



PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION DE POS EN PLU

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Révision n°1 du POS approuvée en 1989

Dossier d'arrêt de la révision de POS en PLU

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt du plan local d'urbanisme par le Conseil municipal du

Le Maire

Claude DOUCET



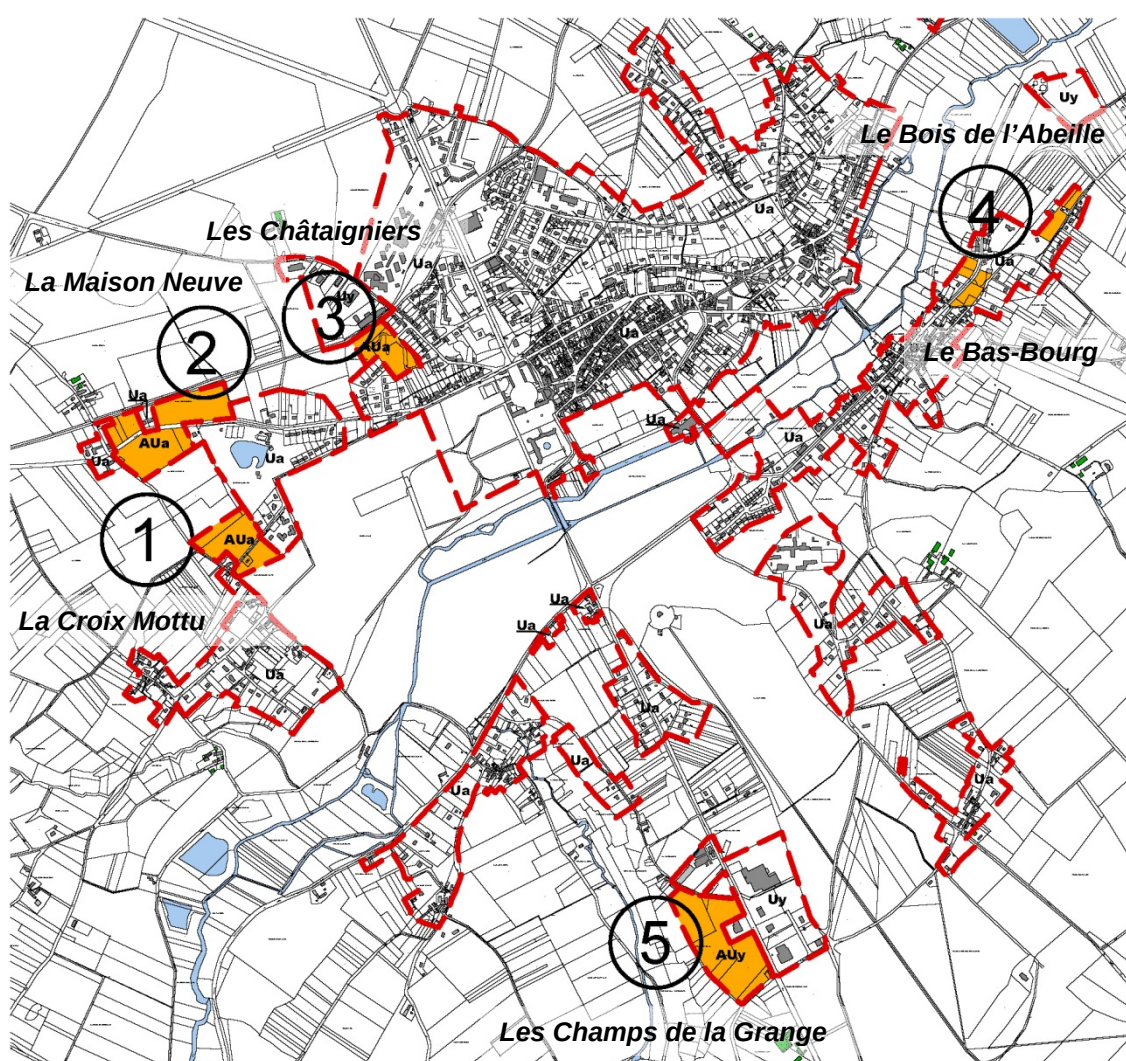
Sommaire	page
Préambule	3
1. La Croix Mottu - Secteur AUa	4
2. La Maison Neuve - Secteur AUa	6
3. Les Châtaigniers - Secteur AUa	9
4. Le Bas-Bourg - Le Bois de l'Abeille - Zone Ua	11
5. Zone d'activité des Champs de la Grange - Secteurs Uy et AUy	12

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

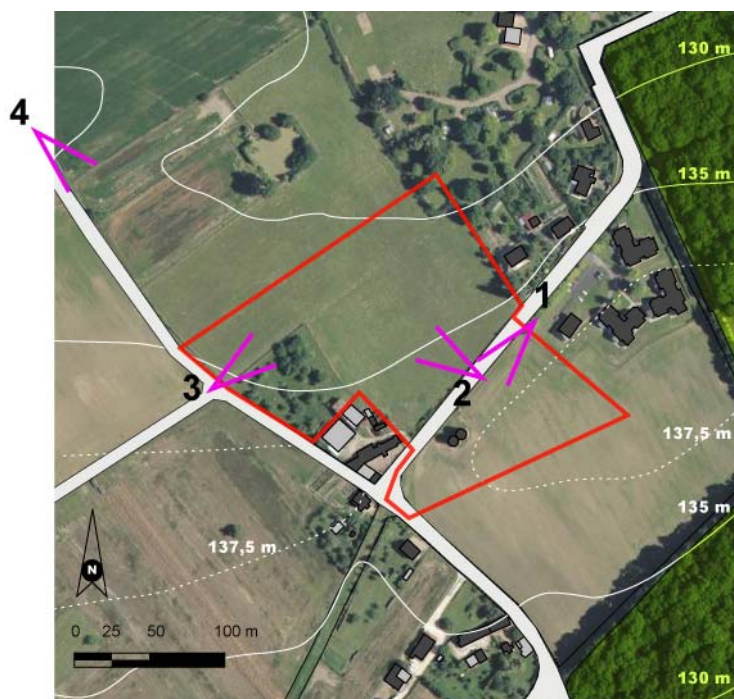
Les opérations et autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les OAP permettent de guider les contenus des opérations, tout en laissant une latitude d'action aux concepteurs des futurs projets d'aménagement.

Localisation des sites d'OAP



LA CROIX MOTTU - SECTEUR AUa

1.1. SITE



Surface de 2,8 ha

1. Voie communale n°3, environ 9 à 10 m d'emprise totale en moyenne. Vue sur l'ancien château d'eau

2. Terrains fauchés en pente douce en direction du Nord. Les cultures sont plus au Nord

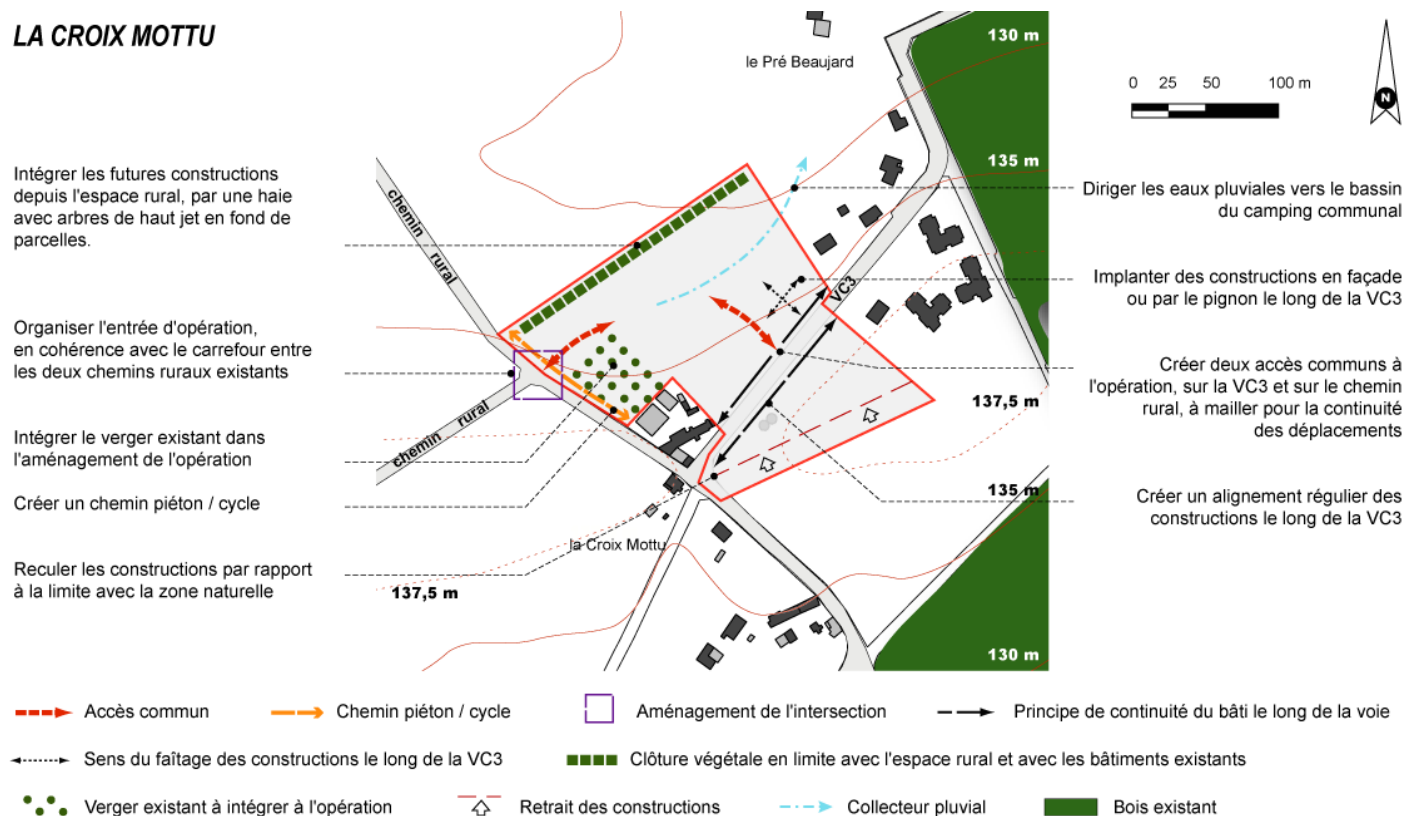
3. Vue sur le site depuis le carrefour entre les deux chemins ruraux à l'Ouest

4. En venant du Nord-Est, la frange boisée du parc du château crée un arrière-plan boisé pour le secteur



1.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LA CROIX MOTTU



Parti d'aménagement

Le parti d'aménagement est de créer une opération qui fasse le lien entre le Pré Beaujard (secteur du camping) et le quartier de la Croix Mottu.

Le long de la voie, le principe de créer un alignement régulier a pour objectif d'obtenir une ambiance urbaine, avec comme principes généraux : retraits harmonisés, mitoyennetés à favoriser.

Un recul plus important est à respecter au Sud du secteur, pour prendre en compte l'objectif de préservation d'une perspective historique depuis le château et son parc en direction de l'Ouest.

Voirie

Un maillage de la voirie est à organiser, avec côté Ouest un aménagement urbain permettant de coordonner l'entrée de l'opération avec le carrefour existant entre les deux chemins ruraux.

Un accès piéton / cycle est à créer à l'Ouest, le long du chemin rural : maillon d'une future liaison la Croix Mottu / quartier de la route d'Issoudun.

Environnement

Le sens d'implantation des constructions le long de la VC3 permet d'organiser l'urbanisation, et peut également permettre des expositions Sud/Ouest en cas d'alignement par le pignon ou de bâtiment en « L », favorables pour les apports solaires.

La voie de desserte intérieure à créer sera d'emprise faible, car elle est sans fonction de transit. Le verger existant à l'Ouest est à intégrer à l'opération (entrée de quartier, espace public, ...).

Le pluvial sera dirigé vers le bassin du camping communal. Une gestion par des fossés le long des voies est à envisager

Potentiel

Le potentiel estimé est de 25 à 30 logements environ.

LA MAISON NEUVE - SECTEUR AUa

2.1. SITE



Surface de 5,5 ha

1. Vue sur le site au Nord de la D960. Les terres sont cultivées, en rives Nord et Sud de voie

2. Entrée d'agglomération, au Nord-Ouest du camping communal

3. Des constructions sont disséminées le long de la D960 (vue depuis la voie communale n°3, au Sud)

3



2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LA MAISON NEUVE

Intégrer les futures constructions depuis l'espace rural, par une clôture végétale le long de la voie ferrée

Réaliser les accès individuels sur les voies intérieures créées

Créer une voie de desserte interne à partir de la D960, à hauteur du virage. Elle s'intégrera dans la bande verte à créer le long de la D960

Marquer l'entrée de ville par l'implantation des bâtiments

Intégrer les futures constructions depuis l'espace rural, par une clôture végétale

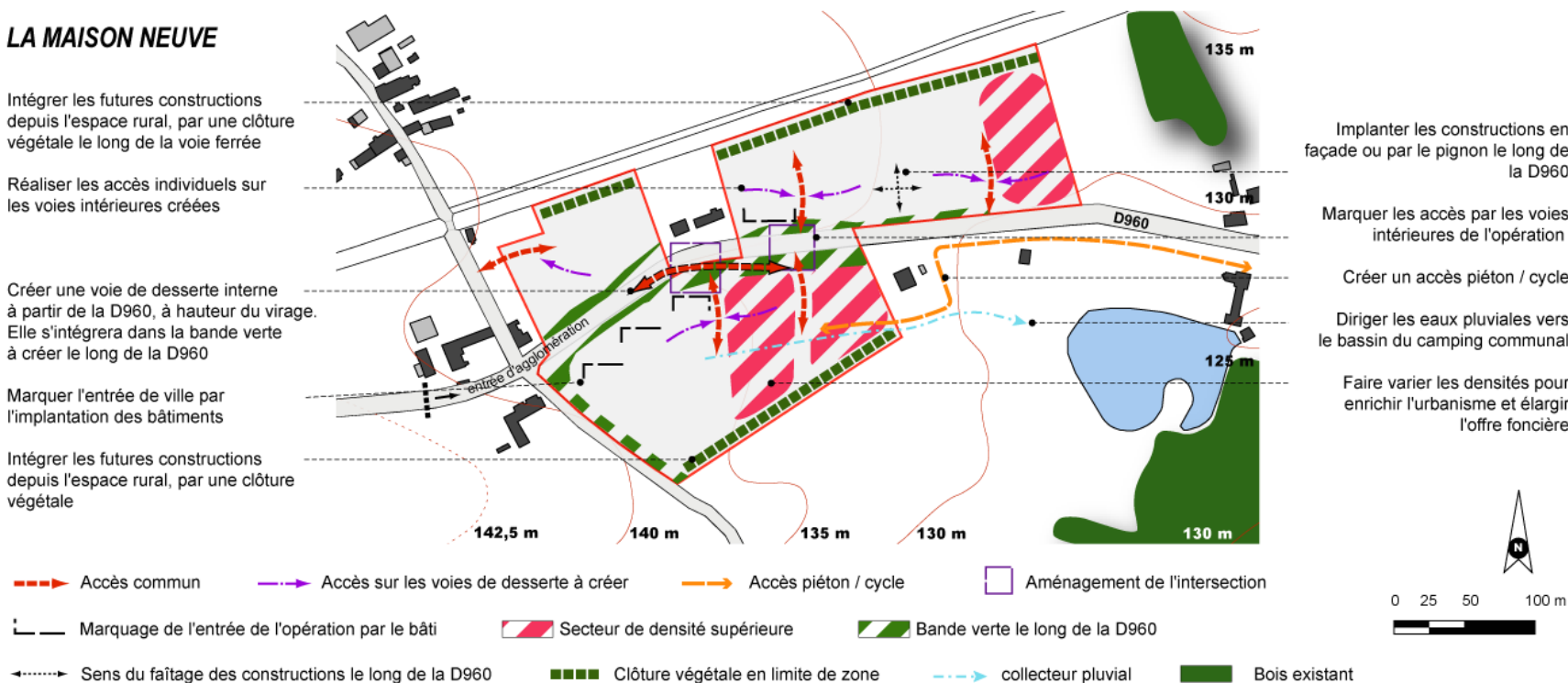
Implanter les constructions en façade ou par le pignon le long de la D960

Marquer les accès par les voies intérieures de l'opération

Créer un accès piéton / cycle

Diriger les eaux pluviales vers le bassin du camping communal

Faire varier les densités pour enrichir l'urbanisme et élargir l'offre foncière



Parti d'aménagement

Le parti d'aménagement général est de créer un quartier qui marque l'entrée dans l'agglomération. Une voie de desserte est à créer pour desservir la partie de l'opération au Sud de la D960 : sécurisation, aménagement des bas-côtés avec des plantations qui harmoniseront la façade de l'opération.

Depuis l'entrée Ouest jusqu'à hauteur des premiers carrefours, une implantation régulière et harmonieuse des constructions le long de la voie est à obtenir, en second plan par rapport à la bande verte.

Des secteurs de densité supérieure sont indiqués, pour une forme plus urbaine, type bâti de bourg (par exemple : bâti mitoyen, sur 2 niveaux) ou petit collectif.

Le panneau de l'entrée d'agglomération est à repousser à l'Ouest du secteur à urbaniser, pour une vitesse compatible avec tous les modes de déplacements urbains.

Voirie

Un maillage de la voirie est à organiser, perpendiculaire à la D960, avec marquage des carrefours, de façon à donner une perception plus urbaine que routière. Les accès individuels sont à organiser sur ces voies intérieures. Au Sud, il faudra préserver des emprises pour la continuité de ces voies à long terme.

Un accès piéton / cycle est à créer à l'Est, en direction du centre-bourg.

Environnement

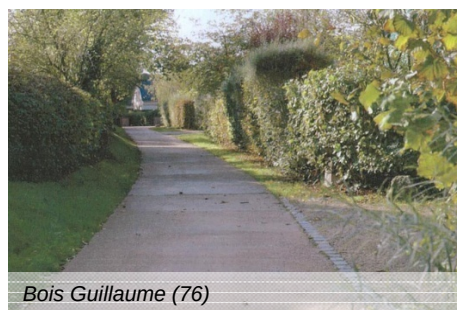
Le sens d'implantation des constructions le long de la D960 permet d'organiser l'urbanisation, et permet des expositions Sud ou Ouest, favorables pour les apports solaires. Le pluvial sera dirigé vers le bassin du camping communal. Une gestion par des fossés le long des voies est à envisager.

Potentiel

Le potentiel estimé est de 50 logements environ.

Illustrations

PRIVILEGIER DES AMBIANCES
RURALES
VOIRIE - EXEMPLES



CREER DES ESPACES PUBLICS
PLACES ET PLACETTES -
EXEMPLES



VALORISER LE CADRE DE VIE
INTEGRATION DANS LE PAYSAGE -
EXEMPLES



LES CHATAIGNIERS - SECTEUR AUa

3.1. SITE



Surface de 2,0 ha

1. Vue sur l'ancien emplacement d'un bâtiment HLM et sur l'espace vert
2. Vue sur l'ancien emplacement d'un bâtiment HLM, en direction du vallon à l'Ouest
3. Silo de la coopérative agricole, au Nord du secteur à urbaniser
4. Fossé d'évacuation des eaux pluviales conduisant à un collecteur en contrebas (exutoire dans la vallée du Nahon)



3.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES CHATAIGNIERS

Préserver les arbres au Nord, en écran avec les silos agricoles

Exposer les constructions au Sud-Ouest

Intégrer les futures constructions depuis l'espace rural, par une clôture végétale en fond de parcelle

Traverser le secteur, par la route et un chemin piéton

Diriger l'eau pluviale vers les points bas et le collecteur dans le vallon Sud



0 25 50 100 m



- ▶ Voie intérieure
- - - - - Autre voie (si nécessaire)
- ▶ Accès piéton
- - - - - Sens de faitage des constructions (principal)
- ■ ■ ■ Clôture végétale en limite avec l'espace rural
- - - - - Collecteur pluvial
- Bois existant

Parti d'aménagement

Le parti d'aménagement est de créer un secteur dense, avec des constructions de type bâti de bourg (par exemple : bâti mitoyen, sur 2 niveaux) ou petit collectif. Les arbres sont à préserver au Nord, le long de la voie ferrée, pour faire écran avec le silo, principalement pour capter d'éventuelles poussières. En prolongement, des fonds de parcelles sont à planter en limite avec la zone rurale, au-dessus du vallon à l'Ouest.

Voirie

Un maillage de la voirie est à assurer entre la rue de Verdun et la rue du lotissement des Châtaigniers, pour la continuité des déplacements. La voirie est à aménager en voie secondaire, sans susciter une fonction de transit (ne pas créer un barreau routier entre la rue de Verdun et la D970).

Un accès piéton / cycle existant est à poursuivre jusqu'au lotissement des Châtaigniers, pour maillage.

Environnement

Le sens d'implantation des constructions permet des expositions Sud-Ouest, favorables pour les apports solaires.

Les eaux pluviales sont à diriger vers les talwegs en périphérie, notamment vers le collecteur existant au Sud, qui conduit à la vallée du Nahon.

Potentiel

Le potentiel estimé est de 40 logements environ. Chiffre inférieur en cas d'implantation d'un équipement collectif

Illustrations

FAVORISER LA DENSITE EN
CONSERVANT UNE AMBIANCE
RURALE - EXEMPLES

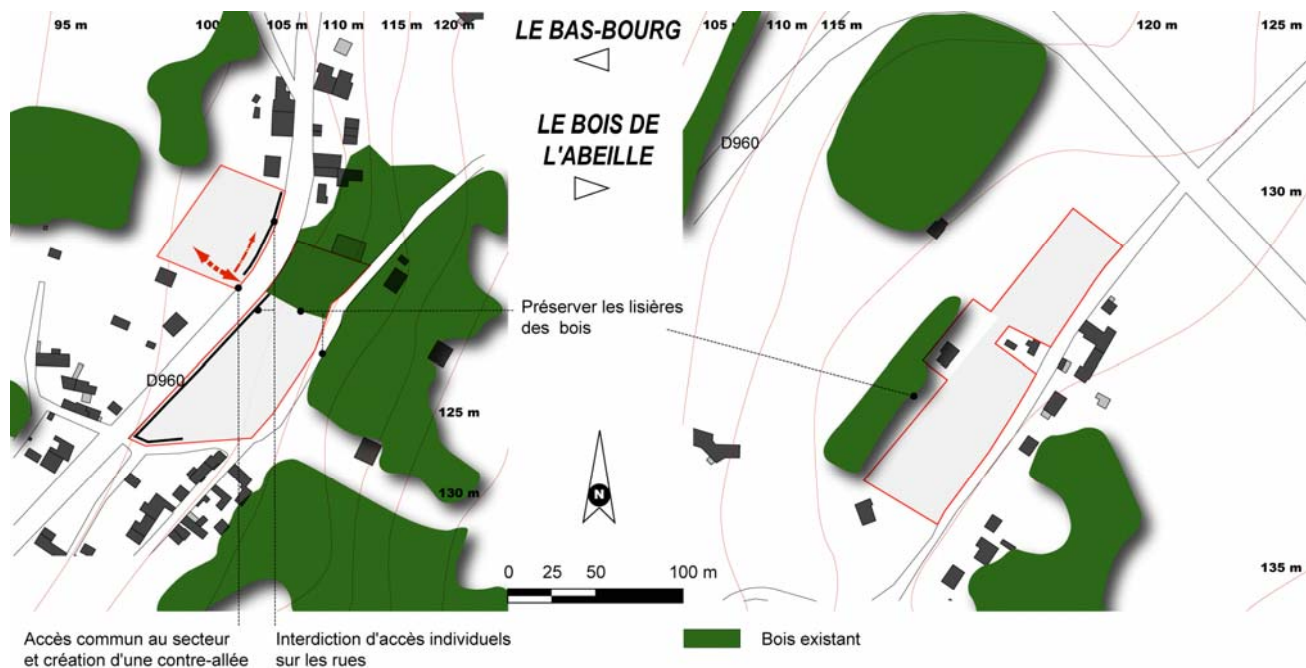


Puilboreau (17)



Servon-sur-Vilaine (35)

5.1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Surface de 0,7 ha au Bas-Bourg (2 secteurs le long de la D960) - Surface de 0,7 ha au Bois de l'Abeille.

Parti d'aménagement - Voirie

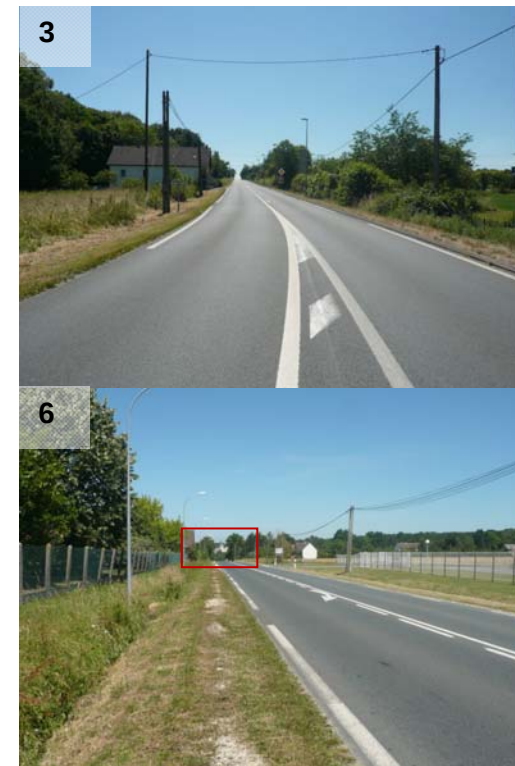
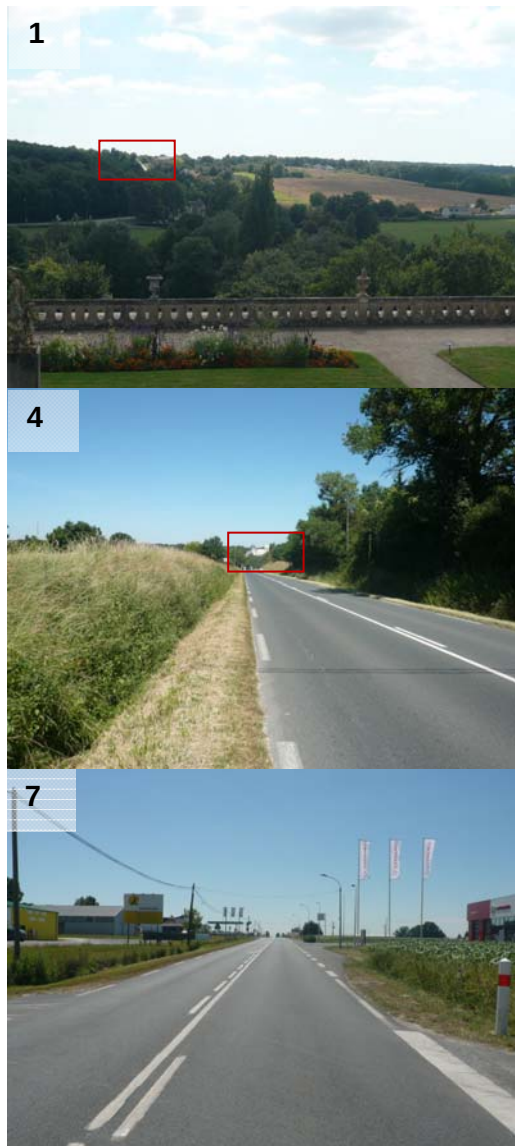
La sécurité des accès est à assurer au Bas-Bourg. Le secteur en rive Nord de la D960 sera desservi par un seul accès commun, éloigné par rapport à la partie en virage. Un aménagement de type contre-allée permettra de desservir tous les terrains en façade.

Le secteur en rive Sud de la D960 sera desservi par la rue Tournante (partie éloignée du virage) et le chemin de Saint-Roch, en partie opposée à la départementale.

Les lisières des parties boisées existantes sont importantes pour l'intégration des futures constructions. Elles sont à préserver.

ZONE D'ACTIVITE DES CHAMPS DE LA GRANGE - SECTEURS Uy ET AUy

6.1. SITE



VUES LOINTAINES

1. Vue depuis le château de Valençay : sans visibilité sur les bâtiments de la zone d'activité
2. Vue depuis le hameau des Barreaux : un bâtiment blanc légèrement perçu au milieu des boisements

Surface de 5,8 ha en AUy

DEPARTEMENTALE 956

3. Remontée en direction du plateau depuis la Promenade
4. Descente en direction de la vallée du Nahon : vue sur le château, après avoir passé la zone d'activité
5. Arrivée sur le plateau, la perspective s'ouvre sur la zone d'activité
6. La zone d'activité à l'intersection avec la route de Méray : en direction du château
7. La zone d'activité à l'intersection avec la route de Méray : en direction du plateau

6.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'objectif est de limiter l'impact des constructions le long de la D956, dans la perspective du château, avec comme points importants :

- un recul des implantations permettant de végétaliser en premier rideau, et de renforcer la trame verte en direction de la vallée ;
- une poursuite des plantations selon une trame perpendiculaire à la voie, créant un maillage global avec les bois en second plan ;
- une façade bâtie le long de la D956 avec une hauteur limitée, pour ne pas écraser les perspectives dans le champ de vision du château ;
- une desserte des futures activités par l'arrière par rapport à la D956, en utilisant les voies existantes, à partir de l'aménagement d'un carrefour sur la D956. Les aménagements sur le chemin d'accès à l'ouest, ne devront pas empêcher le passage des engins agricoles.



INTEGRATION DE L'OPERATION
DANS UN ENVIRONNEMENT RURAL

IMPLANTATION DU BATI, BANDE
PAYSAGER - EXEMPLE



Bureau d'études

T GUILLET - urbaniste

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