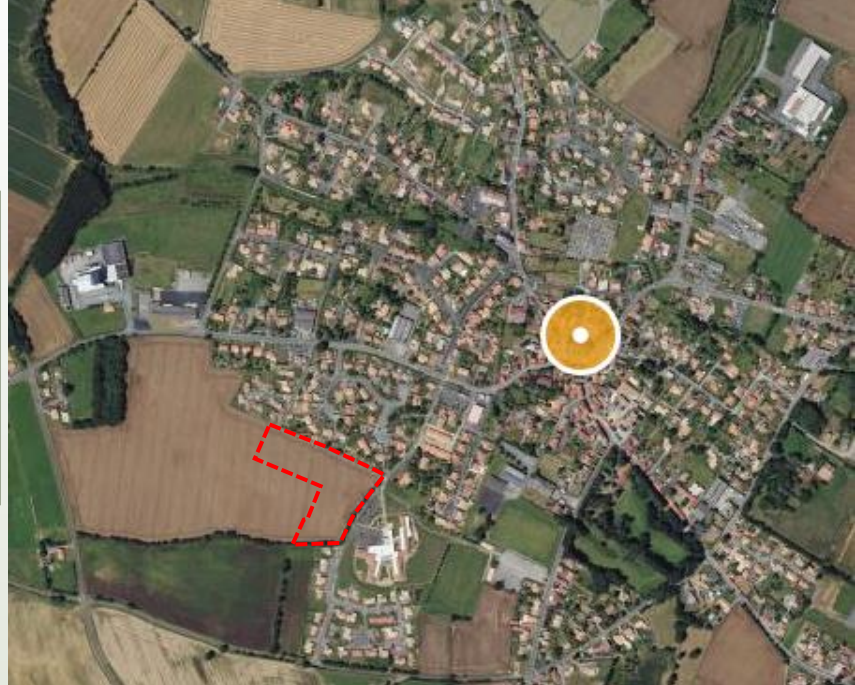


LOTISSEMENT « Le Fromenteau »

Rue du Fromenteau
85140 Saint Martin des Noyers
Février 2020



Vendée Logement

6 rue du Maréchal Foch - CS 80109
85003 La Roche-sur-Yon cedex

DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL, URBANISTIQUE ET PAYSAGER

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

RECOMMANDATIONS PAYSAGÈRE ET ARCHITECTURALE

Gwénaél TANGUY – Architecte dplg – Urbaniste et Paysagiste concepteur

Gwenael.tanguy.archi@bbox.fr – 06.85.73.62.41

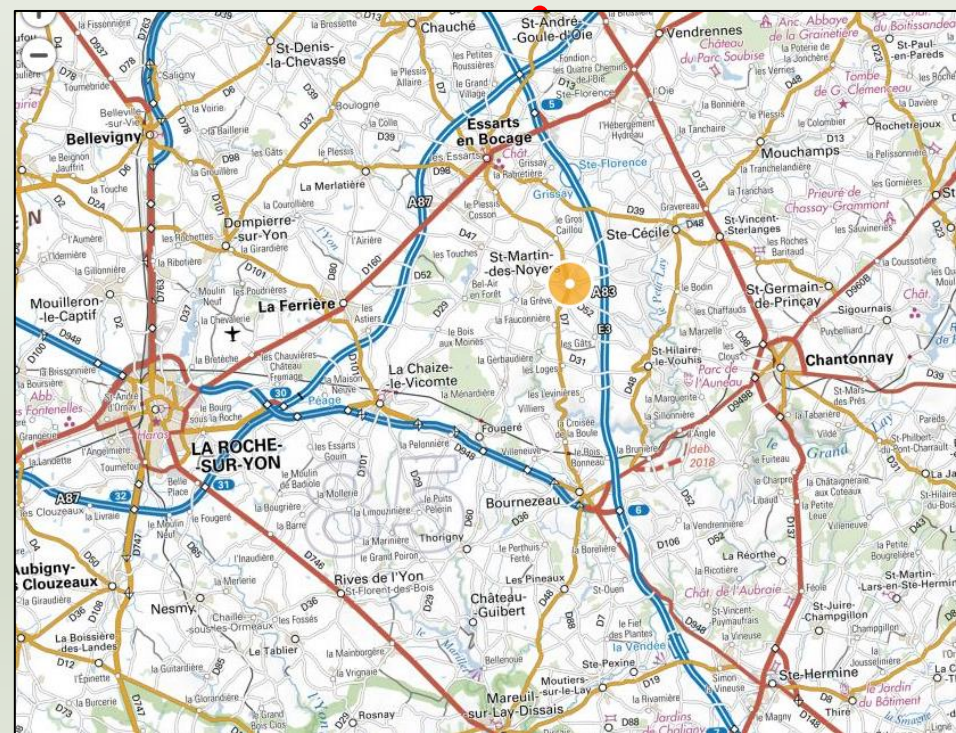
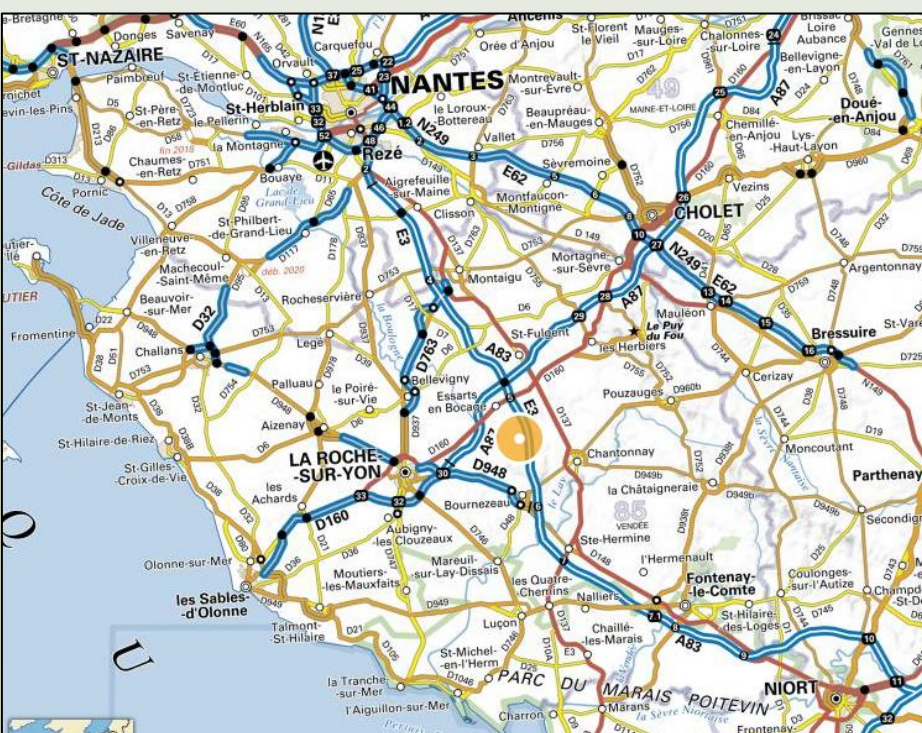
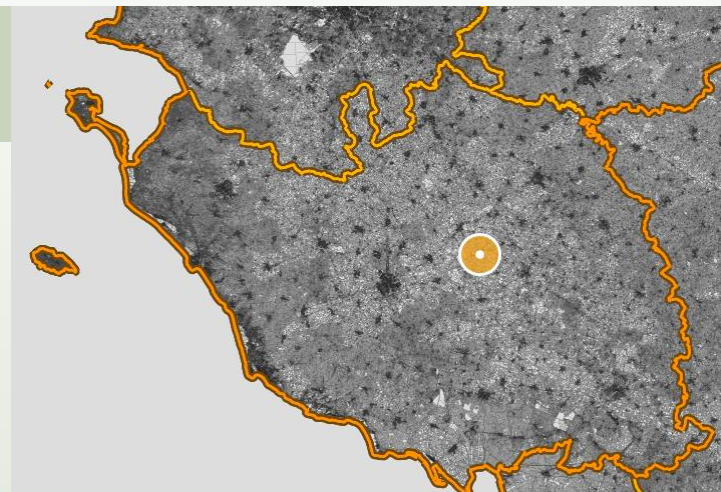
Vendée Logement - Projet de lotissement « Le Fromenteau » : rue du Fromenteau – 85140 Saint Martin-des-Noyers

Etude diagnostic architectural, urbanistique et paysagers, orientations d'aménagements

DIAGNOSTIC

LOCALISATION DE LA COMMUNE

- Au centre du département de la Vendée
- A l'Est de La Roche-sur-Yon
- Le long du tracé de l'Autoroute A83 Nantes /Niort/Bordeaux
 - Entre les sorties de « Les Essarts » et « Bournezeau/Chantonnay »



Vendée Logement - Projet de lotissement « Le Fromenteau » : rue du Fromenteau – 85140 Saint Martin-des-Noyers

Etude diagnostic architectural, urbanistique et paysagers, orientations d'aménagements

DIAGNOSTIC

LOCALISATION DE LA COMMUNE

■ Dans l'intercommunalité de:
« du Pays de Chantonnay »

■ Le sous-sol de la commune est composé d'amphibolites, de gneiss et de schistes.

■ Dans le bocage vendéen.

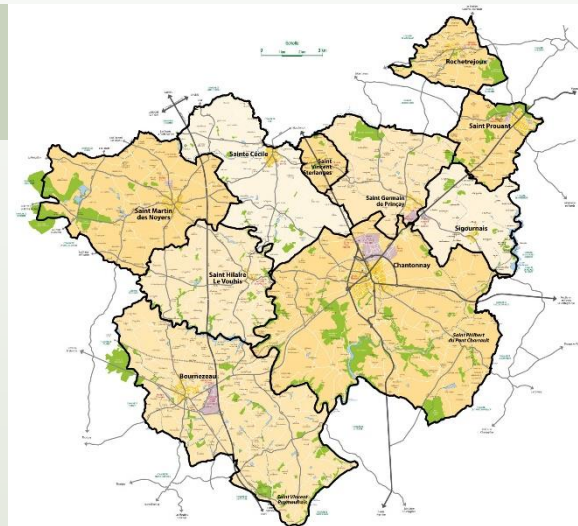
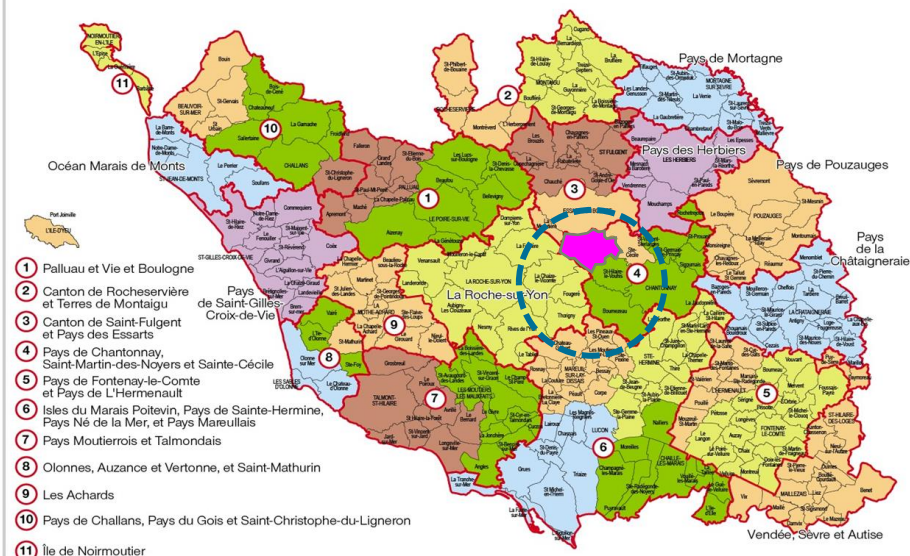
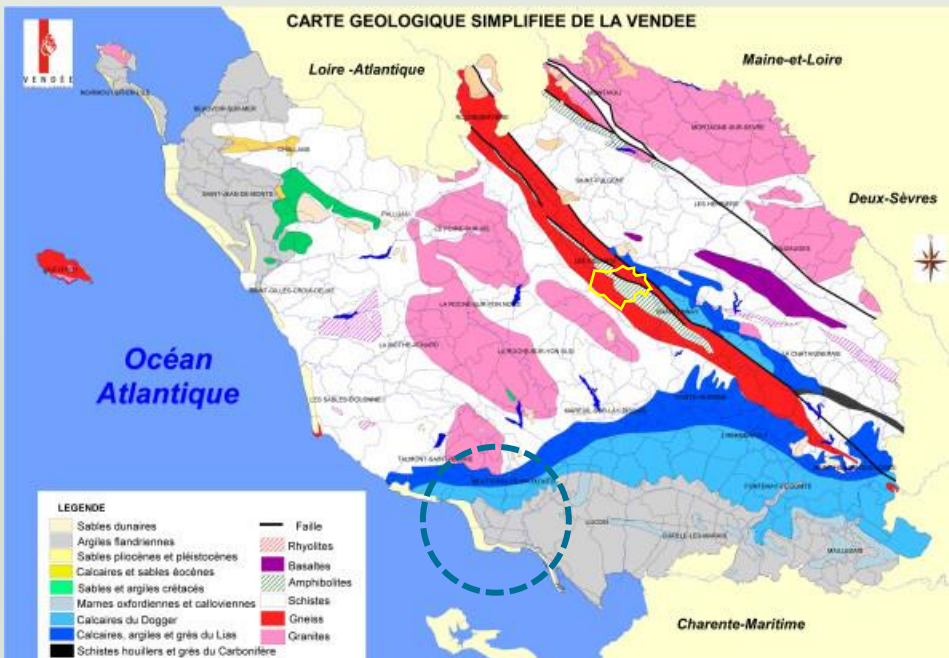


Schéma départemental de coopération intercommunautaire de la Vendée

Les nouveaux périmètres



CARTE GEOLOGIQUE SIMPLIFIEE DE LA VENDEE



Vendée Logement - Projet de lotissement « Le Fromenteau » : rue du Fromenteau – 85140 Saint Martin-des-Noyers

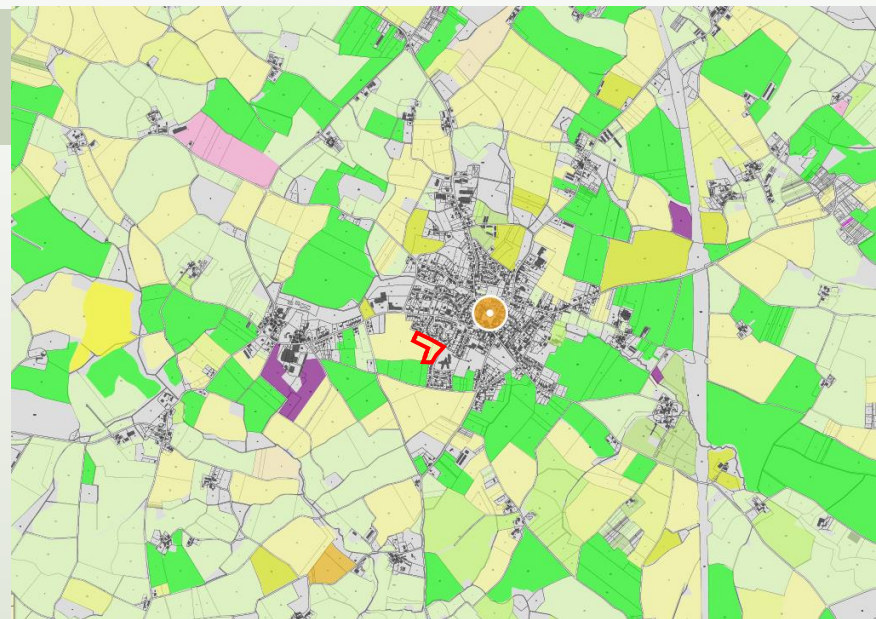
Etude diagnostic architectural, urbanistique et paysagers, orientations d'aménagements

DIAGNOSTIC DE LOCALISATION TERRITORIALE

SITUATION – TYPOLOGIE PAYSAGÈRE DE LA COMMUNE

Situation

- Dans l'espace du Bocage Vendéen
- Ce bocage remembré est composé de grandes parcelles, rarement bordées de haies.
- Les cultures de maïs (pour l'ensilage), et de blé tendre sont majoritaire. On trouve également quelques prairies.



Les terrains utilisés pour réaliser le lotissement se situent sur une parcelle de culture céréalière.

Mais, dans le futur, aucune de ses limites ne sera en contact avec l'espace agricole car il est prévu dans le PLU que d'autres parcelles soient loties entre le présent projet et l'espace agricole.



DIAGNOSTIC URBANISTIQUE

SITUATION/ DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE

Plan local d'urbanisme intercommunal PLUi

Sur la commune de Saint Martin-des-Noyers, le document réglementaire est le PLUi.

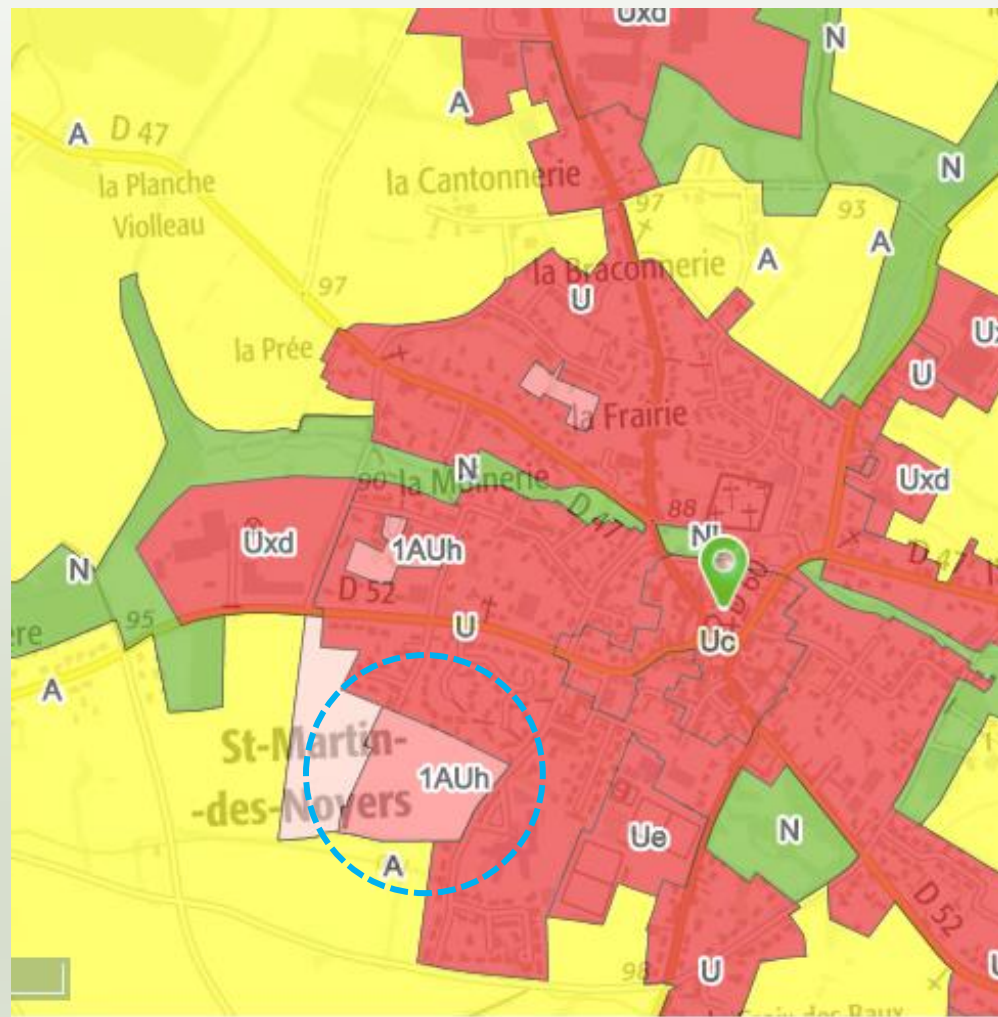
Les parcelles concernées se situent dans la zone **1AUh**

Les zones 1AUh sont des zones, sur lesquelles est envisagé un développement urbain à court ou long terme.

Les zones 1AUh peuvent admettre la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le présent règlement et les orientations d'aménagement du PLUi

Protection Monument Historique

➤ Le site n'est pas concerné par une protection patrimoniale



Plan local d'Urbanisme intercommunal

DIAGNOSTIC URBANISTIQUE

SITUATION/ DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE

OAP annexée au PLUi

SAINT-MARTIN DES NOYERS

Contexte



Description du site

Situé au sud-ouest de Saint-Martin-des-Noyers, ce lieu est actuellement à usage agricole. Il s'installe en continuité de lotissements.

Photo du site



OAP 3

Enjeux / objectifs

- Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
- Garantir l'intégration paysagère des futures constructions dans le paysage bocager.

Orientations paysagères, environnementales et urbaines

- Préserver les structures bocagères existantes.
- Penser un traitement fin des lisières sud et ouest afin de retrouver une transition douce avec les espaces agricoles.

Desserte

- Penser une structuration piétonne du secteur en lien avec l'urbanisation existante afin de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture.
- Créer des principes de desserte reconnectant le chemin du Fromenteau et la rue des Etamboises (le positionnement des principes de desserte sont à préciser en cohérence avec le projet).
- Prévoir des dessertes vers l'ouest du secteur afin de préserver la possibilité d'une urbanisation future.

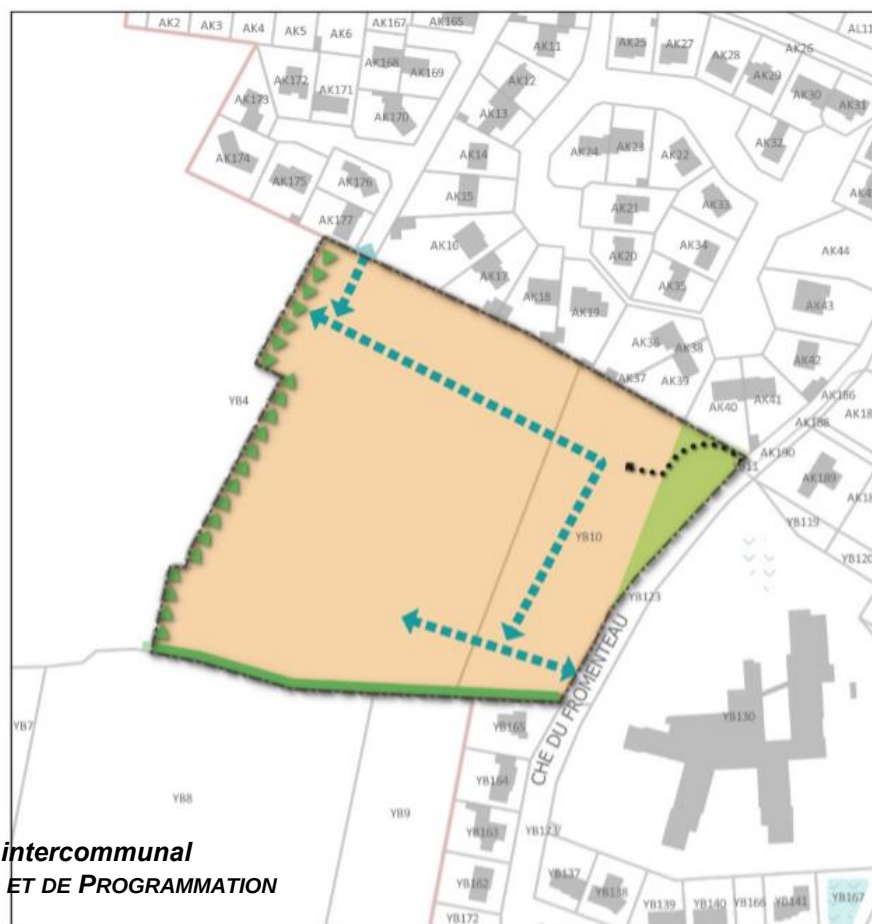
DIAGNOSTIC URBANISTIQUE

SITUATION/ DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE

OAP annexée au PLUi

Saint-Martin-des-Noyers

- OAP 3



Périmètre OAP

Garantir la qualité d'insertion urbaine, architecturale et paysagère

Connexion urbaine

◆◆◆◆ Principe de liaison douce à créer

↔ Principe de deserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

✓ ✓ Zone humide*

◀ Frange à traiter

■ Haie à préserver ou à créer*

■ Espace végétalisé non construit*

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

■ Secteur d'habitat diversifié à dominante "individuel"

surface	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
3.72	63	17



Plan local d'Urbanisme intercommunal

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION

PLUi - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLUREAL
PAYSAN, URBAIN, RURAL, ÉCOLOGIQUE, CULTUREL

Pays de Chantonnay
Ensemble pour l'avenir

Saint-Martin-des-Noyers

Vendée Logement - Projet de lotissement « Le Fromenteau » : rue du Fromenteau – 85140 Saint Martin-des-Noyers

Etude diagnostic architectural, urbanistique et paysagers, orientations d'aménagements

DIAGNOSTIC URBANISTIQUE

Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

Les parcelles concernées se situent dans la zone 1AUh; **on retiendra les éléments suivants:**

SITUATION/ DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh

CARACTERE DU SECTEUR 1AUh

Le secteur 1AUh correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation. La vocation du secteur 1AUh est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La configuration des terrains, la superficie, le parcellaire et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement d'ensemble pour rechercher une cohérence d'ensemble. Le secteur 1AUh comprend un sous-secteur 1AUh1 qui se distingue par une hauteur maximale supérieure à celle du secteur 1AUh.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

1AUh- ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Concernant l'article 1, les règles applicables au secteur 1AUh, aux sous-secteurs 1AUh1 et 1UAhc sont les mêmes que les règles applicables à la zone U, aux secteurs U1 et Uc.

➤ *La zone U correspond au tissu urbain des agglomérations de la Communauté de communes. C'est un secteur déjà urbanisé, à vocation principale d'habitat, de services et d'activités urbaines. Outre l'habitat, il est destiné à accueillir équipements collectifs, .*

commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités. Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec notamment le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) mais également l'accueil de nouveaux équipements collectifs, qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

1AUh- ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le permis de démolir s'applique aux éléments de patrimoine inventorié au titre de l'article L151-19 et présenté au chapitre 2 – article 3 des dispositions générales. Une déclaration préalable est nécessaire en vue de la modification de l'occupation du sol correspondant aux éléments de patrimoine naturel inventoriés au titre de l'article L151-23 et présenté au chapitre 2 – article 3 des dispositions générales.

Secteur ou sous-secteur

1AUh– 2.1 Destination et sous destinations

1AUh, 1AUhc et 1AUh1

Dans les secteurs concernés par une OAP : les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdits à l'article 1AUh 1 sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Vendée Logement - Projet de lotissement « Le Fromenteau » : rue du Fromenteau – 85140 Saint Martin-des-Noyers

Etude diagnostic architectural, urbanistique et paysagers, orientations d'aménagements

DIAGNOSTIC URBANISTIQUE

SITUATION/ DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE

Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

Les parcelles concernées se situent dans la zone 1AUh; **on retiendra les éléments suivants:**

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUh- ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUh– 3.1 Emprise au sol Non réglementé.

1AUh– 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile : Sauf indication graphique contraire ou principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'implantation le long des voies ouvertes à la circulation n'est pas réglementée. Implantation le long des autres emprises publiques : Sauf indication graphique contraire, l'implantation le long des autres emprises publiques n'est pas réglementée. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau, sauf indication graphique contraire.

3.2.2. Limites séparatives Les bâtiments doivent être implantés : soit en limite séparative, soit en retrait. En cas d'implantation dans une bande de 2 mètres mesurée depuis la limite séparative, la hauteur maximale ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère de la construction dans ladite bande.

3.2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Non réglementé.

1AUh– 3.1 Hauteur maximale des constructions La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction :

Secteur 1AUh:

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

Autres constructions

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou R+2+combles ou attique

Annexes

- La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

Vendée Logement - Projet de lotissement « Le Fromenteau » : rue du Fromenteau – 85140 Saint Martin-des-Noyers
Etude diagnostic architectural, urbanistique et paysagers, orientations d'aménagements

DIAGNOSTIC URBANISTIQUE

SITUATION/ DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE

Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

Les parcelles concernées se situent dans la zone 1AUh; **on retiendra les éléments suivants:**

1AUh- ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Concernant l'article 4, les règles applicables au secteur 1AUh, aux sous-secteurs 1AUh1 et 1UAhc sont les mêmes que les règles applicables à la zone U, aux secteurs U1 et Uc.

- *Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).*
- *Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale. Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.*
- Façades: L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

- Toitures : Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas. Les toitures terrasse ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement

Vendée Logement - Projet de lotissement « Le Fromenteau » : rue du Fromenteau – 85140 Saint Martin-des-Noyers

Etude diagnostic architectural, urbanistique et paysagers, orientations d'aménagements

DIAGNOSTIC URBANISTIQUE

SITUATION/ DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE

Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

Les parcelles concernées se situent dans la zone 1AUh; **on retiendra les éléments suivants:**

1AUh- ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (SUITE)

Concernant l'article 4, les règles applicables au secteur 1AUh, aux sous-secteurs 1AUh1 et 1UAhc sont les mêmes que les règles applicables à la zone U, aux secteurs U1 et Uc.

- Clôtures : Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants. Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements repérés au titre de l'article L151-23 – chapitre 2 - article 2). Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération (existence de clos de murs en pierre, d'une trame bocagère...). Les filets, films plastiques et clôtures bâchées ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits. Les portails pourront être implantés en retrait de la clôture pour des raisons de sécurité d'accès des véhicules.
- Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci : Les clôtures et les portails devront respecter une hauteur maximale totale de 1,40 mètres. Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur, éventuellement surélevé et/ou doublé d'un dispositif complémentaire non opaque (grille, grillage, lisses, haie...). Dans ce cas, le mur présentera une hauteur maximale d'1 mètre en façade sur voie, et sera nécessairement enduit ou constitué en pierres ou recouvert d'un parement ;
 - Soit d'une haie vive d'essences locales diversifiées éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.
 - Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives : Les clôtures et les portails devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres. En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.
 - Dispositions particulières : Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants : - Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures identiques aux murs traditionnels, - Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies, - Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), - Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique.
- Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver : La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. point 3 du chapitre 2 des dispositions générales

Vendée Logement - Projet de lotissement « Le Fromenteau » : rue du Fromenteau – 85140 Saint Martin-des-Noyers
Etude diagnostic architectural, urbanistique et paysagers, orientations d'aménagements

DIAGNOSTIC URBANISTIQUE

SITUATION/ DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE

Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

Les parcelles concernées se situent dans la zone 1AUh; **on retiendra les éléments suivants:**

1AUh- ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Concernant l'article 5, les règles applicables au secteur 1AUh, aux sous-secteurs 1AUh1 et 1UAhc sont les mêmes que les règles applicables à la zone U, aux secteurs U1 et Uc.

- Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées : *Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants...*
- Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir : *Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe « Plantations recommandées » jointe au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe « Liste des espèces interdites » jointe au présent règlement). Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.*

- *Les aires collectives de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.*
- *Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 2).*

DIAGNOSTIC URBANISTIQUE

SITUATION/ DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE

Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

Les parcelles concernées se situent dans la zone 1AUh; **on retiendra les éléments suivants:**

1AUh- ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 4.).

aboutissant à la création de plus de 4 logements, il est exigé une place supplémentaire mutualisée par tranche engagée de 4 logements.

2.1. REGLES QUALITATIVES

Sur tout le territoire, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements,) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental 10% minimum des surfaces dédiées au stationnement devront faire l'objet de plantations dans les zones et secteurs suivants : Ue, Uec, Ut, Ux, AUX. Cette disposition s'applique également aux stationnements collectifs exigés dans le cadre des opérations d'ensemble à usage de logement en zone U et 1AUh.

2.2. REGLES QUANTITATIVES

Constructions à destination d'habitation

- *Dans les autres zones U et zone 1AUh*
- *- 2 places par logement créé en cas de construction neuve*
- *- 1 place par logement en cas de division de logement existant*
- *- 1 place par logement en cas de changement de destination*
-
- *Dans le cadre d'opération d'ensemble de logements*

Vendée Logement - Projet de lotissement « Le Fromenteau » : rue du Fromenteau – 85140 Saint Martin-des-Noyers
Etude diagnostic architectural, urbanistique et paysagers, orientations d'aménagements

DIAGNOSTIC URBANISTIQUE

SITUATION/ DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE

Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

Les parcelles concernées se situent dans la zone 1AUh; **on retiendra les éléments suivants:**

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AUh- ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Concernant l'article 7, les règles applicables au secteur 1AUh, aux sous-secteurs 1AUh1 et 1UAhc sont les mêmes que les règles applicables à la zone U, aux secteurs U1 et Uc.

- *Voies nouvelles: les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir. En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.*
- *7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.*

1AUh- ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Concernant l'article 8, les règles applicables au secteur 1AUh, aux sous-secteurs 1AUh1 et 1UAhc sont les mêmes que les règles applicables à la zone u, aux secteurs U1 et Uc.

- *Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions qui*

nécessitent une alimentation en eau potable.

- *Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension*
- *Les obligations en matière d'assainissement des eaux usées sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8, 1.1).*
- *Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés à la charge de l'aménageur, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...)*

DIAGNOSTIC URBANISTIQUE

SITUATION/ ORIENTATION D'ÉVOLUTION URBAINE COMMUNALE



Se situant à « la croisée des chemins », le bourg de Saint Martin-des-Noyers, s'est développé de façon radiale. Les parcelles se succédant le long des routes et développant ainsi un tissu urbain de type « pavillonnaire ».

Par ailleurs, des lotissements ont été réalisés. Ils ont permis une urbanisation en seconde ligne ou la création de quartiers, à l'instar du lotissement situé au Nord de la parcelle du projet.

Le projet s'inscrit dans cette logique radiale.

DIAGNOSTIC URBANISTIQUE

SITUATION – TYPOLOGIE CONSTRUCTIVE COMMUNALE ACTUELLE

Dans les lotissements récents, on note:

- Le plus souvent, un recul de 5 m des habitations
- Des murets de clôture sur rue de hauteur basse et moyenne ou des haies régulièrement taillées
- Peu d'accroche du bâti à l'alignement de la rue
- Souvent des maisons en rez-de-chaussée



La construction actuelle des maisons est identifiée par:

- Des toitures en tuiles
- Des mur en parpaings enduits de couleur rosée ou beige
- Des volets battants ou roulants électriques
- Des huisseries en PVC ou métalliques

La typologie des maisons actuelles est très simple. Parfois, leur implantation au centre de la parcelle est consommatrice de terrain.

Cependant, on note que le découpage des derniers lotissement avec des façades de parcelles plus étroites ont induit la mitoyenneté des maisons.

On note la rareté de plantations d'arbres dans les jardins.



Vendée Logement - Projet de lotissement « Le Fromenteau » : rue du Fromenteau – 85140 Saint Martin-des-Noyers

Etude diagnostic architectural, urbanistique et paysagers, orientations d'aménagements

DIAGNOSTIC PAYSAGER

L'ENVIRONNEMENT PROCHE



Autour de ce site à aménager, on remarque:

- Au Nord, un lotissement réalisé avec un accès viaire permettant la connexion au projet du lotissement concerné,
- Au nord-est, un autre lotissement entièrement retourné sur lui-même sans aucune connexion possible, même piétonne,
- A l'est, la rue du Fromenteau et le parking de l'EHPAD,
- Au sud, un lotissement le long de la rue et une grande prairie,
- À l'Ouest, des terrains agricoles dont la destination changera peut-être.

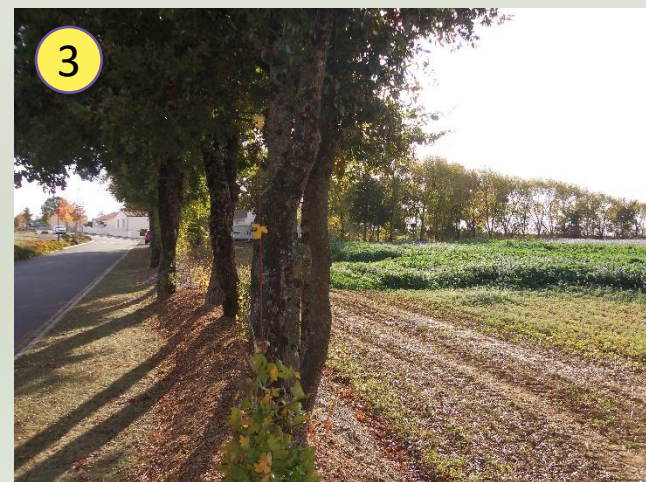


DIAGNOSTIC PAYSAGER

L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT



Issu d'une parcelle labourée, le site du projet ne présente aucune végétation pérenne en son centre. Cependant, on note, à l'Est, la présence d'un bel alignement de grands chênes à conserver. La portion de haie vive et récemment plantée, visible au Sud périmètre du lotissement projeté est implantée sur la parcelle privée contiguë au Sud.



DIAGNOSTIC PAYSAGER, URBAIN ET ARCHITECTURAL

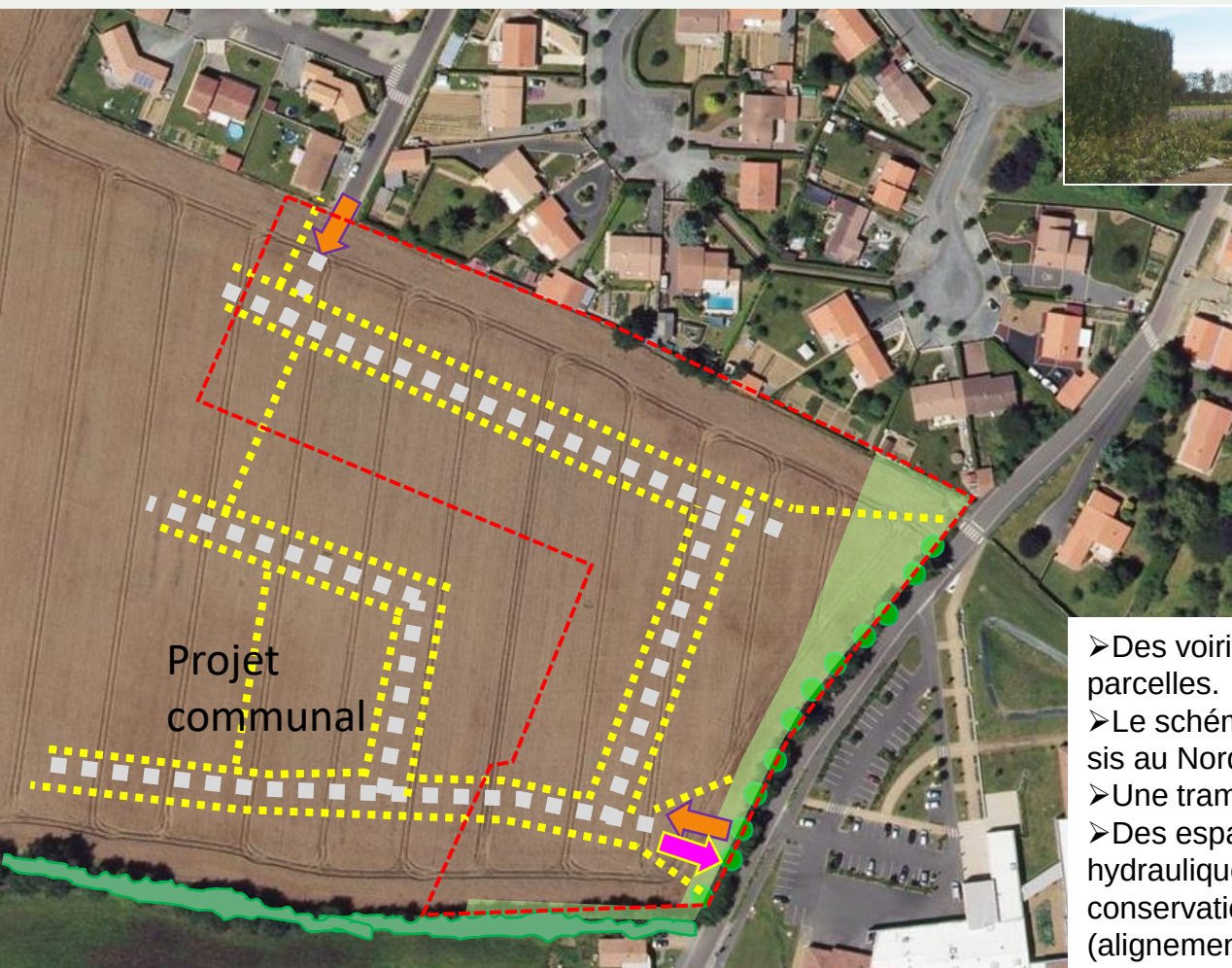
SYNTHÈSE

A retenir:

- Le bourg de Saint Martin-des-Noyers se situe à l'Est de La Roche-sur-Yon, au cœur d'un croisement autoroutier avec des sorties assez proches.
- Ce projet s'inscrit d'une volonté de politique d'extension urbaine vers l'Ouest du centre du bourg, motivé par un développement radial. Plusieurs lotissements ont été réalisés et le terrain à lotir concerné par cette demande de Permis d'Aménager correspond à une dent creuse entre ces lotissements.
- D'ailleurs, dans le projet de composition d'un lotissement contigu au Nord-Ouest, figurent les conditions techniques d'accès à ce présent projet.
- Par ailleurs une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été annexée au PLUi et stipule les modalités d'aménagements
- Les obligations exposées dans le PLUi seront respectées.
- On note la présence de deux structures végétales intéressantes.
 - ☐ L'alignement de grands chênes sur le terrain du projet
 - ☐ Une haie vive au Sud sur la parcelle contiguë
- L'implantation de surfaces d'espaces verts le long de ces végétaux permettra leur pérennité.
- Pour la plus grande majorité des maisons, leur orientation pourra être exposée au Sud.
- La typologie architecturale développée dans les lotissements récents est simple et s'apparente au modèle vendéen.

SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENTS

LES GRANDS OBJECTIFS



LEGENDE

- Espace vert
- Alignement d'arbres
- Haie vive
- Voirie de desserte
- Accès viaire
- Sortie viaire
- Cheminement piéton

- Des voiries internes permettront de distribuer les parcelles.
- Le schéma viaire sera connecté à celui du lotissement sis au Nord-Ouest (entrée) et à la rue du Fromenteau.
- Une trame de liaisons douces piétonnes est prévue.
- Des espaces verts (recevant les équipements hydrauliques) permettront une protection et donc la conservation de la structure végétale existante (alignement de grands chênes)

SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENTS

LES GRANDS OBJECTIFS

➤ D'une façon générale, ce plan de composition s'inscrit dans un plus grand projet dont l'idée majeure consiste à créer un grand cône de vue paysager vers le centre de la zone urbanisable..



SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENTS

LES GRANDS OBJECTIFS

- L'accès au lotissement s'effectuera grâce à des connexions viaries dans le lotissement sis au Nord et sur la rue du Fromenteau.
- La trame des cheminements piétons sera également connectée au lotissement et ce dernier permettra des nouvelles liaisons inter-lotissement.
- Grace aux connexions viaries, les parcelles seront desservies par la voirie sans palette de retournement. Cependant, on prévoit seulement une entrée de lotissement depuis la rue des Etamboises et un double sens d'accès par la rue du Fromenteau.
- Des parkings se situeront le long de la voie
- On prévoit la création d'un grand espace vert en bordure de la rue du Fromenteau, il accueillera le bassin d'infiltration des eaux de pluies. Des plantations seront implantées le long des clôtures des parcelles cessibles pour l'agrémenter.
- Concernant la modalités de constructions,
 - Pour les constructions dites traditionnelles: les possibilités sont induites par le respect du savoir faire des règles de l'Art couramment répandu en Vendée.
 - La tuile « tige de botte » est imposée pour les couvertures.
 - Pour les constructions dites contemporaines: les possibilités s'inscrivent dans la notion de la liberté d'expression architecturale tout en intégrant correctement les bâtiments dans leur environnement et en respectant les modalités de mise en œuvre des matériaux employés.



SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENTS

DESCRIPTIF DES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

➤ **GRAND ESPACE VERT** : Conservation des grands chênes et plantation le long des clôtures des parcelles cessibles

Composition des bandes de taillis (essences recommandées dans le PLUi):

- Arbres 25%:
 - ☐ Frêne élevé
 - ☐ Aulne glutineux
 - ☐ Bouleau verruqueux
- Taillis et arbustes 75% :
 - ☐ Saules roux
 - ☐ Saule à oreillettes
 - ☐ Saules à 3 étamines
 - ☐ Saule des vanniers
 - ☐ bourdaine

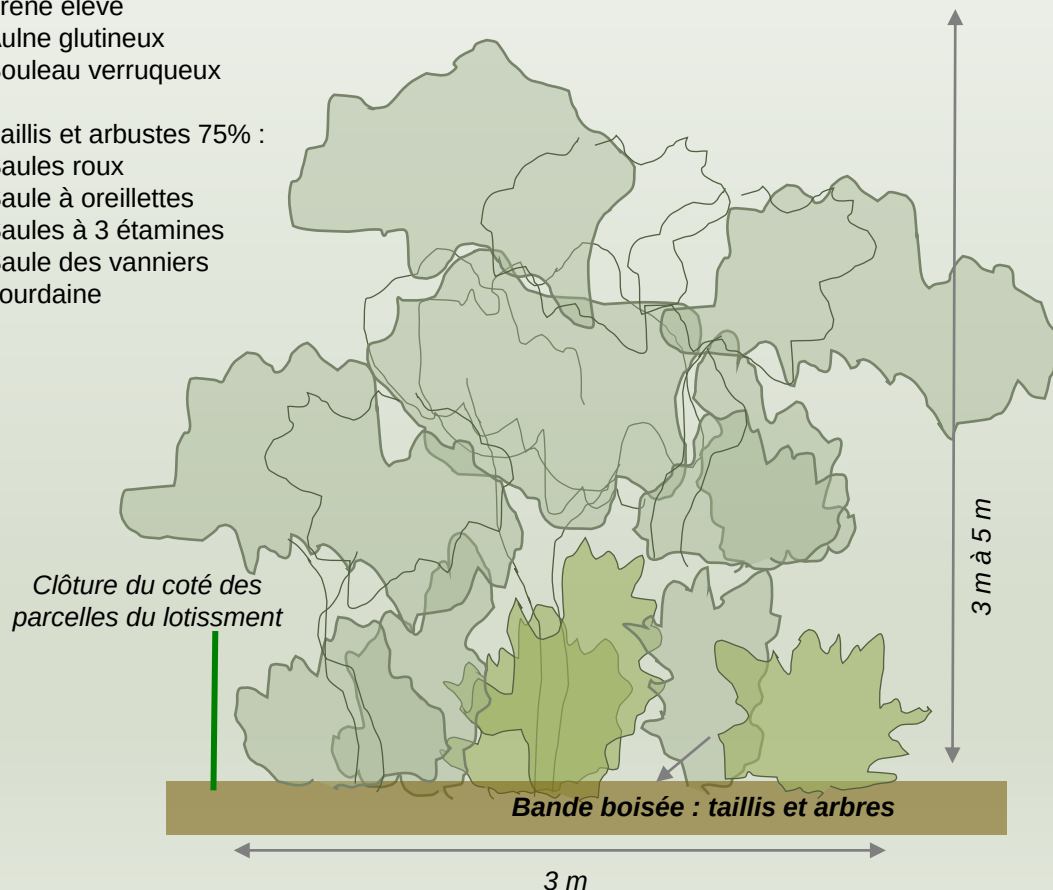


SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENTS

DESCRIPTIF DES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

Liste des essences végétales recommandées

Annexe 1 : plantations recommandées

La liste des plantations ci-dessous n'est pas exhaustive. Elle se rapporte essentiellement aux haies.

1. STRATE ARBORESCENTE HORS ZONE HUMIDE

- | | |
|--|---|
| ▪ Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) | ▪ Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) |
| ▪ Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>) | ▪ Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>) |
| ▪ Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) | ▪ Merisier (<i>Prunus avium</i>) |
| ▪ Chêne tauzin (<i>Quercus pyrenaica</i>) | ▪ Chêne vert (<i>Quercus ilex</i>) |
| ▪ Frêne élevé (<i>Fraxinus excelsior</i>) | ▪ Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>) |
| ▪ Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) | ▪ Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>) |
| ▪ Charme (<i>Carpinus betulus</i>) | |

2. STRATE ARBORESCENTE EN ZONE HUMIDE

- | | |
|--|---|
| ▪ Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) | ▪ Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i>) |
| ▪ Frêne élevé (<i>Fraxinus excelsior</i>) | ▪ Saule blanc (<i>Salix alba</i>) |
| ▪ Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>) | |

3. STRATE ARBUSTIVE HORS ZONE HUMIDE

- | | |
|---|---|
| ▪ Aubépine à un style (<i>Crataegus monogyna</i>) | ▪ Buis (<i>Buxus sempervirens</i>) |
| ▪ Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) | ▪ Houx (<i>Ilex aquifolium</i>) |
| ▪ Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) | ▪ Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) |
| ▪ Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) | ▪ Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>) |
| ▪ Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>) | ▪ Lauréole (<i>Daphne laureola</i>) |
| ▪ Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) | ▪ Genêt des tinturiers (<i>Genista tinctoria</i>) |
| ▪ Eglantier des chiens (<i>Rosa canina</i>) | ▪ Néflier (<i>Mespilus germanica</i>) |
| ▪ Fragon faux-houx (<i>Ruscus aculeatus</i>) | ▪ Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>) |
| | ▪ Rosier des chiens (<i>Rosa canina</i>) |
| | ▪ Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>) |

4. STRATE ARBUSTIVE EN ZONE HUMIDE

- | | |
|--|---|
| ▪ Saule roux (<i>Salix atrocinerea</i>) | ▪ Saule des vanniers (<i>Salix viminalis</i>) |
| ▪ Saule à oreillettes (<i>Salix aurita</i>) | ▪ Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>) |
| ▪ Saule à trois étamines (<i>Salix triandra</i>) | |

SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENTS

NOTICE D'AMÉNAGEMENT

Le projet d'aménagement comprend une notice précisant :

1° L'état initial du terrain et de ses abords et indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;

➤ Actuellement, le terrain est composé d'un grand champ céréalier. Le long de la limite Est (coté rue du Fromenteau), on remarque que quelques grands chênes ont été conservés. La jeune haie vive visible au Sud du terrain est implantée sur des parcelles voisines privées bordant le périmètre du projet. Un lotissement contigu situé au Nord permettra une liaison viaire et piétonne. La rue du Fromenteau permettra également les accès nécessaires.

2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;

➤ Le terrain agricole deviendra pour partie un lotissement.

b) La composition et l'organisation du projet, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules ;

➤ La composition de cette première partie d'urbanisation de ce secteur repose à la fois sur la mise en valeur de l'espace coté rue avec ses grands chênes et sur le cône de vue sur la profondeur à maintenir pour révéler des perspectives sur l'espace agricole et structurer fortement la composition du secteur.

➤ Des voiries implantées suivant l'OAP permettra de distribuer les parcelles.

➤ Une trame de liaisons douces piétonnes est prévue.

➤ Les voiries seront réalisées avec un revêtement en enrobé

➤ On prévoit plusieurs lieux de stationnement des véhicules, souvent pour créer des désaxement de la voirie afin de contraindre les véhicules à ralentir.

c) L'organisation et l'aménagement des accès au projet ;

➤ Le schéma viaire sera connecté à celui du lotissement sis au Nord, mais seulement pour accéder au nouveau lotissement. Un second accès principal et la sortie s'effectuera par la rue du Fromenteau. Ils seront doublés de liaisons piétonnes.

➤ d) Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet ;

➤ Sur l'ensemble de la façade Est donnant sur la rue du Fromenteau, on conserve un grand espace vert libre bordé, d'une part, par de grands chênes conservés, et d'autre part, par une bande de taillis et d'arbustes implantée en bordure des fonds de parcelles cessibles.

➤ e) Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets.

➤ La collectes des déchets se fera de façon individuelle, les rayons réglementaires de giration de la voirie permettront le déplacement aisé du camion de collectes.