



PLU PLAN LOCAL D'URBANISME VILLE DE CHÂTELLERAULT

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Table des matières



Préambule.....	3
Articles L. 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme.....	4
Organisation du document	5
Orientations générales	6
Les grands principes d'aménagement.....	7
Localisation et bilan chiffré des OAP	16
Orientations d'Aménagement et de Programmation	20
Secteurs en renouvellement urbain.....	21
Secteurs en extension urbaine.....	57
Secteurs à vocation économique	88



Préambule

Articles L. 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.



1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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 soit destiné à la réalisation de commerces.



Elles peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.



Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.



Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.



2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés au sein du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs au sein du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées au sein du présent code.

Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Les objectifs de densité et programmation en nombre de logements sont aussi à prendre en compte dans un rapport de compatibilité.

Organisation du document



Un premier chapitre présente les principes généraux d'aménagement à privilégier au sein des secteurs de projet. Les éléments présentés au sein de ce chapitre ont une valeur indicative.



Un deuxième chapitre présente le bilan chiffré des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le troisième chapitre quant à lui, les détaille.



PLU

Orientations générales

Les grands principes d'aménagement



Les principes d'aménagement généraux des OAP sont répartis en six catégories :



- Les principes d'occupation de l'espace ;

- Le principe d'efficacité énergétique du territoire ;



- Les principes paysagers et environnementaux ;



- Les principes liés aux risques et nuisances ;

- Les principes d'accès et de desserte



- Les principes liés aux zones d'activités.

Les principes d'occupation de l'espace

La vocation des secteurs d'OAP

Aux secteurs d'OAP présents sur le territoire peuvent être affectés différentes vocations, toujours précisées sur le schéma d'orientation. Là où la plupart sont destinés à l'accueil de nouveaux logements, d'autres sont concernés par des activités économiques ou des équipements publics.

Une attention particulière sur l'intégration paysagère des nouvelles constructions sera prise en compte quelle que soit la vocation de ces OAP.

Les secteurs de densification

Le PLU affirme une volonté de densification sur les opérations futures. Il fixe ainsi **des densités brutes exprimées en logements par hectare** (nombre de logements réalisés sur l'unité foncière, intégrant ainsi, les voiries et espaces publics liés à l'opération). Le document d'OAP précise **la densité minimale à atteindre** sur les secteurs stratégiques de projet.

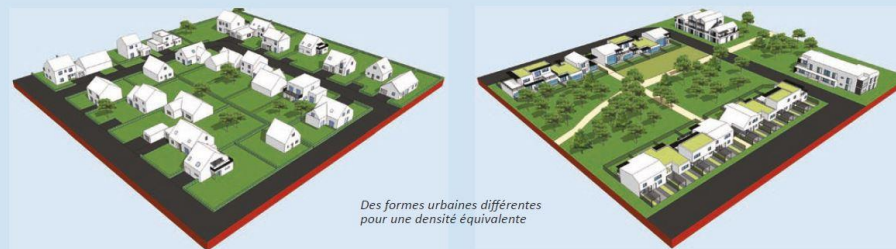
Cependant, la densité dite « vécue » des opérations peut grandement différer de la densité réelle en jouant sur l'aménagement des espaces publics ou semi-publics, les espaces privés, l'architecture des bâtiments, leur insertion dans l'environnement...



Classement et échelle de densité urbaine, Certu

DENSITÉ RÉELLE ET DENSITÉ PERÇUE

« L'analyse des indicateurs statistiques de la densité montre que les quartiers vécus comme "denses" le sont souvent bien moins que les quartiers centraux des grandes villes dont le cadre de vie est pourtant apprécié¹. Ce n'est pas tant la densité humaine (habitants/km²) ou la densité liée à la surface bâtie (coefficient d'occupation des sols) qui semble être en cause, mais bien la qualité urbaine.

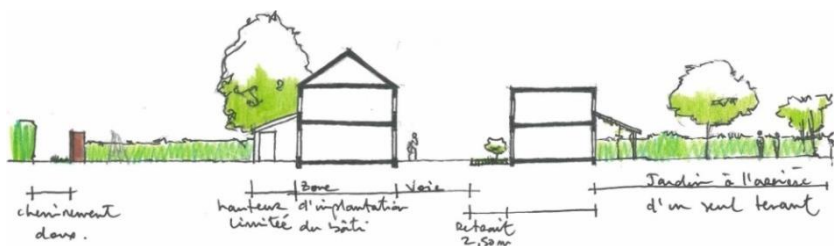


Des formes urbaines différentes pour une densité équivalente

1. Quelle forme urbaine pour quelle densité vécue ? Atelier Parisien d'Urbanisme, juin 2003, 4 p.

▪ **Les fronts bâtis**

Le front bâti est la limite de l'enveloppe urbaine existante, en transition avec l'espace agricole et naturel. Il s'agira alors de porter un soin au traitement paysager et végétal des espaces publics et/ou des fonds de parcelles et à la création de percées visuelles vers l'espace agricole et naturel.



Principe d'implantation du bâti entre front bâti et espace agricole

L'efficacité énergétique du territoire

▪ **Les principes d'architecture et d'urbanisme bioclimatiques**

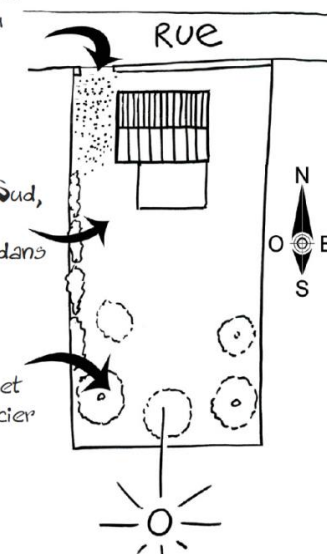
L'insertion environnementale correspond au principe fondamental de la conception bioclimatique. Il s'agit de chercher à adapter le bâti afin de profiter au mieux des aspects favorables du climat tout en se protégeant des éléments défavorables.

Ces caractéristiques générales sont à adapter selon les caractéristiques propres des sites choisis (topographie, relevé des vents, relevé des masques, évaluation du rayonnement solaire...).

La rue est au Nord, on aura avantage à en approcher la maison, cela permet de réduire l'emprise des circulations et du stationnement.
On minimise les ouvertures sur cette façade exposée au Nord et sur la rue.

La maison peut ainsi s'ouvrir entièrement au Sud, la terrasse protégée des regards indiscrets.
Le jardin est d'un seul tenant et on en profite dans son ensemble depuis les pièces de vie.

Un maximum de recul entre la maison et le fond de la parcelle permet de bénéficier d'une sensation d'espace.



Les principes d'accès et de desserte

▪ Les voies structurantes



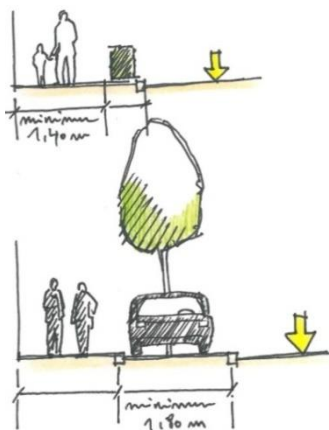
L'objectif est d'adapter le gabarit de ces voies aux déplacements qu'elles sont censées supporter, tout en garantissant leur sécurisation et en y facilitant les déplacements doux.



Concernant les boulevards urbains végétalisés, ils permettent de faire entrer la nature en ville, permettant d'améliorer le cadre de vie (bien-être, santé) et de diminuer les îlots de chaleur. La différence de matériaux (bitumé, pavé bois) peut permettre d'identifier visuellement des pistes cyclables, ou des cheminements piétons sur les voies structurantes.

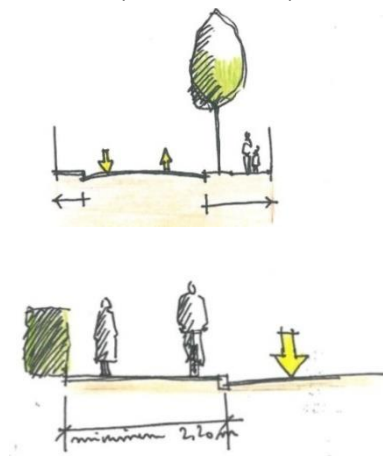


Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)

Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite



Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages



Dissociation de l'espace piéton (et cyclable) et de l'espace circulé par de la végétation et l'utilisation de matériaux différents

▪ Les voies de desserte interne

Il est nécessaire de différencier les voies selon l'intensité envisagée des flux et leurs usages. Autant que possible, ces voies doivent être réalisées sous la forme de voies partagées, où la priorité est donnée aux piétons. Il s'agit de favoriser la mixité des usages sur l'espace public. On évitera au maximum les impasses, au profit des systèmes de boucles. Si des impasses sont créées, elles déboucheront sur une issue pour les modes doux pour irriguer le tissu urbain pour les piétons et cycles.

Chaque rue devra proposer une circulation adaptée aux vélos au regard des caractéristiques du tissu urbain et de la fréquentation routière. Les revêtements devront être adaptés à la circulation des vélos, également les escaliers devront bénéficier de rampes.

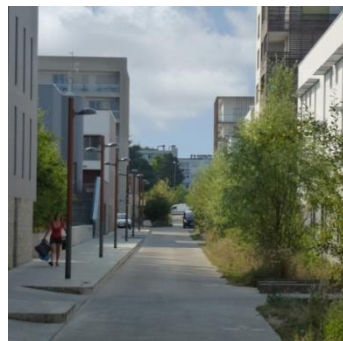


Illustration d'une voie partagée au sein d'un quartier à vocation d'habitat

▪ Les voies douces à créer

Les espaces exclusivement réservés aux modes doux devront être clairement identifiés, notamment par l'usage de la végétation et du mobilier urbain, mais également par leur gabarit. Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers et faciliter l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité.

La simple présence de pelouse peut symboliser la présence de cheminements doux.



Exemples de voies douces (source : Certu)

Les principes paysagers et environnementaux

▪ Le maintien du caractère rural des villages

Les villages de Châtellerault seront aménagés dans le principes du respect de leur caractéristiques rurales historiques des sites. En outre, **les ensembles paysagers (parcs, cours de ferme, ...) et les éléments végétaux remarquables seront maintenus autant que possible** lors des aménagements et constructions à venir.

▪ L'aménagement d'espaces publics communs

Les espaces publics (places, rues...) jouent un rôle important dans le tissu urbain, et particulièrement dans les opérations où une certaine densité de l'habitat est recherchée.

L'amélioration de la qualité des espaces publics des quartiers et des lotissements pavillonnaires existants, passe par :

- l'organisation de la transition entre espaces publics et espaces privés
- une voirie partagée (voiture, vélo, piéton) pour une circulation réduite et apaisée
- la mise en place de déplacements doux entre les lotissements, les quartiers et le centre.

▪ L'aménagement d'espaces communs plantés ou enherbés ou bandes plantées

Les parcs et jardins publics sont des espaces de **nature en ville**, servant d'**espace naturel d'agrément** (espace de vie, de

détente...). Ils peuvent aussi permettre une gestion des eaux pluviales par la **création de bassins**.

Ces espaces peuvent être les lieux de **préservation de zones humides**, protégées par le maintien de **ces espaces de respiration**.



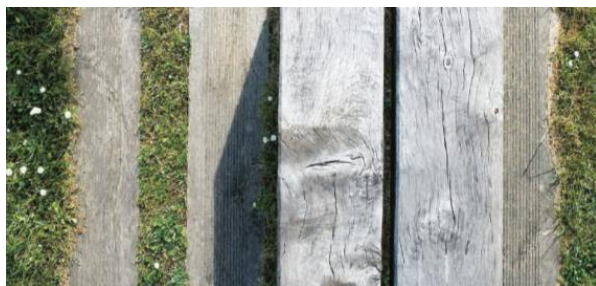
Les principes liés aux risques et nuisances

▪ Principe incitatif de parking mutualisé

L'objectif est de mieux rationaliser le nombre de parking à prévoir dans l'opération et d'éviter de sur-calibrer les espaces dédiés aux stationnements, notamment en surface et de faciliter la gestion pour l'accueil des visiteurs.

Une attention particulière devra être portée aux parkings et à leur végétation. Un parking ou un stationnement végétalisé est généralement considéré comme un espace vert drainant et permet ainsi de respecter les principes de gestion durable des eaux pluviales.

L'utilisation de revêtements perméables et de matériaux poreux pourra être privilégiée. Les gestions des eaux pluviales dans ces espaces peuvent nécessiter la présence d'éléments tels que les noues, les fossés...



Typologie de matériaux



Parking, Espace public du Zénith, Strasbourg

Noue, Parking de la gare, Nort-sur-Erdre

Parking, Gare TGV, Belfort-Montbéliard



▪ Principe de gestion des eaux pluviales

Les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu de ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle.

Des aménagements en lien avec les espaces publics (cheminements piétons) pourront être envisagés pour permettre le bon écoulement des eaux (en laissant des surfaces perméables au sol) : noues végétalisées, espace de verdure (graminées, arbustes...) de part et d'autre du cheminement...

Que ce soit dans les centres-bourgs, les hameaux ou les écoquartiers, la gestion de l'eau pluviale peut se faire par l'aménagement des espaces publics.



Ecoquartier de Bottière Chênaie, Nantes



▪ **Gestion des eaux pluviales et zones d'activités**

Les zones d'activités économiques peuvent aussi être le lieu de végétalisation.

Espaces souvent aux limites du tissu urbain, accompagnés de bâti de grande ampleur, elles permettent la création d'espaces publics végétalisés de grande taille, favorisant la création de bassin de rétention d'eau ou d'espace de promenade.

Ces lieux peuvent permettre de créer des grandes perspectives vers le bâti existant ou de créer des lieux plus intimistes à l'abri de la végétation haute (arbres, arbustes...).



Exemple d'intégration de la gestion des eaux pluviales en milieu urbain



Parc du Techno-centre Renault



Parc d'activités, Hévroville-Saint-Claire

Localisation et bilan chiffré des OAP

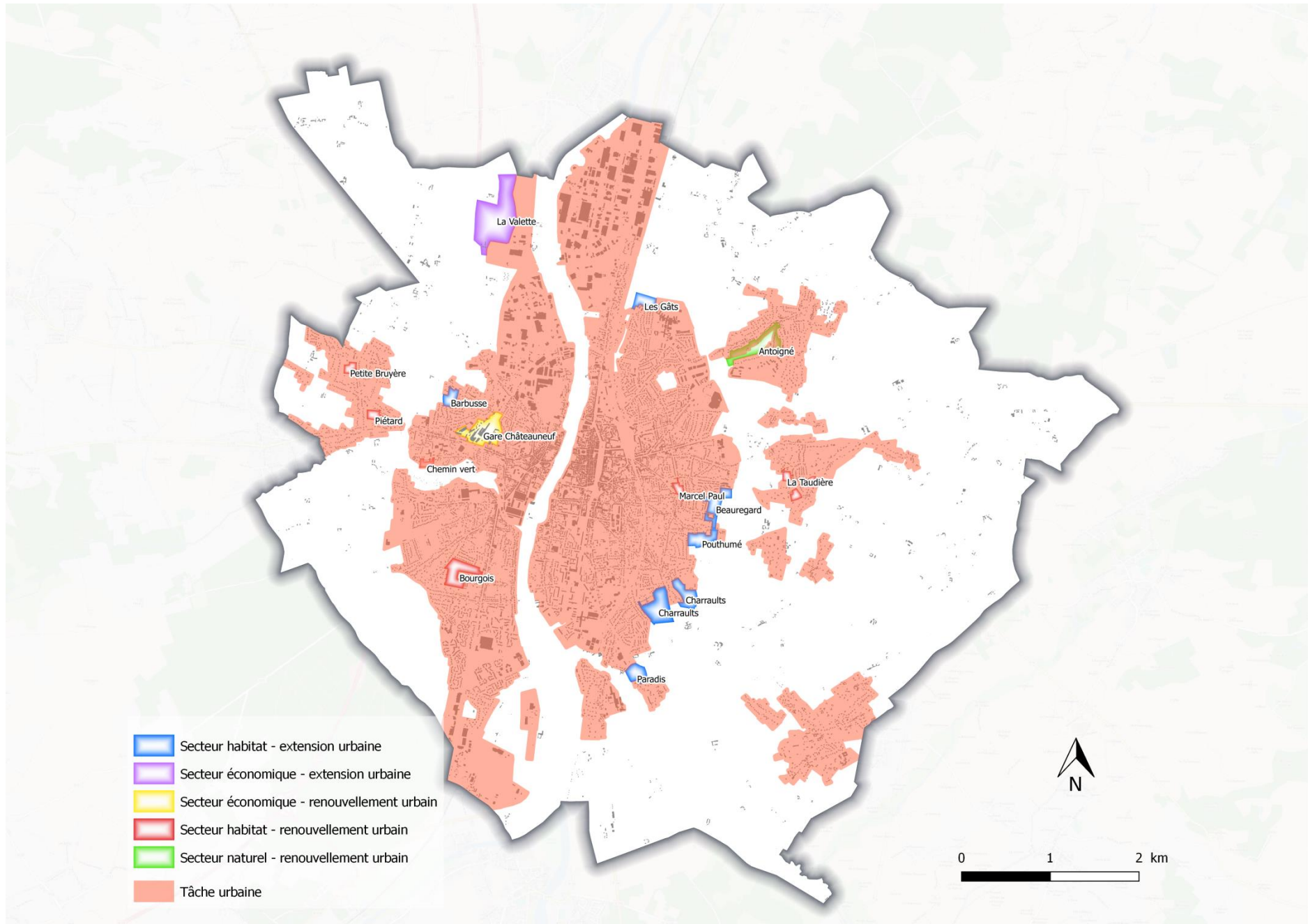
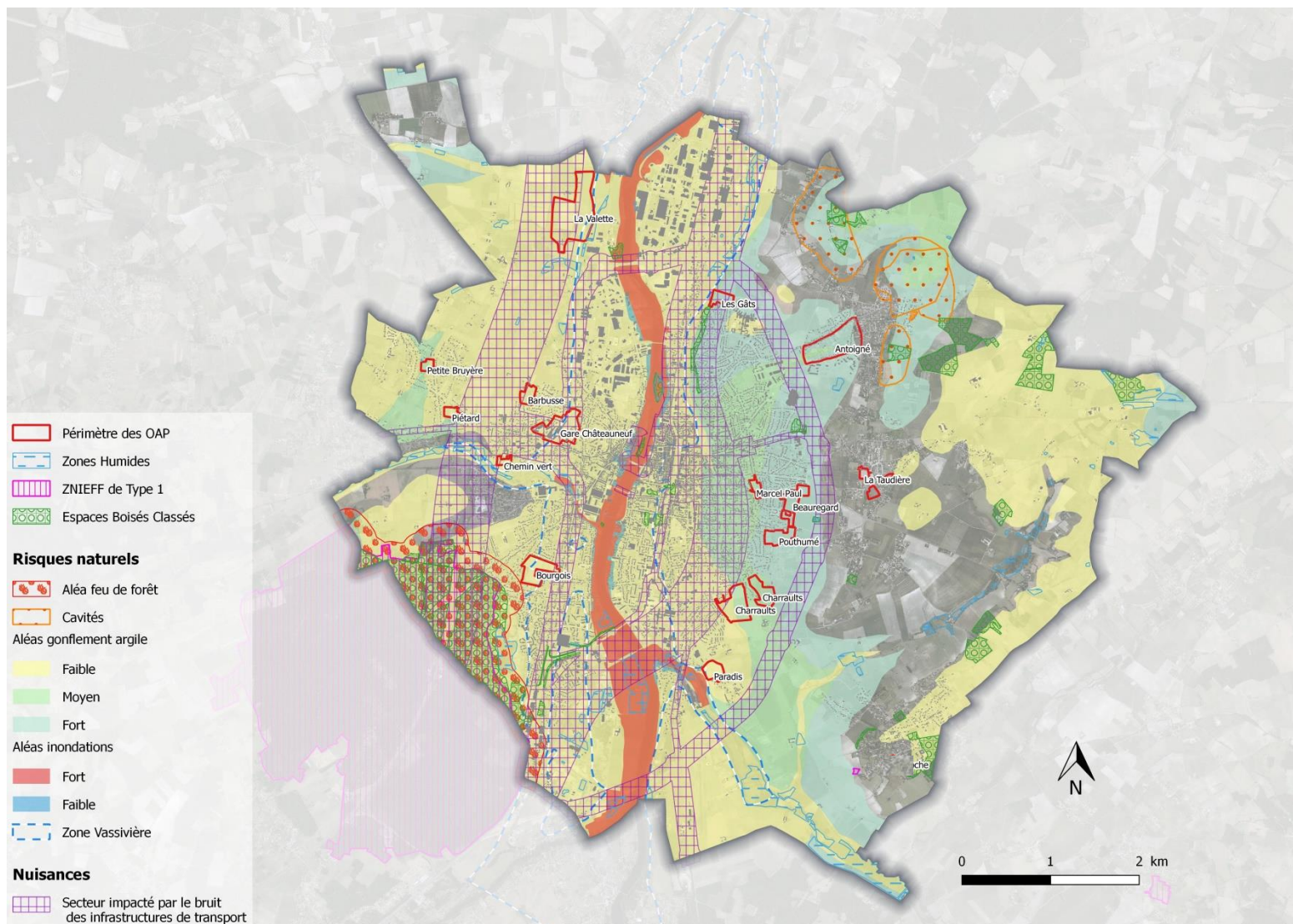


Tableau de synthèse

TYPE OAP	SECTEUR	HECTARES	SURFACE URBANISABLE	LOGEMENTS POTENTIELS	DENSITE
RU	Bourgois	7,6	7,4	148	20
RU	Petite Bruyère	1,5	1,5	24	16
RU	Piétard	2	1,4	25	18
RU	Marcel Paul	2	2	50	25
RU	Antoigné*	/	/	/	/
RU	La Taudière	3,3	2,8	42	15
RU	Chemin vert de Piétard	1,3	1,3	21	16
SOUS-TOTAL		17,7	16,4	310	16
RU	Projets urbains ne faisant pas l'objet d'OAP (Herriot, de Laage, STAR...) car définition du programme inconnue			100	
EX	Barbusse	3	3	54	18
EX	Charraults	15	15	300	20
EX	Beauregard	6,3	5,8	116	20
EX	Les Gâts	3,2	3,2	80	25
EX	Pouthumé	4,8	4,8	86	18
EX	Paradis	4,1	4,1	82	20
SOUS-TOTAL		36,4	35,9	718	20
TOTAL		54,1	52,3	1128	18

* espace naturel aménagé

Synthèse des contraintes environnementales



Orientations d'Aménagement et de Programmation



Secteurs en renouvellement urbain

Secteur Maurice Bourgois : Localisation



Secteur Maurice Bourgois : Etat initial de l'environnement



Paysage, patrimoine et cadre de vie

- Site en dent creuse au sein du tissu pavillonnaire.
- Pente : parcelles sans pente marquée.
- Transports en commun : site desservi par bus en lisière de secteur, avenue Camille Pagé.
- Aménagements cyclables en lisière de secteur, avenue Camille Pagé.
- Patrimoine : aucun élément remarquable à proximité du site.



Biodiversité, milieux naturels et agriculture

- Occupation du sol : parcelles agricoles (fourrage) et friches.
- Forêt de Châtellerault située à moins de 200 m à vol d'oiseau de la limite du site. Un petit boisement sépare la forêt du Sud du secteur.



Gestion de l'eau et des déchets

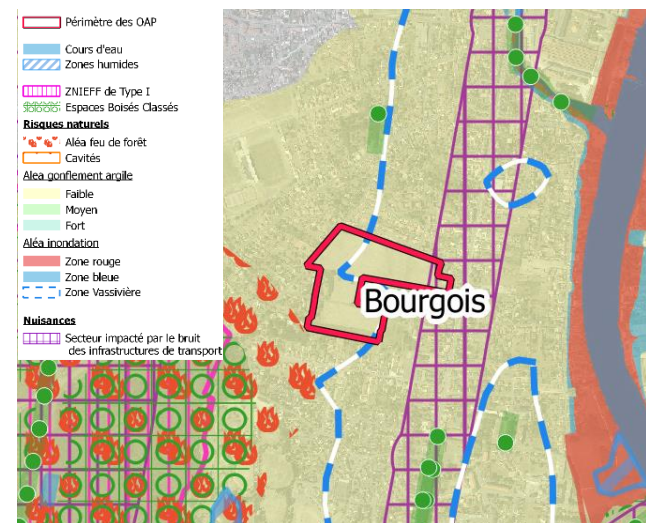
- Secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif.
- Aucun cours d'eau ou fil d'eau à proximité immédiate. Berges de la Vienne situées à environ 400 mètres des limites du secteur.

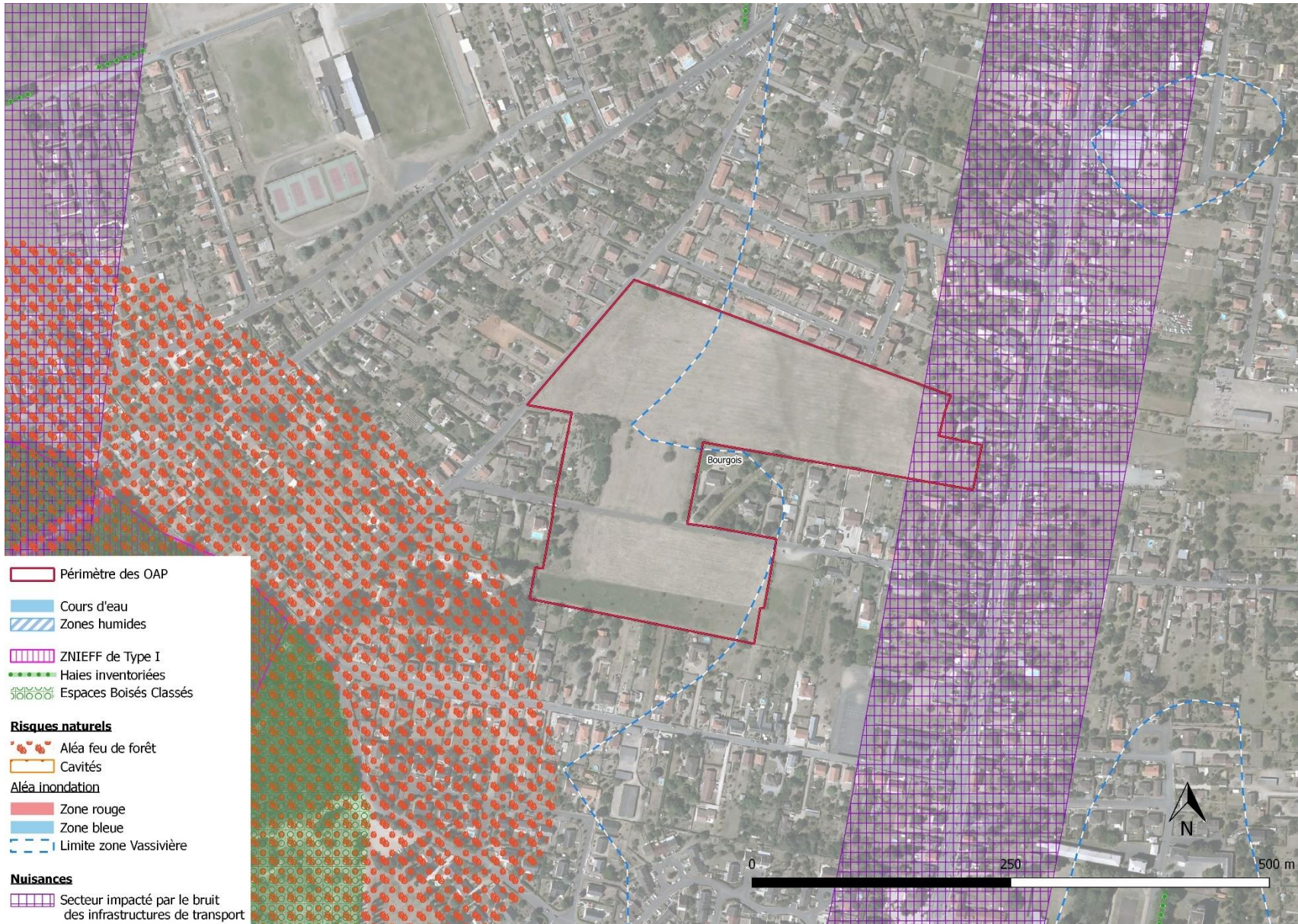


Risques, nuisances et pollutions

- Inondation : Ouest du site en zone « Vassivière », soumis au risque submersion en cas de rupture du barrage.
- Feu de forêt : forêt de Châtellerault à moins de 200 m de la limite du site.
- Mouvement de terrain / retrait-gonflement des argiles : aléa faible
- Nuisances sonores : extrême Est du secteur affecté par le bruit de l'avenue Camille Pagé (D1).

Vues du site





Secteur Maurice Bourgois : Principes d'aménagement

Localisation

Le secteur Maurice Bourgois se localise au Sud-Ouest de la ville de Châtellerault. Il est desservi par les départementales D1 et D21. Il s'inscrit dans un tissu urbain pavillonnaire peu dense.



Principes d'occupation de l'espace

Ce secteur en renouvellement urbain a pour vocation d'accueillir de l'habitat et devra atteindre une **densité moyenne de 20 logements par hectare sur l'ensemble du périmètre**. La partie Nord accueillera des formes d'habitat individuel dense, intermédiaire et/ou collectif. Deux fronts urbains seront à réaliser : un en frange Nord-Est et un autre sur l'axe Est-Ouest qui dessert la zone.

Des principes d'habitat bioclimatique seront à intégrer aux formes urbaines.



Principes paysagers et environnementaux

Les plantations existantes devront dans la mesure du possible être conservées et intégrées.

Les liaisons douces seront à accompagner de coulées vertes et une gestion aérienne des eaux pluviales sera à intégrer par le biais d'un espace public central.

Un traitement paysager sera à réaliser au niveau des franges urbaines.

Principes d'accès et de desserte

L'axe Est-Ouest desservant la zone devra être renforcé. La zone sera desservie par plusieurs accès au Nord, au Nord-Est et au Sud. Des liaisons douces traversant le périmètre seront à aménager et un emplacement réservé sera à prévoir à l'Ouest pour permettre la connexion à l'Avenue Camille Pagé.

Des parkings mutualisés seront à prévoir et si possible à végétaliser.

Principes d'aménagement

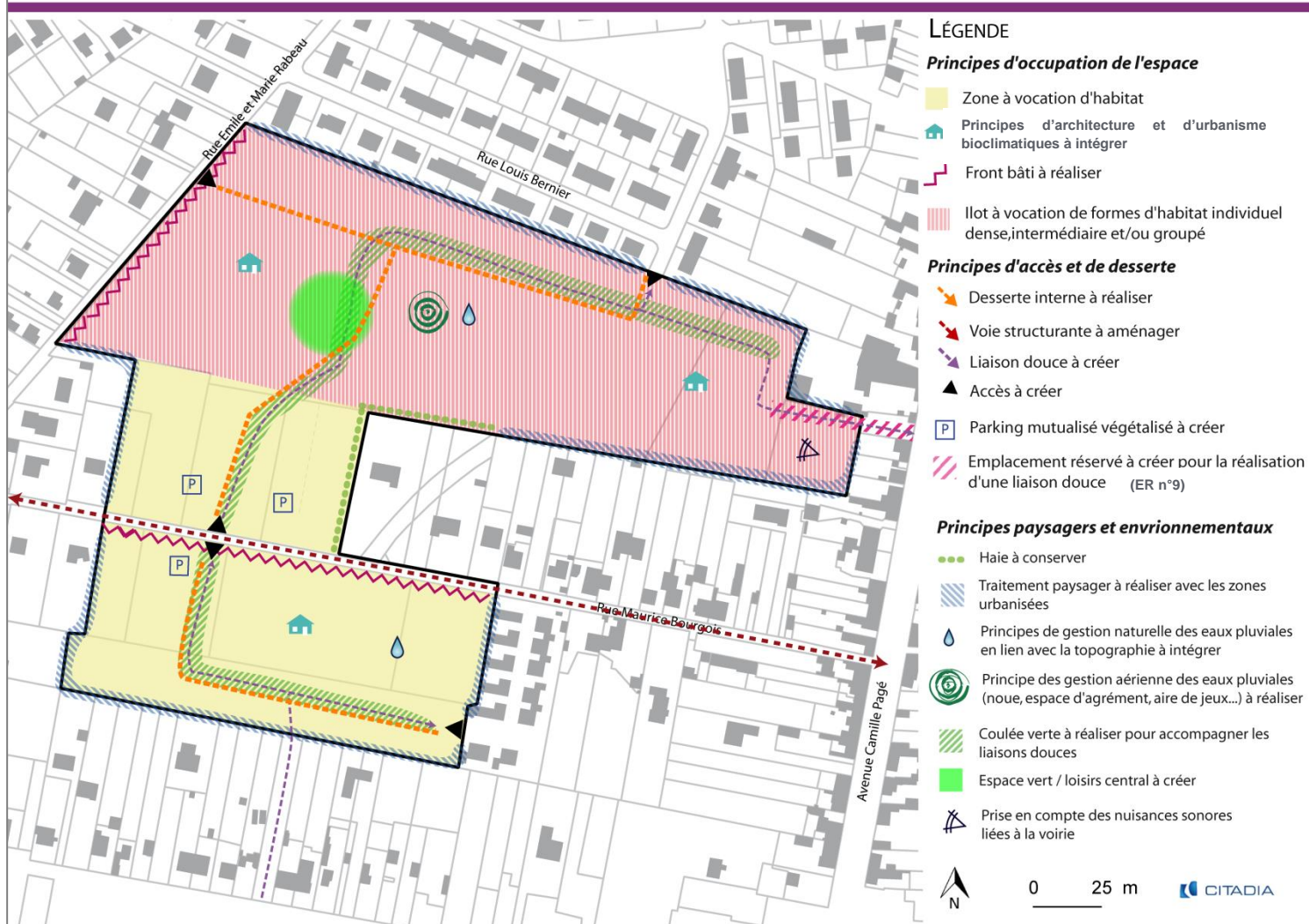
L'aménagement de la zone devra s'opérer selon la réalisation progressive des équipements internes à la zone.

Chiffres clés :

- Superficie urbanisable : **7.4 ha** environ
- Densité moyenne à atteindre : **20** logements / ha (cette densité s'apprécie à l'échelle de chacune des opérations définies ci-après)
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : **148** logements

Secteur Maurice Bourgois : Schéma de principe

SITE - MAURICE BOURGOIS



Secteur de la Petite Bruyère : Localisation



Secteur de la Petite Bruyère : Etat initial de l'environnement



Paysage, patrimoine et cadre de vie

- Site en dent creuse au sein du tissu pavillonnaire.
- Pente : légère pente vers l'Est.
- Transports en commun : en bordure Est du site ainsi qu'à environ 300 m du site (route de Loudun).
- Aucun aménagement cyclable aux abords du site
- 1 bâtiment appartenant au patrimoine bâti à proximité immédiate du site.



Biodiversité, milieux naturels et agriculture

- Occupation du sol : prairies agricoles et fourragères.
- Quelques arbres remarquables et haies de qualité sur site.
- Zone humide en limite Nord-Ouest du secteur



Gestion de l'eau et des déchets

- Fossé en lisière Est du site
- Secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif.

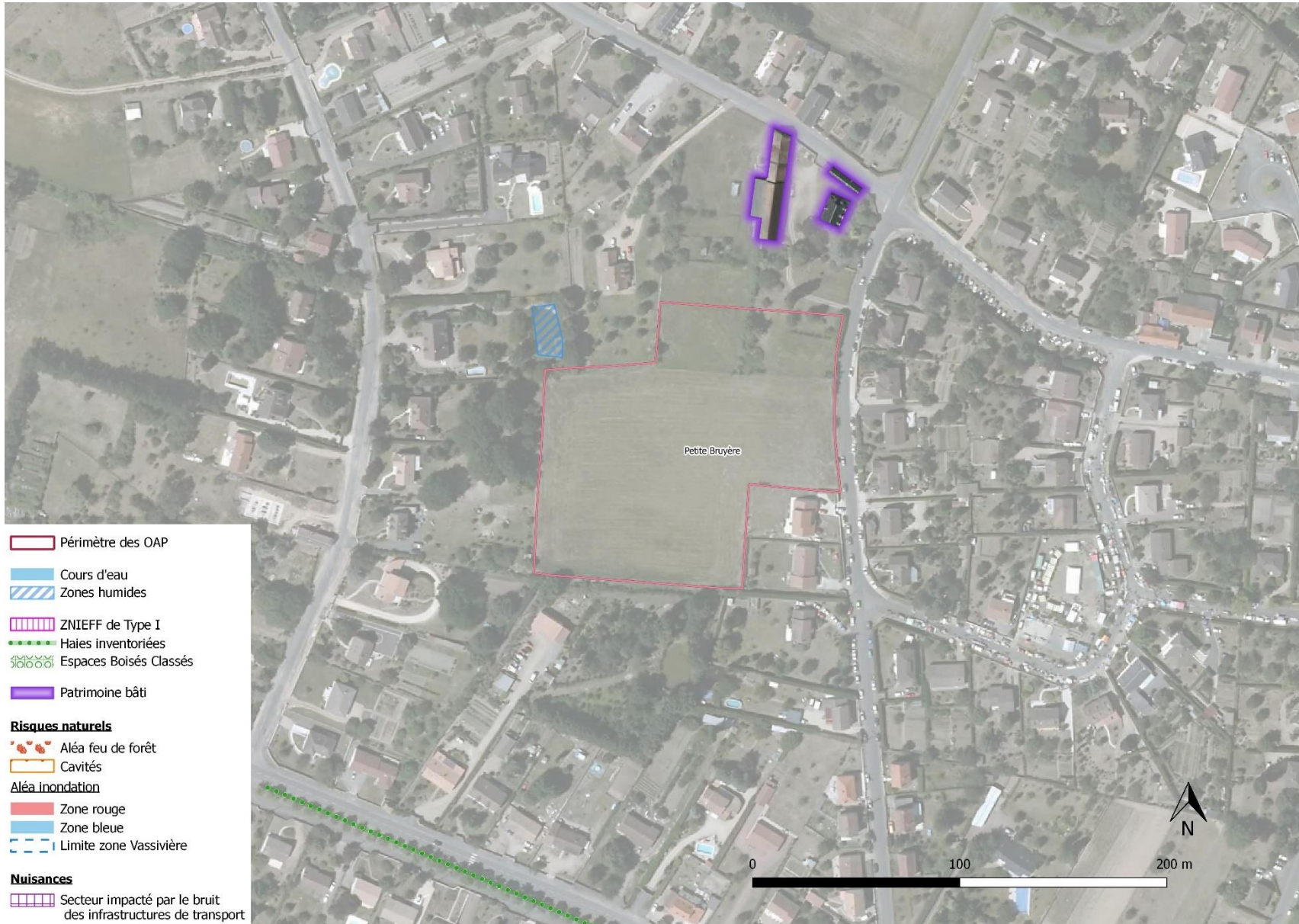


Risques, nuisances et pollutions

- Mouvement de terrain / retrait-gonflement des argiles : aléa moyen à faible

Vues du site





-  Périmètre des OAP
-  Cours d'eau
-  Zones humides
-  ZNIEFF de Type I
-  Haies inventoriées
-  Espaces Boisés Classés
-  Patrimoine bâti
- Risques naturels**
-  Aléa feu de forêt
-  Cavités
- Aléa inondation**
-  Zone rouge
-  Zone bleue
-  Limite zone Vassivière
- Nuisances**
-  Secteur impacté par le bruit des infrastructures de transport

Secteur de la Petite Bruyère : Principes d'aménagement

Localisation

Le secteur de la Petite Bruyère se localise en entrée de ville Ouest.
Il est desservi par la RD14
Il s'inscrit dans un tissu urbain pavillonnaire peu dense.

Principes d'occupation de l'espace

Ce secteur a pour vocation d'accueillir essentiellement de l'habitat.
Une densité minimale de **16 logements à l'hectare** sera à atteindre sur l'ensemble du périmètre.
Des principes d'habitat bioclimatique seront à intégrer.

Principes paysagers et environnementaux

Les plantations et les éléments de patrimoine significatifs existants sur le site seront à conserver dans la mesure du possible et à intégrer à l'aménagement.
Des principes de gestion des eaux pluviales seront à intégrer.
Un traitement paysager sera à réaliser au niveau des franges urbaines plus particulièrement aux abords de la zone humide au Nord du site.

Principes d'accès et de desserte

Un seul accès sera à prévoir sur la rue du Chemin de la Bruyère.
Un parking mutualisé sera à prévoir, si possible végétalisé.

Principes d'aménagement

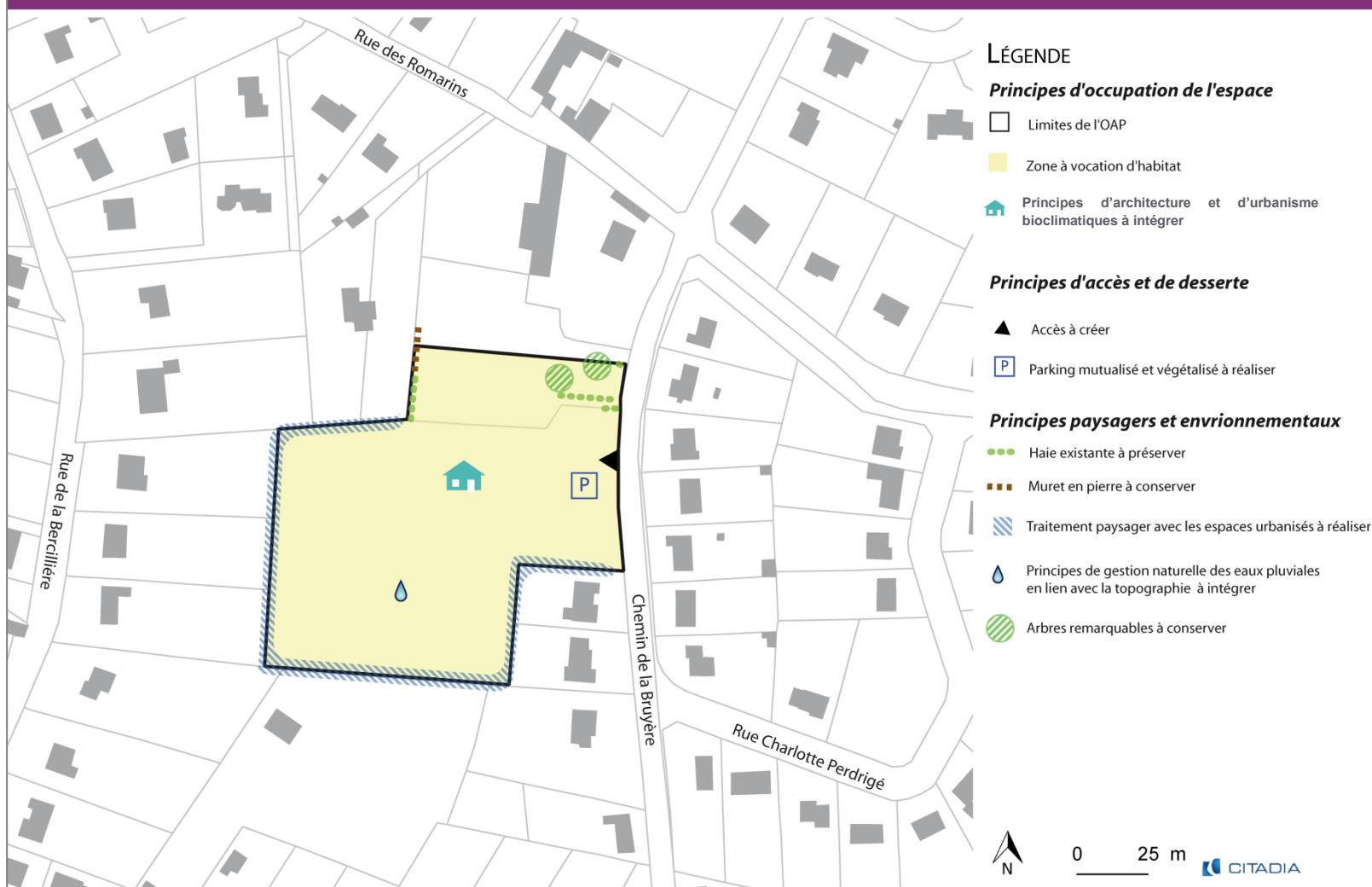
L'aménagement de la zone devra s'opérer selon une opération d'aménagement d'ensemble.

Chiffres clés :

- Superficie urbanisable : **1.5 ha** environ
- Densité minimale à atteindre : **16** logements / ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : **24** logements

Secteur de la Petite Bruyère : Schéma de principe

SITE - LA PETITE BRUYÈRE



Secteur Piétard : Localisation



Secteur Piétard : État initial de l'environnement



Paysage, patrimoine et cadre de vie

- Site en dent creuse au sein du bourg péri-urbain
- Pente : légère pente vers l'Est
- Transports en commun : site desservi par bus en lisière de secteur, route de Loudun
- Aucun aménagement cyclable aux abords du site
- Patrimoine : aucun élément remarquable à proximité du site.



Biodiversité, milieux naturels et agriculture

- Occupation du sol : friches agricoles.
- Arbre remarquable sur le site.
- Petit boisement au Sud du site



Gestion de l'eau et des déchets

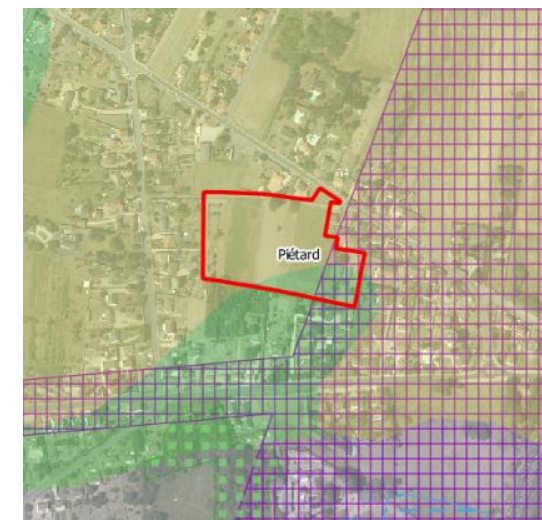
- Fossé (petit ruisseau) à l'Ouest du site -busé à certains endroits
- Secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif.

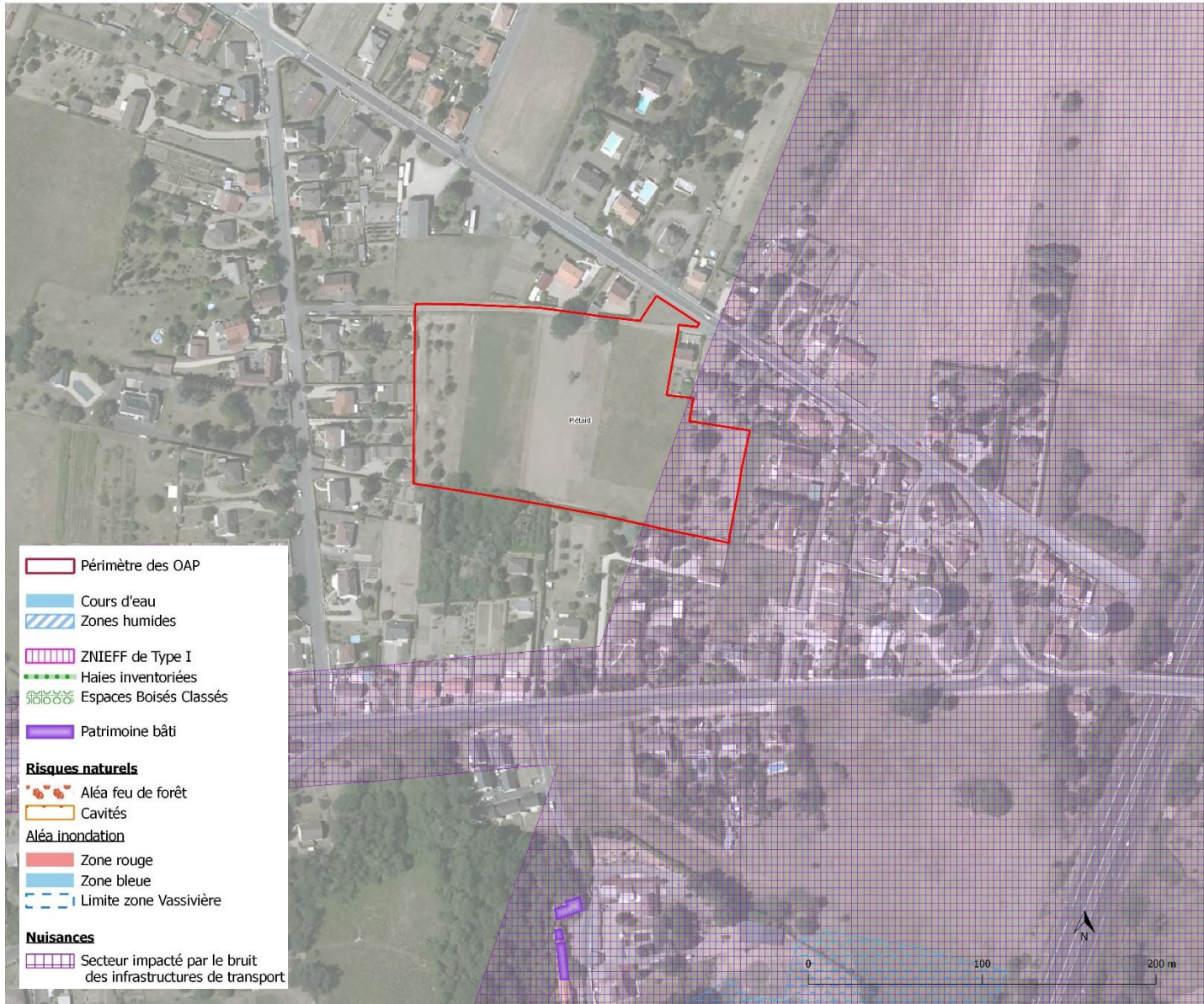


Risques, nuisances et pollutions

- Mouvement de terrain / retrait-gonflement des argiles : aléa faible et moyen au Sud du secteur.
- Nuisances sonores : extrême Est du secteur affecté par le bruit de l'autoroute A10.

Vues du site





-  Périmètre des OAP
-  Cours d'eau
-  Zones humides
-  ZNIEFF de Type I
-  Haies inventoriées
-  Espaces Boisés Classés
-  Patrimoine bâti
- Risques naturels**
-  Aléa feu de forêt
-  Cavités
- Aléa inondation**
-  Zone rouge
-  Zone bleue
-  Limite zone Vassivière
- Nuisances**
-  Secteur impacté par le bruit des infrastructures de transport

Secteur Piétard : Principes d'aménagement



Localisation

Le secteur Piétard se localise en entrée de ville Ouest. Il est desservi par la RD 14 et la RD 725.

Il s'inscrit dans un tissu urbain pavillonnaire peu dense.



Principe d'occupation de l'espace

Le secteur a pour vocation d'accueillir essentiellement de l'habitat.

Une densité minimale de 18 logements à l'hectare sera à atteindre sur l'ensemble du périmètre.



Un front urbain sera à réaliser le long de l'axe Est-Ouest qui dessert la zone.

Des principes d'habitat bioclimatique seront à intégrer.



Principes paysagers et environnementaux

Les plantations et les éléments de patrimoine significatifs seront à conserver dans la mesure du possible, et à intégrer à l'aménagement.

Les cônes de vue existants seront à valoriser.

Une gestion aérienne des eaux pluviales sera à intégrer, en appui sur le ruisseau existant à l'Ouest de la zone. Il s'agira de réaliser un espace collectif d'agrément.

Principes d'accès et de desserte

L'axe Est-Ouest desservant la zone sera à renforcer. Un accès sera à réaliser au Nord.

Principes d'aménagement

L'aménagement de la zone devra s'opérer selon une opération d'aménagement d'ensemble.

Chiffres clés :

- Superficie urbanisable : **1.4 ha** environ
- Densité minimale à atteindre : **18** logements / ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : **25** logements

Secteur Piétard : Schéma de principe



Secteur Marcel Paul : Localisation



Secteur Marcel Paul : Etat initial de l'environnement

Paysage, patrimoine et cadre de vie

- Site en dent creuse au sein du tissu urbain pavillonnaire.
- Pente : parcelles sans pente marquée.
- Transports en commun : site desservi par bus en lisière de secteur, rue de Beauregard ou rue du Terrier Blanc (à 250 m du site)
- Aucun aménagement cyclable aux abords du site
- Patrimoine : aucun élément remarquable à proximité du site.

Biodiversité, milieux naturels et agriculture

- Occupation du sol : prairie urbaine.
- Haies bocagères en bordure de site.
- Quelques arbres isolés remarquables au sein du site.

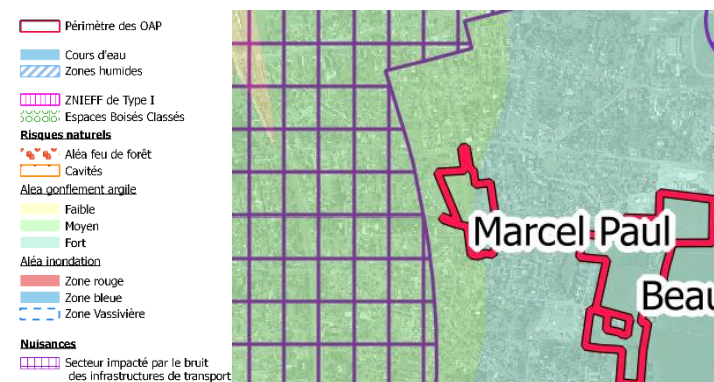
Gestion de l'eau et des déchets

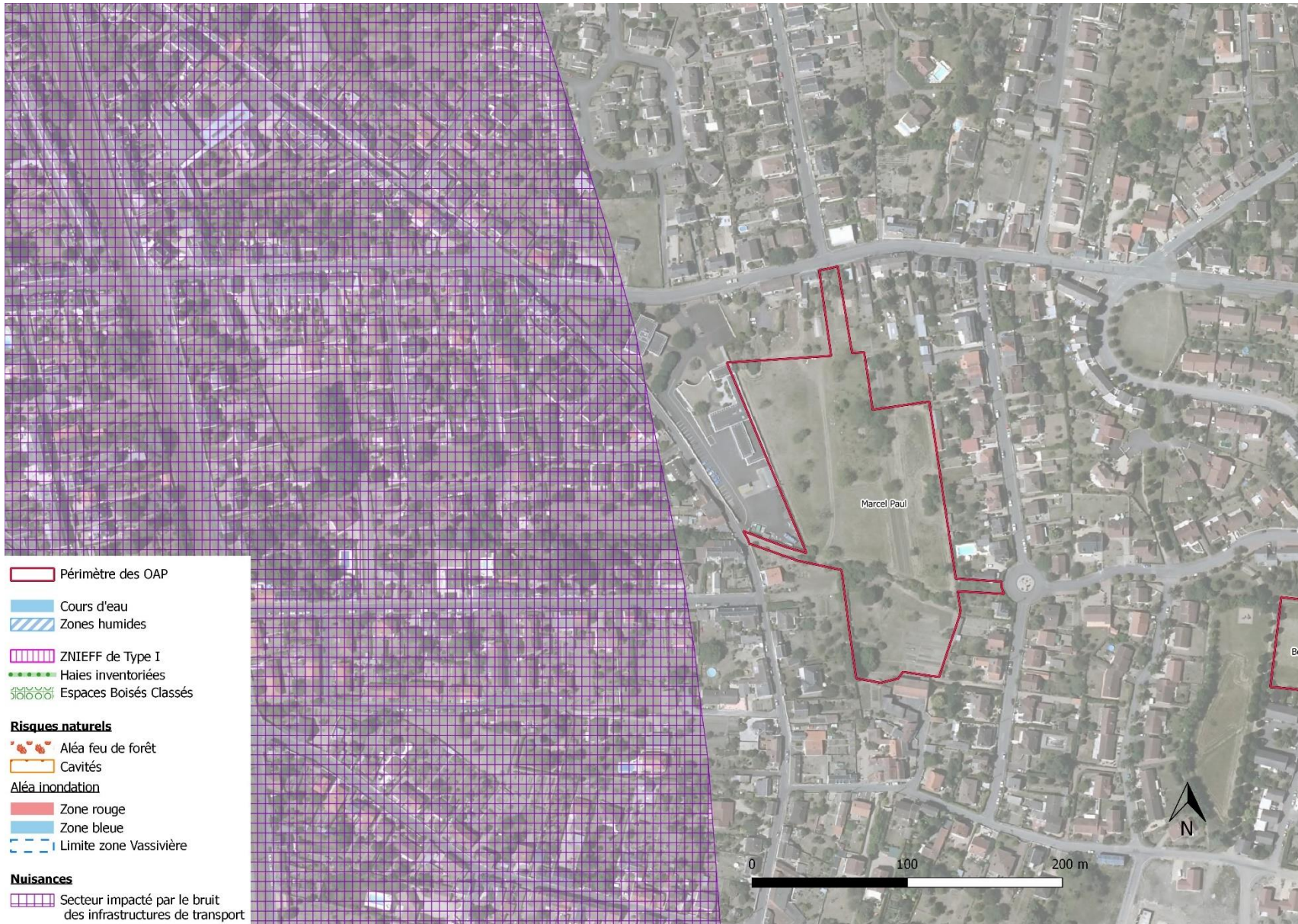
- Secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Risques, nuisances et pollutions

- Mouvement de terrain / retrait-gonflement des argiles : aléa moyen à fort

Vues du site





Secteur Marcel Paul : Principes d'aménagement

Localisation

Le secteur Marcel Paul se localise en périphérie de centre-ville, et proche de la gare.

Il s'inscrit dans un tissu urbain pavillonnaire relativement dense.

Principes d'occupation de l'espace

La zone a pour vocation d'accueillir essentiellement de l'habitat.

Une densité minimale de **25 logements à l'hectare** sera à atteindre sur l'ensemble du secteur.

Des principes d'habitat bioclimatique seront à intégrer.

Principes paysagers et environnementaux

Les plantations existantes (haies, arbres isolés) seront à conserver et à intégrer à l'aménagement.

Une gestion aérienne des eaux pluviales sera à intégrer.

Un traitement paysager sera à réaliser au niveau des franges urbaines.

Principes d'accès et de desserte

Plusieurs accès seront à prévoir : un au Nord, un à l'Est et un à l'Ouest.

Des liaisons douces seront à réaliser sur l'ensemble du périmètre.

Des parkings mutualisés seront à réaliser, si possible végétalisés.

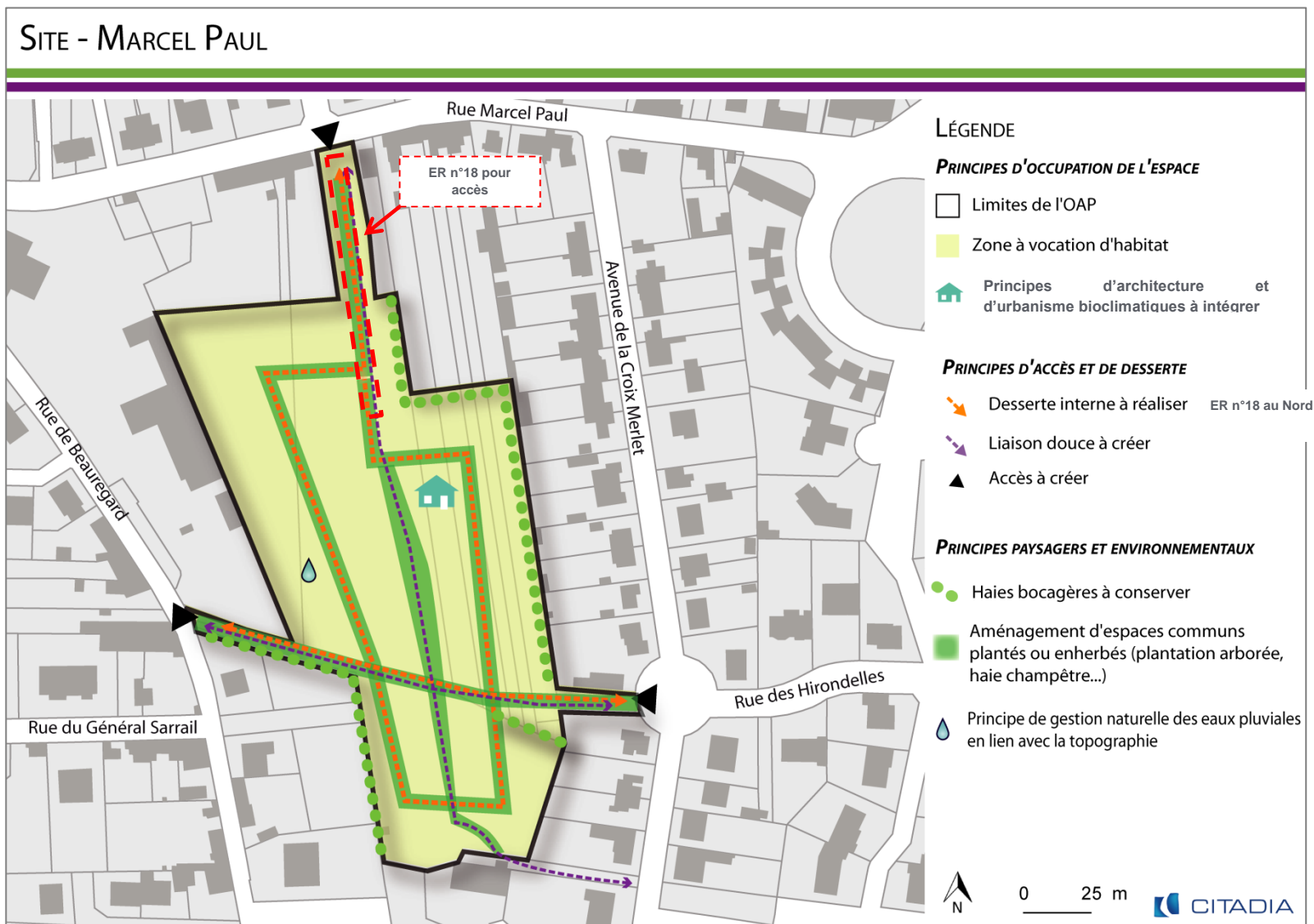
Principes d'aménagement

L'aménagement de la zone devra s'opérer selon une ou plusieurs opérations tenant compte des principes définis par la présente OAP.

Chiffres clés :

- Superficie urbanisable : **2 ha** environ
- Densité minimale à atteindre : **25** logements / ha (cette densité s'apprécie à l'échelle de chacune des opérations définies ci-après)
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : **50** logements

Secteur Marcel Paul : Schéma de principe



Secteur La Taudière : Localisation



Secteur la Taudière : Etat initial de l'environnement

Paysage, patrimoine et cadre de vie



- 3 parcelles non contiguës en dent creuse au sein du hameau de la Taudière / Le Peu.
Parcelle 1 en prolongement de l'urbanisation récente (pavillonnaire) réalisée rue Albert Dubout.
- Pente : parcelles sans pente marquée.
- Transports en commun : site desservi par bus au Nord du site, rue de la Charnoire
- Aucun aménagement cyclable aux abords du site
- Vues à valoriser vers l'Ouest
- Mur en pierre le long de la parcelle 1.
- plusieurs bâtiments appartenant au patrimoine bâti jouxtent les secteurs de projet



Biodiversité, milieux naturels et agriculture

- Occupation du sol : parcelles agricoles
- Haies en bordures de parcelles
- 2 arbres remarquables sur parcelle 2.

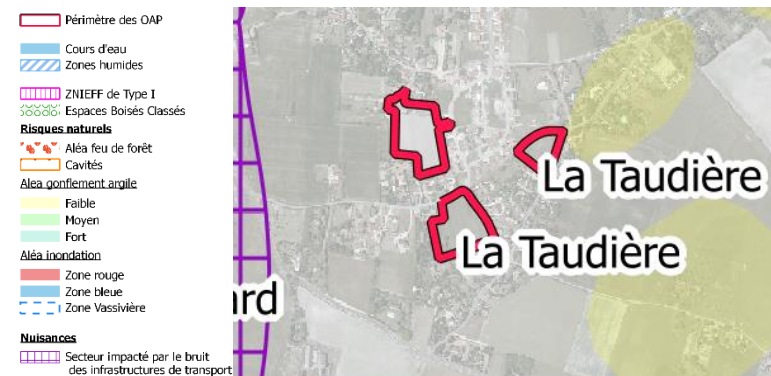
Gestion de l'eau et des déchets

- Secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Risques, nuisances et pollutions

- Mouvement de terrain / retrait-gonflement des argiles : non identifié.

Vues du site





Secteur La Taudière : Principes d'aménagement

Localisation

Le secteur La Taudière se localise à l'Est de la RD 161, à proximité d'un lotissement.

Il s'inscrit dans un tissu urbain pavillonnaire peu dense.



Principes d'occupation de l'espace

Le secteur a pour vocation d'accueillir essentiellement de l'habitat.

Des principes d'habitat bioclimatique seront à intégrer.



Principes paysagers et environnementaux

Les plantations ainsi que les clôtures (murets...) existantes seront à conserver dans la mesure du possible et à intégrer à l'aménagement.

L'aménagement devra veiller à l'intégration paysagère du secteur avec les constructions environnantes (longères d'intérêt à proximité).

Un principe de front urbain sera à intégrer par l'implantation de clôtures et/ou de haies en lien avec celles déjà existantes.



Principes d'accès et de desserte

Trois accès minimum seront à prévoir rue de la Charnoire, rue de la Grand Vaux, rue Albert Dubout.

Une liaison douce sera à aménager pour lier les deux sites au Sud.

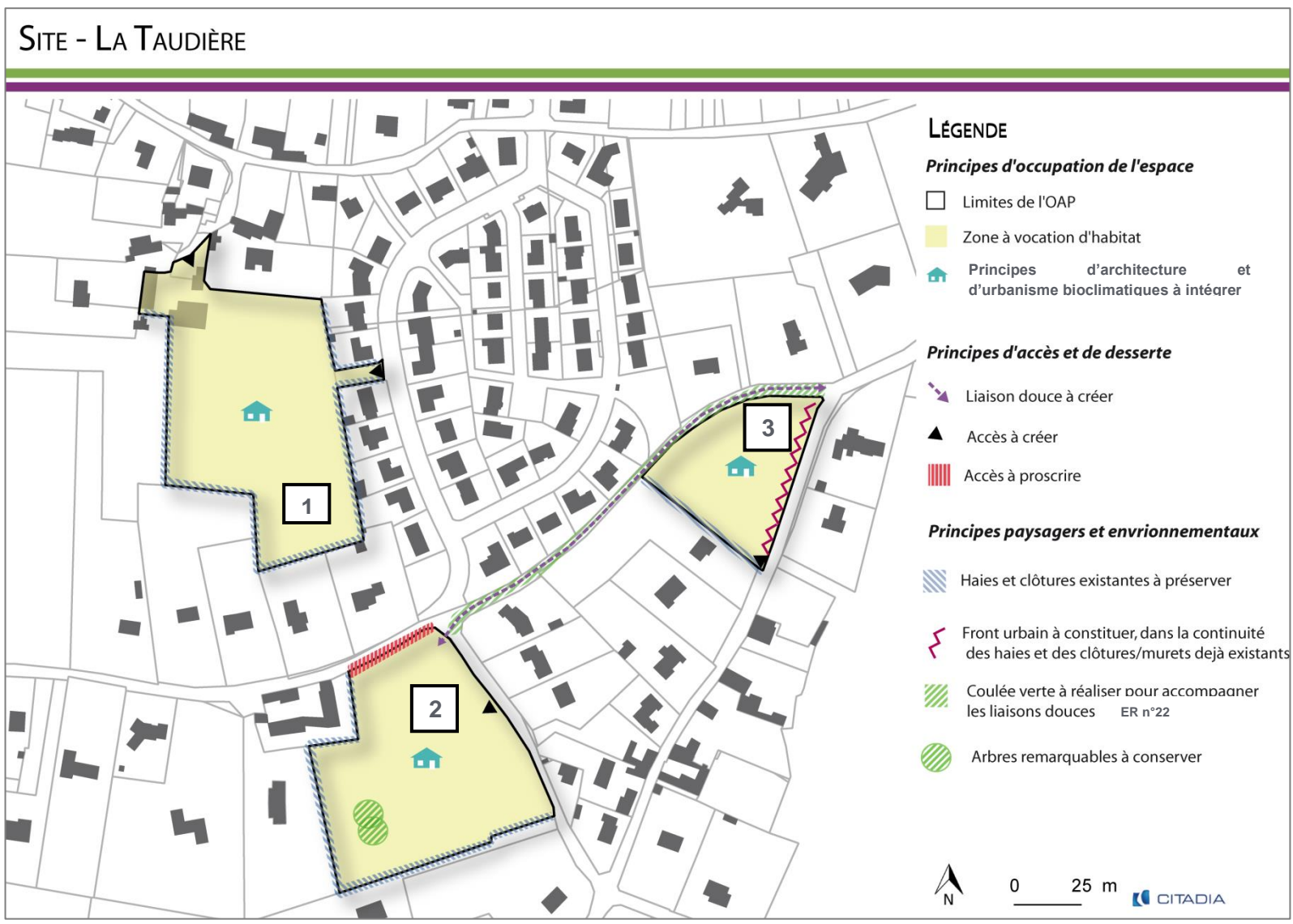
Principes d'aménagement

L'aménagement de la zone devra s'opérer selon une opération d'aménagement d'ensemble (opération d'ensemble propre à chacune des parcelles référencées 1, 2 et 3).

Chiffres clés :

- Superficie urbanisable : **2.8 ha** environ
- Densité minimale à atteindre : **15** logements / ha (cette densité s'apprécie à l'échelle de chacune des opérations définies ci-après)
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : **42** logements

Secteur La Taudière : Schéma de principe



Secteur Chemin Vert de Piétard : Localisation



Secteur Chemin Vert de Piétard : Etat initial de l'environnement

Paysage, patrimoine et cadre de vie



- Site en limite du tissu pavillonnaire peu dense.
- Pente : légère pente vers le site.
- Transports en commun : arrêt de bus au bout du Chemin Vert de Piétard, à environ 300 m du site.
- Aménagement cyclable en site propre en bordure Sud du site.
- Vues vers le Sud (vallée de l'Envigne)
- 1 bâtiment appartenant au patrimoine bâti à proximité du site.



Biodiversité, milieux naturels et agriculture



- Occupation du sol : prairie fourragère
- Haie en bordure Sud du site.
- Zone humide en aval du site, au niveau du cours de l'Envigne



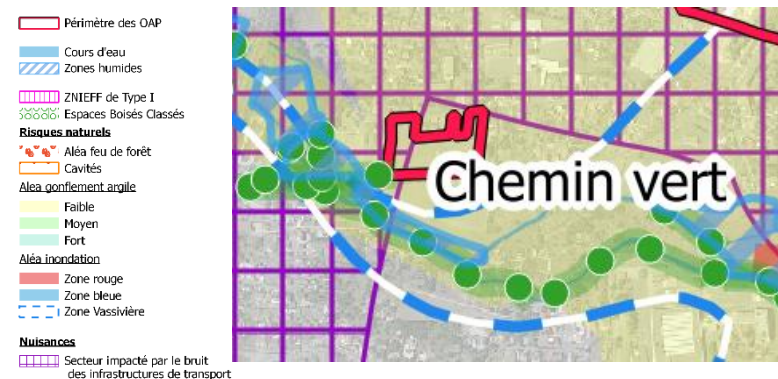
Gestion de l'eau et des déchets

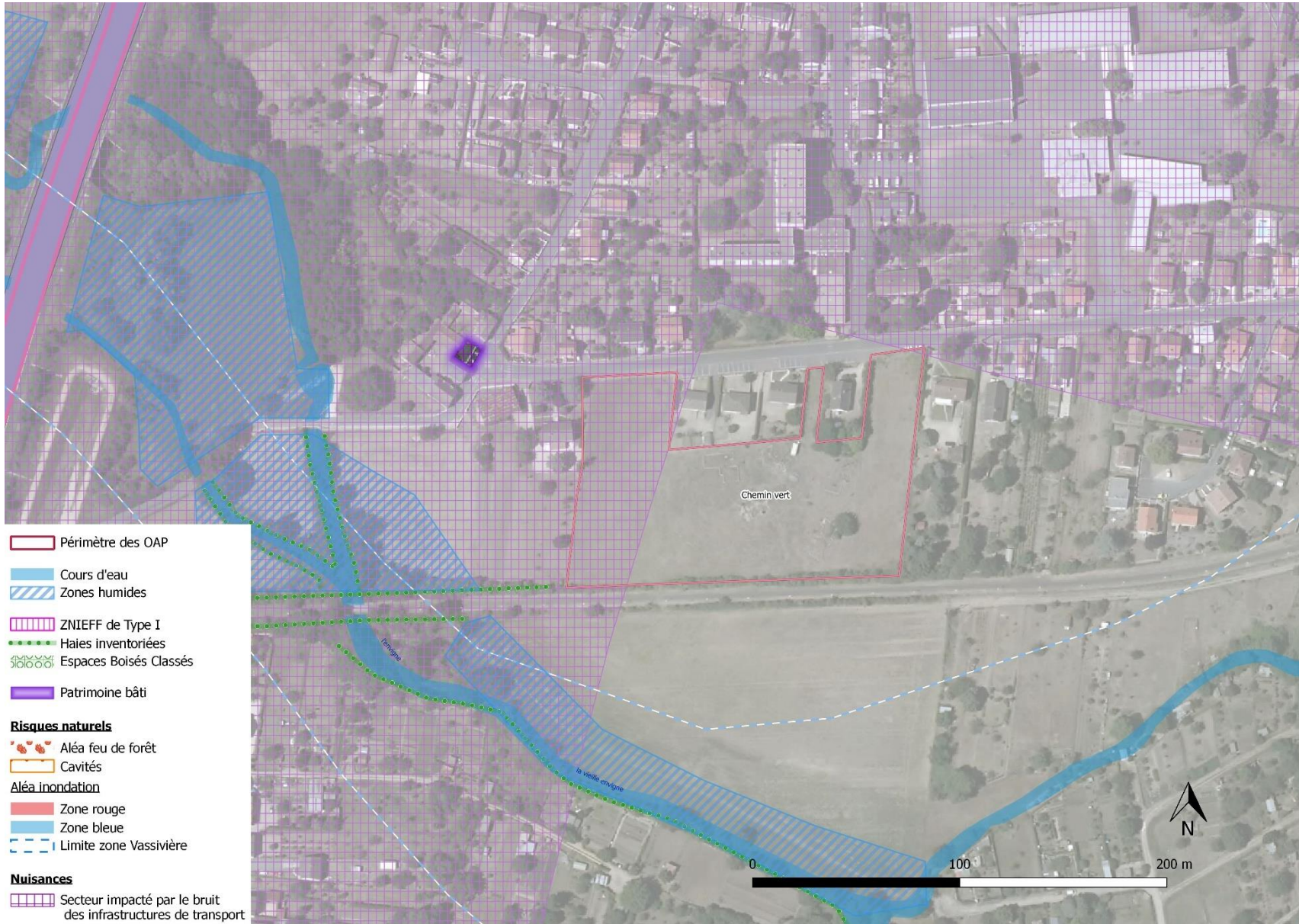
- Site en amont de l'Envigne.
- Secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Risques, nuisances et pollutions

- Mouvement de terrain / retrait-gonflement des argiles : aléa faible
- Nuisances sonores : Ouest du secteur affecté par le bruit de l'autoroute A10.

Vues du site





- Périmètre des OAP
- Cours d'eau
- Zones humides
- ZNIEFF de Type I
- Haies inventoriées
- Espaces Boisés Classés
- Patrimoine bâti
- Risques naturels**
- Aléa feu de forêt
- Cavités
- Aléa inondation**
- Zone rouge
- Zone bleue
- Limite zone Vassivière
- Nuisances**
- Secteur impacté par le bruit des infrastructures de transport

Secteur Chemin Vert de Piétard : Principes d'aménagement

Localisation

Le secteur du Chemin Vert de Piétard se localise à l'Ouest de la ville de Châtellerault.

Il s'inscrit dans un tissu urbain pavillonnaire peu dense.

Principes d'occupation de l'espace

Le secteur a pour vocation d'accueillir essentiellement de l'habitat.

Des principes d'habitat bioclimatique seront à intégrer.

Principes paysagers et environnementaux

Les vues sur la vallée seront à préserver et à valoriser.

Principes d'accès et de desserte

Deux accès seront à prévoir au Nord, et une desserte interne en bouclage sera à réaliser.

Une liaison douce sera à aménager pour lier le site à la liaison douce existante au Sud.

Principes d'aménagement

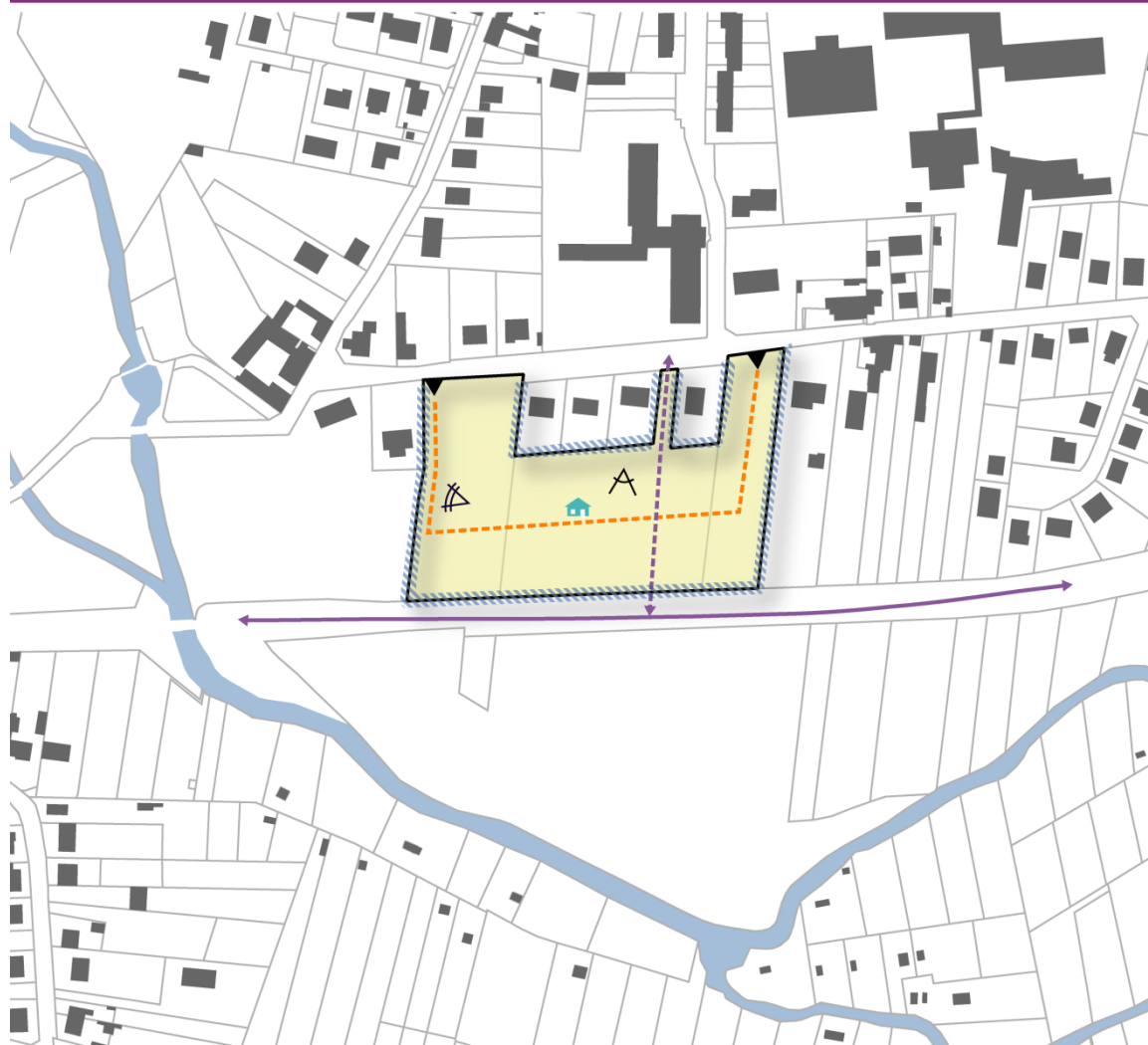
L'aménagement de la zone devra s'opérer selon la réalisation progressive des équipements internes.

Chiffres clés :

- Superficie urbanisable : **1.3 ha** environ
- Densité minimale à atteindre : **16** logements / ha (cette densité s'apprécie à l'échelle de chacune des opérations définies ci-après)
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : **21** logements

Secteur Chemin Vert de Piétard : Schéma de principe

SITE - CHEMIN VERT DE PIÉTARD



LÉGENDE

Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- 🏠 Principes d'architecture et d'urbanisme bioclimatiques à intégrer

Principes d'accès et de desserte

- ➡ Desserte interne à réaliser
- ↔ Liaison douce à créer
- ↔ Liaison douce existante
- ▲ Accès à créer

Principes paysagers et environnementaux

- ▨ Intégration paysagère avec les secteurs urbanisés
- 👁️ Vue sur la vallée à préserver et à valoriser
- 🔊 Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie



0 25 m



Secteur Antoigné : Localisation



Secteur Antoigné : Etat initial de l'environnement

Paysage, patrimoine et cadre de vie

- Secteur situé au cœur d'Antoigné.
- Pente : vallée autour du ruisseau.
- Transports en commun : site desservi par bus en lisières de secteur.
- Aucun aménagement cyclable aux abords du site
- Secteur à forte valeur paysagère
- Patrimoine : aucun élément remarquable à proximité du site.

Biodiversité, milieux naturels et agriculture

- Secteur naturel peu anthropisé (utilisé pour la pêche, par exemple) et agricole
- Ruisseau, mares et arbres remarquables
- Forte valeur écologique

Gestion de l'eau et des déchets

- Ruisseau traverse le site d'Est en Ouest
- 4 mares au sein du site
- Secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Risques, nuisances et pollutions

- Mouvement de terrain / retrait-gonflement des argiles : aléa fort

Vues du site





Secteur Antoigné : Principe d'aménagement



Localisation

Le secteur de la coulée verte d'Antoigné est situé entre la rue du Chevalier de Ternay et le chemin de la Loge d'Antoigné, à l'Ouest d'Antoigné.



Il est traversé par un ruisseau et ponctué de 4 mares de surfaces variant d'environ 300 m² à 1000 m².



C'est un secteur de cœur d'îlot, encore relativement boisé et préservé. Certains fonds de parcelle accueillent des potagers.



Principes d'occupation de l'espace

Le secteur a pour vocation de conforter le caractère naturel de la zone, en valorisant les éléments hydrauliques et paysagers qui le composent.



Des espaces verts de loisirs pourront y être installés, que ce soit pour des activités sportives ou des activités d'agriculture urbaine, comme des jardins partagés.

Les fonds de jardins des habitations périphériques pourront éventuellement être construits (en cas de division parcellaire), sous réserve du respect strict des performances environnementales et énergétiques, mais aussi à condition que l'intégration paysagère soit travaillée avec le plus grand soin.

Principes paysagers et environnementaux

Espace de loisir et de détente, le secteur sera aménagé pour valoriser les vues vers les éléments forts du milieu naturel. La trame de cheminements doux permettra de mettre en valeur des perspectives remarquables à l'échelle d'Antoigné.

Les fonctionnalités hydrauliques du site (et donc l'imperméabilisation des sols) resteront inchangées par rapport à l'état actuel. En cas de constructions, des principes de gestion des eaux pluviales et de végétalisation des toitures et/ou des façades seront donc privilégiés. Aucun revêtement de sol imperméable ne sera admis sur le site (y compris pour les voiries). Les abris de jardin seront en bois.

Le traitement des clôtures sera examiné avec soin afin d'assurer la continuité paysagère des espaces, depuis les cheminements doux en cœur de site.

Principes d'accès et de desserte

Les accès existants vers ce cœur d'îlot seront retravaillés pour qu'ils soient pacifiés. Des stationnements pourront être réalisés, entièrement perméables et intégrés de manière paysagère.

Aucune voirie de desserte ne sera réalisée au cœur de la coulée verte.

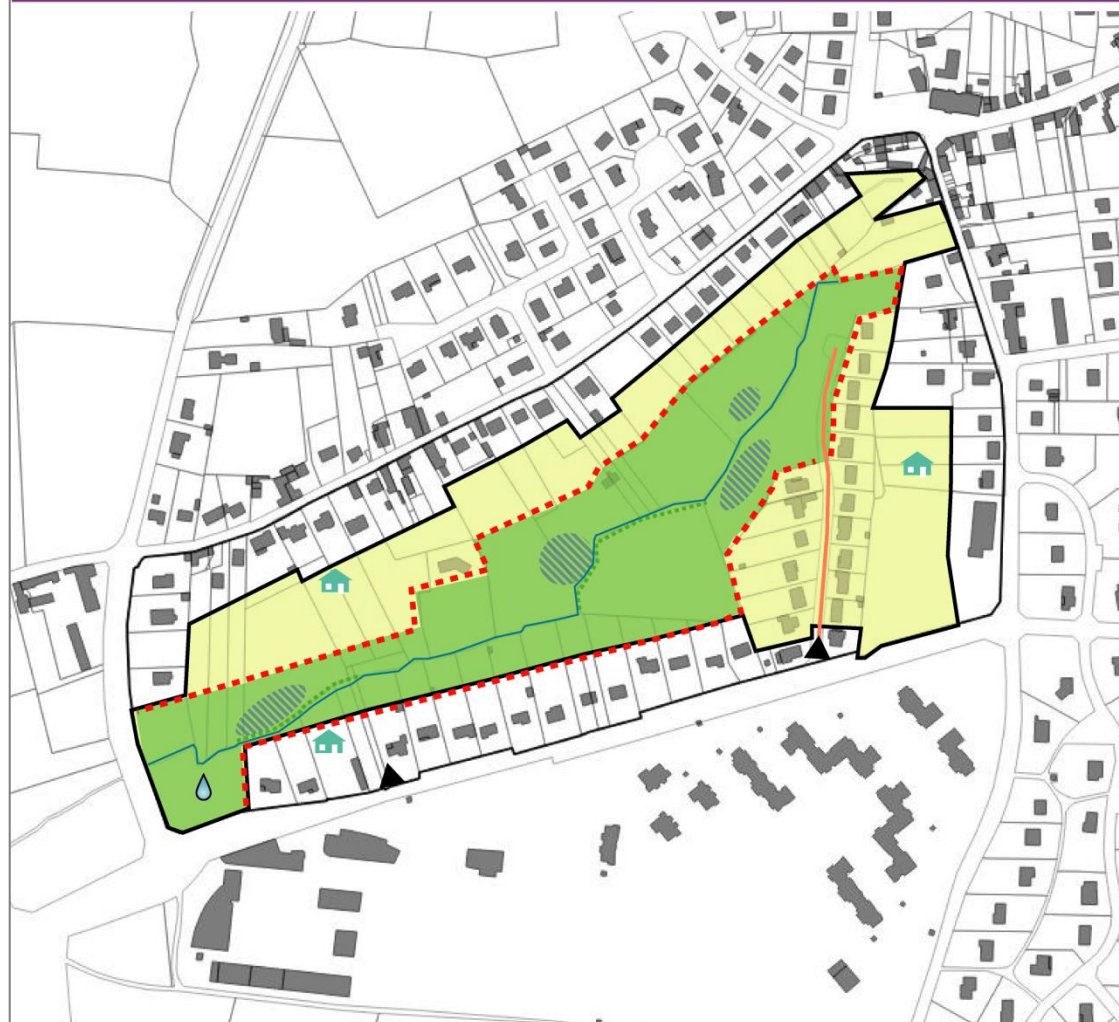
Principes d'aménagement

Les constructions ne pourront être réalisées qu'avec un seul niveau, en toiture terrasse avec une hauteur maximale de 3,50 m

par rapport à la cote actuelle du terrain naturel. Aucun dispositif technique n'est admis à l'extérieur des constructions (y compris groupe frigorifique ou pompe à chaleur), afin de limiter les nuisances sonores et garantir la bonne intégration paysagère des projets.

Secteur Antoigné : Schéma de principe

SITE - ANTOIGNÉ



LÉGENDE

Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat
- Espace naturel de loisirs, agriculture urbaine
- 🏠 Principes d'architecture et d'urbanisme bioclimatiques à intégrer

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESSERTE

- ▲ Accès existant
- Desserte interne existante

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- ⋯ Haies bocagères ou alignement d'arbres à conserver
- ▨ Mare à préserver
- Cour d'eau
- - - Traitement paysager en front de l'espace naturel
- 💧 Principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie



CITADIA



Secteurs en extension urbaine

Secteur Barbusse, Localisation



Secteur Barbusse : État initial de l'environnement

Paysage, patrimoine et cadre de vie

- Site en limite de zone urbaine, à proximité de l'autoroute
- Pente : parcelles sans pente marquée.
- Transports en commun : aucune desserte identifiée aux abords du secteur
- Aucun aménagement cyclable aux abords du site
- Patrimoine : aucun élément remarquable à proximité du site.

Biodiversité, milieux naturels et agriculture

- Occupation du sol : prairie fourragère.
- Haies urbaines en bordure de site.

Gestion de l'eau et des déchets

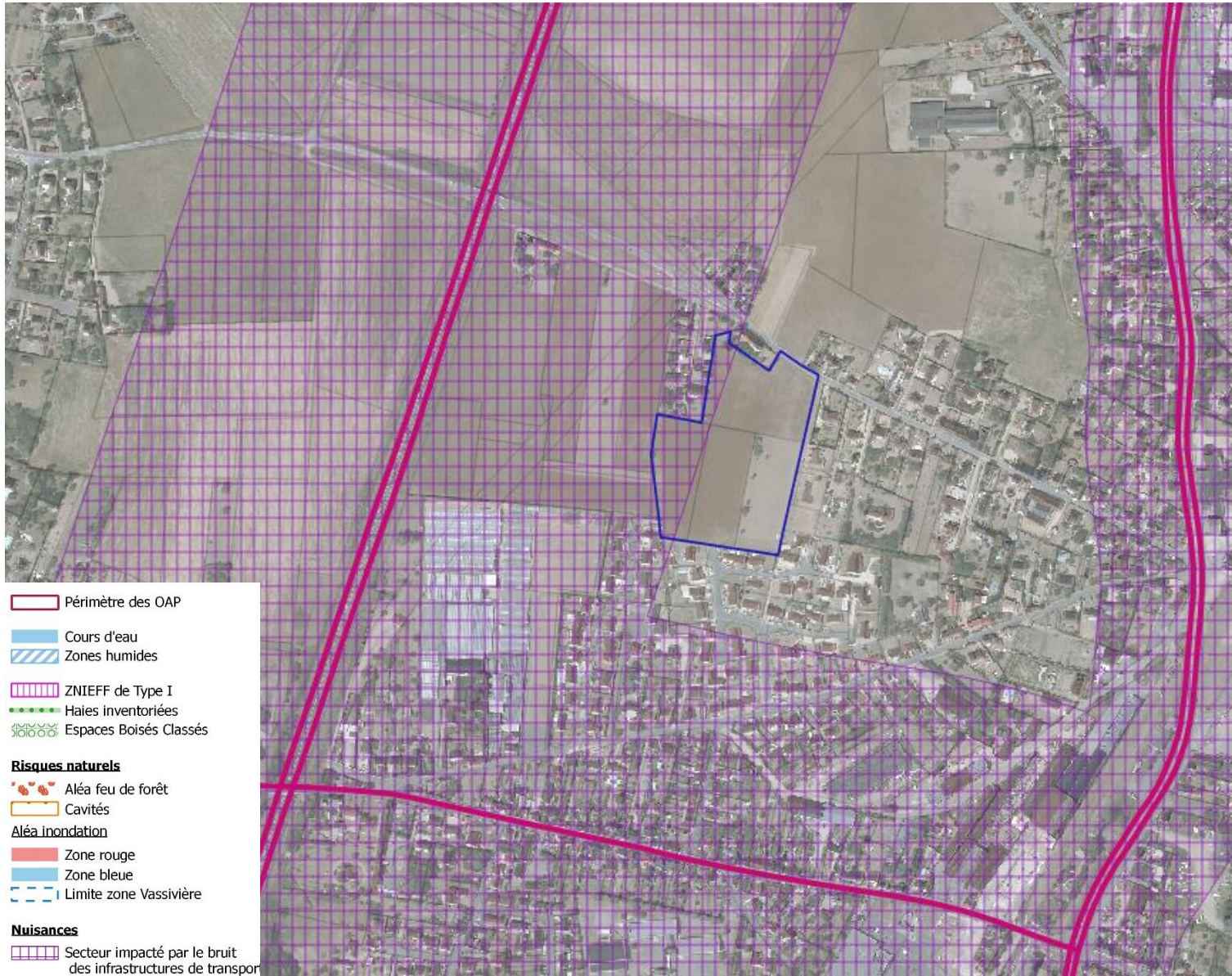
- Secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif.













Risques, nuisances et pollutions

- Mouvement de terrain / retrait-gonflement des argiles : aléa faible
- Nuisances sonores : Ouest du secteur affecté par le bruit de l'autoroute A10.
- Secteur en contrebas du franchissement de l'autoroute. Vues vers l'autoroute

Vues du site





-  Périmètre des OAP
-  Cours d'eau
-  Zones humides
-  ZNIEFF de Type I
-  Haies inventoriées
-  Espaces Boisés Classés
- Risques naturels**
-  Aléa feu de forêt
-  Cavités
- Aléa inondation**
-  Zone rouge
-  Zone bleue
-  Limite zone Vassivière
- Nuisances**
-  Secteur impacté par le bruit des infrastructures de transport

Secteur Barbusse : Principes d'aménagement



Localisation

Le secteur Barbusse se localise à l'Ouest de la ville de Châtellerault, à proximité de l'autoroute A10.

Il s'inscrit dans un tissu urbain pavillonnaire peu dense.



Principes d'occupation de l'espace

Le secteur a pour vocation d'accueillir essentiellement de l'habitat de type pavillonnaire.

La densité moyenne à atteindre sur ce secteur est **de 18 logements à l'hectare**.



Principes paysagers et environnementaux

Un traitement paysager sera à apporter pour marquer la transition entre l'espace urbanisé et l'espace non urbanisé.

Un aménagement commun, enherbé et végétalisé, sera à réaliser en lien avec l'aire de jeux déjà existante au Sud, qui marquera le lien avec le lotissement existant.



Principes d'accès et de desserte

Des accès seront à prévoir, un au Nord et un au Sud. Une desserte interne traversant du Nord au Sud sera à réaliser.

Des liaisons douces seront à réaliser.

Principes d'aménagement

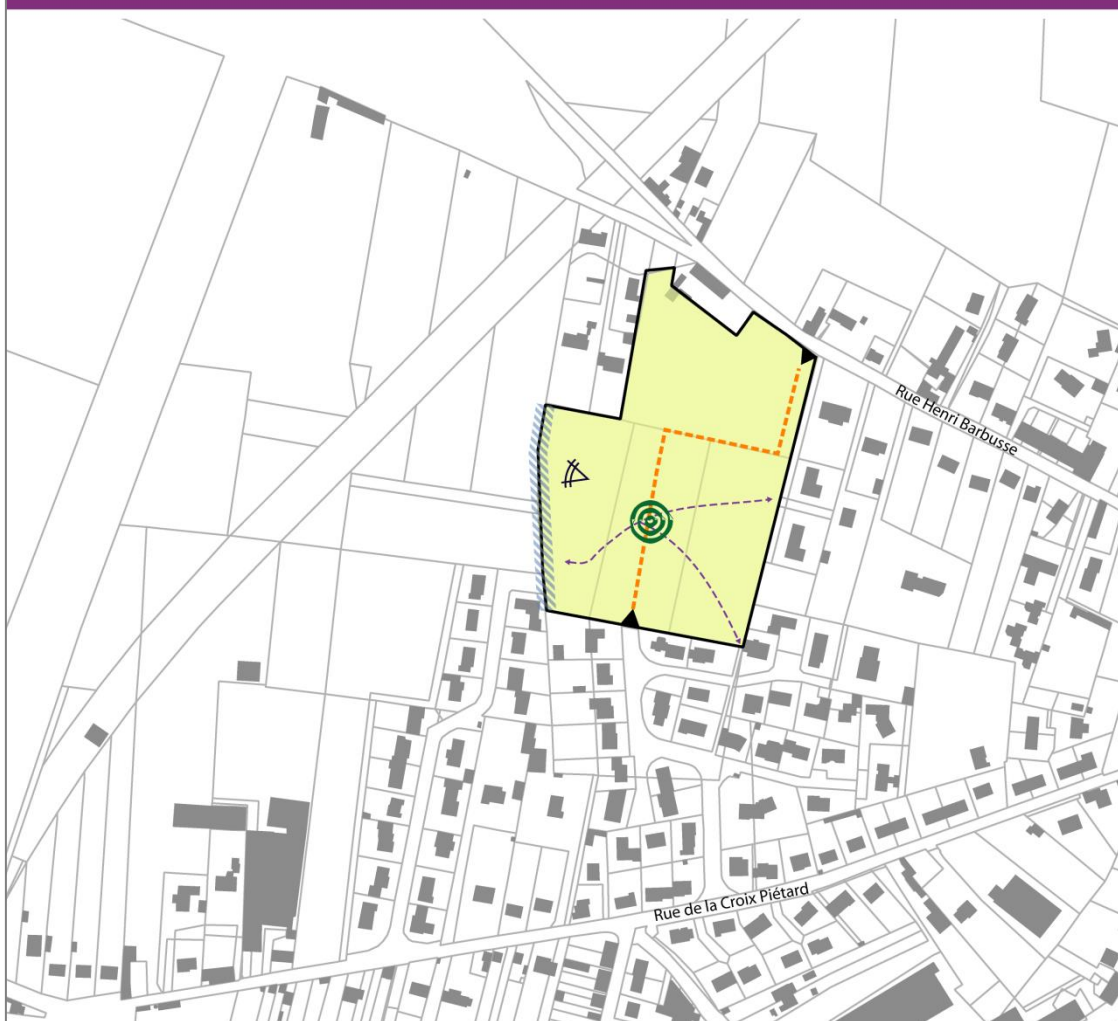
L'aménagement de la zone devra s'opérer selon la réalisation progressive des équipements internes à la zone.

Chiffres clés :

- Superficie urbanisable : **3 ha** environ
- Densité minimale à atteindre : "**18** logements / ha (cette densité s'apprécie à l'échelle de chacune des opérations définies ci-après)
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : **54** logements

Secteur Barbusse : Schéma de principe

SITE - BARBUSSE



LÉGENDE

Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat

Principes d'accès et de desserte

- Desserte interne à réaliser
- Liaison douce à créer
- ▲ Accès à créer

Principes paysagers et environnementaux

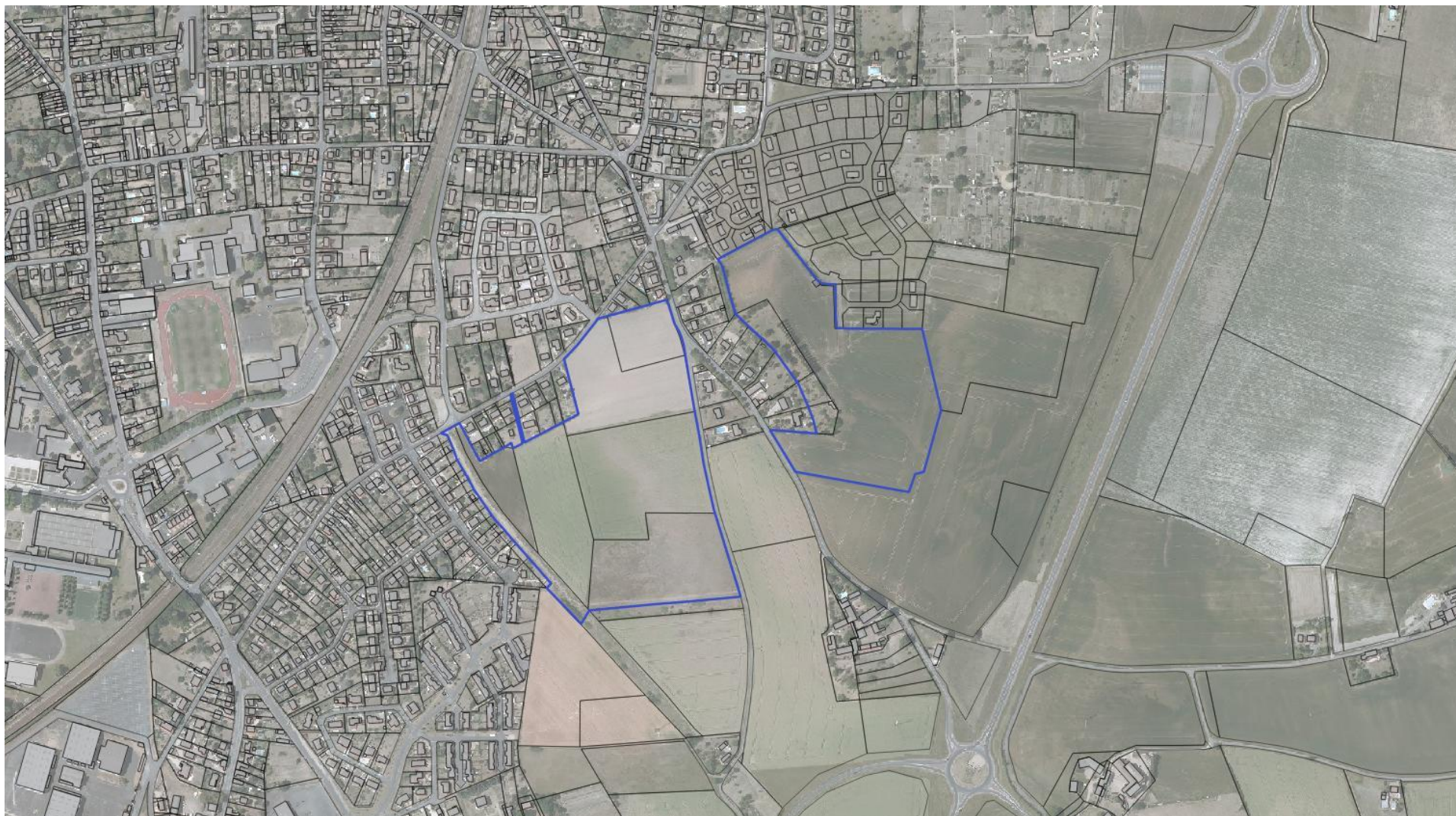
- ▨ Traitement paysager à réaliser avec l'espace naturel pour réduire l'impact visuel et sonore de la voirie
- Aménagement d'un espace commun
- ⚡ Prise en compte des nuisances sonores liées à la voirie



0 25 m



Secteur Charraults : Localisation



Secteur Charraults : Etat initial de l'environnement

Paysage, patrimoine et cadre de vie



- Parcelles en limite d'urbanisation séparées par la rue des Charraults. Prolongement de l'urbanisation (lotissements) au nord de la partie Est de l'OAP
- Pente : parcelles sans pente marquée.
- Transports en commun : sites desservis par bus au niveau de la rue de la Bergerie (nouveau lotissement), ainsi que rue des Charraults.
- Aucun aménagement cyclable aux abords des sites.
- 1 îlot de bâtiments appartenant au patrimoine bâti à proximité des secteurs de projet.



Biodiversité, milieux naturels et agriculture

- Occupation du sol : parcelles agricoles et friches
- Haie d'arbres de grande hauteur en bordure du site.

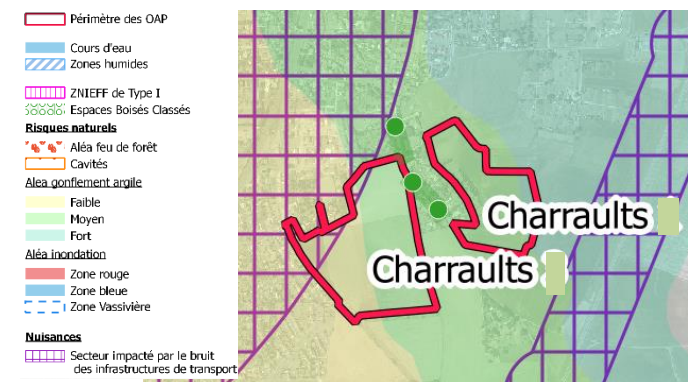
Gestion de l'eau et des déchets

- Secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Risques, nuisances et pollutions

- Mouvement de terrain / retrait-gonflement des argiles : aléa moyen sur la plupart du site. Aléa faible et fort sur les franges Ouest et Est du secteur.
- Nuisances sonores : frange Nord-Ouest du projet affectée par le bruit de la ligne de chemin de fer.

Vues du site





-  Périmètre des OAP
-  Cours d'eau
-  Zones humides
-  ZNIEFF de Type I
-  Haies inventoriées
-  Espaces Boisés Classés
-  Patrimoine bâti
- Risques naturels**
-  Aléa feu de forêt
-  Cavités
- Aléa inondation**
-  Zone rouge
-  Zone bleue
-  Limite zone Vassivière
- Nuisances**
-  Secteur impacté par le bruit des infrastructures de transport

Secteur Charraults : Principes d'aménagement



Localisation

Le secteur Charraults se localise au Sud de la ville de Châtelleraut, à proximité de la D 161.

Il s'inscrit dans un tissu urbain pavillonnaire peu dense.



Principes d'occupation de l'espace

Le secteur a pour vocation d'accueillir essentiellement de l'habitat de type pavillonnaire.

La densité moyenne à atteindre sur ce secteur est de **20 logements à l'hectare**.



Principes paysagers et environnementaux

Un traitement paysager sera à apporter pour marquer la transition avec l'espace agricole.



Principes d'accès et de desserte

Pour le site le plus à l'Ouest l'accès se fera par la frange Est, avec deux accès, un au Sud et un au Nord. L'ancienne ligne de chemin de fer servira d'appui à la réalisation de liaisons douces.

Pour le site le plus à l'Est, deux accès seront à prévoir depuis le lotissement, et un autre au Sud depuis la rue des Charraults.

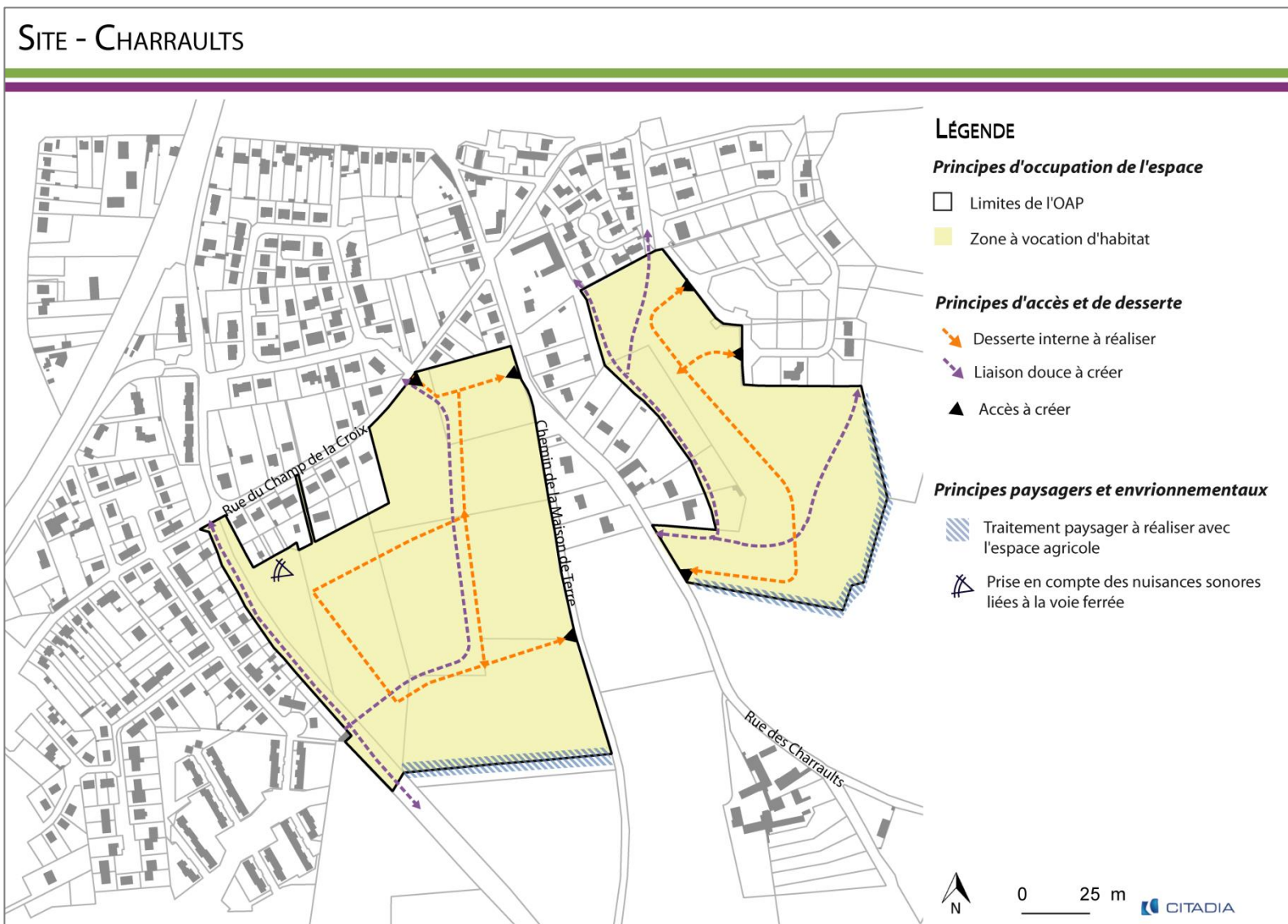
Principes d'aménagement

L'aménagement de la zone devra s'opérer selon la réalisation progressive des équipements internes à la zone.

Chiffres clés :

- Superficie urbanisable : **15.ha** environ
- Densité minimale à atteindre : **20** logements / ha (cette densité s'apprécie à l'échelle de chacune des opérations définies ci-après)
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : **300** logements

Secteur Charraults : Schéma de principe



Secteur Beauregard : Localisation



Secteur Beauregard : Etat initial de l'environnement

Paysage, patrimoine et cadre de vie

- Site en extension permettant d'établir un front urbain visible depuis la D161.
- Pente : pente légère vers le Sud.
- Transports en commun : arrêts de bus à moins de 500 mètres des limites du secteur.
- Aucun aménagement cyclable aux abords du site.
- Vues vers le centre historique à préserver.
- Patrimoine : aucun élément remarquable à proximité du site.



Biodiversité, milieux naturels et agriculture

- Occupation du sol : parcelles agricoles.
- Quelques boisements et arbres remarquables au cœur du site.
- Zone humide à l'Est du secteur.

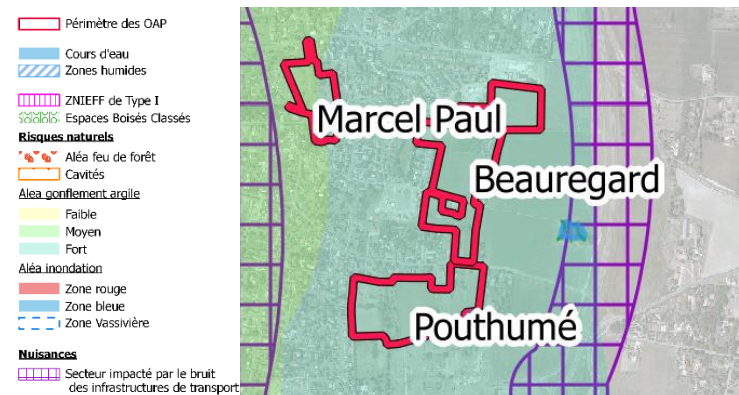
Gestion de l'eau et des déchets

- Secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Risques, nuisances et pollutions

- Mouvement de terrain / retrait-gonflement des argiles : aléa fort

Vues du site





Secteur Beauregard : Principes d'aménagement



Localisation

Le secteur Beauregard se localise à l'Est de la ville de Châtellerault, à proximité de la D 161.

Il s'inscrit dans un tissu urbain pavillonnaire peu dense.



Principes d'occupation de l'espace

Le secteur a pour vocation d'accueillir essentiellement de l'habitat de type pavillonnaire.

La densité moyenne à atteindre sur ce secteur est de **20 logements à l'hectare**.



Principes paysagers et environnementaux

Un traitement paysager sera à apporter pour marquer la transition avec l'espace agricole.

Le saule présent sur la partie Est sera à préserver, de même que le parc privé à l'Est de la zone et l'espace public arboré à l'Ouest qui devra être connecté au projet par une liaison douce structurante.



Principes d'accès et de desserte

Deux accès seront à prévoir depuis la rue des Sittelles. Un autre accès sera à créer par la rue des Rossignols et un autre par la rue de Charlet. Un accès rue de Charlet sera à prévoir également et un autre rue de Pouthumé.

Des liaisons douces parcourant et reliant l'ensemble du secteur. Aucun accès ne pourra être autorisé sur la liaison douce à l'Est.

Principes d'aménagement

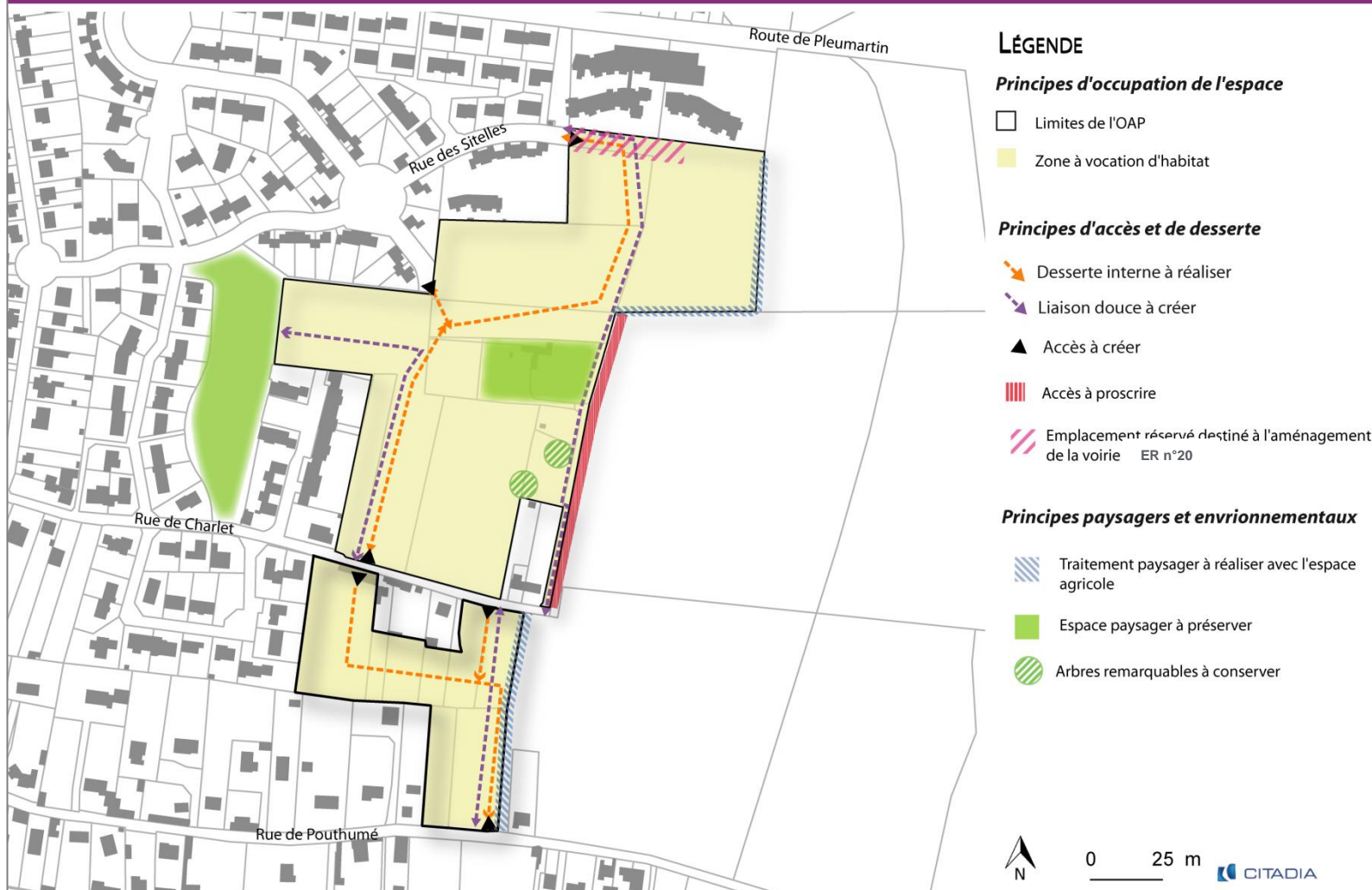
L'aménagement de la zone devra s'opérer selon la réalisation progressive des équipements internes à la zone.

Chiffres clés :

- Superficie urbanisable : **5.8 ha** environ
- Densité minimale à atteindre : **20** logements / ha (cette densité s'apprécie à l'échelle de chacune des opérations définies ci-après)
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : **116** logements

Secteur Beauregard : Schéma de principe

SITE - BEAUREGARD



LÉGENDE

Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAAP
- Zone à vocation d'habitat

Principes d'accès et de desserte

- Desserte interne à réaliser
- ↔ Liaison douce à créer
- ▲ Accès à créer
- ▬ Accès à proscrire
- ▨ Emplacement réservé destiné à l'aménagement de la voirie ER n°20

Principes paysagers et environnementaux

- ▨ Traitement paysager à réaliser avec l'espace agricole
- Espace paysager à préserver
- Arbres remarquables à conserver

N 0 25 m CITADIA

Secteur Les Gâts : Localisation



Secteur Les Gâts : Etat initial de l'environnement

Paysage, patrimoine et cadre de vie



- Site en entrée de ville.
- Pente : parcelles sans pente marquée.
- Transports en commun : l'arrêt le plus proche est celui du Centre Hospitalier.
- Aucun aménagement cyclable aux abords du site.
- Patrimoine : aucun élément remarquable à proximité du site.



Biodiversité, milieux naturels et agriculture



- Occupation du sol : parcelles agricoles
- Haies de qualité en bordure du site (Ouest, surtout)
- Boisement à l'Est.



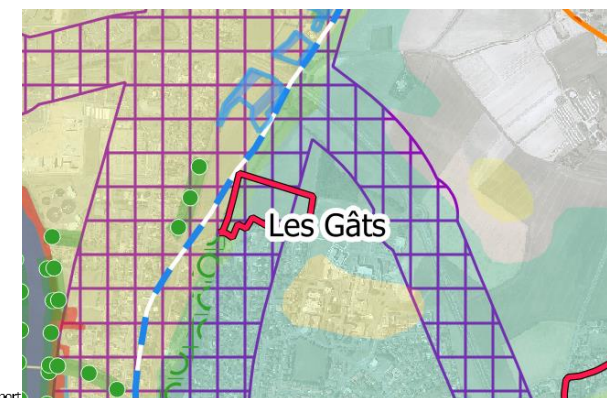
Gestion de l'eau et des déchets



- Secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Risques, nuisances et pollutions

- Mouvement de terrain / retrait-gonflement des argiles : aléa fort à moyen
- Nuisances sonores : secteur à proximité de la voie ferrée, donc affecté par le bruit de cette infrastructure.





-  Périmètre des OAP
-  Cours d'eau
-  Zones humides
-  ZNIEFF de Type I
-  Haies inventoriées
-  Espaces Boisés Classés
- Risques naturels**
-  Aléa feu de forêt
-  Cavités
- Aléa inondation**
-  Zone rouge
-  Zone bleue
-  Limite zone Vassivière
- Nuisances**
-  Secteur impacté par le bruit des infrastructures de transport

Secteur Les Gâts : Principes d'aménagement



Localisation

Le secteur les Gâts se localise au Nord de la ville de Châtellerault, à proximité de la D 161 et d'un grand équipement public, l'hôpital.

Il s'inscrit en limite de tissu urbain pavillonnaire.



Principes d'occupation de l'espace

Le secteur a pour vocation d'accueillir essentiellement de l'habitat.

La densité moyenne à atteindre sur ce secteur est de **25 logements à l'hectare**.



Des principes d'habitat et d'architecture bioclimatiques seront à intégrer.



Principes paysagers et environnementaux

La végétation présente sur le site sera à préserver le plus possible.

Des coulées vertes pourront accompagner les liaisons douces.

Principes d'accès et de desserte

Un accès au Sud par le Chemin des Gâts sera également à créer.

Des liaisons douces vers le centre-ville et l'hôpital seront à prévoir.

Chiffres clés :

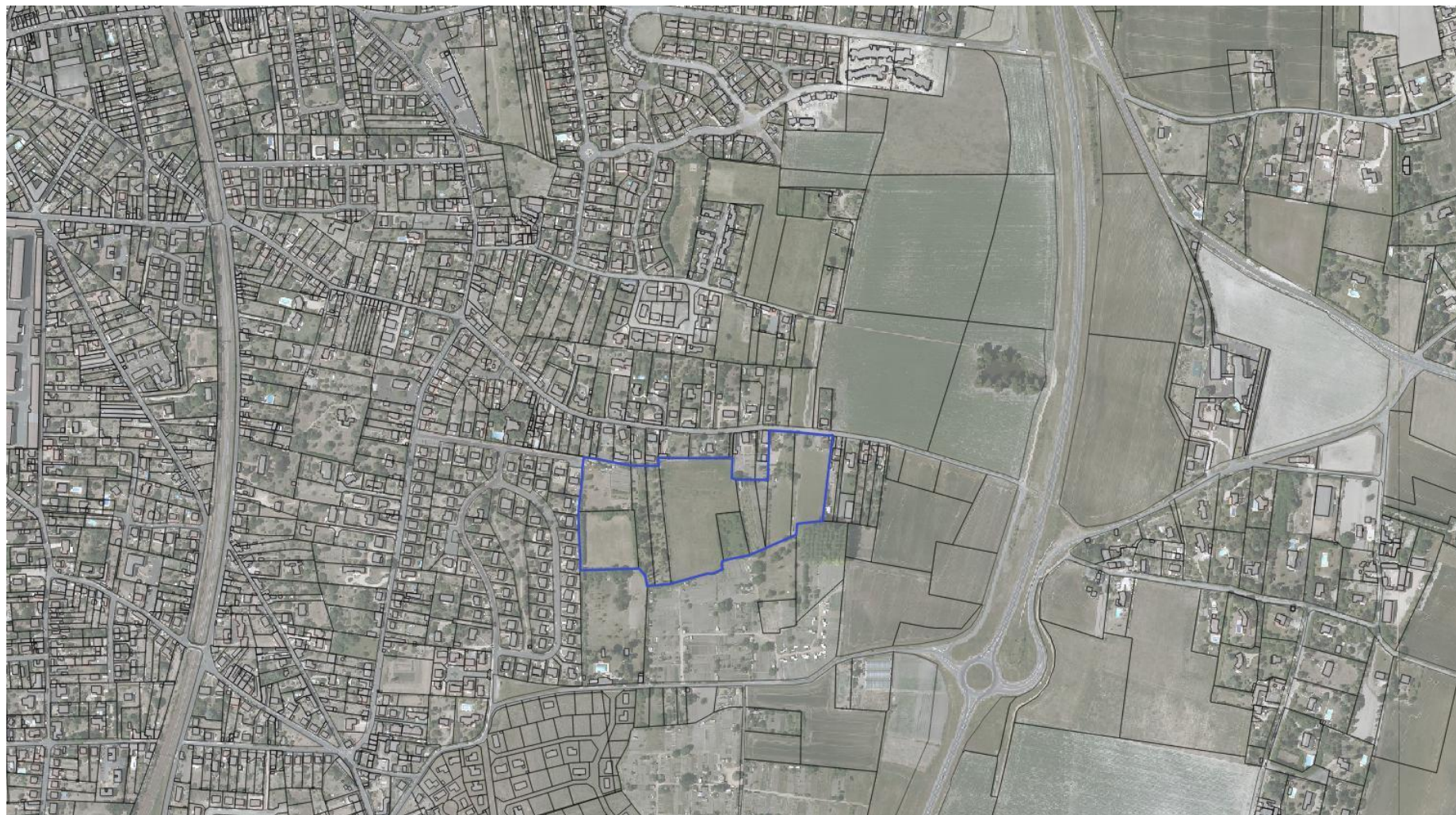
- Superficie urbanisable : **3.2 ha** environ
- Densité minimale à atteindre : **25** logements / ha (cette densité s'apprécie à l'échelle de chacune des opérations définies ci-après)
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : **80** logements

Secteur Les Gâts : Schéma de principe

SITE - LES GÂTS



Secteur Pouthumé : Localisation



Secteur Pouthumé : Etat initial de l'environnement

Paysage, patrimoine et cadre de vie

- Site en limite d'urbanisation, entre tissu pavillonnaire ancien peu dense et jardins ouvriers.
- Pente : parcelles sans pente marquée.
- Transports en commun : arrêt de bus à proximité, chemin de la Bergerie à environ 100 m du site.
- Aucun aménagement cyclable aux abords du site.
- Patrimoine : aucun élément remarquable à proximité du site.

Biodiversité, milieux naturels et agriculture

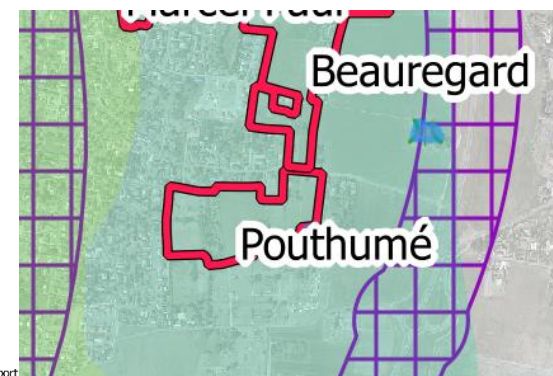
- Occupation du sol : parcelles anciennement agricoles, boisements, cultures
- Haies et boisements de qualité sur le site et en lisière
- Jardins cultivés et potagers sur site

Gestion de l'eau et des déchets

- Secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif.
- Zone humide en limite Sud-Est du site.

Risques, nuisances et pollutions

- Mouvement de terrain / retrait-gonflement des argiles : aléa fort





Secteur Pouthumé : Principes d'aménagement



Localisation

Le secteur Pouthumé se localise à l'Est de la ville de Châtellerault, à proximité de la D 161.

Il s'inscrit dans un tissu urbain pavillonnaire.



Principes d'occupation de l'espace

Le secteur a pour vocation d'accueillir essentiellement de l'habitat pavillonnaire.

Une densité minimale de **18 logements à l'hectare est à atteindre pour ce secteur.**



Principes paysagers et environnementaux

Un traitement paysager sera à réaliser pour marquer la transition avec l'espace agricole.

En particulier, il est attendu une prise en compte des jardins familiaux situés au Sud du périmètre, en assurant le lien entre le projet d'aménagement et ces parcelles utilisées par les riverains.



Principes d'accès et de desserte

Deux accès seront à prévoir, un par la rue Jean Giono et un autre par la rue de Pouthumé. Une desserte interne d'Est en Ouest sera à réaliser.

Des liaisons douces en lien avec les jardins familiaux et les autres secteurs d'OAP seront à réaliser.

Principes d'aménagement

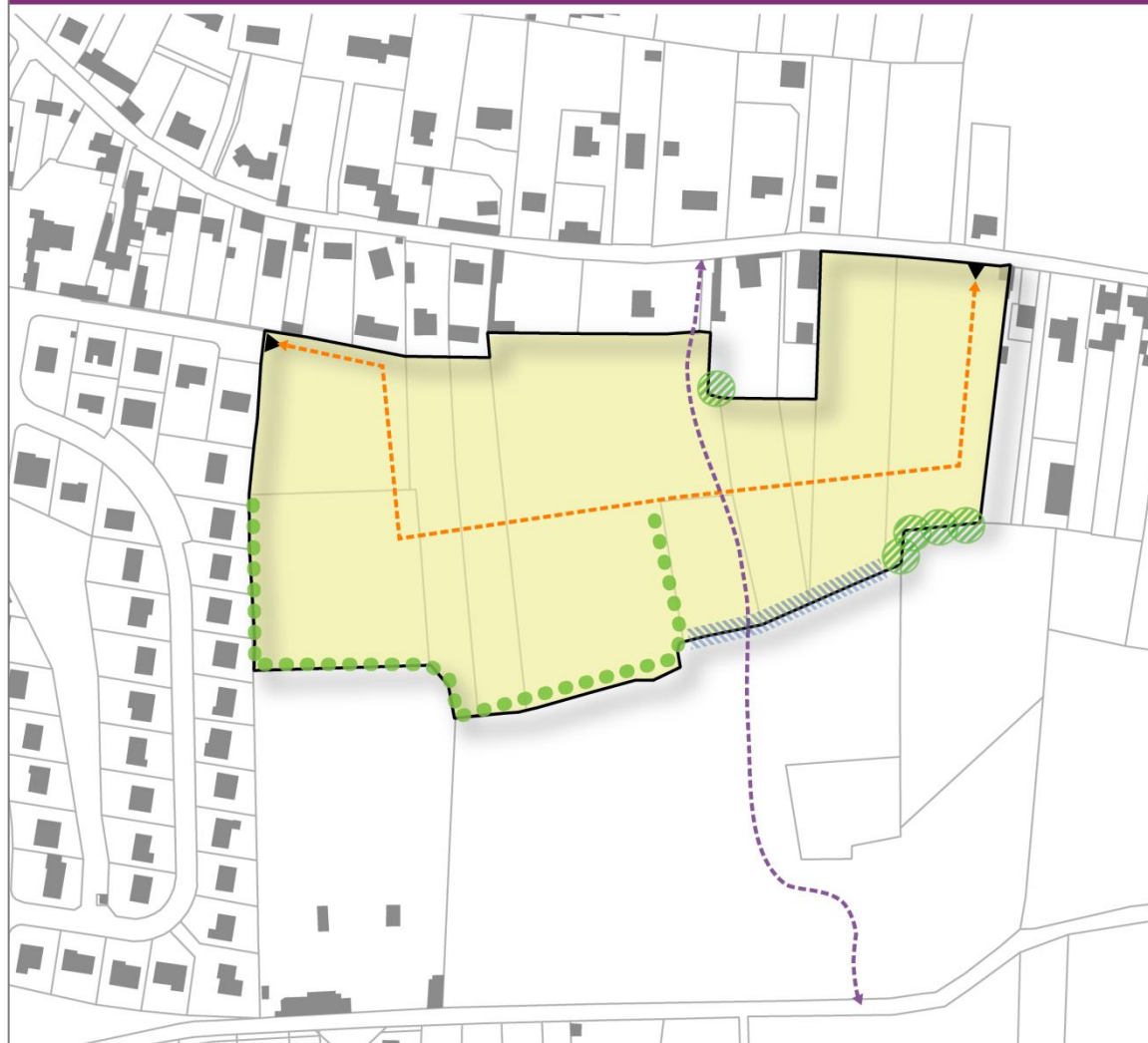
L'aménagement de la zone devra s'opérer selon la réalisation progressive des équipements internes à la zone.

Chiffres clés :

- Superficie urbanisable : **4.8 ha** environ
- Densité minimale à atteindre : **18** logements / ha (cette densité s'apprécie à l'échelle de chacune des opérations définies ci-après)
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : **86** logements

Secteur Pouthumé : Schéma de principe

SITE - POUTHUMÉ



LÉGENDE

Principes d'occupation de l'espace

- Limites de l'OAP
- Zone à vocation d'habitat

Principes d'accès et de desserte

- Desserte interne à réaliser
- Liaison douce à créer
- ▲ Accès à créer

Principes paysagers et environnementaux

- ▨ Traitement paysager à réaliser avec les jardins familiaux
- Haie à conserver
- ◉ Arbres remarquables à préserver



0 25 m

CITADIA

Secteur Paradis : Localisation



Secteur Paradis : Etat initial de l'environnement

Paysage, patrimoine et cadre de vie

- Secteur en limite d'urbanisation, à proximité d'un centre commercial
- Pente : pente vers l'Ouest (vers vallée de l'Ozon).
- Transports en commun : arrêts de bus à proximité du site, au niveau du centre commercial (moins de 300 m depuis la limite du site) ainsi que sur la rue Mermoz (accessible depuis le Sud du secteur).
- Aucun aménagement cyclable aux abords du site
- 1 bâtiment appartenant au patrimoine bâti à proximité du site.



Biodiversité, milieux naturels et agriculture

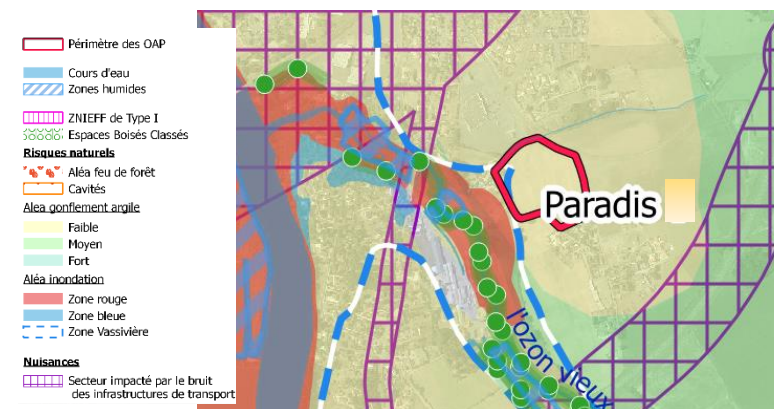
- Occupation du sol : parcelle agricole
- Alignement d'arbres au Nord du site, autour du fossé en limite du centre commercial.
- Quelques arbres remarquables au Sud du secteur.
- Zone humide en aval du site, aux abords de l'Ozon.

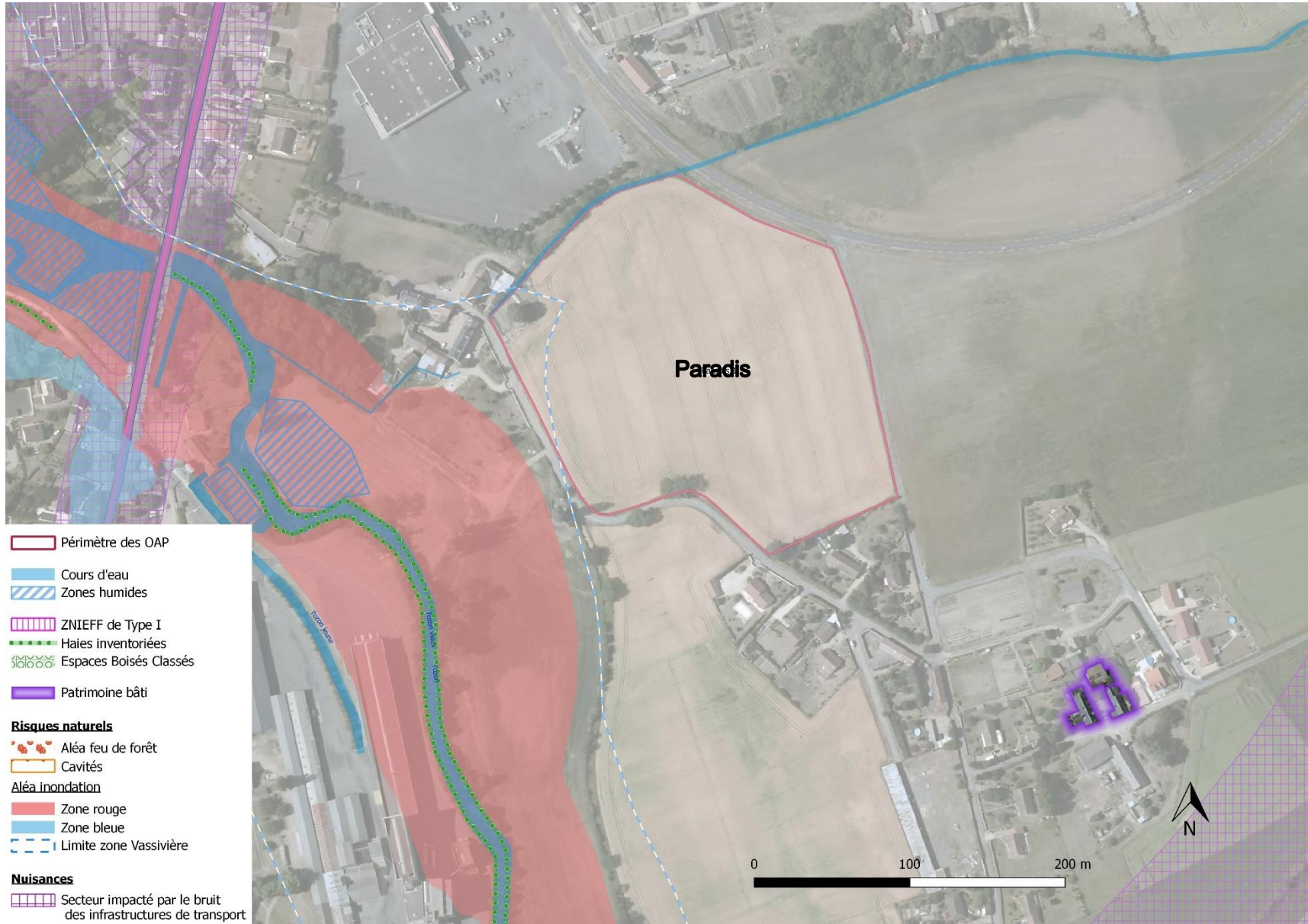
Gestion de l'eau et des déchets

- Secteur à proximité de l'Ozon
- Fossé en aval du site (Nord)
- Secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Risques, nuisances et pollutions

- Inondation : secteur en limite de zone « Vassivière », soumis au risque submersion en cas de rupture du barrage.
- Mouvement de terrain / retrait-gonflement des argiles : aléa faible
- Nuisances acoustiques : Site à proximité de la D161.





Secteur Paradis : Principes d'aménagement

Localisation

Le secteur Paradis se localise au Sud de la ville de Châtellerault, à proximité de la D 161.

Ce secteur bénéficie d'un positionnement stratégique proche des centralités et des services et ayant une vue sur l'Ozon.

Principes d'occupation de l'espace

Le secteur a pour vocation de recevoir essentiellement de l'habitat. Il pourra prendre la forme d'un quartier qualitatif à forte valeur environnementale.

La partie la plus au Nord sera urbanisée de manière plus dense avec du R + 1 + combles par exemple.

Des principes d'habitat et d'architecture bioclimatiques seront à intégrer à l'opération.

Principes paysagers et environnementaux

Un espace commun enherbé et végétalisé sera à aménager, qui sera aussi utile pour la gestion aérienne des eaux de pluie.

Des cônes de vues seront à préserver sur l'Ozon.

Des coulées vertes accompagneront les liaisons douces.

Principes d'accès et de desserte

Des principes de stationnement mutualisés seront à intégrer, de préférence végétalisés.

Des liaisons douces seront à aménager notamment au Nord et à l'Est de la zone, en reprenant les voies aujourd'hui très routières qui desservent la zone..

Principes d'aménagement

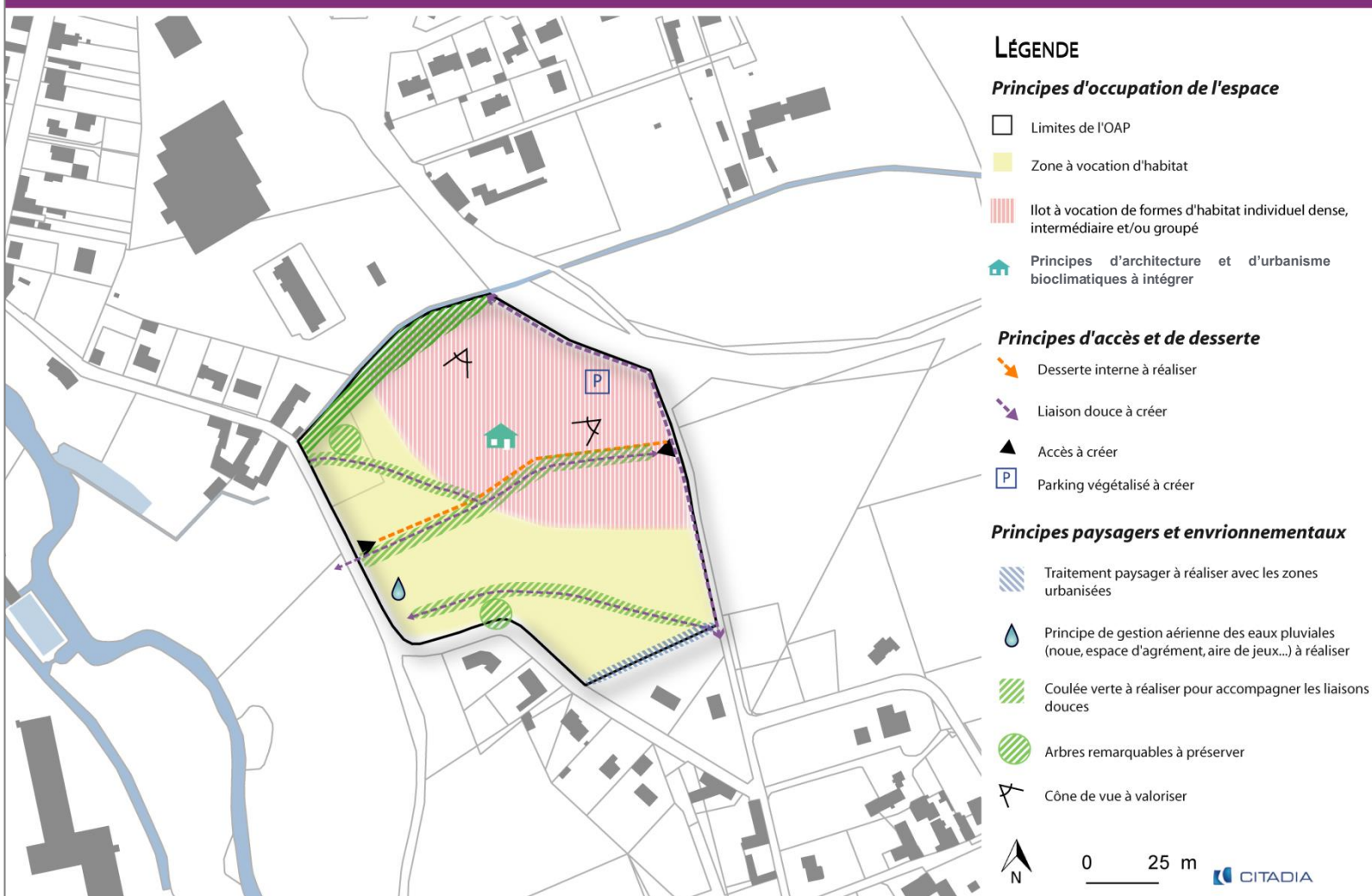
L'aménagement de la zone devra s'opérer selon une opération d'aménagement d'ensemble.

Chiffres clés :

- Superficie urbanisable : **4.1 ha** environ
- Densité minimale à atteindre : **20** logements / ha
- Programmation minimale à atteindre en nombre de logements : **82** logements

Secteur Paradis : Schéma de principe

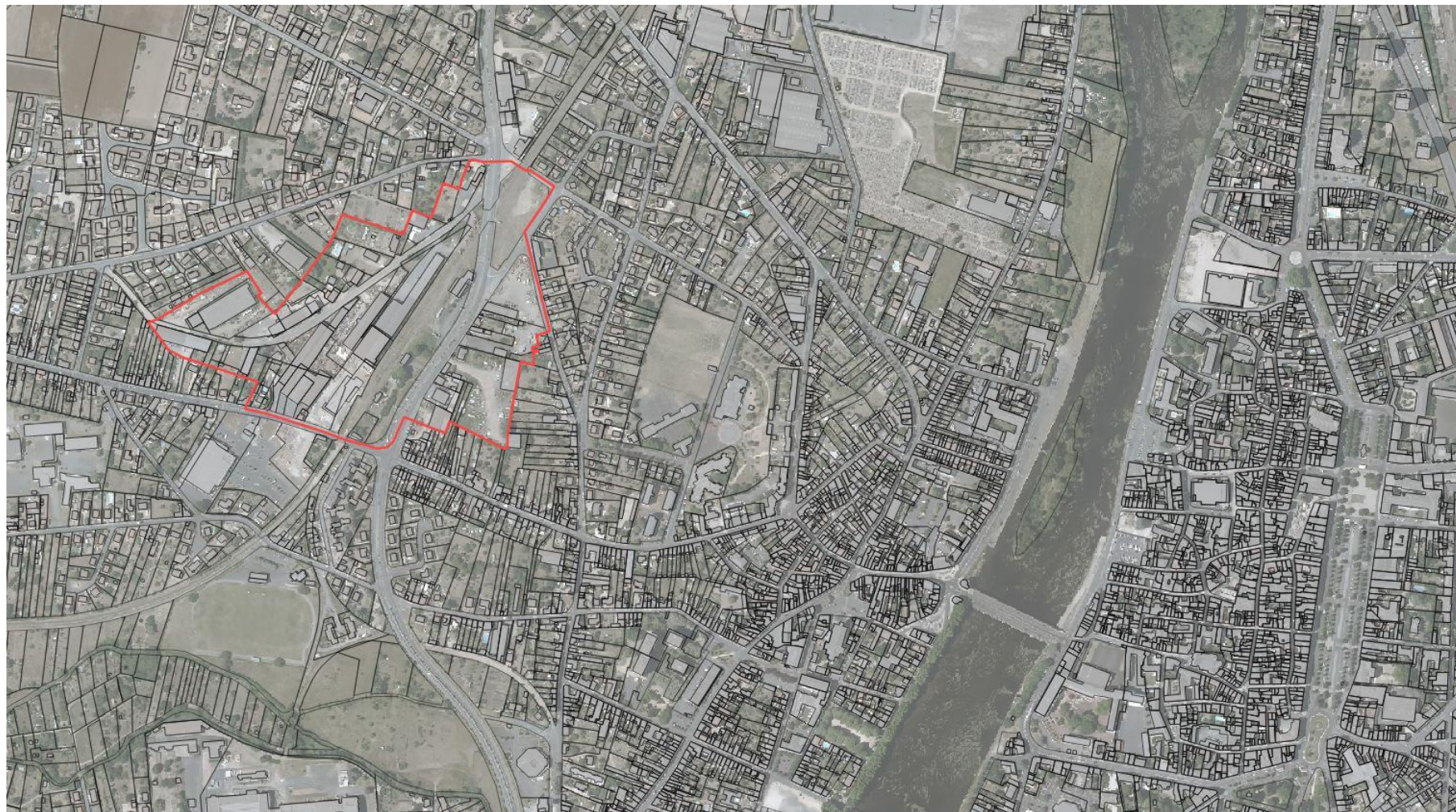
SITE - PARADIS





Secteurs à vocation économique

Secteur Gare de Châteauneuf : Localisation



Secteur Gare de Châteauneuf : Etat initial de l'environnement

Paysage, patrimoine et cadre de vie

- Site industriel avec friches industrielles.
- Pente : parcelles sans pente marquée.
- Transports en commun : site desservi par le réseau de bus en son sein et à ses abords.
- Aucun aménagement cyclable aux abords du secteur.
- 1 ensemble bâti patrimonial à proximité du secteur de projet

Biodiversité, milieux naturels et agriculture

- Occupation du sol : site urbanisé, avec activités industrielles, friche urbaine et délaissés.
- Site fortement anthropisé, sans élément naturel remarquable
- Jardins familiaux (potagers) en bordure Nord du site.

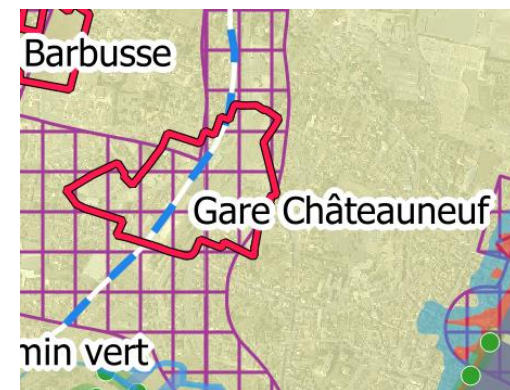
Gestion de l'eau et des déchets

- Secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif.
- Aucun cours d'eau ou fil d'eau à proximité immédiate.

Risques, nuisances et pollutions

- Inondation : secteur en zone « Vassivière », soumis au risque submersion en cas de rupture du barrage.
- Mouvement de terrain / retrait-gonflement des argiles : aléa faible
- Nuisances sonores : ensemble du secteur affecté par le bruit de l'avenue de Corby (RD1) et l'avenue de Lattre de Tassigny (D725).
- Ancienne voie de chemin de fer : présence potentielle de sols pollués

Vues du site





Secteur Gare de Châteauneuf : Principes d'aménagement



Localisation

Ce site est structuré autour de l'ancienne gare de Châteauneuf et des emprises liées aux anciennes voies ferrées.



Principes d'occupation de l'espace

Le secteur a pour vocation de recevoir essentiellement des activités économiques, non commerciales. Les espaces situés le long de l'avenue Corby devront faire l'objet d'un traitement architectural, urbain et paysager particulièrement soigné.



Principes d'accès et de desserte

La desserte principale de la zone s'effectue depuis l'avenue de Corby, déviation Ouest de l'agglomération. La desserte interne s'effectue depuis la rue Henri Martin, voie privée présentant un caractère dégradé. L'aménagement de cette voie devra être un prérequis au développement de la zone.

Par ailleurs, le croisement des rues Henri Barbusse (support de nouveaux développements dans le cadre de ce PLU), de la Croix de Piétard et Henri Martin nécessite l'aménagement d'un carrefour contribuant à la sécurité des usagers.

Les accès directs, individuels sur le CD1 (avenue de Corby) sont interdits.

Cet aménagement devra intégrer la traversée des piétons et cycles, en lien avec le principe de liaison douce à maintenir sur l'intégralité du site sur le tracé de l'ancienne voie ferrée (principe de voie verte). Un accompagnement paysager de cette liaison douce sera à opérer.

Principes d'aménagement

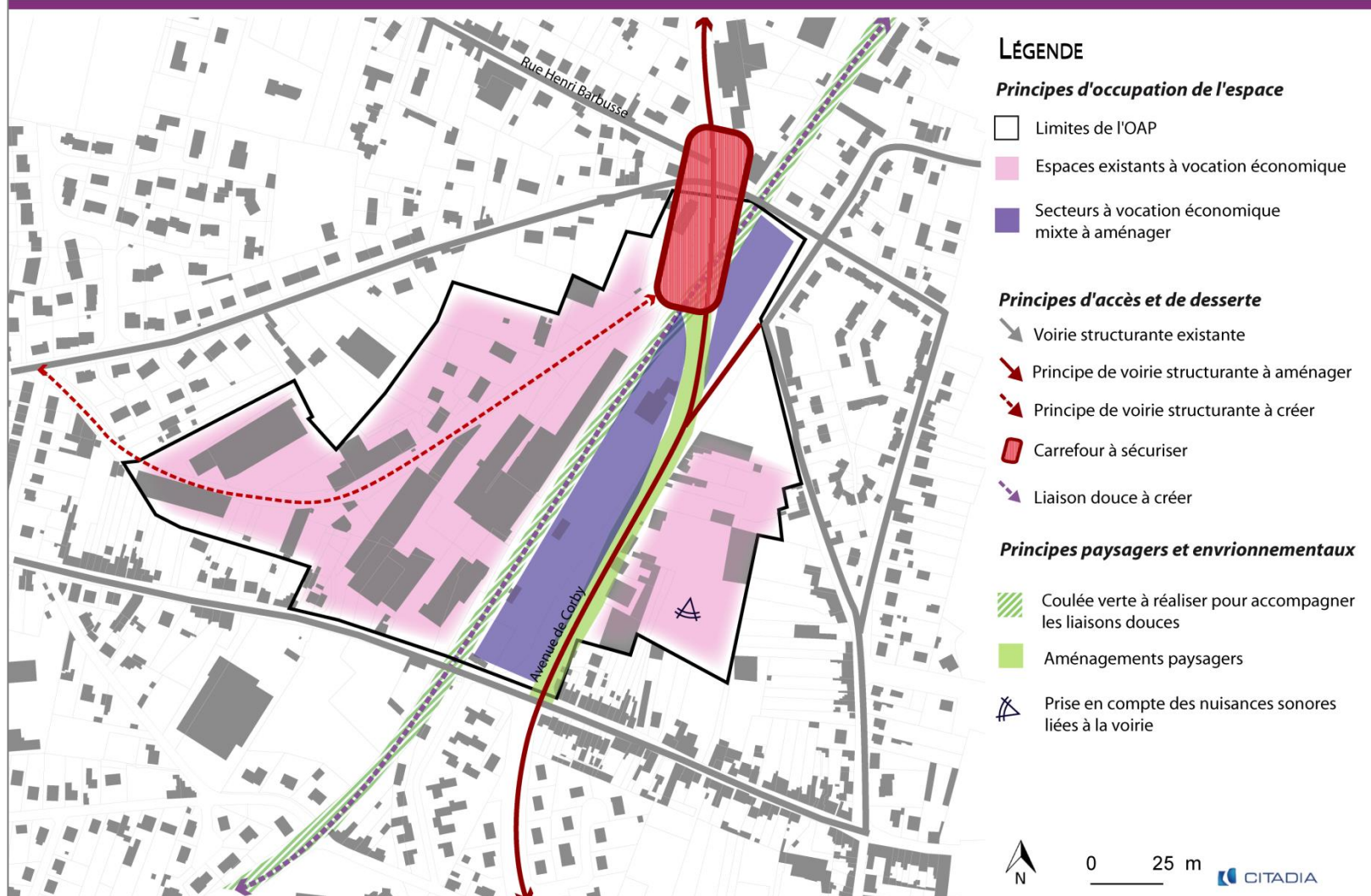
L'aménagement de la zone pourra s'opérer en plusieurs opérations d'aménagement.

Chiffres clés :

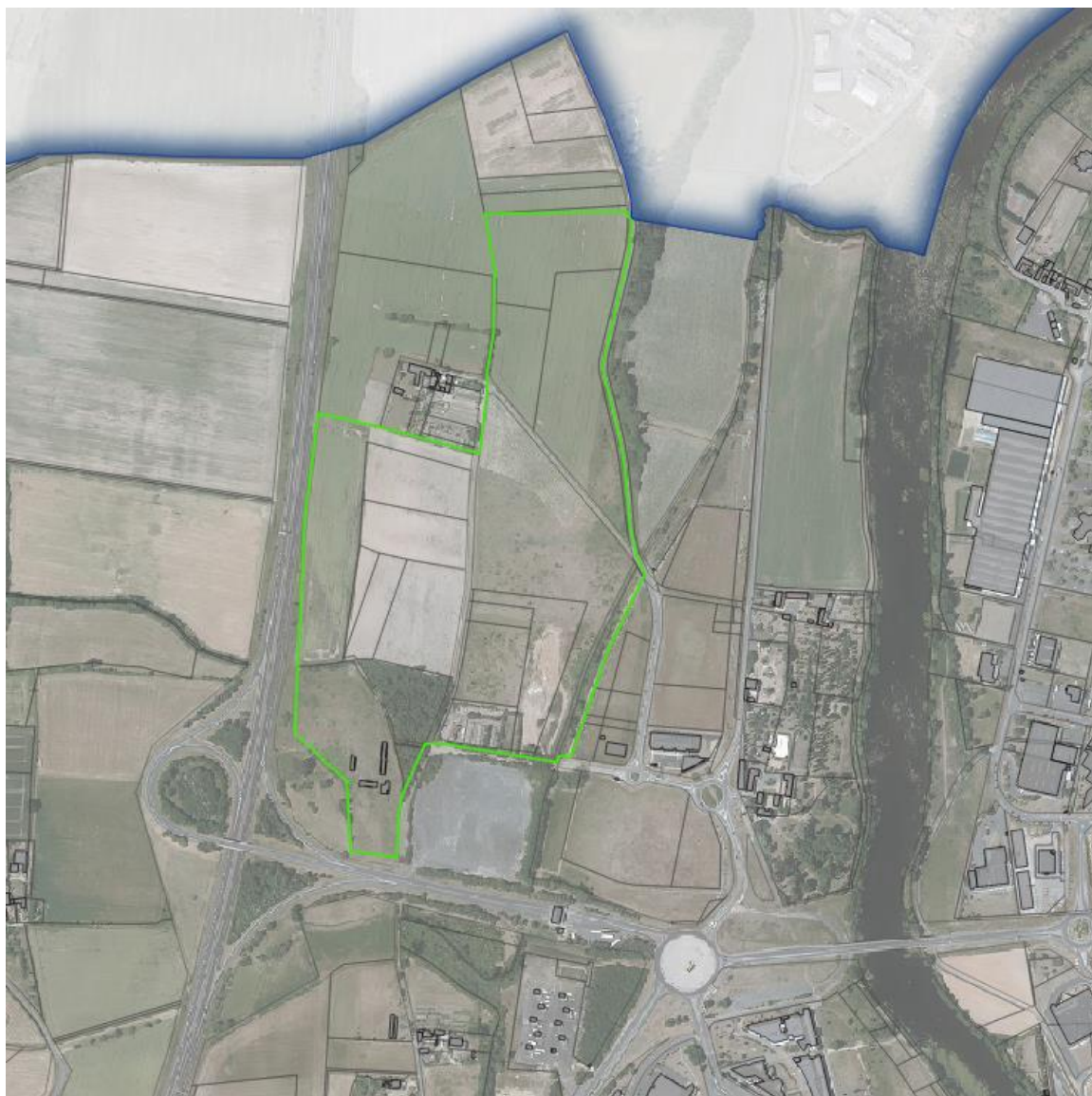
- Superficie urbanisable : **12,4. ha** environ

Secteur Gare de Châteauneuf : Schéma de principe

SITE - GARE DE CHATEAUNEUF



Secteur Valette : Localisation



Secteur Valette : Etat initial de l'environnement



Paysage, patrimoine et cadre de vie

- Site entre la Vienne, l'autoroute A10 et l'entrée de ville, dans un secteur de transition entre zone rurale et urbanisation
- Pente : pente peu marquée sur l'ensemble du site, sauf à proximité du ruisseau du Pontreau
- Transports en commun : arrêt du bus au niveau du parc d'activités Monory, en lisière Est du site.
- Aucun aménagement cyclable aux abords du secteur, qui est marqué par la présence de la sortie de l'autoroute et du péage.
- Plusieurs éléments du patrimoine bâti à proximité du site.

Biodiversité, milieux naturels et agriculture

- Occupation du sol : parcelles agricoles, boisement
- Boisement au cœur du site
- Haies à préserver au Sud et à l'Ouest du site
- Zone humide en bordure Est du secteur, aux abords du ruisseau du Pontreau

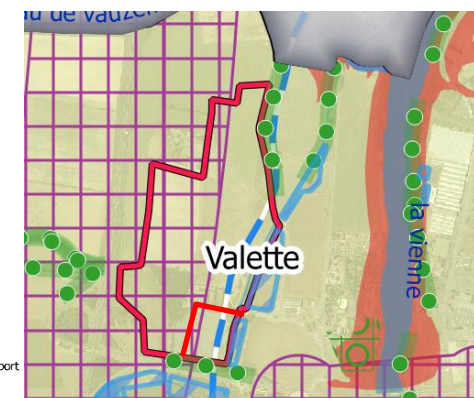
Gestion de l'eau et des déchets

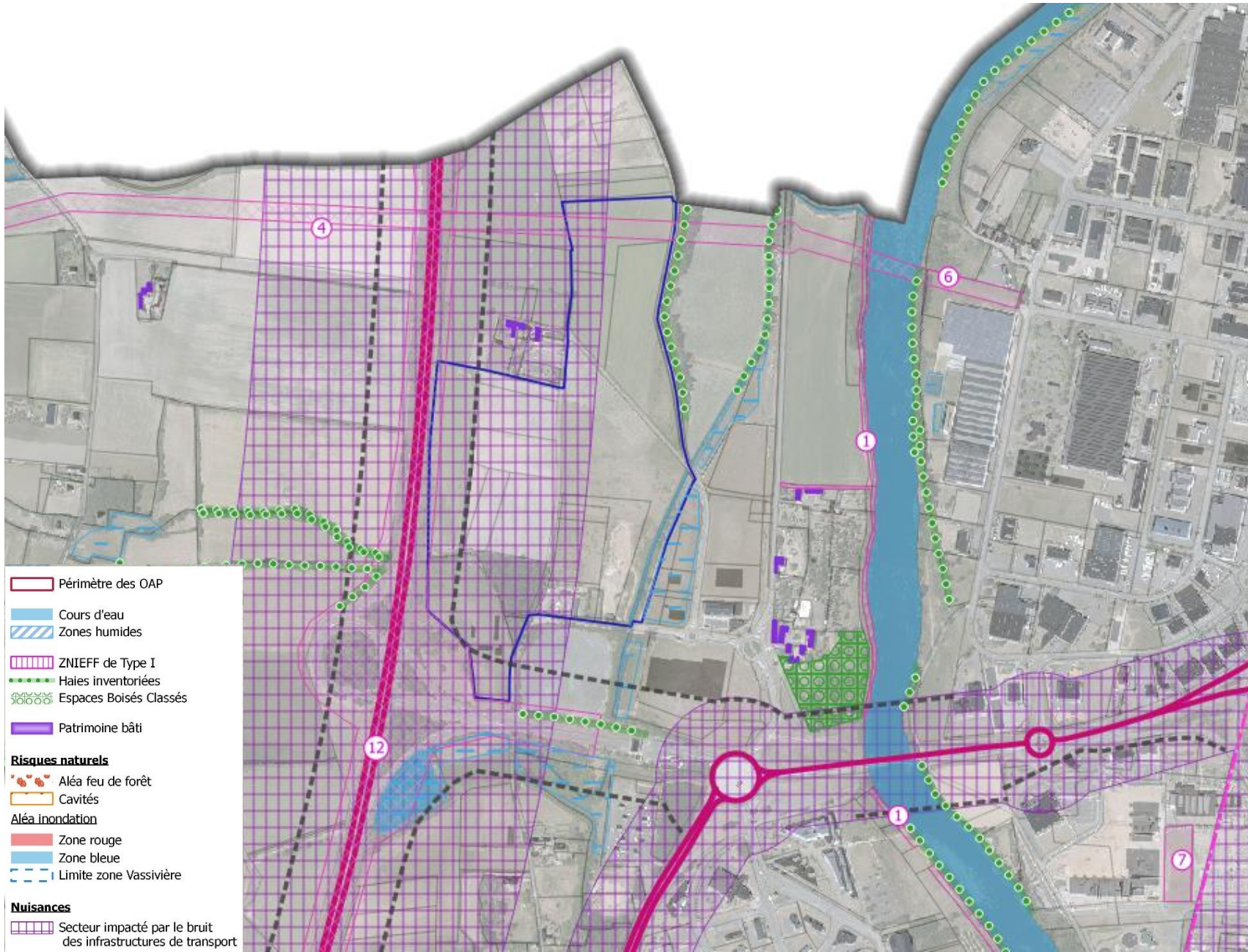
- Ruisseau du Pontreau en bordure Est du site.
- Secteur situé à moins de 400 m des berges de la Vienne.
- Secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Risques, nuisances et pollutions

- Inondation : frange Est du site en zone « Vassivière », soumis au risque submersion en cas de rupture du barrage.
- Mouvement de terrain / retrait-gonflement des argiles : aléa faible
- Nuisances sonores : moitié Ouest du secteur affectée par le bruit de l'autoroute A10.

Vues du site





Secteur Valette : Principes d'aménagement



Localisation

Ce site se situe au Nord de la commune au niveau de l'échangeur de l'autoroute A10 et du rond-point de Pila.



Principes d'occupation de l'espace

Le secteur a pour vocation de recevoir essentiellement des activités économiques, non commerciales.



Principes d'accès et de desserte

La desserte principale de la zone s'effectue depuis la zone existante et la rue Pierre-Gilles de Gennes.



L'aménagement d'ensemble du réseau viaire devra intégrer des cheminements piétons et cyclistes

Un accompagnement paysager de ces liaisons douces sera à opérer.

Principes paysagers et environnementaux

Une gestion des eaux pluviales sera à intégrer dans le projet d'ensemble en lien avec la topographie du site. Une gestion aérienne sera privilégiée.

L'aménagement des bassins de rétention sera accompagné d'un traitement paysager.

La bande de recul de 100 mètres vis-à-vis de l'axe de l'A10 ne sera pas aménagée. Elle devra être préservée de tout aménagement et paysagée.

Principes d'aménagement

L'aménagement de la zone pourra s'opérer au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Chiffres clés :

Superficie urbanisable : **27,4 ha** environ

Secteur Valette : Schéma de principe

SITE - VALETTE

