

2-b.



DEPARTEMENT DE LA VIENNE
COMMUNE DE CISSE

Plan Local d'Urbanisme

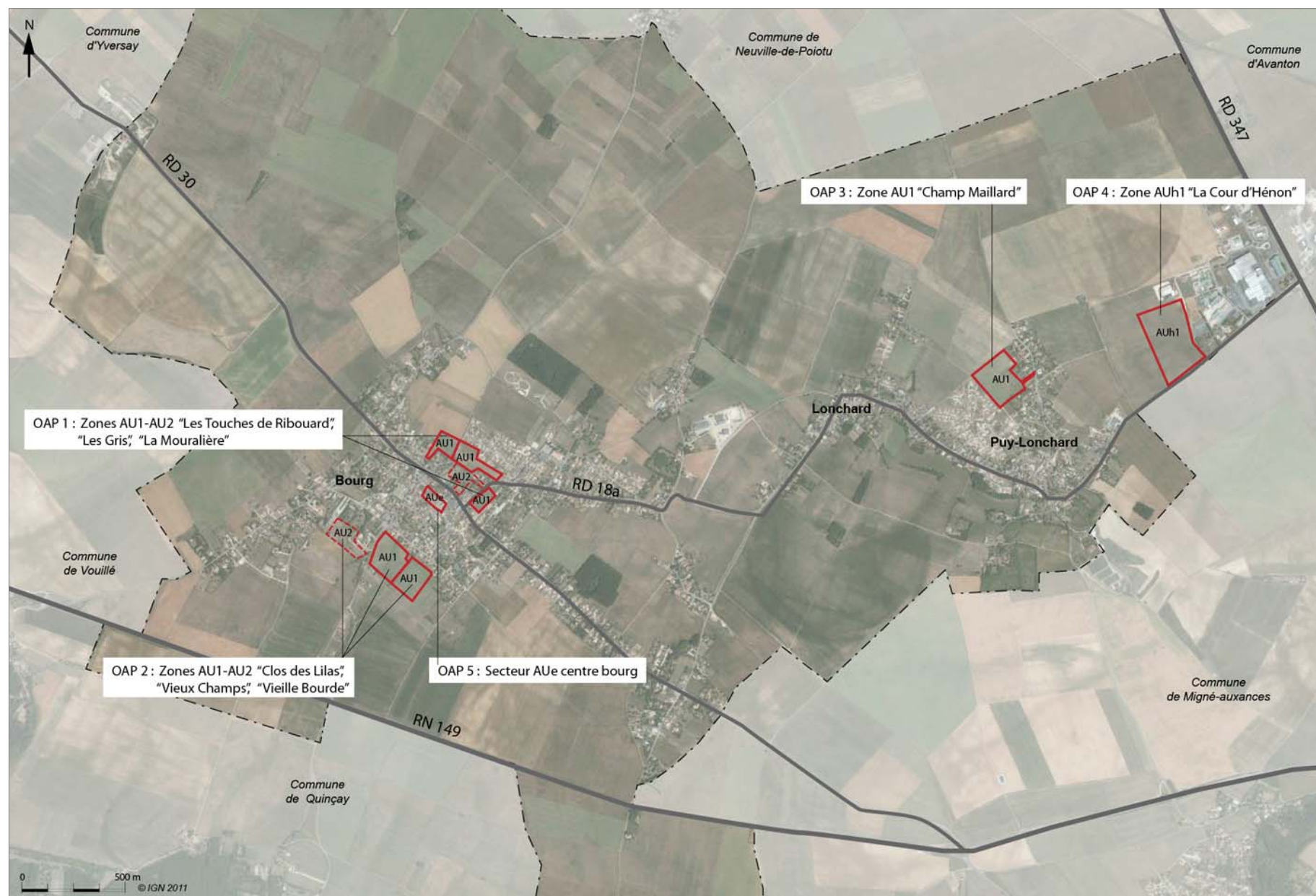
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

P.L.U	PRESCRIT	ARRÊTÉ	APPROUVÉ
ELABORATION DU POS	Le 15.12.1976	Le 14.09.1979	Le 22.06.1979
REVISION DU POS	Le 24.09.1991	Le 17.05.1993	Le 14.04.1994
MODIFICATION DU POS N°1	Le 21.01.1998		Le 22.07.1998
N°2	Le 21.12.1999		Le 15.03.2000
N°3	Le 18.02.2004		Le 21.07.2004 et 30.01.2005
N°4	Le 12.09.2007		Le 23.01.2008
REVISION DU POS/ ELABORATION DU PLU	Le 16.09.2009	Le 29.07.2013	Le
VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉCISION MUNICIPALE EN DATE DE CE JOUR :		Le Maire	

PONANT **EAU-MEGA**
Stratégies en Conseil en
Urbaines Environnement
54 rue Toufaire 25 rue Ramuncho
17300 Rochefort 17313 Rochefort
tel : 05 46 99 00 64 tel : 05 46 99 09 27
fax : 05 46 99 49 02 fax : 05 46 99 25 53
ponant.urba@wanadoo.fr environnement@eau-mega.fr

SOMMAIRE

1 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à l'aménagement des zones à urbaniser AU1-AU2	p 04
OAP1 : Principes d'aménagement des zones AU1 et AU2 « Les Touches de Ribouard », « Les Gris » et « La Mouralière »	p 07
OAP2 : Principes d'aménagement des zones AU1 « Vieux Champs », « Clos des Lilas » et AU2 « Vieille Bourde »	p 08
OAP3 : Principes d'aménagement de la zone AU1 « Champ Maillard »	p 09
Voiries - Les illustrations de principe	p 11
 2 - L'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'aménagement de la zone d'activités futures AUh1	
OAP4 : Principes d'aménagement de la zone AUh1 de la Cour d'Hénon	p 10
 3 - L'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'aménagement du secteur AUe	
OAP5 : Principes d'aménagement du secteur AUe du centre bourg	p 12



LOCALISATION DES OAP

1 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A L'AMENAGEMENT DES ZONES AU1-AU2

Les nouveaux habitants seront essentiellement accueillis dans les zones d'urbanisation future AU1 et AU2. Les zones AU1 sont urbanisables immédiatement, sous forme d'opérations d'aménagement couvrant toute la zone, ainsi que le définit le règlement. Les zones AU2 seront ouvertes à l'urbanisation par modification (ou révision) du PLU.

Six zones AU1 sont ainsi délimitées :

- au Nord du bourg, **les zones AU1 « Les Touches de Ribouard »** (1,2 ha), **« Les Gris »** (1,6 ha, complétée par une zone AU2 de 1,1 h) et **« La Mouralière »** (0,9 ha) permettra de recomposer les extensions récentes (OAP 1) ;
- au Sud du bourg, **la zone AU1 du « Clos des Lilas »** (3,2 en cours d'aménagement) sera complétée, à l'Est, par **la zone AU1 « Vieux Champs »** (2,3 ha), et à l'Ouest par la zone AU2 « Vieille Bourde » (2,8 ha) (OAP2) ;
- **la zone AU1 « Champ Maillard »** (4,1 ha) relie les extensions récentes de Puy-Lonchard (OAP3).

L'équipement, à l'intérieur de chacune de ces zones, sera réalisé par les aménageurs, publics ou privés, qui devront raccorder les opérations aux réseaux existants en périphérie, et notamment au réseau d'assainissement collectif.

Les principes d'aménagement des zones AU1 respecteront les fondements du développement durable :

- **une bonne insertion dans les sites et les paysages**, notamment par :
 - . le traitement paysager des espaces de transition entre les secteurs de jardins et de prairies au franges du bourg, les espaces agricoles et les parties urbanisées ;
 - . la prise en compte de la topographie ;
- **des quartiers agréables et conviviaux** par :
 - . le développement des liaisons entre les secteurs déjà bâtis et les nouveaux quartiers, notamment des liaisons douces (piétonnes et cyclables), et en évitant les voies en impasse (quartiers repliés sur eux-mêmes) ;
 - . la sécurisation des accès à chacune de ces zones, pour les automobiles, les vélos, les piétons et les habitants, en assurant une cohabitation apaisée pour les usagers ;
 - . l'aménagement d'espaces publics ;
- **une faible imperméabilisation des sols** : l'emprise des voies de dessertes internes sera réduite au minimum ;
- **une implantation des constructions sur la parcelle permettant de bénéficier du meilleur ensoleillement possible** en favorisant une implantation des bâtiments, dans leur plus grande largeur, suivant un axe Ouest-Est ;
- **la gestion des eaux de pluie** :
 - . le recueil des eaux de ruissellement, à l'échelle de chaque zone et de chaque opération d'aménagement, en tenant compte de la topographie, de la nature des sols, des fossés et exutoires naturels existants ;
 - . la limitation de l'imperméabilisation des sols par le maintien de surfaces enherbées et végétalisées et choix de matériaux drainants pour le recouvrement des surfaces artificialisées ;
- **une faible consommation d'espace**, en proposant des formes urbaines organisées, peu consommatrices d'espace, et structurées autour d'espaces paysagers et de liaisons douces.

Des recommandations auprès des nouveaux habitants devraient permettre de les inciter à :

- recueillir et réutiliser leurs eaux de pluies,
- paysager leur parcelle afin de se protéger des vents dominants,
- concevoir des bâtiments peu consommateurs d'énergie (matériaux, conception, protection, etc),
- imperméabiliser le moins possible leur parcelle,
- utiliser, au-delà de la bonne implantation, les énergies renouvelables les plus appropriées (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, chauffage au bois, etc).

Rappel des principales dispositions du règlement :

L'aménagement de chacune de ces zones :

- se réalisera sous forme d'opérations d'aménagement couvrant l'ensemble de la zone ;
- permettra de créer au moins 10 % de logements locatifs sociaux. Si ces logements ne sont pas réalisés par l'aménageur de la zone, au moins 350 m² de terrain par tranche de 10 lots ou logements devront être réservés pour l'accueil de ces logements sociaux ;
- comprendra, sur au moins 15% de la surface de la zone, des espaces verts et aménagements paysagers. Ces espaces intégreront notamment la gestion des eaux de pluies. A l'intérieur de chaque lot, au moins 25 % des espaces libres de constructions et de stationnement doivent être également laissés en pleine terre, et être plantés ou recevoir un aménagement paysager ;
- favorisera la réduction de la consommation d'énergie.

Rappel des surfaces et des capacités d'accueil des zones AU1 et AU2

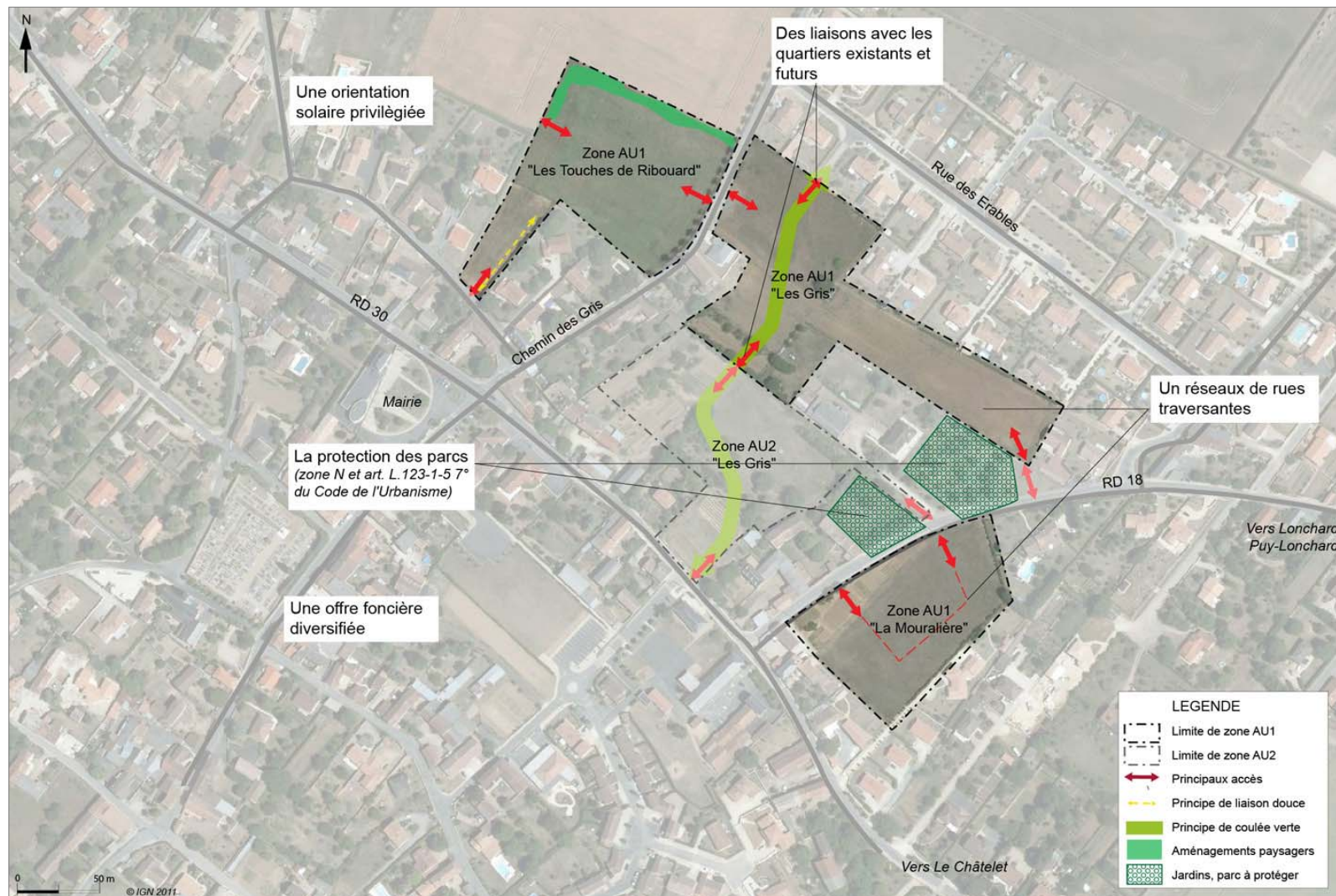
Zones	Nom de la zone	Surface totale (ha)	Surface disponible estimée (ha)	Capacité d'accueil théorique (nb de constructions *)	Nombre minimum théorique de logements locatifs sociaux**
AU1	"Les Touches de Ribouard" (OAP1)	1,2	1,2	17	2
	"Les Gris" (OAP1)	1,6	1,6	23	2
	"La Mouralière" (OAP1)	0,9	0,9	12	1
	"Clos des Lilas" (OAP2)	3,2	1,1	19	2
	"Vieux Champs" (OAP2)	2,3	2,3	31	3
	"Champs Maillard" (OAP3)	4,1	4,0	59	6
AU2	"Les Gris" (OAP2)	1,1	1,1	16	2
	"Vieille Bourde" (OAP2)	2,8	2,8	40	4
Total zones AU1		13,3	11,1	161	15
Total zones AU2		3,9	3,9	56	6
Total zones AU1 + AU2		17,2	15,0	217	21

* Estimation sur la base de 700m² par logement, y compris les espaces paysagers et voiries (pour la zone AU1 du Clos des Lilas, en cours d'aménagements, sont comptabilisés les lots disponibles)

**Chaque zone devra comporter au moins 10% de logements locatifs sociaux ou devra réserver au moins 350 m² par tranche de 10 lots ou logements afin de permettre la réalisation de ces logements

1 - LES OAP RELATIVES A L'AMENAGEMENT DES ZONES A URBANISER (ZONES 1AU)

OAP 1 : Principes d'aménagement des zones AU1-AU2 « Les Touches de Ribouard » - « Les Gris » - « La Mouralière »



OAP1 : PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES AU1-AU2 « Les Touches de Ribouard » - « Les Gris » - « La Mouralière »

OAP 1 - ZONE AU1 - LES « TOUCHES DE RIBOUARD »

Objectifs d'aménagement de la zone : recomposer les quartiers existants au Nord du bourg.

L'aménagement de ces zones AU1 et AU2 prendra en compte les principes décrits pages 4 et 5, et devra se traduire par :

- une desserte des zones à partir des rues existantes ;
- des voies de dessertes internes principales "traversantes" permettant de relier les quartiers ;
- des liaisons douces, notamment en direction du centre bourg (commerces-services-équipements) ;
- des rues orientées Est-Ouest : l'implantation des constructions bénéficiera ainsi d'un ensoleillement optimal ;
- des aménagements paysagers accompagnant les voies et les espaces publics, et intégrant la gestion des eaux pluviales notamment. Une coulée verte structurera l'aménagement des zones AU1 et AU2 « Les gris » ;
- des aménagements paysagers qui assureront l'intégration des nouveaux quartiers et accompagneront la transition entre les paysages bâtis et la plaine agricole.

1 - LES OAP RELATIVES A L'AMENAGEMENT DES ZONES A URBANISER (ZONES 1AU)
 OAP 2 : Principes d'aménagement des zones AU1- AU2 « Clos des Lilas » - « Vieux Champs » - « Vieille Bourde »



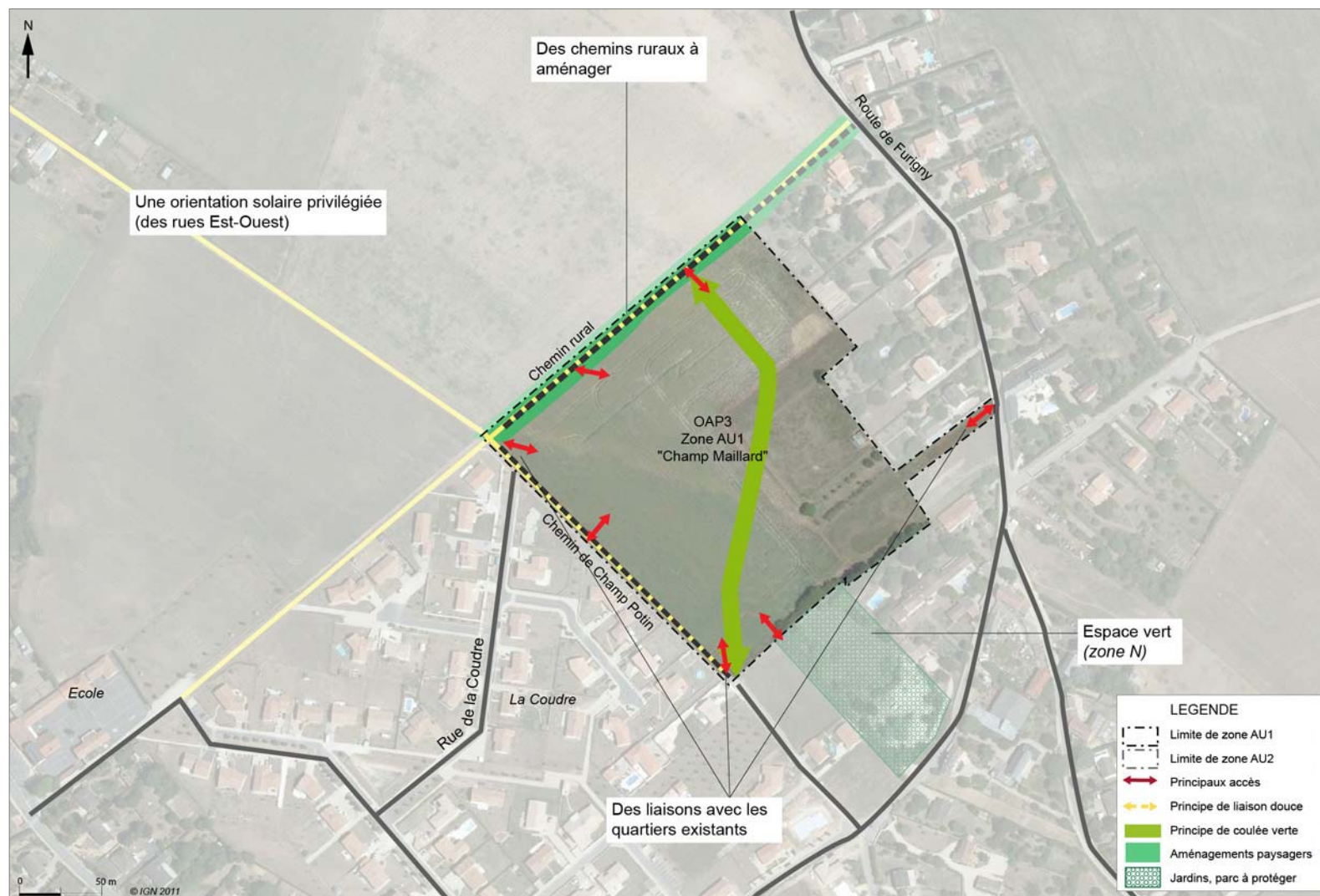
OAP 2 -ZONES AU 1 ET AU2 « CLOS DES LILAS » « VIEUX CHAMPS », « VIEILLE BOURDE »

Objectif : rééquilibrer le développement bourg au Sud du bourg.
 La zone AU1 « Le Clos des Lilas » est en cours d'aménagement.

L'aménagement des zones AU1 et AU2 prendra en compte les principes décrits pages 4 et 5, et devra se traduire par :

- des rues orientées Est-Ouest : l'implantation des constructions bénéficiera ainsi d'un ensoleillement optimal ;
- des liaisons douces vers le centre bourg et les autres quartiers ;
- des coulées vertes structurant les nouveaux quartiers ;
- des aménagements paysagers assurant l'intégration des nouvelles constructions dans la plaine agricole ;
- des aménagements paysagers accompagnant les voies et les espaces publics, et intégrant la gestion des eaux pluviales ;
- l'aménagement du chemin rural desservant la zone AU1 « Vieux Champs ». Les autres chemins ruraux nécessaires à la desserte agricole et utilisés pour les déplacements doux seront maintenus.

OAP2 : PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES AU1-AU2 « Clos des Lilas » - « Vieux Champs » - « Vieille Bourde »

**OAP 3 - ZONE AU 1 « CHAMP MAILLARD »**

Objectif de la zone : relier les extensions récentes de Puy-Lonchard.

L'aménagement de la zone AU1 prendra en compte les principes décrits pages 4 et 5, et devra se traduire par :

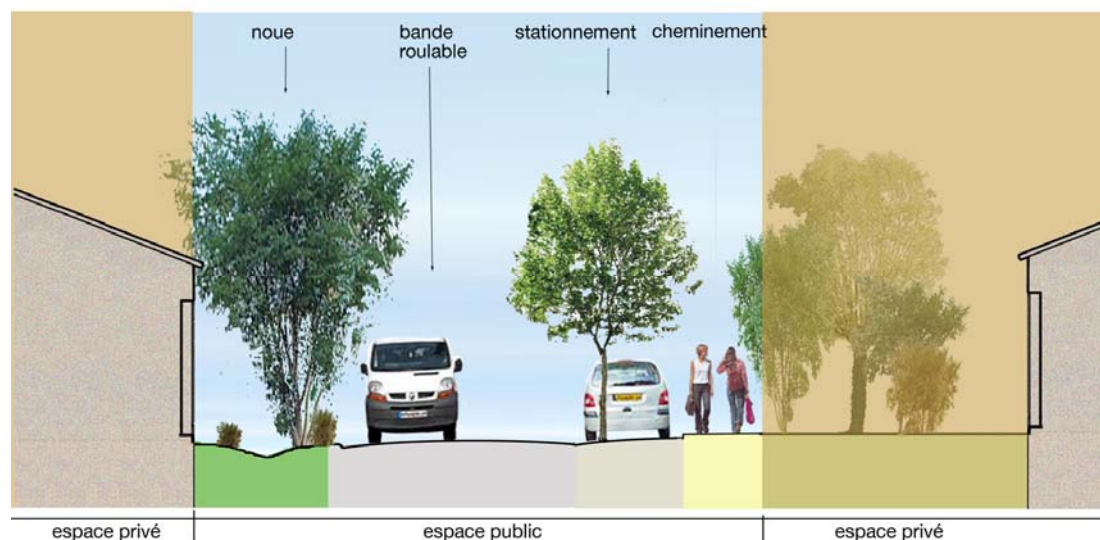
- l'aménagement du chemin rural reliant La Coudre et la Route de Furigny. Le traitement paysager de cette nouvelle rue assurera l'intégration du nouveau quartier. Le Chemin de Champ Potin pourra être aménagé ou maintenu (liaison douce) en fonction du parti d'aménagement retenu ;
- la desserte de la zone AU1 se fera à partir des rues existantes ou à créer (voir ci-dessus) par des voies internes principales "traversantes" ;
- des rues orientées Est-Ouest : l'implantation des constructions bénéficiera ainsi d'un ensoleillement optimal ;
- des liaisons douces ;
- des aménagements paysagers accompagnant les voies et les espaces public, et intégrant la gestion des eaux pluviales ;
- l'aménagement de la zone AU1 devra prévoir la desserte ultérieure de l'« espace vert » (zone N) actuellement lié à une activité et qui pourra, à terme, être aménagé.

OAP3 : PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU1 « Champ Maillard »

Les illustrations suivantes traduisent l'état d'esprit dans lequel les projets peuvent être conçus, avant leur mise en œuvre.

L'aménagement des voiries primaires pourra reposer sur les principes suivants :

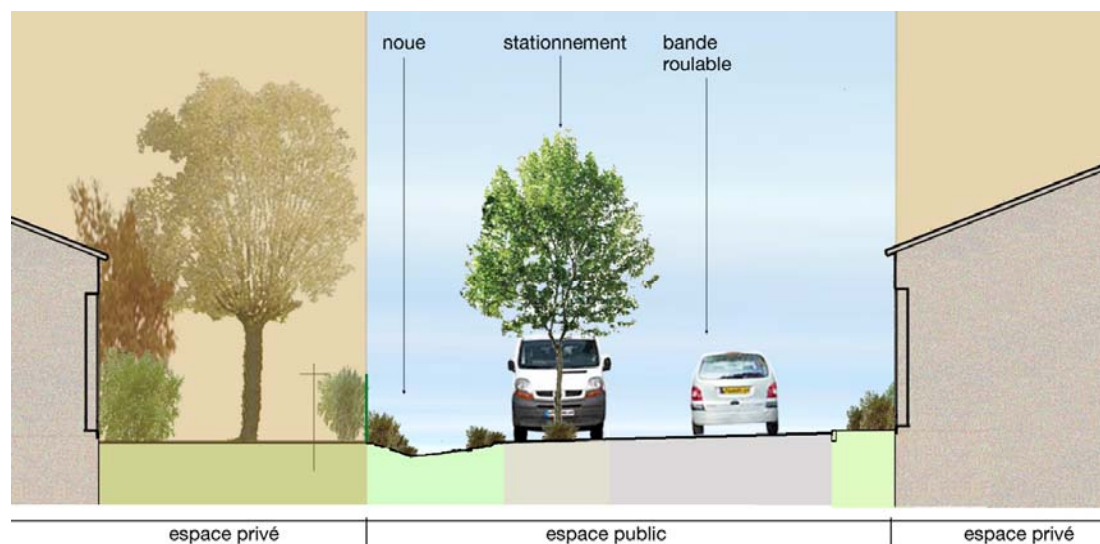
- Des circulations automobiles et douces séparées
- Une noue collectant les eaux de ruissellement
- Des plantations de part et d'autre de la voie
- Un stationnement éventuellement intégré sur des sur-largeurs de la chaussée



Voirie primaire : coupe de principe

L'aménagement des voiries secondaires pourra reposer sur les principes suivants :

- Un espace possible à partager entre les cheminements doux et les voitures
- Une noue collectant les eaux de ruissellement, dans la mesure du possible
- Un stationnement éventuellement intégré sur des sur-largeurs de la chaussée
- Des plantations en accompagnement de la voie et du stationnement
- Des bas cotés enherbés (ou matériaux drainants)

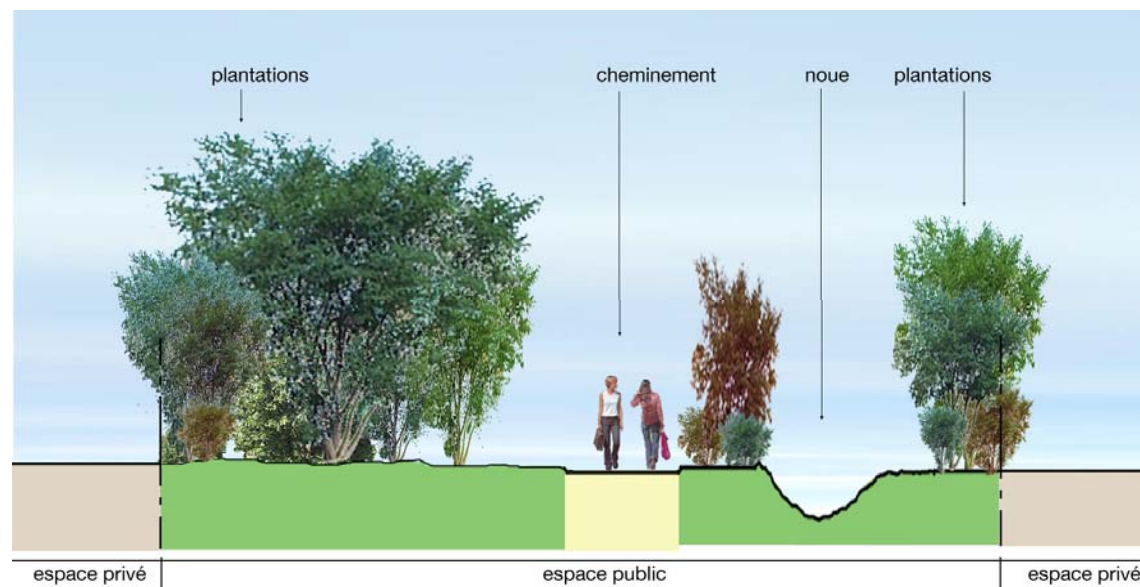


Voirie secondaire : coupe de principe

Les illustrations traduisent l'état d'esprit dans lequel les projets peuvent être conçus, avant leur mise en œuvre.

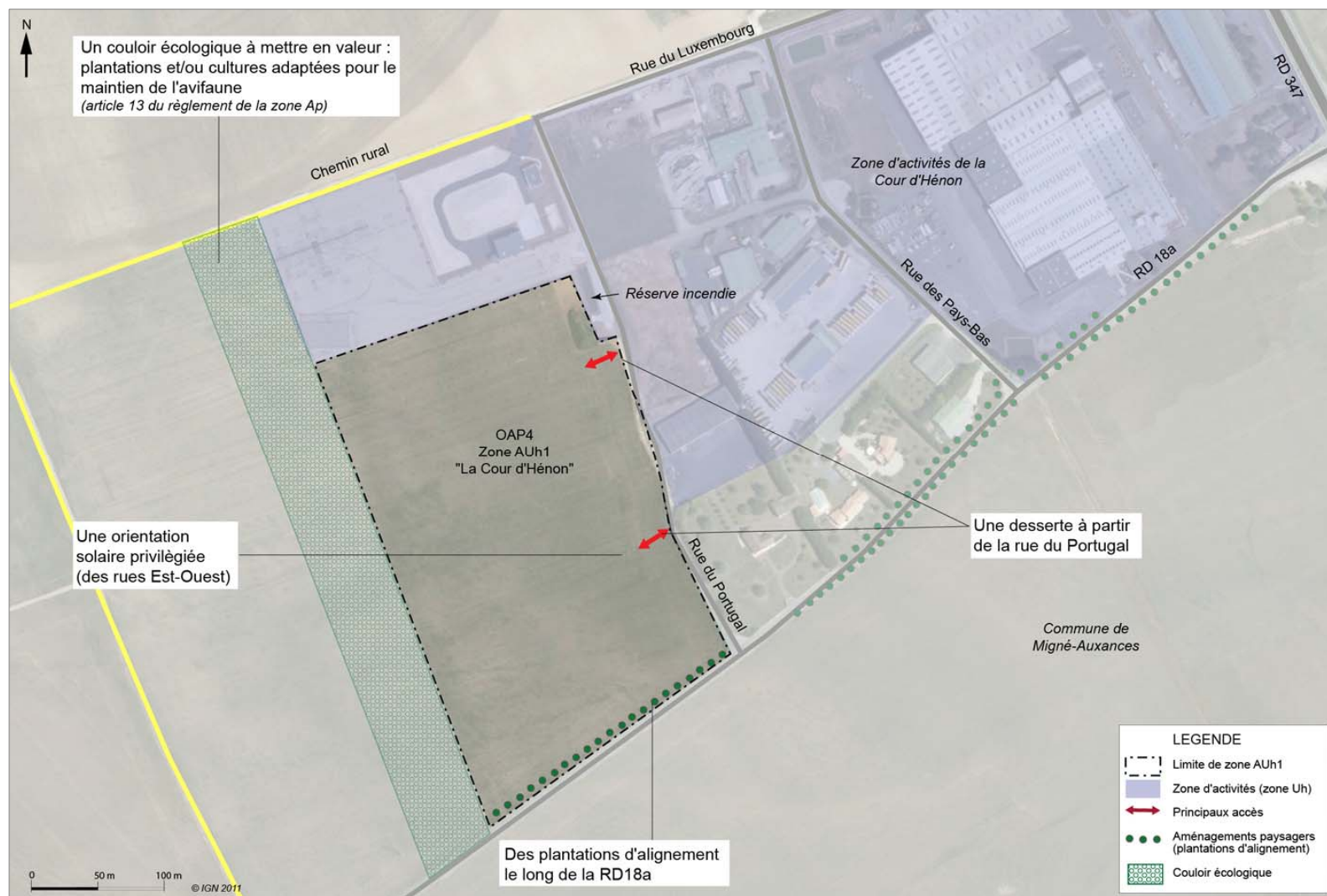
L'aménagement des coulées vertes pourra reposer sur les principes suivants :

- Des cheminements doux (matériaux drainants) et éventuellement des voies de desserte
- Des noues collectant les eaux de ruissellement
- Des plantations et des parties maintenues enherbées



Coulée verte piétonne : coupe de principe

2 - L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVE A L'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITE AUh1



OAP 4 - ZONE AUh1 : « LA COUR D'HÉNON »

L'aménagement de cette zone d'activités reposera sur les principes généraux décrits page 4 (*Les principes d'aménagement des zones AU1 respecteront les fondements du développement durable*) et sur les éléments suivants :

- une desserte interne à partir de la rue du Portugal ;
- des aménagements paysagers accompagnant les voies et les espaces public, et intégrant la gestion des eaux pluviales ;
- le traitement paysager (plantation d'alignement) le long de la RD 18a ;
- une protection paysagère en limite Ouest de la zone de façon à intégrer les nouvelles constructions et installation.

Cette zone d'activités est située dans la plaine agricole protégée au titre de la ZICO (Zone Importante pour la Protection des Oiseaux), dans le prolongement du Site Natura 2000 « Plaines de Mirebeau et de Neuville ». Une bande de 50 mètres de largeur a ainsi été identifiée pour la création d'un couloir écologique favorable au maintien de l'avifaune (conséquence des deux permis accordés au nord de la zone) : les choix retenus (plantations de noyers, maintien de parties enherbées, cultures,...) devront répondre à cet objectif.

OAP4 : PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUh1 - La Cour d'Hénon

3 - L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVE A L'AMENAGEMENT DU SECTEUR AUe



OAP 5 - LA ZONE AUe DU CENTRE BOURG

La plupart des commerces, services et équipements sont regroupés dans le bourg. La RD 30 est un axe très utilisé dans les déplacements domicile-travail et les circulations douces y sont parfois difficiles.

L'aménagement du secteur AUe devra permettre de :

- conforter la centralité du bourg ;
- favoriser les déplacements des habitants (à pied, à vélo) ;
- compléter les espaces commerciaux et conforter leur utilisation par du stationnement approprié.

Cette OAP repose particulièrement sur :

- une liaison douce sécurisée, à l'écart des flux automobiles entre le « pôle Mairie-Commerces-Services » et le « pôle Equipements Enfance » ;
- le repositionnement de commerces, services, équipements et logements autour de ce nouvel espace ;
- l'aménagement d'espaces de stationnement permettant de desservir le centre-bourg (une aire de covoiturage a récemment été aménagée au Nord de ce secteur).

OAP5 : PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SECTEUR AUe - Centre bourg