



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision n°2
Vu pour être annexé à la délibération
en date du 24 avril 2024



Table des matières

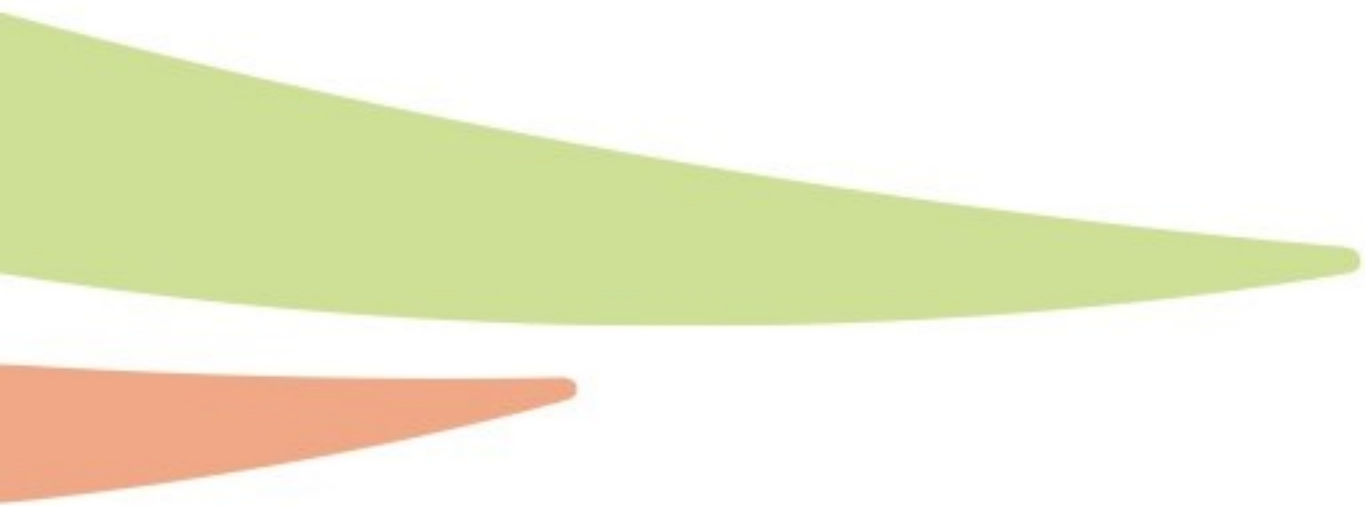
1	Lexique de la légende des OAP sectorielles	7
2	Orientations thématiques.....	8
2.1	Haies.....	8
2.1.1	Entretien	8
2.1.2	Zones de replantation.....	11
2.2	Typologie de voies automobiles et liaisons douces	11
2.2.1	Exemples de traitement des espaces publics.....	11
2.2.2	Exemples de liaisons douces	13
2.2.3	Exemple de stationnement.....	13
2.3	Nature et biodiversité en ville	14
2.4	Patrimoine- Entretien et restauration des murets	15
2.5	Dispositions relatives à la consommation d'espace	17
3	Orientations sectorielles (géographiques) des secteurs à vocation habitat.....	19
3.1	Augé (n°1 et 2)	20
3.1.1	Carte de localisation.....	21
3.1.2	SCHEMA	22
3.1.3	Caractéristiques / état actuel.....	23
3.1.4	Insertion dans le site d'un point de vue urbain, architectural, paysager et environnemental....	23
3.1.5	RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENT	24
3.1.6	PROGRAMMATION	24
3.2	Azay-le-Brûlé.....	25
3.2.1	Carte de localisation.....	26
3.2.2	Secteur de Lortrait à Cerzeau (n°3).....	27
3.2.3	Secteurs de zone U : Les Taillées (n°4) et La Chaume (n°5).....	30
3.2.4	Secteur de zone UC à Fonvéryne (n°6).....	32
3.2.5	Secteur de zone UC à Mautré (n°7).....	35
3.3	Bougon.....	38
3.3.1	Carte de localisation.....	38
3.3.2	Secteur de la Roche (n°8)	39
3.4	La Crèche.....	42
3.4.1	Carte de localisation.....	43
3.4.2	Rue du Pain Perdu (n°9 et 10).....	44
3.4.3	La Pièce Ronde (n°11).....	47
3.4.4	Secteur de Ruffigny – Les Près (n°12).....	50
3.4.5	Secteur des Petites Coites (n°13)	53
3.4.6	Secteur de Miseré (n°14).....	56

3.5	Cherveux	59
3.5.1	Carte de localisation.....	59
3.5.2	Secteur les Ouches 2 (n°15).....	60
3.6	Exireuil.....	62
3.6.1	Carte de localisation.....	63
3.6.2	Secteur de la Croix Mouclet (n°16).....	64
3.6.3	Secteur Verdale (n°17).....	66
3.6.4	Secteur de la rue de la Pierre Levée (n°18).....	67
3.6.5	Secteur Impasse du Coteau (n°19).....	70
3.6.6	Secteur du bourg (n°20).....	73
3.7	François.....	76
3.7.1	Carte de localisation.....	76
3.7.2	Secteur les Garottières (n°21).....	77
3.7.3	Secteur de l’Huilerie à Bonneuil (n°22).....	80
3.7.4	Secteur de François – Bel Air (n°23).....	82
3.8	Nanteuil.....	85
3.8.1	Carte de localisation.....	86
3.8.2	Secteur de l’Ane mort (n°24).....	87
3.8.3	Secteurs de la Plaine du Peux et Le champ des Alouettes (n°25).....	90
3.8.4	Secteur des Coteaux de Nanteuil (n°26).....	93
3.8.5	Secteur le Bourg (n°27).....	96
3.8.6	Secteur les Sablons (n°28).....	99
3.8.7	Secteur de Chavagné (n°29).....	102
3.9	Pamproux.....	105
3.9.1	Carte de localisation.....	106
3.9.2	Secteur rue du Dr Schweitzer (n°30).....	107
3.9.3	Secteurs rue de la Falotte (n°31).....	110
3.9.4	Secteur de La Croix d’Hervault (n°32).....	113
3.9.5	Secteur de La Villedieu du Perron (n°33).....	116
3.10	Romans	119
3.10.1	Carte de localisation.....	120
3.10.2	Secteur du Bourg – les Grands Champs (n°34).....	121
3.10.3	Secteurs de la Règle (n°35 et 36).....	124
3.11	Sainte-Eanne.....	127
3.11.1	Carte de localisation.....	127
3.11.2	Secteur du Breuil (bourg - n°37).....	128
3.11.3	Secteur de la Gare à la Villedieu de Comblé (n°38).....	131
3.12	Secteurs communs entre Saint-Maixent-l’Ecole et Exireuil	134
3.13	Saint-Maixent-l’Ecole.....	138
3.13.1	Carte de localisation.....	139

3.13.2	Secteur Denfert Rochereau / Proust Chaumette (n°40 et 41)	140
3.13.3	Secteur de l'avenue Wilson (n°42)	145
3.13.4	Secteur de Portail Guérinet (n°43)	148
3.13.5	Secteur de la Croix Neuve (n°44).....	151
3.14	Saint-Martin-de-Saint-Maixent.....	154
3.14.1	Carte de localisation.....	154
3.14.2	SCHEMA	155
3.15	Sainte-Néomaye	158
3.15.1	Carte de localisation.....	159
3.15.2	Secteur de Fonramier Ouest (n°46, 47et 48).....	160
3.15.3	Secteur de Fonramier Est (n°49)	163
3.15.4	Secteurs de Devant les Ecoles (n°50 et 51)	166
3.15.5	Secteur Sous les Vergers (n°52 et 53).....	169
3.15.6	Secteur Les Terriers (n°54)	172
3.15.7	Secteurs des Fontenelles (n°55-56-57)	175
3.15.8	Secteur de La Chesnaye (n°58).....	178
3.16	Saivres.....	180
3.16.1	Carte de localisation.....	180
3.16.2	Secteur Le Fief de la Cure (bourg - n°59).....	182
3.16.3	Secteur de La Briaudière (n°60)	185
3.16.4	Secteur Le Champ de la Vigne 3 (bourg - n°61).....	188
3.17	Salles	191
3.17.1	Carte de localisation.....	191
3.18	Soudan	195
3.18.1	Carte de localisation.....	196
3.18.2	Secteur du bourg nord (n°63-64).....	197
3.18.3	Secteur de la Quinauderie (n°65)	200
4	Orientations sectorielles géographiques des secteurs à vocation activités	203
4.1	Carte de localisation	204
4.2	Azay-le-Brûlé	205
4.2.1	La zone 1Aufc de la Pièce du Chêne2 (n°66).....	205
4.3	François et la Crèche - Secteur de Baussais 2 (n°67)	207
4.3.1	SCHEMA	207
4.3.2	CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL.....	208
4.3.3	PROGRAMMATION	208
4.4	La Crèche.....	209
4.4.1	Secteur de Groies Perron 2 (n°68)	209
4.4.2	Zone Auf de Bois Gerbault (Champ Albert 2 - n°69)	210
4.5	Sainte-Eanne - Verdeil (n°70).....	212
4.5.1	CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL.....	212

4.5.2	PROGRAMMATION	212
4.6	Soudan - Megy-Sud	213
4.6.1	Zone AUf (n°71)	213
4.6.2	Zone 1AUf (n°72)	214
4.7	Carte de localisation	216
4.8	Cherveux - La plaine de Vaut Grenier (n°73).....	217
4.8.1	Schéma	217
4.8.2	CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL.....	218
4.8.3	INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL.....	218
4.8.4	RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENT	218
4.8.5	PROGRAMMATION	218
4.9	La Crèche - Champcornu (n°74).....	219
4.9.1	Schéma	219
4.9.2	CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL.....	220
4.9.3	INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL.....	220
4.9.4	RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENT	220
4.9.5	PROGRAMMATION	220
4.10	Saint-Martin-de-Saint-Maixent - Bourg (n°75)	221
4.10.1	Schéma	221
4.10.2	CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL.....	222
4.10.3	INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL.....	222
4.10.4	RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENT	222
4.10.5	PROGRAMMATION	222
4.11	Saivres - Bourg (n°76)	223
4.11.1	Schéma	223
4.11.2	CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL.....	224
4.11.3	INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL.....	224
4.11.4	RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENT	224
4.11.5	PROGRAMMATION	225
5	Secteur Nt à vocation de loisirs (n°77).....	226
5.1	Carte de localisation	226
5.2	Schéma.....	226
5.3	CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL	227
5.4	INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL.....	227
5.5	RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENT.....	228
5.6	PROGRAMMATION.....	228

6 Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.....229



1 Lexique de la légende des OAP sectorielles

Espace vert à créer	Il s'agit d'un espace végétalisé à créer pouvant servir d'aire de jeu, de gestion des eaux pluviales, d'espace de plantation etc...
Trame bocagère à créer ou à protéger	Il s'agit de créer ou conserver une haie.
Perspective visuelle à conserver	Il s'agit de conserver une perspective vers un paysage (patrimoine bâti ou végétal) en interdisant toute construction sur cet emplacement.
Liaison douce	Il s'agit de chemins piétons et/ou cyclables à créer.
Espace public à créer	Espace à partager entre les habitants du secteur (aire de jeux, tables...). Cette placette peut avoir un usage secondaire pour les véhicules (retournement...).
Amorce de voie pour liaison future	Laisser un espace qui permettra l'aménagement d'une voie vers un futur aménagement. Cet espace peut rester non aménagé mais ne doit pas avoir un autre usage.
Accès regroupés	Plusieurs logements utilisent un même accès. Cet accès sur les plans n'est pas figé.
Habitat groupé	Ensemble de maisons regroupées par une ou plusieurs mitoyennetés formant un ensemble architectural cohérent.
Front bâti	Ensemble de bâtiments mitoyens des deux côtés, proche de la voie dans une typologie d'habitat de bourg.
Pas d'ouverture sur la façade	La façade du bâtiment donnant sur cette limite de zone n'aura pas de menuiseries pouvant s'ouvrir pour éviter la diffusion du bruit vers les zones d'habitat.
Réserve équipement espace vert	Espace réservé pour l'implantation d'équipements tels que aires de jeu, espace vert ou aire de stationnement.

Il existe deux types d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : les OAP thématiques qui concernent toutes les communes et les OAP sectorielles à vocation habitat et activité qui sont localisées et spécifiques à chaque site et à chaque commune.

2 Orientations thématiques

2.1 Haies

2.1.1 ENTRETIEN



Mesures d'entretien préconisées :

- Conserver une largeur suffisante de végétation
 - Adapter l'outil d'entretien au besoin (broyeur)
 - Associer une bande enherbée à la haie
 - Choisir la période d'entretien
- L'entretien latéral des haies doit garantir une largeur minimale de 1 m
 - Les pratiques de gestion ne peuvent entraîner une régression typologique de la haie (ex: transformation d'une haie arborée en haie basse taillée sur le sommet)
 - L'exploitation des haies doit se faire de manière traditionnelle :
 - Les cépées sont coupées au niveau du sol
 - Les têtards sont exploités au niveau de l'insertion des branches sur la tête, les troncs ne peuvent être coupés.
 - L'exploitation des hauts-jets (arbres de futaies) ne peut se faire par coupe rase de tous les individus. Ils doivent être renouvelés par plantation ou régénération naturelle.
 - Les jeunes arbres peuvent être formés en têtard tant que leur diamètre est inférieur à 25 cm.
 - Les repousses de la haie après exploitation doivent être respectées, protégées du bétail et du broyage.

Favoriser la biodiversité des haies :

- Maintenir une densité suffisante de végétation (largeur de la haie),
- Maintenir les arbres à cavités voire quelques arbres morts,
- Permettre un développement diversité des espèces et strates de végétation (arborée, arbustive...).

Créer une palette végétale s'intégrant aux écosystèmes indigènes :

- **Strate arborée** (Chêne, C.....e, Frêne, (Noyer, Poirier, Pommier, Tilleul, Érabl Bouleau, Saules, Peupliers, Aulnes...)
- **Strate arbustive** (Aubépine, Noisetier,



Chêne pédonculé (Quercus robur)



Noisetier commun (Corylus avellana)



Érable champêtre (Acer campestre)



Aubépine épineuse (Crataegus monogyna)



Châtaignier commun (Castanea sativa)



Prunellier commun (Prunus spinosa)

VALORISER LA GESTION ET L'ENTRETIEN DES HAIES EN ARBRES TÊTARDS

Objectif : maintenir voire renouveler une structure végétale patrimoniale multifonctionnelle

Les arbres têtards sont issus d'une taille particulière des arbres dite en « ragosse ». Cette gestion consiste en une taille permettant d'étêter régulièrement l'arbre, favorisant ainsi la pousse de jeunes branches. Ces branches peuvent alors être coupées pour ensuite être revalorisées (bois de chauffage, copeaux, BRF...).



Outre l'intérêt économique produit par ces arbres, cette gestion marque le paysage du territoire et permet de mettre en exergue l'histoire du bocage. De plus, ils jouent également un rôle pour la biodiversité car, marqués par les coupes répétées et leur vieil âge, ils possèdent de nombreux dendrohabitats, favorables aux espèces xylophages et aux autres espèces qui y trouvent refuge.

Comment entretenir un arbre têtards ?

Choisir les bonnes espèces : frêne, chênes, saule blanc, érable champêtre, charme

Adapter les types de coupes et les périodes (cf fiche ci-dessous)

Création à partir d'un jeune arbre (Etêtage)

> Avant l'intervention :

- choisir un **baliveau** vigoureux au tronc bien formé de 8 à 15 cm de diamètre.
- se fixer la hauteur de l'**etêtage** : en général 2 m pour protéger les repousses des dégâts du bétail.

> Intervention proprement dite :

- en hiver, couper l'arbre à la hauteur fixée.



2.1.2 ZONES DE REPLANTATION

Afin de maintenir voire de développer les connexions écologiques liées au réseau de haies sur le territoire de la Communauté de Communes et au-delà, il est proposé des secteurs de replantation préférentiels.



L'étude des haies a mis en évidence des zones de bocage (Soudan, Prairies Militaires d'Avon), reconnues pour leur intérêt. La proximité de ces zones est un enjeu de connexion écologique à développer par la plantation de haies de manière prioritaire.

(Source : inventaire de haies réalisé dans le cadre de l'étude du PLUi)

Mettre en œuvre des mesures de reboisement sur le linéaire dégradé (fiche p° 27 de l'inventaire de haie dans les annexes du PLUi).

Créer des talus (Cf. fiche p°28 de l'inventaire de haies dans les annexes du PLUi).

Rôle phytoépurateur des haies (Cf. fiche p°29 de l'inventaire de haies dans les annexes PLUi).

2.2 Typologie de voies automobiles et liaisons douces

2.2.1 EXEMPLES DE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

2.2.1.1 *Traitement des espaces publics avec une ambiance rurale*

Les orientations d'aménagement sectorielles préconisent dans certains secteurs, un traitement des espaces publics avec une ambiance rurale. Celle-ci se caractérise par la présence de végétation en bord de voie (bande enherbée, pied de façade planté, murets de pierre sèche...), des élargissements et rétrécissements ponctuels des espaces publics autour de la voirie, une organisation urbaine autour de placettes.





La voirie présente de la végétation sous des formes différentes : arbres, buissons, bords enherbés.
 La voirie est peu large correspondant aux besoins de la circulation locale, réservant une place aux piétons, pouvant être à sens unique.



2.2.1.2 Exemple de voirie plus urbaine



Ces voies comportent des trottoirs et marquent clairement une séparation entre la circulation des piétons et des véhicules. Elles ont souvent un aspect plus minéral que les voies rurales et utilisent des matériaux différents : béton désactivé par exemple, pour marquer la séparation des espaces et les carrefours.

2.2.2 EXEMPLES DE LIAISONS DOUCES



Selon les tissus urbains traversés, elles peuvent présenter un aspect différent : soit pavées, soit en calcaire stabilisé. Pour que le cheminement soit agréable, un soin doit être accordé aux matériaux utilisés mais aussi au traitement paysager bordant ces liaisons douces : bande enherbée ou plantations.

2.2.3 EXEMPLE DE STATIONNEMENT

Exemple de poches de stationnements regroupés



Plutôt que de créer du stationnement le long de la voie, il est souvent plus intéressant de créer des poches de stationnement regroupant quelques places. Cela évite des sur largeurs de voirie, consommatrices d'espaces. De plus, ces places ne sont pas toujours utilisées dans la journée et peuvent servir d'espaces de jeu pour les enfants près des habitations.

Exemple de stationnement non imperméabilisés



Sous réserve de permettre l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, la réalisation de places de stationnement se fera de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Cela peut se faire sous la forme de calcaire stabilisé, de graviers ou de plaques alvéolées dans lesquelles sont plantées du gazon...

2.3 Nature et biodiversité en ville

Au-delà de l'intérêt esthétique de la présence de nature en ville, le maintien de surface non imperméabilisée et les plantations favorisent la biodiversité.

La présence de végétal en milieu urbain peut se faire au travers de la conservation des murets en pierre favorables aux lézards, insectes et amphibiens et des haies végétales favorables aux oiseaux.

Les clôtures ajourées telles que les portails, les grillages permettent la libre circulation des petits animaux tels que les hérissons qui contribuent à détruire les nuisibles (limaces, escargots, etc.).

La plantation en façade de glycines et de lierre constitue des abris pour les oiseaux.



La conservation ou la réalisation de bandes enherbées en bord de voie et de pied de façade limite le ruissellement de l'eau et participe au rafraîchissement de l'atmosphère.

La plantation de plantes à fleurs, notamment mellifères, favorise la préservation des abeilles.



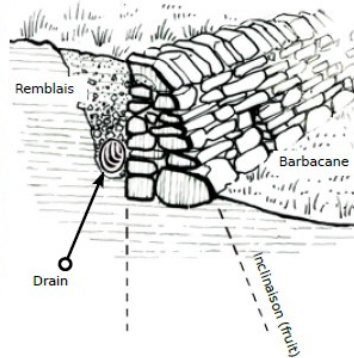
2.4 Patrimoine- Entretien et restauration des murets

Cas particuliers et variantes de mises en œuvre

• murets de soutènement

Le mur de soutènement a pour fonction de retenir un dénivelé du terrain.

Pour contrebuter la poussée de la terre et de l'eau qui peut s'y accumuler, on accentue son inclinaison (le fruit). Pour l'écoulement des eaux, on prévoit à la base des issues barbancanes verticales ou des conduites en terre cuite. Il est recommandé, lorsqu'on en a la possibilité, de réaliser un drainage en pied de mur (par un drain et/ou un remblais de graviers).



• Chaînages



Le chaînage est un élément structurant de tout mur. Avec les pierres plus importantes disponibles, on alterne successivement le lien en largeur et en longueur (le harpage). Assez souvent le mur est simplement terminé par une grosse pierre inclinée.

• modes de couverture

Le couverture termine le mur, il lui confère sa stabilité et en partie son étanchéité. Les mises en œuvre les plus courantes sont représentées ci-dessous :



Recouvrement en dalles plates



Recouvrement en hérisson



Conception / Réalisation: CAUE 79
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement : 15, rue Thiers, 79000 NIORT
www.caue79.asso.fr - caue79@wanadoo.fr - tél: 05 49 28 06 28 - fax: 05 49 28 22 90



CAUE 79

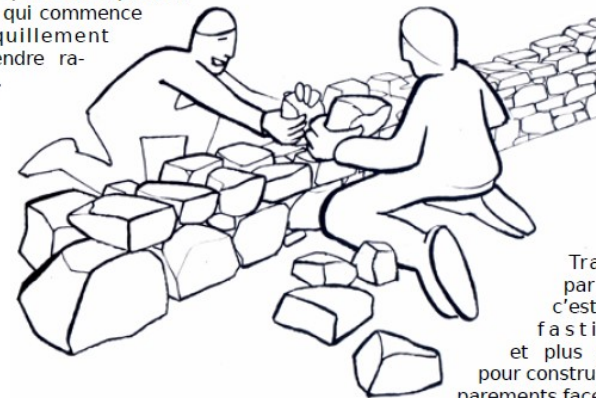
Le muret en pierre sèche est un élément commun et structurant des paysages façonnés par nos ancêtres. La plupart du temps, il servait à délimiter les parcelles cultivées. Il était élevé simplement avec les pierres que le paysan retirait de la terre pour la cultiver et qu'il rejetait en périphérie.

Construire ou restaurer des murets en PIERRE SÈCHE dans les Deux-Sèvres

Ce petit guide a pour ambition d'expliquer la logique et les règles de base de la construction de murets.

S'il y a des murets dans votre environnement proche, il est préférable de surveiller leur état au fil du temps plutôt que d'en attendre la ruine. Vous éviterez ainsi des travaux lourds.

Ce sont des gestes simples de temps à autre qui assurent la pérennité de ces ouvrages : boucher un trou qui commence à se former, caler une pierre qui bouge, etc. Il faut surtout surveiller la végétation, le lierre qui s'imisce entre les pierres, ou pire, un arbre qui commence tranquillement à prendre racine...

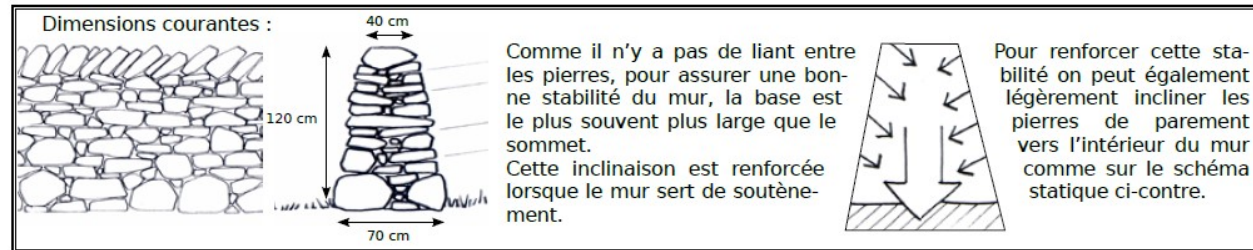
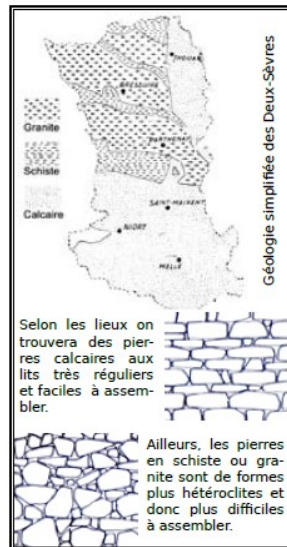


Travailler par deux c'est moins fastidieux et plus efficace pour construire deux parements face à face.

La facture des murets est diverse, d'une régularité parfaite ou plus hétéroclite. Deux raisons principales expliquent ces différences :

- la qualité des pierres est différente selon les secteurs du département en raison des disparités géologiques.
- le constructeur du muret fut plus ou moins habile et il lui a consacré plus ou moins de temps.

Un beau travail est respectable, c'est un puzzle qu'il faut regarder, comprendre et préserver. A contrario un assemblage mal monté à l'origine sera difficile à restaurer.

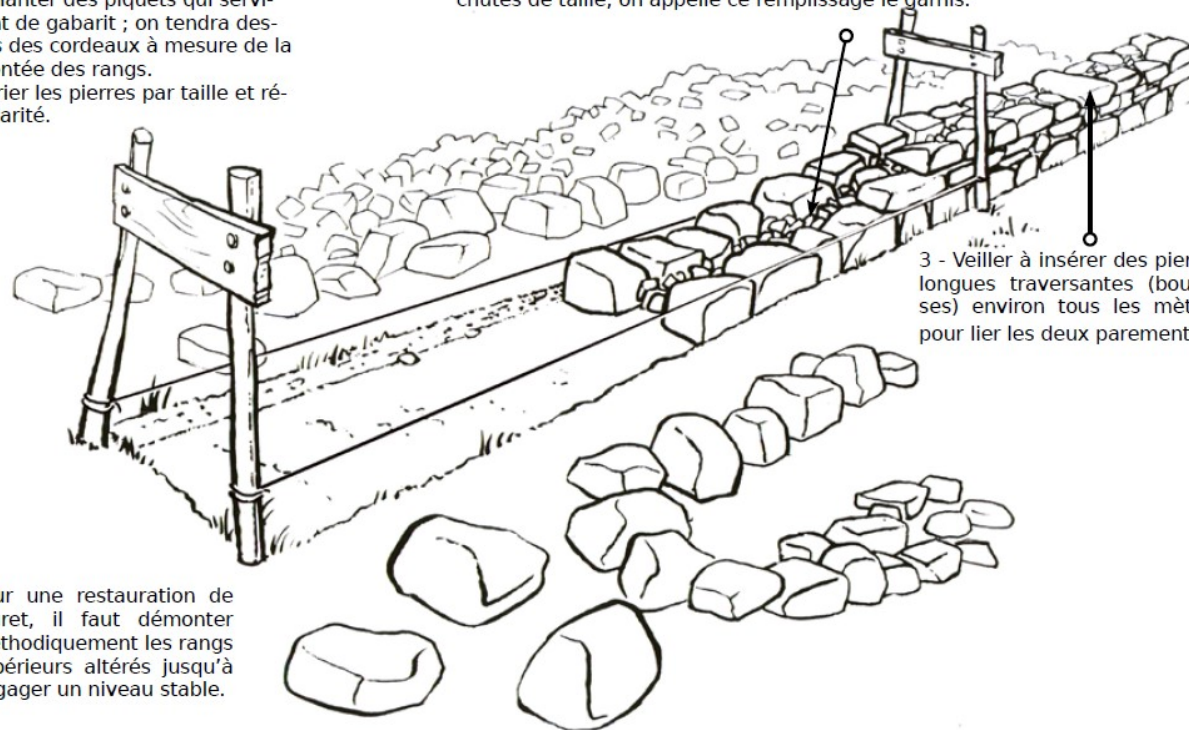


1 - Pour commencer, il faut préparer le chantier :

- décaper le sol pour obtenir une surface plane et propre.
- planter des piquets qui serviront de gabarit ; on tendra dessus des cordeaux à mesure de la montée des rangs.
- trier les pierres par taille et régularité.

2 - Monter rang par rang, les plus grosses pierres à la base et progressivement des plus petites.

Chaque niveau est constitué de deux parements extérieurs, les interstices du milieu seront bouchés avec les pierres plus petites notamment toutes les chutes de taille, on appelle ce remplissage le gamis.



2.5 Dispositions relatives à la consommation d'espace

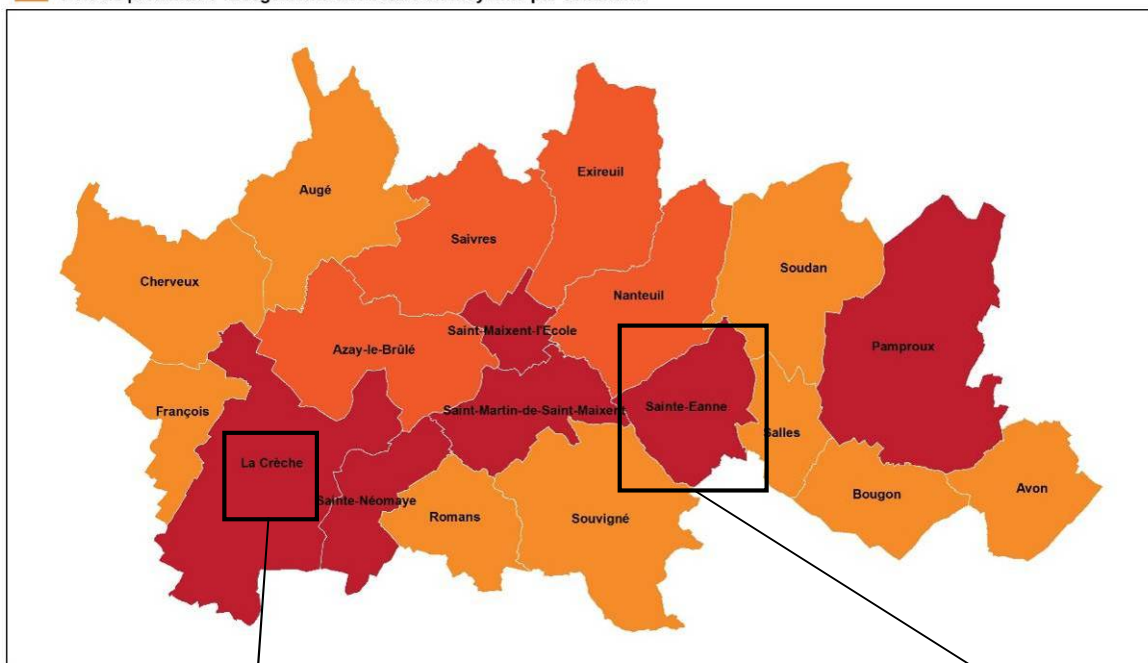
Chaque projet de construction d'habitation doit respecter un ratio de densité moyen défini par commune. Le ratio est exprimé en nombre de logements à l'hectare. Il diffère selon les communes en fonction de la place de chacune dans l'armature urbaine de la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre. Il intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).

Cette règle s'applique pour chaque permis de construire et chaque opération d'ensemble.

RATIOS MOYENS DE DENSITE PAR COMMUNE SELON LA QUALIFICATION DANS L'ARMATURE URBAINE

Différents types de pôles dans l'armature urbaine

- Pôle principal : 15,5 logements à l'hectare en moyenne par commune
- Pôle secondaire : 14 logements à l'hectare en moyenne par commune
- Pôle de proximité : 12 logements à l'hectare en moyenne par commune



Pour la Ville de La Crèche, une densité de 25 logts/ha minimum à 35 logts/ha maximum est appliquée sur les zones AU et 1AU situées dans le bourg et Ruffigny. (Voir OAP sectorielles 3.4 page 54).

Pour la commune de Sainte-Eanne, une densité minimum de 12 logts/ha est appliquée sur l'ensemble de la commune à l'exception du secteur classé en zone 1AU situé à la Villedieu du Comblé (voir OAP sectorielle 3.11.3 page 131).

Dispositions particulières : lorsque la construction nécessite la mise en place d'un assainissement non collectif, une densité plus faible pourra être accordée si l'étude de sol révèle une qualité des sols peu perméable avec un coefficient de perméabilité K inférieur à 30 mm/h. Cette densité plus faible sera strictement limitée au besoin de surface supplémentaire induit par l'implantation d'un assainissement non collectif sur un sol peu perméable.

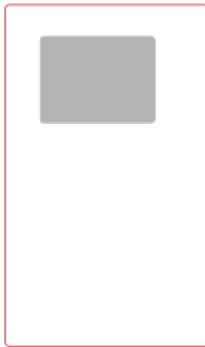
Ces dispositions sont applicables sous réserve de dispositions particulières dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles présentées dans le chapitre suivant.

Afin de respecter ces ratios de densité, si une parcelle a une superficie suffisante pour permettre l'implantation de plus d'une construction d'habitation, il est nécessaire de conserver une réserve foncière pour permettre l'implantation de la ou des autres constructions permettant d'atteindre les objectifs de densité et prévoir également l'accès à ces futures constructions. (Cf. croquis ayant valeur d'illustration de la règle).

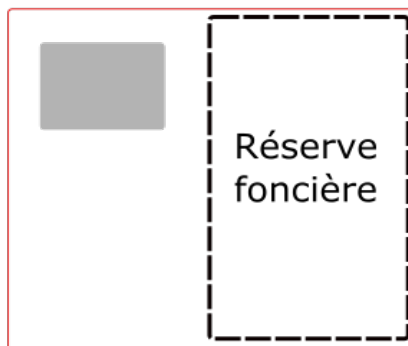
DENSITE

Comment mettre en place des réserves foncières permettant l'application des ratios de densité

Exemple : densité de 14 logements à l'hectare

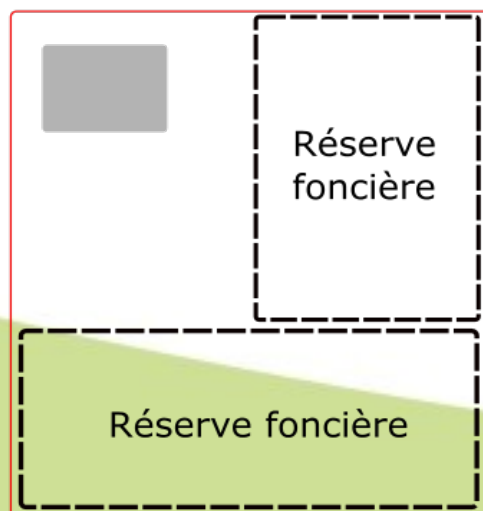


Exemple : terrain de 714 m²
Capacité d'accueil minimum : 1 logement



Exemple : terrain de 1500 m²
Capacité d'accueil minimum : 2 logements

S'il n'y a qu'un seul logement, prévoir une réserve foncière pour pouvoir implanter au moins une seconde maison plus tard et prévoir aussi son accès.



Exemple : terrain de 2500 m²
Capacité d'accueil minimum : 3 logements

S'il n'y a qu'un seul logement, prévoir une réserve foncière pour pouvoir implanter au moins deux maisons plus tard et prévoir aussi leur accès.

3 Orientations sectorielles (géographiques) des secteurs à vocation habitat

Dans cette partie, il s'agit de présenter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par secteur géographique.

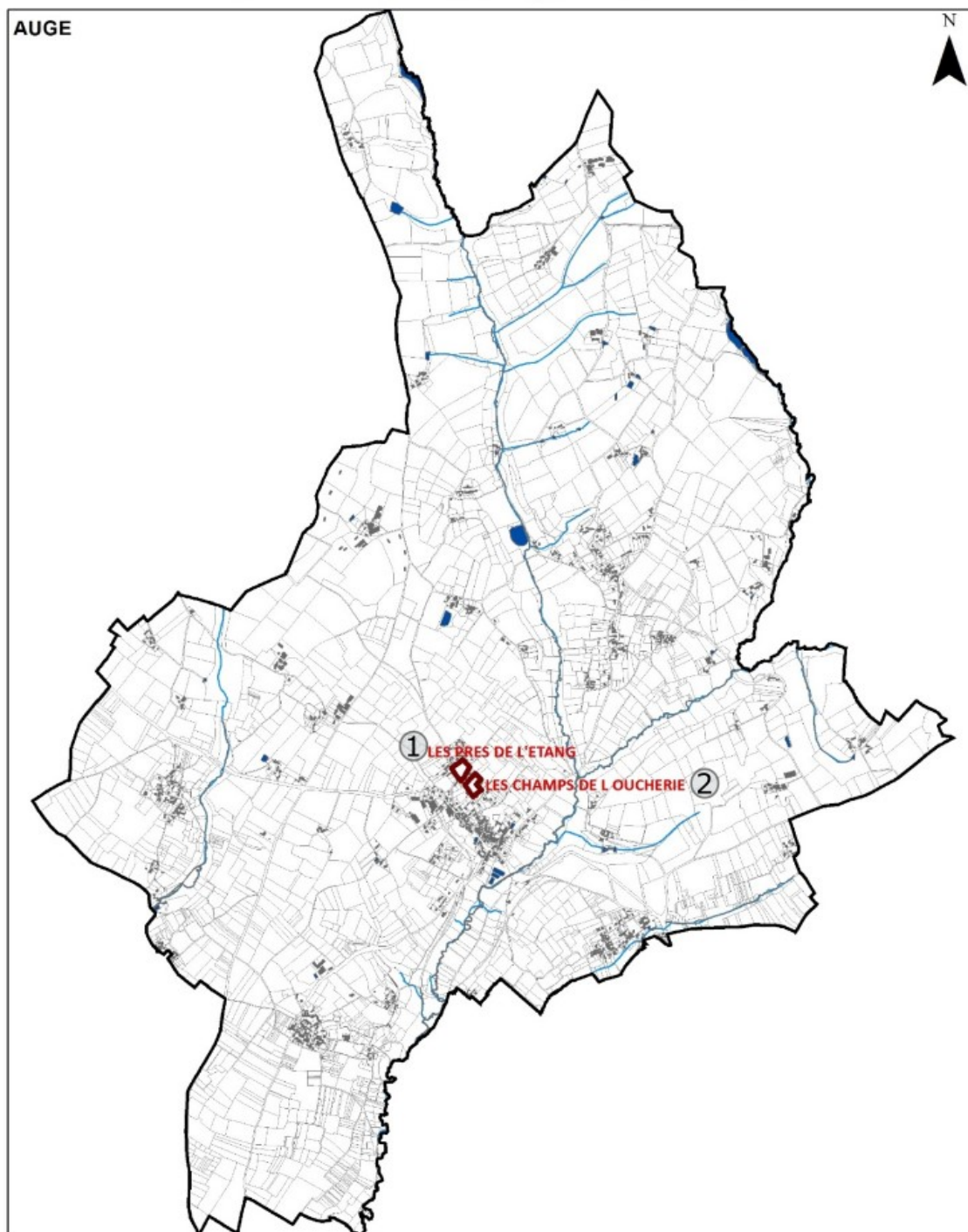
Toutes les communes sauf Avon et Souvigné ont des secteurs classés en zone AU ou 1AU pour lesquels on trouve des orientations.



Rappel : Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un lien de compatibilité. Pour toute autorisation demandée, le projet proposé doit respecter les principes du parti d'aménagement contenus dans les OAP. La compatibilité implique « de ne pas aller à l'encontre de la règle », alors que la conformité nécessite le respect strict de la règle.

3.1 Augé (n°1 et 2)

NUMERO ZONE	NOM	SURFACE EN HA	NBRE DE LOGT/HA MINIMUM	POTENTIEL INDICATIF DU NBRE DE LOGEMENT	CLASSEMENT	PHASAGE
1	LES PRES DE L'ETANG	0,94	12	11	AU	Court terme
2	CHAMPS DE L'OUCHERIE	0,96	12	12	1AU	Long terme


















3.1.1 CARTE DE LOCALISATION



-  Périmètre des secteurs concernés par une OAP sectorielle
-  Limites communales

3.1.2 SCHEMA

AUGE

-  Limites de commune
-  Limites de zones AU et 1AU
- Orientations d'Aménagement**
-  Espaces verts à créer
-  Trame bocagère à créer ou à conserver
-  Perspective visuelle à conserver
-  Liaisons douces à créer
-  Espaces publics à créer
- Murs**
-  à créer
-  à conserver
- Accès et voirie à créer**
-  voie
-  amorce de voie pour liaison future
- Programmation**
-  habitat groupé
-  front bâti
-  réserve équipements espaces verts
-  projet en cours
-  commerces et services
-  logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : AUGE	Code INSEE de la commune : 79020
Adresse (nom de la voie principale) : rue des Prés de l'Etang et chemin du Carillon	Lieu-dit : Les Prés de l'Etang et Champs de l'Oucherie
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : AU et 1AU

3.1.3 CARACTÉRISTIQUES / ÉTAT ACTUEL

Occupation des sols : occupées par des terres agricoles (terre labourée et pré).

Environnement bâti et naturel : dents creuses dans le tissu urbain des extensions du bourg, bordées de haies et entourées par des secteurs d'habitat individuel récent, implantation sur le rebord du plateau, en partie haute du bourg, sans co-visibilité avec le bourg ancien et l'église, Terrains relativement plats avec une pente un peu plus marquée pour le secteur des Champs de l'Oucherie.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Largeur suffisante Accès existant dans un talus sur le chemin du Carillon Talus en bord de voie chemin de la Foye	Satisfaisante pour les Prés de l'Etang et à renforcer pour les Champs de l'Oucherie	Satisfaisante	Réseau unitaire présent au droit des terrains, Secteurs situés en zone d'assainissement collectif	Satisfaisant Attention ligne HTA sur le site des Champs de l'Oucherie

Contraintes particulières : sans objet

3.1.4 INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Formes urbaines : Les deux secteurs s'insèrent entre des tissus urbains constitués d'habitat individuel de plain-pied ou de hauteur R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) => conserver la volumétrie du bâti environnant.

Orientation : dans le secteur n°2 des Champs de l'Oucherie, l'orientation des façades prendra en compte le relief ; les constructions s'implanteront en positionnant la majeure partie des façades perpendiculairement à la pente.

Traitement des espaces publics : il sera recherché une ambiance rurale (cf. exemple chapitre 2.2.1 p 11) en harmonie avec le bourg et les quartiers environnants en évitant une urbanisation banale de lotissement urbain. Cette ambiance rurale se caractérise par la présence de végétation en bord de voie (bande enherbée, pied de façade planté, murets de pierre sèche...), des élargissements et rétrécissements ponctuels des espaces publics autour de la voirie, une organisation urbaine autour de placettes.

Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers : les haies bocagères en périphérie des deux secteurs sont à conserver, sauf création d'accès.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Haies bocagères en périphérie des deux secteurs à conserver.

3.1.5 RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENT

Liaisons douces : il peut être intéressant de créer une liaison douce en limite Nord Est des 2 zones (Les Prés de l'Etang et Champs de l'Oucherie), les reliant et assurant une connexion avec d'autres quartiers d'extension récente du bourg (les Prés de l'Etang et les Jardins sur le bois) de part et d'autre des secteurs à aménager. Pour le secteur des Prés de l'Etang, un accès piéton rejoindra l'accès déjà aménagé vers le chemin de la Foye et un autre longera le chemin de la Foye de façon à permettre des déplacements sécurisés entre le quartier existant des Prés de l'Etang et le centre du bourg, la VC2 étant très fréquentée et le chemin de la Foye étant étroit.

Trame viaire : pour le secteur des Prés de l'Etang, l'accès se fera sur la voie déjà aménagée dans le quartier éponyme (rue des Prés de l'Etang). L'accès direct sur la VC2 (chemin de la Foye) est interdit.

La voirie devra présenter des caractéristiques de voie rurale, sans largeur excessive, adaptée aux besoins de desserte locale et agrémentée de placettes (Cf. exemples de voirie chapitre 2.2.1 p 11)). Ces dernières pourront servir d'aires de retournement dans les impasses et de parkings visiteurs.

3.1.6 PROGRAMMATION

Éléments de programmation : L'urbanisation du secteur des Champs de l'Oucherie est conditionnée par le renforcement du réseau d'eau potable. Ces travaux pourront se faire au moment de l'aménagement de la zone. Une opération d'ensemble est exigée pour chaque secteur.

Densité : 12 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).

Il est recommandé d'augmenter cette densité à un minimum de 14 logements par hectare.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière

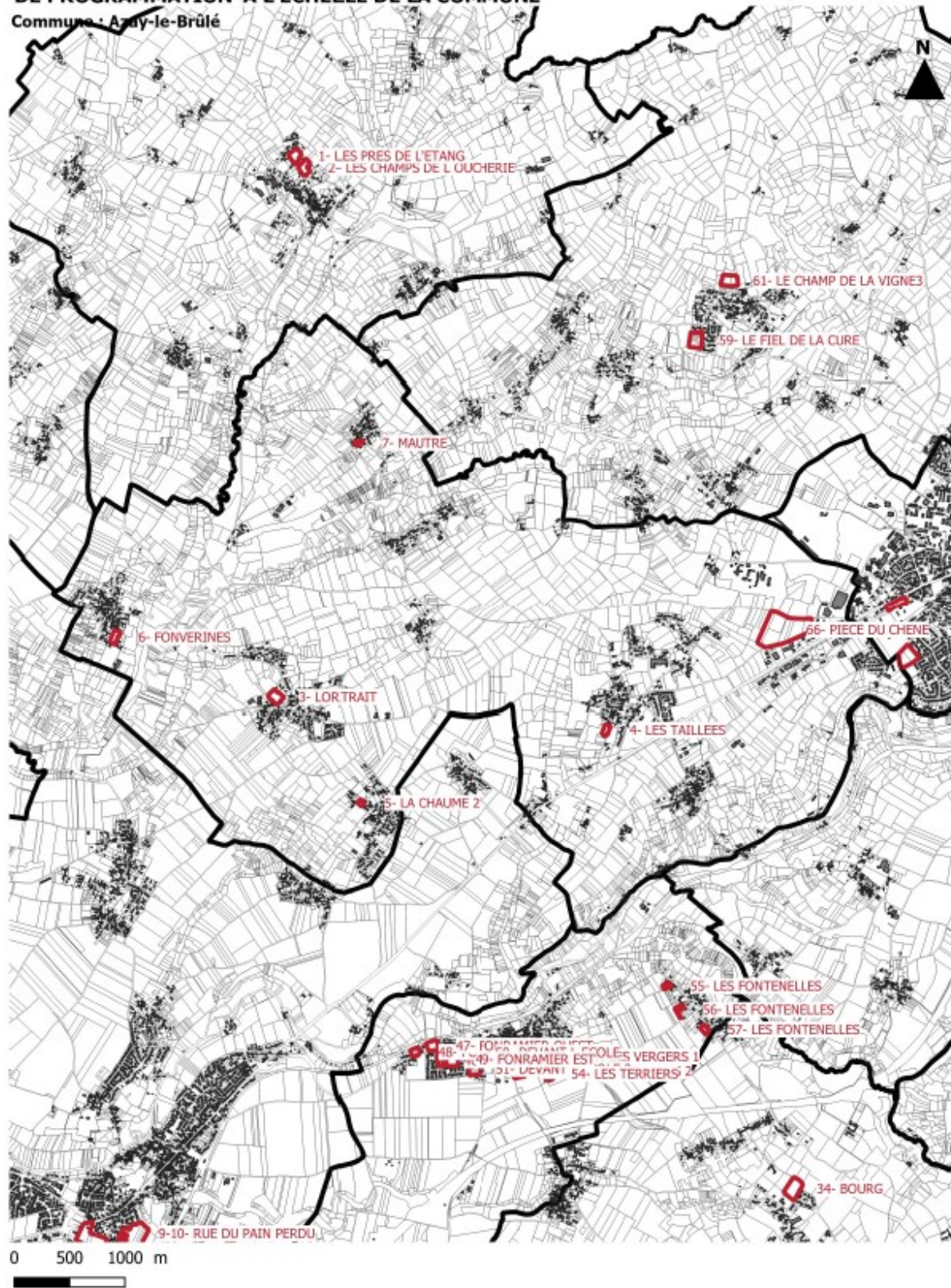
3.2 Azay-le-Brûlé

NUMERO ZONE	NOM	SURFACE EN HA	NBRE DE LOGT/HA MINIMUM	POTENTIEL INDICATIF DU NBRE DE LOGEMENT	CLASSEMENT	PHASAGE
	L'ERABLE	2,36	14		Supprimée dans la révision n°2	
3	LORTRAIT	1,07	14	15	AU	Court terme
	LA CHAUME	0,52	14		Supprimée dans la révision n°2	
	LES DESSUS DES VERGERS	0,42	14		Supprimée dans la révision n°2	
4	LES TAILLEES	0,48	14	7	UC	Court terme
5	LA CHAUME	0,26	14	4	UD	Court terme
6	FONVERINES	0,69	14	10	UC	Court terme
7	MAUTRE	0.2	14	2	UC	Court terme

3.2.1 CARTE DE LOCALISATION

LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

















Commune : Azy-le-Brûlé



3.2.2 SECTEUR DE LORTRAIT À CERZEAU (N°3)

3.2.2.1 SCHEMA

AZAY-LE-BRULÉ
Secteur de Lortrait

-  Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement**
-  Espaces verts à créer
-  Trame bocagère à créer ou à conserver
-  Perspective visuelle à conserver
-  Liaisons douces à créer
-  Espaces publics à créer
- Murs**
-  à créer
-  à conserver
- Accès et voirie à créer**
-  voie
-  amorce de voie pour liaison future
-  accès regroupés
- Programmation**
-  habitat groupé
-  front bâti
-  réserve équipements espaces verts
-  commerces et services
-  logements adaptés séniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : AZAY LE BRULE	Code INSEE de la commune : 79024
Adresse (nom de la voie principale): chemin de Lortrait/ chemin de l'Ardilâ	Lieu-dit : Lortrait
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : AU

3.2.2.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : occupé par une plantation de feuillus et de conifères

Environnement bâti et naturel : secteur en dent creuse dans le bourg de Cerzeau, entouré par des terrains bâtis (habitat individuel des années 80 et début 2000) sauf sur la bordure ouest qui est constitué d'une ancienne ferme du XIX^{ème} siècle ; la zone AU est séparée des bâtiments agricoles plus récents et fonctionnels par les bâtiments d'habitation de l'ancienne ferme.

Présence de murets en pierre sèche, plus ou moins en bon état

Le secteur ne présente pas de relief marqué.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	A renforcer	Satisfaisante sur la rue du Colombier à moins de 100m Capacité suffisante	Zone assainissement collectif – réseau à créer	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : sans objet.

Présomption de prescription archéologique : zone C dans laquelle toutes demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, de décision de réalisation de ZAC devront être transmises au Préfet de Région (DRAC, service Archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 10 000 m².

3.2.2.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : conserver la typologie du bâti environnant sans dépasser la silhouette du bourg.

⇒ Hauteur maximum = R+1, R+1+C

Traitement des espaces publics :

⇒ il sera recherché une ambiance rurale (cf. exemple chapitre 2.2.1 p°11) en harmonie avec le bourg de Cerzeau et les quartiers environnants en évitant une urbanisation banale de lotissement urbain. Cette ambiance rurale se caractérise par la présence de végétation en bord de voie (bande enherbée, pied de façade planté, murets de pierre sèche...), des élargissements et rétrécissements ponctuels des espaces publics autour de la voirie, une organisation urbaine autour d'une placette

⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers : une bande boisée sera conservée afin de créer une transition avec les espaces agricoles et la vallée du Chambon au Nord.

Les murets en pierre sèche seront conservés ou reconstitués.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : la conservation du boisement en limite de la zone permettra de maintenir un milieu favorable à la biodiversité. L'implantation des constructions s'efforcera de conserver

une partie des arbres existants à l'exception des conifères situés sur la partie Nord Est de la zone qui ne présentent pas d'intérêt paysager.

3.2.2.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : la taille du secteur ne rend pas nécessaire un aménagement spécifique de voies douces. Des liaisons sécurisées existent par les rues du bourg vers les équipements scolaires.

Trame viaire : L'accès au terrain se fera par les accès existants, à l'emplacement indiqué sur le schéma. La voirie devra présenter des caractéristiques de voie rurale, sans largeur excessive, adaptée aux besoins de desserte locale éventuellement agrémentée d'une placette (Cf. exemples de voirie). Une voie à sens unique est largement suffisante pour desservir le nouveau quartier.

3.2.2.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une opération d'ensemble.

L'aménagement de la zone devra tenir compte de la qualité des sols pour l'assainissement non collectif en attendant le raccordement au réseau collectif d'assainissement.

Densité : 14 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).

Mixité sociale : pas d'exigence particulière

3.2.3 SECTEURS DE ZONE U : LES TAILLÉES (N°4) ET LA CHAUME (N°5)

Des terrains situés en zone UC et UD sur la Commune d'Azay devront prévoir des amorces de voies pour réserver la possibilité de desservir d'autres zones d'urbanisation dans le futur.

Il s'agit des terrains suivants :

- Dans le bourg d'Azay : **secteur Les Taillées**, rue des taillées (voir schéma ci-dessous).
- Dans le village de Mons, **Secteur la Chaume**, rue de la Chaume, (voir schéma ci-dessous).

En outre, une zone de transition suffisante (a minima 5 m) devra être réservée en bordure des espaces agricoles sous forme de haie, cheminement piéton, voirie ou recul des constructions selon les cas, pour répondre à la charte des riverains. D'autres dispositions peuvent être envisagées dans la mesure où elles répondent à l'objectif.

3.2.3.1 Schéma

- Dans le bourg d'Azay : **secteur Les Taillées**, rue des taillées (voir schéma ci-dessous).

AZAY-LE-BRULE
Secteur du bourg - rue des Taillées

- Limites de zone à aménager
- Orientation d'Aménagement
- /// Espaces verts à créer
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Perspective visuelle à conserver
- Liaisons douces à créer
- Espaces publics à créer
- Murs
- ▲▲▲ à créer
- à conserver
- Accès et voirie à créer
- voie
- amorce de voie pour liaison future
- Programmation
- habitat groupé
- front bâti
- réserve équipements espaces verts
- commerces et services
- logements adaptés seniors

0 100 m



- Dans le village de Mons, **Secteur la Chaume**, rue de la Chaume, (voir schéma ci-dessous).

AZAY-LE-BRULE
Secteur de Mons : La Chaume

- Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement
- /// Espaces verts à créer
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Perspective visuelle à conserver
- Liaisons douces à créer
- Espaces publics à créer
- Murs
- ▲▲ à créer
- à conserver
- Accès et voirie à créer
- voie
- amorce de voie pour liaison future
- ▲ accès regroupés
- Programmation
- habitat groupé
- front bâti
- réserve équipements espaces verts
- commerces et services
- logements adaptés seniors

0 100 m



3.2.4 SECTEUR DE ZONE UC À FONVERINE (N°6)

3.2.4.1 Schéma

AZAY-LE-BRULE

Secteur de Fonverines

Limites de zone à aménager

Orientations d'Aménagement

Espaces verts à créer

Trame bocagère à créer ou à conserver

Perspective visuelle à conserver

Liaisons douces à créer

Espaces publics à créer

Murs

à créer

à conserver

Accès et voirie à créer

voie

amorce de voie pour liaison future

accès regroupés

Programmation

habitat groupé

front bâti

réserve équipements espaces verts

commerces et services

logements adaptés seniors



IDENTIFICATION

Commune : AZAY LE BRULE	Code INSEE de la commune : 79024
Adresse (nom de la voie principale) : angle de la rue de la Jolinière et de la rue de la Cour	Lieu-dit : Fonvérine
Vocation dominante de la zone : habitation	Classement : UC

3.2.4.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : occupées par des terres agricoles (pré) appartenant aux propriétaires des parcelles bâties voisines

Environnement bâti et naturel : secteur en dent creuse dans le village de Fonvérine, entouré par des maisons de villages traditionnelles, une ancienne ferme transformée en habitation gîtes et cabinet de kinésithérapie et des maisons individuelles des années 2000.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Zone assainissement non collectif Aptitude des sols mauvaise	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : Présomption de prescription archéologique : zone B dans laquelle toutes demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, de décision de réalisation de ZAC devront être transmises au Préfet de Région (DRAC, service Archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 1 000 m².

3.2.4.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : conserver la typologie du bâti environnant sans dépasser la silhouette du village.

⇒ Hauteur maximum = R+1+C

Traitement des espaces publics :

- ⇒ Il sera recherché une ambiance rurale en harmonie avec le village de Fonvérine et les quartiers environnants en évitant une urbanisation banale de lotissement urbain. Cette ambiance rurale se caractérise par la présence de végétation en bord de voie (bande enherbée, pied de façade planté, murets de pierre sèche...), des élargissements et rétrécissements ponctuels des espaces publics autour de la voirie, une organisation urbaine autour de placettes.
- ⇒ La création de murs de clôtures en pierre sèche en bordure de voie créera une continuité avec le bâti ancien du village.
- ⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers : la haie bocagère en limite Est est à conserver.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Haie bocagère à conserver.

3.2.4.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : sans objet

Trame viaire : les accès seront regroupés afin d'éviter un trop grand nombre de trouées dans les murs de clôture en pierre sèche.

En cas de création de voirie, elle devra présenter des caractéristiques de voie rurale, sans largeur excessive, adaptée aux besoins de desserte locale et agrémentée de placettes (Cf. exemples de voirie). Ces dernières pourront servir d'aires de retournement dans les impasses et de parkings visiteurs.

3.2.4.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Densité : 14 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).

















Compte tenu de la nature des sols, la densité de ce secteur pourra être descendue à 12 logements à l'hectare au minimum afin de permettre un assainissement autonome efficace.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière

3.2.5 SECTEUR DE ZONE UC À MAUTRÉ (N°7)

3.2.5.1 SCHEMA

AZAY-LE-BRULÉ
Secteur de Mautré

-  Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement
-  Espaces verts à créer
-  Trame bocagère à créer ou à conserver
-  Perspective visuelle à conserver
-  Liaisons douces à créer
-  Espaces publics à créer
- Murs
-  à créer
-  à conserver
- Accès et voirie à créer
-  voie
-  amorce de voie pour liaison future
-  accès regroupés
- Programmation
-  habitat groupé
-  front bâti
-  réserve équipements espaces verts
-  commerces et services
-  logements adaptés séniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : AZAY LE BRULE	Code INSEE de la commune : 79024
Adresse (nom de la voie principale) : rue de Valette	Lieu-dit : Mautré
Vocation dominante de la zone : habitation	Classement : UC

3.2.5.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : occupées par des terres agricoles (pré) appartenant aux propriétaires des parcelles bâties voisines

Environnement bâti et naturel : secteur en dent creuse dans le village de Mautré, entouré par des maisons individuelles des années 1950 à nos jours.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Zone assainissement non collectif Aptitude des sols mauvaise	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : Présomption de prescription archéologique : zone C dans laquelle toutes demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, de décision de réalisation de ZAC devront être transmises au Préfet de Région (DRAC, service Archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 10 000 m².

3.2.5.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : conserver la typologie du bâti environnant sans dépasser la silhouette du village.

Le terrain étant en surplomb de la rue de Valette, une attention particulière doit être accordée à l'implantation sur le terrain en évitant des décaissements et des hauteurs de bâti importants.

⇒ Hauteur maximum = R+1

Traitement des espaces publics :

- ⇒ La conservation des murs de soutènements et la création de murs de clôtures en pierre sèche en bordure de voie créeront une continuité avec le bâti ancien du village. Les talus seront conservés également sauf pour la création de l'accès sur la rue de Valette.
- ⇒ De fait, les constructions seront implantées en retrait de la rue de Valette.
- ⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers : les murs de pierre sèche seront conservés. Ne pas construire en limite de propriété où le développement des arbres existant pourrait être compromis.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : les murs de pierre sèche seront conservés.

3.2.5.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : sans objet

Trame viaire : les accès seront regroupés afin d'éviter un trop grand nombre de trouées dans les murs de clôture en pierre sèche. Un seul accès sera autorisé sur la rue de Valette.

En cas de création de voirie, elle devra présenter des caractéristiques de voie rurale, sans largeur excessive, adaptée aux besoins de desserte locale et agrémentée de placettes (Cf. exemples de voirie). Ces dernières pourront servir d'aires de retournement dans les impasses et de parkings visiteurs.

3.2.5.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une ou plusieurs opérations d'ensemble. Elle pourra se faire également par construction individuelle sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de préserver la possibilité de faire plusieurs constructions dans ce secteur.

Densité : 14 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement). Compte tenu de la nature des sols, la densité de ce secteur pourra être descendue à 12 logements à l'hectare au minimum afin de permettre un assainissement autonome efficace.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière

3.3 Bougon

NUMERO ZONE	NOM	SURFACE EN HA	NBRE DE LOGT/HA MINIMUM	POTENTIEL INDICATIF DU NBRE DE LOGEMENT	CLASSEMENT	PHASAGE
	LA GROIE	0,87	12		Supprimée dans la révision n°2	
8	LA ROCHE	0,39	12	5	AU	Court terme

3.3.1 CARTE DE LOCALISATION



3.3.2 SECTEUR DE LA ROCHE (N°8)

3.3.2.1 SCHEMA

BOUGON
Secteur de La Roche

- Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement
- Espaces verts à créer
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Perspective visuelle à conserver
- Liaisons douces à créer
- Espaces publics à créer
- Murs
- à créer
- à conserver
- Accès et voirie à créer
- voie
- amorce de voie pour liaison future
- accès regroupés
- Programmation
- habitat groupé
- front bâti
- réserve équipements espaces verts
- commerces et services
- logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : BOUGON	Code INSEE de la commune : 79042
Adresse (nom de la voie principale): route de Javarzay	Lieu-dit : La Roche
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : 1AU

3.3.2.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : occupées par des terres agricoles (pré)

Environnement bâti et naturel : secteur en extension du bourg, bordé de haies et de murets en pierre sèche, entouré par des terrains bâtis au Nord (maison individuelle du XXe siècle et mairie école du XIXè siècle), Implantation dans le coteau, en haut de pente, en partie haute du village de la Roche.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d’approbation du PLUi (sous réserve de l’avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Pas de voie en limite de parcelle mais raccordement possible par les propriétés communales voisines	Satisfaisante	Satisfaisante	assainissement non collectif	Pas de réseau en limite de parcelle mais raccordement possible par les propriétés communales voisines

Contraintes particulières : commune incluse en totalité dans la ZPS Plaine de la Mothe Lezay

3.3.2.3 **INSERTION DANS LE SITE D’UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : L’urbanisation de Bougon est constituée de plusieurs villages implantés à flanc de coteau et qui se sont développés de façon linéaire entre le marais et les plateaux. Les lignes de faitage sont généralement perpendiculaires à la pente, avec une orientation Est Ouest. Le secteur est situé en continuité du village de la Roche qui accueille aujourd’hui école, mairie et espaces de loisirs. Il forme un tissu urbain assez lâche, constitué de maisons de bourg et d’anciennes fermes avec des jardins. Les constructions sont souvent implantées en bord de voie mais sans continuité des bâtiments. La continuité bâtie se fait au travers des clôtures sous la forme de murs en pierre sèche. En dehors des constructions réalisées dans ces 50 dernières années, les volumes bâtis ont généralement des hauteurs équivalentes à R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage).

Toutefois, le secteur en pente est situé légèrement au-dessus du village de la Roche dans le coteau.

=> éviter d’avoir un impact sur la silhouette du bourg :

- En limitant la hauteur des constructions à un rez-de-chaussée
- Et en suivant l’axe Est Ouest des lignes de faitage du bourg sur la majeure partie des façades des constructions implantées dans la zone.

Traitement des espaces publics : il sera recherché une ambiance rurale (cf. Orientation p°11) en harmonie avec le village en évitant une urbanisation banale de lotissement urbain. Cette ambiance rurale se caractérise par la présence de végétation en bord de voie (bande enherbée, pied de façade planté, ...), des élargissements et rétrécissements ponctuels des espaces publics autour de la voirie, une organisation urbaine autour de placettes, des espaces publics bordés de murets de pierre sèche.

Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers : les haies bocagères sont à conserver, sauf création d'accès. Une nouvelle trame de haies est à créer pour entourer la zone.
Les clôtures internes à la zone seront constituées soit de haies d'essences locales et variées, soit de murs en pierre sèche.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Trame de haies bocagères à conserver et à compléter

3.3.2.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : une connexion avec le chemin rural en limite sud de la zone est à rechercher à long terme.

Trame viaire : L'accès automobile par le chemin rural au sud de la zone est interdit. L'accès à la zone se fera par les parcelles communales en limite nord de la zone et notamment la parcelle 51. Le bâtiment présent sur cette parcelle (ancienne salle des fêtes) sera démoli. La desserte intérieure de la zone se fera par une voie présentant des caractéristiques de voie rurale, sans largeur excessive, adaptée aux besoins de desserte locale et agrémentée d'une placette (Cf. exemples de voirie). Cette dernière pourra servir d'aires de retournement et de parking visiteurs.

Des espaces libres sont à prévoir pour réaliser des amorces de voie, anticipant ainsi sur une extension future de la zone sur le reste du terrain.

3.3.2.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une opération d'ensemble.

Densité : 12 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).

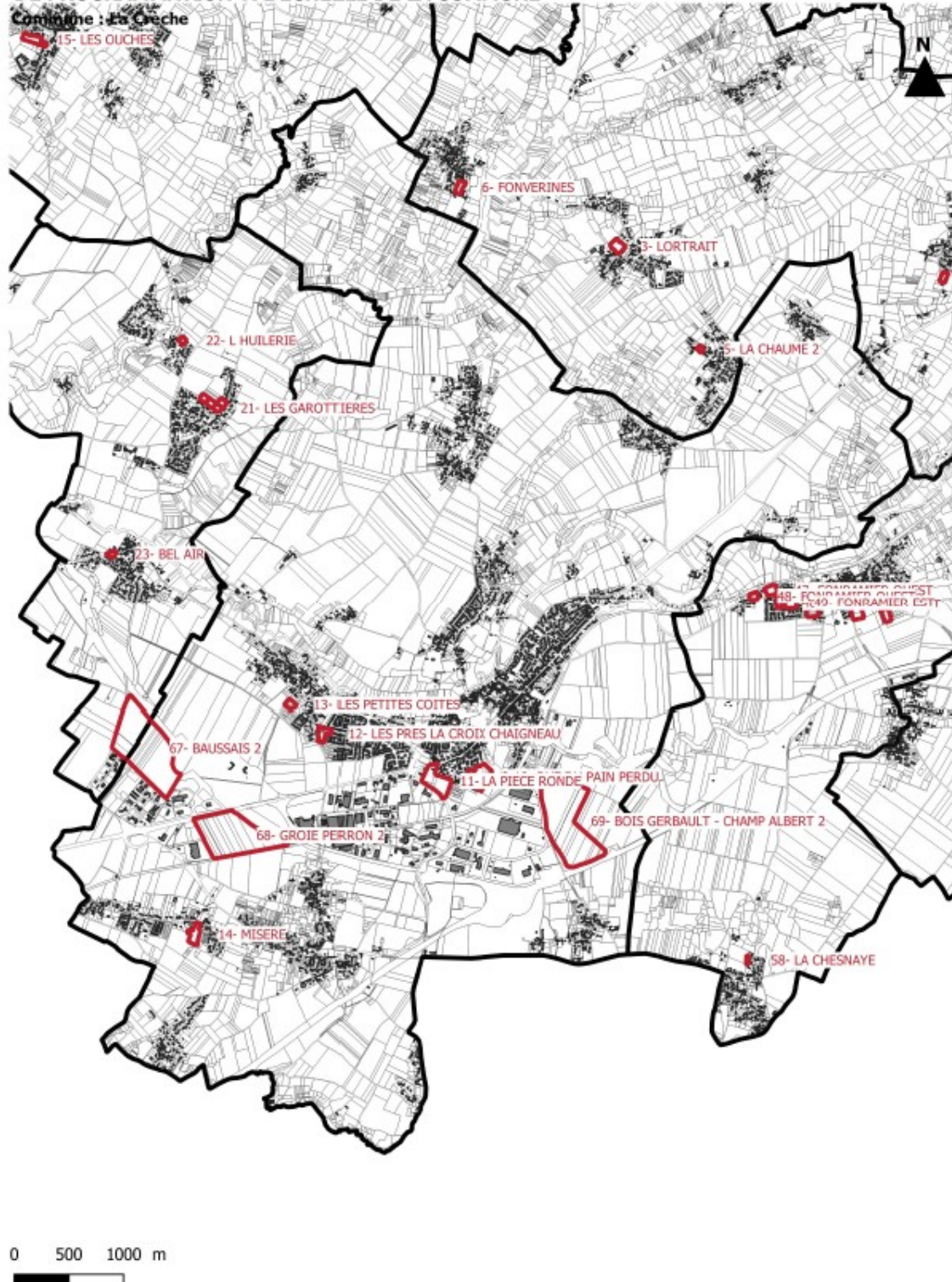
Mixité sociale : pas d'exigence particulière

3.4 La Crèche

NUMERO ZONE	NOM	SURFACE EN HA	NBRE DE LOGT/HA	POTENTIEL INDICATIF DU NBRE DE LOGEMENT	CLASSEMENT	PHASAGE
9 10	RUE DU PAIN PERDU	2	25 à 35	50 à 70	AU	Court terme
		1.7	25 à 35	43 à 60	1AU	Long terme
11	LA PIECE RONDE	1,49	15,5		UD (reclassée lors de la révision n°2)	Réalisée
		4,19	25 à 35	105 à 147	1AU	Long terme
12	LES PRES	1,64	15,5		UD (reclassée lors de la révision n°2)	Réalisée
	LES PRES	1,08	25 à 35	27 à 38	1AU	Long terme
13	LES PETITES COITES	0.6	25 à 35	15 à 21	1AU	Long terme
	MISERE	1,25	15,5		UD (reclassée lors de la révision n°2)	Réalisée
14	MISERE 2	1,43	15,5	22	1AU	Long terme

3.4.1 CARTE DE LOCALISATION

LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE



3.4.2 RUE DU PAIN PERDU (N°9 ET 10)

3.4.2.1 SCHEMA

LA CRECHE
Secteur de la rue du Pain Perdu

- Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement
- Espaces verts à créer
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Perspective visuelle à conserver
- Liaisons douces à créer
- Espaces publics à créer
- Murs
- à créer
- à conserver
- Accès et voirie à créer
- voie
- amorce de voie pour liaison future
- Programmation
- habitat groupé
- front bâti
- commerces et services
- logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : LA CRECHE	Code INSEE de la commune : 79048
Adresse (nom de la voie principale) : Rue du Pain perdu	Lieu-dit : Centre - Rue du Pain perdu
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : AU et 1AU

Une partie de ce secteur est classé en zone à urbaniser à long terme (1AU). Les orientations d'aménagement sont réfléchies sur l'ensemble du secteur mais elles s'appliqueront au fur et à mesure de l'ouverture à l'urbanisation.

3.4.2.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : secteur occupé par des terres cultivées

Environnement bâti et naturel : Secteur situé en extension en continuité de l'agglomération de La Crèche, entouré de constructions de type pavillonnaire.

Secteur relativement plat, avec une légère pente vers le nord.

Bordé au Nord, par un vallon dont les coteaux sont boisés et qui constituent une limite naturelle à la zone.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Zone assainissement collectif Réseau présent en périphérie	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : projet de réalisation d'un nouveau cimetière sur le terrain à l'Est de la zone, Secteur exposé au bruit de la voie ferrée située à 100 m de la zone au plus près

3.4.2.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines :

- ⇒ De par sa situation proche du centre-ville et de la gare, le quartier peut recevoir un bâti de type habitat groupé sur une partie au moins de la zone. En le localisant près des coteaux boisés, cet habitat groupé bénéficie néanmoins de vues ouvrant sur des espaces naturels boisés de qualité.
- ⇒ Favoriser la densification par des hauteurs R+ 2+C sauf en limite de zone où il est préférable de conserver la silhouette du bâti environnant avec une hauteur maximum = R+1

Traitement des espaces publics :

- ⇒ Soigner les espaces publics. Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur.
- ⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers :

- ⇒ Garder un espace de transition d'une profondeur de 15 m, traité de façon paysagée entre la zone d'habitat et le futur cimetière.
- ⇒ Traiter de façon paysagère, la partie en contact avec la zone agricole à l'angle sud-est de la zone
- ⇒ Prévoir des espaces verts centraux de façon à éviter un effet de masse de l'urbanisation de cette zone. Ces espaces verts communs seront créés de façon à pouvoir aménager une aire de jeux.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : la bande paysagée en bordure du cimetière doit permettre la libre circulation des espèces entre le vallon et le plateau agricole.

Architecture : les constructions respecteront les principes du bioclimatisme en termes d'orientation des constructions et de gestion des apports solaires.

3.4.2.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : des liaisons douces sont à créer afin de mettre en relation le futur quartier avec les quartiers environnants.

Trame viaire : la trame des voies doit prolonger la trame des voies existantes en périphérie. Elle doit éviter la création de voies en impasse.

Afin de limiter les zones de chaleur, les trottoirs et les parties minérales des espaces publics présenteront un revêtement clair.

3.4.2.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une opération ou plusieurs opérations d'ensemble.

Densité : entre 25 et 35 logements à l'hectare. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).

Diversité des logements :

De par sa situation proche du centre-ville et de la gare, le quartier est favorable à l'accueil de logements sociaux.

Les opérations devront respecter la typologie des logements suivante selon leur taille et leur financement :

45 % minimum de logements sociaux dans les constructions en R+2

15% minimum de logements sociaux dans les constructions en R+1

15% minimum de logements locatifs autres que sociaux dans les constructions en R+1

La taille des logements sera variée du studio, T1 au T3.

Le projet dans son ensemble favorise la mixité et l'inclusivité.

3.4.3 LA PIÈCE RONDE (N°11)

3.4.3.1 SCHEMA

LA CRECHE
Secteur de la Pièce Ronde

- Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement
- Espaces verts à créer
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Perspective visuelle à conserver
- Liaisons douces à créer
- Espaces publics à créer
- Murs
- à créer
- à conserver
- Accès et voirie à créer
- voie
- amorce de voie pour liaison future
- Programmation
- habitat groupé
- front bâti
- réserve équipements espaces verts
- commerces et services
- logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : LA CRECHE	Code INSEE de la commune : 79048
Adresse (nom de la voie principale) : Route de Mougou	Lieu-dit : La Pièce Ronde
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : UD et 1AU

La partie Est de la zone est déjà aménagée avec un lotissement de 26 lots. Elle est reclassée en zone UD dans la révision n°2. Les OAP demeurent valables pour la partie Ouest de la zone.

3.4.3.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : secteur occupé par des terres cultivées, des prêtres et des jardins

Environnement bâti et naturel : Secteur situé en extension en continuité de l'agglomération de La Crèche, bordé de constructions de type pavillonnaire récentes et d'une maison bourgeoise au nord et de la zone d'activités au sud.

La partie à l'Est de la route de Mougou est occupée par des terres agricoles.

Un bâtiment est présent sur la zone mais il s'agit d'un hangar métallique qui n'a plus d'usage agricole.

Le secteur est sans relief marqué.

Il est bordé par des haies et des murs en pierre sèche

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Zone assainissement collectif Réseau présent en périphérie	Satisfaisante Capacité suffisante Extension de réseau à prévoir route de Mougou

Contraintes particulières : secteur proche de la zone d'activité et exposé au bruit de la circulation sur la RD611 et sur la RD7.

Le secteur à l'Est de la route de Mougou est exposé au bruit de la salle Hélianthe et de la voie ferrée.

3.4.3.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines :

- ⇒ De par sa situation proche du centre-ville et de la gare, le quartier peut recevoir un bâti de type habitat groupé sur une partie au moins de la zone.
- ⇒ Favoriser la densification par des hauteurs R+ 2+C sauf en limite de zone où il est préférable de conserver la silhouette du bâti environnant avec une hauteur maximum = R+1

Traitement des espaces publics :

- ⇒ Soigner les espaces publics. Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur.
- ⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers :

- ⇒ Garder les éléments de patrimoine de type haies et murs en pierre sèche en limite Nord et Ouest de la zone qui donnent une identité au site.
- ⇒ Garder un espace de transition de 10 à 15 m de profondeur en bordure des RD611 et RD7, traité de façon paysagée.

- ⇒ Prévoir des espaces verts centraux de façon à éviter un effet de masse de l'urbanisation de cette zone. Ces espaces verts communs seront créés de façon à pouvoir aménager une aire de jeux.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : conserver la trame bocagère

Architecture : les constructions respecteront les principes du bioclimatisme en termes d'orientation des constructions et de gestion des apports solaires.

3.4.3.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : des liaisons douces sont à créer afin de mettre en relation le futur quartier avec les quartiers environnants.

Trame viaire :

- ⇒ Les accès directs sur les RD611 et RD7 sont interdits.
- ⇒ La trame de voie doit permettre la connexion des opérations entre elles à l'intérieur de la zone. Elle doit éviter la création de voies en impasse.
- ⇒ Prévoir une connexion avec la rue de la Maillée pour le secteur à l'Est de la route de Mougou.

Afin de limiter les zones de chaleur, les trottoirs et les parties minérales des espaces publics présenteront un revêtement clair.

3.4.3.5 **Orientation particulière**

Prévoir un dispositif antibruit par rapport à la voie ferrée et la salle de l'Hélianthe pour le secteur situé à l'Est de la route de Mougou : par exemple un mur d'une hauteur de 2 m minimum ou un merlon planté conviendra.

3.4.3.6 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une opération ou plusieurs opérations d'ensemble.

Densité : entre 25 et 35 logements à l'hectare. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).

Diversité des logements :

Les opérations devront respecter la typologie des logements suivante selon leur taille et leur financement :

45 % minimum de logements sociaux dans les constructions en R+2

15% minimum de logements sociaux dans les constructions en R+1

15% minimum de logements locatifs autres que sociaux dans les constructions en R+1

La taille des logements sera variée du studio, T1 au T3.

Le projet dans son ensemble favorise la mixité et l'inclusivité.

3.4.4 SECTEUR DE RUFFIGNY - LES PRÈS (N°12)

3.4.4.1 SCHEMA

LA CRECHE
Secteur de Ruffigny - les Près

- Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement
- Espaces verts à créer
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Perspective visuelle à conserver
- Liaisons douces à créer
- Espaces publics à créer
- Murs
- à créer
- à conserver
- Accès et voirie à créer
- voie
- amorce de voie pour liaison future
- Programmation
- habitat groupé
- front bâti
- réserves équipements espaces verts
- commerces et services
- logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : LA CRECHE	Code INSEE de la commune : 79048
Adresse (nom de la voie principale) : Rue Paul Caillet, rue des Petites Coites	Lieu-dit : Ruffigny – Les Près Les Près – la Croix Chaigneau-
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : UD et 1AU

La partie Sud de la zone est déjà aménagée avec un lotissement de 25 lots. Elle est reclassée en zone UD dans la révision n°2. Les OAP demeurent valables pour la partie Nord de la zone.

3.4.4.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : secteur occupé par des terres cultivées.

Environnement bâti et naturel : Secteur situé en extension en continuité de l'agglomération de La Crèche, bordé de constructions de type pavillonnaire récentes.

Secteur sans relief marqué.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Zone assainissement collectif Réseau présent en périphérie	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : secteur potentiellement exposé au bruit de la circulation sur la RD 611 et l'A83 dans sa partie sud-ouest.

3.4.4.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines :

- ⇒ Favoriser la densification par des hauteurs R+ 2+C sauf en limite de zone où il est préférable de conserver la silhouette du bâti environnant avec une hauteur maximum = R+1

Traitement des espaces publics :

- ⇒ Soigner les espaces publics. Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur.
- ⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.
- ⇒ Dans chaque opération, des espaces verts communs seront créés de façon à pouvoir aménager une aire de jeux.

Éléments paysagers :

- ⇒ Conserver les haies existantes et reconstituer une trame bocagère en lisière avec la zone agricole à l'Ouest.
- ⇒ Poursuivre le traitement paysager de la lisière sud de la zone de la même façon que le lotissement Sur le Pré 1 le long de la rue Paul Caillet.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : conserver et compléter la trame bocagère

Architecture : les constructions respecteront les principes du bioclimatisme en termes d'orientation des constructions et de gestion des apports solaires.

3.4.4.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : des liaisons douces sont à créer afin de mettre en relation le futur quartier avec les quartiers environnants et notamment la coulée verte qui conduit à la Vallée de la Sèvre et aux futurs équipements du centre de Ruffigny.

Trame viaire : la trame des voies doit prolonger la trame des voies existantes en périphérie. Elle doit éviter la création de voies en impasse.

Afin de limiter les zones de chaleur, les trottoirs et les parties minérales des espaces publics présenteront un revêtement clair.

3.4.4.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Densité : entre 25 et 35 logements à l'hectare. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).

Diversité des logements :

Les opérations devront respecter la typologie des logements suivante selon leur taille et leur financement :

45 % minimum de logements sociaux dans les constructions en R+2

15% minimum de logements sociaux dans les constructions en R+1

15% minimum de logements locatifs autres que sociaux dans les constructions en R+1

La taille des logements sera variée du studio, T1 au T3.

Le projet dans son ensemble favorise la mixité et l'inclusivité.

3.4.5 SECTEUR DES PETITES COITES (N°13)

3.4.5.1 SCHEMA

LA CRECHE
Secteur de Ruffigny - les Petites Coites

- Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement
- Espaces verts à créer
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Perspective visuelle à conserver
- Liaisons douces à créer
- Espaces publics à créer
- Murs
- à créer
- à conserver
- Accès et voirie à créer
- voie
- amorce de voie pour liaison future
- Programmation
- habitat groupé
- front bâti
- réserve équipements espaces verts
- commerces et services
- logements adaptés séniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : LA CRECHE	Code INSEE de la commune : 79048
Adresse (nom de la voie principale) : Chemin du Lac	Lieu-dit : Les Petites Coites
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : 1AU

3.4.5.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : secteur occupé par des terres cultivées, des prés et des jardins,

Environnement bâti et naturel : Secteur situé en extension en continuité de l'agglomération de La Crèche, bordé de constructions de type pavillonnaire récentes.
Secteur sans relief marqué.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Réseau à étendre	Couverture partielle	Zone assainissement collectif Réseau à étendre	Réseau à étendre

Contraintes particulières : sans objet

3.4.5.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines :

- ⇒ Favoriser la densification par des hauteurs R+ 2+C sauf en limite de zone où il est préférable de conserver la silhouette du bâti environnant avec une hauteur maximum = R+1

Traitement des espaces publics :

- ⇒ Soigner les espaces publics. Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur.
- ⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.
- ⇒ Dans chaque opération, des espaces verts communs seront créés de façon à pouvoir aménager une aire de jeux.

Éléments paysagers :

- ⇒ Conserver les haies existantes et reconstituer une trame bocagère en lisière avec la zone agricole à l'Ouest.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : conserver et compléter la trame bocagère

Architecture : les constructions respecteront les principes du bioclimatisme en termes d'orientation des constructions et de gestion des apports solaires.

3.4.5.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : des liaisons douces sont à créer afin de mettre en relation le futur quartier avec les quartiers environnants.

Trame viaire : la trame des voies doit prolonger la trame des voies existantes en périphérie. Elle doit éviter la création de voies en impasse.

Afin de limiter les zones de chaleur, les trottoirs et les parties minérales des espaces publics présenteront un revêtement clair.

3.4.5.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une opération d'ensemble.

Densité : entre 25 et 35 logements à l'hectare. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).

Diversité des logements :

Les opérations devront respecter la typologie des logements suivante selon leur taille et leur financement :

45 % minimum de logements sociaux dans les constructions en R+2

15% minimum de logements sociaux dans les constructions en R+1

15% minimum de logements locatifs autres que sociaux dans les constructions en R+1















La taille des logements sera variée du studio, T1 au T3.

Le projet dans son ensemble favorise la mixité et l'inclusivité.

3.4.6 SECTEUR DE MISÉRÉ (N°14)

3.4.6.1 SCHEMA

LA CRECHE
Secteur de Miséré

-  Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement
-  Espaces verts à créer
-  Trame bocagère à créer ou à conserver
-  Perspective visuelle à conserver
-  Liaisons douces à créer
-  Espaces publics à créer
- Murs
-  à créer
-  à conserver
- Accès et voirie à créer
-  voie
-  amorce de voie pour liaison future
- Programmation
-  habitat groupé
-  front bâti
-  réserve équipements espaces verts
-  commerces et services
-  logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : LA CRECHE	Code INSEE de la commune : 79048
Adresse (nom de la voie principale): chemin de Miséré	Lieu-dit : Misé
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : UD et 1AU

Le secteur Ouest de la zone est déjà aménagé avec un lotissement de 26 lots. Elle est reclassée en zone UD dans la révision n°2. Les OAP demeurent valables pour la partie Ouest de la zone, classé en zone à urbaniser à long terme (1AU). Les orientations d'aménagement sont réfléchies sur l'ensemble du secteur mais elles s'appliqueront au fur et à mesure de l'ouverture à l'urbanisation.

3.4.6.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : secteur occupé par des terres cultivées,

Environnement bâti et naturel : Secteur situé en extension en continuité de l'agglomération de Miséré-Chavagné, bordé de constructions de type pavillonnaire récentes.
Secteur en pente douce vers le sud

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Zone assainissement collectif Réseau présent en périphérie	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : sans objet

3.4.6.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines :

- ⇒ Conserver la silhouette du bâti environnant avec une hauteur maximum = R+1 ;

Traitement des espaces publics :

- ⇒ Soigner les espaces publics. Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur.
- ⇒ Dans chaque opération, des espaces verts communs seront créés de façon à pouvoir aménager une aire de jeux.
- ⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Architecture : les constructions respecteront les principes du bioclimatisme en termes d'orientation des constructions et de gestion des apports solaires.

Éléments paysagers :

- ⇒ Conserver les haies existantes et reconstituer une trame bocagère en lisière avec la zone agricole au sud
- ⇒ Prolonger le principe de traitement paysager de la lisière sud comme dans le dernier lotissement réalisé en limite, à savoir : une bande de 10 m minimum de large, composée d'une haie bocagère (essences locales associant des plantations de haut jet et arbustives) doublée d'une bande enherbée (accès pour entretien). Cf. croquis ci-dessous.



Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : conserver et compléter la trame bocagère

3.4.6.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : sans objet

Trame viaire : la trame des voies doit prolonger la trame des voies existantes en périphérie. Elle doit éviter la création de voies en impasse.

Afin de limiter les zones de chaleur, les trottoirs et les parties minérales des espaces publics présenteront un revêtement clair.

3.4.6.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Densité : 15.5 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).

Recommandation : 18 logements par ha dans les lotissements, les opérations groupées et les programmes d'aménagement

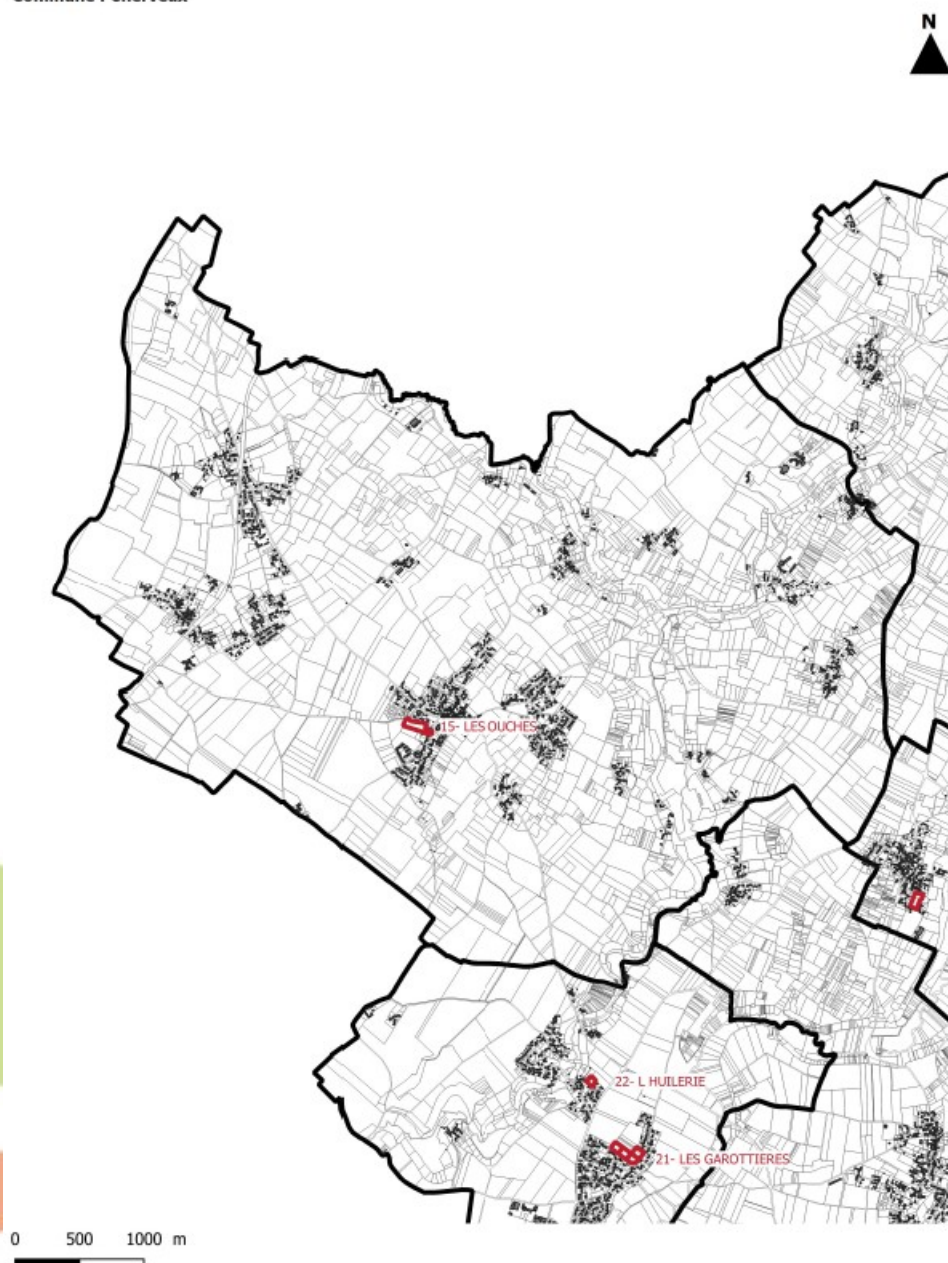
Mixité sociale : sans objet

3.5 Cherveux

NUMERO ZONE	NOM	SURFACE EN HA	NBRE DE LOGT/HA MINIMUM	POTENTIEL INDICATIF DU NBRE DE LOGEMENT	CLASSEMENT	PHASAGE
	LES OUCHES 1	1,40	12		UD (reclassée lors de la révision n°2)	réalisée
15	LES OUCHES 2	1,22	12	15	1AU	Long terme

3.5.1 CARTE DE LOCALISATION

LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE
Commune : Cherveux



3.5.2 SECTEUR LES OUCHES 2 (N°15)

3.5.2.1 SCHEMA

CHERVEUX
Secteurs des Ouches

- Limites de zone à aménager
- Orientation d'Aménagement
 - /// Espaces verts à créer
 - Trame bocagère à créer ou à conserver
 - Perspective visuelle à conserver
 - Liaisons douces à créer
 - Espaces publics à créer
- Murs
 - ▲▲▲ à créer
 - à conserver
- Accès et voirie à créer
 - voie
 - - - amorce de voie pour liaison future
- Programmation
 - habitat groupé
 - front bâti
 - réserve équipements espaces verts
 - commerces et services
 - logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : CHERVEUX	Code INSEE de la commune : 79086
Adresse (nom de la voie principale) : rue de la Belle Etoile / rue de l'Ormeau Vincent	Lieu-dit : Les Ouches
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : 1AU

3.5.2.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : occupées par des prés

Environnement bâti et naturel : Terrain situé en extension en continuité de l'agglomération de Cherveux, entouré par des habitations individuelles et des terres agricoles, en face de la maison de retraite.

Secteur relativement plat, avec une légère pente vers l'Est, vers la rue de la Belle Etoile ; il reçoit les écoulements pluviaux d'un bassin versant situé au nord-ouest du bourg.

Bordé par des haies bocagères multistrates.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Zone assainissement collectif Réseau présent en périphérie	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières :

- Emplacement réservé pour maîtriser le foncier d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales provenant d'un bassin versant au Nord-Ouest du bourg.
- Emplacement réservé pour créer une liaison piétonne entre la mairie et le pôle commercial et de services de la Plaine de Vaut Grenier.
Propriété en indivision.

3.5.2.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : conserver la typologie du bâti environnant sans dépasser la silhouette du bâti environnant.

⇒ Hauteur maximum = R+1

Traitement des espaces publics : il sera recherché une ambiance rurale (cf. Orientation p°11) en harmonie avec le bourg et les quartiers environnants en évitant une urbanisation banale de lotissement urbain. Cette ambiance rurale se caractérise par la présence de végétation en bord de voie (bande enherbée, pied de façade planté, murets de pierre sèche...), des élargissements et rétrécissements ponctuels des espaces publics autour de la voirie, une organisation urbaine autour de placettes.

Éléments paysagers : Protéger les plantations existantes. Traiter la frange urbaine par des plantations de type haie bocagère.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Haies bocagères à conserver et à créer

3.5.2.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : Créer une liaison piétonne entre la mairie et le pôle commercial et de services de la Plaine de Vaut Grenier.

Assurer la continuité des cheminements piétons entre les futures opérations sur l'ensemble de l'îlot des Ouches

Trame viaire : Assurer la continuité des voiries entre les futures opérations sur l'ensemble de l'îlot des Ouches

3.5.2.5 PROGRAMMATION

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une opération ou plusieurs d'ensemble.

Densité : 12 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).

Recommandation : 14 logements par ha dans les lotissements, les opérations groupées et les programmes d'aménagement

Mixité sociale : pas d'exigence particulière mais possibilité de faire du logement social → secteur favorable

3.6 Exireuil

NUMERO ZONE	NOM	SURFACE EN HA	NBRE DE LOGT/HA MINIMUM	POTENTIEL INDICATIF DU NBRE DE LOGEMENT	CLASSEMENT	PHASAGE
	GROS BUISSON	0,87	14		UD (reclassée lors de la révision n°2)	Lotissement communal en cours
16	LA CROIX MOUCLET	0,92	14	13	AU	Court terme
	LA CROIX MOUCLET 2	1,82	14	25	1AU	Long terme
17	VERDALE *	0,99	15.5	15	AU	Court terme
18	RUE DE LA PIERRE LEVEE	1,13	14	16	AU	Court terme
19	IMPASSE DU COTEAU	0,75	8.5	6	1AU	Long terme
20	BOURG	2.5	14	35	1AU	Long terme

* voir chapitre particulier pour ces secteurs traités en commun avec Saint-Maixent-l'Ecole

3.6.1 CARTE DE LOCALISATION

LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A L'ECHELLE DE LA COMMUNE
















Commune : Exireuil



3.6.2 SECTEUR DE LA CROIX MOUCLET (N°16)

3.6.2.1 SCHEMA

EXIREUIL
Secteur de la Croix Mouclet

-  Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement
-  Espaces verts à créer
-  Trame bocagère à créer ou à conserver
-  Perspective visuelle à conserver
-  Liaisons douces à créer
-  Espaces publics à créer
- Murs
-  à créer
-  à conserver
- Accès et voirie à créer
-  voie
-  amorce de voie pour liaison future
- Programmation
-  habitat groupé
-  front bâti
-  réserve équipements espaces verts
-  commerces et services
-  logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : EXIREUIL	Code INSEE de la commune : 79114
Adresse (nom de la voie principale) : entre la rue des Aubépines, la rue de la Plaine et la rue des Jonquilles	Lieu-dit : la Croix Mouclet
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : AU et 1AU

3.6.2.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : occupées par des terres agricoles (terres labourées).

Environnement bâti et naturel : Secteur situé en partie en dent creuse entre l'agglomération de Saint-Maixent-l'École et des opérations réalisées sur Exireuil. Le tissu bâti environnant est un tissu pavillonnaire des années 2000.

Secteur de plaine sans relief marqué, en pente vers le nord est avec un point bas sur la parcelle AH 39.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante Zone assainissement collectif	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières :

Présomption de prescription archéologique : zone B dans laquelle toutes demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, de décision de réalisation de ZAC devront être transmises aux Préfet de Région (DRAC, service Archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 1 000 m².

3.6.2.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : Conserver la typologie du bâti environnant sans dépasser la silhouette du bâti environnant.

⇒ Hauteur maximum = R+1

Traitement des espaces publics :

⇒ Soigner les espaces publics. Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur.

⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers : Traiter la frange urbaine par des plantations de type haie bocagère.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Haies bocagères à créer.

3.6.2.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : Assurer la continuité des liaisons piétonnes avec les quartiers voisins.

Créer un accès piéton à l'Est de la zone vers le chemin de randonnée de l'ancienne ligne de tramway qui remonte vers le bourg et le site classé du Puits d'Enfer.

Trame viaire : Assurer la continuité des voies automobiles avec les quartiers voisins.

Accès interdit sur l'ancienne ligne de tram sauf pour assurer une connexion avec la rue des Aubépines.

La voirie devra présenter des caractéristiques de voie urbaine, sans largeur excessive, adaptée aux besoins de desserte locale (Cf. exemples de voirie).

3.6.2.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Le contexte urbain est favorable à la diversité des formes urbaines (habitat individuel, habitat groupé et habitat collectif), ce qui permettra d'avoir des secteurs plus ou moins denses à l'intérieur de la zone.

Densité : 14 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).

Recommandation : 16 logements par ha dans les lotissements, les opérations groupées et les programmes d'aménagement.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière.

3.6.3 **SECTEUR VERDALE (N°17)**

















Cf. paragraphe 3.12- Secteurs communs entre Saint-Maixent-l'École et Exireuil.

3.6.4 SECTEUR DE LA RUE DE LA PIERRE LEVÉE (N°18)

3.6.4.1 SCHEMA

EXIREUIL

Secteur de la rue de la Pierre Levée

-  Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement
-  Espaces verts à créer
-  Trame bocagère à créer ou à conserver
-  Perspective visuelle à conserver
-  Liaisons douces à créer
-  Espaces publics à créer
- Murs
-  à créer
-  à conserver
- Accès et voirie à créer
-  voie
-  amorce de voie pour liaison future
-  accès regroupés
- Programmation
-  habitat groupé
-  front bâti
-  réserve équipements espaces verts
-  commerces et services
-  logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : EXIREUIL	Code INSEE de la commune : 79114
Adresse (nom de la voie principale) : rue de la Pierre Levée	Lieu-dit : Pierre Levée
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : AU

3.6.4.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : occupées par des terres agricoles (terres labourées).

Environnement bâti et naturel : Secteur situé en extension en continuité de l'agglomération d'Exireuil qui s'est développée dans le coteau depuis les années 70. Entouré par des terrains bâtis (habitat individuel des années 70 à nos jours) et une ancienne ferme du XIXe s sauf sur la frange Sud qui est agricole.

Secteur de bas de coteau avec un peu de relief, en pente vers le sud.

Présence d'un cimetière protestant dans la zone

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante	Réseau présent rue de la Pierre Levée Zone assainissement collectif	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières :

Présomption de prescription archéologique - zone B dans laquelle toutes demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, de décision de réalisation de ZAC devront être transmises au Préfet de Région (DRAC, service Archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 1 000 m².

3.6.4.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : Conserver la typologie du bâti environnant sans dépasser la silhouette du bâti environnant.

⇒ Hauteur maximum = R+1

Traitement des espaces publics :

⇒ Soigner les espaces publics. Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur.

⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers : Traiter la frange urbaine par des plantations de type haie bocagère.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Haies bocagères à créer.

3.6.4.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : sans objet.

Trame viaire : La voirie devra présenter des caractéristiques de voie rurale, sans largeur excessive, adaptée aux besoins de desserte locale et agrémentée de placettes (Cf. exemples de voirie). Ces dernières pourront servir d'aires de retournement dans les impasses et de parkings visiteurs.

3.6.4.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Densité : 14 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).
Recommandation : 16 logements par ha dans les lotissements, les opérations groupées et les programmes d'aménagement

Mixité sociale : pas d'exigence particulière

3.6.4.6 **AUTRES ORIENTATIONS PARTICULIERES**

Un cône de vue vers l'Abbaye de la Ville de Saint-Maixent-l'Ecole sera préservé.

3.6.5 SECTEUR IMPASSE DU COTEAU (N°19)

3.6.5.1 SCHEMA

EXIREUIL
Impasse du Coteau

- Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement**
- Espaces verts à créer
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Perspective visuelle à conserver
- Liaisons douces à créer
- Espaces publics à créer
- Murs**
- à créer
- à conserver
- Accès et voirie à créer**
- voie
- amorce de voie pour liaison future
- Programmation**
- habitat groupé
- front bâti
- réserve équipements espaces verts
- projet en cours
- commerces et services
- logements adaptés séniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : EXIREUIL	Code INSEE de la commune : 79114
Adresse (nom de la voie principale) : entre l'impasse du Coteau et la rue du Grand Pré	Lieu-dit : Impasse du Coteau
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : 1AU

3.6.5.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : occupées par des terres agricoles (pré)

Environnement bâti et naturel : Terrain communal situé en extension en continuité de l'agglomération d'Exireuil qui s'est développée dans le coteau depuis les années 70.

Entouré par des terrains bâtis (habitat individuel des années 90 à nos jours) sauf sur la frange Est qui est agricole.

Secteur de coteau avec un relief marqué, en pente vers le sud.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
A renforcer Capacité suffisante	A étendre depuis l'impasse du Coteau Capacité suffisante	Satisfaisante sur la rue du Grand Pré Capacité suffisante	Raccordement possible rue du Grand Pré Zone assainissement collectif	Satisfaisante depuis l'impasse du Coteau Capacité suffisante

Contraintes particulières :

Présomption de prescription archéologique : zone B dans laquelle toutes demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, de décision de réalisation de ZAC devront être transmises au Préfet de Région (DRAC, service Archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 1 000 m².

3.6.5.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : Conserver la typologie du bâti environnant sans dépasser la silhouette du bâti environnant.

⇒ Hauteur maximum = R+1

Traitement des espaces publics :

⇒ Soigner les espaces publics. Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur.

⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers : Protéger les plantations existantes. Traiter la frange urbaine par des plantations de type haie bocagère.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Haies bocagères à créer.

3.6.5.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : Assurer la continuité des cheminements piétons.

Trame viaire : Permettre le bouclage de l'impasse des Coteaux à la Cité du Grand Pré

Compte tenu de la faible largeur de la parcelle communale, l'aménagement de la voie dans la pente ne peut se faire en « lacet » en suivant au plus près les courbes de niveaux. Sans avoir un tracé rectiligne, la voie suivra la pente.

Une voie de faible largeur sera suffisante. Elle sera doublée par un cheminement piéton et une noue destinée à recevoir les eaux pluviales.

3.6.5.5 PROGRAMMATION

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une opération d'ensemble.

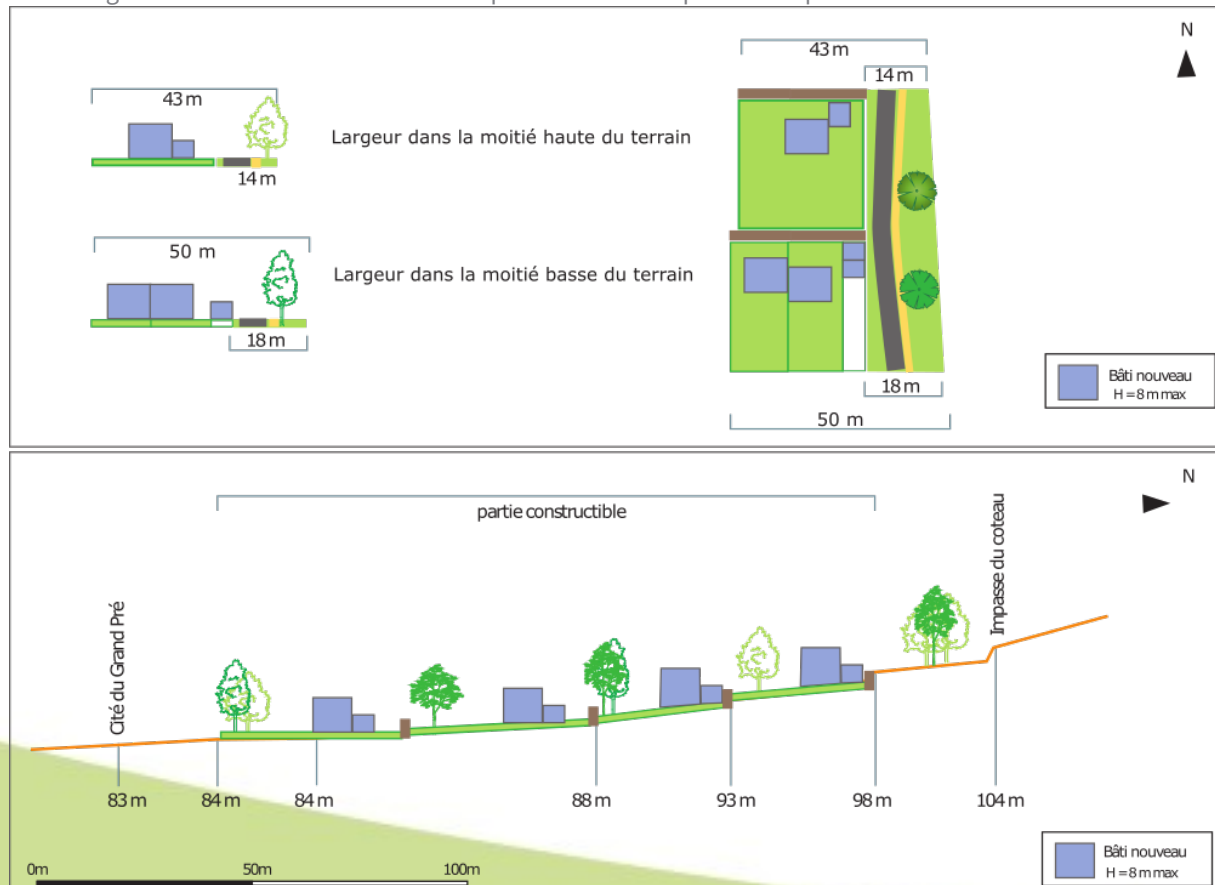
Les réseaux sont à renforcer en partie nord de la zone

Densité : Compte tenu de la pente dans ce secteur, la densité minimum exigée est de 8.5 logements à l'hectare. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).

Mixité sociale : pas d'exigence particulière

3.6.5.6 AUTRES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES

L'aménagement de la zone devra tenir compte du relief marqué. Cf. coupe ci-dessous.



3.6.6 SECTEUR DU BOURG (N°20)

3.6.6.1 SCHEMA

EXIREUIL
Secteur du Bourg

- Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement**
- Espaces verts à créer
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Perspective visuelle à conserver
- Liaisons douces à créer
- Espaces publics à créer
- Murs**
- à créer
- à conserver
- Accès et voirie à créer**
- voie
- amorce de voie pour liaison future
- Programmation**
- habitat groupé
- front bâti
- réserve équipements espaces verts
- projet en cours
- commerces et services
- logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : EXIREUIL	Code INSEE de la commune : 79114
Adresse (nom de la voie principale) : entre la rue de Beausoleil et la rue du Stade	Lieu-dit : le bourg
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : 1AU

3.6.6.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : occupées par des terres agricoles (pré)

Environnement bâti et naturel : Terrain communal situé en extension en continuité du bourg d'Exireuil. Entouré par des terrains bâtis (habitat individuel des années 80 et maisons de bourg fin XIX, début XXème siècle) sauf sur la frange Nord et Est qui est agricole. Secteur de plateau sans relief marqué, en pente vers le Nord et l'Est.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Capacité suffisante	A renforcer	A renforcer	Raccordement possible Zone assainissement collectif	Capacité suffisante

Contraintes particulières :

Présomption de prescription archéologique : zone B dans laquelle toutes demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, de décision de réalisation de ZAC devront être transmises au Préfet de Région (DRAC, service Archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 1 000 m².

3.6.6.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : Conserver la typologie du bâti environnant sans dépasser la silhouette du bâti environnant.

⇒ Hauteur maximum = R+1, R+1+C

Traitement des espaces publics :

- ⇒ Créer des espaces publics de type placette pour avoir des espaces de respiration et des lieux de rencontre à l'échelle du quartier.
- ⇒ Soigner les espaces publics. Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur.
- ⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers :

- ⇒ Protéger les plantations existantes. Traiter la frange urbaine par des plantations de type haie bocagère.
- ⇒ Créer une trame verte dans la zone pour réduire l'effet de masse de ce quartier qui s'étend sur une grande superficie. L'objectif est de créer une échelle de proximité pour ce quartier. La trame verte à créer peut-être sous la forme de haies, d'alignements d'arbres ou d'espaces verts paysagers.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Haies bocagères à créer.

3.6.6.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : Assurer la continuité des cheminements piétons reliant ce nouveau quartier aux autres quartiers et à l'école ainsi qu'à la campagne alentour.

Trame viaire : Désenclaver le nouveau quartier en créant des voies traversantes de la rue du Stade et du chemin de l'Abbaye au chemin de la déchetterie.

La voirie devra présenter des caractéristiques de voie rurale, sans largeur excessive, adaptée aux besoins de desserte locale et agrémentée de placettes (Cf. exemples de voirie). Ces dernières pourront aussi servir d'aires de retournement dans les impasses et de parkings visiteurs.

3.6.6.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Densité : 14 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).

Recommandation : 16 logements par ha dans les lotissements, les opérations groupées et les programmes d'aménagement.

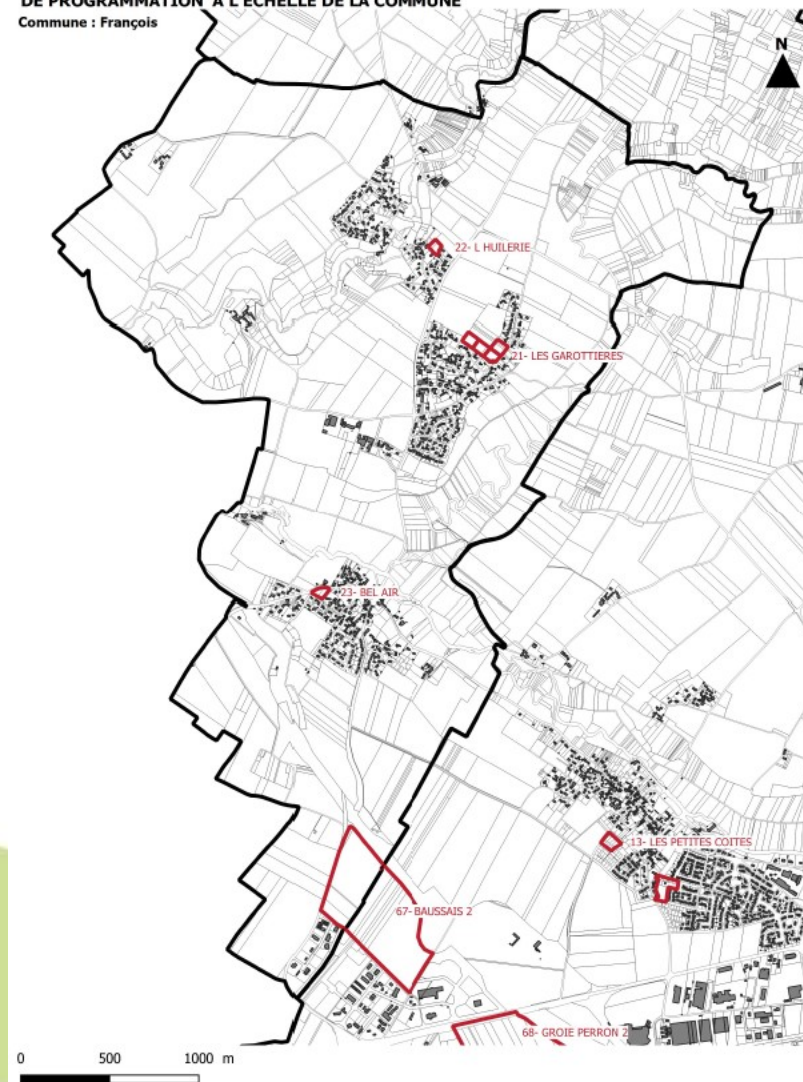
Mixité sociale : pas d'exigence particulière.

3.7 François

NUMERO ZONE	NOM	SURFACE EN HA	NBRE DE LOGT/HA MINIMUM	POTENTIEL INDICATIF DU NBRE DE LOGEMENT	CLASSEMENT	PHASAGE
21	LES GAROTTIERES	1,68	12	20	AU et 1AU	Court terme
22	L'HUILERIE	0,36	12	4	1AU	Long terme
23	BEL AIR	0,38	12	5	1AU	Long terme
	LE FIEF	0,82	14		UD (reclassée lors de la révision n°2)	réalisée

3.7.1 CARTE DE LOCALISATION

LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A L'ECHELLE DE LA COMMUNE
Commune : François



3.7.2 SECTEUR LES GAROTTIÈRES (N°21)

3.7.2.1 SCHEMA

FRANCOIS
Secteur des Garottières

- Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement**
- Espaces verts à créer
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Perspective visuelle à conserver
- Liaisons douces à créer
- Espaces publics à créer
- Murs**
- à créer
- à conserver
- Accès et voirie à créer**
- voie
- amorce de voie pour liaison future
- Programmation**
- habitat groupé
- front bâti
- réserve équipements espaces verts
- projet en cours
- commerces et services
- logements adaptés séniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : FRANCOIS	Code INSEE de la commune : 79128
Adresse (nom de la voie principale): route de Charmousse	Lieu-dit : les Garottières
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : AU et 1AU

3.7.2.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : occupées par des terres agricoles (terres labourées).

Environnement bâti et naturel : Secteur situé en extension du Breuil à François où se situent les principaux équipements de la commune. Le tissu bâti environnant est un tissu pavillonnaire de la deuxième moitié du XXème siècle mis à part une construction limitrophe datant du XIXème siècle.

Secteur de plaine sans relief marqué, en légère pente vers le sud-est, vers la vallée du Chambon.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Zone assainissement non collectif	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : sans objet.

3.7.2.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : conserver la typologie du bâti environnant sans dépasser la silhouette du bâti environnant.

⇒ Hauteur maximum = R+1

Traitement des espaces publics : il sera recherché une ambiance rurale (cf. Orientation p°11) en harmonie avec le bourg et les quartiers environnants en évitant une urbanisation banale de lotissement urbain. Cette ambiance rurale se caractérise par la présence de végétation en bord de voie (bande enherbée, pied de façade planté, murets de pierre sèche...), des élargissements et rétrécissements ponctuels des espaces publics autour de la voirie, une organisation urbaine autour de placettes.

Éléments paysagers : Traiter la frange urbaine par des plantations de type haie bocagère. Chaque opération devra participer à la création de cette trame en redéfinissant une lisière végétale entre chaque phase.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Haies bocagères à créer.

3.7.2.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : Assurer la continuité des liaisons piétonnes avec les cheminements présents en périphérie de la zone.

Trame viaire : un accès sera créé vers le sud-est en se connectant à l'amorce de voie existante sur la rue de Champvion. La trame de voie interne à la zone utilisera les accès existants route de Charmousse.

Des amorces de voie seront réservées pour permettre l'extension de la zone en plusieurs phases vers le Nord et l'Ouest.

La voirie devra présenter des caractéristiques de voie rurale, sans largeur excessive, adaptée aux besoins de desserte locale (cf. Orientation p°11).

3.7.2.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une ou plusieurs opérations d'ensemble.

















Densité : 12 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).

Recommandation : 14 logements par ha dans les lotissements, les opérations groupées et les programmes d'aménagement.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière.

3.7.3 SECTEUR DE L'HUILERIE À BONNEUIL (N°22)

3.7.3.1 SCHEMA

- FRANCOIS
Secteur de l'Huilerie à Bonneuil
-  Limites de zone à aménager
 - Orientations d'Aménagement**
 -  Espaces verts à créer
 -  Trame bocagère à créer ou à conserver
 -  Perspective visuelle à conserver
 -  Liaisons douces à créer
 -  Espaces publics à créer
 - Murs**
 -  à créer
 -  à conserver
 - Accès et voirie à créer**
 -  voie
 -  amorce de voie pour liaison future
 -  accès regroupés
 - Programmation**
 -  habitat groupé
 -  front bâti
 -  réserve équipements espaces verts
 -  commerces et services
 -  logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : FRANCOIS	Code INSEE de la commune : 79128
Adresse (nom de la voie principale): rue de l'Huilerie	Lieu-dit : l'Huilerie à Bonneuil
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : 1AU

3.7.3.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : occupées par un pré.

Environnement bâti et naturel : Secteur situé en dent creuse du village de Bonneuil. Le tissu bâti environnant est un tissu pavillonnaire des années 2000 et d'une ancienne ferme datant du XIX^e siècle. Le terrain est desservi par une voie de lotissement.

Secteur de bord de vallée, en pente vers l'Ouest, vers la vallée du Musson.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Zone assainissement non collectif	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : sans objet.

3.7.3.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : Conserver la typologie du bâti environnant sans dépasser la silhouette du bâti environnant.

⇒ Hauteur maximum = R+1

Traitement des espaces publics : Un espace public est à créer. Soigner les espaces publics.

Éléments paysagers : Traiter la frange urbaine par des plantations de type haie bocagère.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Haies bocagères à créer.

3.7.3.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : créer une liaison piétonne vers la vallée.

Trame viaire : La voirie reprendra les caractéristiques de la voie de desserte principale.

3.7.3.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une opération d'ensemble.

















Densité : 12 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).

Recommandation : 14 logements par ha dans les lotissements, les opérations groupées et les programmes d'aménagement

Mixité sociale : pas d'exigence particulière.

3.7.4 SECTEUR DE FRANÇOIS – BEL AIR (N°23)

3.7.4.1 SCHEMA

- FRANCOIS
Secteur de Bel Air à François
-  Limites de zone à aménager
 - Orientations d'Aménagement
 -  Espaces verts à créer
 -  Trame bocagère à créer ou à conserver
 -  Perspective visuelle à conserver
 -  Liaisons douces à créer
 -  Espaces publics à créer
 - Murs
 -  à créer
 -  à conserver
 - Accès et voirie à créer
 -  voie
 -  amorce de voie pour liaison future
 -  accès regroupés
 - Programmation
 -  habitat groupé
 -  front bâti
 -  réserve équipements espaces verts
 -  commerces et services
 -  logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : FRANCOIS	Code INSEE de la commune : 79128
Adresse (nom de la voie principale) : chemin de Bel Air	Lieu-dit : Bel Air
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : 1AU

3.7.4.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : occupées par un pré.

Environnement bâti et naturel : Secteur situé en dent creuse dans le village de François. Le secteur est à l'interface entre du tissu bâti ancien de grandes propriétés du XVIIIème et du XIXème siècle et un tissu pavillonnaire des années 2000.

Terrain en légère pente vers la valle de la Sèvre, clos de murets en pierre sèche,

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Zone assainissement non collectif	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : sans objet.

3.7.4.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : conserver la typologie du bâti environnant sans dépasser la silhouette du bâti environnant.

⇒ Hauteur maximum = R+1 à R+1+C

Traitement des espaces publics : il sera recherché une ambiance rurale (cf. Orientation p°11) en harmonie avec le village de François en évitant une urbanisation banale de lotissement urbain. Cette ambiance rurale se caractérise par la présence de végétation en bord de voie (bande enherbée, pied de façade planté, murets de pierre sèche...), des élargissements et rétrécissements ponctuels des espaces publics autour de la voirie, une organisation urbaine autour de placettes.

Éléments paysagers :

- ⇒ Conserver et reconstituer les murets en pierre sèche.
- ⇒ Les clôtures internes à la zone seront constituées de murs en pierre sèche en limite de l'espace public, éventuellement surmontées d'une grille.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : sans objet.

3.7.4.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : sans objet.

Trame viaire :

- ⇒ Pas d'accès directs sur la route de Chauray.
- ⇒ Limiter les accès sur le chemin de Bel Air à deux maximum pour ne pas créer trop de percements dans le mur de clôture existant.

- ⇒ La voirie devra présenter des caractéristiques de voie rurale, sans largeur excessive, adaptée aux besoins de desserte locale et agrémentée de placettes (Cf. exemples de voirie). Ces dernières pourront servir d'aires de retournement dans les impasses et de parkings visiteurs.

3.7.4.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une opération d'ensemble.

Densité : 12 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).

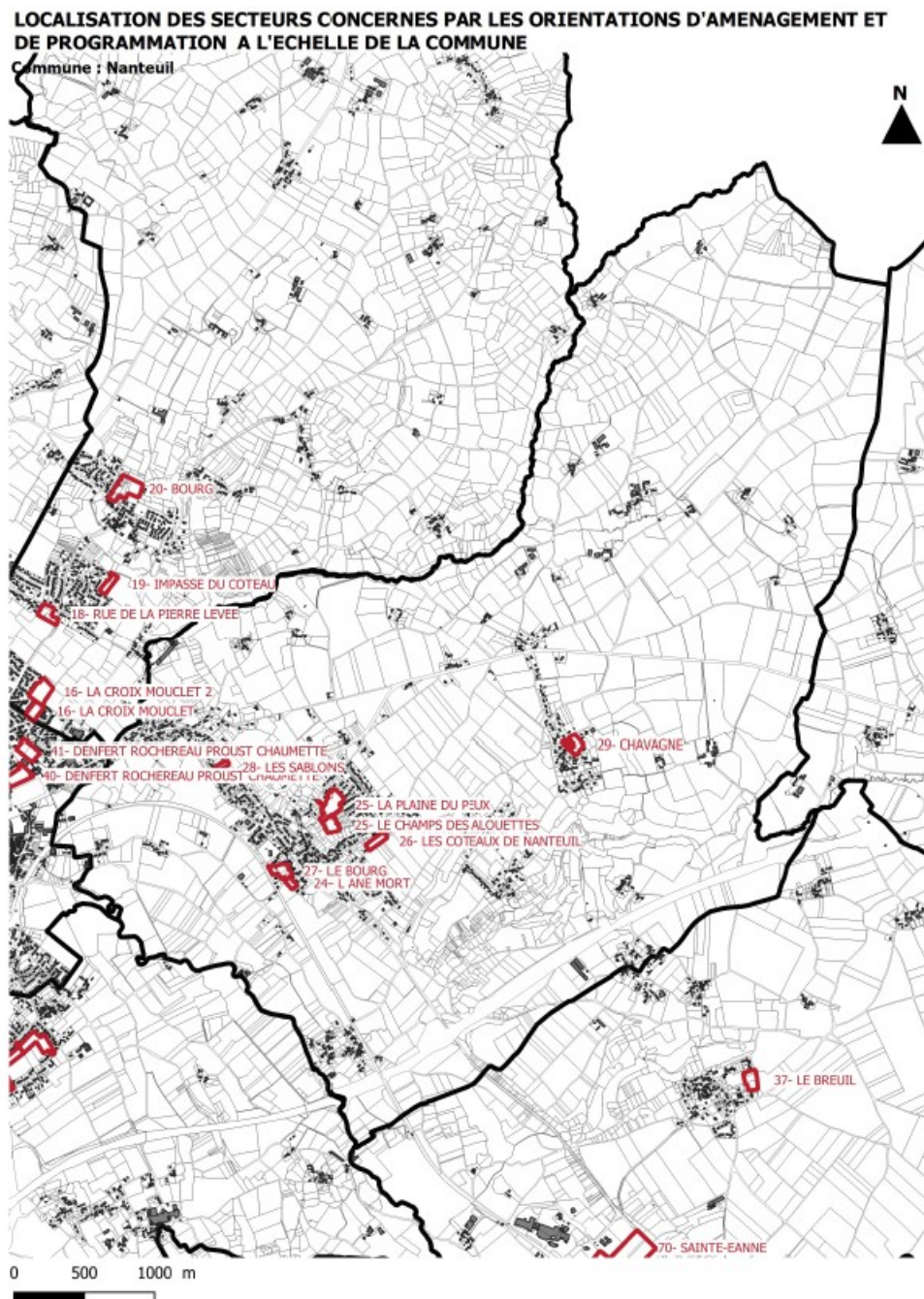
Recommandation : 14 logements par ha dans les lotissements, les opérations groupées et les programmes d'aménagement.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière.

3.8 Nanteuil

NUMERO ZONE	NOM	SURFACE EN HA	NBRE DE LOGT/HA MINIMUM	POTENTIEL INDICATIF DU NBRE DE LOGEMENT	CLASSEMENT	PHASAGE
24	L'ANE MORT	0,40	14	6	AU	Court terme
25	LE CHAMPS DES ALLOUETTES	0,86	14	12	AU	Court terme
	LA PLAINE DU PEUX	1,87	14	26	1AU	Long terme
26	LES COTEAUX DE NANTEUIL	0,81	14	11	AU	Court terme
27	LE BOURG	1,13	14	16	1AU	Long terme
28	LES SABLONS	0,51	14	7	1AU	Long terme
29	CHAVAGNE	0,97	14	10	UD	Court terme


















3.8.1 CARTE DE LOCALISATION



3.8.2 SECTEUR DE L'ANE MORT (N°24)

3.8.2.1 SCHEMA

NANTEUIL
Secteur du bourg et de l'Ane Mort

-  Limites de commune
-  Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement**
-  Espaces verts à créer
-  Trame bocagère à créer ou à conserver
-  Perspective visuelle à conserver
-  Liaisons douces à créer
-  Espaces publics à créer
- Murs**
-  ▲ à créer
-  — à conserver
- Accès et voirie à créer**
-  - - - voie
-  - - - amorce de voie pour liaison future
- Programmation**
-  habitat groupé
-  front bâti
-  réserve équipements espaces verts
-  projet en cours
-  commerces et services
-  logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : NANTEUIL	Code INSEE de la commune : 79189
Adresse (nom de la voie principale) : Chemin du Champ des Rois / chemin rural dit du Fief Gorguit	Lieu-dit : l'Ane mort
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : AU

3.8.2.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : pré et terres labourées.

Environnement bâti et naturel : Terrain situé en extension au sud du bourg de Nanteuil.

Il est entouré par des habitations individuelles récentes et des terres agricoles.

Secteur en pente vers le Sud-Ouest.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante sur le chemin du Fief Gorguit et sur le chemin du Champ des Rois Capacité suffisante	Satisfaisante sur le chemin du Fief Gorguit et sur le chemin du Champ des Rois Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Zone assainissement collectif Réseau présent en périphérie	Satisfaisante sur le chemin du Fief Gorguit et sur le chemin du Champ des Rois Capacité suffisante

Contraintes particulières :

Présomption de prescription archéologique : zone A dans laquelle toutes demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, de décision de réalisation de ZAC devront être transmises au Préfet de Région (DRAC, service Archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.

3.8.2.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : conserver la typologie du bâti environnant sans dépasser la silhouette du bâti environnant.

Hauteur maximum = R+1,

Traitement des espaces publics : Soigner les espaces publics.

Éléments paysagers : Traiter l'interface avec la zone agricole par des haies bocagères.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Haie bocagère à créer.

3.8.2.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : Prévoir une amorce de liaison douce pour raccorder le chemin du Fief Gorguit à la suite de l'opération au sud de la zone.

Trame viaire : les terrains peuvent être desservis par les voies existantes. S'il est nécessaire de créer une voie, adapter la largeur de la voie aux besoins de la zone. Eviter des largeurs surdimensionnées.

3.8.2.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Densité : 14 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).
Recommandation : 16 logements par ha dans les lotissements, les opérations groupées et les programmes d'aménagement.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière

3.8.3 SECTEURS DE LA PLAINE DU PEUX ET LE CHAMP DES ALOUETTES (N°25)

3.8.3.1 SCHEMA

NANTEUIL

Secteur de la Plaine du Peux

- Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement
- Espaces verts à créer
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Perspective visuelle à conserver
- Liaisons douces à créer
- Espaces publics à créer
- Murs
- à créer
- à conserver
- Accès et voirie à créer
- voie
- amorce de voie pour liaison future
- Programmation
- habitat groupé
- front bâti
- réserve équipements espaces verts
- commerces et services
- logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : NANTEUIL	Code INSEE de la commune : 79189
Adresse (nom de la voie principale) : rue du Chêne / rue des Alisiers	Lieu-dit : la Plaine du Peux Le Champs des Alouettes
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : AU et 1AU

3.8.3.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : terres labourées.

Environnement bâti et naturel: Terrain situé en dent creuse dans le bourg de Nanteuil. Il est entouré par des habitations individuelles récentes et bordé par un lotissement intercommunal en cours d'aménagement

Secteur en pente vers le Nord et l'Ouest.

Bordé par une haie bocagère au Nord-Ouest

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Voir le SDIS	Zone assainissement collectif Réseau présent en périphérie Possibilité de raccordement en gravitaire sur le chemin du Fief du Peux	Voir avec le concessionnaire

Contraintes particulières : une ligne HTA traverse la zone.

Présomption de prescription archéologique : zone A dans laquelle toutes demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, de décision de réalisation de ZAC devront être transmises au Préfet de Région (DRAC, service Archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.

3.8.3.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : conserver la typologie du bâti environnant sans dépasser la silhouette du bâti environnant.

⇒ Hauteur maximum = R+1,

⇒ Secteur favorable à la réalisation d'habitat groupé autour de la placette en limite sud de la zone, en continuité avec le lotissement intercommunal.

Traitement des espaces publics : Il sera recherché une continuité dans le tracé des voies et une harmonie dans le traitement des espaces publics avec le lotissement intercommunal voisin.

Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers : Conserver la haie bocagère en limite de zone.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Haie bocagère à conserver.

3.8.3.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : des liaisons douces se raccorderont aux cheminements existants en périphérie de la zone, notamment avec ceux du lotissement intercommunal.

Trame viaire :

⇒ Adapter la largeur de la voie aux besoins de la zone. Eviter des largeurs surdimensionnées.

3.8.3.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Densité : 14 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement). Une densité de 16 logements par hectare est recommandée.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière mais possibilité de faire du logement social : secteur favorable.

3.8.4 SECTEUR DES COTEAUX DE NANTEUIL (N°26)

3.8.4.1 SCHEMA

- NANTEUIL
Secteur des Coteaux de Nanteuil
- Limites de zone à aménager
 - Orientation d'Aménagement
 - /// Espaces verts à créer
 - Trame bocagère à créer ou à conserver
 - Perspective visuelle à conserver
 - Liaisons douces à créer
 - Espaces publics à créer
 - Murs
 - ▲▲▲ à créer
 - à conserver
 - Accès et voirie à créer
 - voie
 - amorce de voie pour liaison future
 - Programmation
 - habitat groupé
 - front bâti
 - réserve équipements espaces verts
 - commerces et services
 - logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : NANTEUIL	Code INSEE de la commune : 79189
Adresse (nom de la voie principale) : rue de la Plaine	Lieu-dit : les Coteaux de Nanteuil
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : AU

3.8.4.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : pré.

Environnement bâti et naturel : Terrain situé en extension de l'agglomération du bourg de Nanteuil. Il est entouré par des habitations individuelles récentes.

Secteur en pente vers le Nord-Ouest.

Bordé par une haie bocagère le long de la rue de la Plaine

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Voir le SDIS	Zone assainissement collectif Réseau présent en périphérie Possibilité de raccordement en gravitaire sur le réseau présent dans le lotissement voisin	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières :

Présomption de prescription archéologique : zone A dans laquelle toutes demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, de décision de réalisation de ZAC devront être transmises au Préfet de Région (DRAC, service Archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.

3.8.4.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : Conserver la typologie du bâti environnant sans dépasser la silhouette du bâti environnant. Hauteur maximum = R+1,

Traitement des espaces publics : Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers : Conserver la haie bocagère en limite de zone.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Haie bocagère à conserver.

3.8.4.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : Il sera recherché une continuité dans les liaisons douces et une harmonie dans le traitement des espaces publics avec le lotissement voisin.

Trame viaire :

- ⇒ Adapter la largeur de la voie aux besoins de la zone. Eviter des largeurs surdimensionnées.

3.8.4.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une opération d'ensemble.


















Densité : 14 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement). Une densité de 16 logements par hectare est recommandée.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière.

3.8.5 SECTEUR LE BOURG (N°27)

3.8.5.1 SCHEMA

NANTEUIL
Secteur du bourg et de l'Ane Mort

-  Limites de commune
-  Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement**
-  Espaces verts à créer
-  Trame bocagère à créer ou à conserver
-  Perspective visuelle à conserver
-  Liaisons douces à créer
-  Espaces publics à créer
- Murs**
-  à créer
-  à conserver
- Accès et voirie à créer**
-  voie
-  amorce de voie pour liaison future
- Programmation**
-  habitat groupé
-  front bâti
-  réserve équipements espaces verts
-  projet en cours
-  commerces et services
-  logements adaptés séniors

0 100 m




IDENTIFICATION

Commune : NANTEUIL	Code INSEE de la commune : 79189
Adresse (nom de la voie principale) : Chemin du Champ des Rois / chemin des Eaux	Lieu-dit : le Bourg
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : 1AU

3.8.5.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : Prairie permanente et jardins/vergers.

Environnement bâti et naturel : Terrain situé en dent creuse dans le bourg de Nanteuil.

Il est entouré par des habitations anciennes (XIXe s) et la mairie.

Secteur en pente vers l'Ouest, Sud-Ouest.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante sur le chemin du Champ du Roi ; Capacité suffisante Aménagement à finir chemin des Eaux	Satisfaisante sur le chemin du Champ du Roi ; Capacité suffisante Renforcement à prévoir chemin des Eaux	Satisfaisante Capacité suffisante	Zone assainissement collectif Réseau présent en périphérie	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes : Présomption de prescription archéologique : zone A dans laquelle toutes demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, de décision de réalisation de ZAC devront être transmises au Préfet de Région (DRAC, service Archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.

3.8.5.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : conserver la typologie du bâti environnant sans dépasser la silhouette du bâti environnant.

⇒ Hauteur maximum = R+1, R+1+C

Prolonger les formes urbaines du bourg :

- Implantation en continu sur au moins une limite de parcelle, pour les constructions implantées le long du chemin du Champ du Roi et le long du chemin des Eaux.
- Implantation en continu sur au moins une limite de parcelle et implantation près de la voie (voire, en bordure de voie) aux abords de la placette qui marque le centre de ce nouveau quartier.

Ce secteur proche du centre bourg est favorable pour recevoir de l'habitat groupé sur tout ou partie de la zone.

Traitement des espaces publics : il sera recherché une ambiance rurale (cf. Orientation p°11) en harmonie avec le bourg et les quartiers environnants en évitant une urbanisation banale de lotissement urbain. Cette ambiance rurale se caractérise par la présence de végétation (bande enherbée, pied de façade planté, ...), et de murets de pierre sèche en bord de voie, des élargissements et rétrécissements ponctuels des espaces publics autour de la voirie, une organisation urbaine autour de placettes.

Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers : sans objet.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : sans objet.

3.8.5.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : Créer des liaisons piétonnes sur les voies environnant l'opération, notamment en direction de l'école d'un côté et des équipements sportifs de l'autre.

Trame viaire : Poursuivre l'aménagement du chemin des Eaux et créer une voie de desserte interne.

⇒ Adapter la largeur de la voie aux besoins de la zone. Eviter des largeurs surdimensionnées

3.8.5.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Densité : 14 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).
















Recommandation : 16 logements par ha dans les lotissements, les opérations groupées et les programmes d'aménagement.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière mais possibilité de faire du logement social : secteur favorable.

3.8.6 SECTEUR LES SABLONS (N°28)

3.8.6.1 SCHEMA

NANTEUIL
Secteur des Sablons

-  Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement**
-  Espaces verts à créer
-  Trame bocagère à créer ou à conserver
-  Perspective visuelle à conserver
-  Liaisons douces à créer
-  Espaces publics à créer
- Murs**
-  à créer
-  à conserver
- Accès et voirie à créer**
-  voie
-  amorce de voie pour liaison future
- Programmation**
-  habitat groupé
-  front bâti
-  réserve équipements espaces verts
-  commerces et services
-  logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : NANTEUIL	Code INSEE de la commune : 79189
Adresse (nom de la voie principale) : rue de la Mothe / rue de Sablons	Lieu-dit : les Sablons
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : 1AU

3.8.6.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : terres labourées.

Environnement bâti et naturel : Terrain situé en dent creuse dans le bourg de Nanteuil, Il est entouré par des habitations récentes.

Secteur en pente vers le Sud-Ouest. Relief marqué en contrebas de la rue de la Mothe

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Desserte à prévoir par emplacement réservé	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Zone assainissement collectif Réseau présent en périphérie	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières :

Présomption de prescription archéologique : zone B dans laquelle toutes demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, de décision de réalisation de ZAC devront être transmises au Préfet de Région (DRAC, service Archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 1 000 m².

3.8.6.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : conserver la typologie du bâti environnant sans dépasser la silhouette du bâti environnant.

⇒ Hauteur maximum = R+1,

Traitement des espaces publics : Soigner les abords de l'espace public par des murets de clôture.

Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers :

Une zone de transition suffisante (a minima 5 m) devra être réservée en bordure des espaces agricoles sous forme de haie, cheminement piéton, voirie ou recul des constructions selon les cas, pour répondre à la charte des riverains. D'autres dispositions peuvent être envisagées dans la mesure où elles répondent à l'objectif.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : sans objet.

3.8.6.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : sans objet.

Trame viaire : Création d'une voirie de désenclavement de la rue des Sablons (emplacement réservé).

⇒ Adapter la largeur de la voie aux besoins de la zone. Eviter des largeurs surdimensionnées

3.8.6.5 **PROGRAMMATION**

Eléments de programmation: L'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation de la voie de désenclavement.
















Densité: 14 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement). Une densité de 16 logements par hectare est recommandée.

Mixité sociale: pas d'exigence particulière.

3.8.7 SECTEUR DE CHAVAGNÉ (N°29)

3.8.7.1 SCHEMA

NANTEUIL
Secteur de Chavagné

-  Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement
-  Espaces verts à créer
-  Trame bocagère à créer ou à conserver
-  Perspective visuelle à conserver
-  Liaisons douces à créer
-  Espaces publics à créer
- Murs
-  à créer
-  à conserver
- Accès et voirie à créer
-  voie
-  amorce de voie pour liaison future
- Programmation
-  habitat groupé
-  front bâti
-  réserve équipements espaces verts
-  commerces et services
-  logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : NANTEUIL	Code INSEE de la commune : 79189
Adresse (nom de la voie principale) : rue des Ombreilles à Chobert	Lieu-dit : Chavagné
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : UD

3.8.7.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : pré.

Environnement bâti et naturel : Terrains situés en dents creuses dans le village de Chavagné. Il est entouré par des habitations individuelles des années 80-90.

Secteur relativement plat.

Bordé par une haie bocagère sur 2 côtés

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Assainissement non collectif	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières :

Présomption de prescription archéologique : zone C dans laquelle toutes demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, de décision de réalisation de ZAC devront être transmises au Préfet de Région (DRAC, service Archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 10 000 m².

3.8.7.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : conserver la typologie du bâti environnant sans dépasser la silhouette du bâti environnant.

⇒ Hauteur maximum = R+1,

Traitement des espaces publics : il sera recherché une ambiance rurale (cf. Orientation p°2.2.1.111) en harmonie avec le bourg et les quartiers environnants en évitant une urbanisation banale de lotissement urbain. Cette ambiance rurale se caractérise par la présence de végétation (bande enherbée, pied de façade planté, ...), et de murets de pierre sèche en bord de voie, des élargissements et rétrécissements ponctuels des espaces publics autour de la voirie, une organisation urbaine autour de placettes.

Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers : Conserver la trame bocagère.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Conserver la trame bocagère.

3.8.7.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : sans objet.

Trame viaire :

- ⇒ Créer une voie de desserte interne afin de faciliter la desserte des constructions et éviter des parcelles en drapeau.
- ⇒ Adapter la largeur de la voie aux besoins de la zone. Eviter des largeurs surdimensionnées

3.8.7.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Densité : 14 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).

Mixité sociale : pas d'exigence particulière.

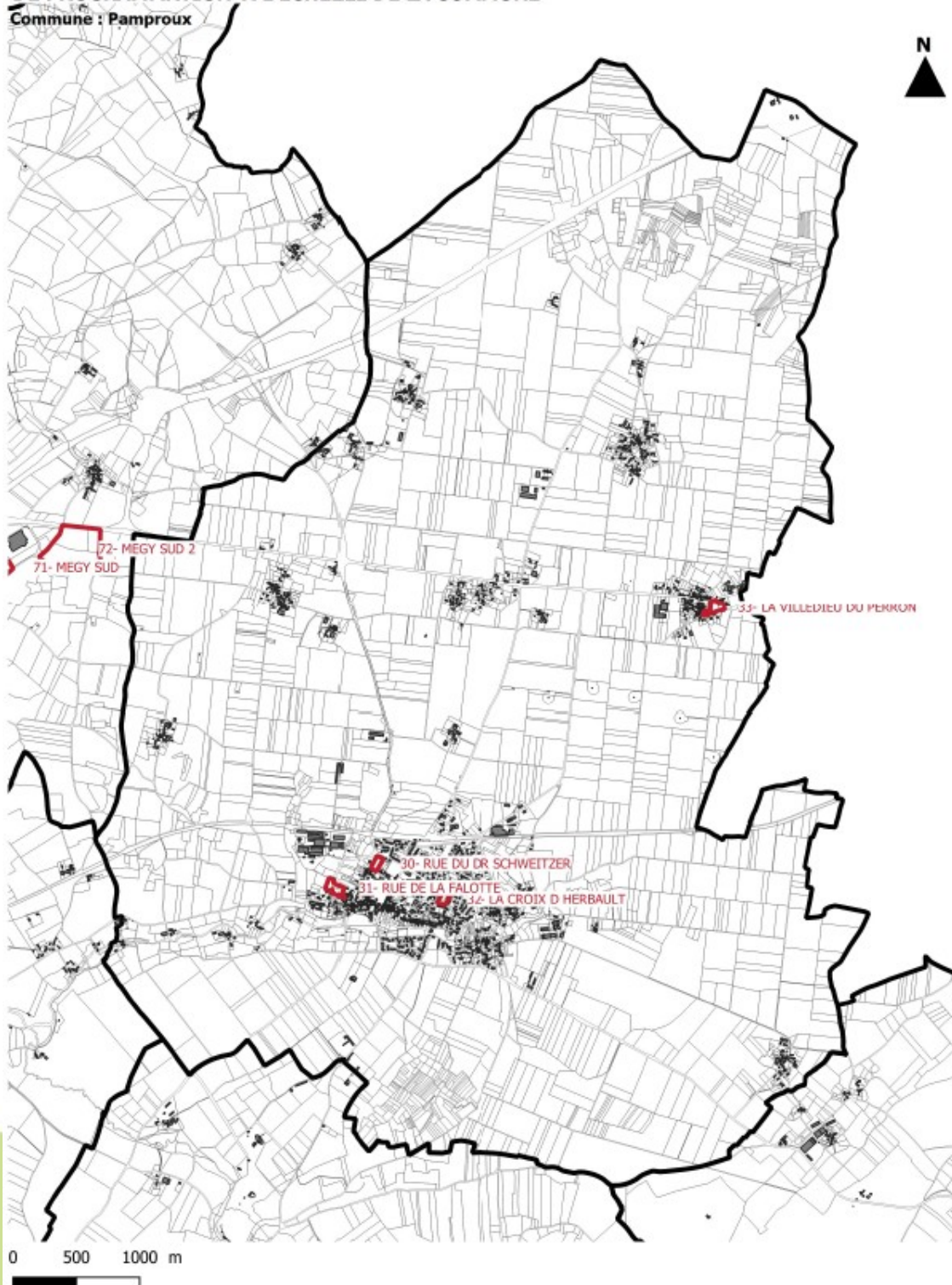
3.9 Pamproux

NUMERO ZONE	NOM	SURFACE EN HA	NBRE DE LOGT/HA MINIMUM	POTENTIEL INDICATIF DU NBRE DE LOGEMENT	CLASSEMENT	PHASAGE
30	RUE DU DR SCHWEITZER	0,61	15,5	9	AU	Court terme
31	RUE DE LA FALOTTE	1,02	15,5	16	AU	Court terme
32	LA CROIX D HERVAULT	0,59	15,5	9	AU	Court terme
	LES FOSSES	0,48	15,5		Supprimée dans la révision n°2	
	LA GUITTIERE	0,65	15,5		Supprimée dans la révision n°2	
33	LA VILLEDIEU DU PERRON	1,14	15,5	18	1AU	Long terme

3.9.1 CARTE DE LOCALISATION

LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A L'ECHELLE DE LA COMMUNE
















Commune : Pamproux



3.9.2 SECTEUR RUE DU DR SCHWEITZER (N°30)

3.9.2.1 SCHEMA

PAMPROUX
Secteur de la rue du Docteur Schweitzer

-  Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement**
-  Espaces verts à créer
-  Trame bocagère à créer ou à conserver
-  Perspective visuelle à conserver
-  Liaisons douces à créer
-  Espaces publics à créer
- Murs**
-  à créer
-  à conserver
- Accès et voirie à créer**
-  voie
-  amorce de voie pour liaison future
- Programmation**
-  habitat groupé
-  front bâti
-  réserve équipements espaces verts
-  commerces et services
-  logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : PAMPROUX	Code INSEE de la commune : 79201
Adresse (nom de la voie principale) : rue du Dr Schweitzer	Lieu-dit : bourg
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : AU

3.9.2.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : occupées par un pré.

Environnement bâti et naturel : Secteur situé en dent creuse dans le bourg de Pamproux. Il est localisé à l'interface entre un quartier d'habitat pavillonnaire des années 60 et 70 et le tissu bâti ancien du bourg, à proximité des équipements communaux (école, stade).

Secteur sans relief marqué, en légère pente vers le sud.

Le terrain est bordé par une haie bocagère en déliquescence sur la façade ouest route de la Cueille.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	A renforcer ? Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Zone assainissement collectif Réseau présent	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : Situé dans le périmètre de protection des Halles.

3.9.2.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : Rechercher une forme urbaine s'inspirant du bâti ancien de centre bourg (continuité bâtie) assurée soit par des constructions (principales ou annexes) soit par des murs de clôture et harmoniser la hauteur des constructions avec la typologie du bâti environnant sans dépasser la silhouette du bâti environnant.

Hauteur maximum = R+1, R1+c

S'inspirer de la trame parcellaire du bâti ancien des villages constituée de parcelles en lanière plus longue que large.

Traitement des espaces publics : il sera recherché une ambiance rurale (cf. orientation 11) en harmonie avec le bourg et les quartiers environnants en évitant une urbanisation banale de lotissement urbain. Cette ambiance rurale se caractérise par la présence de végétation en bord de voie (bande enherbée, pied de façade planté, murets de pierre sèche...), des élargissements et rétrécissements ponctuels des espaces publics autour de la voirie, une organisation urbaine autour de placettes.

Éléments paysagers : Conserver le mur de clôture en limite sud de la zone et prolonger ce mur de clôture sur la façade ouest afin d'assurer la continuité avec le tissu bâti ancien de la route de la Cueille.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : sans objet.

3.9.2.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : conserver la liaison piétonne existante en limite Est de la zone.

Trame viaire :

- ⇒ Un seul accès est possible sur la rue du Dr Schweitzer : il s'agit de l'accès existant.
- ⇒ Un seul est possible sur l'autre voie en limite ouest de la zone.
- ⇒ Créer une voie de desserte interne à la zone de façon à recréer un îlot de bâti ancien avec un espace public de type placette dans l'esprit de la rue des Ecartés ou de la rue de la Fontaine.
- ⇒ La voirie devra présenter des caractéristiques de voie rurale, sans largeur excessive, adaptée aux besoins de desserte locale et agrémentée de placettes (Cf. exemples de voirie p°11). Ces dernières pourront servir d'aires de retournement dans les impasses et de parkings visiteurs.

3.9.2.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une opération d'ensemble, sous forme d'habitat groupé.

Densité : 15,5 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement). Une densité de 18 logements par hectare est recommandée.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière.

3.9.3 SECTEURS RUE DE LA FALOTTE (N°31)

3.9.3.1 SCHEMA

PAMPROUX
Secteur de la rue Falotte

- Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement
- Espaces verts à créer
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Perspective visuelle à conserver
- Liaisons douces à créer
- Espaces publics à créer
- Murs
- à créer
- à conserver
- Accès et voirie à créer
- voie
- amorce de voie pour liaison future
- accès regroupés
- Programmation
- habitat groupé
- front bâti
- réserve équipements espaces verts
- commerces et services
- logements adaptés seniors



IDENTIFICATION

Commune : PAMPROUX	Code INSEE de la commune : 79201
Adresse (nom de la voie principale) : rue de la Falotte (de part et d'autre)	Lieu-dit : bourg
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : AU

3.9.3.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : Occupées par des prés, jardins et terres labourées.

Environnement bâti et naturel : Secteur situé en extension du bourg de Pamproux. Il est localisé en limite du tissu bâti ancien du bourg et de terrains occupés par de l'habitat individuel de la seconde moitié du XXème siècle.

Secteur sans relief marqué, en légère pente vers le sud.

Les terrains sont bordés par des haies bocagères.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	A renforcer ? Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Zone assainissement collectif Réseau présent	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : Situé dans le périmètre de protection des Halles et de l'église.

3.9.3.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : A l'Est de la rue de la Falotte, rechercher une forme urbaine s'inspirant du bâti ancien de centre bourg (continuité bâtie assurée soit par des constructions (principales ou annexes) soit par des murs de clôture) et harmoniser la hauteur des constructions avec la typologie du bâti environnant sans dépasser la silhouette du bâti environnant.

⇒ Hauteur maximum = R+1, R1+c

⇒ S'inspirer de la trame parcellaire du bâti ancien des villages constituée de parcelles en lanière plus longue que large.

Pas de dispositions particulières à l'Ouest de la rue de la Falotte.

Traitement des espaces publics : il sera recherché une ambiance rurale (cf. orientation p°11) en harmonie avec le bourg et les quartiers environnants en évitant une urbanisation banale de lotissement urbain. Cette ambiance rurale se caractérise par la présence de végétation en bord de voie (bande enherbée, pied de façade planté, murets de pierre sèche...), des élargissements et rétrécissements ponctuels des espaces publics autour de la voirie, une organisation urbaine autour de placettes.

Éléments paysagers : Conserver la trame bocagère, créer une haie bocagère en transition avec les espaces agricoles.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Conserver et compléter la trame bocagère.

3.9.3.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : créer une liaison piétonne entre la rue des Ecartés et les nouveaux quartiers de façon à rejoindre rapidement et de façon sécurisée le centre-ville et ses équipements.

Trame viaire : regrouper les accès sur la rue de la Falotte.

Réserver un espace laissant la possibilité de desservir le secteur situé à l'arrière, à l'ouest de la rue de la Falotte.

Créer une voie de desserte interne à la zone de façon à recréer un îlot de bâti ancien avec un espace public de type placette dans l'esprit de la rue des Ecartés ou de la rue de la Fontaine.

La voirie devra présenter des caractéristiques de voie rurale, sans largeur excessive, adaptée aux besoins de desserte locale (Cf. exemples de voirie p°11).

3.9.3.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une ou plusieurs opérations d'ensemble.

A l'Est de la rue, le terrain se prêt facilement à recevoir de l'habitat groupé qui assurera une transition entre le bourg et les extensions périphériques.

Densité : 15,5 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).

Une densité de 18 logements par hectare est recommandée.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière.

3.9.4 SECTEUR DE LA CROIX D'HERVAULT (N°32)

3.9.4.1 SCHEMA

PAMPROUX
Secteur de la Croix d'Hervault
Rue de l'Artisanat

- Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement
- Espaces verts à créer
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Perspective visuelle à conserver
- Liaisons douces à créer
- Espaces publics à créer
- Murs
- à créer
- à conserver
- Accès et voirie à créer
- voie
- amorce de voie pour liaison future
- Programmation
- habitat groupé
- front bâti
- réserve équipements espaces verts
- commerces et services
- logements adaptés seniors

0 100 m




IDENTIFICATION

Commune : PAMPROUX	Code INSEE de la commune : 79201
Adresse (nom de la voie principale): rue de l'artisanat	Lieu-dit : la Croix d'Hervault
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : AU

3.9.4.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : occupées par un terrain nu avec un hangar artisanal.

Environnement bâti et naturel : Terrains situés en dent creuse dans le bourg de Pamproux. Le bâti environnant est constitué d'habitations individuelles des années 70 et d'une maison de retraite. Terrain plat. Sans élément paysager d'intérêt.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Accès par la rue de l'Artisanat Capacité suffisante	Réseau présent en limite des terrains Capacité suffisante	Défense incendie en face du secteur	assainissement collectif	Réseau présent en limite des terrains Capacité suffisante

Contraintes particulières : sans objet

3.9.4.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : Conserver la typologie du bâti environnant sans dépasser la silhouette du bâti environnant.

⇒ Hauteur maximum = R+1

Traitement des espaces publics :

- ⇒ Il sera recherché une ambiance rurale (cf. exemple) en harmonie avec le bourg et les quartiers environnants en évitant une urbanisation banale de lotissement urbain. Cette ambiance rurale se caractérise par la présence de végétation en bord de voie (bande enherbée, pied de façade planté, murets de pierre sèche...), des élargissements et rétrécissements ponctuels des espaces publics autour de la voirie, une organisation urbaine autour d'une placette.
- ⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers : soigner la lisière en bordure de la rue de l'Artisanat, face à la maison de retraite

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : sans objet

3.9.4.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : Créer une liaison vers le lotissement au sud et les équipements scolaires au sud-ouest.

Trame viaire : La voirie devra présenter des caractéristiques de voie rurale, sans largeur excessive, adaptée aux besoins de desserte locale éventuellement agrémentée d'une placette (cf. Orientation p°11). Celle-ci pourra servir d'aire de retournement et de parkings visiteurs.

3.9.4.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une opération d'ensemble.

Secteur favorable à de l'habitat groupé sur au moins la moitié de la zone.

Densité : 15,5 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement). Une densité de 18 logements par hectare est recommandée.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière.

3.9.5 SECTEUR DE LA VILLEDIEU DU PERRON (N°33)

3.9.5.1 SCHEMA

PAMPROUX
Secteur de La Villedieu du Perron

- Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement
- Espaces verts à créer
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Perspective visuelle à conserver
- Liaisons douces à créer
- Espaces publics à créer
- Murs
- à créer
- à conserver
- Accès et voirie à créer
- voie
- amorce de voie pour liaison future
- Programmation
- habitat groupé
- front bâti
- réserve équipements espaces verts
- commerces et services
- logements adaptés seniors

0 100 m




IDENTIFICATION

Commune : PAMPROUX	Code INSEE de la commune : 79201
Adresse (nom de la voie principale) : rue du Plan du Puits	Lieu-dit : la Villedieu
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : 1AU

3.9.5.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : occupées par des terres sans usage agricole.

Environnement bâti et naturel : Terrains situés en extension dans un village de Pamproux mais à l'intérieur d'un îlot déjà bâti, en continuité directe de l'urbanisation existante. Le bâti environnant est constitué de maisons de bourg et d'anciens bâtiments de ferme au Nord, à l'Ouest et à l'Est et d'habitations individuelles des années 2000 au sud. Terrain plat, en légère pente vers le sud.

Bordé d'un mur en pierres sèches du côté Nord (RD 611), de haies en limite ouest, et entouré de haies bocagères.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Accès par la rue du Plan du Puits Capacité suffisante	Réseau présent en limite des terrains Capacité suffisante	Défense incendie en face du secteur	Assainissement collectif	Réseau présent en limite des terrains Capacité suffisante

Contraintes particulières : situé en bordure de la RD611, éviter des accès directs sur cette voie même si le secteur à urbaniser est situé à l'intérieur de l'agglomération.

3.9.5.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : Conserver la typologie du bâti environnant sans dépasser la silhouette du bâti environnant.

⇒ Hauteur maximum = R+1, R+1+C

Etoffer le cœur du village de la Villedieu :

- Prolonger le front bâti de la rue du Vieux Four à Pains,
- Reconstituer un front bâti du côté de la route de Niort mais en retrait en conservant le mur de pierres sèches.

Traitement des espaces publics : Il sera recherché une ambiance rurale (cf. exemples p°11) en harmonie avec le bourg et les quartiers environnants en évitant une urbanisation banale de lotissement urbain. Cette ambiance rurale se caractérise par la présence de végétation en bord de voie (bande enherbée, pied de façade planté, murets de pierre sèche...), des élargissements et rétrécissements ponctuels des espaces publics autour de la voirie, une organisation urbaine autour de placettes.

Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers : Conserver la trame bocagère existante ainsi que les murs de clôture en pierre sèche. A l'intérieur de l'opération, imposer des clôtures végétales en bord de voie et en limites séparatives ou bien des murs en pierre sèche.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : conserver la trame bocagère.

3.9.5.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : Sans objet.

Trame viaire : Pas d'accès direct sur la RD611.

Créer une voie de desserte interne à la zone de façon à compléter la trame viaire du village et à créer un esprit de cœur de village plutôt que de produire une urbanisation linéaire en découpant des parcelles le long des voies existantes. Cette voie peut être étroite et à sens unique et elle doit être adaptée à la faible circulation attendue.

3.9.5.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Elle comportera de l'habitat groupé sur au moins la moitié de la zone.

Densité : 15,5 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement). Une densité de 18 logements par hectare est recommandée.

Mixité sociale : Pas d'exigence particulière.

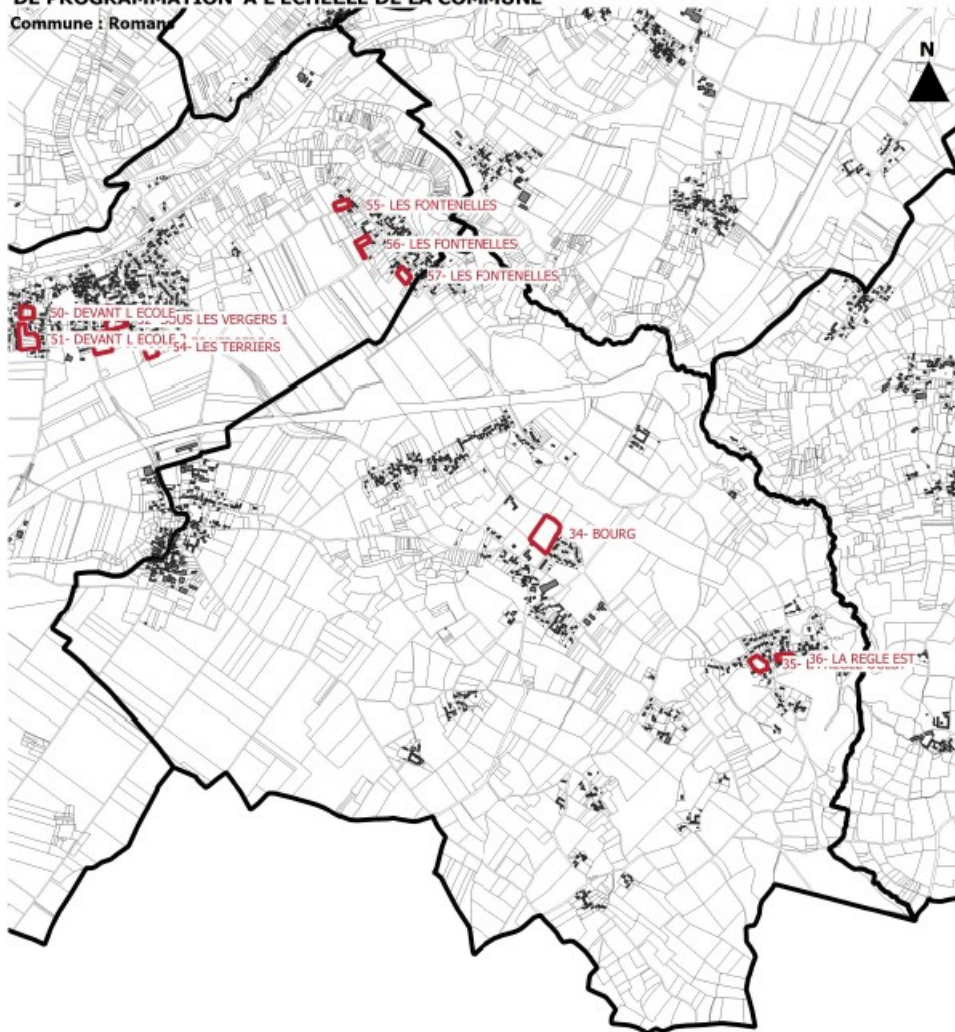
3.10 Romans

NUMERO ZONE	NOM	SURFACE EN HA	NBRE DE LOGT/HA MINIMUM	POTENTIEL INDICATIF DU NBRE DE LOGEMENT	CLASSEMENT	PHASAGE
34	BOURG1	1	12	12	AU	Court terme
	BOURG2	1	12	12	1AU	Long terme
35	LA REGLE OUEST	0,56	12	7	UD	Court terme
36	LA REGLE EST	0,40	12	5	UD	Court terme

3.10.1 CARTE DE LOCALISATION

LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

Commune : Roman







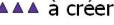











0 500 1000 m

3.10.2 SECTEUR DU BOURG – LES GRANDS CHAMPS (N°34)

3.10.2.1 SCHEMA

ROMANS

-  Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement
-  Espaces verts à créer
-  Trame bocagère à créer ou à conserver
-  Perspective visuelle à conserver
-  Liaisons douces à créer
-  Espaces publics à créer
- Murs
-  à créer
-  à conserver
- Accès et voirie à créer
-  voie
-  amorce de voie pour liaison future
-  accès regroupés
- Programmation
-  habitat groupé
-  front bâti
-  réserve équipements espaces verts
-  commerces et services
-  logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : ROMANS	Code INSEE de la commune : 79231
Adresse (nom de la voie principale) : route des Grands Champs	Lieu-dit : les Grands Champs
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : AU et 1AU

Une partie de ce secteur est classé en zone à urbaniser à long terme (1AU). Les orientations d'aménagement sont réfléchies sur l'ensemble du secteur mais elles s'appliqueront au fur et à mesure de l'ouverture à l'urbanisation.

3.10.2.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : occupées par des terres agricoles (terres labourées).

Environnement bâti et naturel : Secteur situé en extension du bourg de Romans. Le tissu bâti environnant est un tissu pavillonnaire des années 2000 et des équipements communaux (mairie, stade).

Secteur de plaine sans relief marqué, en pente vers le sud-ouest.

Le terrain est entouré de haies bocagères.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Zone assainissement non collectif	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : sans objet.

3.10.2.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : conserver la typologie du bâti environnant sans dépasser la silhouette du bâti environnant.

⇒ Hauteur maximum = R+1

S'inspirer de la trame parcellaire du bâti ancien des villages constituée de parcelles en lanière plus longue que large.

Traitement des espaces publics :

⇒ Il sera recherché une ambiance rurale (cf. exemple) en harmonie avec le bourg et les quartiers environnants en évitant une urbanisation banale de lotissement urbain. Cette ambiance rurale se caractérise par la présence de végétation en bord de voie (bande enherbée, pied de façade planté, murets de pierre sèche...), des élargissements et rétrécissements ponctuels des espaces publics autour de la voirie, une organisation urbaine autour de placettes.

⇒ Réserver des espaces verts aménagés dans la partie basse du secteur en contact avec les équipements sportifs et les espaces verts autour de la mairie qui pourront être utilisés pour la gestion des eaux pluviales.

Éléments paysagers :

⇒ Conserver les haies existantes en périphérie de la zone.

⇒ Traiter la frange urbaine par des plantations de type haie bocagère.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Haies bocagères à conserver et à créer.

3.10.2.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces :

- ⇒ Assurer la continuité des liaisons piétonnes avec les chemins présents en périphérie de la zone.
- ⇒ Créer des liaisons piétonnes vers les équipements publics et depuis les espaces verts internes à la zone vers la suite de l'urbanisation à l'ouest de la zone.

Trame viaire :

- ⇒ Un seul accès possible au bout de la route des Grands Champs en face de la rue de la Garenne.
- ⇒ Pas d'accès sur le chemin rural.
- ⇒ La voirie devra présenter des caractéristiques de voie rurale, sans largeur excessive, adaptée aux besoins de desserte locale (Cf. exemples de voirie p°11).
- ⇒ Prévoir une possibilité de continuer la voirie dans le futur pour desservir le reste de la parcelle.

3.10.2.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une ou plusieurs opérations d'ensemble.














Densité : 12 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement). Il est recommandé une densité de 14 logements par hectare.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière.

3.10.3 SECTEURS DE LA RÈGLE (N°35 ET 36)

3.10.3.1 SCHEMA

ROMANS
Secteurs de la Règle

-  Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement
-  Espaces verts à créer
-  Trame bocagère à créer ou à conserver
-  Perspective visuelle à conserver
-  Liaisons douces à créer
-  Espaces publics à créer
- Murs
-  à créer
-  à conserver
- Accès et voirie à créer
-  voie
-  amorce de voie pour liaison future
- Programmation
-  habitat groupé
-  front bâti
-  réserve équipements espaces verts
-  commerces et services
-  logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : ROMANS	Code INSEE de la commune : 79231
Adresse (nom de la voie principale) : rue de la Guittonerie, chemin de la Roseraie, route de l'Hermitain	Lieu-dit : La Règle Ouest
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : UD

3.10.3.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : Occupé par des jardins cultivés et des prés.

Environnement bâti et naturel : Secteurs situés en dent creuse du village de La Règle. Le tissu bâti environnant est un tissu pavillonnaire des années 2000 et d'anciennes fermes. Secteurs de plaine sans relief marqué.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Zone assainissement non collectif	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : sans objet.

3.10.3.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : Conserver la typologie du bâti environnant sans dépasser la silhouette du bâti environnant.

- ⇒ Hauteur maximum = R+1

Traitement des espaces publics : Des espaces publics sont à créer.

- ⇒ Il sera recherché une ambiance rurale (cf. exemple) en harmonie avec le bourg et les quartiers environnants en évitant une urbanisation banale de lotissement urbain. Cette ambiance rurale se caractérise par la présence de végétation en bord de voie (bande enherbée, pied de façade planté, murets de pierre sèche...), des élargissements et rétrécissements ponctuels des espaces publics autour de la voirie, une organisation urbaine autour de placettes.

Éléments paysagers :

- ⇒ Conserver les haies existantes en périphérie de chaque secteur.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Haies bocagères à conserver.

3.10.3.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : sans objet

Trame viaire :

- ⇒ Créer une liaison automobile dans l'îlot ouest de façon à assurer une desserte traversante et de créer une véritable maille viaire dans ce village.
- ⇒ Adapter la largeur de la voie aux besoins de la zone. Eviter des largeurs surdimensionnées.

3.10.3.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une ou plusieurs opérations d'ensemble.

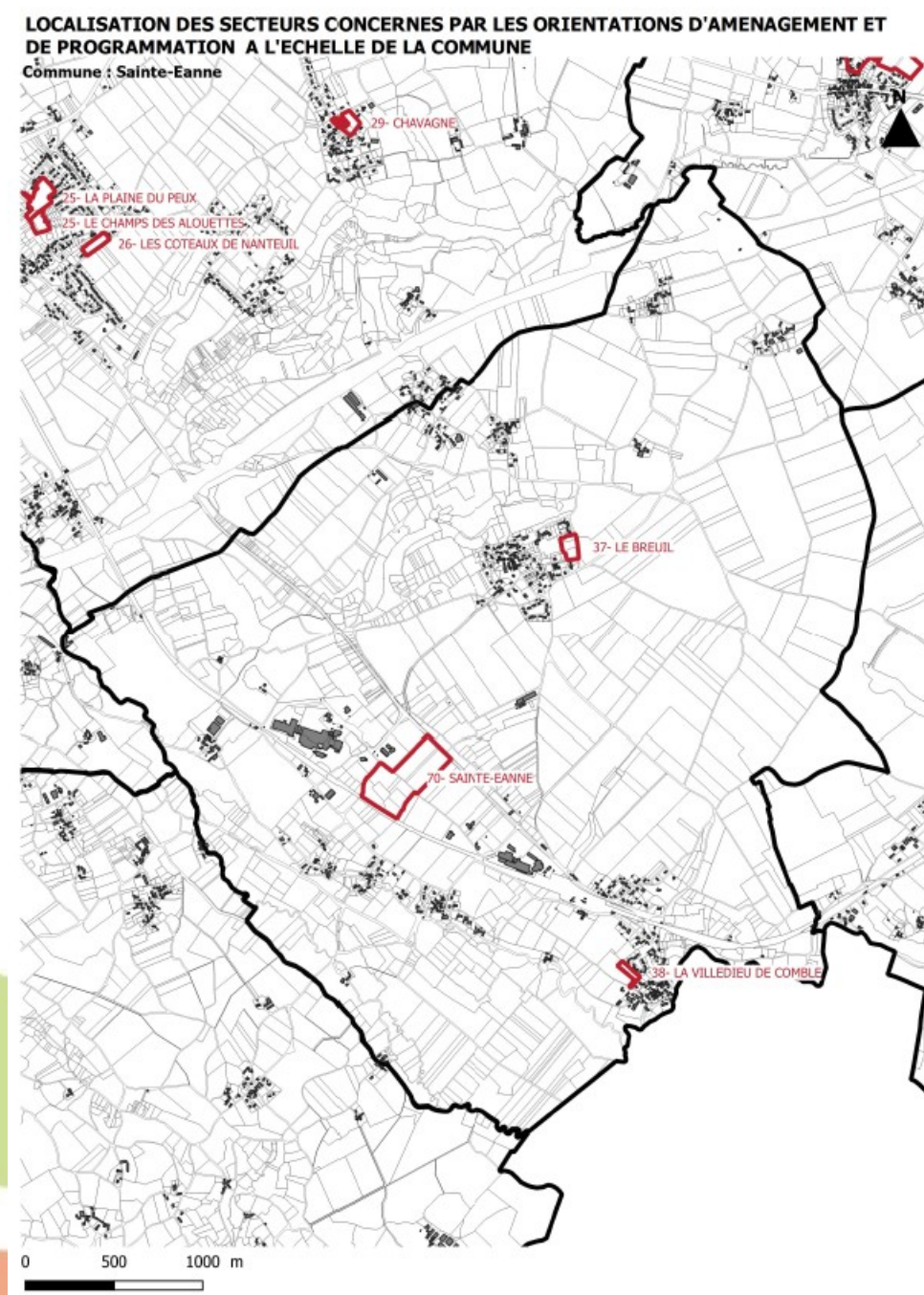
Densité : 12 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement). Il est recommandé une densité de 14 logements par hectare.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière.

3.11 Sainte-Eanne

NUMERO ZONE	NOM	SURFACE EN HA	NBRE DE LOGT/HA MINIMUM	POTENTIEL INDICATIF DU NBRE DE LOGEMENT	CLASSEMENT	PHASAGE
37	LE BREUIL 1	0,6	12	7	AU	Court terme
	LE BREUIL 2	0,5	12	6	1AU	Long terme
38	LA VILLEDIEU DE COMBLE	0,56	18	10	1AU	Long terme
















3.11.1 CARTE DE LOCALISATION



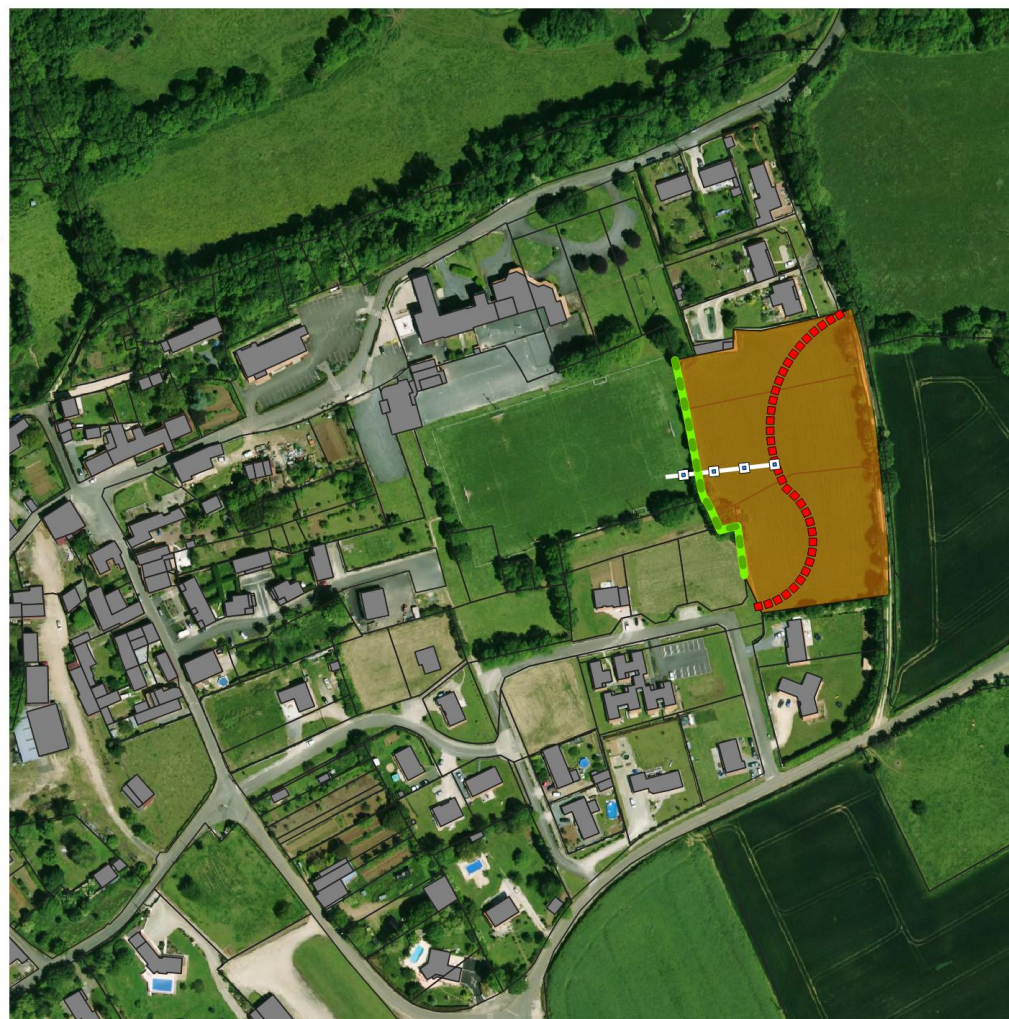
3.11.2 SECTEUR DU BREUIL (BOURG - N°37)

3.11.2.1 SCHEMA

SAINTE-EANNE
Secteur du bourg Le Breuil

-  Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement
-  Espaces verts à créer
-  Trame bocagère à créer ou à conserver
-  Perspective visuelle à conserver
-  Liaisons douces à créer
-  Espaces publics à créer
- Murs
-  à créer
-  à conserver
- Accès et voirie à créer
-  voie
-  amorce de voie pour liaison future
- Programmation
-  habitat groupé
-  front bâti
-  réserve équipements espaces verts
-  commerces et services
-  logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : SAINTE-EANNE	Code INSEE de la commune : 79246
Adresse (nom de la voie principale) : VC38 et rue de la Cité des Blinières	Lieu-dit : Le Breuil
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : AU et 1AU

Une partie de ce secteur est classé en zone à urbaniser à long terme (1AU). Les orientations d'aménagement sont réfléchies sur l'ensemble du secteur mais elles s'appliqueront au fur et à mesure de l'ouverture à l'urbanisation.

3.11.2.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : terres agricoles labourées.

Environnement bâti et naturel : secteur en dent creuse dans l'agglomération, entouré par des équipements scolaires et sportifs à l'ouest et ainsi que des terrains bâtis par des maisons individuelles au Nord et au Sud, séparé d'un îlot agricole par le chemin de desserte de la zone.

Présence d'une haie bocagère entre l'équipement sportif et la zone. Une haie assure la séparation avec la zone agricole de l'autre côté du chemin en limite Est de la zone.

Terrain plat.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante sur la rue de la Cité des Blinières VC38 à aménager. Capacité suffisante	Satisfaisante sur la rue de la Cité des Blinières Capacité suffisante Raccordement possible aussi par extension par la VC38	Satisfaisante Cité des Blinières Capacité suffisante	assainissement non collectif	Voir concessionnaire

Contraintes particulières : sans objet.

3.11.2.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : cette zone s'insère dans un contexte urbain d'habitat individuel pavillonnaire.

- ⇒ Rechercher une continuité de forme urbaine de type habitat individuel isolé ou groupé. Hauteur maximum : R+1.

Traitement des espaces publics :

- ⇒ Il sera recherché une ambiance rurale (cf. exemple) en harmonie avec le bourg et les quartiers environnants en évitant une urbanisation banale de lotissement urbain. Cette ambiance rurale se caractérise par la présence de végétation en bord de voie (bande enherbée, pied de façade planté, murets de pierre sèche...), des élargissements et rétrécissements ponctuels des espaces publics autour de la voirie.
- ⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers :

- ⇒ Traiter de façon paysagère l'interface entre les équipements sportifs et le futur quartier d'habitation. Conserver les haies bocagères.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : conserver la trame bocagère.

3.11.2.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : Une liaison douce doit être réalisée entre les équipements sportifs et le futur quartier d'habitation.

Trame viaire :

- ⇒ Adapter la largeur de la voie aux besoins de la zone. Eviter des largeurs surdimensionnées.
- ⇒ Assurer la jonction avec les opérations de lotissement plus anciennes.

3.11.2.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.










Densité : 12 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement). Une densité de 14 logements par hectare est recommandée.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière mais possibilité de faire du logement social : secteur favorable.

3.11.3 SECTEUR DE LA GARE À LA VILLEDIEU DE COMBLÉ (N°38)

3.11.3.1 SCHEMA

SAINTE-EANNE
Secteur de la Villedieu de Comblé

-  Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement
-  Espaces verts à créer
-  Trame bocagère à créer ou à conserver
-  Perspective visuelle à conserver
-  Liaisons douces à créer
-  Espaces publics à créer
- Murs
-  à créer
-  à conserver
- Accès et voirie à créer
-  voie
-  amorce de voie pour liaison future
- Programmation
-  habitat groupé
-  front bâti
-  réserve équipements espaces verts
-  commerces et services
-  logements adaptés séniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : SAINTE-EANNE	Code INSEE de la commune : 79246
Adresse (nom de la voie principale) : rue de la Gare	Lieu-dit : La Villedieu de Comblé
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : 1AU

Ce secteur est classé en zone à urbaniser à long terme (1AU). Des orientations d'aménagement ont été réfléchies sur ce secteur mais elles s'appliqueront lors de l'ouverture à l'urbanisation.

3.11.3.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : terres agricoles labourées.

Environnement bâti et naturel : secteur en extension de l'agglomération, entouré par des maisons individuelles au Nord (la Cité des Roussettes). Un peu plus loin, le village de la Villedieu de Comblé forme un ensemble bâti dense avec des continuités urbaines et des implantations en front de rue.

Secteur situé près de la gare de la Mothe-Saint-Héray qui est en fait localisé à Sainte-Eanne.

Terrain plat, en légère pente vers le Sud.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	assainissement non collectif mais raccordable au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera réalisé	Capacité suffisante

Contraintes particulières : ce secteur est situé dans le périmètre de protection du Château de la Villedieu de Comblé, inscrit à l'inventaire des Monuments historiques.

3.11.3.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : cette zone s'insère dans un contexte urbain d'habitat individuel pavillonnaire (rez-de-chaussée). La possibilité de raccorder l'ensemble à un réseau d'assainissement collectif et la proximité du village de la Villedieu de Comblé avec son organisation bâtie en continu sont des éléments qui offrent la possibilité de développer un habitat dense sur le site avec des continuités bâties dans un esprit de village.

Traitement des espaces publics :

- ⇒ Il sera recherché une ambiance rurale (cf. Orientation p°11) en harmonie avec le bourg et les quartiers environnants en évitant une urbanisation banale de lotissement urbain. Cette ambiance rurale se caractérise par la présence de végétation en bord de voie (bande enherbée, pied de façade planté, murets de pierre sèche...).
- ⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers :

- ⇒ Traiter de façon paysagère l'interface entre la zone agricole au sud et à l'ouest et le futur quartier d'habitation.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : sans objet.

3.11.3.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : conserver et assurer la jonction avec la liaison douce existante en limite Est de la zone entre la Cité des Roussettes et la rue de Baptereau au sud du village de la Villedieu de Comblé.

Trame viaire : Adapter la largeur de la voie aux besoins de la zone. Eviter des largeurs surdimensionnées.

3.11.3.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera sous la forme d'une opération d'ensemble.

Densité : 18 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).

Mixité sociale : pas d'exigence particulière mais possibilité de faire du logement social : secteur favorable.

3.12 Secteurs communs entre Saint-Maixent-l'Ecole et Exireuil

NUMERO ZONE	NOM	SURFACE EN HA	NBRE DE LOGT/HA MINIMUM	POTENTIEL INDICATIF DU NBRE DE LOGEMENT	CLASSEMENT	PHASAGE
17	VERDALE (Exireuil)	0,99	15.5	15	AU	Court terme
39	LES GRANGES (St Maixent)	1.56	15,5	24	AU	Court terme

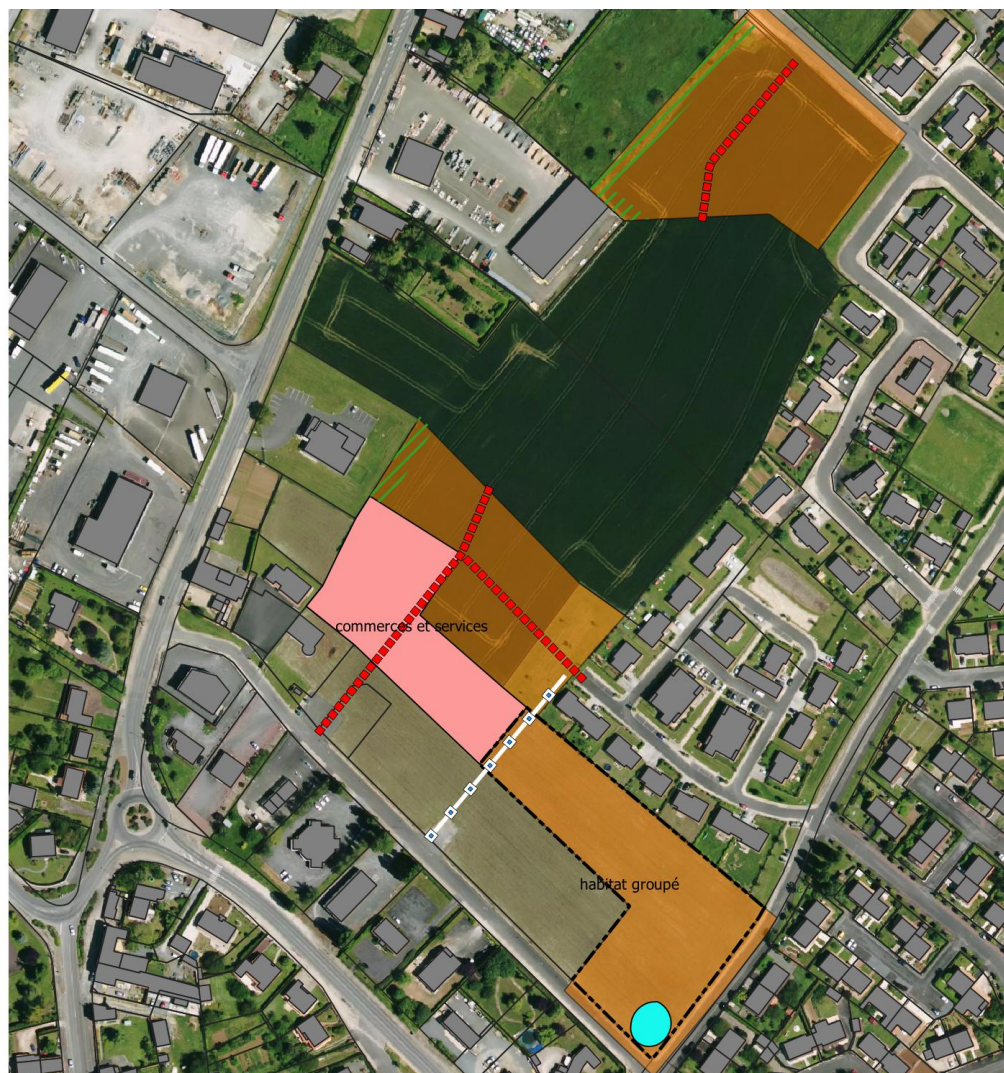
3.12.1.1 SCHEMA

SAINT-MAIXENT-L'ECOLE et EXIREUIL
Secteur des Granges et de Verdale

- Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement**
- Espaces verts à créer
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Perspective visuelle à conserver
- Liaisons douces à créer
- Espaces publics à créer
- Gestion des eaux pluviales à prévoir
- Murs**
- à créer
- à conserver
- Accès et voirie à créer**
- voie
- amorce de voie pour liaison future
- Programmation**
- habitat groupé
- front bâti
- réserve équipements espaces verts
- commerces et services
- logements adaptés seniors

(La localisation du point de gestion des eaux pluviales est indicative.)

0 75 150 m



IDENTIFICATION

Commune : SAINT-MAIXENT-L'ECOLE et EXIREUIL	Code INSEE de la commune : 79270 et 79114
Adresse (nom de la voie principale) : entre la rue d'Horsham à Saint-Maixent-l'Ecole et la rue de Verdale à Exireuil	Lieu-dit : les Granges et Verdale
Vocation dominante de la zone : mixte habitat et activités non nuisantes compatibles avec le voisinage d'habitat	Classement : AU

L'OAP s'applique sur la zone AU et sur la zone UFac voisine pour faire les liaisons avec la rue d'Horsham.

3.12.1.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : occupées par des terres agricoles (terres labourées).

Environnement bâti et naturel : secteur en dent creuse dans l'agglomération, entouré par des terrains bâtis à l'Ouest (zone d'activités des Courolles), au Sud (zone d'activités des Granges), à l'Est (habitat individuel et collectif des années 90 et début 2000, hauteur maximum R+1).

Secteur de plaine, sans élément d'accroche paysager.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante Zone assainissement collectif	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : interface à gérer avec la zone d'activités des Courolles située à l'Ouest.

Présomption de prescription archéologique : du côté de Saint-Maixent-l'Ecole, classement en zone A dans laquelle toutes demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, de décision de réalisation de ZAC devront être transmises au Préfet de Région (DRAC, service Archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.

Du côté d'Exireuil, classement en zone B dans laquelle toutes demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, de décision de réalisation de ZAC devront être transmises au Préfet de Région (DRAC, service Archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 1 000 m².

3.12.1.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : cette zone s'insère dans un contexte urbain entre une zone d'activités à l'Ouest qui s'est développée le long de la route de Parthenay et un quartier d'habitat individuel pavillonnaire avec quelques immeubles collectifs à l'Est. Elle est bordée au sud par une petite zone d'activités de services.

- ⇒ Le contexte offre une diversité de formes urbaines qu'il est possible de retrouver dans la zone : activités de service à localiser en partie sud-ouest, habitat individuel et collectif, hauteur maximum : R+1 à R+2.
- ⇒ Une marge de recule, à traiter en espaces verts publics ou en jardins privés, est définie en bordure de la zone d'activités pour créer un espace de transition entre deux fonctions qui ne sont pas toujours aisément compatibles. Elle ne devra pas être inférieure à 8 m mais pourra comporter des abris de jardins.

Traitement des espaces publics : les espaces publics sont soignés dans les opérations d'habitat proches de la zone mais les espaces dédiés à la voirie sont un peu surdimensionnés dans certaines opérations.

- ⇒ Soigner les espaces publics. Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur.
- ⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol. Il est nécessaire de réaliser des bassins de rétention des eaux pluviales pour limiter les rejets en dehors du périmètre des futures opérations.

Eléments paysagers :

- ⇒ Créer une trame verte dans la zone pour réduire l'effet de masse de ce quartier qui s'étend sur une grande superficie sur deux communes. L'objectif est de créer une échelle de proximité pour ce quartier. La trame verte à créer peut-être sous la forme de haies, d'alignements d'arbres ou d'espaces verts paysagers.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : sans objet.

3.12.1.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : une connexion est à créer entre la partie sud de la zone destinée à recevoir des commerces et des services et les secteurs dédiés à l'habitat.

Trame viaire : Pas de liaison nouvelle vers la route de Parthenay. Mais des liaisons sont à créer avec les autres voies existantes en périphérie de la zone.

3.12.1.5 **PROGRAMMATION**

Eléments de programmation : L'urbanisation se fera sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Densité : 15,5 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).
Recommandation : 18 logements par ha dans les lotissements, les opérations groupées et les programmes d'aménagement.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière.

3.13 Saint-Maixent-l'École

NUMERO ZONE	NOM	SURFACE EN HA	NBRE DE LOGT/HA MINIMUM	POTENTIEL INDICATIF DU NBRE DE LOGEMENT	CLASSEMENT	PHASAGE
39	LES GRANGES*	1,56	15,5	24	AU	Court terme
40	DENFERT ROCHEREAU	1,3**	15.5	20	AU	Court terme
41	PROUST CHAUMETTE	1,3	15,5	20	AU	Court terme
42	AVENUE WILSON	1,13	15,5	18	AU	Court terme
43	PORTAIL GUERINET 1	1.89	15,5	29	AU	Court terme
	PORTAIL GUERINET 2	1.5	15.5		Supprimée dans la révision n°2	
44	LA CROIX NEUVE	1,79	15,5	28	1AU	Long terme

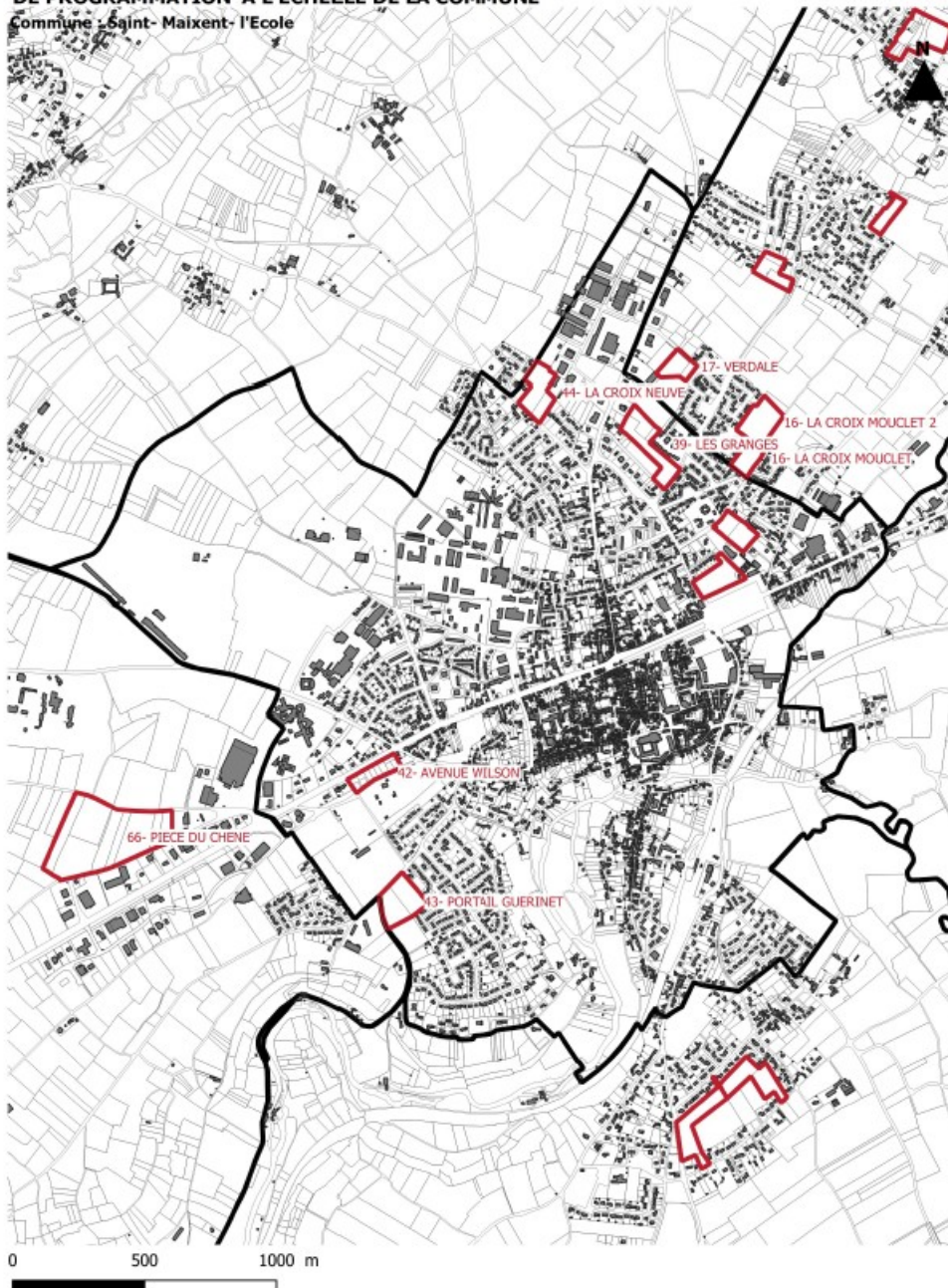
* voir chapitre particulier 2.12 pour ces secteurs traités en commun avec Exireuil

**Taille de la zone AU de 1.55ha mais suppression de l'espace « réserve pour équipement » de 2500m².

3.13.1 CARTE DE LOCALISATION

LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

Commune : Saint-Maixent-l'École



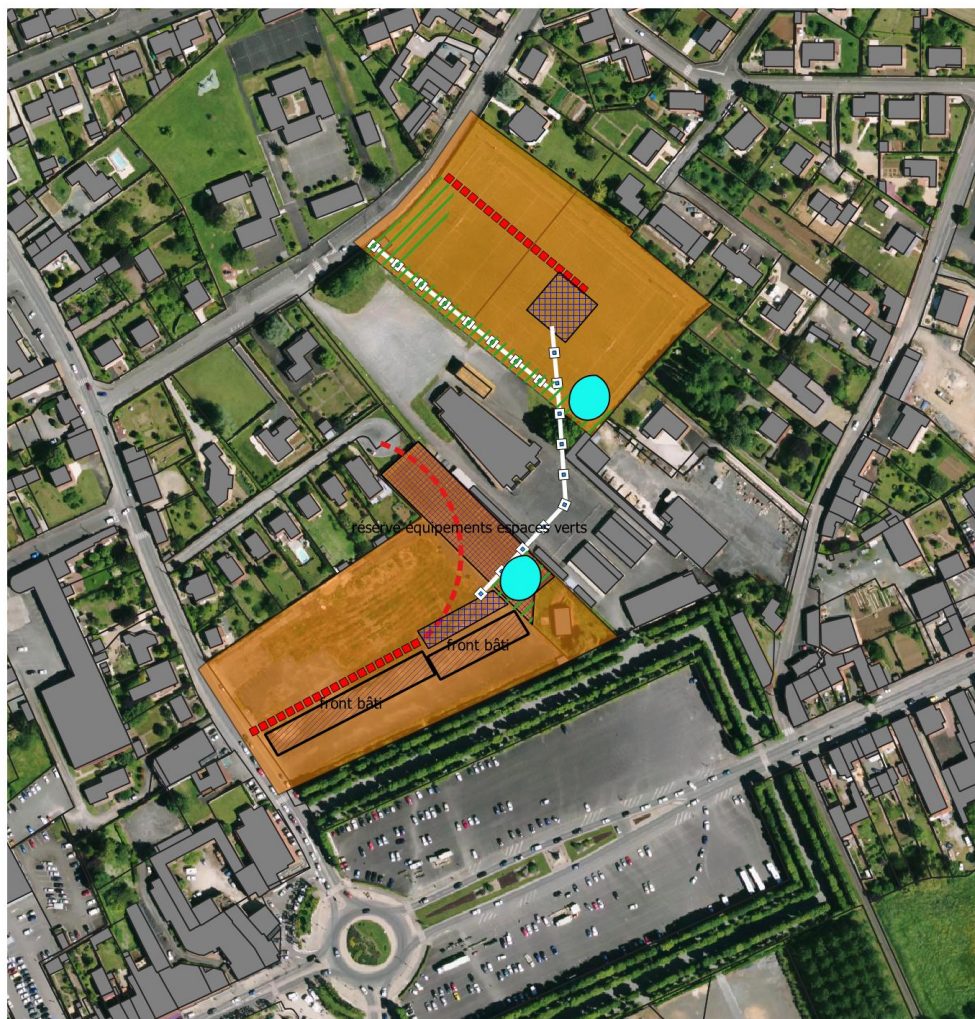
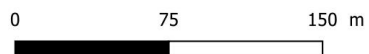
3.13.2 SECTEUR DENFERT ROCHEREAU / PROUST CHAUMETTE (N°40 ET 41)

3.13.2.1 SCHEMA

SAINT-MAIXENT-L'ECOLE
Secteur Denfert Rochereau / Proust Chaumette

- Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement
- Espaces verts à créer
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Perspective visuelle à conserver
- Liaisons douces à créer
- Espaces publics à créer
- Gestion des eaux pluviales à prévoir
- Murs
- à créer
- à conserver
- Accès et voirie à créer
- voie
- amorce de voie pour liaison future
- Programmation
- habitat groupé
- front bâti
- réserve équipements espaces verts
- commerces et services
- logements adaptés seniors

(La localisation du point de gestion des eaux pluviales est indicative.)



IDENTIFICATION

Commune : SAINT-MAIXENT-L'ECOLE	Code INSEE de la commune : 79270
Adresse (nom de la voie principale) : rue des Granges / rue Proust Chaumette	Lieu-dit : Denfert Rochereau / Proust Chaumette
Vocation dominante de la zone : habitat et/ou équipement et/ou activité	Classement : AU

3.13.2.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : occupées par des friches (ancien supermarché) pour le secteur Denfert Rochereau et un terrain de sport (secteur Proust Chaumette).

Environnement bâti et naturel : secteur en dent creuse dans l'agglomération, dans un quartier à l'interface entre le centre-ville au Sud-Ouest, un quartier pavillonnaire (hauteur maximum R+1) au Nord et un faubourg à l'Est (quartier mixte composé de maisons de ville et de bâtiments d'activités, hauteur maximum R+2 environ 10 m).

Le secteur de Denfert Rochereau est limitrophe au site classé le 15 juin 1932 des Allées et promenades de la Place Denfert Rochereau.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante Zone assainissement collectif	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : interface à gérer avec site classé des Allées et promenades de la Place Denfert Rochereau.

Une partie du secteur est dans le périmètre des Monuments Historiques du centre-ville (n°49).

Une partie du secteur de la rue Proust Chaumette est en zone inondable (zone bleue du PPRI, constructibilité sous conditions).

Présomption de prescription archéologique : zone A dans laquelle toutes demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, de décision de réalisation de ZAC devront être transmises au Préfet de Région (DRAC, service Archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.

3.13.2.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines :

La zone Denfert Rochereau constitue un espace de transition avec un fort enjeu de qualité architecturale et paysagère sur sa limite sud en contact avec le site classé de la place Denfert.

Les principes exprimés dans le PLU précédent sont toujours d'actualité (cf. croquis pages suivantes)

- ⇒ Il sera recherché un ordonnancement des façades et une volumétrie cohérente avec le bâti du centre-ville, sans dépasser la frondaison des arbres présents sur la place. Cet ensemble bâti pourra s'inspirer de la trame parcellaire de l'avenue Gambetta : largeurs étroites de 8 à 12 m sur des profondeurs variant de 40 à 50 m.
- ⇒ Au-delà de ce front bâti, l'urbanisation pourra se faire sous forme d'habitat individuel ou collectif.

Rue Proust Chaumette : l'urbanisation pourra se faire sous forme d'habitat individuel ou collectif. Les hauteurs respecteront le gabarit moyen des constructions environnantes : R+1 maximum.

Traitement des espaces publics :

- ⇒ Soigner les espaces publics. Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur.
- ⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol. Il est nécessaire de réaliser des bassins de rétention des eaux pluviales pour limiter les rejets en dehors du périmètre des futures opérations.
- ⇒ Réserver des espaces verts publics à proximité des équipements existants : salles communales et école rue Proust Chaumette

Éléments paysagers : Pour le secteur Denfert Rochereau, une attention particulière sera accordée aux clôtures à l'interface avec la place Denfert Rochereau ainsi qu'aux espaces situés en limite des équipements publics.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : sans objet.

3.13.2.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : une connexion est à créer entre les différents secteurs à urbaniser.

Trame viaire :

- ⇒ Prévoir la possibilité de raccorder le secteur Denfert à l'impasse des Granges (voie privée) afin de permettre une circulation fluide.
- ⇒ Adapter la largeur de la voie aux besoins de la zone. Eviter des largeurs surdimensionnées.

3.13.2.5 **PROGRAMMATION**

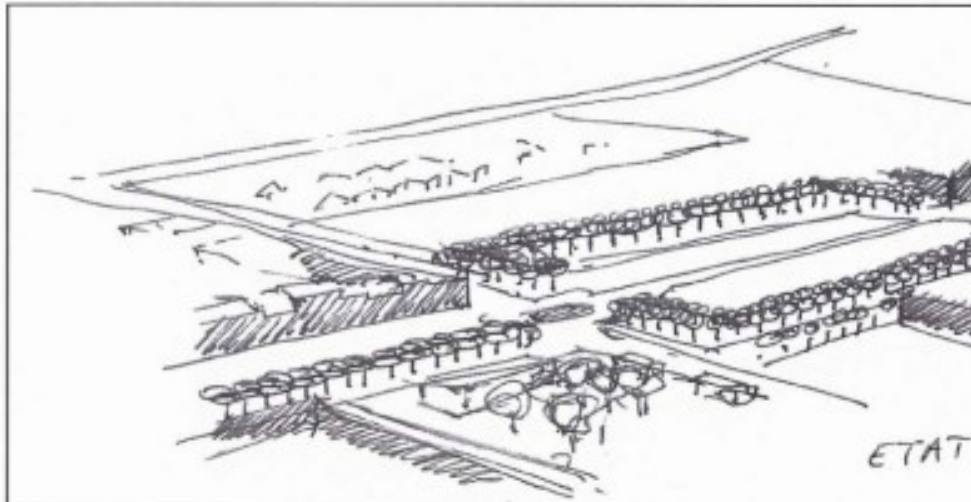
Éléments de programmation : L'urbanisation se fera sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Densité : 15,5 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement). Une densité de 18 logements par hectare est recommandée.

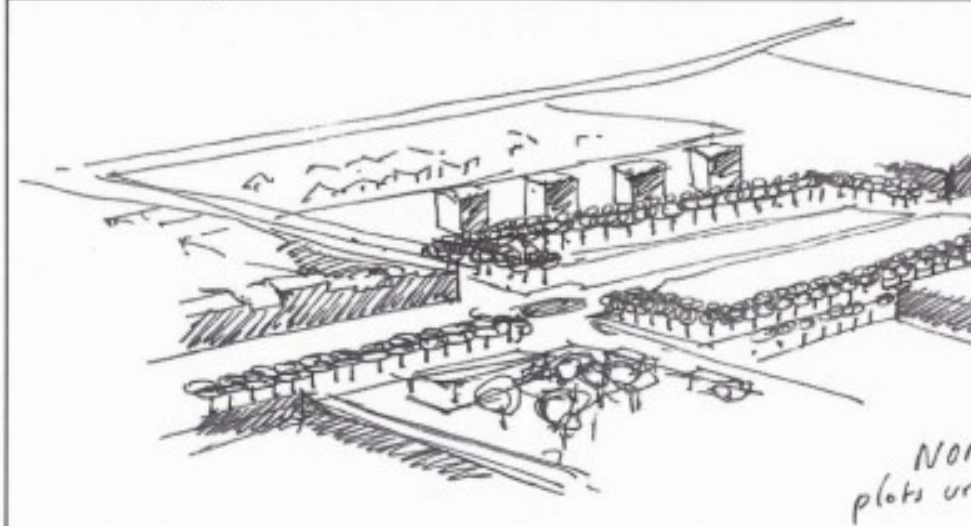
Mixité sociale : pas d'exigence particulière.

3.13.2.6 **AUTRES ORIENTATIONS PARTICULIERES**

Secteurs proches du centre-ville, favorables à l'accueil de population de séniors et à une mixité intergénérationnelle.

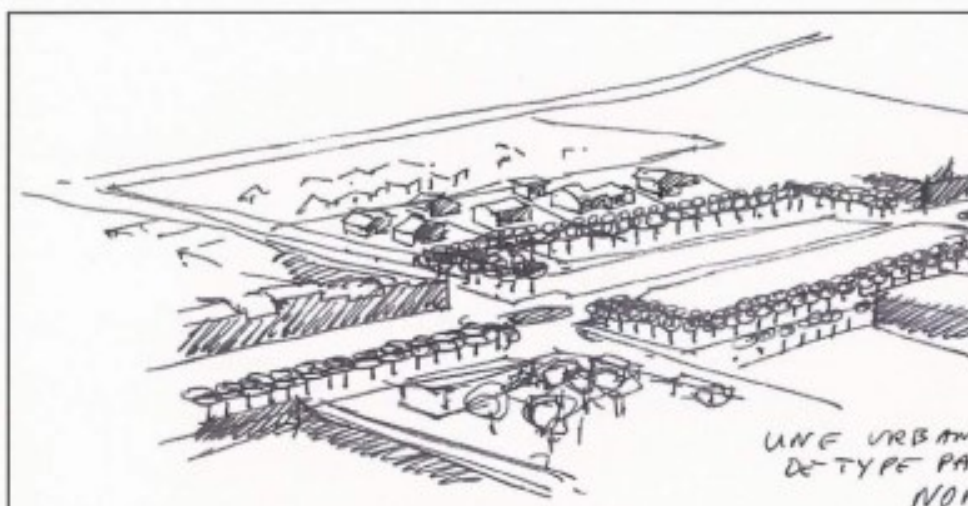


La partie nord du site offre un important espace libre de forme quadrangulaire les terrains de sports ouverts sur la rue Proust Chaumette



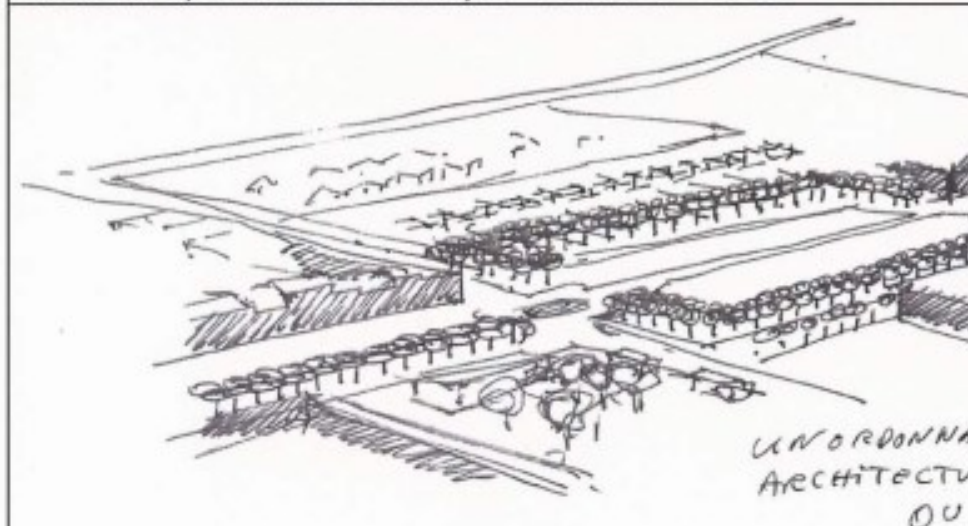
Le caractère exceptionnel du quadrilatère entouré d'un épais mail ne supporte émergences au-dessus des frondaisons





UNE URBAN
DE TYPE PA
NON

Un ensemble pavillonnaire ne serait pas - à la hauteur - du lieu



UN ORDONNA
ARCHITECTU
OUI

Il conviendrait de rechercher un urbanisme ordonnancé, créé d'un seul tenant



3.13.3 SECTEUR DE L'AVENUE WILSON (N°42)

3.13.3.1 SCHEMA

SAINT-MAIXENT-L'ECOLE
Secteur de l'avenue Wilson

- Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement
- Espaces verts à créer
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Perspective visuelle à conserver
- Liaisons douces à créer
- Espaces publics à créer
- Gestion des eaux pluviales à prévoir
- Murs
- à créer
- à conserver
- accès regroupés
- Accès et voirie à créer
- voie
- amorce de voie pour liaison future
- Programmation
- habitat groupé
- front bâti
- réserve équipements espaces verts
- commerces et services
- logements adaptés séniors

(La localisation du point de gestion des eaux pluviales est indicative.)

0 100 m




IDENTIFICATION

Commune : SAINT-MAIXENT-L'ECOLE	Code INSEE de la commune : 79270
Adresse (nom de la voie principale) : avenue Wilson / rue Paul Drevin	Lieu-dit : Avenue Wilson
Vocation dominante de la zone : mixte habitat et/ou activités non nuisantes compatibles avec le voisinage d'habitat	Classement : AU

3.13.3.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : pré.

Environnement bâti et naturel : secteur en dent creuse dans l'agglomération, entouré par des équipements au sud et des terrains bâtis occupés par des maisons individuelles sur les autres côtés (hauteur maximum R+1).

Secteur situé entre deux voies dont l'une est l'avenue entrant en ville. Il est bordé de haies bocagères de part et d'autre, en bordure de voie.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante sur la rue Paul Drevin et l'avenue Wilson Capacité suffisante	Satisfaisante sur la rue Paul Drevin Capacité suffisante	Satisfaisante sur la rue Paul Drevin Capacité suffisante	Satisfaisante sur la rue Paul Drevin Capacité suffisante Zone assainissement collectif future	Satisfaisante sur l'avenue Wilson Capacité suffisante

Contraintes particulières : façade sur l'avenue Wilson, entrée de ville et légère pente des terrains.

Présomption de prescription archéologique : zone A dans laquelle toutes demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, de décision de réalisation de ZAC devront être transmises au Préfet de Région (DRAC, service Archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.

3.13.3.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : cette zone s'insère dans un contexte urbain de maisons individuelles mais l'urbanisation pourrait accueillir de l'habitat individuel ou collectif ainsi que des bâtiments d'activités et de services (par ex : bureau, restaurants, hôtels, commerces...) de faible hauteur (R+2, 10 m maximum).

Traitement des espaces publics :

- ⇒ Soigner les espaces publics. Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur.
- ⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol. Il est nécessaire de réaliser des bassins de rétention des eaux pluviales pour limiter les rejets en dehors du périmètre de l'opération.

Éléments paysagers : Conserver les haies bocagères identifiées et les alignements d'arbres sur l'avenue Wilson. Toutefois des accès pourront être créés en nombre limités : 2 sur l'avenue Wilson et 2 sur la rue Paul Drevin.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : sans objet.

3.13.3.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : sans objet. Une liaison douce sera créée le long de la rue Paul Drevin du côté de la piscine, du côté opposé à la zone.

Trame viaire :

- ⇒ Regrouper les accès de façon à n'avoir qu'une ou deux entrées de voirie au maximum sur l'avenue Wilson. Idem sur la rue Paul DREVIN. Les accès seront positionnés après consultation des gestionnaires de ces deux voies. L'organisation interne de la zone est laissée libre pour le constructeur ou l'aménageur.
- ⇒ Soigner les espaces publics. Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur.
- ⇒ Adapter la largeur de la voie aux besoins de la zone. Eviter des largeurs surdimensionnées.

3.13.3.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Densité : 15,5 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement). Il est recommandé une densité de 18 logements par hectare.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière.

3.13.3.6 **AUTRES ORIENTATIONS PARTICULIERES**

Un bassin de gestion des eaux pluviales devra être aménagé dans la partie Nord Est de la zone.

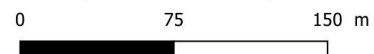
3.13.4 SECTEUR DE PORTAIL GUÉRINET (N°43)

3.13.4.1 SCHEMA

SAINT-MAIXENT-L'ECOLE
Secteur du Portail Guérinet

- Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement
- Espaces verts à créer
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Perspective visuelle à conserver
- Liaisons douces à créer
- Espaces publics à créer
- Gestion des eaux pluviales à prévoir
- Murs
- à créer
- à conserver
- Accès et voirie à créer
- voie
- amorce de voie pour liaison future
- Programmation
- habitat groupé
- front bâti
- réserve équipements espaces verts
- commerces et services
- logements adaptés séniors

(La localisation du point de gestion des eaux pluviales est indicative.)



IDENTIFICATION

Commune : SAINT-MAIXENT-L'ECOLE	Code INSEE de la commune : 79270
Adresse (nom de la voie principale): Rue De Beausoleil et Chemin de Ricou	Lieu-dit : Portail Guérinet
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : AU et 1AU

La partie en 1AU est supprimée.

3.13.4.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : terres agricoles labourées.

Environnement bâti et naturel : secteur en dent creuse dans l'agglomération, entouré par des équipements sportifs et de loisirs au nord-ouest (stade) et au sud-ouest (centre équestre) ainsi que des terrains bâtis par des maisons individuelles sur les autres côtés (hauteur maximum R+1).

Secteur bordé de haies bocagères en limite du chemin de Ricou.

Terrain plat sur la moitié nord mais dévers sur la partie sud-ouest.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante sur la rue de Beausoleil et Chemin de Ricou Capacité suffisante	Satisfaisante sur la rue de Beausoleil Capacité suffisante Raccordement possible aussi par extension par la rue des Enfants de Troupe	Satisfaisante sur la rue de Beausoleil Capacité suffisante	Satisfaisante sur le chemin de Ricou Capacité suffisante Zone assainissement collectif future	Satisfaisante sur la rue de Beausoleil Capacité suffisante Raccordement possible aussi par extension par la rue des Enfants de Troupe

Contraintes particulières : relief à prendre en compte.

Présomption de prescription archéologique : zone A dans laquelle toutes demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, de décision de réalisation de ZAC devront être transmises au Préfet de Région (DRAC, service Archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.

3.13.4.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : cette zone s'insère dans un contexte urbain d'habitat individuel pavillonnaire.

- ⇒ Rechercher une continuité de forme urbaine de type habitat individuel isolé ou groupé. Hauteur maximum : R+1.
- ⇒ Prendre en compte le relief pour l'intégration paysagère des constructions : la partie basse au sud-ouest du secteur est intéressante pour accueillir de l'habitat groupé avec une hauteur R+1.

Traitement des espaces publics :

- ⇒ Soigner les espaces publics. Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur.
- ⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol. Il est nécessaire de réaliser des bassins de rétention des eaux pluviales pour limiter les rejets en dehors du périmètre des futures opérations.

Éléments paysagers :

- ⇒ Traiter de façon paysagère l'angle de la rue de Beausoleil et du chemin de Ricou.
- ⇒ Traiter de façon paysagère la partie la plus basse, au sud du site destinée à recevoir les eaux pluviales.
- ⇒ Conserver la haie bocagère et la compléter en partie sud.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : conserver la trame bocagère.

3.13.4.4 RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS

Liaisons douces : Une liaison douce doit être réalisée au sein du quartier (desservant l'ensemble du quartier) vers les équipements sportifs au Nord.

Une connexion est à créer avec le quartier d'habitat individuel situé à l'Est de la zone (rue des Enfants de troupe).

Trame viaire :

- ⇒ Eviter des accès directs sur les voies périphériques. Privilégier une desserte des constructions par les voies internes au quartier.
- ⇒ Une attention particulière sera portée sur la sécurité des sorties de voie sur le chemin de Ricou.
- ⇒ La trame des voies s'efforcera de suivre les courbes de relief et favorisera une orientation des constructions vers le sud.
- ⇒ Soigner les espaces publics. Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur.
- ⇒ Adapter la largeur de la voie aux besoins de la zone. Eviter des largeurs surdimensionnées.

3.13.4.5 PROGRAMMATION

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Densité : 15,5 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).

Une densité de 18 logements par hectare est recommandée.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière.

3.13.5 SECTEUR DE LA CROIX NEUVE (N°44)

3.13.5.1 SCHEMA

SAINT-MAIXENT-L'ECOLE
Secteur de la Croix Neuve

- Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement**
- Espaces verts à créer
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Perspective visuelle à conserver
- Liaisons douces à créer
- Espaces publics à créer
- Gestion des eaux pluviales à prévoir
- Murs**
- à créer
- à conserver
- Accès et voirie à créer**
- voie
- amorce de voie pour liaison future
- Programmation**
- habitat groupé
- front bâti
- réserve équipements espaces verts
- commerces et services
- logements adaptés seniors

(La localisation du point de gestion des eaux pluviales est indicative.)

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : SAINT-MAIXENT-L'ECOLE	Code INSEE de la commune : 79270
Adresse (nom de la voie principale) : rue de la Chapellerie	Lieu-dit : la Croix Neuve
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : 1AU

3.13.5.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : occupées par des terres agricoles (terres labourées et verger).

Environnement bâti et naturel : secteur en dent creuse dans l'agglomération, entouré par des terrains bâtis à au Nord (zone d'activités des Courrolles) et des maisons individuelles sur les autres côtés (hauteur maximum R+1).

Secteur de plaine, sans élément d'accroche paysager mis à part peut-être un alignement d'arbres fruitiers entre les 2 terrains composant la zone.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante Zone assainissement collectif	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : interface à gérer avec la zone d'activités des Courrolles située au Nord

Présomption de prescription archéologique : zone A dans laquelle toutes demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, de décision de réalisation de ZAC devront être transmises au Préfet de Région (DRAC, service Archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.

3.13.5.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : cette zone s'insère dans un contexte urbain entre une zone d'activités au Nord qui s'est développée le long de la route de Parthenay et un quartier d'habitat individuel pavillonnaire.

- ⇒ Rechercher une continuité de forme urbaine de type habitat individuel isolé ou groupé. Hauteur maximum : R+1.
- ⇒ Une marge de recule, à traiter en espaces verts publics ou en jardins privés, est définie en bordure de la zone d'activités pour créer un espace de transition entre deux fonctions qui ne sont pas toujours aisément compatibles. Elle ne devra pas être inférieure à 8 m mais pourra comporter des abris de jardins.

Traitement des espaces publics :

- ⇒ Soigner les espaces publics. Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur. L'alignement d'arbres entre les deux parcelles sera conservé soit dans les jardins, soit dans les espaces publics.
- ⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol. Il est nécessaire de réaliser des bassins de rétention des eaux pluviales pour limiter les rejets en dehors du périmètre des futures opérations.

Éléments paysagers :

- ⇒ L'alignement d'arbres entre les deux terrains sera conservé soit dans les jardins, soit dans les espaces publics.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : sans objet.

3.13.5.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : une connexion est à créer avec le quartier d'habitat individuel situé à l'Ouest de la zone.

Trame viaire :

- ⇒ Pas d'accès direct sur la route de Saivres. 1 à 2 entrées de voirie au maximum sur cette route.
- ⇒ Adapter la largeur de la voie aux besoins de la zone. Eviter des largeurs surdimensionnées.
- ⇒ Laisser un accès pour la parcelle AH107 au fond de la zone

3.13.5.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

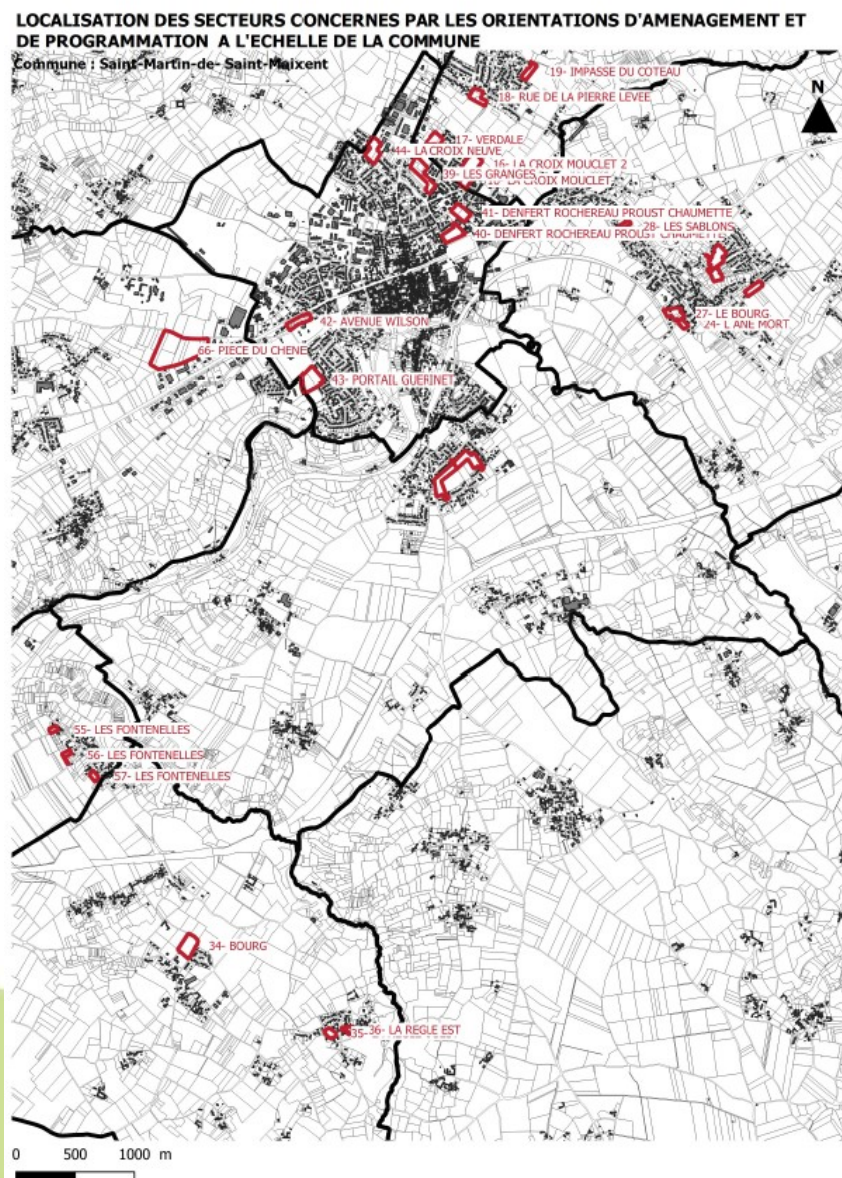
Densité : 15,5 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement). Une densité de 18 logements par hectare est recommandée.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière.

3.14 Saint-Martin-de-Saint-Maixent

NUMERO ZONE	NOM	SURFACE EN HA	NBRE DE LOGT/HA MINIMUM	POTENTIEL INDICATIF DU NBRE DE LOGEMENT	CLASSEMENT	PHASAGE
45	LE CHABANNAIS 1	2.32	15,5	36	AU	Court terme
	LE CHABANNAIS 2	0.9	15,5	15	1AU	Long terme

3.14.1 CARTE DE LOCALISATION

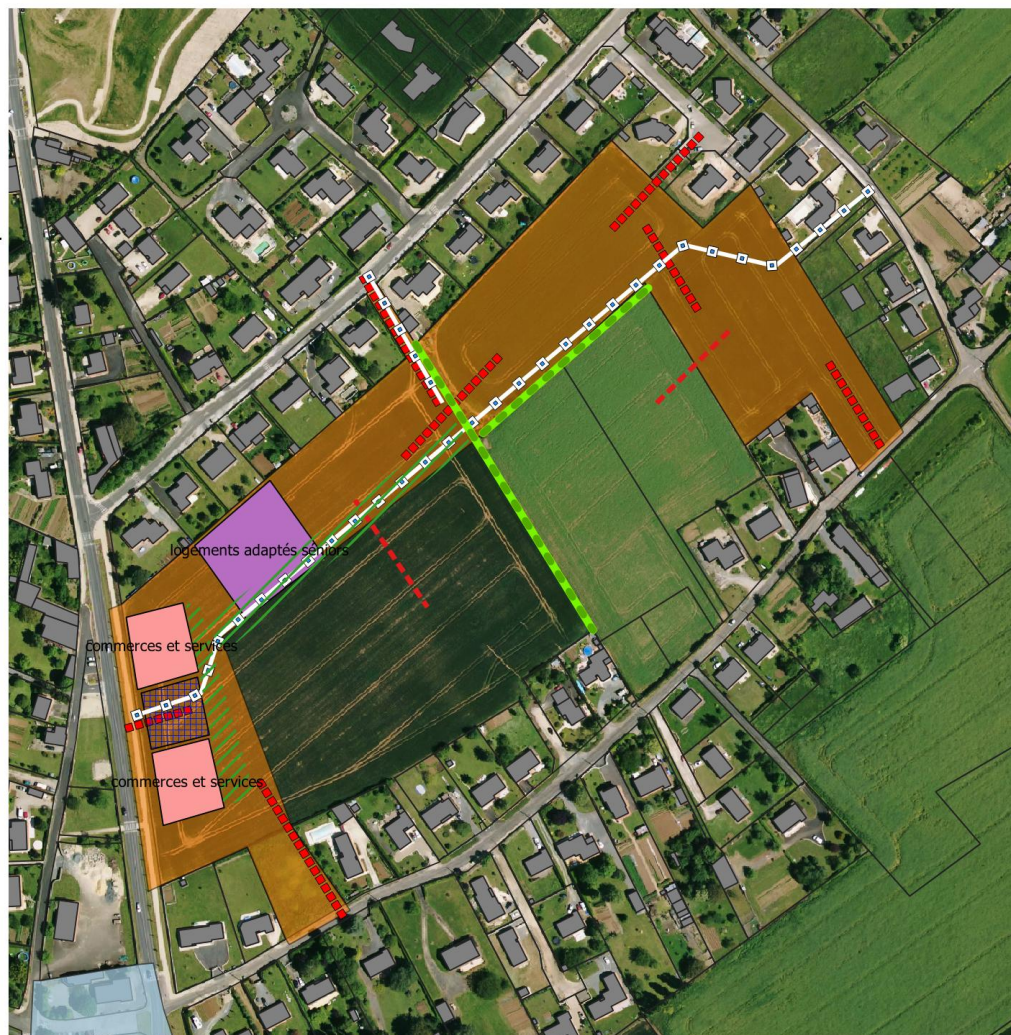


3.14.2 SCHEMA

SAINT-MARTIN-DE-SAINT-MAIXENT

- Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement
- Espaces verts à créer
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Perspective visuelle à conserver
- Liaisons douces à créer
- Espaces publics à créer
- Murs
- à créer
- à conserver
- Accès et voirie à créer
- voie
- amorce de voie pour liaison future
- Programmation
- habitat groupé
- front bâti
- réserve équipements espaces verts
- commerces et services
- logements adaptés seniors

0 75 150 m



IDENTIFICATION

Commune : SAINT-MARTIN-DE-SAINT-MAIXENT	Code INSEE de la commune : 79276
Adresse (nom de la voie principale) : rue des 3 Versennes, rue des Scythes, rue de Chabannay, rue de la Croix Viaud	Lieu-dit : Le Chabannais
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : AU et 1AU

Une partie de ce secteur est classé en zone à urbaniser à long terme (1AU). Les orientations d'aménagement sont réfléchies sur l'ensemble du secteur mais elles s'appliqueront au fur et à mesure de l'ouverture à l'urbanisation.

3.14.2.1 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : terres agricoles labourées.

Environnement bâti et naturel : secteur en dent creuse dans l'agglomération, entouré par un tissu bâti de maisons individuelles de la fin du XXème siècle à nos jours.

A mi-chemin entre les équipements scolaires et sportifs au sud-ouest du bourg et le parc communal au Nord. Cette zone fait partie d'un secteur de 7 ha séparé en deux par une haie bocagère taillée. Présence de quelques arbres fruitiers au cœur de la zone.

Il ne présente pas d'intérêt paysager particulier en lui-même mais offre une belle vue sur la vallée de la Sèvre et coteaux de Nanteuil. Réciproquement, il est très perceptible depuis Nanteuil.

Terrain en relativement plat sur la moitié nord mais en dévers sur la partie sud, sud-est, avec un dénivelé important de 20 m sur 500 m entre la rue de la Croix Viaud et la rue du Chabannay.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Réseau présent en périphérie de la zone Zone assainissement collectif	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières :

Présomption de prescription archéologique : zone A dans laquelle toutes demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, de décision de réalisation de ZAC devront être transmises au Préfet de Région (DRAC, service Archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.

3.14.2.2 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : cette zone s'insère dans un contexte urbain d'habitat individuel pavillonnaire.

⇒ Rechercher une continuité de forme urbaine de type habitat individuel isolé ou groupé.

Ce secteur a fait l'objet d'un atelier de participation citoyenne. Il en est ressorti un souhait des participants de limiter les hauteurs à 1 seul niveau afin d'éviter des vues plongeantes sur les propriétés riveraines.

⇒ Hauteur maximum : Rez-de-chaussée.

Prévoir une réserve pour la création d'un pôle de services (commerces, santé, etc.) en entrée sur la façade de la rue de la Croix Viaud. Ces services seront organisés autour d'un espace public de type placette.

Traitement des espaces publics :

⇒ Il sera recherché une ambiance rurale (cf. Orientation p°11) en harmonie avec les quartiers environnants en évitant une urbanisation banale de lotissement urbain. Cette ambiance rurale se caractérise par la présence de végétation en bord de voie (bande enherbée, pied de façade planté,

murets de pierre sèche...), des élargissements et rétrécissements ponctuels des espaces publics autour de la voirie, une organisation urbaine autour de placettes.

- ⇒ Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur.
- ⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers :

- ⇒ Créer une coulée verte au cœur du quartier qui rassemblera espaces publics de rencontre, jardins partagés, liaisons douces. Éviter un effet de masse de l'urbanisation en insérant du végétal dans l'aménagement du quartier.
- ⇒ Prévoir une réserve suffisante dans la partie la plus basse, destinée à recevoir les eaux pluviales et traiter ces espaces de façon paysagère.
- ⇒ Conserver la haie bocagère.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : conserver la trame bocagère.

3.14.2.3 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : Une liaison douce doit être réalisée au sein du quartier (desservant l'ensemble du quartier) vers les équipements scolaires et sportifs au Sud-Ouest du bourg et vers le parc communal au Nord, en raccordant cette liaison douce aux cheminements piétons déjà aménagés dans les quartiers environnants.

Trame viaire :

- ⇒ Éviter des accès directs sur les voies périphériques. Privilégier une desserte des constructions par les voies internes au quartier.
- ⇒ Une attention particulière sera portée sur la sécurité des sorties de voie sur la rue de la Croix Viaud
- ⇒ La trame des voies se raccordera aux amorces de voies existantes et évitera les voies en impasse.
- ⇒ Soigner les espaces publics. Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur.
- ⇒ Adapter la largeur de la voie aux besoins de la zone. Éviter des largeurs surdimensionnées.

3.14.2.4 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Le quartier intégrera une réserve pour la création d'un pôle de services (commerces, santé, etc.) en entrée sur la façade de la rue de la Croix Viaud.

Le quartier comprendra également une réserve pour accueillir des logements adaptés pour les seniors proches des services, en partie haute du site, dans le secteur le plus plat.

Densité : 15,5 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).

Une densité de 18 logements par hectare est recommandée.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière mais possibilité de faire du logement social : secteur favorable.

3.14.2.5 **AUTRES ORIENTATIONS PARTICULIERES**

Sans objet

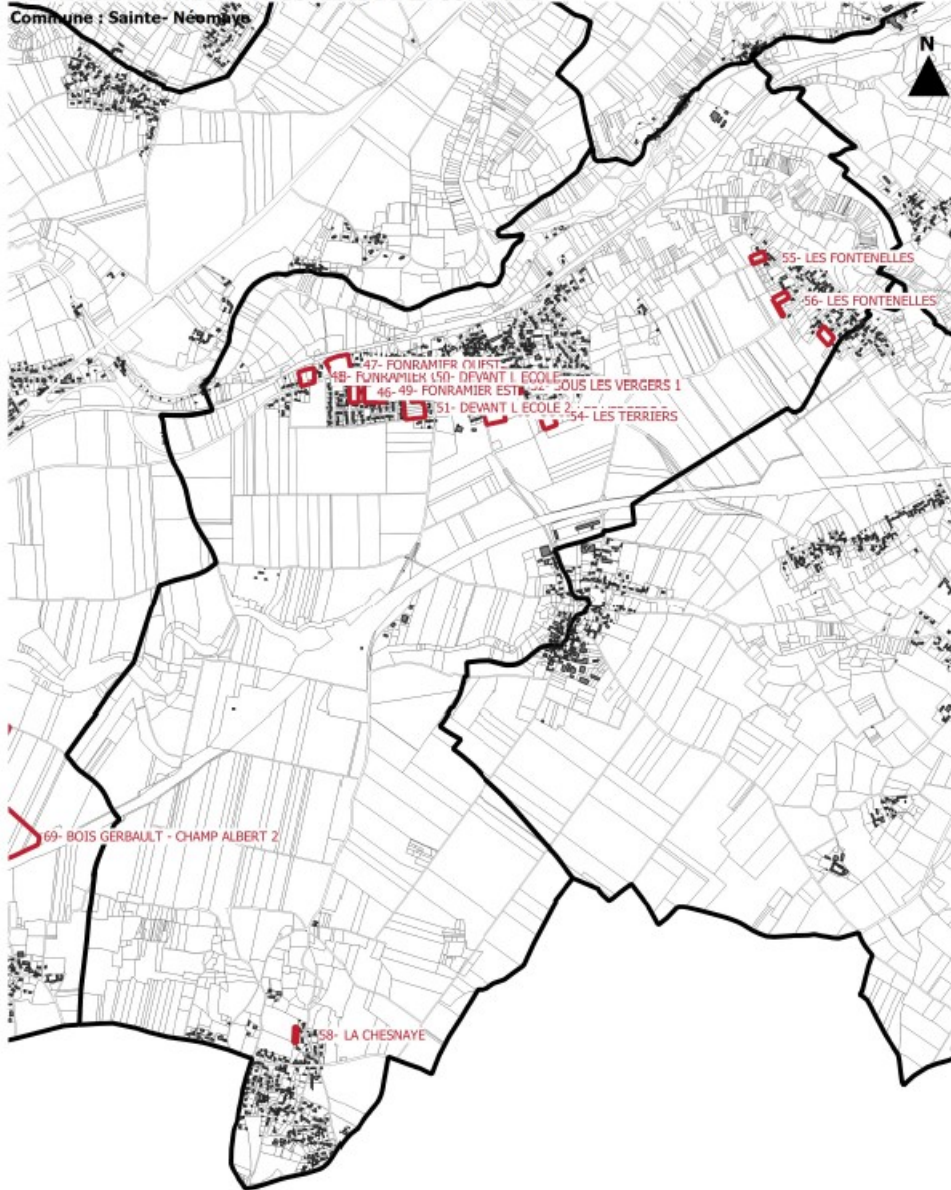
3.15 Sainte-Néomaye

NUMERO ZONE	NOM	SURFACE EN HA	NBRE DE LOGT/HA MINIMUM	POTENTIEL INDICATIF DU NBRE DE LOGEMENT	CLASSEMENT	PHASAGE
46	FONRAMIER OUEST	0,5	15,5	7	AU	Court terme
47	FONRAMIER OUEST	0,8	15,5	12	1AU	Long terme
48	FONRAMIER OUEST	0.5	15,5	8	1AU	Long terme
49	FONRAMIER EST	1,23	15,5	19	AU	Court terme
50 51	DEVANT L'ECOLE	0,47	15,5	7	AU	Court terme
	DEVANT L'ECOLE 2	1,07	15,5	17	AU	Court terme
52	SOUS LES VERGERS 1	1,33	15,5	21	AU	Court terme
53	SOUS LES VERGERS 2	0.7	15,5	11	1AU	Long terme
54	LES TERRIERS	0,80	15,5	12	AU	Court terme
55	LES FONTENELLES	0,31	15,5	5	AU	Court terme
56	LES FONTENELLES	0,36	15,5	6	AU	Court terme
57	LES FONTENELLES	0,39	15,5	6	AU	Court terme
	LES FONTENELLES	0,68	15,5		Supprimée dans la révision n°2	
58	LA CHESNAYE	0,16	15,5	2	AU	Court terme

3.15.1 CARTE DE LOCALISATION

LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

Commune : Sainte-Néomaye



0 500 1000 m



3.15.2 SECTEUR DE FONRAMIER OUEST (N°46, 47ET 48)

3.15.2.1 SCHEMA

SAINTE-NEOMAYE
Secteurs de Fonramier Ouest

- Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement**
- Espaces verts à créer
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Perspective visuelle à conserver
- Liaisons douces à créer
- Espaces publics à créer
- Murs**
- à créer
- à conserver
- Accès et voirie à créer**
- voie
- amorce de voie pour liaison future
- accès regroupés
- Programmation**
- habitat groupé
- front bâti
- réserve équipements espaces verts
- commerces et services
- logements adaptés séniors



IDENTIFICATION

Commune : SAINTE-NEOMAYE	Code INSEE de la commune : 79283
Adresse (nom de la voie principale) : route de la Crèche	Lieu-dit : Fonramier ouest
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : AU et 1AU

Une partie de ce secteur est classé en zone à urbaniser à long terme (1AU). Les orientations d'aménagement sont réfléchies sur l'ensemble du secteur mais elles s'appliqueront au fur et à mesure de l'ouverture à l'urbanisation.

3.15.2.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : terres agricoles labourées au sud de la route et prés au nord de la route.

Environnement bâti et naturel : secteurs en dent creuse dans l'agglomération, entouré par un tissu bâti de maisons individuelles de la fin du XXème siècle à nos jours (Hauteur maximum R+1).

Terrains légèrement en pente.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	assainissement individuel	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : sans objet.

3.15.2.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : ces secteurs s'insèrent dans un contexte urbain d'habitat individuel pavillonnaire.

- ⇒ Conserver la silhouette du bâti environnant avec une hauteur maximum = R+1.

Traitement des espaces publics :

- ⇒ Il sera recherché une ambiance rurale (cf. Orientation p°11) en harmonie avec les quartiers environnants en évitant une urbanisation banale de lotissement urbain. Cette ambiance rurale se caractérise par la présence de végétation en bord de voie (bande enherbée, pied de façade planté, murets de pierre sèche...), des élargissements et rétrécissements ponctuels des espaces publics autour de la voirie, une organisation urbaine autour de placettes.
- ⇒ Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur.
- ⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Eléments paysagers :

- ⇒ Conserver les haies bocagères.
- ⇒ Recréer une haie bocagère en frange avec les espaces agricoles.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : conserver la trame bocagère.

3.15.2.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : sans objet.

Trame viaire :

- ⇒ Eviter des accès directs sur les voies périphériques.
- ⇒ Privilégier une desserte des constructions par les voies internes au quartier au sud de la route de la Crèche.
- ⇒ Au nord de la route de la Crèche, à défaut de faire une voie de desserte interne à la zone, regrouper les accès de façon à éviter de morceler la haie en bord de route.
- ⇒ Une attention particulière sera portée sur la sécurité des sorties sur la route de la Crèche.
- ⇒ Soigner les espaces publics. Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur (cf. Orientation p°11).
- ⇒ Adapter la largeur de la voie aux besoins de la zone. Eviter des largeurs surdimensionnées.
- ⇒ La trame des voies se raccordera aux amorces de voies existantes et évitera les voies en impasse.

3.15.2.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation de chaque secteur se fera sous la forme d'une opération d'ensemble.

Densité : 15,5 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement). Une densité de 18 logements par hectare est recommandée.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière.

3.15.2.6 **AUTRES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES**


















- ⇒ Prévoir un aménagement sécurisé autour de l'abri bus existant.

3.15.3 SECTEUR DE FONRAMIER EST (N°49)

3.15.3.1 SCHEMA

SAINTE-NEOMAYE

Secteurs de Fonramier et Devant l'Ecole

-  Limites de commune
-  Limites de zone AU
- Orientations d'Aménagement**
-  Espaces verts à créer
-  Trame bocagère à créer ou à conserver
-  Perspective visuelle à conserver
-  Liaisons douces à créer
-  Espaces publics à créer
- Murs**
-  à créer
-  à conserver
- Accès et voirie à créer**
-  voie
-  amorce de voie pour liaison future
- Programmation**
-  habitat groupé
-  front bâti
-  réserve équipements espaces verts
-  projet en cours
-  commerces et services
-  logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : SAINTE-NEOMAYE	Code INSEE de la commune : 79283
Adresse (nom de la voie principale) : route de la Crèche	Lieu-dit : Fonramier
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : AU

3.15.3.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : terres agricoles labourées.

Environnement bâti et naturel : secteur en dent creuse dans l'agglomération, entouré par un tissu bâti de maisons individuelles de la fin du XXème siècle à nos jours (Hauteur maximum R+1).
Terrains légèrement en pente.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	assainissement individuel	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : sans objet.

3.15.3.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : ce secteur s'insère dans un contexte urbain d'habitat individuel pavillonnaire.

- ⇒ Conserver la silhouette du bâti environnant avec une hauteur maximum = R+1.

Traitement des espaces publics :

- ⇒ Soigner les espaces publics. Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur. Il sera recherché une harmonie dans le traitement des voiries avec celle du quartier voisin de Fonramier (cf. Orientation p°11).
- ⇒ Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur.
- ⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers : Sans objet.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Sans objet.

3.15.3.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : sans objet.

Trame viaire :

- ⇒ La trame des voies se raccordera aux amorces de voies existantes et évitera les voies en impasse.
- ⇒ Adapter la largeur de la voie aux besoins de la zone. Eviter des largeurs surdimensionnées.
- ⇒ Soigner les espaces publics. Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur (cf. Orientation p°11).

3.15.3.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera sous la forme d'une opération d'ensemble.


















Densité : 15,5 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement). Une densité de 18 logements par hectare est recommandée.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière.

3.15.4 SECTEURS DE DEVANT LES ECOLES (N°50 ET 51)

3.15.4.1 Schéma

SAINTE-NEOMAYE
Secteurs de Fonramier et Devant l'Ecole

-  Limites de commune
-  Limites de zone AU
- Orientations d'Aménagement**
-  Espaces verts à créer
-  Trame bocagère à créer ou à conserver
-  Perspective visuelle à conserver
-  Liaisons douces à créer
-  Espaces publics à créer
- Murs**
-  à créer
-  à conserver
- Accès et voirie à créer**
-  voie
-  amorce de voie pour liaison future
- Programmation**
-  habitat groupé
-  front bâti
-  réserve équipements espaces verts
-  projet en cours
-  commerces et services
-  logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : SAINTE-NEOMAYE	Code INSEE de la commune : 79283
Adresse (nom de la voie principale) : route de la Crèche au Nord et chemin des Charrières au sud	Lieu-dit : Devant les Ecoles
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : AU

3.15.4.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : prés.

Environnement bâti et naturel : secteurs en dent creuse dans l'agglomération, entouré par un tissu bâti de maisons individuelles de la fin du XXème siècle à nos jours (Hauteur maximum R+1).
Terrains légèrement en pente.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	assainissement individuel	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : sans objet.

3.15.4.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : ce secteur s'insère dans un contexte urbain d'habitat individuel pavillonnaire.

- ⇒ Conserver la silhouette du bâti environnant avec une hauteur maximum = R+1.

Traitement des espaces publics :

- ⇒ Il sera recherché une ambiance rurale (cf. exemple) en harmonie avec le bourg et les quartiers environnants en évitant une urbanisation banale de lotissement urbain. Cette ambiance rurale se caractérise par la présence de végétation en bord de voie (bande enherbée, pied de façade planté, murets de pierre sèche...), des élargissements et rétrécissements ponctuels des espaces publics autour de la voirie.
- ⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Eléments paysagers : Conserver les haies bocagères.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Conserver les haies bocagères.

3.15.4.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : Rechercher la création d'une liaison piétonne afin de constituer un maillage piéton à l'échelle du bourg.

Trame viaire :

- ⇒ Adapter la largeur de la voie aux besoins de la zone. Eviter des largeurs surdimensionnées.

3.15.4.5 **PROGRAMMATION**

Eléments de programmation : L'urbanisation se fera sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.
















Densité : 15,5 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement). Une densité de 18 logements par hectare est recommandée.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière.

3.15.5 SECTEUR SOUS LES VERGERS (N°52 ET 53)

3.15.5.1 SCHEMA

SAINTE-NEOMAYE
Secteurs Sous les Vergers et les Terriers

-  Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement
-  Espaces verts à créer
-  Trame bocagère à créer ou à conserver
-  Perspective visuelle à conserver
-  Liaisons douces à créer
-  Espaces publics à créer
- Murs
-  à créer
-  à conserver
- Accès et voirie à créer
-  voie
-  amorce de voie pour liaison future
- Programmation
-  habitat groupé
-  front bâti
-  réserve équipements espaces verts
-  commerces et services
-  logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : SAINTE-NEOMAYE	Code INSEE de la commune : 79283
Adresse (nom de la voie principale) : route de Saint-Maixent et route d'Aiript	Lieu-dit : Sous les Vergers
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : AU et 1AU

Une partie de ce secteur est classé en zone à urbaniser à long terme (1AU). Les orientations d'aménagement sont réfléchies sur l'ensemble du secteur mais elles s'appliqueront au fur et à mesure de l'ouverture à l'urbanisation. Une partie de la zone (autour du bâti agricole) est supprimée dans la révision n°2.

3.15.5.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : terres agricoles labourées et prés – Présence d'un bâtiment agricole au milieu de la zone Sous les Vergers.

Environnement bâti et naturel : secteurs en dent creuse dans l'agglomération, entouré par un tissu bâti de maisons individuelles de la fin du XXème siècle à nos jours (Hauteur maximum R+1) et situé en contact avec le bâti ancien du bourg du côté de la route de Saint-Maixent-l'Ecole.

Terrains relativement plats, en ligne de crête.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	assainissement individuel. Possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : Une attention particulière doit être accordée à la frange urbaine car ce secteur est en ligne de crête, en bordure d'une plaine ouverte.

3.15.5.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : ce secteur s'insère dans un contexte urbain d'habitat individuel pavillonnaire.

⇒ Conserver la silhouette du bâti environnant avec une hauteur maximum = R+1.

Possibilité d'avoir un secteur d'habitat groupé en contact avec le bâti ancien du bourg, en bordure de la route de Saint-Maixent-l'Ecole.

Possibilité d'avoir un autre secteur d'habitat groupé en vis-à-vis avec les équipements publics du côté de la route d'Aiript.

Traitement des espaces publics : Un espace public est à créer.

⇒ Il sera recherché une ambiance rurale (cf. exemple) en harmonie avec le bourg et les quartiers environnants en évitant une urbanisation banale de lotissement urbain. Cette ambiance rurale se caractérise par la présence de végétation en bord de voie (bande enherbée, pied de façade planté, murets de pierre sèche...), des élargissements et rétrécissements ponctuels des espaces publics autour de la voirie.

⇒ Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur.

⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers : Conserver la trame bocagère y compris à l'intérieur de la zone afin d'éviter un effet de masse de l'urbanisation de l'ensemble de la zone.

Préserver un espace de « respiration » à l'intérieur du quartier : espace vert, lieu de rencontre des habitants.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Conserver la trame bocagère.

3.15.5.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : une liaison douce permettra de relier les quartiers Est du bourg et notamment les nouveaux lotissements des Terriers aux équipements publics (micro-crèche, école, salle de sport). Cette liaison douce sera intégrée dans un traitement paysager assurant la transition avec les espaces agricoles.

Trame viaire :

- ⇒ La trame des voies se raccordera aux amorces de voies existantes et évitera les voies en impasse.
- ⇒ Adapter la largeur de la voie aux besoins de la zone. Eviter des largeurs surdimensionnées.
- ⇒ Soigner les espaces publics. Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur (cf. Orientation p°11).

3.15.5.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Densité : 15,5 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).

Une densité de 18 logements par hectare est recommandée.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière mais possibilité d'accueillir du logement social dans les secteurs d'habitat groupé.

3.15.5.6 **AUTRES ORIENTATIONS PARTICULIERES**

Les espaces verts réalisés pourront être agrémentés de jeux d'enfants et d'équipements de type parcours sportifs afin de compléter l'offre communale en termes de loisirs.

3.15.6 SECTEUR LES TERRIERS (N°54)

SAINTE-NEOMAYE

Secteurs Sous les Vergers et les Terriers

- Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement**
- Espaces verts à créer
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Perspective visuelle à conserver
- Liaisons douces à créer
- Espaces publics à créer
- Murs**
- à créer
- à conserver
- Accès et voirie à créer**
- voie
- amorce de voie pour liaison future
- Programmation**
- habitat groupé
- front bâti
- réserve équipements espaces verts
- projet en cours
- commerces et services
- logements adaptés séniors

0 100 m




IDENTIFICATION

Commune : SAINTE-NEOMAYE	Code INSEE de la commune : 79283
Adresse (nom de la voie principale) : rue des Terriers	Lieu-dit : les Terriers
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : AU

3.15.6.1 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : terres agricoles labourées.

Environnement bâti et naturel : secteur en dent creuse dans l'agglomération, entouré par un tissu bâti de maisons individuelles récentes (Hauteur maximum R+1). Un lotissement communal est en cours d'aménagement sur le terrain voisin.

Terrain légèrement en pente.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	assainissement individuel	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : proximité du cimetière

Une attention particulière doit être accordée à la frange urbaine car ce secteur est en bordure d'une plaine ouverte.

3.15.6.2 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : ce secteur s'insère dans un contexte urbain d'habitat individuel pavillonnaire.

⇒ Conserver la silhouette du bâti environnant avec une hauteur maximum = R+1.

Traitement des espaces publics :

- ⇒ Soigner les espaces publics. Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur. Il sera recherché une harmonie dans le traitement des voiries avec celle du quartier voisin des Terriers.
- ⇒ Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur.
- ⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers : Créer une haie en lisière avec les espaces agricoles et le cimetière.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : création d'une trame bocagère.

3.15.6.3 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : une liaison douce permettra de relier les quartiers Est du bourg et notamment les nouveaux lotissements des Terriers aux équipements publics (micro-crèche, école, salle de sport).

Trame viaire :

- ⇒ La trame des voies se raccordera aux amorces de voies existantes et évitera les voies en impasse.
- ⇒ Adapter la largeur de la voie aux besoins de la zone. Eviter des largeurs surdimensionnées.
- ⇒ Soigner les espaces publics. Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur (cf. Orientation p°11).

3.15.6.4 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera sous la forme d'une opération d'ensemble.

Densité : 15,5 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement). Une densité de 18 logements par hectare est recommandée.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière mais possibilité d'accueillir du logement social dans les secteurs d'habitat groupé.

3.15.7 SECTEURS DES FONTENELLES (N°55-56-57)

3.15.7.1 SCHEMA

SAINTE-NEOMAYE
Secteurs des Fontenelles

- Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement
- Espaces verts à créer
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Perspective visuelle à conserver
- Liaisons douces à créer
- Espaces publics à créer
- Murs
- à créer
- à conserver
- Accès et voirie à créer
- voie
- amorce de voie pour liaison future
- Programmation
- habitat groupé
- front bâti
- réserves équipements espaces verts
- commerces et services
- logements adaptés seniors

0 100 m




Tous secteurs confondus

IDENTIFICATION

Commune : SAINTE-NEOMAYE	Code INSEE de la commune : 79283
Adresse (nom de la voie principale) :	Lieu-dit : Les Fontenelles
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : AU et 1AU

Le secteur 66 est supprimé dans la révision n°2.

3.15.7.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : terres agricoles labourées.

Environnement bâti et naturel : secteurs en dent creuse et en extension de l'agglomération, entouré par un tissu bâti de maisons individuelles récentes (Hauteur maximum R+1) et d'anciennes fermes du XIXème siècle. Un lotissement communal est en cours d'aménagement dans ce village. Terrains relativement plats.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	assainissement individuel	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : Une attention particulière doit être accordée à la frange urbaine car ces secteurs sont en bordure d'une plaine ouverte.

3.15.7.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : ces secteurs s'insèrent dans un contexte urbain d'habitat individuel pavillonnaire.

- ⇒ Conserver la silhouette du bâti environnant avec une hauteur maximum = R+1.

Traitement des espaces publics :

- ⇒ Préserver les éléments de patrimoine tels que murets de pierre sèche lorsqu'ils existent.
- ⇒ Il sera recherché une ambiance rurale (cf. Orientation p°11) en harmonie avec les quartiers environnants en évitant une urbanisation banale de lotissement urbain. Cette ambiance rurale se caractérise par la présence de végétation en bord de voie (bande enherbée, pied de façade planté, murets de pierre sèche...), des élargissements et rétrécissements ponctuels des espaces publics autour de la voirie, une organisation urbaine autour de placettes.
- ⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers : conserver et créer une haie en lisière avec les espaces agricoles.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : création d'une trame bocagère.

3.15.7.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : sans objet.

Trame viaire :

- ⇒ Pour le secteur en continuité du lotissement communal, la trame viaire se raccordera à l'amorce de voie existante.
- ⇒ De façon générale, on évitera les voies en impasse.
- ⇒ Adapter la largeur de la voie aux besoins de la zone. Eviter des largeurs surdimensionnées.
- ⇒ Soigner les espaces publics. Introduire du végétal dans les aménagements pour compenser la densité et limiter les effets d'îlots de chaleur (cf. Orientation p°11).
- ⇒ Préserver la possibilité de desservir d'autres secteurs d'urbanisation future en extension du village qui seront réalisées lors d'une prochaine révision du PLUI.

3.15.7.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.








Densité : 15,5 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement). Une densité de 18 logements par hectare est recommandée.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière.

3.15.8 SECTEUR DE LA CHESNAYE (N°58)

3.15.8.1 SCHEMA

SAINTE-NEOMAYE
Secteur de la Chesnaye

-  Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement**
-  Espaces verts à créer
-  Trame bocagère à créer ou à conserver
-  Perspective visuelle à conserver
-  Liaisons douces à créer
-  Espaces publics à créer
- Murs**
-  à créer
-  à conserver
- Accès et voirie à créer**
-  voie
-  amorce de voie pour liaison future
- Programmation**
-  habitat groupé
-  front bâti
-  réserve équipements espaces verts
-  commerces et services
-  logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : SAINTE-NEOMAYE	Code INSEE de la commune : 79283
Adresse (nom de la voie principale): route de Sainte-Néomaye	Lieu-dit : La Chesnaye
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : AU

3.15.8.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : pré.

Environnement bâti et naturel : secteur en limite d'agglomération, entouré par un tissu bâti de maisons individuelles récentes (Hauteur maximum R+1).

Terrain plat.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	assainissement individuel	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : sans objet.

3.15.8.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : ce secteur s'insère dans un contexte urbain d'habitat individuel pavillonnaire.

⇒ Conserver la silhouette du bâti environnant avec une hauteur maximum = R+1.

Traitement des espaces publics : Sans objet

Éléments paysagers : Créer une lisière bocagère en limite de la zone

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Préservation de la trame bocagère.

3.15.8.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : sans objet

Trame viaire :

- ⇒ Adapter la largeur de la voie aux besoins de la zone. Eviter des largeurs surdimensionnées mais prévoir une largeur suffisante
- ⇒ Prévoir une possibilité de desserte de la parcelle à l'Ouest de la zone

3.15.8.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera sous la forme d'une opération d'ensemble.

Densité : 15,5 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).

Mixité sociale : pas d'exigence particulière.

3.16 Saivres

NUMERO ZONE	NOM	SURFACE EN HA	NBRE DE LOGT/HA MINIMUM	POTENTIEL INDICATIF DU NBRE DE LOGEMENT	CLASSEMENT	PHASAGE
59	LE FIEF DE LA CURE	1,53	14	21	AU	Court terme
60	LA BRIAUDIERE	0,63	14	9	AU	Court terme
61	LE CHAMP DE LA VIGNE3	1,36	14	19	1AU	Long terme
	LE PETIT MAGNOUX	0,78	14		Supprimée dans la révision n°2	
	VERRIERE	0,69	14		Supprimée dans la révision n°2	

3.16.1 CARTE DE LOCALISATION

LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

Commune de Sully-sur-Loire



3.16.2 SECTEUR LE FIEF DE LA CURE (BOURG - N°59)

3.16.2.1 SCHEMA

SAIVRES
Secteur du Fief de la Cure

- Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement
- Espaces verts à créer
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Perspective visuelle à conserver
- Liaisons douces à créer
- Espaces publics à créer
- Murs
- à créer
- à conserver
- Accès et voirie à créer
- voie
- amorce de voie pour liaison future
- Programmation
- habitat groupé
- front bâti
- réserves équipements espaces verts
- commerces et services
- logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : SAIVRES	Code INSEE de la commune : 79302
Adresse (nom de la voie principale) : rue Saint-Pierre et rue des Praleries	Lieu-dit : Le Fief de la Cure
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : AU

3.16.2.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : occupées par des terres agricoles (terres labourées).

Environnement bâti et naturel : Terrains situés en extension en continuité de l'agglomération du bourg de Saivres.

Bordé par des lotissements à vocation habitat au Nord et à l'Est de la zone.

Terrain en pente vers le Sud avec une rupture de pente au milieu de la zone.

Bordé de haies bocagères en partie Sud et en partie Est

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Desserte satisfaisante par la VC34 Capacité suffisante	Desserte satisfaisante par la VC34 Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Zone assainissement collectif Réseau sur la VC 34 Capacité suffisante	Desserte satisfaisante par la VC34 Capacité suffisante

Contraintes particulières : tenir compte du relief particulier de la zone, notamment rupture de pente.

Présomption de prescription archéologique : zone A dans laquelle toutes demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, de décision de réalisation de ZAC devront être transmises au Préfet de Région (DRAC, service Archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.

3.16.2.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : conserver la typologie du bâti environnant sans dépasser la silhouette du bâti environnant.

⇒ Hauteur maximum = R+1

Possibilité d'avoir de l'habitat individuel groupé sur une partie de la zone.

Traitement des espaces publics : il sera recherché une ambiance rurale (cf. Orientation p°11) en harmonie avec le bourg et les quartiers environnants en évitant une urbanisation banale de lotissement urbain. Cette ambiance rurale se caractérise par la présence de végétation en bord de voie (bande enherbée, pied de façade planté, murets de pierre sèche...), des élargissements et rétrécissements ponctuels des espaces publics autour de la voirie, une organisation urbaine autour de placettes.

Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers : Protéger les plantations existantes. Traiter la frange urbaine par des plantations de type haie bocagère.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Haies bocagères à conserver et à créer.

3.16.2.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : conserver la VC 34 en liaison douce.

Trame viaire : prolonger la rue des Praleries et faire la liaison avec la rue Saint-Pierre.
Prévoir une amorce de voie pour continuer l'urbanisation vers l'Ouest.

3.16.2.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Densité : 14 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).
Une densité de 16 logements par hectare est recommandée.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière.

3.16.3 SECTEUR DE LA BRIAUDIÈRE (N°60)

3.16.3.1 SCHEMA

SAIVRES
Secteur de la Briaudière

- Limites de zone à aménager
- Orientation d'Aménagement
 - /// Espaces verts à créer
 - Trame bocagère à créer ou à conserver
 - Perspective visuelle à conserver
 - Liaisons douces à créer
 - Espaces publics à créer
- Murs
 - ▲▲▲ à créer
 - à conserver
- Accès et voirie à créer
 - voie
 - - - amorce de voie pour liaison future
 - ▲ accès regroupés
- Programmation
 - habitat groupé
 - front bâti
 - réserve équipements espaces verts
 - commerces et services
 - logements adaptés séniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : SAIVRES	Code INSEE de la commune : 79302
Adresse (nom de la voie principale) : rue des Artisans	Lieu-dit : La Briaudière
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : AU

3.16.3.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : occupées par une prairie en rotation longue.

Environnement bâti et naturel : Secteur situé en extension du village de la Briaudière mais à l'intérieur d'un îlot bâti séparé de la zone agricole par un chemin rural.

Le tissu bâti environnant est un tissu pavillonnaire des années 1980-1990.

Secteur de coteau avec un faible relief, en pente vers le sud-ouest.

Le terrain est bordé de haies bocagères.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Chemin blanc à aménager en continuité de la rue des Artisans	Extension à prévoir	Voir SDIS	Zone assainissement non collectif	Extension à prévoir

Contraintes particulières : Présomption de prescription archéologique : zone B dans laquelle toutes demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, de décision de réalisation de ZAC devront être transmises au Préfet de Région (DRAC, service Archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 1 000 m².

3.16.3.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : conserver la typologie du bâti environnant sans dépasser la silhouette du bâti environnant.

⇒ Hauteur maximum = R+1.

Traitement des espaces publics : il sera recherché une ambiance rurale (cf. Orientation p°11) en harmonie avec le bourg et les quartiers environnants en évitant une urbanisation banale de lotissement urbain. Cette ambiance rurale se caractérise par la présence de végétation en bord de voie (bande enherbée, pied de façade planté, murets de pierre sèche...), des élargissements et rétrécissements ponctuels des espaces publics autour de la voirie, une organisation urbaine autour de placettes.

Éléments paysagers : Conserver les haies existantes en périphérie de la zone.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Haies bocagères à conserver.

3.16.3.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : sans objet.

Trame viaire : Poursuivre l'aménagement de la rue des Artisans.

Les accès à la zone seront limités au nombre de 2 pour éviter de trop détruire la haie présente en bordure de la rue des Artisans.

La voirie devra présenter des caractéristiques de voie rurale, sans largeur excessive, adaptée aux besoins de desserte locale et agrémentée de placettes (cf. Orientation p°11). Ces dernières pourront servir d'aires de retournement dans les impasses et de parkings visiteurs.

3.16.3.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une opération d'ensemble au fur et à mesure de la réalisation des équipements (voirie et extension du réseau électrique et du réseau d'eau potable).

Densité : 14 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement). Une densité de 16 logements par hectare est recommandée.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière.

3.16.4 SECTEUR LE CHAMP DE LA VIGNE 3 (BOURG - N°61)

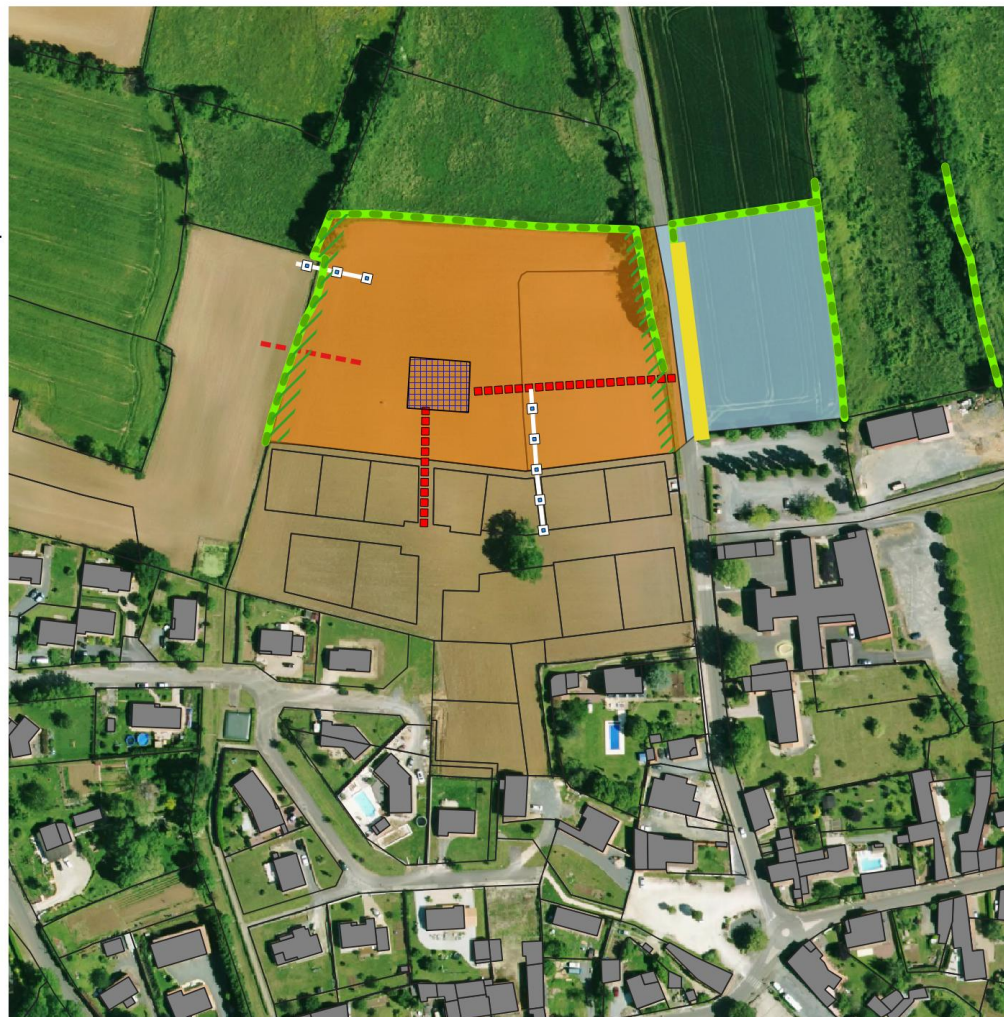
3.16.4.1 SCHEMA

SAIVRES

Secteur du Champ de la Vigne

- Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement**
- Espaces verts à créer
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Perspective visuelle à conserver
- Liaisons douces à créer
- Espaces publics à créer
- Murs**
- à créer
- à conserver
- Accès et voirie à créer**
- voie
- amorce de voie pour liaison future
- Programmation**
- habitat groupé
- front bâti
- réserves équipements espaces verts
- commerces et services
- logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : SAIVRES	Code INSEE de la commune : 79302
Adresse (nom de la voie principale) : rue des Ecoliers (RD24)	Lieu-dit : Le Champ de la Vigne
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : 1AU

3.16.4.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : occupées par des terres agricoles (terres labourées).

Environnement bâti et naturel : Terrains situés en extension en continuité de l'agglomération du bourg de Saivres, quasiment en face de l'école.

Bordé par un lotissement intercommunal à vocation habitat au sud de la zone.

Terrain relativement plat, en légère pente vers le Sud, Sud-Ouest,

Bordé de haies bocagères du côté de la route.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Desserte par la rue des Ecoliers/route de Saint-Georges-de-Noigné et possibilité de raccordement avec la rue du lotissement le Champ de la Vigne ² Capacité suffisante	A étendre	Voir SDIS	Réseau assainissement collectif à étendre Capacité suffisante	A étendre

Contraintes particulières : Présomption de prescription archéologique: zone A dans laquelle toutes demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, de décision de réalisation de ZAC devront être transmises aux Préfet de Région (DRAC, service Archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.

3.16.4.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines: conserver la typologie du bâti environnant sans dépasser la silhouette du bâti environnant.

⇒ Hauteur maximum = R+1.

Possibilité d'avoir de l'habitat individuel groupé sur une partie de la zone.

Traitement des espaces publics: il sera recherché une ambiance rurale (cf. Orientation p°11) en harmonie avec le bourg et les quartiers environnants en évitant une urbanisation banale de lotissement urbain. Cette ambiance rurale se caractérise par la présence de végétation en bord de voie (bande enherbée, pied de façade planté, murets de pierre sèche...), des élargissements et rétrécissements ponctuels des espaces publics autour de la voirie, une organisation urbaine autour de placettes.

Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers: Protéger les plantations existantes. Traiter la frange urbaine par des plantations de type haie bocagère.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue: Haies bocagères à conserver et à créer.

3.16.4.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : Assurer la continuité des cheminements piétons avec l'opération d'aménagement voisine

Trame viaire : prolonger la voirie existante dans le lotissement le Champ de la Vigne 2 et relier la rue des Ecoliers/route de Saint-Georges-de-Noisné (RD24) de façon à éviter une voie en impasse.

3.16.4.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Densité : 14 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).

Une densité de 16 logements par hectare est recommandée.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière

3.16.4.6 **AUTRES ORIENTATIONS PARTICULIERES**

- ⇒ Prévoir des marges de recul traitées en espaces verts communs ou en surface de jardins privatifs non constructibles en bordure de la route de Saint-Georges-de-Noisné (RD24) à l'Est et en bordure du fossé de recueillement des eaux pluviales situé sur la parcelle voisine en limite Ouest de la zone.
- ⇒ Un soin particulier sera apporté au traitement de l'interface avec la route de Saint-Georges-de-Noisné (RD24) en tant qu'entrée du bourg de Saivres. Les cheminements piétons y seront soignés afin de relier les équipements (école, équipement sportif, salle polyvalente) en toute sécurité.
- ⇒ L'aménagement de la zone devra prévoir la possibilité de créer une liaison piétonne et une liaison automobile vers une future extension de la zone à l'Ouest.

3.17 Salles

NUMERO ZONE	NOM	SURFACE EN HA	NBRE LOGT/HA MINIMUM	DE	POTENTIEL INDICATIF DU NBRE DE LOGEMENT	CLASSEMENT	PHASAGE
62	BOURG 1	0.6	12		7	AU	Court terme
	BOURG 2	0.6	12		7	1AU	Long terme

3.17.1 CARTE DE LOCALISATION



3.17.1.1 SCHEMA

SALLES
Secteur du bourg

- Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement
- Espaces verts à créer
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Perspective visuelle à conserver
- Liaisons douces à créer
- Espaces publics à créer
- Murs
- à créer
- à conserver
- Accès et voirie à créer
- voie
- amorce de voie pour liaison future
- Programmation
- habitat groupé
- front bâti
- réserve équipements espaces verts
- commerces et services
- logements adaptés séniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : SALLES	Code INSEE de la commune : 79303
Adresse (nom de la voie principale) : rue Montausier	Lieu-dit : Le Bourg
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : AU et 1AU

Une partie de ce secteur est classé en zone à urbaniser à long terme (1AU). Les orientations d'aménagement sont réfléchies sur l'ensemble du secteur mais elles s'appliqueront au fur et à mesure de l'ouverture à l'urbanisation.

3.17.1.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : prairie et bâtiment agricole.

Environnement bâti et naturel : secteur en dent creuse dans l'agglomération, entouré par une exploitation (même propriété) au Nord Est et des habitations au Sud-Ouest et au Nord-Ouest. Le terrain descend en pente douce puis rejoint la vallée du Pamproux en pente plus marquée.

Présence d'une haie bocagère en limite sud de la zone.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante sur la rue Montausier Capacité suffisante	Satisfaisante sur la rue Montausier Capacité suffisante	Satisfaisante sur la rue Montausier Capacité suffisante	assainissement collectif Raccordement possible avec pompe de relevage Possibilité de raccordement en gravitaire avec extension du réseau, sur la rue des Lavandières Capacité suffisante	Satisfaisante sur la rue Montausier Capacité suffisante

Contraintes particulières : dans le périmètre de protection de l'Eglise, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques.

3.17.1.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : cette zone s'insère dans un contexte urbain de bourg (maisons de bourg).

- ⇒ Rechercher une continuité de forme urbaine de type habitat individuel isolé ou groupé. Hauteur maximum : R+1.
- ⇒ Privilégier la création d'un front bâti continu en bordure de la rue Montausier de façon à faire miroir par rapport aux maisons de bourg situées de l'autre côté de la rue : implantation des constructions sur les deux limites séparatives en gardant un recul par rapport à la voie de façon à présenter sur rue un jardinet clôturé par des murets.

Traitement des espaces publics :

- ⇒ Il sera recherché une ambiance rurale (cf. Orientation p°11) en harmonie avec le bourg et les quartiers environnants en évitant une urbanisation banale de lotissement urbain. Cette ambiance rurale se caractérise par la présence de végétation en bord de voie (bande enherbée, pied de façade planté, murets de pierre sèche...), des élargissements et rétrécissements ponctuels des espaces publics autour de la voirie, une organisation urbaine autour de placettes.
- ⇒ Un aménagement est à prévoir rue de Montausier pour sécuriser les déplacements piétons vers le stade et le stationnement des véhicules des habitations riveraines de cette voie. Le traitement de l'interface entre l'opération et la voie devra se faire sous forme de murets en pierre sèche afin de créer une continuité avec le bourg.

- ⇒ Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

Éléments paysagers :

- ⇒ Traiter de façon paysagère avec la vallée du Pamproux. Conserver les haies bocagères.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : conserver la trame bocagère.

3.17.1.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : Une liaison douce doit être réalisée entre la vallée du Pamproux et le futur quartier d'habitation.

Trame viaire :

- ⇒ Pas de sortie de voie ni d'accès directs sur la rue des Lavandières sauf chemin piéton et accès technique pour l'entretien du réseau d'assainissement à créer.
- ⇒ Adapter la largeur de la voie aux besoins de la zone. Eviter des largeurs surdimensionnées.

3.17.1.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Densité : 12 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement). Une densité de 14 logements par hectare est recommandée.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière.

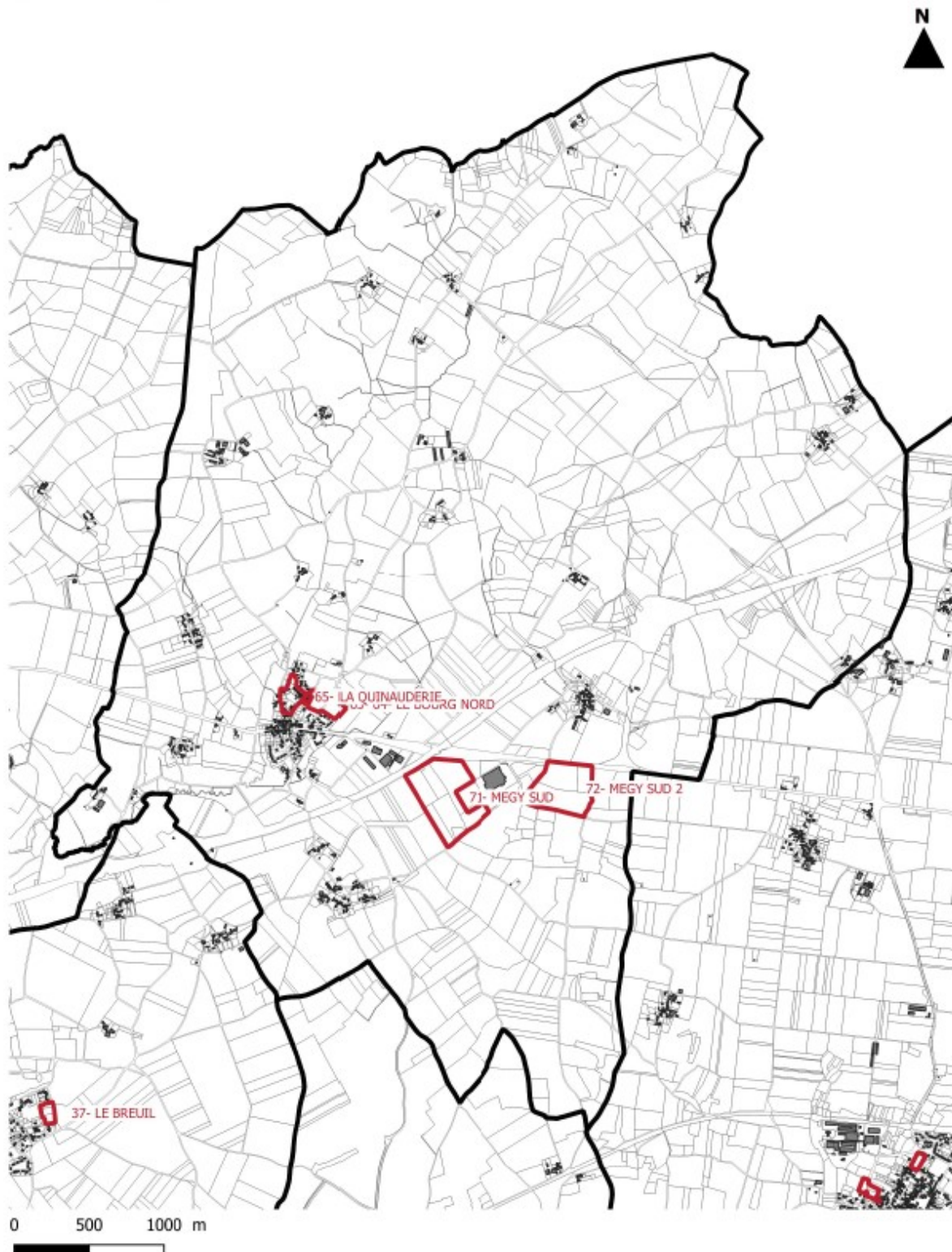
3.18 Soudan

NUMERO ZONE	NOM	SURFACE EN HA	NBRE DE LOGT/HA MINIMUM	POTENTIEL INDICATIF DU NBRE DE LOGEMENT	CLASSEMENT	PHASAGE
63-64	LE BOURG NORD 1	1.3	12	15	AU	Court terme
	LE BOURG NORD 2	1.3	12	15	1AU	Long terme
65	LA QUINAUDERIE	0.47	12	6	UD	Court terme

3.18.1 CARTE DE LOCALISATION

LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

Commune : Soudan



3.18.2 SECTEUR DU BOURG NORD (N°63-64)

3.18.2.1 SCHEMA

SOUDAN
Secteur du bourg Nord et de la Quinauderie

- ▭ Limites de commune
- ▭ Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement**
- ▨ Espaces verts à créer
- ▨ Trame bocagère à créer ou à conserver
- ▨ Perspective visuelle à conserver
- ▨ Liaisons douces à créer
- ▨ Espaces publics à créer
- Murs**
- ▲▲▲ à créer
- ▲▲▲ à conserver
- Accès et voirie à créer**
- ▨ voie
- ▨ amorce de voie pour liaison future
- Programmation**
- ▨ habitat groupé
- ▨ front bâti
- ▨ réserve équipements espaces verts
- ▨ projet en cours
- ▨ commerces et services
- ▨ logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : SOUDAN	Code INSEE de la commune : 79316
Adresse (nom de la voie principale) : rue de l'Ecole et rue de la Graverie/VC 35	Lieu-dit : le bourg nord
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : AU et 1AU

Une partie de ce secteur est classé en zone à urbaniser à long terme (1AU). Les orientations d'aménagement sont réfléchies sur l'ensemble du secteur mais elles s'appliqueront au fur et à mesure de l'ouverture à l'urbanisation.

3.18.2.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : occupées par des terres agricoles cultivées.

Environnement bâti et naturel : Secteur situé en extension au nord du bourg de Soudan.

Le tissu bâti le plus proche est constitué d'une ancienne ferme et d'un tissu pavillonnaire des années 80. Néanmoins, ce secteur est proche du bourg et de ses équipements, notamment de l'école.

Secteur de plaine sans relief marqué, en pente vers le sud.

Le secteur à l'Ouest de la rue des Ecoles est bordé de haies bocagères.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante pour un faible trafic de véhicules Capacité suffisante	Satisfaisante sur la rue de la Graverie/VC 35 Absente rue des Ecoles Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Zone assainissement collectif à l'Ouest de la rue des Ecoles. A l'Est, assainissement non collectif	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : situé en partie sud dans le périmètre de protection de l'Eglise, classée Monument Historique.

3.18.2.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : conserver la typologie du bâti environnant sans dépasser la silhouette du bâti environnant. Les abords de la rue des Ecoles pourront accueillir une opération d'habitat groupé, reprenant une forme urbaine plus proche de celle du bourg ancien que des quartiers pavillonnaires.

⇒ Hauteur maximum = R+1, R+1+C.

Traitement des espaces publics : il sera recherché une ambiance rurale (cf. Orientation p°11) en harmonie avec le bourg et les quartiers environnants en évitant une urbanisation banale de lotissement urbain. Cette ambiance rurale se caractérise par la présence de végétation en bord de voie (bande enherbée, pied de façade planté, murets de pierre sèche...), des élargissements et rétrécissements ponctuels des espaces publics autour de la voirie, une organisation urbaine autour de placettes.

Éléments paysagers :

- ⇒ Conserver les haies existantes en périphérie de la zone.
- ⇒ Traiter la frange urbaine par des plantations de type haie bocagère.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Haies bocagères à conserver et à créer.

3.18.2.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : créer une liaison piétonne entre la rue des Ecoles et la rue de la Graverie et assurer une liaison piétonne sécurisée du cœur du quartier vers les équipements scolaires.

Trame viaire : La voirie devra présenter des caractéristiques de voie rurale, sans largeur excessive, adaptée aux besoins de desserte locale (cf. Orientation p°11).

3.18.2.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera en une ou plusieurs opérations d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements (extension du réseau d'eau potable et d'assainissement).

Les abords de la rue des Ecoles pourront accueillir une opération d'habitat groupé, reprenant une forme urbaine plus proche de celle du bourg ancien que des quartiers pavillonnaires.

Densité : 12 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement). Une densité de 14 logements par hectare est recommandée.

Mixité sociale : pas d'exigence particulière.

3.18.2.6 **AUTRES ORIENTATIONS**

Un espace vert sera réservé au sud de l'opération en complément des équipements collectifs de l'école.

3.18.3 SECTEUR DE LA QUINAUDERIE (N°65)

3.18.3.1 SCHEMA

SOUDAN

Secteur du bourg Nord et de la Quinauderie

- ▭ Limites de commune
- ▭ Limites de zone à aménager
- Orientations d'Aménagement**
- ▨ Espaces verts à créer
- ▨ Trame bocagère à créer ou à conserver
- ▨ Perspective visuelle à conserver
- ▨ Liaisons douces à créer
- ▨ Espaces publics à créer
- Murs**
- ▲▲ à créer
- ▬ à conserver
- Accès et voirie à créer**
- ▬ voie
- ▬ amorce de voie pour liaison future
- Programmation**
- ▨ habitat groupé
- ▨ front bâti
- ▨ réserve équipements espaces verts
- ▨ projet en cours
- ▨ commerces et services
- ▨ logements adaptés seniors

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : SOUDAN	Code INSEE de la commune : 79316
Adresse (nom de la voie principale) : rue de la Graverie	Lieu-dit : la Quinauderie
Vocation dominante de la zone : habitat	Classement : UD

3.18.3.2 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : occupées par des jardins et des prés.

Environnement bâti et naturel : Secteur situé en dent creuse au nord du bourg de Soudan, à l'interface entre le bourg, le quartier de la Quinauderie et de l'habitat pavillonnaire récent.

Le tissu bâti le plus proche est constitué d'anciennes fermes et maisons de bourg et d'un tissu pavillonnaire des années 2000. Ce secteur est proche du bourg et de ses équipements.

Secteur de plaine sans relief marqué, en pente vers la Vallée du Magnerolles à l'ouest.

Le secteur à l'Ouest de la rue des Ecoles est bordé de haies bocagères.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante pour un faible trafic de véhicules Capacité suffisante	Satisfaisante sur la rue de la Graverie Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Zone assainissement collectif	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : situé dans le périmètre de protection de l'Eglise, classée Monument Historique.

3.18.3.3 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : combler la dent creuse avec de l'habitat individuel sans dépasser la silhouette du bâti environnant. Hauteur maximum = R+1, R+1+C.

Traitement des espaces publics : il sera recherché une ambiance rurale (cf. Orientation p°11) en harmonie avec le bourg et les quartiers environnants en évitant une urbanisation banale de lotissement urbain. Cette ambiance rurale se caractérise par la présence de végétation en bord de voie (bande enherbée, pied de façade planté, murets de pierre sèche...), des élargissements et rétrécissements ponctuels des espaces publics autour de la voirie, une organisation urbaine autour de placettes.

Éléments paysagers :

⇒ Conserver les haies existantes en périphérie de la zone.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Haies bocagères à conserver.

3.18.3.4 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : créer une liaison piétonne entre la rue de la Graverie et les voies avoisinantes afin d'assurer une liaison piétonne sécurisée du cœur du quartier vers les équipements scolaires.

Trame viaire : La voirie devra présenter des caractéristiques de voie rurale, sans largeur excessive, adaptée aux besoins de desserte locale et agrémentée d'une placette qui pourra servir d'aire de retournement et de parking visiteur dans l'impasse (cf. Orientation p°11).

3.18.3.5 **PROGRAMMATION**

Éléments de programmation : L'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements (voirie interne et réseaux).

Densité : 12 logements à l'hectare au minimum. Ce calcul intègre la proportion d'espace nécessaire à la réalisation des VRD (voirie et réseaux divers) ainsi que la part des espaces verts (collectifs ou d'ornement).

Mixité sociale : pas d'exigence particulière.

4 Orientations sectorielles géographiques des secteurs à vocation activités

Dans cette partie, il s'agit de présenter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par secteur géographique pour les zones dédiées à l'accueil d'activités (zones AUf et 1AUf).

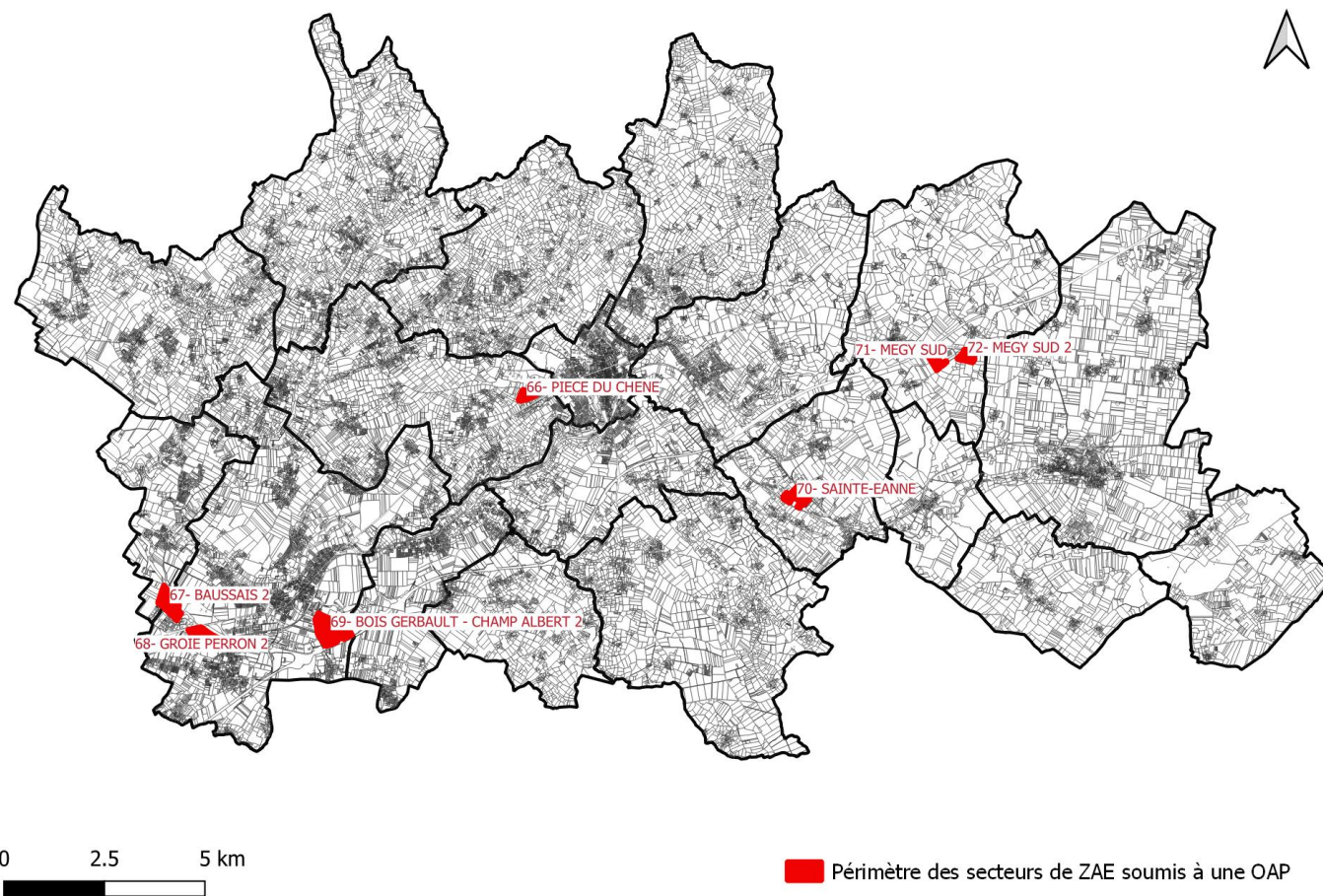
Rappel : Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un lien de compatibilité. Pour toute autorisation demandée, le projet proposé doit respecter les principes du parti d'aménagement contenus dans les OAP. La compatibilité implique « de ne pas aller à l'encontre de la règle », alors que la conformité nécessite le respect strict de la règle.

NUMERO ZONE	NOM	SURFACE EN HA	CLASSEMENT	PHASAGE
	Plaine d'Azia	6,7	Supprimée dans la révision n°2	
66	Pièce du chêne 2	9,7	1AUfc	Long terme
67	Baussais 2	23,5*	AUf	Court terme
68	Groies Perron 2	20,6	AUf	Court terme
69	Bois Gerbault (Champs Albert 2)	28	AUf	Court terme
	Becquet Cassebot	7,2	Supprimée dans la révision n°2	
70	Verdeil	10	AUf	Court terme
71	Mégy Sud	18,2	AUf	Court terme
72	Mégy Sud	11	1AUf	Long terme

*La coulée verte a été retirée de la surface.

Le périmètre des OAP englobe les parcelles disponibles et la voirie environnante afin de penser un aménagement global.

4.1 Carte de localisation



4.2 Azay-le-Brûlé

4.2.1 LA ZONE 1AUFc DE LA PIÈCE DU CHÊNE2 (N°66)

IDENTIFICATION

Commune : AZAY-LE-BRÛLE	Code INSEE de la commune : 79024
Adresse (nom de la voie principale) : RD8 route de Cerzeau et voie interne à la zone d'activités de la Pièce du Chêne	Lieu-dit : La Pièce du Chêne
Vocation dominante de la zone : commerces, services, restauration	Classement : 1AUFc

4.2.1.1 CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL

Occupation des sols : occupées par des terres cultivées.

Environnement bâti et naturel : secteur en extension d'une zone d'activités
Secteur de plaine agricole ouverte en pente vers le nord.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Voirie étroite sur la RD8 mais capacité satisfaisante sur la voie interne à la zone d'activités	Réseau présent sur la voie interne à la zone d'activités Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Zone assainissement non collectif	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : Présomption de prescription archéologique : zone B dans laquelle toutes demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, de décision de réalisation de ZAC devront être transmises au Préfet de Région (DRAC, service Archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 1 000 m².

4.2.1.2 INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Formes urbaines : Cette zone est destinée à recevoir les constructions et installations en extension de la zone d'activités limitrophe.

La façade sur la route de Cerzeau doit être soignée. Elle devra présenter une unité de traitement en cas d'implantation de plusieurs bâtiments.

La volumétrie des constructions cherchera à éviter ou limiter les effets de masse par une segmentation des volumes ou bien des décrochés de façade ou de hauteur.

Les couleurs trop claires ou trop vives et le blanc sont à éviter sauf utilisation en petite surface ou charte graphique de l'enseigne.

Traitement des espaces publics : Le traitement des espaces publics sera soigné.

Les espaces de stockage en extérieur devront être masqués.

Les espaces dédiés au stationnement seront limités en surface et végétalisés. La couverture de ces stationnements par des panneaux photovoltaïques sera étudiée.

Éléments paysagers : La lisière avec la zone agricole à l'Ouest devra faire l'objet d'une attention particulière. Des plantations assureront un rôle d'écran pour limiter l'impact dans le grand paysage du plateau agricole. Si la zone est aménagée en plusieurs phases, chacune d'elle devra prévoir un aménagement paysager en lisière en attendant la réalisation de la phase suivante.

En outre, une zone de transition suffisante (a minima 5 m) devra être réservée en bordure des espaces agricoles sous forme de haie, cheminement piéton, voirie ou recul des constructions selon les cas, pour répondre à la charte des riverains. D'autres dispositions peuvent être envisagées dans la mesure où elles répondent à l'objectif.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : plantations à créer.

4.2.1.3 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : Les voiries internes à la zone devront être conçues de façon à permettre la circulation des piétons et deux-roues en sécurité. Des cheminements doux seront à créer dans la continuité des zones commerciales et entre les deux zones 1AUfc (Plaine d'Azia et Pièce du Chêne).

Trame viaire : La desserte de la nouvelle zone se fera par la voie interne qui dessert déjà la zone existante de la Pièce du Chêne.

Un accès sur la route de Cerzeau peut également être envisagé pour soulager le trafic sur la voie qui dessert la zone déjà urbanisée de la Pièce du Chêne. Aucun accès direct ne pourra être autorisé sur cette route.

4.2.1.4 **PROGRAMMATION**

L'urbanisation se fera en une ou plusieurs opérations d'ensemble après réalisation d'une étude sur l'ensemble de la zone.

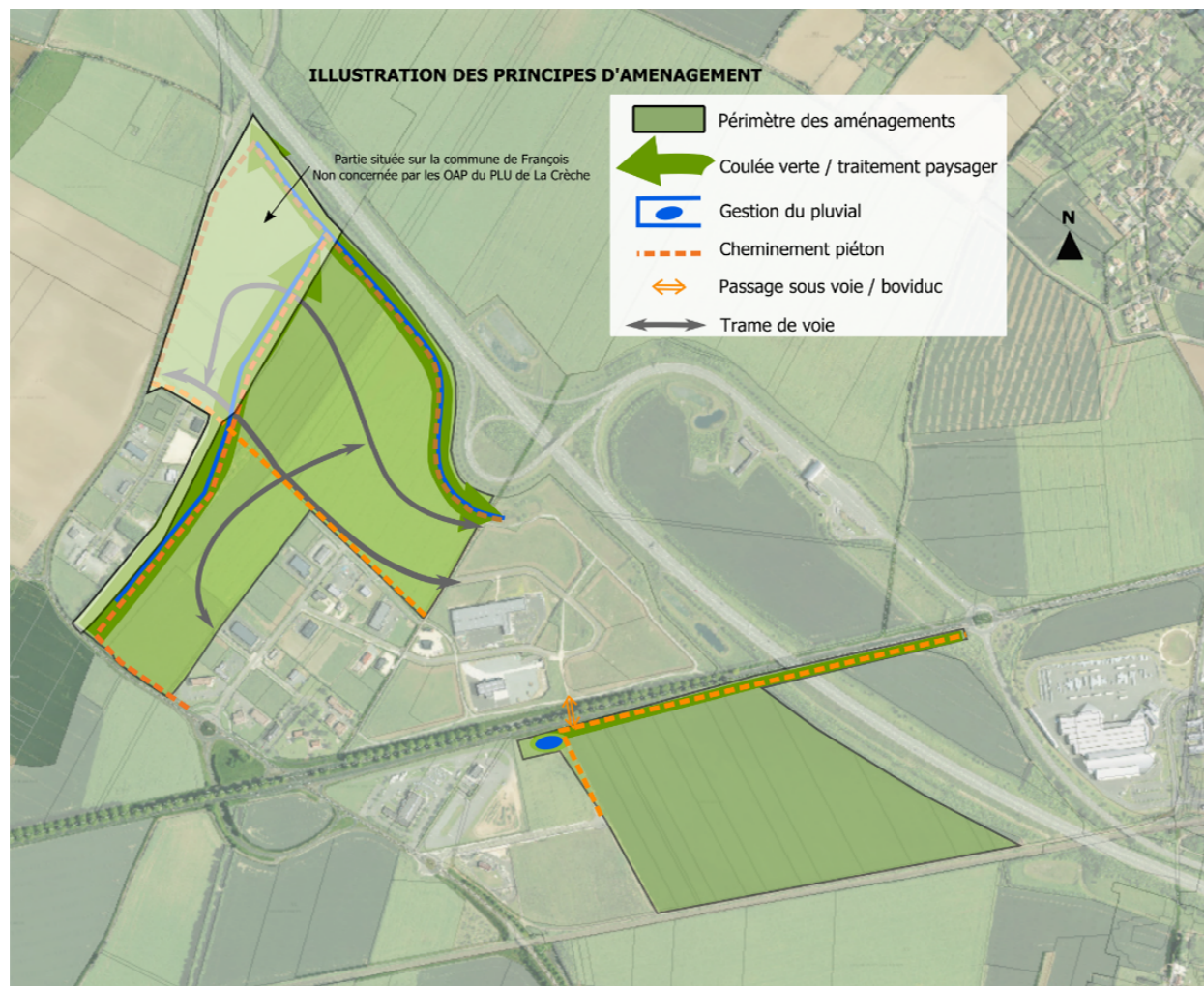
4.2.1.5 **AUTRES ORIENTATIONS PARTICULIERES**

L'aménagement de la zone sera l'occasion de réfléchir à l'aménagement de la voie de desserte de la zone d'activité existante, notamment en termes de liaisons douces.

Avant l'aménagement de toute nouvelle tranche, il conviendra de s'assurer que le taux de commercialisation de la tranche précédente est de 60 % minimum.

4.3 François et la Crèche - Secteur de Baussais 2 (n°67)

4.3.1 SCHEMA



IDENTIFICATION

Commune : FRANCOIS et LA CRECHE	Code INSEE de la commune : 79048 et 79128
Adresse (nom de la voie principale) :	Lieu-dit : Baussais 2
Vocation dominante de la zone : toutes activités	Classement : AUf

4.3.2 CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL

Occupation des sols : occupées par des terres cultivées.

Environnement bâti et naturel : secteur en extension d'une zone d'activités
Secteur de plaine agricole ouverte, en pente vers Le Nord.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Zone d'assainissement collectif Réseau présent	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : proximité de l'autoroute A 83.

4.3.3 PROGRAMMATION

Avant l'aménagement de toute nouvelle tranche, il conviendra de s'assurer que le taux de commercialisation de la tranche précédente est de 60% minimum. Ce taux pourra être abaissé afin de garantir les implantations industrielles de grande ampleur.

4.4 La Crèche

4.4.1 SECTEUR DE GROIES PERRON 2 (N°68)

IDENTIFICATION

Commune : LA CRECHE	Code INSEE de la commune : 79048
Adresse (nom de la voie principale) :	Lieu-dit : Groies Perron 2
Vocation dominante de la zone : toutes activités	Classement : AUF

4.4.1.1 CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL

Occupation des sols : occupées par des terres cultivées.

Environnement bâti et naturel : secteur en extension d'une zone d'activités.
Secteur de plaine agricole ouverte, en pente vers le Nord.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Zone d'assainissement collectif réseau présent	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : proximité de l'autoroute A 83, de la RD 611 et de la voie ferrée Paris-La Rochelle.

4.4.1.2 PROGRAMMATION

Avant l'aménagement de toute nouvelle tranche, il conviendra de s'assurer que le taux de commercialisation de la tranche précédente est de 60% minimum. Ce taux pourra être abaissé afin de garantir les implantations industrielles de grande ampleur.

4.4.2 ZONE AUF DE BOIS GERBAULT (CHAMP ALBERT 2 - N°69)

IDENTIFICATION

Commune : LA CRECHE	Code INSEE de la commune : 79048
Adresse (nom de la voie principale): route de Tressauve	Lieu-dit : Bois Gerbault (Champ Albert 2)
Vocation dominante de la zone : toutes activités	Classement : AUF

4.4.2.1 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : occupées par des terres cultivées.

Environnement bâti et naturel : secteur en extension d'une zone d'activités.
Secteur de plaine agricole ouverte, en pente vers l'Ouest.

Caractéristiques des réseaux **en périphérie immédiate de la zone** à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Zone d'assainissement non collectif Mais réseau présent en périphérie de la zone	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : Relief un peu plus accentué à l'extrémité ouest de la zone.
Proximité de l'autoroute A10.

4.4.2.2 **INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

Formes urbaines : Cette zone constitue l'extension de la ZAC Champ Albert ayant vocation à accueillir de grands comptes, principalement à vocation logistique et industrielle.

La façade sur l'autoroute doit être soignée.

La volumétrie des constructions cherchera à éviter ou limiter les effets de masse par une segmentation des volumes ou bien des décrochés de façade ou de hauteur.

Les couleurs trop claires ou trop vives et le blanc sont à éviter sauf utilisation en petite surface ou charte graphique de l'enseigne.

Traitement des espaces publics : Le traitement des espaces publics sera soigné.

Les espaces de stockage en extérieur devront être masqués.

Les espaces dédiés au stationnement seront limités en surface et végétalisés. La couverture de ces stationnements par des panneaux photovoltaïques sera étudiée.

Éléments paysagers : L'aménagement de la zone devra soigner tout particulièrement sa façade sur l'autoroute A10. La marge de recul de 100 m de l'axe de la voie s'applique mais une étude permettra de lever cette marge de recul et de définir les dispositions à y appliquer pour créer des aménagements et des constructions de qualité.

En outre, une zone de transition suffisante (à minima 5 m) devra être réservée en bordure des espaces agricoles sous forme de haie, cheminement piéton, voirie ou recul des constructions selon les cas, pour

répondre à la charte des riverains. D'autres dispositions peuvent être envisagées dans la mesure où elles répondent à l'objectif.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : plantations à créer

4.4.2.3 **RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENTS**

Liaisons douces : Les voiries internes à la zone devront être conçues de façon à permettre la circulation des piétons et deux-roues en sécurité.

Trame viaire : L'aménagement de la zone devra prendre en compte :

- Les besoins de desserte interne à la zone ;
- Les besoins de contournement viaire de la Ville de la Crèche ;
- La possibilité d'un prolongement de voie ferroviaire de manière à créer des ITE (Installation Terminale Embranchée) favorisant le transport de marchandises par voie ferroviaire.

4.4.2.4 **PROGRAMMATION**

L'urbanisation se fera en une ou plusieurs opérations d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements (voirie et/ou extension du réseau électrique et du réseau d'eau potable) internes à la zone.

Avant l'aménagement de toute nouvelle tranche, il conviendra de s'assurer que le taux de commercialisation de la tranche précédente est de 60% minimum. Ce taux pourra être abaissé afin de garantir les implantations industrielles de grande ampleur.

4.5 Sainte-Eanne - Verdeil (n°70)

IDENTIFICATION

Commune : SAINTE-EANNE	Code INSEE de la commune : 79246
Adresse (nom de la voie principale) :	Lieu-dit : Bas de Rochefort
Vocation dominante de la zone : toutes activités	Classement : AUF

4.5.1 CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL

Occupation des sols : occupées par des terres cultivées.

Environnement bâti et naturel : secteur entre deux zones d'activités.
Secteur de plaine agricole, en pente vers le sud.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
/	/	/	Zone d'assainissement non collectif	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : sans objet

4.5.2 PROGRAMMATION

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une étude des accès sur la RD 737.

- Soit cette étude permet de conclure à une desserte sans problème de sécurité de l'ensemble de la zone à urbaniser. En ce cas, on considère que la zone est ouverte à l'urbanisation.
- Soit l'étude conduit à la nécessité de réaliser des aménagements de sécurité. En ce cas, l'ouverture à l'urbanisation se fera après réalisation des travaux.

Dans tous les cas, l'urbanisation de la zone se fera au fur et à mesure de l'extension des réseaux et de l'aménagement de la voie interne traversant la zone, reliant la zone d'activité de la Creuse à la zone d'activité de Verdeil.

Avant l'aménagement de toute nouvelle tranche, il conviendra de s'assurer que le taux de commercialisation de la tranche précédente est de 60% minimum. Ce taux pourra être abaissé afin de garantir les implantations industrielles de grande ampleur.

4.6 Soudan - Megy-Sud

4.6.1 ZONE AUF (N°71)

IDENTIFICATION

Commune : SOUDAN	Code INSEE de la commune : 79316
Adresse (nom de la voie principale) :	Lieu-dit : Plaine de Bergerac
Vocation dominante de la zone : toutes activités	Classement : AUF

4.6.1.1 CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL

Occupation des sols : occupées par des terres cultivées.

Environnement bâti et naturel : secteur en extension de la zone d'activités Atlansèvre Mégy Sud
Secteur de plaine agricole, en pente vers le nord-ouest.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
/	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Zone d'assainissement non collectif	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : en bordure de l'autoroute A 10.

4.6.1.2 PROGRAMMATION

L'aménagement de la zone sera défini après avoir réalisé une étude Loi Barnier pour lever la marge de recul en bordure de l'A 10.

L'urbanisation se fera en une ou plusieurs opérations d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements (voirie et/ou extension du réseau électrique et du réseau d'eau potable) internes à la zone.

Avant l'aménagement de toute nouvelle tranche, il conviendra de s'assurer que le taux de commercialisation de la tranche précédente est de 60% minimum. Ce taux pourra être abaissé afin de garantir les implantations industrielles de grande ampleur.

4.6.2 ZONE 1AUF (N°72)

IDENTIFICATION

Commune : SOUDAN	Code INSEE de la commune : 79316
Adresse (nom de la voie principale) :	Lieu-dit : Les Courconnes
Vocation dominante de la zone : toutes activités	Classement : 1AUF

4.6.2.1 **CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL**

Occupation des sols : occupées par des terres cultivées et des prés.

Environnement bâti et naturel : secteur en extension de la zone d'activités Atlansèvre Mégy Sud
Secteur de plaine agricole, en pente vers le nord.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
/	/	/	Zone d'assainissement non collectif	/

Contraintes particulières : Relief à prendre en compte.

4.6.2.2 **PROGRAMMATION**

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'extension des réseaux (eau potable et électricité) à la périphérie immédiate de la zone.

Avant l'aménagement de toute nouvelle tranche, il conviendra de s'assurer que le taux de commercialisation de la tranche précédente est de 60% minimum. Ce taux pourra être abaissé afin de garantir les implantations industrielles de grande ampleur.

Orientations sectorielles géographiques des secteurs à vocation d'équipement

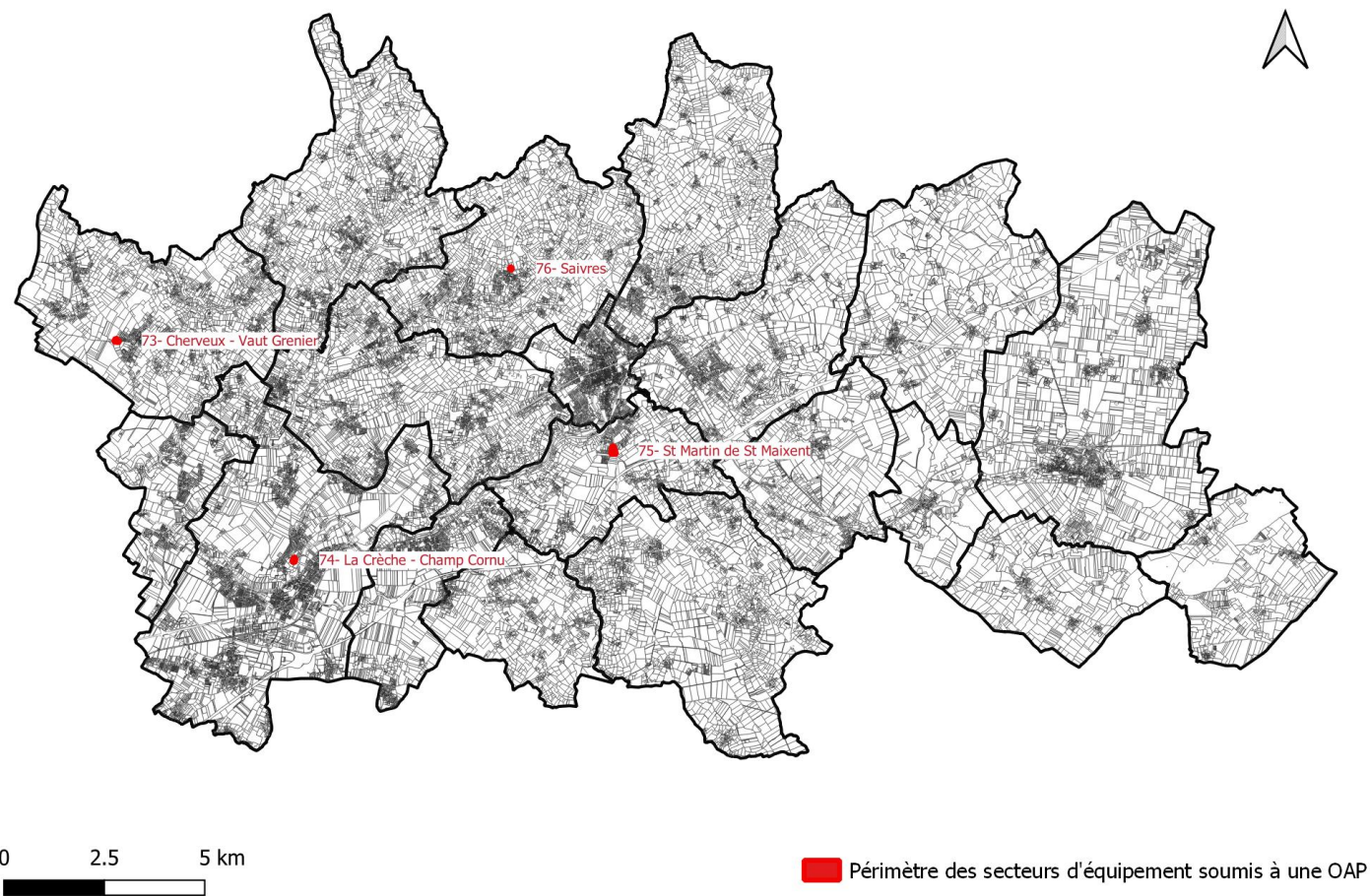
Dans cette partie, il s'agit de présenter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par secteur géographique pour les zones dédiées à l'accueil d'équipements (zones AUg).

Rappel : Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un lien de compatibilité. Pour toute autorisation demandée, le projet proposé doit respecter les principes du parti d'aménagement contenus dans les OAP. La compatibilité implique « de ne pas aller à l'encontre de la règle », alors que la conformité nécessite le respect strict de la règle.

NUMERO ZONE	NOM	SURFACE EN HA	CLASSEMENT	PHASAGE
73	Cherveux-Vaut Grenier	1,1	AUg	Long terme
74	La Crèche-Champ Cornu	1	AUg	Long terme
75	Saint-Martin-de-Saint-Maixent-Bourg	0,9*	AUg	Court terme
76	Saivres-Bourg	0,5	AUg	Court terme

*Le périmètre de l'OAP englobe la mairie et son parking mais la surface à aménager est celle indiquée dans le tableau.






4.7 Carte de localisation



4.8 Cherveux - La plaine de Vaut Grenier (n°73)

4.8.1 SCHÉMA

CHERVEUX
Secteur de Vaut Grenier

-  Limites de zone d'équipement
- Orientations d'Aménagement**
-  Trame bocagère à créer ou à conserver
-  Pas d'ouverture sur cette façade
-  Localisation des parkings
-  Liaisons douces à créer



IDENTIFICATION

Commune : CHERVEUX	Code INSEE de la commune : 79086
Adresse (nom de la voie principale) :	Lieu-dit : Plaine de Vaut Grenier
Vocation dominante de la zone: équipement collectif	Classement : AUg

4.8.2 CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL

Occupation des sols : occupées par des terres cultivées.

Environnement bâti et naturel : Terrain situé en extension en continuité de l'agglomération de Cherveux, entouré par des opérations d'aménagement en cours et des terres agricoles
Ce secteur relativement plat mais comporte un léger dévers dans sa périphérie Sud.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Raccordement possible par le chemin de l'Ormeau Vincent	Raccordement possible par le chemin de l'Ormeau Vincent	Raccordement possible par la rue de Vaut Grenier	Raccordement possible par le chemin de l'Ormeau Vincent	Raccordement possible par le chemin de l'Ormeau Vincent

Contraintes particulières : sans objet.

4.8.3 INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Formes urbaines : L'implantation du bâti fera l'objet d'une attention particulière. Il conviendra d'éviter les ouvertures vers les zones habitées et d'orienter le maximum d'ouvertures vers les espaces agricoles, éventuellement vers la zone d'activité. Le bâti fera la séparation entre les zones habitées et le parking. Ainsi le parking sera implanté dans la partie ouest de la zone.

Traitement des espaces publics : les espaces publics seront soignés et végétalisés de façon à faciliter leur insertion dans le paysage ouvert de la plaine.

Éléments paysagers : Une trame de haie bocagère est à recréer en périphérie à l'ouest de la zone.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Sans objet.

4.8.4 RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENT

Liaisons douces : il peut être intéressant de créer une liaison douce avec les zones habitées à proximité.

Trame viaire : pas de disposition particulière. Les accès et la voirie seront adaptés aux besoins de l'équipement et aux exigences de sécurité d'un établissement recevant du public.

Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

4.8.5 PROGRAMMATION

L'urbanisation se fera suite à la réalisation d'une étude définissant le projet.

4.9 La Crèche - Champcornu (n°74)

4.9.1 SCHÉMA

LA CRECHE
Secteur de Champcornu

Limites de zone d'équipement

▭ limite de zone d'équipement

Orientations d'Aménagement

— Trame bocagère à créer ou à conserver

▭ Pas d'ouverture sur cette façade

⋯ Localisation des parkings



0 100 m

IDENTIFICATION

Commune : La Crèche	Code INSEE de la commune : 79048
Adresse (nom de la voie principale) :	Lieu-dit : Champcornu
Vocation dominante de la zone : équipement collectif	Classement : AUg

4.9.2 CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL

Occupation des sols : occupées par des terres cultivées et pré.

Environnement bâti et naturel : Terrain situé dans l'agglomération de La Crèche, entouré par des habitations, des équipements et des terres agricoles
Ce secteur relativement plat avec une légère pente vers l'Est

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : sans objet.

4.9.3 INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Formes urbaines : L'implantation du bâti fera l'objet d'une attention particulière. Il conviendra d'éviter les ouvertures vers les zones habitées au Nord et d'orienter le maximum d'ouvertures vers les espaces agricoles, et les équipements communaux.

Les besoins de stationnement seront mutualisés avec le parking existant et les places supplémentaires seront limitées aux stricts besoins.

L'insertion du bâtiment dans la pente fera l'objet d'une attention particulière.

Traitement des espaces publics : les espaces publics seront soignés et végétalisés de façon à faciliter leur insertion dans le paysage.

Éléments paysagers : les haies bocagères existantes sont à conserver.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Haies bocagères à conserver.

4.9.4 RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENT

Liaisons douces : il peut être intéressant de créer une liaison douce avec le centre de loisirs et les salles communales de Champ Cornu.

Trame viaire : pas de disposition particulière. Les accès et la voirie seront adaptés aux besoins de l'équipement et aux exigences de sécurité d'un établissement recevant du public.

Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.






4.9.5 PROGRAMMATION

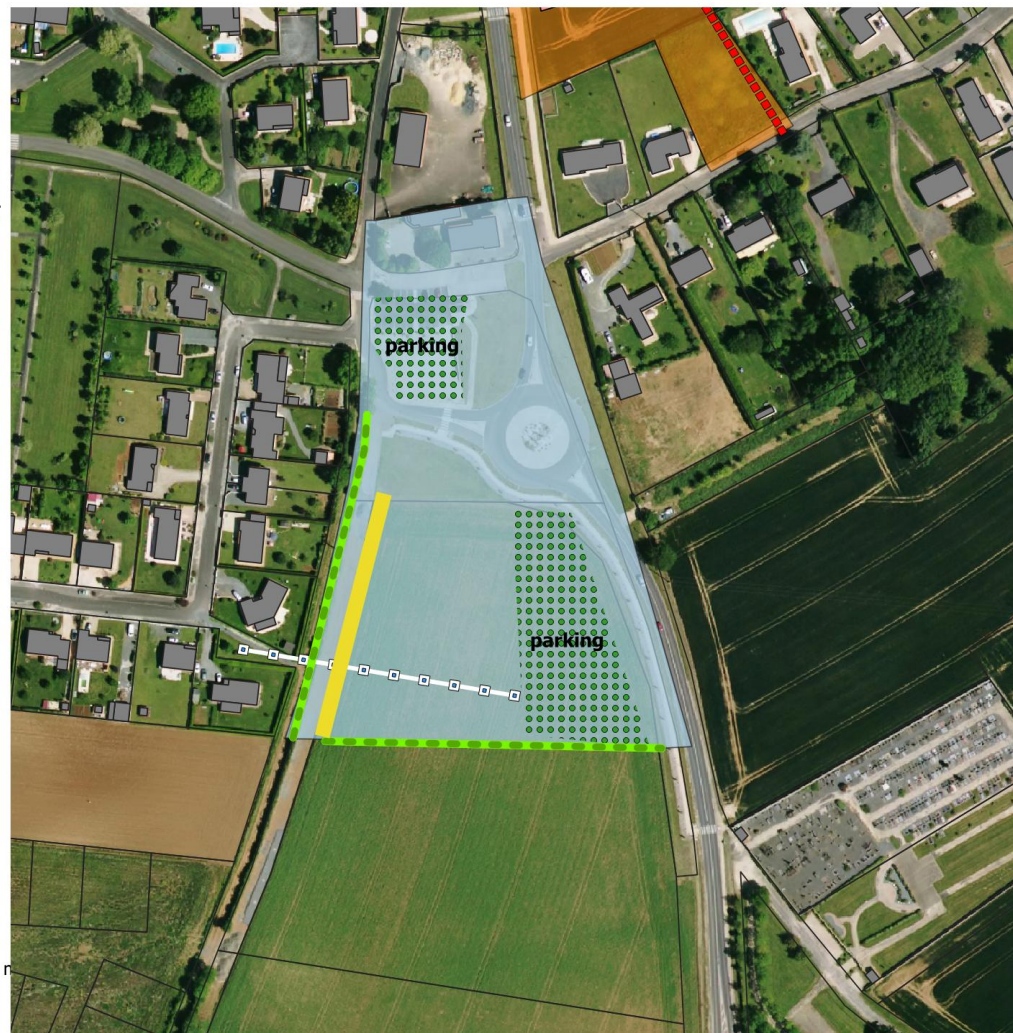
L'urbanisation se fera suite à la réalisation d'une étude définissant le projet.

4.10 Saint-Martin-de-Saint-Maixent - Bourg (n°75)

4.10.1 SCHÉMA

SAINT-MARTIN-DE-SAINT-MAIXENT
Secteur AUg

-  Limites de zone d'équipement
- Orientations d'Aménagement
-  Trame bocagère à créer ou à conserver
-  Liaisons douces à créer
-  Pas d'ouverture sur cette façade
-  Localisation des parkings



IDENTIFICATION

Commune : Saint-Martin-de-Saint-Maixent	Code INSEE de la commune : 79276
Adresse (nom de la voie principale) :	Lieu-dit : Bourg
Vocation dominante de la zone : équipement collectif	Classement : AUg

4.10.2 CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL

Occupation des sols : occupées par des terres cultivées.

Environnement bâti et naturel : Terrain situé en extension en continuité du bourg de Saint-Martin-de-Saint-Maixent, entouré par un lotissement d'habitation, des équipements et des terres agricoles
Ce secteur relativement plat avec une légère pente vers le Nord
Bordé par des haies bocagères à l'Ouest

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	/	/	/	/

Contraintes particulières : sans objet.

4.10.3 INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Formes urbaines : L'implantation du bâti fera l'objet d'une attention particulière. Il conviendra d'éviter les ouvertures vers les zones habitées à l'Ouest et d'orienter le maximum d'ouvertures vers les espaces agricoles, éventuellement vers les équipements communaux au nord.

Les besoins de stationnement seront mutualisés avec le parking existant (parking de la mairie de l'autre côté de la route) et les places supplémentaires seront limités aux stricts besoins.

Traitement des espaces publics : les espaces publics seront soignés et végétalisés de façon à faciliter leur insertion dans le paysage.

Eléments paysagers : les haies bocagères existantes sont à conserver. Une trame de haie bocagère est à recréer en périphérie de la zone.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Haies bocagères à conserver.

4.10.4 RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENT

Liaisons douces : il peut être intéressant de créer une liaison douce avec les zones habitées à proximité.

Trame viaire : Les accès et la voirie seront adaptés aux besoins de l'équipement et aux exigences de sécurité d'un établissement recevant du public.

Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

4.10.5 PROGRAMMATION

L'urbanisation se fera suite à la réalisation d'une étude définissant le projet.

4.11 Saivres - Bourg (n°76)

4.11.1 SCHEMA

- SAIVRES
Secteur d'équipement du bourg
- Limites de zone d'équipement
Orientations d'Aménagement
- Trame bocagère à créer ou à conserver
- Pas d'ouverture sur cette façade

0 100 m



IDENTIFICATION

Commune : Saivres	Code INSEE de la commune : 79302
Adresse (nom de la voie principale) :	Lieu-dit : Bourg
Vocation dominante de la zone: équipement collectif	Classement : AUg

4.11.2 CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL

Occupation des sols : occupées par des terres cultivées (pré).

Environnement bâti et naturel : Terrain situé en extension en continuité du bourg de Saivres, entouré par un lotissement d'habitation, des équipements et des terres agricoles
Ce secteur relativement plat avec une légère pente vers le Sud Est
Bordé par des haies bocagères.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Satisfaisante Capacité suffisante	Possibilité de raccordement, Située en zone d'assainissement futur	Satisfaisante Capacité suffisante

Contraintes particulières : sans objet.

4.11.3 INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Formes urbaines : L'implantation du bâti fera l'objet d'une attention particulière. Il conviendra d'éviter les ouvertures vers les zones habitées à l'Ouest et d'orienter le maximum d'ouvertures vers les espaces agricoles, éventuellement vers les équipements communaux au sud.

Les besoins de stationnement seront mutualisés avec le parking existant et les places supplémentaires seront limités aux stricts besoins.

Traitement des espaces publics : les espaces publics seront soignés et végétalisés de façon à faciliter leur insertion dans le paysage.

Éléments paysagers : les haies bocagères existantes sont à conserver. Une trame de haie bocagère est à recréer en périphérie à l'ouest de la zone.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : Haies bocagères à conserver.

4.11.4 RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENT

Liaisons douces : sans objet

Trame viaire : Les accès et la voirie seront adaptés aux besoins de l'équipement et aux exigences de sécurité d'un établissement recevant du public.

Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

4.11.5 PROGRAMMATION

L'urbanisation se fera suite à la réalisation d'une étude définissant le projet et acquisition du terrain mis en emplacement réservé.

5 Secteur Nt à vocation de loisirs (n°77)

5.1 Carte de localisation

Voir page 5959.

5.2 Schéma



Dans cette partie, il s'agit de présenter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour un secteur géographique dédié à l'accueil d'équipements de loisirs et touristiques (zone Nt).

Rappel : Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un lien de compatibilité. Pour toute autorisation demandée, le projet proposé doit respecter les principes du parti d'aménagement contenus dans les OAP. La compatibilité implique « de ne pas aller à l'encontre de la règle », alors que la conformité nécessite le respect strict de la règle.

IDENTIFICATION

Commune : CHERVEUX	Code INSEE de la commune : 79086
Adresse (nom de la voie principale) :	Lieu-dit : plan d'eau de Cherveux Saint-Christophe
Vocation dominante de la zone : - Les hébergements hôteliers et touristiques, - Les équipements et habitations légères de loisirs, - Les habitations démontables de type yourte, cabane à condition qu'elles soient destinées à de l'hébergement touristique. - les activités de plein air et de loisirs, culturelles et touristiques,	Classement : Nt

5.3 CARACTERISTIQUES / ETAT ACTUEL

Le plan d'eau de Saint-Christophe-sur-Roc/Cherveux est un site attractif du territoire (10 000 baigneurs sur la période estivale). De nombreuses activités de loisir y sont proposées (baignade, randonnée, téléski nautique, centre équestre, toboggan aquatique, mini-golf, etc.).

Une offre de séjour thématique existe pour les centres de loisirs, les comités d'entreprises et les collectivités. Ce site fait l'objet d'un projet de développement afin, à terme, d'en déléguer la gestion à un prestataire. Les premières phases du projet se déroulent sur la Commune de Saint-Christophe et la suite se fera sur Cherveux de façon à équilibrer le développement sur les deux communes et à diversifier l'offre de loisirs et d'hébergements autour du plan d'eau. Il est ainsi envisagé la réalisation d'hébergements atypiques et d'activités de loisirs dans les arbres (tyroliennes, accrobranches...)

Occupation des sols : occupées par des terres cultivées, prés et bois.

Environnement bâti et naturel : Terrain situé en bordure du plateau agricole situé au nord du bourg de Cherveux et en bordure de la vallée de la Boène qui alimente le plan d'eau de Cherveux Saint-Christophe. L'environnement est à la fois, agricole et naturel mais présente quand même une occupation anthropique du site du fait de la présence d'un centre équestre à côté du secteur et de l'existence d'activités et d'hébergements de loisirs de l'autre côté de la Boène sur la commune de Saint-Christophe.

Ce secteur relativement plat dans sa partie sud cultivée comprend aussi dans un coteau boisé qui comporte un dénivelé de 15 m entre la lisière du boisement et le bord du plan d'eau.

Caractéristiques des réseaux en périphérie immédiate de la zone à la date d'approbation du PLUi (sous réserve de l'avis des gestionnaires de réseaux et du SDIS) :

Voirie	Eau potable	Défense incendie	Eaux usées	Electricité
Satisfaisante Capacité suffisante	Réseau existant mais à vérifier en fonction du projet	Réseau existant mais à vérifier en fonction du projet	Assainissement non collectif	Réseau existant mais à vérifier en fonction du projet

Contraintes particulières : sans objet.

5.4 INSERTION DANS LE SITE D'UN POINT DE VUE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Formes urbaines : le projet s'oriente vers des formes d'hébergements atypiques de type tipis, yourtes, cabanes, tiny houses, etc... De fait, il est difficile de décliner des orientations particulières pour ce type d'habitat. Il conviendra néanmoins d'avoir une cohérence architecturale et de regrouper les hébergements

afin d'éviter une dispersion sur l'ensemble du site. Pour éviter un effet de masse, scinder les logements par petits ensembles de 15 à 20 unités. Les matériaux naturels seront privilégiés.

Traitement des espaces publics : les espaces publics seront soignés et végétalisés de façon à faciliter leur insertion dans le paysage ouvert de la plaine. Des haies bocagères cloisonneront et masqueront les espaces de stationnement. L'imperméabilisation sera réduite au maximum.

Éléments paysagers : les boisements sont à conserver dans leur ensemble mais l'aménagement du site pourra inclure les éclaircissements nécessaires à l'aménagement des sentiers, des cabanes et des installations de loisirs (tyroliennes, accro-branches, etc..). L'image de coteau boisé doit être conservée dans une perspective lointaine et en approche du site.

Prise en compte de la Trame Verte et Bleue : les boisements sont à conserver dans leur ensemble mais l'aménagement du site pourra inclure les éclaircissements nécessaires.

5.5 RELATIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT EN TERMES DE DEPLACEMENT

Liaisons douces : il est nécessaire de limiter les déplacements véhicules dans la zone et de privilégier les déplacements alternatifs à la voiture (piétons, vélos, tyroliennes...).

Trame viaire : Les accès et la voirie seront adaptés aux besoins de l'équipement et aux exigences de sécurité d'un établissement recevant du public. Les voies seront limitées en linéaire et positionnés en dehors de la partie boisée, en privilégiant plutôt les déplacements doux de façon générale et plus particulièrement dans la partie boisée. L'imperméabilisation sera réduite au maximum.

Le traitement des eaux pluviales se fera sous forme de noues, sauf impossibilité technique liée à la nature du sol.

5.6 PROGRAMMATION

L'urbanisation se fera sous la forme d'une opération d'ensemble à coordonner avec les aménagements à réaliser de l'autre côté du plan d'eau.

6 Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Le présent échancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents sites identifiés dans le PLUi comme devant faire l'objet d'orientations d'aménagement sectorielles.

L'objectif de l'échancier est de maîtriser le rythme d'urbanisation des sites en question et la délivrance des autorisations d'urbanisme correspondantes.

Clés de lecture :

- Court terme : 2019-2030 - correspond aux zones AU indiquées dans les tableaux précédents chaque chapitre.
- Long terme : 2031-2035 - correspond aux zones 1AU indiquées dans les tableaux précédents chaque chapitre.