

Département de la Vendée  
**Commune de Saint-Jean-de-Monts**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Modification n°4**

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à la  
 délibération du Conseil  
 Municipal du 27 mai 2021

Le Maire,



Véronique LAUNAY

**Orientations d'aménagement**

	<i>Prescription</i>	<i>Arrêt</i>	<i>Approbation</i>
<b>Elaboration</b>	<b>05/04/2005</b>	<b>10/01/2011</b>	<b>27/12/2011</b>
<b>Modification n°1</b>			<b>09/03/2015</b>
<b>Révision « allégée » n°1</b>	<b>10/07/2014</b>	<b>10/12/2014</b>	<b>30/11/2015</b>
<b>Révision « allégée » n°2</b>	<b>10/07/2014</b>	<b>10/12/2014</b>	<b>30/11/2015</b>
<b>Modification simplifiée n°2</b>			<b>14/09/2016</b>
<b>Modification n°3</b>			<b>08/11/2018</b>
<b>Modification n°4</b>	<b>01/07/2019</b>		<b>27/05/2021</b>

Envoyé en préfecture le 08/06/2021

Reçu en préfecture le 08/06/2021

Affiché le 09/06/2021



ID : 085-218502342-20210527-2021\_043BIS-DE

# Sommaire

<b>A. OAP AVANT MODIFICATION N°4</b>	<b>4</b>
<b>I. CENTRE-BOURG FRONT DE MER 1</b>	<b>5</b>
<b>II. CENTRE-BOURG FRONT DE MER 2</b>	<b>7</b>
<b>III. AVENUE DE LA FORET</b>	<b>9</b>
<b>IV. ENTREE DE VILLE SUD</b>	<b>10</b>
<b>V. ENTREE DE VILLE SUD ZOOM CLOUSIS - VERREES</b>	<b>12</b>
<b>VI. ROUTE DES SABLES</b>	<b>15</b>
<b>VII. LA CAILLAUDERIE</b>	<b>17</b>
<b>VIII. AVENUE VALENTIN</b>	<b>19</b>
<b>IX. OROUET PAREE VERTE</b>	<b>21</b>
<b>B. OAP APRES MODIFICATION N°4</b>	<b>23</b>
<b>I. CHEMIN DES ERGLUS ET DE LA MINEE</b>	<b>24</b>
<b>II. LA ROUSSIERE</b>	<b>26</b>
<b>III. EXTENSION DE LA METAIRIE</b>	<b>28</b>
<b>IV. LES VERREES</b>	<b>30</b>
<b>V. LA MINOTERIE</b>	<b>32</b>
<b>VI. JOSSELIN</b>	<b>34</b>
<b>VII. LE PAS DU RAT</b>	<b>36</b>

Envoyé en préfecture le 08/06/2021

Reçu en préfecture le 08/06/2021

Affiché le

09/06/2021

COMMUNE DE

SAINT-JEAN-DE-MONTS



ID : 085-218502342-20210527-2021\_043BIS-DE



## Orientations d'aménagement du PLU de Saint-Jean de Monts

Sont encadrées ci-après, les OAP ayant évolué dans le cadre de la modification n°4 du PLU, approuvé le 27/05/2021.

Orientations d'aménagement	Dominante	Surface AU en ha	Surface vierge* en ha	Nombre de logements**
<b>Route de Notre-Dame</b>				
les Vignes	Habitat	2,5	2,5	25 à 35
<b>Centre-bourg - Front de Mer 1</b>				
le Vasais	Habitat	8,7	8,3	105 à 115
<b>Centre-bourg - Front de Mer 2</b>				
le Clousis Nord	Activités	13,0	11,5	
la Roussière	Habitat	3,6	3,5	50 à 60
<b>Avenue de la Forêt</b>				
Avenue de la Forêt	Equipements			
<b>Avenue Valentin</b>				
Les Verres	Habitat	5	5	80 à 100
<b>Entrée de ville Sud</b>				
les Verrées	Habitat	18,7	13,2	230 à 240
la Rigonette	Habitat	2,4	2,4	25 à 35
la Métairie	Habitat + activités	13,0	8,0	65 à 75 + activités***
le Clousis Sud	Activités	3,5	3,5	
<b>Route des Sables</b>				
la Grande Mare Nord	Habitat	5,2	4,9	55 à 65
la Grande Mare Sud	Habitat	1,3	1,3	14 à 18
La Minoterie	Habitat	8,9	8,9	120 à 130
Josselin	Habitat	2,6	2,6	30 à 40
<b>Caillauderie-Chenal</b>				
la Caillauderie	Habitat	2,5	2,5	25 à 35
le Chenal	Habitat	3,4	3,4	40 à 50
<b>Orouet - Parée verte</b>				
la Parée Bégau	Habitat	3,8	3,7	40 à 50
les Grands Chaumes	Habitat	10,0	9,2	105 à 115
les Rivières	Habitat	2,8	2,8	30 à 40
les Sertouzes	Habitat	7,9	7,8	80 à 90
Monastir	Habitat	2,4	2,4	25 à 35
le Pas de rat	Habitat	2,1	1,7	16 à 24

\* surface vierge = surface AU hors terrains bâtis et hors emprises voies majeures incluses (de type RD)

\*\* le nombre de logements total par secteur devra être inclus dans la fourchette mentionnée ci-dessus. Il s'agit d'une intention et, en cas de non-respect, à la hausse ou à la baisse, les écarts avec ces fourchettes devront être justifiés, au regard notamment du contexte local du site.

\*\*\* cf précisions dans le détail du descriptif de l'orientation d'aménagement

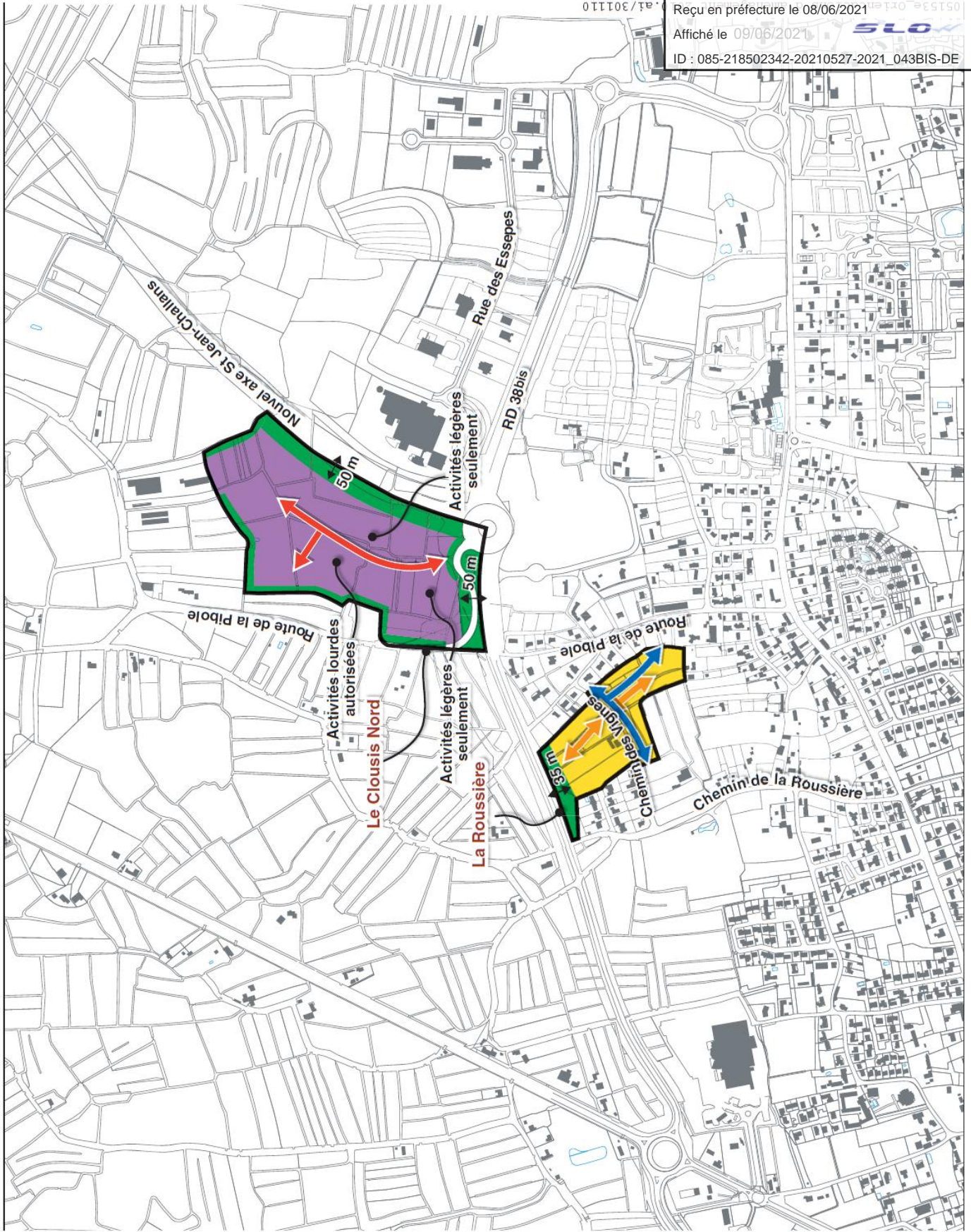
En italique les zones 2AU ne faisant pas l'objet d'orientations d'aménagement.

## A. OAP AVANT MODIFICATION N°4



## I. CENTRE-BOURG FRONT DE MER 1

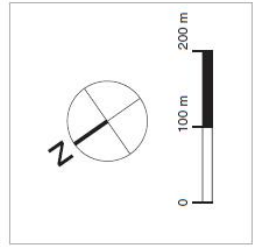
Surface	Le vasais : 8,7 ha dont 8,3 vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques	<p><b>Type d'occupation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Habitat</li> </ul> <p><b>Prescriptions en termes de desserte motorisée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Deux accès regroupés uniques pour la zone : au Nord-Ouest sur la RD38 via un carrefour sécurisé, au Sud-Est sur la rue du Vasais,</li> <li>– Une voie traversante irrigant l'ensemble de la zone et reliant ces deux accès,</li> <li>– Un maillage secondaire interne raccordé à cette voie traversante,</li> <li>– La rue des Grenouillère viendra également se raccorder à la voie traversante au Nord-Ouest de la zone.</li> </ul> <p><b>Prescriptions en termes de desserte non motorisée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Liaisons piétonnes - cyclables recommandée entre la voie traversante et le chemin des Grenouillères.</li> </ul> <p><b>Prescriptions environnementales et paysagères :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Préservation d'une bande paysagée le long de la RD38bis afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances.</li> <li>– Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre.</li> </ul>



# Centre-bourg Front de mer 2

- Accès regroupé autos et deux-roues autorisé
- Voie nouvelle
- Accès regroupés ou individuels autos et deux-roues autorisés
- Accès piétons et deux-roues
- Bande paysagée
- Marge de recul/axe
- Activités
- Habitat
- Caractère boisé des espaces libres à préserver
- Espace vert protégé

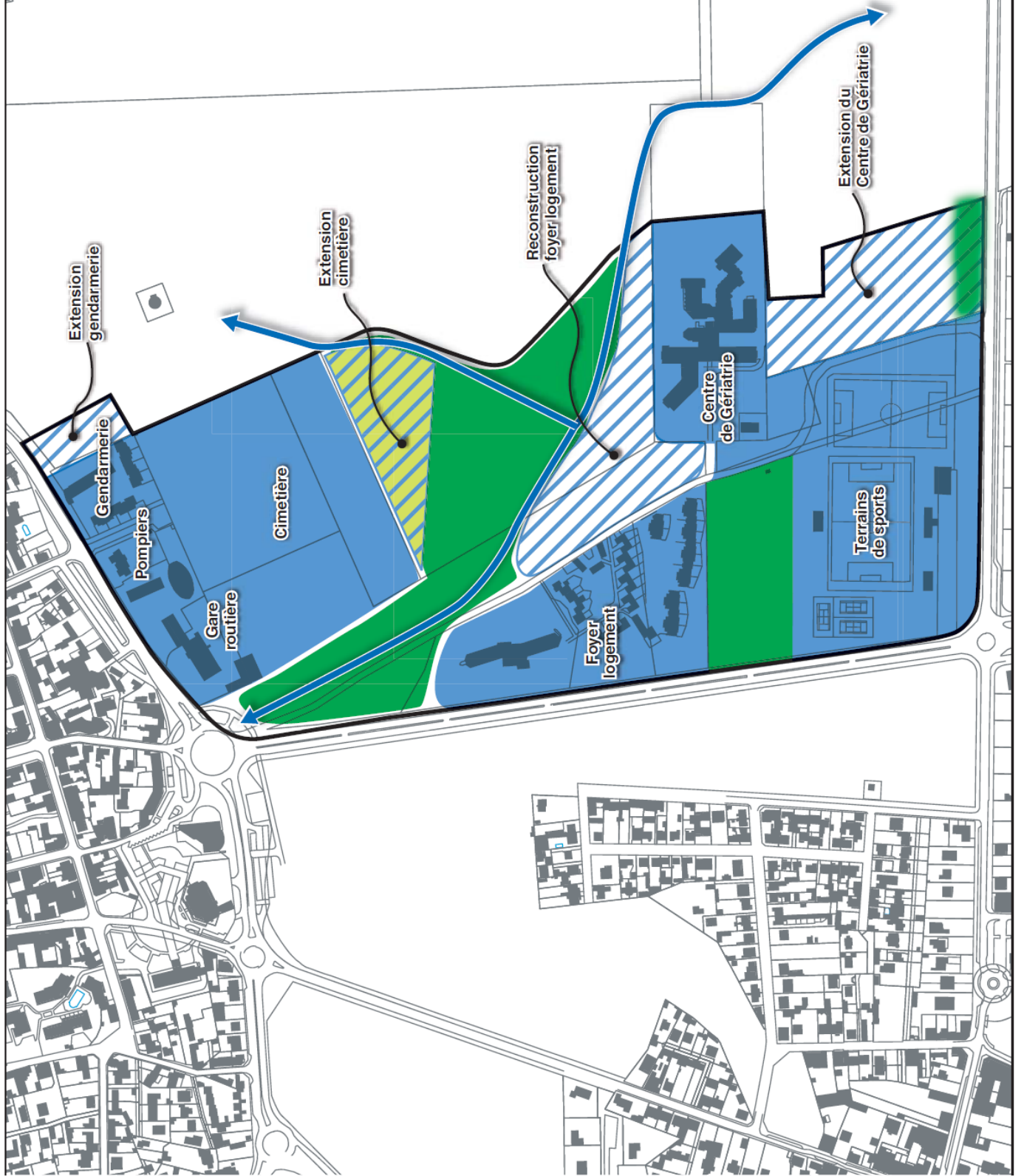
source : cadastre communal











## II. CENTRE-BOURG FRONT DE MER 2

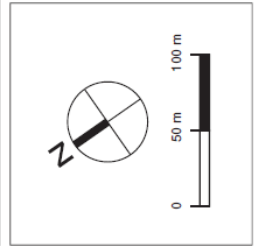
Surface	Le Clousis Nord : 13 ha dont 11,5 vierges
<p>Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques</p> <p>Le Clousis Nord</p>	<p><b>Type d'occupation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Activités, légères le long des deux RD.</li> </ul> <p><b>Prescriptions en termes de desserte motorisée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Un accès regroupé unique sur le giratoire Sud, via le raccordement à la Route de la Pibole,</li> <li>– Desserte interne : Une voie structurante sur laquelle viendront s'ancrer les voies secondaires et les accès.</li> </ul> <p><b>Prescriptions en termes de desserte non motorisée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– RAS.</li> </ul> <p><b>Prescriptions environnementales et paysagères :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Préservation d'une bande paysagée le long de la RD 205 et de la RD38bis afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances avec percées visuelles possibles.</li> <li>– Paysager le long des limites entre la zone et le marais.</li> <li>– Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre.</li> </ul>



# Avenue de la Forêt

-  Equipement existant
-  Equipement projeté
-  Corridor forestier ou trame verte à conserver
-  Boisement à protéger
-  Extension cimetièrre paysager
-  Cheminement piéton

source : cadastre communal



### III. AVENUE DE LA FORET

Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques

Type d'occupation :

- Equipements collectifs :
  - . extension du cimetière,
  - . équipements / constructions liées à l'hébergement ou aux soins des personnes âgées,
  - . extension du centre de gériatrie.

**Prescriptions en termes de desserte motorisée :**

- RAS

**Prescriptions en termes de desserte non motorisée :**

- Cheminement piéton à préserver en l'état ou, si possible, à déplacer au plus près de la voirie existante et des secteurs constructibles.

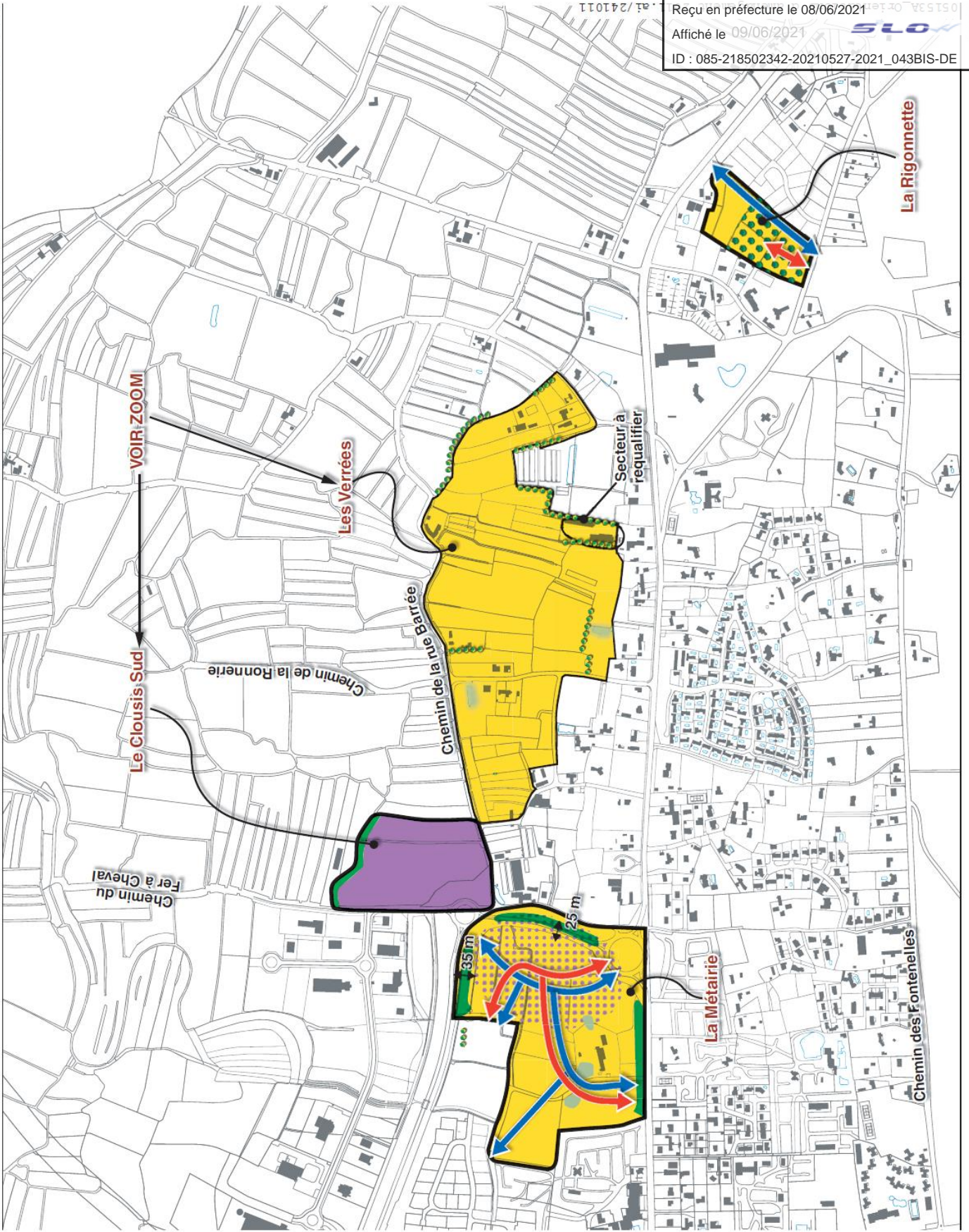
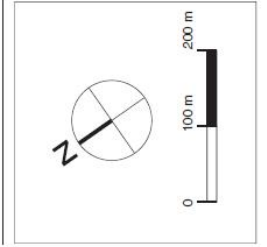
**Prescriptions environnementales et paysagères :**

- Préservation d'un corridor naturel entre le cimetière et le foyer logement.
- Préservation d'une bande paysagée le long de l'avenue des Demoiselles dans le prolongement de celle existante entre l'avenue et les terrains de sport.
- Préservation en l'état des terrains boisés existants entre les terrains de sport et le foyer logement.

# Entrée de ville Sud

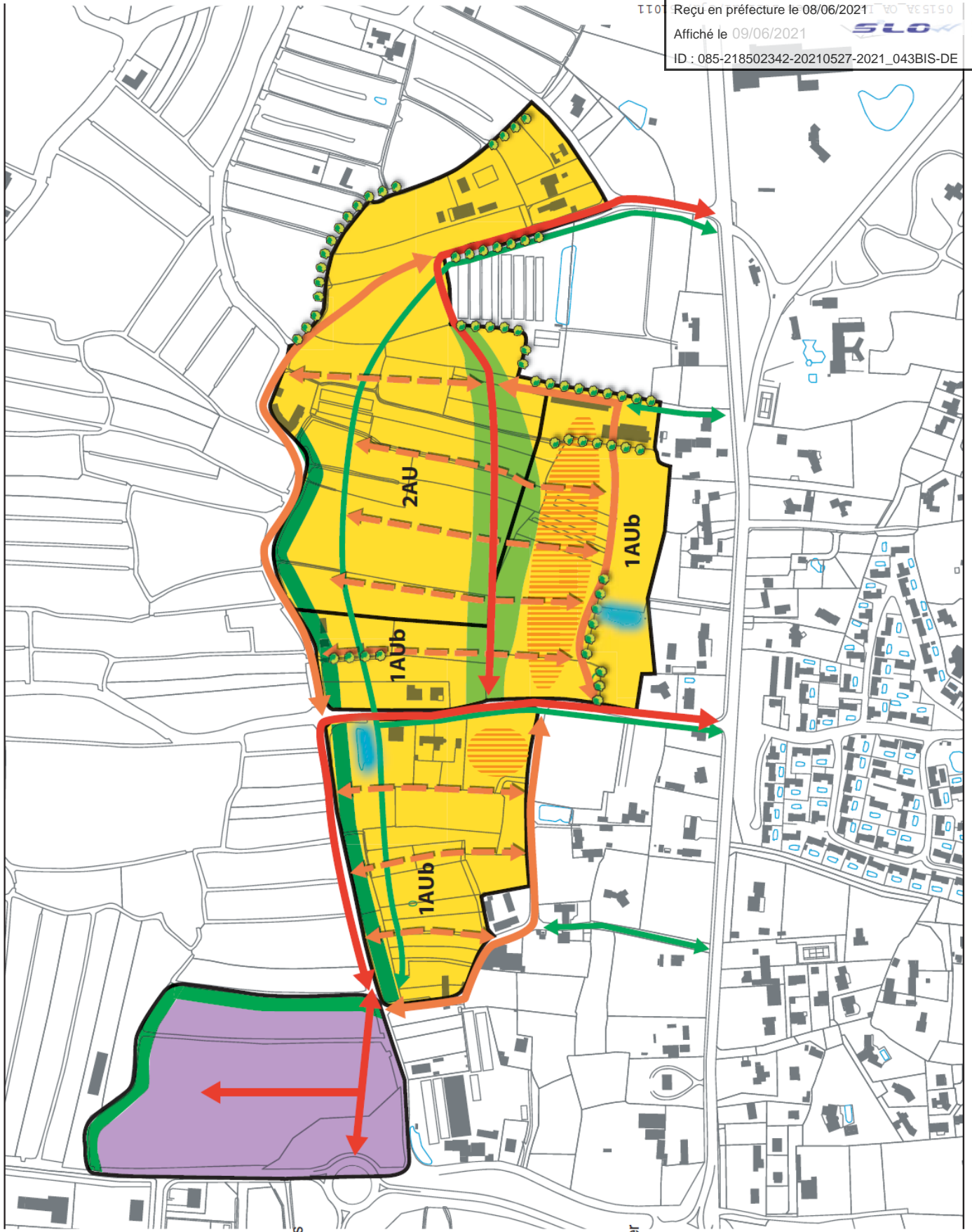
- Accès regroupé autos et deux-roues autorisé
- Voie nouvelle
- Accès regroupés ou individuels autos et deux-roues autorisés
- Accès piétons et deux-roues
- Bande paysagée
- Marge de recul/axe
- Activités
- Habitat
- Caractère boisé des espaces libres à préserver
- Espace vert protégé
- Boisements à protéger

source : cadastre communal



## ENTREE DE VILLE SUD

Surface	La Rigonnette : 2,4 ha dont 100% vierges
<p>Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques</p> <p>La Rigonnette</p>	<p>Type d'occupation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Habitat</li> </ul> <p>Prescriptions en termes de desserte motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Un accès regroupé unique sur le chemin de la Belle Etoile pour la Rigonnette,</li> <li>– Une voie irrigant l'ensemble de la zone, avec le cas échéant un maillage secondaire interne raccordé à ces voies,</li> </ul> <p>Prescriptions en termes de desserte non motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Liaisons piétonnes - cyclables recommandée au Sud entre le chemin de la Belle Etoile et la Route des Sables.</li> </ul> <p>Prescriptions environnementales et paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Préservation des boisements sur les espaces non occupés.</li> </ul>

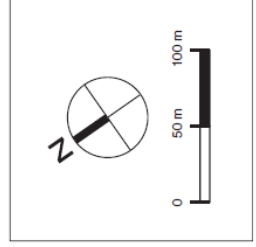


# Les Verrées

## Scénario 2

- Trame viaire primaire
- Trame viaire secondaire
- Trame viaire tertiaire, support de liaisons douces et de nœuds
- Liaisons douces
- Espace paysager à créer comprenant un système de récupération des eaux
- Bande paysagée
- Limites de zone
- Habitat
- Activités
- Secteur de densification
- Espace naturel à préserver
- Alignements d'arbres à préserver










source : cadastre communal



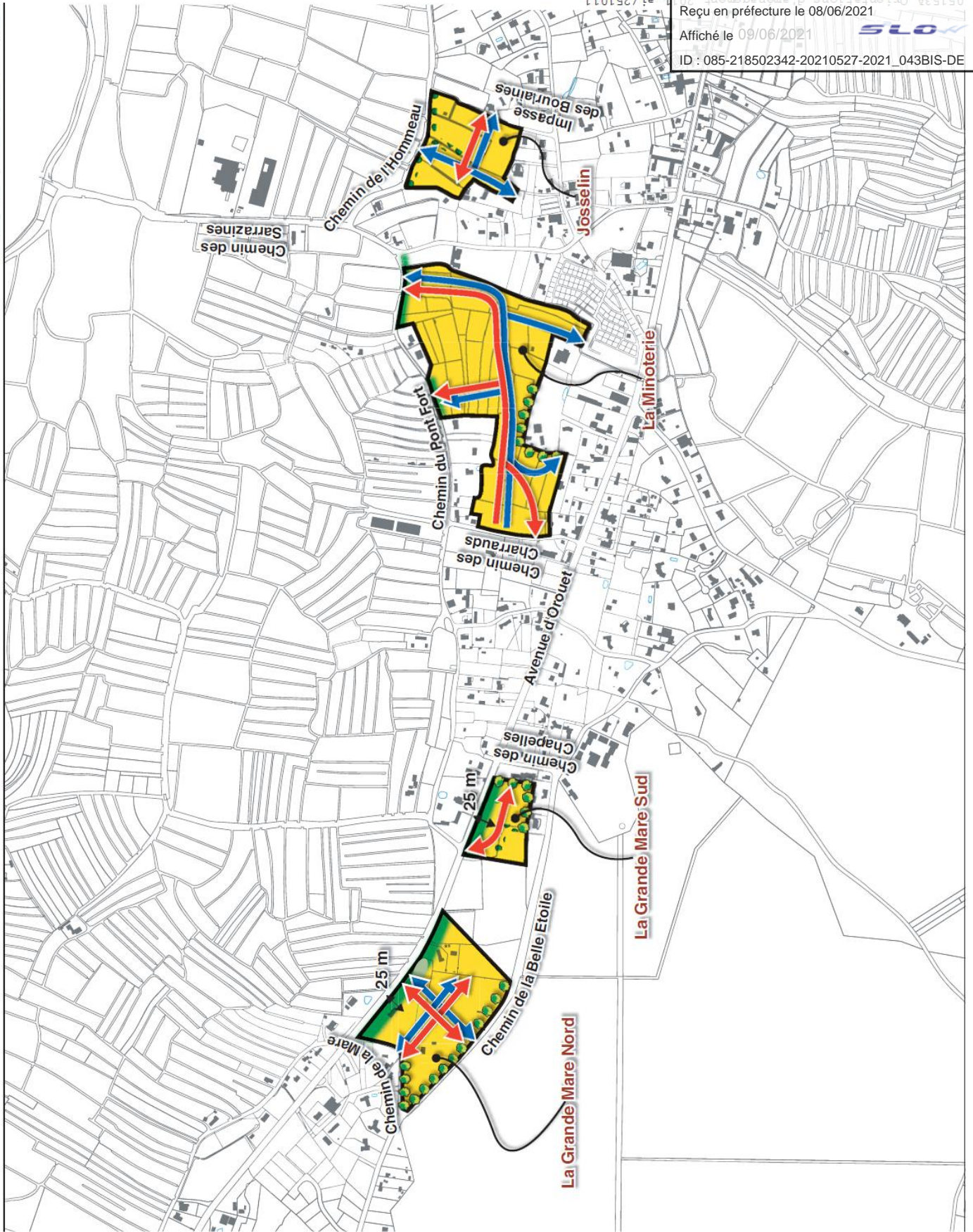
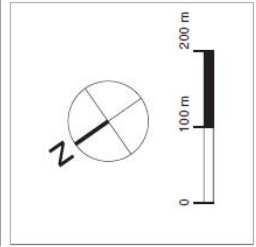
## ENTREE DE VILLE SUD ZOOM CLOUSIS - VERREES

Surface	Le Clousis Sud : 3,5 ha dont 100% vierges
<p>Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques</p> <p>Le Clousis Sud</p>	<p><b>Type d'occupation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Activités.</li> </ul> <p><b>Prescriptions en termes de desserte motorisée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 2 accès uniques regroupés sur le giratoire de la RD38 bis et le chemin de la rue Barrée,</li> <li>– Desserte interne : Une voie structurante reliant les deux accès et un axe de desserte pour desservir le reste de la zone sur lesquels viendront s'ancrer les accès individuels, voire les voies secondaires.</li> </ul> <p><b>Prescriptions en termes de desserte non motorisée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– RAS.</li> </ul> <p><b>Prescriptions environnementales et paysagères :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Paysager le long des limites entre la zone et le marais.</li> <li>– Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre.</li> </ul>

# Route des Sables

-  Accès regroupé autos et deux-roues autorisé
-  Voie nouvelle
-  Accès piétons
-  Caractère boisé des espaces libres à préserver
-  Boisements à protéger
-  Espace vert protégé
-  Bande paysagée
-  Marge de recul/axe
-  Habitat

source : cadastre communal





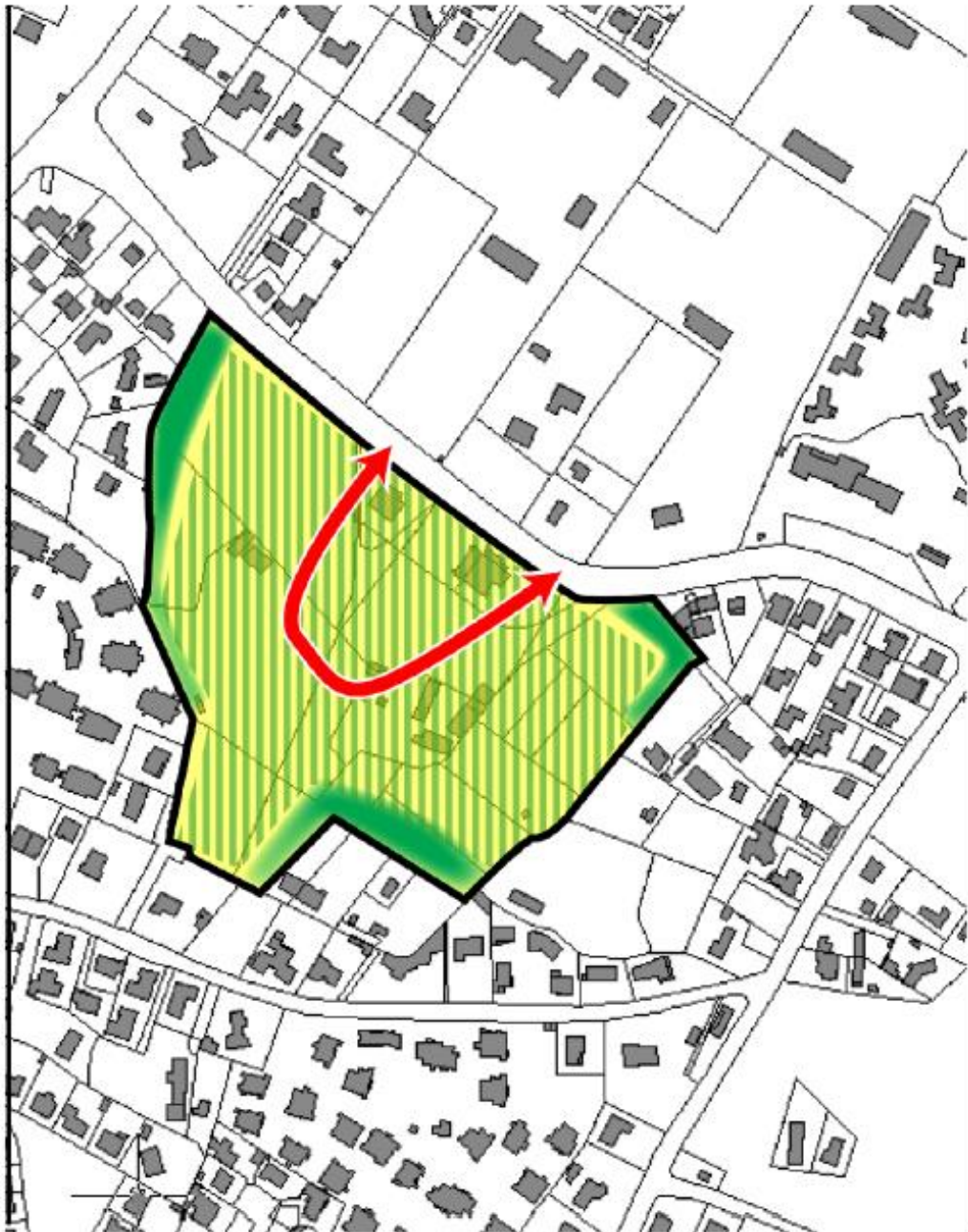
## VI. ROUTE DES SABLES

Surface	La Grande Mare Nord : 5,2 ha dont 4,9 vierges La Grande Mare Sud : 1,3 ha dont 100% vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques	<b>Type d'occupation :</b> – Habitat
La Grande mare Nord	<b>Prescriptions en termes de desserte motorisée :</b> – Pour la Grande Mare Nord, deux accès regroupés uniques pour assurer une bonne desserte de la zone : à l'Est sur la route des Sables, à l'Est sur le chemin de la Belle Etoile, avec un troisième accès possible sur le Chemin de la Mare ; deux voies traversantes Nord-Sud et Est-Ouest irrigant l'ensemble de la zone et reliant ces accès, et un maillage secondaire interne raccordé à ces voies traversantes si nécessaire.
La Grande mare Sud	– Pour la Grande Mare Sud, un seul accès regroupés unique sur la Route des Sables, face au débouché du chemin du Pont Fort. <b>Prescriptions en termes de desserte non motorisée :</b> – Pour la Grande Mare Nord, des liaisons piétonnes voire cyclables à réaliser le long de ces voies traversantes, avec accès obligatoires Route des Sables et chemins de la Belle Etoile et de la Mare. – Pour la Grande Mare Sud, RAS. <b>Prescriptions environnementales et paysagères :</b> – Préservation d'une bande paysagée le long de la route des Sables afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances. – Préservation des haies existantes en limites Sud, Ouest et Nord des deux secteurs. – Préservation de la mare existante à la Grande Mare Nord via un espace vert.









## VII. LA CAILLAUDERIE

Surface	La Caillauderie : 2,5 ha dont 100% vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques	<p>Type d'occupation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Habitat</li> </ul> <p><b>Prescriptions en termes de desserte motorisée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 1 seul accès regroupé unique Route de la Caillauderie pour les deux parcelles,</li> <li>– Desserte interne : pas de prescriptions spécifiques.</li> </ul> <p><b>Prescriptions en termes de desserte non motorisée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Liaison piétonne voire cyclable à réaliser entre la Route de la Caillauderie et l'av. de Baisse.</li> </ul> <p><b>Prescriptions environnementales et paysagères :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Préservation de la partie Nord accueillant une espèce protégée (Epipactis phyllanthes) via un espace vert.</li> <li>– Préservation des boisements sur les espaces libres.</li> </ul>



# Les Verts

- Accès regroupé autos et deux-roues autorisé 
- Accès piétons 
- Habitat 
- Espace vert protégé 
- Bande paysagée 
- Caractère boisé des espaces libres à préserver 



## VIII. AVENUE VALENTIN

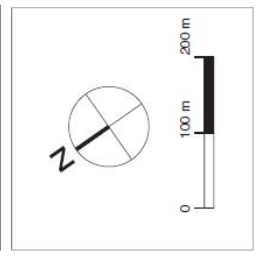
Surface	Les Verres : 5 ha dont 80% vierges
Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques	<p>Type d'occupation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat</li> </ul> <p>Prescriptions en termes de desserte motorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 seul accès ou deux accès suffisamment éloignés avenue Valentin</li> <li>- Pas de sortie impasse du Bois Martineau (voie privée)</li> <li>- Desserte interne : pas de prescriptions spécifiques.</li> </ul> <p>Prescriptions environnementales et paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation d'une bande paysagée en bordures Nord / Sud et Ouest du site</li> <li>- Le projet devra préserver un caractère boisé, au sein des espaces identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme mais également en dehors par la préservation des sujets les plus remarquables.</li> </ul>



# Orouet Parée Verte

- Accès regroupé autos et deux-roues autorisés
- Voie nouvelle
- Accès regroupés ou individuels autos et deux-roues autorisés
- Accès piétons et deux-roues
- Caractère boisé des espaces libres à préserver
- Boisements à protéger
- Bande paysagée
- Marge de recul/axe
- Habitat
- Espace vert protégé

source : cadastre communal



## IX. OROUET PAREE VERTE

Nota : les principes d'aménagement des secteurs des Grandes Chaumes, des Sertouzes et de Monastir ne sont pas ici détaillés. Les schémas d'orientations d'aménagement ne sont donc fournis qu'à titre indicatif, ils seront consolidés et opposables qu'après modification ou révision du PLU d'ouverture à l'urbanisation.

Surface	<p>La Parée Bégaud : 3,8 ha dont 3,7 vierges          Les Rivières : 2,8 ha dont 100% vierges          Les Grandes Chaumes : 10 ha dont 9,2 vierges          Les Sertouzes : 7,9 ha dont 7,8 vierges          Monastir : 2,4 ha dont 100% vierges</p>
<p>Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques</p> <p>La Parée Bégaud</p>	<p><b>Type d'occupation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Habitat</li> </ul> <p><b>Prescriptions en termes de desserte motorisée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Trois accès regroupés uniques pour assurer une bonne desserte de la zone : au Sud sur le chemin de la Parée Verte, à l'Ouest sur l'impasse de l'Hermitage et au Nord sur le Chemin des Trois Cabots,</li> <li>– Un maillage interne par un axe majeur raccordé à ces trois accès.</li> </ul> <p><b>Prescriptions en termes de desserte non motorisée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Des liaisons piétonnes - cyclables à réaliser le long de l'axe majeur et raccordé aux trois accès cités ci-dessus.</li> </ul> <p><b>Prescriptions environnementales et paysagères :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Préservation des boisements sur les espaces non occupés.</li> </ul>
<p>Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques</p> <p>Les Rivières</p>	<p><b>Type d'occupation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Habitat</li> </ul> <p><b>Prescriptions en termes de desserte motorisée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Un accès regroupé unique sur l'impasse des Rivières,</li> <li>– Une voie irrigant l'ensemble de la zone, avec le cas échéant un maillage secondaire interne raccordé à cette voie.</li> </ul> <p><b>Prescriptions en termes de desserte non motorisée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– RAS</li> </ul> <p><b>Prescriptions environnementales et paysagères :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Préservation des boisements sur les espaces non occupés.</li> <li>– Préservation d'une bande paysagée le long du marais afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances.</li> </ul>
<p>Type d'urbanisation attendue – principales caractéristiques</p> <p>Les Rivières</p>	<p><b>Type d'occupation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Habitat</li> </ul> <p><b>Prescriptions en termes de desserte motorisée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Regrouper les accès des constructions nouvelles sur le chemin du Pas de Rat,</li> <li>– Une voie irrigant l'ensemble de la zone, avec une palette de retournement au bout et, le cas échéant, un maillage secondaire interne raccordé à cette voie.</li> </ul> <p><b>Prescriptions en termes de desserte non motorisée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Un accès direct piétons – vélos à l'avenue d'Orouet est recommandé</li> </ul> <p><b>Prescriptions environnementales et paysagères :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Préservation d'une bande paysagée le long du marais afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances.</li> </ul>

Envoyé en préfecture le 08/06/2021

Reçu en préfecture le 08/06/2021

Affiché le 09/06/2021

COMMUNE DE

SAINT-JEAN-DE-MONTS 

ID : 085-218502342-20210527-2021\_043BIS-DE



## B. OAP APRES MODIFICATION N°4

Sont encadrées ci-après, les OAP ayant évolué dans le cadre de la modification n°4 du PLU, approuvé le 27/05/2021 avec leurs nouvelles appellation, densité et surface.

Orientations d'aménagement	Dominante	Surface AU en ha	Surface vierge* en ha	Nombre de logements**
<b>Route de Notre-Dame</b>				
Chemin des Erglus et de la Minée	Habitat	2,5	2,5	25 à 35
<b>Centre-bourg - Front de Mer 1</b>				
le Vasais	Habitat	8,7	8,3	105 à 115
<b>Centre-bourg - Front de Mer 2</b>				
le Clousis Nord	Activités	13,0	11,5	
la Roussière	Habitat	3,6	3,5	87
<b>Avenue de la Forêt</b>				
Avenue de la Forêt	Equipements			
<b>Avenue Valentin</b>				
Les Verres	Habitat	5	5	80 à 100
<b>Entrée de ville Sud</b>				
les Verrées	Habitat	17,4	13,2	184
la Rigonette	Habitat	2,4	2,4	25 à 35
Extension de la Métairie	Habitat + activités	5,7	5,2	141 + activités***
le Clousis Sud	Activités	3,5	3,5	
<b>Route des Sables</b>				
la Grande Mare Nord	Habitat	5,2	4,9	55 à 65
la Grande Mare Sud	Habitat	1,3	1,3	14 à 18
La Minoterie	Habitat	5,2	5,2	100
Josselin	Habitat	2,6	2,6	30 à 40
<b>Caillauderie-Chenal</b>				
la Caillauderie	Habitat	2,5	2,5	25 à 35
le Chenal	Habitat	3,4	3,4	40 à 50
<b>Orouet - Parée verte</b>				
la Parée Bégau	Habitat	3,8	3,7	40 à 50
les Grands Chaumes	Habitat	10,0	9,2	105 à 115
les Rivières	Habitat	2,8	2,8	30 à 40
les Sertouzes	Habitat	7,9	7,8	80 à 90
Monastir	Habitat	2,4	2,4	25 à 35
le Pas de rat	Habitat	2,1	1,7	16 à 24

\* surface vierge = surface AU hors terrains bâtis et hors emprises voies majeures incluses (de type RD)

\*\* le nombre de logements total par secteur devra être inclus dans la fourchette mentionnée ci-dessus. Il s'agit d'une intention et, en cas de non-respect, à la hausse ou à la baisse, les écarts avec ces fourchettes devront être justifiés, au regard notamment du contexte local du site.




\*\*\* cf précisions dans le détail du descriptif de l'orientation d'aménagement

En italique les zones 2AU ne faisant pas l'objet d'orientations d'aménagement.

# I. CHEMIN DES ERGLUS ET DE LA MINEE









## AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

-  Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
-  Dominante naturelle ou paysagère
-  Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs






## COMPOSITION & QUALITE URBAINE

-  Marge de recul des constructions

## QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

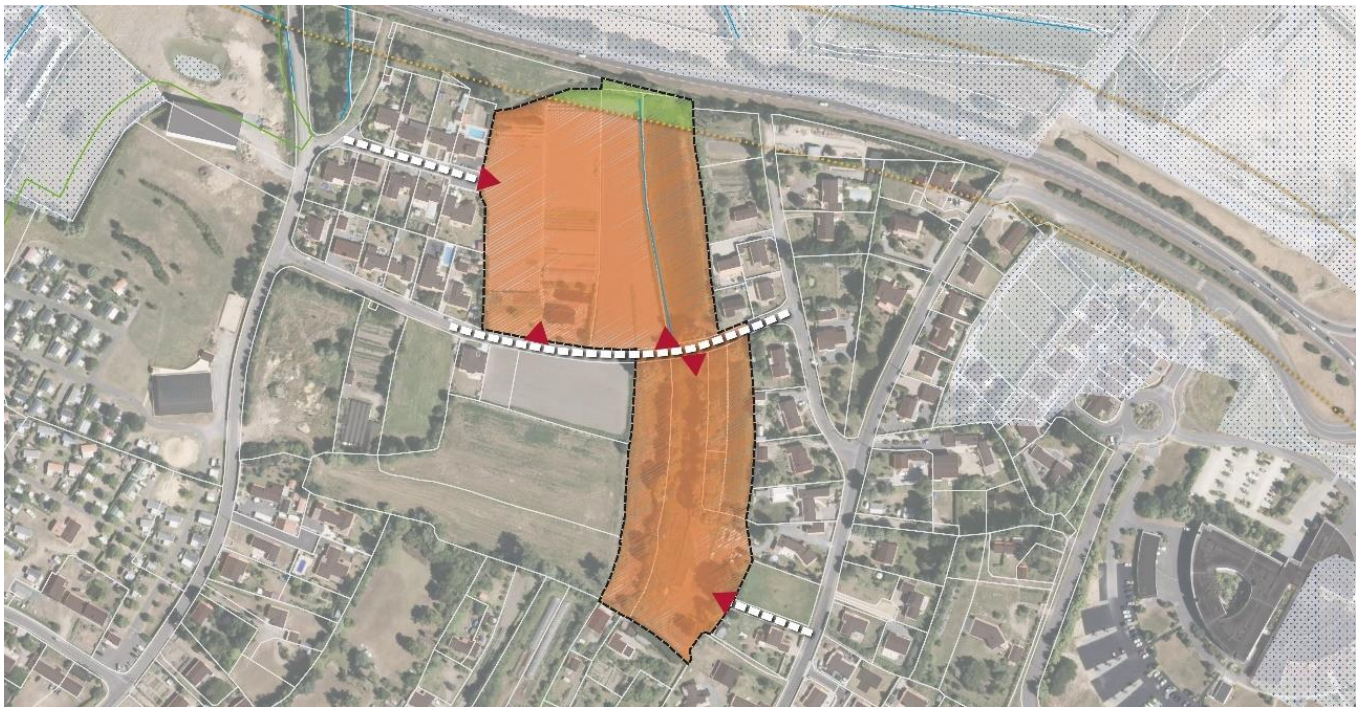
-  Boisement classé
-  Boisement remarquable à préserver
-  Haie ou alignement d'arbres à maintenir
-  Cours d'eau, mare à préserver
-  Prédpositions zones humides DREAL
-  Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

## ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT




-  Voie structurante à conforter ou à créer
-  Voie de desserte à conforter ou à créer
-  Accès principal à créer
-  Accès secondaire à créer
-  Liaison douce à créer ou à aménager

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
Prescriptions en termes de desserte motorisée	
- Se référer au schéma de l'OAP	
Prescriptions en termes de desserte non motorisée	
- Se référer au schéma de l'OAP	
Prescriptions environnementales et paysagères	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se référer au schéma de l'OAP</li> <li>- Préservation d'au moins 50% des haies présentes sur le site. Les percements seront possibles pour le passage d'une voie, d'un accès aux parcelles et/ou d'une liaison douce.</li> <li>- Préservation de la mare existante via un espace vert.</li> <li>- Le plan de composition intégré à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre</li> </ul>	
PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	
Densité à l'hectare	Potentiel de logements
10 à 12	25 à 35


## II. LA ROUSSIÈRE









### AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

-  Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
-  Dominante naturelle ou paysagère
-  Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs






### COMPOSITION & QUALITE URBAINE

-  Marge de recul des constructions

### QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Boisement classé
-  Boisement remarquable à préserver
-  Haie ou alignement d'arbres à maintenir
-  Cours d'eau, mare à préserver
-  Prédpositions zones humides DREAL
-  Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

### ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT




-  Voie structurante à conforter ou à créer
-  Voie de desserte à conforter ou à créer
-  Accès principal à créer
-  Accès secondaire à créer
-  Liaison douce à créer ou à aménager

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
Prescriptions en termes de desserte motorisée	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se référer au schéma de l'OAP</li> <li>- Desserte interne : pas de prescriptions spécifiques</li> </ul>	
Prescriptions en termes de desserte non motorisée	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Liaisons piétonnes - cyclables recommandée le long du chemin des Vignes et entre le chemin des Vignes et le Sud de la zone, si possible avec un raccordement à la route de la Pibole.</li> </ul>	
Prescriptions environnementales et paysagères	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se référer au schéma de l'OAP</li> <li>- Préservation d'une bande paysagère le long de la RD38bis afin de masquer les constructions futures et limiter les nuisances</li> </ul>	
PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	
Densité à l'hectare	Potentiel de logements
25	87


### III. EXTENSION DE LA METAIRIE









#### AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

-  Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
-  Dominante naturelle ou paysagère
-  Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs






#### COMPOSITION & QUALITE URBAINE

-  Marge de recul des constructions

#### QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Boisement classé
-  Boisement remarquable à préserver
-  Haie ou alignement d'arbres à maintenir
-  Cours d'eau, mare à préserver
-  Prédpositions zones humides DREAL
-  Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

#### ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

-  Voie structurante à conforter ou à créer
-  Voie de desserte à conforter ou à créer
-  Accès principal à créer
-  Accès secondaire à créer
-  Liaison douce à créer ou à aménager

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

## Prescriptions en termes de desserte motorisée

- Se référer au schéma de l'OAP

## Prescriptions en termes de desserte non motorisée

- Se référer au schéma de l'OAP

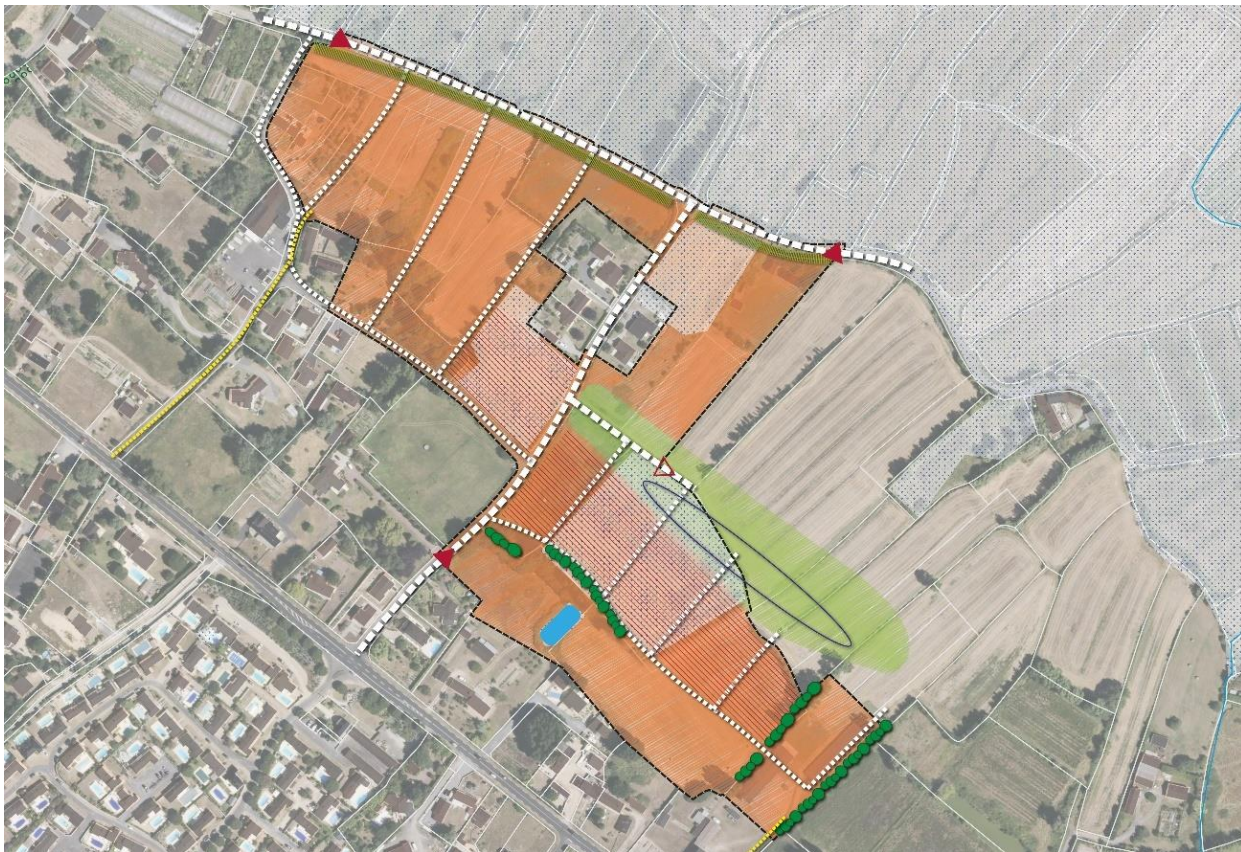
## Prescriptions environnementales et paysagères

- Se référer au schéma de l'OAP
- Les percements de haies identifiées dans le schéma de l'OAP seront possibles pour le passage d'une voie, d'un accès aux parcelles et/ou d'une liaison douce.
- Préservation des trois mares existantes via des espaces verts.
- Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre.




## PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Densité à l'hectare	Potentiel de logements
25	141

## N. LES VERREES









### AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

-  Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
-  Dominante naturelle ou paysagère
-  Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs






### COMPOSITION & QUALITE URBAINE

-  Marge de recul des constructions

### QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Boisement classé
-  Boisement remarquable à préserver
-  Haie ou alignement d'arbres à maintenir
-  Cours d'eau, mare à préserver
-  Prédispositions zones humides DREAL
-  Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

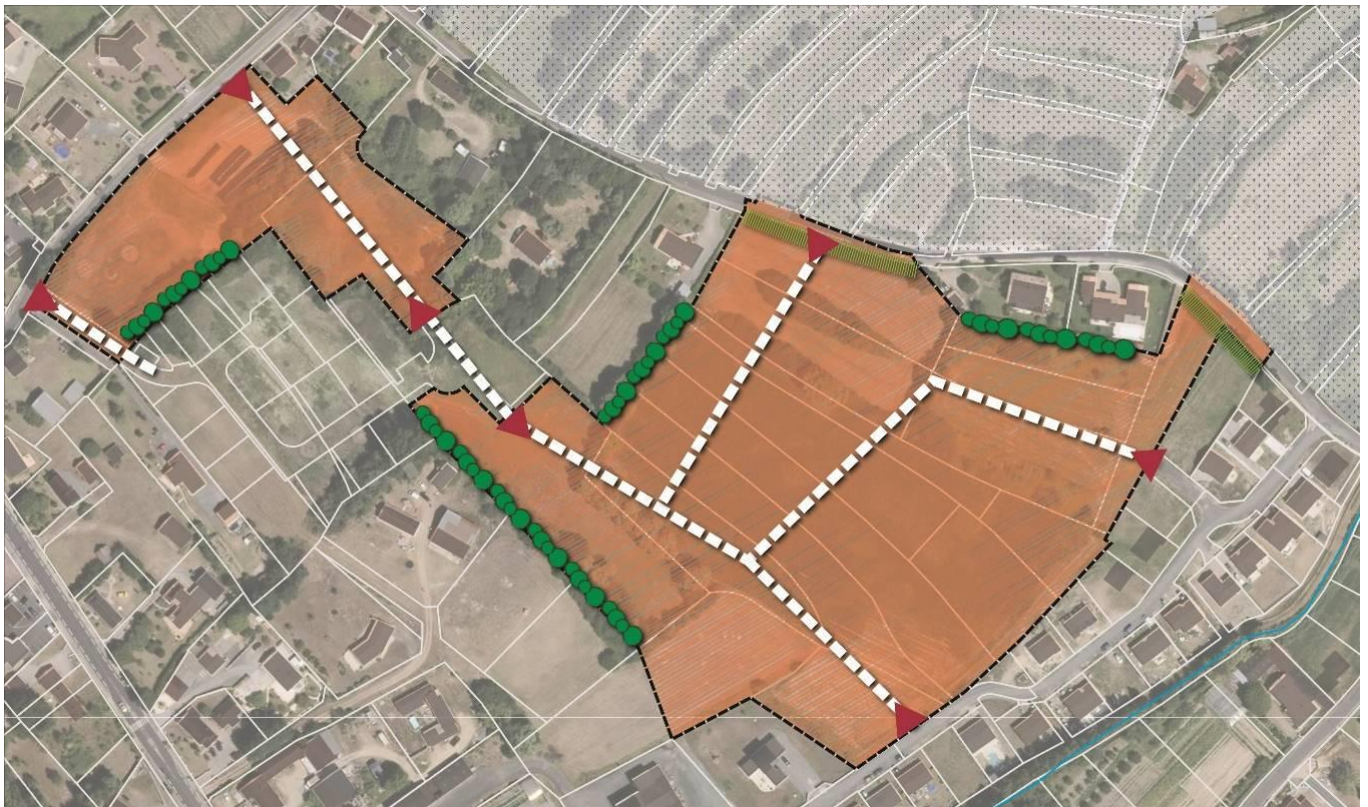
### ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

-  Voie structurante à conforter ou à créer
-  Voie de desserte à conforter ou à créer
-  Accès principal à créer
-  Accès secondaire à créer
-  Liaison douce à créer ou à aménager






PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
Prescriptions en termes de desserte motorisée	
- Se référer au schéma de l'OAP	
Prescriptions en termes de desserte non motorisée	
- Se référer au schéma de l'OAP	
Prescriptions environnementales et paysagères	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se référer au schéma de l'OAP</li> <li>- Le plan de composition inclus à la demande de permis devra intégrer la bonne prise en compte des fossés et les moyens de préservation – reconstitutions mis en œuvre.</li> <li>- Préservation des deux mares existantes.</li> <li>- Préservation des alignements d'arbres, notamment en limite de zone.</li> </ul>	
PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	
Densité à l'hectare	Potentiel de logements
20	184


## V. LA MINOTERIE









### AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

-  Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
-  Dominante naturelle ou paysagère
-  Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs






### COMPOSITION & QUALITE URBAINE

-  Marge de recul des constructions

### QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Boisement classé
-  Boisement remarquable à préserver
-  Haie ou alignement d'arbres à maintenir
-  Cours d'eau, mare à préserver
-  Prédpositions zones humides DREAL
-  Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

### ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

-  Voie structurante à conforter ou à créer
-  Voie de desserte à conforter ou à créer
-  Accès principal à créer
-  Accès secondaire à créer
-  Liaison douce à créer ou à aménager

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

## Prescriptions en termes de desserte motorisée

- Se référer au schéma de l'OAP

## Prescriptions en termes de desserte non motorisée

- Se référer au schéma de l'OAP

## Prescriptions environnementales et paysagères

- Se référer au schéma de l'OAP
- Préservation d'au moins 50% des haies présentes sur le site. Les percements seront possibles pour le passage d'une voie, d'un accès aux parcelles et/ou d'une liaison douce.




## PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Densité à l'hectare à l'Ouest	Densité à l'hectare à l'Est	Potentiel de logements
25	15	100


## VI. JOSSELIN









### AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

-  Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
-  Dominante naturelle ou paysagère
-  Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs






### COMPOSITION & QUALITE URBAINE

-  Marge de recul des constructions

### QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

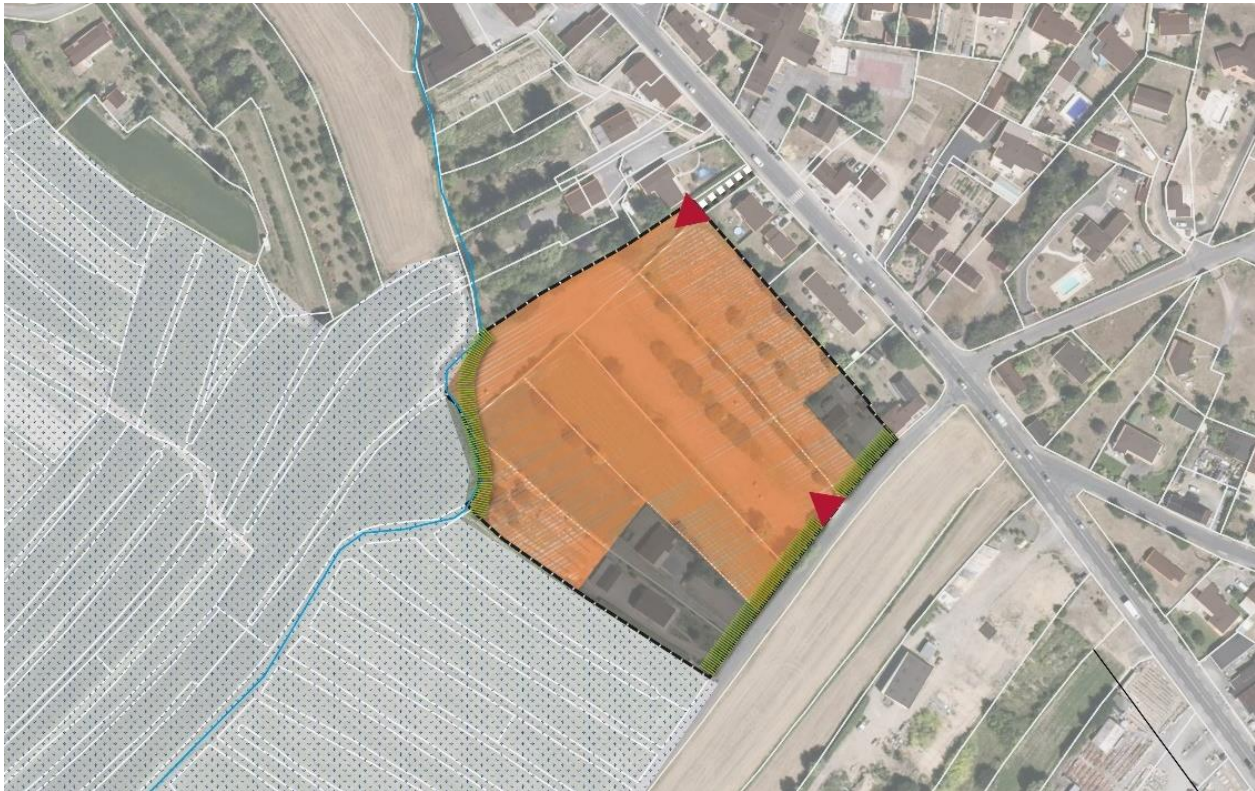
-  Boisement classé
-  Boisement remarquable à préserver
-  Haie ou alignement d'arbres à maintenir
-  Cours d'eau, mare à préserver
-  Prédilections zones humides DREAL
-  Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

### ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT




-  Voie structurante à conforter ou à créer
-  Voie de desserte à conforter ou à créer
-  Accès principal à créer
-  Accès secondaire à créer
-  Liaison douce à créer ou à aménager

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
Prescriptions en termes de desserte motorisée	
- Se référer au schéma de l'OAP	
Prescriptions en termes de desserte non motorisée	
- Se référer au schéma de l'OAP	
Prescriptions environnementales et paysagères	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se référer au schéma de l'OAP</li> <li>- Préservation d'au moins 50% des haies présentes sur le site. Les percements seront possibles pour le passage d'une voie, d'un accès aux parcelles et/ou d'une liaison douce.</li> </ul>	
PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	
Densité à l'hectare	Potentiel de logements
10 à 12	30 à 40


## VII. LE PAS DU RAT









### AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

-  Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
-  Dominante naturelle ou paysagère
-  Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs






### COMPOSITION & QUALITE URBAINE

-  Marge de recul des constructions

### QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Boisement classé
-  Boisement remarquable à préserver
-  Haie ou alignement d'arbres à maintenir
-  Cours d'eau, mare à préserver
-  Prédpositions zones humides DREAL
-  Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier

### ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

-  Voie structurante à conforter ou à créer
-  Voie de desserte à conforter ou à créer
-  Accès principal à créer
-  Accès secondaire à créer
-  Liaison douce à créer ou à aménager

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

## Prescriptions en termes de desserte motorisée

- Se référer au schéma de l'OAP

## Prescriptions en termes de desserte non motorisée

- Se référer au schéma de l'OAP

## Prescriptions environnementales et paysagères

- Se référer au schéma de l'OAP

## PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Densité à l'hectare	Potentiel de logements
10	16 à 24