

Pièce n°4 : OAP ou Orientations d'Aménagement et de Programmation



Elaboration du POS	0-0	Approuvée par délibération du conseil municipal le 8 juin 1994
Elaboration du PLU	1-0	Approuvée par délibération du conseil municipal le 4 septembre 2006
Révision n°1	2-0	Prescrite par délibération du conseil municipal le 5 octobre 2015 Arrêtée par délibération du conseil municipale 25 mars 2019 Enquête publique du 6 novembre au 6 décembre 2019 inclus Approuvée par délibération du conseil municipale 6 mars 2020 Révision allégée n°1 approuvée le 10 Janvier 2022 Modification n°1 du PLU approuvée le 11 septembre 2023 Modification n°2 du PLU approuvée le 2 février 2026

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 2 février 2026

Le Maire :

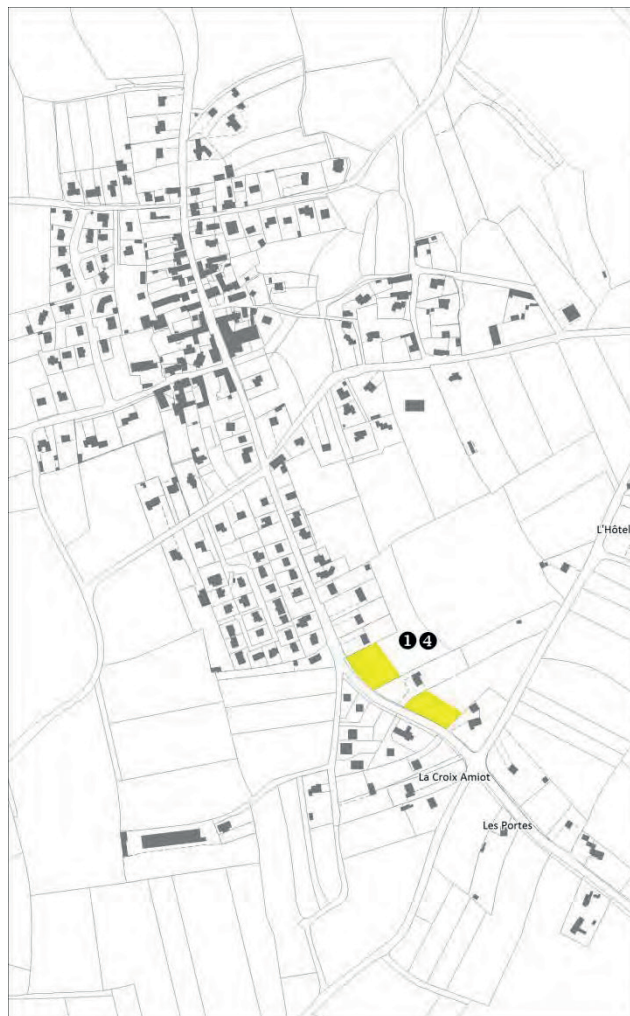


Sites concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

En centre-bourg :



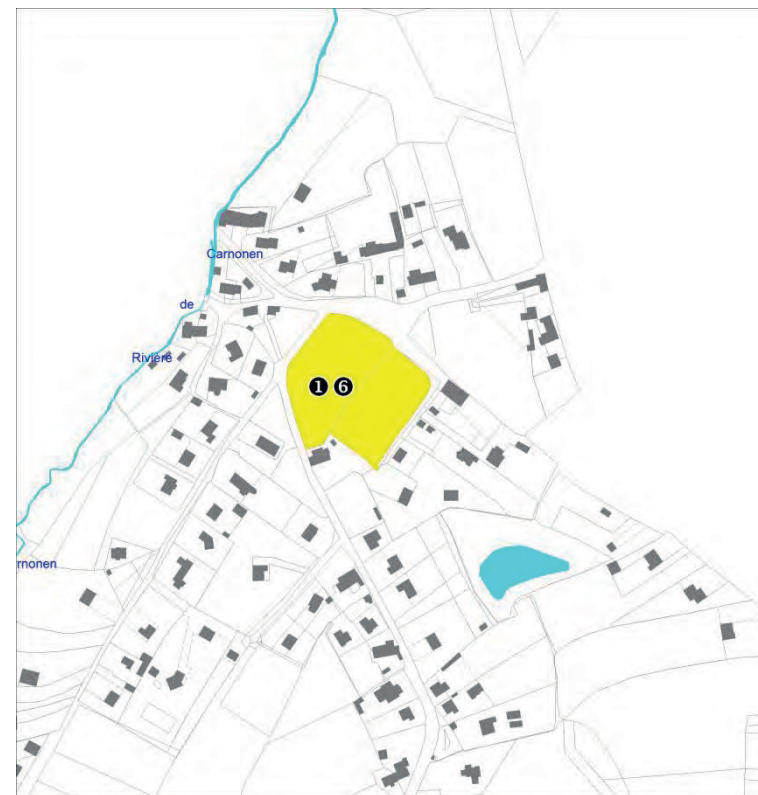
A l'Hôpital (site14)



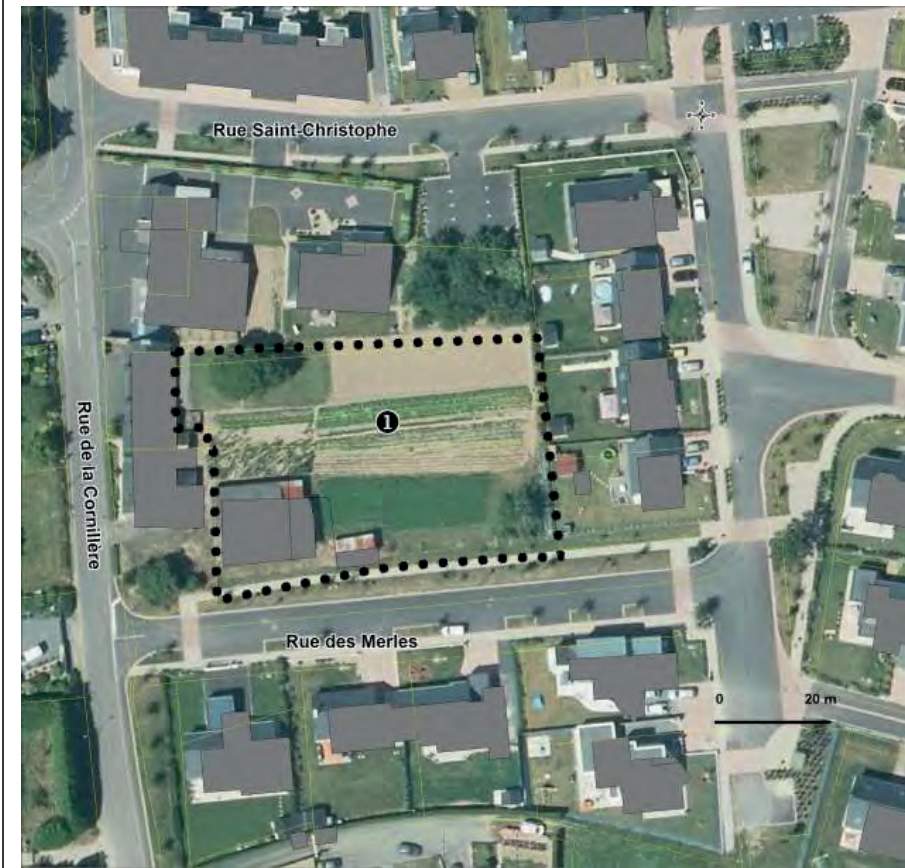
A Crézouard (site 15)



A Carnonen (site16)



Site n°1 : site de la Rue des Merles



Etat initial :

Surface du site : environ 2500 m².

Emprise de type « dent creuse » comprenant un ancien hangar agricole en tôles et des espaces de jardins.

Site n°1 : site de la Rue des Merles



Objectifs :

Obligation de détruire l'ancien hangar agricole en tôle

Accueil de 6 logements minimum // Densité : 24 logements/ha

Créer des logements de types collectifs, ou intermédiaires, ou de type maisons de ville en bande accolées ().

Les logements créés devront former un véritable front bâti (alignement ou léger recul)

Préserver un espace privatif suffisant pour les logements existants implantés en partie Ouest de la zone ().

Préserver l'intimité des logements existants en parties Nord, Est et Ouest de la zone / Créer des écrans végétaux ().

Basculer les espaces réservés au stationnement en partie Nord de la zone ().

Légende :



: accès à créer

Site n°2 : site de la rue de la Porte de Fer



Etat initial :

surface : 5 475 m² environ au total / surface aménageable réelle : environ 5000 m²

Emprise agricole adossée au cimetière. Les boisements que l'on voit apparaître en partie Ouest de la zone sur la photographie aérienne n'existent plus.

Une bande a été identifiée (en emplacement réservé : ) de manière à aménager le carrefour et élargir les voies de part et d'autre de ce dernier.

Enjeux du site : Proximité du Manoir / Entrée dans le centre bourg historique

Site n°2 : site de la rue de la Porte de Fer



Objectifs :

Accueil de 25 logements minimum // Densité : 45 logements/ha
80% minimum des logements devront être constitués de logements sociaux.

L'accès à la zone se fera depuis l'impasse du cimetière qui devra être aménagée si nécessaire ().

Le site devra être clos par un mur qui rappelle ceux qui entourent les propriétés voisines : un mur devra être édifié le long de la rue du rocher, () et un muret bas () le long des autres voies, le terrain étant en surplomb par rapport à la rue de la Porte de Fer. Afin d'assurer le passage de la biodiversité au sein du secteur, les clôtures internes devront laisser le passage de la petite faune. Une gestion raisonnée de l'éclairage public sera également recherché.

Afin d'éviter le ruissellement des eaux, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sera recherché.

L'aménagement du secteur devra comprendre de l'habitat collectif () et de l'habitat groupé ().

Les espaces privatifs de l'habitat groupé seront de préférence au sud du secteur.

Site n°3 : site de la rue du Tertre



Etat initial :

Surface : 9 530 m² environ au total.

Emprise agricole enclavée au sein de l'espace aggloméré.

Au cœur du centre-bourg / Proximité de l'offre médicale et paramédicale et du supermarché, de la mairie ... etc.

Contraintes et enjeux : emprise encadrée par deux cheminements qu'il n'est pas prévu de remettre en cause.

Accès sur une seule voie, la rue du Tertre.

Site n°3 : site de la rue du Tertre



Objectifs :

Objectif : 30 logements / Densité : environ 30 logements/ha

Le secteur devra accueillir à terme un minimum de 10 logements sociaux.

Quelques lots libres pourront être aménagés en partie Nord du futur quartier (LL).

La partie Sud sera réservée, pour sa part, à l'accueil de logements intermédiaires et ou de logements collectifs ().

L'ensemble des logements de la partie Sud devront être adaptés aux besoins des personnes âgées et aux personnes en situation de handicap.

De manière à préserver les talus et haies existantes en partie Ouest et Sud de la zone (), mais aussi de manière à ne pas remettre en cause le réseau de cheminements (), l'accès à cette zone se fera depuis la rue du Tertre.

Le quartier sera desservi par une voie en impasse ().

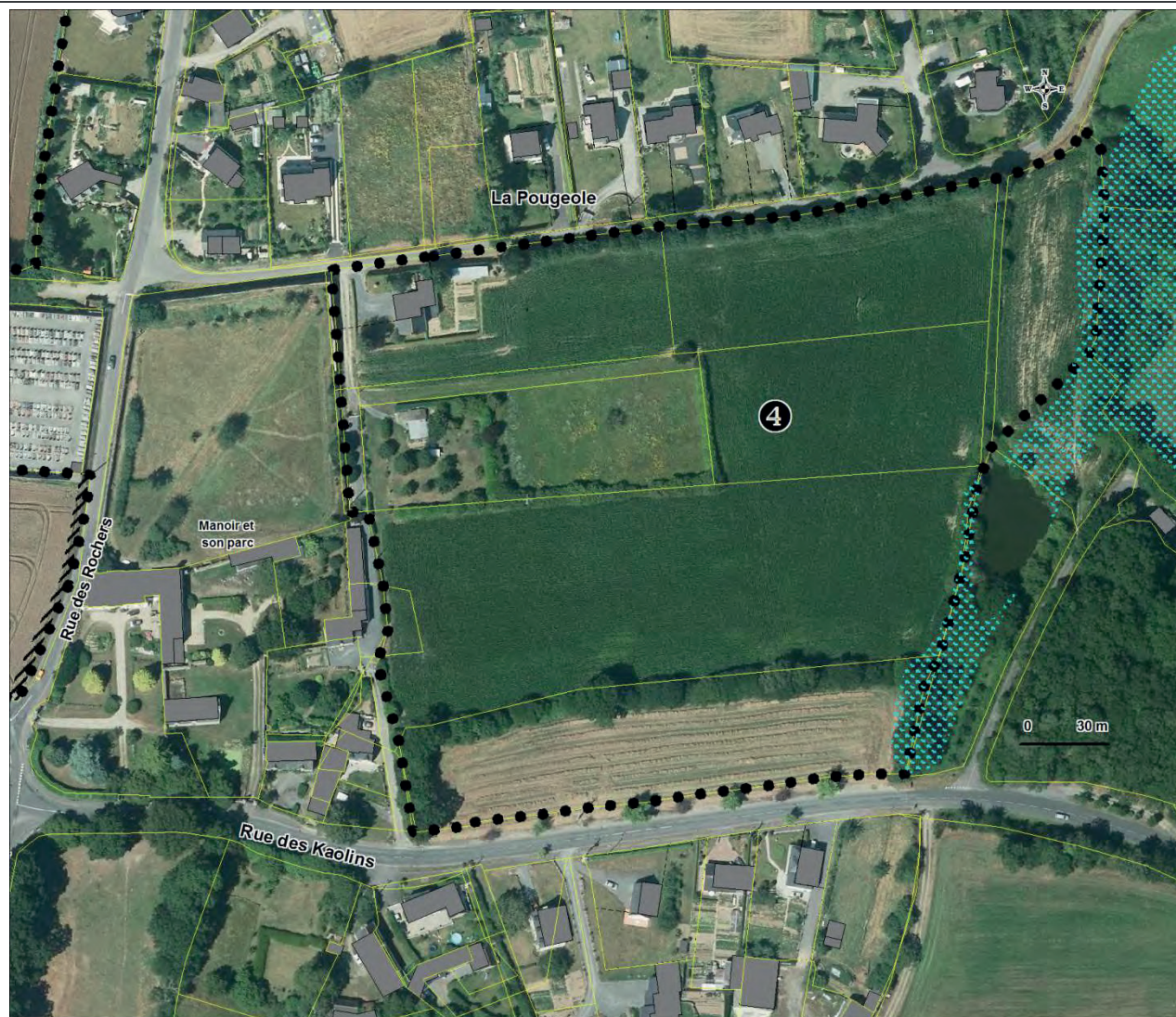
La création d'une placette de retournement pourra être exigée ().

Des accès piétonniers () devront être aménagés de manière à faciliter l'accès aux 2 cheminements piétonniers longeant ce futur quartier (à l'Ouest il devra faire face au cheminement permettant de rejoindre la mairie, en partie Sud son emplacement n'a pas été fixé précisément).

Légende :

 : accès à créer

Site n°4 : site de la rue des Kaolins / secteur de La Pougeole



Etat initial :

Surface : environ 4,2 hectares, dont 1 hectare environ est réservé pour l'aménagement du futur cimetière.

Emprise alliant surfaces agricoles et bâtie (1 maison + garage tôle)

Entrée de Bourg Est.

La partie Nord de ce futur quartier est concernée par le projet d'agrandissement du cimetière (*ce projet concerne une surface d'environ 1 hectare : elle doit permettre d'accueillir de nouveaux emplacements mais aussi du stationnement et un petit local de stockage de matériel*).

Légende :



: zones humides validées par la CLE.

Site n°4 : site de la rue des Kaolins / secteur de La Pougeole



Objectifs :

Objectif de densité à atteindre sur la partie réservée au développement urbain : minimum 20 logements/ha soit au minimum 64 logements au total.

Les logements qui seront implantés en partie Sud du futur quartier pourront avoir des accès directs vers et depuis la rue des Kaolins. Ces accès devront être regroupés par 2 sauf impossibilité.

Le quartier pourra accueillir des logements individuels. Néanmoins aucun obstacle ne sera fait pour le développement d'autres formes urbaines (logements intermédiaires, logement en bande, logements collectifs, ...).

20% des logements devront être constitués de logements sociaux.

Les haies identifiées devront être préservées (). Celle délimitant les parties Nord et Sud du futur quartier pourrait être le support d'une noue () permettant une gestion partielle des eaux pluviales.

Une noue pourrait également être créée en partie Sud du cimetière.

L'aménagement d'un bassin de gestion des eaux pluviales () pourrait être créé en partie Nord-Est de la zone.

Légende :

LL : lots libres  : parking  : accès à créer

Site n°6 : site des « fonds de jardins »



Etat initial :

Surface du site : environ 2.15 hectares au total dont un vaste parking regroupant un peu plus de 3 000 m².

Site à enjeux de « renouvellement urbain » regroupant aujourd'hui des espaces à vocation résidentiels, regroupant des équipements (sportifs / ateliers communaux), des activités (coopérative) et des espaces de stationnement.

Ce site doit être valorisé pour permettre un accueil résidentiel.

Les élus souhaitent préserver le vaste espace de parking de manière à préserver l'offre de stationnement mais aussi de manière à pouvoir y organiser des festivités.

Sa proximité de la centralité invite à y privilégier densité et offre locative.

Site n°6 : site des « fonds de jardins » / orientations retenues dans le cadre de la modification



Légende :

■ : bâtiments à déconstruire ■ : bâtiment à réhabiliter **P** : espace de parkings à préserver
➡ : voie de desserte principale à créer ↑ : accès piéton à créer

Objectifs :

Site à enjeux de « renouvellement urbain »

La voie d'accès principale sera constituée d'une voie à sens unique organisée entre les rue de la Corderie et de l'Hôtel Girault.

Des liaisons piétonnes devront être développées de manière à poursuivre le développement de ce réseau au sein du bourg.

Préserver les capacités de l'espace de stationnement même s'il doit être réaménagé ou modifié : il permet aujourd'hui un accueil d'environ 80 véhicules et couvre une surface d'environ 3000 m².

Une partie des bâtiments à vocation d'activités devra être déconstruite de manière à permettre un accueil résidentiel.

L'autre partie des bâtiments sera réhabilitée en salle associative.

Les projets qui y seront développés devront présenter des densités à minima de 25 logements par hectare.

A terme, cet espace de renouvellement urbain devra permettre l'accueil à minima de 40 logements.

Du fait de sa proximité de la centralité l'offre sociale devra y être privilégiée : cette offre sera à minima de 25 % de l'offre générale.

Site n°7 : site de l'Impasse de l'école



Etat initial :

Surface : environ 1700 m² au total

Emprise partielle d'une parcelle faiblement urbanisée.

Peut faire l'objet d'un projet de densification.



Objectifs :

Encadrer le potentiel de densification.

S'il y a projet de densification, 4 logements devront être créés.

L'accès devra être commun aux 4 logements. Il se fera depuis la partie Ouest de la zone. Cela conduira à la suppression de 2 places de parkings publiques (places aménagées pour les enseignants / peu utilisées).

Légende :



: accès à créer



: accès interdit

Site n°8 : site de la rue des Ruisseaux



Etat initial :

Secteur regroupant environ 2 350 m² dont 2050 m² réellement aménageable (hors emprise du parking créé récemment par la commune sur la parcelle Sud).

Site au cœur du centre-bourg composé de fonds de jardins.
Encadrer le potentiel de densification existant sur cette zone.



Objectifs :

Réserver cette zone pour permettre la création de petits logements de types 2 ou 3 à destination des personnes âgées et ou des jeunes actifs.

Créer au minimum 5 logements // densité : 24 logements/ha.

Créer un accès commun pour ces logements depuis la rue des ruisseaux. Le parking public récemment aménagé sera préservé.

Légende :

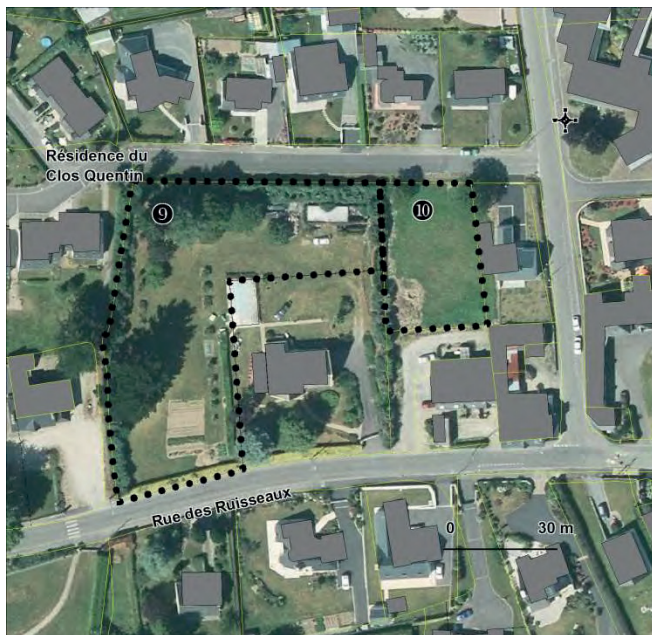


: Parking public à conserver



: accès à créer / il pourra être commun à celui du parking

Sites n°9 et 10 : rue des Ruisseaux / secteur du Clos Quentin

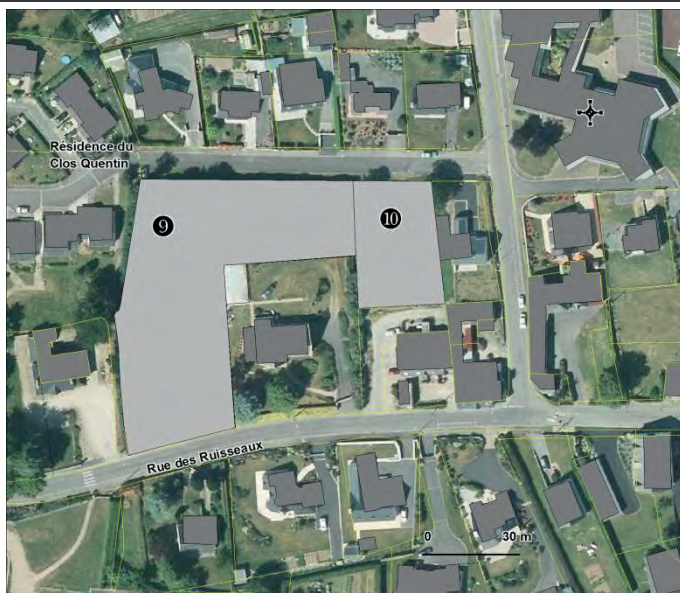


Etat initial :

Le secteur 9 regroupe environ 3 576 m² / Le secteur 10 regroupe environ 990 m².

Emprise partielle de 2 parcelles faiblement urbanisées.

Enjeux : encadrer le potentiel de densification existant sur cette zone proche des équipements.



Objectifs :

Densifier le tissu urbain.

Secteur 9 : création de 7 logements minimum // densité : environ 20 logements/ha.

Secteur 10 : création de 2 logements minimum // densité : environ 20 logements/ha.

Sites n°11, 12 : Rue du stade



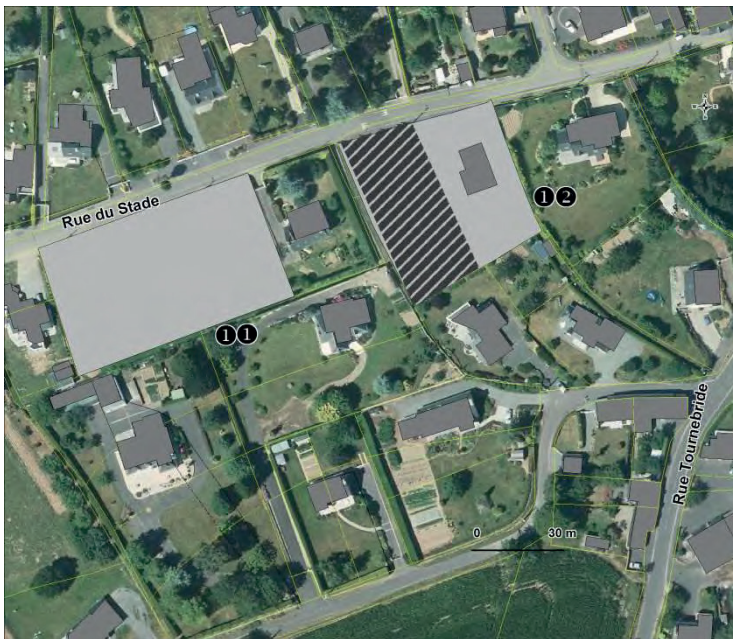
Etat initial :

Parcelles faiblement urbanisées.

Objectif : densification du tissu urbanisé.

Secteur 11 : 3 166 m² environ au total.

Secteur 12 : 2 570 m² environ au total.



Objectifs :

Densifier le tissu urbain.

Secteur 11 : 6 logements minimum (densité 19 logements/ha).

Secteur 12 : potentiel de densification estimé à environ 1 300 m² valorisables (▨) / 2 logements minimum (densité 15 logements/ha).

Site n°13 : Rue du stade



Etat initial :

Le site regroupe un ancien site agricole qui n'est aujourd'hui plus utilisé à des fins agricoles, une partie d'un îlot agricole, et d'un espace de « dent creuse » compris entre deux constructions mais qui n'est pas directement desservi.

Surface : 2,6 hectares environ au total / l'espace de « dent creuse » regroupe environ 3 500 m².

Objectifs :

L'objectif principal de ce site implanté en partie Sud du pôle sportif et de loisirs de la commune est de permettre la poursuite de leur développement, tout en assurant une certaine continuité avec le pôle actuel.

Réaliser une opération de « renouvellement urbain » (ancien site agricole).

Profiter de la desserte créée dans le cadre de ce projet d'équipements pour desservir un espace formant une véritable « dent creuse » qui ne dispose aujourd'hui d'aucun accès, et ainsi envisager un projet de développement urbain.

Site n°13 : Rue du stade



L'aménagement de l'ensemble de ce site est conditionné à la déconstruction d'un ancien bâtiment agricole () et des installations liées à ce dernier.

Créer une voie de desserte () depuis la rue du stade qui permettra la desserte des nouveaux équipements, ainsi que des logements qu'il est prévu de créer au niveau de la dent creuse identifiée en partie Est de ce secteur.

La création des logements ne pourra être envisagée qu'après création de la voie de desserte des équipements.

Au niveau de la dent creuse identifiée () regroupant environ 3 520 m², un minimum de 7 logements devront être créés (densité proche de 20 logements/ hectare).

En partie Ouest de la voie un espace de parking () devra être aménagé. Il pourra en plus de servir de stationnement pour les nouveaux équipements, permettre de compléter l'offre de stationnement pour les équipements existants si nécessaire.

D'autres espaces de stationnement pourront être développés sur le site si nécessaire.

L'aménagement de cet ensemble devra tenir compte des zones humides identifiées et validées par la CLE (frange Ouest de la zone) de manière à ne pas les impacter.

Pour cela une zone tampon devra être respectée ().

Site 14 : L'Hôpital



Etat initial :

Espaces de « dents creuses » implantés en partie Sud du village de l'Hôpital.

Espaces agricoles.

Secteur 1 : 2 100 m² environ.

Secteur 2 : 1 650 m² environ.



Objectifs :

Comblent ces espaces de « dents creuses ».

Sur le secteur 1, l'accès au résiduel de la parcelle agricole devra être préservé dans le cadre de son urbanisation.

Secteur 1 : créer à minima 4 logements (densité : 19 logements par hectare).

Créer un accès commun à ces logements. Une haie a été plantée récemment en bordure de la rue Saint-Jean : cette dernière risquant de masquer la visibilité à terme, il serait opportun de la supprimer.

Secteur 2 : créer à minima 3 logements (densité : 18 logements/ha). Ces logements pourront accéder directement à la rue Saint-Jean. Un accès commun peut néanmoins être envisagé.

Légende : ▲ : accès agricole à préserver

Site 15 : Site de Crézouard



Etat initial :

Surface : 3 540 m² environ

Secteur regroupant un espace de « dent creuse » au cœur du village de Crézouard et une partie d'une parcelle « faiblement urbanisée ».

Site bordé par la rue de La chapelle.

Site faisant face à la chapelle et à un manoir.



Objectifs :

Densifier le tissu urbain.

Objectif : créer à minima de 7 logements sur cet ensemble.

Prévoir un accès commun de type voie en sens unique pour desservir ces différents logements.

Prévoir un cheminement permettant d'accéder vers l'arrêt de bus.

Légende :

→ : accès en sens unique à créer

↔ : liaison piétonne à créer

..... : haie à créer

Site 16 : Site de Carnonen



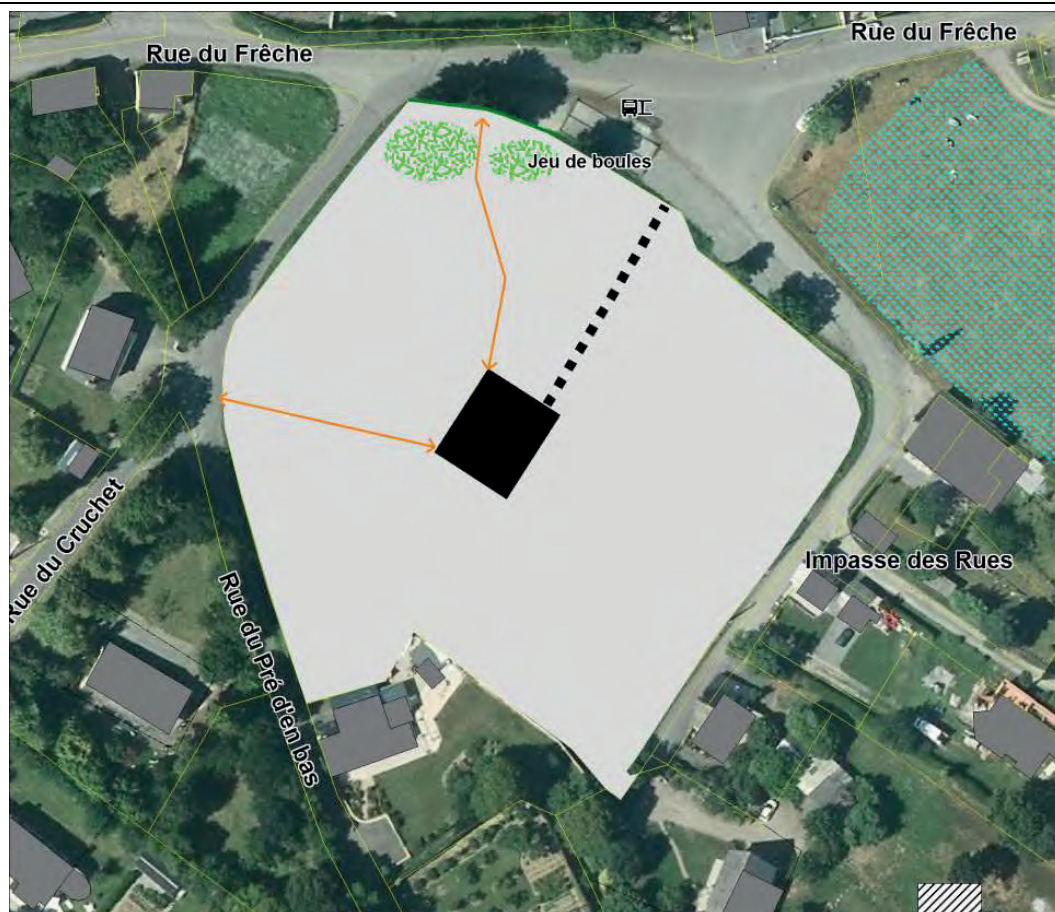
Etat initial :

Surface : 8 375 m² environ

Parcelle « agricole » formant une vaste dent creuse au cœur du village.

Cette dernière est bordée par de nombreuses voies. Néanmoins les accès à ces voies ne bénéficient pas toujours d'une visibilité suffisante pour autoriser des accès directs.

Ce secteur est adossé à un espace public accueillant des terrains de boules et abri bus.



Objectifs :

Cette zone ne pourra être urbanisée que lorsque les travaux de création du nouveau système d'assainissement de Pommeret, auquel ce village sera raccordé, seront suffisamment avancés.

Une attention particulière devra être accordée à la gestion des eaux pluviales : l'aménagement de ce secteur ne devra pas contribuer à aggraver la situation actuelle.

Le règlement du lotissement devra inciter à la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Cette « dent creuse » devra accueillir à minima 13 logements (densité 15 logements/ hectare).

20% des logements devront être constitués de logements sociaux

Ces logements seront uniquement desservis depuis une voie commune en impasse (■ ■ ■ ■), aménagée en sa partie terminale par une placette de retournement (■).

Deux cheminements non motorisés devront être créés (↔).

La partie Nord devra accueillir un espace vert (🌳) qui s'inscrira dans la continuité de l'espace public implanté en partie Nord de la zone accueillant un terrain de boules et l'abri bus

(🚌).

Légende :

↔ : Liaison piétonne à créer

■ ■ ■ ■ : Accès à créer

■ : Placette de retournement à créer

🌳 : espace vert à créer