

Commune de
**MAUGES-SUR-
LOIRE (49)**



Modification simplifiée
n°1 du PLU

**Orientations d'Aménagement et de
Programmation**

Fait à MAUGES-SUR-LOIRE,
Le Maire,

APPROUVÉ LE : *(à remplir à l'approbation)*

Dossier
23044923_1
06/08/2025

réalisé par



| | |
|--|----|
| CONTEXTE REGLEMENTAIRE..... | 5 |
| I. ARTICLES L151-6 ET L151-7 DU CODE DE L'URBANISME | 5 |
| II. ARTICLES R151-6 A R151-8 DU CODE DE L'URBANISME | 5 |
| OAP THEMATIQUES..... | 6 |
| I. OAP BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE | 6 |
| A. BIODIVERSITE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES..... | 6 |
| B. LA TRAME VERTE ET BLEUE POUR PRESERVER LA BIODIVERSITE | 7 |
| 1. <i>S'appuyer sur le paysage ligérien</i> | 7 |
| 2. <i>Assurer le maintien et le renouvellement du maillage bocager</i> | 8 |
| 3. <i>Préserver les cours d'eau et les zones humides</i> | 9 |
| C. PROMOUVOIR LA NATURE DANS LES BOURGS | 10 |
| II. OAP PROGRAMMATION HABITAT ET OPTIMISATION FONCIERE | 12 |
| A. UNE TERRITORIALISATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT | 12 |
| B. L'ACCUEIL DES HABITANTS DANS LEUR DIVERSITE ET LES PARCOURS RESIDENTIELS | 13 |
| C. UNE DIVERSIFICATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS | 13 |
| 1. <i>Lutter contre la vacance et réhabiliter le parc ancien</i> | 13 |
| 2. <i>Maintenir une offre de logements de taille moyenne et intermédiaire</i> | 13 |
| 3. <i>Produire des logements neufs</i> | 14 |
| 4. <i>Accompagner les parcours résidentiels dans la diversité des statuts d'occupation</i> | 14 |
| 5. <i>Promouvoir des formes urbaines adaptées</i> | 14 |
| D. UNE OPTIMISATION DE L'ESPACE URBANISABLE | 15 |
| E. UNE PROGRAMMATION EN PHASE AVEC LE TERRITOIRE..... | 16 |
| OAP SECTORIELLES | 17 |
| I. LES PRINCIPES | 17 |
| A. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT | 17 |
| 1. <i>Les conditions d'urbanisation des secteurs</i> | 17 |
| 2. <i>Organisation de la desserte et des accès</i> | 21 |
| 3. <i>Mise en valeur de l'environnement et du paysage</i> | 22 |
| B. LA PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT..... | 22 |
| II. LECTURE DE LA LEGENDE | 23 |
| LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT | 27 |
| I. BOTZ-EN-MAUGES | 27 |
| A. LES ACACIAS | 27 |
| B. CROIX ROUGE | 29 |
| II. LA CHAPELLE-SAINT-FLORENT | 31 |
| A. VINOUBE | 31 |
| B. CENTRE-BOURG NORD (ANCIENNE USINE CORINE) | 33 |
| C. CENTRE-BOURG SUD (RUE DU COMMERCE) | 35 |
| D. LES COURTIS 2..... | 37 |
| E. RUE DE L'EVRE..... | 39 |
| III. LA POMMERAYE..... | 41 |
| A. LES VIGNES - CENTRE | 41 |
| B. LES CLAVERIES | 43 |
| C. LE DOUET NEUF..... | 45 |
| D. ANCIENNE ENTREPRISE JOLIVAL | 47 |
| E. RUE DE VENDEE | 49 |
| IV. LE MARILLAIS | 51 |
| A. LA BLARDIERE..... | 51 |
| B. LA FORGE | 53 |
| C. LES BOUCHARDIERES..... | 55 |

| | |
|--|----|
| D. RUE D'ANJOU | 57 |
| E. LA BOIRE DU SEIL | 59 |
| V. LE-MESNIL-EN-VALLEE | 61 |
| A. RUE DE BELLEVUE..... | 61 |
| B. LE CLOS DE BEAUMONT | 63 |
| C. RUE DE LA CHAPELLE..... | 65 |
| VI. MONTJEAN-SUR-LOIRE // L'ORTHIONNERIE..... | 67 |
| B. RUE NATIONALE | 69 |
| VII. SAINT-FLORENT-LE-VIEIL | 73 |
| A. SAINT-MAURILLE | 73 |
| B. LE TERTRE | 75 |
| C. LA FRESNAYE..... | 77 |
| D. RUE DE BRETAGNE..... | 79 |
| VIII. SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE // LA CROIX BLANCHE | 81 |
| IX. SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY // LES SALLES | 83 |
| X. BOURGNEUF-EN-MAUGES..... | 85 |
| A. LES GOGANES..... | 85 |
| L'ENTREE NORD DANS LA POMMERAYE | 87 |
| LES ORIENTATIONS A VOCATION ECONOMIQUE | 88 |
| I. LA CHAPELLE-SAINT-FLORENT // ZONE DE RIGAL | 88 |
| II. LA POMMERAYE // LE TRANCHET | 90 |
| III. SAINT-FLORENT-LE-VIEIL // LACTALIS..... | 92 |
| IV. SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY // LES SAULAIES | 94 |
| ANNEXES ANALYSE ENVIRONNEMENTALE PAR ZONE AU | 95 |

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

I. ARTICLES L151-6 ET L151-7 DU CODE DE L'URBANISME

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. ARTICLES R151-6 A R151-8 DU CODE DE L'URBANISME

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 (le règlement graphique).

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19 (RNU).

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 (zones 1AU) 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.

OAP THEMATIQUES

I. OAP BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE

Il est indiqué ici qu'une commission communale est mise en place pour analyser les projets de constructions, aménagements et installations qui pourraient avoir une incidence sur les différents espaces et milieux identifiés dans le PLU au titre de la biodiversité (haie, boisement, zone humide, cœur, corridor et réservoir de biodiversité).

Dans le cadre de ces travaux cette commission veillera à ce que les projets de constructions, installations et aménagements tiennent compte des orientations développées ci-après.

Pour les projets situés au sein des cœurs de biodiversité d'intérêt majeur et des corridors d'intérêt majeur (cf. règlement graphique complémentaire), elle veillera également à ce qu'ils répondent à une nécessité technique impérative, sans alternative avérée, et s'il est démontré que leur implantation a été précédée par une démarche d'analyse environnementale visant à éviter, réduire et à défaut compenser les incidences occasionnées.

Pour les projets situés au sein des cœurs de biodiversité d'intérêt secondaire ou local et des corridors d'intérêt secondaire ou local (cf. règlement graphique complémentaire), elle veillera aussi à ce que leur implantation ne remet pas en cause le maintien des fonctionnalités du réservoir ou du corridor. Les projets devront être précédés par une démarche d'analyse environnementale visant à éviter, réduire et à défaut compenser les incidences sur l'environnement occasionnées.

A. Biodiversité et continuités écologiques

S'interroger sur la biodiversité et les continuités écologiques permet de poser les grands principes suivants :

- Protéger les éléments structurants du paysage qui font le caractère et l'identité du territoire ;
- Révéler le sens de ce territoire par des actions d'entretien et de valorisation ;
- Adapter les nouveaux usages au caractère du territoire ;
- Anticiper les usages futurs en s'appuyant sur la connaissance des usages hérités du passé.

La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement durable du territoire, mis en place suite au Grenelle de l'Environnement pour préserver la biodiversité.

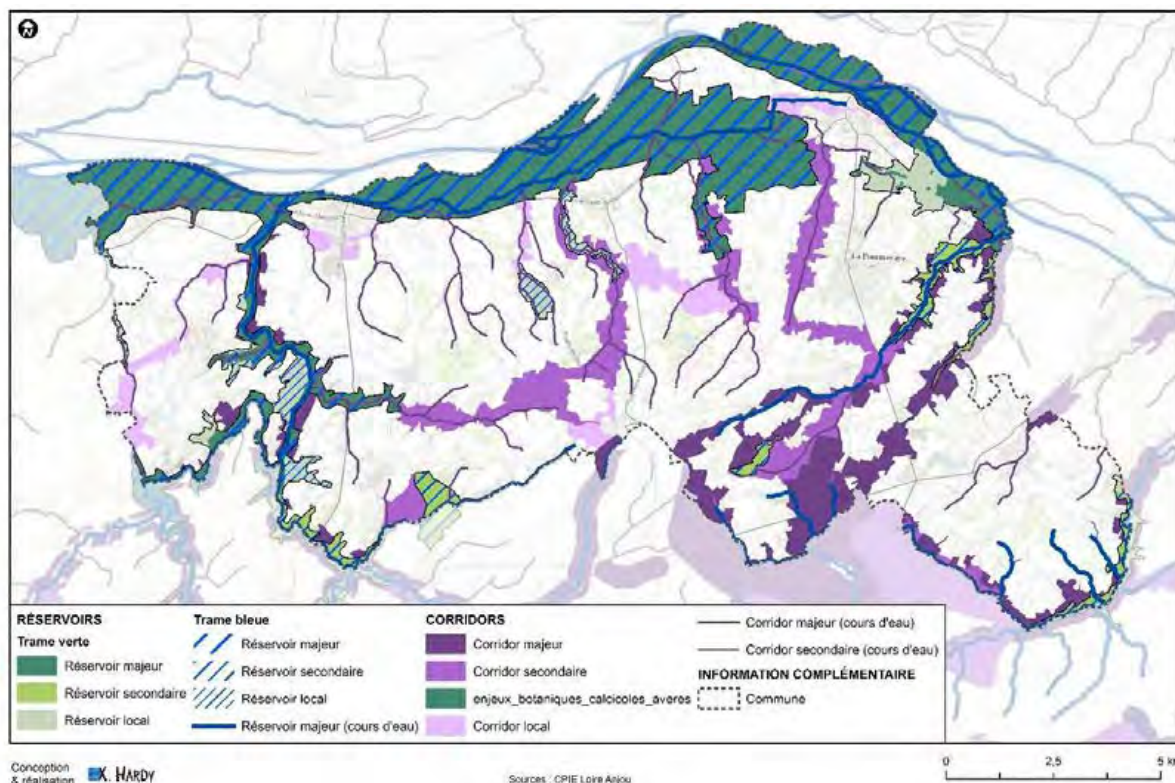
La Trame Verte et Bleue est un réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques qui permet aux espèces animales et végétales de communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire et s'alimenter, et ainsi d'assurer leur survie.

La Trame Verte et Bleue contribue également au maintien des services rendus par la nature : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, ventilation naturelle, régulation des températures d'été, loisirs, structuration des paysages...

L'étude de la Trame verte et bleue réalisée dans le cadre de l'état initial de l'environnement révèle les éléments constituant les équilibres écologiques et environnementaux du territoire, mais également les éléments de son armature paysagère. Continuités écologiques et armature paysagère se font ainsi écho, en tant que socle sur lequel s'est appuyée l'organisation des bourgs et des hameaux, des voies de circulation, des équipements structurants, etc.

L'analyse paysagère réalisée à l'échelle du territoire a mis en évidence de grandes continuités de paysages dans lesquelles s'inscrivent les éléments de la trame verte et bleue, avec pour objectif la préservation du réseau formé de continuités terrestres et aquatiques.

La trame verte et bleue du territoire



L'objectif de l'OAP thématique sur la biodiversité et la Trame Verte et Bleue est de préserver les continuités écologiques, les milieux naturels et leurs fonctionnalités et de les prendre en compte dans l'aménagement du territoire afin de contribuer au maintien de la biodiversité.

Un document cartographique complémentaire au règlement graphique localise à l'échelle cadastrale les espaces dans lesquels les dispositions de cette OAP sont à mettre en œuvre.

B. La Trame Verte et Bleue pour préserver la biodiversité

Le PLU prévoit la préservation et la valorisation des composantes de la Trame Verte et Bleue par :

- Un zonage adapté des réservoirs de biodiversité identifiés dans le cadre du diagnostic,
- Le maintien des espaces agricoles et naturels qui contribuent aux continuités écologiques,
- La préservation et la restauration des espaces boisés et du maillage bocager, éléments de la Trame Verte.
- La préservation et la restauration des cours d'eau, de leurs abords et des zones humides, éléments de la Trame Bleue.

L'OAP Trame Verte et Bleue vient compléter ces dispositions réglementaires par des orientations complémentaires concernant la protection de l'ensemble des éléments naturels au-delà de la Trame Verte et Bleue et les mesures d'accompagnement et de compensation à mettre en place.

1. S'appuyer sur le paysage ligérien

Le paysage ligérien s'est façonné autour du fleuve, avec l'implantation des communes, soit sur les éperons rocheux pour la défense, soit au plus près de celui-ci pour un accès facile à cette ressource vitale.

Les plaines alluviales sont alors utilisées comme pâtures ou pour la plantation de peupleraies. Les coteaux quant à eux, sont utilisés pour l'agriculture (la viticulture en particulier), ou sont boisés lorsqu'ils sont trop pentus.

Le paysage ligérien joue plusieurs rôles sur le territoire :

- **Rôle environnemental** : support d'une biodiversité, régulation en quantité et en qualité de l'eau, régulation des débits (écrêtage des crues, réduction de l'érosion), filtre naturel (dénitrification, déphosphatation, etc.)
- **Rôle économique** : fonction agricole, élevage, filière de valorisation locale, tourisme ;
- **Rôle social** : fonction paysagère et patrimoniale ;
- **Dans la trame verte et bleue** : rôle de réservoir de biodiversité.

- **Les orientations**

- Conforter les activités agricoles, en particulier l'élevage et les espaces de prairies, en ce qu'elles participent au maintien et à l'entretien du paysage ligérien ;
- Préserver et valoriser les points de vues et les perspectives sur le fleuve et les coteaux ;
- Identifier et préserver les éléments végétaux de la plaine (frênes têtards et petits boisements) ;
- Préserver les compositions urbaines des ensembles bâtis des fronts de Loire ;
- Valoriser les deux promontoires sur la Loire de Montjean-sur-Loire, et Saint-Florent-le-Vieil ;
- Identifier et préserver les cônes de vue majeurs.

2. Assurer le maintien et le renouvellement du maillage bocager

Conforter le paysage bocager consiste en premier lieu à reconnaître le lien étroit qui l'unit à l'activité agricole. Façonnée par l'homme, indissociable des types de sols et de sous-sols exploités et valorisés pour l'économie agricole, et notamment l'élevage, la trame bocagère est l'héritage d'un aménagement de ce paysage (drainage, protection contre le ruissellement...).

Les haies et les boisements linéaires jouent plusieurs rôles :

- **Rôle environnemental** : brise-vent, limitation du ruissellement, fonction hydraulique anti-érosive, stabilisation et protection des berges, épuration naturelle des eaux ;
- **Rôle économique** : fonction agronomique, agricole, et filière de valorisation locale ;
- **Rôle social** : fonction paysagère, ornementale et patrimoniale ;
- **Dans la trame verte et bleue** : rôle de réservoir de biodiversité ou de corridors écologiques.

Les haies et les bois présentent en effet une grande richesse biologique et constituent des zones de refuge, d'alimentation, de reproduction... pour de nombreuses espèces. Leur intérêt dépend de leur nature, de la hauteur de leur couvert végétal, de leur densité, de leur ancienneté, de leur formation (une ou plusieurs strates), de leur localisation et de leur connexion.

- **Les orientations générales**

- Conforter les activités forestières et agricoles, en particulier l'élevage, en ce qu'elles participent au maintien et à l'entretien des paysages ruraux et bocagers ;
- Les haies d'intérêt paysager, hydraulique et écologique sont maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère ;
- Pour les haies d'intérêt paysager, seules des interventions très ponctuelles peuvent être réalisées telles que des ouvertures d'accès, pour l'aménagement de liaisons douces, de voies, etc. ;
- En cas de nécessité à réduire toute haie ou boisement linéaire, étudier au préalable les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation nécessaires au maintien des continuités écologiques ;
- Des haies dégarnies (relictuelles) pourront également être restaurées par des plantations d'arbres et d'arbustes en compléments de ceux existants. Des bosquets peuvent aussi être plantés.

- En cas de replantation ou de création de haie ou de boisement linéaire, les essences végétales devront être locale, adaptées au milieu et susceptibles de convenir à la faune locale.
- Les plantations d'espèces exotiques invasives sont proscrites.

- **Cas des haies d'intérêt hydraulique :**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteintes à ces haies peuvent être autorisés sous certaines conditions. A partir d'un linéaire de haie arraché supérieur à 10m, ces travaux doivent être compensés par des replantations portant sur un linéaire équivalent dans un espace où la haie replantée pourra assurer une fonctionnalité à minima équivalente.

Les replantations devront être localisées aux abords des cours d'eau ou des zones humides, ainsi qu'à proximité des vallées et vallons afin de renforcer le maillage bocager d'intérêt hydraulique en replantant des haies, de préférence sur talus, en rupture de pente ou en connexion avec d'autres haies d'intérêt hydraulique existantes.

- **Cas des haies d'intérêt écologique :**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteintes à ces haies peuvent être autorisés sous certaines conditions. À partir d'un linéaire de haie arraché supérieur à 10m, ces travaux doivent être compensés par des replantations portant sur un linéaire équivalent dans un espace où la haie replantée pourra assurer une fonctionnalité à minima équivalente.

Les replantations devront être localisées prioritairement dans les corridors écologiques. Il s'agira notamment de compléter les linéaires de haies bocagères existants afin de les reconnecter entre eux. Il pourra également s'agir de reconnecter des espaces boisés (bois, boqueteaux ou bosquets) entre eux par des replantations de haies bocagères permettant de les relier.

3. Préserver les cours d'eau et les zones humides

Les milieux aquatiques et humides jouent plusieurs rôles :

- **Rôle environnemental** : régulation en quantité et en qualité de l'eau, régulation des débits (écrêtage des crues, réduction de l'érosion), filtre naturel (dénitrification, déphosphatation, etc.) ;
- **Rôle économique** : production agricole, sylviculture, tourisme ;
- **Rôle social** : valeur sociale et récréative (loisirs) ou culturelle et paysagère ;
- **Dans la trame verte et bleue** : rôle de réservoir de biodiversité ou de corridors écologiques.

Les éléments constitutifs des réservoirs et continuités aquatiques et humides ont été identifiés dans le cadre de la trame bleue. Il s'agit notamment des cours d'eau, des zones et prairies humides, des mares, etc. Comme les haies et les boisements, les milieux aquatiques et humides présentent une grande richesse biologique et constituent des zones de refuge, d'alimentation, de reproduction... pour de nombreuses espèces.

- **Préserver les cours d'eau et leur espace de mobilité**

- Assurer la continuité écologique des cours d'eau classés en ne créant pas de nouveau obstacle sur les cours d'eau et en cherchant à préserver, voir rétablir dans la mesure du possible, leur fonctionnalité dans le respect du patrimoine et de l'usage des sites ;
- Les futurs projets d'aménagement veilleront également à améliorer et mettre en valeur les berges des cours d'eau traversant les zones agglomérées.

- **Préserver et prendre en compte les zones humides**

- Les zones humides de priorité forte et moyenne sont préservées au règlement graphique et écrit, et les zones humides de faible intérêt devront également être prise en compte dans les projets afin d'éviter de les impacter et de favoriser leur amélioration voire leur restauration ;
- En cas de nécessité à effacer une zone humide, étudier au préalable les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation nécessaires au maintien ou à la restauration de zones humides ;
- En tout état de cause, les zones humides identifiées au PLU résultent d'un inventaire global qui n'est pas suffisamment précis pour répondre strictement à la Loi sur l'eau. Les futurs projets d'aménagement devront donc délimiter précisément les zones humides dans le respect de la Loi sur l'eau et suivre la démarche ERC (Eviter en premier lieu de les impacter, si le projet les impacte et qu'aucune alternative n'est possible, Réduire au maximum les impacts, et en dernier lieu, Compenser les impacts résiduels) ;
- Eviter toute action telle que l'assèchement et le remblaiement, la création d'un réseau de drainage, de plans d'eau, le busage de cours d'eau, etc. qui mènerait à la destruction d'une zone humide.

C. Promouvoir la nature dans les bourgs

L'accroissement des surfaces urbanisées participe au recul des milieux naturels et à l'effacement progressif des paysages ruraux à la périphérie des espaces bâtis. Certaines clôtures peuvent également constituer des obstacles pour le déplacement de la petite faune (hérissons, mulots, grenouille, etc.) et fragmenter leurs habitats naturels.

La présence ponctuelle d'espaces naturels au cœur des espaces bâtis participe cependant à la vie animale et végétale, notamment lorsque ces espaces communiquent (jardins de particuliers, haies, jardins publics, alignements d'arbres, parcs...).

La déclinaison des continuités écologiques à l'échelle des bourgs contribue donc à lutter contre l'érosion de la biodiversité, et au-delà, peut s'appuyer sur un réseau maillé de voies vertes encourageant les modes de déplacements doux.

- **Les orientations**

- Etablir un diagnostic des éléments constitutifs d'une trame « nature en ville » et définir un plan d'actions à mettre en œuvre pour la restauration des continuités écologiques en espaces bâtis ;
- Encourager des modes de traitement paysagers et environnementaux qualitatifs des franges situées en continuité des espaces ruraux ;
- Développer des corridors verts permettant d'assurer les continuités biologiques, pouvant prendre la forme de voies vertes, supports de déplacements doux ;
- Privilégier les clôtures perméables pour la faune, constituées soit de haies végétales éventuellement associées à un talus et/ou un fossé, soit de grillages à maille large et/ou avec des ouvertures au bas des clôtures ;

- Mettre en place un outil d'information et de sensibilisation des particuliers en ce qui concerne l'entretien des parcs et jardins. A titre d'exemple :
 - Encourager la perméabilité des sols lors des travaux d'extérieur (allée, stationnement, etc.) ;
 - Promouvoir l'entretien naturel des jardins, la sélection des végétaux, les moyens de lutte biologique ;
 - Aménager une ouverture dans les clôtures qui laissent passer la petite faune ;
 - Conserver les vieux arbres creux qui abritent de nombreuses espèces d'oiseaux et d'insectes.



Exemple de voie verte & clôtures perméables à la faune / ouverture dans une clôture

- **La prise en compte de la biodiversité dans les OAP sectorielles**

En complément des OAP sectorielles, les futurs projets d'aménagement devront chercher à préserver, voire recréer, des continuités écologiques dans les futures opérations d'aménagement qui devront s'appuyer sur :

- la préservation d'éléments naturels (haies, boisements ou bosquets, cours d'eau, zones humides),
- la création d'espaces verts,
- la préservation d'espaces non imperméabilisés,
- la mise en place d'espaces intégrant des ouvrages de régulation des eaux pluviales conçus de manière à favoriser la biodiversité,
- les liaisons douces,
- etc.

II. OAP PROGRAMMATION HABITAT ET OPTIMISATION FONCIERE

Plusieurs orientations issues PADD alimentent cette OAP Thématique :

- Développer l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs et l'accueil de l'habitat pour la prochaine décennie
- Définir des outils pour assurer la mise en valeur du patrimoine bâti, du patrimoine paysager, du patrimoine environnemental, sources de l'identité du territoire ;
- Inscrire le projet de PLU dans la perspective d'une préservation durable de la qualité de vie des habitants

A. Une territorialisation de la politique de l'habitat

Cette territorialisation de la politique de l'habitat s'inscrit dans une organisation s'appuyant sur trois pôles urbains complémentaires et huit pôles communaux :

Les pôles structurants composés des communes déléguées :

- Saint-Florent-le-Vieil à l'Ouest
- La Pommeraye / Montjean-sur-Loire à l'Est

Les communes déléguées à dominantes rurales :

Beausse – Botz-en-Mauges – Bourgneuf-en-Mauges – le Marillais – la Chapelle-Saint-Florent – le Mesnil-en-Vallée – Saint-Laurent-de-la-Plaine – Saint-Laurent-du-Mottay

Ce premier niveau d'armature urbaine est complété par une sectorisation en fonction des dynamiques territoriales observées dans le cadre du diagnostic et du PADD, qui ont mis en évidence des synergies internes et des liens de vie quotidienne :

- Entre 4 communes déléguées qui forment un Espace de Cohérence Territoriale à l'Ouest du territoire autour de Saint-Florent-le-Vieil : Botz-en-Mauges – la Chapelle-Saint-Florent – Le Marillais – Saint-Laurent-du-Mottay,
- Entre 4 communes déléguées qui forment un Espace de Cohérence Territoriale à l'Est du territoire autour du bipôle la Pommeraye – Montjean-sur-Loire : Beausse – Bourgneuf-en-Mauges – le Mesnil-en-Vallée – Saint-Laurent-de-la-Plaine.

Conformément au SCoT :

- Au moins 30 % de ces nouveaux logements seront situés au sein des enveloppes urbaines existantes,
- 60 % de ces futurs logements seront localisés sur les trois pôles (La Pommeraye, Montjean-sur-Loire, Saint-Florent-le-Vieil).

L'objectif retenu dans le PADD est de produire 950 logements sur l'ensemble de la commune en 10 ans, soit une production annuelle de 95 logements, sectorisée comme suit :

| Objectifs annuels de production de logements 95 logements | |
|---|--|
| Les pôles : 60% de la production | L'enveloppe urbaine existante : 30% de la production |
| Les autres communes : 40% de la production | En extension urbaine : 70% de la production |

B. L'accueil des habitants dans leur diversité et les parcours résidentiels

La commune de Mauges-sur-Loire (18356 habitants – population légale au 1/01/2018) affirme sa volonté d'accueillir de nouveaux habitants avec un objectif d'environ 20 700 habitants en 2030 (base : +0,8% annuel). Il s'agira d'accueillir ces habitants dans leurs diversités tout en favorisant le parcours résidentiel de celles et ceux habitant déjà le territoire.

Pour ce faire, **la production de logements sera diversifiée** afin de permettre l'accueil des différents types de ménages sur le territoire de la commune. Cet accueil sera renforcé sur le pôle structurant et les communes équipées afin de pérenniser les équipements et les services à la population existants ou à venir. La diversité des ménages correspond à l'accueil des jeunes ménages, seuls ou en couples, avec ou sans enfant(s) mais également les familles plus âgées, les personnes seules et les seniors souhaitant se rapprocher des services.

Tous ces ménages n'ont pas le souhait ou la capacité financière d'être directement accédant à la propriété ou propriétaire. **C'est pourquoi une attention particulière doit être portée au maintien et au développement de l'offre locative, publique et privée, sociale ou non.** En complément des actions de diversification du logement, une aire d'accueil des gens du voyage sera aménagée sur le territoire de la commune.

Les niveaux de ressources observés sur le territoire doivent inciter à privilégier un habitat abordable, notamment pour les plus modestes ou les ménages à un seul revenu (adulte seul, jeune ou âgé (cf. retraité(e)s modestes), avec ou sans enfant(s)) mais aussi celles et ceux en début de parcours professionnel. Ceci afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et générationnelle et de garantir l'attractivité du territoire.

C. Une diversification de la production de logements

1. Lutter contre la vacance et réhabiliter le parc ancien

L'objectif de maintien d'un taux de vacance bas est réaffirmé par le SCoT. Il « se traduira par un effort de réhabilitation des logements afin que la construction de nouveaux logements n'entraîne pas une augmentation de la vacance. Les communes et leur EPCI devront veiller à mener des actions concomitantes de création de nouveaux logements et d'amélioration de l'existant : réduction de la précarité énergétique, d'amélioration du confort des logements (habitat indigne et précaire), de ravalement de façades, de maintien à domicile des Personnes à Mobilité Réduite (PMR)... ». a l'échelle de la commune, l'action prioritaire se portera sur la vacance de centre bourg.

2. Maintenir une offre de logements de taille moyenne et intermédiaire

Le très fort développement de l'habitat individuel répond aux aspirations d'une catégorie de ménages, le plus souvent des adultes avec enfants ou dont les enfants sont partis. Aujourd'hui, les séquences résidentielles comme les étapes du cycle de vie sont de moins en moins figées et linéaires : le logement individuel de 5 pièces et plus ne permet pas de satisfaire la diversité de ces nouveaux besoins. Or, ils représentaient 54% de l'offre en 2008 et 55% en 2013 (+341 logements entre 2008 et 2013), nettement plus que les types 1 à 3 (21% en 2013 et +25 logements entre 2008 et 2013).

Le SCoT rappelle que « la création de nouveaux logements devra permettre d'offrir des logements différents (taille, type, forme) pour répondre aux besoins de réalisation du parcours résidentiel dans le territoire (jeunes, actifs, famille, personnes âgées) tels que des logements intermédiaires et groupés ».

Il importe donc de maintenir une offre de logements de taille intermédiaire, en locatif ou en accession, pour favoriser l'accueil des jeunes ménages mais aussi s'adapter à l'évolution des ménages vieillissants, d'une à deux personnes.

3. Produire des logements neufs

Le PADD affiche un objectif de production de 95 logements par an. 60% de la production concerne les pôles structurants (≈57 logements) et 40% les autres communes déléguées (≈38 logements).

Pour rappel, le niveau de construction neuve s'établissait à environ 156 logements annuels dans les années 2000 (2004-2010). Cette moyenne chuta à 66 logements annuels sur les dernières années (2011-2016). Les dernières données disponibles (2014-2017) en années pleines confirment la forte diminution des niveaux de construction neuve : 50 logements en 2014, 69 en 2015 (dont 24 collectifs à la Pommeraye) et 35 en 2016. Sur les 3 premiers trimestres 2017, 50 logements ont été commencés, dont 44 logements à La Pommeraye.

4. Accompagner les parcours résidentiels dans la diversité des statuts d'occupation

L'accueil et le maintien des habitants suppose de pouvoir offrir des conditions d'habitat adaptées aux attentes, aux souhaits mais également aux contraintes et aux ressources des ménages dans leurs diversités. Cela suppose de conserver une offre de logements à coût abordable, répondant aux critères de lutte contre la précarité énergétique et adaptés à la taille et aux modes de vies des habitants, à la fois en locatif et en accession à la propriété.

Le diagnostic a montré que la part des logements locatifs avait légèrement diminué (- 2 points) alors que le parc locatif privé augmentait. L'offre doit comprendre à la fois des logements en locatif public (communal, Hlm) et en locatif privé (investissement locatif, ANAH et ANAH social).

L'offre locative devra être développée prioritairement dans les pôles structurants. Les logements sociaux (**5% à 10% selon le SCoT** soit 4 à 9 logements annuels) seront réalisés principalement dans les pôles structurants et dans les communes disposant d'équipements et de commerces. Le Plan départemental de l'habitat précise que 30% de la production (1 à 3 logements) se fera en PLAI dont 90% dans les pôles. De même, l'accession à la propriété doit être diversifiée, que ce soit sous la forme de location-accession (type PSLA), d'accession sociale à la propriété (en neuf ou sous la forme de vente de logements locatifs sociaux ou communaux...), de vente de logements par des lotisseurs ou d'accession à la propriété « classique » (pétitionnaire maître d'ouvrage).

Dans ce contexte, l'objectif pour la dizaine d'années à venir est de tendre globalement à l'échelle de la commune vers une production de logements sociaux à hauteur de 15% de la production totale de logements. A l'échelle des communes déléguées Pôles (Saint Florent Le Vieil, Montjean sur Loire, La Pommeraye), les opérations de plus de 15 logements accueilleront 20% de logements sociaux. A Bourgneuf en Mauges, des logements sociaux seront réalisés dans l'opération de lotissement des Bareilleries. Dans les autres communes déléguées, cet objectif de 20% sera mis en œuvre sur des sites ciblés : la croix Rouge à Botz en Mauges, le centre bourg à La Chapelle Saint Florent, la Forge au Marillais, rue de Bellevue au Mesnil en Vallée, la Croix Blanche à Saint Laurent de la Plaine et l'Etang à Saint Laurent du Mottay. Les orientations spécifiques à tous ces secteurs figurent dans les orientations sectorielles.

5. Promouvoir des formes urbaines adaptées

Il convient de **poursuivre la diversification des formes urbaines** sur le territoire communal. Les logements collectifs sont très minoritaires (6%) mais leur nombre a été multiplié par 4,6 entre 1999 (111) et 2014 (512). Cette poursuite de la diversification se fera par le développement de l'habitat intermédiaire et du petit collectif mais aussi en individuel groupé afin de réduire la consommation foncière et proposer des logements à coût abordable.

Les logements groupés seront réalisés sur toutes les communes déléguées. **Les logements intermédiaires et les petits collectifs seront prioritairement réalisés dans les 3 pôles structurants.** Il sera possible de réaliser d'éventuelles « maisons de ville » dans les centre-bourgs des communes déléguées à dominante rurale.

D. Une optimisation de l'espace urbanisable

L'orientation d'aménagement vise à faciliter la mise en œuvre des objectifs du PADD et notamment l'optimisation du foncier dans les espaces urbanisés. Dans le PADD, les densités minimales retenues pour les extensions urbaines sont :

| Densité minimale par opération (en logements par hectares) | | |
|--|--|--|
| Type de communes déléguées | Communes déléguées | Densité minimale (logt/ha) |
| pôles | La Pommeraye, Saint-Florent-le-Vieil, Montjean-sur-Loire | 20 logements par hectare, 25 recommandés |
| à dominantes rurales de plus de 1 000 habitants | La Chapelle-Saint-Florent, Le Marillais, Le Mesnil-en-Vallée, Saint-Laurent-de-la-Plaine | 17 logements par hectare |
| à dominantes rurales de moins de 1 000 habitants | Beausse, Botz-en-Mauges, Bourgneuf-en-Mauges, Saint-Laurent-du-Mottais | 14 logements par hectare |

Ces densités minimales seront mises en œuvre dans les opérations d'habitat, qu'elles soient en extension urbaine ou dans l'enveloppe urbaine. Le PADD prévoit une possibilité de révision de ces densités minimales à la baisse, selon les justifications environnementales ou paysagères ou urbaines apportés par le site, voire dans des cas exceptionnels, si la morphologie du terrain le justifie.

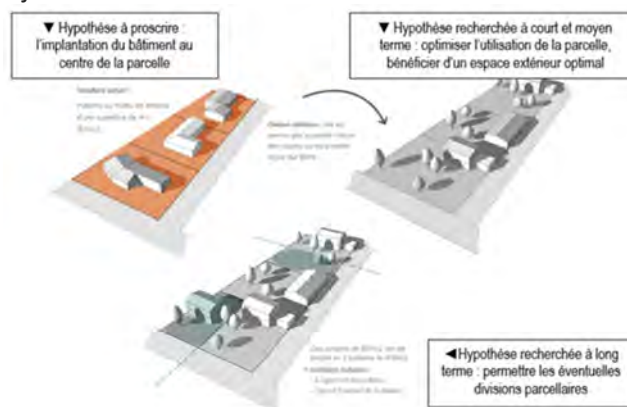
Compte tenu des enjeux en matière de limitation de la consommation d'espace, le territoire de Mauges-sur-Loire privilégie l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes. Les agglomérations des communes déléguées sont désignées pour accueillir la majorité des constructions de logement, à l'exception du village de la Boutouchère qui fera l'objet d'une urbanisation limitée. Les opérations à l'intérieur des enveloppes urbaines pourront prendre la forme de réhabilitation des logements dégradés et/ou vacants, de comblement des dents creuses, ou bien être réalisées grâce à l'optimisation du tissu existant.

Le PADD fixe comme objectif une réduction de 70% de la consommation d'espaces, par rapport à la consommation constatée sur la dernière décennie. Ainsi, un maximum de 40 hectares seront consommés pour une projection établie sur une dizaine d'années.

Hors secteur d'OAP, en l'absence de contraintes spécifiques liées à l'assainissement autonome et/ou à la topographie du terrain, cette démarche sera mise en œuvre sur :

| Type de commune déléguées | un nombre minimal d'un logement par tranche complète de |
|--|---|
| pôles | 400m ² de terrain |
| à dominantes rurales de plus de 1 000 habitants | 500m ² de terrain |
| à dominantes rurales de moins de 1 000 habitants | 600m ² de terrain |

Les projets sur ces secteurs mettront en œuvre ces densités minimales ou permettront leur mise en œuvre à moyen ou long terme. La bonne gestion de l'implantation des bâtiments sera primordiale pour l'atteinte de ces objectifs. Cette démarche est basée sur les attentes suivantes :



E. Une programmation en phase avec le territoire

Les secteurs OAP habitat s'urbanisent en priorité par rapport aux zones 2AU habitat.

A l'échelle des communes déléguées, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU habitat est conditionnée par le respect de deux principes :

- Les zones OAP habitat de la commune déléguée sont urbanisées à au moins 70%
- Les zones OAP habitat des communes pôles sont urbanisées à au moins 60%
Ne sont pas concernées par ces dispositions, les ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU habitat qui permettraient la création de plus de 35% de logements sociaux.

| Données de programmation pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUh | | | | |
|---|-----------------------------|---|---|------|
| | secteur OAP habitat * | Minimum de logements réalisés dans les secteurs OAP habitat par commune déléguée pour envisager l'ouverture du 2AUh de la commune déléguée concernée** | Minimum de logements réalisés dans les secteurs OAP habitat dans l'ensemble des communes pôles pour envisager l'ouverture du 2AUh d'une commune déléguée** | 2AUh |
| Communes pôles | | | | |
| La Pommeraye | 209 | 147 | 212 | 93 |
| Montjean-sur-Loire | 40 | 28 | 212 | 96 |
| Saint-Florent-le-Vieil (dont La Boutouchère) | 103 | 73 | 212 | 23 |
| Communes déléguée | | | | |
| Beausse | 0 | 0 | 212 | 9 |
| Botz-en-Mauges | 36 | 26 | 212 | 0 |
| Bourgneuf-en-Mauges | 0 | 0 | 212 | 14 |
| La Chapelle-Saint-Florent | 75 | 53 | 212 | 15 |
| Le Marillais | 50 | 35 | 212 | 20 |
| Le Mesnil-en-Vallée | 49 | 35 | 212 | 0 |
| Saint-Laurent-de-la-Plaine | 43 | 31 | 212 | 36 |
| Saint-Laurent-du-Mottay | 27 | 19 | 212 | 0 |
| | 632 | 447 | | 306 |
| Pourcentage de logements réalisés dans les pôles | 60% | *Les données du tableau sont en logements | | |
| Pourcentage de logements par commune déléguée | 70% | **Il faut la conjonction des 2 colonnes pour l'ouverture du 2AUh | | |

OAP SECTORIELLES

I. LES PRINCIPES

A. Les orientations d'aménagement

1. Les conditions d'urbanisation des secteurs

- **Insertion dans le tissu urbain existant**

La volonté communale est d'assurer l'insertion des secteurs d'optimisation et des secteurs d'urbanisation future en cohérence avec le tissu urbain existant. Pour chaque secteur identifié, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site dans lequel elles s'inscrivent.

Les OAP précisent la typologie du bâti attendue sur chaque secteur permettant à la fois d'assurer une transition urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant et de répondre aux besoins en logements identifiés dans le cadre du diagnostic prospectif et du projet de développement porté par le PADD.

- **Densité, mixité et maîtrise de la consommation d'espace**

Les OAP sectorielles concourent à satisfaire les objectifs fixés par le PADD en termes de densité, et répondent aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace.

Pour chaque secteur est recherchée la meilleure composition urbaine, permettant d'assurer le développement d'une mixité / diversité des formes bâties, le respect de l'environnement urbain et paysager environnant, mais aussi l'innovation architecturale et la performance énergétique.

- **Définitions des typologies de logements**

Habitat individuel

Forme urbaine composée d'un seul logement construit par unité foncière. Il est caractérisé par une densité modérée. Chaque logement dispose d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif. Les opérations d'habitat individuel groupées permettent l'optimisation et la rationalisation de l'aménagement.



Habitat intermédiaire

Forme urbaine à mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, composée de plusieurs logements construits par unité foncière. Il est caractérisé par une densité plus élevée que l'habitat individuel. Avec une mitoyenneté verticale et/ou horizontale, chaque logement dispose d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif.



Habitat collectif

Forme urbaine composée de plusieurs logements construits par unité foncière (immeubles). Il est caractérisé par une densité élevée. Chaque appartement est accessible depuis des espaces communs et peut bénéficier d'une ouverture vers l'extérieur (balcon, terrasse). Les espaces d'agrément sont communs à tous les résidents.



- **Implantation des constructions**

La question de l'implantation d'un bâtiment sur une parcelle constitue l'une des premières étapes d'un projet. Afin de bien réussir son implantation, il est nécessaire de connaître le site sur lequel on construit sa maison et de prendre en compte de nombreux éléments tel que l'ensoleillement ou encore la question des vis-à-vis.

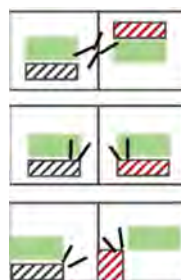
Chaque projet individuel devra s'inscrire dans l'organisation du tissu existant et travailler son implantation future.

Une implantation réfléchie permet de :

- Participer à la qualité de l'espace public et cadrer les vues par l'implantation du bâti à l'alignement et en mitoyenneté.



Exemple d'implantation sur la parcelle s'appuyant sur la mitoyenneté ou l'alignement sur la voie de desserte



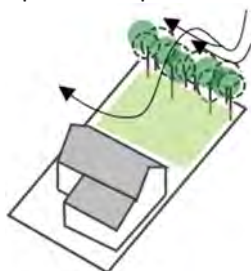
Décalage important : vis-à-vis sur les jardins et les bâtis

Alignement du bâti : vis-à-vis sur les jardins

Décroché et alignement : évite les vis-à-vis sur les jardins et bâtis

L'implantation sur la parcelle permet de gérer les vis-à-vis sur les jardins

- Préserver le potentiel d'évolution de la parcelle en permettant un découpage parcellaire futur (quand parcelle suffisamment grande).
- Encourager l'implantation des futures constructions et des annexes (garages, petit bâtiment, annexes, etc.) en limite publique (à l'alignement de la voie de desserte).
- Conserver ou recréer la strate végétale en limite d'urbanisation (franges urbaines) et composer l'implantation en conservant les arbres d'intérêt existants.



Planter des arbres feuillus d'essences champêtres pour se protéger contre les vents dominants

• Traitement des limites de propriété

Pour réussir un aménagement qualitatif, il est essentiel de s'intéresser au traitement des limites de sa rue et de son quartier.

Le traitement des limites participe à la qualité de l'espace public et à la richesse du paysage.

Les limites qu'elles soient minérales ou végétales, traitent non seulement les abords de la propriété, mais jouent leur rôle de repère visuel, de délimitation d'espaces, de protection de l'intimité ou encore de mise en scène de l'accès à la propriété.

Ainsi murs des façades ou pignons, murets dotés de portails et portillons, mais aussi talus plantés, haies champêtres, haies basses, fruitiers des vergers ou encore alignement d'arbres, remplissent un rôle technique :

- jouent leur rôle de corridors écologiques et de refuge,
- jouent leur rôle de brise-vent,
- gèrent la différence de niveaux.

Qu'elle soit minérale ou végétale, la clôture influence la perception de la maison : elle constitue la « porte d'entrée ». C'est la première impression donnée au visiteur. Il est important de bien la penser au même titre que le projet de construction ou de rénovation. La clôture ne doit pas forcément cacher la maison mais privilégier une perméabilité visuelle, une transparence sur le jardin tout en préservant l'intimité de ses occupants.

- Traiter les limites parcellaires et signé l'impact visuel depuis les espaces publics.
- Proposer des haies en limite privée-publique qui permettent l'intimité des jardins, estompent le bâti derrière un écran végétal et garantissent son intégration.

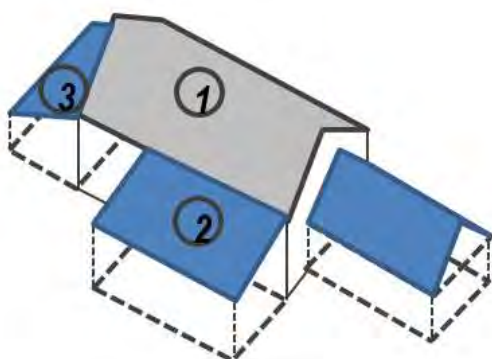
- Préserver les clôtures végétales qui participent aux continuités écologiques.
- Conserver les talus en place et mutualiser les accès (pour plusieurs lots) quand cela est possible.
- Encourager la plantation d'essences locales, autochtones et bocagères (charmilles, noisetiers, chênes, châtaigniers, érables, etc.) et éviter les essences horticoles.
- Encourager la végétation des jardins privés à déborder sur l'espace public (par-dessus un mur par ex.) et les plantations pleine terre en pied de mur.
- Restaurer les limites minérales (murs, murets).

- **Volumétrie et extension**

En extension de la maison ou indépendamment de celle-ci, il est primordial de s'inspirer de l'habitat traditionnel du territoire.

Les annexes ou extensions constituent bien souvent un prolongement de l'habitation principale. Elles répondent à un besoin de surface et de service : rangement, garage, elles peuvent accueillir des espaces « d'évasion » diversifiés ou partagés (cuisine, extérieurs, véranda, atelier, abri de jardin, jardin d'hiver, etc.).

L'habitation doit rester le volume principal, l'extension constituant un volume secondaire.



- 1- Habitation principale
- 2- Véranda en façade
- 3- Appentis en pignon
- 4- Extension en pignon

Exemple d'extension possible autour de l'habitation principale

- Respecter les volumétries (simples et compactes)
- Respecter la hiérarchie entre volume principal et volumes secondaires.
- Choisir des matériaux en cohérence et complémentarité de la maison.
- Une architecture contemporaine peut être une réponse qualitative (toits terrasses, larges baies, etc.)
- Créer les nouvelles constructions en s'inspirant de l'existant (volume, pente et toiture, matériaux, proportions des ouvertures etc.)



Exemple d'implantation pour des projets d'annexes en fonction de la position de la maison sur la parcelle (source croquis : CAUE de Loire-Atlantique)



- a- Extension en prolongement avec annexe en fond de parcelle
- b- Extension en mitoyenneté avec un passage sous pergola
- c- Implantation à l'alignement de la rue et en fond de jardin
- d- Annexe regroupant plusieurs usages à l'alignement de la rue
- e- Annexe en premier plan à l'alignement de la rue et préservant le devant de la maison

Exemples d'organisation sur la parcelle, sous réserve des dispositions réglementaires (source croquis : CAUE de Loire-Atlantique)

2. Organisation de la desserte et des accès

- Insertion dans le maillage existant

Les conditions d'accès et de desserte définies par les OAP ont pour principe général leur raccordement aux voies existantes en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.

Les tracés figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés. Les impasses seront à éviter afin de permettre des liaisons entre les différents quartiers et d'éviter l'enclavement des secteurs.

Les trames viaires internes devront être adaptées et rationalisées à leur fonction et à leur futur trafic. Une hiérarchisation de voies peut être mise en place :

- Voirie principale : séparation du cheminement piéton et de la voirie. La végétalisation de la voirie sera appréciée.



(profil de voirie à titre indicatif)

- Voirie secondaire : leur traitement permettra une voirie partagée afin de limiter la vitesse.



(profil de voirie à titre indicatif)

Le stationnement sur l'espace public devra être limité. Les poches de stationnement seront préférées aux stationnements le long des voiries.

- **Cheminements doux**

Les liaisons douces définies par les OAP ont pour principe général un raccordement aux cheminements doux existants en périphérie immédiate du secteur considéré. Elles prennent en compte les caractéristiques fonctionnelles de ces cheminements préexistants afin d'assurer la meilleure cohérence avec les usages et aménagements attendus.

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, doivent par principe être aménagés dans le respect de la sécurité des usagers et végétalisés dans un souci de confort et de maintien d'une ambiance paysagère adaptée aux circulations piétonnes et cyclistes.

3. Mise en valeur de l'environnement et du paysage

- **Trame hydraulique**

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient la réalisation de noues paysagées.

Les tracés figurant aux schémas sont des principes dont la localisation et les conditions d'aménagement (dimensionnement, géométrie) peuvent être adaptés en fonction du projet d'aménagement retenu en phase opérationnelle, dès lors que ces principes généraux sont respectés. L'aménagement des secteurs et les plantations à conserver ou à créer doivent contribuer à l'intégration paysagère des secteurs identifiés ainsi qu'à la limitation de l'artificialisation des sols.

D'une manière générale, la moindre imperméabilisation des sols sera recherchée : le dimensionnement des espaces publics, le choix des matériaux de revêtement de sol ou des plantations doivent être adaptés à la topographie, à la nature des sols et au contexte environnemental du projet.

- **Trame végétale**

Les boisements, haies, arbres isolés d'intérêt identifiés au règlement graphique sont conservés. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire tout ou partie de ces éléments, un principe de compensation est mis en œuvre avec la plantation d'essences locales en proportion au moins équivalente à celle supprimée sur des secteurs propices à leur développement.

B. La programmation de l'aménagement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. La volonté communale est de permettre une diversité des programmes et des secteurs à urbaniser, en n'imposant pas de chronologie particulière entre les différents secteurs d'OAP, hors celle prévue par le règlement (secteurs 1AU ou 2AU).

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité. Le Règlement est opposable aux autorisations d'urbanisme en termes de conformité.


II. LECTURE DE LA LEGENDE







Les OAP sectorielles, délimitées graphiquement, sont exprimées sous la forme de schémas et représentent des principes. Leur représentation et leur localisation sont donc indicatives.

| AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES | |
|---|--|
|  Dominante habitat individuel  Dominante habitat mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs  Dominante économique  Dominante naturelle ou paysagère  Dominante d'espace public ou mutualisé structurant | |
| Dominante habitat individuel Dominante habitat mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs Dominante économique Dominante naturelle ou paysagère Dominante d'espace public ou mutualisé structurant | <p><i>Les affectations et vocations dominantes existantes à conforter ou futures à développer sont déclinées pour chaque secteur. Elles sont préférentielles et n'excluent pas la réalisation d'une autre vocation. Elles expriment une intention globale appréciée à l'échelle de l'ensemble du secteur, et ne s'opposent pas à la réalisation de constructions dédiées à d'autres destinations compatibles avec celle-ci.</i></p> |
| COMPOSITION & QUALITE URBAINE | |
|  Bâti d'intérêt à préserver ou à requalifier  Espace commun à créer ou à aménager à dominance paysagère  Mur en pierre à conserver  Frange et transition urbaine à aménager ou à requalifier  Continuité du bâti à aménager ou à requalifier | |
| Bâti d'intérêt à préserver ou à requalifier Mur en pierre à conserver | <p><i>Le bâti d'intérêt et le mur en pierre à conserver qualifient une construction ou un ensemble de constructions (édifice, mur...) dont les caractéristiques (époque, style, matériaux, implantation, etc.) participent à la qualité de la composition architecturale, urbaine et/ou paysagère de l'ilot ou de la rue, à préserver ou à requalifier.</i></p>  <p>Mur en pierre à Montjean-sur-Loire</p> |

| | |
|--|--|
| Espace commun à créer ou à aménager à dominance paysagère | <p><i>Au sein de chaque secteur, des espaces communs qualitatifs, publics ou privés, fonctionnels (à dominante urbaine : place, placette, cours...) ou paysagers (à dominante végétale : espace vert, jardin,...) sont créés ou aménagés, en accompagnement ou non de voiries ou de liaisons douces. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont autorisés dans ces espaces sous réserve de leur intégration paysagère et environnementale.</i></p>  <p>Jardin public à Le Mesnil-en-Vallée</p> |
| Frange et transition urbaine à aménager ou à requalifier | <p><i>Certains secteurs, par leur localisation ou leur rôle dans l'armature urbaine, présentent des enjeux de « couture » ou de transition urbaine nécessitant une attention particulière en matière de qualité architecturale : volumétrie, hauteur, traitement des façades et des pignons, agencement des toitures et ouvertures, etc. (pouvant être précisées dans l'orientation écrite). routes classées à grande circulation ») ont été reportées à titre indicatif.</i></p> |
| Continuité du bâti à aménager ou à requalifier | <p><i>Au sein de chaque secteur, il est recherché une continuité visuelle du bâti (façade, mur, muret...), le long d'une voie ou d'une liaison douce, à l'alignement ou en recul (pouvant être précisé dans l'orientation écrite). Des discontinuités ponctuelles du front bâti peuvent être autorisées.</i></p> |
| QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE | |
|  <ul style="list-style-type: none"> Boisement et arbre remarquable à maintenir Haie ou alignement d'arbres à maintenir Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier Cours d'eau, mare à préserver Zone humide à préserver Dispositif de gestion des eaux pluviales à créer ou à aménager | |

| | |
|---|--|
| <p>Boisement et arbre remarquable à maintenir Haie ou alignement d'arbres à maintenir Haie ou alignement d'arbres à créer ou à aménager Cours d'eau, mare à préserver Zone humide à préserver</p> | <p><i>En complément des éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits aux pièces réglementaires, des composantes paysagères et environnementales d'intérêt sont identifiées localement, à l'échelle de chaque secteur. Les projets prennent en compte ces éléments en vue de leur préservation et/ou de leur mise en valeur (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).</i></p> <p><i>Les haies à créer ou à aménager viennent conforter ou créer une continuité avec la trame bocagère existante. Elles permettent une insertion qualitative des nouvelles constructions dans le paysage ainsi que la préservation de l'intimité des parcelles. La hauteur de ces haies n'est pas définie, et leur typologie peut être diverse : haie arbustive, haie arborescente, haie buissonnante... L'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.</i></p> |
| <p>Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier</p> | <p><i>Certains secteurs, par leur localisation en franges des espaces agricoles ou naturels, présentent des enjeux d'intégration ou de transition paysagère nécessitant une attention particulière en matière de qualité architecturale : volumétrie, hauteur, traitement des façades et des pignons, agencement des toitures et ouvertures, etc. et d'insertion paysagère et environnementale (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).</i></p> <p><i>Le traitement de la transition paysagère peut se faire par l'implantation : d'une haie, d'un muret, d'une construction... Le choix des matériaux et de la volumétrie des constructions doit faire l'objet d'une attention particulière afin de s'intégrer de façon qualitative dans le paysage. Lorsqu'une haie est créée, l'utilisation d'essences locales est à privilégier et il est préconisé de s'inspirer de la trame bocagère existante.</i></p> <div data-bbox="619 1240 1388 1563">  </div> <p>Intégration paysagère de constructions neuves</p> |

| | |
|--|--|
| Dispositif de gestion des eaux pluviales à créer ou à aménager | <p><i>Au sein de chaque secteur, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont pressentis, sans faire obstacle à la réalisation de constructions ou d'aménagements paysagers dès lors que le projet respecte la réglementation en vigueur concernant la gestion des eaux pluviales et que ces dispositifs s'intègrent qualitativement dans le paysage et l'environnement. Limiter les espaces imperméabilisés dans les aménagements permet de gérer plus aisément les eaux pluviales.</i></p>  <p>Bassin tampon de gestion des eaux pluviales</p> |
|--|--|

| ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT | |
|--|--|
|  Voie structurante à conforter ou à créer  Accès principal à créer  Accès à la parcelle à créer  Carrefour à créer ou à aménager  Espace de stationnement à créer ou à aménager  Liaison douce à créer ou à aménager | |
| Voie structurante à conforter ou à créer Accès principal à créer Accès la parcelle à créer Carrefour à créer ou à aménager Espace de stationnement à créer ou à aménager Liaison douce à créer ou à aménager | <p><i>Au sein de chaque secteur sont figurés les principes de desserte et de connexion ci-contre. Les localisations, tracés et flèches sont schématiques et indicatifs et ne présupposent ni d'une emprise ni d'un sens de circulation (pouvant être précisées dans l'orientation écrite). Le nombre d'accès représenté est indicatif. Concernant le stationnement, qu'il soit public ou privé, sa localisation est préférentielle et sa représentation ne présume aucune capacité (pouvant être précisées dans l'orientation écrite).</i></p> |

LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT

I. BOTZ-EN-MAUGES

A. Les Acacias

PROGRAMMATION

| | |
|-----------------------------|---|
| Vocation | Habitat individuel et individuel groupé |
| Surface | Environ 1,15 ha |
| Surface disponible | Environ 0,70 ha (hors surfaces actuellement construites et routes) |
| Densité estimée | 14 logts/ha |
| Nombre de logements minimum | 10 logements |

CONTEXTE

- Situé au Sud-Est du bourg de Botz-en-Mauges, de part et d'autre et de la rue des Acacias
- Inséré dans le tissu urbain de type pavillonnaire
- Relié par un cheminement piéton à l'équipement sportif au Sud-Ouest situé au Sud-Ouest
- Parcelles bâties et jardins sur l'emprise du secteur
- Présence d'arbres et d'arbustes épars



Le site actuel

LES JARDINS A L'EST DU SECTEUR



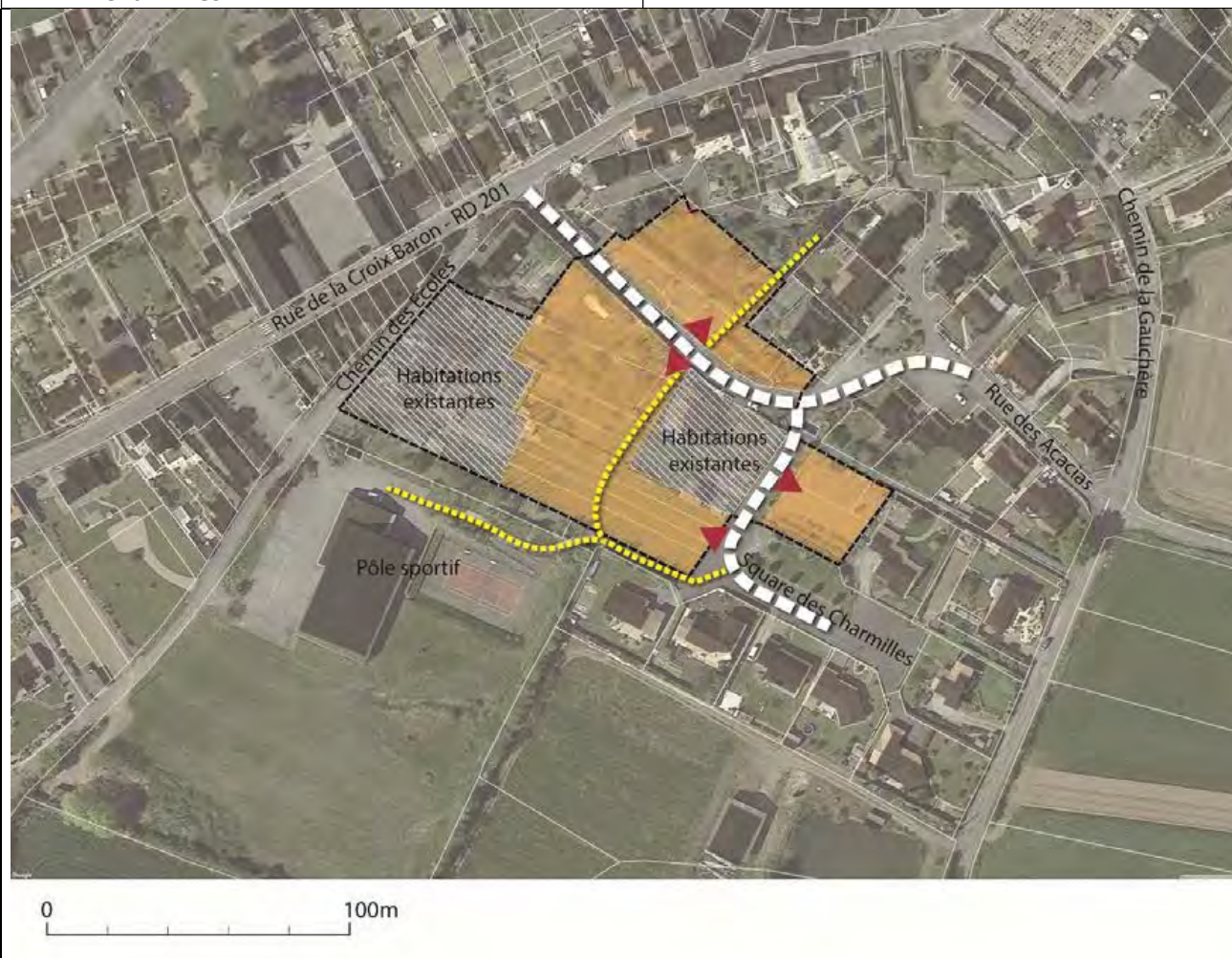
VUE SUR LA PARTIE NORD, DEPUIS LA RUE DES ACACIAS



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> – Prévoir un projet d'aménagement d'ensemble en cœur d'îlot – Créer un accès de part et d'autre de la rue des Acacias et des accès possibles sur le square des Charmilles | <ul style="list-style-type: none"> – Prévoir un cheminement piéton traversant l'ensemble du projet, reliant l'équipement sportif au Sud et le centre-bourg au Nord |
|--|---|



B. Croix Rouge

| PROGRAMMATION | |
|---|--|
| Vocation | Habitat individuel et individuel groupé |
| Surface | Environ 2,2 ha |
| Surface disponible | Environ 1,6 ha (hors surfaces actuellement construites) |
| Densité estimée | 14 logts/ha |
| Nombre de logements minimum | 23 logements dont 20% de logements sociaux |
| CONTEXTE | |
| <ul style="list-style-type: none"> – Projet multi-sectoriel situé au Nord-Est du bourg – Forte proximité avec le centre-bourg – Inséré dans le tissu urbain existant – Une zone d'activité à l'Est – Un nouveau quartier résidentiel au Nord – Parcelles bâties et jardins sur l'emprise du secteur Sud – Les deux secteurs au Nord sont desservis par la rue de la Croix Rouge – Le secteur au Sud est desservi par la rue de la Croix de Pierre |  |
| Le site actuel | |
| VUE SUR LE SECTEUR SUD, A PARTIR DE LA RUE DE LA CROIX ROUGE  | VUE SUR LE SECTEUR OUEST DEPUIS LA ROUTE DE LA HAUTE SOUCHAIE  |

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – Prévoir sur chacun des sites des projets d'aménagement d'ensemble | <ul style="list-style-type: none"> – Créer un accès routier indépendant dans l'îlot Sud depuis la rue de la Croix de Pierre – Créer des cheminements doux traversant |
|---|--|



II. LA CHAPELLE-SAINT-FLORENT

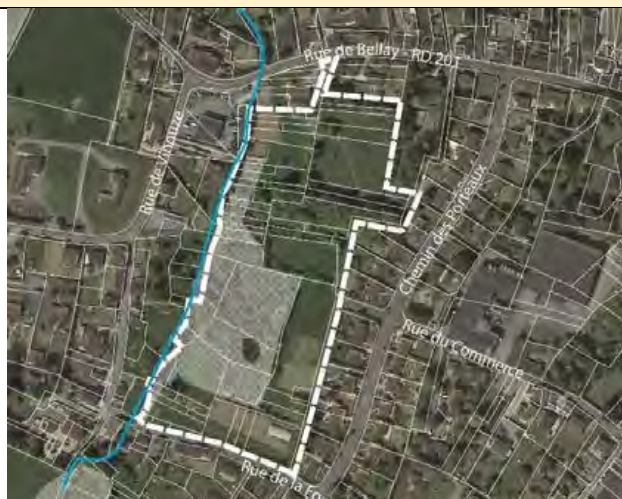
A. Vinouze

PROGRAMMATION

| | |
|-----------------------------|---|
| Vocation | Habitat individuel et individuel groupé |
| Surface | Environ 3,9 ha |
| Surface disponible | Environ 0,90 ha secteur Nord Environ 0,50 ha secteur centre Environ 0,60 ha secteur Sud (hors contraintes environnementales) |
| Densité estimée | 17 logts/ha |
| Nombre de logements minimum | 34 logements |

CONTEXTE

- Situé à l'Ouest du bourg, entre la rue de Bellay et la rue de la Fontaine
- Inséré dans le tissu urbain existant constitué d'habitat résidentiel
- Composé de prairies et de boisements
- Zone humide sur la partie Ouest du secteur
- De nombreuses haies sont présentes sur le site
- Cheminement existant traversant le site du Nord au Sud



Le site actuel

VUE DU SECTEUR VERS LA RUE DE BELLAY



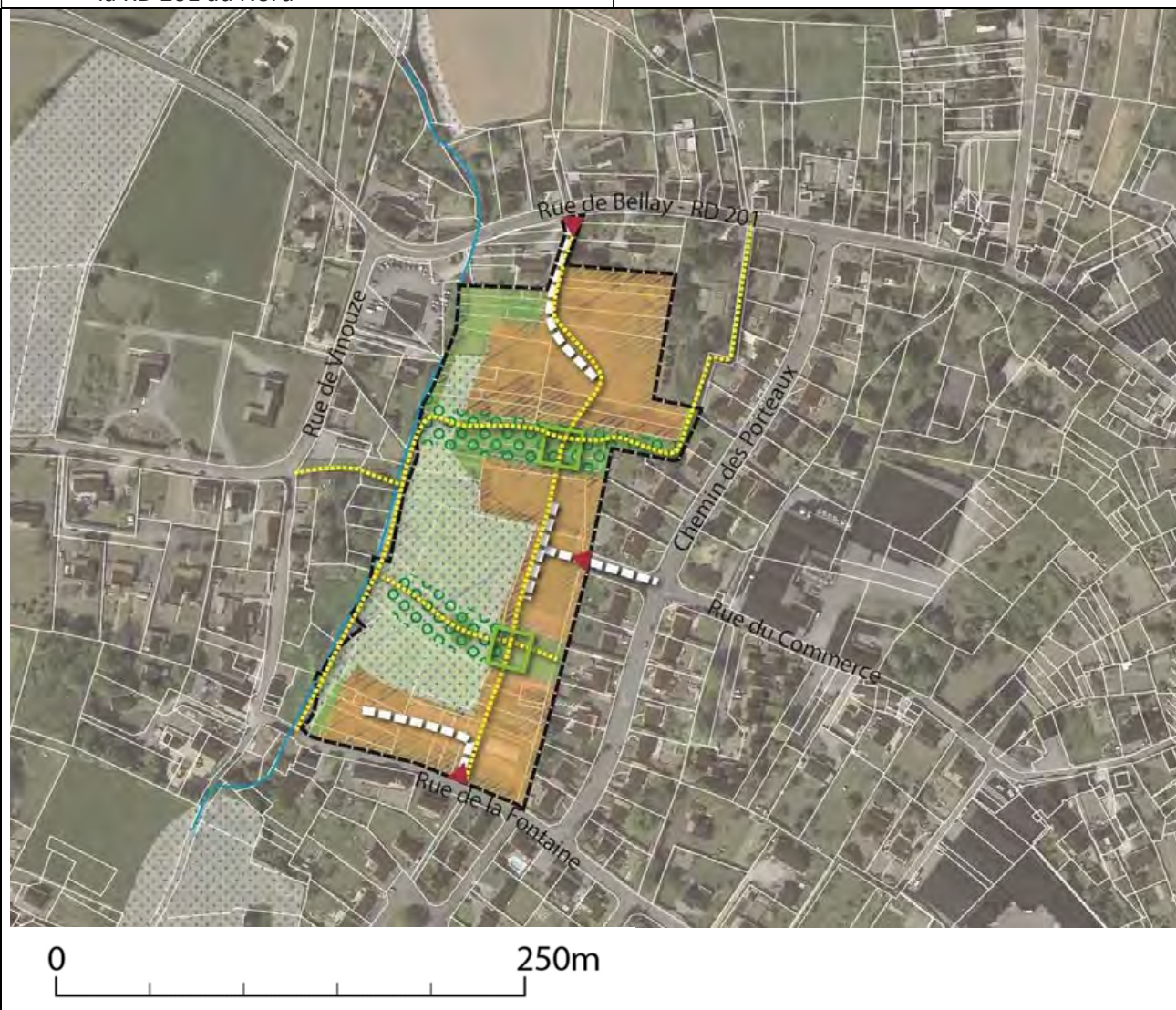
BOISEMENT PRESENT SUR LE SITE



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT


Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> – Créer trois accès véhicules permettant des dessertes internes indépendantes en cœur d'îlot assurant le raccordement aux voies existantes – Créer un réseau de cheminements doux traversant l'ensemble du site – Préserver la zone humide à l'Ouest du site – Prévoir un aménagement de raccordement sur la RD 201 au Nord | <ul style="list-style-type: none"> – Préserver les boisements structurants le site d'Est en Ouest et les valoriser en y créant des espaces communs – Les trois îlots peuvent ainsi être aménagés indépendamment l'un de l'autre tout en disposant d'un ensemble cohérent, liées par des espaces communs |
|--|---|



B. Centre-bourg Nord (ancienne usine Corine)

| PROGRAMMATION | |
|-----------------------------|--|
| Vocation | Habitat individuel, individuel groupé et intermédiaire Equipements d'intérêt collectif Activité artisanale (compatible avec la vocation habitat) |
| Surface | Environ 1,10 ha |
| Densité attendue | 17 logts/ha minimum (sur la partie vouée à l'habitat) |
| Nombre de logements minimum | 10 logements dont 20% de logements sociaux |

| CONTEXTE | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> – Situé au Nord-Ouest du bourg de La Chapelle-Saint-Florent, entre la rue de Bonchamp (RD 152) et la rue du Bellay (RD201) – Proximité au centre-bourg et aux services – Le cimetière se situe au Nord-Est du site – Le secteur au Nord de la rue du Bellay est occupé en majeure partie par l'ancienne usine Corine (8400m² environ) dont la maîtrise foncière est publique – Le bâti de cette ancienne activité couvre environ 3000m² – Le site surplombe la rue de Bonchamp d'environ 1,80m. Un mur de soutènement marque la différence de niveau – Sur la rue du Bellay, l'accès à l'enceinte de l'ancienne usine est marqué par un porche qui constitue un élément patrimonial fort rappelant l'ancienne activité industrielle – Une étude de pollution des sols a été réalisée en 2019 sur le site de l'ancienne usine – Une activité artisanale se situe au Sud des bâtiments de l'ancienne usine Corine |  |

Le site actuel

LE PORCHE PERMETTANT L'ACCES A L'ANCIENNE USINE



RUE DU BELLAY, PERMETTANT L'ACCES AU SITE NORD



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT


Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – Créer un deux accès sécurisés principal rue Du Bellay et rue de Bonchamps, – L'accès rue de Bonchamps est limité à un sens unique entrant sur la parcelle. Toute sortie automobile sur la rue de Bonchamps est proscrite. – Créer un accès par cheminement doux depuis la rue de Bonchamps, – Le tronçon de la rue de Bonchamps permettant l'accès au site par liaison douce sera qualifié afin de sécuriser et valoriser cet accès, | <ul style="list-style-type: none"> – Privilégier le développement de la vocation habitat sur la partie Nord du site, – Permettre l'implantation d'équipements d'intérêt collectif sur la partie Sud, – Permettre le développement d'activités artisanales dans la mesure où celles-ci restent compatibles avec l'habitat, – Préserver et valoriser la vue sur la vallée (au Nord du site), – L'esprit industriel du site devra être restitué par le maintien du mur de l'ancienne usine soit par la conservation d'une partie de l'usine, soit par une architecture rappelant le bâti industriel (architecture en shed par exemple) – Tenir compte du risque de pollution des sols lié à la présence d'un ancien site industriel (tenir compte notamment de l'étude réalisée en 2019) : s'assurer de la compatibilité entre les pollutions résiduelles du site (le cas échéant) et le ou les nouveaux usages prévus |
|--|--|



C. Centre-bourg Sud (rue du commerce)

| PROGRAMMATION | |
|-----------------------------|--|
| Vocation | Habitat individuel, individuel groupé et intermédiaire |
| Surface | Environ 0,2 ha |
| Densité attendue | 17 logts/ha minimum |
| Nombre de logements minimum | 4 logements |

| CONTEXTE |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – Situé au contact du centre-bourg de La Chapelle-Saint-Florent, desservi par la rue du commerce – Proximité au centre-bourg et aux services – Le secteur est constitué de jardins et est accessible depuis la rue du Commerce |
|  |

Le site actuel

ACCES AU SITE DEPUIS LA RUE DU COMMERCE



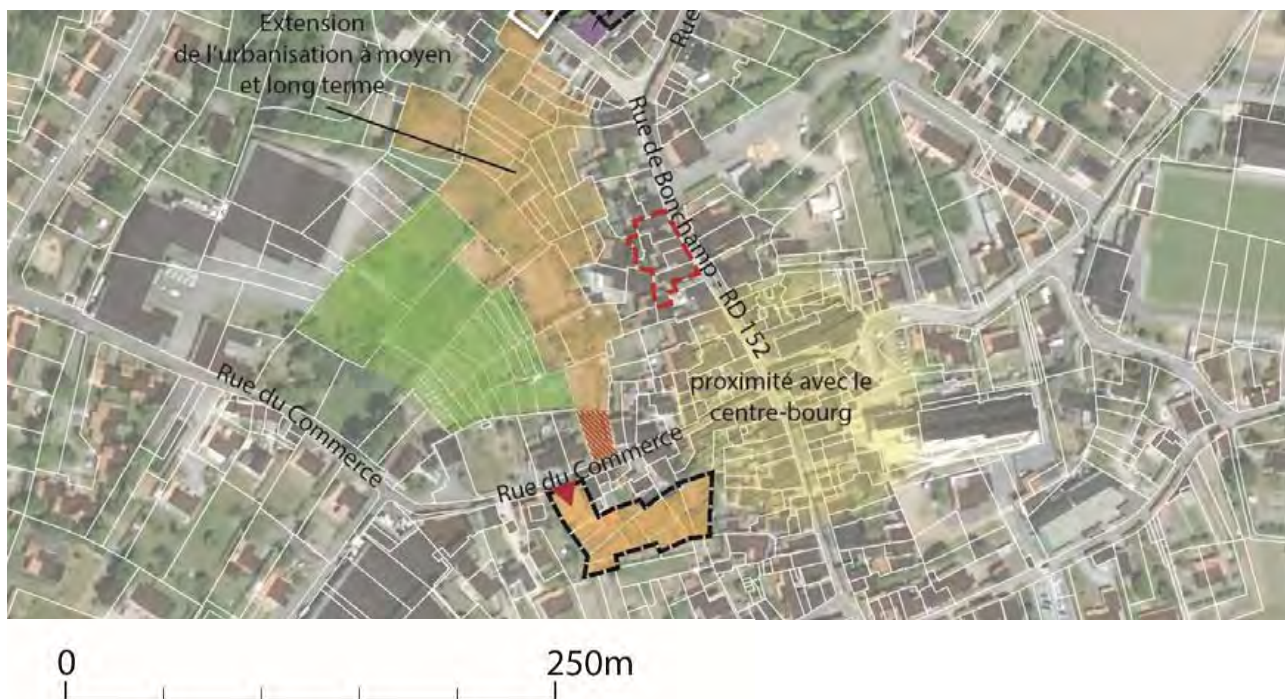
RUE DU COMMERCE, A HAUTEUR DE L'ACCES AU SITE



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

- Créer un accès sécurisé sur la rue du Commerce permettant le raccordement au réseau viaire existant et permettant une desserte interne organisée



D. Les Courtis 2

PROGRAMMATION

| | |
|-----------------------------|--|
| Vocation | Habitat individuel et individuel groupé |
| Surface | Environ 0,38 ha |
| Surface disponible | Environ 0,38 ha (complétée par 0.15 ha de bassin de récupération des eaux pluviales) |
| Densité attendue | 17 logts/ha |
| Nombre de logements minimum | 7 logements |

CONTEXTE

- Situé au Sud du bourg, dans la continuité de la rue du Figuier
- Au Nord, un quartier résidentiel
- Au Sud, une zone d'activité
- Parcelle en prairie
- Présence d'un bassin de gestion des eaux pluviales sur la partie Sud



Le site actuel

VUE DEPUIS LA RUE DU FIGUIER



LE QUARTIER RUE DU FIGUIER



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – Créer un accès dans la continuité de la rue du Figuier – Proposer une continuité dans l'aménagement de la rue du Figuier | <ul style="list-style-type: none"> – Aménager un cheminement doux traversant le site – Le bassin de gestion des eaux pluviales au Sud est préservé et valorisé |
|---|--|



E. Rue de l'Evre

PROGRAMMATION

| | |
|-----------------------------|---|
| Vocation | Habitat individuel et individuel groupé |
| Surface | Environ 0,72 ha |
| Densité attendue | 17 logts/ha |
| Nombre de logements minimum | 12 logements |

CONTEXTE

- Situé à l'Est du bourg, au Sud de la rue de l'Evre
- Quartiers résidentiels au Nord et à l'Ouest
- Nouveau quartier d'habitat au Sud-Est
- Terres agricoles à l'Est
- Parcelle en prairie



Le site actuel

VUE DU SECTEUR DEPUIS LE SUD



VUE DU SECTEUR DEPUIS L'ACCES NORD



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> – Créer deux accès sécurisés au site dont un au Nord pour récupérer la rue de l'Evre et un au Sud – Des haies anti-dérives seront plantées en bordure de secteur afin d'assurer une protection physique efficace à l'exposition aux produits phyto pharmaceutiques lors des traitements des parcelles cultivées, | <ul style="list-style-type: none"> – Aménager un cheminement doux traversant le site et en lien avec les quartiers périphériques |
|---|---|



III. LA POMMERAYE

A. Les Vignes - Centre

PROGRAMMATION

| | |
|-----------------------------|--|
| Destination | Habitat individuel, individuel groupé intermédiaire et/ou collectif Minimum 30% d'habitat intermédiaire |
| Surface | Environ 2,3 ha |
| Surface disponible | Environ 2,2 ha (hors parking) |
| Densité attendue | 20 logts/ha |
| Nombre de logements minimum | 44 logements dont 20% de logements sociaux |

CONTEXTE

- Secteur situé à l'Est du bourg, au Nord de la RD 151
- Inséré dans le tissu urbain constitué de quartiers résidentiels
- Le secteur est aujourd'hui une enclave agricole dans le secteur urbanisé, à proximité du centre-ville
- Parcelle de jardins cultivés au Sud-Ouest
- Le secteur est ceinturé et traversé par des murets en pierre (environ 850ml)
- Parking à l'Ouest du site, proposant des stationnements proches du centre-ville
- Au Nord du parking, un élément bâti patrimonial en pierre



Le site actuel

CEINTURE D'UN MUR EN PIERRE, LE SITE EST AUJOURD'HUI UNE ENCLAVE AGRICOLE EN SECTEUR URBANISE



LE PARKING A L'OUEST DU SITE



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – Créer un nombre d'accès limité assurant le raccordement aux voies existantes et permettant une desserte interne organisée – Un accès travaillé à l'Ouest en lien avec le parking existant – Des cheminements piétons en lien avec les quartiers périphériques et vers le centre-bourg – Prévoir un aménagement de raccordement avec la RD 151 au Sud | <ul style="list-style-type: none"> – Préserver et valoriser les murets en pierre ceinturant et traversant le secteur. Ces murs peuvent être percés pour les accès – Préserver et restaurer les deux éléments de patrimoine identifiés – Préserver et valoriser le bâti patrimonial au Nord du parking |
|---|--|



B. Les Claveries

PROGRAMMATION

| | |
|-----------------------------|---|
| Vocation | Habitat individuel, individuel groupé intermédiaire et/ou collectif |
| Surface | Environ 7,3 ha |
| Surface disponible | Environ 6,1 ha (hors contraintes environnementales) |
| Densité attendue | 20 logts/ha |
| Nombre de logements minimum | 123 logements dont 20% de logements sociaux |

CONTEXTE

- Situé au Nord-Ouest du bourg de la Pommeraye, au sud du chemin des Claveries
- Quartiers résidentiels à l'Ouest, au Sud et à l'Est
- Parcelles agricoles sur la partie Nord
- Secteur principalement occupé par des terrains cultivés
- Présence d'une zone humide au Sud-Est occupé par un verger, délimité par une haie et un muret de pierres sèches
- Une haie traverse le site du Nord au Sud



Le site actuel

VUE SUR LE SECTEUR DEPUIS LE CHEMIN DES CLAVERIES



LE VERGER AU SUD-OUEST DU SECTEUR



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – Réaliser un projet en mettant en place une méthodologie collaborative de conception intégrée – Créer un accès sur la RD 151 / Rue d'Anjou et un accès sur le chemin des Claveries – Aménager des cheminements doux au sein du quartier et en lien avec les quartiers périphériques | <ul style="list-style-type: none"> – Préserver la zone humide au Sud-Ouest – Gérer les eaux pluviales de manière intégrée et innovante : revêtements perméables, noues, gestion à la parcelle, etc. – Prévoir des accès pour une extension vers l'Est – Intégrer le projet dans son environnement en travaillant sur les franges |
|--|--|



C. Le Douet Neuf

PROGRAMMATION

| | |
|-----------------------------|---|
| Vocation | Habitat individuel, individuel groupé intermédiaire et/ou collectif |
| Surface | Environ 0,45 ha |
| Densité attendue | 20 logts/ha |
| Nombre de logements minimum | 9 logements |

CONTEXTE

- Situé au Sud du centre-bourg de la Pommeraye, le long de la rue des Mauges
- Inséré dans le tissu urbain de type pavillonnaire
- Secteur principalement occupé par des jardins et des potagers



Le site actuel

VUE DE L'ACCES AU SECTEUR DEPUIS LA RUE DES MAUGES



VUE DU SECTEUR DEPUIS LA RUE DES MAUGES



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

- Créer un accès sécurisé sur la RD 15 / Rue des Mauges

- Présenter un projet de qualité urbaine, dans le prolongement du centre-bourg, par des formes architecturales denses



D. Ancienne entreprise Jolival

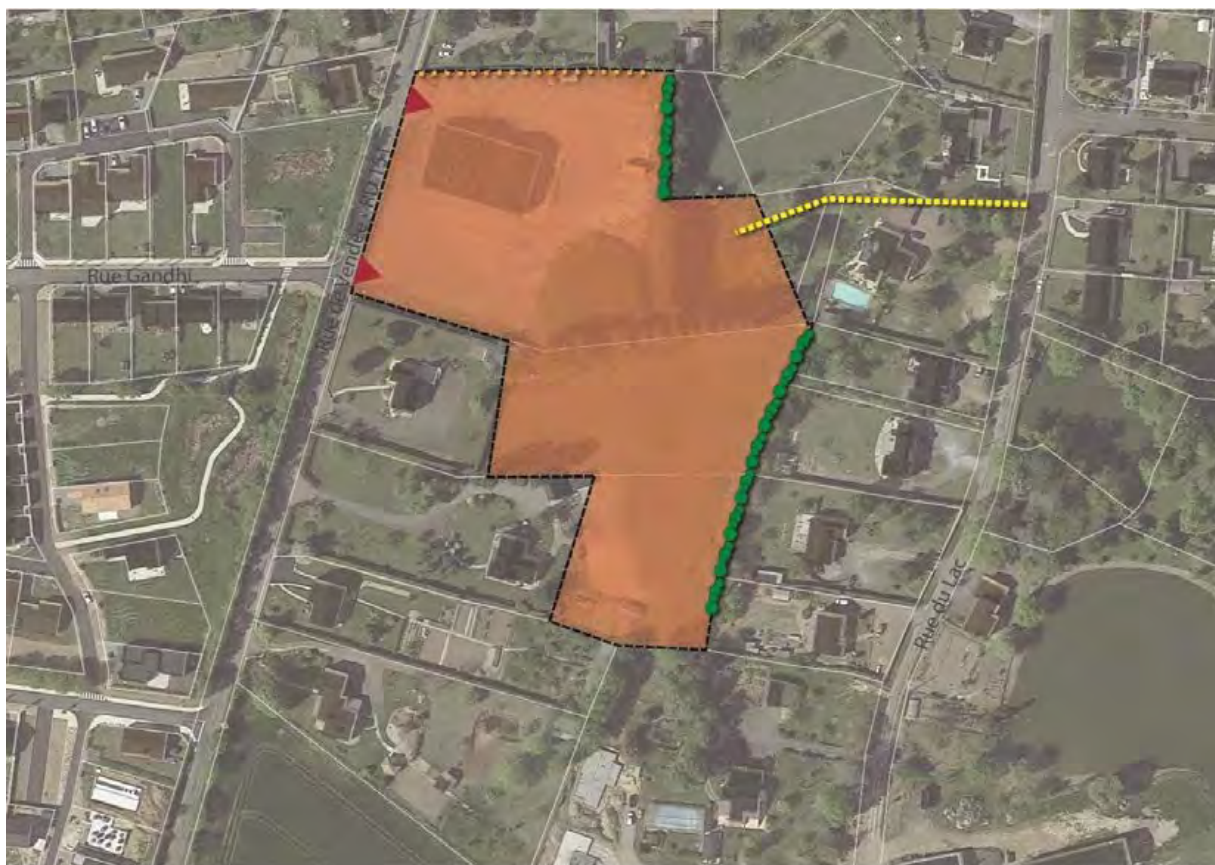
| PROGRAMMATION | |
|-----------------------------|---|
| Vocation | Habitat individuel, individuel groupé intermédiaire et/ou collectif |
| Surface | Environ 1,65 ha |
| Densité attendue | 20 logts/ha |
| Nombre de logements minimum | 33 logements dont 20% de logements sociaux |

| CONTEXTE | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> – Situé au Sud-Ouest du bourg de la Pommeraye, le long de la rue de la Vendée – Inséré dans le tissu urbain de type pavillonnaire – Secteur principalement occupé par l'ancien site de l'entreprise Jolival au Nord – Secteur actuellement en prairie au Sud |  |
| Le site actuel | |
| VUE DE L'ACCES A L'ANCIEN SITE JOLIVAL  | VUE DE L'ANCIEN SITE JOLIVAL DEPUIS LA RUE DE VENDEE  |

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux










- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – Créer deux accès sécurisés sur la rue de la Vendée à l'Ouest – Conserver le mur en pierre au Nord – Prévoir une étude historique de base. Il est nécessaire de déterminer avant toute opération la probabilité de présence de pollution sur le site. | <ul style="list-style-type: none"> – Conserver la haie à l'Est – Créer un cheminement doux depuis la rue du Lac jusqu'au secteur |
|--|--|



E. Rue de Vendée

| PROGRAMMATION | |
|-----------------------------|--|
| Destination | Habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire et/ou collectif |
| Surface | 20 020 m ² environ |
| Densité estimée | 25 logements par hectare |
| Nombre de logements minimum | 51 logements, dont 20% de logements sociaux |

| CONTEXTE | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Située au Sud-Ouest du bourg de La Pommeraye, en frange immédiate du tissu urbain existant composé d'habitations et d'une zone Agricole ; - Également à proximité immédiate de deux quartiers récents réalisés de part et d'autre de la rue de Vendée : les Pierres Blanches et Les Prairies de l'Etang ; |  |
| Le site actuel | |
| VUE DEPUIS LE NORD-EST DU SECTEUR  | VUE DEPUIS LE SUD DU SECTEUR  |

| ORIENTATION D'AMENAGEMENT | |
|--|--|
| Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement - Réseaux | |
| <p>Légende :</p> <p> Périmètre de l'OAP</p> <p> Voie secondaire</p> <p> Principe de voie tertiaire reprenant l'ambiance de voie de hameau</p> <p> Accès motorisé interdit</p> <p> Liaison douce (GR n°3) à préserver</p> <p> Frange paysagère à conforter</p> <p> Calvaire à préserver</p> <p> Simulation des implantations bâties (hypothèse), avec sens de faîtage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parallèle à la voie tertiaire - Perpendiculaire à la voie tertiaire | <ul style="list-style-type: none"> - Le bâti sera implanté dans l'esprit « village » des quartiers environnant structuré au droit de voies secondaires ou placettes ; - Le réseau viaire pourra reboucler pour éviter les voies en impasse ; - La liaison douce (GR n°3) sera préservée, l'accès motorisé pourra se faire par cette voie ; - Les arbres existants seront conservés selon leur état sanitaire, la frange paysagère sera confortée par une continuité végétale arbustive et arborée renforcée ; - Afin de préserver la frange paysagère à conforter, une bande d'inconstructibilité et de non imperméabilisation d'une largeur de 5 mètre minimum sera imposée ; - Le projet prendra en compte les dispositions de l'OAP thématique Biodiversité et Trame Verte et Bleue |
| <p style="text-align: center;">N</p>  | |

IV. LE MARILLAIS

A. La Blardière

PROGRAMMATION

| | |
|-----------------------------|---|
| Vocation | Habitat individuel et individuel groupé |
| Surface | Environ 0,98 ha |
| Densité attendue | 17 logts/ha |
| Nombre de logements minimum | 17 logements dont 3 logements sociaux minimum |

CONTEXTE

- Situé au Nord-Ouest du centre-bourg, au Nord de la rue de la Blardière
- Inséré dans le tissu urbain de type pavillonnaire



Le site actuel

VUE DU SECTEUR DEPUIS LA RUE DE LA BLARDIERE



L'ACCES AU SECTEUR PAR LA RUE DE LA BLARDIERE



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

- Créer un accès rue de la Blardière ~~et un accès chemin de la Retainerie~~
- Créer un cheminement piéton le long de la voirie, et connectant le projet à la rue des Gabelous



B. La Forge

PROGRAMMATION

| | |
|--------------------------------|--|
| Vocation | Habitat individuel, intermédiaire et/ou groupé |
| Surface | Environ 1,93 ha |
| Densité attendue | 17 logts/ha |
| Nombre de logements potentiels | 33 logements dont 20% de logements sociaux |

CONTEXTE

- Situé au Sud du bourg du Marillais, à l'Est de la rue de la Gourbillonnière
- Secteur résidentiel au Nord et à l'Ouest
- Parcelles agricoles au Sud et à l'Est
- Proximité avec le centre-bourg et ses services
- Secteur actuellement constitué de terrains cultivés, jardins, prairies et boisements
- Présence d'un chêne remarquable à conserver au Sud-Ouest
- Accessible depuis la rue de la Gourbillonnière et par l'impasse de la Forge



Le site actuel

LE SECTEUR VUE DU SUD, VERS LA RUE DE LA GOURBILLONNIERE



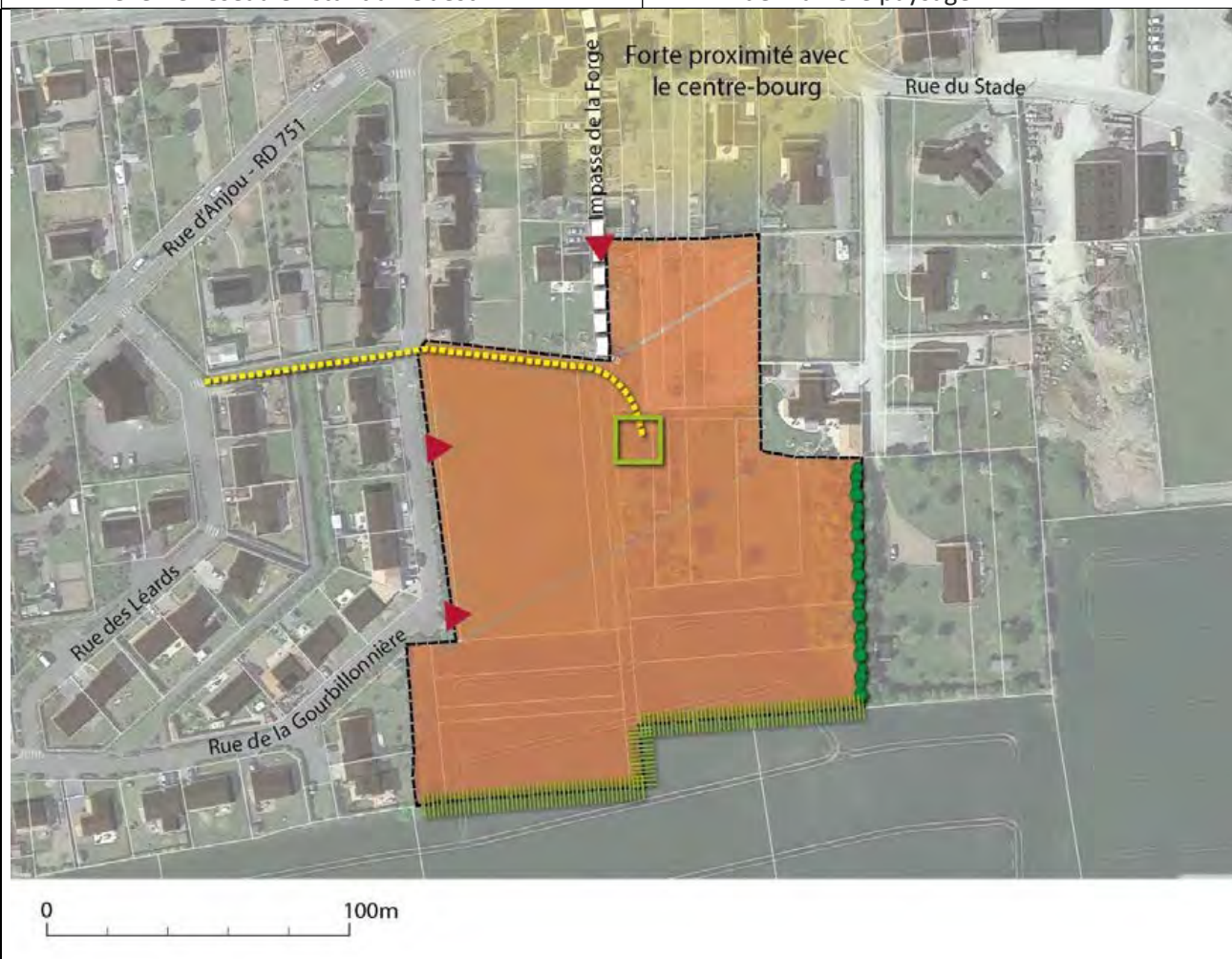
VUE DEPUIS LE SECTEUR SUR L'IMPASSE DE LA FORGE RELIANT LE SECTEUR AU CENTRE-BOURG



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT




Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux






- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – Créer deux accès par la rue de la Gourbillonnière et un accès par l'impasse de la Forge. – Créer un cheminement doux permettant de relier le réseau existant à l'Ouest | <ul style="list-style-type: none"> – Aménager un espace commun paysager au centre du secteur en s'appuyant sur le boisement actuel – Traiter la frange Sud avec les terres agricoles de manière paysager |
|---|--|



C. Les Bouchardières



| PROGRAMMATION | |
|-----------------------------|--|
| Destination | Habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire et/ou collectif |
| Surface | 6 999 m ² environ |
| Densité estimée | 17 logements par hectare |
| Nombre de logements minimum | 12 logements |








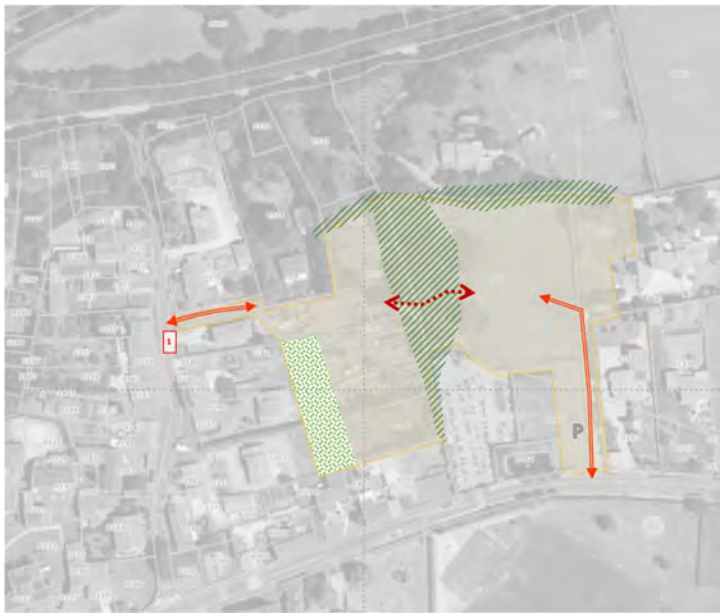
| CONTEXTE | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Située au Nord-Est du bourg de Le Marillais, au droit de l'impasse des Bouchardières et de la rue des Rochereaux ; - Au cœur du tissu urbain existant composé d'habitations et droit d'une zone Agricole ; - Une partie de l'emprise accueille un hangar qui pourra faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain en faveur de l'habitat ; |  |
| Le site actuel | |
| <p>VUE DEPUIS LE NORD-EST DU SECTEUR</p>  | <p>VUE DEPUIS LE NORD-OUEST DU SECTEUR</p>  |

| ORIENTATION D'AMENAGEMENT | |
|---|--|
| Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement - Réseaux | |
| <p>Légende :</p> <p> Périmètre de l'OAP</p> <p> Frange paysagère à conforter</p> <p> Accès direct autorisé</p> <p> Accès direct interdit dans la courbe de la voie bordant le site</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Les arbres seront conservés selon leur état sanitaire ; - La frange paysagère à conforter sera renforcée pour recréer une haie bocagère mixte (arbustes, arbres, essences en mélanges) sur une épaisseur minimale de 3 mètres ; - Un seul accès direct sera autorisé au Nord, sous réserve d'une gestion paysagère du talus (plantations arbustives) et d'un recul du bâti par rapport à l'impasse des Bouchardières ; - un dispositif de retournement pour les véhicules de service et de secours sera aménagé si la voirie carrossable se termine en impasse. Ce dispositif pourra prendre la forme d'une placette ; - Le projet prendra en compte les dispositions de l'OAP thématique Biodiversité et Trame Verte et Bleue |
| <p>N</p>  <p>1:3 000</p> <p>0 40 80 Mètres</p> | |

D. Rue D'Anjou




| PROGRAMMATION | |
|-----------------------------|--|
| Destination | Habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire et/ou collectif |
| Surface | 14 605 m ² environ |
| Densité estimée | 17 logements par hectare |
| Nombre de logements minimum | 25 logements |

| CONTEXTE | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Située à l'Ouest du bourg de Le Marillais, au droit de la rue d'Anjou ; - Au sein du tissu urbain existant composé d'habitations ; - Entouré d'un maillage bocager étoffé ; |  |
| Le site actuel | |
| <p>VUE DEPUIS LE NORD DU SECTEUR</p>  | <p>VUE DEPUIS LE SUD-EST DU SECTEUR</p>  |

| ORIENTATION D'AMENAGEMENT | |
|--|---|
| Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement - Réseaux | |
| <p>Légende :</p> <p> Périmètre de l'OAP</p> <p> Voie principale permettant la desserte du site</p> <p> Voie secondaire possible permettant la desserte du site</p> <p> Liaison uniquement douce</p> <p> Frange paysagère à conforter</p> <p> Bande paysagère, espace tampon à créer</p> <p>- La hauteur des constructions devra permettre leur insertion dans le contexte urbain existant ;</p> <p>- La bande paysagère, espace tampon sera inconstructible, seules les annexes y seront autorisées ;</p> | <p>- La frange paysagère existante sera confortée, les arbres existants seront préservés selon leur état sanitaire, la continuité végétale arbustive arborée sera confortée ;</p> <p>- Cette frange paysagère fera l'objet d'une emprise identifiée comme ne pouvant pas être imperméabilisée à l'exception de la création éventuelle de liaison douce ;</p> <p>- Afin de réinterpréter l'ambiance du bourg ancien et de préserver les fonds de jardins non bâtis, les constructions seront implantées soit à l'alignement de l'espace public, soit en retrait d'un mètre ;</p> <p>- La liaison douce sera créée si elle est compatible avec les contraintes topographiques et environnementales du site ;</p> <p>- Le parking public existant sera conservé ;</p> <p>- Le carrefour d'accès depuis la RD 751 sera aménagé pour garantir la sécurité publique ;</p> <p>- Le projet prendra en compte les dispositions de l'OAP thématique Biodiversité et Trame Verte et Bleue.</p> |
| <p></p> <p></p> | |

E. La Boire du Seil

| PROGRAMMATION | |
|-----------------------------|--|
| Destination | Habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire et/ou collectif |
| Surface | environ 8 204 m ² |
| Densité estimée | 17 logements par hectare |
| Nombre de logements minimum | 14 logements |

| CONTEXTE | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Située dans le tissu urbain existant du bourg de Le Marillais composé d'habitations ; - Bordée au Nord par une zone Naturelle comportant des continuités écologiques identifiées ; - Elle conforte le linéaire bâti existant en surplomb du chemin de la Boire du Seil |  |
| Le site actuel | |
| VUE DEPUIS LE NORD-EST DU SECTEUR | VUE DEPUIS LE SUD-OUEST DU SECTEUR |
|  |  |

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement - Réseaux

Légende :

Périmètre de l'OAP



Frange paysagère à créer

- L'opération sera réalisée au fur et à mesure des projets ;
- Les accès pourront être mutualisés ;
- Une bande ou un espace tampon sera créé en interface avec la zone Naturelle du règlement graphique ;
- La limite Nord sera également délimitée par un maillage bocager ;
- Au droit de la limite Nord, les clôtures maçonnées seront interdites ;
- Le projet prendra en compte les dispositions de l'OAP thématique Biodiversité et Trame Verte et Bleue.



V. LE-MESNIL-EN-VALLEE

A. Rue de Bellevue

PROGRAMMATION

| | |
|-----------------------------|--|
| Vocation | Habitat individuel, individuel groupé et intermédiaire |
| Surface | Environ 1,0 ha |
| Surface disponible | Environ 0,85 ha (hors espace paysager) |
| Densité attendue | 17 logts/ha |
| Nombre de logements minimum | 14 logements dont 20% de logements sociaux |

CONTEXTE

- Situé en centre-bourg
- Inséré dans le tissu urbain de type pavillonnaire
- Rue du Pavillon au Nord et rue de Bellevue au Sud
- Proximité du centre bourg et des services
- Le secteur est traversé par un cheminement piéton reliant les quartiers Sud et Est au centre-bourg
- Jardin public à l'Est du site
- Secteur actuellement en prairie
- Présence d'un puit sur la parcelle centrale qui est délimitée par une haie



Le site actuel

LE CHEMINEMENT PIETON TRAVERSE LA PARCELLE CENTRALE



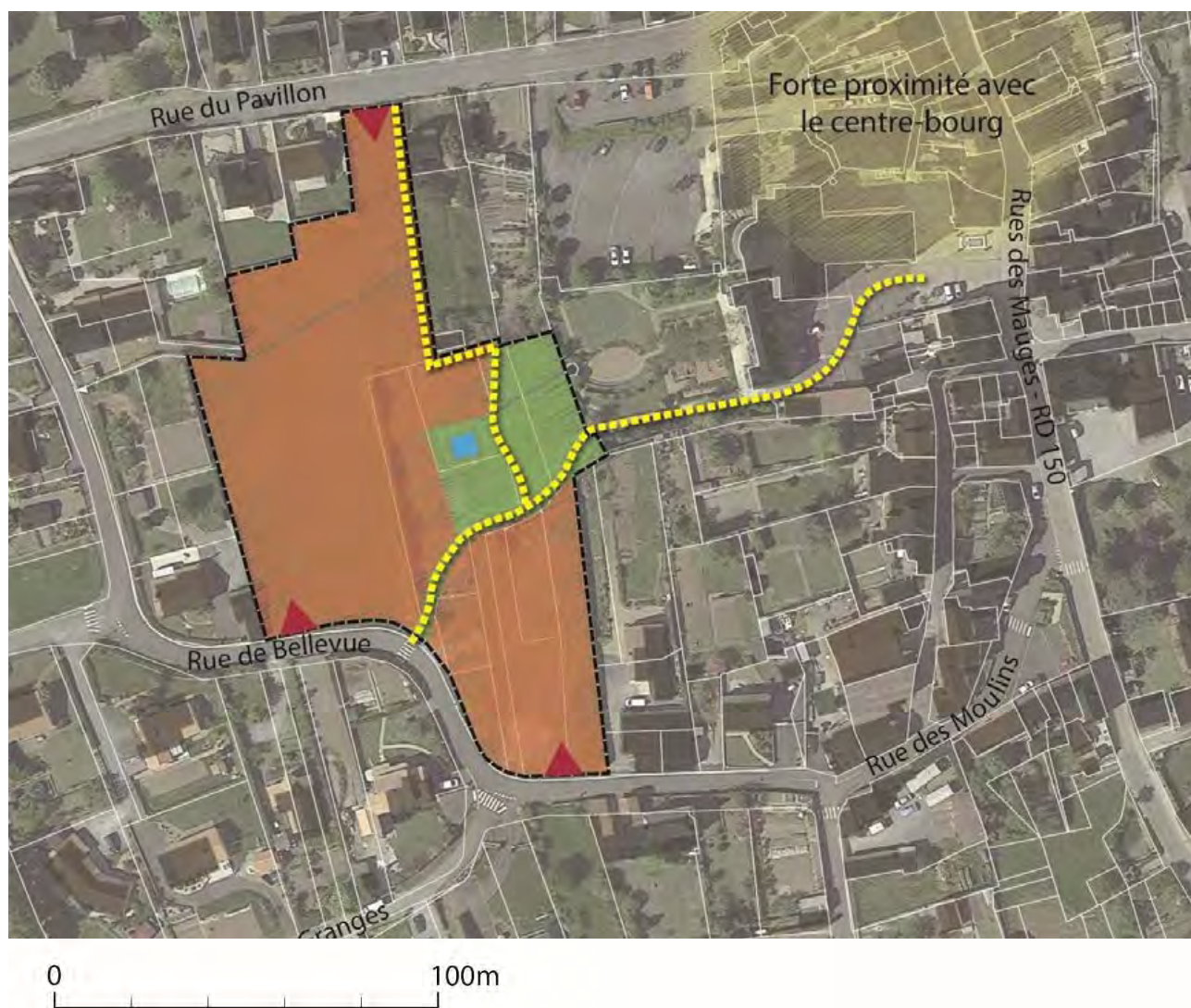
VUE DEPUIS LA RUE DE BELLEVUE VERS LE NORD



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – Présenter un projet de qualité urbaine, dans le prolongement du centre-bourg, par des formes architecturales denses – Créer deux accès sécurisés depuis la Rue de Bellevue et un accès depuis la rue du Pavillon | <ul style="list-style-type: none"> – Conserver le cheminement doux existant et renforcer le maillage en créant un nouveau cheminement vers la rue du Pavillon – Conserver le puit et aménager un espace paysager autour, dans le prolongement du jardin public à l'Est |
|---|--|



B. Le Clos de Beaumont

PROGRAMMATION

| | |
|-----------------------------|---|
| Vocation | Habitat individuel et individuel groupé |
| Surface | Environ 2,2 ha |
| Surface disponible | Environ 2,1 ha (hors contraintes environnementales) |
| Densité attendue | 17 logts/ha |
| Nombre de logements minimum | 35 logements |

CONTEXTE

- Situé au Nord-Est du bourg, en entrée de ville, au Sud de la D751 et à l'Est de l'allée du Devaux
- Parcelles agricoles au Sud et à l'Est
- Secteur actuellement en prairies
- Au Sud, une zone humide à préserver
- Des murets en pierres sèches ceignent le site à l'Ouest
- Des chemins de randonnées sillonnent actuellement le site



Le site actuel

PRAIRIE VUE DEPUIS LE NORD



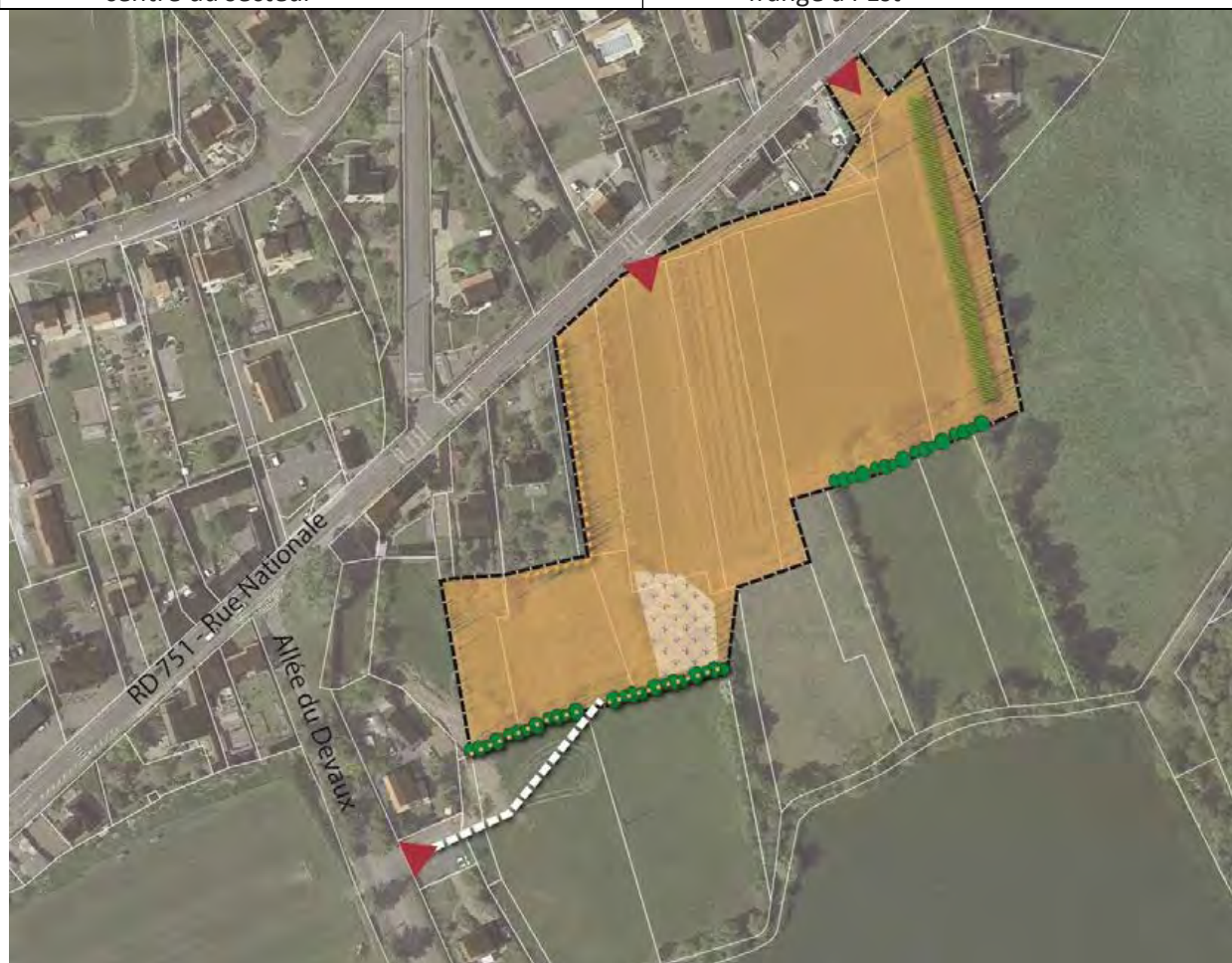
VUE DEPUIS LA D751



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux




- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – Créer deux accès sécurisés rue Nationale (D751), et un accès depuis l'allée du Devaux – Préserver et valoriser la zone humide au centre du secteur | <ul style="list-style-type: none"> – Préserver le maillage bocager et les murs en pierres sèches – Prévoir un traitement paysager de la frange à l'Est |
|---|--|















0 150m

C. Rue de La Chapelle

| PROGRAMMATION | |
|-----------------------------|---|
| Destination | Habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire et/ou collectif |
| Surface | 8573 m ² environ dont 2800 m ² environ constructibles |
| Densité estimée | 17 logements par hectare |
| Nombre de logements minimum | 5 logements |

| CONTEXTE | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Située au Sud-Est du bourg de Le Mesnil-en-Vallée ; - Au cœur du tissu urbain existant composé d'habitations ; - La rue de la Chapelle est étroite, le virage qu'elle forme nécessite une attention particulière concernant les accès ; - Le site comporte un jardin public ; - Il est situé dans le périmètre des abords de la chapelle du cimetière, monument historique, l'Architecte des Bâtiments de France sera consultée pour ce projet ; |  |
| Le site actuel | |
| <p>VUE DEPUIS LE NORD DU SECTEUR</p>  | <p>VUE DEPUIS LE SUD DU SECTEUR</p>  |

| ORIENTATION D'AMENAGEMENT | |
|--|---|
| Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement - Réseaux | |
| <p>Légende :</p> <ul style="list-style-type: none">  Périmètre de l'OAP  Jardin public de cœur d'ilot  Trame végétale à préserver et conforter, inconstructible  Cône de vue à préserver  Voie principale  Principe d'accès secondaire  Liaison douce à créer  Principe de trame végétale et écologique à préserver  Bâti et mur ancien à préserver  Mur de soutènement existant à préserver, protéger  Bande inconstructible | <ul style="list-style-type: none"> - L'orientation d'aménagement sera réalisée au fur et à mesure des projets, en concertation avec les habitants ; - Pour assurer l'intimité des habitations existantes et futures, une bande de recul d'implantation des constructions d'une largeur minimale de 5 m sera imposée à partir du mur de soutènement. Dans cette bande, seules les constructions annexes seront autorisées dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la pérennité du mur de soutènement existant ; - Les systèmes de clôtures seront végétalisés ; - Le jardin public sera conservé, il ne pourra pas comporter de constructions mais uniquement des accès aux futurs lots le cas échéant ; - Les cônes de vue sur le bourg seront préservés, en particulier sur le clocher ; - Des voies de liaisons douces seront créées, elles pourront être mixtes pour devenir une voie secondaire ; - La hauteur des constructions devra permettre leur insertion dans le contexte urbain existant ; - Les bâtis et murs identifiés seront préservés voire restaurés, ils ne pourront pas être démolis pour permettre la création d'accès ; - Le projet prendra en compte les dispositions de l'OAP thématique Biodiversité et Trame Verte et Bleue. |
|  | |

VI. MONTJEAN-SUR-LOIRE

A. L'Orthionnerie

PROGRAMMATION

| | |
|-----------------------------|--|
| Vocation | Habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire et/ou collectif |
| Surface | Environ 2,0 ha |
| Densité attendue | 20 logts/ha |
| Nombre de logements minimum | 40 logements |

CONTEXTE

- Situé au Sud-Ouest du bourg
- Une zone pavillonnaire à l'Est
- Bordé de parcelles agricoles
- Un secteur d'activité au Nord-Est
- Essentiellement composé d'une prairie
- Présence d'une zone humide à l'extérieur Nord de la zone
- Secteur traversé par la route de l'Orthionnerie
- Présence d'un bâti ancien et de murs en pierres sèches à l'Est
- Proche PPRI au Nord



Le site actuel

LA ROUTE DE L'ORTHIONNERIE



VUE VERS LE SUD



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT




Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – Aménager la route de l'Orthionnerie – Aménager le carrefour donnant accès à la route de l'Orthionnerie – Aménager une frange paysagère au Nord du site en transition avec la zone humide – Une séparation physique est à prévoir entre les habitations et les parcelles cultivées limitrophes afin de limiter les incidences en cas de traitement agricoles. | <ul style="list-style-type: none"> – Préserver et valoriser les murs en pierre, tout en permettant des percements ponctuels et raisonnés pour les accès - Un traitement végétal des limites sud et ouest du secteur est à prévoir. Il permettra de traiter l'interface avec le paysage agricole environnant. |
|---|--|



B. Rue Nationale

| PROGRAMMATION | |
|-----------------------------|--|
| Destination | Habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire et/ou collectif |
| Surface | 12 858 m ² environ dont 11 449 m ² environ constructible |
| Densité estimée | 25 logements par hectare |
| Nombre de logements minimum | 29 logements dont 20% de logements sociaux |

| CONTEXTE | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Située au centre du bourg de Montjean-sur-Loire, au cœur du tissu urbain existant composé d'habitations ; - Au croisement de des deux axes routiers principaux : la rue Nationale et la rue d'Anjou ; - Il s'agit d'une emplacement stratégique identifié dans le cadre d'une étude urbaine entraînant la nécessité de définir une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle ; |  |
| Le site actuel | |
| <p>VUE DEPUIS LE NORD DU SECTEUR</p>   | <p>VUE DEPUIS LE SUD DU SECTEUR</p>  |

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

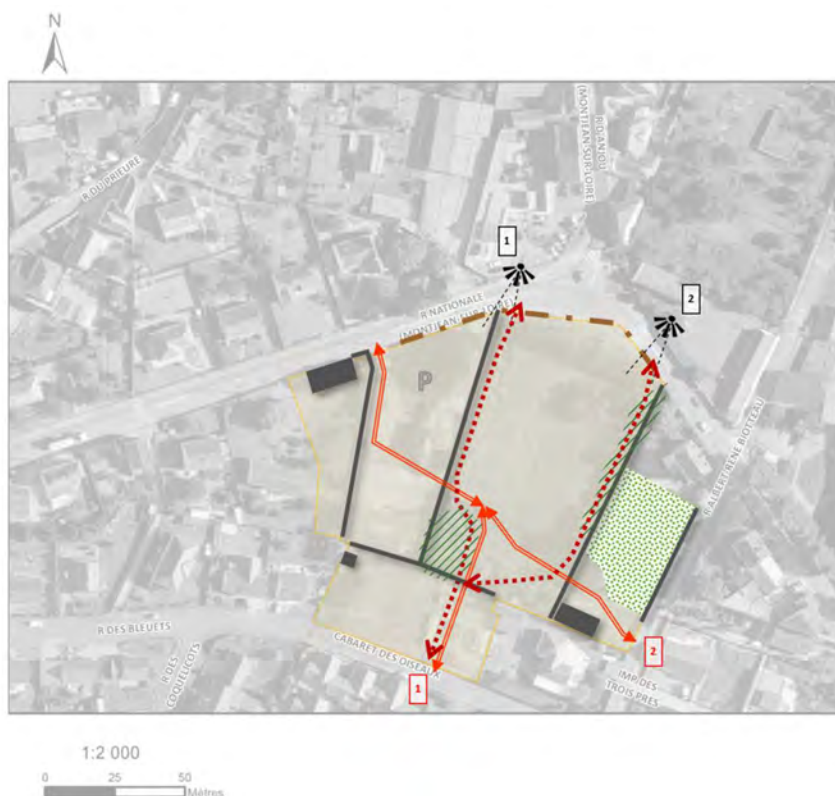
Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement - Réseaux

Légende :

-  Périmètre de l'OAP
-  Voie secondaire
-  Liaison douce à créer
-  Parking public à créer
-  Jardin arboré de cœur d'ilot à conserver
-  Fenêtre visuelle à créer
-  Frange paysagère à conforter
-  Front urbain à constituer
-  Bâti et mur ancien à conserver, restaurer


- Le rez-de-chaussée des bâtiments constituant le front bâti de la rue Nationale pourra accueillir des commerces et activités de services ;
- Le carrefour d'accès depuis la RD 751 sera aménagé pour garantir la sécurité publique ;

- La voie secondaire sera positionnée soit selon le tracé 1 soit selon le tracé 2 ;
- La liaison douce sera créée côté Ouest et/ou côté Est ;
- Le parking à créer comportera 12 places au minimum ;
- Au moins une fenêtre visuelle sera créée ;
- Les arbres existants seront conservés selon leur état sanitaire, la frange urbaine sera confortée, la continuité végétale arbustive et arborée sera renforcée ;
- Le front urbain sera constitué avec une prédominance de bâti à l'alignement de R+1+combles à R+2+combles, complété par des murs maçonnés ;
- Côté Nord du front urbain, il est possible de réaliser un accompagnement végétal en premier plan ;
- Concernant les murs anciens à conserver, restaurer, il est possible de créer au maximum deux accès viaires (modes doux, modes motorisés) par linéaire de mur ;
- Le projet prendra en compte les dispositions de l'OAP thématique Biodiversité et Trame Verte et Bleue



C. Chemin de l'Orchère

| PROGRAMMATION | |
|-----------------------------|--|
| Destination | Habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire et/ou collectif |
| Surface | Environ 0,6 ha |
| Densité estimée | 15 logements par hectare |
| Nombre de logements minimum | 9 logements |

| CONTEXTE | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Situé au sein du hameau de l'Orchère, au Sud du bourg de Montjean-sur-Loire ; - Assainissement non-collectif ; - Situé au sein du périmètre de protection de l'ancien site chauxfourner de Pincourt (Monument Historique) ; - Desservi par le chemin de l'Orchère au Nord, au Sud et à l'Ouest ; - Composé d'une prairie sur sa partie Nord et de fonds de jardins sur ses parties Ouest et Sud ; - En zone UB du PLU, zone urbaine à dominante d'habitat ; - Parcelle et fonds de parcelles libres qui constituent un enjeu de densification de l'habitat dans un contexte de limitation des extensions urbaines sur les terres agricoles, naturelles et forestières et de raréfaction du foncier. |  |

Le site actuel

VUES DEPUIS LE NORD DU SECTEUR









VUE DEPUIS L'OUEST DU SECTEUR



ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement - Réseaux

Légende :

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès à créer
-  Voie de desserte à créer
-  Haie à préserver (protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)
-  Trame arborée à préserver
-  Mur ancien à conserver, restaurer

- Les futures constructions devront respecter les paramètres urbains et architecturaux du contexte (implantation, volumétrie, composition, matériaux et couleurs) ;
- Les constructions devront présenter des toits deux pans pentus, avec des pignons étroits et être implantées sur une limite parcellaire au moins ;
- La voirie existante sera optimisée et sera prolongée par une voie de desserte à créer débouchant sur la partie Ouest ;
- Au Nord, aucune ouverture supplémentaire ne doit être pratiquée dans le mur existant ;
- Les haies existantes seront conservées ;
- La frange urbaine sera confortée, la continuité végétale arbustive et arborée sera renforcée ;
- L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.



VII. SAINT-FLORENT-LE-VIEIL

A. Saint-Maurille

PROGRAMMATION

| | |
|-----------------------------|--|
| Vocation | Habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire et/ou collectif |
| Surface | Environ 0,66 ha |
| Densité attendue | 20 logts/ha |
| Nombre de logements minimum | 13 logements |

CONTEXTE

- Situé au Nord-Ouest du bourg de Saint-Florent-le-Vieil
- Au Nord, le cimetière
- Inséré dans le tissu urbain de type pavillonnaire
- La rue Saint Maurille en bordure Nord
- Le secteur est délimité par un mur en pierre



Le site actuel

LA RUE SAINT-MAURILLE



VUE SUR LE SECTEUR, VERS LE SUD



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

– Créer un accès sur la rue Saint-Maurille

– Conserver le mur en pierres en périphérie du site, tout en permettant des percements pour les accès



B. Le Tertre

PROGRAMMATION

| | |
|-----------------------------|--|
| Vocation | Habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire et/ou collectif |
| Surface | Environ 5,8 ha. |
| Densité attendue | 20 logts/ha |
| Nombre de logements minimum | 115 dont 20% de logements sociaux, en lien avec la prise en compte du patrimoine archéologique |

CONTEXTE

- Situé au Sud-Ouest du bourg
- Un nouveau quartier résidentiel au Nord-Est
- Des secteurs agricoles au Sud et à l'Ouest
- Des arrières de terrains déjà bâtis (jardins privés) à l'Ouest
- Une façade sur la route du Marillais (RD 751)
- Une entreprise de travaux agricoles à l'Est
- Traversé par la route de l'Etrie
- Présence de prairies au Nord et au centre
- Haies bocagères et murets en pierres sèches à préserver
- Présence d'un bassin de gestion des eaux pluviales paysager à l'Est
- Une zone humide est présente en limite extérieure Sud
- Frange Sud-Ouest concernée par le PPRI (secteur inondable)
- Une topographie accentuée



Le site actuel

VUE DEPUIS L'OUEST DU SECTEUR



VUE DEPUIS LA ROUTE DE L'ETRIE VERS L'OUEST



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux





- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> – Prendre en compte le dénivelé afin de proposer un projet cohérent et de qualité – Créer un réseau de cheminement doux permettant la traversé du secteur de manière sécurisée – Conserver les murets en pierres sèches (assurer cependant la création d'accès depuis la route du Marillais) – Sécuriser l'accès au nouveau quartier depuis la RD 751 – Une séparation physique est à prévoir entre les habitations et les parcelles cultivées limitrophes afin de limiter les incidences en cas de traitement agricoles. | <ul style="list-style-type: none"> – Créer une ceinture paysagère en limite Sud de la zone en lien avec la zone humide et le secteur inondable en s'appuyant notamment sur la conservation des haies existantes – Préserver le maillage bocager tout en permettant des percements ponctuels et raisonnés pour les accès – Prendre en compte la proximité d'habitations riveraines au Nord-Ouest du secteur |
|---|---|

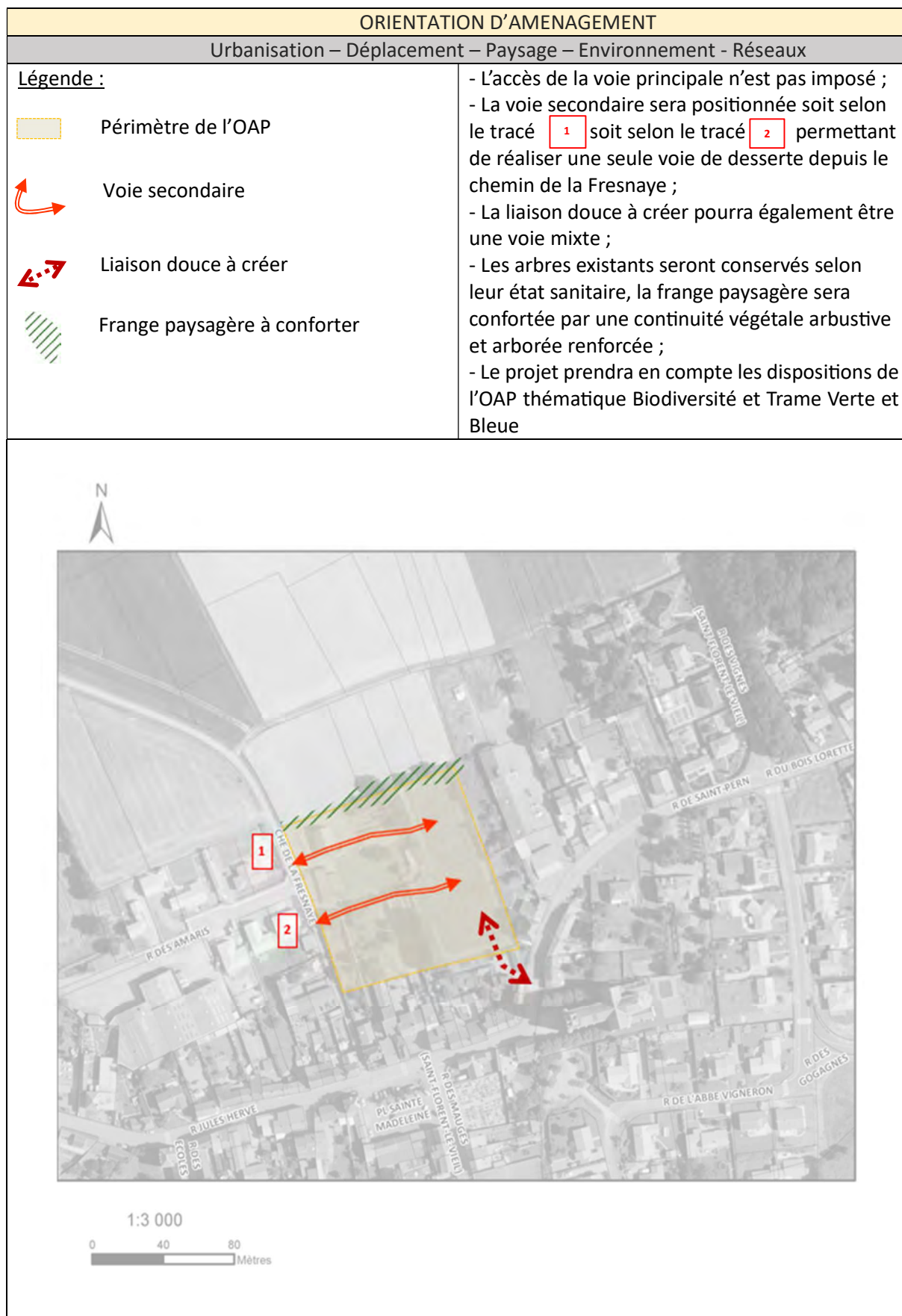


0 250m

C. La Fresnaye


| PROGRAMMATION | |
|-----------------------------|--|
| Destination | Habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire et/ou collectif |
| Surface | 10 901 m ² environ |
| Densité estimée | 17 logements par hectare |
| Nombre de logements minimum | 19 logements, dont 20 % de logements sociaux |

| CONTEXTE | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Située au Nord du bourg de La Boutouchère à Saint-Florent-le-Vieil ; - Il s'agit d'une dent creuse au sein du tissu urbain existant au droit du chemin de la Fresnaye ; - Elle est également au droit avec une activité compatible avec l'habitat à l'Est et bordée par une zone Agricole au Nord ; |  |
| Le site actuel | |
| <p>VUE DEPUIS LE NORD DU SECTEUR</p>  | <p>VUE DEPUIS LE SUD DU SECTEUR</p>   |



D. Rue de Bretagne

| PROGRAMMATION | |
|-----------------------------|--|
| Destination | Habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire et/ou collectif |
| Surface | 3 345 m ² environ |
| Densité estimée | 30 logements par hectare |
| Nombre de logements minimum | 11 logements |

| CONTEXTE | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Située au cœur du bourg de Saint-Florent-le-Vieil, au sein d'un tissu urbain composé d'habitations ; - Localisée au droit de la place de Février, espace public structurant, et de la rue de Bretagne ; - Cette emprise est caractérisée par l'existence d'un bâtiment désaffecté ; |  |

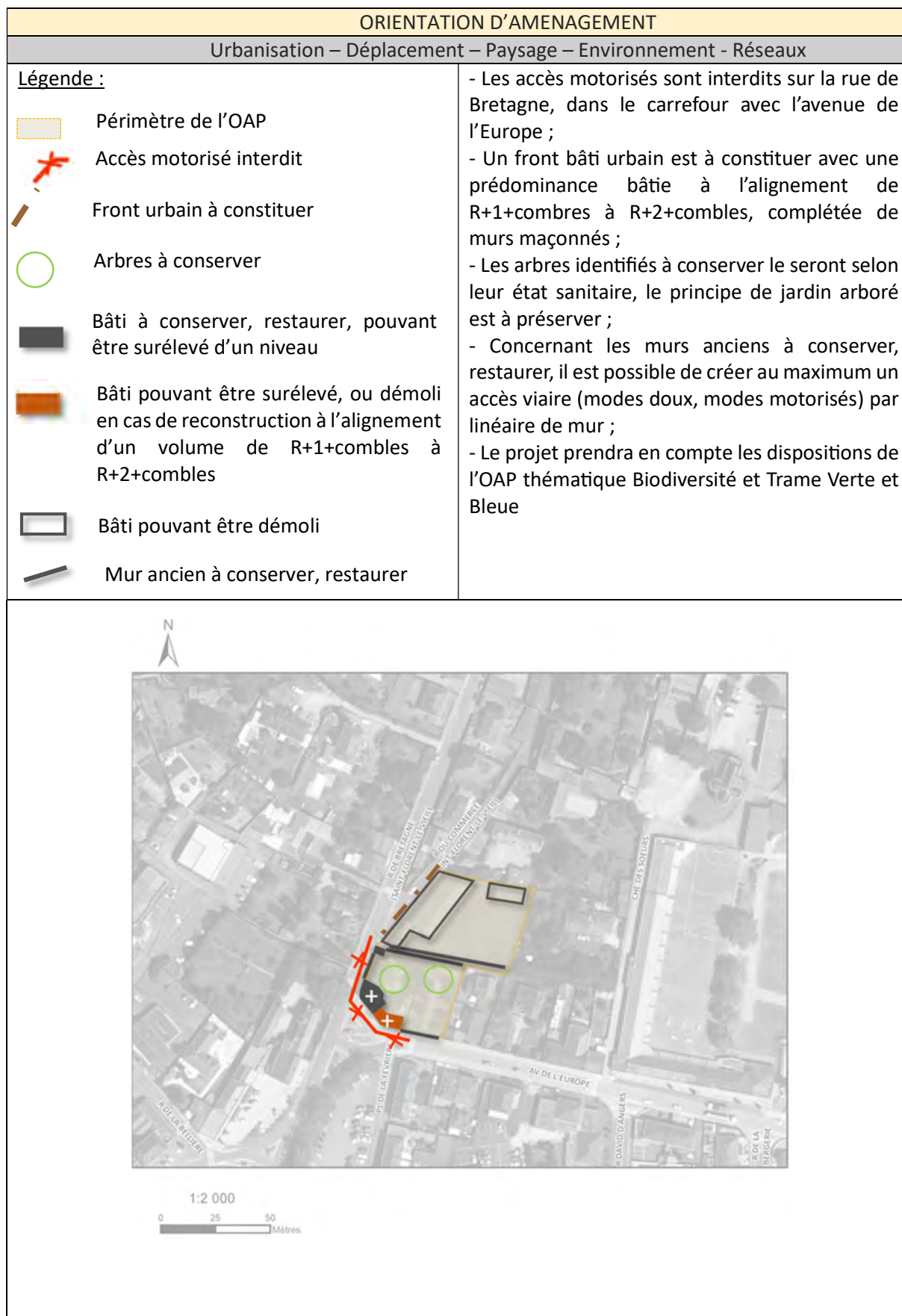
Le site actuel

VUE DEPUIS LE NORD-OUEST DU SECTEUR



VUE DEPUIS LE SUD DU SECTEUR





VIII.SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE // LA CROIX BLANCHE

PROGRAMMATION

| | |
|-----------------------------|--|
| Vocation | Habitat individuel et individuel groupé |
| Surface | Environ 2,76 ha |
| Surface disponible | Environ 2,56 ha (hors jardin public) |
| Densité attendue | 17 logts/ha |
| Nombre de logements minimum | 43 logements dont 20% de logements sociaux |
| Extension coulée verte | Environ 3 ha |

CONTEXTE

- Situé à l'Ouest du bourg de Saint-Laurent-de-la-Plaine, à forte proximité de la D762, classée voie bruyante
- Entouré de prairies et à l'Est, d'un secteur résidentiel
- Le chemin de la Croix Blanche délimite sa partie Nord
- Au Nord-Est, présence d'un jardin public aménagé avec une aire de jeux
- Un maillage bocager



Le site actuel

LE CHEMIN DES GROSEILLERS AU SUD-OUEST DU SITE



VUE DEPUIS LE NORD DU SECTEUR



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – Créer deux accès par les lotissements à l'Est et au Nord assurant le raccordement aux voies existantes et permettant une desserte interne organisée – Prévoir un accès vers le Sud pour une extension de l'urbanisation à moyen et long terme – Prévoir la création d'un accès au secteur à vocation d'extension à l'urbanisation à moyen et long terme par la rue des Mauges au Sud. Le carrefour sur la rue des Mauges permettra de faire ralentir la vitesse des automobilistes en entrée de ville – Prévoir un aménagement intégrant le classement voie bruyante de la RD762 | <ul style="list-style-type: none"> – Conforter le réseau de liaisons douces par l'aménagement du chemin des Groseillers et par l'aménagement de liaisons douces internes – Renforcer l'importance du jardin public à l'Est, – Conserver les haies existantes, tout en permettant des percements ponctuels et raisonnés pour les accès – Les constructions nouvelles devront prendre en compte la proximité de la D762 classée voie bruyante par arrêté préfectoral – Extension de la coulée verte vers le Nord tout en préservant la zone humide au Sud |
|---|--|



IX. SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY // LES SALLES

PROGRAMMATION

| | |
|-----------------------------|--|
| Vocation | Habitat individuel et individuel groupé |
| Surface | Environ 1,9 ha |
| Densité attendue | 14 logts/ha |
| Nombre de logements minimum | 27 logements dont 20% de logements sociaux |

CONTEXTE

- Situé au Sud-Ouest du bourg de Saint-Laurent-du-Mottay
- Entouré d'habitat de type pavillonnaire au Nord et de prairies au Sud
- Secteur actuellement en prairie
- Le chemin de la Croix Blanche délimite sa partie Nord
- Zones boisées à l'Ouest et à l'Est
- Une haie en bordure Sud du secteur
- Des accès existants au secteur depuis la rue des Vignes et la route de l'Etang



Le site actuel

VUE SUR LE SECTEUR DEPUIS L'EST



VUE DE L'ACCES EXISTANT DEPUIS LA RUE DES VIGNES



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux





- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">– Aménager le carrefour d'accès entre la route de l'Etang et la rue de la Houssaye– Profiter de l'accès existant rue des Vignes pour aménager un cheminement piéton | <ul style="list-style-type: none">– Maintenir les haies existantes au Sud du secteur |
|--|--|



X. BOURGNEUF-EN-MAUGES

A. Les Goganes

| PROGRAMMATION | |
|-----------------------------|--|
| Destination | Habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire et/ou collectif |
| Surface | 7 387 m ² environ |
| Densité estimée | 14 logements par hectare |
| Nombre de logements minimum | 11 logements dont 20% de logements sociaux |

| CONTEXTE | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Située au Nord du bourg de Bourgneuf en Mauges entre la rue de l'Avenir et la rue du Châtaignier ; - Au sein du tissu urbain existant, au droit d'une zone Agricole ; - Relié aux axes de circulation par le giratoire au droit de la limite Ouest ; - Présentant des essences arbustives au droit de la limite Est et à l'angle Sud au droit du giratoire ; |  |
| Le site actuel | |
| <p>VUE DEPUIS LE NORD DU SECTEUR</p>   | <p>VUE DEPUIS LE SUD DU SECTEUR</p>  |

L'ENTREE NORD DANS LA POMMERAYE

CONTEXTE

- Situé au Nord du bourg de La Pommeraye, en entrée de ville
- Parcelles agricoles à l'Ouest
- Traversé par la D15 du Nord au Sud
- Secteur d'équipements (sportifs, camping, village vacances, groupes scolaires, etc.) et d'activité économique



ORIENTATION

En complément des éléments graphiques ci-dessous, une attention particulière sera portée à la réalisation de liaisons douces sécurisées. Des haies anti dérives seront intégrées aux aménagements. Elles permettront de protection des populations vis-à-vis des traitements agricoles pratiqués sur les parcelles agricoles proches.



LES ORIENTATIONS A VOCATION ECONOMIQUE

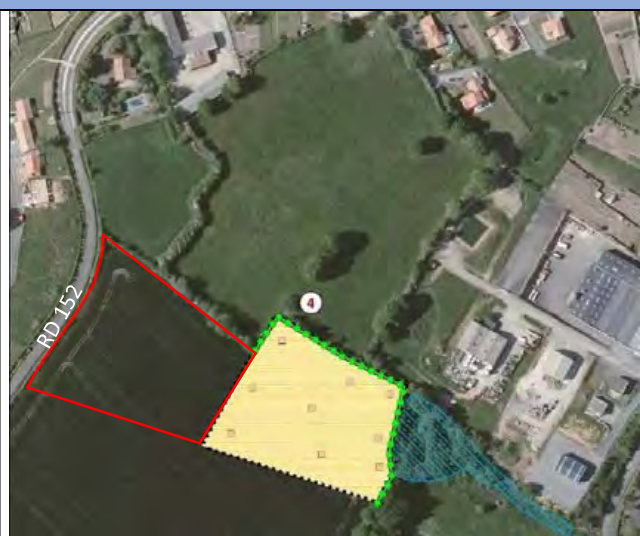
I. LA CHAPELLE-SAINT-FLORENT // ZONE DE RIGAL

PROGRAMMATION

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Vocation | Économique |
| Surface concernée par l'OAP | Environ 1,1 ha |

CONTEXTE

- Situé au Sud du bourg
- Bordé par la RD 152 à l'Ouest
- Secteur situé en milieu agricole
- A l'Est se situe une zone d'activité
- La zone est occupée par des terrains cultivés
- Haies ceinturant le secteur au Nord, à l'Ouest et à l'Est
- Présence d'une zone humide en limite Est
- Parcelle appartenant à Mauges Communauté



Le site actuel

L'ACCES AU SITE PAR LA ZONE D'ACTIVITE EXISTANTE




VUE DU SECTEUR DEPUIS LA RD 152 A L'OUEST



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Type d'urbanisation, déplacement, paysage et environnement

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> – Seule l'espace en bordure de la RD 152 s'aménage, – Créer un accès sécurisé, depuis la RD 152 – Conserver les haies en périphérie de site – Planter des haies en périphérie du secteur afin d'assurer une continuité paysagère avec les espaces non bâtis proches | <ul style="list-style-type: none"> – Aménager une lisière paysagère avec les parcelles agricoles au Sud – Entre la zone d'activités existante et cette implantation la continuité agricole  est préservée vis-à-vis des espaces situés au Nord |
|--|---|



0 100m

II. LA POMMERAYE // LE TRANCHET

PROGRAMMATION

| | |
|-----------------------------|---|
| Vocation | Économique |
| Surface concernée par l'OAP | Environ 5,1 ha |
| Surface disponible | Environ 4,7 ha (hors contraintes environnementales) |

CONTEXTE

- Situés au Sud du bourg, en extension de la zone d'activité le Tranchet
- Parcelles agricoles au Sud et à l'Ouest
- Longé par la D15 à l'Est, en entrée de ville
- Bassin de gestion des eaux pluviales sur la partie Nord-Ouest
- Deux hameaux au Sud



Le site actuel

LE CARREFOUR DE LA D15 DESSERVANT LE SECTEUR EST ET LES HAMEAUX AU SUD



VUE SUR LE SECTEUR OUEST DEPUIS LA RUE DE CHATEAUNEUF



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Type d'urbanisation, déplacement, paysage et environnement

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> – Créer un accès depuis la voirie interne de la zone d'activités du Tranchet – Prévoir l'extension du bassin de gestion des eaux pluviales au Nord-Ouest | <ul style="list-style-type: none"> – Maintenir les haies existantes, tout en permettant des percements ponctuels et raisonnés pour les accès – Aménager la frange paysagère sur la rue de Châteauneuf pour limiter l'impact visuel de la zone d'activité en entrée de ville |
|---|---|



III. SAINT-FLORENT-LE-VIEIL // LACTALIS

PROGRAMMATION

| | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Vocation | Économique – zone de stockage |
| Surface concernée par l'OAP | Environ 0,94 ha |

CONTEXTE

- Situé au Nord-Est du bourg de Saint-Florent-le-Vieil
- Quartier résidentiel à l'Ouest
- Zone d'activité à l'Est
- Accès à l'Ouest par le chemin de l'Humeau
- Zone boisée au Sud
- Parcelles herbacées au Nord
- Bordé par un mur en pierre le long de la rue Moret au Nord-Ouest



Le site actuel

LA RUE MORET AU NORD-OUEST DU SECTEUR



L'ENTREE DE LA ZONE D'ACTIVITE



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Type d'urbanisation, déplacement, paysage et environnement

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – Préserver ou créer un boisement à l'Ouest du secteur, de manière à préserver un écran végétal avec les riverains sur une largeur de 20m – Planter une nouvelle haie à l'Ouest du site pour préserver les riverains tout en respectant la réglementation sanitaire en vigueur pour ce type d'installation | <ul style="list-style-type: none"> – Maintenir les haies existantes, ainsi que le mur en pierres au Nord-Ouest – Hauteur maximale des constructions : 12m – Intégrer dès la conception des dispositions favorables à une limitation des nuisances sonores – Créer une zone tampon inconstructible pour l'habitat à l'Ouest sur une largeur de 5m |
|---|--|



IV. SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY // LES SAULAIES

PROGRAMMATION


| | |
|-----------------------------|---|
| Vocation | Économique – Extension d'activité attenante |
| Surface concernée par l'OAP | Environ 1,25ha |

CONTEXTE

- Situé au Sud du bourg de Saint-Laurent-du-Mottay
- Terres agricoles à l'Est
- Zone d'activité à l'Ouest



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Aucun nouvel accès depuis la route des Saulaies

- Extension d'activité attenante

- Aménager une lisière paysagère avec les parcelles agricoles au Sud et à l'Est



ANNEXES ANALYSE ENVIRONNEMENTALE PAR ZONE AU

Dans le cadre du projet de PLU, les zones de prospection s'étendent sur **64 ha**. Elles correspondent aux zones potentielles de développement **n'ayant pas déjà fait l'objet d'études environnementales ou de permis d'aménager**. La méthodologie est présentée au chapitre 9.

Les tableaux ci-après présentent zone par zone :

- la localisation du site et le numéro reporté sur les cartes A4 (cf annexe),
- la superficie initiale proposée par les élus,
- l'occupation du sol actuelle,
- le maillage bocager,
- les informations issues de la bibliographie (risque, nuisances, assainissement, zonage de protection réglementaire)
- l'intérêt environnemental de la zone,
- l'impact sans prise en compte des mesures d'évitement et de réduction,
- les mesures d'évitement et de réduction associées,
- l'impact avec prise en compte de ces mesures,
- la surface de la zone prospectée après prise en compte des mesures (surface ajustée).

En orange, sont indiquées les zones prospectées dont le périmètre a été revu après la phase terrain au regard des éléments observés.

Des **préconisations** sont émises à différents niveaux :

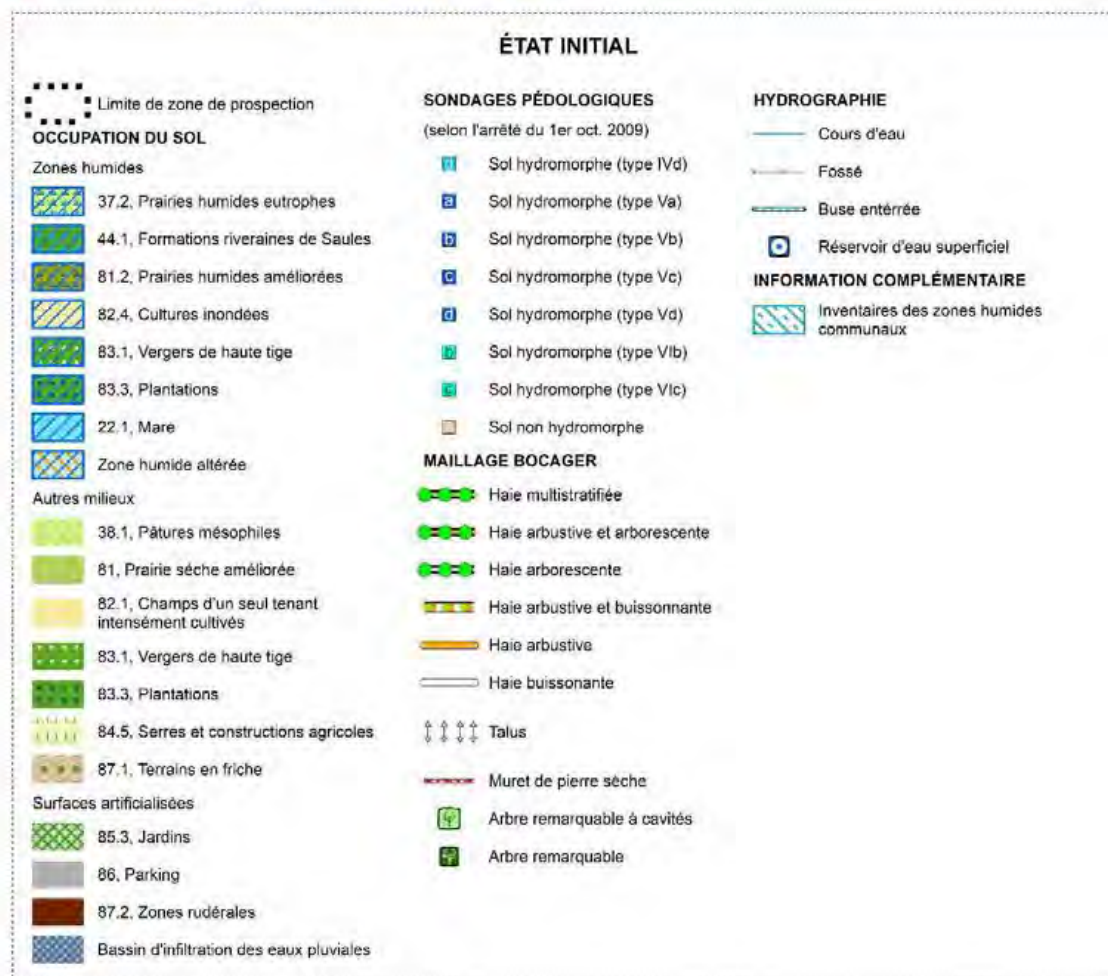
- des préconisations réglementaires - il s'agit principalement des zones humides à conserver de manière obligatoire au titre de la loi sur l'eau et en conformité avec les prescriptions des différents SAGE du territoire,
- des préconisations au titre de la biodiversité - il s'agit d'éléments (arbres, haies, cavités ou murets de pierres sèches) présentant un intérêt pour la flore et la faune et notamment pour des espèces bénéficiant d'un statut de protection (chauve-souris, rapaces nocturnes, coléoptères saproxyliques, reptiles, amphibiens),
- des préconisations au titre du paysage - il s'agit d'éléments (arbres, haies) remarquables présentant des atouts pour la qualité de vie et le paysage,
- d'autres préconisations de différentes natures (restauration de zone humide, création de haie, ...).



Les cartes sont présentées ci-après du présent document.

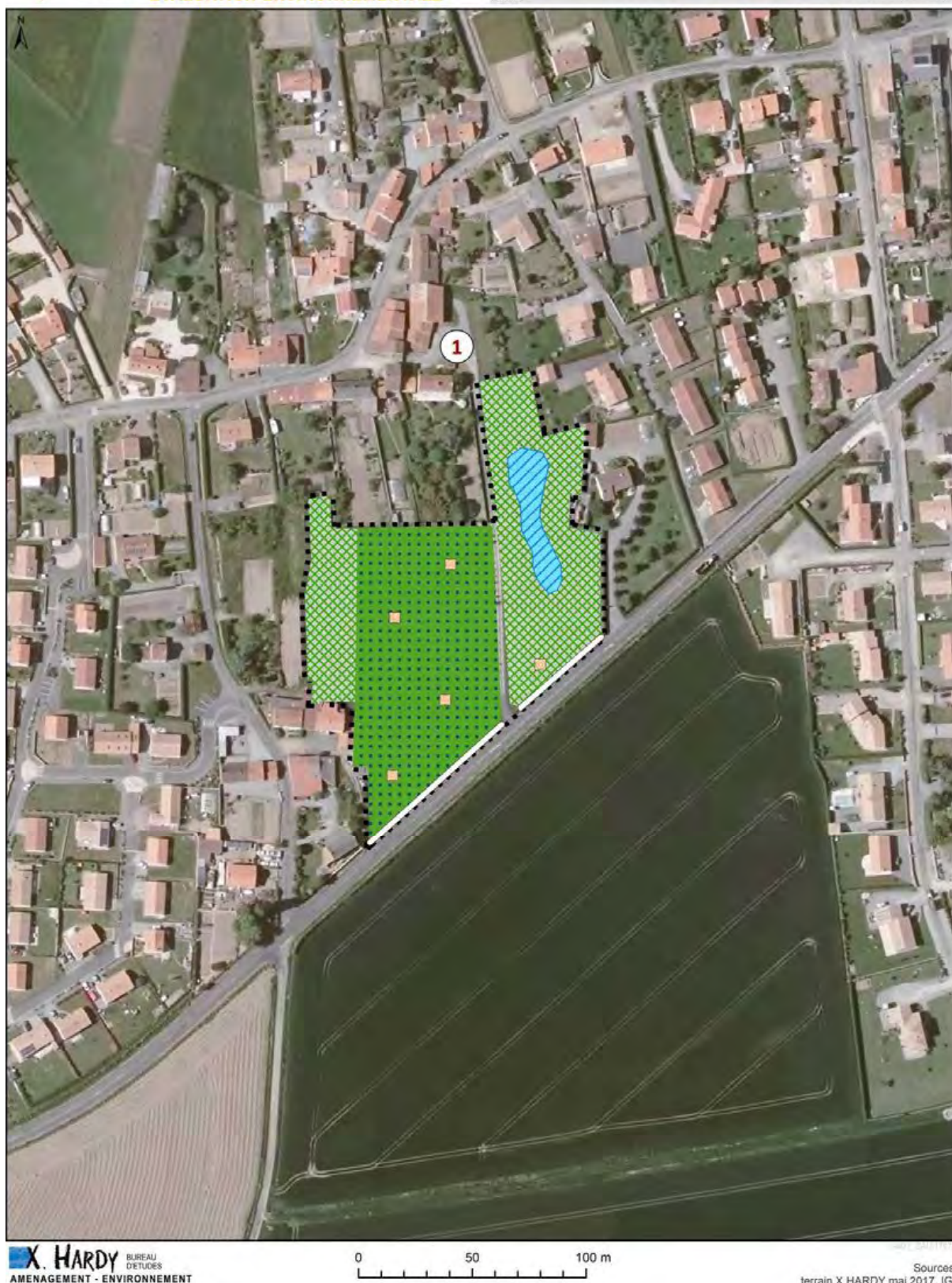
Il est à noter que certains secteurs n'ont pas été prospectés. En effet, l'écologue en charge des investigations n'a pu pénétrer dans certains potagers, parcelles bâties ou jardins attenants.

NB : la présente évaluation s'inscrit dans le cadre du PLU pour guider la commune dans le choix des zones AU et des principes d'aménagement à appliquer, afin de respecter au mieux les milieux existants. Toutefois, à ce stade de la démarche, l'absence de connaissance précise des projets (activités polluantes ou non, surfaces imperméabilisées, capacité d'accueil, densification, etc ...) n'autorise pas une évaluation fine des impacts.

L'ensemble des zones prospectées sont localisées sur la carte ci-après.



| N° de référence sur plan | Localisation (Commune / Lieu-dit) | Surface Initiale (ha) |
|---|---|---|
| 1 | Le Quatron – commune déléguée de le Marillais | 1.4 |
|  | | |
| Occupation du sol | | Bocage et Bois |
| La zone comprend des parcelles occupées par des jardins privés. La partie centrale comporte une plantation de jeunes chênes en futaie. Une mare de 0.75 ha présentant un herbier favorable à l'accueil de la faune (reproduction, alimentation etc.) est présente sur le tiers Est de la zone. | | Une haie buissonnante est présente en bordure de route (limite Sud de la zone) |
| Zonage réglementaire – Risque - Nuisance | | Intérêt environnemental de la zone |
| <ul style="list-style-type: none">- Entièrement inclus dans le couloir de bruit aérien (<i>pas d'incidence sur la constructibilité – cf §II.2</i>)- Zone de sismicité 2 (faible) | | Présence d'une mare présentant un bon potentiel d'accueil pour la biodiversité, dont certaines espèces bénéficient d'un statut de protection (Amphibiens, reptiles, odonates) |
|  | | |
| Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures d'évitement et de réduction | | Moyen |
| Mesures d'évitement [E] et/ou de réduction [R] | | Préserver la mare ainsi qu'un espace enherbé et arboré sur son pourtour [E] |
| Niveau de l'impact avec prise compte des mesures d'évitement et de réduction | | Faible |
| Surface ajustée (ha) | | 0.65 |





PLU
MAUGES LOIRE ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

JUIN
 2017

ZONES DE PROSPECTION

PRÉCONISATIONS

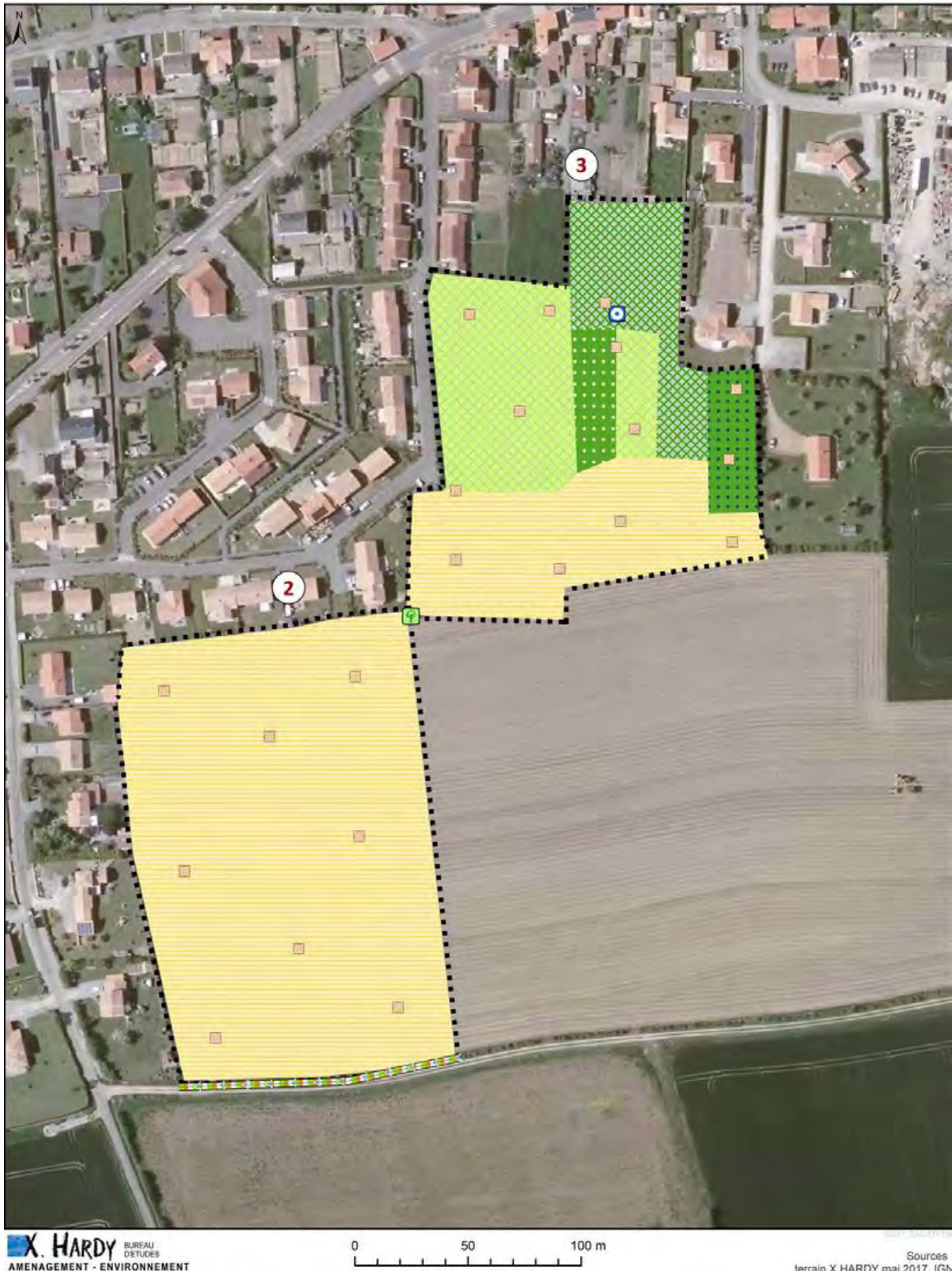


X. HARDY BUREAU
 D'ETUDES
 AMENAGEMENT - ENVIRONNEMENT



0 50 100 m

Sources
 terrain X.HARDY mai 2017, IGN

| N° de référence sur plan | Localisation (Commune / Lieu-dit) | Surface Initiale(ha) |
|--|--|----------------------|
| 2 et 3 | Les 3 sceptres et le Mazinaigre – commune de le Marillais | 3.78 |
|  | | |
| Occupation du sol | Bocage et Bois | |
| <p>La zone 2 et le sud de la zone 3 sont occupés par des cultures (2.54 ha).</p> <p>Les deux tiers Nord de la zone 3 présentent :</p> <ul style="list-style-type: none"> des jardins privés (0.4 ha), une prairie mésophile (0.5 ha), des plantations de boisements récents – futaie de Chênes pédonculés (0.34 ha). <p>Un petit réservoir d'eau de surface a également été aménagé au sein des jardins au nord de la zone.</p> | <p>Une haie arbustive dense et régulière est présente en limite Sud de la zone 2, en bordure d'un fossé et du chemin agricole.</p> | |
| Zonage réglementaire – Risque - Nuisance | Intérêt environnemental de la zone | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Entièrement inclus dans le couloir de bruit aérien (<i>pas d'incidence sur la constructibilité – cf §II.2</i>) - Zone de sismicité 2 (faible) | <p>Présence d'un chêne remarquable à cavités ayant un intérêt pour la faune et notamment pour des espèces bénéficiant d'un statut de protection (<i>chauve-souris, rapace nocturne, coléoptères saproxyliques</i>)</p> | |
|  | | |
| Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures d'évitement et de réduction | Faible | |
| Mesures d'évitement [E] et/ou de réduction [R] | Préserver l'arbre remarquable et conserver la haie en limite Sud [R] | |
| Niveau de l'impact avec prise compte des mesures d'évitement et de réduction | Faible | |
| Surface ajustée (ha) | 3.78 | |





| N° de référence sur plan | Localisation (Commune / Lieu-dit) | Surface Initiale (ha) |
|---|---|--|
| 4 | Extension ZA du Rigal – La Chapelle-Saint-Florent | 0.93 |
|  | | |
| Occupation du sol | | Bocage et Bois |
| La zone est occupée par des terrains cultivés | | Au nord et à l'ouest, la zone est délimitée par des haies arborescentes et arbustives (multi-stratifiées) denses et régulières (chênes, frênes, pruneliers, noisetiers etc.) |
| Zonage réglementaire – Risque - Nuisance | | Intérêt environnemental de la zone |
| <ul style="list-style-type: none"> - Entièrement inclus dans le couloir de bruit aérien (<i>pas d'incidence sur la constructibilité – cf §II.2</i>) - Zone de sismicité 3 (modérée) | | Présence de haies stratifiées présentant un intérêt pour la faune et le maintien de la zone humide en limite extérieure Ouest de la zone de prospection |
|  | | |
| Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures d'évitement et de réduction | | Moyen |
| Mesures d'évitement [E] et/ou de réduction [R] | | Préserver les haies en limite Nord et Est de la zone [E] |
| Niveau de l'impact avec prise compte des mesures d'évitement et de réduction | | Faible |
| Surface ajustée (ha) | | 0.93 |





MAUGES
LOIRE

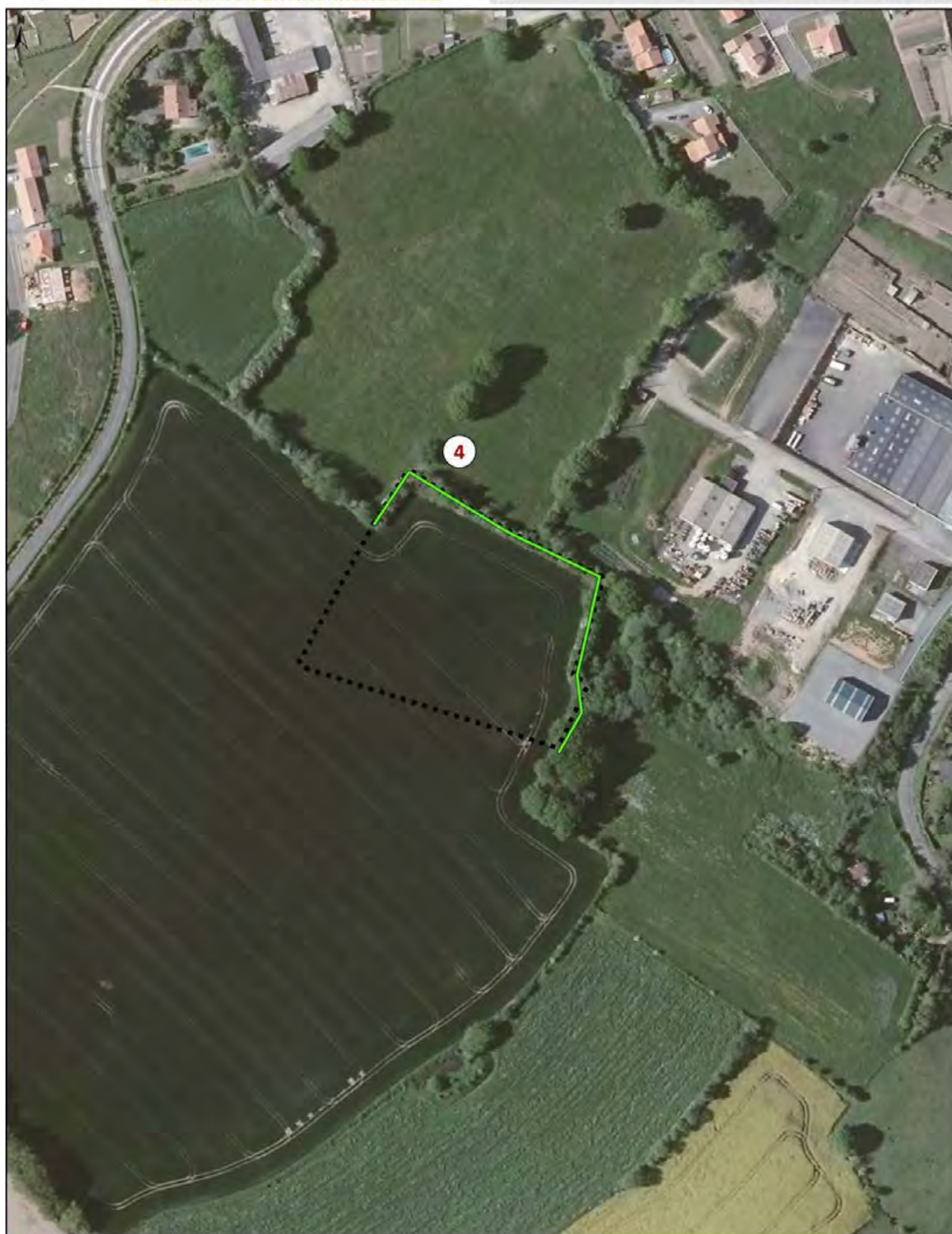
PLU

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

JUIN
2017

ZONES DE PROSPECTION



PRÉCONISATIONS



X. HARDY BUREAU
D'ETUDES
AMENAGEMENT - ENVIRONNEMENT

0 50 100 m

Sources
terrain X.HARDY mai 2017, IGN

| N° de référence sur plan | Localisation (Commune / Lieu-dit) | Surface Initiale (ha) |
|---|--|--|
| 5 | La Grollerie – La Chapelle-Saint-Florent | 0.72 |
|  | | |
| Occupation du sol | | Bocage et Bois |
| La zone est occupée par : un jardin potager au nord (0.08 ha), une prairie pâturée mésophile (0.64 ha). | | La zone ne présente pas de haie bocagère |
| Zonage réglementaire – Risque - Nuisance | | Intérêt environnemental de la zone |
| <ul style="list-style-type: none"> - Entièrement inclus dans le couloir de bruit aérien (<i>pas d'incidence sur la constructibilité – cf §II.2</i>) - Zone de sismicité 3 (modérée) | | / |
|  | | |
| Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures d'évitement et de réduction | | Faible |
| Mesures d'évitement [E] et/ou de réduction [R] | | / |
| Niveau de l'impact avec prise compte des mesures d'évitement et de réduction | | Faible |
| Surface ajustée (ha) | | 0.72 |





MAUGES
LOIRE

PLU

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

JUIN
2017

ZONES DE PROSPECTION


PRÉCONISATIONS



X. HARDY BUREAU
D'ETUDES
AMENAGEMENT - ENVIRONNEMENT

0 50 100 m

Sources
terrain X.HARDY mai 2017, IGN

| N° de référence sur plan | Localisation (Commune / Lieu-dit) | Surface Initiale (ha) |
|---|--------------------------------------|--|
| 6 | Le Tertre 4 – Saint-Florent-Le-Vieil | 4.9 |
|  | | |
| Occupation du sol | | Bocage et Bois |
| <p>La zone est occupée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au nord, par une prairie sèche améliorée présentant un muret de pierres sèches en limite de site, - à l'est, par une zone artificialisée comprenant le bassin d'infiltration des eaux pluviales du lotissement récemment aménagé, - au centre, par des prairies mésophiles pâturées et/ou fauchées. Un muret de pierres sèches y est également présent en limite Nord de la parcelle. <p>Une zone humide est présente en limite extérieure Sud de la zone d'étude.</p> | | <p>Le maillage bocager est relativement dense et ancien. Il est majoritairement composé de haies stratifiées délimitant les différentes parcelles de la zone. Ce bocage comporte de nombreux arbres remarquables pouvant présenter des cavités/fissures favorable à l'accueil de la faune.</p> |
| Zonage réglementaire – Risque - Nuisance | | Intérêt environnemental de la zone |

- Entièrement inclus dans le couloir de bruit aérien (*pas d'incidence sur la constructibilité – cf §II.2*)
- Zone de sismicité 3 (modérée)
- Moitié Sud incluse dans un corridor local (*source : CPIE*)
- A proximité d'une ZNIEFF et d'un ENS
- Frange Ouest concernée par le PPRI (zonage R2 et R3)



Présence de haies bocagères stratifiées et denses présentant des arbres remarquables et à cavités. Outre l'intérêt paysager, ces éléments sont des refuges privilégiés pour la faune, notamment pour des espèces bénéficiant d'un statut de protection (chauve-souris, rapaces nocturnes, coléoptères saproxyliques). Notons également que les haies en limite Sud-Ouest de la zone ont un rôle protecteur de la zone humide présente un limite Sud et Sud-Ouest de la zone.

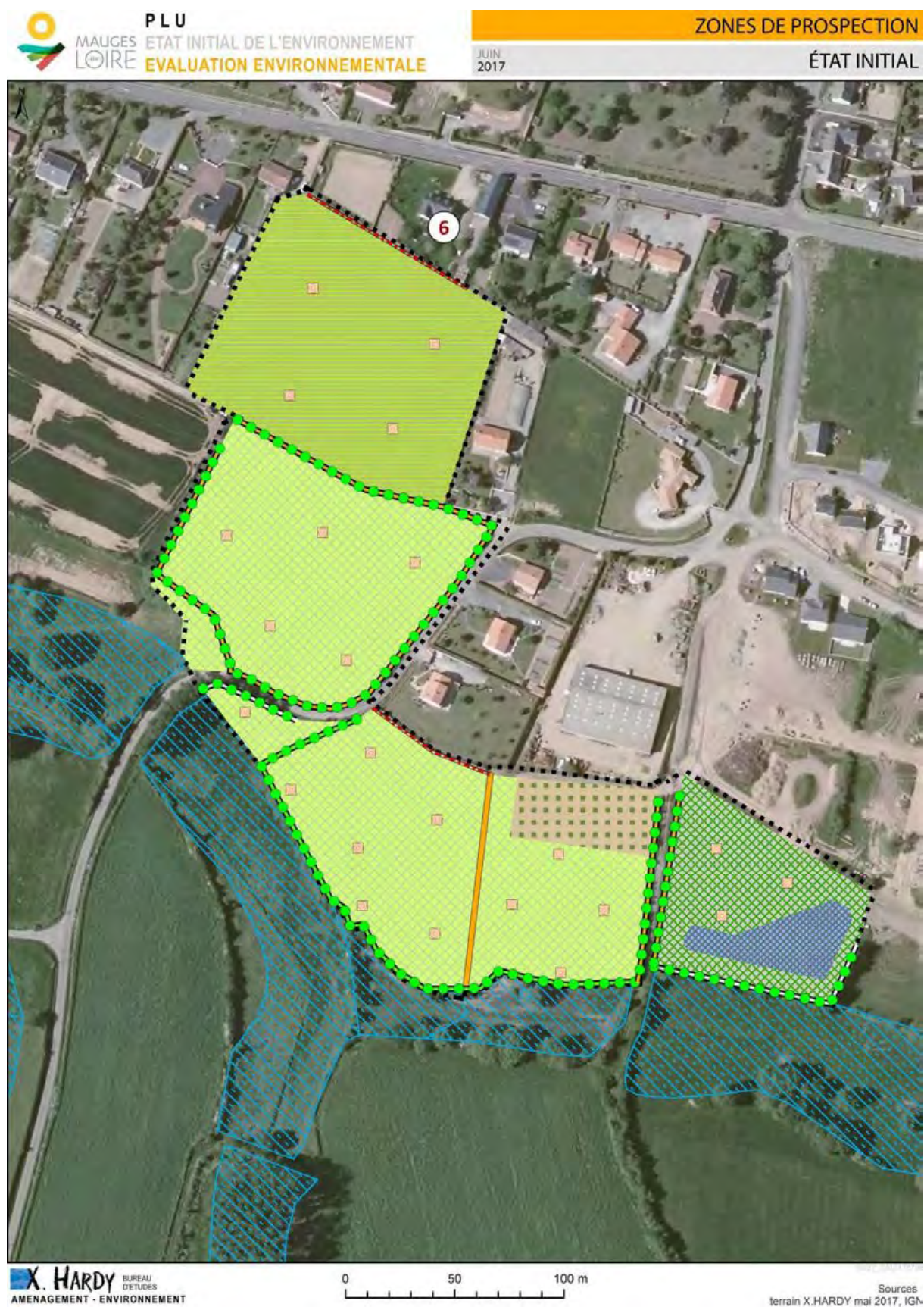
Présence de murets en pierres sèches dont les interstices, fissures et autres cavités sont des refuges privilégiés pour la faune et notamment pour des espèces bénéficiant d'un statut de protection (reptiles, micromammifères, insectes). Sur ces murets se développe également une flore spécifique.

Présence d'un bassin d'infiltration des eaux pluviales présentant une végétation hygrophile favorable à l'épuration des eaux.





Bassin d'infiltration à l'est de la zone – Arbre à cavité présent dans une haie au centre de la zone

| | |
|--|--|
| Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures d'évitement et de réduction | Fort |
| Mesures d'évitement [E] et/ou de réduction [R] | <p>Conserver l'ensemble des haies stratifiées ainsi que les murets en pierres sèches [R]</p> <p>Réaliser une ceinture boisée en limite Sud de la zone en lien avec le corridor de biodiversité et le zonage du PPRI [R]</p> <p>Exclure de la zone le secteur concerné par le PPRI ou avoir une vocation compatible avec le règlement du PPRI [E]</p> |
| Niveau de l'impact avec prise compte des mesures d'évitement et de réduction | Moyen |
| Surface ajustée (ha) | 4.75 |







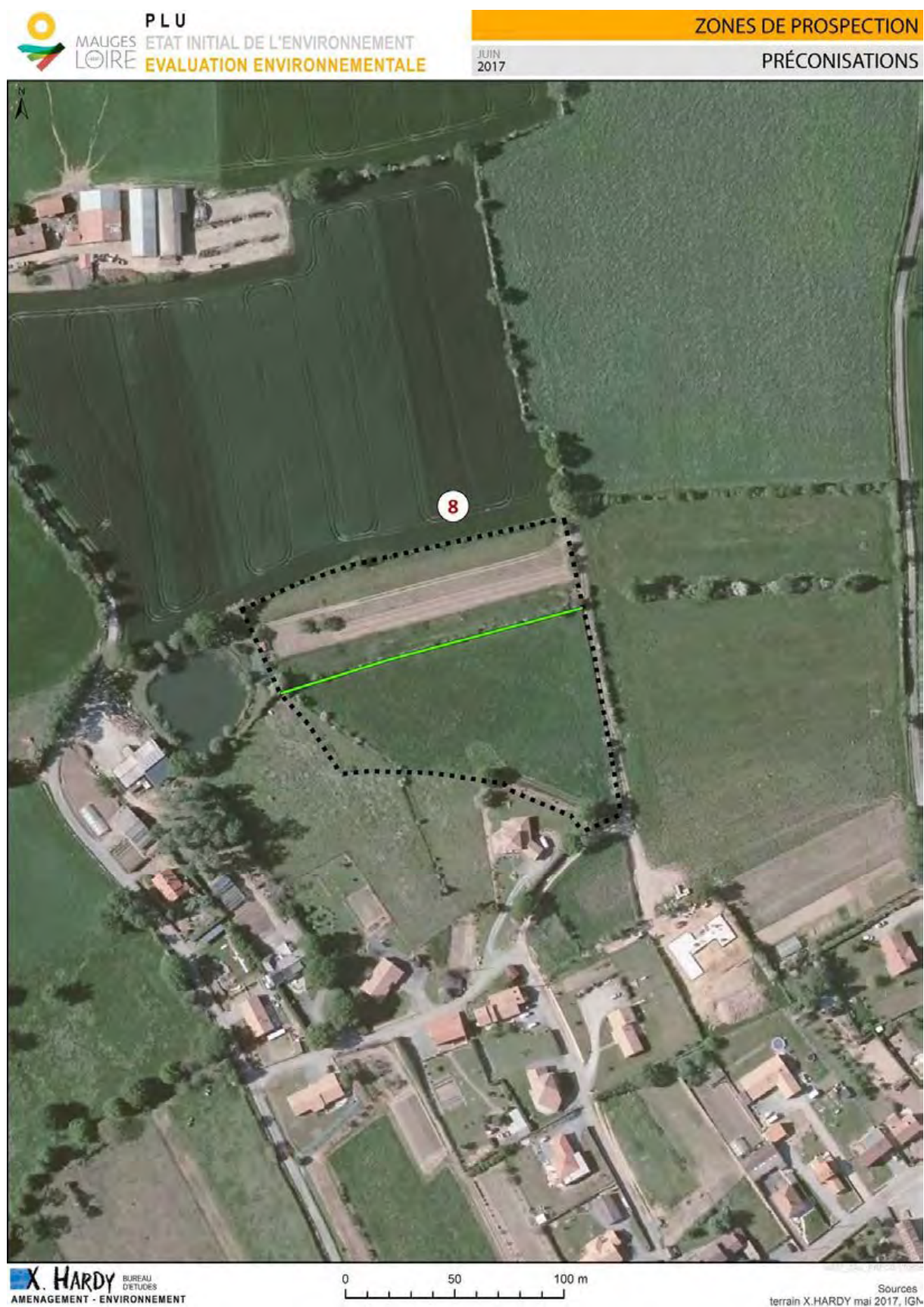
| N° de référence sur plan | Localisation (Commune / Lieu-dit) | Surface Initiale (ha) |
|---|------------------------------------|---|
| 7 | La Noëlle – Saint-Florent–Le-Vieil | 3.3 |
|  | | |
| Occupation du sol | | Bocage et Bois |
| <p>La zone est occupée par un réseau de prairie.</p> <p>Sur sa moitié nord et ouest les prairies présentent un caractère mésohygrophile révélé principalement par les sondages pédologiques montrant des sols hydromorphes (1.8 ha).</p> <p>Les prairies au sud de la zone sont mésophiles.</p> | | <p>Le maillage bocager de la zone est dense. Il se compose de nombreuses haies stratifiées. La strate arborée comporte de nombreux frênes et chênes remarquables présentant des cavités.</p> |
| Zonage réglementaire – Risque - Nuisance | | Intérêt environnemental de la zone |
| <ul style="list-style-type: none"> - Entirement inclus dans le couloir de bruit aérien (<i>pas d'incidence sur la constructibilité – cf §II.2</i>) - Zone de sismicité 3 (modérée) - Entirement inclus dans un corridor local (<i>source : CPIE</i>) | | <p>Présence de haies bocagères stratifiées et denses présentant des arbres remarquables et à cavités. Outre l'intérêt paysager, ces éléments sont des refuges privilégiés pour la faune, notamment pour des espèces bénéficiant d'un statut de protection (chauve-souris, rapaces nocturnes, coléoptères saproxyliques).</p> <p>Présence d'une zone humide.</p> |
|  | | |
| Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures d'évitement et de réduction | | Fort |
| Mesures d'évitement [E] et/ou de réduction [R] | | <p>Conserver l'ensemble des haies, les arbres remarquables et ou à cavité [E]</p> <p>Préserver la zone humide [E]</p> |
| Niveau de l'impact avec prise compte des mesures d'évitement et de réduction | | Moyen |
| Surface ajustée (ha) | | 1.5 |







| N° de référence sur plan | Localisation (Commune / Lieu-dit) | Surface Initiale (ha) |
|---|-----------------------------------|--|
| 8 | La Rabiommière 2 – Botz-en-Mauges | 1.51 |
|  | | |
| Occupation du sol | | Bocage et Bois |
| <p>La zone se compose :</p> <ul style="list-style-type: none"> d'un jardin potager au nord-ouest, d'espaces en friche servant en partie de zone de stockage de déblais et d'un terrain de vélo cross, d'une prairie mésophile sur la moitié sud, <p>Un fossé est également présent en limite sud de la zone. Il débouche dans un bassin d'infiltration aménagé à proximité ouest de la zone.</p> <p>Notons également la présence d'un étang en limite extérieure ouest de la zone d'étude.</p> | | <p>La zone présente une haie arbustive irrégulière le long de sa limite nord et une haie stratifiée dense en limite du terrain de cross et la prairie mésophile.</p> |
| Zonage réglementaire – Risque - Nuisance | | Intérêt environnemental de la zone |
| <ul style="list-style-type: none"> - Entièrement inclus dans le couloir de bruit aérien (<i>pas d'incidence sur la constructibilité – cf §II.2</i>) - Zone de sismicité 3 (modérée) | | <p>Présence d'habitats humides en limite extérieure Ouest de la zone. La haie stratifiée présente également un intérêt pour la faune en relation avec les espaces humides.</p> |
|  | | |
| Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures d'évitement et de réduction | | Faible |
| Mesures d'évitement [E] et/ou de réduction [R] | | Préserver la haie stratifiée au centre de la zone [R] |
| Niveau de l'impact avec prise compte des mesures d'évitement et de réduction | | Faible |
| Surface ajustée (ha) | | 1.51 |





| N° de référence sur plan | Localisation (Commune / Lieu-dit) | Surface Initiale (ha) |
|---|--|---|
| 9 | La Croix du Theil 3 – Saint-Florent-Le-Vieil | 1.63 |
|  | | |
| Occupation du sol | | Bocage et Bois |
| La zone est occupée par : une prairie mésophile, une zone rudérale comprenant deux bassins d'infiltration des eaux pluviales du lotissement attenant. | | La zone ne présente pas de haie bocagère. |
| Zonage réglementaire – Risque - Nuisance | | Intérêt environnemental de la zone |
| <ul style="list-style-type: none"> - Entièrement inclus dans le couloir de bruit aérien (<i>pas d'incidence sur la constructibilité – cf §II.2</i>) - Zone de sismicité 3 (modérée) | | / |
|  | | |
| Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures d'évitement et de réduction | | Faible |
| Mesures d'évitement [E] et/ou de réduction [R] | | / |
| Niveau de l'impact avec prise compte des mesures d'évitement et de réduction | | Faible |
| Surface ajustée (ha) | | 1.63 |

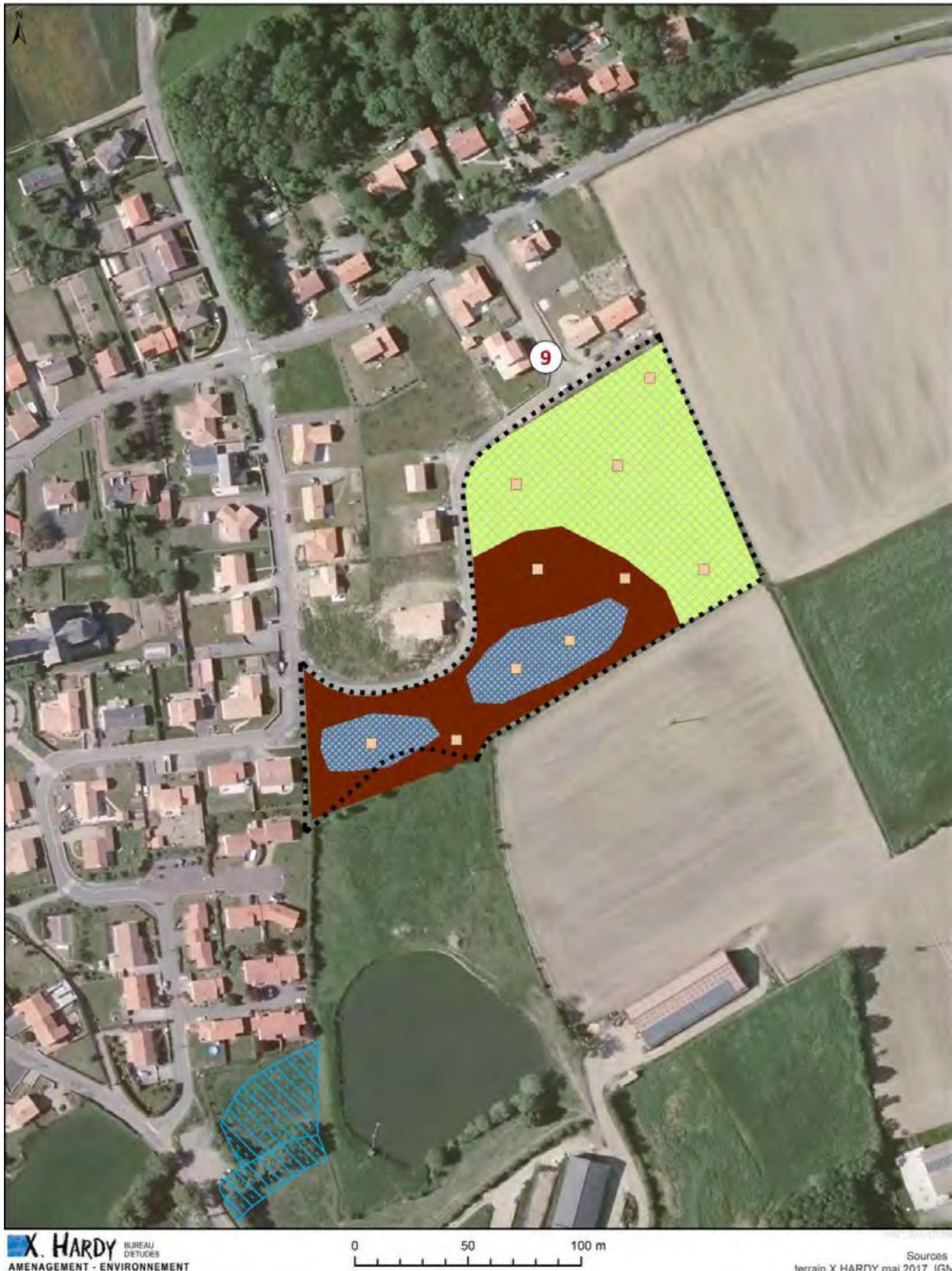


PLU
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE




JUIN
 2017

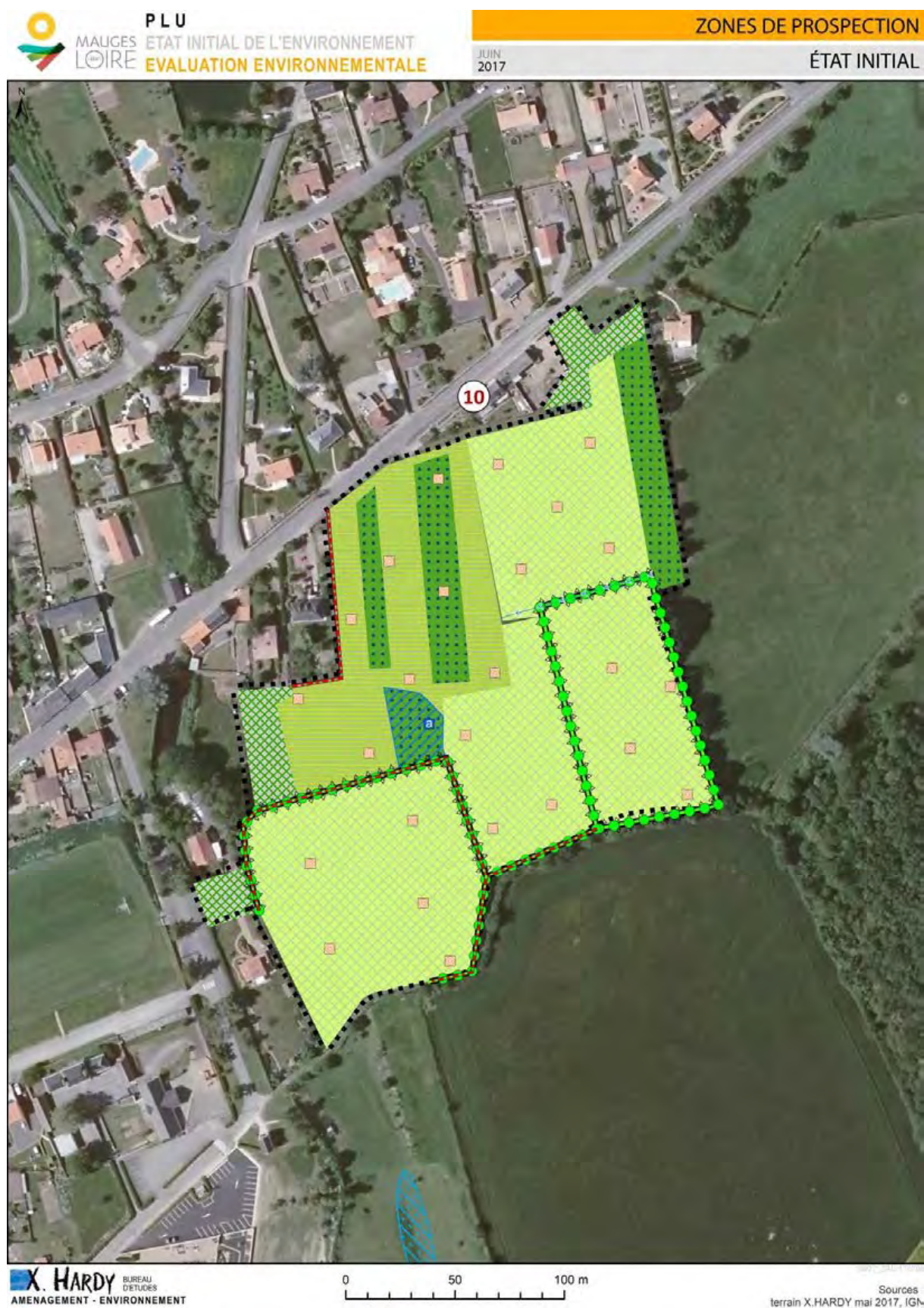
ZONES DE PROSPECTION

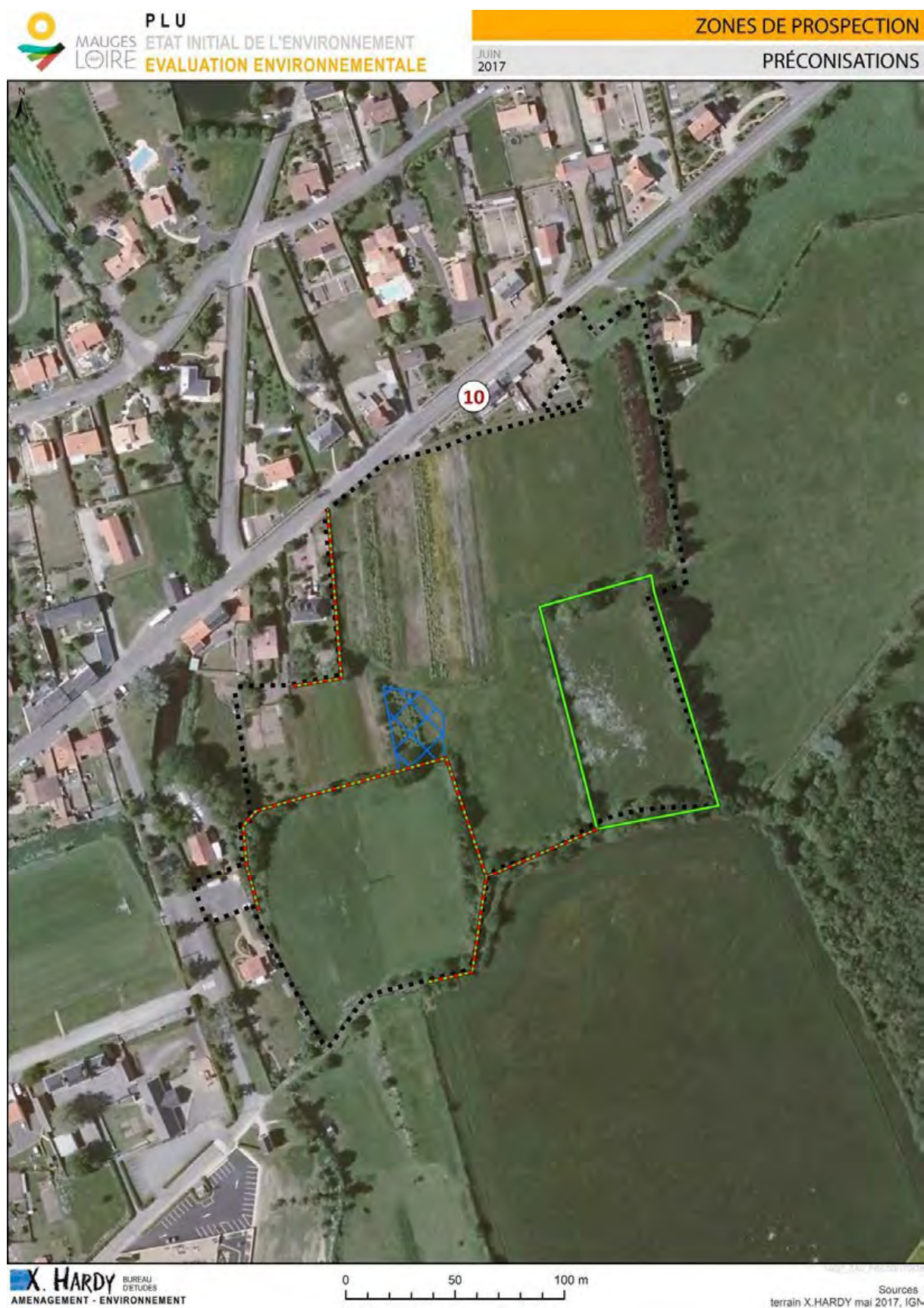
ÉTAT INITIAL







| N° de référence sur plan | Localisation (Commune / Lieu-dit) | Surface Initiale (ha) |
|--|---|--|
| 10 | Le Clos de Beaumont – Le Mesnil-en-Vallée | 4.2 |
|  | | |
| Occupation du sol | | Bocage et Bois |
| <p>La zone est occupée par :</p> <ul style="list-style-type: none">- des plantations horticoles sur sa moitié Nord-Ouest,- des prairies mésophiles sur la moitié Sud.- une zone humide de 0.07 ha au centre de la zone correspondant à une zone de plat permettant l’infiltration des eaux superficielles dans ce secteur de forte pente. <p>Quelques murets de pierres sèches délimitent les prairies (à l’ouest, au Sud et au centre).</p> | | <p>Le Sud de la zone présente un réseau de haies denses et multi stratifiées sur talus. La strate arborée se compose de nombreux arbres remarquables et arbres à cavités.</p> |
| Zonage réglementaire – Risque - Nuisance | | Intérêt environnemental de la zone |
| <ul style="list-style-type: none">- Entièrement inclus dans le couloir de bruit aérien (<i>pas d’incidence sur la constructibilité – cf §II.2</i>)- Zone de sismicité 2 (faible) | | <p>Présence de haies bocagères stratifiées et denses présentant des arbres remarquables à cavités. Outre l’intérêt paysager, ces éléments sont des refuges privilégiés pour la faune, notamment pour des espèces bénéficiant d’un statut de protection (chauve-souris, rapaces nocturnes, coléoptères saproxyliques).</p> <p>Présence de murets en pierres sèches dont les interstices, fissures et autres cavités sont des refuges privilégiés pour la faune et notamment pour des espèces bénéficiant d’un statut de protection (reptiles, micromammifères, insectes). Sur ces murets se développe également une flore spécifique (Lichens, mousses, plantes grasses).</p> |
|  | |  |
| Niveau de l’impact sans prise en compte des mesures d’évitement et de réduction | | Moyen |
| Mesures d’évitement [E] et/ou de réduction [R] | | Préserver la zone humide [E] Conserver l’ensemble du maillage bocager de la zone ainsi que les murets de pierres sèches [R] |
| Niveau de l’impact avec prise compte des mesures d’évitement et de réduction | | Faible |
| Surface ajustée (ha) | | 3.5 |





| N° de référence sur plan | Localisation (Commune / Lieu-dit) | Surface Initiale (ha) |
|---|-----------------------------------|--|
| 11 | La Gagnerie – Beausse | 0.65 |
|  | | |
| Occupation du sol | | Bocage et Bois |
| La zone est occupée par des terrains cultivés d'un seul tenant. Un fossé longe la limite Sud de la zone et collecte les eaux pluviales du chemin agricole. | | Une haie arbustive dense est présente en limite Nord du site, le long du fossé |
| Zonage réglementaire – Risque - Nuisance | | Intérêt environnemental de la zone |
| <ul style="list-style-type: none">- Entièrement inclus dans le couloir de bruit aérien (<i>pas d'incidence sur la constructibilité – cf §II.2</i>)- Zone de sismicité 3 (modérée)- Entièrement inclus dans un corridor local (<i>source : CPIE</i>) | | Présence d'une zone humide cultivée en limite extérieure Ouest de la zone |
|  | | |
| Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures d'évitement et de réduction | | Faible |
| Mesures d'évitement [E] et/ou de réduction [R] | | Planter une haie d'essences locales sur talus en limite Ouest pour préserver la zone humide et le corridor [R] |
| Niveau de l'impact avec prise compte des mesures d'évitement et de réduction | | Faible |
| Surface ajustée (ha) | | 0.65 |

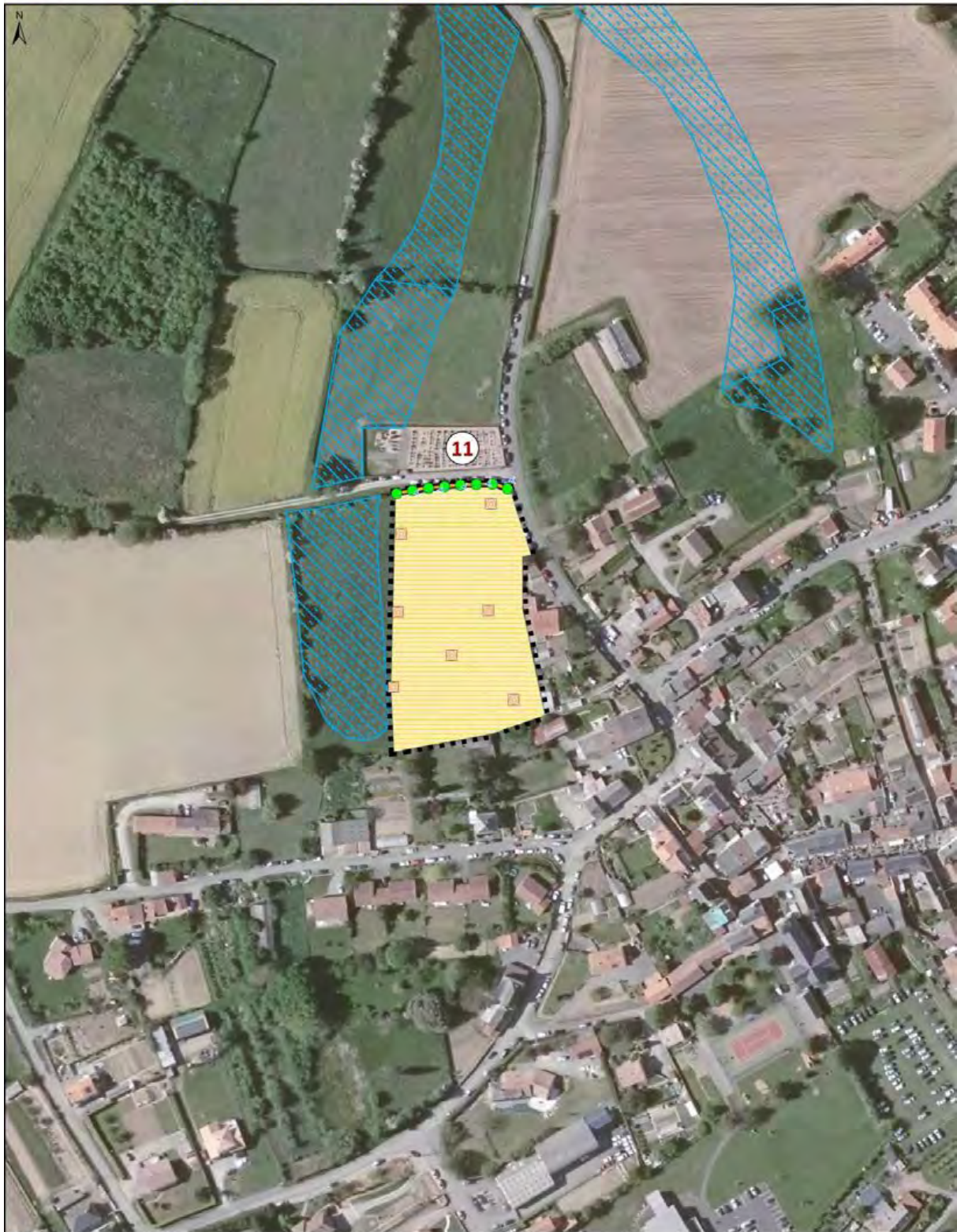


PLU
MAUGES LOIRE ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

JUIN
 2017

ZONES DE PROSPECTION

ÉTAT INITIAL






X. HARDY BUREAU
 D'ETUDES
 AMENAGEMENT - ENVIRONNEMENT

0 50 100 m


Sources
 terrain X.HARDY mai 2017, IGN



| N° de référence sur plan | Localisation (Commune / Lieu-dit) | Surface Initiale (ha) |
|--|--|-----------------------|
| 12 | L'Orthionnerie – Montjean-sur-Loire | 5.29 |
|  | | |
| Occupation du sol | Bocage et Bois | |
| <p>La zone est occupée principalement par une prairie améliorée sèche.</p> <p>Elle comporte également une parcelle de prairie mésophile pâturée, entourée d'un muret de pierres sèches (0.8ha).</p> <p>L'extrémité sud-ouest est occupée par le jardin de l'exploitation agricole attenante à la zone.</p> <p>Une zone humide est présente en limite extérieure nord et déborde légèrement sur la zone étudiée (0.05 ha)</p> | <p>Une haie multi-stratifiée dense et régulière est présente en limite nord-est du site.</p> | |
| Zonage réglementaire – Risque - Nuisance | Intérêt environnemental de la zone | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Zone de sismicité 2 (faible) - Entièrement inclus dans la zone à enjeux « cavités souterraines » (<i>nécessité de réaliser des sondages avant construction – cf § II.2</i>) - Tiers Nord concerné dans le PPRI (zonage R2)  | <p>Présence d'une zone humide à l'extérieur nord de la zone</p> <p>Présence d'un bâti ancien et de murs en pierres sèches qui délimitent la pâture mésophile. Les interstices, fissures et autres cavités présentes dans les murets de pierres sont des refuges privilégiés pour la faune et notamment pour des espèces bénéficiant d'un statut de protection (reptiles, micromammifères, insectes). Sur ces murets se développe également une flore spécifique (Lichens, mousses, plantes grasses).</p> | |
| |  | |
| Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures d'évitement et de réduction | Moyen | |
| Mesures d'évitement [E] et/ou de réduction [R] | <p>Conserver la zone humide [E]</p> <p>Conserver le bâti ancien et le muret en pierres sèches et les haies attenantes [R]</p> <p>Exclure de la zone le secteur concerné par le PPRI ou avoir une vocation compatible avec le règlement du PPRI [E]</p> | |
| Niveau de l'impact avec prise compte des mesures d'évitement et de réduction | Faible | |
| Surface ajustée (ha) | 5.24 | |



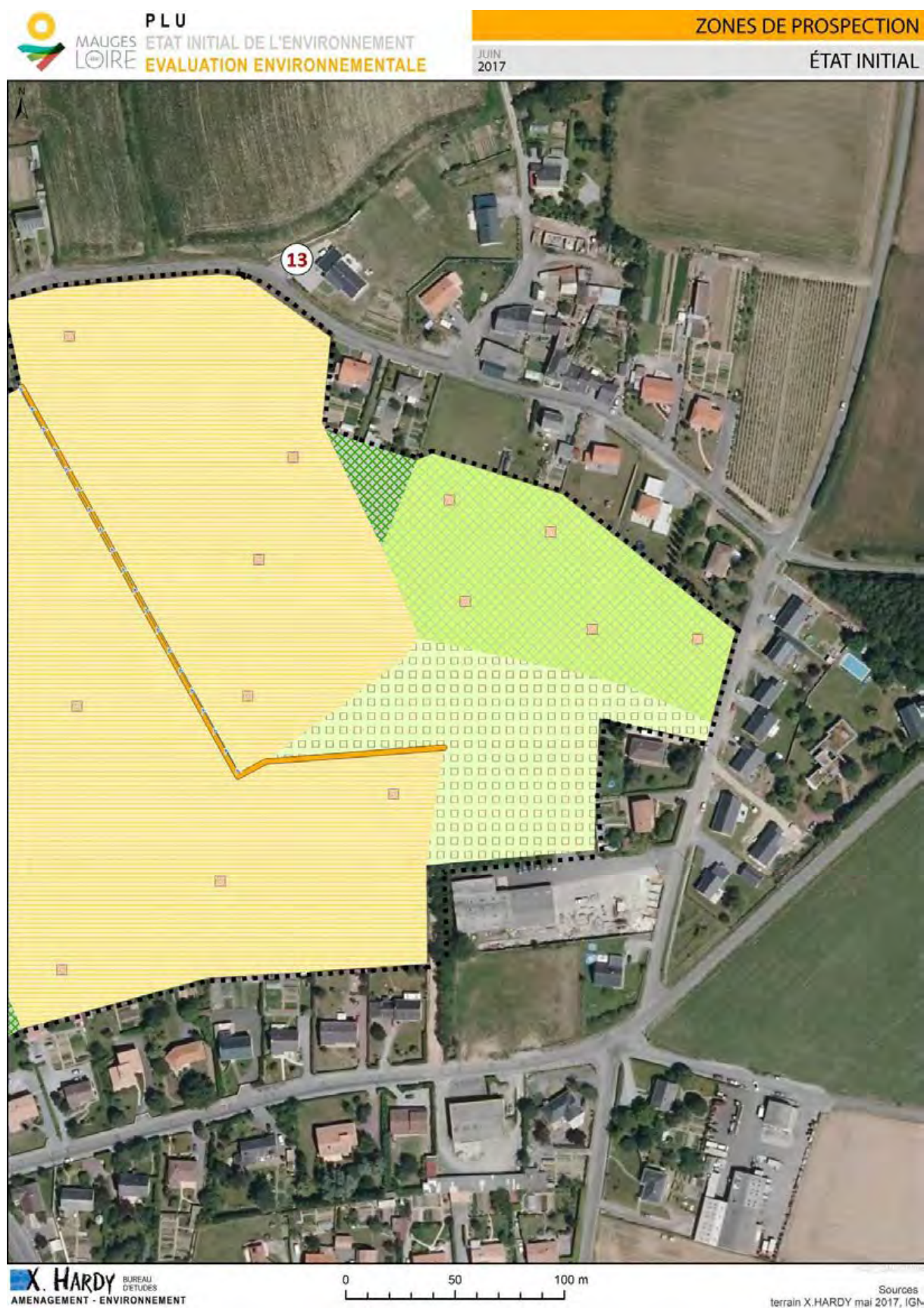


| N° de référence sur plan | Localisation (Commune / Lieu-dit) | Surface Initiale (ha) |
|---|--|-----------------------|
| 13 a | Le quartier des Vignes – La Pommeraye | 7.3 |
|  | | |
| Occupation du sol | Bocage et Bois | |
| <p>La zone est principalement occupée par des terrains cultivés d'un seul tenant (6 ha).</p> <p>Le quart sud-ouest quant à lui est occupé par un verger d'une superficie de 1.16 ha présentant des caractéristiques humides (plan d'eau, végétation hygrophile et sol hydromorphe). Un muret de pierres sèches marque la limite entre ce verger et le lotissement attenant.</p> <p>Trois fossés sont présents sur cette zone, en limite nord, est et le long du verger.</p> | <p>Le verger est ceinturé par des haies multi-stratifiées comportant des arbres remarquables.</p> <p>Une haie arbustive dense mais irrégulière marque également la limite entre la zone 13a et 13b.</p> | |
| Zonage réglementaire – Risque - Nuisance | Intérêt environnemental de la zone | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Zone de sismicité 2 (faible) - Forage signalé (BRGM) à l'extrême Sud de la zone (dans le jardin) - Entièrement inclus dans la zone à enjeux « cavités souterraines » (<i>nécessité de réaliser des sondages avant construction – cf § II.2</i>) | <p>Présence d'une zone humide composée d'arbres et d'un plan d'eau présentant un herbier favorable à l'accueil de la faune (reproduction, alimentation etc.). Présence de haies bocagères participant à la préservation de cet espace.</p> <p>Présence d'un muret de pierres sèches dont les interstices et fissures sont des refuges privilégiés pour la faune et notamment pour des espèces bénéficiant d'un statut de protection (reptiles, micromammifères, insectes). Sur ces murets se développe également une flore spécifique (Lichens, mousses, plantes grasses).</p> | |
|  | | |
| Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures d'évitement et de réduction | Forte | |
| Mesures d'évitement [E] et/ou de réduction [R] | <p>Préserver la zone humide [E]</p> <p>Conserver le muret de pierres sèches et des haies stratifiées à proximité [R]</p> | |
| Niveau de l'impact avec prise compte des mesures d'évitement et de réduction | Faible | |
| Surface ajustée (ha) | 6.14 | |





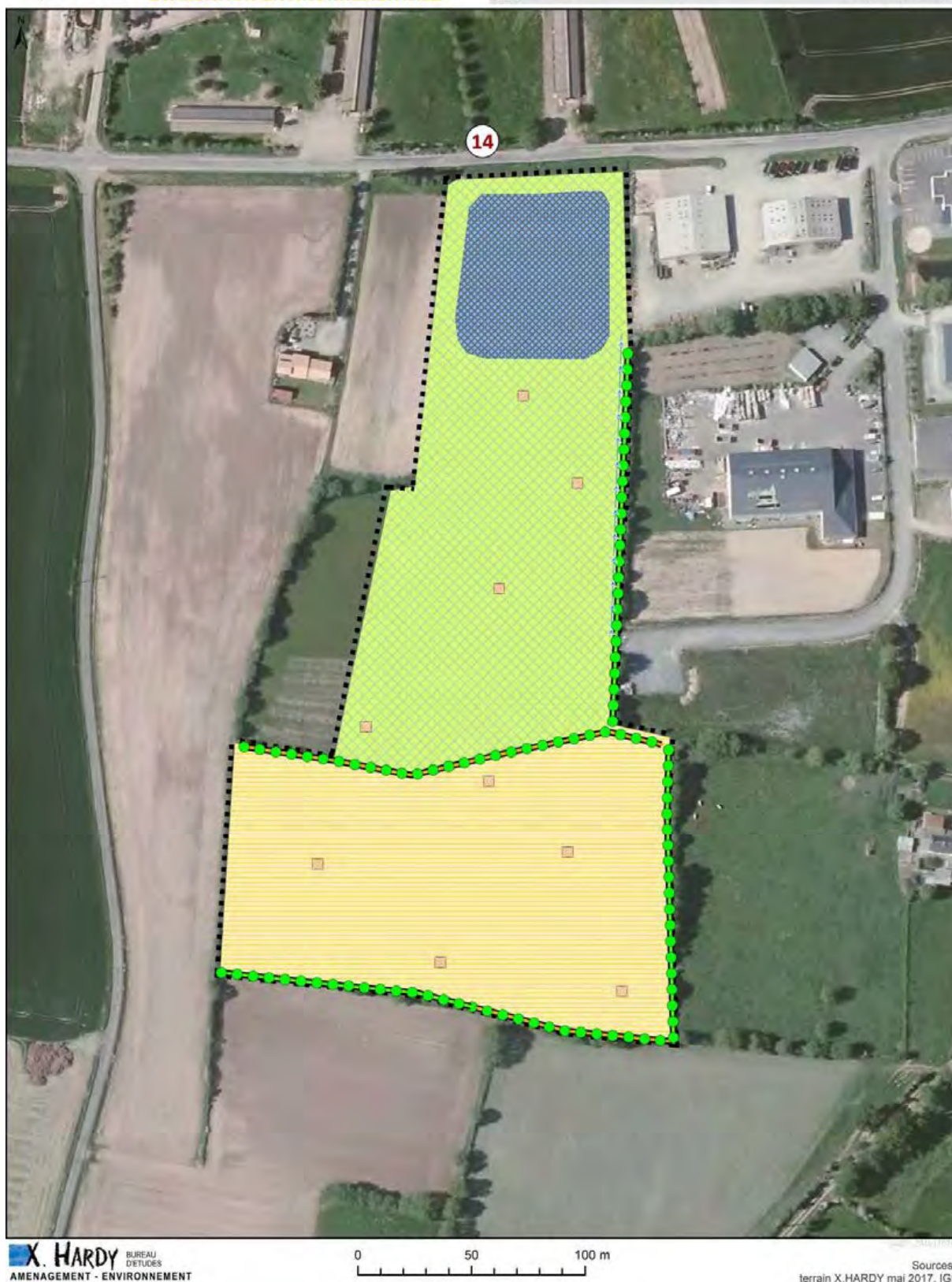


| N° de référence sur plan | Localisation (Commune / Lieu-dit) | Surface Initiale (ha) |
|---|-------------------------------------|--|
| 13 b | Les Grandes Claverie – La Pommeraye | 4.6 |
|  | | |
| Occupation du sol | | Bocage et Bois |
| La zone est occupée par : des terrains cultivés (2.44 ha) nord-ouest, un jardin au nord (0.1 ha) une prairie mésophile au nord-est (1.1 ha) des installations de maraichage dont une partie sert de stockage de matériaux au Sud. | | Une haie arbustive dense mais irrégulière marque la limite entre la zone 13a et 13b |
| Zonage réglementaire – Risque - Nuisance | | Intérêt environnemental de la zone |
| <ul style="list-style-type: none">- Zone de sismicité 2 (faible)- Entièrement inclus dans la zone à enjeux « cavités souterraines » (<i>nécessité de réaliser des sondages avant construction – cf § II.2</i>) | | / |
|  | |  |
| Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures d'évitement et de réduction | | Faible |
| Mesures d'évitement [E] et/ou de réduction [R] | | / |
| Niveau de l'impact avec prise compte des mesures d'évitement et de réduction | | Faible |
| Surface ajustée (ha) | | 4.6 |





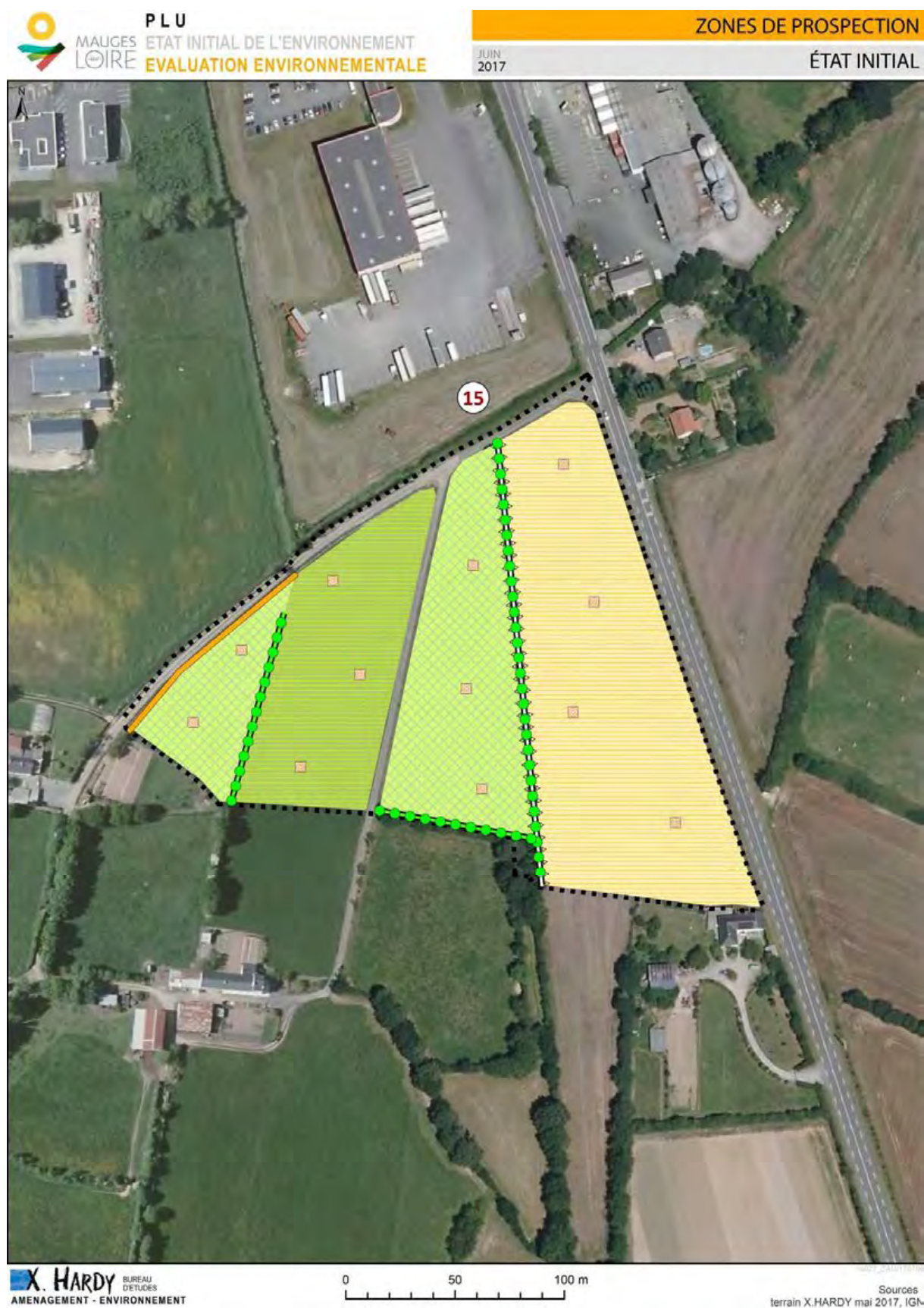


| N° de référence sur plan | Localisation (Commune / Lieu-dit) | Surface Initiale (ha) |
|---|------------------------------------|---|
| 14 | Le Tranchet 2 Ouest – La Pommeraye | 4.7 |
|  | | |
| Occupation du sol <p>La zone est occupée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> un bassin d'infiltration des eaux pluviales de 0,5 ha au nord, une prairie mésophile (2.1 ha), un terrain cultivé au Sud (2.1 ha). <p>Un fossé est également présent en limite Est de la prairie permettant l'évacuation des eaux pluviales de la zone d'activités attenante, vers le bassin d'infiltration.</p> | | Bocage et Bois <p>Une haie stratifiée moyennement dense marque la séparation entre la prairie mésophile au nord et la culture au sud. Les limites Est et Sud-Ouest de la zone sont également marquées par des haies multi-stratifiées présentant une strate arborée remarquable, composée d'arbres têtards pour certains ayant des cavités.</p> |
| Zonage réglementaire – Risque - Nuisance <ul style="list-style-type: none"> - Zone de sismicité 2 (faible) - Présence d'un corridor « bocage » en limite extérieure (source : CPIE) - Entièrement inclus dans la zone à enjeux « cavités souterraines » (nécessité de réaliser des sondages avant construction – cf § II.2) | | Intérêt environnemental de la zone <p>Préserver le maillage bocager composée d'arbres remarquables et à cavités présentant un intérêt paysager et pour la faune, notamment pour des espèces bénéficiant d'un statut de protection (<i>chauve-souris</i>, <i>rapaces nocturnes</i>, <i>coléoptères saproxyliques</i>)</p> |
|  | | |
| Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures d'évitement et de réduction | | Faible |
| Mesures d'évitement [E] et/ou de réduction [R] | | Conserver les haies stratifiées et notamment celle du Sud marquant une limite avec le corridor identifié [R] |
| Niveau de l'impact avec prise compte des mesures d'évitement et de réduction | | Faible |
| Surface ajustée (ha) | | 4.2 |





| N° de référence sur plan | Localisation (Commune / Lieu-dit) | Surface Initiale (ha) |
|---|-----------------------------------|---|
| 15 | Le Tranchet 3 Est – La Pommeraye | 3.66 |
|  | | |
| Occupation du sol | | Bocage et Bois |
| <p>La zone est composée :</p> <ul style="list-style-type: none"> d'un terrain cultivé de 1.5 ha, de deux prairies mésophiles pâturées à l'Est et à l'Ouest (1.46 ha), d'une prairie améliorée sèche de 0.7 ha au centre. | | <p>Le maillage bocager est caractérisé par :</p> <ul style="list-style-type: none"> une haie arborescente sur talus comprenant des arbres remarquables et à cavités, entre les cultures et la prairie mésophile Est, deux haies stratifiées comprenant également des arbres remarquables à cavités et à fissures en limite des prairies pâturées, une haie arbustive en limite Nord-Ouest. |
| Zonage réglementaire – Risque - Nuisance | | Intérêt environnemental de la zone |
| <ul style="list-style-type: none"> - Zone de sismicité 2 (faible) - Présence d'un corridor « bocage » en limite extérieure Sud-Est (<i>source : CPIE</i>) - Entièrement inclus dans la zone à enjeux « cavités souterraines » (<i>nécessité de réaliser des sondages avant construction – cf § II.2</i>) | | <p>Présence d'arbres à cavité présentant un intérêt pour la faune et notamment pour des espèces bénéficiant d'un statut de protection (<i>chauve-souris, rapaces nocturnes, coléoptères saproxyliques</i>)</p> |
|  | | |
| Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures d'évitement et de réduction | | Faible |
| Mesures d'évitement [E] et/ou de réduction [R] | | <p>Préserver les haies multi-stratifiées ou présentant une strate arborescente composée d'arbres à cavités [R]</p> <p>Planter une haie d'essences locales en limite Sud-Est en lien avec le corridor identifié [R]</p> |
| Niveau de l'impact avec prise compte des mesures d'évitement et de réduction | | Faible |
| Surface ajustée (ha) | | 3.66 |





MAUGES
LOIRE

PLU
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

JUIN
2017

ZONES DE PROSPECTION




PRÉCONISATIONS

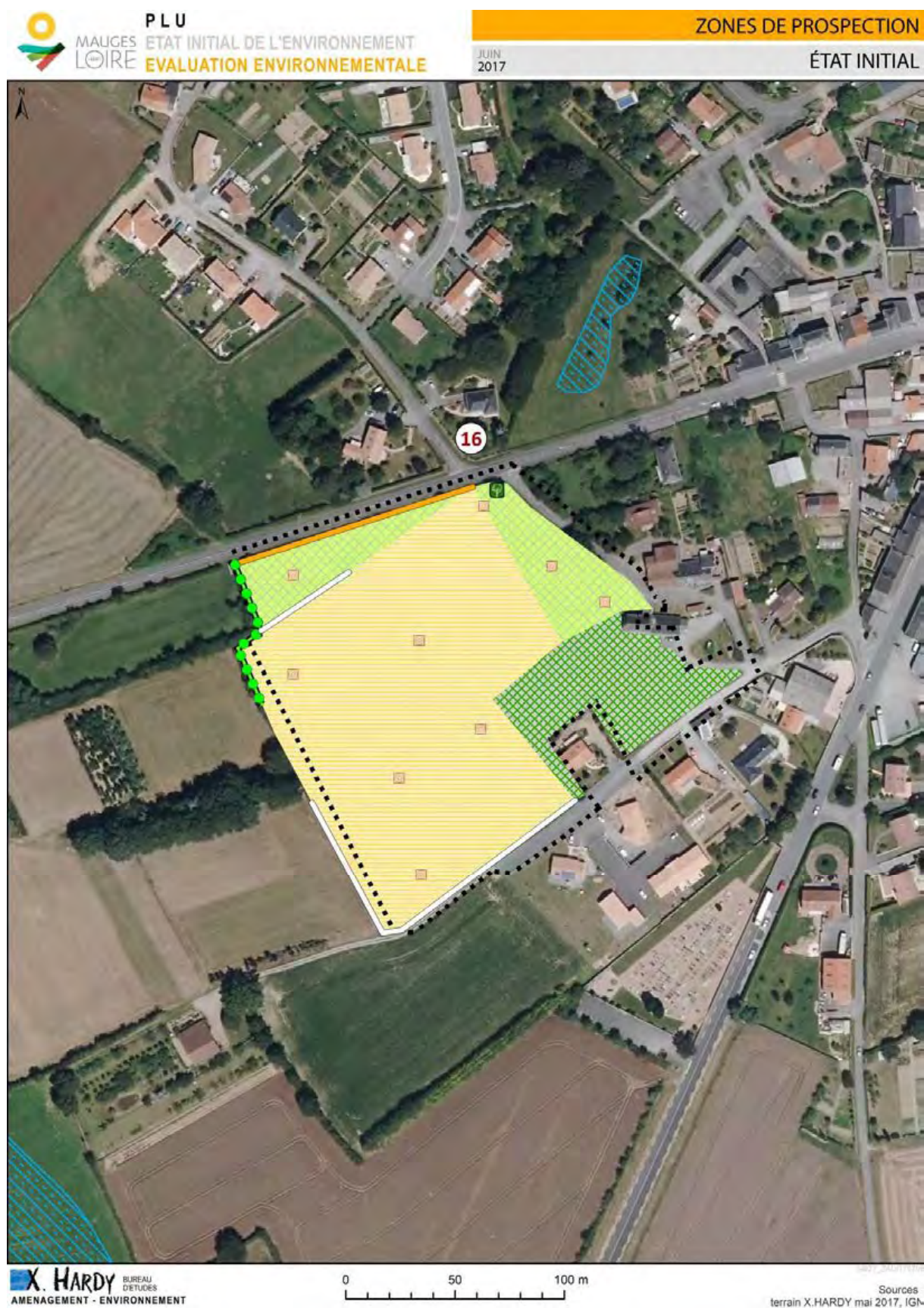


X. HARDY BUREAU
D'ETUDES
AMENAGEMENT - ENVIRONNEMENT




0 50 100 m

Sources
terrain X.HARDY mai 2017, IGN

| N° de référence sur plan | Localisation (Commune / Lieu-dit) | Surface Initiale (ha) |
|---|-------------------------------------|--|
| 16 | La Commanderie – Bourgneuf-en-Mauge | 2.6 |
|  | | |
| Occupation du sol | | Bocage et Bois |
| La zone est occupée par : un jardin privé au Sud-Est, une zone de culture de 1.7 ha, deux prairies mésophiles de 0.2 ha au Nord et Nord-Est. | | Le maillage se compose : d'une haie buissonnante entourant partiellement la zone de culture, d'un arbre isolé remarquable localisé au nord-est, d'une haie multi-stratifiée dense comprenant des arbres têtard à cavité en limite de la prairie et de la culture au nord-ouest. |
| Zonage réglementaire – Risque - Nuisance | | Intérêt environnemental de la zone |
| - Zone de sismicité 3 (modéré) | | Présence d'arbres à cavités présentant un intérêt pour la faune et notamment pour des espèces bénéficiant d'un statut de protection (<i>chauve-souris</i> , <i>rapaces nocturnes</i> , <i>coléoptères saproxyliques</i>) |
|  | |  |
| Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures d'évitement et de réduction | | Faible |
| Mesures d'évitement [E] et/ou de réduction [R] | | Conserver l'arbre isolé au Nord -Est et la haie présentant des arbres à cavités au Nord-Ouest [R] |
| Niveau de l'impact avec prise compte des mesures d'évitement et de réduction | | Faible |
| Surface ajustée (ha) | | 2.6 |





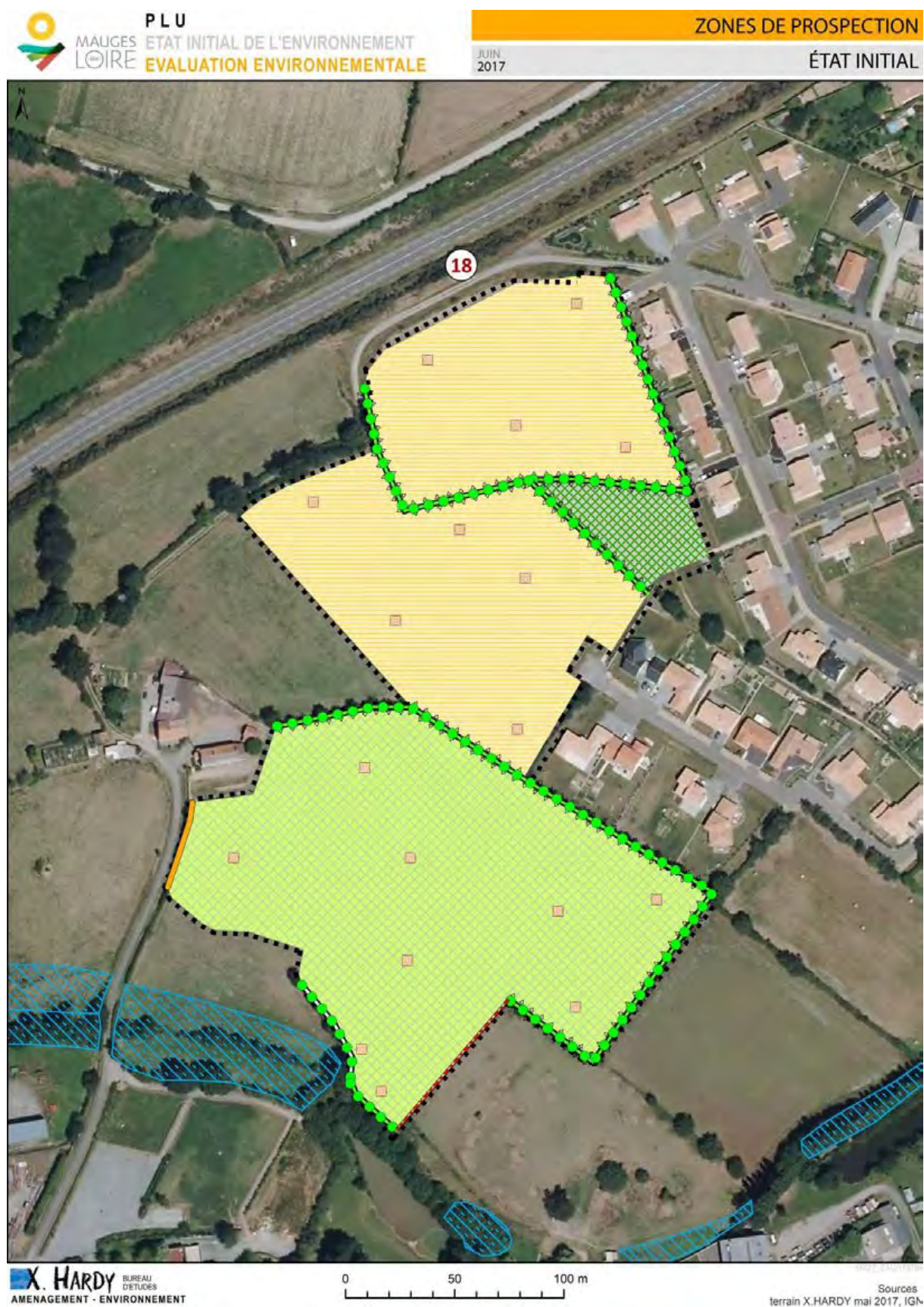


| N° de référence sur plan | Localisation (Commune / Lieu-dit) | Surface Initiale (ha) |
|---|--|---|
| 17 | Bellenoue Sud – Saint-Laurent-de-la-Plaine | 7.8 |
|  | | |
| Occupation du sol <p>La zone est principalement occupée par une grande culture ponctuée en son centre par des installations agricoles désaffectées.</p> <p>Les sondages pédologiques mettent en évidence une zone humide cultivée au Sud de 1.1 ha, dont 0.3 ha remblayés (environ 50 cm de remblais sur zone humide).</p> <p>Cette zone humide est parcourue en son centre par un fossé débouchant sur un réseau de zones humides en limite extérieure sud-ouest de la zone.</p> | | Bocage et Bois <p>Un fourré dense de saules est présent au sein de la zone humide. Il accompagne le fossé</p> |
| Zonage réglementaire – Risque - Nuisance <ul style="list-style-type: none"> - Zone de sismicité 3 (modéré) - Frange Nord concernée par des nuisances sonores liées à la RD 762 (pas d'incidence sur la constructibilité – cf §II.2) | | Intérêt environnemental de la zone <p>Présence d'une zone humide au Sud de la Zone ainsi qu'en limites extérieures Sud-Est et Sud-Ouest</p> |
|  | |  |
| Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures d'évitement et de réduction | | Fort |
| Mesures d'évitement [E] et/ou de réduction [R] | | Conserver la zone humide [E] Restaurer la zone humide : retrait des 50 cm de remblais qui recouvrent la zone [R] |
| Niveau de l'impact avec prise en compte des mesures d'évitement et de réduction | | Faible |
| Surface ajustée (ha) | | 6.7 |

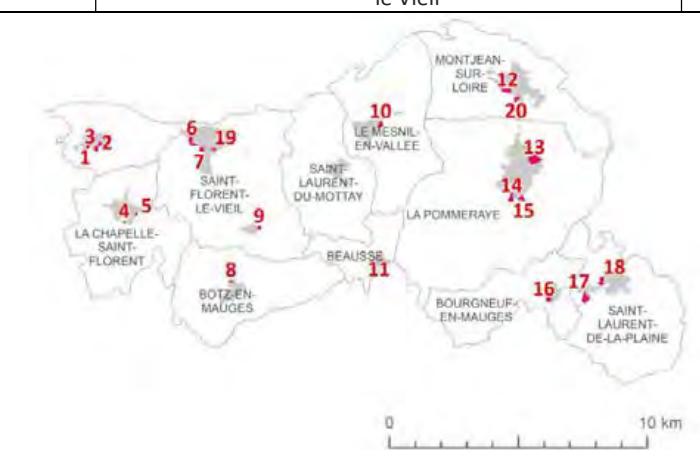






| N° de référence sur plan | Localisation (Commune / Lieu-dit) | Surface Initiale (ha) |
|---|---|--|
| 18 | La Croix Blanche – Saint-Laurent-de-la-Plaine | 5.2 |
|  | | |
| Occupation du sol | | Bocage et Bois |
| La zone est occupée par : des terrains cultivés sur sa moitié Nord, un jardin public au Nord-Est, des prairies mésophiles sur sa moitié Sud. | | Le maillage bocager est relativement dense et composé majoritairement de haies multi-stratifiées sur talus comprenant des arbres remarquables et à cavités Un muret de pierres sèches est également présent en limite Sud-Est de la zone |
| Zonage réglementaire – Risque - Nuisance | | Intérêt environnemental de la zone |
| <ul style="list-style-type: none"> - Zone de sismicité 3 (modéré) - Frange Nord concernée par des nuisances sonores liées à la RD 762 (<i>pas d'incidence sur la constructibilité – cf §II.2</i>) | | <p>Présence d'arbres remarquables présentant un intérêt paysager et pour la faune, notamment pour des espèces bénéficiant d'un statut de protection (<i>chauve-souris, rapaces nocturnes, coléoptères saproxyliques</i>).</p> <p>Présence d'un muret de pierres sèches dont les interstices et fissures sont des refuges privilégiés pour la faune et notamment pour des espèces bénéficiant d'un statut de protection (reptiles, micromammifère, insectes). Sur ces murets se développe également une flore spécifique (lichens, mousses, plantes grasses).</p> |
|  | | |
| Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures d'évitement et de réduction | | Moyen |
| Mesures d'évitement [E] et/ou de réduction [R] | | Conserver les haies stratifiées sur talus ainsi que le muret de pierres sèches [R] |
| Niveau de l'impact avec prise compte des mesures d'évitement et de réduction | | Faible |
| Surface ajustée (ha) | | 5.2 |





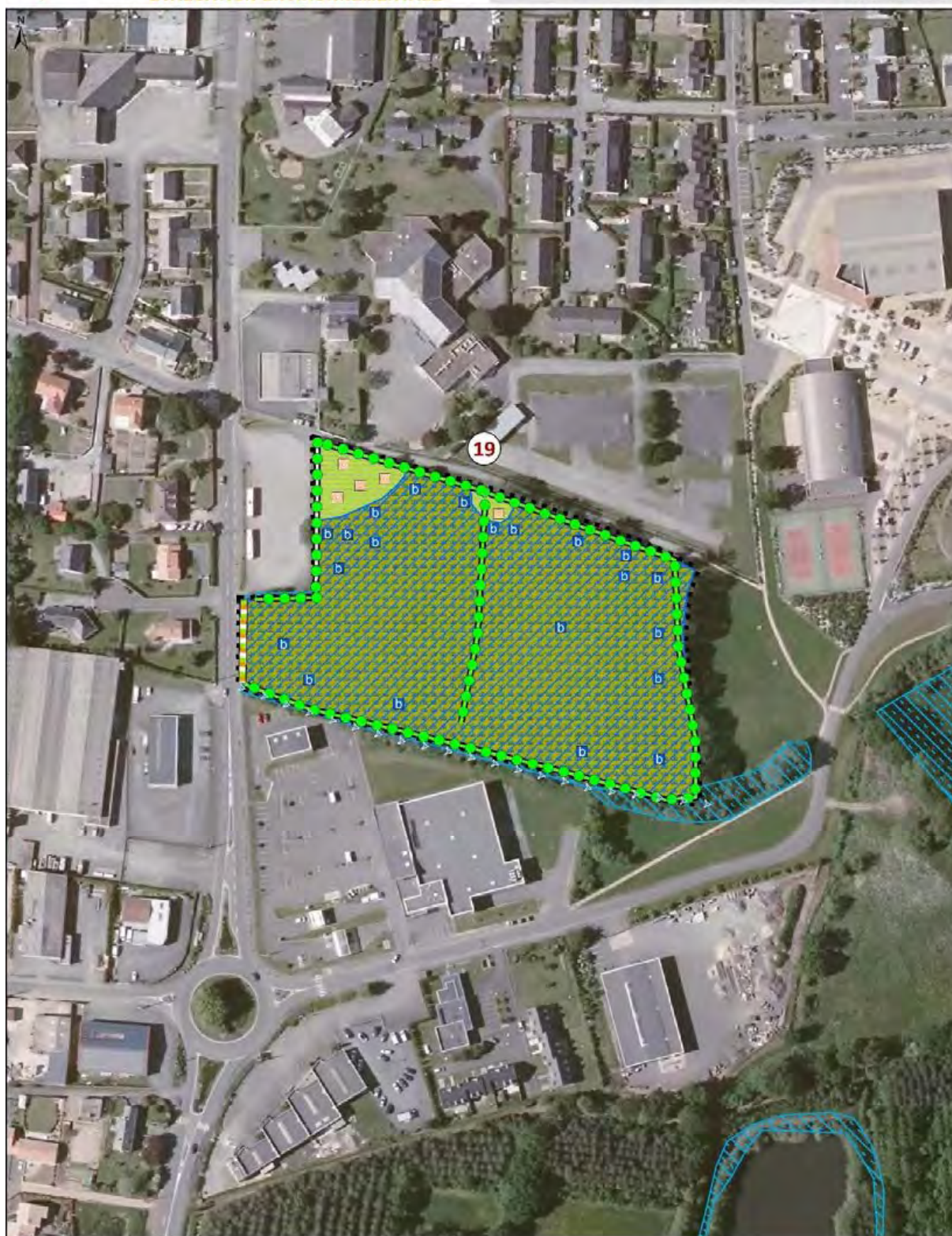
| N° de référence sur plan | Localisation (Commune / Lieu-dit) | Surface Initiale (ha) |
|--|---|--|
| 19 | La Chevallerie – commune déléguée de Saint Florent le Vieil | 2 |
|  | | |
| Occupation du sol | | Bocage et Bois |
| <p>La zone comprend des parcelles en prairie humide améliorée.</p> <p>La partie nord de la zone présente 2 microreliefs ne présentant pas de trace d'hydromorphie superficielle.</p> | | <p>La zone est partagée en deux par une haie.</p> <p>La zone est ceinturée majoritairement par une haie multistratée avec des arbres têtards de différentes classes d'âge.</p> <p>La limite ouest de la parcelle présente une rangée de peupliers sur sa moitié nord et une haie buissonnante sur sa moitié sud.</p> |
| Zonage réglementaire – Risque - Nuisance | | Intérêt environnemental de la zone |
| - Zone de sismicité 3 (modéré) | | Présence d'arbres têtards à cavités présentant un intérêt pour la faune et notamment pour des espèces bénéficiant d'un statut de protection (<i>chauve-souris</i> , <i>rapaces nocturnes</i> , <i>coléoptères saproxyliques</i>) |
|  | |  |
| Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures d'évitement et de réduction | | Fort |
| Mesures d'évitement [E] et/ou de réduction [R] | | Conserver la zone humide [E] Préserver les haies multi-stratifiées ou présentant une strate arborescente taillée en têtards, les jeunes sujets ainsi que les arbres à cavités [R] |
| Niveau de l'impact avec prise en compte des mesures d'évitement et de réduction | | Faible |
| Surface ajustée (ha) | | 0.1 |



PLU
MAUGES LOIRE ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

ZONES DE PROSPECTION

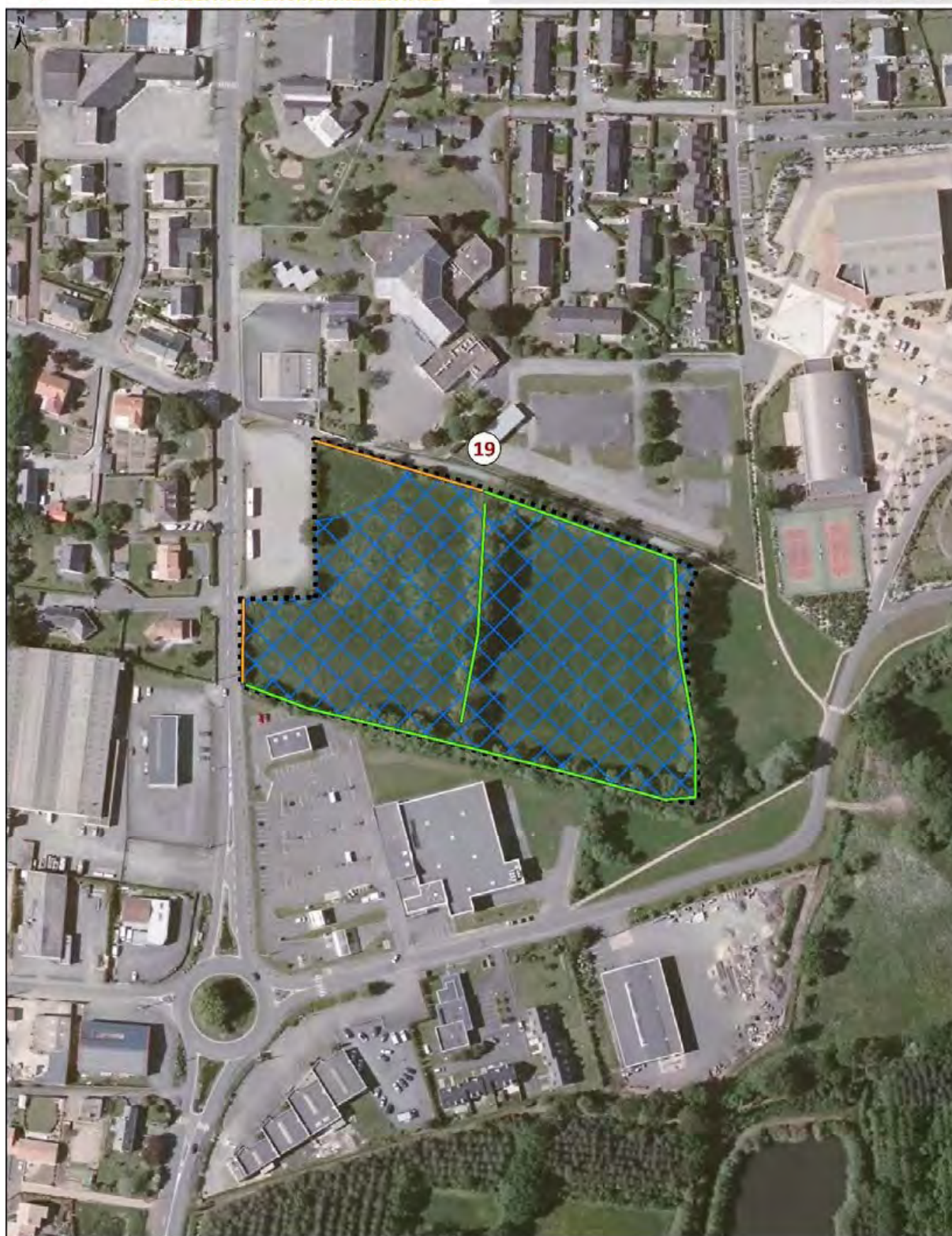
ÉTAT INITIAL





X. HARDY BUREAU
 D'ETUDES
 AMENAGEMENT - ENVIRONNEMENT

0 50 100 m

Sources : terrain X.HARDY mai 2017 (zones 1 à 18)
 complément novembre 2018 (zones 19 et 20) - Fond: IGN ORTHO



| N° de référence sur plan | Localisation (Commune / Lieu-dit) | Surface Initiale (ha) |
|--|---|-----------------------|
| 20 | La Nouvelle Orchère – commune déléguée de Montjean sur Loire | 3.44 |
|  | | |
| Occupation du sol | Bocage et Bois | |
| <p>La zone comprend 3 parcelles, une cultivée à l'ouest et deux prairies à l'est séparées par un mur en pierre. Le sud de la zone comprend une partie de la plateforme d'entreposage goudronnée de la brocante.</p> <p>La parcelle Nord-Est est indiquée en zone humide selon l'inventaire communal, mais les sondages pédologiques réalisés et la flore présente ne répondent pas au critère de définition d'une zone humide au sens de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009.</p> <p>Un cours d'eau est présent en limite Nord de la zone.</p> | <p>Le cours d'eau au nord de la zone est longé par une ripisylve multistrata avec des arbres têtards sur la parcelle ouest et une rangée de peupliers sur la parcelle est.</p> <p>La parcelle ouest est séparée des deux autres par une haie multistrata double avec un fossé.</p> <p>Une haie multistrata borde l'ouest de la zone sur le talus routier.</p> <p>Un alignement de résineux sépare la plateforme d'entreposage et la prairie à l'est de la zone.</p> | |
| Zonage réglementaire – Risque - Nuisance | Intérêt environnemental de la zone | |
| - Zone de sismicité 2 (faible) | Présence d'arbres têtards à cavités présentant un intérêt pour la faune et notamment pour des espèces bénéficiant d'un statut de protection (<i>chauve-souris</i> , <i>rapaces nocturnes</i> , <i>coléoptères saproxyliques</i>) | |
|  | | |
| Niveau de l'impact sans prise en compte des mesures d'évitement et de réduction | Moyen | |
| Mesures d'évitement [E] et/ou de réduction [R] | <p>Préserver les haies multi-stratifiées ou présentant une strate arborescente taillée en têtards ainsi que les arbres à cavités [R]</p> <p>Conserver le muret de pierres sèches [R]</p> <p>Préserver une bande enherbée non constructible en bordure du cours d'eau [E]</p> | |
| Niveau de l'impact avec prise compte des mesures d'évitement et de réduction | Faible | |
| Surface ajustée (ha) | 2.54 | |



MAUGES
LOIRE

PLU

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

ZONES DE PROSPECTION

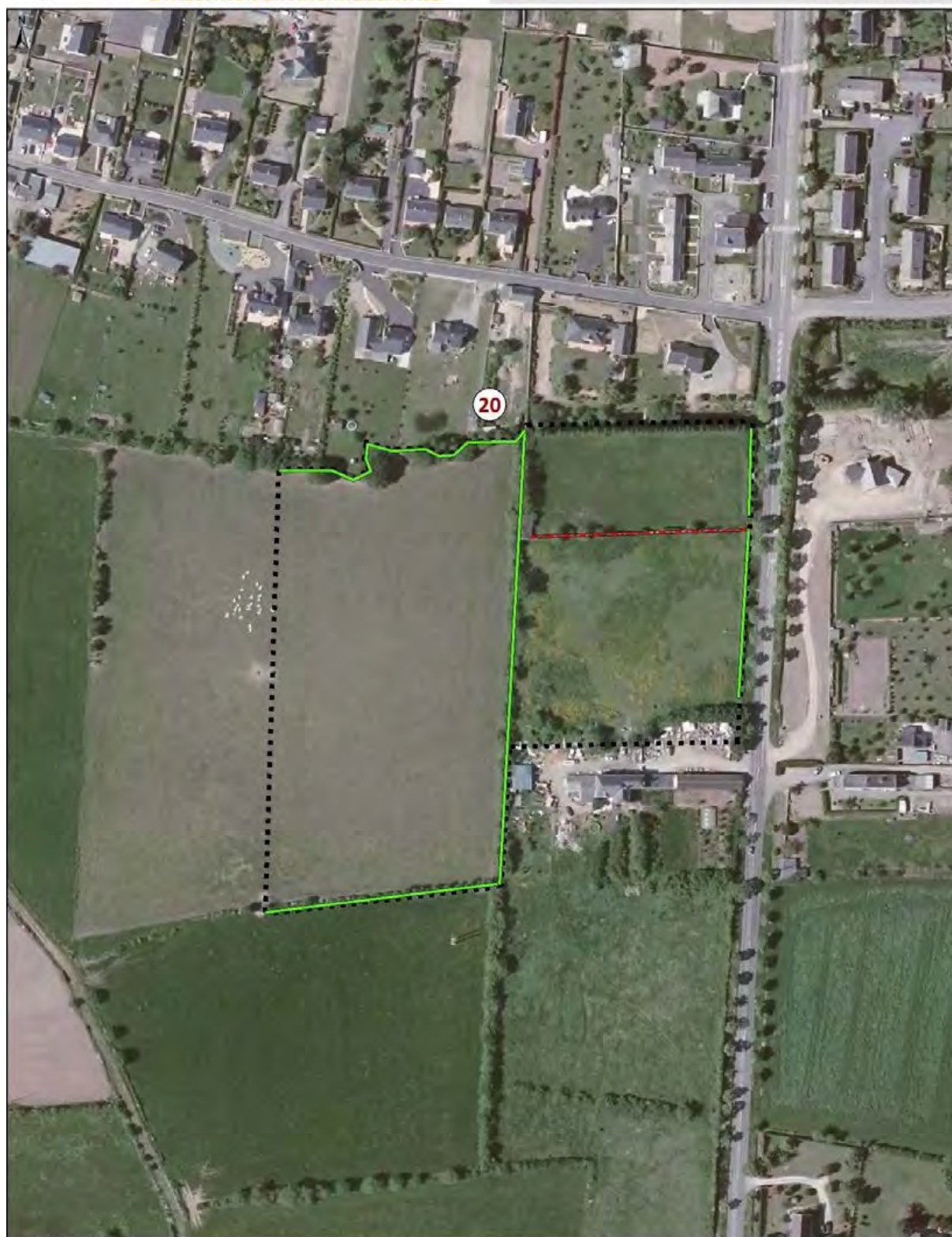
ÉTAT INITIAL



X. HARDY BUREAU
D'ÉTUDES
AMÉNAGEMENT - ENVIRONNEMENT

0 50 100 m

Sources : terrain X.HARDY mai 2017 (zones 1 à 18)
complément novembre 2018 (zones 19 et 20) - Fond: IGN ORTHO



BILAN DES IMPACTS PAR ZONE DE PROTECTION

Impacts sur les milieux

Sur les 20 zones prospectées, seules les **zones 13, 17, 19 et 7** présentent une surface importante de zone humide : l'enjeu environnemental est donc fort pour ces secteurs.

Les **zones 14, 12, 6 et 10** présentent également des zones humides mais de surface moins importante : l'enjeu environnemental est modéré.

Pour l'ensemble des zones humides observées, des mesures d'évitement des impacts sont proposées : les zones humides doivent être exclues des périmètres.

La majorité des secteurs prospectés présentent un maillage bocager relictuel de haies stratifiées ou d'alignements d'arbres sur talus avec localement la présence d'arbres remarquables (arbres anciens, têtard pouvant présenter des cavités ou fissures). Ce type de haie constitue un habitat de reproduction, de nidification ou d'hibernation privilégiée pour la faune (insectes xylophages, chauves-souris, oiseaux ...) dont la plupart des espèces sont protégées au niveau national. Ainsi, il est recommandé de préserver ces haies. Dans le cas où de futurs projets d'aménagements viendrait à modifier ces habitats, des inventaires complémentaires de la faune, sur un cycle biologique complet, devront être réalisés afin de déterminer la présence ou non d'espèce protégée et d'évaluer les impacts des futurs aménagements.

Le maillage bocager facilite également le déplacement de la faune. La préservation des zones de bocage et la création de haie en limite de zone favoriseront le maintien des continuités écologiques des secteurs d'études. Les zones 7, 6, 11, 14 et 15 sont concernées par des corridors identifiés par le CPIE. Des mesures de réduction telles que la plantation de haies sont proposées.

Sur les zones 10, 12, 13 et 18, on note la présence de murets de pierres sèches. Outre le caractère patrimonial de ces éléments du paysage, ils représentent également des zones de refuges privilégiés pour la faune et notamment pour des espèces bénéficiant d'un statut de protection (reptiles, micromammifères, insectes). Sur ces murets se développe également une flore spécifique (lichens, mousses, plantes grasses).

Les milieux d'intérêt sont notés « **milieux à conserver** » sur les cartographies « Préconisations ».

L'impact des zones à urbaniser sur les milieux naturels, après la prise en compte des mesures d'évitement et de réduction, sera alors limité.

Autres éléments à prendre en compte

Les **zones 1 à 11** sont entièrement incluses dans le **couloir de bruit aérien**. Ce zonage implique une interdiction de créer certaines installations déterminées par arrêtés ministériels qui, en raison de leur hauteur, seraient susceptibles de nuire à la navigation aérienne, et cela en dehors de zones de dégagement.

Les **zones 17 à 18** sont concernées à la marge par des **nuisances sonores** liées à la RD 762. Ce classement est sans effet direct sur les possibilités d'occuper ou d'utiliser le sol, mais implique, pour le constructeur, une obligation de respecter les normes d'isolement, afin d'éviter la création de nouveaux « points noirs du bruit ».

Les zones **n°12 à 15 et 20** sont identifiées par la DDTM comme incluse dans une **zone à enjeu** pour le **risque « cavité »**. Des recherches et sondages seront donc nécessaires avant toutes constructions afin de vérifier la présence ou non de cavités.