programme d'aménagement pourra nécessiter le recalibrage ou la reconfiguration de certains accès préexistants (taille, mise en sécurité, visibilité, aménagement de carrefours, etc...), en lien avec l'importance de l'opération.

L'aménagement et le gabarit des voies sera adapté au programme résidentiel et en fonction de l'intensité envisagée des flux et le(s) programme(s) et du plan de circulation (avec quand c'est possible, des sens uniques permettant de réduire les emprises de voirie et d'améliorer le confort des parcours doux).

Selon la largeur de la voie, plusieurs principes peuvent être mis en œuvre, par exemple :

- voirie partagée, pour favoriser la mixité des usages sur l'espace public
- dissociation de l'espace piéton / vélo et de l'espace circulé

PLACES-/ PLACETTES

Dans chaque secteur, seront inscrites au sein de l'opération une place ou des placettes plantées, dans lesquelles ou en bordure desquelles des stationnement mutualisés et/ou visiteurs pourront être programmés

LES PARCOURS DOUX

Les emprises exclusivement réservées aux modes doux devront être clairement identifiés, notamment par l'usage de la végétation, du mobilier urbain, mais également par leur traitement.

Les modes de déplacements doux seront facilités et sécurisés, ils s'articuleront avec les parcours doux déjà aménagés sur la rue Mendès France notamment., pour assurer les liens inter-quartiers, les parcours vers les équipements et la ZA commerciale des 3 Canons et le Pôle Santé.

Sont imposés à l'aménageur :

A - Secteur nord rue de la Colinerie :

- l'aménagement d'une voie vélo le long de la rue Mendès France, derrière les plantations existantes
- Une liaison douce intégrée nord/sud

B - Secteur Sud rue de la Colinerie :

- Une liaison douce intégrée nord/sud, rejoignant au sud, impérativement, la rue existante

LA DESSERTE EN RESEAUX

Le raccordement aux réseaux existants s'effectuera en concertation avec les gestionnaires de réseaux depuis les rues Mendès France et de la Colinerie.

L'ensemble des constructions sera raccordé :

- Au réseau d'eau potable
- Au réseau collectif d'assainissement,
- Au réseau d'électricité par voie souterraine,
- Au réseau de fibre optique

LA GESTION DU PLUVIAL :

Le principe de gestion de l'assainissement pluvial est la gestion à la parcelle, complété éventuellement, par des ouvrages ou dispositifs complémentaires.

L'ouvrage de gestion de l'assainissement pluvial existant au nord-est du secteur nord pourra être aménagé, renforcé ou déplacé.

De manière générale, les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire, sur la base d'études hydrauliques systématiques (notamment l'étude des capacités d'infiltration des sols), par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration ;
- Une limitation de la proportion des surfaces imperméables grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires.
- Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Dans tous les cas, en cas de rejet des eaux pluviales dans un réseau collectif envisagé après validation du gestionnaire, les eaux seront obligatoirement tamponnées et régulées avant rejet.

LA DENSITE ET LES FORMES URBAINES

DENSITE MOYENNE ENVISAGEE

- Entre 22 et 25 logements/ha (respect du SCOT)

FORMES URBAINES

Programmation en matière de typologie de logements :

A - Secteur nord rue de la Colinerie :

- Soit des logements individuels /individuels groupés
- Soit une mixité de logements individuels/individuels groupés et 1 ou plusieurs petits collectifs R+2 maximum, positionnés au centre du secteur

B - Secteur Sud rue de la Colinerie :

- Soit des logements individuels /individuels groupés
- Soit une mixité de logements individuels/individuels groupés et 1 ou plusieurs petits collectifs R+2 maximum, positionnés dans la partie sud et/ou sud-ouest du secteur
- Respect d'une densité globale adaptée à la desserte en « cul de sac » (et aux espaces nécessaires au retournement)

NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE

- Entre 44 et 50 logements sur la totalité de la zone, secteurs A et B, avec un minimum de 22 logements/ha en cas en phasage par secteur

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- Pas d'orientation fixée

QUALITE PAYSAGERE

A - Secteur nord rue de la Colinerie :

- Les plantations le long de la rue Mendès France (frange est du secteur) sont à conserver et/ou à renforcer

B - Secteur Sud rue de la Colinerie :

- La haie haute tige en bordure ouest du secteur sud de la rue de la Colinerie est à conserver et/ou à renforcer, notamment pour l'implantation de parcelles projetée le long de la haie ou rideau d'arbres à l'ouest

Dans les 2 secteurs nord et sud :

- Des plantations sont à prévoir :
 - o en limite sud de l'opération : alignement, bosquets
 - o sur les parkings, place et placettes : arbres haute tige

GESTION DES INTERFACES AGRICOLE

Sans objet

LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

PRINCIPE DE PARKINGS MUTUALISES

- rationaliser le nombre de parkings à prévoir dans la zone et au sein de chaque secteur A et B.
- éviter de surcalibrer les espaces dédiés aux stationnements notamment en surface et de faciliter la gestion pour l'accueil des visiteurs

LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Desserte TC à proximité : sud rue Rabelais, ZA 3 Canons : arrêt av. Général de Gaulle (environ 5 minutes à pied depuis la rue de la Colinerie et la rue Mendès France).

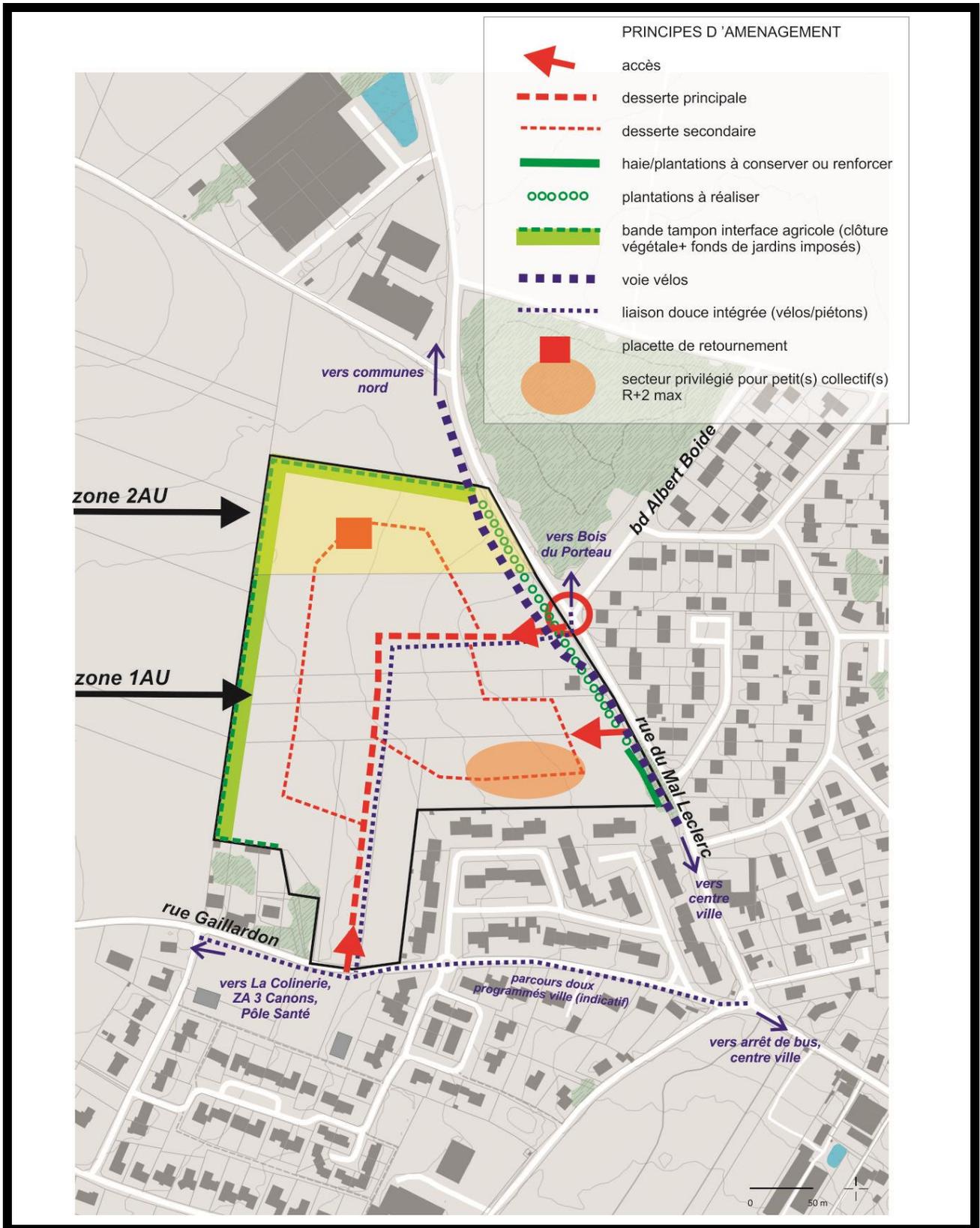
Secteur Colinerie Nord- Gaillardon (1AU et 2AU)

OBJECTIFS

- Aménager un quartier résidentiel en extension des secteurs d’habitat récents au nord-ouest du centre-ville
- Garantir la qualité et la sécurité sur la rue du Maréchal Leclerc, entrée de ville « nord » ouest de la ville
- Faciliter et renforcer les liaisons et échanges inter-quartiers, Intégrer des liaisons douces /
 - vers le centre-ville, l’avenue Rabelais et la ZA des 3 Canons, le Pôle Santé, les équipements
 - vers le Bois du Porteau

Secteur Colinerie Nord- Gaillardon (1AU et 2AU)

OAP GRAPHIQUE





LE PARTI D'AMENAGEMENT

Document explicatif de l'OAP graphique

Forme du schéma d'aménagement,

Principales caractéristiques des voies et espaces publics

En bleu : l'inscription dans le maillage du quartier

1a : voirie majeure

- Pour le confort des usagers, le passage piéton doit être sécurisé et l'accès vélo adapté.
- Pour la qualité paysagère la voie peut ne pas être rectiligne

1b : voie de maillage ouverte à la circulation éventuellement en sens unique pour limiter l'effet de cul-de-sac de l'îlot

2 - accès majeurs pour assurer le bouclage interne en fluidité

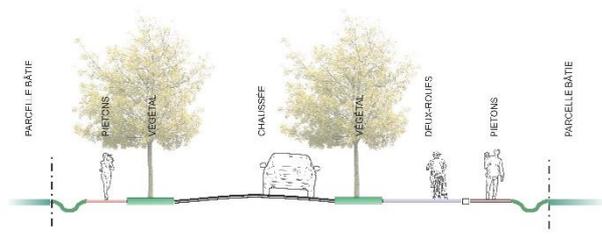
3 – circulation douce

4 – talus arboré protégé

5- végétalisation principale :

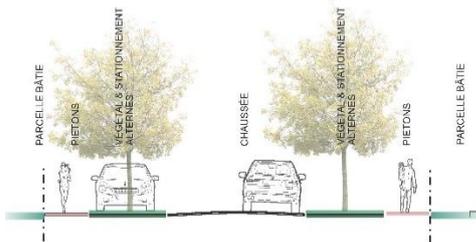
- Le long de la rue du Maréchal Leclerc
- Une bande tampon plantée en interface agricole

En hachuré des secteurs privilégiés pour l'habitat collectif de taille modérée



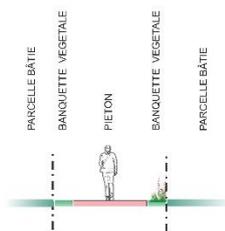
Voie de type **1a** : desserte principale et accès

L'emprise envisageable porte sur 15 à 17,00 mètres (en fonction de l'importance des noues)



Voie de type **1b** : voie intermédiaire de desserte interne des îlots. Possibilité de réduire la chaussée pour un type sens unique (ou chaussidoux à double sens)

L'emprise envisageable porte sur 12 à 14,00 mètres, non compris des noues.



Voie de type **3** : voie douce

L'emprise envisageable porte sur 3,50 mètres

Secteur Colinerie Nord- Gaillardon (1AU et 2AU)

OAP ECRITE

PHASAGE OPERATIONNEL

Le secteur objet de l'OAP est composé de 2 parties classées en zone 1AU (partie sud) et en zone 2AU (partie nord).

Le périmètre objet de l'OAP devra être aménagé :

- d'abord sur la zone 1AU (zone ouverte à l'urbanisation), puis sur la zone 2AU (zone fermée à l'urbanisation)
- dans le cadre d'une opération d'ensemble,
 - portant sur la totalité de la zone 1AU
 - ou sur une partie de la zone 1AU, dans une opération comportant au moins 15 lots ou logements
 - en respectant la densité attendue (entre 22 et 25 logements/ha) (respect du SCOT)

La ou les opérations devront être aménagées du sud vers le nord et/ou de l'est vers l'ouest, pour tenir compte des raccordements aux voiries et réseaux existants : rue du Maréchal Leclerc (accès Est) et rue de Gaillardon (accès Sud).

L'aménagement des réseaux conditionnera le phasage de l'aménagement de la zone.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

PRINCIPES D'ACCES DE DESSERTES

Les accès, les principes de desserte

Accès :

- Pas d'entrées-sorties individuelles sur les 2 voies bordant le secteur objet de l'OAP : rue du maréchal Leclerc, rue de Gaillardon
- 2 points d'accès Est, depuis la rue du Maréchal Leclerc :
 - o un accès principal localisé au niveau du carrefour du Bois de Porteau (carrefour avec Bd Albert Boide) nécessitant l'aménagement du carrefour
 - o un 2^e accès plus au sud, pour engager l'aménagement du sud vers le nord, pour lequel l'aménagement devra prendre en compte :
 - la topographie marquée : talus
 - la végétation : haie haute tige et arbres sur le talus et en haute de talus
 - le fossé au pied du talus

Il n'est pas fixé de phasage de réalisation pour ces points d'accès.

L'aménagement du carrefour « nord » au niveau du bois de Porteau et Bd A Boide) n'est pas exigé au préalable de l'aménagement de la zone (aménagement à programmer du sud ou sud est vers le nord, pour développer l'urbanisation de la partie agglomérée déjà urbanisée, vers le nord)

- 1 point d'accès Sud, depuis la Rue Gaillardon

Desserte :

- Une voie de desserte structurante sud/nord-est
- Des dessertes secondaires, intérieures connectée à la voie de desserte principale, en évitant au maximum les culs de sac

L'organisation de programme d'aménagement pourra nécessiter le recalibrage ou la reconfiguration de certains accès préexistants (taille, mise en sécurité, visibilité, aménagement de carrefours, etc...), en lien avec l'importance de l'opération.

L'aménagement et le gabarit des voies sera adapté au programme résidentiel et en fonction de l'intensité envisagée des flux et le(s) programme(s) et le plan de circulation (avec quand c'est possible, des sens uniques permettant de réduire les emprises de voirie et d'améliorer le confort des parcours doux).

Selon la largeur de la voie, plusieurs principes peuvent être mis en œuvre, par exemple :

- voirie partagée, pour favoriser la mixité des usages sur l'espace public
- dissociation de l'espace piéton / vélo et de l'espace circulé

PLACES-/ PLACETTES

Seront inscrites au sein de l'opération

- une place ou des placettes plantées, dans lesquelles ou en bordure desquelles des stationnement mutualisés et/ou visiteurs pourront être programmés
- des espaces verts communs, plantés

LES PARCOURS DOUX

Les emprises exclusivement réservées aux modes doux devront être clairement identifiés, notamment par l'usage de la végétation, du mobilier urbain, mais également par leur traitement.

Les parcours doux s'articuleront avec les parcours doux déjà aménagés ou projetés rue Gaillardon notamment., pour assurer les liens inter-quartiers, les parcours vers le centre-ville, les équipements et la ZA commerciale des 3 Canons et le Pôle Santé.

Est imposé à l'aménageur :

- La forme, la dimension et l'aspect de la voirie structurante principale nord-sud, dans la mesure d'une réalisation par tranches ou par lots primaires.
- L'accompagnement de l'axe structurant nord/sud par l'aménagement d'une liaison douce intégrée, permettant de relier le quartier de la Colinerie, la rue de Gaillardon au Bois du Porteau via la future opération
- L'aménagement d'une voie vélos en bordure de la rue du Maréchal Leclerc

LA DESSERTE EN RESEAUX

La ou les opérations devront être aménagées du sud vers le nord et/ou de l'est vers l'ouest, pour tenir compte des raccordements aux voiries et réseaux existants : rue du Maréchal Leclerc (accès Est) et rue de Gaillardon (accès Sud).

L'aménagement des réseaux conditionnera le phasage de l'aménagement de la zone.

Le raccordement aux réseaux existants s'effectuera en concertation avec les gestionnaires de réseaux depuis les rues du Maréchal Leclerc et Gaillardon.

L'ensemble des constructions sera raccordé :

- Au réseau d'eau potable
- Au réseau collectif d'assainissement,
- Au réseau d'électricité par voie souterraine,
- Au réseau de fibre optique

LA GESTION DU PLUVIAL :

Le principe de gestion de l'assainissement pluvial est la gestion à la parcelle, complété éventuellement, par des ouvrages ou dispositifs complémentaires.

L'ouvrage de gestion de l'assainissement pluvial existant au nord-est du secteur nord pourra être aménagé, renforcé ou déplacé.

De manière générale, les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire, sur la base d'études hydrauliques systématiques (notamment l'étude des capacités d'infiltration des sols), par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration ;
- Une limitation de la proportion des surfaces imperméables grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires.
- Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Dans tous les cas, en cas de rejet des eaux pluviales dans un réseau collectif envisagé après validation du gestionnaire, les eaux seront obligatoirement tamponnées et régulées avant rejet.

DENSITE ET FORMES URBAINES

Programmation en matière de typologie de logements :

- Soit des logements individuels /individuels groupés
- Soit une mixité de logements individuels/individuels groupés et 1 ou plusieurs petits collectifs R+2 maximum, positionnés au centre ou au sud du secteur (en évitant les franges agricoles nord et ouest)
- Tout le 1^{er} rang de parcelles/lots en bordure de l'interface agricole sera occupé par des constructions RdC à R+1 maximum.

DENSITE MOYENNE ENVISAGEE

- Entre 22 et 25 logements/ha en moyenne sur l'intégralité du périmètre objet de l'OAP (1AU et 2AU)

NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE

- Entre 175 et 200 logements

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- Une part de logements locatifs sociaux de l'ordre de 30 % de LLS au sein de la zone 1AU

QUALITE PAYSAGERE

QUALITE ENTREES DE VILLE ET PAYSAGES

En bordure de la rue du Maréchal Leclerc :

- La haie haute tige en haut de talus est à conserver et/ou à renforcer

Au sein de la zone :

- Des plantations sont à prévoir sur les parkings, place et placettes : arbres haute tige

GESTION DES INTERFACES AGRICOLE

Une bande « tampon » en interface agricole, constituée par :

- Une bande en jardins, inconstructibles d'épaisseur 8 m depuis la limite de zone agricole (reportée au plan de zonage et règlementée)
- Aucune construction principale ni annexe
- Une clôture végétale imposée

LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

PRINCIPE DE PARKINGS MUTUALISES

- rationaliser le nombre de parking à prévoir dans la zone et au sein de chaque opération.
- éviter de surcalibrer les espaces dédiés aux stationnements notamment en surface et de faciliter la gestion pour l'accueil des visiteurs

LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Desserte TC à proximité : rue Bédouard (environ 4/5 minutes à pied depuis le site).

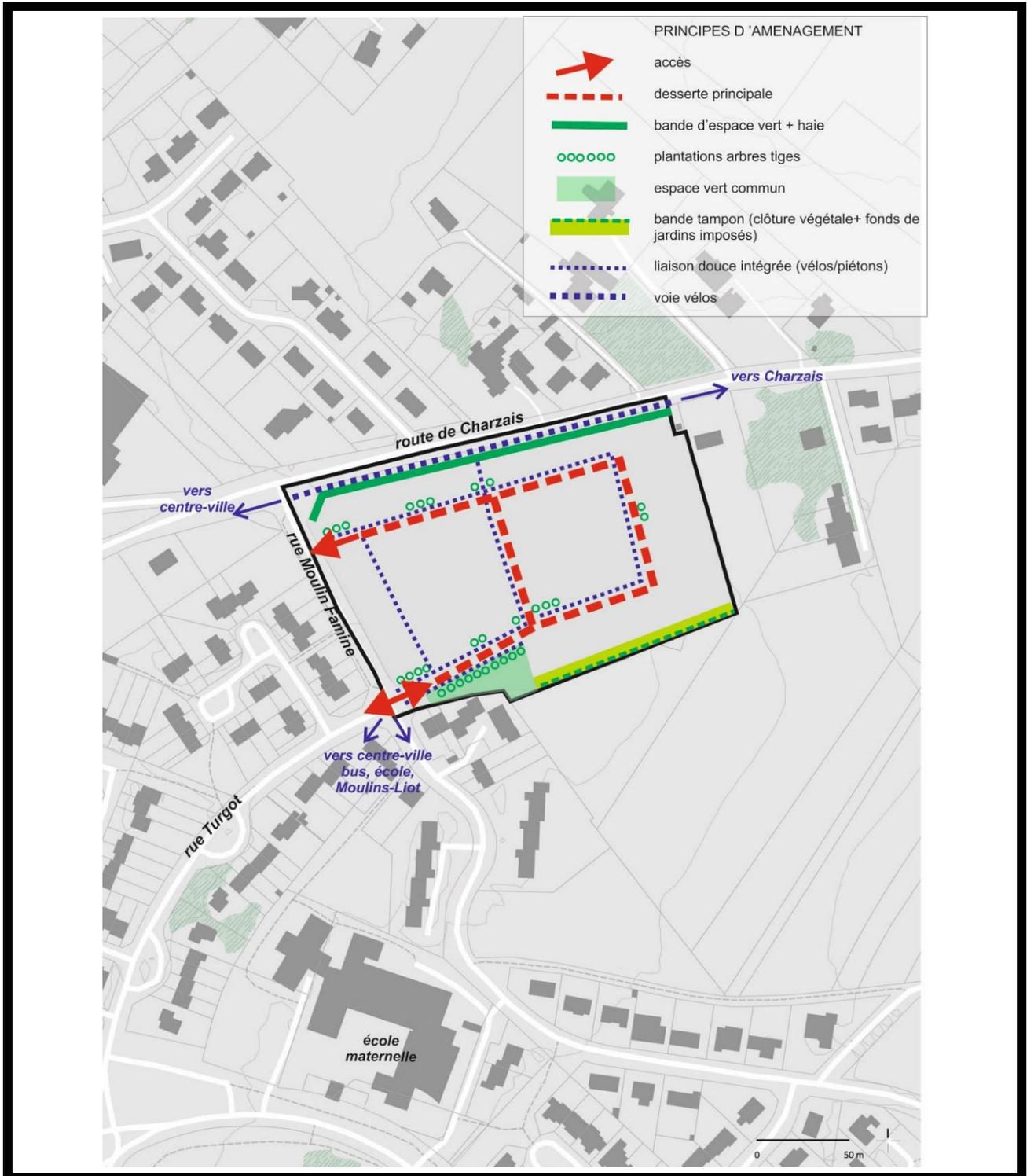
Secteur Moulin Famine (1AU)

OBJECTIFS

- Organiser l'aménagement d'une opération résidentielle mixte en entrée nord-est de Fontenay le Comte (route de Charzais)
- Assurer un traitement paysager du quartier et de l'entrée de ville

Secteur Moulin Famine (1AU)

OAP GRAPHIQUE



LE PARTI D'AMENAGEMENT
Document explicatif de l'OAP graphique
Forme du schéma d'aménagement,
Principales caractéristiques des voies et espaces publics



En bleu : l'inscription dans le maillage du quartier

1 - accès majeurs pour assurer le bouclage interne en fluidité

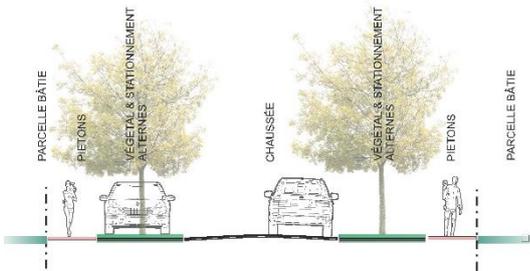
2 - voirie majeure

- Tracé en boucle pour éviter l'urbanisme de cul-de-sac
- Pour le confort des usagers, le passage piéton doit être sécurisé et l'accès vélo adapté
- Pour la qualité paysagère la voie peut ne pas être rectiligne

3 - circulation douce

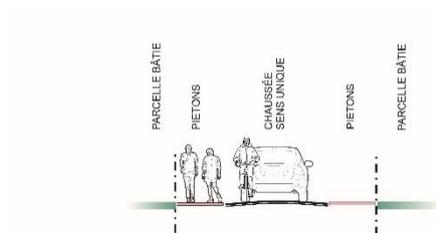
4a - végétalisation, espace vert arboré

4b - végétalisation, espace vert, haie en limite d'espace agricole



Voie de type **2** : desserte principale et accès

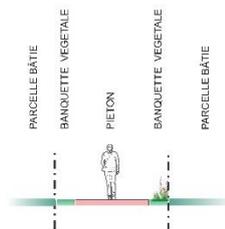
L'emprise envisageable porte sur 12 à 14,00 mètres



Si nécessaire,

Voie intermédiaire de type sens unique (ou chaussidoux à double sens)

L'emprise envisageable porte sur 6,00 mètres



Voie de type **3** : voie douce

L'emprise envisageable porte sur 3,50 mètres

Secteur Moulin Famine (1AU)

OAP ECRITE

PHASAGE OPERATIONNEL

Le périmètre objet de l'OAP devra être aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble, portant sur la totalité de la zone 1AU.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

PRINCIPES D'ACCES DE DESSERTES

Les accès, les principes de desserte

Accès :

- 2 points d'accès depuis l'ouest, rue Moulin Famine :
 - o 1 en double sens
 - o 1 en sens unique
- Pas d'accès route de Charzais
- Pas d'entrées-sorties individuelles sur la route de Charzais

Desserte :

- Voie de de desserte en boucle, structurante
- Des dessertes secondaires, intérieures connectée à la voie de desserte principale, en évitant au maximum les culs de sac

L'organisation de programme d'aménagement pourra nécessiter le recalibrage ou la reconfiguration de certains accès préexistants (taille, mise en sécurité, visibilité, aménagement de carrefours, etc...), en lien avec l'importance de l'opération.

L'aménagement et le gabarit des voies sera adapté au programme résidentiel et en fonction de l'intensité envisagée des flux et le(s) programme(s) et du plan de circulation (avec quand c'est possible, des sens uniques permettant de réduire les emprises de voirie et d'améliorer le confort des parcours doux).

Selon la largeur de la voie, plusieurs principes peuvent être mis en œuvre, par exemple :

- voirie partagée, pour favoriser la mixité des usages sur l'espace public
- dissociation de l'espace piéton / vélo et de l'espace circulé

ESPACES COMMUNS / ESPACES VERTS

Des espaces de stationnements visiteurs seront répartis à l'échelle de l'opération, sous forme de poche mutualisée ou le long des voiries créées.

Dans ce second cas, le stationnement ne sera pas continu et sera ponctué d'espaces verts d'accompagnement (arbres de haute tige).

D'autres espaces verts seront envisagés afin :

- D'accompagner les espaces de circulations, notamment par la mise en place de noues pour la gestion des eaux de ruissellement.

- De gérer les eaux pluviales à l'échelle de l'opération

LES PARCOURS DOUX

Maillage dense de cheminements piétons (le long des voies et/ou traverses d'îlots)

Les emprises exclusivement réservées aux modes doux devront être clairement identifiés, notamment par l'usage de la végétation, du mobilier urbain, mais également par leur traitement.

Les parcours devront assurer les liens au sein du quartier et vers les quartiers ouest (résidentiels, équipements)

LA DESSERTE EN RESEAUX

Le raccordement aux réseaux existants s'effectuera en concertation avec les gestionnaires de réseaux depuis les rues du Moulin Famine et rue de Pierre Blanche.

L'ensemble des constructions sera raccordé :

- Au réseau d'eau potable
- Au réseau collectif d'assainissement,
- Au réseau d'électricité par voie souterraine,
- Au réseau de fibre optique

LA GESTION DU PLUVIAL :

Le principe de gestion de l'assainissement pluvial est la gestion à la parcelle, complété éventuellement, par des ouvrages ou dispositifs complémentaires.

L'ouvrage de gestion de l'assainissement pluvial existant au nord-est du secteur nord pourra être aménagé, renforcé ou déplacé.

De manière générale, les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire, sur la base d'études hydrauliques systématiques (notamment l'étude des capacités d'infiltration des sols), par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration ;
- Une limitation de la proportion des surfaces imperméables grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires.
- Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Dans tous les cas, en cas de rejet des eaux pluviales dans un réseau collectif envisagé après validation du gestionnaire, les eaux seront obligatoirement tamponnées et régulées avant rejet.

Extrait étude loi sur l'eau du PA :

La présence d'un horizon perméable au droit du site va permettre une gestion différenciée des eaux pluviales.

Les eaux de voirie seront collectées et dirigées vers des espaces d'infiltration situés au niveau des espaces communs.

La pente et la forme de la voirie permettront d'acheminer les eaux par ruissellement direct jusqu'aux espaces d'infiltration ou de collecte (noues en bord de chaussée et massifs d'infiltration).

Ces derniers vont permettre la gestion de l'ensemble des eaux pluviales susceptible de ruisseler sur la voirie ainsi que des accès véhicules des lots cessibles.

Les eaux pluviales provenant des lots cessibles seront gérées à la parcelle.

DENSITE ET FORMES URBAINES

Programmation en matière de typologie de logements :

- logements individuels et/ou individuels groupés

DENSITE MOYENNE ENVISAGEE

- Environ 19 et 20 logements/ha

NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE

- Entre 40 et 50 logements

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- Une part de LLS de l'ordre de 20 % du programme global

QUALITE PAYSAGERE

QUALITE ENTREES DE VILLE ET PAYSAGES

En bordure de la route de Charzais (rue de Pierre Blanche) :

- bande d'espace vert plantée par une haie vive

Au sein de la zone :

- entrée dans le lotissement encadrée par de grands espaces verts.
- Larges bandes végétalisées recevant parfois des noues
- Plantations d'arbres haute tige le long des rues (séquences)
- Espace vert commun au sud de la zone

GESTION DES INTERFACES AGRICOLE

Une bande « tampon » en interface agricole, constituée par :

- Une bande en jardins, inconstructibles d'épaisseur 3 m minimum depuis la limite de zone agricole
- Une clôture végétale imposée

LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

PRINCIPE DE PARKINGS MUTUALISES

- rationaliser le nombre de parking à prévoir dans la zone et au sein de chaque opération.
- éviter de surcalibrer les espaces dédiés aux stationnements notamment en surface et de faciliter la gestion pour l'accueil des visiteurs

LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Desserte TC à proximité : 2 arrêts : Les Moulins-Liot, Charzais-église (environ 8/10 minutes à pied depuis le site).

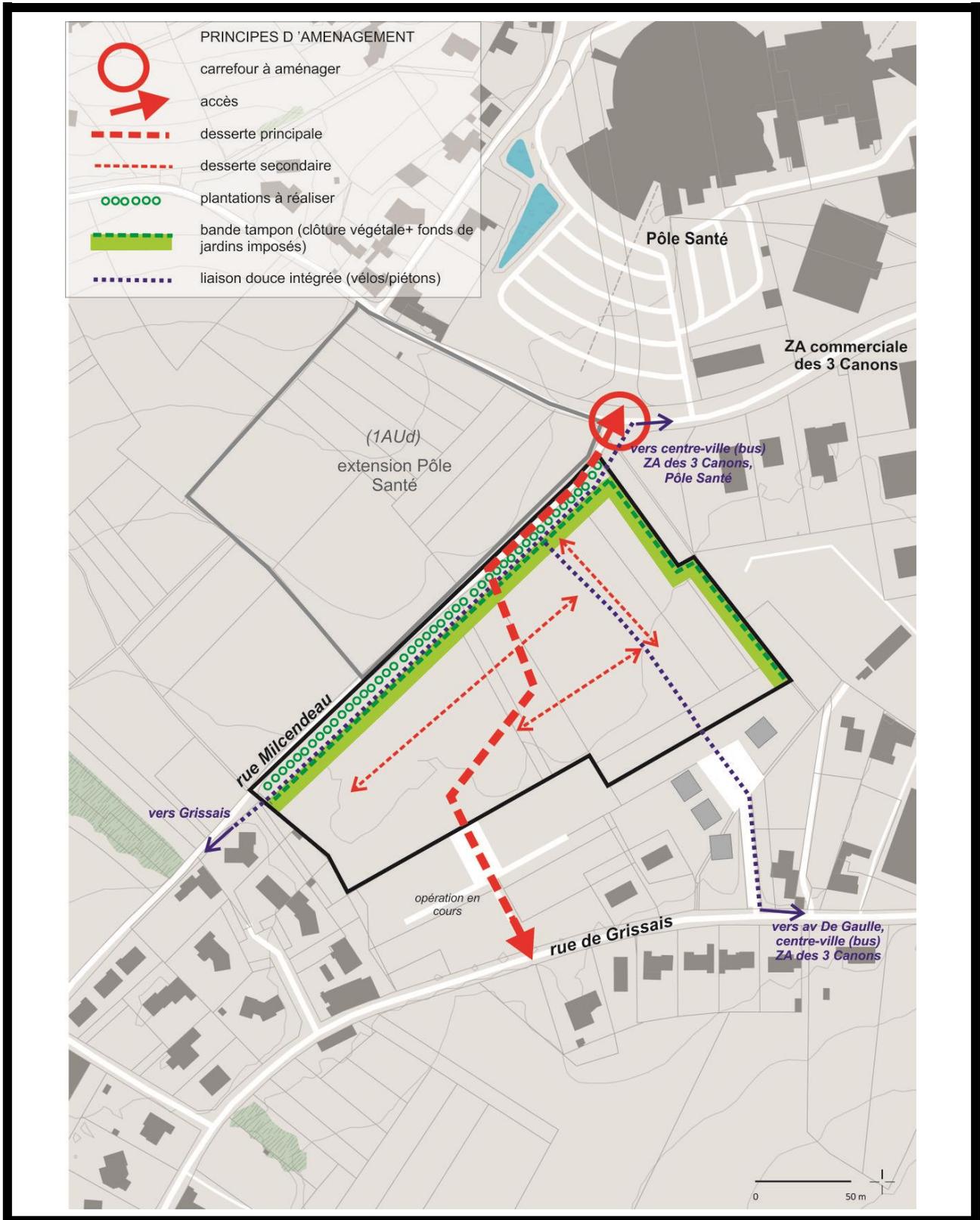
Secteur de Grissais (zone 1AU)

OBJECTIFS

- Aménager un quartier résidentiel entre Grissais et la ZA commerciale des 3 Canons/Pôles Santé
- Aménager le carrefour du Pôle Santé avec la rue Milcendeau, en prenant en compte le projet d'extension du pôle Santé
- Requalifier la rue Milcendeau
- Intégrer un axe de liaison entre le Pôle Santé et la ZA des 3 Canons et Grissais (et échangeur RD148)
- Assurer un traitement paysager du quartier

Secteur de Grissais (zone 1AU)

OAP GRAPHIQUE



	<p style="text-align: center;">LE PARTI D'AMENAGEMENT Document explicatif de l'OAP graphique Forme du schéma d'aménagement, Principales caractéristiques des voies et espaces publics</p> <p>En bleu : l'inscription dans le maillage du quartier 1a : voirie majeure</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour le confort des usagers, le passage piéton doit être sécurisé et l'accès vélo adapté. • Pour la qualité paysagère la voie peut ne pas être rectiligne <p>1b : voie de maillage ouverte à la circulation éventuellement en sens unique, pour limiter l'effet de cul-de-sac dans l'îlot</p> <p>2 - accès majeurs pour assurer le bouclage interne en fluidité</p> <p>3 - piéton</p> <p>4- végétalisation principale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En limite nord-est : haie • Le long de la rue plantation et rideau d'arbres <p>5 – placette en rapport avec l'accès Pôle Santé rue Milanceau</p>
	<p>Voie de type 1a : desserte principale et accès</p> <p><i>L'emprise envisageable porte sur 12 à 14,00 mètres</i></p>
	<p>Voie de type 1b : voie intermédiaire peut être réduite pour une voie de type sens unique (ou chaussidoux à double sens)</p> <p><i>L'emprise envisageable porte sur 8 à 12,00 mètres, non comprises les noues</i></p>
	<p>Voie de type 3 : voie douce</p> <p><i>L'emprise envisageable porte sur 3,50 mètres, voire portée à 5,50 pour piste cyclable indépendante</i></p>

Secteur de Grissais (zone 1AU)

OAP ECRITE

PHASAGE OPERATIONNEL

Le périmètre objet de l'OAP devra être aménagé :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble,
 - portant sur la totalité de la zone 1AU
 - ou sur une partie de la zone 1AU, dans une opération comportant au moins 15 lots ou logements
 - en respectant la densité attendue (entre 22 et 25 logements/ha) (respect du SCOT)

La ou les opérations devront être aménagées de l'est vers l'ouest pour tenir compte des raccordements aux voiries et réseaux existants.

L'aménagement des réseaux conditionnera le phasage de l'aménagement de la zone et permettra d'intégrer les besoins sur l'ensemble de la zone.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

PRINCIPES D'ACCES DE DESSERTES

Les accès, les principes de desserte

Accès :

- Aménagement du carrefour nord-est (rue Milcendeau/rue Chamiraud/Pôle Santé), qui devra anticiper l'aménagement du quartier résidentiel (zone 1AU) et l'extension du Pôle Sant (zone 1AUd)
- Aménagement de la rue Milcendeau : élargissement, voie douce, plantations
- Pas d'entrées-sorties individuelles sur la rue Milcendeau
- 1 point d'accès nord (minimum) depuis la rue Milcendeau
 - o un accès principal pour la desserte structurante nord/sud connectée à la voie de desserte de l'opération en cours au sud, vers la rue de Grissais
 - o un 2e accès (optionnel)

L'élargissement et l'aménagement de la rue Milcendeau, l'aménagement de l'accès principal permettant la desserte nord sud entre la rue Milcendeau et la rue de Grissais doivent être programmés prioritairement, pour la mise en œuvre d'une opération connectée au quartier et à la rue de Grissais.

- 1 point d'accès Sud, depuis la rue de Grissais

Desserte :

- La rue Milcendeau, élargie et accompagnée d'une voie douce et de plantations
- Une voie de desserte structurante nord/sud (vers la rue de Grissais et l'échangeur RD148)
- Des dessertes secondaires, intérieures connectée à la voie de desserte principale, en évitant au maximum les culs de sac

L'organisation de programme d'aménagement pourra nécessiter le recalibrage ou la reconfiguration de certains accès préexistants (taille, mise en sécurité, visibilité, aménagement de carrefours, etc...), en lien avec l'importance de l'opération.

L'aménagement et le gabarit des voies sera adapté au programme résidentiel et en fonction de l'intensité envisagée des flux et le(s) programme(s) et du plan de circulation (avec, quand c'est possible, des sens uniques permettant de réduire les emprises de voirie et d'améliorer le confort des parcours doux.

Selon la largeur de la voie, plusieurs principes peuvent être mis en œuvre, par exemple :

- voirie partagée, pour favoriser la mixité des usages sur l'espace public*
- dissociation de l'espace piéton / vélo et de l'espace circulé*

PLACES-/ PLACETTES

Seront inscrites au sein de l'opération

- une place ou des placettes plantées, dans lesquelles ou en bordure desquelles des stationnement mutualisés et/ou visiteurs pourront être programmés
- au moins un espace vert commun, planté

LES PARCOURS DOUX

Les emprises exclusivement réservées aux modes doux devront être clairement identifiés, notamment par l'usage de la végétation, du mobilier urbain, mais également par leur traitement.

Les parcours devront assurer les liens inter-quartiers, les parcours vers le centre-ville, les équipements et la ZA commerciale des 3 Canons et le Pôle Santé.

Est imposé à l'aménageur :

- L'accompagnement de la rue Milcendeau par l'aménagement d'une liaison douce intégrée, permettant de relier Grissais à la ZAE des 3 canons et le Pôle Santé : aménagement de voies vélos et piétons en bordure de la rue
- L'accompagnement au sein de l'opération, par l'aménagement d'une liaison douce nord/sud intégrée, permettant de relier le quartier à la ZAE des 3 Canons et le Pôle Santé

LA DESSERTE EN RESEAUX

La ou les opérations devront être aménagées de l'est vers l'ouest pour tenir compte des raccordements aux voiries et réseaux existants.

L'aménagement des réseaux conditionnera le phasage de l'aménagement de la zone et permettra d'intégrer les besoins sur l'ensemble de la zone.

Le raccordement aux réseaux existants s'effectuera en concertation avec les gestionnaires de réseaux depuis la rue de Grissais.

L'ensemble des constructions sera raccordé :

- Au réseau d'eau potable
- Au réseau collectif d'assainissement,
- Au réseau d'électricité par voie souterraine,
- Au réseau de fibre optique

LA GESTION DU PLUVIAL :

Le principe de gestion de l'assainissement pluvial est la gestion à la parcelle, complété éventuellement, par des ouvrages ou dispositifs complémentaires.

L'ouvrage de gestion de l'assainissement pluvial existant au nord-est du secteur nord pourra être aménagé, renforcé ou déplacé.

De manière générale, les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire, sur la base d'études hydrauliques systématiques (notamment l'étude des capacités d'infiltration des sols), par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration ;
- Une limitation de la proportion des surfaces imperméables grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires.
- Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Dans tous les cas, en cas de rejet des eaux pluviales dans un réseau collectif envisagé après validation du gestionnaire, les eaux seront obligatoirement tamponnées et régulées avant rejet.

DENSITE ET FORMES URBAINES

Programmation en matière de typologie de logements :

- Soit des logements individuels /individuels groupés
- Soit une mixité de logements individuels/individuels groupés et 1 ou plusieurs petits collectifs R+2 maximum, positionnés au centre ou au nord-est secteur (côté ZA commerciale)
- Tout le 1^{er} rang de parcelles/lots en bordure de l'interface agricole au sud-ouest de la zone sera occupé par des constructions RdC à R+1 maximum.

DENSITE MOYENNE ENVISAGEE

- Environ 22 logements/ha

NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE

- Environ 58 logements

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- Pas d'orientation fixée

QUALITE PAYSAGERE

QUALITE ENTREES DE VILLE ET PAYSAGES

En bordure de la rue Milcendeau :

- Des plantations sont à prévoir : arbres haute tige, bosquets, haie...

Au sein de la zone :

- Des plantations sont à prévoir sur les parkings, place et placettes : arbres haute tige

En frange nord-est de la zone, en bordure de ZAE commerciale :

Une bande « tampon », constituée par une bande en jardins, inconstructible, d'épaisseur 5 m depuis la limite de ZAE (UEc) (reportée au plan de zonage et règlementée)

GESTION DES INTERFACES AGRICOLE

Une bande « tampon » en interface agricole, constituée par :

- Des plantations le long de la rue
- Une bande en jardins, inconstructibles d'épaisseur 5 m minimum côté rue Milcendeau (aucune construction principale ni annexe)
- Une clôture végétale imposée

LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

PRINCIPE DE PARKINGS MUTUALISES

- rationaliser le nombre de parking à prévoir dans la zone et au sein de chaque opération.
- éviter de surcalibrer les espaces dédiés aux stationnements notamment en surface et de faciliter la gestion pour l'accueil des visiteurs

LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Desserte TC à proximité : Pôle Santé (environ 4/5 minutes à pied depuis le site).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 A
VOCATION ECONOMIQUE

Secteur de Seillot (secteur 1AUei1)

La zone de développement du Seillot se situe au sud-est de la zone actuelle, le long de la déviation (RD148), entre les activités industrielles ou mixtes et la friche « Seillot ».

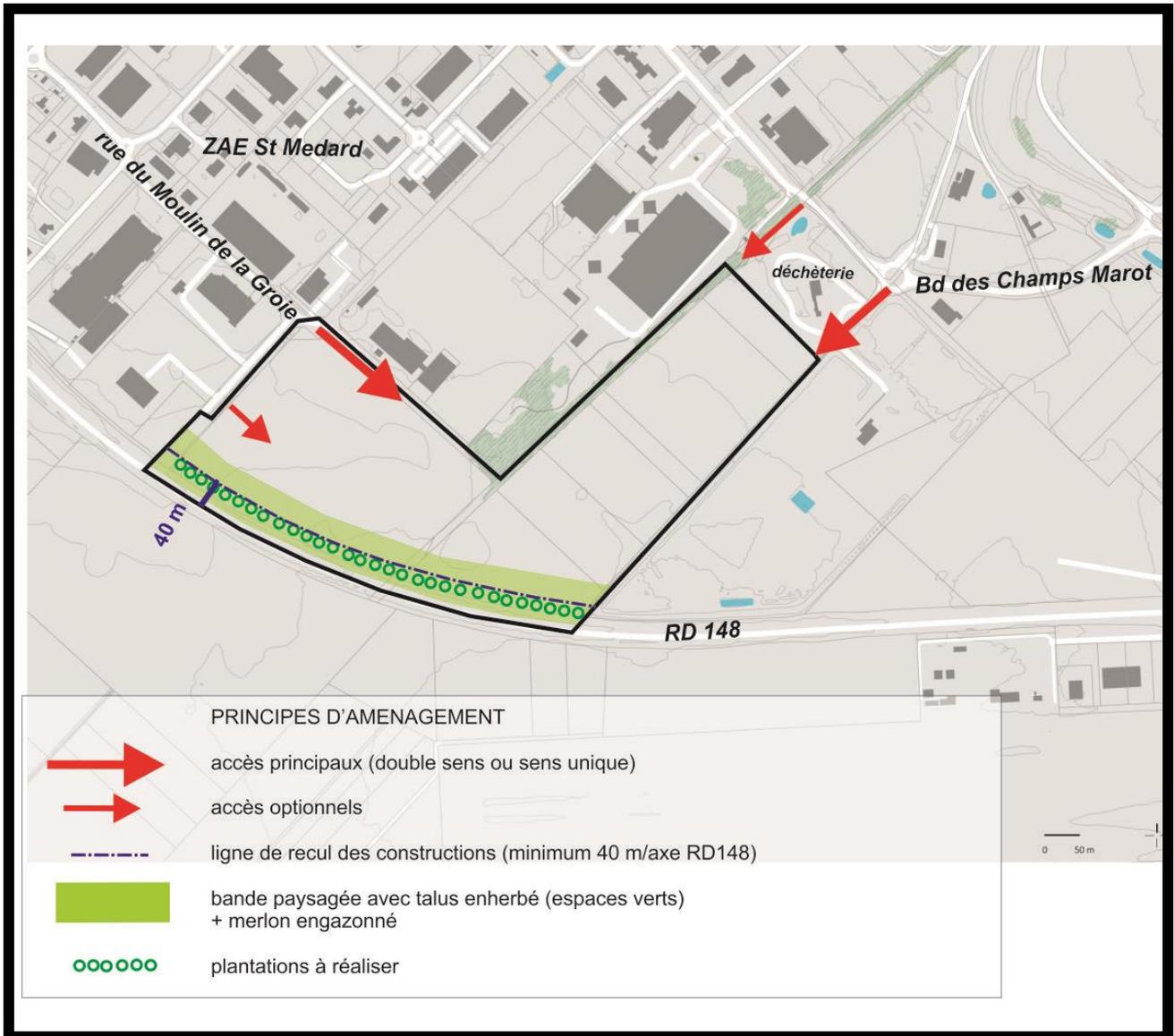
Cette extension se trouve en continuité directe avec les zones existantes de St-Médard et de Seillot ; elle est délimitée et « encadrée » au sud par la déviation et l'est par la friche industrielle.

OBJECTIFS

- Aménager et organiser l'extension d'activités du secteur secondaire, industrielles en continuité de la ZA industrielle du Seillot, sans vocation commerciale,
- Intégrer le traitement paysager en bordure de RD148 (déviation),
- Prendre en compte la requalification de friche industrielle à l'est

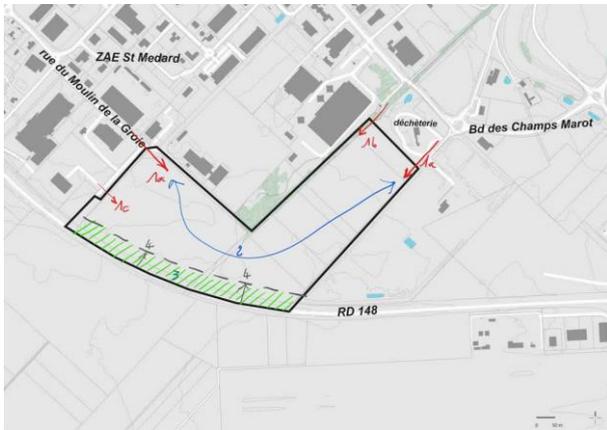
Secteur de Seillot

OAP GRAPHIQUE



ILLUSTRATIONS

LE PARTI D'AMENAGEMENT Document explicatif de l'OAP graphique Forme du schéma d'aménagement, Principales caractéristiques des voies et espaces publics



1a : accès principaux

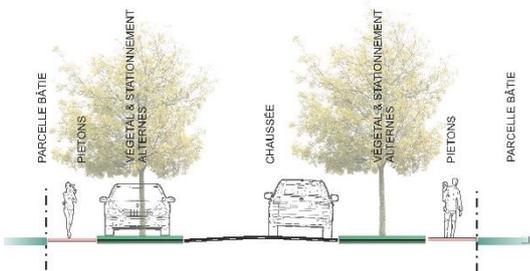
1b : accès secondaires, voire en alternative au 1a ou en circulations douces

2 - en bleu : l'inscription dans le maillage du quartier pour une fluidité des circuits, dans la mesure du possible

3 - végétalisation principale : haie et rideau d'arbres

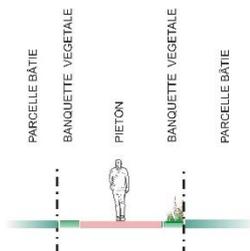
4 - zone de recul imposé

En cas de desserte traversante et utile à une liaison est-ouest, à minima :



Voie traversante

L'emprise envisageable porte sur 8 à 12,00 mètres, non comprises les noues

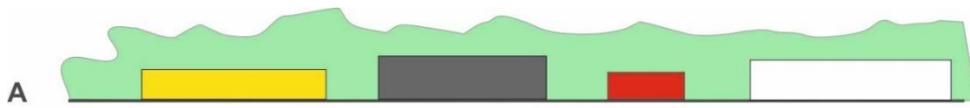


Voie douce

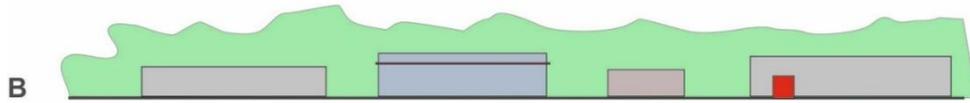
L'emprise envisageable porte sur 3,50 mètres, voire portée à 5,50 pour piste cyclable indépendante

QUALITE ENTREE DE VILLE

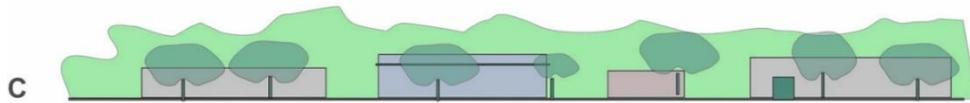
Formes urbaines et traitement paysager



A EVITER – ASPECT BANALISANT ET SEGMENTE



RECHERCHER UNE HARMONIE DE COULEURS ET MATERIAUX

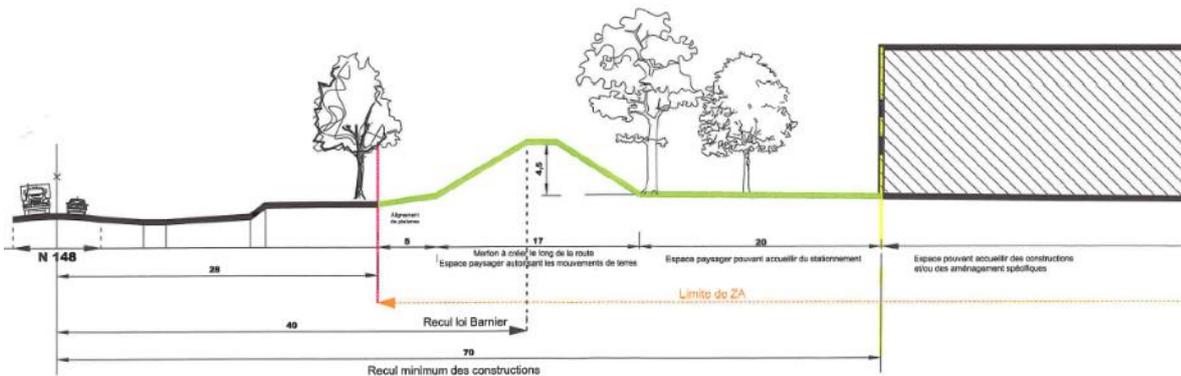


AJOUTER UN FILTRE VEGETAL - PAYSAGER

Principes

Extrait dérogation Barnier – coupe de principe – merlon planté, bande paysagée

Coupe de principe
ZA St-Médard
et ZA Rte de Niort
Profil A-A'
échelle : 1 / 250



Source dossier document Loi Barnier mars 2006

Secteur de Seillot

OAP ECRITE

PHASAGE OPERATIONNEL

Le périmètre objet de l'OAP devra être aménagé :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble,
 - portant sur la totalité de la zone 1AUei1
 - ou sur une partie de la zone 1AUei1, par phases)

L'aménagement des réseaux conditionnera le phasage de l'aménagement de la zone et permettra d'intégrer les besoins sur l'ensemble de la zone.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

PRINCIPES D'ACCES DE DESSERTES

Les accès, les principes de desserte

Accès :

- aucun accès depuis la RD148
- 2 points d'accès principaux,
 - o depuis la ZA de St Médard : rue du moulin de la Groie
 - o depuis le Bd des Champs Marots (allée verte)
- accès secondaires complémentaires (optionnels)

Desserte :

- Desserte organisée de la zone
- Desserte globale de la ZA en « boucle » (avec possibilité d'accès secondaires aux lots)

L'organisation de programme d'aménagement pourra nécessiter le recalibrage ou la reconfiguration de certains accès préexistants (taille, mise en sécurité, visibilité, aménagement de carrefours, etc...), en lien avec l'importance de l'opération.

L'aménagement et le gabarit des voies sera adapté au programme et en fonction de l'intensité envisagée des flux et le(s) programme(s).

Selon la largeur de la voie, plusieurs principes peuvent être mis en œuvre, par exemple :

- voirie partagée, pour favoriser la mixité des usages sur l'espace public
- dissociation de l'espace piéton / vélo et de l'espace circulé

LES PARCOURS DOUX

Les emprises exclusivement réservées aux modes doux devront être clairement identifiées, notamment par l'usage de la végétation, du mobilier urbain, mais également par leur traitement.

Sera imposé à l'aménageur :

- Voie vélos/piétons intégrée

LA DESSERTE EN RESEAUX

L'aménagement des réseaux conditionnera le phasage de l'aménagement de la zone et permettra d'intégrer les besoins sur l'ensemble de la zone.

Le raccordement aux réseaux existants s'effectuera en concertation avec les gestionnaires de réseaux depuis la rue des Champs Marots.

L'ensemble des constructions sera raccordé :

- Au réseau d'eau potable
- Au réseau collectif d'assainissement,
- Au réseau d'électricité par voie souterraine,
- Au réseau de fibre optique

LA GESTION DU PLUVIAL :

Le principe de gestion de l'assainissement pluvial est la gestion à la parcelle, complété éventuellement, par des ouvrages ou dispositifs complémentaires.

L'ouvrage de gestion de l'assainissement pluvial existant au nord-est du secteur nord pourra être aménagé, renforcé ou déplacé.

De manière générale, les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire, sur la base d'études hydrauliques systématiques (notamment l'étude des capacités d'infiltration des sols), par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration ;
- Une limitation de la proportion des surfaces imperméables grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires.
- Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Dans tous les cas, en cas de rejet des eaux pluviales dans un réseau collectif envisagé après validation du gestionnaire, les eaux seront obligatoirement tamponnées et régulées avant rejet.

QUALITE ENTREES DE VILLE ET PAYSAGES

PAYSAGE

En bordure de la RD 148 :

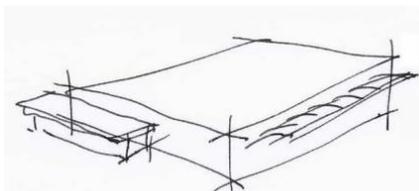
- Bande de 40 m inconstructible/ axe RD148 (dérogation Barnier)
- Bande paysagée de 70 m comptée depuis l'axe de la RD148
- Traitement paysager de bandes tampons en bord de déviation RD148
- Merlon engazonné
- Plantations en haut de talus : créer des filtres visuels par le végétal, par des plantations d'arbres de haute tige et de haies, des bosquets

Au sein de la zone :

- Des plantations sont à prévoir sur les parkings et le long des voies : arbres haute tige, bosquets

INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS - FORMES URBAINES

- La dimension des installations, les modes constructifs ne peuvent pas s'apparenter à ceux de l'architecture domestique de l'habitat.
- Il est important d'assumer l'insertion de grands et petits volumes en cherchant à former un ensemble.



A ces volumes simples peuvent s'ajouter des éléments fonctionnels ponctuels (auvents, sas, etc.)

- Eviter de présenter « de front » un paysage de volumes industriels, artisanaux et commerciaux dans les perspectives d'ensemble, notamment en bordure de voie et dans les vues lointaines.
- Créer une harmonie en camaïeux et de divers tons gris représentatifs de l'architecture de métal, voire de bardage de bois naturel (aspect grisé après patine).

GESTION DES INTERFACES AGRICOLE

- Sans objet

LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

PRINCIPE DE PARKINGS MUTUALISES

- rationaliser le nombre de parking à prévoir dans la zone et au sein de chaque opération.
- éviter de surcalibrer les espaces dédiés aux stationnements notamment en surface et de faciliter la gestion pour l'accueil des visiteurs

LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Desserte TC à proximité : Vinet (environ 5/8 minutes à pied depuis le site).

Secteur des Genêts (secteur 1AUei2)

Cette zone , encadrée par le Vendéopôle 2 au nord, l'échangeur autoroutier au sud, bordée par route de la Rochelle, est destinée à accueillir des activités industrielles et logistiques.

OBJECTIFS

- Aménager et organiser l'extension d'activités du secteur industriel et logistique, en continuité du Vendéopôle 2, à proximité de l'échangeur autoroutier
- Intégrer le traitement paysager de l'entrée de ville en bordure de RD 938 ter

Secteur des Genêts

OAP GRAPHIQUE



ILLUSTRATIONS



LE PARTI D'AMENAGEMENT Document explicatif de l'OAP graphique Forme du schéma d'aménagement, Principales caractéristiques des voies et espaces publics

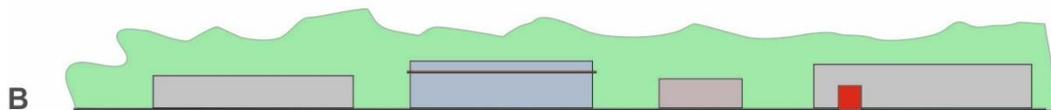
- 1 – accès principal. Celui-ci peut être déplacé ou (et) divisé en plusieurs accès pour s'adapter aux types d'occupation.
- 2 – rideau d'arbre et talus protégés
- 3a – secteur à végétaliser en haie et à arborer (en tout ou partie)
- 3b- végétalisation en haie

QUALITE ENTREE DE VILLE

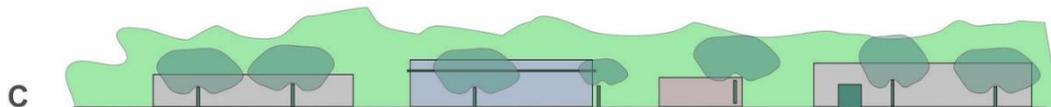
Formes urbaines et traitement paysager



A EVITER – ASPECT BANALISANT ET SEGMENTE



RECHERCHER UNE HARMONIE DE COULEURS ET MATERIAUX



AJOUTER UN FILTRE VEGETAL - PAYSAGER

Principes

Secteur des Genêts

OAP ECRITE

PHASAGE OPERATIONNEL

Le périmètre de l'opération objet de l'OAP devra être aménagé

- soit en totalité,
- soit par phases successives.

Dans ce cas, l'aménagement des réseaux conditionnera le phasage de l'aménagement de la zone et permettra d'intégrer les besoins sur l'ensemble de la zone.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

PRINCIPES D'ACCES DE DESSERTES

Les accès, les principes de desserte

Accès :

- aucun accès depuis la RD938 ter
- 1 accès depuis la voie de desserte du Vendéopôle 2
- Accès sécurité (pompiers) sur le chemin des Terres Rouges

Desserte :

- Desserte organisée de la zone depuis la rue René Couzinet (Vendéopôle 2)
- Desserte globale de la ZA en « boucle » (avec possibilité d'accès secondaires aux lots)

L'organisation de programme d'aménagement pourra nécessiter le recalibrage ou la reconfiguration de certains accès préexistants (taille, mise en sécurité, visibilité, aménagement de carrefours, etc...), en lien avec l'importance de l'opération.

L'aménagement et le gabarit des voies sera adapté au programme et en fonction de l'intensité envisagée des flux et le(s) programme(s).

Selon la largeur de la voie, plusieurs principes peuvent être mis en œuvre, par exemple :

- voirie partagée, pour favoriser la mixité des usages sur l'espace public*
- dissociation de l'espace piéton / vélo et de l'espace circulé*

LES PARCOURS DOUX

Eu égard aux types d'activités potentielles prévues pour ce secteur (génératrices de trafics poids lourds notamment), il incombera à l'aménageur de prévoir des voies de circulation apaisée (piétons et vélos) distinctes de la voie de circulation des véhicules motorisés.

Les emprises exclusivement réservées aux modes doux devront être clairement identifiés, notamment par l'usage de la végétation, du mobilier urbain, mais également par leur traitement.

LA DESSERTE EN RESEAUX

Le raccordement aux réseaux existants s'effectuera en concertation avec les gestionnaires de réseaux depuis la RD938 ter et la rue René Couzinet.

L'ensemble des constructions sera raccordé :

- Au réseau d'eau potable
- Au réseau collectif d'assainissement,
- Au réseau d'électricité par voie souterraine,
- Au réseau de fibre optique

LA GESTION DU PLUVIAL :

Le principe de gestion de l'assainissement pluvial est la gestion à la parcelle, complété éventuellement, par des ouvrages ou dispositifs complémentaires.

L'ouvrage de gestion de l'assainissement pluvial existant au nord-est du secteur nord pourra être aménagé, renforcé ou déplacé.

De manière générale, les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire, sur la base d'études hydrauliques systématiques (notamment l'étude des capacités d'infiltration des sols), par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration ;
- Une limitation de la proportion des surfaces imperméables grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires.
- Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Dans tous les cas, en cas de rejet des eaux pluviales dans un réseau collectif envisagé après validation du gestionnaire, les eaux seront obligatoirement tamponnées et régulées avant rejet.

QUALITE ENTREES DE VILLE ET PAYSAGES

PAYSAGE

En bordure de la RD 938 ter :

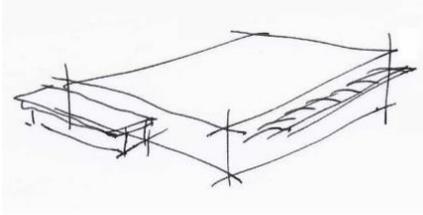
- Bande de 50 m inconstructible/ axe RD938 ter (dérogation Barnier)
- Traitement paysager en bord de voie :
 - o Bande paysagée enherbée
 - o Maintien de l'alignement d'arbres pour conserver un filtre visuel par le végétal,

Au sein de la zone :

- Des plantations sont à prévoir sur les parkings et le long des voies : arbres haute tige, bosquets

INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS - FORMES URBAINES

- La dimension des installations, les modes constructifs ne peuvent pas s'apparenter à ceux de l'architecture domestique de l'habitat.
- Il est important d'assumer l'insertion de grands et petits volumes en cherchant à former un ensemble.



A ces volumes simples peuvent s'ajouter des éléments fonctionnels ponctuels (auvents, sas, etc.)

- Eviter de présenter « de front » un paysage de volumes industriels, artisanaux et commerciaux dans les perspectives d'ensemble, notamment en bordure de voie et dans les vues lointaines.
- Volumes bâtis simples, sans adjonctions, surélévations le long de la RD3938 ter
- Atténuer l'impact visuel des volumes bâtis par une harmonie de camaïeux et de divers tons gris/ou bruns colorés représentatifs de l'architecture de métal, voire de bardage de bois naturel (aspect grisé après patine).
- Planter des espaces de dépôts et stockage de manière à les masquer au mieux depuis les espaces ouverts au public
- Masquer ou assurer la bonne intégration des espaces d'exposition de matériaux, produits à la vente...

GESTION DES INTERFACES AGRICOLE

- *HORS COMMUNE (voir schéma)*
- *Prévoir bande tampon paysagée avec haie dense en interface agricole sud*

LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

PRINCIPE DE PARKINGS MUTUALISES

- rationaliser le nombre de parking à prévoir dans la zone et au sein de chaque opération.
- éviter de surcalibrer les espaces dédiés aux stationnements notamment en surface et de faciliter la gestion pour l'accueil des visiteurs

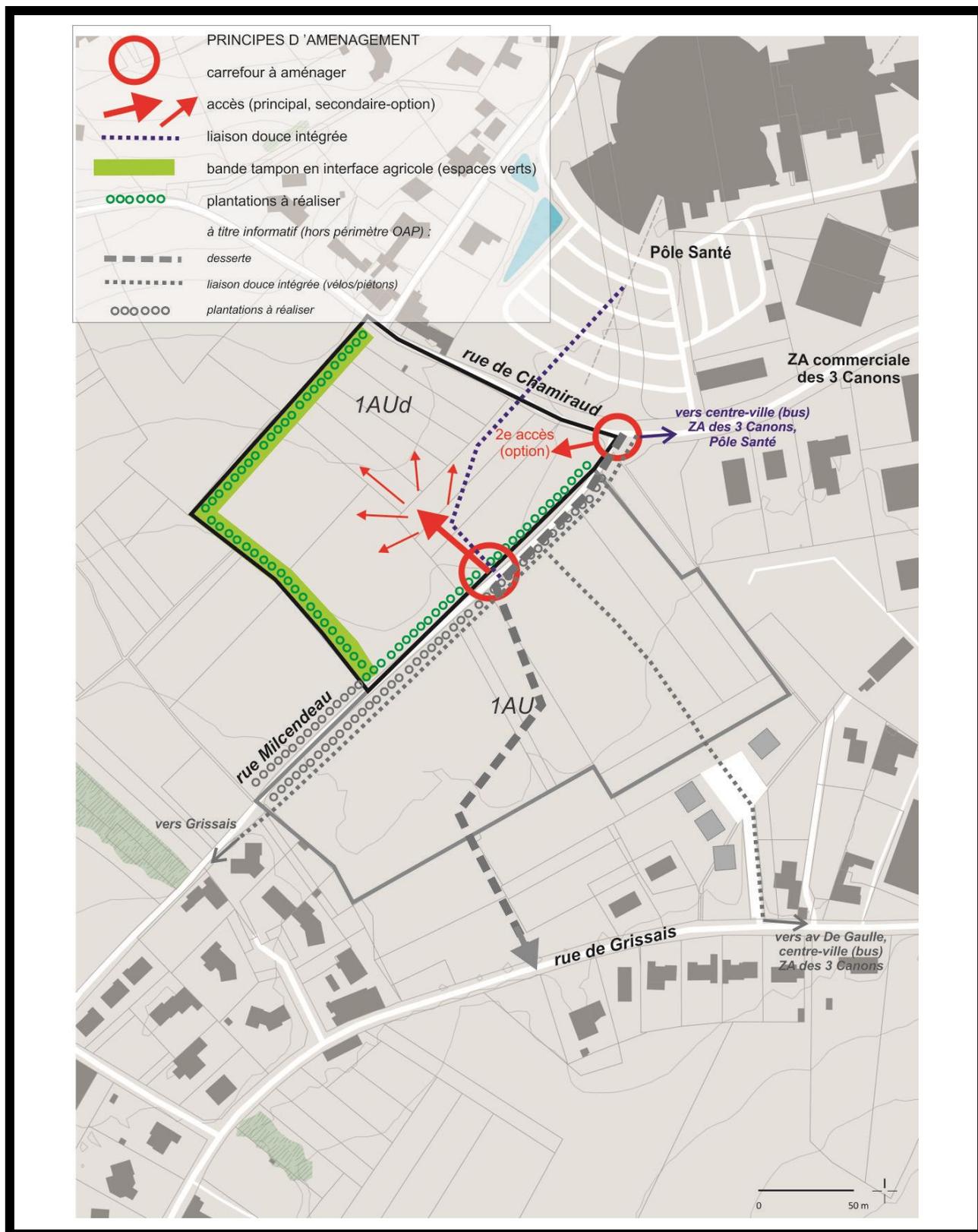
LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- arrêt TC le plus proche : (1,4 km (terminus ligne Fontély))

OAP SECTORIELLE N°3 - ZONE DEDIEE A L'EXTENSION DU POLE
SANTE (1AUd)

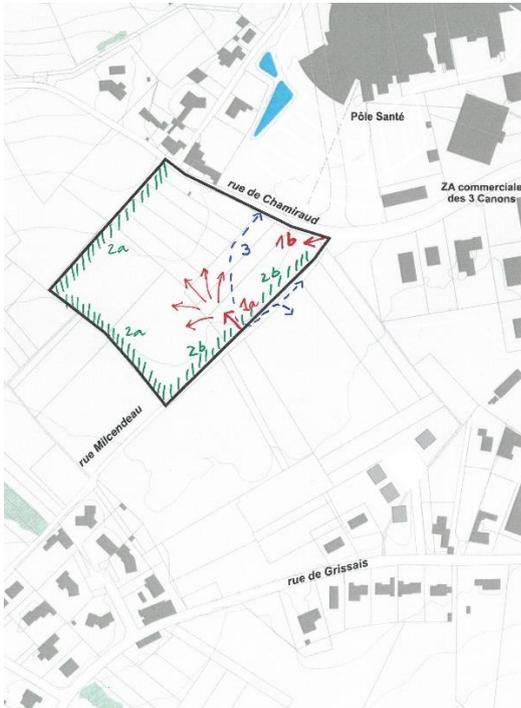
Extension Pôle Santé

OAP GRAPHIQUE



ILLUSTRATIONS

LE PARTI D'AMENAGEMENT Document explicatif de l'OAP graphique Forme du schéma d'aménagement, Principales caractéristiques des voies et espaces publics



1a : accès principal

1b : accès secondaire (optionnel)

2- végétalisation principale :

- 2a - en limite nord-ouest et sud-ouest : haie
- 2b - le long de la rue plantations et rideau d'arbres

3 – piéton

Extension Pôle Santé

OAP ECRITE

PHASAGE OPERATIONNEL

Le périmètre de l'opération objet de l'OAP devra être aménagé

- soit en totalité,
- soit par phases successives.

Dans ce cas, l'aménagement des réseaux conditionnera le phasage de l'aménagement de la zone et permettra d'intégrer les besoins sur l'ensemble de la zone.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

PRINCIPES D'ACCES DE DESSERTES

Les accès, les principes de desserte

Accès :

- Aménagement du carrefour nord-est (rue Milcendeau/rue Chamiraud/Pôle Santé)
- Aménagement de la rue Milcendeau : élargissement, voie douce, plantations
- 1 point d'accès rue Milcendeau en lien avec la voie nord-sud programmée au sud de la rue, vers la rue de Grissais (et échangeur)
- un 2e accès (optionnel) rue de Chamiraud

L'élargissement et l'aménagement de la rue Milcendeau, l'aménagement de l'accès principal permettant la desserte nord sud entre la rue Milcendeau et la rue de Grissais doivent être programmés prioritairement

Desserte :

- depuis la rue Milcendeau (et en option depuis carrefour et rue de Chamiraud)

L'organisation de programme d'aménagement pourra nécessiter le recalibrage ou la reconfiguration de certains accès préexistants (taille, mise en sécurité, visibilité, aménagement de carrefours, etc...), en lien avec l'importance de l'opération.

LES PARCOURS DOUX

Les emprises exclusivement réservées aux modes doux devront être clairement identifiés, notamment par l'usage de la végétation, du mobilier urbain, mais également par leur traitement.

Les parcours devront assurer l'accessibilité facilitée des piétons et cyclistes au Pôle Santé.

LA DESSERTE EN RESEAUX

Le raccordement aux réseaux existants s'effectuera en concertation avec les gestionnaires de réseaux depuis la rue de Chamiraud (et rue Milcendeau).

L'ensemble des constructions sera raccordé :

- Au réseau d'eau potable
- Au réseau collectif d'assainissement,
- Au réseau d'électricité par voie souterraine,
- Au réseau de fibre optique

LA GESTION DU PLUVIAL :

Le principe de gestion de l'assainissement pluvial est la gestion à la parcelle, complété éventuellement, par des ouvrages ou dispositifs complémentaires.

L'ouvrage de gestion de l'assainissement pluvial existant au nord-est du secteur nord pourra être aménagé, renforcé ou déplacé.

De manière générale, les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire, sur la base d'études hydrauliques systématiques (notamment l'étude des capacités d'infiltration des sols), par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration ;
- Une limitation de la proportion des surfaces imperméables grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires.
- Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Dans tous les cas, en cas de rejet des eaux pluviales dans un réseau collectif envisagé après validation du gestionnaire, les eaux seront obligatoirement tamponnées et régulées avant rejet.

FORMES URBAINES

La dimension des installations, les modes constructifs ne peuvent pas s'apparenter à ceux de l'architecture domestique de l'habitat.

Il sera important d'assumer l'insertion de grands et petits volumes en cherchant à former un ensemble.

La frange Sud-Est de l'opération, faisant face à un secteur de développement résidentiel, fera l'objet d'un traitement architectural permettant un dialogue harmonieux entre les deux secteurs.

QUALITE PAYSAGERE

QUALITE ENTREES DE VILLE ET PAYSAGES

En bordure de la rue Milcendeau :

- Des plantations sont à prévoir : arbres haute tige, bosquets, haie...

Au sein de la zone :

- Des plantations sont à prévoir sur les parkings, place et placettes : arbres haute tige

GESTION DES INTERFACES AGRICOLE

Une bande « tampon » en interface agricole, constituée par :

- Une bande d'espaces verts d'épaisseur 5 m minimum
- Une clôture végétale dense imposée

LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

PRINCIPE DE PARKINGS MUTUALISES

- rationaliser le nombre de parking à prévoir dans la zone et au sein de chaque opération.
- éviter de surcalibrer les espaces dédiés aux stationnements notamment en surface et de faciliter la gestion pour l'accueil des visiteurs

LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Desserte TC à proximité : Pôle Santé (environ 3/4 minutes à pied depuis le site).