

# CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES SECTEURS

## ÉQUIPEMENT DE LA ZONE

L'ouverture à l'urbanisation des zones AUH et AUT est possible dès lors que les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

## COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les projets ne devront pas contredire les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives au secteur.

Ils devront par ailleurs être conformes au règlement de la zone. (cf. Pièces n°3.1 et 3.2 du PLUiH)

## PÉRIMÈTRE

La plupart des secteurs sont conditionnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (se rapporter aux orientations de chaque secteur). Dans ce cas de figure, le projet doit couvrir l'intégralité du périmètre ou la quasi-totalité, sous réserve que le projet permette de mettre en oeuvre l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues.

Lorsque les OAP le précisent, il peut être admis de décomposer le périmètre en sous-secteurs comportant un minimum de logements (notion de tranche opérationnelle). Dans ce cas, le projet mis en oeuvre sur un sous-secteur doit être compatible avec toutes les orientations figurant sur le périmètre global, sauf si la représentation schématique l'en exonère sans ambiguïté. La compatibilité du projet avec la programmation en logements sera analysée par le service instructeur de sorte que les choix d'un projet ne fassent pas peser de manière disproportionnée l'atteinte des objectifs de densité sur la ou les dernières tranches, ce qui générerait des formes urbaines et un espace public incompatible avec les principes d'aménagement voulus par les élus.

## PHASAGE

L'ouverture à l'urbanisation peut être conditionnée à l'échelle de chaque commune par l'échéancier prévisionnel suivant qui ne concerne pas les secteurs de densification. L'échéancier distingue deux phases :

Phase 1 : Ouverture à l'urbanisation immédiate (sous couvert du respect des principes évoqués ci-dessus)

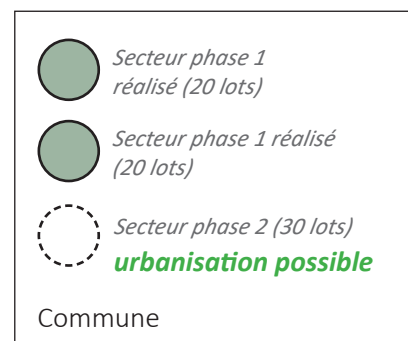
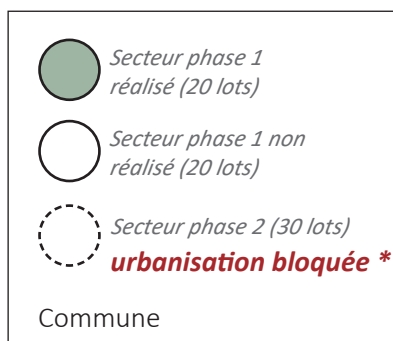
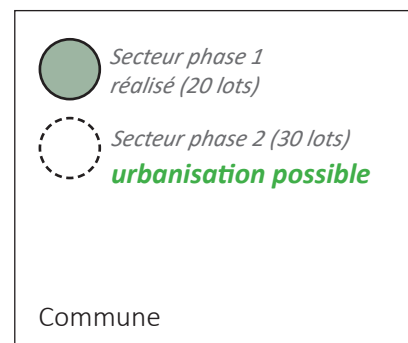
Phase 2 : Ouverture à l'urbanisation conditionnée, soit par :

- la réalisation de l'ensemble des programmes de logements de la phase 1 de la commune du secteur

- la réalisation d'un nombre de logements supérieur ou égal à la programmation minimale du secteur de la phase 2 considéré, au sein des secteurs de la phase 1 de la commune.

Sur les communes de La Verrie et de

Exemple :



\* une tranche de 20 lots peut néanmoins être lancée


Mortagne-sur-Sèvre, les secteurs à urbaniser pourront être ouverts en plusieurs temps, par tranches opérationnelles comprenant au moins 30 logements.

Sur les autres communes, les secteurs à urbaniser pourront être ouverts en plusieurs temps, par tranches opérationnelles comprenant au moins 20 logements.






Commune	Secteur	Phase 1	Phase 2
<i>Chambretaud (Chanverrie)</i>	<i>Site n°1 : Les Bois 1</i>	x	
<i>Chambretaud (Chanverrie)</i>	<i>Site n°2 : Les Bois 2</i>		x
<i>Chambretaud (Chanverrie)</i>	<i>Site n°3 : rue du Bocage</i>	hors phase	
<i>Chambretaud (Chanverrie)</i>	<i>Site n°4 : La Longère</i>		x
<i>Chambretaud (Chanverrie)</i>	<i>Site n°5 : Coeur de bourg</i>	hors phase	
<i>La Gaubretière</i>	<i>Site n°1 : Les Moulins</i>		x
<i>La Gaubretière</i>	<i>Site n°2 : rue de la Petite Vigne - RD2755</i>	x	
<i>La Gaubretière</i>	<i>Site n°3 : chemin de la Barre</i>	hors phase	
<i>La Gaubretière</i>	<i>Site n°4 : chemin de l'Ouche</i>	x	
<i>La Gaubretière</i>	<i>Site n°5 : rue des Trèfles</i>	x	
<i>La Gaubretière</i>	<i>Site n°6 : rue des Gatolières</i>	x	
<i>La Gaubretière</i>	<i>Site n°7 : site Forège</i>	hors phase	
<i>Les Landes-Genusson</i>	<i>Site n°1 : rue du Poitou</i>	hors phase	
<i>Les Landes-Genusson</i>	<i>Site n°2 : rue du Poitou</i>	hors phase	
<i>Les Landes-Genusson</i>	<i>Site n°3 : rue du Poitou</i>	hors phase	
<i>Les Landes-Genusson</i>	<i>Site n°4 : rue François de Charette</i>	hors phase	
<i>Les Landes-Genusson</i>	<i>Site n°5 : rue Jean Yole</i>	hors phase	
<i>Les Landes-Genusson</i>	<i>Site n°6 : rue Jean Yole</i>	x	
<i>Les Landes-Genusson</i>	<i>Site n°7 : rue François de Charette</i>		x
<i>Les Landes-Genusson</i>	<i>Site n°8 : rue Pasteur</i>	hors phase	
<i>Les Landes-Genusson</i>	<i>Site n°9 : Pépinière</i>	hors phase	
<i>Mallièvre</i>	<i>Site n°1 : rue des Templiers</i>	hors phase	
<i>Mallièvre</i>	<i>Site n°2 : chemin de Saint-Jacques</i>	hors phase	
<i>Mallièvre</i>	<i>Site n°3 : rue de la Garenne</i>	hors phase	
<i>Mortagne-sur-Sèvre</i>	<i>Site n°1 : rue de la Fontaine neuve - site du supermarché «U»</i>	hors phase	
<i>Mortagne-sur-Sèvre</i>	<i>Site n°2 : rue de l'Industrie</i>	hors phase	
<i>Mortagne-sur-Sèvre</i>	<i>Site n°3 : l'éco-quartier du Plessis</i>	x	
<i>Saint-Aubin-des-Ormeaux</i>	<i>Site n°1 : rue des Roseaux</i>	x	
<i>Saint-Aubin-des-Ormeaux</i>	<i>Site n°2 : rue du Gaberneau</i>	hors phase	
<i>Saint-Aubin-des-Ormeaux</i>	<i>Site n°3 : rue de la Bernardière</i>	x	
<i>Saint-Laurent-sur-Sèvre</i>	<i>Site n°1 : avenue Rémi René Bazin</i>	hors phase	
<i>Saint-Laurent-sur-Sèvre</i>	<i>Site n°2 : rue de la Pierre Levée</i>		x
<i>Saint-Laurent-sur-Sèvre</i>	<i>Site n°3 : La Montagne</i>	x	
<i>Saint-Malô-du-Bois</i>	<i>Site n°1 : rue du Doué</i>	hors phase	

Commune	Secteur	Phase 1	Phase 2
<i>Saint-Malô-du-Bois</i>	<i>Site n°2 : Le Chevalet</i>	x	
<i>Saint-Malô-du-Bois</i>	<i>Site n°3 : rue du Chemin Vert</i>	x	
<i>Saint-Martin-des-Tilleuls</i>	<i>Site n°1 : rue des Camélias (RD53)</i>	hors phase	
<i>Saint-Martin-des-Tilleuls</i>	<i>Site n°2 : rue des Camélias (RD53)</i>	hors phase	
<i>Saint-Martin-des-Tilleuls</i>	<i>Site n°3 : rue des Chênes</i>	hors phase	
<i>Saint-Martin-des-Tilleuls</i>	<i>Site n°3 : rue des Chênes</i>	hors phase	
<i>Saint-Martin-des-Tilleuls</i>	<i>Site n°5 : Le Vrignon</i>	x	
<i>Tiffauges</i>	<i>Site n°1 : rue Saint-Aubin</i>	x	
<i>Tiffauges</i>	<i>Site n°2 : Tout Vent</i>	x	
<i>Treize-Vents</i>	<i>Site n°1 : rue de Ribac</i>	hors phase	
<i>Treize-Vents</i>	<i>Site n°2 : Cité des Genêts</i>	hors phase	
<i>Treize-Vents</i>	<i>Site n°3 : Rue de Bel Air</i>	x	
<i>La Verrie (Chanverrie)</i>	<i>Site n°1 : rue de l'Élu</i>	hors phase	
<i>La Verrie (Chanverrie)</i>	<i>Site n°2 : allée de Lattre de Tassigny</i>	hors phase	
<i>La Verrie (Chanverrie)</i>	<i>Site n°3 : rue de Puy Gros (RD11)</i>	hors phase	
<i>La Verrie (Chanverrie)</i>	<i>Site n°4 : rue des Écoles</i>	hors phase	
<i>La Verrie (Chanverrie)</i>	<i>Site n°5 : rue des Écoles</i>	hors phase	
<i>La Verrie (Chanverrie)</i>	<i>Site n°6 : rue de la Motte</i>	x	
<i>La Verrie (Chanverrie)</i>	<i>Site n°7 rue de La Motte</i>	x	
<i>La Verrie (Chanverrie)</i>	<i>Site n°8 La Roche-Molive</i>	x	
<i>La Verrie (Chanverrie)</i>	<i>Site n°9 La Roche-Molive</i>		x
<i>La Verrie (Chanverrie)</i>	<i>Site n°10 : Lucas G</i>	hors phase	










# LEGENDE

 Périmètre du secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation




## VOCATION DES ESPACES

-  Sous-secteur à dominante résidentielle (de la densité la plus faible à la plus forte)
-  Espace naturel et/ou jardiné à préserver (jardins, espaces verts, transition végétale, gestion des eaux pluviales...)
-  Espace destiné à un usage public et/ou mutualisé à l'échelle de l'opération (placette, aire de jeux...)
-  Espace destiné à la gestion des flux et des stationnements
-  Espace destiné à d'autres activités (économiques, équipements...)

## COMPOSITION

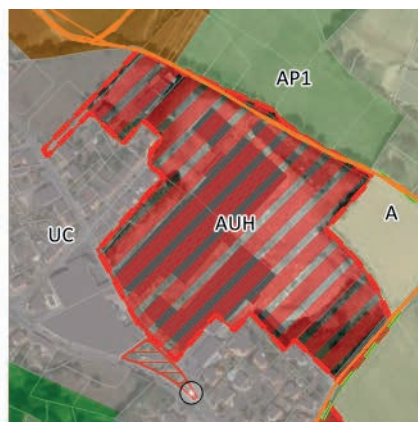
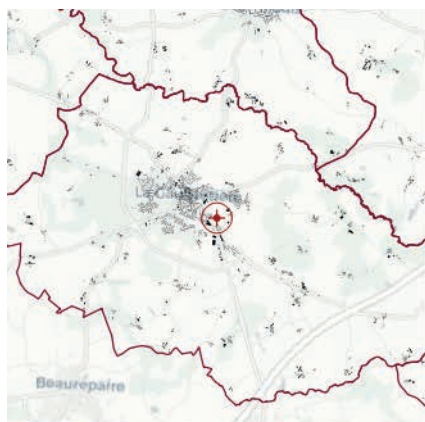
-  Principe d'alignement à reprendre
-  Préservation d'un espace non bâti
-  Prise en compte d'un point de vue dans la composition de l'espace public
-  Principe d'orientation
-  Front bâti / angle urbain à marquer
-  Constructions à conserver
-  Petit patrimoine à conserver
-  Plantation à conserver / créer
-  Réseau électrique aérien à enterrer

## MOBILITES

-  Accès routier préférentiel (création ou réemploi)
-  Principe de connexion (tracé à discuter)
-  Liaison douce à créer

## SITE N°7 : SITE FORÈGE

### CONTEXTE



SURFACE OPÉRATIONNELLE  
6.1 hectares



ENVIRONNEMENT URBAIN,  
NATUREL ET PAYSAGER

Ancien site industriel en reconversion.

Sol pollué sur la portion Est.

Emplacement réservé pour l'aménagement d'un carrefour à l'entrée Sud du site.

Talus en contrebas

Sentiers de randonnée bordant le secteur au Nord et à l'Est



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### VOCATION

70 à 84 logements (trois tranches possibles)  
Opération d'ensemble à l'exception d'îlot (5)

### PHASAGE

Hors phase

### ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Liaison routière traversante reliant la rue de la Salette et la rue de la Fauconnière. Le tracé sera discuté de manière à assurer la continuité.
2. Accès piéton.
3. Secteur pouvant être exclus de l'opération d'ensemble.

### REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF

