



**CIVRAISIEN
EN POITOU**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



ORIENTATIONS D' AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**Version pour conseil communautaire
d'approbation du 25 février 2020**

Mise en compatibilité le 9 septembre 2025

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	5
PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES.....	7
Prescriptions générales.....	7
Composition urbaine	11
Forme urbaine	13
Composition paysagère	14
Environnement comme principe de conception	17
 LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE TERRITOIRE.....	 19

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR COMMUNE	21
COMMUNE D'ANCHE.....	23
1 — Secteur de la Gare.....	23
COMMUNE DE BLANZAY.....	26
2 — Secteur Bourg.....	26
COMMUNE DE BRION.....	28
3 — Secteur du Pont qui tremble	28
COMMUNE DE CEAUX-EN-COUHÉ.....	30
4 — Secteur Bourg.....	30
COMMUNE DE CHAMPAGNE-LE-SEC.....	32
5 — Secteur du Bourg.....	32
COMMUNE DE CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE	34
6 — Secteur Croix de l'Ome.....	34
7 — Secteur des Tilleuls	36
COMMUNE DE CHARROUX	38
8 — Secteur Pré de l'Hospice	38
COMMUNE DE CHÂTEAU-GARNIER.....	40
9 — Secteur Bois de la Barrière.....	40
10 — Secteur Les champs de la foire.....	42
COMMUNE DE CHATILLON	44
11 — Secteur Pommeraye.....	44
COMMUNE DE CHAUNAY	47
12 — Secteur Bourg.....	47

COMMUNE DE CIVRAY	50	COMMUNE DE SAINT-MACOUX	84
13 — Secteur de la Fosse neuve	50	29 — Secteur Bourg	84
14 — Secteur Eugénie Boisson	52	COMMUNE DE SAINT-MAURICE-LA-CLOUÈRE	86
COMMUNE DE COUHÉ	54	30 — Secteur Brossac / Puy Felix	86
15 — Secteur du Près de Valence	54	31 — Secteur La Croix de la Garde	88
16 — Secteur de la Plaine	56	COMMUNE DE SAINT-SAVIOL	90
17 — Secteur Route de la Groie	58	32 — Secteur de la Gare	90
COMMUNE DE GENÇAY	61	COMMUNE SOMMIÈRES-DU-CLAIN	94
18 — Secteur de la Grande Borne	61	33 — Secteur La Javigne	94
19 — Secteur 8 Mai	64	LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES A VOCATION ÉCONOMIQUE	97
20 — Secteur Chemin des vignes	66	COMMUNE DE PAYRE	98
COMMUNE DE LA FERRIERE-AIROUX	68	34 — Secteur zone d'activité des Minières	98
21 — Secteur Les gris	68	COMMUNE DE SAINT-MAURICE-LA CLOUÈRE	101
22 — Secteur Clos du bourg	70	35 — Zone d'activité de l'Arboretum	101
COMMUNE DE LIZANT	72	COMMUNE DE CHAUNAY	103
23 — Secteur La Manière	72	36 — Secteur Zone d'activité des Journaux	103
COMMUNE DE MAGNE	74	LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LES PARCELLES SUPERIEURES A 5000 M²	105
24 — Secteur des Noyers	74	LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES A VOCATION D'ÉQUIPEMENTS	109
COMMUNE DE PAYRE	76	COMMUNE DE PAYROUX	110
25 — Secteur nord du village des Minières	76	37 — Secteur zone 1AUeq Les Chevreaux	110
COMMUNE DE PAYROUX	78		
26 — Secteur Bourg	78		
COMMUNE DE ROMAGNE	80		
27 — Secteur de l'école	80		
28 — Secteur Est	82		

PRÉAMBULE

Mobilisation de l'outil de l'OAP sur le territoire

Le territoire du Civraisien en Poitou vise la mise en œuvre de son PADD par la définition de projets urbains ou d'aménagement à l'échelle de secteurs particuliers, dont l'opérationnalité est prioritaire.

L'orientation d'aménagement et de programmation est un outil du document d'urbanisme apportant des précisions sur le PADD et complétant le règlement par une dimension de projet à l'échelle d'un quartier, d'un ou plusieurs secteurs ciblés.

Par la mobilisation de cet outil, le territoire s'engage largement dans une démarche d'urbanisme de projet en donnant une place importante aux projets urbains pour la mise en œuvre du projet global. Le parti pris général vise à développer le territoire de manière qualitative par des opérations intégrées dans l'environnement urbain, paysager et naturel dans lesquelles les fonctions, les formes urbaines et l'accessibilité sont au cœur du projet.

Portée règlementaire de l'OAP

L'article L. 151-7 du Code de l'urbanisme définit l'encadrement juridique de l'orientation d'aménagement et de programmation :

" Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L. 151-35 et L. 151-36. "

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans ces orientations. Elles sont complétées par le règlement du PLUi.

Les OAP font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage du PLUi).



PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Prescriptions générales

Les éléments décrits ci-dessous sont des préconisations à prendre en compte lors de la réalisation des aménagements prévus dans les secteurs d'OAP.

Voirie, stationnement et cheminements doux

Les nouvelles voies prévues dans les aménagements des secteurs en OAP seront différenciées selon leurs usages et donc selon l'intensité envisagée des flux. Ces caractéristiques permettent de distinguer deux types de voiries : les voiries structurantes et les voiries de desserte interne.

Afin de faciliter les déplacements piétons et cyclistes, il s'agira d'adapter le gabarit des voiries de façon à créer des espaces sécurisés dédiés à cet usage.

Voie structurante

La voie structurante participe à la structuration viaire communale. Elle est le support principal des flux véhiculés du quartier et du secteur. Le profil de la voie structurante intègre des aménagements piétons de part et d'autre de la chaussée et s'accompagne d'un traitement paysager (alignement d'arbres, ponctuations végétales sous forme de bouquets d'arbres ou massifs, etc.). Dans tous les cas la composition multistrate (comprenant une strate herbacée, arbustive et arborée) sera privilégiée. Des stationnements peuvent être intégrés en bordure de chaussée. Dans ce cas ils seront interrompus de masses végétales.



Exemple de voie structurante avec cheminement doux et stationnements végétalisés

Voie desserte interne

La voie de desserte a pour principe de compléter la trame viaire communale. Elle fait partie du réseau de voies secondaires. Cette voie peut constituer la voie principale du projet ou desservir une partie de l'opération. L'emprise dédiée à la voie doit être adaptée à la fréquentation du secteur. Suivant le principe de circulation proposé, elle pourra être à double sens ou sens unique. Dans tous les cas, un cheminement piéton sera aménagé pour garantir la continuité piétonne au sein du secteur. La voie et le cheminement piéton s'accompagneront de végétation, sous différentes formes, garantissant certaines qualités d'ambiances.

La voie de desserte pourra prendre également la forme d'une voie partagée. Ce profil est adapté pour une vie de quartier résidentiel, il met l'accent sur la qualité de vie. Les différents modes de déplacement sont traités de manière simultanée en privilégiant l'animation piétonne, tout en répondant à la demande de stationnement et en participant au renforcement de la présence de la nature en milieu urbanisé.

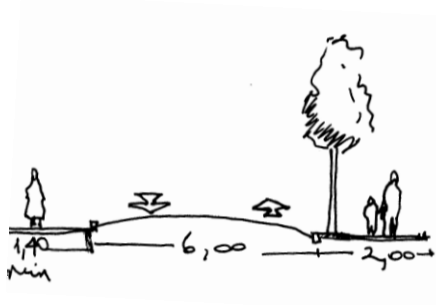
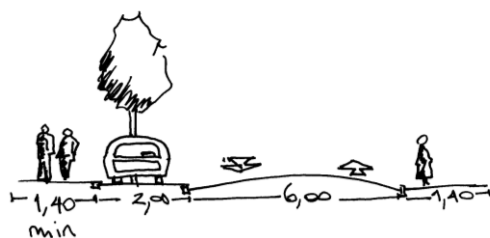


Illustration de principe pour une voie à double sens

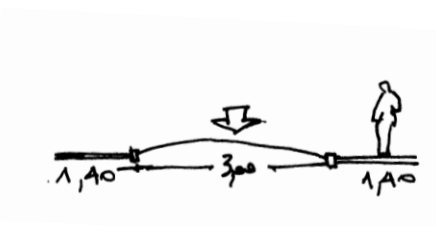


Illustration de principe pour une voie à sens unique



Exemple de voie partagée

Cheminements doux

Afin de promouvoir les déplacements piétons et cyclistes, il s'agira de favoriser l'aménagement des parcours continus, espaces exclusivement réservés aux modes doux qui devront être clairement identifiés dans la trame urbaine. Ces espaces nécessitent d'être ouverts au public afin de participer à la trame douce urbaine.

Ces liaisons douces à créer doivent être suffisamment dimensionnées pour leur usage à venir. Les cheminements doux peuvent être soit des liaisons douces qui participent au maillage urbain (il sera privilégié une largeur de l'ordre de 3 m hors aménagement paysager), soit des continuités douces correspondant à un gabarit de type trottoir (de l'ordre de 1.50 m minimum hors aménagement paysager).

Les cheminements seront traités autant que possible avec des matériaux perméables adaptés à l'usage et à la fréquentation. Différents types d'aménagement sont possibles pour identifier ces espaces et les rendre plus agréables aux usagers grâce à des accompagnements paysagers (arbres isolés, arbres en bouquet, arbustes, etc.) et/ou à l'utilisation du mobilier urbain. En cas de traversée par une voie véhiculée, des dispositifs de sécurité seront nécessaires.



Exemple de cheminements doux associé aux voies

Aires de stationnement

Les stationnements devront être intégrés dans l'emprise de l'opération. Le principe de stationnement mutualisé est favorisé pour toute opération et particulièrement dans le cadre d'opération mixte (habitat, commerces/équipement public). Le principe développé est l'organisation des stationnements par poches directement connectées aux voies de desserte et reliées aux habitations par des venelles. Chaque poche ou espace de stationnement sera végétalisé en privilégiant les compositions multistrates. Un accompagnement paysager sera également nécessaire le long des parcours piétons afin de développer des ambiances accueillantes et qualitatives.

Les aires de stationnement doivent pouvoir s'intégrer de manière harmonieuse avec le maillage d'espaces publics et communs. Une attention particulière sera portée sur la conception des stationnements de manière à ce qu'ils n'occupent pas une place dominante et qu'ils soient accompagnés d'aménagements paysagers. Ils seront végétalisés et arborés et développeront plusieurs strates végétales.

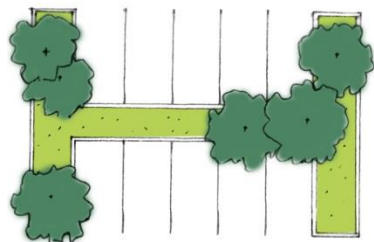
Les arbres seront implantés sur des surfaces de pleine terre, végétalisées, confortables (de l'ordre d'environ 2 mètres minimum).

L'usage de matériaux perméables sera privilégié. Les matériaux devront être compatibles avec l'usage et la fréquentation.

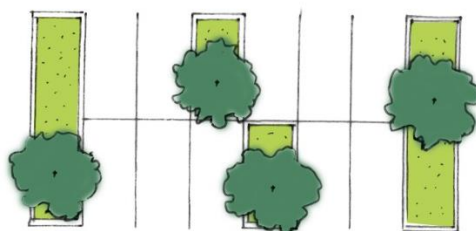
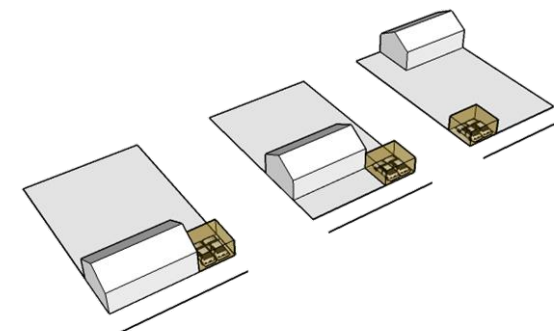
Lorsque des garages sont créés, ils devront être conçus de manière à constituer, par leur lien direct avec la rue, un élément d'animation et de composition de celle-ci. En implantant un garage au plus proche de la limite de parcelle, son impact visuel est diminué.



Bandes enherbées et stationnement avec système alvéolaire



Stabilisé



Principes de végétalisation des stationnements



Système alvéolaire & graviers

Composition urbaine

Optimisation du foncier garantissant l'évolutivité

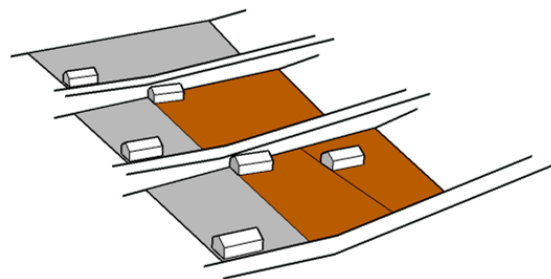
L'implantation doit permettre une optimisation et une économie de l'espace. Bien réfléchie, elle peut :

- Contribuer à améliorer les performances énergétiques et lumineuses des logements.
- Économiser l'espace tout en dispensant des zones d'intimité dans la parcelle.
- Éviter la banalisation des paysages.
- Améliorer la qualité de vie des habitants et l'évolution de leurs besoins.

Pour prendre en compte en permanence l'évolutivité de la parcelle, l'implantation du bâti doit permettre d'optimiser l'espace potentiel à bâtir et d'éviter de créer des espaces inutilisables. Le bâti devra donc être favorisé au plus proche des limites parcellaires (selon les conditions de prospects définis au règlement). Il est également important de penser le recul par sa fonction présente ou future (stationnement, terrasse, jardin de devant, passage pour desservir l'arrière de la parcelle, etc.).

Enfin, l'implantation doit tenir compte des constructions voisines qui peuvent masquer le soleil ou, à l'inverse, auxquelles on peut faire de l'ombre. On s'assurera de ne pas nuire au confort des lieux de vie avoisinants qu'ils soient bâtis ou extérieurs.

Afin d'inciter la réflexion sur l'évolution de la parcelle, des "objectifs" de densité sont proposés pour chaque secteur à enjeux. Plus qu'une règle, il s'agit de proposer une base de réflexion, tout en restant au cas par cas flexible et cohérent avec l'évolution globale du secteur. Il s'agit d'une incitation à rationaliser du foncier.



Évolution d'une parcelle bâtie

Orientation climatique comme principe d'implantation

L'analyse des formes urbaines traditionnelles permet de mettre en évidence que généralement, la façade principale de l'habitation s'oriente au sud ou au sud-est. Cette forme d'implantation procède d'une recherche de l'ensoleillement optimum pour le logement. Le bâtiment s'ouvre au sud, sud-est afin de bénéficier d'un maximum d'apports solaires passifs en hiver. Quant à la façade nord, elle comporte peu d'ouvertures pour limiter les déperditions de chaleur en hiver. La compacité des bâtiments permet de limiter les déperditions de chaleur.

L'implantation en fonction de l'orientation solaire est moins systématique au cœur des bourgs où les voies et les places commandent l'implantation des bâtiments qui se mettent en scène par rapport à l'espace public.

L'orientation au sud est privilégiée. Les bâtiments sont alors calés sur la lisière au nord, sur la rue, laissant la façade solaire s'ouvrir sur les jardins. Ce choix délibéré permet d'optimiser les parcelles, en offrant un maximum d'espace extérieur.

Espaces diversifiés multifonctionnels (espace paysager, aires de jeux, de liaison)

Dans le cadre d'opérations denses, la création d'espaces de vie collectifs est importante afin de favoriser la vie de quartier. Ces espaces peuvent prendre des formes diverses : aire de jeux pour enfants, espace de détente en appui d'un mail piéton, jardins partagés, placette, etc. Ces espaces seront aménagés soit au cœur des secteurs, en accroche avec un quartier existant, en continuité d'un espace existant, sur un espace déjà collectif, mais peu qualitatif. Il sera évité la réalisation d'espaces communs sur des espaces résiduels, ceux-ci ne seront pas utilisés. Le dimensionnement de ces espaces doit être adapté à l'usage qui lui est destiné. Afin que les ensembles de constructions nouvelles constituent de véritables quartiers qui participent pleinement à la vie du village, il est important de créer des liaisons entre les espaces publics existants et de favoriser les espaces communs de qualité aux abords des constructions. La poursuite ou la création de ce maillage permettra de soutenir l'appropriation collective des espaces extérieurs et favoriser la vie de quartier.



Principes d'espace collectif ou d'espace public

Ambiances

La composition volumétrique doit permettre de donner du rythme pour une bonne insertion dans le tissu urbain. Pour les typologies d'habitat groupé, superposé, le rythme donné par les façades en alternant le plein (bâti) et le vide (jardin, espace commun) est une manière de construire une silhouette d'un morceau de bourg. Pour la typologie habitat collectif, il sera favorisé une volumétrie non monolithique. Pour cela, différents dispositifs peuvent être mis en œuvre : variation des hauteurs avec un dernier étage en retrait, retrait sur une partie de la façade par exemple.

Dans le cas d'une opération groupée, le traitement différencié des façades est privilégié. L'utilisation de couleurs et matériaux variés devra être cohérente avec la volumétrie générale. Les dispositifs tels que casquette, brise-soleil, balcons permettent d'animer la façade.

Forme urbaine

La réussite d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat est la résultante d'une bonne intégration avec le tissu urbain avoisinant, autant le maillage de déplacements (viaires et doux) que les formes urbaines jouent un rôle décisif dans cette intégration. La densité des constructions présentes sur le secteur suppose la réalisation de formes urbaines cohérentes avec l'entourage.

Exemple de densité faible

L'habitat individuel isolé correspond à la typologie "maison" avec jardin. Il est réalisé de manière indépendante sur une parcelle. Dans ce cas, il sera évité l'implantation au centre de la parcelle.



Logements individuels groupés (Magné)

Exemple de densité moyenne

Habitat individuel groupé

L'habitat individuel groupé regroupe :

- L'habitat individuel continu correspondant aux ensembles de maisons de ville en bande mitoyennes et quasiment continues par rapport à l'espace public et
- L'habitat individuel discontinu définissant des maisons implantées plus librement.

Les implantations en limite de propriété et les mitoyennetés seront privilégiées afin d'économiser le foncier et d'anticiper les mutations futures.

Habitat de type superposé

La mise en œuvre de logements de type maison superposés permet une densité plus importante tout en conservant les fonctions liées aux maisons individuelles. Le principe est la superposition de ces fonctions : entrée individualisée, espace extérieur par logement, intimité préservée, etc. Cette typologie permet également de varier la taille des logements.

Cette forme doit s'inscrire dans une ambiance de quartier, et être accompagnée d'aménagements d'espaces communs et /ou publics.

Exemple de densité élevée

Habitat collectif

L'habitat collectif regroupe tout type d'immeubles accueillant plusieurs logements. Les formes urbaines proposées devront ménager des variations dans les volumes ainsi que des percées visuelles. La double orientation est privilégiée.

Habitat regroupé en plot

L'habitat en plot regroupe 4 logements dont l'entrée est individuelle et chaque logement possède son espace extérieur. Le plot permet d'optimiser le foncier tout en préservant l'intimité de chacun. Les logements sont par ailleurs mono-orientés, il est de ce fait nécessaire de rechercher l'implantation optimale pour obtenir la meilleure orientation. Le stationnement est mutualisé sur la parcelle pour offrir un espace extérieur confortable.



Logements collectifs (Magné)

Composition paysagère

Inscription dans le contexte paysager

Les caractéristiques du site telles que la topographie, le parcours de l'eau, la présence de végétation ou de motifs paysagers, les vues permises, etc. sont autant d'éléments à considérer pour concevoir l'opération afin d'inscrire l'opération dans son contexte et de maintenir les qualités intrinsèques du site.

Trame végétale et naturelle

La végétation en place sera préservée autant que possible. Elle participera ainsi à la qualité d'ambiance paysagère de l'opération et assurera son insertion dans le site. En s'appuyant sur les arbres existants ou en s'inscrivant dans une trame de haies existantes, le projet dévoilera une structure végétale déjà bien constituée et lisible dès sa livraison. Le projet tirera parti de la végétation existante : voirie en appui sur une haie arborée, espace commun organisé autour d'un arbre, etc. La préservation des arbres nécessite une mise à distance des bâtiments. Il est préconisé que cette dernière soit au moins égale à la dimension du houppier de l'arbre (le houppier est la partie de l'arbre constituée du feuillage et de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc).

La plantation de végétation s'inscrira en prolongement de l'existant sur site ou à proximité, et utilisera les motifs paysagers en présence (haie champêtre arborée, haie champêtre arbustive parfois taillée, arbres isolés, alignement d'arbres, etc.). La création de haies devra être diversifiée : multi-espèces, multi-strates. Les espèces indigènes seront adaptées au contexte climatique local.



Végétalisation des espaces publics



Éléments de mémoire (Blanzay)

Inspiration des motifs paysagers existants pour composer les espaces, structures paysagères et limites des nouvelles opérations

La végétation participe largement au confort des habitants. Les arbres à feuillage caduc sont des alliés indispensables pour le confort. Ils protègent de la chaleur l'été et laissent passer les rayons du soleil en hiver.

Topographie

Pour que le projet s'insère dans son contexte paysager, on veillera à implanter le projet dans le sens de la topographie existante. L'implantation du bâti et des voies suivront tant que possible les courbes de niveau.

Éléments de mémoire

Les éléments de mémoire ou motifs paysagers du site (murs anciens, vergers, parcellaires, etc.) sont constitutifs de l'identité du site et témoignent de son histoire. Ils seront préservés et valorisés autant que possible à travers le projet, afin de l'ancrer dans le territoire vécu et d'animer les mémoires collectives ou individuelles.

Perceptions

Les ouvertures visuelles sur le grand paysage ou les vues vers des éléments bâtis patrimoniaux (église, patrimoine bâti, front bâti ancien, etc.) seront maintenues autant que possible et mises en scène à travers le maintien d'espaces ouverts (recul du bâti pour maintenir un axe de perception), l'aménagement de circulations douces ou de lieux communs dégageant la vue.

Structuration paysagère du secteur

L'aménagement paysager du secteur ne doit pas se résumer à l'aménagement des espaces résiduels. La qualité paysagère de l'opération passe par sa composition et sa structuration paysagère. Le projet d'ensemble s'appuiera sur les structures paysagères existantes (végétation, présence d'eau, patrimoine bâti, etc.) ou développera une structuration du site via la végétalisation des voies d'accès, des circulations douces, des stationnements, des espaces communs ou publics (lieux de rencontre, de détente, etc.), afin de composer les qualités d'ambiances du secteur.

Le maillage des espaces publics ou communs peut constituer une trame paysagère structurante qui contribue autant à servir des enjeux environnementaux (continuité de la trame verte et bleue), qu'à développer des lieux attractifs pour le cheminement quotidien, la détente ou le loisir.

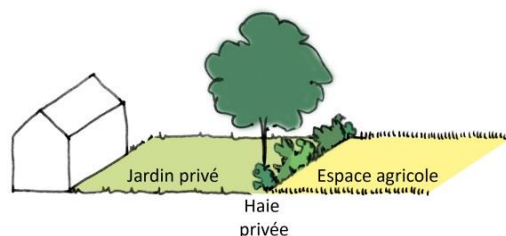
Les éléments techniques, tels que les ouvrages d'assainissement, s'ils sont nécessaires, peuvent être intégrés aux aménagements paysagers et participer ainsi à la structuration paysagère de l'opération. Ils privilégieront des solutions douces intégrées au projet paysager et développant la biodiversité.

Qualité des franges

Franges avec l'espace agricole ou naturel

Le traitement de l'interface entre l'espace bâti et l'espace agricole ou naturel doit permettre de qualifier la perception du bâti depuis cet espace, et inversement de maintenir un accès visuel et physique de l'espace bâti vers l'espace ouvert. Le traitement de la frange entre bâti et non bâti doit être considéré dans l'épaisseur, comme une bande de largeur variable, afin d'assurer la transition entre deux espaces, de façon non rigide.

Cet espace de transition pourra être conçu comme un aménagement "technique" paysagé (noue, voie de desserte), soit comme un espace d'agrément, écologique, voire ludique pouvant accueillir des usages multiples (aire de jeux, espace de détente, verger collectif, jardins partagés, espace sportif, etc.).



Dans le cadre de l'implantation des constructions, il est demandé de favoriser :

- Une mise à distance des constructions vis-à-vis de la frange agricole : une bande végétalisée de pleine terre de l'ordre de 6 mètres minimum comme espace de transition. Les plantations généreuses en lisière sont préconisées (essences adaptées à l'aménagement choisi et au contexte local). Une clôture végétale de faible hauteur ménageant une épaisseur permettant la mise à distance de l'espace privé sera favorisée.
- Un aménagement de l'espace privé : permet de préserver l'intimité en aménageant un jardin constituant ainsi un intermédiaire entre le logement et le grand paysage. Il est recommandé d'aménager les terrasses et abris légers en appui du logement pour permettre un espace de jardin végétalisé.

Franges avec un autre espace bâti

Il importe d'inscrire la nouvelle opération en lien avec les espaces bâtis limitrophes. Ce lien passe par la continuité du réseau viaire et des circulations douces, mais également par le ménagement d'une transition qui peut prendre ou cumuler plusieurs formes : gradation des gabarits bâtis, création de lieux communs qui peut également profiter aux quartiers limitrophes en termes d'images comme d'usages, implantation de jardins en continuité, etc.

Traitement des limites privées/publiques

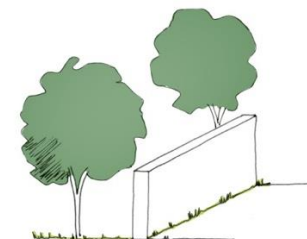
Le dialogue entre espaces publics ou communs et bâtis se joue pour beaucoup à travers les limites, telles que les murets, les clôtures, le végétal, qui viennent définir l'espace, le qualifier et structurer le cadre de vie. Les limites offrent des repères pour l'usager, du confort pour l'habitant et une nécessaire préservation de la sphère privative.

Les limites de type mur ou mur bahut seront préférentiellement accompagnées de végétation, en pied de mur côté espace public et/ou de végétation arbustive ou grimpante côté espace privé, qui participe à la perception depuis la rue. Cette végétalisation, très présente dans les centres anciens ou hameaux, contribue au caractère rural des lieux.

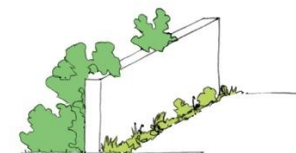
Les limites végétales de type haie associeront différentes essences locales avec une dominante d'essences caduques. Le port libre (non taillé) de la végétation sera privilégié ainsi que le caractère discontinu des haies ménageant quelques transparences ou diversités de perceptions.

Limites végétales

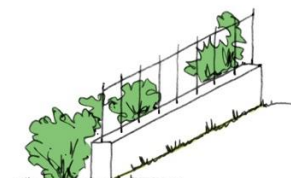
En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures, le cas échéant, seront les plus transparentes possible (grillage à mouton, ganivelle, etc.) et se fondront dans l'espace qu'elles jouxtent par l'utilisation des motifs végétaux existants (bosquets, haie vive diversifiée, discontinue et non taillée, etc.).



Plantation d'arbres côté privé, au plus proche de la rue



Mur accompagné d'arbustes côté privé, d'une bande herbacée côté public



Plantation arbustive et grimpante côté privé perceptible à travers la grille



Mur accompagné d'arbustes côté privé, d'une bande herbacée côté public

Environnement comme principe de conception

Constructions économes d'énergie fossile

L'une des principales causes de déperdition thermique d'une construction est la relation entre le différentiel de température entre l'intérieur et l'extérieur. À volume équivalent, les déperditions seront d'autant plus élevées que l'enveloppe du bâtiment sera importante. De ce fait, la compacité des bâtiments permet de limiter les déperditions de chaleur.

Prendre en compte la biodiversité en place

La végétation en place sera préservée autant que possible. La création de haie ou linéaire devra être diversifiée : multi-espèces, multi-strates. Les espèces indigènes seront adaptées au contexte climatique.

Pour les secteurs incluant un corridor écologique, il est important d'éviter de réaliser les travaux en période de nidification, reproduction correspondant aux périodes printanières et estivales.

Anticiper la gestion des eaux pluviales

La gestion de l'assainissement des eaux pluviales est un enjeu fort dans les projets. Il est important de limiter les eaux de ruissellement des parcelles privatives vers les espaces communs. Pour cela, il est préconisé d'aménager des espaces de pleine terre sur chaque parcelle. L'utilisation de matériaux perméables pour l'aménagement des espaces libres au sein du secteur est également favorisée. Des dispositifs d'infiltrations autres que les espaces de pleine terre peuvent être mis en place de type noue, revêtement perméable pour espaces piétons par exemple.

L'utilisation du bassin d'infiltration paysager pour le stockage des eaux pluviales à l'échelle d'une opération permet un double usage et optimise le foncier.



Exemples d'aménagements hydrauliques

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR COMMUNE

COMMUNE D'ANCHE

1 — Secteur de la Gare

Localisation

Le site est localisé à l'est de la commune, dans le village de Villenon. Le secteur s'étend sur une superficie de 4,8 ha dont 2,2 ha sont réservés à l'urbanisation (1,6 ha sont réservés à l'habitat).

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat de 20 à 25 logements, dont 75% des logements permettant d'atteindre une densité en nombre de logements forte. La mutation d'une partie du secteur permettra l'implantation d'un équipement public (scolaire par exemple).

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la RD 27. Il est prévu de créer une voie interne à la zone. Elle aura comme objectif de permettre la desserte des logements et des équipements futurs (voir chapitre "prescriptions générales").

Une continuité piétonne sera aménagée afin de relier l'opération jusqu'à la gare en toute sécurité. Des liens piétons pourront également être prévus vers les espaces naturels du site.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

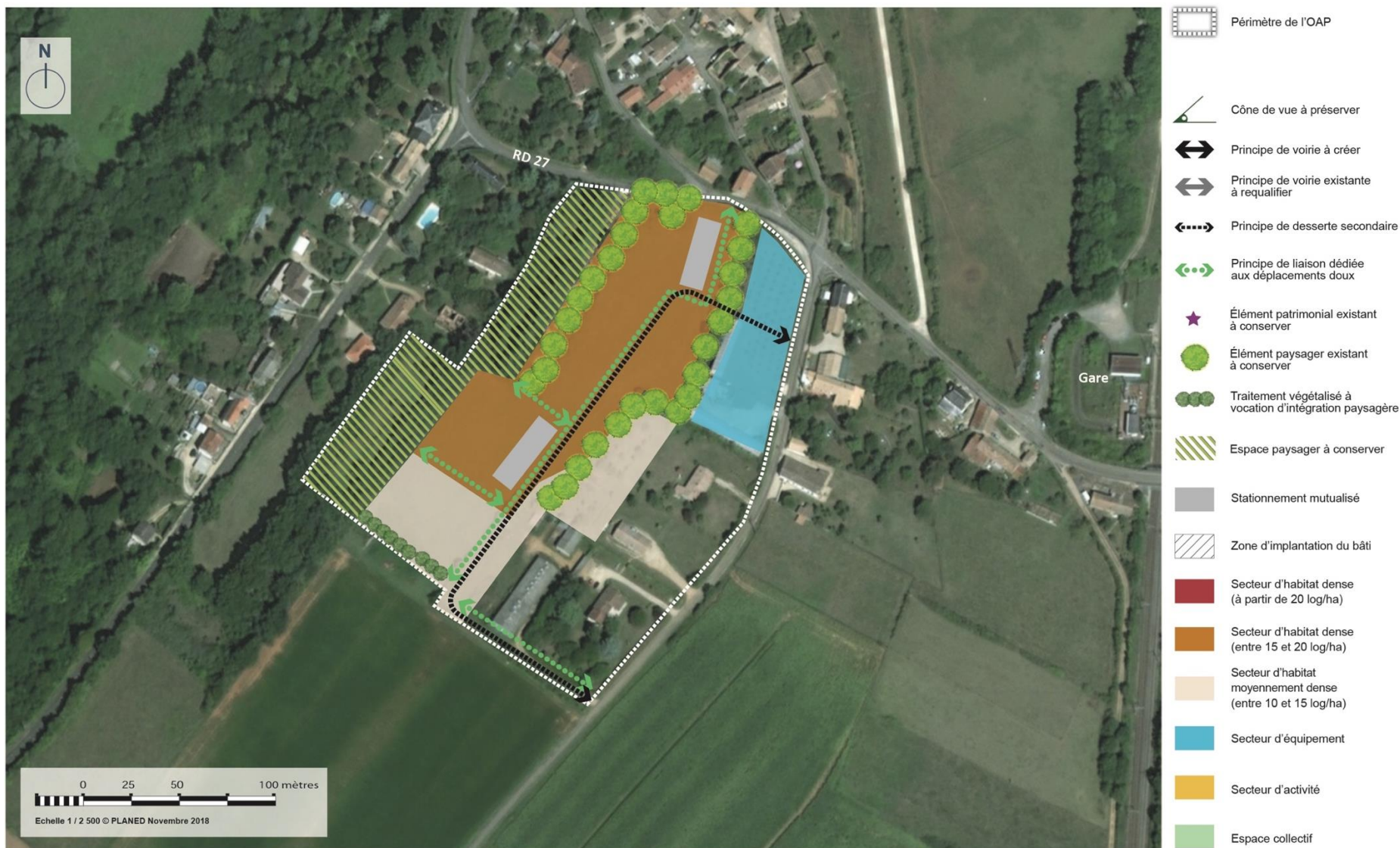
Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain et paysager environnant.

Le contexte urbain à densité faible suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre "prescriptions générales").

Un aménagement paysager sera effectué afin de créer la transition avec les parcelles agricoles.

Les haies et les ensembles boisés existants en lisière du secteur seront conservés afin de préserver les continuités écologiques et le cadre verdoyant.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.



COMMUNE DE BLANZAY

2 — Secteur Bourg

Localisation

Le site est localisé au nord-ouest du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante et en limite de parcelles agricoles. L'urbanisation s'étend sur une superficie de 1,9 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat moyennement dense comprenant environ 25 à 30 logements.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la route du Savoir au sud et par la rue des Alouettes au nord du site. Il est prévu de créer une voie interne. Elle permettra la desserte du secteur (voir chapitre "Prescriptions générales").

La nouvelle voie devra être raccordée au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante.

Une continuité piétonne sera aménagée afin de relier l'opération jusqu'au centre bourg en toute sécurité.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. Le contexte urbain à densité faible, suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre "Prescriptions générales").

Un aménagement paysager reconstituant des haies sera effectué afin de créer une transition avec les parcelles agricoles.

Les haies existantes seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.



COMMUNE DE BRION

3 — Secteur du Pont qui tremble

Localisation

Le site est localisé au nord-est du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante et en limite de parcelles agricoles. L'urbanisation s'étend sur une superficie de 1,7 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat dense comprenant entre 25 et 30 logements. Un espace public central sera aménagé.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la RD102 au sud et par la route du Pont qui Tremble au nord de l'opération.

Il est prévu de créer une voie structurante ainsi qu'une voie de desserte. La voie structurante permettra d'articuler les principaux îlots bâtis et l'espace collectif de type place. Une voie secondaire permettra de compléter l'organisation viaire (Voir le chapitre "Prescription générales").

Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante.

Les stationnements mutualisés seront encouragés à proximité des densités urbaines les plus fortes.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La proximité du centre-bourg ainsi que le contexte urbain, avec un habitat dense, suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité élevée (voir le chapitre "Prescriptions générales").

Le parti pris prévoit d'implanter environ 10 logements intermédiaires qui se situeront autour de l'espace public créé. Cet espace largement arboré permettra d'atténuer l'urbanité marquée issue des densités fortes.

Une partie des façades des bâtiments seront alignées aux voiries afin de permettre l'émergence d'une ambiance urbaine de rue.

Il est prévu la création d'un espace public qui sera l'espace central de cette opération et du quartier.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible et l'espace public valorisera une partie des arbres identifiés.



COMMUNE DE CEAUX-EN-COUHÉ

4 — Secteur Bourg

Localisation

Le site est localisé à l'est du bourg en continuité de l'urbanisation existante et en limite de parcelles agricoles. L'urbanisation s'étend sur une superficie de 1,0 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat comprenant environ 15 logements. Un espace collectif (type espace public) sera aménagé.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la rue de la Mairie.

Il est prévu de desservir les logements directement depuis cette rue.

Un chemin piéton sera réalisé en lisière de secteur au sud et permettra également de desservir les logements. Ce chemin offrira un espace sécurisé qui reliera le centre-bourg.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte environnant. La proximité du centre-bourg ainsi que le contexte urbain suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyennement dense progressive (voir le chapitre "Prescriptions générales").

Il est prévu la création d'un espace public en lien avec les équipements existants.

Un aménagement paysager reconstituant des haies sera effectué afin de créer une transition avec les parcelles agricoles.

Les arbres et haies existants seront maintenus autant que possible.



COMMUNE DE CHAMPAGNE-LE-SEC

5 — Secteur du Bourg

Localisation

Le site est localisé au nord du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante.

L'urbanisation s'étend sur une superficie de 1,4 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir de l'habitat moyennement dense comprenant environ 15 à 20 logements individuels.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le secteur est accessible par la RD35 au nord et la voie dite "Le bourg" au sud. Il est prévu de créer une voie de desserte en bouclage. Elle aura comme objectif de permettre la desserte du secteur (Voir le chapitre "Prescriptions générales").

Les nouvelles voies de desserte devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante.

Les stationnements mutualisés sont encouragés.

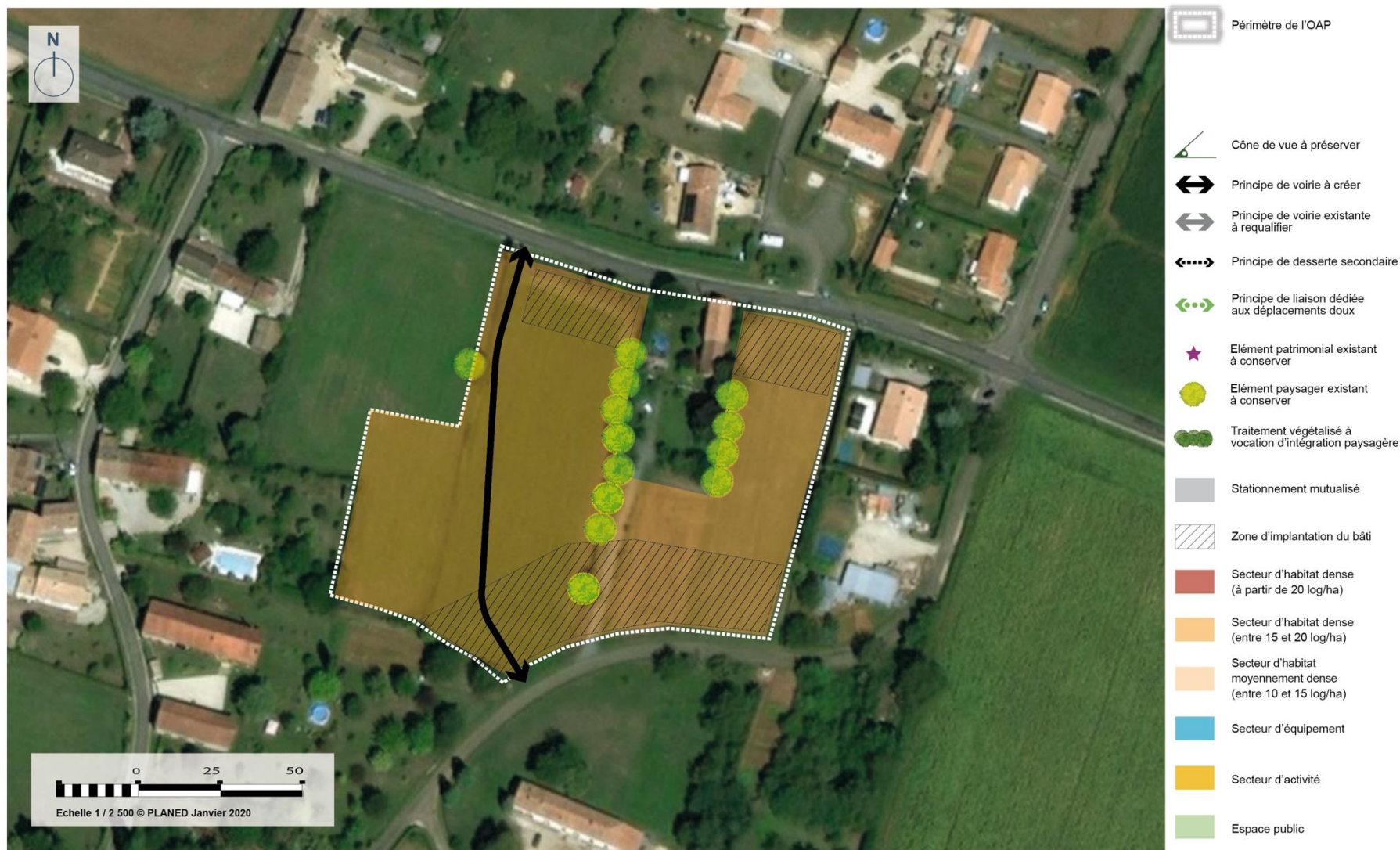
Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. Le contexte urbain, avec une densité faible, suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre "Prescriptions générales"). Une implantation des bâtis alignés à la rue est privilégiée afin de donner une ambiance de rue.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Un aménagement paysager reconstituant des haies sera effectué afin de créer une transition avec les parcelles agricoles.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.



COMMUNE DE CHAMPAGNE-SAINT-HILAIRE

6 — Secteur Croix de l'Ome

Localisation

Le site est localisé au sud-est du centre-bourg en limite de l'enveloppe urbaine. Il s'étend sur une superficie de 3,3 ha dont 2,4 ha en zone à urbaniser.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat moyennement dense comprenant environ 20 à 25 logements. La densité légèrement plus faible de ce secteur sera compensée sur le secteur des Tilleuls où la production de logements sera plus dense.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la rue de la Garenne à l'ouest et la RD 4 à l'est. Les deux voies seront requalifiées. Le site est également accessible par la rue du Goupillaud au nord. Il est prévu de créer deux voies se croisant au centre de l'opération (voir chapitre "Prescription générales").

Les nouvelles voies de desserte devront être raccordées au réseau actuel.

Les stationnements mutualisés sont encouragés.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La distance au centre-bourg et le contexte urbain, avec une densité faible, suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre "prescriptions générales").

Un aménagement paysager reconstituant des haies sera effectué afin de créer une transition avec les parcelles agricoles.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.



7 — Secteur des Tilleuls

Localisation

Le site est localisé au sud du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 3,3 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat dense comprenant de 60 à 65 logements. Un espace collectif de type placette sera aménagé.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible principalement par la RD13 au nord-ouest, la rue du Presbytère au nord et la cité Renaudot à l'est. Il est prévu de créer deux voies structurantes se croisant au centre de l'opération. Elles auront comme objectif de structurer le secteur et de le connecter au maillage viaire de la commune. 2 voies, tel qu'indiqué sur le schéma d'intention, seront créées et permettront la desserte du secteur (voir le chapitre "Prescriptions générales").

Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel.

Les stationnements mutualisés sont encouragés.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. Le contexte urbain, avec une densité faible, suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre "Prescriptions générales").

Le parti est d'assurer une graduation en privilégiant l'habitat dense au nord et d'avoir des formes urbaines de type maison individuelle aux extrémités du secteur.

Il est prévu la création d'un espace collectif à proximité des formes urbaines les plus denses. Il fera le lien avec le centre-bourg se trouvant à proximité.

Un aménagement paysager reconstituant des haies sera effectué afin de créer une transition avec les parcelles agricoles.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.



COMMUNE DE CHARROUX

8 — Secteur Pré de l'Hospice

Localisation

Le site est localisé au nord du bourg en continuité de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 2,1 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat de densité variable comprenant environ 30 à 35 logements. Un espace collectif de type placette sera aménagé.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la RD4E à l'ouest et le chemin de la gare à l'est.

Il est prévu de créer des voies structurantes reliant la RD4E et le chemin de la gare. Elles structureront le secteur et le connecteront au maillage viaire existant (voir le chapitre "Prescriptions générales").

Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel.

Les stationnements mutualisés sont encouragés.

Un chemin piéton sera aménagé entre la zone et l'impasse du Pré de l'Hospice.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. Le contexte urbain suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre "Prescriptions générales").

Le parti est d'assurer une graduation en privilégiant l'habitat dense au centre du projet et autour de l'espace collectif de type placette.

Les densités plus faibles seront proposées en lien avec l'urbanisation existante afin de mieux gérer la graduation de densité.

Il est prévu la création d'un espace collectif à proximité des formes urbaines les plus denses.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.



COMMUNE DE CHÂTEAU-GARNIER

9 — Secteur Bois de la Barrière

Localisation

Le site est localisé à l'Ouest du bourg et dans la continuité du tissu urbain existant. Il s'étend sur une superficie de 0,67 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat moyennement dense et comprenant environ 10 logements

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la route de Bernay au sud et le chemin de Brizard.

Il est prévu desservir les nouveaux logements depuis ces deux voies existantes.

Les stationnements mutualisés sont encouragés.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. Le contexte urbain suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre "Prescriptions générales").

Un aménagement paysager reconstituant des haies sera effectué afin de créer une transition avec les parcelles agricoles.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.



-  Périmètre de l'OAP
-  Cône de vue à préserver
-  Principe de voirie à créer
-  Principe de voirie existante à requalifier
-  Principe de desserte secondaire
-  Principe de liaison dédiée aux déplacements doux
-  Élément patrimonial existant à conserver
-  Élément paysager existant à conserver
-  Traitement végétalisé à vocation d'intégration paysagère
-  Espace paysager à conserver
-  Stationnement mutualisé
-  Zone d'implantation du bâti
-  Secteur d'habitat dense (à partir de 20 log/ha)
-  Secteur d'habitat dense (entre 15 et 20 log/ha)
-  Secteur d'habitat moyennement dense (entre 10 et 15 log/ha)
-  Secteur d'équipement
-  Secteur d'activité
-  Espace collectif

10 — Secteur Les champs de la foire

Localisation

Le site est localisé à l'Est du bourg et dans la continuité du tissu urbain existant. Il s'étend sur une superficie de 1 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat de densité variable et comprenant environ 10 à 15 logements.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la rue Les champs de la Foire. Il est traversé par la rue la RD 100.

Il est prévu desservir les nouveaux logements depuis ces deux voies existantes. Une voie de desserte permettra de desservir un îlot plus dense.

Les stationnements mutualisés sont encouragés.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. Le contexte urbain suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre "Prescriptions générales").

Un espace public ponctuant la traversée de bourg et marquant son entrée sera prévu.

Un aménagement paysager reconstituant des haies sera effectué afin de créer une transition avec les parcelles agricoles.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.



COMMUNE DE CHATILLON

11 — Secteur Pommeraye

Localisation

Le site est localisé au Nord du camping existant. Il s'étend sur une superficie de 3,1 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat moyennement dense comprenant entre 45 et 50 logements. Un espace collectif sera aménagé en lien avec l'espace agricole et le paysage environnant.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la même voirie Le Plessis qui longe l'opération au Sud et à l'Ouest. Il est prévu de créer 2 voies de dessertes (Voir le chapitre "Prescription générales").

Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante.

Les stationnements mutualisés sont privilégiés, notamment lors de création de formes urbaines denses.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. Le contexte urbain, avec une densité faible, suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre "prescriptions générales"). L'objectif de cette opération est de venir affirmer l'esprit de hameau.

Le programme d'aménagement pourra prévoir environ 5 logements de type intermédiaire sur la partie Ouest du secteur.

Il est prévu la création d'un espace collectif venant créer une centralité en lien avec les nouveaux logements et le paysage rural environnant.

Un aménagement paysager reconstituant des haies sera effectué afin de créer une transition avec les parcelles agricoles.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.



COMMUNE DE CHAUNAY

12 — Secteur Bourg

Localisation

Le site est localisé au Sud du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 3,7 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat moyennement dense comprenant environ 55 à 60 logements.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la rue de la Cité des Bons Enfants et ses impasses en attente de prolongement. Il est prévu de créer une voie centrale et structurante d'axe Est-Ouest. Il est également prévu un réseau de voies de desserte (Voir le chapitre "Prescription générale").

Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante.

Les stationnements mutualisés sont privilégiés, notamment lors de création de formes urbaines denses.

Des liaisons douces seront aménagées ayant pour objectif de relier les habitations futures aux quartiers voisins et au centre-bourg.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La distance au centre-bourg et le contexte urbain, avec une densité faible, suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre "prescriptions générales").

Le traitement de la voie dédiée aux déplacements doux et implantée en lisière Sud de la zone devra comporter un traitement paysager ménageant une transition avec l'espace agricole.



COMMUNE DE CIVRAY

13 — Secteur de la Fosse neuve

Localisation

Le site est localisé au Sud du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 6,3 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat moyennement dense comprenant environ 125 à 130 logements. Des espaces collectifs seront aménagés tandis qu'un espace vert déjà existant sera intégré dans l'OAP.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la rue André Malraux à l'Est et l'avenue Maurice Bailly à l'Ouest de l'opération. Il est prévu de créer 2 voies structurantes d'axe Est-Ouest. Elle aura comme objectif de structurer et d'organiser le secteur en faisant le lien entre l'avenue Maurice Bailly et la rue André Malraux. Il est également prévu un réseau de voies de desserte important (dont une en bouclage) (Voir le chapitre "Prescription générales").

Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante.

Les stationnements mutualisés sont privilégiés, notamment lors de création de formes urbaines denses.

Des liaisons douces seront aménagées ayant pour objectif de relier les habitations :

- vers l'espace vert et l'espace associatif se trouvant au Sud de l'opération,
- vers le centre-bourg.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La distance au centre-bourg et le contexte urbain, avec une densité faible, suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre "prescriptions générales"). Le programme d'aménagement prévoit de créer environ 10 logements intermédiaires le long de l'avenue Maurice Bailly et environ 10 logements collectifs accolés à la future placette.

Il est prévu la création de 2 espaces collectifs. L'un au Nord-Ouest permettant de faire le lien avec le quartier environnant, l'autre sera en lien avec les logements collectifs créés et l'espace vert.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.



14 — Secteur Eugénie Boisson

Localisation

Le site est localisé à l'Est du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante et en limite de parcelles agricoles. Il s'étend sur une superficie de 2,0 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat moyennement dense comprenant environ 40 logements. Un espace collectif sera aménagé.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la rue de Saint-Clémentin au Sud et par la rue du Pré au Moulin au Nord. Il est prévu de créer une voie structurante et une voie de desserte. La voie structurante aura comme objectif d'organiser le secteur et d'intégrer l'opération au maillage viaire de la commune (Voir le chapitre "Prescriptions générales").

Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante.

Les stationnements mutualisés sont privilégiés, notamment lors de création de formes urbaines denses.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La distance au centre-bourg et le contexte urbain, avec une densité faible, suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre "prescriptions générales"). Le programme d'aménagement prévoit la création d'environ 10 logements intermédiaires en lien avec la placette future.

Il est prévu la création d'une placette, espace collectif permettant de faire le lien avec les logements intermédiaires.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.



COMMUNE DE COUHÉ

15 — Secteur du Près de Valence

Localisation

Le site est localisé au Nord-Ouest du centre-bourg en limite de l'enveloppe urbaine et en limite de parcelles la ripisylve de la Dive. Il s'étend sur une superficie de 8,6 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat de densité variable comprenant entre 140 et 150 logements. Un espace collectif de type placette sera aménagé en lien avec un espace dédiés aux activités commerciales ou de services.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par les impasses reliant l'avenue de Paris à l'Est.

Il est prévu de créer une voie structurante ainsi que des voies de desserte. La voie structurante permettra d'articuler les principaux îlots bâtis et les fonds de parcelles du tissu urbain environnant (Voir le chapitre "Prescription générales").

Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante.

Les stationnements mutualisés sont privilégiés, notamment lors de création de formes urbaines denses.

Des liaisons douces seront aménagées ayant pour objectif de relier les habitations vers les espaces naturels vers l'espace collectif vers le centre-bourg.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

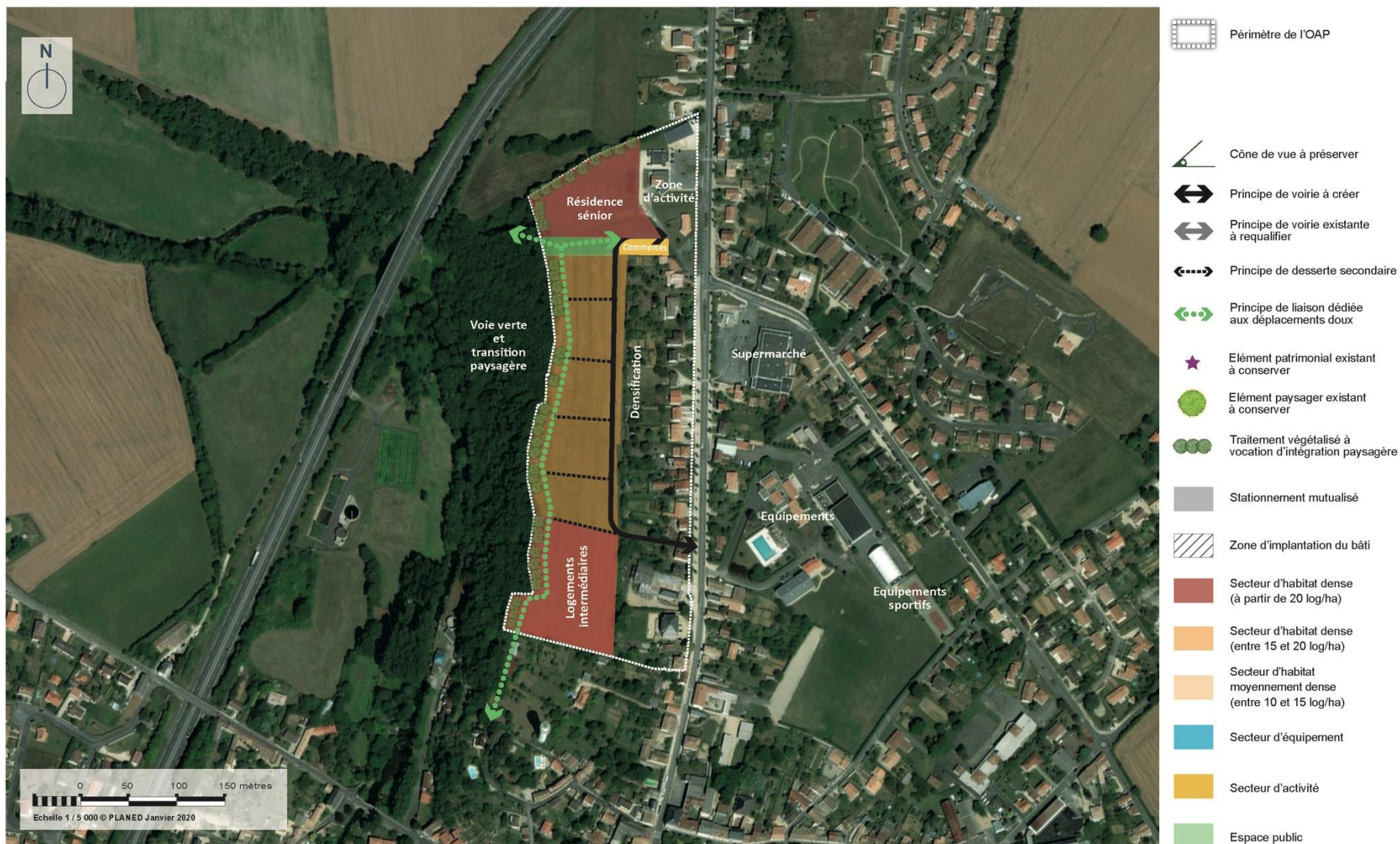
Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La distance au centre-bourg et le contexte urbain, avec une densité faible, suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre "prescriptions générales"). Le programme d'aménagement prévoit la création de logements de typologies variées en lien avec la placette future et l'espace naturel.

L'implantation de la voie principale devra permettre la densification du tissu urbain attenant à la zone.

Il est prévu la création d'une placette, espace collectif permettant de faire le lien avec les logements, les activités, les espaces naturels.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.



16 — Secteur de la Plaine

Localisation

Le site est localisé au Sud du centre-bourg en limite de l'enveloppe urbaine. Il est contact avec des parcelles agricoles et une mare. Il s'étend sur une superficie de 4,4 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat de densité variable comprenant entre 70 et 75 logements. Un espace collectif de type placette sera aménagé.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par le chemin de la Plaine à l'Est, la rue du Teil à l'Ouest. Le secteur est traversé par la rue des Mares.

Il est prévu de créer un maillage de voies de desserte. (Voir le chapitre "Prescription générales").

Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel.

Les stationnements mutualisés sont privilégiés, notamment lors de création de formes urbaines denses.

Des liaisons douces seront aménagées ayant pour objectif de relier les habitations vers le centre-bourg.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La distance au centre-bourg et le contexte urbain, avec une densité faible, suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre "prescriptions générales"). Le programme d'aménagement permettra de créer des typologies de logements variées. Les densités les plus fortes seront placées en lien avec les espaces collectif et la mare.

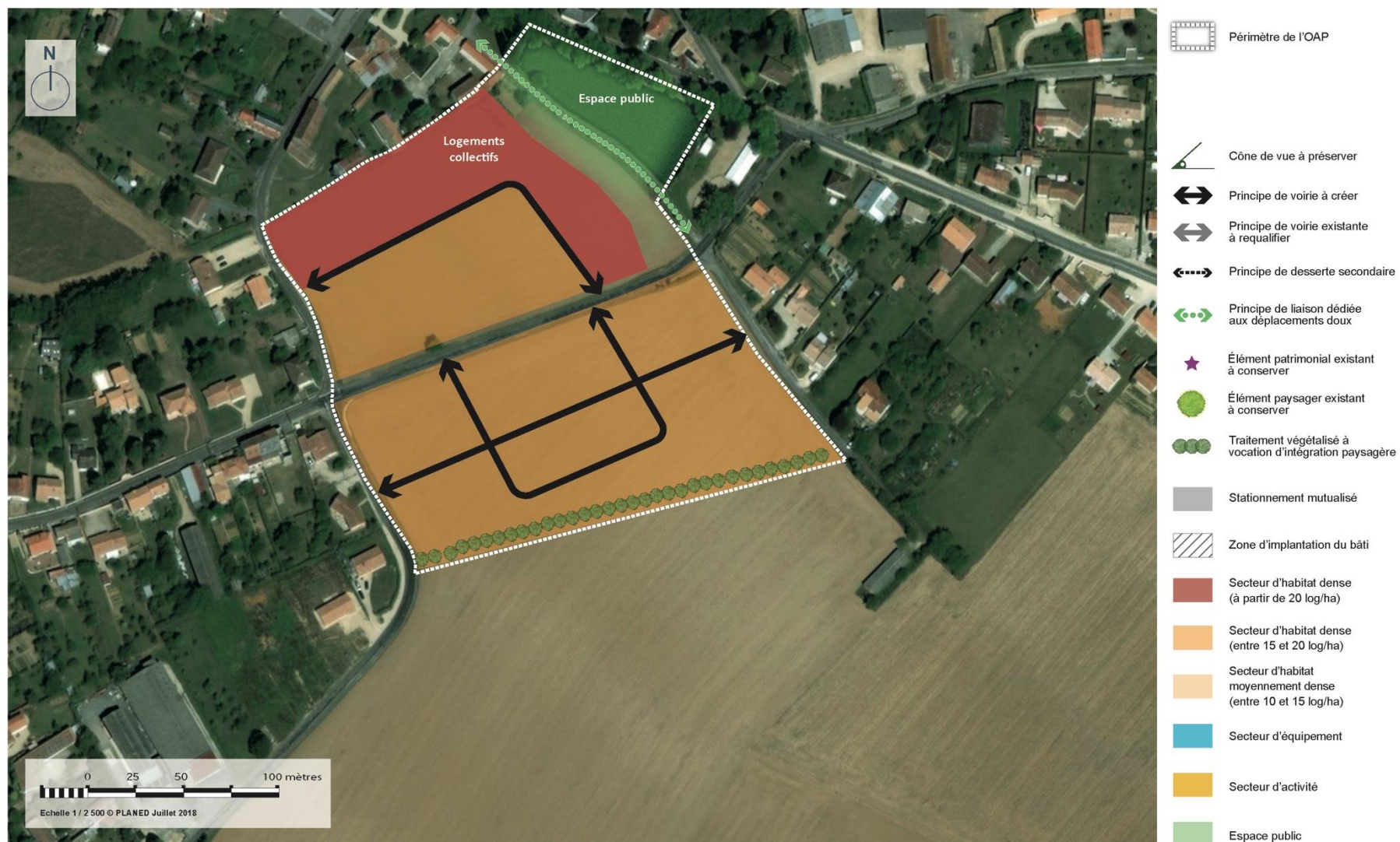
Il devra être prévu une zone tampon non bâties autour de la mare.

Un aménagement paysager reconstituant des haies sera effectué afin de créer une transition avec les parcelles agricoles.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques. Les arbres existants seront maintenus autant que possible.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.



17 — Secteur Route de la Groie

Localisation

Le site est localisé au Nord du centre-bourg en limite de l'enveloppe urbaine et en limite de parcelles agricoles. Il s'étend sur une superficie de 3,11 ha dont 0,6 ha resteront non artificialisés (classé en zone N).

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat de densité variable comprenant environ 50 à 55 logements. Un espace collectif de type placette sera aménagé.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la rue de la Morliane au Sud et par le Route de la Groie à l'Est de l'opération.

Il est prévu de créer une voie de desserte qui permettra d'articuler les principaux îlots bâtis et l'espace collectif de type place (Voir le chapitre "Prescription générales").

Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante.

Les stationnements mutualisés sont privilégiés, notamment lors de création de formes urbaines denses.

Des liaisons douces seront aménagées ayant pour objectif de relier les habitations vers le centre-bourg. Elles accompagneront les voies créées.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La distance au centre-bourg et le contexte urbain, avec une densité faible, suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre "prescriptions générales"). Le programme d'aménagement permettra de créer environ 20 logements de type intermédiaire ou collectifs en lien avec la placette créée.

Il est prévu la création d'une "placette", espace collectif permettant de faire le lien avec les logements intermédiaires.

Un aménagement paysager reconstituant des haies sera effectué afin de créer une transition avec les parcelles agricoles.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.



COMMUNE DE GENÇAY

18 — Secteur de la Grande Borne

Localisation

Le site est localisé en continuité de l'urbanisation existante, en lien direct avec le site de la gendarmerie et en limite de parcelles agricoles. Il s'étend sur une superficie de 5,8 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat dense comprenant environ 95 à 100 logements. Des espaces collectifs seront aménagés.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par une voie d'accès au Sud qui sera requalifiée et par la rue Florentin au Nord-Ouest du site. Il est prévu de créer une voie structurante, en bouclage. Elle aura comme objectif de permettre l'organisation viaire du quartier. Un réseau de voies de desserte (Voir le chapitre "Prescription générales").

La nouvelle voie devra être raccordée au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante.

Les stationnements mutualisés sont privilégiés, notamment lors de création de formes urbaines denses.

Des liaisons douces seront aménagées entre les habitations et les espaces collectifs.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

L'OAP programme la création de 70 à 75 logements sur ce secteur. Le parti d'aménagement propose une densité plus élevée à proximité des habitations existantes afin d'avoir une densité plus faible en transition avec les parcelles agricoles. L'opération prévoit environ 30% de logements intermédiaires ou collectifs.

Il est prévu la création de 2 espaces collectifs, l'un au Nord, en interface avec la zone agricole et le second au Sud en lien avec la gendarmerie.

La transition entre la gendarmerie existante et les futurs logements sera assurée par un traitement paysager.

Un aménagement paysager reconstituant des haies sera également effectué afin de créer une transition avec les parcelles agricoles.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.



19 — Secteur 8 Mai

Localisation

Le site est localisé au Sud du centre-bourg au cœur de l'enveloppe urbaine. Il s'étend sur une superficie de 1,7 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat de densité variable comprenant entre 25 et 30 logements. Un espace collectif de type placette sera aménagé.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la rue du 8 Mai au Sud et par la rue de la Paix au Nord.

Il est prévu de créer une voie structurante entre les deux rues existantes. La voie permettra d'articuler les principaux îlots bâtis et l'espace collectif de type place (Voir le chapitre "Prescription générales").

Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel.

Les stationnements mutualisés sont privilégiés, notamment lors de création de formes urbaines denses.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La distance au centre-bourg et le contexte urbain permet de proposer sur le site une densité forte (voir le chapitre "prescriptions générales"). Le programme d'aménagement pourra prévoir environ 30% de logements collectifs en lien avec la placette créée.

Il est prévu la création d'une placette, espace collectif permettant de faire le lien avec les secteurs les plus denses.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants ainsi qu'un ensemble boisé seront maintenus autant que possible.



20 — Secteur Chemin des vignes

Localisation

Le site est localisé au Sud du bourg en limite au cœur de l'enveloppe urbaine et à proximité du collège. Il se compose de deux secteurs. Il s'étend sur une superficie de 3 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat de densité variable comprenant entre 50 et 55 logements. Les logements se répartiront sur les deux secteurs.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site le plus vaste est accessible par la rue de Château -Garnier, la rue des Plantes et le chemin des Vignes.

Le second site est accessible depuis la rue de Château-Garnier et la Route de Civray.

Il est prévu de créer une voie structurante afin de desservir les secteurs. La voie structurante permettra d'articuler les principaux îlots bâtis (Voir le chapitre "Prescription générales").

Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante.

Les stationnements mutualisés sont privilégiés, notamment lors de création de formes urbaines denses.

Des liaisons douces seront aménagés en lien avec le centre-bourg et les équipements voisins.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

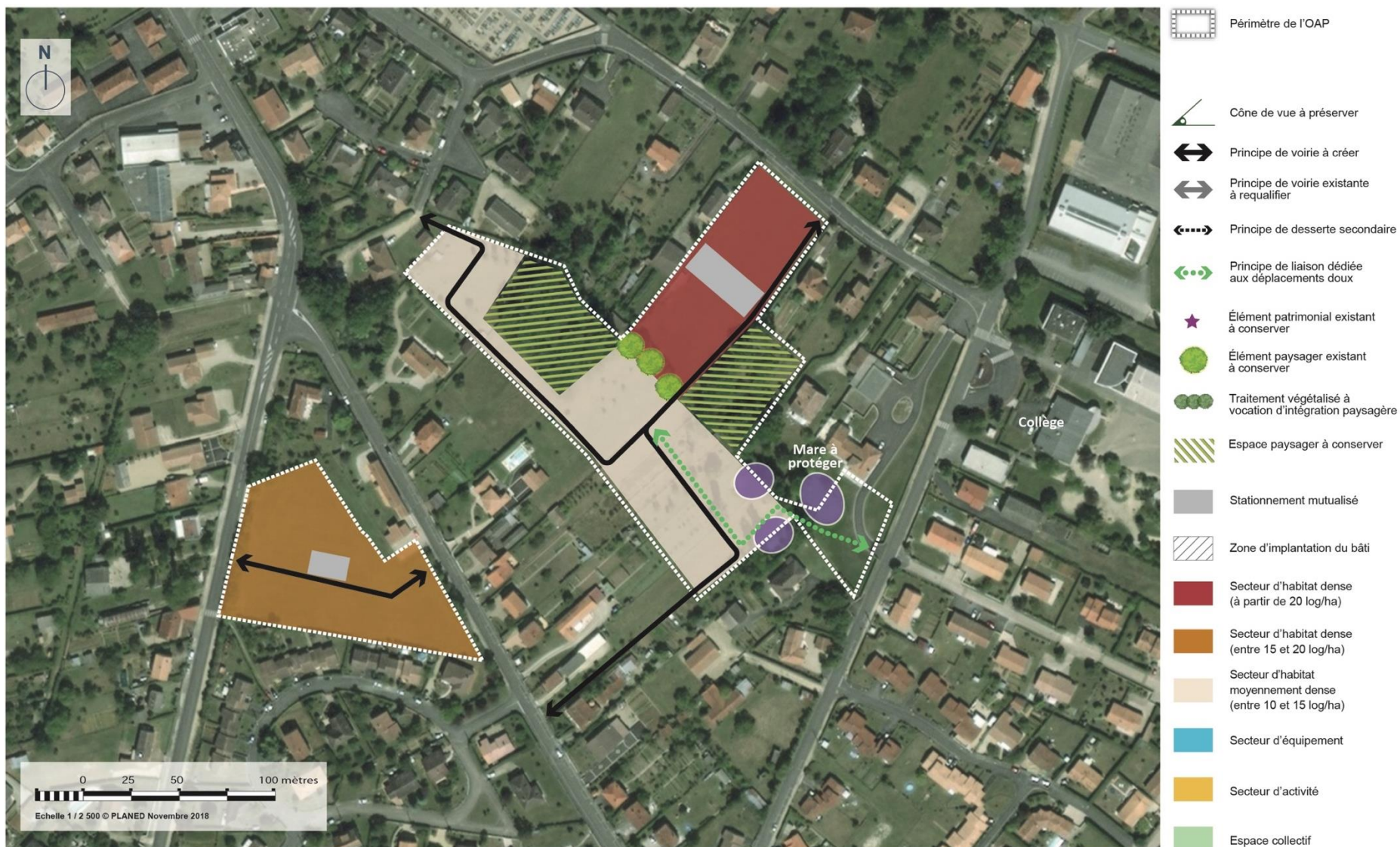
Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La distance au centre-bourg et le contexte urbain suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité forte (voir le chapitre "prescriptions générales"). Le parti pris est d'assurer environ 50% des logements en typologie intermédiaire ou collectif.

Les densités les plus fortes seront placées à proximité des espaces arborés identifiés comme étant à préserver.

Les mares existantes seront préservées et un espace tampon sera prévu autour de celles-ci.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants ainsi qu'un ensemble boisé seront maintenus autant que possible.



COMMUNE DE LA FERRIERE-AIROUX

21 — Secteur Les gris

Localisation

Le site est localisé au Nord du bourg en limite de l'enveloppe urbaine et en limite de parcelles agricoles. Il s'étend sur une superficie de 1,5 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat de densité variable comprenant entre 15 et 20 logements.

Ce secteur est volontairement plus dense afin de permettre une densité plus faible sur le secteur de Clos du bourg.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la RD 1 à l'Ouest de l'opération.

Il est prévu de créer une voie structurante centrale. La voie structurante permettra d'articuler les principaux îlots bâtis permettra l'organisation viaire (Voir le chapitre "Prescription générales").

Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel.

Les stationnements mutualisés sont privilégiés, notamment lors de création de formes urbaines denses.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La distance au centre-bourg et le contexte urbain, avec une densité faible, suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre "prescriptions générales").

Il est prévu la création d'une urbanisation favorisant la qualité paysagère de l'entrée de ville.

Un aménagement paysager reconstituant des haies sera effectué afin de créer une transition avec les parcelles agricoles.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.



22 — Secteur Clos du bourg

Localisation

Le site est localisé au Sud du bourg en limite de l'enveloppe urbaine et en limite de parcelles agricoles. Il s'étend sur une superficie de 0,6 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat de densité variable comprenant environ 10 logements.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la rue du Clos du Bourg et la rue du Terrageaux.

Il est prévu de créer une voie de desserte qui permettra d'articuler les principaux îlots bâtis. Une voie secondaire permettra de compléter l'organisation viaire (Voir le chapitre "Prescription générales").

Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante.

Les stationnements mutualisés sont privilégiés, notamment lors de création de formes urbaines denses.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La distance au centre-bourg et le contexte urbain, avec une densité faible, suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre "prescriptions générales").

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.



-  Périmètre de l'OAP
-  Cône de vue à préserver
-  Principe de voirie à créer
-  Principe de voirie existante à requalifier
-  Principe de desserte secondaire
-  Principe de liaison dédiée aux déplacements doux
-  Élément patrimonial existant à conserver
-  Élément paysager existant à conserver
-  Traitement végétalisé à vocation d'intégration paysagère
-  Espace paysager à conserver
-  Stationnement mutualisé
-  Zone d'implantation du bâti
-  Secteur d'habitat dense (à partir de 20 log/ha)
-  Secteur d'habitat dense (entre 15 et 20 log/ha)
-  Secteur d'habitat moyennement dense (entre 10 et 15 log/ha)
-  Secteur d'équipement
-  Secteur d'activité
-  Espace collectif

COMMUNE DE LIZANT

23 — Secteur La Manière

Localisation

Le site est localisé au Nord-Est du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 1,2 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat dense comprenant environ 15 logements. Un espace collectif sera aménagé.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par les rues de la Manière à l'Est et la rue chez David au Sud.

Il est prévu de créer deux voies de desserte, l'une principale et l'autre secondaire. La voie de desserte principale aura pour objectif de desservir le secteur, mais aussi de préparer l'urbanisation future du secteur au Nord et à l'Est.

La voie de desserte secondaire aura comme objectif de permettre la desserte du secteur (Voir le chapitre "Prescription générales").

Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante.

Les stationnements mutualisés sont privilégiés, notamment lors de création de formes urbaines denses.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

L'OAP envisage la création de 20 à 25 logements sur ce secteur. Le parti est d'assurer une densité plus élevée à proximité des habitations existantes et de la placette créée et d'avoir une densité plus faible en transition avec les parcelles agricoles. L'opération prévoit environ 10 logements intermédiaires.

Il est prévu la création d'un espace collectif en lien avec les formes urbaines les plus denses.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.



COMMUNE DE MAGNE

24 — Secteur des Noyers

Localisation

Le site est localisé au Sud du centre-village, en continuité de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 7,5 ha dont 3,12 ha seront aménagés.

Le site est occupé par une noyeraie et une prairie.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat d'environ 45 à 50 logements.

Le projet comprend la création d'un espace public sous la forme d'une esplanade.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la RD 13A, axe structurant de la commune. 2 voies nouvelles en bouclage seront créées dans le cadre du projet. Elles auront un profil en double sens. Deux entrées/sorties sont prévues sur la RD 13A pour faciliter la circulation au sein de l'opération. Une voie de desserte secondaire complètera le maillage viaire sur la partie Sud. L'accès aux habitations sera réalisé par les voies nouvelles.

Les stationnements pourront être organisés le long des voies nouvelles et à la parcelle pour répondre aux besoins des logements restants. La mutualisation est encouragée pour toutes les formes urbaines.

Un cheminement doux sera aménagé en traversée de l'esplanade permettant de relier le centre-village à l'opération. Des perméabilités piétonnes seront réalisées en limite Sud et Ouest de l'opération afin de permettre un accès facilité à la forêt communale.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition a pour objectif d'insérer l'opération dans son contexte. Le contexte existant suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité mixte. Le parti est d'assurer une densification progressive du Nord au Sud. L'opération accueillera des formes urbaines denses.

Une esplanade sera aménagée sur l'Ouest de l'opération.

L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée. L'implantation des bâtiments devra permettre de préserver les vues sur le grand paysage, et maintenir des vues vers le Sud et l'Ouest vers la forêt communale.

Les abords du site et en particulier en limite Sud et Sud-Ouest feront l'objet d'un traitement en bande végétalisée qui assure l'insertion avec l'environnement. Les arbres existants seront maintenus autant que possible.

Les systèmes de gestion des eaux pluviales existants (noue et bassin de rétention) seront maintenus et renforcés si nécessaire. Ils seront traités de manière paysagère.



COMMUNE DE PAYRE

25 — Secteur nord du village des Minières

Localisation

Le site est localisé au Nord du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante et en limite de parcelles agricoles. Il s'étend sur une superficie de 2,2 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat moyennement dense comprenant environ 35 logements. Un espace collectif sera aménagé.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la RD 97C à l'Est et par la rue de la Bonnauderie au Sud-Ouest.

Il est prévu de créer un réseau de voies de desserte (Voir le chapitre "Prescriptions générales").

Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante.

Les stationnements mutualisés sont privilégiés, notamment lors de création de formes urbaines denses.

Une liaison douce sera aménagée de la placette vers le centre-bourg.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

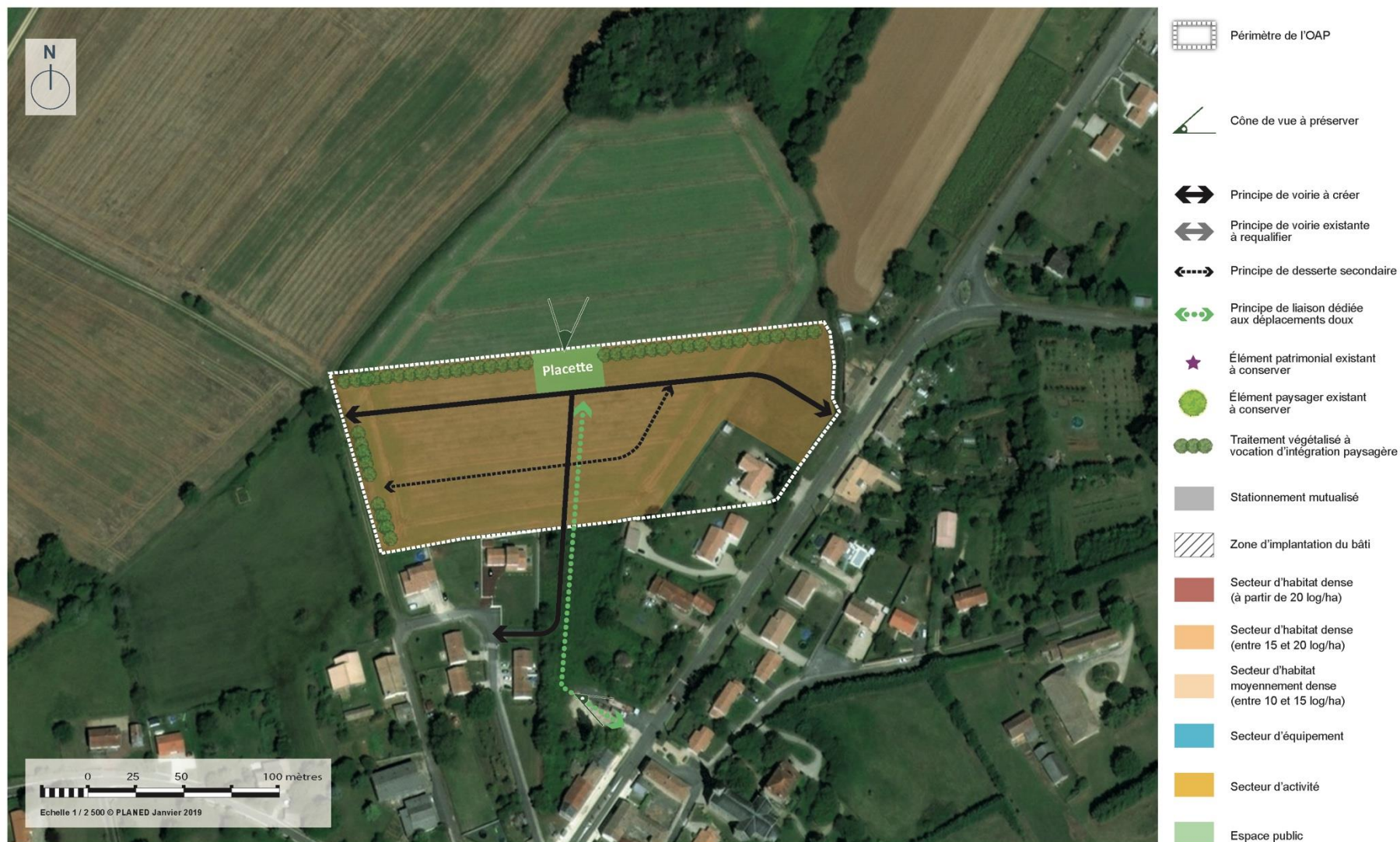
Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La distance au centre-bourg et le contexte urbain, avec une densité faible, suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre "prescriptions générales").

Il est prévu la création d'une placette, espace collectif et de rencontre pour les habitants du secteur.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.

Un aménagement paysager reconstituant des haies sera effectué afin de créer une transition avec les parcelles agricoles.



COMMUNE DE PAYROUX

26 — Secteur Bourg

Localisation

Le site est localisé au Nord-Est du centre bourg à proximité immédiate des équipements. Il s'étend sur une superficie de 2,8 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat moyennement comprenant environ 35 logements. Un espace collectif sera aménagé.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la RD 160 au Sud et la RD 100 à l'Est. Un accès secondaire est également présent à l'Ouest. Il est prévu de créer une voie de desserte du secteur (Voir le chapitre "Prescriptions générales").

La nouvelle voie devra être raccordée au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante.

Les stationnements seront réalisés au sein des parcelles ainsi que le long de la voirie. Les stationnements mutualisés sont privilégiés notamment sur l'espace de parking créé au Nord de l'EPHAD.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. Le contexte urbain, avec une densité faible, suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre "prescriptions générales").

Il est prévu la création d'une placette, espace public en lien avec le bourg et ses équipements. Cette espace devra intégrer une zone tampon par rapport à la zone humide existante à préserver.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.



COMMUNE DE ROMAGNE

27 — Secteur de l'école

Localisation

Le site est localisé au Nord du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante en limite de parcelles agricoles. Il s'étend sur une superficie de 2,2 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat moyennement dense comprenant entre 25 et 30 logements. Un espace collectif sera aménagé.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par une voie donnant accès à la RD 27.

Il est prévu de créer 2 voies de desserte qui permettront de mailler le secteur (Voir le chapitre "Prescription générales").

Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante.

Les stationnements mutualisés sont privilégiés, notamment lors de création de formes urbaines denses.

Une continuité piétonne sera aménagée allant vers le bourg et permettant de desservir les potentielles habitations faites en densification.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

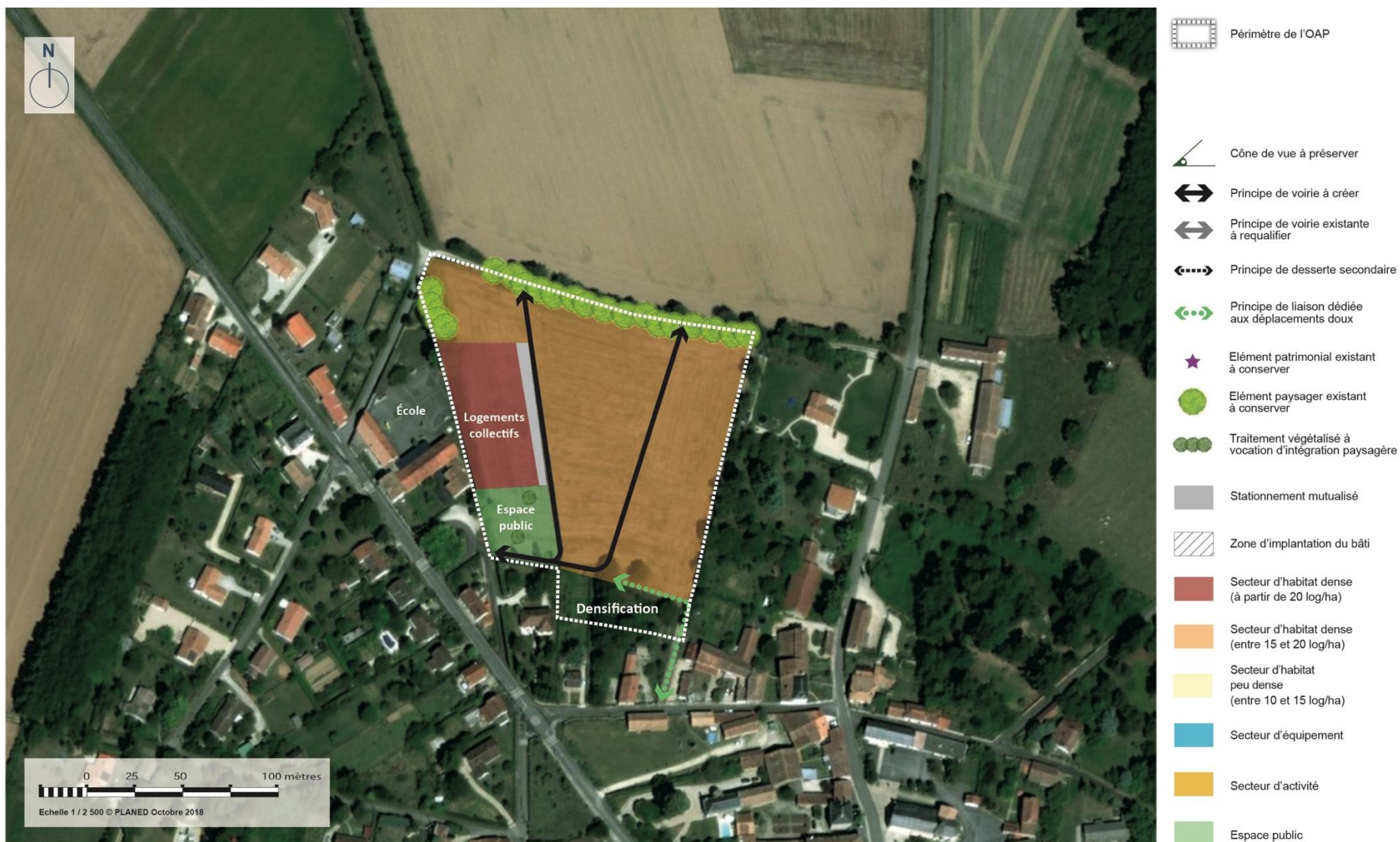
Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. Le contexte urbain, en limite de parcelles agricoles et avec une densité faible, suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre "prescriptions générales").

Le programme d'aménagement prévoit d'assurer la création de quelques logements collectifs ou intermédiaires.

Il est prévu la création d'une placette en lien avec le parc public existant.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.



28 — Secteur Est

Localisation

Le site est localisé à l'Est du centre-bourg en continuité de l'enveloppe urbaine et en lien avec un bois. Il s'étend sur une superficie de 2,7 ha. Le site est divisé en deux parties : le secteur "Est" et le secteur "Ouest".

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur "Est" et "Ouest" ont vocation à accueillir une opération d'habitat moyennement dense comprenant au total 30 à 35 logements. Un espace collectif sera aménagé en lien avec le bois.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la rue du Champ de l'Ormeau au Nord du site qui desservira les 2 secteurs. Un chemin séparant les 2 secteurs sera requalifié. Il est prévu de créer une voie de desserte permettant la desserte du secteur "Est". Pour le secteur "Ouest", un réseau de voies principales et secondaires permettra la desserte du secteur. (Voir le chapitre "Prescription générales").

Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante.

Les stationnements mutualisés sont privilégiés notamment sur l'espace dédié à proximité des formes urbaines les plus denses dans le secteur "Ouest".

Une liaison douce sera aménagée dans le bois afin de relier les deux opérations.

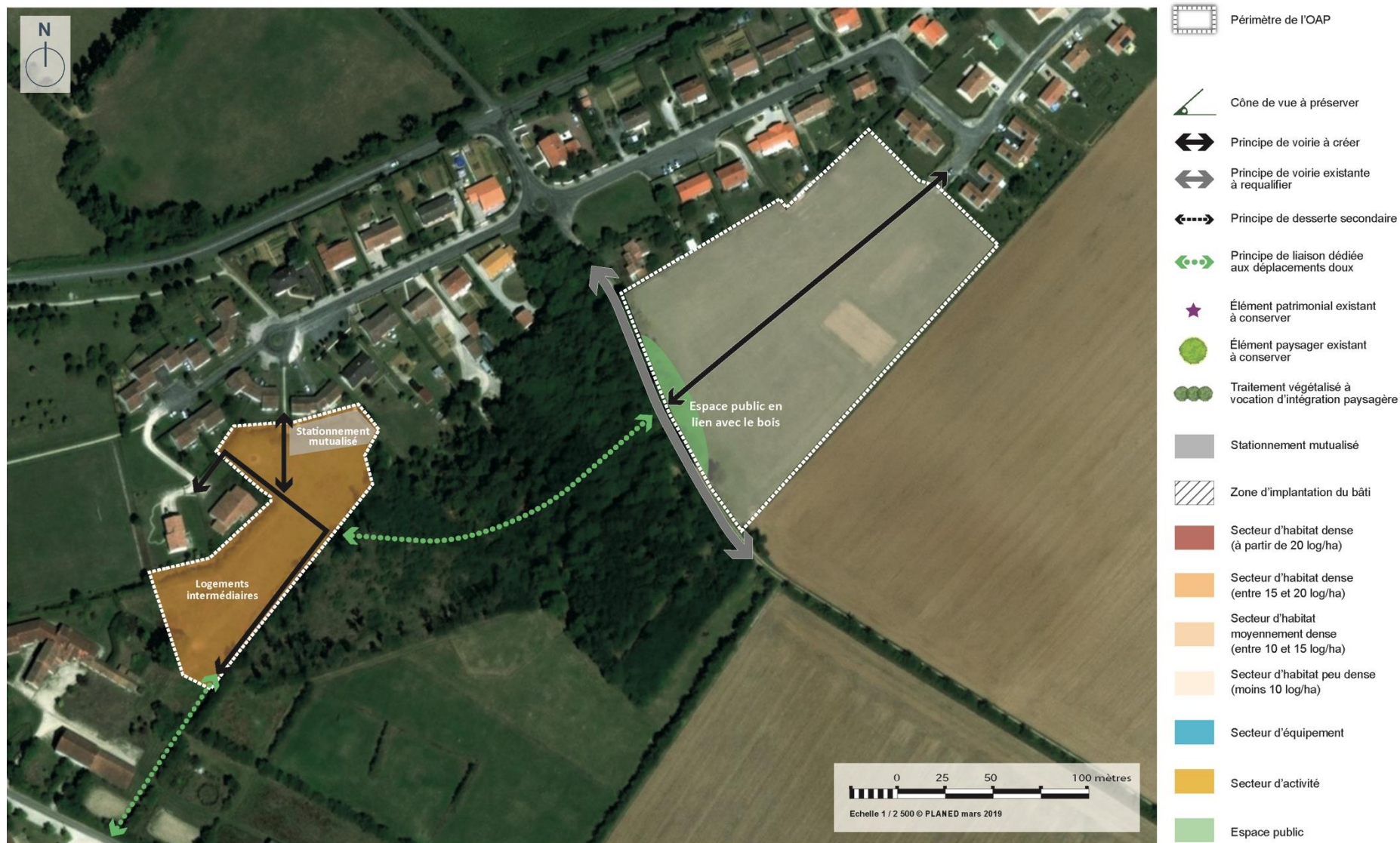
Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La distance au centre-bourg et le contexte urbain, en limite de parcelles agricoles et avec une densité faible, suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre "prescriptions générales"). Le parti d'aménagement prévoit de créer environ 10 logements de type intermédiaire sur le secteur "Ouest".

Il est prévu la création d'une placette, espace collectif en lien avec le bois dans le secteur "Est".

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.



COMMUNE DE SAINT-MACOUX

29 — Secteur Bourg

Localisation

Le site est localisé au Sud du centre-bourg en limite de l'enveloppe urbaine et en limite de parcelles agricoles. Il s'étend sur une superficie de 1,2 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat de densité variable comprenant environ 15 logements. Un espace collectif de type placette sera aménagé.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la rue Le Buisson l'Évêque à l'Ouest.

Il est prévu de créer une voie de desserte qui permettra d'articuler les principaux îlots bâtis et l'espace collectif de type placette (Voir le chapitre "Prescription générales").

La nouvelle voie devra être raccordée au réseau actuel.

Les stationnements mutualisés sont privilégiés, notamment lors de création de formes urbaines denses.

Une liaison douce sera prévue afin de lier le secteur au reste du tissu urbain.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La distance au centre-bourg et le contexte urbain, avec une densité faible, suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre "prescriptions générales").

Un aménagement paysager reconstituant des haies sera effectué afin de créer une transition avec les parcelles agricoles.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.



-  Périmètre de l'OAAP
-  Cône de vue à préserver
-  Principe de voirie à créer
-  Principe de voirie existante à requalifier
-  Principe de desserte secondaire
-  Principe de liaison dédiée aux déplacements doux
-  Élément patrimonial existant à conserver
-  Élément paysager existant à conserver
-  Traitement végétalisé à vocation d'intégration paysagère
-  Espace paysager à conserver
-  Stationnement mutualisé
-  Zone d'implantation du bâti
-  Secteur d'habitat dense (à partir de 20 log/ha)
-  Secteur d'habitat dense (entre 15 et 20 log/ha)
-  Secteur d'habitat moyennement dense (entre 10 et 15 log/ha)
-  Secteur d'équipement
-  Secteur d'activité
-  Espace collectif

COMMUNE DE SAINT-MAURICE-LA-CLOÛÈRE

30— Secteur Brossac / Puy Felix

Localisation

Le site est localisé au Sud-est du centre-bourg en continuité avec l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 3,4 ha. Le site peut être divisé en deux parties : le secteur "Nord" et le secteur "Sud".

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat moyennement dense comprenant environ 50 à 55 logements. Un espace public sera aménagé en lien avec le pigeonnier à mettre en valeur, un espace collectif sera également aménagé.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la voie Puy Félix. Il est prévu de créer une voie de desserte, en bouclage pour le secteur "Nord" et 2 voies de desserte, dont l'une en bouclage pour le secteur "Sud" (Voir le chapitre "Prescriptions générales").

Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante.

Les stationnements mutualisés sont privilégiés notamment sur les espaces dédiés.

Une liaison douce sera aménagée permettant de relier les 2 opérations à la coulée verte qui passe entre elles.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

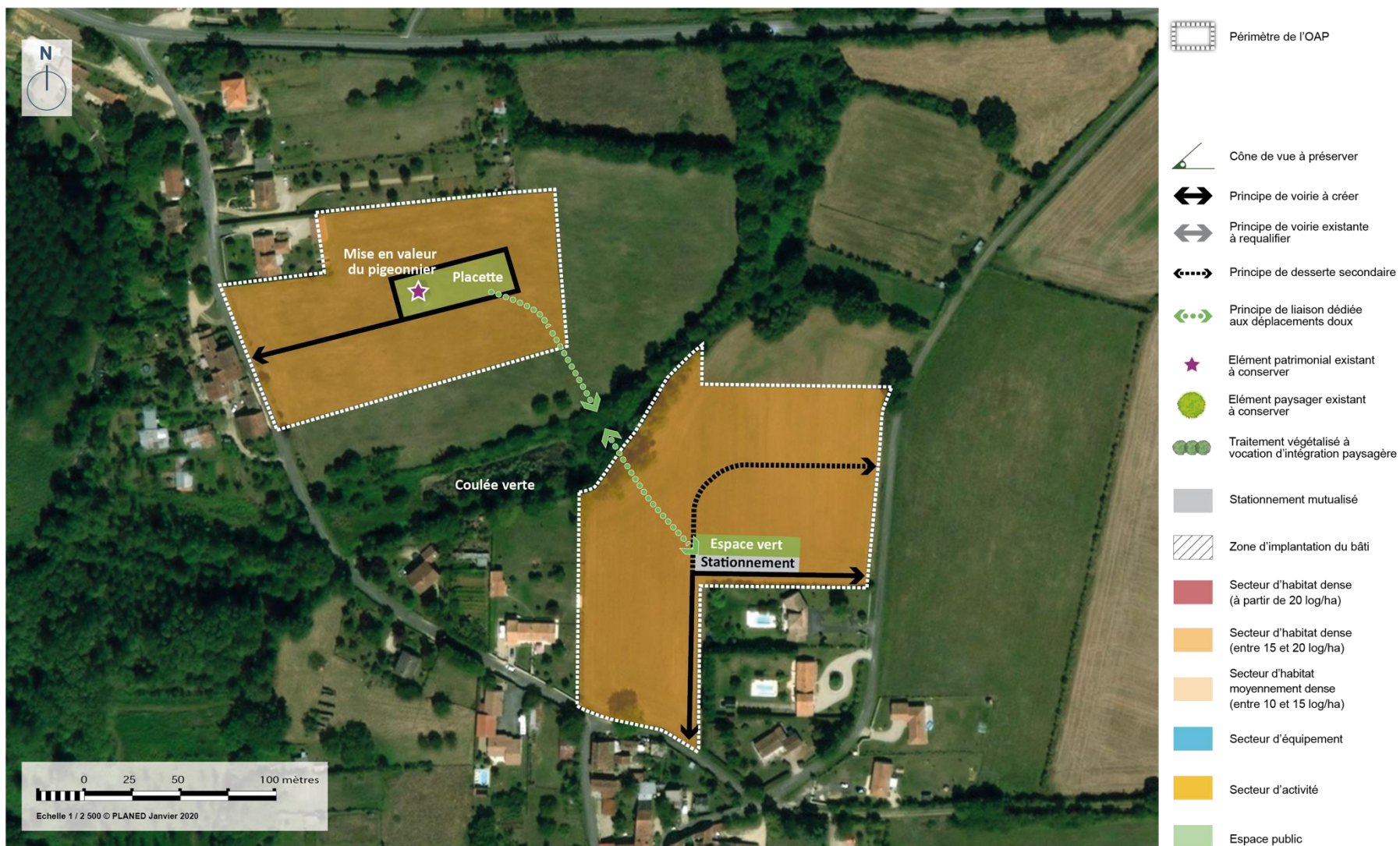
Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La distance au centre-bourg, le contexte urbain, avec une densité faible, suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre "prescriptions générales").

La forme bâtie sera pavillonnaire et devra rendre possible l'implantation du bâti selon un principe bioclimatique. Une continuité de la trame bâtie par rapport à l'environnement proche devra être recherchée.

Il est prévu la création d'une placette, espace public en lien avec le pigeonnier. L'espace public doit être suffisamment dimensionné pour permettre la distribution des parcelles et, notamment, la manœuvre et le stationnement des véhicules. Un espace vert sera créé sur le secteur "Sud" en lien avec la partie stationnement.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.



31 — Secteur La Croix de la Garde

Localisation

Le site est localisé au Nord du centre-bourg en continuité avec l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 1,5 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat moyennement dense comprenant environ 25 logements. Un espace collectif sera aménagé.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la route Chez Vecant au Sud et par la rue de la Pibole au Sud-Est.

Il est prévu de créer une voie de desserte en bouclage (Voir le chapitre "Prescriptions générales").

La nouvelle voie devra être raccordée au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante.

Les stationnements seront mutualisés sur les espaces qui leur seront dédiés.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La distance au centre-bourg, le contexte urbain, avec une densité faible, suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre "prescriptions générales").

La forme bâtie sera pavillonnaire et devra rendre possible l'implantation du bâti selon un principe bioclimatique. Une continuité de la trame bâtie par rapport à l'environnement proche devra être recherchée.

Un espace vert sera créé sur le secteur "Sud" en lien avec la partie stationnement.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.



COMMUNE DE SAINT-SAVIOL

32 – Secteur de la Gare

Localisation

Le site est localisé au Nord-Ouest du centre-bourg en continuité de l'enveloppe urbaine en lien avec la gare. Il s'étend sur une superficie de 5,9 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat moyennement dense comprenant 90 logements.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la RD 104A au Sud et la voie La gare au Nord de l'opération. Il est prévu de créer un réseau de voies de desserte, tel qu'indiqué sur le schéma d'intention, principales et secondaires (Voir le chapitre "Prescriptions générales").

Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante.

Les stationnements mutualisés seront privilégiés notamment où figure le tissu urbain plus dense.

Des liaisons douces seront aménagées liant l'opération à la gare.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La distance au centre-bourg, le contexte urbain, avec une densité faible et la présence de la gare suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre "prescriptions générales").

Le programme d'aménagement devra prévoir de créer environ 10 logements intermédiaires et 15 logements collectifs.

Le processus de division parcellaire sera encouragé sur les parcelles situées au Sud-Est de l'opération.

Un aménagement paysager reconstituant des haies sera effectué afin de créer une transition avec les parcelles agricoles.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.



COMMUNE SOMMIÈRES-DU-CLAIN

33 — Secteur La Javigne

Localisation

Le site est localisé à l'Est du centre-bourg en continuité de l'urbanisation existante. Il s'étend sur une superficie de 4,3 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir une opération d'habitat moyennement dense comprenant environ 55 logements. Deux espaces publics seront aménagés.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par la RD 25 au Sud et la voie Renferme de la Javigne. Il est prévu de créer un réseau de voies structurantes et de voies de desserte tel qu'indiqué sur le schéma d'intention. Les voies structurantes permettront d'organiser le secteur et de relier les deux points d'accès du secteur (Voir le chapitre "Prescription générales").

Les nouvelles voies devront être raccordées au réseau actuel en s'appuyant sur les amorces de la voie existante.

Les stationnements mutualisés seront privilégiés notamment où figurent le tissu urbain plus dense.

Une liaison douce sera aménagée entre l'opération et les équipements sportifs situés à l'Est.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le principe de composition urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans le contexte urbain environnant. La distance au centre-bourg, le contexte urbain, avec une densité faible, suppose la réalisation de formes urbaines permettant d'obtenir une densité moyenne (voir le chapitre "Prescriptions générales").

Le programme d'aménagement prévoit d'assurer la création de 10 logements groupés et 25 logements intermédiaires. Les formes urbaines moins denses seront positionnées en interface avec les parcelles agricoles afin de traiter la transition paysagère.

Le processus de division parcellaire sera encouragé sur la parcelle située au Nord-Ouest de l'opération.

Il est prévu la création de deux espaces publics, l'un ayant une place centrale au niveau de l'opération et en continuité de la liaison douce créer. Le second permettant de faire le lien entre l'opération et le quartier environnant.

Un aménagement paysager reconstituant des haies sera effectué afin de créer une transition avec les parcelles agricoles.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques. Les arbres existants seront maintenus autant que possible.



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES A VOCATION ÉCONOMIQUE

COMMUNE DE PAYRE

34 — Secteur zone d'activité des Minières

Localisation

Le site est localisé au droit de la RN 10 et en continuité de la zone d'activité. Il s'étend sur une superficie de 8,4 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir l'extension du centre routier.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est desservi par la RD 97.

Le chemin rural à l'Est sera requalifié afin de desservir la zone.

Une distribution interne est préconisée pour desservir l'ensemble du foncier mobilisé et permette son utilisation, le cas échéant, par de petites unités correspondant aux TPE et PME susceptibles de venir s'y installer.

Le stationnement devra être prévu sur chacun des lots en fonction des besoins des entreprises ou services.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Les bâtiments destinés aux activités seront majoritairement d'écriture architecturale contemporaine.

Les espaces libres seront plantés d'arbres.

Un aménagement paysager reconstituant des haies sera effectué afin de créer une transition avec les parcelles agricoles.



COMMUNE DE SAINT-MAURICE-LA CLOUÈRE

35 — Zone d'activité de l'Arboretum

Localisation

Le site est au Nord de la RD 167 et à l'Est de la RD 741 et dans le prolongement d'un site déjà affecté à cet usage, la zone d'activité de l'Arboretum, dont deux tranches ont d'ores et déjà été construites. Il s'étend sur une superficie de 3,2 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir des entreprises. Un espace public sera aménagé.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est délimité, à l'Est, par un chemin central qui permet d'accéder du Bourg au village de "Chez Vécant".

Une distribution interne est préconisée pour desservir l'ensemble du foncier mobilisé et permette son utilisation, le cas échéant, par de petites unités correspondant aux TPE et PME susceptibles de venir s'y installer à l'échelle du Gencéen.

La définition de ce site permet d'éviter l'étirement de la zone d'accueil d'entreprises le long de la RD 167 en direction de Poitiers.

Le stationnement devra être prévu sur chacun des lots en fonction des besoins des entreprises ou services.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Les bâtiments destinés aux activités commerciales et de service seront majoritairement d'écriture architecturale contemporaine.

Les lots devront être accrochés à la route de "Chez Vécant", à l'est, ou au chemin rural dit du bois, en partie centrale de la zone d'activité.

Le site est limité au nord par un espace vert planté d'arbres vers 2012/2013.

En partie nord de l'opération, hors espace vert existant, une haie doit être plantée sur cette limite parcellaire pour atténuer les nuisances potentielles.

Un aménagement paysager reconstituant des haies sera effectué afin de créer une transition avec les parcelles agricoles.

En partie ouest, le long de la RD 741, des arbres de haut jet devront être plantés pour limiter l'espace et marquer l'entrée du Bourg de Saint-Maurice-la-Clouère.



COMMUNE DE CHAUNAY

36 — Secteur Zone d'activité des Journaux

Localisation

Le site est localisé au Nord du bourg en limite de la zone d'activité existante et en limite de parcelles agricoles. Il s'étend sur une superficie de 7,8 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir des entreprises.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est accessible par un giratoire au droit de la RN 10.

Il est prévu de créer une voie de desserte qui organisera ce secteur (Voir le chapitre "Prescription générale").

La nouvelle voie devra être raccordée au réseau actuel en s'appuyant sur la voie existante.

Les stationnements seront au sein des parcelles ainsi que le long de la voirie.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Les bâtiments destinés aux activités commerciales et de service seront majoritairement d'écriture architecturale contemporaine.

Le traitement paysager des lisières par le biais de plantation est recommandé.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.



-  Périimètre de l'OAP
-  Cône de vue à préserver
-  Principe de voirie à créer
-  Principe de voirie existante à requalifier
-  Principe de desserte secondaire
-  Principe de liaison dédiée aux déplacements doux
-  Élément patrimonial existant à conserver
-  Élément paysager existant à conserver
-  Traitement végétalisé à vocation d'intégration paysagère
-  Espace paysager à conserver
-  Stationnement mutualisé
-  Zone d'implantation du bâti
-  Secteur d'habitat dense (à partir de 20 log/ha)
-  Secteur d'habitat dense (entre 15 et 20 log/ha)
-  Secteur d'habitat moyennement dense (entre 10 et 15 log/ha)
-  Secteur d'équipement
-  Secteur d'activité
-  Espace collectif

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LES PARCELLES SUPÉRIEURES A 5000 M²

Les principes généraux s'appliquent à toutes parcelles dont la surface est supérieure à 5 000 m².

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

Les opérations pourront être réalisées en plusieurs phases.

Programmation

Les opérations pourront proposer un programme mixte en typologie d'habitat et en taille de logements.

Les densités applicables seront les suivantes :

	DENSITÉ MOYENNE DANS LES OPERATIONS D'ENSEMBLE
Pôles principaux	20 log./ha
Communes associées aux pôles principaux	15 log./ha
Pôles relais	17 log./ha
Communes associées aux pôles relais	15 log./ha
Pôles de proximité	15 log./ha
Communes rurales	12 log./ha
Dont communes rurales de l'aire urbaine de Poitiers	15 log./ha

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Les principes suivants s'appliquent également :

- créer des articulations au travers d'espaces collectifs ou publics de type placettes, etc.
- prendre en compte les besoins de traitement qualitatif des franges urbaines constituant la lisière avec l'espace agricole,
- raccorder le réseau viaire existant,
- organiser le stationnement de manière à en limiter la surface en prévoyant des espaces mutualisés,
- programmer des espaces pouvant être le support de lien social de type place par exemple afin d'articuler les nouveaux secteurs avec le tissu urbain et afin de permettre un rythme du tissu urbain qualitatif,
- créer un maillage de liaisons douces relié au tissu urbain environnant.

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Le traitement paysager des lisières par le biais de plantation est recommandé.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques.

Les arbres existants seront maintenus autant que possible.

Un aménagement paysager reconstituant des haies sera effectué afin de créer une transition avec les parcelles agricoles.

Les haies seront conservées afin de préserver les continuités écologiques. Les arbres existants seront maintenus autant que possible.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES A VOCATION D'EQUIPEMENTS

COMMUNE DE PAYROUX

37 — Secteur zone 1AUeq Les Chevreux

Localisation

Le site est localisé le long de la RD160, sur les parcelles G646 et G642, d'une superficie totale de 7,8 ha.

Vocation, mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur a vocation à accueillir le poste électrique de RTE et SRD dénommé LES CHEVREUX 225/20kV.

Modalités d'ouvertures à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble c'est-à-dire que l'urbanisation doit porter sur la totalité des deux parcelles concernées.

Accessibilité, trame viaire, stationnement, modes doux

Le site est desservi par la RD160

Une distribution interne est prévue afin de desservir l'ensemble des équipements électriques et bâtiments

Les stationnements est prévu aux abords des bâtiments

Qualité de l'insertion urbaine, architecturale, et paysagère

Les haies et les arbres existants seront conservés et maintenus autant que possible afin de préserver les continuités écologiques.

Le poste électrique sera végétalisé et entretenu sans produits phytosanitaires.

Un aménagement paysager comblant les trouées dans les haies existantes aux abords des parcelles sera effectué.

