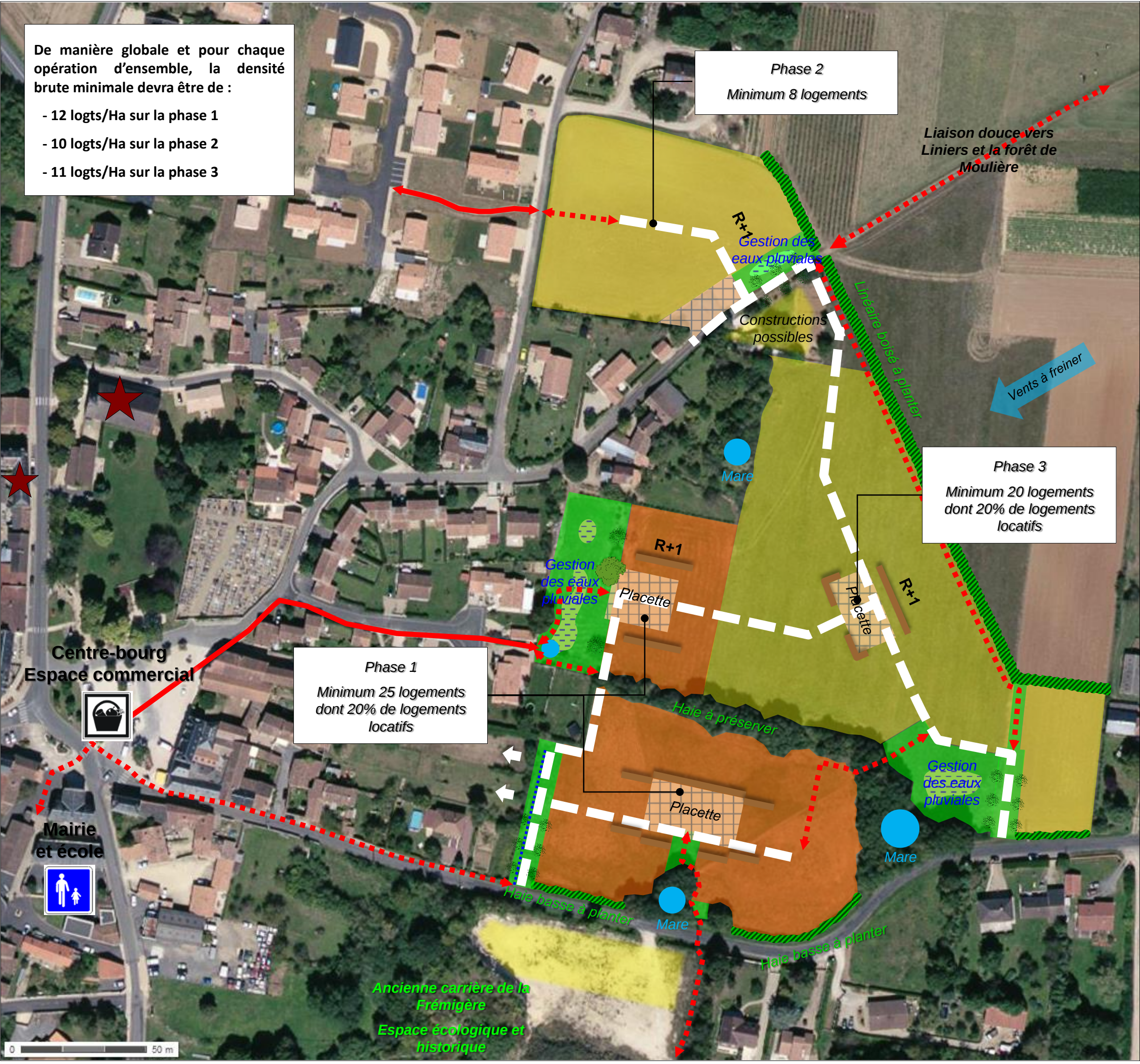


De manière globale et pour chaque opération d'ensemble, la densité brute minimale devra être de :

- 12 logts/Ha sur la phase 1
- 10 logts/Ha sur la phase 2
- 11 logts/Ha sur la phase 3



Commune de Lavoux

Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation

« Les Grands Champs »

Fonctions et forme bâtie

- Habitat individuel groupé
- R+1** Bâti comportant un étage
- Habitat individuel
- Fronts bâtis

Déplacements

- Voie de desserte structurante
- Liaison piétonne existante
- Liaison piétonne à créer

Environnement et cadre de vie

- Espaces publics – Tonalités minérales
- Espaces publics – Tonalités végétales
- Collecte et régulation des eaux pluviales
- Espaces de stockage et d'infiltration des eaux pluviales
- Boisements
- Haies
- Arbre remarquable ou arbre de très haut jet
- Arbres de moyen jet
- Élément patrimonial à mettre en valeur

Les principes d'organisation de l'espace représentés graphiquement dans cette orientation d'aménagement doivent être pris en compte par les aménageurs dans une logique de compatibilité.

La localisation des éléments est donnée en tant que principe. Ils doivent être intégrés aux projets d'aménagement mais leur localisation peut être modifiée tant que leur fonction n'est pas remise en cause.



COMMUNE DE LAVOUX

(VIENNE)



PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE III – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire de Grand Poitiers
Communauté urbaine pour approbation
en date du 8 décembre 2017.**

Le Président, M. Alain CLAEYS



DECEMBRE 2017

PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIT	PROJET ARRÊTÉ	PROJET APPROUVÉ
Élaboration	20/06/2014	20/12/2016	08/12/2017
Modification simplifiée n°1	14/10/2019	-	25/09/2020



Bureau d'études PARCOURS

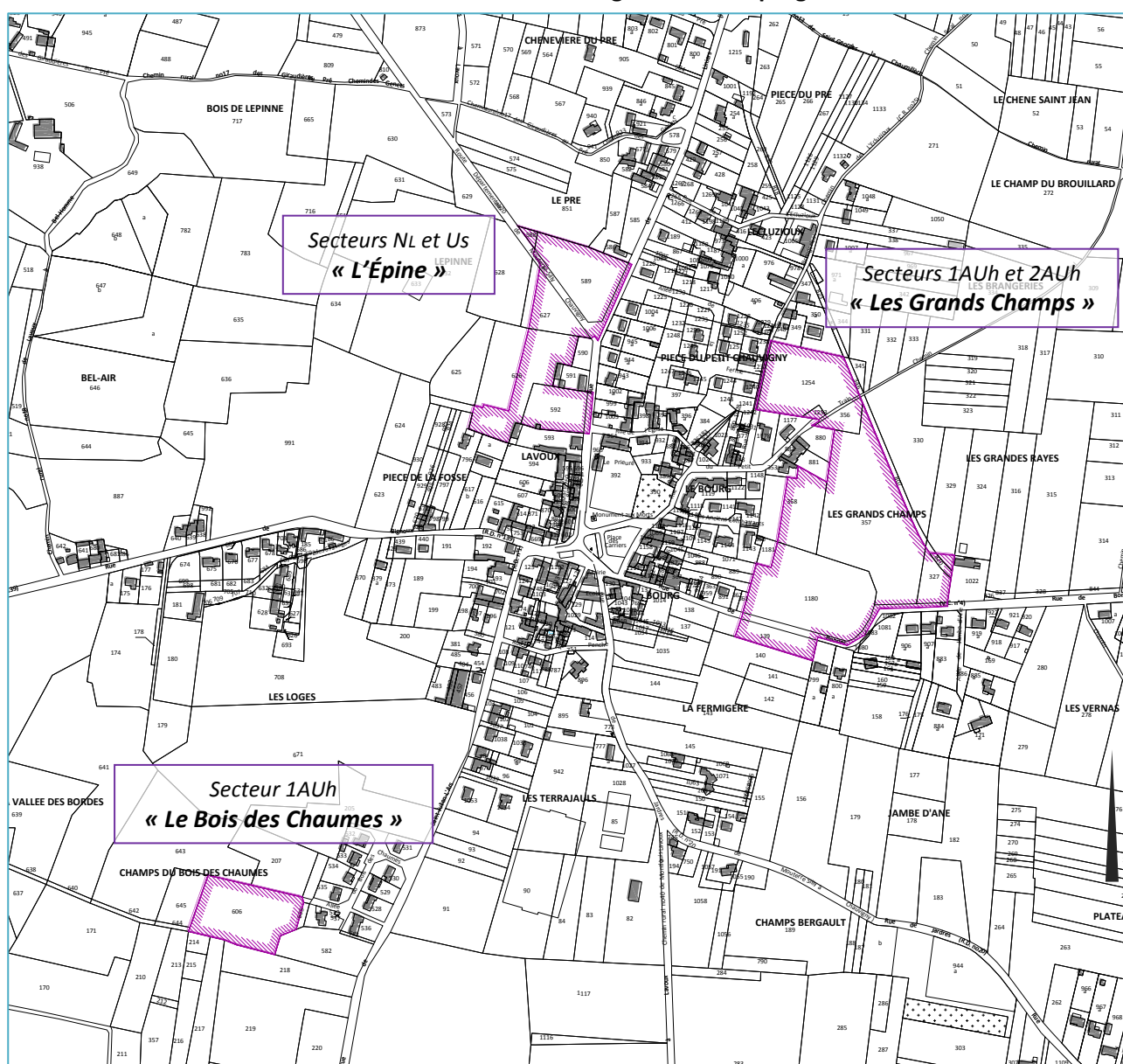
Maîtres d'œuvres / Urbanisme . Infrastructures . Paysage . Environnement
27 rue de l'Abreuvoir . 79 500 MELLE . Tel : 05.49.27.05.12 . Fax : 05.49.27.05.29
Mail : contact@parcours-ingenierie.fr . Internet : www.parcours-ingenierie.fr

SECTEURS OU S'APPLIQUENT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DELIMITATION DES PERIMETRES

Le Plan Local d'Urbanisme de Lavoux comporte trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui s'appliquent sur les périmètres des secteurs à urbaniser 1AUh et 2AUh ainsi que sur le secteur U. L'objectif de ces orientations d'aménagement est de parvenir à la bonne intégration fonctionnelle et paysagère de ces nouveaux espaces bâtis aux lieux dans lesquels ils s'inscrivent.

Localisation des orientations d'aménagement et de programmation



Source : Zonage du PLU – Échelle : 1/7 500

PORTEE REGLEMENTAIRE DES OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme de Lavoux sont dites « sectorielles ». Elles sont définies en référence à l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme.

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10. »

Article R151-6 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions des orientations d'aménagement s'imposent aux porteurs de projet dans un rapport de compatibilité. Les principes d'aménagement doivent être intégrés et traduits dans les projets opérationnels pour atteindre les objectifs fixés.

Les schémas d'organisation spatiale doivent être interprétés dans cette logique de compatibilité : la localisation des éléments est donnée pour principe et leur emplacement effectif peut varier géographiquement tant que les objectifs initiaux sont atteints.

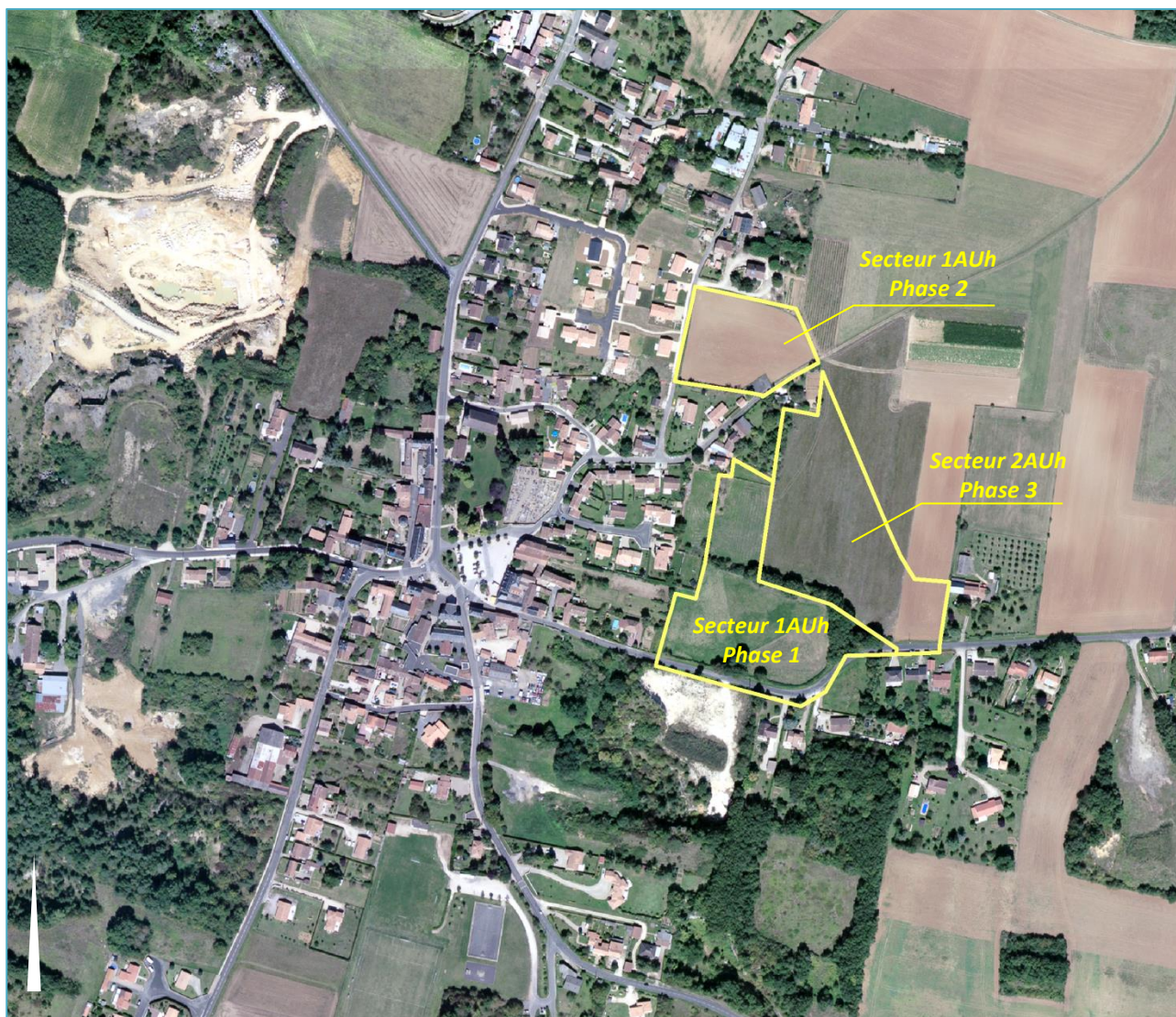
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « LES GRANDS CHAMPS »

PRESENTATION DU SITE

Le site des « Grands Champs » représente une superficie totale de 4,9 hectares (comprenant les voiries préexistantes) et constitué par les parcelles :

- › OB 1254, OB 357 et OB 327 - Usage agricole
- › OB 1253 - Aire de retournement (voirie)
- › OB 356 et OB 1181 - Usage privatif (jardin)
- › OB 358 - Usage privatif (prairie entretenue)
- › OB 1180 - Pacage de chevaux (loisirs)
- › OB 139 - Carrière remblayée

Délimitation du site des « Grands Champs »



Échelle : 1/5 000

Son principal atout est d'être situé en continuité Est du Bourg, à proximité de la Place des Carriers qui concentre les services et équipements de la commune. Il jouxte ainsi majoritairement les espaces bâtis du Bourg et de ses extensions (lieu-dit « Les Vernas ») et présente une faible sensibilité paysagère.

ENJEUX IDENTIFIES SUR LE SITE

L'objectif directeur sur le site des « Grands Champs » est de réaliser à l'échéance d'une dizaine d'années une « greffe de bourg » en favorisant la fonctionnalité et la qualité urbaine des nouveaux espaces bâtis. Pour cela les enjeux suivants, spécifiques au site, doivent être pris en compte :

- › **Phaser le développement** : la superficie totale du site est de 4,9 hectares, dont environ 0,2 hectare de voiries existantes. Son urbanisation doit être progressive et régulière, afin de répondre aux besoins en logements sur le long terme, d'éviter une augmentation trop rapide de la population (problématique des effectifs scolaires) et d'économiser le foncier. Dans ce phasage, la priorité sera donnée à la mobilisation des terrains propriétés de la commune de Lavoux pour une meilleure maîtrise de l'urbanisme et la valorisation du patrimoine public.
- › **Assurer une connexion maximale avec le centre-bourg** : le choix du site a été essentiellement motivé par sa proximité avec le cœur du Bourg, où se concentrent les commerces, les équipements et plus largement la vie sociale. Il convient donc de favoriser au mieux l'usage de cet espace par les nouveaux habitants en développant une accessibilité maximale, en appui sur les liaisons existantes.
- › **Aménager un cadre de vie agréable** : l'étendue du site et la mise en œuvre de niveaux de densité plus élevés que dans les précédentes opérations nécessite d'intégrer au projet des espaces publics structurants et fonctionnels pour aérer le bâti et remplir les fonctions d'espace de vie, d'agrément et de stationnement.
- › **Préserver la biodiversité** : des éléments intéressants de la trame verte et bleue (haie bocagère, bosquet, mares...) sont recensés sur la partie Sud du site. Ces éléments doivent être maintenus et leurs fonctions renforcées. Cet enjeu est convergent avec celui du cadre de vie.
- › **Gérer les eaux pluviales** : l'urbanisation de ce secteur entraînera une imperméabilisation partielle des sols et augmentera la quantité et la rapidité des eaux de ruissellement. Le projet devra comporter les espaces nécessaires pour collecter, stocker et infiltrer ces eaux. L'aptitude des sols pour l'infiltration des eaux épurées est *a priori* bonne.
- › **Favoriser l'émergence d'une forme bâtie diversifiée et économe en énergie** : l'importance du projet nécessite de prévoir la réalisation ponctuelle de bâtiments comportant un étage, en particulier sur la partie Nord-Est des espaces publics, afin de protéger ceux-ci des vents de Nord-Est (augmentation de la rugosité) et d'éviter l'émergence d'un urbanisme écrasé, exclusivement constitué de constructions de plain-pied. Ces constructions plus compactes sont également plus économes en énergies (diminution du nombre de surfaces exposées au froid).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère (MS1)

- **Sur la phase 1 :**

Sur ce périmètre, le principe d'aménagement est la constitution d'un habitat groupé afin de gérer le sol de manière économe et d'être cohérent avec les ensembles architecturaux de cette partie du bourg (habitat groupé le long de la rue du petit train). L'objectif est de renforcer l'urbanité. Chaque habitation devra donc comporter au moins une façade en mitoyenneté avec une autre habitation. Cette mitoyenneté s'opérera préférentiellement par les garages.

Sur la parcelle OB 1180, les constructions pourront être réalisées essentiellement de plain-pied afin de garantir l'accessibilité des logements pour les personnes âgées autonomes et en raison de la présence de la haie bocagère au Nord-Est.

Sur la parcelle OB 358, les constructions situées au nord de l'espace public central devront comporter un étage, afin de diversifier la forme bâtie et d'abriter le site.

Aux abords des deux espaces publics prévus au projet, les façades devront être alignées, tout ou partie, les unes par rapport aux autres afin de constituer des fronts bâtis cohérents.

Les constructions privilégieront une conception bioclimatique (implantation soucieuse de l'apport solaire et tenant compte des vents dominants, format, agencement et positionnement des ouvertures facilitant l'éclairage naturel et les confort d'usage, etc). Les constructions nouvelles favoriseront les économies d'énergie et améliorant le confort de ses usagers.

- **Sur la phase 2 :**

Sur ce périmètre, l'implantation des constructions restera libre, sous condition de respect des dispositions du règlement, en cohérence avec l'urbanisme pavillonnaire développé sur le lotissement du Petit Chauvigny. Les constructions privilégieront une conception bioclimatique (implantation soucieuse de l'apport solaire et tenant compte des vents dominants, format, agencement et positionnement des ouvertures facilitant l'éclairage naturel et les confort d'usage, etc). Les constructions nouvelles favoriseront les économies d'énergie et améliorant le confort de ses usagers.

- **Sur la phase 3 :**

Sur ce périmètre, chaque habitation devra être implantée sur au moins une limite séparative, dans l'objectif de gérer le sol de manière autonome. Aux abords de l'espace public prévu au projet, chaque habitation devra également comporter au moins une façade en mitoyenneté avec une autre habitation. Cette mitoyenneté s'opérera préférentiellement par les garages.

Toujours aux abords de cet espace public, les façades devront être alignées les unes par rapport aux autres afin de constituer des fronts bâtis cohérents autour de la placette

Mixité fonctionnelle et sociale (MS1)

- **Sur la phase 1**

Sur ce périmètre, le projet consiste en la réalisation d'un espace d'habitat groupé à caractère intergénérationnel, comportant au minimum 25 logements pour une densité attendue d'environ 12 logements par hectare.

La forme du bâti, l'agencement des volumes pour les constructions proposées devront être conçus pour répondre aux besoins en matière d'accession ou de location en étant soucieux de la diversité des ménages et des générations des futurs de propriétaires ou de locataires.

Sur l'ensemble du projet, il sera réalisé au moins 25 % de logements compatibles avec l'accession ou la location sans travaux ultérieurs, soit de l'ordre de 6 logements.

- **Sur la phase 2**

Sur la parcelle OB 1254, le projet consiste en la réalisation d'un espace d'habitat pavillonnaire similaire à celui réalisé de l'autre côté de la Rue des Brangeries (lotissement du Petit Chauvigny) et comportant au minimum 8 logements pour une densité attendue d'environ 10 logements par hectare.

- **Sur la phase 3**

Sur ce périmètre, le projet consiste en la réalisation d'un espace d'habitat pavillonnaire de 20 logements minimum et comportant au moins 20 % de logements locatifs (soit 4 logements), pour une densité attendue d'environ 11 logements par hectare.

Qualité environnementale et prévention des risques

- **Sur la phase 1**

La haie bocagère présente autour de la parcelle sera conservée. Au droit de la Route de Bonnes, elle sera régénérée pour devenir plus buissonnante. Son remplacement par des plantations ornementales est strictement interdit afin de préserver le paysage rural du site. Sur la partie Nord de la parcelle, un recul des terrains privés d'au moins trois mètres de la haie bocagère devra être observé. Cet espace sera laissé en herbe et entretenu de manière extensive.

La mare présente au Sud du site sera conservée et réhabilitée si nécessaire. Les arbres qui la bordent seront également maintenus. Un espace vert connecté à l'espace public central ceinturera cet ensemble naturel et permettra l'écoulement des eaux pluviales vers la mare qui en constitue le réceptacle naturel.

Sur la partie Ouest, la voie d'accès principale au futur quartier d'habitat sera agrémentée de plantations ornementales (arbres de faible port, en alignement), et longée d'une noue permettant également le recueil et l'infiltration des eaux de pluie. Dans la perspective visuelle de cette voie, au droit du passage piéton vers l'Allée des anciens combattants, un arbre remarquable pourra être planté sur l'espace vert prévu être aménagé sur la partie ouest de la parcelle OB358.

- **Sur la phase 2**

Un espace vert sera aménagé en continuité du chemin rural pour notamment recueillir et infiltrer les eaux pluviales. Les ouvrages réalisés devront être compatibles avec la fonction d'agrément de cet espace. En particulier, la réalisation de profonds bassins avec devers devra être évitée.

Afin de protéger les futures habitations des vents froids, un linéaire boisé sera planté en limite avec les parcelles agricoles situées au Nord-Est. Les plantations seront réalisées sur trois rangs et devront comporter des essences diversifiées susceptibles de se développer à toutes les strates.

- **Sur la phase 3**

Les arbres composant le bosquet présent au Sud du site seront conservés. Le sous-bois pourra être éclairci afin de restaurer les fonctions écologiques de la mare présente en son sein.

La haie présente au droit de la route de Bonnes sera régénérée pour devenir plus buissonnante. Son remplacement par des plantations ornementales est strictement interdit afin de préserver le paysage rural. Un large espace vert sera aménagé au Nord-Est du bosquet. Il agrémentera une des trois entrées principales du site et possédera un caractère de parc. Il recueillera et infiltrera les eaux pluviales issues des espaces publics imperméabilisés de la phase 2. Les ouvrages réalisés dans cet objectif devront être compatibles avec la fonction d'agrément de cet espace. En particulier, la réalisation de profonds bassins avec devers devra être évitée.

Afin de protéger les futures habitations des vents froids, un linéaire boisé sera planté en limite avec les parcelles agricoles situées au Nord-Est. Les plantations seront réalisées sur trois rangs et devront comporter des essences diversifiées susceptibles de se développer à toutes les strates.

Besoins en matière de stationnement (MS1)

Des aires de stationnement seront aménagées sur les quatre espaces publics prévus être réalisés dans le projet.

Le nombre d'emplacements devra répondre au besoin de chaque opération d'ensemble et la question du stationnement pour les visiteurs devra être traitée en cohérence avec la typologie et la programmation en matière de construction.

Desserte par les transports en commun

Un point d'accès au réseau de transports en commun (ligne 102 Poitiers / Bonnes) et une aire de covoiturage sont présents en centre-bourg, Place des Carriers.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

• Organisation des déplacements

Tout accès privatif direct sur la voie communale n°4 (rue de Bonnes) est interdit. Seules les constructions éventuellement implantées sur le secteur 2AUh de la parcelle 139 au sud de cette voie, pourront bénéficier d'un accès direct. Pour desservir le site, trois accès routiers principaux seront aménagés : sur la Route de Bonnes en face de la carrière de « La Frémigère » et en face du lieu-dit « Les Vernas » ainsi qu'en prolongement de la Rue du petit train.

Le principe d'aménagement global est le maillage du futur quartier d'habitat par des voies de desserte internes afin de former des boucles de circulation. Seules deux impasses seront tolérées : au droit de la parcelle OB 1180 (phase 1) et au droit de la parcelle OB164 (phase 2). Ces impasses devront systématiquement être prolongées par des liaisons douces permettant la bonne perméabilité du site pour les déplacements non motorisés.

Ponctuellement, des espaces publics ouverts et adossés à ces voies (placettes) pourront être aménagés pour desservir un groupe d'habitations.

Quatre liaisons douces majeures devront impérativement être aménagées entre le site et la Place des Carriers :

- › Le long de la Route de Bonnes : sécurisation des circulations piétonnes par l'aménagement de trottoirs,
- › Par l'Allée des anciens combattants : réhabilitation du passage piéton et jonction avec l'espace public prévu être réalisé sur la parcelle OB 358,
- › Par la Rue du petit train : sécurisation des circulations piétonnes par l'aménagement de trottoirs,
- › En coupant la Rue des Brangeries : connexion par prolongement direct de la liaison piétonne aménagée sur le lotissement du petit Chauvigny.

Sur l'ensemble du site concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation, les aménagements de trottoirs à des fins de liaisons douces devront être réalisés aux normes des personnes à mobilité réduite, et être suffisamment sécurisés.

- **Desserte par les réseaux**

Les réseaux desservent directement le site Rue des Brangeries. Ils sont localisés à proximité de celui-ci, Rue du Petit Train (75 mètres) et Route de Bonnes (100 mètres). Ils devront être étendus le long de ces axes puis le long des voies de desserte interne du quartier d'habitat.

Le passage piéton prolongeant la rue des anciens combattants pourra servir de connexions aux différents réseaux nécessaires pour l'aménagement du quartier d'habitat.