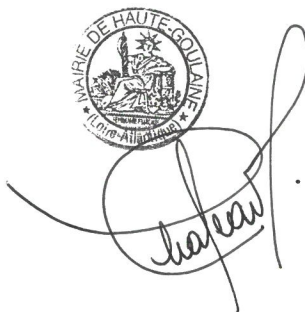




Modification n°4 du
Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

Pièce 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation
(extrait après modification n°4)

Révision du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 21/02/2014
Modification n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 16/02/2018
Modification n° 2 du P.L.U.	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16/02/2018
Modification n° 3 du P.L.U.	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16/02/2018
Modification n° 4 du P.L.U.	Dossier d'enquête publique

SECTEUR « LA CHATAIGNERAIE »

CONTEXTE ET LOCALISATION

Le secteur se situe au Sud-Ouest de la commune, au carrefour de la RD 105 et de la rue de la Basse-Lande, en entrée Sud de l'agglomération, entre le manoir de La Boulaie et la salle du Quatrain.

Il correspond au domaine de La Châtaigneraie (5,9 ha), composé du château de La Châtaigneraie (1875), de sa chapelle et autres annexes ainsi que de son parc végétal, en partie boisé.

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à permettre la valorisation du site à des fins d'activités tertiaires, de services, de loisirs ou touristiques tout en assurant la prise en compte des enjeux patrimoniaux et paysagers.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'aménagement de la zone devra se faire en respectant les principes cartographiés page suivante.

PRINCIPE URBAIN

Des accès différenciés (visiteurs, livraisons, privés, ...) devront être créés afin d'éviter la concentration des flux de véhicules. Les accès véhicules depuis la rue de la Basse Lande devront rester exceptionnels.

Des allées seront créées ou recrées au sein du secteur pour assurer la desserte des bâtiments. Leur emprise devra rester de taille limitée et s'intégrer parfaitement dans l'environnement paysager du site.

PRINCIPE PAYSAGER

L'opération d'aménagement sera structurée en deux entités paysagères :

- un espace de mise en scène des éléments architecturaux et patrimoniaux, en premier lieu du château, autour du château, de la maison du jardinier et de la chapelle. Le cône de vue sur le château depuis la rue de la Basse Lande sera mis en valeur. Le mur de pierres existant sera valorisé.
- un espace à dominante végétale où la constructibilité devra rester limitée. Les constructions et aménagements admis devront s'intégrer parfaitement à leur environnement.

Au regard de l'importance du cadre paysager végétal du site (arbres remarquables, zones humides, boisements, haies), l'aménagement devra respecter au maximum le contexte naturel avec une attention particulière sur :

- la préservation et la mise en valeur des arbres remarquables (identifiés et repérés sur la carte ci-après),
- la préservation et la mise en valeur des zones humides (anciens lavoirs),
- la gestion des eaux pluviales et notamment la limitation de l'imperméabilisation des sols,
- le maintien du caractère boisé des deux secteurs identifiés.

L'opération d'aménagement devra aussi tenir compte de la proximité :

- d'un secteur d'habitat riverain (préservation d'un espace d'interface végétalisé),
- d'un secteur AOC (préservation d'un recul inconstructible).

SECTEUR « LA CHÂTAIGNERAIE »

La Châtaigneraie

Légende

Espace à dominante végétale à constructibilité limitée :

Emprise au sol de l'ensemble des constructions limitée à 1500 m²

Arbres remarquables à préserver et à mettre en valeur

Haies arborées à préserver

Espace dont le caractère boisé doit être conservé (l'intégration de bâtiments y est admise, sous réserve d'une parfaite intégration à l'environnement)

Traitement des limites séparatives Sud-Est à dominante végétale (interface avec les habitations riveraines)

Accès secondaire (trafic limité) depuis le giratoire de La Châtaigneraie

Espace de mise en valeur du château et de ses abords :

Préservation et restauration des éléments architecturaux les plus remarquables

Cône de vue sur le château depuis la rue de la Basse-Lande à mettre en valeur

Mur de pierres à préserver et valoriser (pouvant être remanié ponctuellement dans un objectif de valorisation des perspectives sur le château)

Zones humides (lavoirs) à préserver et à mettre en valeur

Favoriser l'intégration paysagère des aires de stationnement

Accès parking principal par la rue Hélène Boucher

Accès exclusif (privé) par l'allée du château (rue de la Basse-Lande)

