



**REVISION N°1 DU
PLAN LOCAL
D'URBANISME**



**3. ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

Elaboration du plan local d'urbanisme
approuvé le 5 octobre 2012

**Dossier d'approbation de la
révision n°1 du plan local
d'urbanisme**

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation de la révision n°1 du
plan local d'urbanisme par le Conseil
communautaire du

Le Président

Sylvain GAUDY

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - PREAMBULE

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du plan local d'urbanisme.
- Les opérations et autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les OAP permettent de guider les contenus des opérations, tout en laissant une latitude d'action aux concepteurs des futurs projets d'aménagement.

SOMMAIRE

1. Le Chercheny	3
2. Route de Moutier	4
3. La Gargouille	5
4. Entrée est - le Crouzant	6
5. Las Fonts	7
6. Mastribut	7
7. Busseau - Dimier	8
8. Zones d'extension résidentielle : objectifs d'aménagement	9
9. Zone d'activité intercommunale - Laschamps	11

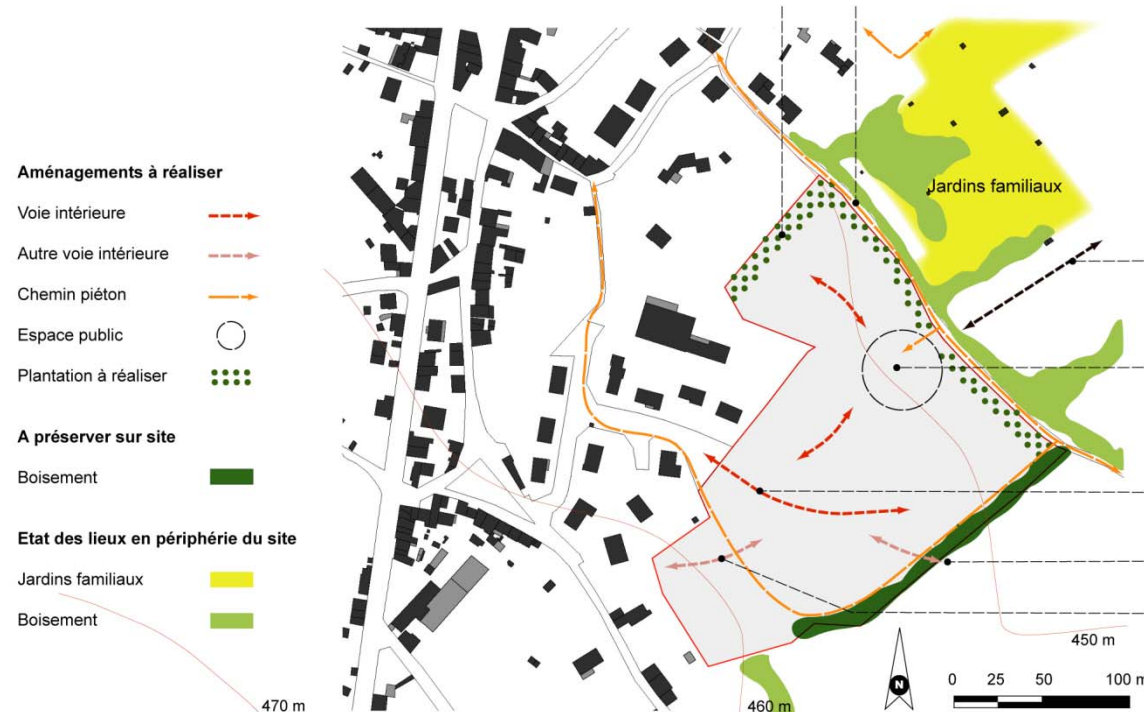
SITUATION



1. LE CHERCHENY

Plantations à réaliser ou continuité végétale à conserver, pour intégrer l'opération et conserver l'ambiance naturelle du chemin au nord-est

Organiser un maillage piétonnier global, en poursuivant les chemins existants à travers la future opération



Exposer les façades principales des constructions préférentiellement au sud ou à l'ouest



Création d'une voie entre la D942 et la zone AU du Chercheny, prévue au plan de zonage (emplacement réservé n°3)

Créer un espace public en cohérence avec la future voie de liaison avec la D942 (emplacement réservé n°3), et organiser la desserte nord de l'opération

Organiser la voirie à partir de la voie de lotissement existante. Préserver la possibilité de réaliser une voie en prévision d'extensions à long terme au sud

Laisser la possibilité d'un maillage ultérieur de la voirie côté ouest (rue du Bon Saint-Jean)

ETAT DES LIEUX

Surface : 3,3 ha

Occupation du sol : prairies

Exposition : terrain orienté au nord-est

PARTI D'AMENAGEMENT GENERAL

Créer une opération qui prenne en compte les différentes interfaces en périphérie : espaces urbains, agricoles, jardins familiaux, future voie de desserte à l'est.

Aménager un espace public pour enrichir l'urbanisme, créer une articulation dans les déplacements, être un élément du cadre de vie et d'identité du quartier.

ACCES ROUTIER

La voie est à connecter à la voie de lotissement au nord-ouest, et à organiser autour de la création d'un espace public. La voie doit être à l'échelle d'un bourg rural, sans surconsommation d'espace (limiter les emprises des voies et trottoirs).

Une possibilité de continuité routière est à préserver côté ouest pour optimiser la construction.

VOIE PIETONNE

Un maillage piétonnier est à créer, en site propre ou en assurant la continuité le long des voies, entre le chemin existant de desserte des jardins familiaux et le quartier du Bon-Saint-Jean.

PAYSAGE

L'intégration dans le paysage est à assurer en préservant une bande boisée au sud, le long de laquelle un chemin piéton passera, et en gérant par des plantations le contact avec une activité et le chemin qui dessert les chemins familiaux (à réaliser ou en conservant l'existant). Il ne s'agit pas de dissimuler mais d'accompagner les constructions.

ENVIRONNEMENT

La gestion du pluvial sera à organiser en dirigeant les eaux pluviales vers le point bas. Si la création d'un bassin pluvial est décidée, il devra participer à la composition paysagère du secteur.

Malgré l'orientation du terrain, le dénivelé est modéré et permet d'envisager l'exposition des façades au sud et à l'ouest.

CONSTRUCTION

Un parcellaire permettant de diversifier la forme bâtie est à privilégier, en cohérence avec les différentes formes d'espaces publics : rue, espace public sous forme de placette, chemin piéton le cas échéant.

Le potentiel estimé est d'environ 25 à 30 logements.

2. ROUTE DE MOUTIER



ETAT DES LIEUX

Surface : 1,4 ha

Occupation du sol : terrains fauchés, jardins

Exposition : terrain orienté au nord

PARTI D'AMENAGEMENT GENERAL

Secteur en second rideau par rapport aux voies principales : lier l'aménagement aux différentes opérations récentes qui ont ménagé des possibilités d'accès.

Créer un espace public qui valorise le patrimoine du secteur (lavoir, puits), sera un élément du cadre de vie et d'identité du quartier.

ACCES ROUTIER

La voie est à connecter à la route de Moutier par le sud. Au nord, la possibilité d'accès sera à étudier en tenant compte de la sécurité (virage de la D13). Elle n'est pas imposée par l'orientation d'aménagement.

La voie doit être à l'échelle d'un bourg rural, sans surconsommation d'espace (limiter les emprises des voies et trottoirs).

VOIE PIETONNE

Un maillage piétonnier est à créer, en site propre, par raccrochement aux chemins existants au nord et au sud : possibilité de relier le bourg par un cheminement parallèle à la route de Moutier, accès direct à la crèche, passage par l'espace public de mise en valeur du patrimoine.

PAYSAGE

L'intégration dans le paysage est à assurer en gérant par des plantations le contact avec l'espace rural à l'ouest (visibilité depuis le boulevard de la ville). Il ne s'agit pas de dissimuler mais d'accompagner les constructions.

Une partie est dédiée à des jardins familiaux et à la gestion du pluvial en bas du site. Un noyer est à conserver dans ce secteur.

ENVIRONNEMENT

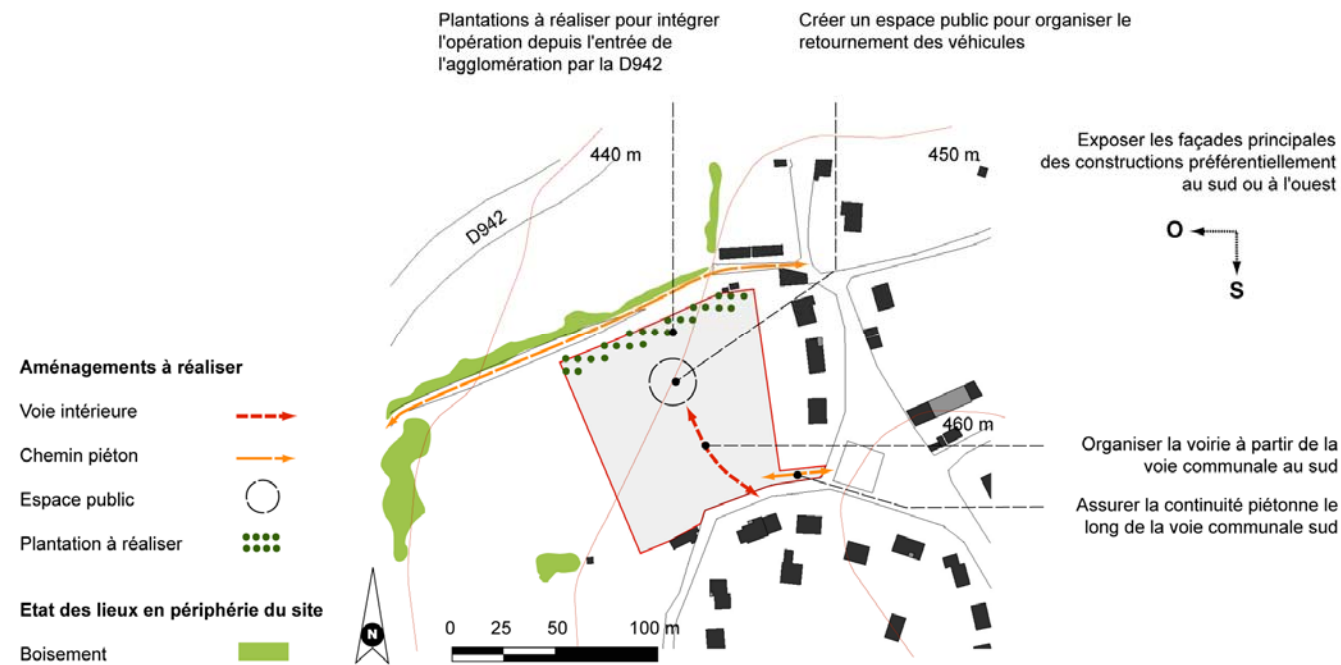
La gestion du pluvial sera à organiser en dirigeant les eaux pluviales vers le point bas au nord. Si la création d'un bassin de collecte est décidée, il devra participer à la composition paysagère du secteur.

Malgré l'orientation du terrain, le dénivelé est modéré et permet d'envisager l'exposition des façades au sud et à l'ouest.

CONSTRUCTION

Le potentiel estimé est d'environ 10 logements.

3. LA GARGUILLE



ETAT DES LIEUX

Surface : 0,9 ha

Occupation du sol : prairie

Exposition : terrain orienté au nord-ouest

PARTI D'AMENAGEMENT GENERAL

Relier le secteur au centre-bourg et au collège, par le sud (place des Pradeaux). Intégrer la marge nord du terrain compte tenu de la visibilité depuis la D942.

ACCES ROUTIER

La voie est à connecter à la rue des Pradeaux par le sud, en utilisant la route existante. Le maillage n'est pas envisagé au nord : chemin étroit face aux garages existants et à conserver pour un usage piéton. Un espace public pour le retournement est à créer, sous forme de placette.

La voie doit être à l'échelle d'un bourg rural, sans surconsommation d'espace (limiter les emprises des voies et trottoirs).

VOIE PIETONNE

Un passage pour les piétons est à aménager, en utilisant une partie de la parcelle qui longe la voie d'accès : sur-largeur qui permet de séparer accès routier piéton, petite porte d'entrée à l'opération.

PAYSAGE

L'intégration dans le paysage est à assurer en gérant par des plantations le contact avec l'espace rural au nord (visibilité depuis la D942). Il ne s'agit pas de dissimuler mais d'accompagner les constructions.

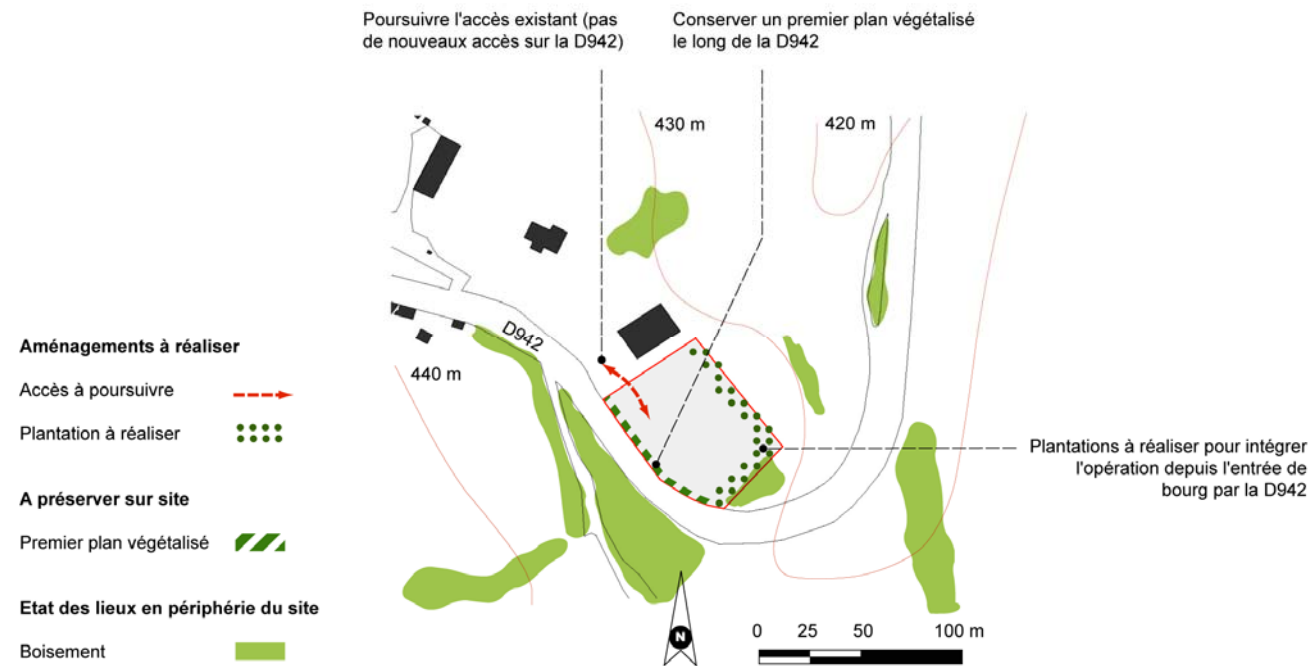
ENVIRONNEMENT

L'exposition des façades est à privilégier au sud et en particulier à l'ouest compte tenu de la pente.

CONSTRUCTION

Le potentiel estimé est d'environ 7 logements.

4. ENTREE EST - LE CROUZANT



ETAT DES LIEUX

Surface : 0,4 ha

Occupation du sol : prairie

PARTI D'AMENAGEMENT GENERAL

Réserver le secteur à la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif, à proximité de la salle de sports existante.

ACCES ROUTIER

Il n'y aura pas de nouvel accès routier direct à la D942. L'accès existant pour la salle des sports est à prolonger pour la desserte du terrain.

PAYSAGE

L'intégration dans le paysage est à assurer en gérant par des plantations le contact avec l'espace rural au nord et à l'est (visibilité depuis la D942).

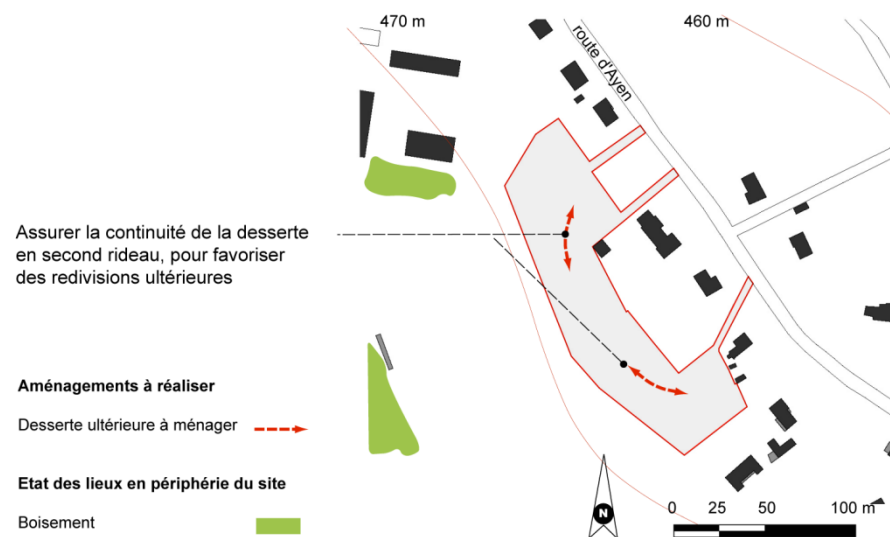
Face à la D942, un premier plan végétalisé est à conserver (bande enherbée et/ou arbustes, ...), pour faire la transition avec l'espace rural.

La façade extérieure de la salle des sports au nord est à améliorer en parallèle.

CONSTRUCTION

Le secteur est réservé à la création d'un équipement d'intérêt collectif.

5. LAS FONTES



ETAT DES LIEUX

Surface : 0,9 ha

Occupation du sol : terrain fauché

PARTI D'AMENAGEMENT GENERAL

Valoriser pour la construction des terrains enclavés, en second rideau par rapport à la route d'Ayen et jouxtant les équipements sportifs à l'ouest.

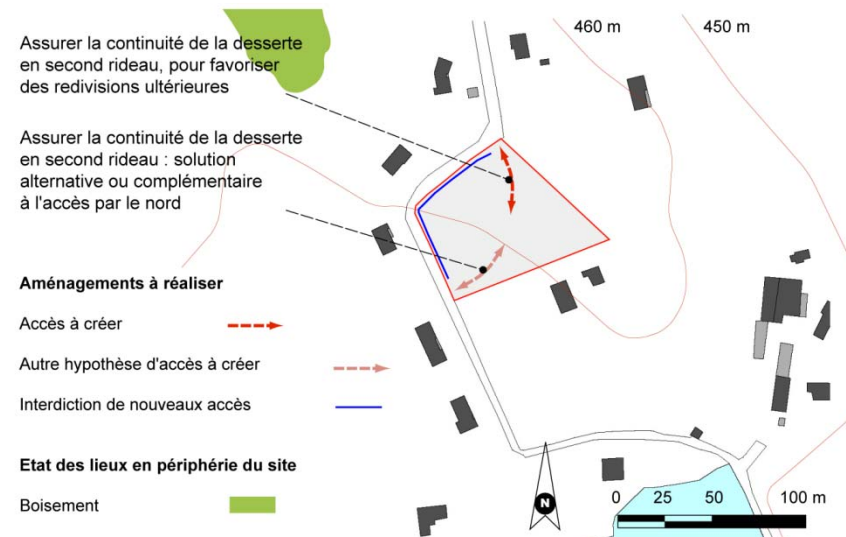
ACCES ROUTIER

Les accès sur la route d'Ayen sont existants. A défaut d'opération d'ensemble, les premières constructions devront s'implanter de façon à permettre des redivisions ultérieures et à en préserver les accès.

CONSTRUCTION

Le potentiel estimé est d'environ 5 logements.

6. MASTRIBUT



ETAT DES LIEUX

Surface : 0,5 ha

Occupation du sol : terrain fauché

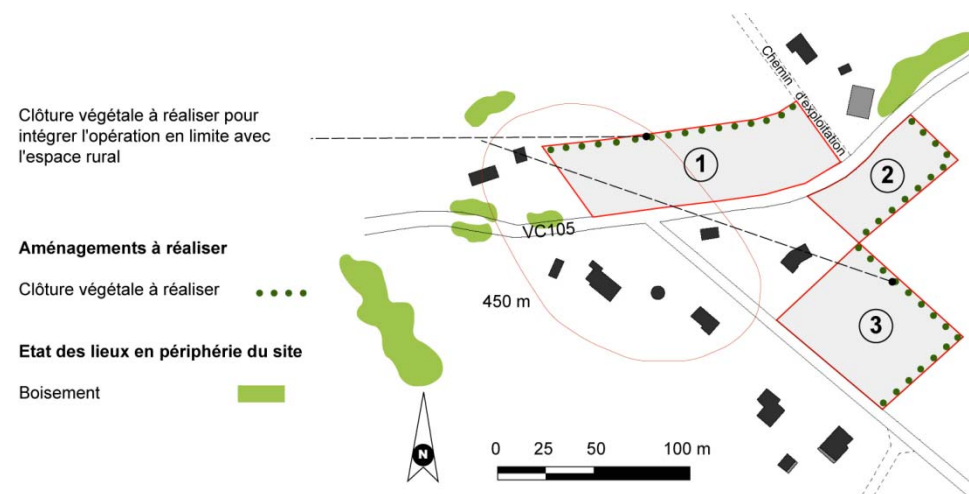
PARTI D'AMENAGEMENT GENERAL

Gérer la sécurité dans une parcelle en virage. Terrain profond, à valoriser pour la construction.

ACCES ROUTIER

A défaut d'opération d'ensemble, les premières constructions devront s'implanter de façon à permettre des redivisions ultérieures et à en préserver les accès.

7. BUSSEAU - DIMIER



ETAT DES LIEUX

Surface : ① 0,55 ha / ② 0,2 ha / ③ 0,4 ha

Occupation du sol : terrains fauchés

PARTI D'AMENAGEMENT GENERAL

Urbaniser sous la forme d'un hameau à une croix de chemin, en modérant la profondeur constructible en rapport avec les constructions existantes.

PAYSAGE

L'intégration dans le paysage est à assurer en gérant par des plantations de fond de parcelles le contact avec l'espace rural.

CONSTRUCTION

Le potentiel estimé est d'environ :

- ① : 4 logements au nord du VC105
- ② et ③ : 2 logements sur chacun des terrains au sud du VC105.

8. ZONES D'EXTENSION RESIDENTIELLE : OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

1. Voirie - Application sur les secteurs 1, 2 et 3 d'orientations d'aménagement et de programmation

- Accompagner la création des voies par des dispositifs techniques de gestion des eaux de ruissellement qui participent à la qualité paysagère des aménagements urbains.
- Créer des cheminements piétons offrant des possibilités de continuité vers les chemins existants, des liaisons avec les quartiers riverains et le centre-bourg en général. Dans certains cas, leur positionnement le long des haies bocagères peut faciliter l'entretien de ces haies.

2. Plantations nouvelles - Application sur tous les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation

- Les plantations nouvelles devront être à dominante d'essences locales, pour favoriser la diversité des essences et le recours à des essences adaptées à l'identité du territoire, à son sol et son climat.
- Arbustes : alisier blanc, aubépine, bourdaine, charme, cornouiller sanguin, églantier, érable champêtre, fusain, genêt, houx, lierre, néflier, noisetier, poirier sauvage, prunellier, sureau, viorne obier, ...
- Arbres : alisier blanc, bouleau (*betula pendula*, *betula pubescent*), charme, châtaignier, chêne (sessile ou pédonculé), érable (plane, sycomore), frêne commun, hêtre, marronnier, merisier, poirier, tilleul, tremble, ...

3. Gestion de l'écoulement des eaux - Application sur les secteurs 1, 2 et 3 d'orientations d'aménagement et de programmation

- Organiser la structure générale du projet autour de la prise en compte de la gestion de l'écoulement des eaux superficielles.
- Les points bas des espaces à urbaniser doivent être réservés à l'aménagement de dispositifs de gestion des eaux de ruissellement.
- Les dispositifs choisis par le maître d'ouvrage doivent être appréhendés comme des composantes du projet d'aménagement urbain (noues accompagnant la voirie, bassins de rétention paysagers, ...).
- Les matériaux de revêtement mis en œuvre devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et l'utilisation de canalisations enterrées sera aussi limitée au maximum.

4. Formes urbaines - Application sur les secteurs 1, 2 et 3 d'orientations d'aménagement et de programmation

- Proposer des espaces publics structurants à l'intérieur des opérations d'ensemble (placettes, espaces verts) favorables à l'identité du futur quartier.
- Assurer des alignements et des continuités bâties autour de ces espaces publics structurants en favorisant une variation des densités bâties (diversité des formes et des tailles des parcelles à construire).

Illustrations

VOIRIE



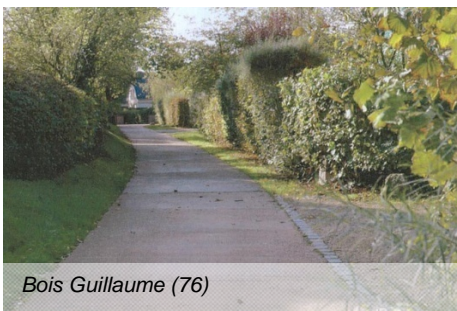
PLACE - CHEMINEMENT



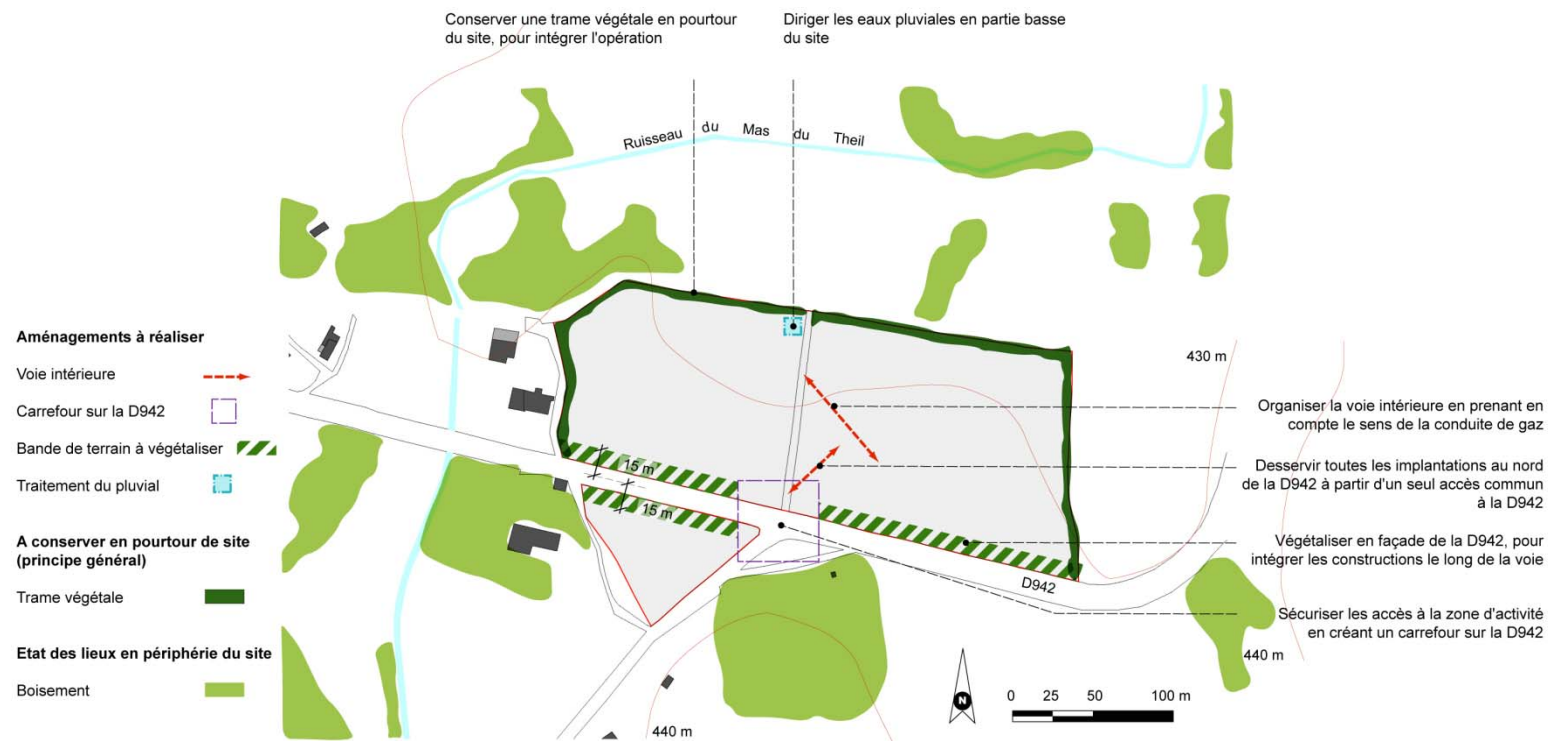
PAYSAGE



GESTION DU PLUVIAL



9. ZONE D'ACTIVITE INTERCOMMUNALE - LASCHAMPS



ETAT DES LIEUX

Surface : 4,9 ha

Occupation du sol : prairies

Exposition : terrain légèrement orienté au nord

PARTI D'AMENAGEMENT GENERAL

Gérer la sécurité : accès à la RD942, prise en compte du passage d'une canalisation de gaz.

Gérer la salubrité publique : gestion des eaux pluviales dans un site au-dessus du ruisseau du Mas du Theil. Donner une identité à la façade urbaine le long de la voie.

ACCES ROUTIER - VOIRIE

Un accès sécurisé unique sur la D942 permettra la desserte de la future zone et des activités existantes.

Les voies en impasse seront aménagées de manière à permettre le retournement des véhicules.

Le sens des voies sur le schéma est indicatif.

PAYSAGE

L'intégration dans le paysage est à assurer :

- conserver une trame végétale en pourtour du site au nord de la D942 ;
- végétaliser en façade de la D942 sur une bande de recul imposée par le règlement pour les constructions, comptée à partir de 15 mètres de l'axe de la D942 (bandes enherbées et/ou haies, arbustes, arbres) ;
- les plantations seront à dominante d'essences locales.

Les trames végétales, complétées par la réalisation de haies en limite séparative de parcelles, assureront également une fonction écologique en permettant plus facilement le déplacement de la faune et de la flore.

ENVIRONNEMENT

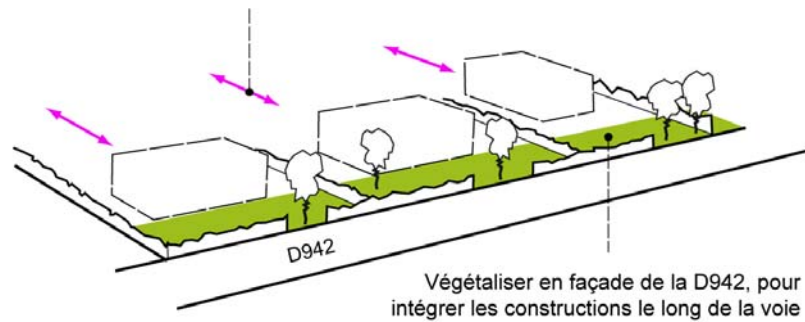
La gestion du pluvial sera à organiser en dirigeant les eaux pluviales vers le point bas. En cas de gestion aérienne des eaux pluviales, les aménagements devront être considérés comme une composante du projet d'aménagement (noues accompagnant la voirie, bassins de rétention paysagers).

Les matériaux de revêtement devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

Illustrations

PRINCIPE D'IMPLANTATION LE LONG DE LA D942 - SCHEMA D'ILLUSTRATION

Accès aux terrains par les voies
intérieures à créer sur l'opération



Aigrefeuille-sur-Maine (44)



Le Cellier (44)



Démouville (14)



Bureaux d'études

T GUILLET - urbaniste
30 rue Edmond Proust - bât. 5 étage 2 - 79000 Niort

IMPACT CONSEIL - environnement
7 rue des Ecoliers - 23430 Châtelus-le-Marcheix