



Département de la Vendée (85)

Commune de Talmont-Saint-Hilaire

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de Projet n°2

4. Orientations d'aménagement et de programmation

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration	17/12/2007	31/01/2012	13/12/2012
Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1	14/12/2015		03/04/2017
Modification n°1	14/12/2015		17/07/2017
Révision Allégée n°1	14/12/2015	15/05/2017	26/02/2018
Révision Allégée n°2	21/06/2016	30/01/2017	30/10/2017
Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU n°2	25/09/2017		04/11/2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal, en date du 04/11/2019
Maxence de Ruggy, Maire

↘ Préambule

PORTEE REGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

I. RAPPELS LEGISLATIFS (CODE DE L'URBANISME EN VIGUEUR EN MAI 2011).

Article L 123-1 du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme [...] « **peuvent comporter des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre.**

Article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Article L 123-5 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 – art 44

« *Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.*

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1 et avec leurs documents graphiques. »

Article L 121-1 du Code de l'Urbanisme

Il fixe les grands principes d'équilibre, de diversité et de respect de l'environnement et incite les collectivités, dans le cadre de l'élaboration de leur Plan Local d'Urbanisme (PLU) notamment à déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre les espaces urbains, naturels et agricoles.

- **Le Plan Local d'Urbanisme de Talmont Saint Hilaire, en phasant l'ouverture à l'urbanisation (zones U, 1AU), veille à maîtriser le développement urbain et à garantir un équilibre entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements existants et programmés.**

II. OPPOSABILITE DU PRESENT DOCUMENT

Lorsqu'un terrain est concerné par une orientation d'aménagement, des principes d'aménagement sont à respecter

Des secteurs stratégiques et d'envergure méritent que les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (PLU) (zonage et règlement) soient complétées par des orientations spécifiques d'aménagement. Ces choix relèvent d'une analyse fine de terrain et d'un processus de concertation avec les différents partenaires associés au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

- **Les orientations d'aménagement et de programmation ont un caractère opposable que l'article 2 du règlement des zones concernées ne manque pas de rappeler.**
- **Les orientations d'aménagement et de programmation visent à orienter le développement des zones ouvertes à la construction. Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet.**
- **Les orientations d'aménagement et de programmation tiennent également compte des abords des zones de projet pour lesquelles elles définissent les principes à respecter.**

Les principes à respecter sont expliqués, schématisés et cartographiés dans les pages suivantes

Ce présent cahier des orientations spécifiques d'aménagement présente donc la réflexion préalable et les choix arrêtés dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en matière d'aménagement des secteurs stratégiques de la commune de Talmont Saint Hilaire

Pour chaque secteur est spécifié :

- **Un rappel des enjeux du diagnostic (analyse des principaux paramètres entrant en jeu dans le processus de décision),**
- **Les principes forts d'aménagement de la zone étudiée et les préconisations paysagères,**
- **La synthèse graphique des principes d'aménagement retenus.**

III. LES ORIENTATIONS EN MATIERE D'HABITAT

Les principes énoncés en matière de logement s'appuient sur les orientations définies dans le cadre du PADD.

De plus, en secteurs 1AUba et 1AUbb, sont interdits :

- toute opération qui ne comporte pas de logements collectifs et/ou individuels groupés dans les zones de plus de 2 ha

De plus, en secteurs 1AUba et 1AUbb, à vocation principale d'habitat, les opérations d'ensembles sont admises à la condition que ces opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 10 000 m². Des surfaces inférieures peuvent exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur, dans le cas de l'ouverture à l'urbanisation d'un reliquat de zone.

Dans tous les cas, les opérations projetées devront s'intégrer dans un schéma de cohérence de la zone.

IV – DESSERTE ELCTRIQUE

Afin de répondre à l'objectif défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de limitation des impacts du projet sur l'environnement et les ressources naturelles, un schéma directeur du réseau de distribution publique d'électricité comprenant des préconisations pour une meilleure maîtrise des travaux de desserte a été annexé au dossier de PLU.

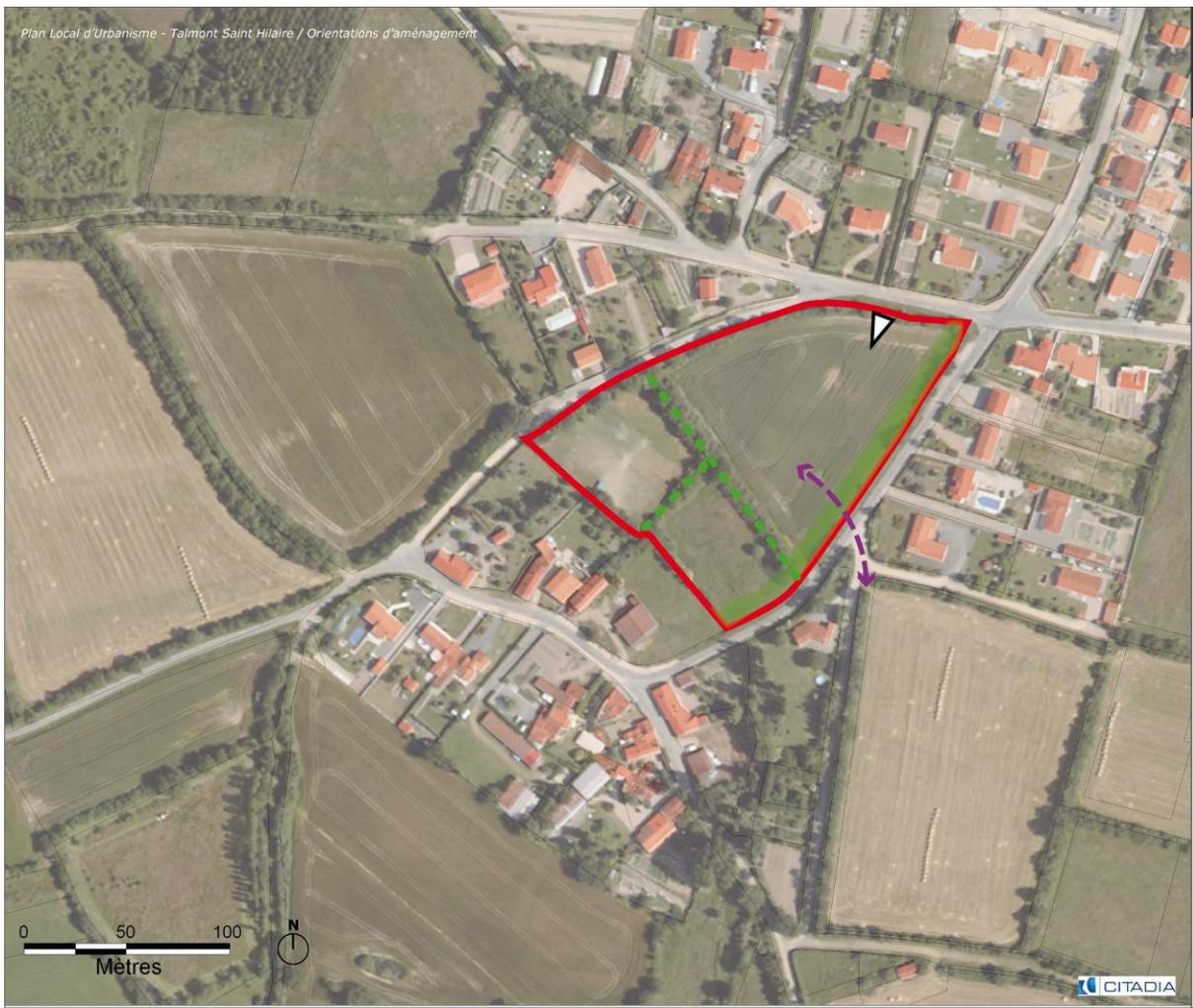
Ce document permettra notamment de sensibiliser les porteurs de projet quant aux réflexions préalables à tenir en matière d'aménagement pour une desserte électrique optimisée (réduction des coûts, limitation de la longueur des réseaux, limitation des impacts sur la voirie, limitation des impacts environnementaux...).

ANALYSE DU SITE : LA COUTARDIERE

Surface totale de la zone	17 800 m²
Accessibilité – desserte	Le site est délimité par la rue de St Martin au Nord (12 m de largeur), la rue de la Girardière à l'Est (10 m de largeur) et par un chemin de desserte de quelques constructions à l'Ouest (7 m de largeur). Un chemin de grande randonnée (GR 364 reliant notamment Bourgenay aux marais de la Guittière traverse la village de la Girardière.
Occupation – Morphologie urbaine	Située entre la Coutardière et la Girardière, cette zone vient combler l'urbanisation et s'apparente à une dent creuse au cœur du tissu urbain en extension Ouest du bourg de Talmont . La réalisation de la ZAC des Minées, au Sud Est de la zone, conforte l'intégration de ce site dans l'enveloppe urbaine existante du bourg de Talmont. On décèle ainsi une organisation traditionnelle au Sud et au Nord de la zone, avec des densités relativement importantes, un bâti regroupé autour d'une petite place mais également des opérations d'habitat plus diffus à l'Est et l'Ouest de la zone où des maisons individuelles sont implantées sur des parcelles de 1 000 à 2 000 m² . Seules 3 parcelles constituent cette zone. L'ensemble de la zone est aujourd'hui cultivé .
Proximité des équipements et services	La zone est située à moins de 500 m du complexe sportif des Ribandeaux. La mise en place de cheminements doux à l'intérieur de la ZAC des Minées permettrait en outre de réduire cette distance. Par ailleurs, le centre commercial Super U est lui situé à environ 600 m de la zone de projet. Ces distances demeurent tout à fait acceptables pour une liaison douce reliant la zone à ces équipements et commerces.
Desserte par les réseaux : EP – AEP – EU	Le site bénéficie de la proximité des réseaux d'assainissement et d'AEP .
Réseau électrique	Cette zone est surplombée par une ligne haute tension . La viabilisation de cette zone peut se faire à partir de la ligne aérienne basse tension existant chemin de la Girardière. Cette ligne basse tension est issue du poste « Le Bois Robert », cabine basse de 250 kVA.
Rappels réglementaires – Servitudes	Zonage NBa au POS
Biodiversité – Paysage - Patrimoine	Les trois parcelles constituant la zone sont bordées de haies bocagères de qualité. Le site se situe en rebord de plateau (pente vers le Sud Est, en direction de la ZAC des Minées et des Ribandeaux), et peut donc impacter visuellement. Une mare est également recensée au Sud Est de la zone.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT : LA COUTARDIERE

Desserte interne	Éléments existants à préserver	Principes de composition urbaine
<p>➔ Desserte</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Accès principal au Nord de la zone, sous réserve du respect des bonnes conditions de sécurité (possibilité d'un autre accès à l'Est de la zone). <p>➔ Sécurisation des accès</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'aménagement des carrefours sera exigé en préalable ou simultanément à l'urbanisation de la zone. <p>➔ Desserte interne</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Sur la voie de desserte principale, se brancheront deux voies de desserte secondaire, en impasse débouchant sur des placettes traitées de manière qualitative. ○ Les voies feront l'objet d'un traitement paysager (mobilier urbain, plantations...) <p>➔ Mobilité douce</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Un principe de liaison douce à travers la zone est à prévoir à la fois afin de rejoindre la zone d'équipements sportifs des Ribandeaux, mais également en vue de créer une continuité entre le GR et le bourg. 	<p>➔ Patrimoine végétal</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Deux haies intéressantes sont recensées au Sud du site et seront à préserver lors de l'aménagement de la zone ○ Maintien ou remplacement des plantations existantes. Il est préconisé de prévoir la plantation de haies ou d'arbres d'essences locales. ○ La préservation des haies bocagères n'empêche pas le passage de voies lorsque celles-ci s'avèrent nécessaires dans le parti d'aménagement retenu. ○ Les haies les plus intéressantes devront être incluses dans les espaces communs du futur projet. <p>➔ Trame bleue et potentiel de gestion du pluvial</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour la gestion des eaux pluviales, les noues paysagères ou végétalisées seront privilégiées. <p>➔ Lisibilité du paysage</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Un principe de création de frange boisée à l'Est de la zone permettra une bonne intégration paysagère du projet. 	<p>➔ Mixité des fonctions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La principale affectation des constructions concernera l'habitat. <p>➔ Couture urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Il est recommandé de prendre en compte les caractéristiques d'implantation et de volume des anciennes fermes voisines dans la définition du parti architectural des constructions qui seront édifiées. ○ Les constructions pavillonnaires sont également permises dans la zone, en lien avec le positionnement de ce secteur et sa vocation quasi-exclusivement résidentielle. ○ Zonage 1AUba ○ 25% minimum de logements sociaux, y compris dispositifs d'accession sociale. Cette disposition s'applique à toutes les phases de l'aménagement de la zone. <p>➔ Orientation climatique des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les façades seront globalement orientés Est Ouest de manière à permettre un ensoleillement optimal. <p>➔ Densité minimale à atteindre</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 20 logements / hectare (35 logements minimum) / densité minimale à atteindre pour l'ensemble des tranches réalisées à l'intérieur de l'opération



La Coutardière

-  Principe d'accès à la zone
-  Principe de liaison douce
-  Haie bocagère à préserver
-  Frange paysagère à composer

Source : BD Ortho IGN

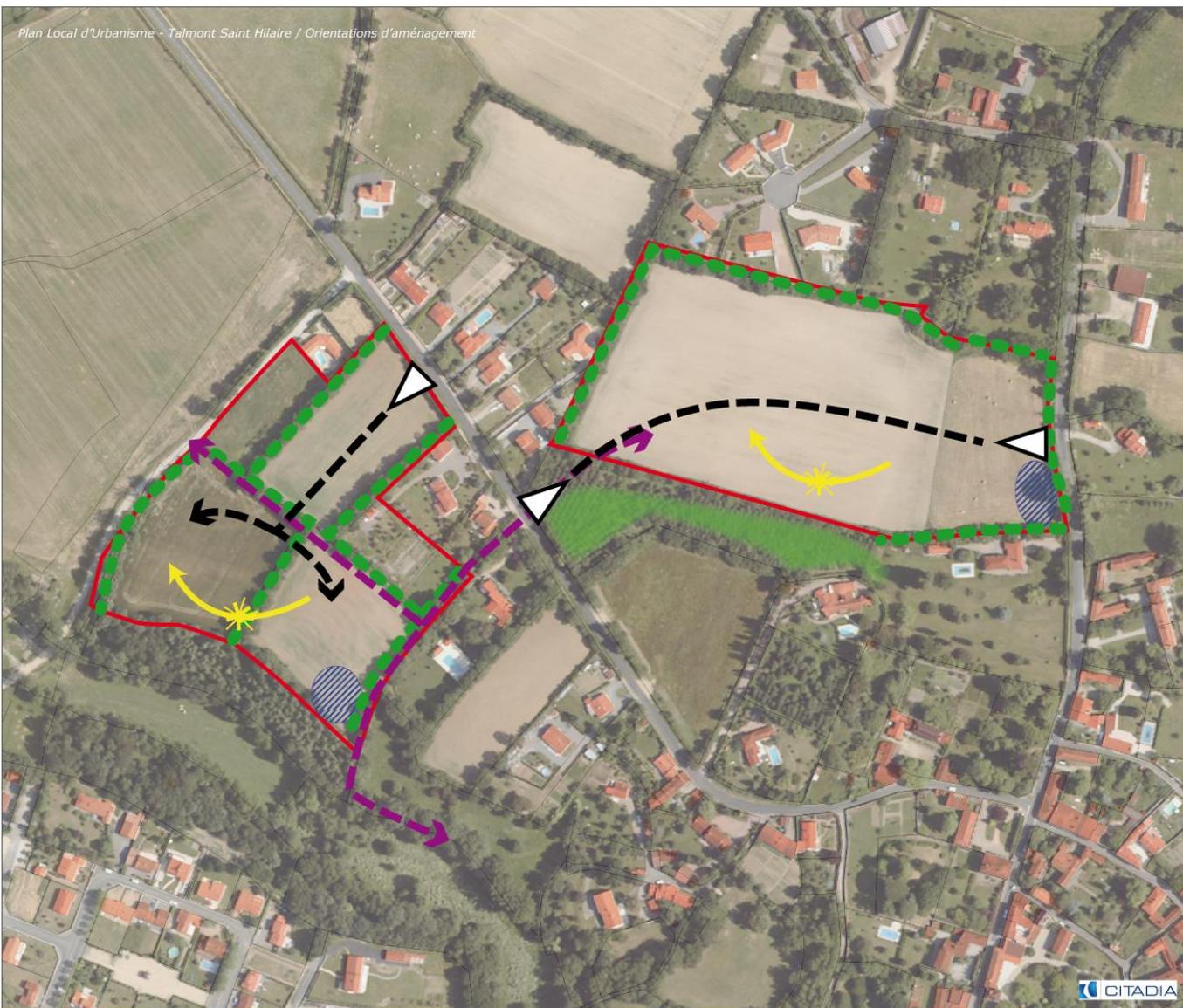


ANALYSE DU SITE : RUE DE L'ABBAYE

Surface totale de la zone	49 000 m² + 32 800 m² = 81 800 m²
Accessibilité – desserte	La partie Sud est desservie par la Rue de l'Abbaye (RD 109) (10 m de largeur) La Partie Nord est desservie par la rue de l'Abbaye (RD 109) au Sud et la rue du Gué Robert (RD 21) (12 m de largeur) à l'Est.
Occupation – Morphologie urbaine	Ce secteur, divisé en deux unités , se situe pour partie en extension du secteur patrimonial de la Ville Haute et pour partie de l'autre côté de la rue de l'Abbaye en continuité d'un tissu plus diffus . La partie Nord de ce secteur est ainsi comprise entre des lotissements peu denses et un tissu présentant des formes bâties plus urbaines (alignement, ordre continu... : constructions situées à proximité de l'église). La partie Sud se situe davantage en extension et est séparée de l'urbanisation par le vallon situé en arrière du centre commercial . La partie Nord de la zone est composée de 2 parcelles et la partie Sud de 4 parcelles et deux fonds de jardin. Ce secteur est aujourd'hui partiellement cultivé . Il est à noter la proximité d'une exploitation agricole à l'Ouest de la zone ainsi que la forte pente au Sud à proximité du vallon.
Proximité des équipements et services	Les secteurs situés rue de l'Abbaye sont idéalement situés en vue de la promotion des modes de déplacements doux . Ceux-ci sont situés à seulement 500 m du cœur du bourg de Talmont . Par ailleurs, accessibilité aisée au centre commercial via la rue des Fontenelles permettant de franchir le ruisseau.
Desserte par les réseaux : EP – AEP – EU	Le site bénéficie de la proximité des réseaux d'assainissement et d'AEP . Existence d'un projet d'extension du réseau d'assainissement vers la Marie Louise dont bénéficie la zone.
Réseau électrique	La rue de l'Abbaye est alimentée par le poste sur poteau « Ste Foy ». Le réseau aérien existant est de bonne qualité (T70). L'ouverture à l'urbanisation de la partie Ouest nécessite l'implantation d'un poste de transformation qui pourra remplacer le poste existant « route de Ste Foy » L'ouverture à l'urbanisation de la partie Est nécessite l'implantation d'un poste de transformation . Absence de servitude électrique.
Rappels réglementaires – Servitudes	Zonage 1 NAr au POS
Biodiversité – Paysage - Patrimoine	Boisement de taille importante au Sud de la partie est. Partie Ouest : écoulements en direction du Sud . Partie Est : écoulements en direction de l'Est . La partie Ouest est soumise à une importante sensibilité paysagère . Proximité du château de Talmont , classé monument historique, avec possibilité d'accès via une liaison douce le long du vallon (à créer) Secteur qui marque l'entrée de ville Nord Ouest (via la D109 depuis Ste Foy) : intégration paysagère des constructions à rechercher.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT : RUE DE L'ABBAYE

Desserte interne	Éléments existants à préserver	Principes de composition urbaine
<p>➔ Desserte</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Patrie Est : 2 accès (rue de l'Abbaye et rue du Gué Robert). Ces deux accès permettent de réaliser un bouclage. ○ Partie Ouest : un seul accès est possible rue de l'Abbaye. <p>➔ Sécurisation des accès</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'aménagement des carrefours sera exigé en préalable ou simultanément à l'urbanisation de la zone. <p>➔ Desserte interne</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Partie Est : bouclage entre les deux accès. Traitement qualitatif en placette de l'impasse au Nord de la zone. Les voiries de desserte secondaires sont orientées Est / Ouest. ○ Partie Ouest : Deux impasses à traiter en impasse de manière qualitative. ○ Les voies feront l'objet d'un traitement paysager (mobilier urbain, plantations...) <p>➔ Mobilité douce</p> <p>Des principes de liaisons douces sont à prévoir à la fois pour relier les deux parties du secteur mais également le long du vallon afin de rejoindre le centre-ville de Talmont (commerces, services...).</p>	<p>➔ Patrimoine végétal</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Boisement intéressant au Sud de la partie Est : un principe de traitement paysager de cette frange est à prévoir. Des haies remarquables sont également recensées : elles seront préservées autant que faire ce peut. ○ Les liaisons douces s'appuieront sur la trame bocagère. ○ La préservation des haies bocagères n'empêche pas le passage de voies lorsque celles-ci s'avèrent nécessaires dans le parti d'aménagement retenu. <p>➔ Trame bleue et potentiel de gestion du pluvial</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Partie Est : pente vers l'Est : la gestion du pluvial se fera donc à l'Est de la zone. ○ Partie Ouest : pente vers le Sud et le ruisseau : les rejets seront effectués dans ce ruisseau. <p>➔ Lisibilité du paysage</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'intégration paysagère devra être soignée 	<p>➔ Mixité des fonctions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La principale affectation des constructions concernera l'habitat. ○ 25% minimum de logements sociaux, y compris dispositifs d'accession sociale. Cette disposition s'applique à toutes les phases de l'aménagement de la zone. <p>➔ Couture urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La densité est augmentée autour des placettes afin de conforter ces espaces comme lieux de centralité. <p>➔ Orientation climatique des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les façades seront globalement orientées Est Ouest de manière à permettre un ensoleillement optimal côté jardin. ○ Alignement pour les apports au Sud de la voie, retrait pour celles au Nord. <p>➔ Densité minimale à atteindre</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 20 logements / hectare sur la partie Sud (95 logements environ) et 25 logements / hectare sur la partie Nord (65 logements environ) / densité minimale à atteindre pour l'ensemble des tranches réalisées à l'intérieur de l'opération



L'Abbaye

-  Principe d'accès à la zone
-  Principe de desserte interne
-  Principe de liaison douce
-  Haie bocagère à préserver
-  Boisement à intégrer à la composition d'ensemble
-  Localisation préférentielle de bassins de rétention des eaux pluviales
-  Principe de valorisation des apports solaires : alignement pour les parcelles au Sud de la voie, retrait pour celles au Nord



Source : BD Ortho IGN



ANALYSE DU SITE : LES FORGES

Surface totale de la zone	12 500 m²
Accessibilité – desserte	Desserte via la rue du Rosais (10 m de largeur)
Occupation – Morphologie urbaine	Ce secteur se situe au Nord du bourg de Talmont, entre les Forges et la Morinière . Dans un contexte rural, les constructions proches de ce secteur se caractérisent par la grande taille des parcelles et donc leur faible emprise au sol (l'organisation traditionnelle ayant disparu).
Proximité des équipements et services	Cette zone est située à une distance moyenne par rapport au centre ville de Talmont (800 mètres environ) et se trouve dans un tissu rural, les liaisons douces vers les commerces / services / équipements semblent donc difficilement réalisables .
Desserte par les réseaux : EP – AEP – EU	Le site bénéficie de la proximité des réseaux d'assainissement et d'AEP . Existence d'un projet d'extension du réseau d'assainissement vers la Marie Louise dont bénéficie la zone.
Réseau électrique	La viabilisation de cette zone ne pourra se faire à partir du réseau aérien existant car il est de faible section (T 35). La création d'un nouveau départ depuis le poste de transformation existant est donc nécessaire. Le transformateur existant est de type rural (160 KVA) et doit être modifié par un poste urbain. Absence de servitudes électriques.
Rappels réglementaires – Servitudes	Zonage NBb Proximité de la carrière (nuisances sonores...). Cependant, l'accès à la carrière se fait à l'Est de celle-ci. L'impact est donc moindre.
Biodiversité – Paysage - Patrimoine	Ce secteur est situé entre les vallons du ruisseau du Bois Jaulin et du ruisseau des Rosais, tous deux orientés Nord Sud. Le secteur est ainsi situé sur une ligne de crête.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT : LES FORGES

Desserte interne	Éléments existants à préserver	Principes de composition urbaine
<p>➔ Desserte</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Accès rue du Rosais <p>➔ Sécurisation des accès</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'aménagement des carrefours sera exigé en préalable ou simultanément à l'urbanisation de la zone. <p>➔ Desserte interne</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Une voirie orientée Est Ouest en impasse avec traitement de la placette de manière qualitative. <p>➔ Mobilité douce</p> <p>Absence de liaisons douces en lien avec le contexte rural de la zone et la distance importante des principaux pôles d'équipements / commerces / services.</p>	<p>➔ Patrimoine végétal</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Partie Sud : haies bocagères à intégrer au plan d'aménagement ○ La préservation des haies bocagères n'empêche pas le passage de voies lorsque celles-ci s'avèrent nécessaires dans le parti d'aménagement retenu. 	<p>➔ Mixité des fonctions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ En lien avec la localisation de ce secteur, la principale affectation des constructions concernera l'habitat. ○ Dans le respect des dispositions de la loi littoral, et en vue de ne pas autoriser d'extension de l'urbanisation à vocation habitat, un secteur est réservé pour l'extension du cimetière. Seule cette affectation peut être donnée à ce tissu ○ 25% minimum de logements sociaux, y compris dispositifs d'accession sociale. Cette disposition s'applique à toutes les phases de l'aménagement de la zone. <p>➔ Couture urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La densité pratiquée sur ce secteur sera relativement faible en raison du dimensionnement des réseaux électriques notamment. <p>➔ Orientation climatique des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les façades seront globalement orientés Est Ouest de manière à permettre un ensoleillement optimal côté jardin. <p>➔ Densité minimale à atteindre</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 20 logements / hectare (25 logements environ au minimum) / densité minimale à atteindre pour l'ensemble des tranches réalisées à l'intérieur de l'opération



Les Forges



Principe d'accès à la zone



Possibilité d'accroche viaire à vérifier



Principe de desserte interne



Haie bocagère à préserver



Principe de valorisation des apports solaires :
alignement pour les parcelles au Sud de la voie,
retrait pour celles au Nord



Tissu peu dense, en raison
des faibles capacités du
réseau électrique



0 150m

Source : BD Ortho IGN

ANALYSE DU SITE : NORD SAINT HILAIRE

Surface totale de la zone	7 000 m² + 3 500 m² = 10 500 m²
Accessibilité – desserte	Les parties Ouest et Est sont accessibles via la rue du Chai (10 m de largeur)
Occupation – Morphologie urbaine	<p>Ce secteur se situe au Nord du village de Saint Hilaire. Le village de St Hilaire présentant un caractère patrimonial, l'entrée de village devra être structurée et valorisée.</p> <p>Le tissu avoisinant est un tissu relativement dense (cœur de village de St Hilaire). Est également recensée une zone artisanale au contact de la zone. Les nuisances pouvant être générées par les activités présentes sur cette zone devront être prises en compte.</p> <p>La carrière se situe à une distance relativement faible de ce secteur mais l'accès à celle-ci se fait par un autre axe, ce qui réduit les principales nuisances engendrées par ce type d'activités (transit de poids lourds notamment).</p> <p>Le château des Granges Cathus se situe également à proximité.</p> <p>La partie Est est aujourd'hui cultivée.</p>
Proximité des équipements et services	Le bourg de St Hilaire concentre quelques équipements tels qu'une mairie annexe, un centre socio-culturel ou bien une église (250 m environ)
Desserte par les réseaux : EP – AEP – EU	Le site bénéficie de la proximité des réseaux d'assainissement et d'AEP .
Réseau électrique	<p>La viabilisation de cette zone pourra se faire à partir du réseau électrique basse tension existant rue de la Guittière</p> <p>A l'aplomb de la zone, nécessité de recréer du réseau sur la rue de la Guittière</p> <p>Pas de servitudes électriques à l'Est de la zone</p> <p>La viabilisation de cette partie pourra se faire à partir du réseau électrique souterrain existant rue des Granges.</p>
Rappels réglementaires – Servitudes	<p>Partie Ouest : zonage UBb au POS</p> <p>Partie Est : zonage NC au POS</p>
Biodiversité – Paysage - Patrimoine	<p>Haies de qualité longeant la rue du Chai le long des parties Est et Ouest (possibilité de composer une frange paysagère marquant l'entrée de ville de manière qualitative).</p> <p>Vallon et ripisylve associée à proximité de la partie Ouest</p>

PRINCIPES D'AMENAGEMENT : NORD SAINT HILAIRE

Desserte interne	Éléments existants à préserver	Principes de composition urbaine
<p>➔ Desserte</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Patrie Est : 1 accès rue du Chai ○ Partie Ouest : un accès rue du Chai <p>➔ Sécurisation des accès</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'aménagement des carrefours sera exigé en préalable ou simultanément à l'urbanisation de la zone. <p>➔ Desserte interne</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Partie Est : axe Nord Sud avec traitement des impasses en placettes ○ Les voies feront l'objet d'un traitement paysager (mobiliers urbains, plantations...) 	<p>➔ Patrimoine végétal</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Frange paysagère à composer le long de la rue du chai afin de marquer le caractère d'entrée de ville. <p>➔ Trame bleue et potentiel de gestion du pluvial</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Partie Ouest : gestion du pluvial vers l'Ouest avec rejets dans le ruisseau du Bois Jaulin <p>➔ Lisibilité du paysage</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'intégration paysagère devra être soignée afin de marquer le caractère d'entrée de ville (marquer un alignement de part et d'autre de la rue du chai ou principe d'alignement par une continuité de murs bas ?) 	<p>➔ Mixité des fonctions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La principale affectation des constructions concernera l'habitat. ○ 25% minimum de logements sociaux, y compris dispositifs d'accession sociale. Cette disposition s'applique à toutes les phases de l'aménagement de la zone. <p>➔ Couture urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'aménagement de ces zones devra rechercher le lien entre le caractère urbain marqué du cœur du village de St Hilaire et la zone agricole située plus au Nord (espaces tampon) <p>➔ Orientation climatique des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les façades seront globalement orientées Est Ouest de manière à permettre un ensoleillement optimal côté jardin. <p>➔ Densité minimale à atteindre</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 20 à 25 logements / hectare (environ 25 logements au minimum) / densité minimale à atteindre pour l'ensemble des tranches réalisées à l'intérieur de l'opération





Saint-Hilaire

-  Principe d'accès à la zone
-  Principe de desserte interne
-  Placette à intégrer à l'aménagement de la zone.
-  Haie bocagère à préserver
-  Localisation préférentielle de bassins de rétention des eaux pluviales



Source : BD Ortho IGN

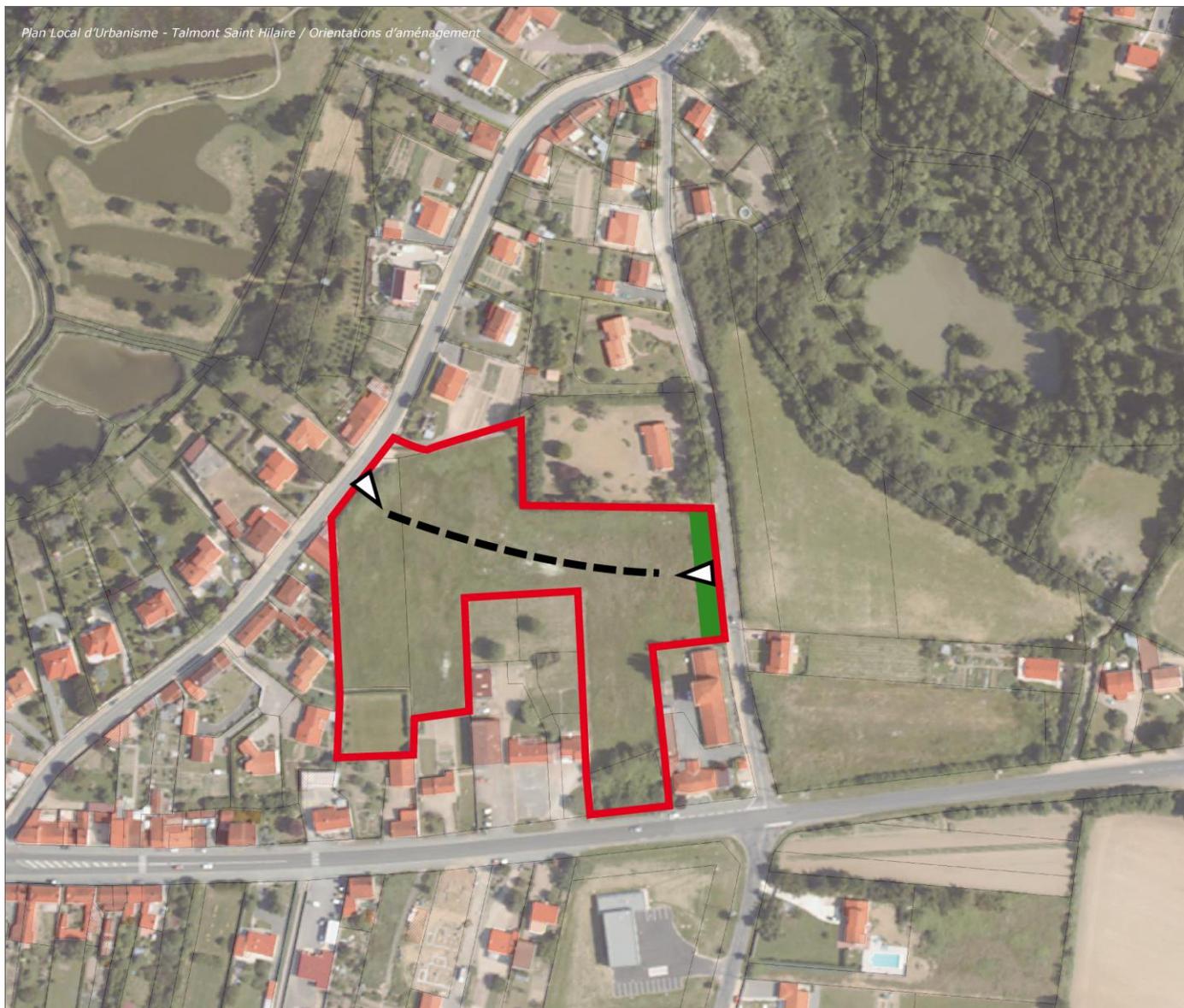
ANALYSE DU SITE : LE HASARD

Surface totale de la zone	15 800 m²
Accessibilité – desserte	Accès possibles via la rue du Hasard au Nord Ouest (10 m de largeur), l'avenue de Luçon au Sud (17 m de largeur) ou la rue du Paradis à l'Est (8 m de largeur : emplacement réservé prévu en vue d'un élargissement à 12 m).
Occupation – Morphologie urbaine	Ce secteur constitue une opportunité de renouvellement urbain au cœur des extensions pavillonnaires Est du bourg de Talmont. Ce secteur se situe en entrée de ville Est , le long de la RD 949 (Route de Luçon) Le tissu avoisinant correspond à un tissu pavillonnaire avec des constructions d'une surface comprise entre 100 et 150 m ² sur des parcelles de 800 à 1 000 m ² .
Proximité des équipements et services	Ce secteur se situe à environ 1 km du centre bourg de Talmont.
Desserte par les réseaux : EP – AEP – EU	Le site bénéficie de la proximité des réseaux d'assainissement et d'AEP .
Réseau électrique	Le secteur est alimenté par une ligne haute tension enterrée . Cette ligne alimente en antenne 4 postes de distribution publique : Le Chai, Bourg St Hilaire, Gendarmerie et le Hasard. La dent creuse est entourée de deux postes de transformation (La Hasard et Gendarmerie) Absence de servitudes électriques.
Rappels réglementaires – Servitudes	Zonage UC au POS
Biodiversité – Paysage - Patrimoine	-



PRINCIPES D'AMENAGEMENT : LE HASARD

Desserte interne	Éléments existants à préserver	Principes de composition urbaine
<p>➤ Desserte</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Accès rue du Paradis et rue du Hasard. ○ Possibilité d'accès à vérifier lors de l'aménagement de la zone Avenue de Luçon. <p>➤ Sécurisation des accès</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'aménagement des carrefours sera exigé en préalable ou simultanément à l'urbanisation de la zone. <p>➤ Desserte interne</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Axe Est – Ouest permettant un bouclage viaire entre la rue du Paradis et la rue du Hasard. ○ Les voies feront l'objet d'un traitement paysager (mobilier urbain, plantations...) 	<p>➤ Patrimoine végétal</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Zone tampon et intégration paysagère à réaliser rue du Paradis lors de la réalisation de l'opération. <p>➤ Lisibilité du paysage</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'opération projetée devra s'intégrer dans le tissu urbain existant. Les formes urbaines créées seront adaptées au contexte pavillonnaire dans lequel s'inscrit l'opération. 	<p>➤ Mixité des fonctions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La principale affectation des constructions concernera l'habitat. ○ 25% minimum de logements sociaux, y compris dispositifs d'accession sociale. Cette disposition s'applique à toutes les phases de l'aménagement de la zone. <p>➤ Couture urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La densité pratiquée sur ce secteur sera mesurée en raison du tissu dans lequel s'inscrit l'opération. <p>➤ Orientation climatique des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les façades seront préférentiellement orientées Est Ouest de manière à permettre un ensoleillement optimal côté jardin. <p>➤ Densité minimale des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 20 logements / hectare (30 logements environ au minimum) / densité minimale à atteindre pour l'ensemble des tranches réalisées à l'intérieur de l'opération



Le Hasard



Principe d'accès à la zone



Principe de desserte interne



Zone tampon et intégration paysagère à réaliser



0 100m

Source : BD Ortho IGN

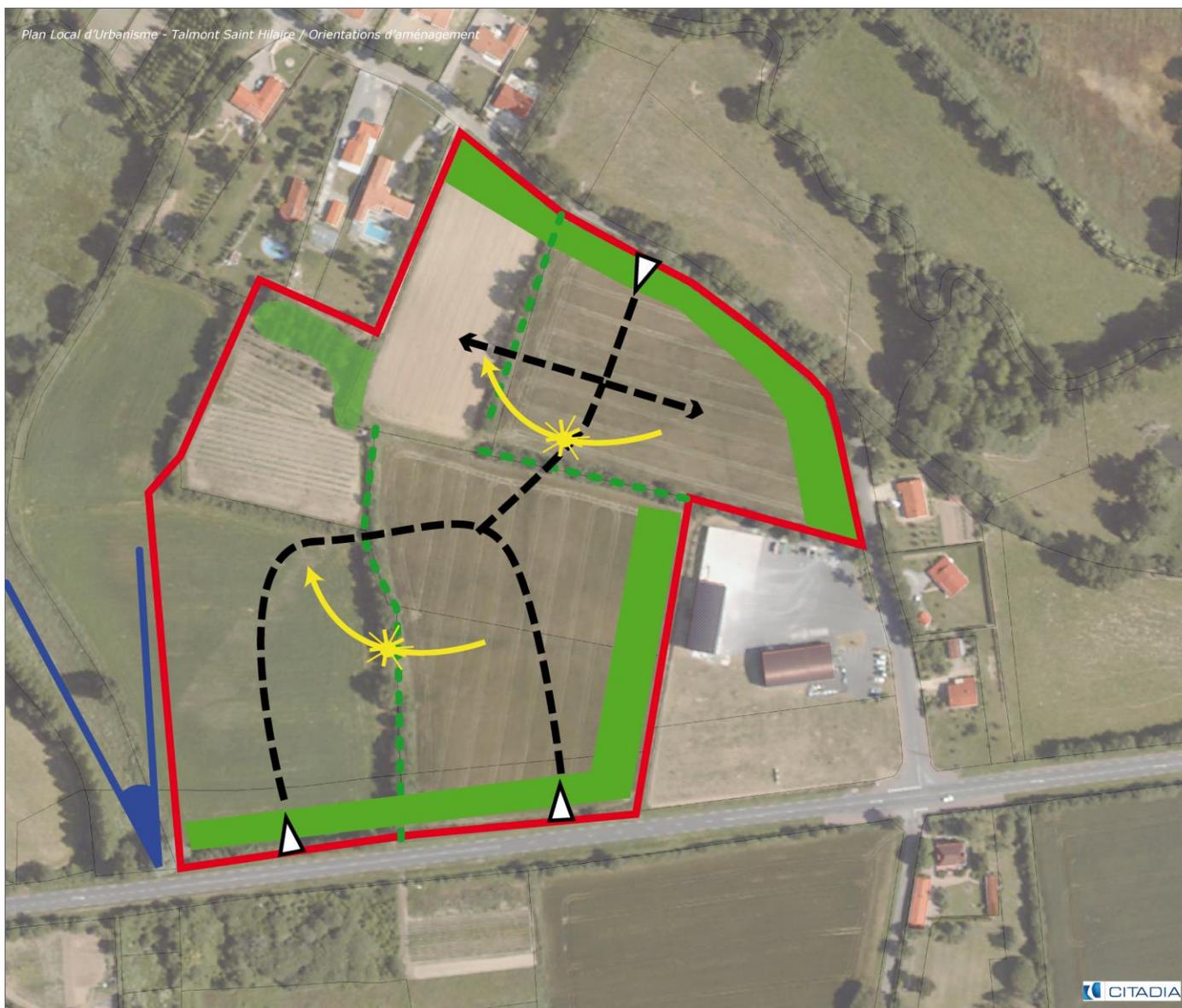
ANALYSE DU SITE : LE FIEF MARTEL

Surface totale de la zone	64 640 m²
Accessibilité – desserte	Le site est situé le long de la RD 949 , en entrée de ville Est de l'agglomération de Talmont. Cette zone est ainsi positionnée à l'extérieur de l'enveloppe urbaine constituée par la nouvelle contournante Sud du bourg de Talmont. L'accès est également possible le long de la rue de la Ste Famille (10 mètres). Un sentier de grande randonnée traverse également le Fief Martel le long de la rue de la Ste Famille.
Occupation – Morphologie urbaine	Ce secteur se caractérise par son caractère mixte : présence d'une petite zone artisanale et de constructions à usage d'habitation (formes pavillonnaires (parcelles de 1 500 à 2 000 m ²)). Le ruisseau, le Gué Chatenay , crée une coupure naturelle entre le bourg de Talmont et le Fief Martel.
Proximité des équipements et services	Ce secteur est relativement éloigné du centre bourg et se situe de l'autre côté de la future déviation Sud (1.5 km du centre bourg le long de la RD 949) et paraît peu propice au développement de liaisons douces.
Desserte par les réseaux : EP – AEP – EU	Le site bénéficie de la proximité des réseaux d'assainissement et d'AEP .
Réseau électrique	La Rue Ste Famille est alimentée au Nord par le poste « La Croix du Loup » et au Sud par le poste « Bourg St Hilaire ». La zone existante pourra être raccordée à partir d'un support existant à l'angle de la RD 949 et de la rue Ste Famille. Une extension basse tension sur la RD 949 sera nécessaire sur environ 200 mètres linéaire en vu de l'aménagement de cette zone. Absence de servitudes électriques.
Rappels réglementaires – Servitudes	Zonage NAe et NC au POS
Biodiversité – Paysage - Patrimoine	Le site est bordé de haies bocagères denses . Il existe un fort dénivelé le long de la rue Ste Famille. Vue sur le village de St Hilaire depuis la RD 949 → intégration paysagère à travailler.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT : LE FIEF MARTEL

Desserte interne	Éléments existants à préserver	Principes de composition urbaine
<p>➔ Desserte</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Accès au par la rue de la Ste Famille ○ Deux accès possibles au Sud : le long de l'avenue de Luçon (RD 949). ○ Tout accès direct sur la RD 949 est proscrit. <p>➔ Sécurisation des accès</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'aménagement des carrefours sera exigé en préalable ou simultanément à l'urbanisation de la zone. <p>➔ Desserte interne</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Mise en place d'un bouclage viaire entre les deux accès situés sur la RD 949. Sur cette voie de desserte principale, se brancheront deux voies de desserte secondaire, en impasse débouchant sur des placettes traitées de manière qualitative. ○ Les voies feront l'objet d'un traitement paysager (mobilier urbain, plantations...) ○ Un bouclage viaire entre l'accès au Nord et les accès au Sud devra être réalisé. 	<p>➔ Patrimoine végétal</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Des haies intéressantes sont recensées sur le site et seront à préserver lors de l'aménagement de la zone ○ Maintien ou remplacement des plantations existantes. Il est préconisé de prévoir la plantation de haies ou d'arbres d'essences locales. ○ La préservation des haies bocagères n'empêche pas le passage de voies lorsque celles-ci s'avèrent nécessaires dans le parti d'aménagement retenu. <p>➔ Lisibilité du paysage</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Un principe de création de frange boisée au Sud de la zone est retenu. Le site se situe en effet en entrée de ville, en dehors du périmètre de la contournante. Le traitement paysager de ses franges s'avère donc essentiel. De la même manière, une frange boisée paysagée permettra de maintenir la qualité d'entrée sur le village de St Hilaire, le long de la rue de la Ste Famille. ○ Une frange paysagère sera également aménagée entre la zone d'habitat et la zone à vocation artisanale afin de limiter les nuisances diverses. ○ L'aménagement de la zone doit permettre de conserver des perspectives visuelles vers le bourg de St Hilaire. 	<p>➔ Mixité des fonctions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La principale affectation des constructions concernera l'habitat. ○ 25% minimum de logements sociaux, y compris dispositifs d'accession sociale. Cette disposition s'applique à toutes les phases de l'aménagement de la zone. <p>➔ Couture urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les constructions pavillonnaires sont permises dans la zone d'habitat, en lien avec le positionnement de ce secteur et sa vocation quasi-exclusivement résidentielle. <p>➔ Orientation climatique des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les faitages seront globalement orientés Est Ouest de manière à permettre un ensoleillement optimal. <p>➔ Densité minimale des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 25 à 30 logements / hectare (175 logements environ au minimum) / densité minimale à atteindre pour l'ensemble des tranches réalisées à l'intérieur de l'opération



Le Fief Martel

-  Principe d'accès à la zone
-  Principe de desserte interne
-  Haie bocagère à préserver
-  Boisement à intégrer à la composition d'ensemble
-  Zones tampon et intégration paysagère à réaliser
-  Principe de valorisation des apports solaires : alignement pour les parcelles au Sud de la voie, retrait pour celles au Nord
-  Perspective visuelle vers le bourg de Saint-Hilaire à préserver



0 100m

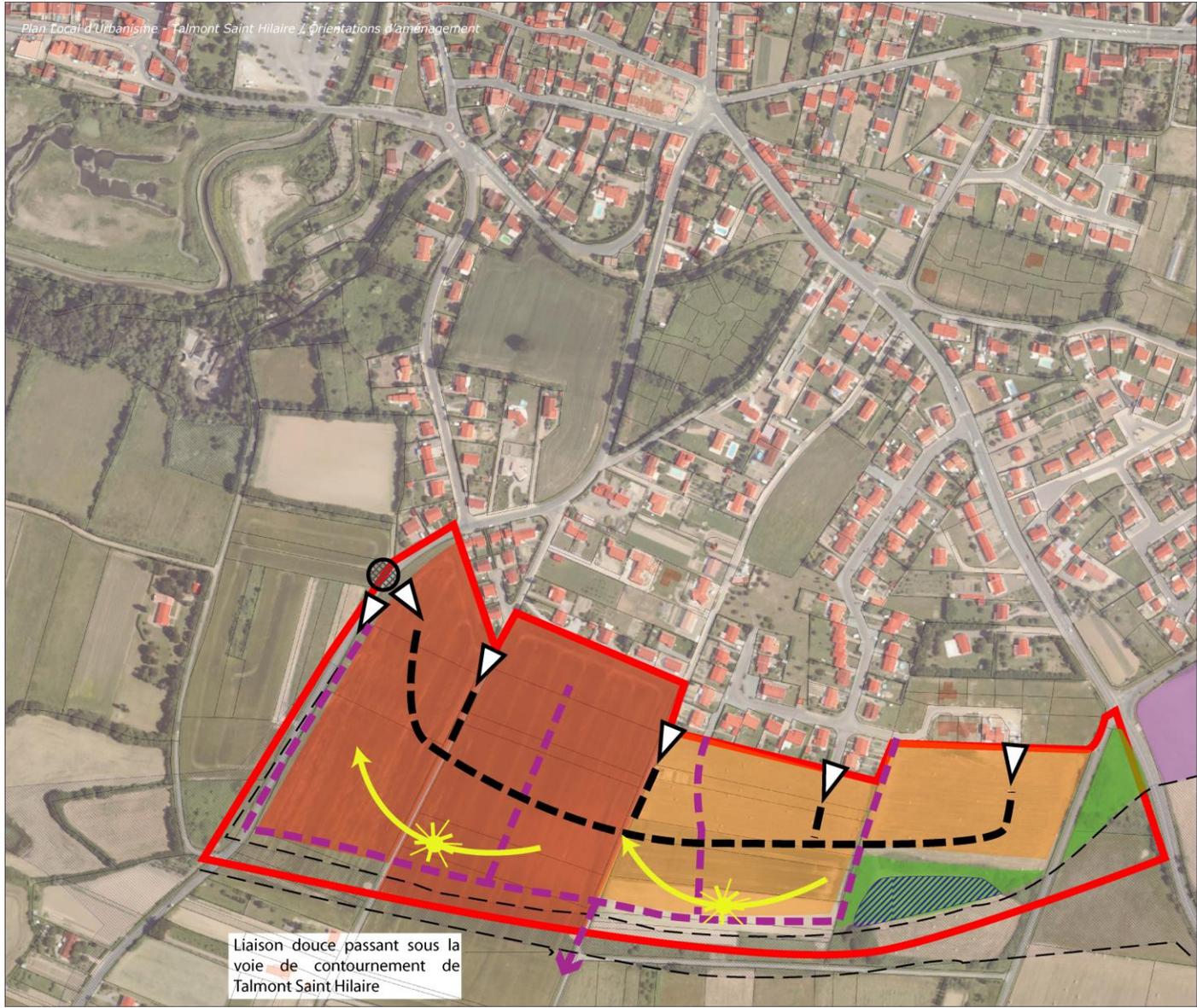
ANALYSE DU SITE : SUD TALMONT

Surface totale de la zone	23 hectares
Accessibilité – desserte	Accès possibles par le Marteau, la RD 108 (rue du Port de la Guittière), chemin du Réemetteur, la rue des Bregeons, la rue de l’océan et la rue du 8 mai 1945. Sentier de grande randonnée à proximité de la rue du Port de la Guittière.
Occupation – Morphologie urbaine	Ce secteur constitue l’ espace libre entre l’enveloppe urbaine constituée et la future contournante de Talmont . Il couvre un secteur de 30 hectares . Le Conseil Général de la Vendée dispose d’une emprise de 3.4 hectares située immédiatement à l’Est de la rue de l’Océan. Le tissu urbain avoisinant est constitué de lotissements à usage d’habitation relativement peu denses (parcelles de 700 à 800 m²)
Proximité des équipements et services	Ce secteur se situe à environ 1 km du centre bourg de Talmont. En revanche, il se situe à proximité de futurs équipements (collège notamment).
Desserte par les réseaux : EP – AEP – EU	Le site bénéficie de la proximité des réseaux d’assainissement et d’AEP .
Réseau électrique	La zone est entourée par deux postes de transformation existants. La création d’un nouveau poste de transformation sera conditionnée par les besoins énergétiques demandés (maisons BBC par exemple). La partie Ouest est surplombée par une ligne électrique basse tension qui alimente quelques maisons au Sud de celle-ci. La partie Nord est surplombée par une ligne haute tension . L’implantation d’un collège nécessite un raccordement de puissance assez important (env. 250 kVA). Cela nécessitera la pose d’un transformateur de distribution publique (raccordement < 250 kVA) ou privé (raccordement > 250 kVA).Ce raccordement se fera sur la ligne aérienne haute tension située sur la rue du 8 mai.
Rappels réglementaires – Servitudes	Zonage NC au POS
Biodiversité – Paysage - Patrimoine	La partie Ouest de la zone est située dans le périmètre du site inscrit les Marais et Villages du Veillon .



PRINCIPES D'AMENAGEMENT : SUD TALMONT

Desserte interne	Éléments existants à préserver	Principes de composition urbaine
<p>➔ Desserte</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les différents accès à cette zone se feront par le Nord. Aucun accès direct ne peut être envisagé sur la contournante Sud du bourg de Talmont. ○ Les accès sont localisés : <ul style="list-style-type: none"> - rue du Port de la Guittière - chemin du Réémetteur - rue des Brégeons - Impasse des Rocardières <p>➔ Sécurisation des accès</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'aménagement des carrefours sera exigé en préalable ou simultanément à l'urbanisation de la zone. <p>➔ Desserte interne</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'ensemble des accès seront effectués depuis le Nord. Ces voies d'accès seront reliées entre elles par une voie structurante Est-Ouest. <p>○</p> <p>➔ Mobilité douce</p> <p>Des principes de mobilité douce ont été retenus afin de desservir l'intérieur des îlots du futur quartier, et permettant également de traverser ce quartier d'Est en Ouest</p>	<p>➔ Patrimoine végétal</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Espaces verts à intégrer dans la composition d'ensemble de l'opération à l'Est de la zone ○ Des bassins de rétention pourront être associés à ces espaces verts. <p>○ Trame bleue et potentiel de gestion du pluvial</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La localisation préférentielle des bassins de rétention se situe au Sud Est de la zone, le long de la RD 949. <p>➔ Lisibilité du paysage</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Cette zone se situe entre le Sud du bourg actuel et la future contournante. Il apparaît donc primordial que le traitement paysager de ce nouveau quartier soit réalisé de manière qualitative. 	<p>➔ Mixité des fonctions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La principale affectation des constructions concernera l'habitat. ○ 25% minimum de logements sociaux, y compris dispositifs d'accession sociale. Cette disposition s'applique à toutes les phases de l'aménagement de la zone. <p>➔ Couture urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'aménagement de ces zones devra rechercher le lien entre le caractère pavillonnaire des extensions Sud du bourg de Talmont et la création d'une nouvelle centralité offrant différentes formes urbaines. <p>➔ Orientation climatique des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les façades seront globalement orientés Est Ouest de manière à permettre un ensoleillement optimal côté jardin. <p>➔ Densité minimale des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 25 à 30 logements / hectare (370 logements au minimum / incluant la zone 2AU à l'Ouest de l'OAP) / estimation ne tenant pas compte des surfaces liées à l'emplacement réservé de la contournement Sud + bassins d'orage liés à l'infrastructure. / densité minimale à atteindre pour l'ensemble des tranches réalisées à l'intérieur de l'opération



Talmont Sud

-  Principe d'accès à la zone
 -  Principe de desserte interne
 -  Emplacement réservé pour un giratoire
 -  Principe de liaison douce
 -  Haie bocagère à préserver
 -  Espaces verts à intégrer à la composition d'ensemble
 -  Localisation préférentielle de bassins de rétention des eaux pluviales
 -  Principe de valorisation des apports solaires : alignement pour les parcelles au Sud de la voie, retrait pour celles au Nord
- Phasage lors de l'aménagement de la zone :
-  Zone 1AU
 -  Zone 2AU



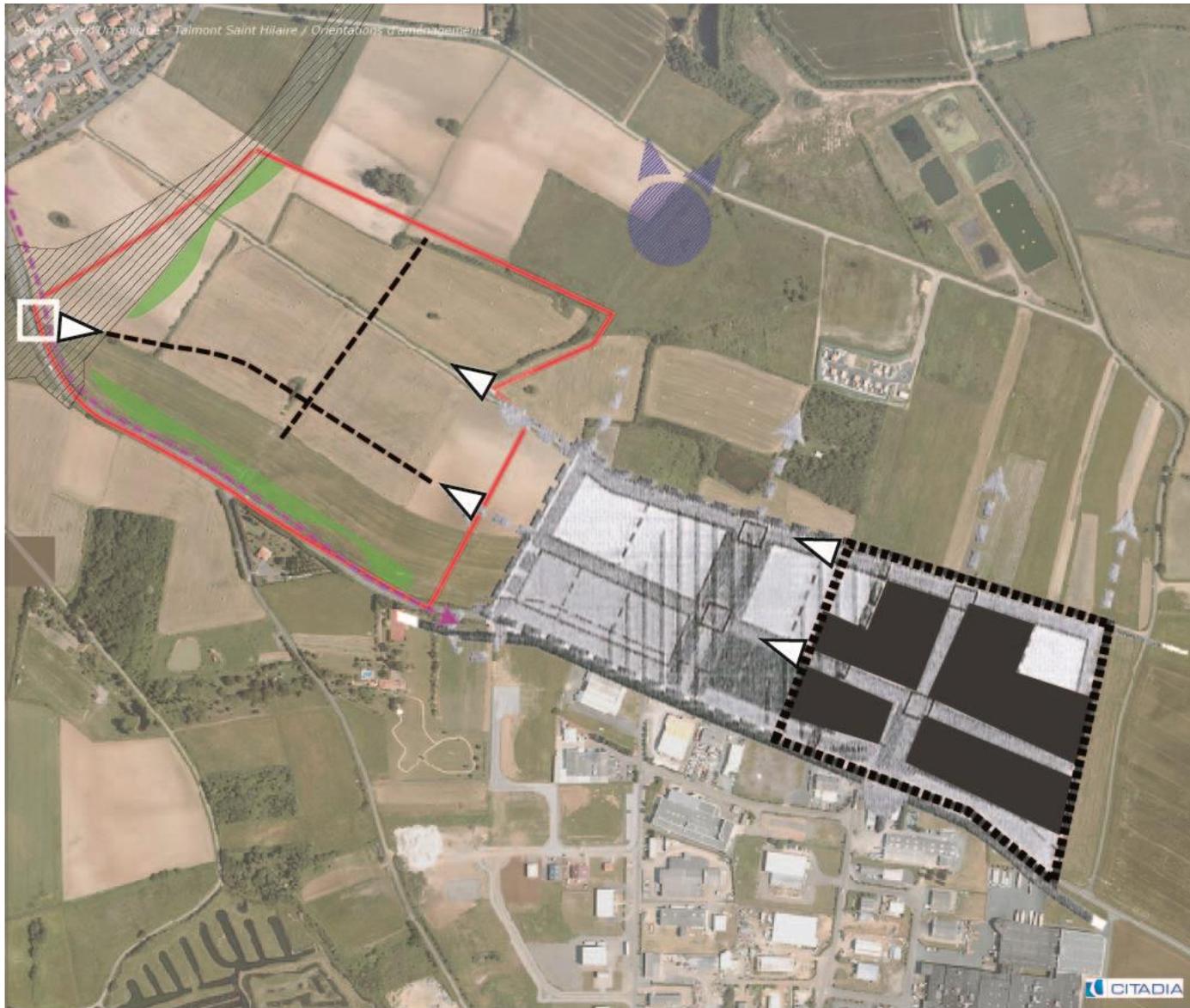
Source : BD Ortho IGN

ANALYSE DU SITE : GIRONDINES

Surface totale de la zone	187 250 m²+ 90 500 m² = 277 750 m² (28 hectares)
Accessibilité – desserte	<p>Accès possibles par la rue des Demoiselles et un chemin situé au Sud de la zone.</p> <p>Un chemin de grande randonnée traverse la zone d'Ouest en Est depuis les Brégeons jusqu'à la station d'épuration. Il existe par ailleurs un emplacement réservé au profit du Conseil Général de la Vendée, en vue de la création de la route express Talmont – La Tranche.</p> <p>L'aménagement de la zone industrielle au Nord de la RD 21 permettra également de créer des accès au site.</p>
Occupation – Morphologie urbaine	Ce secteur se situe tant pour la partie Ouest que pour la partie Est, en continuité de la Zone Industrielle du Pâtis . La partie Ouest se situe le long de la future déviation Sud du bourg de Talmont et la partie Est se situe à proximité de la station d'épuration des Girondines et de l'aire d'accueil des gens du voyage.
Proximité des équipements et services	Ce secteur, à vocation économique et industrielle se situe à plus d'1 km du centre bourg de Talmont et la future déviation est une coupure qui rend peu propice le développement de l'utilisation des modes doux. En revanche, il se situe à proximité de futurs (collège notamment).
Desserte par les réseaux : EP – AEP – EU	Le site bénéficie de la proximité des réseaux d'assainissement et d'AEP . Proximité de la station d'épuration .
Réseau électrique	La zone est bordée au Sud Ouest par une ligne haute tension souterraine sur laquelle les postes pourront être pris en boucle. Absence de servitudes électriques.
Rappels réglementaires – Servitudes	Zonage NC au POS Environ 2 hectares au Nord de la partie Est sont inconstructibles en raison d'une zone non aedificandi (périmètre de 100 mètres autour de la station d'épuration)
Biodiversité – Paysage - Patrimoine	Proximité de la ZNIEFF de type II : Zone de Talmont et zone du Payré

PRINCIPES D'AMENAGEMENT : LES GIRONDINES

Desserte interne	Eléments existants à préserver	Principes de composition urbaine
<p>➤ Desserte</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le principal accès à la partie Ouest de cette zone se fait depuis un giratoire réalisé sur la contournante du bourg. ○ Deux autres accès sont possibles à l'Est. <p>➤ Sécurisation des accès</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'aménagement des carrefours sera exigé en préalable ou simultanément à l'urbanisation de la zone. <p>➤ Desserte interne</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Un bouclage viaire au sein de la partie Ouest de la zone sera recherché entre l'accès principal situé sur la contournante Sud et les accès situés à l'Est. Une voie de desserte Est Ouest permettra ce bouclage. ○ Une voie de desserte Nord / Sud permettra de desservir l'ensemble de la zone. <p>➤ Mobilité douce</p> <p>En lien avec la vocation économique du secteur, des principes de mobilités douces ont été retenus afin de relier zones d'habitat et zones d'emplois. Une liaison douce vers le Nord (bourg de Saint Hilaire, Est du bourg de Talmont) et une seconde vers l'Ouest et le centre bourg de Talmont (nouveaux quartiers d'habitat notamment).</p>	<p>➤ Patrimoine végétal</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Une frange paysagère devra être composée le long de la contournante Sud, ainsi que le long de la voie au Sud du périmètre de l'orientation d'aménagement. ○ Des haies bocagères intéressantes ont été repérées et devront être préservées lors de l'aménagement de la zone. ○ Des bosquets ou arbres ponctuels ont été repérés et devront être intégrés à l'aménagement paysager de la zone. <p>○ Trame bleue et potentiel de gestion du pluvial</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La localisation préférentielle des bassins de rétention des eaux pluviales se situe au Nord Est du périmètre, à proximité de la station d'épuration. L'intégration paysagère de ces bassins de rétention devra être effectuée par la composition d'une frange paysagère. <p>➤ Lisibilité du paysage</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Cette zone se situe le long de la future contournante Sud de Talmont. L'intégration paysagère devra donc être soignée. 	<p>➤ Mixité des fonctions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La principale affectation des constructions concernera l'activité économique.



Les Girondines

-  Principe d'accès à la zone
-  Accès à sécuriser
-  Principe de desserte interne
-  Frange paysagère à composer
-  Localisation préférentielle de bassins de rétention des eaux pluviales
-  Principe de liaison douce
-  Limites de la tranche n°1 de la zone d'activités des Commères
-  Parcelles vendues ou réservées



Source : BD Ortho IGN

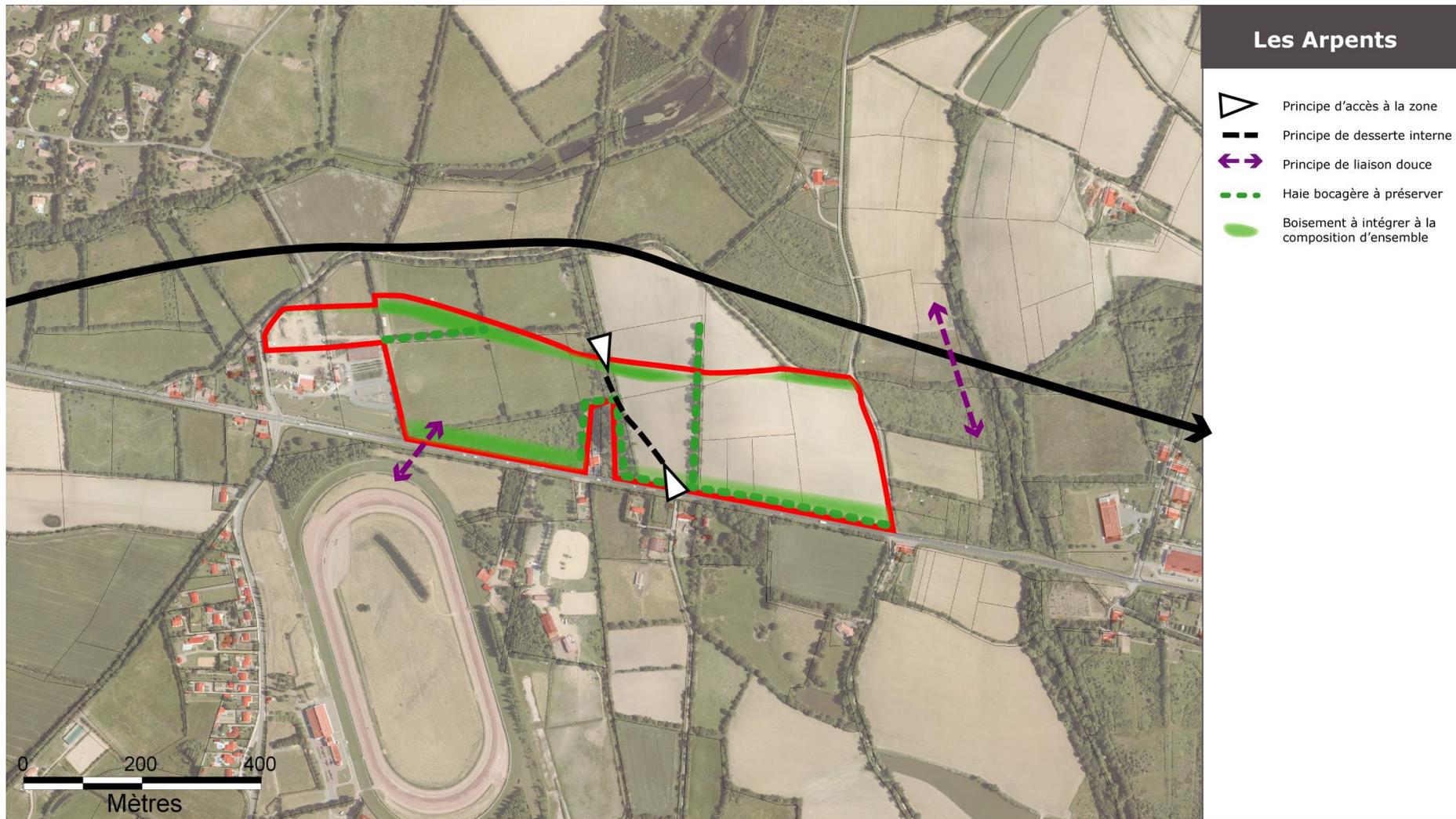


ANALYSE DU SITE : LES ARPENTS

Surface totale de la zone	19 hectares
Accessibilité – desserte	Ce site sera accessible via la 2x2 voies qui passera au Nord (création d'un giratoire au lieu dit La Maison Neuve)
Occupation – Morphologie urbaine	La zone est délimitée à l'Est par le vallon du ruisseau de l'Anedret. Une zone d'activités comprenant notamment une activité de pépiniériste / paysagiste marque la limite Ouest du secteur.
Rappels réglementaires – Servitudes	Zonage NAe1 au POS
Biodiversité – Paysage - Patrimoine	<p>Une partie de la zone d'étude est couverte par des prairies. Une seule parcelle est aujourd'hui cultivée. On recense également de nombreux milieux de taillis (espaces denses de végétation avec une dominance d'arbustes, de jeunes arbres et d'espèces invasives). Des espaces présentant un intérêt écologique important ont été recensés lors de l'étude de terrain réalisée dans le cadre de la création de la ZAC.</p> <p>Les arbres isolés sont rares mais les haies, de qualité, sont nombreuses sur le site.</p>

PRINCIPES D'AMENAGEMENT : LES ARPENTS

Desserte interne	Éléments existants à préserver	Principes de composition urbaine
<p>➤ Desserte</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Echangeur d'accès situé au Nord de la zone ○ Un giratoire permettra un accès aisé à la 2x2 voies ○ Une voie de liaison vers la RD 949 sera réalisée <p>➤ Desserte interne</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Un axe Nord / Sud sur lequel se brancheront deux voies de desserte orientées Est / Ouest : au Nord pour la partie Ouest de la zone et au Sud pour la partie Est. ○ Une palette de retournement sera réalisée dans la partie Est de la zone. 	<p>➤ Patrimoine végétal</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les 4 zones reconnues comme ayant un intérêt écologique sont intégrées dans les futurs espaces publics : ○ préservation de la haie bocagère au centre de la parcelle cultivée 	<p>➤ Mixité des fonctions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'affectation des constructions concernera les constructions à caractère artisanal, industriel ou commercial.

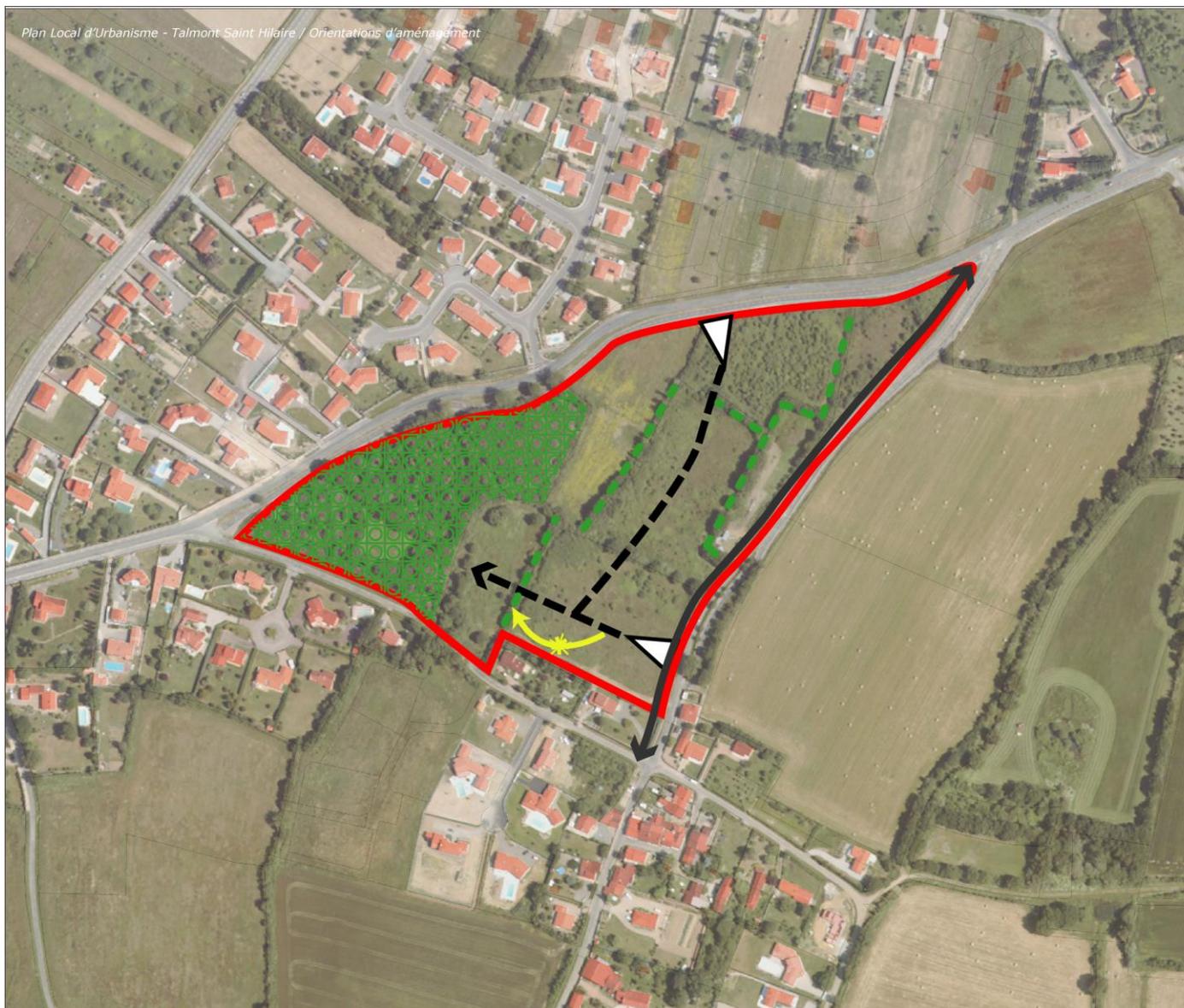


ANALYSE DU SITE : LA CROIX

Surface totale de la zone	72 400 m² dont 42 000 m² en dehors de l'espace Boisé Classé et de l'emplacement réservé d'élargissement de la rue des Eaux
Accessibilité – desserte	Le site est aisément accessible puisqu'il est délimité par trois axes structurants : avenue des Sports à l'Ouest, rue de la Vignolière au Sud et rue des Eaux à l'Est..
Occupation – Morphologie urbaine	<p>Située à proximité des Eaux, cette zone vient combler l'urbanisation entre l'Avenue des Sports au Nord (la Dagoterie) et les Eaux (au Sud). Les Eaux présentent une organisation traditionnelle tissu urbain dense structuré autour d'une placette). Les extensions autour de ce village sont des constructions peu denses, de forme pavillonnaire. De la même manière, les constructions dans l'agglomération de la Dagoterie présentent une forme caractéristique des extensions pavillonnaires (« maison au milieu de sa parcelle sur un vaste terrain » : parcelles de plus de 1 000 m² en moyenne).</p> <p>Une douzaine de parcelles constitue cette zone, dont près du quart est concerné par un Espace Boisé Classé (17 000 m²).</p>
Proximité des équipements et services	<p>Les Eaux est à caractère strictement résidentiel. De même, la Dagoterie est à caractère exclusivement résidentiel.</p> <p>Ainsi, la zone de La Croix se situe à une distance relativement importante des lieux de vie (consommation, services...). Le pôle le plus proche se situe à Bourgenay / Querry Pigeon : 1.5 kilomètre environ.</p>
Desserte par les réseaux : EP – AEP – EU	Le site bénéficie de la proximité des réseaux d'assainissement et d'AEP.
Rappels réglementaires – Servitudes	Zonage 2 NA au POS
Biodiversité – Paysage - Patrimoine	<p>Les parcelles constituant la zone sont bordées de haies bocagères de qualité.</p> <p>Par ailleurs, un boisement de qualité est localisé au Sud Ouest du site. Ce boisement bénéficie d'un classement en Espace Boisé Classé au Plan Local d'Urbanisme.</p>

PRINCIPES D'AMENAGEMENT : LA CROIX

Desserte interne	Éléments existants à préserver	Principes de composition urbaine
<p>➔ Desserte</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Deux accès (Avenue des Sports et rue de la Vignolière) permettant un bouclage viaire à l'intérieur de la zone. ○ Le projet devra intégrer la nécessité d'élargissement de la rue des Eaux <p>➔ Sécurisation des accès</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'aménagement des carrefours sera exigé en préalable ou simultanément à l'urbanisation de la zone. <p>➔ Desserte interne</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Mise en place d'un bouclage viaire entre les deux accès situés Avenue des Sports et rue de la Vignolière. Sur cette voie de desserte principale, pourront se brancher des voies de desserte secondaire, en impasse débouchant sur des placettes traitées de manière qualitative. ○ Les voies feront l'objet d'un traitement paysager (mobilier urbain, plantations...) 	<p>➔ Patrimoine végétal</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Deux haies de qualité traversent la zone du Nord au Sud seront à préserver lors de l'aménagement de la zone ○ Maintien ou remplacement des plantations existantes. Il est préconisé de prévoir la plantation de haies ou d'arbres d'essences locales. ○ La préservation des haies bocagères n'empêche pas le passage de voies lorsque celles-ci s'avèrent nécessaires dans le parti d'aménagement retenu. ○ L'aménagement de la zone veillera à mettre en valeur le boisement situé au Sud Ouest du secteur (Espace Boisé Classé) 	<p>➔ Objectifs de production de logements</p> <p>Cette zone accueillera environ 100 logements, soit une densité brute globale de l'ordre de 20 logements / hectare, contribuant à renforcer de manière significative la densité de l'agglomération de la Dagoterie et créer une nouvelle polarité sur ce secteur en manque d'identité.</p> <p>➔ Mixité des fonctions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La principale affectation des constructions concernera l'habitat. ○ 25% minimum de logements sociaux, y compris dispositifs d'accession sociale. Cette disposition s'applique à toutes les phases de l'aménagement de la zone. <p>➔ Couture urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les constructions pavillonnaires sont permises dans la zone, en lien avec le positionnement de ce secteur et sa vocation quasi-exclusivement résidentielle. ○ Des formes urbaines moins consommatrices d'espace sont également encouragées. <p>○ Zonage 1AUbb</p> <p>➔ Orientation climatique des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les façades seront globalement orientées Est Ouest de manière à permettre un ensoleillement optimal. ○ Il est recommandé d'implanter les constructions situées au Sud de voies Est-Ouest davantage à l'alignement et les constructions situées au Nord davantage en retrait. <p>➔ Densité minimale des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 25 logements / hectare (environ 100 logements minimum) (4 hectares aménageables en dehors de l'EBC et de l'emplacement réservé) / densité minimale à atteindre pour l'ensemble des tranches réalisées à l'intérieur de l'opération



La Croix

-  Principe d'accès à la zone
-  Principe de desserte interne
-  Elargissement de la rue des Eaux
-  Haie bocagère à préserver
-  Espace Boisé Classé au Plan Local d'Urbanisme
-  Principe de valorisation des apports solaires : alignement pour les parcelles au Sud de la voie, retrait pour celles au Nord.



0 100m

Source : BD Ortho IGN

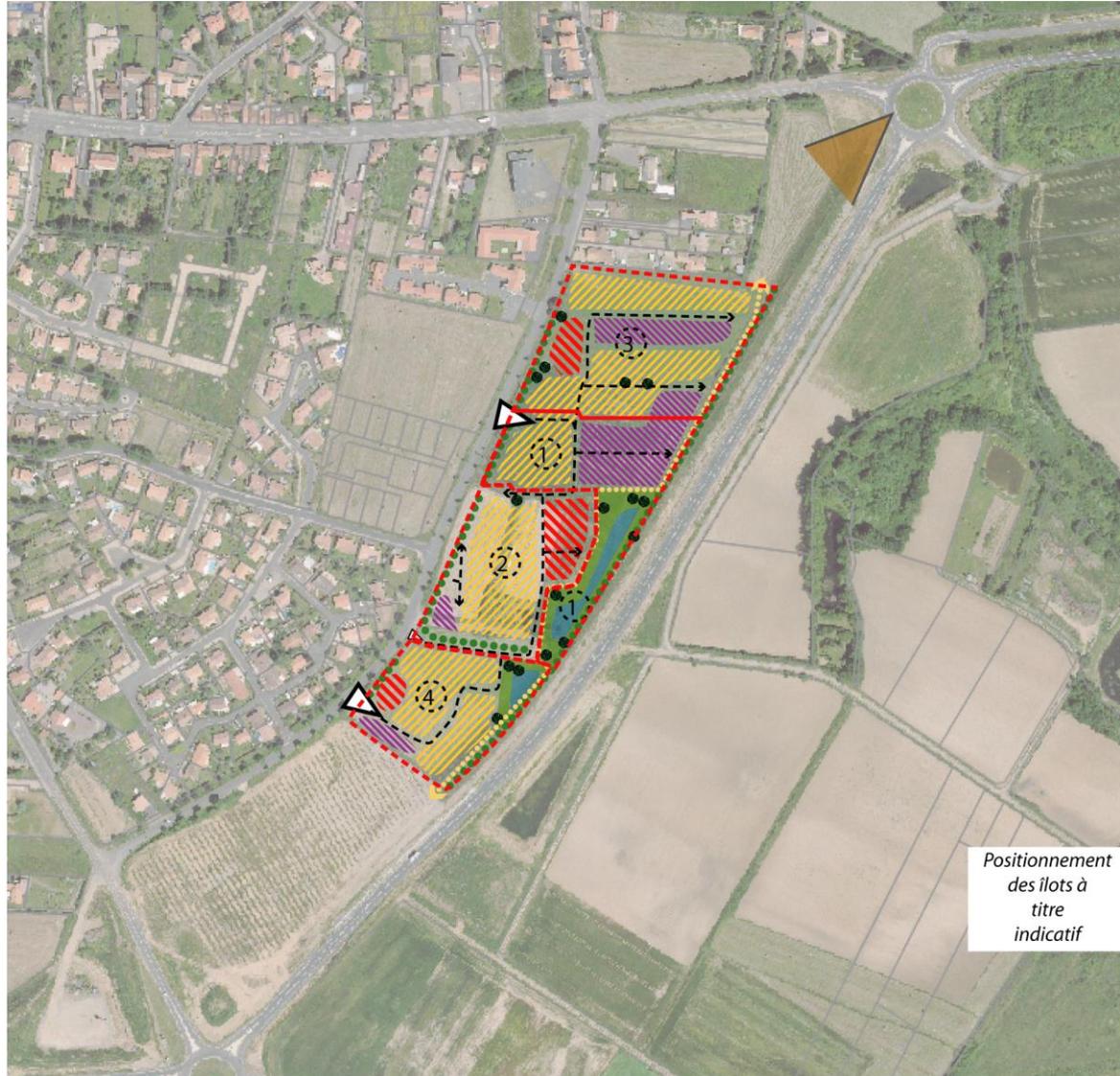
ANALYSE DU SITE : COURT MANTEAU

Surface totale de la zone	4,8 ha aménageables
Accessibilité – desserte	Pas d'accès sur la RD949 (aménagement de merlons anti-bruit) Les seuls accès possibles se font sur la rue du 8 mai 1945.
Occupation – Morphologie urbaine	Site implanté à proximité d'un tissu pavillonnaire bas en limite Ouest. La RD949 (déviation Sud de Talmont) constitue la limite Est.
Proximité des équipements et services	1 à 1,5 km du centre-ville Proximité des zones d'activités actuelles et futures avec franchissement envisageable de la RD949 pour les piétons (passerelle).
Desserte par les réseaux : EP – AEP – EU	Le site bénéficie de la proximité des réseaux d'assainissement et d'AEP ainsi que gaz et électricité.
Rappels réglementaires – Servitudes	Zonage 1AUcm au PLU
Biodiversité – Paysage - Patrimoine	Présence de quelques alignements d'arbres le long de la rue du 8 mai 1945 Un bosquet qui tend à devenir arboré (friche) sur une petite partie du secteur Des parcelles encore agricoles pour une grande partie du site. Un site en entrée de ville Est et à moins de 5 minutes en voiture du centre-ville. Un secteur à proximité de la déviation RD949, accompagné d'un merlon pour limiter les nuisances sonores Un terrain en faible pente (pas plus de 1,5%) Un site en dehors de tout espace de biodiversité (site Natura 2000 ou ZNIEFF du type 1 ou 2)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT : COURT MANTEAU

Desserte interne	Éléments existants à préserver	Principes de composition urbaine
<p>➔ Desserte</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Accès interdits sur la RD949 ○ Les accès seront aménagés sur la rue du 8 mai 1945 qui sera traitée en véritable voie urbaine innervant les quartiers voisins <p>➔ Sécurisation des accès // desserte interne</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Une voie structurante interne au quartier, orientée Nord – Sud sera réalisée ; ○ Les dessertes secondaires seront majoritairement réalisées en voies partagées ○ Les voies feront l'objet d'un traitement paysager (mobilier urbain, plantations...); ○ Une liaison douce accompagnera l'espace naturel en pied de talus à l'Est de l'opération ; ○ Afin de proposer une ambiance acoustique agréable, les promoteurs et acquéreurs pourront végétaliser généreusement les espaces (haies d'essences variées et locales, arbres de hautes tiges, façades végétalisées). 	<p>➔ Lisibilité du paysage</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Un « espace collectif naturel » sera aménagé en lisière Est de l'opération. Il sera planté et atténuera la perception du talus ; ○ Des plantations mixtes seront réalisées sur l'espace public ; ○ Les bassins de rétention assureront un rôle paysager en étant plantés en herbe et à pente douce ; ○ Il sera privilégié des clôtures végétalisées ainsi que les plantations mixtes / multispécifiques ; ○ Les haies végétales monospécifiques (c'est-à-dire composées d'une unique essence) ou composées uniquement de conifères sont interdites. ○ Les haies existantes seront préservées le plus que possible lors de l'aménagement du site. ○ Préserver la vue en entrée de ville Nord par des habitations basses (pas plus de 9 m* de hauteur) et par une intégration architecturale du bâti (couleur, matériaux en adéquation avec ce qui existe autour). <p>* cette hauteur est mesurée à l'égout du toit. La hauteur de façade des bâtiments en toits terrasses est, elle, limitée à 10 mètres.</p>	<p>➔ Mixité des fonctions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La principale affectation des constructions concernera l'habitat. ○ Les formes urbaines seront nécessairement diversifiées afin d'atteindre l'objectif de densité défini. Les îlots positionnés ci-après le sont à titre indicatif. ○ 30% de la programmation totale sera allouée à la réalisation de logements sociaux (locatif social ou accession sociale à la propriété) <p>➔ Couture urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les constructions pavillonnaires sont permises dans la zone d'habitat, en lien avec le positionnement de ce secteur et sa vocation quasi-exclusivement résidentielle. ○ Néanmoins, une diversité des formes urbaines en lien avec la fonction de mixité du site sera recherchée : habitat individuel dense, habitat intermédiaire, collectif... ○ L'OAP prévoit autant que possible d'implanter les habitations de manière qualitative en fonction de l'orientation la plus favorable. <p>➔ Densité minimale des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 25 logements / hectare (122 logements environ au minimum) / densité minimale à atteindre pour l'ensemble des tranches réalisées à l'intérieur de l'opération

PRINCIPES D'AMENAGEMENT : COURT MANTEAU



Positionnement
des îlots à
titre
indicatif

Court Manteau

Principe viaires

-  Principe d'accès à la zone
-  Principe de desserte interne
-  Principe de liaison douce

Principe paysagers

-  Principe d'espace vert assurant l'intégration paysagère du projet
-  Localisation préférentielle de bassin de rétention des eaux pluviales
-  Haie ou alignement d'arbres à planter ou à préserver
-  Cône de vue à valoriser

Phasage des opérations (à titre indicatif)

-  Phase 1
-  Phase 2
-  Phase 3
-  Phase 4

Programmation de logement

-  Habitat individuel dense
-  Habitat collectif
-  Habitat individuel



0 150 m

Source : BD Ortho IGN

PRINCIPES D'AMENAGEMENT : LA TEMPLERIE

Afin de conserver la cohérence urbaine et l'harmonie de ce quartier, un seul logement par lot est autorisé. Les espaces dédiés à l'activité aéronautique (piste d'envol / atterrissage notamment) et la coulée verte centrale (intégrant des zones humides) devront être préservés en l'état.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT : LE PORT DE LA GUITTIERE

Ce secteur devra disposer d'un accès rue du Mazeau et s'effectuer par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT : LES MINEES

Desserte interne	Éléments existants à préserver	Principes de composition urbaine
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Desserte <ul style="list-style-type: none"> ○ Accès principal principaux au Nord depuis la Rue Saint Martin et au Sud depuis l'Avenue des Sports. ➤ Desserte interne <ul style="list-style-type: none"> ○ Sur les voies de desserte principale (avenue des Olympiades et avenue Pierre de Coubertin), se brancheront des voies de desserte secondaire, soit en impasse débouchant sur des placettes traitées de manière qualitative, soit en jonction des voies principales ○ Dans l'ensemble, les voies feront l'objet d'un traitement paysager (mobilier urbain, plantations...) ➤ Mobilité douce <ul style="list-style-type: none"> ○ Un principe de liaison douce à travers la zone est à prévoir à la fois le long des la voies principales (avenue des Olympiades et avenue Pierre de Coubertin) et entre les îlots. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Patrimoine végétal <ul style="list-style-type: none"> ○ Maintien des plantations existantes qui structurent l'organisation du secteur par îlots. ○ Les haies bocagères devront être préservées, leur suppression ponctuelle pourra être étudiée lors de la création des accès et voies secondaires lorsque cela s'avère strictement nécessaire. ○ Les haies les plus intéressantes devront être incluses dans les espaces communs du futur projet. ➤ Trame bleue et potentiel de gestion du pluvial <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour la gestion des eaux pluviales, les noues paysagères ou végétalisées seront privilégiées. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mixité des fonctions <ul style="list-style-type: none"> ○ La principale affectation des constructions concernera l'habitat. ➤ Couture urbaine <ul style="list-style-type: none"> ○ Il est recommandé de prendre en compte les caractéristiques d'implantation et de volume des constructions voisines dans la définition du parti architectural des constructions qui seront édifiées. ○ Les formes urbaines alternatives sont recommandées : maisons de ville, en bande, logements intermédiaires et logements collectifs en lien avec le positionnement du secteur et sa vocation principalement résidentielle. ○ Zonage UBm ➤ Orientation climatique des constructions <ul style="list-style-type: none"> ○ Les façades seront globalement orientés Est Ouest de manière à permettre un ensoleillement optimal. ○ S'assurer d'une orientation du bâti optimale par rapport à l'ensoleillement, aux

		<p>ombres portées, et au vent</p> <p>➡ Densité minimale des constructions</p> <ul style="list-style-type: none">○ 20 logements / hectare / densité minimale à atteindre pour l'ensemble des tranches réalisées à l'intérieur de l'opération
--	--	--

PRINCIPES D'AMENAGEMENT : LES MINEES

Plan Local d'Urbanisme - Talmont Saint Hilaire / Orientations d'aménagement



Les Minées

-  Principe d'accès à la zone
-  Voie principale de desserte interne, front urbain à privilégier
-  Voirie existante
-  Principe de voirie secondaire à créer
-  Haie bocagère à préserver
-  Zones tampon et intégration paysagère existantes
-  Espace public privilégié
-  Principe de liaison piétonne
-  Lots aménagés
-  Principe de valorisation des apports solaires : alignement pour les parcelles au Sud de la voie, retrait pour celles au Nord sur l'ensemble des îlots
-  Principe de stationnement mutualisé existant
-  Bassin existant



0 100m

ANALYSE DU SITE : PLANTES DU LAUZAIS

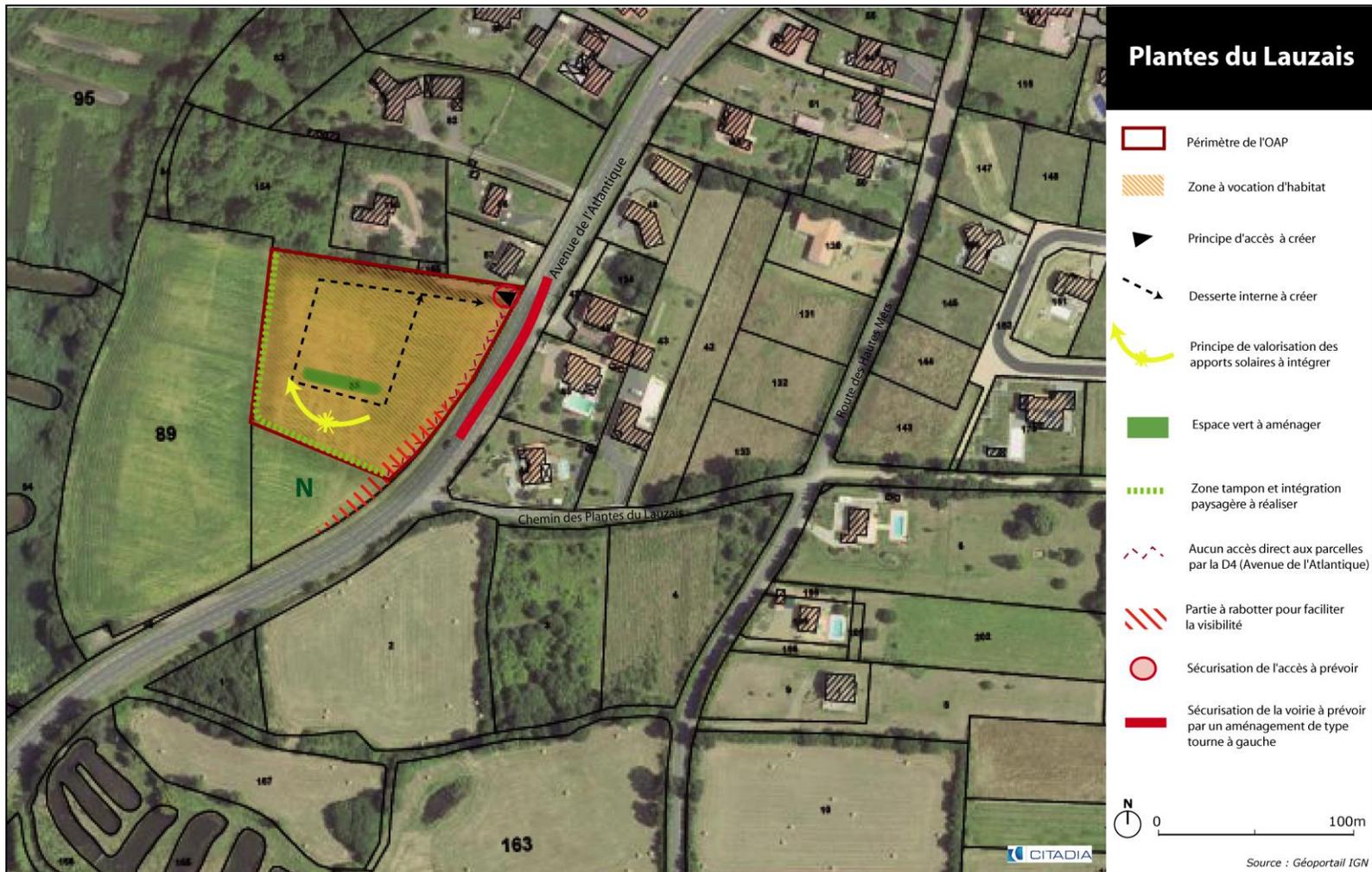
Surface totale de la zone	9000 m²
Accessibilité – desserte	Le site est accessible essentiellement par la Départementale 4 (Avenue de l'Atlantique)
Occupation – Morphologie urbaine	Le site se localise en continuité de l'urbanisation de la Clémentine, des Noues Mas et des Caillères. L'urbanisation de l'environnement du secteur s'est réalisée de manière linéaire par rapport à la RD4. Il s'inscrit dans un tissu urbain pavillonnaire. L'ensemble de secteur dans lequel s'inscrit le site est à caractère essentiellement résidentiel.
Proximité des équipements et services	Ainsi, le site se situe à une distance relativement importante des lieux de vie (consommation, services...). Le pôle le plus proche se situe à Bourgenay / Querry Pigeon : 1 kilomètre environ.
Desserte par les réseaux : EP – AEP – EU	Le site bénéficie de la proximité des réseaux d'assainissement et d'AEP.
Rappels réglementaires – Servitudes	Zonage Uc au POS et N au PLU
Biodiversité – Paysage - Patrimoine	

PRINCIPES D'AMENAGEMENT : PLANTES DU LAUZAIS

Desserte interne	Éléments existants à préserver	Principes de composition urbaine
<p>➔ Desserte</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1 accès par la RD4 (Avenue de l'Atlantique) ○ Tout accès direct aux parcelles est proscrit : principe d'accès groupé <p>➔ Sécurisation des accès</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'aménagement du carrefour sera exigé en préalable ou simultanément à l'urbanisation de la zone. ○ Un aménagement de la voirie de type tourne à gauche sera également nécessaire, ainsi qu'un rabotage de la butte de terre sur la parcelle CS 88, le long de la RD4, pour garantir la visibilité. <p>➔ Desserte interne</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Mise en place d'un bouclage viaire avec entrée et sortie par le même accès ○ Les voies feront l'objet d'un traitement paysager (mobilier urbain, plantations...) 	<p>➔ Lisibilité du paysage</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Un soin sera à apporter aux transitions paysagères et aux franges urbaines. 	<p>➔ Mixité des fonctions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La principale affectation des constructions concernera l'habitat. <p>➔ Couture urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les constructions pavillonnaires sont permises dans la zone d'habitat, en lien avec le positionnement de ce secteur et sa vocation quasi-exclusivement résidentielle. <p>➔ Orientation climatique des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les faîtages seront globalement orientés Est Ouest de manière à permettre un ensoleillement optimal. <p>➔ Densité minimale des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 25 logements / hectare (22 logements environ au minimum) / densité minimale à atteindre pour l'ensemble des tranches réalisées à l'intérieur de l'opération

PRINCIPES D'AMENAGEMENT : PLANTES DU LAUZAIS

L'accès à ce secteur se fera par l'Avenue de l'Atlantique. Il sera aménagé dans le prolongement du lotissement existant.



ANALYSE DU SITE : LA GIBRETIERE

Surface totale de la zone	22 568 m²
Accessibilité – desserte	Le site est accessible par la Route du Bois Fleury et desservie par la Rue de la Sornière et la Rue de la Gibretière.
Occupation – Morphologie urbaine	Le site se localise au Nord du village de la Gibretière, en comblement de l'urbanisation sur la Route du Bois Fleury et de la Rue de la Gibretière. Il s'inscrit dans un tissu urbain pavillonnaire peu dense.
Proximité des équipements et services	L'ensemble de secteur dans lequel s'inscrit le site est à caractère essentiellement résidentiel. Ainsi, le site se situe à une distance relativement importante des lieux de vie (consommation, services...). Le pôle le plus proche se situe dans le centre-ville de Talmont-Saint-Hilaire : 5 kilomètres environ.
Desserte par les réseaux : EP – AEP – EU	Le site bénéficie de la proximité des réseaux d'assainissement et d'AEP.
Rappels réglementaires – Servitudes	Zonage NBb au POS et Nh au PLU
Biodiversité – Paysage - Patrimoine	

PRINCIPES D'AMENAGEMENT : LA GIBRETIERE

Desserte interne	Éléments existants à préserver	Principes de composition urbaine
<p>➤ Desserte</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1 accès par la Route du Bois Fleury, 1 accès par la Rue de la Sornière et 1 accès par la Rue de la Gibretière <p>➤ Desserte interne</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Mise en place d'un bouclage viaire entre les deux accès situés sur la Route du Bois Fleury et la Rue de la Sornière. ○ Les voies feront l'objet d'un traitement paysager (mobilier urbain, plantations...) 	<p>➤ Patrimoine végétal</p> <p>De nombreuses haies bocagères sont présentes sur le secteur. Il faudra veiller à leur préservation tant pour leur caractère de patrimoine végétal que pour leur fonction de transition paysagère et de zone tampon.</p> <p>➤ Lisibilité du paysage</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Un soin sera à apporter aux transitions paysagères et aux franges urbaines. 	<p>➤ Mixité des fonctions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La principale affectation des constructions concernera l'habitat. <p>➤ Couture urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les constructions pavillonnaires sont permises dans la zone d'habitat, en lien avec le positionnement de ce secteur et sa vocation quasi-exclusivement résidentielle. <p>➤ Densité minimale des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 25 logements / hectare (55 logements environ au minimum) / densité minimale à atteindre pour l'ensemble des tranches réalisées à l'intérieur de l'opération

PRINCIPES D'AMENAGEMENT : LA GIBRETIERE

