

*Vu pour être annexé à la délibération
en date du 27 mars 2019*

ÉLABORATION

DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

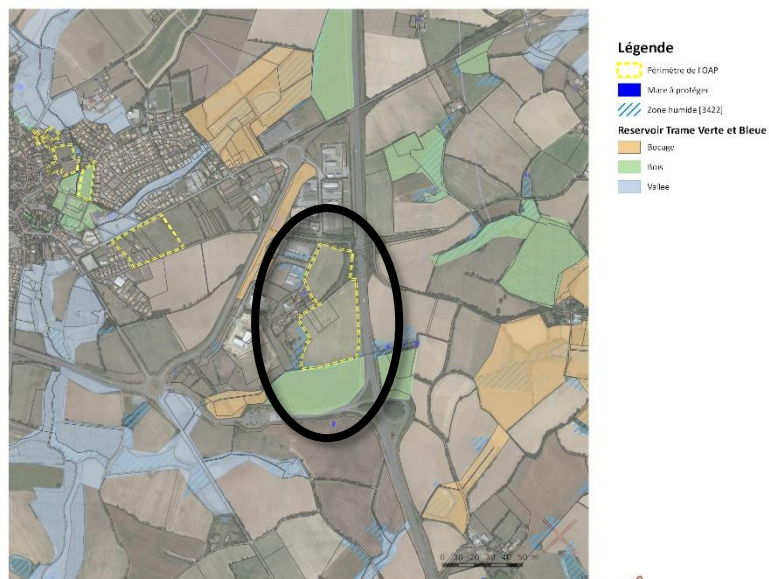
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce n° 4.1.2 - OAP Sectorielles activités

Prescription	Arrêt	Approbation
16 décembre 2015	27 mars 2019	

MARS 2019

Contexte



Description du site

Le site s'inscrit dans un triangle routier entre l'A83 et son échangeur à l'Est et au Sud et la RD 949b à l'Ouest. La pente globale du site est orientée vers le Sud-Ouest.

Les parcelles concernées sont cultivées et régulièrement labourées.

L'A83 se situe en léger surplomb de l'OAP. Toutefois, le site comprend une façade importante sur l'A83. En effet, il n'existe pas de plantation bocagère au droit de ce secteur le long de l'A83. Le paysage reste cependant relativement fermé du fait de la présence de taillis-boisements créés autour des infrastructures liées à l'A83 (passage sous voie au Nord, échangeur au Sud). Ces éléments ont été identifiés en tant que réservoir boisé dans le PLUi, au titre de la Trame Verte et Bleue et sont situés en limite du site.

Le point bas du site au Sud est délimité par un cours d'eau temporaire et sa vallée humide. Les abords du site comprennent également deux plans d'eau dont une retenue artificielle. La continuité de la Trame Bleue est altérée du fait des infrastructures routières.

Au cœur du triangle se trouve le hameau de la Godinière avec une dizaine de logements : l'aménagement du secteur doit prendre en compte ces riverains en vue de ne pas générer de conflit d'usage et de risques de nuisances.

En 2016, l'extension du Vendéopôle a fait l'objet d'une étude d'impact et d'un projet d'aménagement retraduits ici.

Photos du site



BOURNEZEAU

VENDEOPOLE



- Périmètre OAP Activités
- Zone humide [3421]
- Mare à protéger [535]
- Principe d'accès
- Haie à conserver
- Lisière à traiter
- Recul minimum pour l'implantation des façades principales
- Espace végétalisé à préserver
- Continuité de plantation sous forme d'arbres d'alignement

BOURNEZEAU

Enjeux / objectifs

- Accueillir de nouvelles entreprises qui cherchent à valoriser le positionnement à l'échangeur de l'A83.
- Développer les lots de grande taille.
- Préserver la qualité paysagère et environnementale du site.
- Réduire la marge de recul depuis l'A83 (NB : *une étude loi Barnier a été effectuée dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet pour établir la marge de recul à 45 m par rapport à l'axe de l'A83*).

Orientations paysagères, environnementales et urbaines

- Valoriser l'ambiance végétale depuis l'intérieur du site : renforcer la trame végétale sous forme de plantations d'alignement (maintien de la transparence) le long des voies de desserte internes du site, en s'inspirant de ce qui existe déjà rue de l'Archereau.
- Gérer les transitions avec le village de la Gobinière pour maîtriser les risques de nuisance : principe d'une interface paysagée à maintenir ou à créer.
- Gérer les transitions avec le réservoir Trame boisée et avec la continuité Trame bleue représentée par le cours d'eau temporaire et les zones humides.
- Le parti d'aménagement retenu réduit la marge de recul depuis l'A83 à 45m au lieu de 100 m par rapport à l'axe de la voie. Il vise à prolonger la haie bocagère existante sur la première partie du Vendéopôle tout en autorisant une certaine perméabilité visuelle vers le site. Une contrepartie la réduction de la marge de recul et à cette perméabilité est demandée en vue d'offrir une vitrine de grande qualité et de gérer la transition dans un environnement à dominante agricole depuis l'A83 à travers les orientations suivantes :
 - Traiter les façades visibles depuis l'A83 comme façades principales des bâtiments.

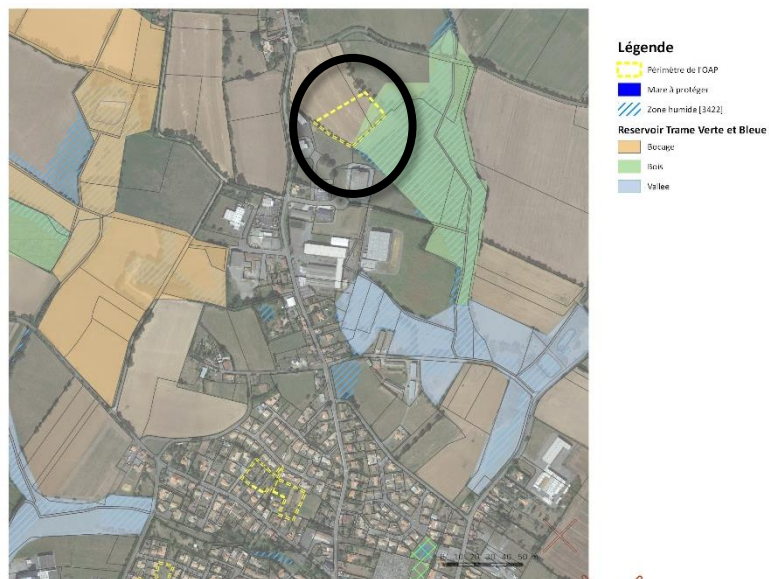
VENDEOPOLE

- Traiter la marge de recul entre les constructions et l'A83 exclusivement sous forme végétalisée en alternant arbres de haut jet et espaces engazonnés : tout dépôt même temporaire est proscrit dans cette marge.

Desserte

- L'armature de la desserte routière du site existe via la voie de desserte principale Est Ouest et la voie communale de la Gobinière qui coupe le secteur en deux parties Est et Ouest.
- La topographie soulignée par les bandes boisées de part et d'autre de l'amorce de la rue de la Gobinière. Elle entraîne la nécessité de ne prévoir qu'un seul accès depuis cette rue de la Gobinière pour chaque partie.
- Le long de la rue de l'Archereau déjà aménagée, plusieurs accès peuvent être envisagés sous réserve de conserver un alignement significatif des arbres existants.

Contexte



Description du site

Le site s'inscrit dans le prolongement et au nord de la zone d'activité des Fours existante. Il sera accessible depuis la rue des Artisans qui sera prolongée.

La parcelle est cultivée et régulièrement labourée.

La pente générale du site est orientée vers l'Est. Le paysage est relativement fermé du fait de la présence d'un bocage et d'un ensemble boisé sur les pourtours du site, excepté sur sa limite Nord. Ces éléments ont été identifiés en tant que réservoir boisé dans le PLUi, au titre de la Trame Verte et Bleue.

Un cours d'eau temporaire et sa vallée humide se superposent au réservoir boisé à l'Est.

Le site est relativement éloigné des habitations les plus proches du hameau de la Barre (>150 m).

Photos du site



SAINT MARTIN DES NOYERS

LES FOURS



- Périmètre OAP Activités
- ▨ Zone humide [3422]
- ▶ Principe d'accès
- ▬ Lisière à traiter
- Haie protégée

Enjeux / objectifs

- Accueillir de nouvelles entreprises qui cherchent à valoriser un réseau de proximité et ne peuvent trouver place dans les bourgs.
- Préserver la Trame verte et bleue.
- Insérer le projet dans le bocage.

Orientations paysagères, environnementales et urbaines

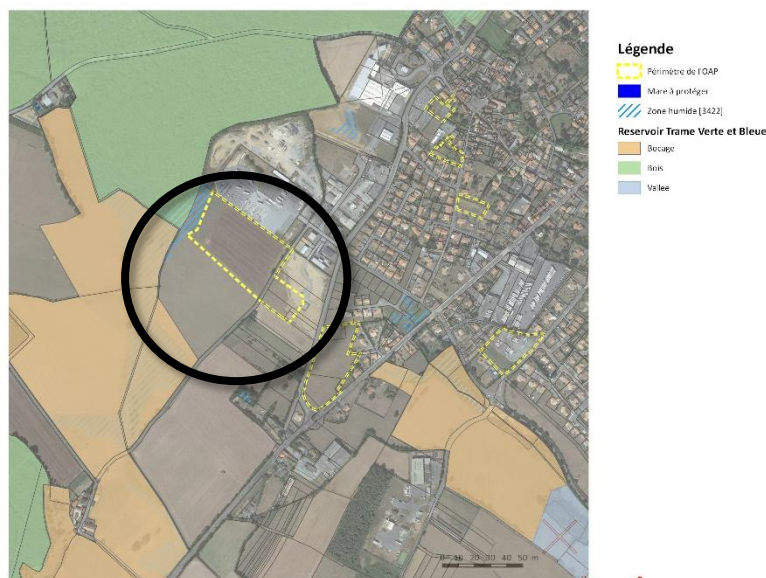
- Gérer les transitions avec le réservoir Trame boisée et avec la continuité Trame bleue représentée par les zones humides : gérer les occupations du sol afin de conserver de manière pérenne la haie existante en limite Sud Est : préserver une distance suffisante autour des arbres de haut jet.
- Traiter la frange sous forme de haie bocagère en compensation des parties de haies supprimées à l'intérieur du site.

Desserte

- L'accès est nécessairement réalisé en prolongement de la rue des Artisans située au cœur de la ZAE existante.

SAINT PROUANT

Contexte



Description du site

Le site s'inscrit dans le prolongement de la zone d'activité des Grands Montains. Il est coupé en deux parties de taille inégale en raison de la présence du chemin de la Suraudière.

Les parcelles sont cultivées et régulièrement labourées.

Le site se caractérise par l'absence de relief sensible. Le paysage est très ouvert de part et d'autre du chemin de la Suraudière, excepté sur sa limite Nord-Ouest.

La limite Nord-Ouest du site est identifiée en tant que réservoir boisé dans le PLUi, au titre de la Trame Verte et Bleue. Un cours d'eau temporaire et sa vallée humide se superposent au réservoir boisé.

LES GRANDS MONTAINS

Le site est éloigné de toute habitation.

La partie Sud a fait l'objet d'un permis d'aménager : la 2^{ème} tranche objet de l'OAP sera viabilisée lorsqu'une partie de la première tranche sera vendue. L'OAP reprend les principes d'organisation du permis d'aménager.

La partie Nord sera accessible depuis le site d'une entreprise existante au Nord du chemin : le secteur 1AUxd est effectivement dédié à l'extension de cette entreprise.

Photos du site



SAINT PROUANT



LES GRANDS MONTAINS

- Périmètre OAP Activités
- Zone humide [3422]
- Principe d'accès
- Lisière à traiter
- Interdiction d'accès

SAINT PROUANT

LES GRANDS MONTAINS

Enjeux / objectifs

- Accueillir de nouvelles entreprises qui cherchent à valoriser un réseau de proximité et ne peuvent trouver place dans les bourgs.
- Préserver la Trame verte et bleue.
- Affirmer les limites de la zone d'activités et assurer la transition entre la ZAE et l'espace agricole ouvert.

Orientations paysagères, environnementales et urbaines

- Gérer les transitions avec le réservoir Trame boisée et avec la continuité Trame bleue représentée par les zones humides : maintenir une bande végétalisée d'au moins 10 m le long de la zone humide doublée d'une haie bocagère à créer.
- Prolonger par le traitement des limites du site via une plantation de haie bocagère : il s'agit de reconduire la disposition qui avait déjà été mise en place dans une précédente tranche de la ZAE (Cf. haie de charmille).

Desserte

- Aucun accès sur la rue de la Suraudière ne sera admis, la desserte des deux parties du site se faisant par l'intérieure de la ZAE existante via un accès dont le positionnement est indicatif.