Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Communauté de communes du Pays de Pouzauges

Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Version résultant de la modification de droit commun n°3 ET de la Déclaration de Projet n°2

Version pour enquête publique

Guide de lecture : Les modifications apportées dans le document sont surlignées en jaune dans le sommaire et un encart le précise sur les pages concernées.



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,
prescrit le 13 octobre 2015
arrêté le 9 avril 2019
approuvé le 20 janvier 2020

Vu pour être annexé à la délibération,
Madame la Présidente

PREAMBULE 5

1ERE PARTIE – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES A VOCATION D'HABITAT 7

1. Prescriptions générales communes à tous les secteurs à vocation d'habitat 8
2. Commune du Boupère 13
a) Localisation des zones 1AU et du secteur de densification à l'échelle du bourg 13
b) État actuel de la zone 1AU de Richebonne 14
c) État projeté de la zone 1AU de Richebonne 15
d) État actuel de la zone 1AU de la Courillère 16
e) État projeté de la zone 1AU de la Courillère 17
f) État actuel de la zone 1AU des Vergers 18
g) État projeté de la zone 1AU des Vergers 19
h) Etat actuel de la zone 1AUE de la zone d'activité des Bourgeries 20
i) Etat projeté de la zone 1AUE de la zone d'activité des Bourgeries 21
j) État actuel du secteur de densification du Chemin de la Sillière 22
k) État projeté du secteur de densification du Chemin de la Sillière 23
3. Commune de Chavagnes-Les-Redoux 24
a) Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg 24
b) État actuel de la zone 1AU des Brantonnières 25
c) État projeté de la zone 1AU des Brantonnières 26
4. Commune de la Meillerie-Tillay 27
a) Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg 27
b) État actuel de la zone 1AU des Prairies de Moréa 28
c) État projeté de la zone 1AU des Prairies de Moréa 29
d) État actuel de la zone 1AU des Prairies de Moréa Sud 30
e) État projeté de la zone 1AU des Prairies de Moréa Sud 31
5. Commune de Monsireigne 32
a) Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg 32
b) État actuel de la zone 1AU les Petites Noues 33
c) État projeté de la zone 1AU les Petites Noues 34
d) État actuel du site du STECAL "Le Palace" 35
e) État projeté du STECAL "Le Palace" (5 pages) 36
6. Commune de Montournais 41
a) Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg 41
b) État actuel de la zone 1AUa de Long Champ 42
c) État projeté de la zone 1AUa de Long Champ 43
d) État actuel de la zone 1AUb du Chêne Vert 44
e) État projeté de la zone 1AUb du Chêne Vert 45
f) État actuel de la zone 1AUc de la Croix 46
g) État projeté de la zone 1AUc de la Croix 47
h) État actuel de la zone 1AUd du Moulin Bonnet 48
i) État projeté de la zone 1AUd du Moulin Bonnet 49
7. Commune de Pouzauges 50
a) Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg 50
b) État actuel de la zone 1AU de Bellevue 51
c) État projeté de la zone 1AU de Bellevue 52
d) État actuel de la zone 1AU de la Balière 53
e) État projeté de la zone 1AU de la Balière 54
f) Etat actuel de la zone 1AUE de la zone d'activité de Montifaut 55
g) Etat projeté de la zone 1AUE de la zone d'activité de Montifaut 56
h) Localisation des secteurs de densification, zonés en U, et soumis à une OAP sectorielle 57
i) État actuel du secteur de densification des Terrasses 58
j) État projeté du secteur de densification des Terrasses 59
k) État actuel du secteur de densification de la Corniche 60
l) État projeté du secteur de densification de la Corniche 61
m) État actuel du secteur de densification de la rue de l'Etoile 62
n) État projeté du secteur de densification de la rue de l'Etoile 63
o) État actuel du secteur de densification de la rue Largeteau 64
p) État projeté du secteur de densification de la rue Largeteau 65
q) État actuel du secteur de densification de la Fournière 66
r) État projeté du secteur de densification de la Fournière 67
s) État actuel du STECAL Le Puy Crapaud 68
t) État projeté du STECAL Le Puy Crapaud 69

8. Commune de Réaumur 70
a) Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg 70
b) État actuel de la zone 1AU du Clos de la Barre 71
c) État projeté de la zone 1AU du Clos de la Barre 72
9. Commune de Saint-Mesmin 73
a) Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg 73
b) État actuel de la zone 1AU de la rue de l'Hermitage 74
c) État projeté de la zone 1AU de la rue de l'Hermitage 75
10. Commune de Sèvremont _ Châtelliers-Châteaumur 76
a) Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg 76
b) État actuel de la zone 1AU du Lotissement du Bois 77
c) État projeté de la zone 1AU du Lotissement du Bois 78
11. Commune de Sèvremont _ La Flocellière 79
a) Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg 79
b) État actuel de la zone 1AU de Sainte-Anne 80
c) État projeté de la zone 1AU de Sainte-Anne 81
d) État actuel de la zone 1AU de l'Angelière 82
e) État projeté de la zone 1AU de l'Angelière 83
f) État actuel de la zone 1AU de l'Angelière 2 84
g) État projeté de la zone 1AU de l'Angelière 2 85
h) État actuel de la zone 1AU du centre 86
i) État projeté de la zone 1AU du centre 87
j) État actuel du STECAL La Comté 88
k) État projeté du STECAL La Comté 89
l) État actuel du secteur de Ker Ennic 90
m) État projeté du secteur de Ker Ennic 91
12. Commune de Sèvremont _ La Pommeraie-Sur-Sèvre 92
a) Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg 92
b) État actuel de la zone 1AU de La Vigne II 93
c) État projeté de la zone 1AU de La Vigne II 94
d) État actuel du site du Pré de la Fontaine 95
e) État projeté du site du Pré de la Fontaine 96
13. Commune de Sèvremont _ Saint Michel Mont Mercure 97
a) Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg 97
b) État actuel de la zone 1AU de Versennes II 98
c) État projeté de la zone 1AU de Versennes II 99
d) État actuel de la zone 1AU de la Route du Boupère 100
e) État projeté de la zone 1AU de la Route du Boupère 101
f) État actuel du STECAL le Boiziller 102
g) État projeté du STECAL le Boiziller 103
14. Commune de Tallud-Sainte-Gemme 104
a) Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg 104
b) État actuel de la zone 1AU de la Saboterie 105
c) État projeté de la zone 1AU de la Saboterie 106
d) État actuel de la zone 1AU de l'Impasse des Pervenches 107
e) État projeté de la zone 1AU de l'Impasse des Pervenches 108
f) État actuel de la zone 1AU de la Route du Rochereau 109
g) État projeté de la zone 1AU de la Route du Rochereau 110

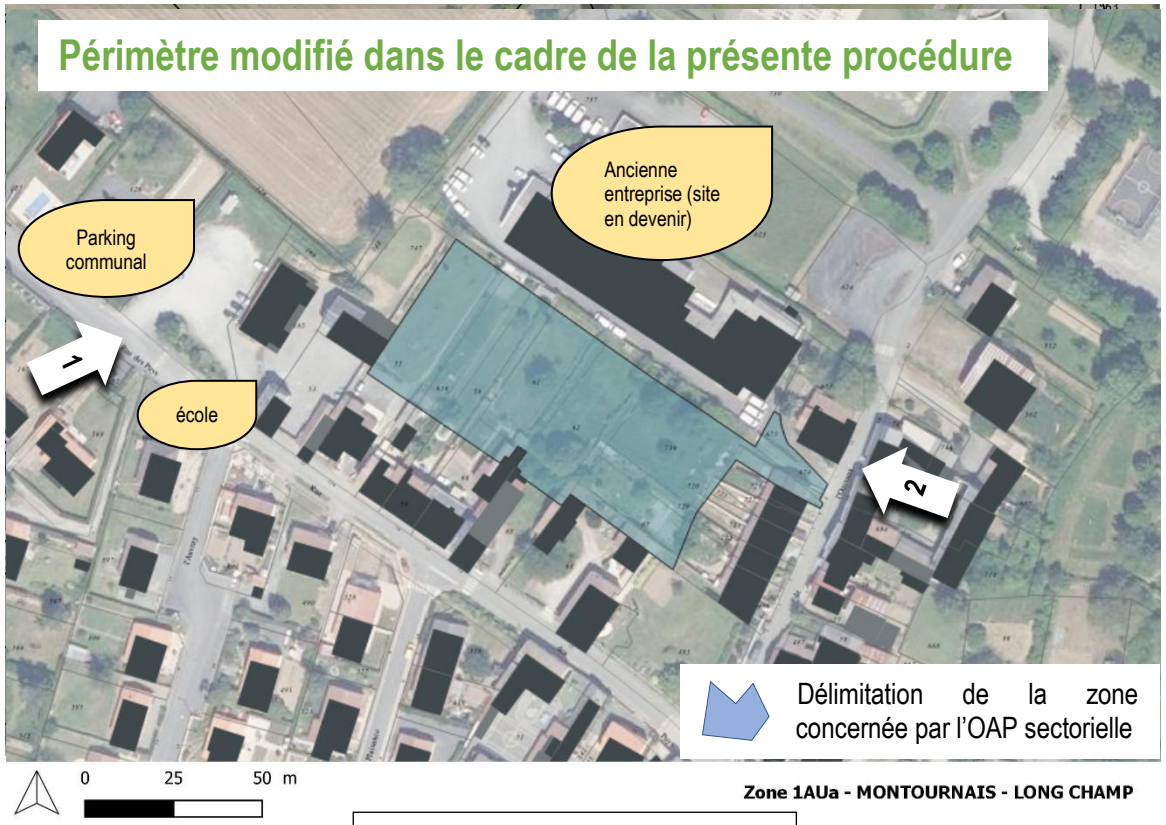
2EME PARTIE – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES A VOCATION ECONOMIQUE 111
1. Prescriptions générales communes à toutes les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles à vocation économique 112
2. Repérage des secteurs soumis aux prescriptions générales communes à toutes les orientations d'aménagement et de programmation à vocation économique 114

6. COMMUNE DE MONTOURNAIS

a) *Localisation des zones 1AU à l'échelle du bourg*



b) *État actuel de la zone 1AUa de Long Champ*



Superficie : **environ 5.400** m²

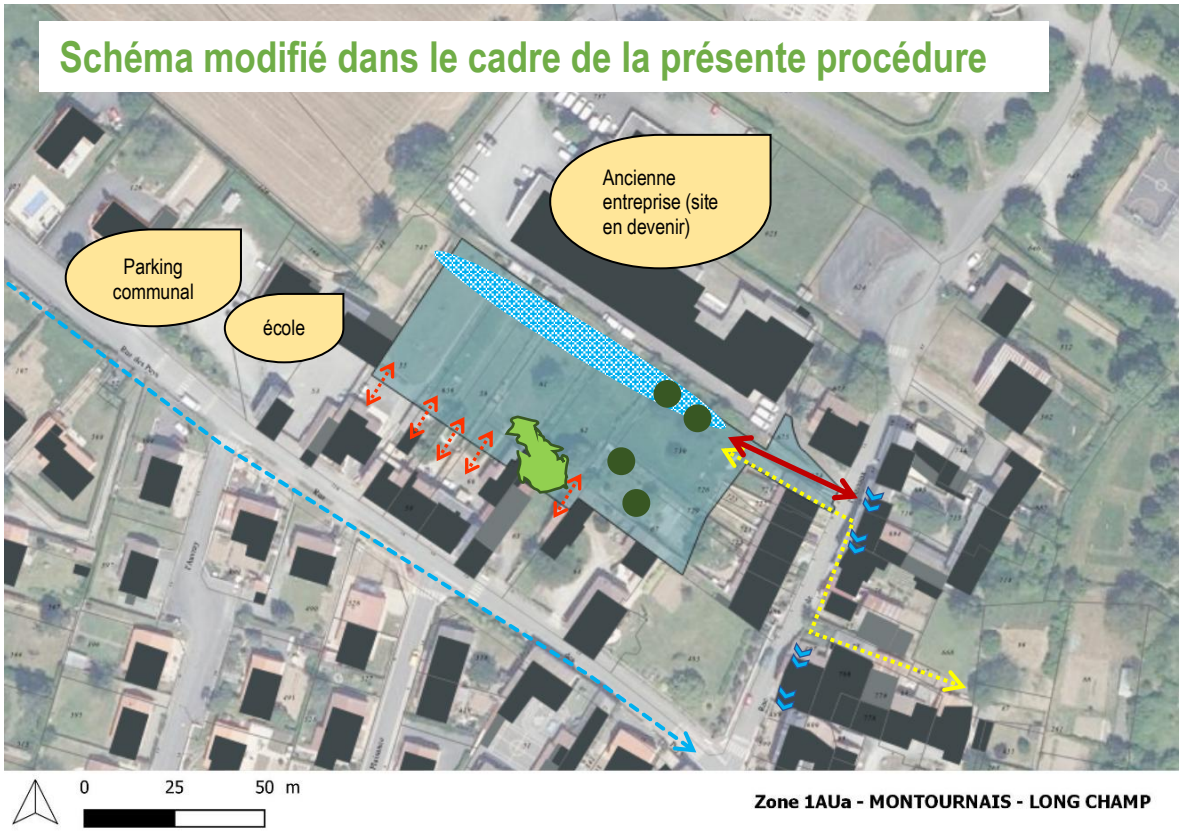




<u>État des lieux :</u>

- Zone située en arrière d'un front bâti et d'une grande entreprise (anciennement Longchamp)
- A l'ouest, la zone jouxte les parcelles de l'école
- Grande zone comprenant plusieurs parcelles vides de constructions et comprises dans l'enveloppe urbaine du bourg (dent creuse)

c) *État projeté de la zone 1AUa de Long Champ*



Ordre de priorité pour la commune :
1 sur 4

ELEMENTS A CREER

Principe d'accès véhicule à la zone à privilégier

Principe d'accès sur l'arrière des parcelles qui sont en front bâti sur la rue

~~Principe de liaison douce à créer~~

~~Principe de possibilité d'accès à anticiper vers le site de l'ancienne entreprise (pourrait être nécessaire suivant la reconversion et la destination future de ce site)~~

Zone de gestion des eaux pluviales à prévoir (position indicative)

ELEMENTS A CONSERVER :

Zone arborée à conserver et à intégrer à l'aménagement du futur quartier

Arbres existants à conserver

Réseau de collecte avec rejet dans le ruisseau de la Maigre-Boire

Sens de la pente (en tenir compte pour la gestion des eaux pluviales)

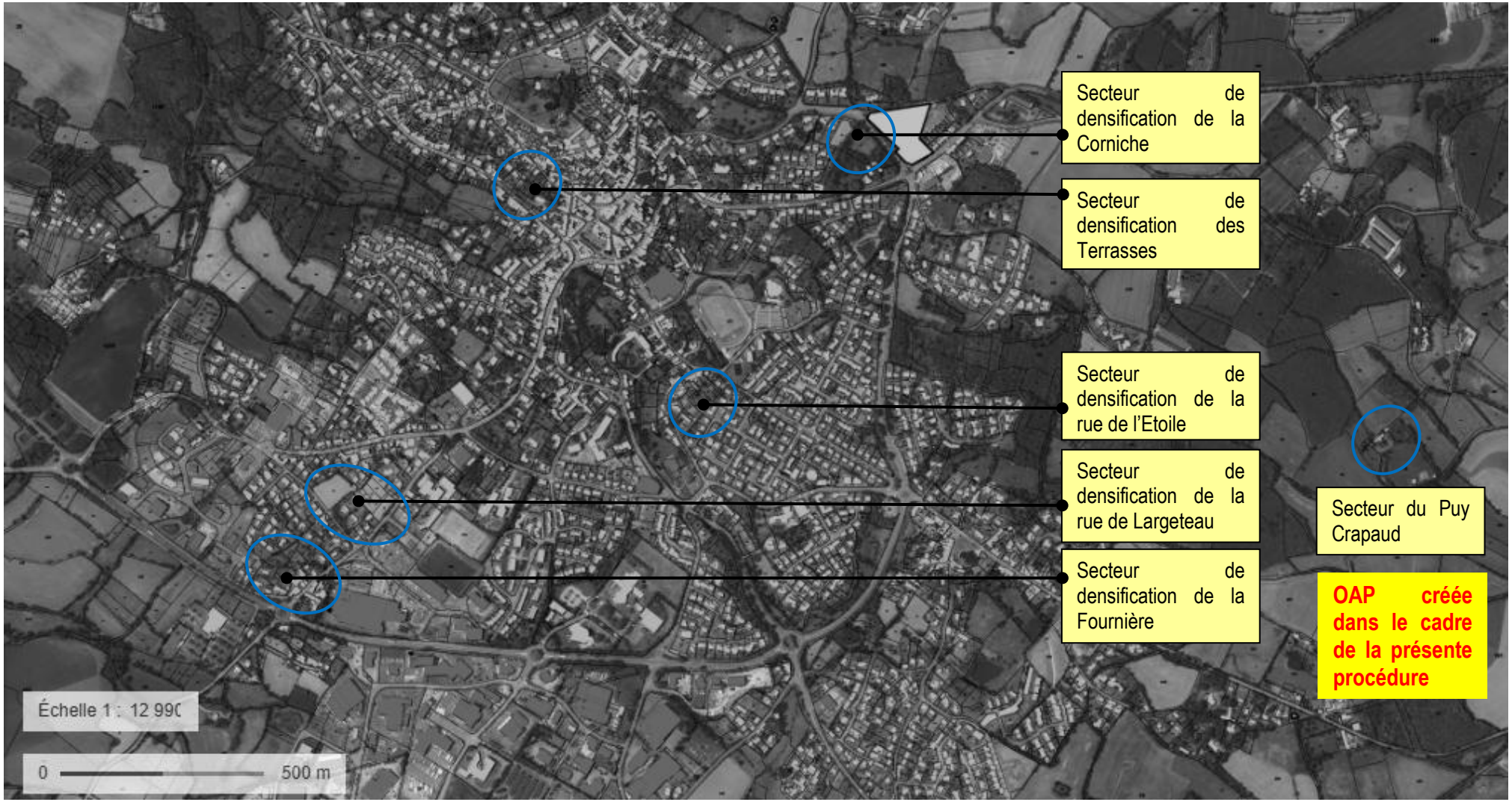
DENSITÉS :

14 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

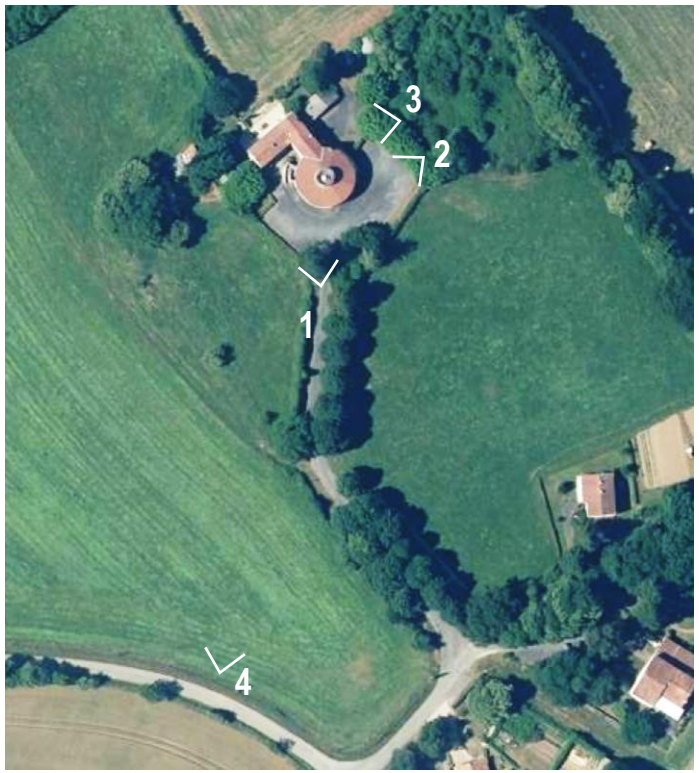
- Investir cette zone située entre un front bâti et une ancienne entreprise (site en devenir)
- En profiter pour prévoir des accès arrière aux parcelles bâties situées au sud du site, pour lesquelles l'accès depuis la rue principale n'est pas toujours aisé
- Intégrer les arbres existants à l'aménagement du quartier
- ~~Prévoir des liaisons douces permettant de relier le parking communal et l'école au reste du bourg et à l'est, aux équipements sportifs.~~

h) Localisation des secteurs de densification, zonés en U, et soumis à une OAP sectorielle



s) État actuel du STECAL Le Puy Crapaud

OAP créée dans le cadre de la présente procédure











État des lieux :

- 2e point culminant de Vendée (269 m)
- Ancien moulin, dont le sommet dispose d'une table d'orientation et dont la base a été surélevée pour accueillir un restaurant panoramique
- Activité cessée en 2012

t) État projeté du STECAL Le Puy Crapaud

OAP créée dans le cadre de la présente procédure



Arbres et haies à conserver

Vocation :

- Proposer une offre touristique qui valorise le caractère emblématique du site et permette de réhabiliter les constructions existantes

Préservation du patrimoine

La réhabilitation des constructions existantes veillera à mettre en valeur voire restaurer les caractéristiques patrimoniales de l'ensemble des constructions : maison d'habitation, plateforme de l'ancien moulin, salle panoramique, table d'orientation.

Gestion du stationnement

La gestion des stationnements s'effectuera en intégralité sur les emprises déjà imperméabilisées. Une partie du site pourra également être désimperméabilisée.

Gestion de la végétation

Les arbres et autres éléments de végétation entourant le site sont à préserver de manière à garantir l'insertion paysagère des constructions.

j) État actuel du STECAL La Comté

OAP créée dans le cadre de la présente procédure









État des lieux :

- Ensemble d'anciens bâtiments agricoles, organisés autour d'une cour
- Site sans activité agricole depuis plus de 20 ans
- Présence d'un moulin à vent et d'un four à pain
- Constructions situées sur un promontoire, dissimulées par la végétation



Localisation du STECAL



k) État projeté du STECAL La Comté



Arbres et haies à conserver

Arbres et haies à planter

Accès

Stationnement : perméabilité à conserver

Localisation préférentielle Défense incendie

OAP créée dans le cadre de la présente procédure

Vocation :

- Réhabiliter les constructions existantes pour proposer une offre touristique d'hébergement et événementiel

Préservation du patrimoine

La réhabilitation des constructions existantes veillera à mettre en valeur voire restaurer les caractéristiques patrimoniales des constructions.

Gestion des stationnements et accès

Les aménagements permettront le maintien de la perméabilité des sols. Une vigilance particulière sera apportée aux accès et aux stationnements, qui privilégieront des aménagements légers voire réversibles. Les emprises déjà imperméabilisées ou semi-imperméabilisées seront privilégiées. La localisation des aires de stationnement sera étudiée de manière à limiter l'impact visuel des véhicules dans le grand paysage ; des plantations seront assurées si nécessaires.

Préservation de la végétation et insertion paysagère

La végétation existante autour du site sera préservée, et notamment les nombreux arbres qui participent au maillage bocager et à l'insertion paysagère du site. De nouvelles plantations seront également à effectuer (cf. schéma) pour améliorer cette intégration.

Gestion du bruit

Au vu de la topographie du site, la gestion du bruit fera l'objet d'une approche globale visant à réduire les nuisances sonores pour le voisinage. Cette approche conciliera performance acoustique du bâti, localisation et orientation des activités et dispositifs paysagers. En complément, des règles relatives aux nuisances sonores pourront être prescrites le cas échéant, notamment par arrêté municipal.

I) État actuel du secteur de Ker Ennic

OAP créée dans le cadre de la présente procédure





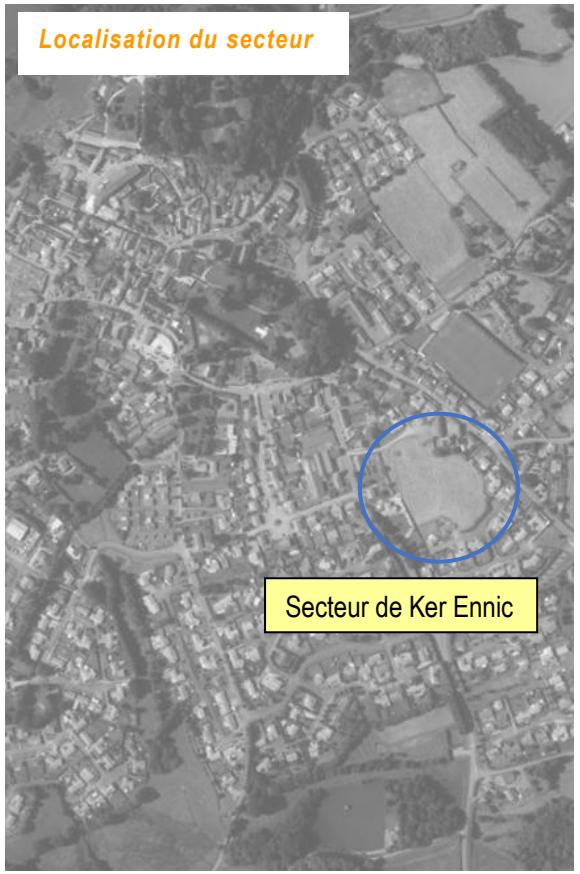


État des lieux :

- Site d'un ancien château démantelé dans les années 1950
- Entouré par des constructions pavillonnaires et par d'anciennes dépendances du château
- Site en promontoire, avant une pente importante au sud du terrain







m) État projeté du secteur de Ker Ennic

OAP créée dans le cadre de la présente procédure



ÉLÉMENTS À CREER

↔ Prévoir une voirie traversante du site (tracé exact indicatif), aménagée en voie partagée (véhicules, piétons, vélos…) à vitesse de circulation réduite

DENSITÉS :

19 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

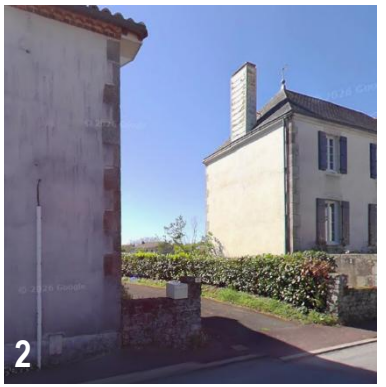
- Aménager une dent creuse en cœur de bourg pour proposer une offre d'habitat proche de la centralité
- Veiller à la gestion des vis-à-vis avec les constructions existantes
- Aménager en tenant compte du relief, des vues et du bâti patrimonial alentour
- Assurer la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération en privilégiant des techniques d'infiltration dans des espaces paysagers et en limitant le recours à des ouvrages techniques
- En cas d'opération n'occupant qu'une partie du périmètre, celle-ci devra respecter à son échelle la densité minimale et préserver les accès afin de ne pas obérer les capacités de sortie d'une tranche ultérieure

d) État actuel du site du Pré de la Fontaine

OAP créée dans le cadre de la présente procédure



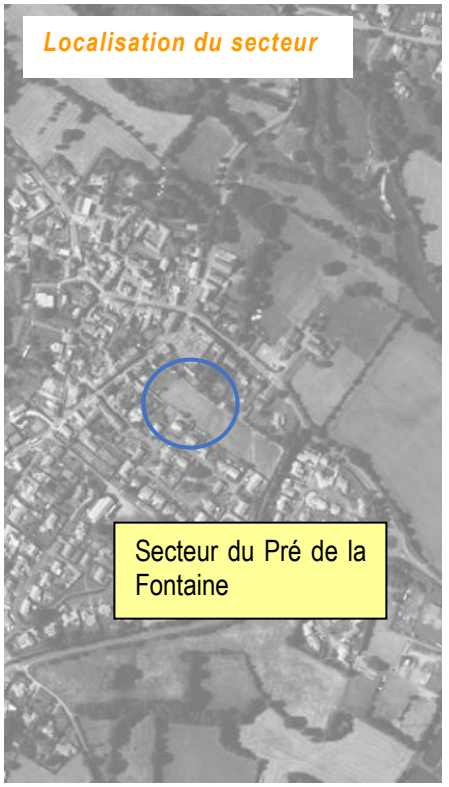




État des lieux :

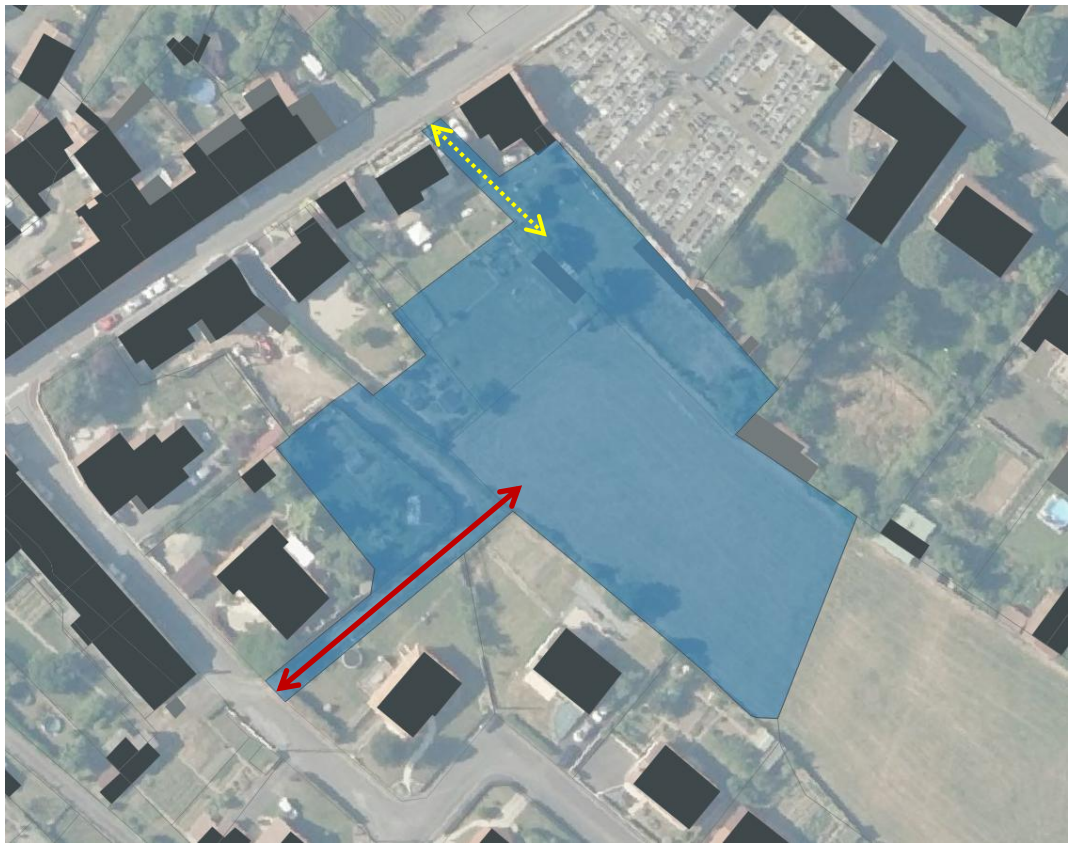
- Dent creuse située en cœur de bourg
- Zone naturelle au sud-est (gestion des eaux pluviales)
- Terrain enclavé, actuellement sans accès autre que par la zone naturelle





e) État projeté du site du Pré de la Fontaine

OAP créée dans le cadre de la présente procédure



ÉLÉMENTS À CREER

Prévoir un accès véhicule aménagé en voie partagée (véhicules, piétons, vélos…) à vitesse de circulation réduite

Liaison douce à aménager pour relier le site au cœur de bourg

DENSITÉS :

19 logts/ha Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

- Aménager une dent creuse en cœur de bourg pour proposer une offre d'habitat proche de la centralité
- Veiller à la gestion des vis-à-vis avec les constructions existantes
- Assurer la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération en privilégiant des techniques d'infiltration dans des espaces paysagers et en limitant le recours à des ouvrages techniques
- En cas d'opération n'occupant qu'une partie du périmètre, celle-ci devra respecter à son échelle la densité minimale et préserver les accès afin de ne pas obérer les capacités de sortie d'une tranche ultérieure

f) État actuel du STECAL le Boiziller

OAP créée dans le cadre de la présente procédure











État des lieux :

- Maison d'habitation existante, accueillant des chambres d'hôtes
- Jardin comprenant un plan d'eau
- Parcelle entourée d'arbres, pas de visibilité particulière depuis la route



g) État projeté du STECAL le Boiziller

OAP créée dans le cadre de la présente procédure



Arbres et haies à conserver

Zone d'implantation des hébergements touristiques

Stationnement : perméabilité à conserver

Vocation :

- Proposer une offre d'hébergement touristique légère et réversible, en complément de l'activité existante

Conditions d'implantation des constructions et aménagements

Les constructions à vocation d'hébergement touristique s'implanteront préférentiellement dans la zone délimitée ci-contre. Les dispositifs constructifs employés, que ce soit pour les hébergements touristiques, ou pour tout autre aménagement, assureront le caractère réversible des constructions, en préservant les sols de tout aménagement qui viendrait obérer leur capacité d'infiltration.

Gestion des stationnements et accès

Les aménagements permettront le maintien de la perméabilité des sols. Une vigilance particulière sera apportée aux accès et aux stationnements, qui s'effectuera de manière privilégiée sur les emprises déjà dédiées à cet effet, et dont l'éventuel aménagement devra garantir le maintien de la perméabilité des sols.

Gestion de la végétation

Les arbres et autres éléments de végétation entourant le site sont à préserver de manière à garantir l'insertion paysagère des constructions.

2ème partie – Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles à vocation économique

1. PRESCRIPTIONS GENERALES COMMUNES A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES A VOCATION ECONOMIQUE

• Trame viaire, stationnement et espaces extérieurs

La trame viaire de ces zones d'activités doit tendre vers des gabarits adaptés à la fréquentation de la zone (éviter le surdimensionnement des infrastructures).

La trame viaire projetée représentée par les principes de voie est reliée systématiquement aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des distorsions ou des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

Les caractéristiques d'aménagement des **voies de desserte** sont adaptées au besoin des zones à desservir (largeur, revêtement de qualité durable et pérenne, ….). Elles pourront avoir un usage mixte (partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons)**.**

Le **stationnement des véhicules automobiles** au sein de ces zones privilégiera des aires de stationnement mutualisées. Ces dernières seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site.

La trame viaire interne favorise l'intégration dans ses aménagements de la structure paysagère constituée par la trame des haies, boisements et fossés lorsqu'ils existent, pour en faire des éléments de morphologie urbaine. Elle veille à préserver les éventuelles continuités écologiques qui pourraient avoir comme support ces haies et fossés.

Des **cheminements doux** seront prévus pour permettre la circulation sécurisée des piétons et/ou cyclistes. Ces cheminements peuvent compléter la trame viaire prévue ou être réalisés en voie propre. L'usage de **matériaux perméables** sera privilégié, afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie, tout en anticipant les questions d'entretien de ces cheminements (zérophyto).

L'ensemble des voies et espaces publics nouvellement créés devra être adapté autant que possible aux circulations des **personnes à mobilité réduite** (P.M.R.).

Ces futures zones économiques doivent être pensées comme des lieux de vie, en mettant l'accent sur le bien-être de ces usagers (intégrer à la réflexion la question des lieux de rencontre, de pause, liaisons douces, zones de covoiturage, ambiance végétale …).

- ## Intégration paysagère et adaptation au terrain naturel

L'intégration paysagère des constructions reste un enjeu majeur sur l'aménagement de ces zones. L'aménagement doit composer au maximum avec le réseau de haies existant et prévoir, au besoin, de nouvelles plantations (écrans paysagers), pour répondre à cet objectif d'intégration au niveau des vues proches et lointaines.
Les aménagements doivent au maximum suivre le terrain naturel et les **voies internes** aux opérations composer avec les **courbes de niveau.**

- ## Dispositifs, matériaux et respect de l'environnement

Il est demandé à tout porteur de projet sur les zones accueillant des opérations d'ensemble de choisir des matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement. Il est aussi conseillé de prévoir des dispositions telles que : des principes de gestion des eaux pluviales par techniques douces (noue), la limitation de l'imperméabilisation des sols, l'utilisation d'énergie propre.

Les futures opérations doivent être conçues en concertation avec la structure compétente en matière de **gestion des déchets**.

- ## Gestion des eaux pluviales

Les aménagements doivent privilégier le parcours de l'eau à ciel ouvert (éviter le recours au tout-tuyau), par des **techniques douces** telles que des dispositifs de collecte de type noues aménagées, tranchées et voies drainantes….

Des bassins permettent de recueillir les eaux pluviales et servent de zone tampon.

2. REPÉRAGE DES SECTEURS SOUMIS AUX PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES COMMUNES À TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION À VOCATION ÉCONOMIQUE

Les secteurs repérés ci-dessous doivent respecter les prescriptions générales décrites au niveau du chapitre précédent.



Zone 1AUE - MEILLERAIE-TILLAY (LA) - ENTREPRISE COUTAND EXTENSION



Zone 1AUE - MEILLERAIE-TILLAY (LA) - ZA BOURG EXTENSION

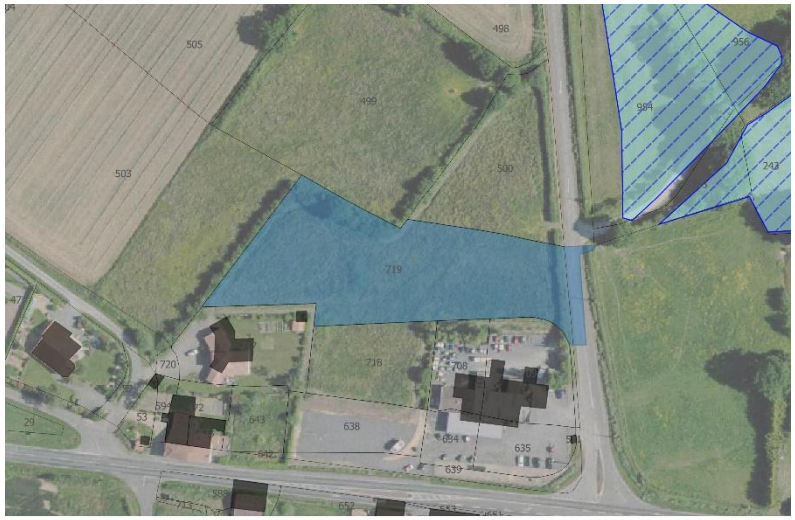


Zone 1AUE - POUZAUGES - MONTIFAUT VENDEOPOLE



Zone 1AUE - SAINT-MESMIN - ZA EXTENSION NORD

Délimitation des zones concernées par l'OAP sectorielle



Zone 1AUE - TALLUD-SAINTE-GEMME - LA VENDRIE EXTENSION



Zone 1AUE - SEVREMONT _ FLOCELLIERE (LA) - LA BLAUDERIE EXTENSION NORD



Zone 1AUE - SEVREMONT _ SAINT MICHEL MONT MERCURE - ZONE STATION SERVICE

Délimitation des zones concernées par l'OAP sectorielle

3. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION À VOCATION ÉCONOMIQUE DU SITE MARIUZZA

OAP créée dans le cadre de la présente procédure

h) État actuel Site entreprise Mariuzza









Superficie du périmètre : **7 250m² dont environ 2 700 m² en 1AU**

État des lieux :

- Zone située au sud du bourg du Boupère
- Espace de transition entre la zone résidentielle au nord, une autre emprise d'activités au sud et des espaces agricoles à l'est et au sud-ouest.
- Ecrin arboré en frange ouest et nord-est
- Polarité artisanale de grande taille avec deux autres entreprises

i) État projeté Site entreprise Mariuzza

OAP créée dans le cadre de la présente procédure



Orientations :

Trame viaire, stationnement et espaces extérieurs

- Les stationnements pour les véhicules légers seront paysagés et perméables.
- Intégrer à la réflexion la question des lieux de pause adaptés selon les saisons.

Dispositifs, matériaux et respect de l'environnement

- Il est demandé de choisir des matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement.
- Il est aussi conseillé de prévoir des dispositions telles que : des principes de gestion des eaux pluviales par techniques douces (noue), la limitation de l'imperméabilisation des sols, l'utilisation d'énergie propre.
- Les clôtures seront perméables (à la fois à la petite faune et à l'eau).

Gestion des eaux pluviales

- Les aménagements doivent privilégier le parcours de l'eau à ciel ouvert (éviter le recours au tout-tuyau), par des techniques douces telles que des dispositifs de collecte de type noues aménagées, tranchées et voies drainantes….
- Des bassins permettent de recueillir les eaux pluviales et servent de zone tampon.