



Saint Eloi

COMMUNE DE SAINT-ELOI

# *Plan Local d'Urbanisme*

## 5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Révision du PLU approuvée par  
délibération du conseil municipal  
en date du 9 juin 2023

**DATE**

**VISA**



**Saint Eloi**

**Commune de St-Éloi**

# **Plan Local D'urbanisme**

## **5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation**

# SOMMAIRE

LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT ET D'ÉQUIPEMENT DE CERTAINES ZONES.....	4
1 – LA ZONE AUE DITE « LE BOUCHOT » ET SES ABORDS .....	4
2– LA ZONE AUH « LES JEUNES POUSSÉS SECTEUR 1 ».....	10
3 – LA ZONE AUH « LES JEUNES POUSSÉS SECTEUR 2 » .....	14
4-L'ESPACE INTERSTITIEL « RUE DES LILAS » .....	17
5-LA ZONE UH « Le CHOLET » .....	20
6-LA ZONE AUH « LES CHAMPS PIOTS » .....	22
7- LA MICRO ZONE UH RUE DES FOUGERES .....	26
8- LA ZONE AUH QUARTIER DE LA GRENOUILLERE ET SON SECTEUR Np .....	28
ECHEANCIER POUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES SECTEURS SOUMIS A OAP .....	29

## INTRODUCTION

La loi urbanisme et habitat de 2003 a modifié la structure du Projet d'Aménagement et de Développement Durable définie par la loi SRU de 2000, en distinguant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, des orientations d'aménagement particulières à certains secteurs.

La loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 dite loi Grenelle II, a renforcé les orientations d'aménagement en les transformant en « **OAP** » : **orientations d'aménagement et de programmation** et les a rendues obligatoires. Ainsi, selon l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme tel que modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 :

*« 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 et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.»*

De plus, selon l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme :

*« I. – 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

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

*3° (abrogé) ;*

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

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

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

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

*8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.*

*II. – En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.*

Les orientations d'aménagement particulières à certains secteurs font l'objet du présent document pour lequel sera appliquée une notion de compatibilité. Les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (art. L.152-1 du Code de l'urbanisme).

Le projet communal prévoyant une extension de l'urbanisation, le présent document comprend, conformément au code de l'urbanisme, les conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser opérationnelles prévues au PLU (les zones AUH et AUE). Elles portent également sur les abords en zone naturelle

de certaines d'entre elles, afin d'intégrer les mesures environnementales périphériques qui accompagnent ces ouvertures à l'urbanisation, afin d'en réduire voir en compenser l'impact.

Le présent PLU comprend uniquement des OAP de secteur (pas d'OAP transversales).

# LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT ET D'ÉQUIPEMENT DE CERTAINES ZONES

Les objectifs d'accessibilité, de desserte et de programmation sont libellés ci-après et une traduction possible est présentée dans une hypothèse graphique, qui a seulement portée d'exemple et non portée juridique. **Sauf disposition contraire, d'autres traductions sont possibles si elles atteignent les objectifs annoncés.**

Mais dans tous les cas, il est interdit d'enclaver ou de compromettre la constructibilité future de parties de zones à urbaniser. Cette interdiction sera écartée en cas de parcelle ou partie de parcelle comprise en zone AUH ou AUE, destinée à être rattachée à une propriété bâtie riveraine, ou à une autre opération.

## 1 – LA ZONE AUE DITE « LE BOUCHOT » ET SES ABORDS

### Vocation de la zone

La zone AUE dite « Le Bouchot » est une zone à urbaniser à vocation économique principalement commerciale et de services de 8,6 hectares, située entre le giratoire des RD 981 et 978 à l'ouest et la Mairie de St-Éloi à l'Est. Cependant, du fait de l'aménagement prévu dans la zone pour prendre en compte la préservation de l'environnement (Zone inconstructible à l'ouest, recul par rapport aux voies, au bois Bouchot...), seule 4,5 hectares sont constructibles (poche rose sur le schéma).

Sa vocation principale est compatible avec l'orientation du SCOT du Grand Nevers qui, bien que ne comprenant pas de « Document d'Aménagement Artisanal et commercial », prévoit une armature commerciale dans son orientation n°6. B. Elle identifie Saint-Éloi comme *un « site futur potentiel... qui devra répondre aux objectifs d'un site majeur ».*

Cette zone AUE et ses abords ont fait l'objet d'une étude d'entrée de ville aboutissant à la présente OAP qui couvre donc non seulement la zone AUE mais également de la zone N à ses abords ouest (confère plan ci-après).

Les constructions et installations économiques sont admises uniquement en zone AUE, la zone N étant inconstructible.

Dans la zone AUE, les constructions seront admises, en sus des obligations du règlement, seulement si :

- elles sont compatibles avec les préconisations listées ci-après et synthétisées dans le schéma d'OAP.
- si elles s'insèrent dans une opération d'aménagement couvrant l'ensemble de la zone AUE, avec possibilité toutefois d'inclure ou non les terrains non bâtis rattachés à des propriétés bâties riveraines).

**Explications :** il existe une cohérence d'ensemble aux préconisations retenues. Certains secteurs de la zone sont contraints par des servitudes, d'autres secteurs sont affectés aux aménagements paysagers devant servir à l'intégration des parkings et des constructions, d'autres doivent servir la protection environnementale, un accès de secours est indispensable, etc.

Si l'aménagement ne se réalise pas en une seule opération, laquelle peut ensuite comporter des tranches de travaux (des phases), cela fait prendre le risque de voir se réaliser uniquement une partie de la zone qui offre le plus de constructibilité, sans que ne soit jamais réalisé le reste, et notamment la marge de recul végétalisée ou l'accès pour les véhicules de secours, etc.

En outre, il est laissé la possibilité d'inclure ou non les terrains non bâtis rattachés à des propriétés bâties riveraines dans le cas où une partie des parcelles de la façade Est ne soient pas incluses dans l'opération. Cette disposition a pour but de ne pas bloquer cette dernière si les propriétaires actuels ne souhaitent pas les intégrer dans une opération de valorisation en terrain à bâtir économique mais préfèrent les conserver en tant que jardin ou en tant qu'espace de recul par rapport à la future zone commerciale.

### Accessibilité et sécurité

Le **schéma de desserte** est le suivant :

- Desserte de la zone par un accès unique au niveau du carrefour actuel de la Sablière avec la RD 978 qui évoluera en un giratoire.
- Pas de 5e branche au rond-point actuel entre la RD 978 et la RD981.
- Pas d'autres entrées ou sorties sur les routes départementales mis à part un accès de service réservé aux secours à créer sur la RD 981 à la pointe sud-ouest du site d'OAP.

**Modes de transports doux** (piétons et cycles) – Communication de la zone avec les environs :

- Prévoir un cheminement doux ceinturant la partie nord du bois Bouchot avec une ou plusieurs pénétrantes dans le bois afin de créer une liaison piétonne entre le site de la Mairie – école et la future zone d'activités. Ce cheminement doux rejoindra ensuite la RD 978 afin de permettre une liaison avec l'autre site d'équipement d'intérêt collectif qui accueille le centre de secours de l'autre côté de la RD 978. Si ce cheminement n'est pas créé sur l'emplacement réservé n°9 du PLU, son tracé sera compris dans la bande végétalisée de 35 mètres en façade Est de l'opération.
- Prévoir des équipements de sécurité de type barrières, (voire clôtures) afin d'empêcher l'accès des enfants qui fréquentent le bois, aux futurs bassins de rétentions ou aux aires de déchargement des poids lourds.
- Prévoir une liaison douce vers l'espace naturel humide au sud (ZNIEFF type 1 « Roselières et prairies du pré de l'Étang à St-Éloi ») dans la continuité de la marge paysagée qui borde la limite ouest de la zone AUE.
- Prévoir un cheminement pour modes de circulations « doux » au travers de l'opération permettant la création d'un maillage entre les différentes liaisons « douces » évoquées précédemment.

La localisation et le tracé des cheminements véhicules et « doux » figurant dans le schéma d'OAP ne sont qu'indicatifs. Les tracés des voiries et cheminements seront à préciser lors des études pré – opérationnelles.

Présence d'une **canalisation de gaz**

- Faire localiser en altimétrie et en planimétrie la canalisation.
- Interdire la construction de bâtiments recevant du public dans la bande de 55 mètres de « Servitude d'Utilité Publique 1 », en conformité avec la réglementation de la servitude d'utilité publique I3.
- Établir avec le gestionnaire de la canalisation les mesures de protection de la canalisation pour les aménagements de voirie.

**Risque de chute d'arbres** aux abords du bois Bouchot : Afin d'éviter tout risque lié à la chute de branches ou d'arbres du bois Bouchot, il est préconisé un recul des constructions suffisant :

- Recul de 20 mètres des bâtiments par rapport à la limite parcellaire avec le bois Bouchot
- Pas de tranchées à moins de 10 mètres de la limite parcellaire du bois, ce qui aura pour effet de préserver le système racinaire et les circulations d'eau souterraines alimentant les arbres. La préservation de l'état phytosanitaire des arbres vient en prévention du risque de chute. Cette règle peut souffrir ponctuellement une ou plusieurs exceptions sur justification, pour cause de passage de réseaux par exemple.

## Préservation des nuisances, qualité urbaine, architecturale et paysagère

### Pollution et gestion de l'eau

- Les eaux pluviales seront collectées et traitées avant rejet dans le milieu naturel.
- Réaliser un système de noues au sein des parkings pour collecter et infiltrer les eaux pluviales après traitement => limite le transport d'eau.
- Utiliser, si la nature du sol le permet, l'espace paysager aux abords des routes départementales pour traiter les eaux pluviales par des noues et/ ou des bassins paysagers.
- Utiliser le point bas du site (sud de la parcelle AS n°9) pour la gestion des eaux pluviales.
- Respecter la loi sur l'eau.
- Mettre l'accent, dans la future étude hydraulique, sur les possibilités de rejets des eaux pluviales propres de la zone (toiture ou issues de voirie après épuration), vers la zone humide au sud dite « Arche de la biodiversité », dans la ZNIEFF 1, en fonction de la topographie notamment
- Raccordement obligatoire à un réseau collectif des eaux usées

### Habitats naturels et paysages

- Préservation du bois du Bouchot :
  - La bande constructible est éloignée de plus de 80 mètres.
- Préservation de la haie en limite sud de l'opération :
  - conserver une haie suffisamment large, dense et haute pour constituer un écran visuel avec les territoires au sud du site (enjeu fort).
  - Pas de tranchées à moins de 10 mètres de la haie (sauf exception ponctuelle justifiée).
- Création d'une bande végétalisée de 35 mètres à partir de l'axe de la route départementales 978. Cette bande de recul végétalisée peut être interrompue pour l'accès à la zone. Elle devra être plantée de petits bosquets buissonneux avec possibilité de quelques arbres haute tige, venant couper ponctuellement la vue sur les aires de stationnement depuis les routes départementales (pas d'écran mais une ponctuation évitant la monotonie). En fonction des possibilités offertes par la nature du sol, cette bande de recul végétalisée devra également être utilisée pour le traitement des eaux pluviales (noues paysagées, bassins paysagers...).
- Préservation de la station sableuse s'apparentant à un milieu dunaire continental accueillant notamment Le Corynéohore blanchâtre (*Corynephorus Canescens*) rare en Bourgogne, le Plantain des sables (*Plantago scabra* Moench) rare en Bourgogne et l'Heliotrope d'Europe (*Heliotropium europaeum*) assez rare en Bourgogne. Cette protection passe par :
  - le classement en zone naturelle inconstructible,
  - L'intégration de l'étude floristique spécifique réalisée sur ce secteur de pelouse sèche à tendance xérophile dans le diagnostic du PLU
  - l'interdiction de réaliser des travaux, installations ou aménagements sur l'emprise de forte et de faible densité identifiée au diagnostic,
  - Suppression de la station de la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), espèce envahissante située à proximité. Toutes les précautions devront être prises pour éviter la dissémination de cette espèce lors de son enlèvement (déterrement, enlèvement de la terre, nettoyage des outils avant d'autres interventions, etc.)
- Conservation dans le projet de quelques-uns des arbres de haute tige isolés tel que le chêne et 4 frênes vers le secteur du pré. L'aménageur choisira les arbres à conserver en fonction du projet, de la qualité phytosanitaire des arbres et de leur amplitude.



- Traitement des parkings avec des ruptures végétales (noues qui évitent le transport d'eau...) et plantations d'arbres en alignement qui rappelleraient l'esprit de quadrillage bocager.
- Répartition des parkings pas uniquement sur la façade nord de l'opération mais aussi sur les cotés et sur l'arrière des bâtiments pour le stationnement des salariés, les aires de manœuvre, de déchargement par exemple...
- Rappel : obligation du règlement du PLU de la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Possibilité de regrouper certains de ces arbres en dehors de l'aire de stationnement mais cela ne pourra pas être systématique. Il conviendra qu'il soit tout de même conservé une partie de ces arbres au sein même de l'aire de stationnement pour agrémenter le parc et l'ombrager l'été.
- Atteinte à la topographie du site
  - Optimiser les points bas pour le traitement des eaux pluviales.
  - Minimiser autant que possible les terrassements nécessaires à l'implantation de bâtiments de gros volume (en réalisant plusieurs bâtiments au lieu d'un par exemple, ou en réalisant des niveaux semi-enterrés).
  - Privilégier les niveaux enterrés ou semi-enterrés pour les aires de livraison afin d'en faciliter l'intégration visuelle.
- Préconisation : Abatage et défrichage des haies à effectuer de préférence en dehors de la période de nidification des oiseaux.

#### **Bruit :**

- Bruit émanant des routes départementales : un recul des constructions de 35 mètres au moins par rapport à l'axe de la RD 978 est garanti par la bande de recul végétalisée. La limite de zone AUE étant éloignée de plus de 135 mètres de la RD 981, elle n'est que faiblement impactée par le bruit de cette dernière.
- Bruit lié au fonctionnement de la zone : prévoir une bande de recul des constructions entre la zone d'habitat (UH au PLU) et les premières constructions ou installations de la zone d'activités d'environ 35 mètres minimum. Cette bande devra faire l'objet d'un aménagement paysagé afin de remplir une fonction de protection visuelle. Mais dans la mesure où une bande de 35 mètres seulement paysagée ne suffit pas pour garantir une absence de gêne pour le voisinage, il conviendra de prévoir des aménagements permettant de limiter les nuisances sonores pour les habitants riverains actuels (de type mur, merlon ou autres).

#### **Caractéristiques architecturales des bâtiments**

- Les bâtiments commerciaux peuvent potentiellement présenter de grands volumes.

Ainsi, il est important que les bâtiments fassent l'objet d'un traitement architectural particulier jouant sur le rythme des façades, les décrochements afin d'éviter l'effet de masse des bâtiments.

Il convient d'éviter la monotonie des façades par le jeu des couleurs et le traitement des enseignes qui devra se faire sur les façades et non pas sur toiture.

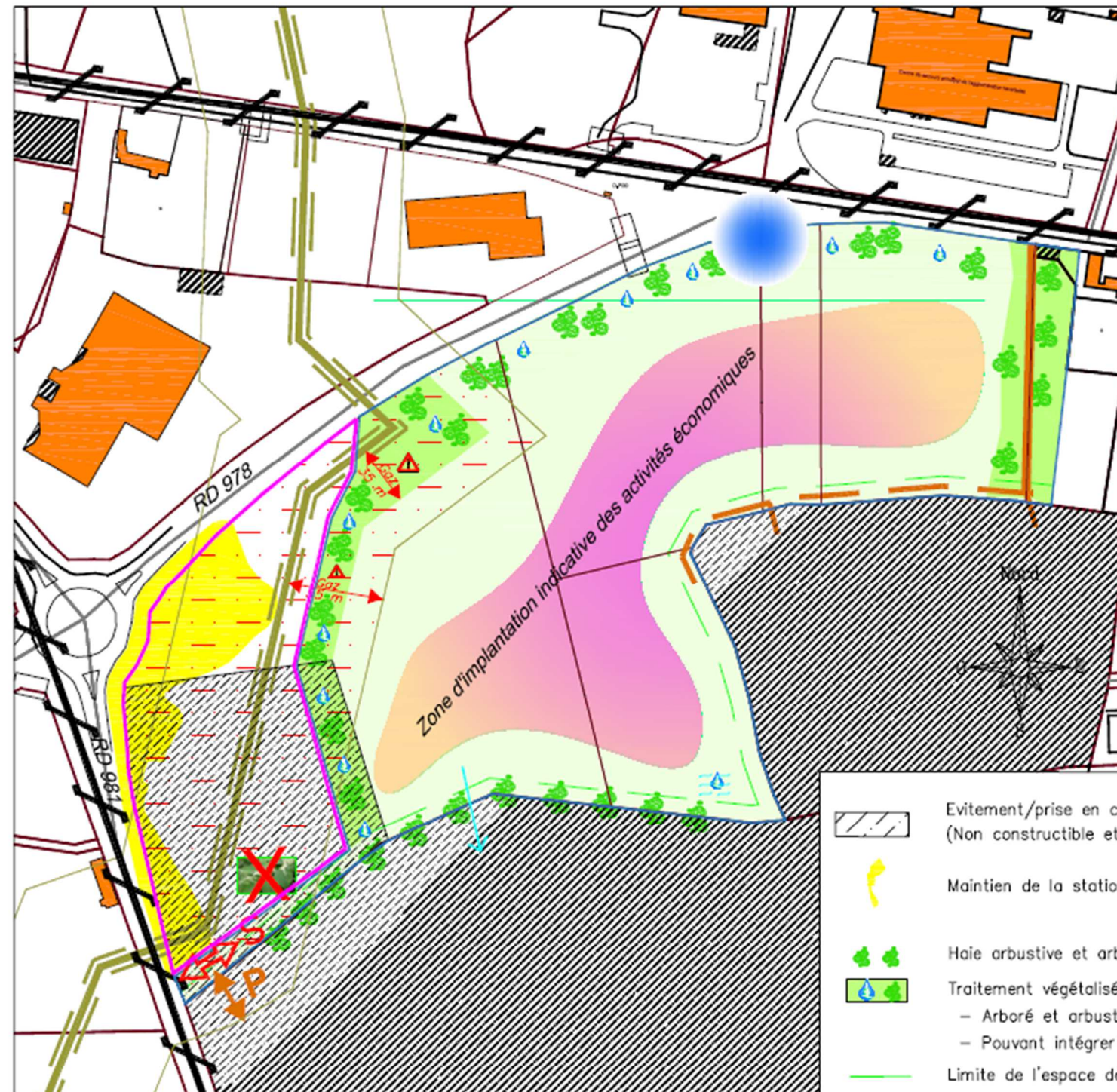
Il est également préconisé d'éviter les couleurs de toitures claires qui se voient de loin en raison de la prédominance des couleurs plutôt foncées dans le paysage naturel environnant.

L'utilisation du blanc pur sur les façades ne doit pas être interdite, car elle peut entrer dans la composition architecturale d'un tout homogène, mais les façades « tout blanc pur » sont interdites.

Il est préconisé enfin de laisser à l'architecture le soin de la création et de la conception originale visant à aboutir au respect de ces objectifs et à OBTENIR UNE HARMONIE entre les différents bâtiments et façades.

Concernant les matériaux, il conviendra d'éviter les imitations de matériaux qui globalement sont souvent de qualité médiocre et d'imposer l'enduit sur les façades à moins que le matériau de construction ne soit pas destiné à être enduit mais bien à rester visible tel qu'il est.

Il est important également que les installations de génie climatique ne soient pas ou peu visibles depuis les RD 978 et 981. Il ne s'agit pas d'interdire ces dernières mais d'inciter à leur intégration. En effet, les caissons extérieurs de climatisation peuvent être localisés sur les façades les moins visibles depuis les routes départementales ou s'ils sont sur une façade bien visible, peuvent selon les cas être intégrés dans une « niche » ou un renforcement, masqués par des plantations, etc.



## Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation zone Le Bouchot

- Emprise de la zone constructible AUE : 9.3 ha à vocation d'activités éco. et de son obligation d'opération d'ensemble
- Emprise de l'OAP "environnement"

### ACCESSIBILITE

- Création d'un carrefour (rond-point ou à feux) avec l'impasse de la Sablière
- Création d'un accès véhicule de sécurité réservé aux secours

### Cheminements doux :

- Cheminement doux en ceinture du bois avec percée(s) vers le bois
- Tracé à l'intérieur de l'espace végétalisé en façade Est
- Liaison douce vers l'espace naturel au sud
- Cheminement doux au travers de l'opération créant un maillage des liaisons douces

### SERVITUDES

- 13 Canalisations de transport et distribution de gaz
- 35 m = Distance retenue entre canalisation et limite de zone constructible
- 55 m = Zone de Servitude d'Utilité Publique 1
- Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

### AMENAGEMENTS PAYSAGES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

- Evitement/prise en compte de la ZNIEFF de type 1 "Roselières et prairies du pré de l'Etang à St Eloi" (Non constructible et maintien station de Corynéphore blanchâtre)
- Maintien de la station de Corynéphore blanchâtre
- Suppression Renouée du Japon selon méthode appropriée pour éviter la surcontamination
- Haie arbustive et arborée au sud pour écran visuel
- Traitement végétalisé de la lisière constructible
  - Arboré et arbustif jouant un rôle d'écran visuel en façade Est de l'opération
  - Pouvant intégrer la gestion des eaux pluviales par des noues et/ou des bassins paysagés
- Limite de l'espace de 10 m où toute tranchée est interdite sauf ponctuellement (préservation des arbres)
- Points bas. Gestion des eaux pluviales
- Maintien de l'alimentation en eaux pluviales propres de la zone humide au sud par l'envoi gravitaire des des EP de toiture, avec limitation du débit rejeté identique à l'état avant opération.
- Possibilité aussi de rejet vers le sud des autres Eaux pluviales, mais uniquement si épuration efficace

Préconisation : traiter les parkings avec des ruptures par des arbres en alignement rappelant le quadrillage de bocage et des noues paysagées qui limitent le transport d'eau.





Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme

IND C - Janv.2019  
Suite étude MELA

Plan sans échelle

## 2- LA ZONE AUH « LES JEUNES POUSSSES »

La zone AUH des Jeunes Pousses présente une surface de **0,5 ha** environ. Il était déjà constructible dans le précédent PLU avec une obligation d'aménagement d'ensemble et une OAP.

Le développement urbain de la rue des Jeunes Pousses réalisé ces dernières années impose la conception d'un nouveau schéma d'orientation d'aménagement prenant en compte le niveau d'urbanisation actuel du site. Ce nouveau schéma d'OAP vise également une traduction des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU révisé.

Ce secteur prend place sur une zone humide, mise en évidence par les prospections de terrain spécifiques engagées dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU.

Le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 fait de la préservation et de la restauration des milieux aquatiques une priorité avec une partie préservation des zones humides (orientation MIA14 « Mesures de gestion des zones humides »).

Malgré tout, le secteur 1 de la zone AUH des Jeunes Pousses (secteur 1 au nord) est aussi la zone d'urbanisation future la mieux placée en termes de localisation pour de l'habitat et de faisabilité. Outre sa faisabilité technique en termes de viabilités et sa faible dureté foncière, il s'agit d'un terrain immédiatement adossé au centre scolaire de Saint Eloi, le long d'un axe (la rue de Jeunes Pousses), qui n'est bâti que d'un seul côté pour le moment, et dont la vocation originelle depuis plusieurs décennies est de créer le lien entre le centre historique du bourg de Saint Eloi et son cœur social situé au nord, accueillant notamment la Mairie et le complexe scolaire.

Aussi, il a été décidé de :

- Maintenir une petite partie de cette zone constructible et d'en rechercher la compensation, ce que le SDAGE et le SCOT du Grand Nevers permettent. La compensation devra être réalisée conformément aux règles imposées par le SDAGE, et peut dans certains cas devoir atteindre 200 % de la surface amputée, à rétablir sur le même bassin versant.
- Réduire la partie constructible sur ce secteur de manière à réduire l'impact sur les milieux humides. Ainsi, sur une surface de 1,8 ha, seuls 0,5 ha sont conservés en zone constructible.
- Supprimer le secteur 2 des Jeunes Pousses.

**Explications :** La compensation prévue par le SDAGE incombe au porteur de projet (le futur aménageur de la zone). Toutefois, dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU, la Commune a l'obligation légale de procéder à une réflexion de type « Éviter / Réduire / compenser » les impacts sur l'environnement. Il s'avère que le territoire communal est susceptible d'abriter plusieurs zones de ce type et qu'il existe déjà sur Saint Eloi un partenariat entre la Municipalité et l'association MELA notamment, visant à la mise en valeur de la zone humide de la ZNIEFF de type 1 « Roselière et prairie du pré de l'Étang », riveraine du secteur 1. Le développement de ce partenariat, en y associant le futur aménageur, peut donc raisonnablement être envisagé en vue de compenser l'amputation de la zone humide conformément au SDAGE et au SCOT en vigueur.

### Vocation de la zone

La vocation principale de cette partie de 0,5 ha est l'habitat social sous forme de logements individuels denses. Les constructions n'y seront autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant l'intégralité du secteur soumis à l'OAP.

Cette obligation d'opération d'aménagement unique a pour objectif de garantir l'optimisation du foncier en termes de densité et de diversification de l'offre de logements dans le parcours résidentiel de Saint Eloi, conformément aux orientations du PADD.

Elle doit également permettre d'assurer la réalisation d'espaces collectifs de calibrage suffisant pour l'accessibilité, la gestion des eaux pluviales et l'espace pour le stockage des containers d'ordures ménagères.

### Programmation

La partie constructible (0,5 ha) devra accueillir de l'habitat individuel isolé ou jumelé et/ou de l'habitat individuel dense (groupé ou intermédiaire), dans le respect d'une densité brute de l'ordre de 20 logements par hectare, ce qui donne 10 logements.

### Accessibilité et desserte

La desserte véhicules et piétonne de la zone s'effectuera par la Rue des Jeunes Pousses en créant des accès charretiers individuels directement sur la rue.

Il n'est pas prévu de liaison piétonne donnant sur la ZNIEFF à l'ouest, car il existe déjà un tel cheminement en limite nord du secteur et que créer une seconde pénétrante dans cet espace naturel causerait des dégradations à ce dernier.

### Principes d'aménagements paysagers

Le site est bordé en limite ouest par un espace naturel (la ZNIEFF 1) ainsi que par une haute et dense haie arborée au milieu de la zone.

Ces espaces naturels et cette haie sont protégés par le PLU et ont donc vocation à perdurer. Il est donc imposé de maintenir la haie arbustive et arborée présente au milieu de la zone. Il est aussi prévu un recul minimal des constructions de 10 mètres par rapport à la haie centrale, afin de limiter le phénomène d'ombrage et d'humidité que subiraient les futurs bâtiments s'ils étaient construits trop près de ces lisières naturelles.

Il est également imposé de conserver la mare présente au sud-ouest du terrain, et de l'aménager avec le moins de détériorations possibles pour qu'elle soit visible mais sécurisée, tant pour les piétons que pour la faune /flore, eu égard au passage à proximité de la liaison piétonne.

Concernant la végétalisation des clôtures à l'intérieur de l'opération, les haies seront de caractère champêtre et diversifiées, de façon à apporter une plus-value écologique au sein du village. Sont donc interdites les haies de thuyas et de lauriers, qui banalisent le paysage villageois et apportent peu d'intérêt écologique.

Dans les jardins, il est conseillé de manière générale de planter des arbres fruitiers et de les gérer de préférence en haute tige.

Espèces végétales locales à privilégier :

- Pour les arbres de haute tige : Arbres fruitiers (Pommier, Poirier, Noyer, Cerisier, Prunier, Merisier...), Chêne pédonculé, Charme, Erable champêtre, Tilleul à petites feuilles, Sorbier des oiseleurs, Bouleau verruqueux, Bouleau pubescent, Erable sycomore.
- Pour les espèces de haies buissonnantes : Charme, Troène, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Noisetier, Rosier des chiens, Sureau noir.

Sont déconseillés mais pas interdit du moment qu'elles restent ponctuelles, toutes les espèces exotiques qui banalisent le paysage des villages : les Thuyas et autres conifères de haies, les lauriers à feuilles luisantes, les Cupressacées et autres conifères d'ornement de haies...

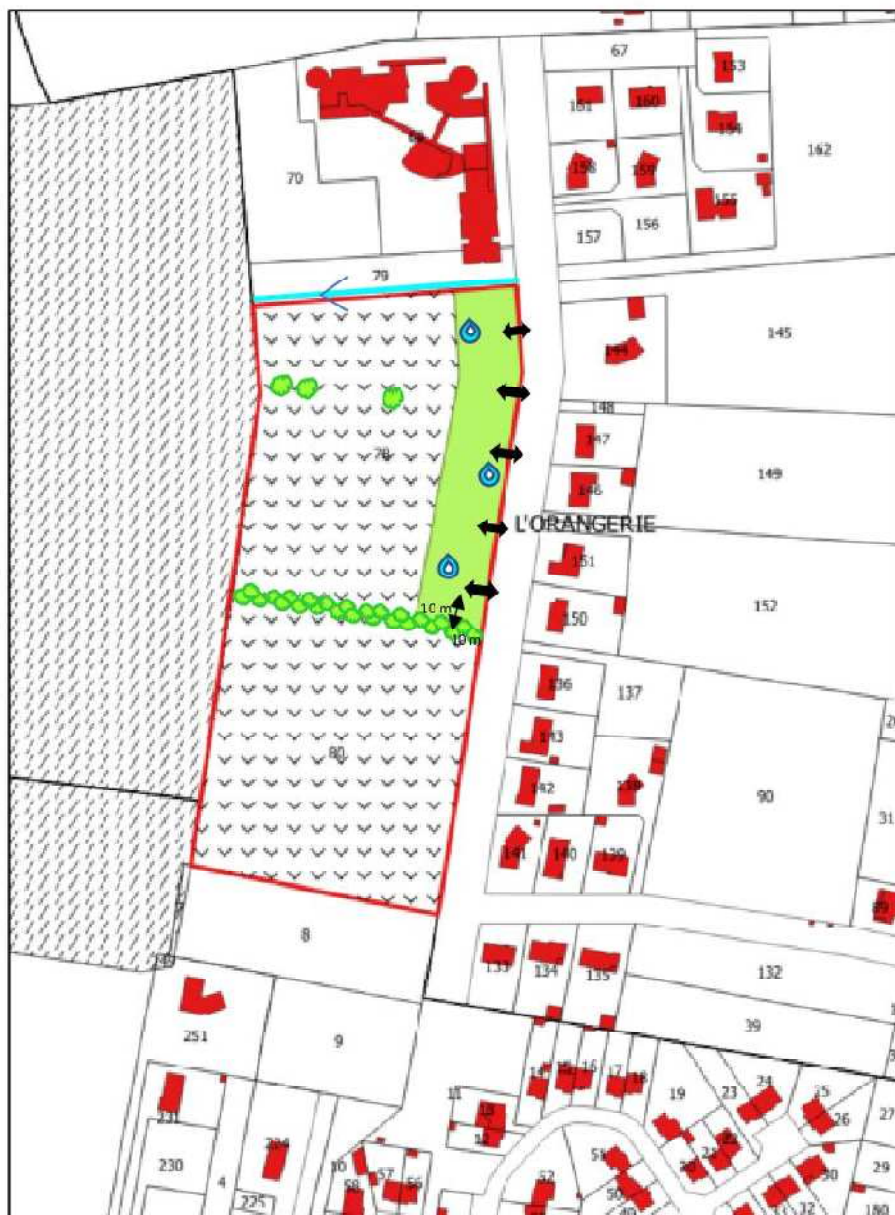
Il est également imposé de conserver **au moins l'un des trois** arbres majestueux dont la localisation indicative figure sur le schéma d'aménagement ci-après, tout en prévoyant à ses abords suffisamment d'espace par rapport aux futurs bâtiments à construire pour éviter les problèmes éventuels de sécurité. Il est préconisé de réaliser l'abatage des arbres de préférence en dehors de la période de nidification des oiseaux.

Des élagages sont possibles ainsi que de l'abattage en cas de risques de chute de branches ou d'arbres pouvant engendrer des risques pour les biens ou les personnes. Dans ce cas, tout arbre haute tige abattu devra être replanté par un arbre de la même espèce ou qui s'en approche.





Concernant la gestion des eaux pluviales, il existe un réseau de collecte séparatif dans la rue des Jeunes Pousses qui évacue ensuite les eaux par un fossé le long de la limite nord du secteur 1 et rejoint ensuite la zone humide classée en ZNIEFF à l'ouest. Les eaux pluviales issues des espaces collectifs du secteur 1 devront être collectées par des modes gestion alternatifs de type noues ou bassin paysager de préférence qui favorisent l'infiltration en amont, avant rejet dans les réseaux publics, après traitement et limitation du débit rejeté.

De plus, les eaux pluviales privatives devront être majoritairement infiltrées à la parcelle sauf exception, par des systèmes de collecte et de rétention des eaux de toiture (cuves enterrées ou non), et/ou des toitures retenant les eaux pluviales (végétalisées par exemple), et/ou infiltration par des drains et puits perdus, et/ou limitation des surfaces imperméabilisées par l'utilisation de matériaux de recouvrement de sol partiellement poreux, etc.

## Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation – Zone des Jeunes Pousses



Plan sans échelle

-  Ensemble de la zone 1AU :1,8 ha au Nord
-  Emprise de la zone constructible : environ 0,50 ha
-  Evitement de la ZNIEFF de type 1 : « Roselières et prairies du Pré de l'Étang »
-  Evitement de la zone humide



### PROGRAMMATION

Vocation principale d'habitat individuel dense, isolé ou jumelé.






Densité nette de l'ordre de 20 logements à l'hectare = **environ 10 logements.**

Opération d'aménagement d'ensemble pour la totalité du secteur nord.

### MODALITES DE DESSERTE ET SCHEMA DE PRINCIPE

-  Possibilités d'accès charretiers directs sur la rue des jeunes pousses.
-  Marge de recul minimale des constructions

### PRINCIPES D'AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

-  Principe d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle
-  Principe de recueil, rétention et traitement des eaux pluviales de voirie avant rejet dans le réseau public ou le milieu naturel (noues et/ou bassin).
-  Fossé d'eaux pluviales existant s'écoulant vers la ZNIEFF après collecte par le réseau séparatif rue des Jeunes Pousses.
-  Arbres à préserver
-  Haie arborée à maintenir

## 4-L'ESPACE INTERSTITIEL « RUE DES LILAS »

### Vocation de la zone

La présente OAP couvre un espace interstitiel dont la taille relativement importante (0,68 hectares) mérite une structuration afin de garantir qu'en cas d'urbanisation, les orientations générales du PLU soient respectés et en particulier s'agissant de la forme urbaine et de la gestion des eaux pluviales.

La vocation principale de cet espace est celle de la zone UH à laquelle il appartient, c'est-à-dire une vocation principale d'habitat mais acceptant une pluralité de destinations compatibles avec l'habitat.

Les constructions n'y seront autorisées que si elles s'insèrent dans une opération d'aménagement couvrant l'ensemble de la zone.

Cette obligation d'opération d'aménagement unique a pour objectif de garantir l'optimisation du foncier en termes de densité et de diversification de l'offre de logements dans le parcours résidentiel de Saint-Éloi, conformément aux orientations du PADD.

Elle doit également permettre d'assurer la réalisation d'espaces collectifs de calibrage suffisant pour l'accessibilité, la gestion des eaux pluviales et l'espace pour le stockage des containers d'ordures ménagères.

### Programmation

La zone devra accueillir de l'habitat, dans le respect d'une densité brute de l'ordre de 13,6 logements par hectare, ce qui donne environ 9 logements.

### Accessibilité et desserte

La desserte véhicule et piétonne de la zone s'effectuera par la Rue des Lilas.

Il n'est pas imposé de schéma de desserte particulier, car il est possible de desservir les futures constructions de différentes manières directement par la Rue des Lilas, tout en rappelant toutefois une obligation figurant dans le règlement de la zone U et prévoyant « en substance » que toute opération devra prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

### Principes d'aménagements paysagers

15 % de la superficie du terrain doit être en espaces verts en pleine terre. Un espace vert en pleine terre est un terrain perméable à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol et abritant une importante biodiversité faunistique et floristique.

Concernant la végétalisation des clôtures à l'intérieur de l'opération, les haies seront de caractère champêtre et diversifiées, de façon à apporter une plus-value écologique au sein du village. Sont donc interdites les haies de thuyas et de lauriers, qui banalisent le paysage villageois et apportent peu d'intérêt écologique.

Dans les jardins, il est conseillé de manière générale de planter des arbres fruitiers et de les gérer de préférence en haute tige.

Espèces végétales locales à privilégier :

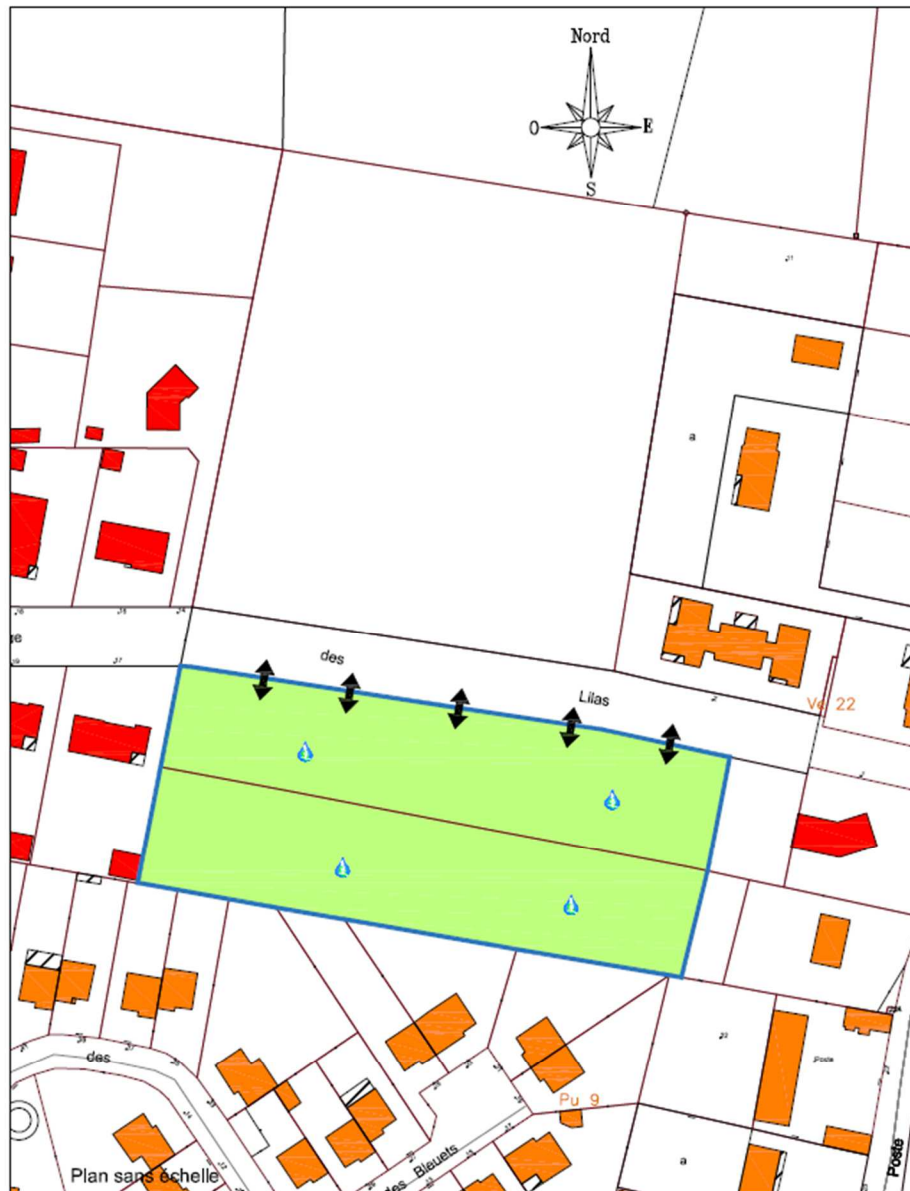
- Pour les arbres de haute tige : Arbres fruitiers (Pommier, Poirier, Noyer, Cerisier, Prunier, Merisier...), Chêne pédonculé, Charme, Érable champêtre, Tilleul à petites feuilles, Sorbier des oiseleurs, Bouleau verruqueux, Bouleau pubescent, Érable sycomore.
- Pour les espèces de haies buissonnantes : Charme, Troène, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Noisetier, Rosier des chiens, Sureau noir.



Sont déconseillés mais pas interdits du moment qu'elles restent ponctuelles, toutes les espèces exotiques qui banalisent le paysage des villages : les Thuyas et autres conifères de haies, les lauriers à feuilles luisantes, les Cupressacées et autres conifères d'ornement de haies...


Concernant la gestion des eaux pluviales, il existe un réseau de collecte séparatif dans la rue des Lilas. Les eaux pluviales issues des espaces collectifs devront faire l'objet d'une collecte et d'un traitement avant rejet dans le réseau public, éventuellement après limitation du débit de rejet si nécessaire.

De plus, les eaux pluviales privées devront être majoritairement infiltrées à la parcelle sauf exception, par des systèmes de collecte et de rétention des eaux de toiture (cuves enterrées ou non), et/ou des toitures retenant les eaux pluviales (végétalisées par exemple), et/ou infiltration par des drains et puits perdus, et/ou limitation des surfaces imperméabilisées par l'utilisation de matériaux de recouvrement de sol partiellement poreux, etc.



IND C - Janv. 2019

## Schéma d'Orientation d'Aménagement et de programmation rue des Lilas sud

 Emprise de la zone : 0,68 ha

### PROGRAMMATION


Secteur à vocation principale d'habitat


Densité nette de l'ordre de 17 lgts/ha

Densité brute (si perte foncière de 20%) de l'ordre de 13,6 lgts/ha = **env. 9 logements**

*Une opération d'aménagement d'ensemble unique pour la totalité de la zone.*

### MODALITES DE DESSERTE ET SCHEMA DE PRINCIPE

 Illustration de l'acceptation du principe de création d'accès charretiers Individuels directement sur la rue des Lilas.

 Illustration schématique du principe de l'infiltration des eaux pluviales privatives propres à la parcelle.



## 5-LA ZONE UH « Le CHOLET »

### Vocation de la zone et programmation

Cette zone UH présente une superficie de **0,8 hectares** et a une vocation principale d'habitat individuel. Les constructions n'y seront autorisées que si elles s'insèrent dans une opération d'aménagement couvrant l'ensemble de la zone UH incluse dans la présente OAP, avec possibilité toutefois d'inclure ou non les terrains non bâtis rattachés à des propriétés bâties riveraines.

Cette obligation d'opération d'aménagement unique a pour objectif de garantir l'optimisation du foncier en termes de densité et de diversification de l'offre de logements dans le parcours résidentiel de Saint-Éloi, conformément aux orientations du PADD mais également la bonne réalisation de l'espace en attendant préservant la desserte agricole.

Les autres destinations que l'habitat ne sont pas particulièrement limitées en termes de droits à bâtir, sous réserve du respect du règlement, mais devront tout de même respecter les principes d'accessibilité et être inscrites dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique prévue ci-avant. Par contre, la réalisation de constructions autres que d'habitat ne vient pas en déduction des objectifs quantifiés de production de logements libellés au paragraphe « programmation » ci-après.

La zone devra accueillir de l'habitat, dans le respect d'une densité brute de l'ordre de 10 logements par hectare, ce qui donne environ 8 logements.

### Accessibilité et desserte

La desserte véhicule et piétonne de la zone s'effectuera par la Rue du Cholet.

### Principes d'aménagements paysagers

30 % de la superficie du terrain doit être en espaces verts en pleine terre. Un espace vert en pleine terre est un terrain perméable à l'eau qui peut donc s'infiltrer dans le sous-sol et abritant une importante biodiversité faunistique et floristique.

Il existe actuellement une haie agricole bocagère le long de la rue du Cholet. Cette haie est à maintenir ou replanter en cas de nécessité d'abatage partiel pour des travaux par exemple.

Elle pourra toutefois être percée pour la réalisation d'un accès charretier et d'un accès piétonnier par logement.

Pour l'entretien de cette haie existante, comme pour celles qui seront créées ultérieurement dans cette zone, l'opération, les haies seront de caractère champêtre et diversifiées, de façon à apporter une plus-value écologique au sein du village. Sont donc interdites les haies de thuyas et de lauriers, qui banalisent le paysage villageois et apportent peu d'intérêt écologique.

Dans les jardins, il est conseillé de manière générale de planter des arbres fruitiers et de les gérer de préférence en haute tige. Espèces végétales locales à privilégier :

- Pour les arbres de haute tige : Arbres fruitiers (Pommier, Poirier, Noyer, Cerisier, Prunier, Merisier...), Chêne pédonculé, Charme, Érable champêtre, Tilleul à petites feuilles, Sorbier des oiseleurs, Bouleau verruqueux, Bouleau pubescent, Érable sycomore.
- Pour les espèces de haies buissonnantes : Charme, Troène, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Noisetier, Rosier des chiens, Sureau noir.

Sont déconseillés mais pas interdits du moment qu'elles restent ponctuelles, toutes les espèces exotiques qui banalisent le paysage des villages : les Thuyas et autres conifères de haies, les lauriers à feuilles luisantes, les Cupressacées et autres conifères d'ornement de haies...

Concernant la gestion des eaux pluviales, il existe un réseau de collecte séparatif dans la rue du Cholet mais les eaux pluviales privatives devront être majoritairement infiltrées à la parcelle sauf exception, par des systèmes

de collecte et de rétention des eaux de toiture (cuves enterrées ou non), et/ou des toitures retenant les eaux pluviales (végétalisées par exemple), et/ou infiltration par des drains et puits perdus, et/ou limitation des surfaces imperméabilisées par l'utilisation de matériaux de recouvrement de sol partiellement poreux, etc.



## 6-LA ZONE AUH « LES CHAMPS PIOTS »

### Vocation de la zone

La vocation principale de cette zone de 4,3 ha est l'habitat individuel de formes variées : individuel isolé ou jumelé et de l'habitat individuel dense (groupé ou intermédiaire).

Les constructions n'y seront autorisées que :

1. dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant l'intégralité du secteur soumis à l'OAP, avec possibilité toutefois d'inclure ou non les terrains non bâtis rattachés à des propriétés bâties riveraines, sous réserve que cela ne compromette pas l'un des trois accès à la zone évoqués ci-après.
2. ou bien en deux opérations d'aménagement d'ensemble dont la première devra concerner au moins 40 % de la surface du secteur soumis à la présente OAP et la seconde la totalité du surplus, avec possibilité toutefois d'inclure ou non les terrains non bâtis rattachés à des propriétés bâties riveraines et sous réserve que cela ne compromette pas l'un des trois accès à la zone évoqués ci-après.  
Dans cette seconde hypothèse, les obligations en matière de desserte devront être respectées à hauteur des emprises concernées par l'opération d'aménagement avec les espaces en attente éventuellement nécessaires pour pouvoir boucler le schéma de circulation global de la zone exposé dans le paragraphe « Accessibilité et desserte » ci-après.

Cette obligation d'opération(s) d'aménagement d'ensemble a pour objectif de garantir l'optimisation du foncier en termes de densité et de diversification de l'offre de logements dans le parcours résidentiel de Saint Eloi, conformément aux orientations du PADD.

Elle doit également permettre d'assurer la réalisation d'espaces collectifs de calibrage suffisant pour l'accessibilité, la gestion des eaux pluviales et l'espace pour le stockage des containers d'ordures ménagères.

Les autres destinations que l'habitat ne sont pas particulièrement limitées en termes de droits à bâtir, sous réserve du respect du règlement, mais devront tout de même respecter les principes d'accessibilité et être inscrites dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique prévue ci-avant. Par contre, la réalisation de constructions autres que d'habitat ne vient pas en déduction des objectifs quantifiés de production de logements libellés au paragraphe « programmation » ci-après.

Dans l'hypothèse où la zone se réalise en deux opérations d'aménagement d'ensemble distinctes, chacune devra respecter pour ce qui la concerne (proportionnellement à sa taille), l'ordre de grandeur de densité exposé au paragraphe « Programmation » ci-après.

### Programmation

La zone devra accueillir de l'habitat, dans le respect d'une densité brute de l'ordre de 12,75 logements par hectare, ce qui donne environ 55 logements.

### Accessibilité et desserte

La desserte véhicules et piétonne de la zone pourra s'effectuer :

- par le chemin de la Maison Rouge, lequel devra donc être partiellement aménagé pour ce faire,
- par un accès (unique ou double sens) sur la RD 981
- et par une liaison avec la rue des Acacias au sud-ouest de la zone AUH (2 possibilités de localisation pour cette liaison).

L'ensemble de ces points d'accessibilité à la future opération devront permettre le cheminement piétonnier sécurisé et dans les normes, notamment de regard des personnes à mobilités réduites, et seront reliés entre eux par un maillage suffisant de cheminements piétonniers internes. Il pourra s'agir de cheminements

spécifiques, mais en veillant à limiter la longueur des tronçons sans interruption par des voies circulées, afin de ne pas créer « d'effet couloir », ou de situation d'insécurité, ou bien par le biais de trottoirs.

Les voies de desserte internes seront hiérarchisées et devront garantir une desserte suffisamment calibrée de l'opération.

### **Insertion urbaine :**

Une marge de recul des constructions de 5 m minimum devra être respectée vis à vis des constructions existantes à l'Est (outre les éventuels reculs supplémentaires prévus par le règlement de la zone). Lorsque cette marge est incluse sur des lots de terrains à bâtir, elle devra être traitée en espaces verts.

Le projet devra prévoir une diversité d'habitat incluant de l'habitat individuel isolé mais aussi de l'habitat individuel jumelé et/ou groupé, voire aussi (si nécessaire pour l'atteinte des objectifs de programmation) de l'habitat intermédiaire ou collectif.

Sans que ces dispositions ne portent préjudice à la réalisation d'un projet rationnel, la localisation préférentielle des îlots de densité devra prendre en compte les objectifs suivants :

- l'accroche des logements pavillonnaires (habitat individuel isolé) se fera sur le pavillonnaire existant
- tandis que l'habitat plus dense devra être réalisé au plus près de la voirie à créer et ce afin de limiter leur impact dans le paysage, ainsi que sur les propriétés bâties existantes.

### **Principes d'aménagements paysagers**

Afin de réduire l'impact des futures constructions, et permettre une meilleure intégration de l'opération dans le paysage, il est prévu que les façades de lots jouxtant la zone agricole à l'ouest fassent l'objet d'un traitement paysager qui peut trouver traduction dans la végétalisation des fonds de lot ou la création d'un espace vert arboré.

En cas de clôture donnant sur cette façade ouest avec la zone agricole, il est imposé un grillage sur petit muret, **doublé d'une haie vive**, le muret constituant une limite claire et propre évitant à l'exploitation agricole de subir des haies non entretenues qui déborderaient et « ensemeraient » les cultures. La hauteur du muret est alors limitée à 45 cm afin de conserver une lisière urbaine végétale et éviter l'effet disgracieux des murs maçonnés comme lisière urbaine. Des percements ponctuels de ces murets seraient admis en cas de nécessité de transparence hydraulique.

Cette haie vive, comme toute autre haie composant ou doublant une clôture dans l'opération, sera de caractère champêtre et diversifiée, de façon à apporter une plus-value écologique au sein du village. Sont donc interdites les haies de thuyas et de lauriers, qui banalisent le paysage villageois et apportent peu d'intérêt écologique.

Dans les jardins, il est conseillé de manière générale de planter des arbres fruitiers et de les gérer de préférence en haute tige. Espèces végétales locales à privilégier :

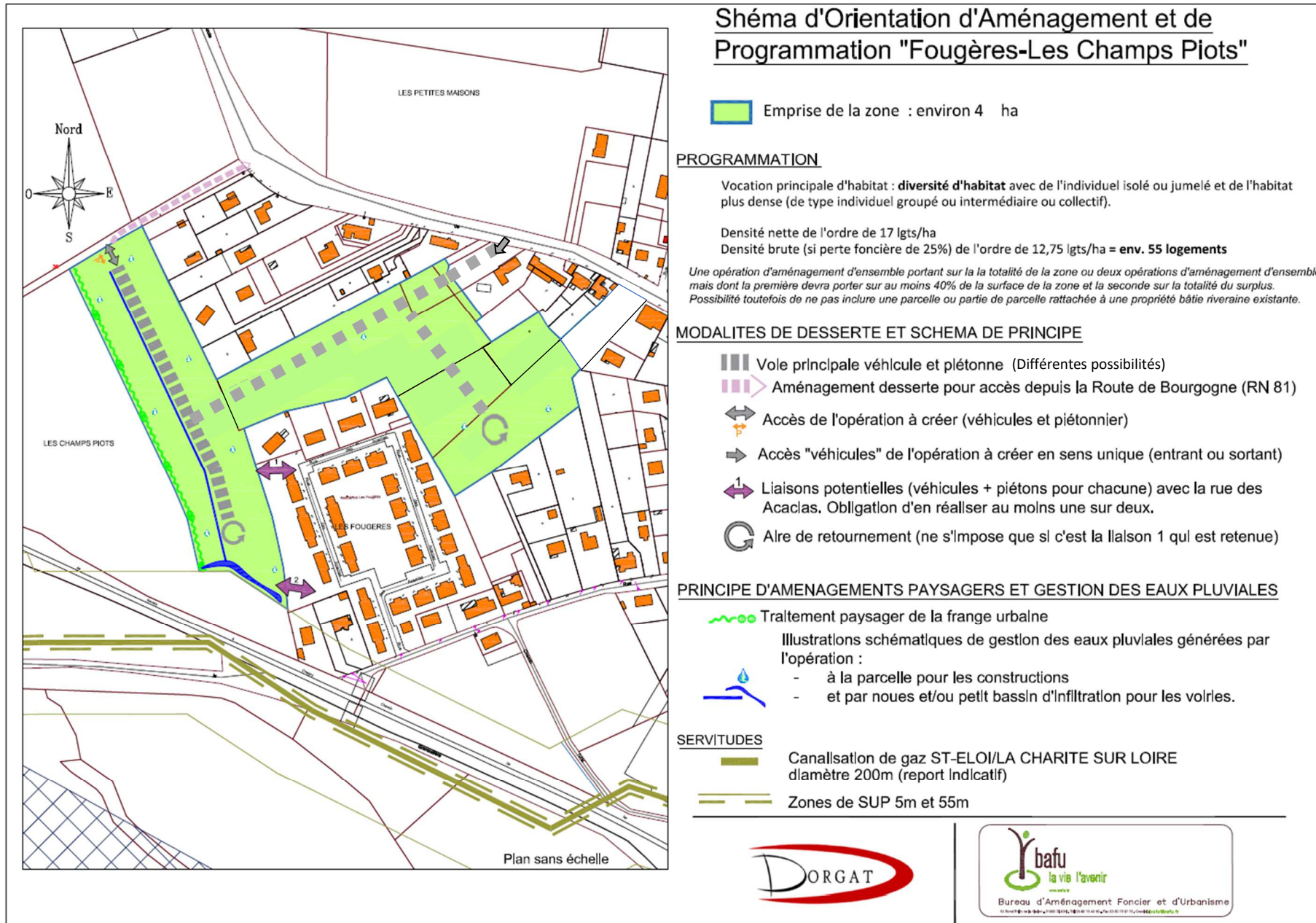
- Pour les arbres de haute tige : Arbres fruitiers (Pommier, Poirier, Noyer, Cerisier, Prunier, Merisier...), Chêne pédonculé, Charme, Erable champêtre, Tilleul à petites feuilles, Sorbier des oiseleurs, Bouleau verruqueux, Bouleau pubescent, Erable sycomore.
- Pour les espèces de haies buissonnantes : Charme, Troène, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Noisetier, Rosier des chiens, Sureau noir.

Sont déconseillés mais pas interdit du moment qu'elles restent ponctuelles, toutes les espèces exotiques qui banalisent le paysage des villages : les Thuyas et autres conifères de haies, les lauriers à feuilles luisantes, les Cupressacées et autres conifères d'ornement de haies...

Concernant la gestion des eaux pluviales, les eaux pluviales privatives devront être majoritairement infiltrées à la parcelle sauf exception, par des systèmes de collecte et de rétention des eaux de toiture (cuves enterrées ou non), et/ou des toitures retenant les eaux pluviales (végétalisées par exemple), et/ou infiltration par des

drains et puits perdus, et/ou limitation des surfaces imperméabilisées par l'utilisation de matériaux de recouvrement de sol partiellement poreux, etc.

Les eaux pluviales issues des espaces collectifs devront être collectées par des modes gestion alternatifs de type noues ou bassin paysager de préférence qui favorisent l'infiltration en amont, avant rejet dans les réseaux publics, après traitement et limitation du débit rejeté.



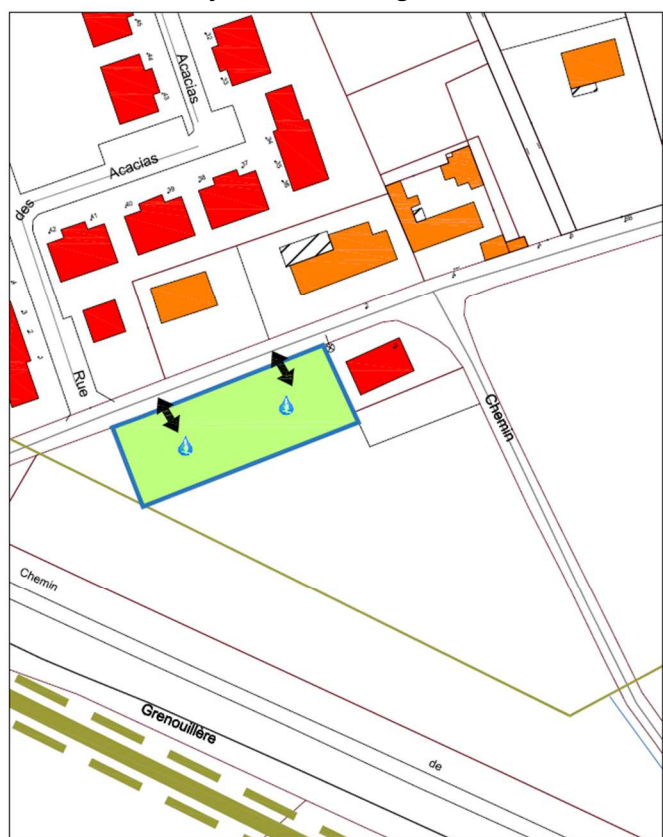


## 7- LA MICRO ZONE UH RUE DES FOUGERES

### Vocation de la zone et programmation

Cette partie de la zone UH présente une superficie d'environ 1 000 m<sup>2</sup> et a pour vocation d'accueillir 2 logements individuels. D'autres destinations sont admises par le règlement mais ne viendront pas en déduction de l'objectif de production de deux logements.

Il n'est pas imposé d'obligation d'opération d'aménagement unique préalable aux opérations de construction du moment que l'opération de division ou de construction ne compromet pas la capacité d'atteindre la réalisation de l'objectif de deux logements sur le secteur soumis à la présente OAP.



Plan sans échelle

### Schéma d'Orientation d'Aménagement et de programmation rue des Fougères

Emprise de la zone : 0,1 ha

#### PROGRAMMATION

Libre sauf en cas de construction à destination d'habitat : prévoir alors au moins 2 logements sur la zone, en une ou plusieurs opérations de construction ou de division.

#### MODALITES DE DESSERTE ET SCHEMA DE PRINCIPE

- ↔ Illustration de l'acceptation du principe de création d'accès charretiers individuels directement sur la rue des Fougères.
- ♠ Illustration schématique du principe de l'infiltration des eaux pluviales privatives propres à la parcelle.

#### SERVITUDES

- Canalisation de gaz ST-ELOI/LA CHARITE SUR LOIRE diamètre 200m (report indicatif)
- Zones de SUP 5m et 55m



### Accessibilité et desserte

La desserte des constructions pour les véhicules et piétons se réalisera depuis la rue des Fougères par un ou plusieurs accès charretiers individuels.

### Principes d'aménagements paysagers

Toute haie composant ou doublant une clôture dans l'opération, sera de caractère champêtre et diversifiée, de façon à apporter une plus-value écologique au sein du village. Sont donc interdites les haies de thuyas et de lauriers, qui banalisent le paysage villageois et apportent peu d'intérêt écologique.

Dans les jardins, il est conseillé de manière générale de planter des arbres fruitiers et de les gérer de préférence en haute tige. Espèces végétales locales à privilégier :

- Pour les arbres de haute tige : Arbres fruitiers (Pommier, Poirier, Noyer, Cerisier, Prunier, Merisier...), Chêne pédonculé, Charme, Érable champêtre, Tilleul à petites feuilles, Sorbier des oiseleurs, Bouleau verruqueux, Bouleau pubescent, Érable sycomore.
- Pour les espèces de haies buissonnantes : Charme, Troène, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Noisetier, Rosier des chiens, Sureau noir.

Sont déconseillés mais pas interdit du moment qu'elles restent ponctuelles, toutes les espèces exotiques qui banalisent le paysage des villages : les Thuyas et autres conifères de haies, les lauriers à feuilles luisantes, les Cupressacées et autres conifères d'ornement de haies...

Concernant la gestion des eaux pluviales, les eaux pluviales privatives devront être majoritairement infiltrées à la parcelle sauf exception, par des systèmes de collecte et de rétention des eaux de toiture (cuves enterrées ou non), et/ou des toitures retenant les eaux pluviales (végétalisées par exemple), et/ou infiltration par des drains et puits perdus, et/ou limitation des surfaces imperméabilisées par l'utilisation de matériaux de recouvrement de sol partiellement poreux, etc.

## 8- LA ZONE AUH QUARTIER DE LA GRENOUILLERE ET SON SECTEUR Np

### Vocation de la zone et programmation

Cette zone AUH présente une superficie d'environ 4,5 hectares et a une vocation mixte d'habitat et d'activités économiques commerciale, tertiaires ou de service. Elle est adossée à un secteur Np dont la vocation est de constituer un corridor écologique et une coupure verte entre la future opération et le quartier actuel de la Grenouillère.

Les constructions ne seront autorisées dans cette zone AUH que si elles s'insèrent dans le schéma global d'organisation l'ensemble de la zone AUH **et** du secteur Np, soumis tous deux à la présente OAP. A cette condition, l'ouverture à l'urbanisation pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

Cette obligation d'aménagement global portant à la fois sur la zone AUH et le secteur Np a pour objectif de garantir l'optimisation du foncier, la bonne réalisation des espaces collectifs, accès et espaces en attente pour l'agriculture, mais également la bonne réalisation de la coupure verte ayant fonction de corridor écologique et de promenade piétonne en secteur Np.

L'objectif de programmation de cette zone AUH est entre 40 et 50 logements, pouvant être couplés à des activités économiques, le tout à hauteur d'environ 10 000 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher totale.

### Accessibilité et desserte

La zone sera desservie par un accès véhicules unique sur la RD 981 sous la forme d'un giratoire à créer (localisation sur schéma ci-après). Toute création d'accès charretier individuel sur la RD 981 ou tout autre accès collectif sur cette dernière est interdit.

Ce giratoire devra également permettre un accès à l'opération sécurisé aux piétons et aux cycles.

Des cheminements piétonniers devront permettre de lier ce giratoire à l'espace en attente au sud de la zone AUH ainsi qu'au secteur Np, au niveau du passage libre donnant sur la rue de la Grenouillère à l'ouest de l'OAP. Il pourra s'agir de cheminements spécifiques, mais en veillant à limiter la longueur des tronçons sans interruption par des voies circulées, afin de ne pas créer « d'effet couloir », ou de situation d'insécurité, ou bien par le biais de trottoirs.

Une sente piétonne sera à aménager à travers le secteur Np afin de permettre une liaison entre la rue de la Grenouillère et la RD 981 à travers ce dernier.

### Principes d'aménagements paysagers

En secteur Np il est interdit de créer de clôtures qui puissent constituer un obstacle à la libre circulation de la faune.

Le secteur Np devra être planté d'un pastillage d'arbres de haute tige et d'arbustes dont les essences seront inspirées de la liste évoquée ci-après pour les haies, sauf sur les emprises de zones humides au sein desquelles il est au contraire proscrit de réaliser des plantations arborées qui pourraient assécher la zone.

Le PLU identifie une emprise composée de zones humides avérées et probables. L'aménageur futur de la zone pourra faire confirmer l'emprise exacte de ces dernières lors des études opérationnelles ultérieures et devra prévoir la protection de ces emprises en période de travaux afin de s'assurer qu'elles ne soient pas détériorées.

A l'Est du secteur, un traitement paysager en tampon avec la zone agricole sera réalisé par la création d'une bande verte le long du fossé existant. Cette bande pourra être plantée d'une haie haute composée d'essences locales pour constituer un écran efficace.

En zone AUH, toute haie composant ou doublant une clôture dans l'opération, sera de caractère champêtre et diversifiée, de façon à apporter une plus-value écologique au sein du village. Sont donc interdites les haies de thuyas et de lauriers, qui banalisent le paysage villageois et apportent peu d'intérêt écologique.

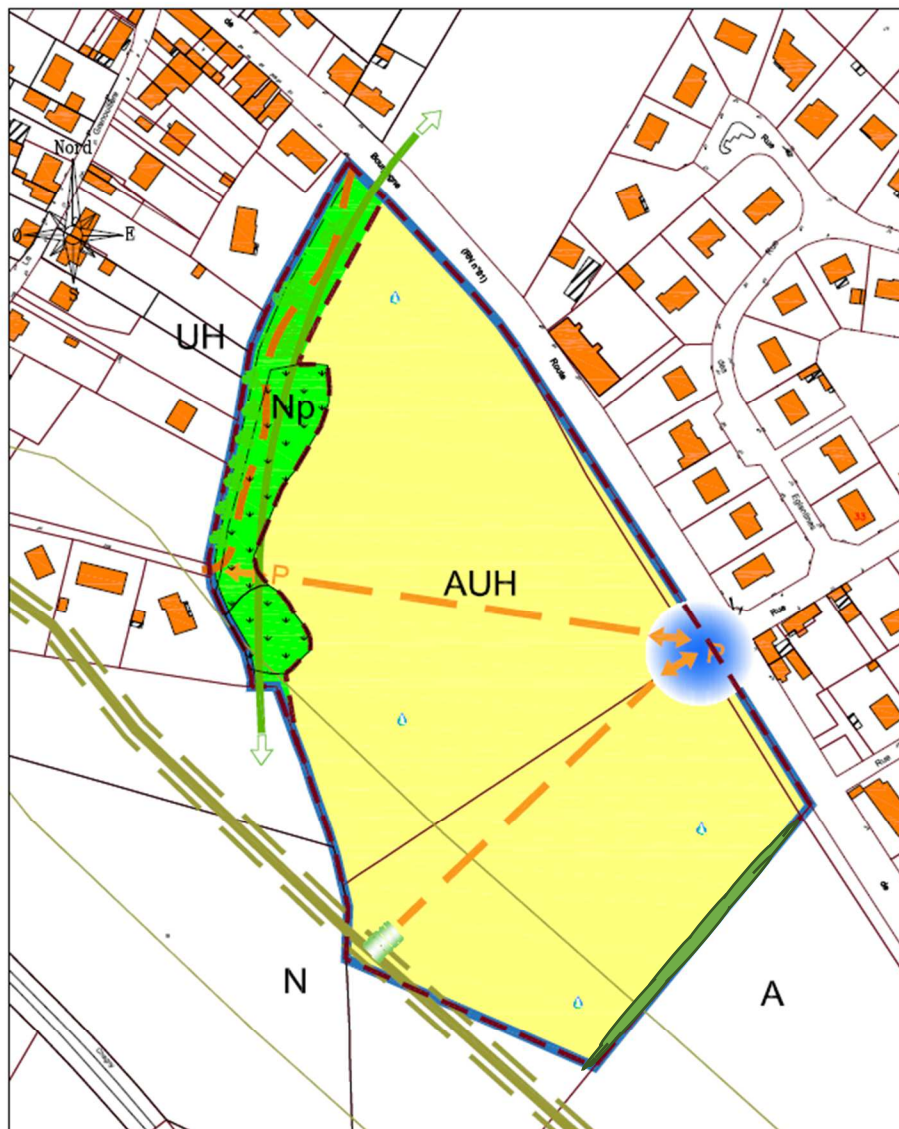
Dans les jardins, il est conseillé de manière générale de planter des arbres fruitiers et de les gérer de préférence en haute tige. Espèces végétales locales à privilégier :

- Pour les arbres de haute tige : Arbres fruitiers (Pommier, Poirier, Noyer, Cerisier, Prunier, Merisier...), Chêne pédonculé, Charme, Erable champêtre, Tilleul à petites feuilles, Sorbier des oiseleurs, Bouleau verruqueux, Bouleau pubescent, Erable sycomore.
- Pour les espèces de haies buissonnantes : Charme, Troène, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Noisetier, Rosier des chiens, Sureau noir.

Sont déconseillés mais pas interdit du moment qu'elles restent ponctuelles, toutes les espèces exotiques qui banalisent le paysage des villages : les Thuyas et autres conifères de haies, les lauriers à feuilles luisantes, les Cupressacées et autres conifères d'ornement de haies...


Concernant la gestion des eaux pluviales, les eaux pluviales privatives devront être majoritairement infiltrées à la parcelle sauf exception, par des systèmes de collecte et de rétention des eaux de toiture (cuves enterrées ou non), et/ou des toitures retenant les eaux pluviales (végétalisées par exemple), et/ou infiltration par des drains et puits perdus, et/ou limitation des surfaces imperméabilisées par l'utilisation de matériaux de recouvrement de sol partiellement poreux, etc.


Les eaux pluviales issues des espaces collectifs devront être collectées par des modes gestion alternatifs de type noues ou bassin paysager de préférence qui favorisent l'infiltration en amont, avant rejet dans les réseaux publics, après traitement et limitation du débit rejeté.



Plan sans échelle

## Schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation quartier de la Grenouillère

 Emprise de la zone soumise à OAP : 4,83 ha environ  
Dont 4,3 ha de zone AUH





 Limite entre la zone AUH et la zone Np

### PROGRAMMATION





Vocation mixte d'habitat et d'activités commerciales ou tertiaires pour environ 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum, soit entre 40 et 50 logements pour une densité entre 15 et 20 lgt/ha. Une opération d'aménagement d'ensemble unique pour la totalité de l'emprise soumise à OAP.

### MODALITES DE DESSERTE ET SCHEMA DE PRINCIPE

Pas de prescriptions particulières imposées si ce n'est qu'il est interdit d'enclaver tout ou partie de la zone AUH. Plusieurs choix possibles dont la création d'une voirie en boucle ou impasse(s)

-  Accès commun
-  Chemin en attente pour liaison future et/ou accessibilité du surplus agricole
-  Sente piétonne à créer en zone N
-  Tracés figuratifs devant permettre la liaison piétonne entre :
  - L'accès commun et la rue de la Grenouillère
  - L'accès commun et l'espace en attente au sud-ouest de la zone

### PRINCIPE D'AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

-  Aménagement d'un espace vert collectif semi-naturel devant permettre la création d'un corridor écologique (limitation de clôture, obligation de plantations arbres et arbustes notamment, avec passage uniquement de réseaux enterrés et d'une sente piétonne).
-  Respect de la zone humide probable ou avérée (pas de plantations arborées pouvant provoquer l'assèchement)
-  Illustration schématique du principe de l'infiltration des eaux pluviales privées propres à la parcelle.
-  Haie haute en écran par rapport à la zone agricole

### SERVITUDES

-  Canalisation de gaz ST-ELOI/LA CHARITE SUR LOIRE diamètre 200m (report indicatif)
-  Zones de SUP 5m et 55m

**ECHEANCIER POUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES SECTEURS SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

<b>Localisation</b>	<b>Classement</b>	<b>Echéance</b>
<b>LES JEUNES POUSSÉS</b>	AUH	1 à 2 ans
<b>RUE DES LILAS</b>	UH	2 à 4 ans
<b>LE CHOLET</b>	UH	2 à 4 ans
<b>LES CHAMPS PIOTS</b>	AUH	2 à 4 ans
<b>RUE DES FOUGERES</b>	UH	2 à 4 ans
<b>LA GRENOILLERE</b>	AUH	4 à 6 ans
<b>LE BOUCHOT</b>	AUE	Au minimum 5 ans