



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
Communauté de communes Val de Gâtine

**TERRITOIRE DE GÂTINE-AUTIZE**

## **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Vu pour être annexé à la délibération  
d'approbation en date du 23/06/2020

### **Historique du PLUi :**

	Prescription	Arrêt	Approbation
<b>Elaboration</b>	16/12/2015	24/09/2019	23/06/2020



*Le Président, J-P RIMBEAU*



**Elvia Group**

SARL au capital de 12000 €  
RCS de Créteil

Siège social :  
11-13 Av. de la Div. Leclerc  
94230 Cachan

Siret : 532 584 554 000 28  
TVA Intracommunautaire :  
FR35532584554

[info@elvia-group.fr](mailto:info@elvia-group.fr)



# PLUi Gâtine-Autize – Orientations d'Aménagement et de Programmation



## Table des matières

OAP THEMATIQUE DENSITES .....	6	OAP N° 3 : RUE DU POIRIER VINAIGRE .....	64
OAP SECTORIELLES .....	10	OAP N° 4 : RUE DES PRIMEVERES .....	67
I. COMMUNE D'ARDIN.....	12	IV. COMMUNE DE COULONGES-SUR-L'AUTIZE .....	70
OAP N° 1 : LE BOURG D'ARDIN .....	14	OAP N° 1 : SUD DU BOURG .....	72
OAP N° 2 : L'ECO-VILLAGE D'ARDIN .....	18	OAP N° 2 : ZONE D'ACTIVITES DE L'AVENIR .....	76
OAP N° 3 : CHAMBRON .....	21	OAP N° 3 : OUEST DU BOURG .....	79
OAP N° 4 : GRIGNON.....	25	OAP N° 4 : NORD-OUEST DU BOURG .....	83
OAP N° 5 : LES P'TITS AMOUREUX.....	28	OAP N° 5 : LES BOURLOTTIERES .....	87
OAP N° 6 : LA VILLEDE.....	31	OAP N° 6 : RUE DE PARTHENAY .....	90
II. COMMUNE DE BECELEUF .....	34	OAP N° 7 : SEZAIS.....	93
OAP N° 1 : CENTRE-BOURG .....	36	OAP N° 8 : NORD DE L'HYPER CENTRE-BOURG .....	96
OAP N° 2 : SUD-EST DU BOURG.....	39	V. COMMUNE DE FAYE-SUR-ARDIN.....	99
OAP N° 3 : ENTREE SUD DU BOURG.....	43	OAP N° 1 : NORD DU BOURG .....	101
OAP N° 4 : FOURGERE .....	46	OAP N° 2 : SUD-EST DU BOURG .....	105
OAP N° 5 : OUEST DU BOURG .....	49	OAP N° 3 : ROUTE DE FAYE .....	109
OAP N° 6 : RUE DE LA FONTAINE GAUDINE .....	52	VI. COMMUNE DE FENIOUX.....	113
III. COMMUNE DU BEUGNON-THIREUIL.....	55	OAP N° 1 : BOURG DE FENIOUX .....	115
OAP N° 1 : EXTENSION LAITERIE COOPERATIVE.....	58	OAP N° 2 : EXTENSION DE ROUSSEAU .....	119
OAP N° 2 : RUE DU STADE.....	61	VII. COMMUNE DU BUSSEAU.....	122
		OAP N° 1 : BOURG DU BUSSEAU .....	124



OAP N° 2 : RUE DU LEVANT .....	128
OAP N° 3 : NORD DU BOURG .....	132

VIII. COMMUNE DE PUIHARDY .....135

OAP N° 1 : BOURG DE PUIHARDY.....	137
-----------------------------------	-----

IX. COMMUNE DE SAINT-LAURS.....140

OAP N° 1 : BOURG DE SAINT-LAURS .....	142
OAP N° 2 : RUE DU STADE.....	145
OAP N° 3 : ROUTE DU PUIT DE SAINT-LAURENT .....	148

X. COMMUNE DE SAINT-MAIXENT-DE-BEUGNE .....151

OAP N° 1 : CENTRE-BOURG .....	153
OAP N° 2 : LA RULETTE .....	157
OAP N° 3 : LES CHAMPS FRANCS .....	160

XI. COMMUNE DE SAINT-POMPAIN .....163

OAP N° 1 : SUD-OUEST DU BOURG .....	165
OAP N° 2 : SUD DU BOURG.....	169
OAP N° 3 : COSSET ET FILS .....	172
OAP N° 4 : NORD-EST DU BOURG .....	175

XII. COMMUNE DE SCILLE.....178

OAP N° 1 : BOURG DE SCILLE.....	180
OAP N° 2 : LA FOYE .....	183
OAP N° 3 : CIMETIERE .....	186



## OAP THEMATIQUE DENSITES

## OAP THEMATIQUE DENSITES

### OBJECTIF DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le DOO du SCOT du Pays de Gâtine prescrit la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur l'ensemble des « *espaces interstitiels du tissu urbain* » dont la superficie est égale ou supérieure à 2 300 m<sup>2</sup> (DOO prescription 7, page 26). Cette logique vise à assurer une densification certaine des très grandes dents creuses situées au sein des tissus urbains du territoire du SCOT.

Au regard des observations réalisées sur :

- Les tissus urbanisés peu denses du territoire présentant des **dents creuses non bâties de grande taille** ;
- Les caractéristiques des dernières opérations de logements réalisées sur l'ensemble des communes issues de **pratiques de construction et d'achat en évolution** (densification des opérations, réduction des tailles de parcelle et des espaces de jardin...) ;
- Les volontés politiques, d'une part, de **prioriser la densification des tissus** pour préserver les paysages agricoles et naturels et conforter les bourgs du territoire, et d'autre part, d'atteindre dans la mesure du possible **l'objectif de développement résidentiel** établis par le PADD ;

Il est apparu opportun de réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation visant à **inciter des implantations favorisant la densification des grandes dents creuses inférieures à 2 300 m<sup>2</sup>**, confortant la logique du SCOT du Pays de Gâtine.

L'objectif est de **limiter la consommation foncière des espaces agricoles et naturels** au sein du territoire, et ce en encourageant l'implantation des nouvelles constructions en densification des espaces non bâtis, permettant des divisions parcellaires adaptées à la réalisation ultérieure de l'ensemble des logements estimés sur chaque secteur au sein de l'étude de densification.

### SECTEURS CONCERNES

Sur le territoire du PLUi de Gâtine-Autize, 19 dents creuses ont été comptabilisées au sein de l'étude de densification, disposant d'une superficie comprise entre 1 500 et 2 300 m<sup>2</sup> et pouvant potentiellement accueillir la réalisation de deux logements.

Ces dents creuses sont réparties sur les communes d'Ardin, de Béceleuf, de Coulonges-sur-l'Autize, de Faye-sur-Ardin, de Fenioux, du Busseau, de Saint-Maixent-de-Beugné et de Saint-Pompain. Le nombre de logements constructibles a été estimé à 38 logements potentiellement réalisables sur l'ensemble de ces espaces, soit 2 logements par dent creuse.

Il est nécessaire de préciser que l'ensemble de ces dents creuses sont situées au sein de zones UB et UR autorisant la réalisation de construction, sous conditions, à usage économique ou d'équipements. **Cette OAP ne s'applique ainsi que dans le cadre de la réalisation de construction à usage d'habitation au sein de ces secteurs.**

Afin de permettre la réalisation des deux logements estimés sur chacune de ces dents creuses, **l'implantation des nouvelles constructions devra respecter certains principes selon la configuration de la parcelle.**

### SECTEURS CONCERNES

Communes	Parcelles concernées	Surface (m <sup>2</sup> )
Ardin	F80	1 821 m <sup>2</sup>
Ardin	E141, E857	2 189 m <sup>2</sup>
Ardin	AC28, AC29, AC30, AC32	1 499 m <sup>2</sup>
Ardin	D1073	1 851 m <sup>2</sup>
Béceleuf	AC42, AC43	2 072 m <sup>2</sup>
Coulonges-sur-l'Autize	ZI90	1 733 m <sup>2</sup>
Coulonges-sur-l'Autize	BE94	2 171 m <sup>2</sup>
Coulonges-sur-l'Autize	AY108, AY109, AY180	2 246 m <sup>2</sup>
Coulonges-sur-l'Autize	ZH6	1 825 m <sup>2</sup>
Coulonges-sur-l'Autize	AS361	2 051 m <sup>2</sup>
Faye-sur-Ardin	B443, B444	1 550 m <sup>2</sup>
Faye-sur-Ardin	A57, A58 et A59	1 667 m <sup>2</sup>
Faye-sur-Ardin	A376, A377	1 817 m <sup>2</sup>
Faye-sur-Ardin	B403	2 193 m <sup>2</sup>
Fenioux	A752, A931	1 885 m <sup>2</sup>
Le Busseau	E546	1 811 m <sup>2</sup>
St-Maixent-de-Beugné	C298, C1019	2 200 m <sup>2</sup>
Saint-Pompain	AH57	2 047 m <sup>2</sup>
Saint-Pompain	AE118, AE119	2 260 m <sup>2</sup>

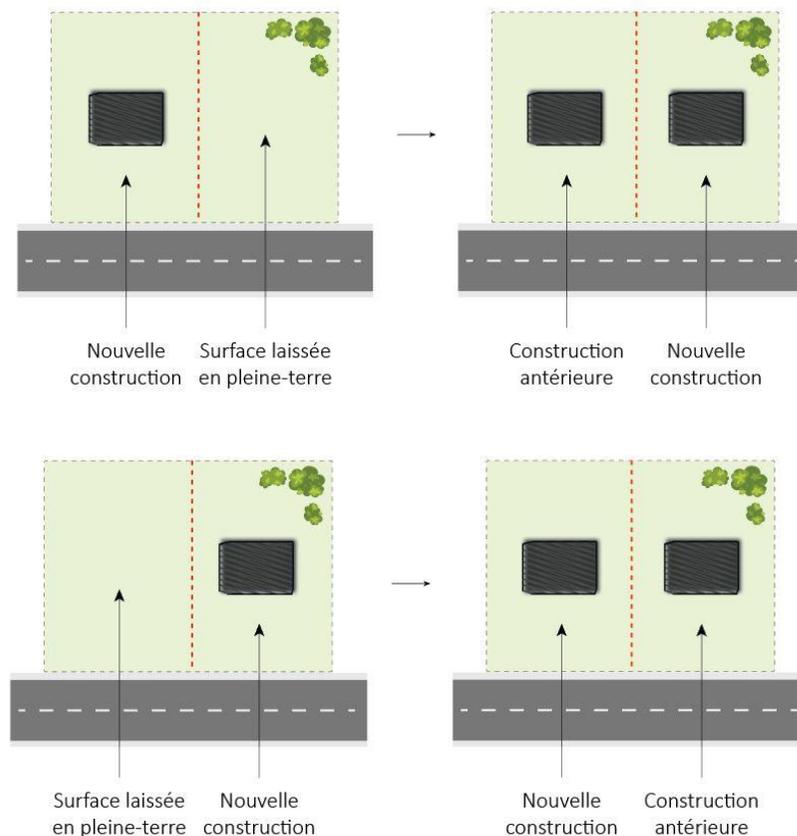
Ces secteurs seront dédiés à la réalisation d'au moins 2 logements, prenant la forme d'opérations libres. Pour permettre cela, **la réalisation de la première construction à vocation d'habitat sur le secteur devra être réalisée de manière à maintenir la moitié de la surface du secteur identifié, d'un seul tenant, en surface de pleine-terre, permettant la réalisation d'une potentielle seconde construction indépendante de la première sur le secteur.**

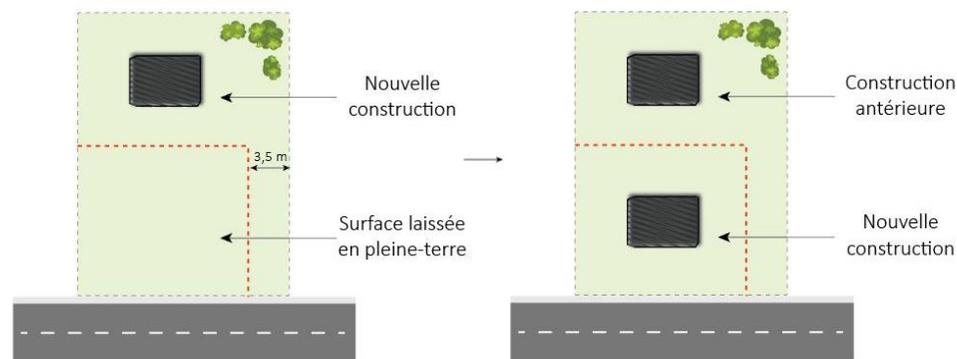
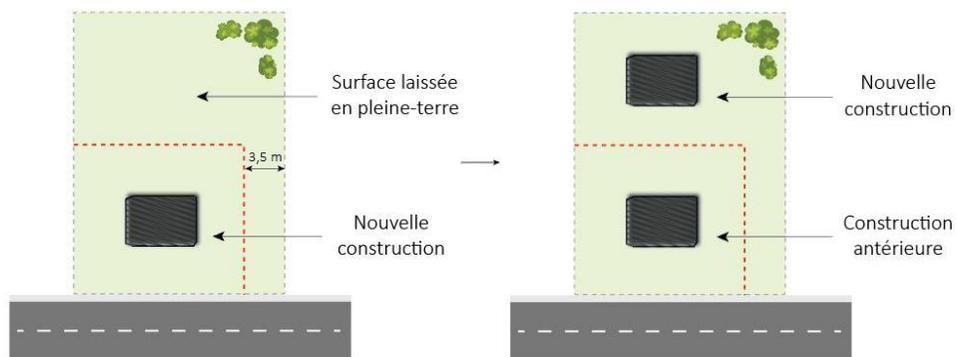
L'implantation des constructions devra prendre en compte la topographie, les accès et la sécurité, ainsi que les servitudes d'utilité publique éventuelles appliquées au secteur. L'implantation de la construction par

rapport à la limite séparative créée (issue de la division parcellaire) devra respecter les règles édictées dans le règlement de la zone concernée.

Enfin, la surface laissée non bâtie pourra toutefois occuper une fonction de jardin destiné à la première habitation réalisée, sous réserve du maintien de son caractère imperméable.

#### Possibilités schématiques







## OAP SECTORIELLES

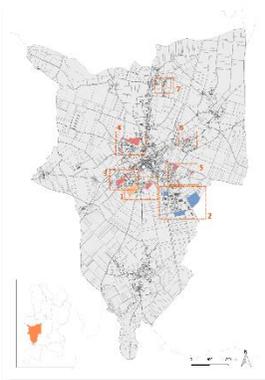
## INTRODUCTION

Le PLUi de Gâtine-Autize comprends **43 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sectorielles réparties sur l'ensemble des communes du territoire. Pour rappel, les demandes d'autorisation d'urbanisme qui s'appliquent sur les secteurs concernés **doivent être compatibles aux OAP** de ce présent document.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi de Gâtine-Autize se présentent de la manière suivante :

1/ En premier lieu, chacune des communes dispose d'une **cartographie synthétique** à l'échelle de son territoire recensant et localisant l'ensemble des **OAP et leurs secteurs de projet** qui s'applique sur la commune.

Les communes disposent d'une à huit OAP selon leur importance, comprenant des secteurs de projet à vocation résidentielle, économique et d'équipements.

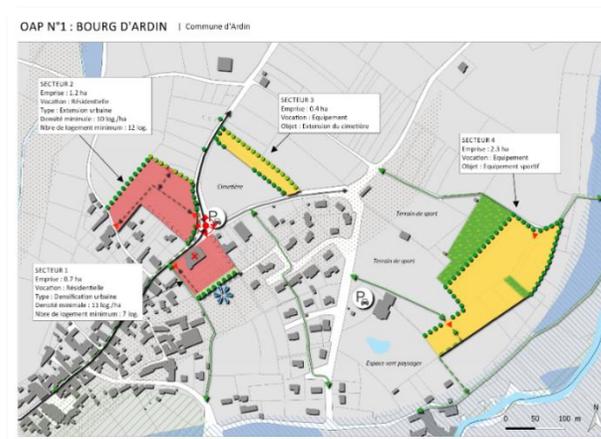


2/ Par ailleurs, chacune des Orientations d'Aménagement et de Programmation dispose d'une présentation du contexte dans lequel elle s'applique, localisant l'ensemble **des secteurs de projet** compris dans cette OAP à l'aide d'une photo aérienne datant de 2018, et rappelant notamment les **contraintes à l'urbanisation** et les **enjeux d'aménagement** du secteur.



3/ Ensuite, les OAP sont, dans un premier temps, traduites graphiquement par un **schéma à l'échelle de chaque OAP**, localisant les principes et éléments de contexte suivants :

- Principes d'aménagement et d'intégration urbaine
- Accessibilité, desserte et déplacement
- Principes de Trame Verte et Bleue et paysages
- Contraintes et risques naturels et technologiques



4/ Une **traduction écrite** de l'OAP permet également d'appréhender l'ensemble des principes d'aménagement de chaque secteur, de manière plus précise, et notamment des densités minimales à respecter pour les secteurs de projet à vocation résidentielle.

5/ Enfin, pour les secteurs de projet s'établissant sur des zones Natura 2000, **des mesures compensatoires sont proposées** permettant d'atténuer les impacts négatifs des zones de développement sur ces réservoirs de biodiversité.



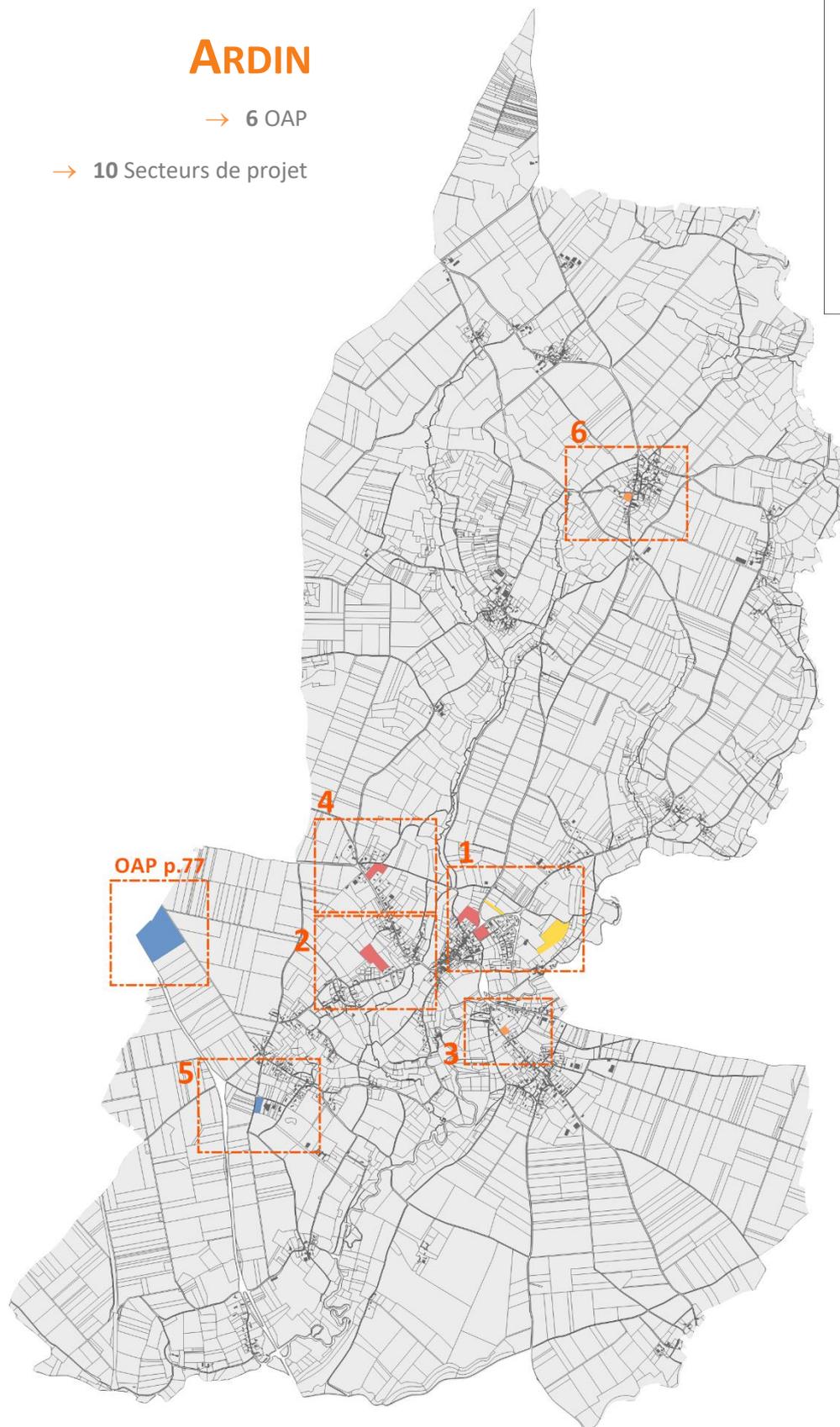


# I. COMMUNE D'ARDIN

## ARDIN

→ 6 OAP

→ 10 Secteurs de projet



0 400 800 m



## OAP n° 1 : LE BOURG D'ARDIN

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n° 1 de la commune d'Ardin se localise sur la frange Nord-Est du bourg, en limite de la route départementale RD129 reliant le bourg à celui de la commune de Saint-Laurs, et au Nord de la Vallée de l'Autize révélant un riche patrimoine paysager et naturel.

Cette localisation confère aux secteurs de développement identifiés :

- Un enjeu fort de liaison avec les équipements et les commerces existants du centre-bourg dont le dynamisme doit être conforté
- Un espace de transition entre cœur urbanisé et espaces naturels et agricoles des Vallées de l'Autize et du Doré
- Une fonction de porte d'entrée au Nord du bourg depuis la D129

Ainsi, dans une logique de renforcement de la mixité fonctionnelle du bourg, ces secteurs de développement, aujourd'hui à vocation agricole ou naturelle, sont destinés à accueillir de nouvelles opérations de logements, tant par densification que par extension, ainsi qu'une extension du cimetière existant au Nord du bourg et des équipements sportifs et de plein-air à l'Est de la Salle des fêtes du Chaillot.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'inscrit dans un contexte environnemental relativement contraint puisqu'il est concerné par un risque fort de retrait et gonflement des argiles sur la partie Sud du secteur n°1.

Par ailleurs, le secteur n°1 est également contraint par la proximité d'une exploitation toujours en activité située au Sud-Ouest du périmètre, générant potentiellement des nuisances.

Le bourg situé entre les vallées de l'Autize et du Doré dispose enfin d'une localisation sur le point haut des vallées, présentant un relief important sur ses franges Ouest et Est.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Mettre en œuvre des opérations de développement urbain confortant les dynamiques du bourg et favoriser la transition paysagère entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles
- Renforcer l'accessibilité et la mixité des espaces urbanisés en s'appuyant sur la valorisation du réseau de venelles existantes
- Permettre une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des nouvelles opérations en lien direct avec la Vallée de l'Autize et ses paysages
- Limiter les nuisances et les conflits d'usage entre les nouvelles opérations de logements et l'exploitation agricole

### 4 SECTEURS



OAP N°1 : BOURG D'ARDIN (COMMUNE D'ARDIN)



Principes d'aménagement et d'intégration urbaine	
	Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération d'ensemble
	Espace à vocation d'équipements à aménager
	Bâtiment vétuste à démolir
Accessibilité, desserte et déplacement	
	Axes existants à conforter
	Axes de desserte à créer (localisation indicative)
	Principe d'accès de l'opération à respecter
	Carrefour à sécuriser
	Espace de voirie en attente d'un prolongement futur
	Cheminement doux existant à conforter
	Aire de stationnement à conforter/créer
Principes de Trame Verte et Bleue et paysage	
	Espace vert paysager existant à valoriser
	Bande tampon enherbée à créer
	Linéaire de haies existant à conserver
	Linéaire de haie à créer
	Surface en eau à protéger
	Zones humides à préserver
	Système de gestion des eaux pluviales à mettre en place (localisation indicative)
	Utilisation de la pente du terrain dans la gestion des eaux pluviales
Contraintes et risques	
	Zones inondables
	Risque fort de retrait et gonflement des argiles
	Zone Natura 2000

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP du Bourg d'Ardin visent à conforter ses dynamiques actuelles en permettant son développement résidentiel et conforter son niveau d'équipements.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en quatre secteurs :

- Le secteur 1, d'une surface de 0,7 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 7 logements pour une densité minimum brute de 11 log./ha.
- Le secteur 2, d'une surface de 1,2 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 13 logements pour une densité minimum brute de 11 log./ha.
- Le secteur 3, d'une surface de 0,4 ha, sera dédié à l'extension du cimetière de la commune d'Ardin afin de répondre aux besoins exprimés par les élus.
- Le secteur 4, d'une surface de 2,3 ha, sera dédié à la réalisation d'un équipement sportif, dont l'intégration paysagère et environnementale constitue un enjeu fort en raison de sa proximité à la rivière de l'Autize et ses paysages.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement des secteurs 1 et 2 devra être réalisé sous la forme d'opérations d'ensemble pensées à l'échelle du secteur. L'aménagement du secteur 2 pourra faire l'objet d'une opération en plusieurs phases.

Ces opérations devront proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain. Elles devront également favoriser la compacité des constructions afin de permettre la réalisation d'espaces publics et de circulation qualitatifs.

De manière générale, l'aménagement des différents secteurs devra être réalisé dans une logique de (re)connexion des espaces déjà et nouvellement urbanisés, notamment avec ceux proposant une mixité fonctionnelle importante (commerces, équipements, habitat, espaces publics...). La logique de renforcement de l'articulation de ces espaces et leur intégration urbaine sera recherchée.

Ces nouvelles opérations de logements devront être optimisées pour renforcer la fonctionnalité et l'usage de ces espaces. Dans cette logique, l'ancienne construction agricole

située au cœur du secteur 1, ne présentant aucune valeur patrimoniale, devra être démolie afin de favoriser une configuration optimale pour l'aménagement de ce secteur.

La conception urbaine de ces opérations pourra également favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Ces opérations de développement devront s'inscrire dans une logique globale de renforcement de l'accessibilité des espaces, en s'appuyant sur le réseau routier existant et notamment sur l'épine dorsale du bourg d'Ardin, la route départementale D129, ainsi que le maillage de venelles existant.

Ainsi, la desserte des nouvelles opérations de logements devra être réalisée sur la départementale RD129 afin de conforter cet axe très structurant puisque traversant le bourg. Ces aménagements devront faire l'objet d'une réflexion approfondie sur l'optimisation voire la restructuration du carrefour du cimetière, et ce pour renforcer la fonctionnalité du croisement et la sécurité du virage de la RD129.

L'aménagement du secteur 2 devra permettre la création d'une voirie interne desservant la RD129 à l'Est. Il pourra desservir la rue du Chevalier Gaspard au Sud. Son aménagement devra également prévoir un espace attente sur la frange Nord du site en cas de prolongement du secteur résidentiel et ce pour limiter le cloisonnement des espaces au sein du bourg.

Ces nouvelles opérations devront également intégrer une logique globale de valorisation du réseau de venelles existantes afin de conforter les liaisons douces entre le bourg, ces nouveaux espaces de vie et la vallée de l'Autize au Sud. La création d'une liaison douce sécurisée entre ces différents espaces pourrait également renforcer l'accessibilité aux commerces et aux équipements du bourg.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations d'aménagement devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de leurs franges.

Cette logique devra contribuer à assurer la transition paysagère vers les terres agricoles, à limiter le vis-à-vis entre espaces habités et à restreindre les conflits d'usage entre espaces habités et zones d'activités économiques, agricoles ou d'équipements.

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure des secteurs d'aménagement devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements. Deux alignements de haies devront plantés en limite Ouest du secteur 2 et au Nord du secteur 3 afin de constituer un écran végétal assurant la transition avec les paysages naturels et agricoles. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée permettant d'assurer la transition végétale vers les espaces naturels et agricoles.

Par ailleurs, les opérations de logements devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur. Les espaces publics devront également faire l'objet d'une végétalisation importante participant au renforcement du cadre de vie.

Le secteur 4 devra, quant à lui, permettre de porter une réflexion globale sur la valorisation paysagère du site et les espaces avoisinants présentant une richesse environnementale particulière en raison de la proximité de la rivière de l'Autize et ses franges boisées.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage des pentes naturelles devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération. L'aménagement de ces secteurs devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

## OAP n° 2 : L'ECO-VILLAGE D'ARDIN

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n° 2 de la commune d'Ardin se localise au niveau de la rue de la Vigne du Puits, à 5 minutes à pied à l'Ouest du bourg et sur la frange Est du lotissement pavillonnaire.

Dans une logique de renforcement de l'attractivité résidentielle de la commune, ce secteur naturel est dédié à la réalisation d'un écovillage constituant une véritable vitrine de la politique de transition énergétique engagée par la commune.

Située entre la vallée du Doré au Sud et les plateaux agricoles au Nord, au sein d'une trame bocagère bien constituée, son insertion urbaine, paysagère et environnementale constitue un enjeu fort associant préservation des éléments de patrimoine naturel existants et développement résidentiel.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

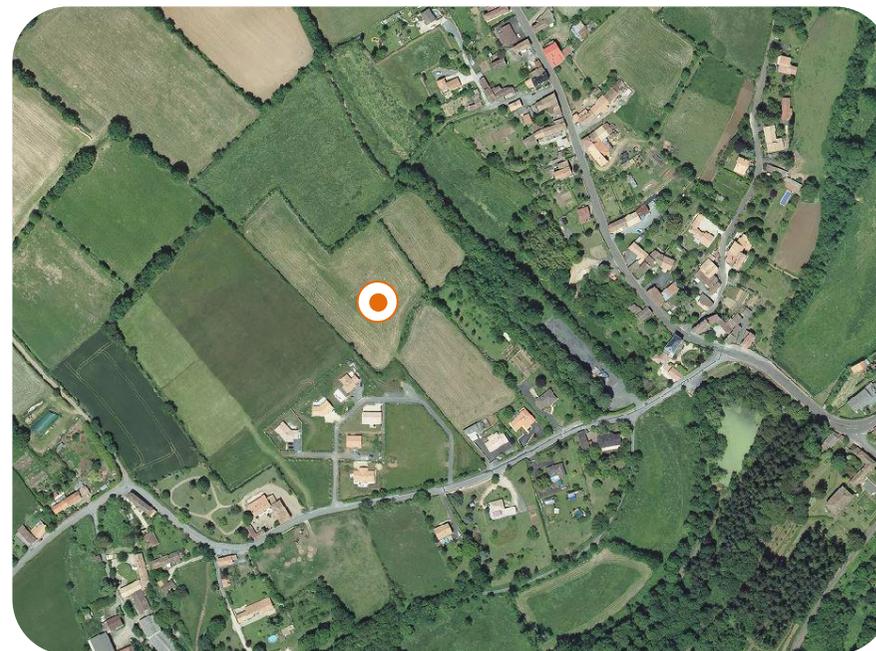
Ce secteur s'insère dans un contexte environnemental contraint en matière de risque naturel puisqu'il est concerné sur sa partie Sud par une un risque fort de retrait et gonflement des argiles. Néanmoins, aucun autre risque naturel ou technologique, ni aucune protection patrimoniale n'a été recensé.

Il présente un léger relief dont le point le plus bas se localise au Sud-Est du périmètre, au plus proche de la rue des Champs du Puit.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Favoriser une bonne insertion paysagère et environnementale de l'opération de logements en lien direct avec la Vallée du Doré et ses paysages.
- Créer une liaison urbaine appropriée avec le nouveau lotissement afin de limiter le cloisonnement des espaces résidentiels.
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du site en cohérence avec la qualité environnementale des espaces patrimoniaux voisins

### 1 SECTEUR



**OAP N°2 : ECO-VILLAGE (COMMUNE D'ARDIN)**



- Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**
- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération d'ensemble
  - Espaces publics à conforter
- Accessibilité, desserte et déplacement**
- ↔ Axes existants à conforter
  - ▲ Principe d'accès de l'opération à respecter
  - ↔ Cheminement doux à créer (localisation indicative)
  - P Aire de stationnement à conforter/créer
- Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**
- Espace vert paysager existant à valoriser
  - Espace vert paysager à aménager
  - 🌿 Espace de potager à aménager
  - Bande tampon enherbée à créer
  - Linéaire de haies existant à conserver
  - Surface en eau à protéger
  - Zones humides à préserver
  - >> Utilisation de la pente du terrain dans la gestion des eaux pluviales
  - ✳ Perspective paysagère à maintenir
- Contraintes et risques**
- Zones inondables
  - Risque fort de retrait et gonflement des argiles
  - Zone Natura 2000

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Le secteur identifié de l'OAP de l'Ouest du bourg constitue un espace à fort enjeu de développement au regard de sa localisation à proximité du cœur de bourg et aux abords d'espaces naturels patrimoniaux importants.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ce secteur constitue une véritable vitrine de la politique engagée par la commune puisqu'il est destiné à accueillir le premier écovillage de l'intercommunalité, révélant son dynamisme.

Cette opération à vocation résidentielle de 1,6 ha devra être réalisée en respectant une densité brute de 10 log./ha minimum soit au minimum 16 logements.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement du secteur devra être réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble pensée à l'échelle du secteur. Elle devra proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec son environnement urbain. Elle devra également favoriser la compacité des constructions afin de permettre la réalisation d'espaces collectifs et de circulation qualitatifs.

Cette opération devra être réalisée dans une logique d'interconnexion avec le nouveau lotissement situé sur sa frange Ouest, présentant une zone d'échange entre les deux opérations.

La conception urbaine de cette opération pourra également favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du secteur devra être réalisée depuis le lotissement communal situé au Sud-Ouest du secteur.

Ce nouveau quartier devra être relié aux espaces de vie du bourg par des liaisons douces.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Cette opération d'aménagement devra faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de ses franges.

Cette logique devra contribuer à assurer la transition avec les paysages naturels et agricoles et à limiter le vis-à-vis entre espaces habités.

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure du secteur devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements.

Cette opération de logements devra favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur. Les espaces collectifs devront également faire l'objet d'une végétalisation importante participant au renforcement du cadre de vie.

Enfin, un espace dédié à la réalisation d'un potager partagé devra amorcer la transition paysagère et naturelle entre espace urbanisé et espace naturel au Nord de l'opération.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage de la pente naturelle devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération. L'aménagement de ce secteur devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

## OAP N° 3 : CHAMBRON

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°3 de la commune d'Ardin se localise au sein du hameau de Chambron, situé au Sud-Est du bourg, et aux abords de la vallée de l'Autize localisée sur sa frange Nord.

Pour favoriser une logique de densification des espaces urbanisés, les dents creuses dont la superficie dépasse 2 300 m<sup>2</sup> doivent faire l'objet d'une OAP afin d'assurer la réalisation d'une densité minimum de logements sur ces espaces à fort potentiel. Cette dent creuse est donc concernée par cette logique.

La situation de cette dent creuse présente néanmoins un fort enjeu de préservation du cœur naturel du hameau de Chambron, où l'on distingue la présence d'un ruisseau et d'un étang localisés au sein d'une végétation très dense.

Le traitement des franges du secteur identifié donnant sur ce cœur de nature devra être alors particulièrement soigné.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental très contraint puisque ce secteur est concerné par un risque fort de retrait et gonflement des argiles.

Par ailleurs, cet espace est couvert par une zone Natura 2000, révélant le fort patrimoine naturel du secteur.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Favoriser une bonne insertion paysagère et environnementale des constructions en lien direct avec la proximité du cœur de nature situé sur sa frange arrière.
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du secteur permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.
- Conforter la liaison douce traversant le cœur naturel du hameau afin d'encourager les pratiques de mobilité douce.
- Porter une réflexion sur la valorisation du cœur naturel du hameau.

### 1 SECTEUR



OAP N°3 : CHAMBRON (COMMUNE D'ARDIN)



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- ▲ Principe d'accès de l'opération à respecter

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Bande tampon enherbée à créer
- Linéaire de haies existant à conserver
- Linéaire de haie à créer
- Surface en eau à protéger

**Contraintes et risques**

- Risque fort de retrait et gonflement des argiles
- Zone Natura 2000

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Le secteur de développement identifié de l'OAP du hameau de Chambron présente un enjeu important de densification du tissu et de préservation du cœur de nature localisé au centre du hameau.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Localisé au cœur d'un tissu majoritairement résidentiel, cet espace est dédié à la réalisation d'au moins 2 logements, respectant une densité minimale brute de 8 log./ha en cohérence avec les densités observées sur ses espaces limitrophes.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

La conception urbaine de cette opération pourra favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du secteur devra être réalisée sur la Rue du Logis de la Fossé constituant un axe important permettant de rejoindre le bourg de la commune de Faye-sur-Ardin. Une attention particulière devra être portée sur la sécurisation de cet accès.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Cette opération devra faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de ses franges.

Cette logique devra contribuer à assurer la transition avec les paysages naturels et à maîtriser les différentes nuisances pouvant être occasionnées par les espaces urbanisés.

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure du secteur devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements. Par ailleurs, un alignement de haies devra être planté sur la frange arrière du secteur pour soigner la transition paysagère vers le secteur naturel. Cette plantation devra être accompagnée d'une bande tampon enherbée permettant d'assurer la transition végétale vers les espaces naturels.

Cette opération de logements devra favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage de la pente naturelle devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération.



### MESURES COMPENSATOIRES VISANT A ATTENUER LES IMPACTS NEGATIFS DES ZONES DE DEVELOPPEMENT EN ZONE NATURA 2000

#### Secteur concerné : Secteur 1

Globalement, il est recommandé que les porteurs de projet prennent en compte les domaines vitaux et les distances d'évitement des espèces prioritaires issues de l'étude d'impact dans tout projet de construction, de travaux ponctuels ou durables.

L'aménagement de ces zones situées en zone Natura 2000 pourront favoriser le regroupement des constructions afin de permettre l'aménagement d'espaces verts végétalisés composés d'essences locales et gérés en faveur de l'avifaune (espaces de prairie, de jachère, plantation de luzerne, de graminées, de légumineuse...).

Par ailleurs, au sein de ces espaces, il est recommandé de préserver et conforter les linéaires d'arbres et de haies existants afin de conserver au maximum les habitats naturels de l'avifaune.

Il est également recommandé de prévoir à proximité des franges des zones concernées des espaces « calmes » et des aménagements nécessaires au repos des espèces avifaunistiques (nichoirs, perchoirs...).

L'aménagement de ces zones pourrait privilégier une ambiance lumineuse favorisant la cohabitation avec les espèces faunistiques (éclairage public de faible hauteur, détection de présence, angle de projection maximum de 70° à partir du sol, usage préférentiel de verres plats et non bombés...).

Enfin, les aménagements pourraient être réalisés de manière préférentielle en dehors des périodes de reproduction, de septembre à mars ; en cas de rassemblements ou dortoirs, de novembre à mi-juillet.

## OAP N° 4 : GRIGNON

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°4 de la commune d'Ardin se localise au Nord du hameau de Grignon, à proximité du bourg, entre la route départementale D745 et la Rue du Chatonnet.

Constituant à la fois une opération de densification sur sa partie Sud, sous forme de dent creuse, et à la fois une opération d'extension urbaine sur sa partie Nord, ce secteur à vocation agricole dispose d'enjeux forts de densification du tissu du hameau du Grignon et de maîtrise de la transition paysagère entre espace urbanisé du hameau et environnement agricole dans lequel il s'insère.

La densification du hameau du Grignon conforte cette enveloppe urbaine comme composante à part entière du bourg, de par sa proximité, mais soulève des enjeux forts de préservation des paysages agricoles qui l'entourent et d'accessibilité au bourg notamment en matière de mobilité douce.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

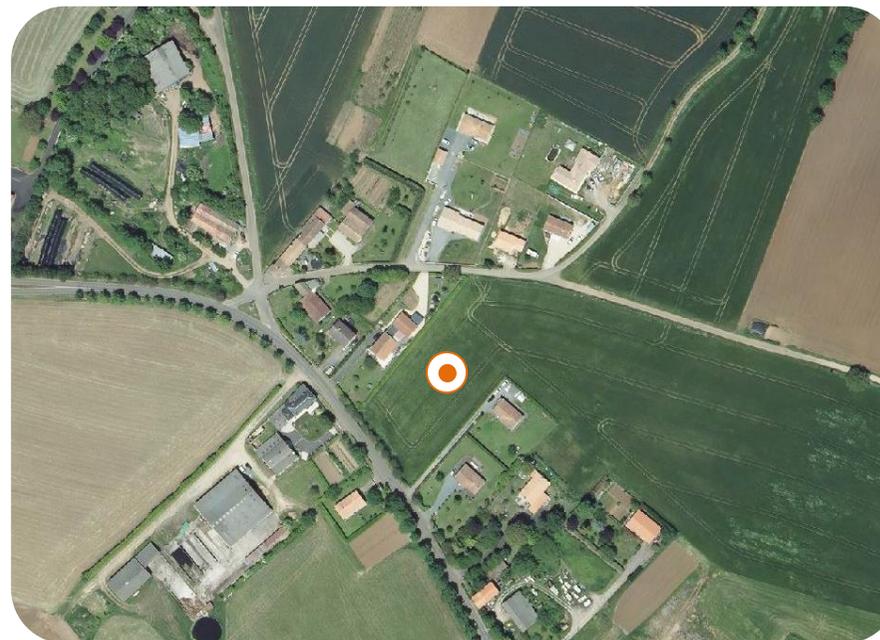
Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental très favorable, puisqu'il n'est concerné par aucun risque naturel ou technologique, ni par aucune protection patrimoniale naturelle.

Néanmoins, ce secteur dispose d'un relief à prendre en compte dans la maîtrise des eaux pluviales, dont le point haut se situe au Nord-Ouest du périmètre.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Porter une attention particulière sur le traitement des franges du secteur, notamment entre espaces urbanisés et espaces agricoles.
- Favoriser une bonne insertion paysagère et environnementale des constructions afin de limiter les impacts sur le grand paysage.
- Conserver les éléments de patrimoine naturels existants au sein du secteur permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.
- Conforter la liaison douce de la Rue du Chatonnet, au Nord du site, permettant de rejoindre le bourg.

### 1 SECTEUR



**OAP N°4 : GRIGNON (COMMUNE D'ARDIN)**



SECTEUR 1  
Emprise : 0.8 ha  
Vocation : Résidentielle  
Type : Densification et extension urbaine  
Densité minimale : 11 log./ha  
Nbre de logement minimum : 9 log.  
Phasage possible

**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération d'ensemble

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- ↔ Axes existants à conforter
- ↔ Axes de desserte à créer (localisation indicative)
- ▲ Principe d'accès de l'opération à respecter
- ↔ Cheminement doux existant à conforter

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Bande tampon enherbée à créer
- Linéaire de haies existant à conserver
- Linéaire de haie à créer
- ⋯ Système de gestion des eaux pluviales à mettre en place (localisation indicative)
- >> Utilisation de la pente du terrain dans la gestion des eaux pluviales

**Contraintes et risques**

- ⋯ Risque fort de retrait et gonflement des argiles

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Le secteur de développement identifié au sein du hameau du Grignon présente un enjeu fort de densification urbaine du tissu mais également de maîtrise des espaces de transition entre ce dernier et les plateaux agricoles entourant le hameau.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Localisé au cœur d'un tissu majoritairement résidentiel, ce secteur de 0,8 ha est destiné à accueillir au minimum 9 logements pour une densité minimale brute de 11 log./ha, en cohérence avec les densités observées sur ses espaces limitrophes.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement du secteur devra être réalisé sous la forme d'opérations d'ensemble pensées à l'échelle du secteur. Cet aménagement pourra faire l'objet d'une opération en plusieurs phases. Il devra proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec son environnement urbain. L'aménagement du site devra également favoriser la compacité des constructions afin de permettre la réalisation d'espaces publics et de circulation qualitatifs.

La conception urbaine de cette opération pourra favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Cette opération de logements devra s'inscrire dans une logique globale de renforcement de l'accessibilité vers le bourg, ses commerces et ses équipements.

Ainsi, la desserte du secteur devra être effectuée à la fois sur la départementale D745 ainsi que sur la Rue du Chatonnet en réalisant une voie secondaire interne au site reliant ces deux accès. Une attention particulière devra être portée sur la sécurisation de ces accès.

Cette opération devra également être l'occasion de mener une réflexion sur la valorisation et le renforcement de la liaison douce située au Nord du secteur, permettant de rejoindre le bourg et ce afin de conforter les pratiques de mobilité douce. L'aménagement du site devra notamment proposer une liaison douce interne permettant de rejoindre celle existante au Nord du secteur.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Cette opération devra faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de ses franges.

Cette logique devra contribuer à assurer la transition avec les paysages agricoles et à mieux maîtriser les différentes nuisances pouvant être occasionnées par les espaces urbanisés.

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure de ce secteur devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements. Par ailleurs, un alignement de haie devra être planté sur la frange Est du site pour soigner la transition paysagère. Cette plantation devra être accompagnée d'une bande tampon enherbée permettant d'assurer la transition végétale vers les espaces agricoles.

Enfin, cette opération de logements devra favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur. Les espaces publics devront également faire l'objet d'une végétalisation importante participant au renforcement du cadre de vie.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage de la pente naturelle devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération. L'aménagement de ce secteur devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

## OAP n° 5 : LES P'TITS AMOUREUX

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°5 de la commune d'Ardin se localise au Sud du hameau du Vivier, entité urbaine du bourg, et à l'intersection des voies du Champ de Lameraud et du Champ Lardy.

Cette opération d'extension urbaine répond à un enjeu fort de maintien et de développement économique de la commune d'Ardin, et plus précisément de l'entreprise Les P'tits Amoureux localisée sur la parcelle à l'Est du secteur.

Cette extension urbaine permet ainsi d'assurer le maintien d'un des moteurs du dynamisme économique local, mais présente néanmoins un enjeu fort de maîtrise des espaces de transition entre opération d'aménagement et environnement agricole dans lequel elle s'insère.

En effet, situé au cœur d'un vaste plateau agricole, son insertion paysagère constitue le principal enjeu d'aménagement du site.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

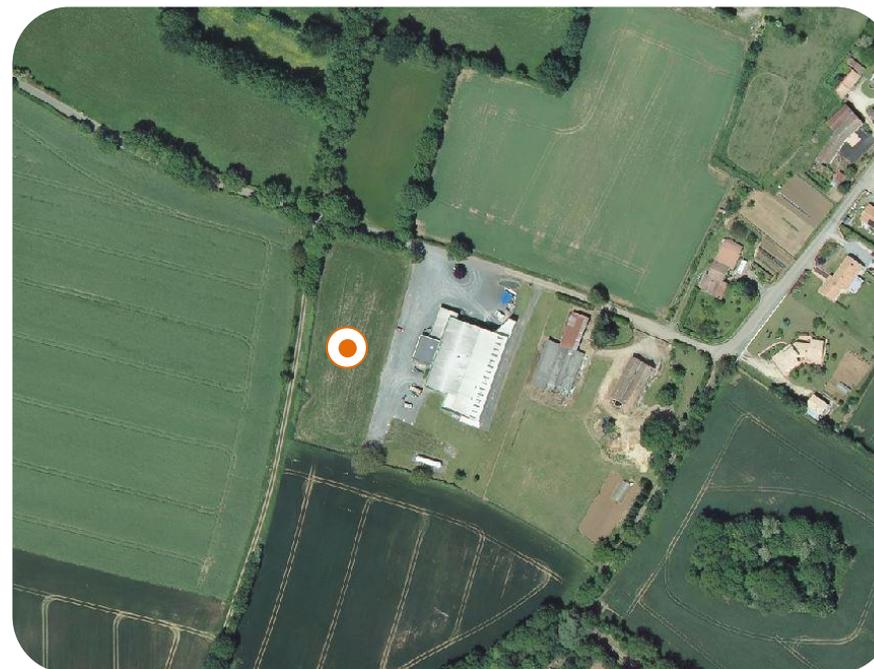
Le périmètre de ce secteur n'est concerné par aucun risque naturel, ni aucune protection patrimoniale naturelle contraignant son urbanisation.

Néanmoins, la totalité de sa surface se situe sur le passage d'une canalisation de gaz représentant un risque technologique important.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Porter une attention particulière sur le traitement des franges du secteur, notamment entre espaces urbanisés et espaces agricoles.
- Favoriser une bonne insertion paysagère et environnementale des constructions afin de limiter les impacts visuels sur le grand paysage
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du secteur permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.
- Conforter la liaison douce à l'Ouest du site de la voie du Champ Lardy permettant de rejoindre le bourg.

### 1 SECTEUR



**OAP N°5 : LES P'TITS AMOUREUX (COMMUNE D'ARDIN)**



<b>Principes d'aménagement et d'intégration urbaine</b>	
	Espace à vocation d'activités à aménager
<b>Accessibilité, desserte et déplacement</b>	
	Axes existants à conforter
	Principe d'accès de l'opération à respecter
	Cheminement doux existant à conforter
<b>Principes de Trame Verte et Bleue et paysage</b>	
	Bande tampon enherbée à créer
	Linéaire de haies existant à conserver
	Linéaire de haie à créer
	Alignement d'arbres/arbre isolé existant à maintenir
<b>Contraintes et risques</b>	
	Passage d'une canalisation de gaz

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Le secteur de développement identifié au Sud du hameau du Vivier permettra le développement de l'entreprise Les P'tits Amoureux, localisée sur la parcelle à l'Est du site. L'objectif vise ainsi à permettre son développement tout en maîtrisant les impacts paysagers et environnementaux de son aménagement.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ce secteur, de 0,4 ha à vocation économique, est dédié au développement de l'entreprise Les P'tits Amoureux. Néanmoins, l'implantation d'autres activités sera possible.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement de ce secteur devra proposer des gabarits de construction cohérents avec son environnement urbain et paysager, et notamment une hauteur de construction en adéquation avec une logique de préservation des paysages agricoles.

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du secteur devra être réalisée depuis l'emprise actuelle de l'entreprise Les P'tits Amoureux pour conforter la fonctionnalité de l'entreprise et favoriser le maintien de la trame bocagère existante sur les abords du site. Cette connexion directe sera l'occasion de repenser l'optimisation de l'accès existant de l'entreprise et des espaces de stationnement actuels.

Cette opération économique devra s'inscrire dans une logique globale de renforcement des liaisons douces vers le bourg.

Ainsi, l'aménagement de ce secteur devra également être l'occasion de mener une réflexion sur la valorisation et le renforcement de la liaison douce matérialisée par la voie du Champ Lardy, permettant de rejoindre le bourg et ce afin de conforter les pratiques de mobilité douce.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Cette opération devra faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de ses franges.

Cette logique devra contribuer à assurer la transition avec les paysages agricoles et à mieux maîtriser les différentes nuisances pouvant être occasionnées par les espaces urbanisés.

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure de ce secteur devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements. Par ailleurs, un alignement de haie devra être planté sur la frange Sud du site pour soigner la transition paysagère. Cette plantation devra être accompagnée d'une bande tampon enherbée pour assurer la transition végétale vers les terres agricoles.

Enfin, cette opération devra favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intégration paysagère du secteur.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage de la pente naturelle devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération.

## OAP n° 6 : LA VILLEDE

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°6 de la commune d'Ardin se localise au cœur du hameau de la Villedé au Nord de la commune. Éloignée du bourg, cette opération de densification vise à conforter le tissu urbanisé de cette zone à vocation résidentielle.

Pour favoriser une logique de densification des espaces urbanisés, les dents creuses dont la superficie dépasse 2 300 m<sup>2</sup> doivent faire l'objet d'une OAP afin d'assurer la réalisation d'une densité minimum de logements sur ces espaces à fort potentiel.

Ce secteur, concerné par cette logique, se situe en frange de la route départementale D129, constituant la colonne vertébrale du hameau et permettant de rejoindre à distance égale les bourgs d'Ardin et de Saint-Laurs.

Ce hameau se démarque par son ambiance de village, proposant un type d'habitat plutôt ancien et une végétation abondante et préservée accompagnant le tracé des voies.

De fait, l'insertion urbaine et paysagère du secteur constitue un enjeu important de son aménagement.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

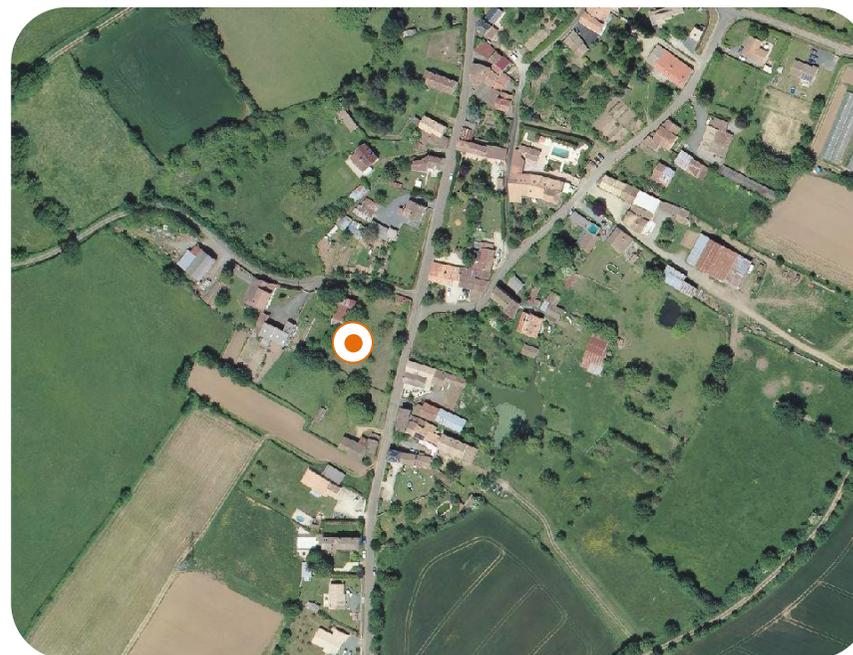
Ce secteur s'inscrit dans un contexte environnemental contraint, puisqu'il se situe au sein du périmètre rapproché du captage en eau potable de la Marbrière.

Néanmoins, aucun risque naturel ou technologique, ni aucune protection patrimoniale n'a été présence.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Favoriser une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des constructions afin de maintenir l'ambiance de village du hameau.
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du secteur permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue et le caractère très végétal du hameau.

### 1 SECTEUR



**OAP N°6 : LA VILLEDE (COMMUNE D'ARDIN)**



<b>Principes d'aménagement et d'intégration urbaine</b>	
	Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre
	Bâtiment vétuste à démolir
<b>Accessibilité, desserte et déplacement</b>	
	Principe d'accès de l'opération à respecter
<b>Principes de Trame Verte et Bleue et paysage</b>	
	Linéaire de haies existant à conserver
	Alignement d'arbres/arbre isolé existant à maintenir
<b>Contraintes et risques</b>	
	Périmètre rapproché du captage de la Marbrière



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Le secteur de développement identifié au cœur du hameau de la Villedé présente un enjeu fort de densification urbaine du tissu et d'intégration paysagère importante.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Localisé au cœur d'un tissu majoritairement résidentiel, ce secteur de 0,3 ha est destiné à accueillir au minimum 3 logements pour une densité minimale brute de 11 log./ha, en cohérence avec les densités observées sur ses espaces limitrophes.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Dans une logique d'optimisation de l'aménagement du site, l'ancienne construction agricole située au Nord du secteur, ne présentant aucune valeur patrimoniale, devra être démolie.

La conception urbaine de cette opération pourra favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du site pourra être effectuée sur la route départementale D129 et depuis la voirie située en limite Nord du site. Une attention particulière devra être portée sur la sécurisation de ces accès.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Cette opération devra faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...).

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure de ce secteur et les arbres de haute tige devront, dans la mesure du possible, être conservés afin de maintenir le caractère végétal du hameau.

Enfin, cette opération de logements devra favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage de la pente naturelle devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération.

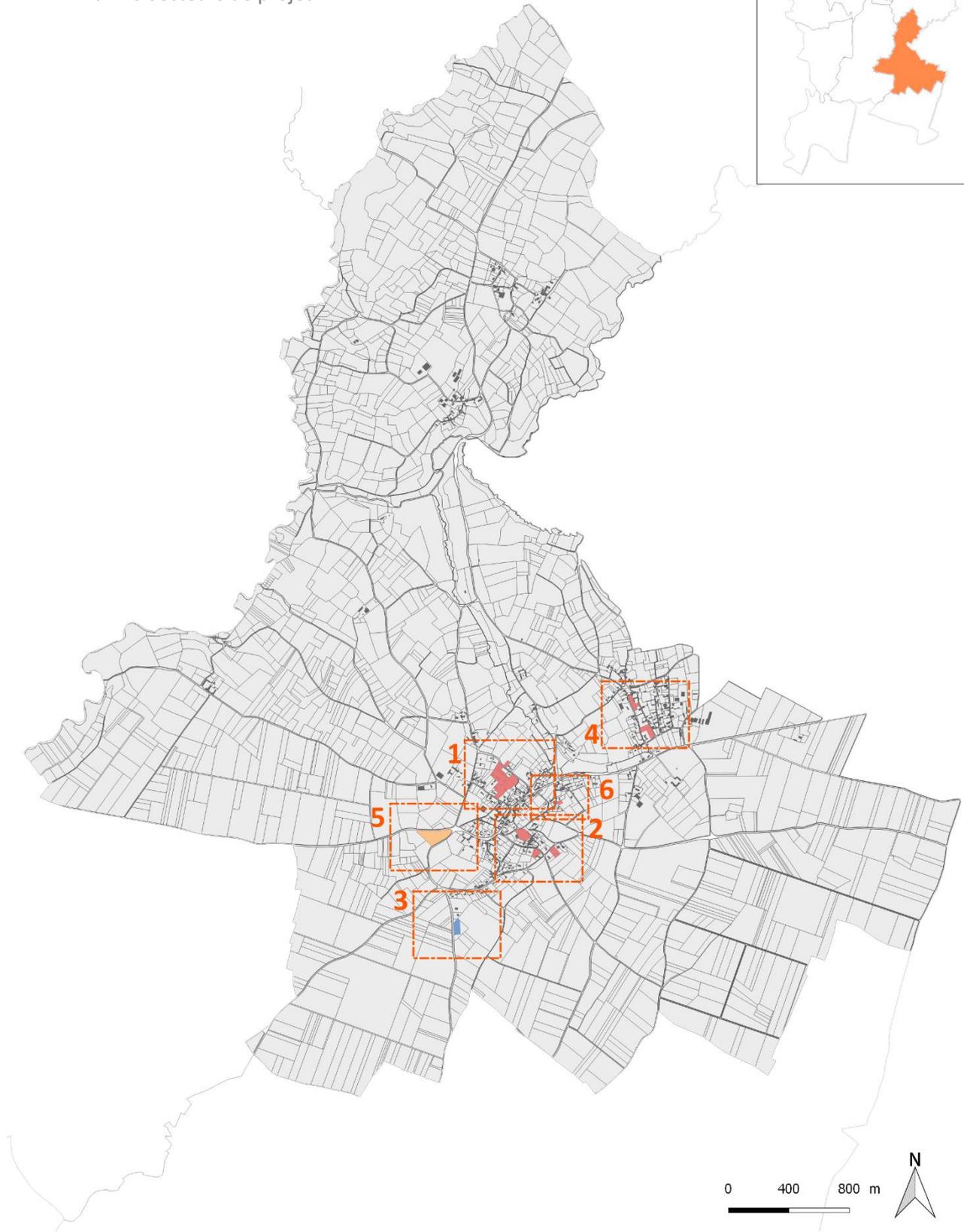
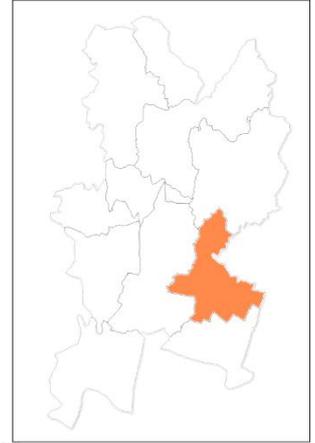


## II. COMMUNE DE BECELEUF

# BECELEUF

→ 6 OAP

→ 10 Secteurs de projet



## OAP n° 1 : CENTRE-BOURG

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°1 de la commune de Béceleuf se situe au Nord-Ouest du centre-bourg, entre la Rue de la Barre et la Rue du Puy Renoux.

Ce périmètre comprend 2 secteurs spécifiques, le premier étant dédié à la réalisation d'une grande opération de logements par densification du tissu urbain existant, tandis que le second visant à permettre la réalisation d'une petite extension urbaine en limite du tissu existant.

L'aménagement du secteur 1, ne présentant actuellement aucune fonction particulière, soulève un enjeu très fort d'intégration urbaine et paysagère puisqu'il constituera un véritable nouveau quartier de bourg, où les connexions et l'ambiance urbaines devront être soigneusement travaillées.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental contraint, puisque l'ensemble des secteurs sont concernés par un risque fort de retrait et gonflement des argiles.

Néanmoins, aucun autre risque naturel ou technologique, ni aucune protection patrimoniale n'a été recensée.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Conforter l'accessibilité et les connexions urbaines entre les secteurs d'aménagements et le centre-bourg
- Porter une attention particulière sur les espaces de transition paysagère entre extension urbaine et espaces agricoles
- Conserver les éléments de patrimoine naturels existants au sein des secteurs permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.
- Permettre une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des différentes opérations pour préserver les ambiances existantes

### 2 SECTEURS



**OAP N°1 : CENTRE-BOURG (COMMUNE DE BECELEUF)**



- Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**
- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération d'ensemble
  - Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre
- Accessibilité, desserte et déplacement**
- Axes existants à conforter
  - Axes de desserte à créer (localisation indicative)
  - Principe d'accès de l'opération à respecter
- Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**
- Bande tampon enherbée à créer
  - Linéaire de haies existant à conserver
  - Linéaire de haie à créer
  - Système de gestion des eaux pluviales à mettre en place (localisation indicative)
- Contraintes et risques**
- Risque fort de retrait et gonflement des argiles

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP du centre-bourg de Béceleuf visent à renforcer l'attractivité résidentielle de la commune, en optimisant les espaces non bâtis et à fort potentiel de densification au sein du tissu urbain du bourg.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en deux secteurs, comprenant :

- Le secteur 1, d'une surface de 2 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 17 logements respectant une densité minimale brute de 8 log./ha.
- Le secteur 2, d'une surface de 0,1 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins un logement respectant une densité minimale brute de 10 log./ha.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement du secteur 1 devra être réalisé sous la forme d'opérations d'ensemble pensées à l'échelle du secteur. Cet aménagement pourra faire l'objet d'une opération en plusieurs phases. Ces opérations devront proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain. L'aménagement du secteur 1 devra également favoriser la compacité des constructions afin de permettre la réalisation d'espaces publics et de circulation qualitatifs.

De manière générale, l'aménagement des secteurs devra être réalisé dans une logique de (re)connexion des espaces déjà et nouvellement urbanisés, notamment avec les équipements existants (pôle sportif) et le centre-bourg, présentant une mixité fonctionnelle importante. La logique de renforcement de l'articulation de ces espaces et leur intégration urbaine sera recherchée.

La conception urbaine de ces opérations pourra également favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte de ces secteurs devra être réalisée depuis la Rue du Puy Renoux, mais aussi depuis la Rue de la Barre pour le secteur 1, en portant une attention particulière à la sécurisation de ces accès.

Pour renforcer l'accessibilité au sein du périmètre, l'aménagement du secteur 1 devra permettre la réalisation de voiries internes permettant de relier ces deux axes, ainsi que d'une liaison douce s'appuyant sur les venelles existantes, notamment au Nord du site.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations de logements devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...).

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure de ces secteurs devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir le caractère végétal des sites.

Aussi, pour conforter l'intégration paysagère de ces constructions, un alignement de haies devra être planté sur les franges Nord et Ouest du secteur 2 donnant sur le grand paysage agricole. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée afin de conforter la transition végétale en direction des plateaux agricoles. Ces éléments permettront de constituer un écran végétal limitant les impacts visuels sur le grand paysage.

Enfin, ces opérations de logements devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur. Au sein du secteur 1, les espaces publics devront également faire l'objet d'une végétalisation importante participant au renforcement du cadre de vie.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage des pentes naturelles devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération.

## OAP N° 2 : SUD-EST DU BOURG

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°2 de la commune de Béceleuf se situe au Sud-Est du bourg, à proximité de la Rue du Féroc permettant de rejoindre l'artère principale du centre-bourg, la route départementale D745.

Pour favoriser une logique de densification des espaces urbanisés, les dents creuses dont la superficie dépasse 2 300 m<sup>2</sup> doivent faire l'objet d'une OAP afin d'assurer la réalisation d'une densité minimum de logements sur ces espaces à fort potentiel.

Ainsi, localisés au sein d'un tissu à vocation majoritairement résidentiel, ces trois secteurs, concernés par cette logique, sont destinés à le conforter de manière harmonieuse avec leur environnement urbain.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental contraint, puisque le secteur 3 se localise au sein d'une zone Natura 2000, comme l'ensemble du Sud de la commune.

Néanmoins, aucun risque naturel ou technologique, ni aucune autre protection patrimoniale n'a été recensé.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Permettre une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des différentes opérations pour préserver les ambiances existantes
- Conforter le réseau de liaisons douces existant, notamment en direction du centre-bourg
- Conserver les éléments de patrimoine naturels existants au sein des secteurs permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 3 SECTEURS



**OAP N°2 : SUD-EST DU BOURG (COMMUNE DE BECELEUF)**



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération d'ensemble
- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- ↔ Axes existants à conforter
- ↔ Axes de desserte à créer (localisation indicative)
- ▲ Principe d'accès de l'opération à respecter
- ⊗ Carrefour à sécuriser
- ⊞ Aire de retournement à aménager
- ↔ Cheminement doux existant à conforter

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Bande tampon enherbée à créer
- Linéaire de haies existant à conserver
- Linéaire de haie à créer

**Contraintes et risques**

- / / Zone Natura 2000

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP du Sud-Est du bourg de Béceleuf visent à conforter le tissu urbain dans lequel ils se situent pour renforcer l'attractivité résidentielle du territoire.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en trois secteurs, comprenant :

- Le secteur 1, d'une surface de 0,5 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 4 logements respectant une densité minimale brute de 8 log./ha.
- Le secteur 2, d'une surface de 0,2 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 2 logements respectant une densité minimale brute de 9 log./ha.
- Le secteur 3, d'une surface de 0,3 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 3 logements respectant une densité minimale brute de 10 log./ha.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement du secteur 1 devra être réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble pensée à l'échelle du secteur. Ces opérations devront proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain.

La conception urbaine de ces opérations pourra également favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte de ces secteurs devra être réalisée depuis :

- La Rue de Livrnière pour le secteur 1, nécessitant de mener une réflexion sur la sécurisation du carrefour à l'angle des rues de la Boutinière et de la Fontaine Gaudine
- La Rue de Féroc pour le secteur 2, constituant le seul accès à la parcelle
- La Rue de la Croix Martineau pour le secteur 3, constituant également le seul accès à la parcelle

Une attention particulière devra être portée sur la sécurisation de ces accès.

L'aménagement de ces secteurs devra permettre de mener une réflexion sur la fonctionnalité du carrefour de la rue du Fréroc et la valorisation du réseau de venelles existantes afin de conforter les liaisons douces vers et depuis le bourg.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations d'aménagement devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...).

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure de ces secteurs devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir le caractère végétal des sites.

Ces opérations de logements devront également favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage des pentes naturelles devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération.



### MESURES COMPENSATOIRES VISANT A ATTENUER LES IMPACTS NEGATIFS DES ZONES DE DEVELOPPEMENT EN ZONE NATURA 2000

**Secteur concerné** : Secteur 3

Globalement, il est recommandé que les porteurs de projet prennent en compte les domaines vitaux et les distances d'évitement des espèces prioritaires issues de l'étude d'impact dans tout projet de construction, de travaux ponctuels ou durables.

L'aménagement de ces zones situées en zone Natura 2000 pourront favoriser le regroupement des constructions afin de permettre l'aménagement d'espaces verts végétalisés composés d'essences locales et gérés en faveur de l'avifaune (espaces de prairie, de jachère, plantation de luzerne, de graminées, de légumineuse...).

Par ailleurs, au sein de ces espaces, il est recommandé de préserver et conforter les linéaires d'arbres et de haies existants afin de conserver au maximum les habitats naturels de l'avifaune.

Il est également recommandé de prévoir à proximité des franges des zones concernées des espaces « calmes » et des aménagements nécessaires au repos des espèces avifaunistiques (nichoirs, perchoirs...).

L'aménagement de ces zones pourrait privilégier une ambiance lumineuse favorisant la cohabitation avec les espèces faunistiques (éclairage public de faible hauteur, détection de présence, angle de projection maximum de 70° à partir du sol, usage préférentiel de verres plats et non bombés...).

Enfin, les aménagements pourraient être réalisés de manière préférentielle en dehors des périodes de reproduction, de septembre à mars ; en cas de rassemblements ou dortoirs, de novembre à mi-juillet.

## OAP n° 3 : ENTREE SUD DU BOURG

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°3 de la commune de Béceleuf se situe au Sud du bourg, le long de la route départementale D126, et aux abords du site de la caserne des pompiers.

Cette opération d'extension urbaine répond à un enjeu fort de renforcement de l'attractivité économique et commerciale de la commune, puisqu'elle est destinée à accueillir un site de proximité.

Cette opération présente néanmoins un enjeu très fort de maîtrise de la transition paysagère entre opération d'aménagement et environnement agricole dans lequel elle s'insère.

Située en entrée de bourg, son aménagement participera également à la qualité paysagère et à l'image du bourg depuis les communes limitrophes.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

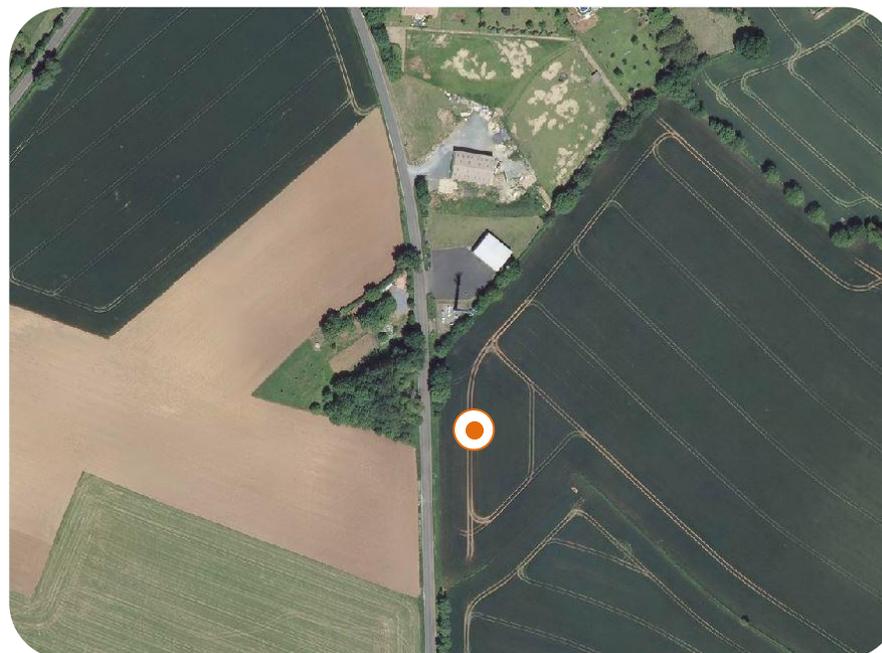
Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental contraint, puisque le site se localise au sein d'une zone Natura 2000, comme l'ensemble du Sud de la commune.

Néanmoins, aucun risque naturel ou technologique, ni aucune autre protection patrimoniale n'a été recensé.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Porter une attention particulière sur le traitement des franges du secteur, notamment entre espaces urbanisés et espaces agricoles.
- Favoriser une bonne insertion paysagère et environnementale des constructions afin de limiter la dénaturation des paysages agricoles.
- Proposer des aménagements confortant la qualité urbaine et paysagère de l'entrée de bourg

### 1 SECTEUR



**OAP N°3 : ENTREE DE BOURG SUD (COMMUNE DE BECELEUF)**



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Espace à vocation d'activités à aménager

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- ▲ Principe d'accès de l'opération à respecter

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Bande tampon enherbée à créer
- Linéaire de haie à créer

**Contraintes et risques**

- /// Zone Natura 2000

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Le secteur de développement identifié au Sud du bourg permettra de conforter le tissu et l'attractivité économique de la commune. L'objectif de cet aménagement est ainsi de permettre son développement tout en maîtrisant les impacts paysagers et environnementaux de son aménagement.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ce secteur, de 0,4 ha et à vocation économique, est dédié au développement d'une ou plusieurs activités économiques.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement de ce secteur devra proposer des gabarits de construction cohérents avec son environnement urbain et paysager, et notamment une hauteur de construction en adéquation avec une logique de préservation des paysages agricoles.

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Se présentant comme le seul accès possible depuis le secteur de projet, la desserte de l'opération devra être réalisée sur la route départementale D126. Une attention particulière devra être portée sur la sécurisation de cet accès, notamment au regard de sa dangerosité.

Un espace de stationnement adapté aux besoins de l'activité devra être implanté au plus près de la RD126, et devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère, notamment par sa végétalisation.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Cette opération devra faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en favorisant la végétalisation de ses franges.

Pour ce faire, des alignements de haies devront être implantés sur les franges Ouest et Sud du périmètre afin de limiter les impacts paysagers sur le grand paysage agricole. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée afin d'assurer la transition végétale vers les paysages agricoles.

Pour renforcer l'intégration paysagère du secteur, cet aménagement devra également favoriser un traitement végétal des abords des constructions.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage de la pente naturelle devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération.



### MESURES COMPENSATOIRES VISANT A ATTENUER LES IMPACTS NEGATIFS DES ZONES DE DEVELOPPEMENT EN ZONE NATURA 2000

**Secteur concerné** : Secteur 1

Globalement, il est recommandé que les porteurs de projet prennent en compte les domaines vitaux et les distances d'évitement des espèces prioritaires issues de l'étude d'impact dans tout projet de construction, de travaux ponctuels ou durables.

L'aménagement de ces zones situées en zone Natura 2000 pourront favoriser le regroupement des constructions afin de permettre l'aménagement d'espaces verts végétalisés composés d'essences locales et gérés en faveur de l'avifaune (espaces de prairie, de jachère, plantation de luzerne, de graminées, de légumineuse...).

Par ailleurs, au sein de ces espaces, il est recommandé de préserver et conforter les linéaires d'arbres et de haies existants afin de conserver au maximum les habitats naturels de l'avifaune.

Il également recommandé de prévoir à proximité des franges des zones concernées des espaces « calmes » et des aménagements nécessaires au repos des espèces avifaunistiques (nichoirs, perchoirs...).

L'aménagement de ces zones pourrait privilégier une ambiance lumineuse favorisant la cohabitation avec les espèces faunistiques (éclairage public de faible hauteur, détection de présence, angle de projection maximum de 70° à partir du sol, usage préférentiel de verres plats et non bombés...).

Enfin, les aménagements pourraient être réalisés de manière préférentielle en dehors des périodes de reproduction, de septembre à mars ; en cas de rassemblements ou dortoirs, de novembre à mi-juillet.

## OAP n° 4 : FOUGERE

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°4 de la commune de Béceleuf se situe au cœur du hameau de Fougère. Ces secteurs se situent en limite de la Rue de la Cour, permettant de rejoindre le bourg par la route départementale D745.

Pour favoriser une logique de densification des espaces urbanisés, les dents creuses dont la superficie dépasse 2 300 m<sup>2</sup> doivent faire l'objet d'une OAP afin d'assurer la réalisation d'une densité minimum de logements sur ces espaces à fort potentiel.

Éloignées du bourg, ces opérations de densification visent ainsi à conforter le tissu urbanisé de cette zone à vocation résidentielle.

Ce hameau se démarque par son ambiance de village, proposant un type d'habitat plutôt ancien et une végétation abondante et préservée accompagnant le tracé des voies.

L'insertion urbaine et paysagère de ces secteurs constitue ainsi l'enjeu principal d'aménagement des sites.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ces secteurs s'inscrivent dans un contexte environnemental très favorable, puisqu'ils ne sont concernés par aucun risque naturel ni technologique, ni par aucune protection patrimoniale naturelle contraignant leur aménagement.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Favoriser une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des constructions afin de maintenir l'ambiance de village du hameau.
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein des secteurs permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue et le caractère très végétal du hameau.

### 2 SECTEURS



**OAP N°4 : FOUGERE (COMMUNE DE BECELEUF)**



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- Principe d'accès de l'opération à respecter

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Espace vert paysager existant à valoriser
- Linéaire de haies existant à conserver
- Linéaire de haie à créer
- Surface en eau à protéger
- Zones humides à préserver

**Contraintes et risques**

- Risque fort de retrait et gonflement des argiles

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au cœur du hameau de Fougère présentent un enjeu fort de densification urbaine du tissu et d'intégration paysagère importante.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en deux secteurs, comprenant :

- Le secteur 1, d'une surface de 0,4 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 4 logements respectant une densité minimale brute de 9 log./ha.
- Le secteur 2, d'une surface de 0,3 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 3 logements respectant une densité minimale brute de 10 log./ha.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement de ces secteurs devra proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain.

La conception urbaine de ces opérations pourra favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte de ces secteurs devra être réalisée à partir de la Rue de la Roulière et de la Rue de la Grande Fontaine. Une attention particulière devra être portée sur la sécurisation de ces accès.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...).

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure de ces secteurs devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir le caractère végétal du hameau.

Enfin, ces opérations de logements devront également favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage de la pente naturelle devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération.

## OAP N° 5 : OUEST DU BOURG

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°5 de la commune de Béceleuf se situe à l'Ouest du bourg, à l'intersection des routes départementales D745 et D126, et en face du cimetière.

L'aménagement de ce secteur soulève un enjeu fort d'intégration paysagère du site puisqu'il se situe en entrée de bourg, constituant la première impression perçue de l'attractivité communale.

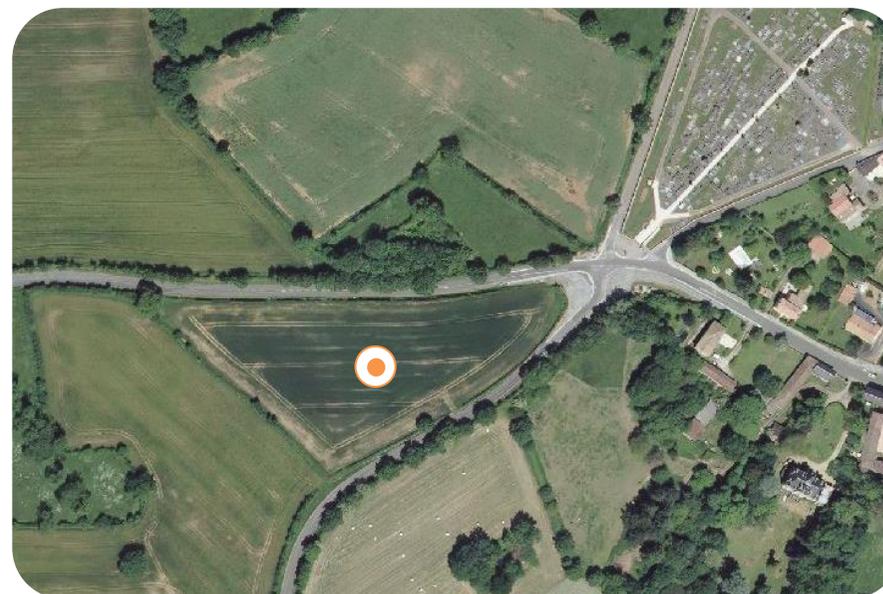
### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental très favorable, puisqu'il n'est concerné par aucun risque naturel ou technologique, ni par aucune protection patrimoniale naturelle.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Porter une attention particulière à l'intégration paysagère du site, en raison de son positionnement en entrée de bourg
- Conserver les éléments de patrimoine naturels existants en limite du secteur permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 1 SECTEUR



**OAP N°5 : OUEST DU BOURG (COMMUNE DE BECELEUF)**



SECTEUR 1  
Emprise : 0,9 ha  
Vocation : Equipements  
Objet : Réalisation d'équipements publics

**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Espace à vocation d'équipements à aménager

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- ▲ Principe d'accès de l'opération à respecter

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Linéaire de haies existant à conserver

**Contraintes et risques**

- ▨ Zone Natura 2000

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Le secteur de développement identifié au sein de l'OAP à l'Ouest du bourg vise à conforter le niveau d'équipements sur la commune par la réalisation d'une salle des fêtes, contribuant à la préservation et à l'amélioration du cadre de vie sur le territoire.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, le secteur, d'une surface de 0,9 ha, sera dédiée à la réalisation d'équipements publics divers.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

X

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du secteur pourra être réalisée depuis les routes départementales D745 et D126. Une attention particulière devra être portée sur la sécurisation de ces accès.

Un espace de stationnement sécurisé et adapté aux besoins du projet devra être réalisé aux abords du site.

Aussi, l'aménagement du site devra être l'occasion de mener une réflexion globale sur le développement de liaisons douces entre ce secteur et le centre-bourg.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

L'aménagement du site devra faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...).

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure de ce secteur devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir le caractère végétal du hameau.

Enfin, les espaces publics devront également faire l'objet d'une végétalisation importante participant au renforcement du cadre de vie.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage des pentes naturelles devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération. L'aménagement de ces secteurs devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

## OAP n° 6 : RUE DE LA FONTAINE GAUDINE

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°6 de la commune de Béceleuf se situe le long de la Rue de la Fontaine Gaudine, au Nord-Est du bourg.

Il s'agit de permettre la réalisation d'une petite extension urbaine en limite du tissu existant, qui conforte cet axe résidentiel, disposant des réseaux nécessaires.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental contraint, puisque le secteur est concerné par un risque fort de retrait et gonflement des argiles.

Néanmoins, aucun autre risque naturel ou technologique, ni aucune protection patrimoniale n'a été recensée.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Porter une attention particulière sur les espaces de transition paysagère entre l'opération et les espaces agricoles
- Conserver les éléments de patrimoine naturels existants au sein des secteurs permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.
- Permettre une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale de l'opération dans son environnement

### 1 SECTEUR



**OAP N°6 : RUE DE LA FONTAINE GAUDINE (COMMUNE DE BECELEUF)**



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- ▲ Principe d'accès de l'opération à respecter

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Linéaire de haies existant à conserver
- Linéaire de haie à créer

**Contraintes et risques**

- Risque fort de retrait et gonflement des argiles

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Le secteur de développement identifié au sein de l'OAP de la Rue de Gaudine, visent à conforter ce secteur résidentiel tout en le fermant des espaces agricoles et naturels.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, le secteur, d'une surface de 0,1 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 1 logements respectant une densité minimale brute de 12,5 log./ha.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Cette opération devra proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec son environnement urbain.

La conception urbaine de cette opération pourra également favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte de ce secteur devra être réalisée à partir de la Rue de la Fontaine Gaudie.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Cette opération de logements devra faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...).

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure de ce secteur devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir le caractère végétal du site.

Aussi, pour conforter l'intégration paysagère des constructions, des alignements de haies devront être plantés sur les franges Sud et Est du secteur donnant sur le grand paysage

agricole. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée afin de conforter la transition végétale en direction des plateaux agricoles. Ces éléments permettront de constituer un écran végétal limitant les impacts visuels sur le grand paysage.

Enfin, cette opération devra favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité du secteur.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage des pentes naturelles devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération.

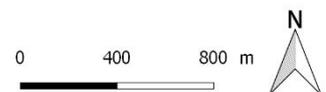
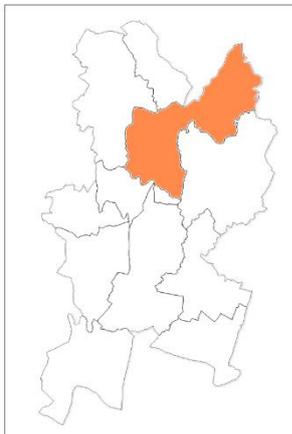
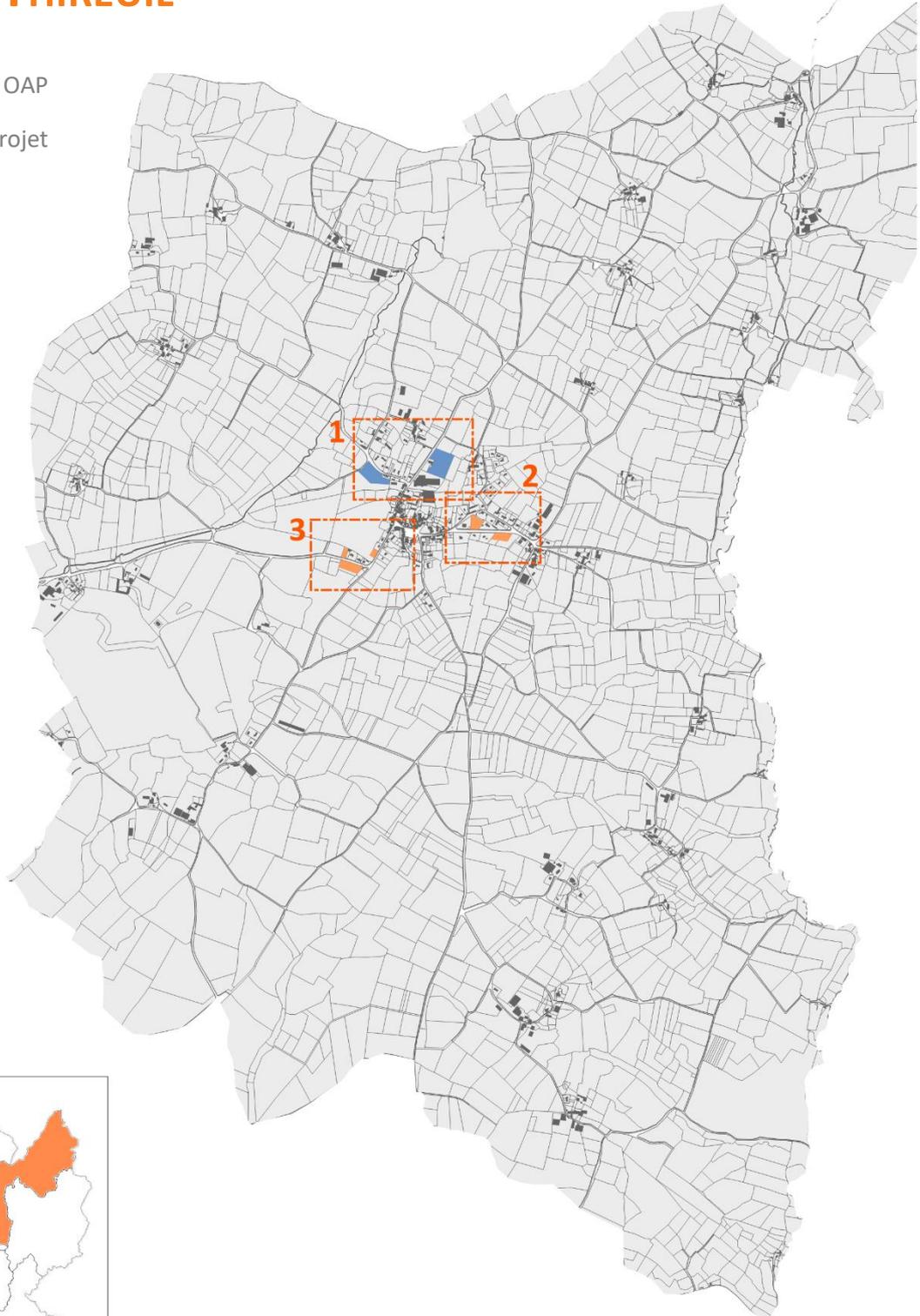


## III. COMMUNE DU BEUGNON- THIREUIL

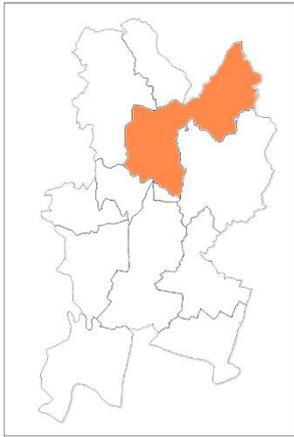
# BEUGNON-THIREUIL

→ 4 OAP

→ 10 Secteurs de projet



# BEUGNON-THIREUIL



→ 4 OAP

→ 10 Secteurs de projet



## OAP N° 1 : EXTENSION LAITERIE COOPERATIVE

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°1 de la commune du Beugnon-Thireuil se situe au Nord du bourg, aux abords de la Coopérative du Pays de Gâtine et le long des Rues de Rivault et de la gendarmerie.

Ces opérations d'extension urbaine, aujourd'hui à vocation agricole, répondent à un enjeu fort de maintien et de développement économique de la commune de la Beugnon-Thireuil, et plus précisément de la Coopération laitière du Pays de Gâtine localisée sur la parcelle au Sud du secteur 1.

Ces extensions urbaines permettront ainsi d'assurer le maintien d'un des moteurs du dynamisme économique local, mais présente néanmoins un enjeu fort de maîtrise de la transition paysagère et naturelle entre opération d'aménagement et environnement agricole dans lequel elles s'insèrent.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental favorable, puisqu'il ne présente aucun risque naturel particulier, ni aucune protection patrimoniale naturelle contraignant l'urbanisation du site.

Néanmoins, on note la présence limitrophe de zones humides sur les franges Est du secteur 1 et Sud du secteur 2, qui devront être pris en compte dans l'aménagement de ces sites.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Porter une attention particulière sur le traitement des franges du secteur, notamment entre espaces urbanisés et espaces agricoles
- Favoriser une bonne insertion paysagère et environnementale des constructions afin de limiter les impacts visuels sur le grand paysage
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du secteur permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue
- Favoriser la protection des zones humides situées à proximité des zones à urbaniser en limite les impacts de leur urbanisation

### 2 SECTEURS



**OAP N°1 : EXTENSION DE LA LAITERIE COOPERATIVE (COMMUNE DU BEUGNON-THIREUIL)**



- Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**
- Espace à vocation d'activités à aménager
- Accessibilité, desserte et déplacement**
- ▲ Principe d'accès de l'opération à respecter
- Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**
- Bande tampon enherbée à créer
  - Linéaire de haies existant à conserver
  - Linéaire de haie à créer
  - Alignement d'arbres/arbre isolé existant à maintenir
  - Surface en eau à protéger
  - Zones humides à préserver
  - Système de gestion des eaux pluviales à mettre en place (localisation indicative)
  - >> Utilisation de la pente du terrain dans la gestion des eaux pluviales

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au Nord du bourg permettra le développement de la Coopérative laitière du Pays de Gâtine, localisée sur la parcelle au Sud du secteur 1. L'objectif vise ainsi à permettre son développement tout en maîtrisant les impacts paysagers et environnementaux de son aménagement.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en deux secteurs :

- Le secteur 1, d'une surface de 1,1 ha, sera dédié à l'agrandissement des locaux propres au développement de la Coopérative laitière. Néanmoins, l'implantation d'autres activités sera possible.
- Le secteur 2, d'une surface de 0,8 ha, sera dédié à la réalisation de bassins supplémentaires pour permettre une optimisation du fonctionnement de la laiterie. Néanmoins, l'implantation d'autres activités sera possible.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement de ces secteurs devra proposer des gabarits de construction cohérents avec son environnement urbain et paysager, et notamment une hauteur de construction en adéquation avec une logique de préservation des paysages agricoles.

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

L'accessibilité du secteur 1 pourra être réalisée depuis l'emprise actuelle de la laiterie mais également à partir de la Rue du Rivault. Tandis que la desserte du secteur 2 pourra être réalisée depuis la Rue de la gendarmerie ainsi que la voirie existante au Nord du site.

La mise en accessibilité de ces secteurs devra comporter des mesures importantes de sécurisation de ces accès en raison du passage fréquent de poids lourds, et pour limiter la dangerosité de la Rue de Rivault.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de leurs franges.

Cette logique devra contribuer à assurer la transition paysagère vers les paysages agricoles, à mieux maîtriser les différentes nuisances pouvant être occasionnées par les espaces urbanisés, et à limiter les conflits d'usage entre espaces habités et activités économiques.

Pour ce faire, l'ensemble des haies existants en bordure de ces secteurs devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements. Par ailleurs, des alignements de haies devront être plantés sur les franges Nord et Est du secteur 1, et Sud et Ouest du secteur 2 pour soigner la transition paysagère vers les plateaux agricoles. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée permettant d'assurer la transition végétale en direction des plateaux agricoles.

Aussi, ces opérations devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intégration paysagère des sites.

Enfin, l'aménagement de ces secteurs devra prendre en compte la proximité de zones humides situées à l'Est du secteur 1 et au Sud du secteur 2, en veillant à limiter leur modification et les impacts potentiels liés au développement de la Coopérative (pollutions diverses). Ainsi, les activités les plus impactantes devront être éloignées des secteurs de préservation des zones humides.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage de la pente naturelle, au sein des deux secteurs, devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération. L'aménagement de ces secteurs devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

## OAP N° 2 : RUE DU STADE

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°2 de la commune Beugnon-Thireuil se situe à l'Est du bourg, le long de la route départementale D132, et à proximité du stade municipal et de l'école.

L'aménagement de ces deux secteurs soulève des enjeux forts qui leur sont propres. Au regard de son rôle tampon entre espaces urbanisés et espaces agricoles, l'aménagement du secteur 1 soulève la nécessité d'assurer une bonne transition paysagère vers les plateaux agricoles afin de limiter les impacts visuels sur le grand paysage.

L'aménagement du secteur 2 répond, quant à lui, à une logique de densification et d'optimisation foncière des espaces non bâtis localisés au sein du tissu urbain. Son insertion urbaine et paysagère constitue l'enjeu principal de cet aménagement.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental très favorable, puisqu'il n'est concerné par aucun risque naturel ou technologique, ni par aucune protection patrimoniale naturelle.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Porter une attention particulière sur le traitement des franges du secteur 1, notamment entre espaces urbanisés et espaces agricoles.
- Favoriser une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des constructions afin de préserver les ambiances existantes.
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du secteur permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 2 SECTEURS



**OAP N°2 : RUE DU STADE (COMMUNE DU BEUGNON-THIREUIL)**



SECTEUR 2  
Emprise : 0.3 ha  
Vocation : Résidentielle  
Type : Densification urbaine  
Densité minimale : 10 log./ha  
Nbre de logement minimum : 3 log.

SECTEUR 1  
Emprise : 0.3 ha  
Vocation : Résidentielle  
Type : Extension urbaine  
Densité minimale : 10 log./ha  
Nbre de logement minimum : 3 log.

**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Orange rectangle: Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- Red triangle: Principe d'accès de l'opération à respecter

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Green dashed line: Espace vert paysager à aménager
- Light green rectangle: Bande tampon enherbée à créer
- Green solid line: Linéaire de haies existant à conserver
- Light green dashed line: Linéaire de haie à créer
- Blue star: Perspective paysagère à maintenir

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP à l'Est du bourg visent à conforter l'attractivité résidentielle de la commune, tant par densification des espaces non bâtis, que par extension mesurée.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en deux secteurs :

- Le secteur 1, d'une surface de 0,3 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 3 logements respectant une densité minimale brute de 10 log./ha.
- Le secteur 2, d'une surface de 0,3 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 3 logements respectant une densité minimale brute de 10 log./ha.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Ces opérations devront proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain.

La conception urbaine de ces opérations pourra favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du secteur 1 devra être réalisée depuis la route départementale D132, en portant une attention particulière à la sécurisation de cet accès au regard de la dangerosité de la route départementale.

La desserte du secteur 2 devra, quant à elle, être réalisée à la fois à partir de la route départementale D132 mais également depuis la Rue du stade.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations de logements devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...).

Pour ce faire, l'ensemble des haies existants en bordure de ces secteurs devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements.

Pour conforter l'intégration paysagère des constructions, un alignement de haies devra être plantés sur la frange Sud du secteur 1. Cette plantation devra être accompagnée d'une bande tampon enherbée permettant d'assurer la transition végétale vers les espaces agricoles.

Ces opérations de logements devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère des sites.



Enfin, l'aménagement de ces espaces pourrait être l'occasion de mener une réflexion sur la valorisation de l'interstice naturel délaissé à l'Est du secteur 1, soumis à un périmètre de réciprocity lié à la proximité d'une exploitation agricole. En effet, cet espace pourrait faire l'objet d'un aménagement propice à la valorisation de la perspective paysagère depuis la route départementale D132 (point de vue aménagé, espace de repos...).

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage des pentes naturelles, et notamment au sein du secteur 1, devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération.

## OAP n° 3 : RUE DU POIRIER VINAIGRE

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°3 de la commune Beugnon-Thireuil se situe au Sud-Ouest du bourg, le long de la route départementale D132 (Rue du Poirier Vinaigre), et à proximité de l'Église Saint-Etienne.

L'aménagement de ces trois secteurs soulève, de par leur localisation entre espaces urbanisés et plateaux agricoles, un enjeu fort de travail de la transition paysagère et ce pour limiter les impacts visuels depuis les plateaux agricoles.

En effet, ces extensions s'insèrent au sein d'un périmètre marqué par une qualité paysagère importante, à l'image du passage d'un ruisseau au Sud du secteur 1 et au Nord du secteur 3 et du jeu de topographie relativement important.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental très contraint, puisque les trois secteurs sont concernés par un risque fort de remontées de nappes, mais également par la proximité de zones humides sur leurs franges.

Néanmoins, aucune autre risque naturel ou technologique, ni aucune autre protection patrimoniale naturelle n'a été recensée.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Porter une attention particulière sur le traitement des franges des deux secteurs, notamment entre espaces urbanisés et espaces agricoles.
- Favoriser une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des constructions afin de préserver les ambiances existantes.
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du secteur permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.
- Favoriser la protection des zones humides situées à proximité des zones à urbaniser en limitant les impacts potentiels de leur urbanisation

### 3 SECTEURS



**OAP N°3 : RUE DU POIRIER VINAIGRE (COMMUNE DU BEUGNON-THIREUIL)**



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Orange rectangle: Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- Red triangle: Principe d'accès de l'opération à respecter

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Light green rectangle: Bande tampon enherbée à créer
- Green dots: Linéaire de haies existant à conserver
- Light green dots: Linéaire de haie à créer
- Dark green circle: Alignement d'arbres/arbre isolé existant à maintenir
- Blue area: Surface en eau à protéger
- Light blue area: Zones humides à préserver

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP au Sud-Ouest du bourg visent à conforter l'attractivité résidentielle de la commune en permettant l'extension mesurée de l'enveloppe urbaine du bourg.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en trois secteurs :

- Le secteur 1, d'une surface de 0,1 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins un logement respectant une densité minimale brute de 9 log./ha.
- Le secteur 2, d'une surface de 0,4 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 4 logements respectant une densité minimale brute de 10 log./ha.
- Le secteur 3, d'une surface de 0,1 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins un logement respectant une densité minimale brute de 10 log./ha.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Ces opérations devront proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain.

La conception urbaine de ces opérations pourra favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte de ces secteurs devra être réalisée depuis la route départementale D132, en portant une attention particulière à la sécurisation de ces accès au regard de la dangerosité de cette voie.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations de logements devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...).

Pour ce faire, l'ensemble des haies existants en bordure de ces secteurs devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements.

Pour conforter l'intégration paysagère des constructions, des alignements de haies devront être plantés sur les franges Sud et Ouest du secteur 1. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée permettant d'assurer la transition végétale vers les espaces naturels et agricoles

Enfin, ces opérations de logements devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère des sites.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage des pentes naturelles devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération.

## OAP n° 4 : RUE DES PRIMEVERES

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°4 de la commune Beugnon-Thireuil se situe à l'Ouest de l'ancien bourg et des équipements communaux du Beugnon, le long de la route départementale D128 et à proximité de la Rue des Primevères.

L'aménagement de ces secteurs a pour objectif de conforter l'attractivité résidentielle de la commune au plus près des équipements existants et ce pour renforcer le dynamisme et la fonctionnalité des espaces centraux.

Aussi, au regard de leur localisation à l'Ouest de l'ancien bourg et en frange des équipements communaux structurants, ces extensions constitueront l'entrée Ouest de cet espace de centralité communale, soulevant un enjeu fort d'intégration urbaine et paysagère.

L'insertion urbaine et paysagère de ces secteurs constituent le principal enjeu d'aménagement des sites.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental très favorable, puisqu'il n'est concerné par aucun risque naturel ou technologique, ni par aucune protection patrimoniale naturelle.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Porter une attention particulière sur le traitement des franges des secteurs, notamment entre espaces urbanisés et espaces agricoles.
- Favoriser une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des constructions afin de préserver les ambiances existantes.
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du secteur permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 3 SECTEURS



**OAP N°4 : RUE DES PRIMEVERES (COMMUNE DU BEUGNON-THIREUIL)**



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération d'ensemble
- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre
- Espace à vocation d'équipements à aménager

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- Axes de desserte à créer (localisation indicative)
- Principe d'accès de l'opération à respecter
- Aire de retournement à aménager
- Cheminement doux existant à conforter

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Espace vert paysager existant à valoriser
- Bande tampon enherbée à créer
- Linéaire de haies existant à conserver
- Linéaire de haie à créer
- Alignement d'arbres/arbre isolé existant à maintenir

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP de la Rue des Primevères à l'Ouest de l'ancien bourg du Beugnon, visent à renforcer la fonctionnalité de cette centralité en confortant son attractivité résidentielle et en permettant le développement d'équipements nécessaires à l'entretien local.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en trois secteurs :

- Le secteur 1, d'une surface de 0,6 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 6 logements respectant une densité minimale brute de 10 log./ha.
- Le secteur 2, d'une surface de 0,2 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 2 logements respectant une densité minimale brute de 10 log./ha.
- Le secteur 3, d'une surface de 0,4 ha, sera dédié à la réalisation d'ateliers communaux.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement du secteur 1 devra être réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble pensée à l'échelle du secteur. Par ailleurs, l'aménagement des secteurs 1 et 2 devra proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain.

La conception urbaine de ces opérations pourra favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du secteur 1 devra être réalisée depuis la route départementale D128. Son aménagement devra permettre de créer une voirie interne desservant l'opération d'ensemble.

La desserte du secteur 2 devra, quant à elle, être réalisée depuis la Rue des Primevères, seul accès à la parcelle, donnant directement accès à la RD128.

Enfin, celle du secteur 3 devra être réalisée en créant une voie secondaire permettant de rejoindre de manière indépendante la route D128. Une emprise de voie existante mais qui n'est actuellement pas aménagée. L'aménagement de ce site devra également prévoir un accès piéton direct aux équipements publics situés à proximité.

Une attention particulière devra être portée sur la sécurisation de ces accès.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations de logements devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...).

Pour ce faire, l'ensemble des haies existants en bordure de ces secteurs devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements.

Pour conforter l'intégration paysagère des constructions, des alignements de haies devront être plantés sur les franges Nord et Ouest du secteur 2. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée permettant d'assurer la transition végétale vers les espaces naturels et agricoles

Enfin, ces opérations de logements devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère des sites.

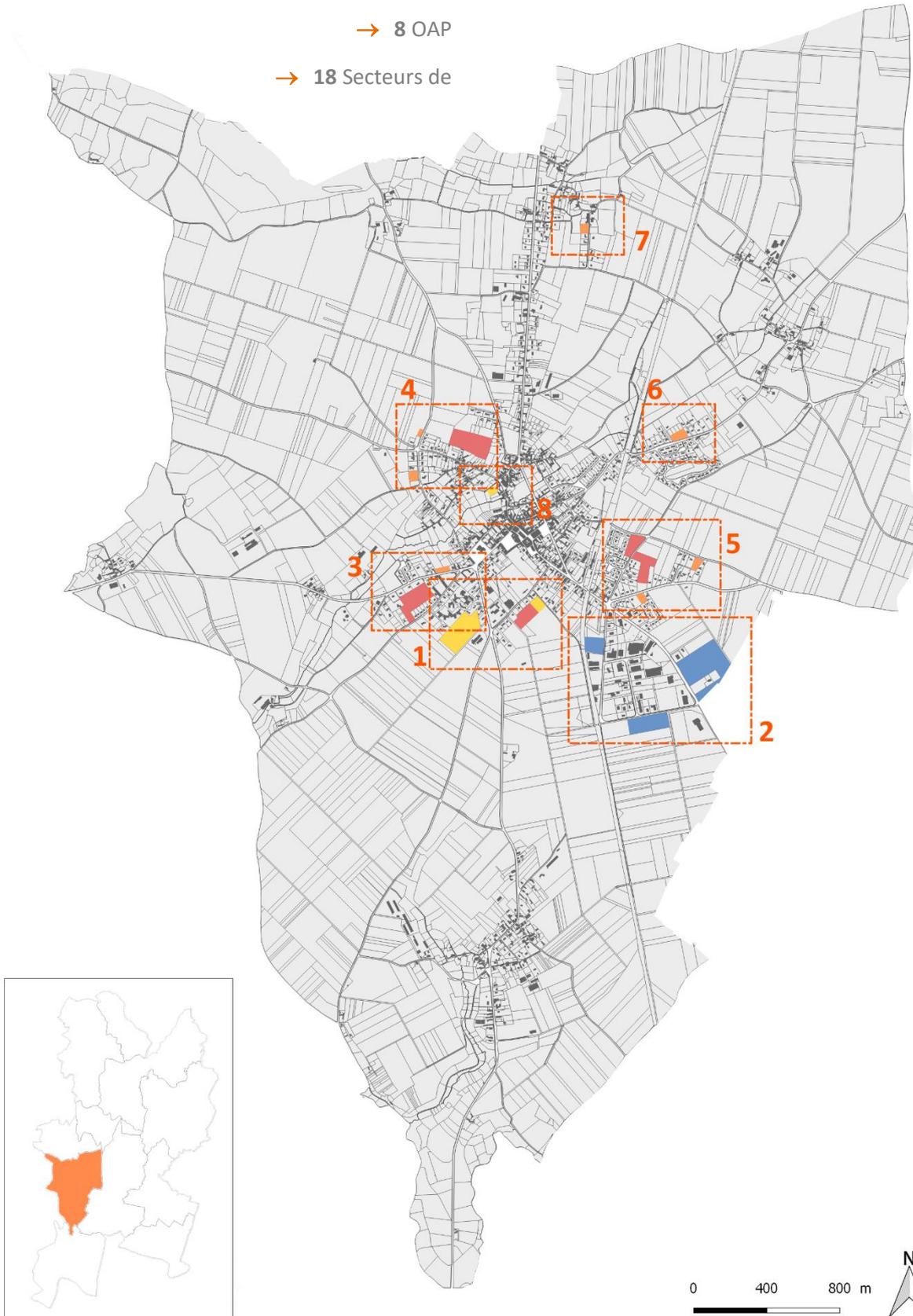
### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage des pentes naturelles devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération.



## IV. COMMUNE DE COULONGES-SUR-L'AUTIZE

# COULONGES-SUR-L'AUTIZE



## OAP N° 1 : SUD DU BOURG

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n° 1 de la commune de Coulonges-sur-l'Autize se localise au Sud du bourg, en frange des polarités en équipements comprenant le collège Henri Martineau, l'EPHAD et les équipements sportifs les plus importants de la commune.

Cette localisation très stratégique offre de fortes potentialités de développement de la mixité fonctionnelle au sein du bourg, de renforcement de la fonctionnalité des espaces publics et d'optimisation des liaisons urbaines entre les secteurs.

Cette situation confère aux secteurs de développement identifiés :

- Une vocation renforcée de mixité fonctionnelle confortant les dynamiques actuelles du bourg
- Une configuration urbaine favorisant les liaisons douces entre les différents espaces.
- Un espace de transition entre cœur urbanisé et plateaux agricoles
- Une fonction de porte d'entrée au Sud du bourg

Pour conforter le dynamisme du bourg, l'objectif poursuivi sur ce périmètre vise à proposer une mixité fonctionnelle permettant :

- ✓ Le développement résidentiel à proximité du centre-bourg, confortant son dynamisme résidentiel
- ✓ La formalisation d'un pôle de santé, grâce à la création d'une maison de santé à proximité du cabinet médicale existant
- ✓ La réalisation d'un nouvel EPHAD en frange de celui existant, accompagné d'un projet de résidences habitat jeunes

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'inscrit dans un contexte environnemental peu contraint. En effet, ce périmètre ne recense aucun risque naturel ni aucune protection patrimoniale naturelle contraignant l'urbanisation des sites.

Néanmoins, le Sud-Ouest du secteur 3 s'établit sur le passage d'une canalisation de gaz représentant un risque industriel très important.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Mettre en œuvre des opérations de développement urbain confortant les dynamiques du bourg et favoriser la transition paysagère entre espaces urbanisés et espaces agricoles.
- Favoriser les interconnexions entre les différents secteurs, vers le bourg et les équipements localisés à proximité.
- S'appuyer sur le réseau de venelles pour conforter les pratiques de mobilité douce.
- Permettre une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des différentes opérations pour préserver les ambiances existantes.

### 3 SECTEURS



**OAP N°1 : SUD DU BOURG** (COMMUNE DE COULONGES-SUR-L'AUTIZE)



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération d'ensemble
- Espace à vocation d'équipements à aménager

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- ↔ Axes existants à conforter
- ↔ Axes de desserte à créer (localisation indicative)
- ▲ Principe d'accès de l'opération à respecter
- ⊗ Espace de voirie en attente d'un prolongement futur
- ↔ Cheminement doux existant à conforter

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Bande tampon enherbée à créer
- Linéaire de haies existant à conserver
- Linéaire de haie à créer
- Alignement d'arbres/arbre isolé existant à maintenir
- ⋯ Système de gestion des eaux pluviales à mettre en place (localisation indicative)
- >> Utilisation de la pente du terrain dans la gestion des eaux pluviales

**Contraintes et risques**

- Passage d'une canalisation de gaz

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP du Sud du bourg de Coulonges-sur-l'Autize visent à conforter ses dynamiques actuelles en permettant son développement résidentiel et en équipements.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en trois secteurs :

- Le secteur 1, d'une surface de 0,95 ha, sera dédié à la réalisation d'une opération d'au moins 12 logements respectant une densité minimale brute de 12 log./ha.
- Le secteur 2, d'une surface de 0,4 ha, sera dédié à la réalisation d'une maison médicale.
- Le secteur 3, d'une surface de 2,7 ha, sera quant à lui destiné à la création d'un nouvel EPHAD et de résidences pour les jeunes.

Cette programmation a pour objectif d'accroître le niveau de services et d'équipements de la commune, et d'attractivité résidentielle au plus près des polarités existantes. Néanmoins, l'implantation d'autres équipements sera possible.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Les localisations préférentielles des constructions présentées dans l'OAP graphique restent indicatives, d'autres traductions pouvant être retenues.

L'aménagement du secteur 1 devra être réalisé sous la forme d'opérations d'ensemble pensées à l'échelle du secteur. Cet aménagement pourra faire l'objet d'une opération en plusieurs phases. Cette opération devra également proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec son environnement urbain.

L'aménagement secteur 1 devra être optimisée pour renforcer la fonctionnalité et l'usage de ces espaces. Elle devra également favoriser la compacité des constructions afin de permettre la réalisation d'espaces publics et de circulation qualitatifs.

De manière générale, l'aménagement des secteurs devra être réalisé dans une logique de (re)connexion des espaces déjà et nouvellement urbanisés, notamment avec ceux proposant une mixité fonctionnelle importante (commerces, équipements, habitat, espaces publics...). La logique de renforcement de l'articulation de ces espaces et leur intégration urbaine sera recherchée.

La conception urbaine de ces opérations pourra également favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Ces opérations de développement devront s'inscrire dans une logique globale de renforcement de l'accessibilité des polarités en s'appuyant sur le réseau routier existant ainsi que le maillage de venelles actuel.

Ainsi, l'aménagement du secteur 1 nécessitera la création de voies secondaires sur les franges Ouest et Est du périmètre. Ces voies nouvelles desserviront l'opération qui proposera une voirie interne adaptée aux dimensions du projet.

L'aménagement du secteur 3 nécessitera également la création d'une voirie adaptée desservant directement la route départementale D1. Une attention particulière devra être portée sur la sécurisation de ces accès.

Ces nouvelles opérations devront également intégrer une logique globale de valorisation du réseau de venelles existantes afin de conforter les liaisons douces entre les polarités du bourg et ces nouveaux espaces de vie.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations d'aménagement devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de leurs franges.

Cette logique devra contribuer à assurer la transition avec les paysages agricoles et à limiter le vis-à-vis entre les secteurs espaces habités.

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure des différents secteurs devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements.

Plus particulièrement, pour soigner les espaces de transition paysagère entre espaces urbanisés et espaces agricoles, des alignements de haies devront être plantés sur les franges Nord-Ouest du secteur 1 et Ouest du secteur 2. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée afin de conforter la transition végétale en direction des plateaux agricoles. Ces éléments permettront de constituer un écran végétal limitant les impacts visuels sur le grand paysage.

Ces opérations devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère des secteurs. Les espaces publics devront également faire l'objet d'une végétalisation importante participant au renforcement du cadre de vie.

#### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage des pentes naturelles, notamment du secteur 1, devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération. L'aménagement de ces secteurs devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

## OAP n° 2 : ZONE D'ACTIVITES DE L'AVENIR

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n° 2 de la commune de Coulonges-sur-l'Autize se localise au cœur de la zone d'activités de l'Avenir constituant le poumon économique du territoire intercommunal. Bien qu'une logique de densification des quatre dents creuses restantes soit avant tout recherchée, son développement est indispensable à la pérennité et au renforcement de l'attractivité économique du territoire.

Ces secteurs d'extension, bien qu'indispensables au maintien des dynamiques économiques du territoire, s'inscrivent néanmoins au cœur de grandes étendues agricoles.

De fait, la situation des extensions de la plus grande zone d'activités du territoire confère aux secteurs d'extension un rôle :

- De vitrine du dynamisme économique du territoire, confortant son attractivité depuis les territoires voisins.
- De porte d'entrée Sud du bourg depuis la route départementale D744 permettant une accessibilité renforcée à l'autoroute A83
- De transition paysagère entre espaces d'activités économiques et grands plateaux agricoles, révélant l'identité rurale du territoire.

L'intégration paysagère de ces nouvelles extensions constitue donc un véritable enjeu de préservation des paysages agricoles et de maintien de l'identité rurale du territoire.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'inscrit dans un contexte environnemental peu contraint. En effet, ce périmètre ne recense aucun risque naturel ni aucune protection patrimoniale naturelle contraignant l'urbanisation des sites.

Néanmoins, l'extrémité Ouest du secteur 2 s'établit sur le passage d'une canalisation de gaz représentant un risque industriel très important, au regard du risque d'explosion.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Mettre en œuvre des opérations d'aménagement favorisant l'insertion paysagère des franges de la zone d'activités de l'Avenir
- Porter une attention particulière sur les espaces de transition entre espaces à vocation économique et grandes étendues agricoles
- Conforter l'accessibilité de la zone d'activités en s'appuyant sur le réseau de voies douces situé à l'Ouest du site
- Favoriser une bonne insertion urbaine et paysagère de l'entrée de bourg Sud

### 3 SECTEURS



**OAP N°2 : ZONE D'ACTIVITES DE L'AVENIR (COMMUNE DE COULONGES-SUR-L'AUTIZE)**



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Espace à vocation d'activités à aménager
- ✗ Bâtiment vétuste à démolir
- 📍 Dents creuses à mobiliser

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- ↔ Axes existants à conforter
- ↔ Axes de desserte à créer (localisation indicative)
- ▲ Principe d'accès de l'opération à respecter
- ⊗ Carrefour à sécuriser
- ↔ Cheminement doux existant à conforter
- ↔ Cheminement doux à créer (localisation indicative)

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Bande tampon enherbée à créer
- Linéaire de haies existant à conserver
- Linéaire de haie à créer
- Alignement d'arbres/arbre isolé existant à maintenir
- Alignements d'arbres à planter
- Surface en eau à protéger

**Contraintes et risques**

- Passage d'une canalisation de gaz

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Le développement de la zone d'activités de l'Avenir se compose de plusieurs extensions localisées sur les franges de l'enveloppe urbaine existante. L'intégration urbaine à la zone d'activités et le travail des transitions paysagères vers les plateaux agricoles doivent ainsi guider l'aménagement de ces secteurs.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Les trois zones d'extension prévues sur ce périmètre, dont la surface totale s'élève à 14,2 ha, viendront conforter l'attractivité économique de la zone d'activités et notamment foncière.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement de ces secteurs devra proposer des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain et paysager, et notamment une hauteur de construction en adéquation avec une logique de préservation des paysages agricoles.

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Ces opérations de développement devront s'inscrire dans une logique globale de renforcement de l'accessibilité à la zone d'activités, au sein de son périmètre et vers le bourg de la commune, en s'appuyant sur le réseau routier existant ainsi que le maillage de venelles actuel.

Ainsi, la desserte du secteur 1 devra être réalisée depuis la route départementale RD744 et fera l'objet d'une réflexion sur la restructuration du carrefour à l'angle de la rue Isaac Newton. Cette logique vise à mener une réflexion plus globale sur l'entrée de bourg que constitue ce carrefour, mais également à renforcer la sécurité et la fonctionnalité de la desserte de la rue Isaac Newton ayant vocation à être confortée. Par ailleurs, une desserte interne adaptée au projet devra être réalisée en fonction des besoins de développement.

Aussi, la desserte des secteurs 2 et 3 devra être réalisée depuis les rues Isaac Newton et Johannes Gutenberg, constituant les seuls accès desservant ces sites.

Ces nouvelles opérations devront également intégrer une logique globale de valorisation du réseau de liaisons douces existantes à proximité permettant de rejoindre les différentes polarités du bourg. Ainsi, la création de liaisons douces au Nord du secteur 1 et s'appuyant sur l'ancienne voie de chemin de fer à l'Ouest de la zone d'activités, ainsi qu'une réflexion

portant sur la valorisation du Chemin des Chalonniers, pourraient répondre à l'enjeu de renforcement de l'accessibilité de la zone et conforter les pratiques de mobilité douce.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations d'aménagement devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de leurs franges.

Cette logique devra contribuer à assurer la transition avec les paysages agricoles et à mieux maîtriser les différentes nuisances pouvant être occasionnées par les espaces urbanisés.

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure du secteur 3 devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements. Plus particulièrement, pour soigner les espaces de transition paysagère entre espaces urbanisés et espaces agricoles, des alignements de haies devront être plantés sur les franges extérieures des différents secteurs donnant sur le grand paysage agricole. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée afin de conforter la transition végétale en direction des plateaux agricoles. Ces éléments permettront de constituer un écran végétal limitant les impacts visuels sur le grand paysage.

Pour renforcer l'intégration paysagère des différents secteurs, ces opérations devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions. Les espaces publics devront également faire l'objet d'une végétalisation importante participant au renforcement du cadre de vie.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage de la pente naturelle devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération. L'aménagement de ces secteurs devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

## OAP N° 3 : OUEST DU BOURG

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n° 3 de la commune de Coulonges-sur-l'Autize se localise sur la frange Ouest du bourg, au Sud de la rue de Fontenay et au Nord de la route de Serzay pour le secteur 1 et le long de la rue de Fontenay pour le secteur 2. Ces secteurs présentent un fort potentiel de densification du tissu urbain du bourg, par comblement d'une surface très étendue notamment pour le secteur 1.

L'aménagement par densification du secteur 1 s'inscrit dans un contexte urbain à l'interface entre les grandes polarités en équipements du Sud du bourg et la continuité écologique du ruisseau de Chantegros au Nord-Ouest, traversant le bourg et révélant le caractère naturel de cet espace.

Bordé par de récentes opérations de logements au Nord comme à l'Ouest du secteur, l'aménagement de ce dernier vise à conforter l'attractivité et le dynamisme résidentiel de la commune.

L'aménagement du secteur 2 révèle quant à lui un enjeu de transition paysagère important entre le tissu urbain du bourg et l'espace naturel au Nord de cet espace, où se localise le ruisseau de Chantegros.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'inscrit dans un contexte environnemental peu contraint. En effet, ce périmètre ne recense aucun risque naturel ou technologique, ni aucune protection patrimoniale naturelle contraignant l'urbanisation des sites.

Néanmoins, la partie Ouest du secteur 1 est concerné par le passage d'une canalisation de gaz présentant un risque technologique très important.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Mettre en œuvre des opérations de développement résidentiel confortant les dynamiques et la fonctionnalité du tissu urbain du bourg
- Permettre une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des différentes opérations pour préserver les ambiances existantes.
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein des deux secteurs permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.
- Porter une attention particulière sur les espaces de transition entre espaces urbanisés et espaces naturels au Nord du périmètre

### 2 SECTEURS



OAP N°3 : OUEST DU BOURG (COMMUNE DE COULONGES-SUR-L'AUTIZE)



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération d'ensemble
- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre
- Espace à vocation d'équipements à aménager

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- ↔ Axes existants à conforter
- ↔ Axes de desserte à créer (localisation indicative)
- ▲ Principe d'accès de l'opération à respecter
- ↻ Aire de retournement à aménager
- ↔ Cheminement doux existant à conforter

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Bande tampon enherbée à créer
- Linéaire de haies existant à conserver
- Linéaire de haie à créer
- Alignement d'arbres/arbre isolé existant à maintenir
- Surface en eau à protéger
- Zones humides à préserver

**Contraintes et risques**

- Risque fort de retrait et gonflement des argiles
- Passage d'une canalisation de gaz

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP de l'Ouest du bourg de Coulonges-sur-l'Autize visent à renforcer la densification du tissu urbain et à conforter l'attractivité résidentielle du bourg de la commune.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en deux espaces :

- Le secteur 1, d'une surface de 1,5 ha, sera dédié la réalisation d'au moins 18 logements respectant une densité minimale brute de 12 log./ha., s'expliquant par une configuration spatiale peu avantageuse.
- Le secteur 2, d'une surface de 0,2 ha, sera dédié la réalisation d'au moins 3 logements respectant une densité minimale brute de 13 log./ha.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement du secteur 1 devra être réalisé sous la forme d'opérations d'ensemble pensées à l'échelle du secteur. Cet aménagement pourra faire l'objet d'une opération en plusieurs phases. Cette opération devra proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec son environnement urbain. Elle devra également favoriser la compacité des constructions afin de permettre la réalisation d'espaces publics et de circulation qualitatifs.

De manière générale, l'aménagement des secteurs devra être réalisé dans une logique de connexion renforcée entre les espaces déjà et nouvellement urbanisés, afin de conforter la fonctionnalité et l'usage des lieux. La logique de renforcement de l'articulation entre ces espaces et leur intégration urbaine sera recherchée.

La conception urbaine de ces opérations pourra également favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Ces opérations de développement devront s'inscrire dans une logique globale de renforcement de l'accessibilité du bourg et ses différentes polarités en s'appuyant sur le réseau routier existant ainsi que le maillage de venelles actuel.

Ainsi, l'aménagement du secteur 1 nécessitera la création d'une voirie interne desservant le site, et reliant l'accès existant depuis le lotissement existant à l'Ouest du secteur. La liaison piétonne existante au Nord-Ouest du site, reliant la route départementale D745, devra faire l'objet d'une valorisation au sein l'aménagement du site.

Tandis que la desserte du secteur 2 devra être réalisée sur la route départementale D745, constituant le seul axe routier desservant ce secteur.

Une attention particulière devra être portée sur la sécurisation de ces accès.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations d'aménagement devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de leurs franges. Cette logique devra contribuer à assurer la transition avec les paysages agricoles et limiter le vis-à-vis entre les espaces habités.

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure des zones d'aménagement devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements.

Plus particulièrement, pour soigner les espaces de transition paysagère entre espaces urbanisés et espaces naturels, un alignement de haies devra être planté sur la frange Nord du secteur 2. Cette plantation devra être accompagnée d'une bande tampon enherbée afin de conforter la transition végétale en direction de la vallée du ruisseau de Chantegros. Ces éléments permettront de constituer un écran végétal limitant les impacts visuels sur le grand paysage.

Ces opérations de logements devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur. Au sein du secteur 1, les espaces publics devront également faire l'objet d'une végétalisation importante participant au renforcement du cadre de vie.



### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage des pentes naturelles devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération. L'aménagement du secteur 1 devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

## OAP n° 4 : NORD-OUEST DU BOURG

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n° 4 de la commune de Coulonges-sur-l'Autize se localise sur la frange Nord-Ouest du bourg, entre la rue du Bois Gaillard et la route de Saint-Maixent-de-Beugné pour le secteur 1 et le long de la rue du Bois Gaillard pour le secteur 2, et de la Maladerie pour le secteur 3.

Ces espaces de développement ont pour objectif de conforter les dynamiques résidentielles de la commune, par greffe d'extensions urbaines pour les secteurs 1 et 2, constituant un nouveau quartier du bourg, et par densification urbaine pour le secteur 3.

L'aménagement du secteur 1 s'inscrit en continuité du lotissement situé entre la route de Cougou et la route de Saint-Maixent-de-Beugné. Cette opération devra donc permettre de renforcer cette logique de (re)connexion entre les espaces grâce au renforcement du rôle carrefour de ce lotissement.

Par ailleurs, l'aménagement de ces trois secteurs présentent un enjeu fort de transition paysagère entre le tissu urbain du bourg et les espaces agricoles dans lesquels ils s'insèrent.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'inscrit dans un contexte environnemental contraint, puisque les secteurs 1 et 2 sont concernés par un risque fort de retrait et gonflement des argiles.

Ces secteurs ne sont concernés par aucun risque technologique, ni aucune protection patrimoniale naturelle contraignant davantage leur urbanisation.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Mettre en œuvre des opérations de développement résidentiel confortant les dynamiques et la fonctionnalité du tissu urbain du bourg
- Permettre une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des différentes opérations pour préserver les paysages locaux
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein des deux secteurs permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.
- Porter une attention particulière sur les espaces de transition entre espaces urbanisés et espaces naturels au Nord du périmètre
- Conforter les interconnexions entre les différents secteurs résidentiels pour limiter leur cloisonnement

### 3 SECTEURS



**OAP N°4 : NORD-OUEST DU BOURG (COMMUNE DE COULONGES-SUR-L'AUTIZE)**



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération d'ensemble
- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- ↔ Axes existants à conforter
- ↔ Axes de desserte à créer (localisation indicative)
- ▲ Principe d'accès de l'opération à respecter
- ⊠ Espace de voirie en attente d'un prolongement futur

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Bande tampon enherbée à créer
- Linéaire de haies existant à conserver
- Linéaire de haie à créer
- Alignement d'arbres/arbre isolé existant à maintenir

**Contraintes et risques**

- ⋯ Risque fort de retrait et gonflement des argiles

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP du Nord-Ouest du bourg de Coulonges-sur-l'Autize visent à conforter l'attractivité résidentielle du bourg en permettant la densification du tissu urbain mais surtout l'émergence d'un nouveau quartier à vocation résidentielle, confortant le rôle de carrefour du nouveau lotissement situé route de Cougou.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en trois secteurs :

- Le secteur 1, d'une surface de 2,3 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 29 logements respectant une densité minimale brute de 12 log./ha.
- Le secteur 2, d'une surface de 982 m<sup>2</sup>, sera dédié à la réalisation d'un logement minimum respectant une densité minimale brute de 10 log./ha.
- Le secteur 3, d'une surface de 0,3 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 2 logements respectant une densité minimale brute de 7 log./ha.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement du secteur 1 devra être réalisé sous la forme d'opérations d'ensemble pensées à l'échelle du secteur. Cet aménagement pourra faire l'objet d'une opération en plusieurs phases. Ces opérations devront proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain.

Ces nouvelles opérations de logements devront être optimisées pour renforcer la fonctionnalité et l'usage de ces espaces. L'aménagement du secteur 1 devra également favoriser la compacité des constructions afin de permettre la réalisation d'espaces publics et de circulation qualitatifs.

De manière générale, l'aménagement des secteurs devra être réalisé dans une logique de connexion renforcée entre les espaces déjà et nouvellement urbanisés, afin de conforter la fonctionnalité et l'usage des lieux. La logique de renforcement de l'articulation entre ces espaces, notamment avec le nouveau lotissement situé route de Cougou, et leur intégration urbaine sera recherchée.

La conception urbaine de ces opérations pourra également favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter

au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Ces opérations de développement devront s'inscrire dans une logique globale de renforcement de l'accessibilité du bourg en s'appuyant sur le réseau routier existant ainsi que le maillage de venelles actuel.

Ainsi, l'aménagement du secteur 1 nécessitera la création d'une voirie interne reliant le lotissement situé au Sud-Est à l'Ouest du secteur, et ce en desservant un nouvel accès créé depuis la parcelle AS502 au Sud du secteur.

Tandis que la desserte des secteurs 2 et 3 devra être réalisée sur les rues du Bois Gaillard et de la Maladrerie. Une attention particulière devra être portée sur la sécurisation de ces accès.

Par ailleurs, au sein du secteur 1, il semble nécessaire de réaliser des espaces en attente permettant de poursuivre, dans un futur plus lointain, le développement au Nord et à l'Ouest du secteur et ce en laissant une possibilité de raccordement au réseau de voirie existant.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations d'aménagement devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de leurs franges. Cette logique devra contribuer à assurer la transition avec les paysages agricoles et à limiter le vis-à-vis entre espaces habités.

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure des zones d'aménagement devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements.



Plus particulièrement, pour soigner les espaces de transition paysagère entre espaces urbanisés et espaces agricoles, des alignements de haies devront être plantés sur les franges extérieures des différents secteurs donnant sur le grand paysage agricole. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée afin de conforter la transition végétale en direction des plateaux agricoles. Ces éléments permettront de constituer un écran végétal limitant les impacts visuels sur le grand paysage.

Ces opérations de logements devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur. Au sein du secteur 1, les espaces publics devront également faire l'objet d'une végétalisation importante participant au renforcement du cadre de vie.

#### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage des pentes naturelles devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération. L'aménagement du secteur 1 devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

## OAP n° 5 : LES BOURLOTTIERES

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°5 de la commune de Coulonges-sur-l'Autize se localise à l'Est du bourg, aux abords de la route départementale D745 et de la Passée de Champdeniers.

L'aménagement du secteur 1 s'inscrit dans la poursuite du lotissement située sur sa frange Ouest, le secteur 2 conforte le tissu résidentiel du quartier, tandis que les secteurs 2 et 3 se présentent comme de grandes dents creuses.

Pour favoriser une logique de densification des espaces urbanisés, les dents creuses dont la superficie dépasse 2 300 m<sup>2</sup> doivent faire l'objet d'une OAP afin d'assurer la réalisation d'une densité minimum de logements sur ces espaces à fort potentiel.

Ainsi, concernés par cette logique et localisés au sein d'un tissu à vocation majoritairement résidentiel, les secteurs 2 et 3 sont destinés à le conforter de manière harmonieuse avec leur environnement urbain.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental très favorable puisque l'ensemble des secteurs ne sont concernés par aucun risque naturel ou technologique, ni par aucune protection patrimoniale naturelle.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Favoriser une bonne insertion urbaine des secteurs de densification, respectant les ambiances urbaines existantes.
- Conserver les éléments de patrimoine naturels existants au sein des deux secteurs permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 4 SECTEURS



**OAP N°5 : LES BOURLOTTIERES** (COMMUNE DE COULONGES-SUR-L'AUTIZE)



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

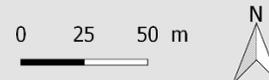
- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération d'ensemble
- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- ← → Axes de desserte à créer (localisation indicative)
- ▲ Principe d'accès de l'opération à respecter
- ↔ Cheminement doux existant à conforter

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Linéaire de haies existant à conserver
- Linéaire de haie à créer



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP des Bourlottières, à l'Est du bourg, visent à conforter la densification et l'optimisation foncière des espaces non bâtis au sein du bourg.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en quatre secteurs :

- Le secteur 1, d'une surface de 0,7 ha, sera dédié la réalisation d'au moins 9 logements respectant une densité minimale brute de 12 log./ha.
- Le secteur 2, d'une surface de 1,2 ha, sera dédié la réalisation d'au moins 14 logements respectant une densité minimale brute de 12 log./ha.
- Le secteur 3, d'une surface de 0,3 ha, sera dédié la réalisation d'au moins 2 logements respectant une densité minimale brute de 7 log./ha.
- Le secteur 4, d'une surface de 0,2 ha, sera dédié la réalisation d'au moins 2 logements respectant une densité minimale brute de 9 log./ha.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement du secteur 1 devra être réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble pensée à l'échelle du secteur. L'aménagement du secteur 2 devra être réalisé **sous la forme d'opérations d'ensemble** pensées à l'échelle du secteur ou pourra faire l'objet d'une opération en plusieurs phases. Ces opérations devront proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain.

La conception urbaine de ces opérations pourra également favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du secteur 1 devra être réalisée directement depuis les accès existants du lotissement situé sur sa frange Ouest. Celle du secteur 2 devra être réalisée depuis le Chemin des Bourlottières.

Par ailleurs, celle du secteur 3 devra être réalisée depuis la Passée de Champdeniers, tandis que celle du secteur 4 devra être réalisée depuis la route départementale D745. Une attention particulière devra être portée sur la sécurisation de ces accès.

L'accès piéton existant sur le secteur 3 depuis le lotissement du Buisson de Saivre devra être valoriser dans le projet d'aménagement de ce site, de manière à conforter le cheminement doux.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations d'aménagement devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de leurs franges. Cette logique devra contribuer à assurer la transition avec les paysages agricoles et à limiter le vis-à-vis entre espaces habités.

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure des zones d'aménagement devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements.

Enfin, ces opérations de logements devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur. Au sein des secteurs 1 et 2, les espaces publics devront également faire l'objet d'une végétalisation importante participant au renforcement du cadre de vie.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage des pentes naturelles devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération. L'aménagement des secteurs 1 et 2 devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

## OAP N° 6 : RUE DE PARTHENAY

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°6 de la commune de Coulonges-sur-l'Autize se localise le long de la route départementale D25, à proximité du Parc de Genêts.

Pour favoriser une logique de densification des espaces urbanisés, les dents creuses dont la superficie dépasse 2 300 m<sup>2</sup> doivent faire l'objet d'une OAP afin d'assurer la réalisation d'une densité minimum de logements sur ces espaces à fort potentiel.

Ainsi, concerné par cette logique et localisé au sein d'un tissu à vocation majoritairement résidentiel, ce secteur est destiné à le conforter de manière harmonieuse avec leur environnement urbain.

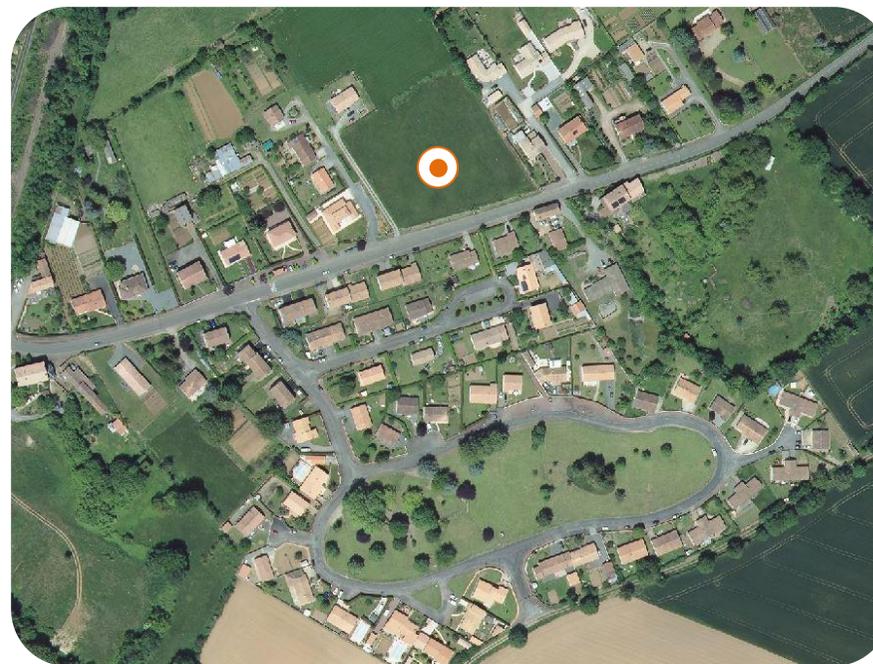
### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental très favorable puisque le secteur n'est concerné par aucun risque naturel ou technologique, ni par aucune protection patrimoniale naturelle.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Favoriser une bonne insertion urbaine de ce secteur de densification, respectant l'ambiances urbaine existante.
- Porter une attention particulière sur les espaces de transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles au Nord du périmètre.

### 1 SECTEUR



**OAP N°6 : RUE DE PARTHENAY** (COMMUNE DE COULONGES-SUR-L'AUTIZE)



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Orange rectangle: Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- Black arrow: Axes existants à conforter
- Red triangle: Principe d'accès de l'opération à respecter
- Green double arrow: Cheminement doux existant à conforter

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Dark green rectangle: Espace vert paysager existant à valoriser
- Light green rectangle: Bande tampon enherbée à créer
- Green dots: Linéaire de haie à créer
- Blue rectangle: Surface en eau à protéger

**Contraintes et risques**

- Grey dotted pattern: Risque fort de retrait et gonflement des argiles

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Le secteur de développement identifié au sein de l'OAP rue de Parthenay, à l'Est du bourg, vise à conforter la densification et l'optimisation foncière des espaces non bâtis au sein du bourg.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, le secteur identifié, d'une surface de 0,4 ha, sera dédié la réalisation d'au moins 4 logements respectant une densité minimale brute de 10 log./ha.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

La conception urbaine de cette opération pourra également favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée et/ou limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du secteur devra être réalisée sur la route départementale D21, constituant le seul accès possible à la parcelle. Une attention particulière devra être portée sur la sécurisation de cet accès.

L'aménagement de ce secteur sera l'occasion de mener une réflexion sur la valorisation de la venelle située en face du périmètre, et ce pour conforter les pratiques de mobilité douce vers le Parc des Genêts.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Pour soigner la transition paysagère entre espaces urbanisés et espaces agricoles, un alignement de haies devra être planté sur la frange Nord du secteur donnant sur le grand paysage agricole. Cette plantation devra être accompagnée d'une bande tampon enherbée afin de conforter la transition végétale en direction des plateaux agricoles. Ces éléments permettront de constituer un écran végétal limitant les impacts visuels sur le grand paysage.

Cette opération devra favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage des pentes naturelles devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération.

## OAP N° 7 : SEZAI

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°8 de la commune de Coulonges-sur-l'Autize se localise au sein du hameau de Sezais, au Nord de la commune et le long du Chemin des Vallées.

Pour favoriser une logique de densification des espaces urbanisés, les dents creuses dont la superficie dépasse 2 300 m<sup>2</sup> doivent faire l'objet d'une OAP afin d'assurer la réalisation d'une densité minimum de logements sur ces espaces à fort potentiel.

Ainsi, concerné par cette logique et localisé au sein d'un tissu à vocation majoritairement résidentiel, ce secteur est destiné à le conforter en favorisant une intégration paysagère de qualité.

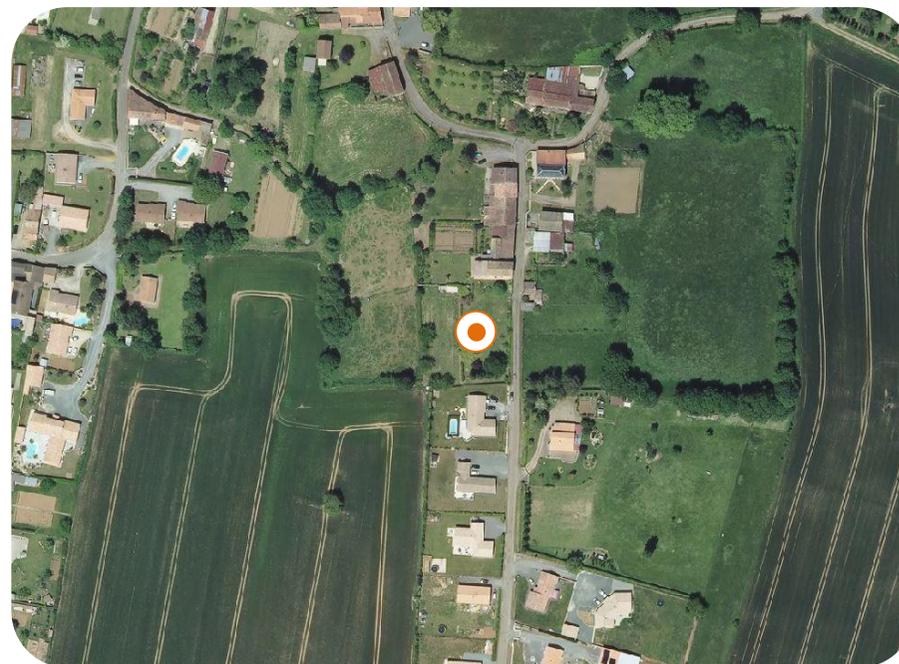
### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental très favorable puisque le secteur n'est concerné par aucun risque naturel ou technologique, ni par aucune protection patrimoniale naturelle.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Permettre une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale de l'opération pour préserver l'ambiance du hameau
- Porter une attention particulière sur les espaces de transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles au Nord du périmètre.
- Conserver les éléments de patrimoine naturels existants au sein des deux secteurs permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 1 SECTEUR



**OAP N°7 : SEZAIS** (COMMUNE DE COULONGES-SUR-L'AUTIZE)



SECTEUR 1  
Emprise : 0.2 ha  
Vocation : Résidentielle  
Type : Densification urbaine  
Densité minimale : 9 log./ha  
Nbre de logement minimum : 2 log.

**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Orange rectangle: Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- Red triangle: Principe d'accès de l'opération à respecter

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Green rectangle: Bande tampon enherbée à créer
- Green circles: Linéaire de haies existant à conserver

**Contraintes et risques**

- Dotted pattern: Risque fort de retrait et gonflement des argiles

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Le secteur de développement identifié au sein de l'OAP du hameau de Sezais vise à renforcer la logique de densification des espaces urbanisés.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, le secteur identifié, d'une surface de 0,2 ha, sera dédié la réalisation d'une opération d'au moins 2 logements respectant une densité minimale brute de 9 log./ha.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

La conception urbaine de cette opération pourra également favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte de ce secteur devra être réalisée depuis le Chemin des Vallées, constituant le seul accès direct au périmètre concerné.

Une attention particulière devra être portée sur la sécurisation de cette desserte.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Cette opération d'aménagement devra faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...).

Pour ce faire, la haie existante située sur la frange Ouest du périmètre devra, dans la mesure du possible, être préservée pour conforter la transition paysagère en direction des plateaux agricoles.

Cette opération de logements devra favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage des pentes naturelles devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération.

## OAP n° 8 : NORD DE L'HYPER CENTRE-BOURG

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n° 9 de la commune de Coulonges-sur-l'Autize au Nord de l'hyper-centre-bourg de la commune, aux abords de la route départementale RD744.

Ce secteur destiné à la création d'un parking devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère mais également d'une accessibilité renforcée au regard de sa localisation.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'inscrit dans un contexte environnemental contraint, puisque le secteur est concerné par un risque fort de retrait et gonflement des argiles.

Ce secteur n'est concerné par aucun risque technologique, ni aucune protection patrimoniale naturelle contraignant davantage leur urbanisation.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Porter une attention particulière sur les espaces de transition entre espaces urbanisés et espaces naturels
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du site permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 1 SECTEUR



**OAP n°8 : NORD DE L'HYPER-CENTRE-BOURG (COMMUNE DE COULONGES-SUR-L'AUTIZE)**



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Espace à vocation d'équipements à aménager

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- ▲ Principe d'accès de l'opération à respecter

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Espace vert paysager existant à valoriser
- Linéaire de haies existant à conserver
- Linéaire de haie à créer
- Zones humides à préserver

**Contraintes et risques**

- Risque fort de retrait et gonflement des argiles

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Le secteur de développement au sein de l'OAP vise à conforter l'accessibilité du centre-bourg, ses équipements et ses commerces.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ce secteur de 0,2 ha est ainsi destiné à la réalisation d'un parking à proximité de l'hyper centre-bourg.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

X

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Cette extension devra s'inscrire dans une logique globale de renforcement de l'accessibilité du cimetière, en s'appuyant sur le réseau routier existant.

Une liaison douce reliant le futur parking au centre cantonal permettrait de conforter l'accès au centre-ville depuis la partie Nord du bourg.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Cette opération d'aménagement devra faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de ses franges.

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure du secteur devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements.

Aussi, un alignement de haie pourra être planté sur la limite Sud-Est du périmètre pour conforter l'insertion paysagère du secteur.

Enfin, les espaces boisés situés aux abords du secteur devront être confortés et valorisés pour renforcer la qualité paysagère du site.

Cette opération devra favoriser un traitement végétal des espaces publics afin de renforcer la qualité paysagère du secteur.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage de la pente naturelle devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération.

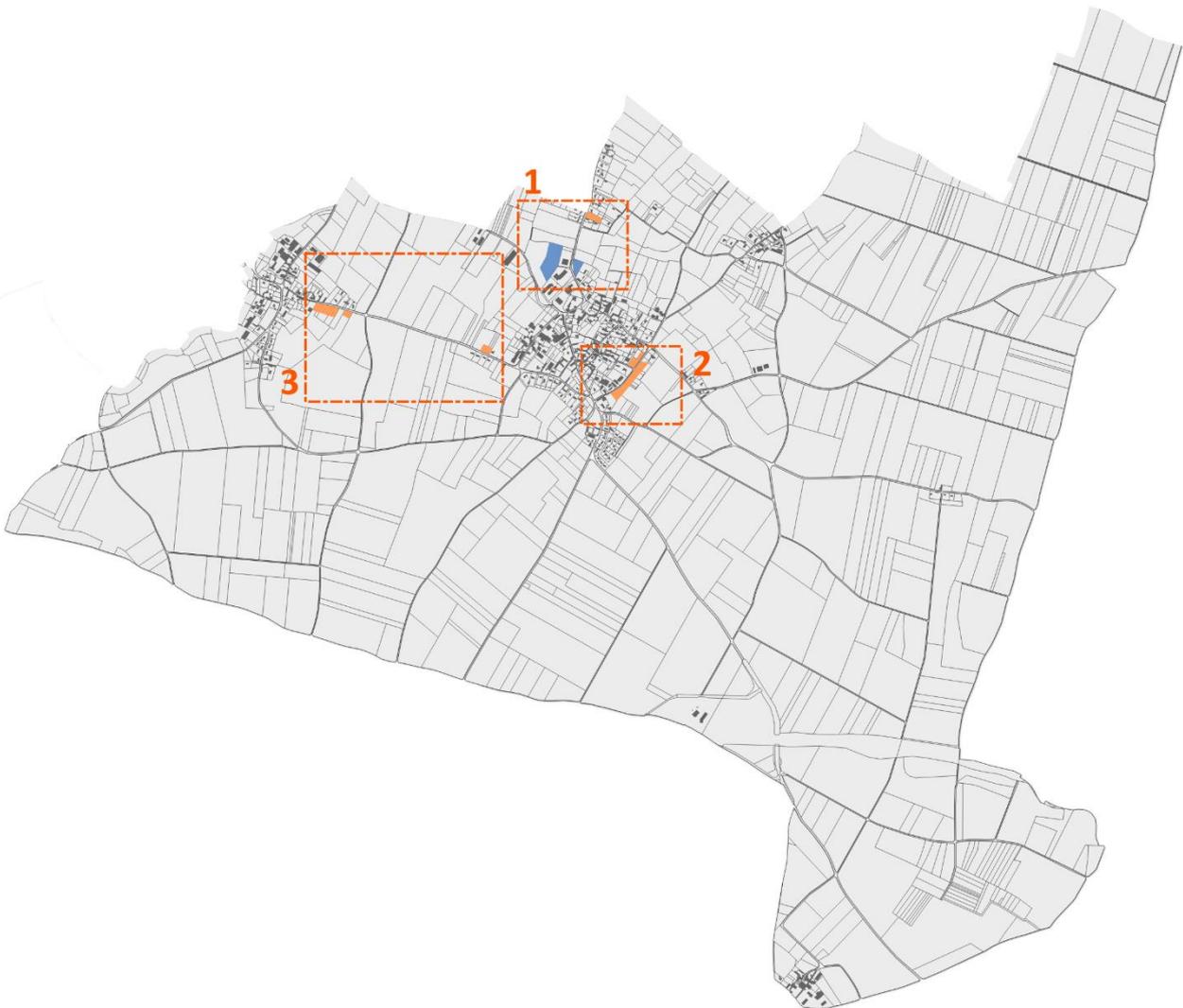
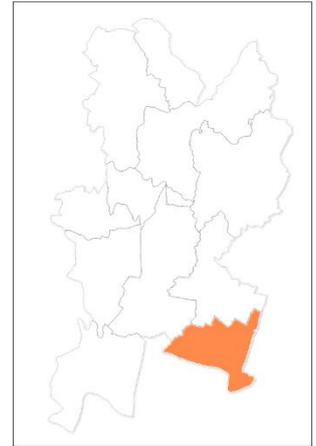


## V. COMMUNE DE FAYE-SUR- ARDIN

## FAYE-SUR-ARDIN

→ 3 OAP

→ 8 Secteurs de projet



## OAP n° 1 : NORD DU BOURG

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°1 de la commune de Faye-sur-Ardin se localise au Nord du bourg pour les secteurs 1 et 2, et au sein du hameau de Notebis pour le secteur 3.

Le secteur 1 se situe plus précisément le long de la voie menant au hameau de Chambron d'Ardin, tandis que les secteurs 2 et 3 se localisent en limite directe de la route départementale D126 qui traverse le bourg pour rejoindre celui de la commune de Béceleuf.

L'aménagement des secteurs 1 et 2 s'avère particulièrement stratégique pour maintenir l'attractivité économique du territoire et notamment pour pérenniser la présence de la Coopérative agricole Cap Faye et de Chauvet, et pour permettre l'implantation d'un petit commerce.

Néanmoins, leur aménagement soulève un fort enjeu d'insertion paysagère au regard de l'environnement agricole dans lequel ils s'insèrent.

Le secteur 3 est quant à lui destiné à répondre à une logique de densification des espaces bâtis pour conforter le tissu résidentiel de la commune.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

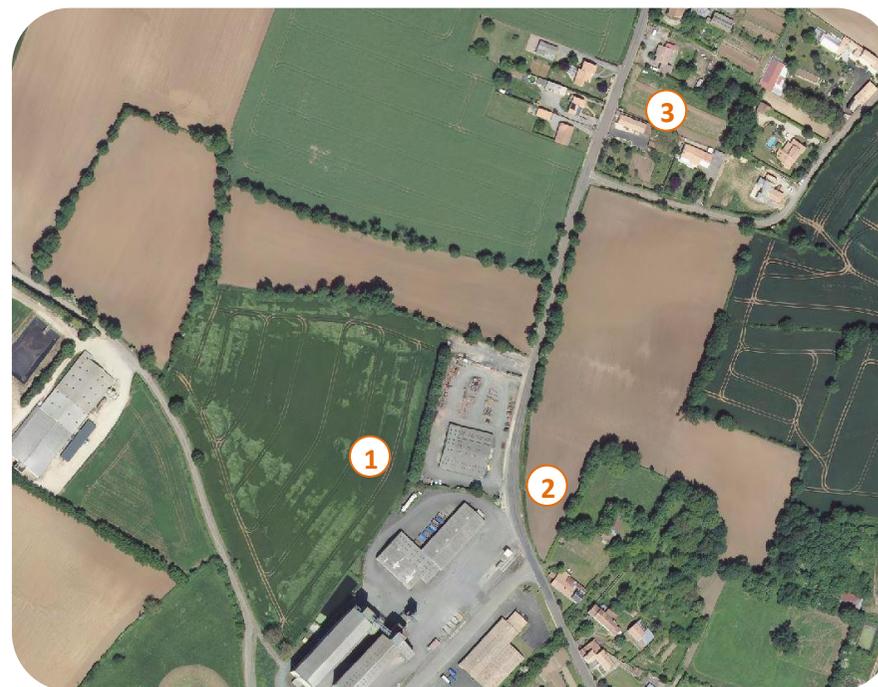
Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental contraint, puisque l'ensemble des secteurs se situent au cœur d'une zone Natura 2000, comme sur l'ensemble de la commune.

Néanmoins, aucun risque naturel ou technologique, ni aucune autre protection patrimoniale n'a été recensé.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Porter une attention particulière sur les espaces de transition paysagère entre espaces à vocation économique et grandes étendues agricoles
- Conserver les éléments de patrimoine naturels existants au sein des secteurs permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.
- Permettre une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale du secteur 3 pour préserver l'ambiance du hameau de Notebis

### 3 SECTEURS



**OAP N°1 : NORD DU BOURG** (COMMUNE DE FAYE-SUR-ARDIN)



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Orange: Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre
- Blue: Espace à vocation d'activités à aménager

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- ← →: Axes de desserte à créer (localisation indicative)
- ▲: Principe d'accès de l'opération à respecter

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Light green: Bande tampon enherbée à créer
- Dark green: Linéaire de haies existant à conserver
- Light green circle: Linéaire de haie à créer
- Dark green circle: Alignement d'arbres/arbre isolé existant à maintenir

**Contraintes et risques**

- Diagonal lines: Zone Natura 2000

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP du Nord du bourg de Faye-sur-Ardin vise à maintenir et à conforter l'attractivité économique de la commune, et à renforcer son tissu résidentiel dans une logique d'optimisation des espaces bâtis du hameau de Notebis.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Les secteurs 1 et 2 ont pour vocation de développer le tissu économique de la commune, notamment en permettant :

- Pour le secteur 1 : Le maintien et l'agrandissement de la Coopération agricole Cap-Faye et de l'entreprise Chauvet
- Pour le secteur 2 : l'implantation d'un artisan ou d'un commerce

Néanmoins, l'implantation d'autres activités sera possible.

Le secteur 3, d'une surface de 0,3 ha, est quant à lui destiné à accueillir la réalisation d'au moins 2 logements, permettant de respecter une densité minimum brute de 8 log./ha.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement des secteurs 1 et 2 devra proposer des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain et paysager, et notamment une hauteur de construction en adéquation avec une logique de préservation des paysages agricoles.

La conception urbaine du secteur 3 pourra favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations et des espaces de vie, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du secteur 1 pourra être réalisée depuis la route menant au hameau de Chambron, située sur sa frange Sud-Est, et depuis la route départementale D126. Les dessertes directes depuis l'emprise de la Coopération Cap Faye et de Chauvet seront possibles.

Par ailleurs, la desserte du secteur 2 devra être réalisée depuis la route départementale D126, permettant de conforter la visibilité et l'attractivité du secteur à vocation commerciale. Enfin, la desserte du secteur 3 devra également être réalisée depuis cette même départementale.

Une attention particulière devra être portée sur la sécurisation de ces accès.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations d'aménagement devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de leurs franges.

Cette logique devra notamment contribuer à préserver les paysages existants et à maintenir l'ambiance de « village » du hameau de Notebis.

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure des différents secteurs devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements.

Plus particulièrement, pour soigner les espaces de transition paysagère entre espaces urbanisés et espaces agricoles, des alignements de haies devront être plantés sur les franges Sud-Ouest du secteur 1 et Nord du secteur 2 donnant sur le grand paysage agricole. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée afin de conforter la transition végétale en direction des plateaux agricoles. Ces éléments permettront de constituer un écran végétal limitant les impacts visuels négatifs sur le grand paysage.

Enfin, pour renforcer l'intégration paysagère du secteur, ces opérations devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage des pentes naturelles devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération. L'aménagement du secteur 1 devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.



### MESURES COMPENSATOIRES VISANT A ATTENUER LES IMPACTS NEGATIFS DES ZONES DE DEVELOPPEMENT EN ZONE NATURA 2000

**Secteur concerné** : Secteurs 1, 2 et 3

Globalement, il est recommandé que les porteurs de projet prennent en compte les domaines vitaux et les distances d'évitement des espèces prioritaires issues de l'étude d'impact dans tout projet de construction, de travaux ponctuels ou durables.

L'aménagement de ces zones situées en zone Natura 2000 pourront favoriser le regroupement des constructions afin de permettre l'aménagement d'espaces verts végétalisés composés d'essences locales et gérés en faveur de l'avifaune (espaces de prairie, de jachère, plantation de luzerne, de graminées, de légumineuse...).

Par ailleurs, au sein de ces espaces, il est recommandé de préserver et conforter les linéaires d'arbres et de haies existants afin de conserver au maximum les habitats naturels de l'avifaune.

Il est également recommandé de prévoir à proximité des franges des zones concernées des espaces « calmes » et des aménagements nécessaires au repos des espèces avifaunistiques (nichoirs, perchoirs...).

L'aménagement de ces zones pourrait privilégier une ambiance lumineuse favorisant la cohabitation avec les espèces faunistiques (éclairage public de faible hauteur, détection de présence, angle de projection maximum de 70° à partir du sol, usage préférentiel de verres plats et non bombés...).

Enfin, les aménagements pourraient être réalisés de manière préférentielle en dehors des périodes de reproduction, de septembre à mars ; en cas de rassemblements ou dortoirs, de novembre à mi-juillet.

## OAP N° 2 : SUD-EST DU BOURG

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°2 de la commune de Faye-sur-Ardin se localise à l'Est du bourg, de part et d'autre du Chemin de la Rue permettant de rejoindre le hameau de la Vigne Ventureux.

L'aménagement de ces secteurs soulève un enjeu majeur de renforcement de l'attractivité résidentielle de la commune, mais également de transition paysagère entre les nouvelles extensions urbaines à vocation d'habitat et les grands plateaux agricoles de l'Est de la commune.

Ces aménagements devront donc tout particulièrement insister sur l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans leur environnement agricole, dont les paysages participent à la qualité du cadre de vie.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental contraint, puisque l'ensemble des secteurs se situent au cœur d'une zone Natura 2000, comme sur l'ensemble de la commune.

Néanmoins, aucun risque naturel ou technologique, ni aucune autre protection patrimoniale n'a été recensée.

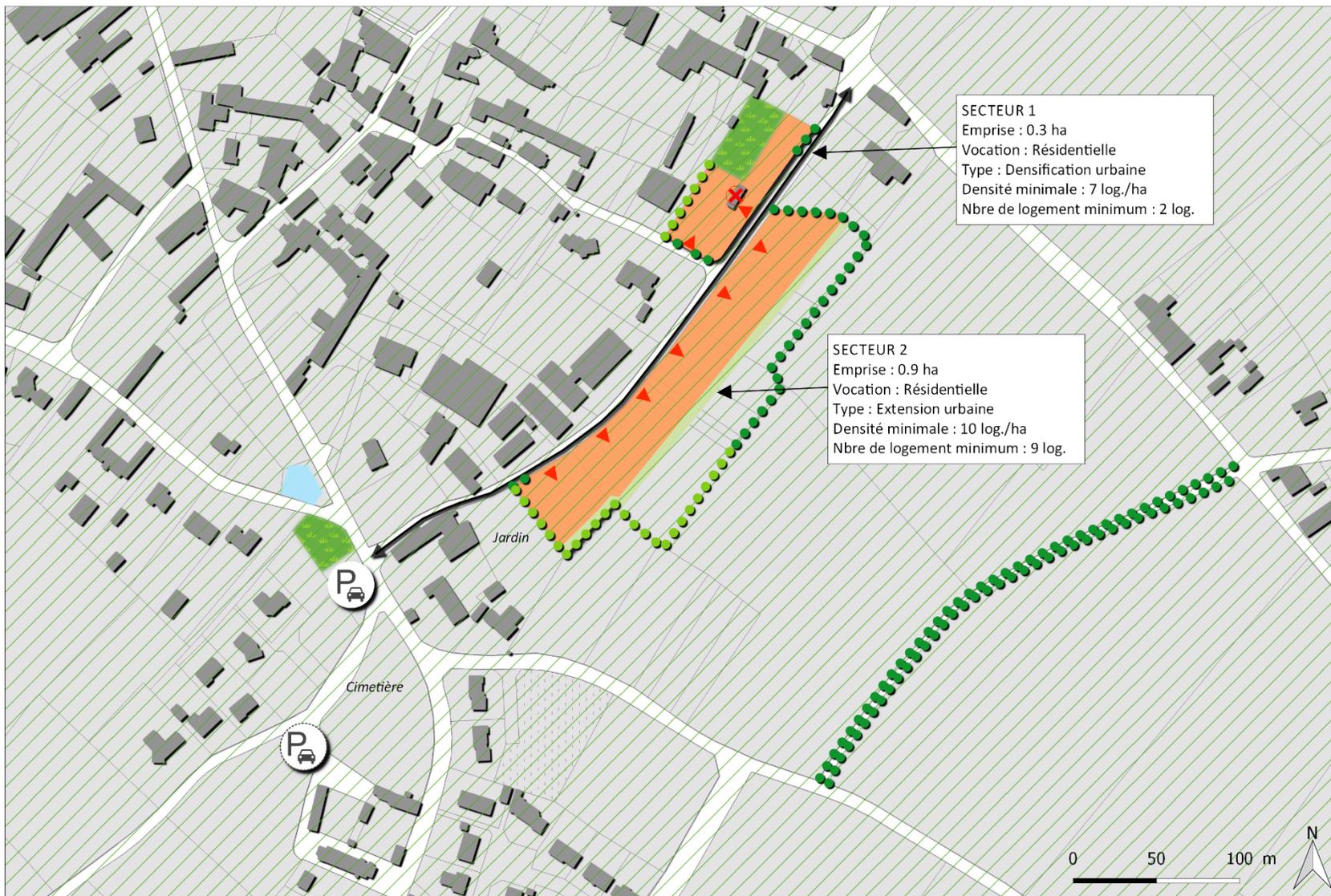
### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Porter une attention particulière sur les espaces de transition paysagère entre extensions urbaines et grandes étendues agricoles
- Conserver les éléments de patrimoine naturels existants au sein des secteurs permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.
- Sécuriser davantage le Chemin de la Rue au regard des nombreux nouveaux accès que l'extension du secteur 2 occasionnera pour la desserte des nouvelles constructions.

### 2 SECTEURS



**OAP N°2 : SUD DU BOURG** (COMMUNE DE FAYE-SUR-ARDIN)



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Orange rectangle: Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre
- Red X: Bâtiment vétuste à démolir

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- Black arrow: Axes existants à conforter
- Red triangle: Principe d'accès de l'opération à respecter
- P icon: Aire de stationnement à conforter/créer

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Green square: Espace vert paysager existant à valoriser
- Light green square: Bande tampon enherbée à créer
- Dark green circle: Linéaire de haies existant à conserver
- Light green circle: Linéaire de haie à créer
- Blue square: Surface en eau à protéger

**Contraintes et risques**

- Diagonal lines: Zone Natura 2000

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP du Sud-Est du bourg vise à renforcer l'attractivité résidentielle de la commune, tant sur le plan de la densification urbaine pour le secteur 1, que sur le plan d'extension urbaine pour le secteur 2.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en deux secteurs :

- Le secteur 1, d'une surface de 0,3 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 2 logements respectant une densité minimale brute de 7 log./ha.
- Le secteur 2, d'une surface de 0,9 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 9 logements respectant une densité minimale brute de 10 log./ha.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Ces opérations devront proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain.

La conception urbaine de ces opérations pourra favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte des secteurs 1 et 2 devra être réalisée depuis le Chemin de la Rue ayant vocation à être conforté au regard des nombreux nouveaux accès que l'aménagement du secteur 2 occasionnera. La desserte du secteur 1 pourra être également réalisée depuis la Rue du Bougreau. Une attention particulière devra être portée sur la sécurisation de ces accès.

Enfin, dans une logique de renforcement de l'accessibilité des équipements au sein du bourg, les espaces de stationnement situés à proximité du cimetière ont vocation à être

confortés. La création d'un nouvel espace de stationnement à l'arrière de cet équipement pourrait également renforcer cette logique.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations d'aménagement devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...).

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure des différents secteurs devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements.

Pour conforter cette intégration paysagère, un alignement de haies devra être planté sur la frange Est du secteur 2 donnant sur le grand paysage agricole. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée afin de conforter la transition végétale en direction des plateaux agricoles. La réalisation de plantations bocagères par la commune au Nord-Est du secteur, le long du sentier piéton, conforte les écrans végétaux de l'aménagement secteur 2 vers les espaces agricoles. Ces éléments permettront de constituer plusieurs écrans végétaux limitant les impacts visuels sur le grand paysage.

Ces opérations de logements devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage des pentes naturelles devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération.



### MESURES COMPENSATOIRES VISANT A ATTENUER LES IMPACTS NEGATIFS DES ZONES DE DEVELOPPEMENT EN ZONE NATURA 2000

**Secteur concerné** : Secteurs 1 et 2

Globalement, il est recommandé que les porteurs de projet prennent en compte les domaines vitaux et les distances d'évitement des espèces prioritaires issues de l'étude d'impact dans tout projet de construction, de travaux ponctuels ou durables.

L'aménagement de ces zones situées en zone Natura 2000 pourront favoriser le regroupement des constructions afin de permettre l'aménagement d'espaces verts végétalisés composés d'essences locales et gérés en faveur de l'avifaune (espaces de prairie, de jachère, plantation de luzerne, de graminées, de légumineuse...).

Par ailleurs, au sein de ces espaces, il est recommandé de préserver et conforter les linéaires d'arbres et de haies existants afin de conserver au maximum les habitats naturels de l'avifaune.

Il est également recommandé de prévoir à proximité des franges des zones concernées des espaces « calmes » et des aménagements nécessaires au repos des espèces avifaunistiques (nichoirs, perchoirs...).

L'aménagement de ces zones pourrait privilégier une ambiance lumineuse favorisant la cohabitation avec les espèces faunistiques (éclairage public de faible hauteur, détection de présence, angle de projection maximum de 70° à partir du sol, usage préférentiel de verres plats et non bombés...).

Enfin, les aménagements pourraient être réalisés de manière préférentielle en dehors des périodes de reproduction, de septembre à mars ; en cas de rassemblements ou dortoirs, de novembre à mi-juillet.

## OAP n° 3 : ROUTE DE FAYE

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°3 de la commune de Faye-sur-Ardin englobe l'extrême Ouest du bourg de Faye-sur-Ardin ainsi que l'extrême Est du hameau d'Épannes.

Ainsi, les secteurs 1, 2 et 3 se localisent de part et d'autre de la route de Faye et se présente comme de petits secteurs de développement concernant la réalisation de plusieurs habitations.

L'enjeu primordial de leur aménagement vise à porter une attention particulière à l'insertion paysagère des secteurs 2 et 3, prenant la forme d'extensions urbaines, constituants des espaces tampons entre secteurs urbanisés et grands plateaux agricoles.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

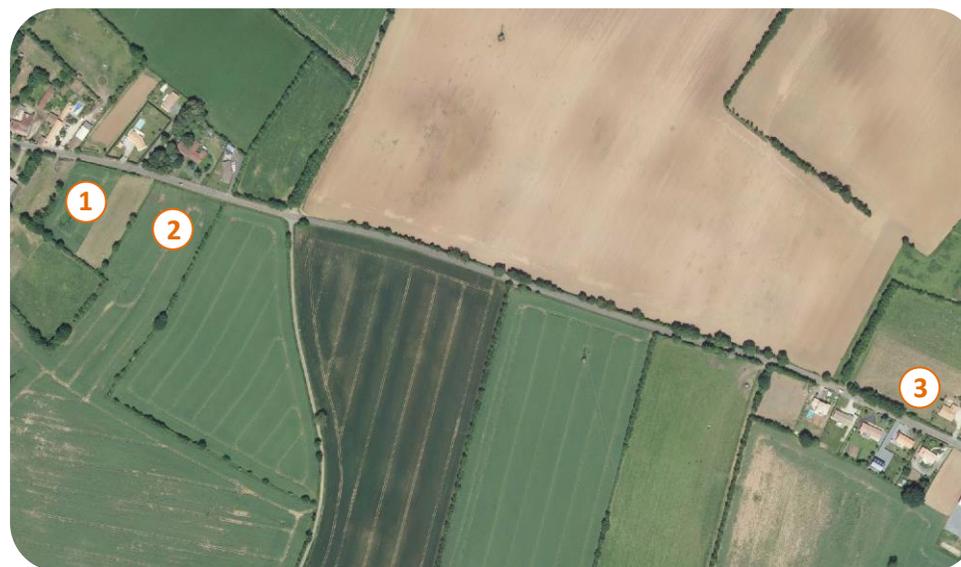
Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental contraint, puisque l'ensemble des secteurs se situent au cœur d'une zone Natura 2000, comme sur l'ensemble de la commune.

Néanmoins, aucun risque naturel ou technologique, ni aucune autre protection patrimoniale n'a été recensée.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Porter une attention particulière sur les espaces de transition paysagère entre extensions urbaines et grandes étendues agricoles
- Conserver les éléments de patrimoine naturels existants au sein des secteurs permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 3 SECTEURS



**OAP N°3 : ROUTE DE FAYE** (COMMUNE DE FAYE-SUR-ARDIN)



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- ▲ Principe d'accès de l'opération à respecter

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Bande tampon enherbée à créer
- Linéaire de haie à créer

**Contraintes et risques**

- /// Zone Natura 2000

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP autour de la Route de Faye visent à conforter l'attractivité résidentielle de la commune.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en trois secteurs :

- Le secteur 1, d'une surface de 0,6 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 6 logements respectant une densité minimale brute de 10 log./ha.
- Le secteur 2, d'une surface de 0,1 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins un logement respectant une densité minimale brute de 10 log./ha.
- Le secteur 3, d'une surface de 0,2 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 2 logements respectant une densité minimale brute de 10 log./ha.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement du secteur 1 pourra être réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble pensée à l'échelle du secteur ou de plusieurs opérations libres.

La conception urbaine de cette opération pourra également favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte de ces secteurs devra être réalisée depuis la Route de Faye en portant une attention particulière à la sécurisation de ces accès, au regard de la dangerosité de la voie.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations de logements devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...).

Pour conforter l'intégration paysagère de ces constructions, des alignements de haies devront être plantés sur l'ensemble des franges extérieures de ces secteurs donnant sur le grand paysage agricole. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée afin de conforter la transition végétale en direction des plateaux agricoles. Ces éléments permettront de constituer un écran végétal limitant les impacts visuels sur le grand paysage.

Enfin, ces opérations de logements devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage des pentes naturelles devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération. L'aménagement du secteur 1 devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.



### MESURES COMPENSATOIRES VISANT A ATTENUER LES IMPACTS NEGATIFS DES ZONES DE DEVELOPPEMENT EN ZONE NATURA 2000

**Secteur concerné** : Secteurs 1, 2 et 3

Globalement, il est recommandé que les porteurs de projet prennent en compte les domaines vitaux et les distances d'évitement des espèces prioritaires issues de l'étude d'impact dans tout projet de construction, de travaux ponctuels ou durables.

L'aménagement de ces zones situées en zone Natura 2000 pourront favoriser le regroupement des constructions afin de permettre l'aménagement d'espaces verts végétalisés composés d'essences locales et gérés en faveur de l'avifaune (espaces de prairie, de jachère, plantation de luzerne, de graminées, de légumineuse...).

Par ailleurs, au sein de ces espaces, il est recommandé de préserver et conforter les linéaires d'arbres et de haies existants afin de conserver au maximum les habitats naturels de l'avifaune.

Il est également recommandé de prévoir à proximité des franges des zones concernées des espaces « calmes » et des aménagements nécessaires au repos des espèces avifaunistiques (nichoirs, perchoirs...).

L'aménagement de ces zones pourrait privilégier une ambiance lumineuse favorisant la cohabitation avec les espèces faunistiques (éclairage public de faible hauteur, détection de présence, angle de projection maximum de 70° à partir du sol, usage préférentiel de verres plats et non bombés...).

Enfin, les aménagements pourraient être réalisés de manière préférentielle en dehors des périodes de reproduction, de septembre à mars ; en cas de rassemblements ou dortoirs, de novembre à mi-juillet.



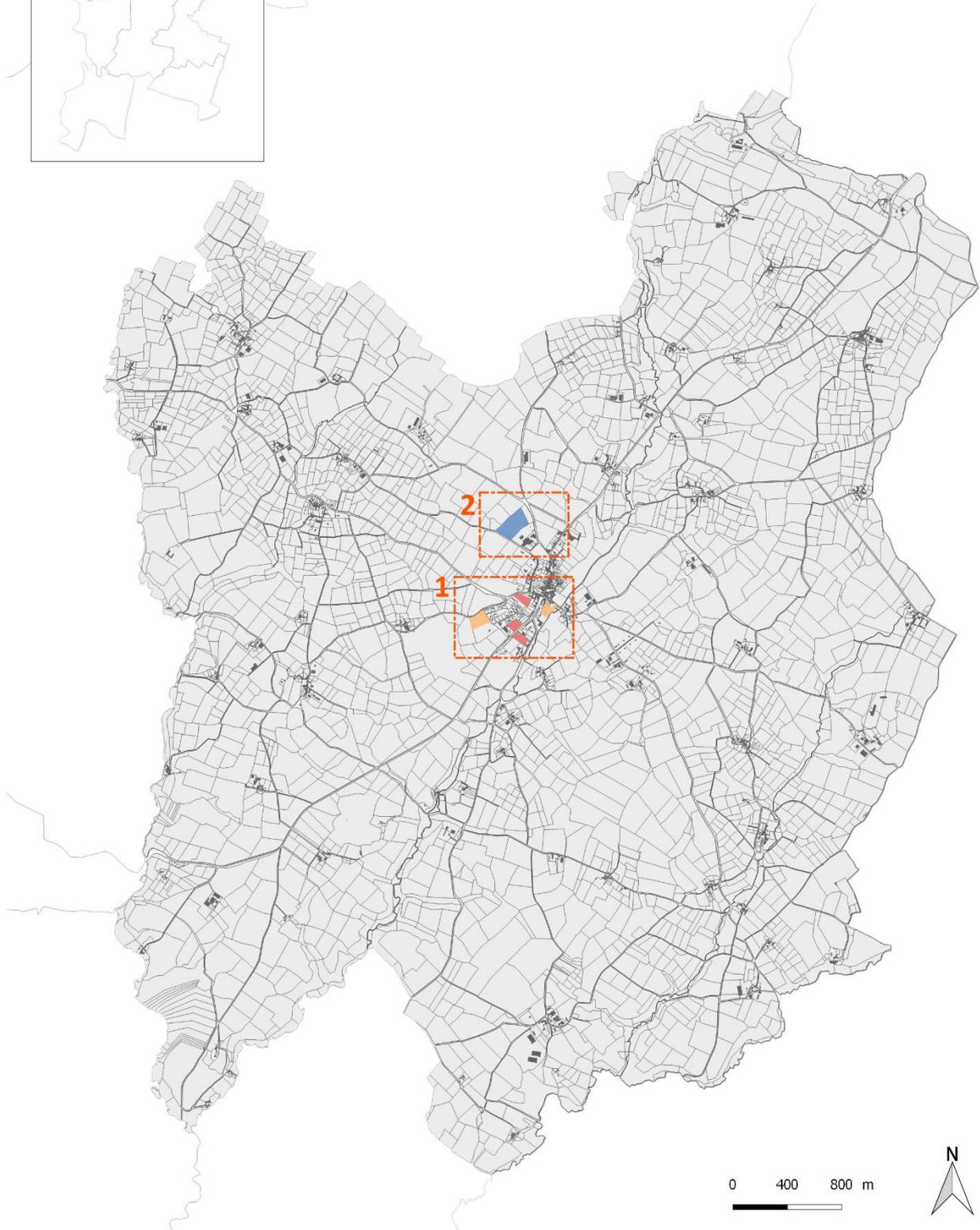
## VI. COMMUNE DE FENIOUX



## FENIEUX

→ 2 OAP

→ 6 Secteurs de projet



## OAP n° 1 : BOURG DE FENIOUX

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°1 de la commune Fenieux se localise au sein du bourg de la commune, et plus particulièrement sur sa frange Sud-Ouest autour de la route départementale D25, artère structurante de la commune.

Pour favoriser une logique de densification des espaces urbanisés, les dents creuses dont la superficie dépasse 2 300 m<sup>2</sup> doivent faire l'objet d'une OAP afin d'assurer la réalisation d'une densité minimum de logements sur ces espaces à fort potentiel.

Ces secteurs, concernés par cette logique, constituent des poches de densification à fort potentiel, localisées entre la polarité commerciale et en équipement du centre-bourg et celle en équipements au Sud-Ouest bourg. Ils se positionnent donc à l'interface entre ces deux espaces confortant l'attractivité et la mixité fonctionnelle du bourg.

Ces secteurs de développement permettront de conforter l'attractivité résidentielle de la commune puisqu'ils seront destinés à accueillir des opérations de logements, et renforceront l'enveloppe urbaine du bourg en urbanisant ses poches non exploitées.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental contraint, puisque le secteur 5 est concerné par un risque d'inondation.

Par ailleurs, le secteur 1 dispose d'une zone humide à préserver sur sa limite Sud-Ouest.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Mettre en œuvre des opérations de développement résidentiel confortant les dynamiques et la fonctionnalité du tissu urbain du bourg
- Veiller au maintien de la fonctionnalité de la zone humide existante sur le secteur 1
- Permettre une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des différentes opérations pour préserver les ambiances existantes
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein des secteurs permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue
- Conforter l'accessibilité des espaces de centralité en développant le réseau de venelles existant

### 5 SECTEURS



OAP N°1 : BOURG DE FENIOUX (COMMUNE DE FENIOUX)



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération d'ensemble
- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre
- Espace à vocation d'équipements à aménager

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- Axes de desserte à créer (localisation indicative)
- Principe d'accès de l'opération à respecter
- Aire de retournement à aménager
- Espace de voirie en attente d'un prolongement futur
- Cheminement doux existant à conforter
- Cheminement doux à créer (localisation indicative)
- Aire de stationnement à conforter/créer

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Espace vert paysager existant à valoriser
- Espace vert paysager à aménager
- Bande tampon enherbée à créer
- Linéaire de haies existant à conserver
- Linéaire de haie à créer
- Alignement d'arbres/arbre isolé existant à maintenir
- Surface en eau à protéger
- Zones humides à préserver
- Système de gestion des eaux pluviales à mettre en place (localisation indicative)
- Utilisation de la pente du terrain dans la gestion des eaux pluviales

**Contraintes et risques**

- Zones inondables
- Zone Natura 2000

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au Sud-Ouest du bourg présentent un enjeu fort de densification du tissu et de renforcement des dynamiques résidentielles du bourg, mais également de développement des équipements structurants.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en cinq zones :

- Le secteur 1, d'une superficie de 0,7 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 4 logements permettant de respecter une densité minimale brute de 6 log./ha.
- Le secteur 2, d'une superficie de 0,6 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 3 logements, et ce en raison de la présence d'une mare à protéger, permettant de respecter une densité minimale brute de 6 log./ha.
- Le secteur 3, d'une superficie de 0,6 ha, sera dédié à la construction d'au moins 6 logements, permettant de respecter une densité minimale brute de 10 log./ha.
- Le secteur 4, d'une superficie de 1,2 ha, sera dédié à la construction des ateliers municipaux et du centre d'intervention des pompiers.
- Le secteur 5, d'une superficie de 0,7 ha, sera dédié à la réalisation d'un parking.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement des secteurs 1 et 3 devra être réalisé sous la forme d'opérations d'ensemble pensées à l'échelle du secteur. Ces opérations devront proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain. L'aménagement de ces secteurs devra également favoriser la compacité des constructions afin de permettre la réalisation d'espaces publics et de circulation qualitatifs.

La conception urbaine de ces opérations pourra favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Ces opérations de logements devront s'inscrire dans une logique globale de renforcement de l'accessibilité au bourg et aux équipements situés à proximité.

Ainsi, la desserte du secteur 1 devra être réalisée sur la route départementale D133, en portant une attention particulière à la sécurisation de cet accès au regard du virage dangereux dans lequel il s'insère.

La desserte des secteurs 2 et 3 devra par ailleurs être réalisée depuis la route départementale D25. L'aménagement du secteur 2 devra prévoir une voirie interne comprenant un espace en attente sur la frange Sud-Ouest du secteur en cas de prolongement du secteur résidentiel et ce pour limiter le cloisonnement des espaces au sein du bourg.

L'accessibilité du secteur 4 devra être réalisée à la fois depuis la route du stade, et à la fois depuis l'axe routier en limite Nord du secteur. Cette double accessibilité permettra de renforcer l'accès aux équipements structurants du Sud du bourg, depuis le Nord du lotissement de la commune.

L'aménagement du secteur 5 devra permettre de relier l'espace de la mairie à la Rue de la Fontaine, pour renforcer l'accessibilité des équipements structurants.

Ces nouvelles opérations devront également intégrer une logique globale de valorisation du réseau de venelles existantes afin de conforter les liaisons douces entre le bourg, ces nouveaux espaces de vie et les équipements du Sud du bourg.

Le renforcement de la liaison douce interne au lotissement de la commune et la création d'une liaison douce traversant le secteur 1, pourrait également renforcer l'accessibilité aux commerces et aux équipements du centre-bourg et du Sud du bourg, en favorisant les pratiques de mobilité douce.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de leurs franges.

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure de ces secteurs devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements.

Par ailleurs, un alignement de haies devra être planté sur la frange Sud-Ouest du secteur 3, afin d'assurer la transition paysagère vers les terres agricoles. L'implantation de cette seconde haie devra être accompagnée d'une bande tampon enherbée permettant d'assurer la transition végétale vers les espaces agricoles.

Aussi, les opérations de logements devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur. Au sein des secteurs 1 et 3, les espaces publics devront également faire l'objet d'une végétalisation importante participant au renforcement du cadre de vie.

L'aménagement du secteur 1 devra permettre la préservation et la valorisation de la zone humide existante sur la partie Sud-Ouest du site, pour maintenir sa fonctionnalité.

L'aménagement du secteur 5 pourra proposer une végétalisation importante du secteur, en cohérence avec le risque d'inondation existant et une meilleure gestion des eaux pluviales.

Une attention particulière devra être portée sur la préservation et la valorisation :

- De la zone humide existante sur le secteur 1, élément structurant de la Trame Verte et Bleue du bourg
- Du ruisseau matérialisé par une bande enherbée à préserver sur la frange Sud-Ouest du secteur 1, dont les abords devront comporter un système de récupération des eaux de ruissellement et des espaces paysagers participant à la qualité paysagère du secteur
- De la mare existante au cœur du secteur 2, élément structurant de la Trame Verte et Bleue du bourg

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage de la pente naturelle du secteur 1 devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération. L'aménagement de ces secteurs devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

## OAP n° 2 : EXTENSION DE ROUSSEAU

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n° 2 de la commune de Fenioux se localise à la sortie au Nord-Ouest du bourg, en limite de l'entreprise Rousseau et de la Rue du cimetière, permettant de rejoindre la route départementale D25.

Cette opération d'extension urbaine répond à un enjeu fort de maintien et de développement économique de la commune de Fenioux, et plus précisément de l'entreprise Rousseau.

Cette extension urbaine permet ainsi d'assurer le maintien d'un des moteurs du dynamisme économique local, mais présente néanmoins un enjeu fort de maîtrise des espaces de transition entre opération d'aménagement et environnement agricole dans lequel elle s'insère.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

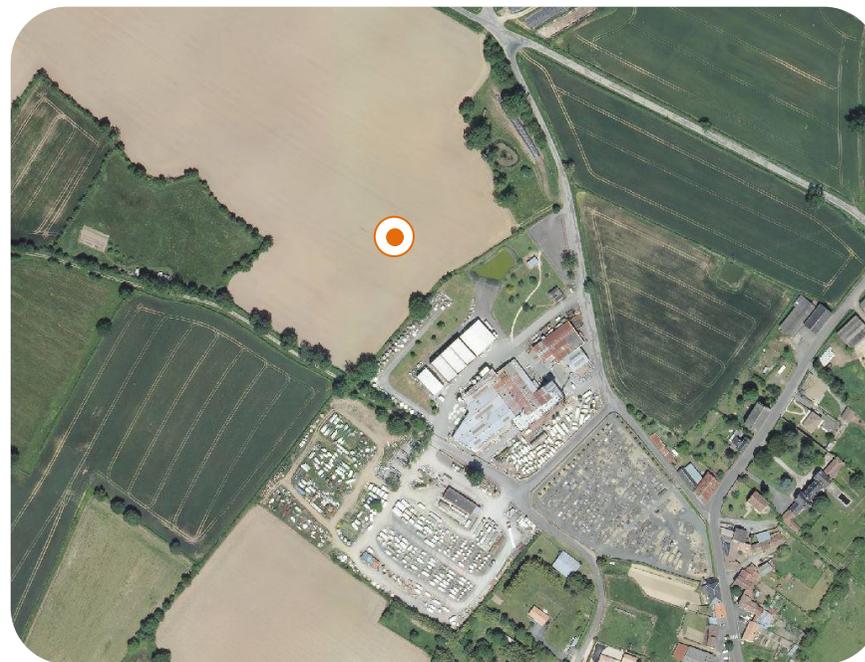
Le périmètre de ce secteur n'est concerné par aucun risque naturel, ni technologique contraignant son urbanisation.

Néanmoins, on note la présence limitrophe d'une zone humide sur la frange Nord-Est du secteur dont la fonctionnalité doit être préservée.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Porter une attention particulière sur le traitement des franges du secteur, notamment entre espaces urbanisés et espaces agricoles.
- Favoriser une bonne insertion paysagère et environnementale des constructions afin de limiter la dénaturation des paysages agricoles.
- Porter une attention particulière à la préservation de la zone humide présente au Nord-Est du secteur.

### 1 SECTEUR



**OAP N°2 : EXTENSION DE ROUSSEAU** (COMMUNE DE FENIOUX)



Principes d'aménagement et d'intégration urbaine	
<span style="color: blue;">■</span>	Espace à vocation d'activités à aménager
Accessibilité, desserte et déplacement	
$\leftarrow \rightarrow$	Axes de desserte à créer (localisation indicative)
<span style="color: red;">▲</span>	Principe d'accès de l'opération à respecter
Principes de Trame Verte et Bleue et paysage	
<span style="color: lightgreen;">■</span>	Bande tampon enherbée à créer
<span style="color: green;">●●</span>	Linéaire de haies existant à conserver
<span style="color: lightgreen;">●●</span>	Linéaire de haie à créer
<span style="color: green;">●</span>	Alignement d'arbres/arbre isolé existant à maintenir
<span style="color: lightblue;">■</span>	Surface en eau à protéger
<span style="color: blue;">■</span>	Zones humides à préserver

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Le secteur de développement identifié au Nord du bourg permettra l'extension de l'entreprise Rousseau, localisée sur les limites Sud du site. L'objectif vise ainsi à permettre son développement tout en maîtrisant les impacts paysagers et environnementaux de son aménagement.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ce secteur, de 2,7 ha à vocation économique, est dédié au développement de l'entreprise Rousseau. Néanmoins, l'implantation d'autres activités sera possible.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement de ce secteur devra proposer des gabarits de construction cohérents avec son environnement urbain et paysager, et notamment une hauteur de construction en adéquation avec une logique de préservation des paysages agricoles.

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du secteur pourra être réalisée depuis l'emprise actuelle de l'entreprise Rousseau pour conforter la fonctionnalité des espaces détenus par l'entreprise. D'autres accès depuis la rue du cimetière et la route de la Butauderie seront également possibles.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Cette opération devra faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de ses franges.

Cette logique devra contribuer à assurer la transition avec les paysages agricoles et à mieux maîtriser les différentes nuisances pouvant être occasionnées par les espaces urbanisés.

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure du site devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements.

Par ailleurs, un alignement de haies devra être planté sur la frange Nord du site pour soigner la transition paysagère. Cette plantation devra être accompagnée d'une bande tampon enherbée permettant de favoriser la transition végétale vers les plateaux agricoles.

Cette opération devra également favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intégration paysagère du secteur.

Enfin, l'aménagement de ce secteur devra prendre en compte la proximité de la zone humide située à l'Est du secteur, en veillant à limiter sa modification et les impacts potentiels liés au développement de l'entreprise (pollutions diverses). Ainsi, les activités les plus impactantes devront être éloignées des secteurs de préservation des zones humides.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage de la pente naturelle d'Ouest en Est devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération. L'aménagement de ce secteur devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

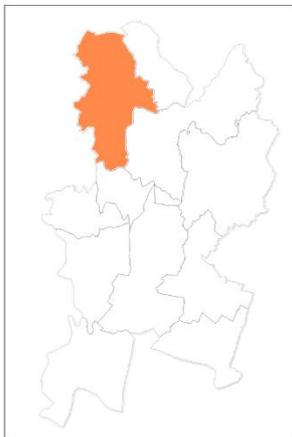
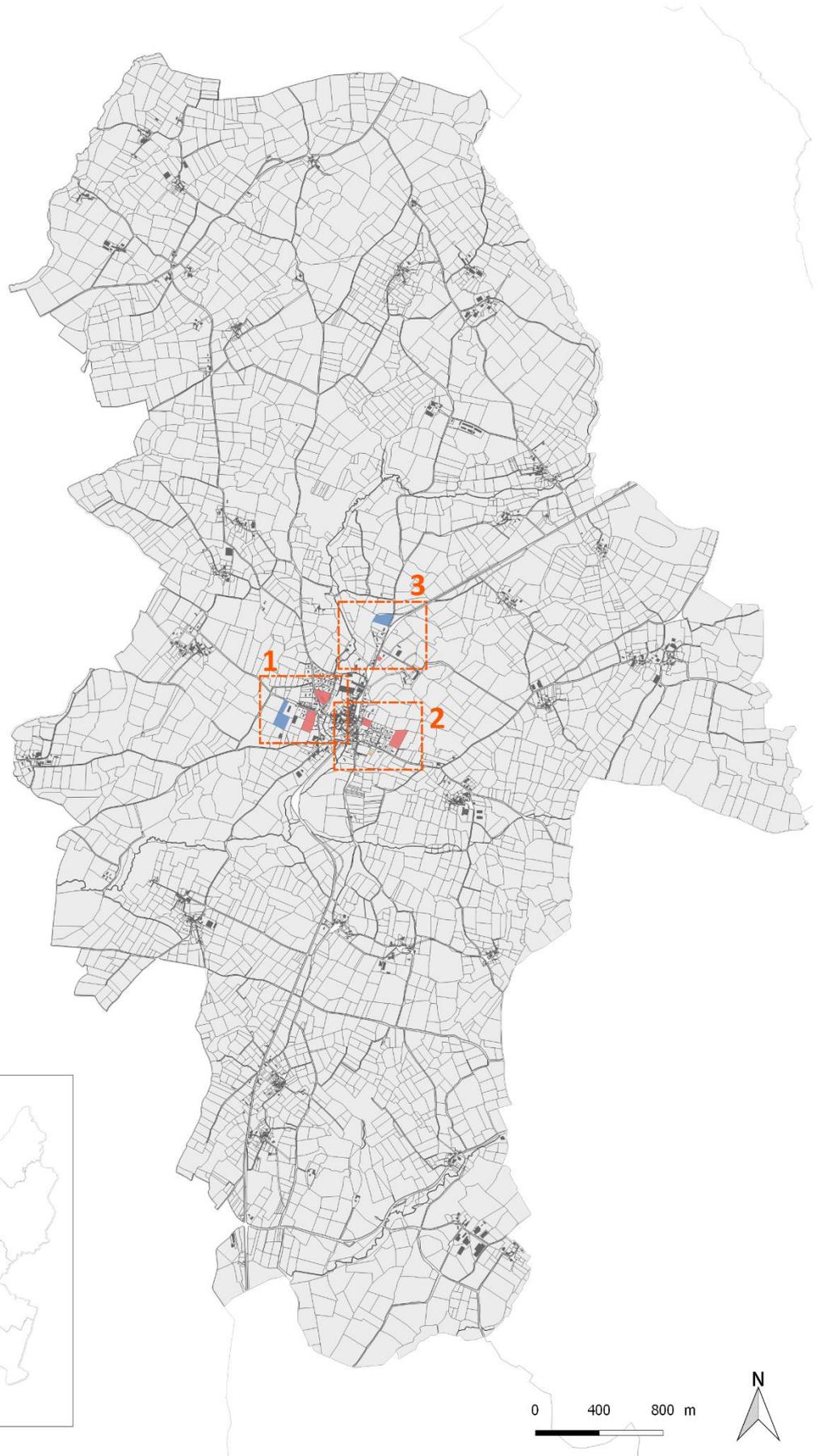


## VII. COMMUNE DU BUSSEAU

## LE BUSSEAU

→ 3 OAP

→ 8 Secteurs de projet



## OAP n° 1 : BOURG DU BUSSEAU

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n° 1 de la commune du Busseau se localise sur la partie Ouest du bourg, autour de la Rue de la Vendée rejoignant directement le centre-bourg de la commune, en passant au travers de la coulée verte du cœur de bourg.

L'aménagement de ces secteurs soulève de multiples enjeux, d'une part de conforter le tissu urbain du bourg en optimisant la fonctionnalité des espaces non bâtis, d'autre part de renforcer le dynamisme et l'attractivité résidentielle de la commune, et enfin de permettre le maintien et le développement de l'entreprise Rousseau.

Par ailleurs, ces extensions s'inscrivent au cœur d'un tissu urbain proposant une trame verte et bleue prépondérante, notamment grâce :

- Au passage du ruisseau des Fougères dont la vocation de détente tend à être confortée,
- Et en limite de grandes étendues agricoles façonnant les paysages du territoire communal.

La préservation de ces éléments structurants la qualité du paysage local s'impose comme un enjeu primordial.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental contraint, puisque l'ensemble du secteur 1 est concerné par la présence d'une nappe sub-affleurante à l'origine d'un risque très important de remontée de nappes.

Néanmoins, aucune autre risque naturel et technologique, ni aucune protection patrimoniale naturelle n'a été recensée.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Mettre en œuvre des opérations de développement résidentiel confortant les dynamiques et la fonctionnalité du tissu urbain du bourg
- Permettre une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des différentes opérations pour préserver les ambiances existantes.
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue, en lien avec le cœur naturel du bourg.
- Porter une attention particulière sur le traitement des franges du secteur 3, notamment entre espaces urbanisés et espaces agricoles.

### 3 SECTEURS



OAP N°1 : BOURG DU BUSSEAU (COMMUNE DU BUSSEAU)



- Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**
- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération d'ensemble
  - Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre
  - Espace à vocation d'activités à aménager
  - ✗ Bâtiment vétuste à démolir
- Accessibilité, desserte et déplacement**
- ↔ Axes de desserte à créer (localisation indicative)
  - ▲ Principe d'accès de l'opération à respecter
  - ↔ Cheminement doux existant à conforter
- Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**
- Espace vert paysager existant à valoriser
  - Espace vert paysager à aménager
  - Bande tampon enherbée à créer
  - Linéaire de haies existant à conserver
  - Linéaire de haie à créer
  - Alignement d'arbres/arbre isolé existant à maintenir
  - Alignements d'arbres à planter
  - Surface en eau à protéger
  - Zones humides à préserver
  - ⋯ Système de gestion des eaux pluviales à mettre en place (localisation indicative)
  - >> Utilisation de la pente du terrain dans la gestion des eaux pluviales

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés à l'Ouest du bourg, bien que disposant d'enjeux propres à chaque secteur, visent à conforter l'attractivité de la commune tant en matière de développement économique et résidentiel, qu'en matière de préservation des éléments de nature en cohérence avec le cœur naturel du bourg.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en trois secteurs :

- Le secteur 1, d'une superficie de 0,7 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 7 logements permettant de respecter une densité minimale brute de 10 log./ha.
- Le secteur 2, d'une superficie de 0,9 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 9 logements, permettant de respecter une densité minimale brute de 10 log./ha.
- Le secteur 3, d'une superficie de 1,1 ha, sera dédié à l'extension de l'entreprise Rousseau localisée sur les parcelles à l'Est du secteur. Néanmoins, l'implantation d'autres activités sera possible.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

De manière générale, l'aménagement des secteurs devra être réalisé dans une logique de (re)connexion des espaces déjà et nouvellement urbanisés, notamment avec ceux proposant une mixité fonctionnelle importante (commerces, équipements, habitat, espaces publics...). La logique de renforcement de l'articulation de ces espaces et leur intégration urbaine sera recherchée.

L'aménagement du secteur 2 devra être réalisé sous la forme d'opérations d'ensemble pensées à l'échelle du secteur. Cet aménagement pourra faire l'objet d'une opération en plusieurs phases. Ces opérations devront proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain. Elles devront également favoriser la compacité des constructions afin de permettre la réalisation d'espaces publics et de circulation qualitatifs.

Dans une logique d'optimisation foncière des espaces non bâtis au sein du bourg et notamment du secteur 1, l'ancienne construction située au cœur du site ne présentant aucune valeur patrimoniale devra être démolie. Le démantèlement de ce bâtiment, présentant un risque fort d'amiante, devra répondre à la réglementation de dépollution en vigueur.

La conception urbaine de ces opérations pourra favoriser une orientation Sud pour les pièces principales des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des lieux, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Ces opérations de développement devront s'inscrire dans une logique globale de renforcement de l'accessibilité des espaces, en s'appuyant sur le réseau routier existant et notamment les Rues de la Vendée et de la Promenade.

Ainsi, la desserte du secteur 1 pourra être réalisée depuis la Rue de la promenade mais aussi depuis le Chemin du Moulin.

La desserte des secteurs 2 et 3 devra, quant à elle, se réaliser depuis la Rue de la Vendée, en portant une attention particulière à la sécurisation des accès au regard de la dangerosité de la voie située en entrée Ouest de bourg. L'aménagement du secteur 2 devra permettre la réalisation d'une voirie interne reliant la Rue de la Vendée à la Rue du vieux logis grâce à la création d'un nouvel accès au Nord de la parcelle E1334.

Ces nouvelles opérations devront également intégrer une logique globale de valorisation du réseau de liaisons douces existantes afin de conforter l'accessibilité entre le bourg, ses commerces, ses équipements et ces nouveaux espaces de vie.

Ainsi, le renforcement de la liaison piétonne traversant le cœur naturel du bourg au Nord, à proximité du secteur 1, pourrait conforter cette logique.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de leurs franges.

Cette logique devra contribuer à assurer la transition avec les paysages agricoles et à mieux maîtriser les différentes nuisances pouvant être occasionnées par les espaces urbanisés.

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure de ces secteurs devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements. Par ailleurs, un alignement d'arbres devra être planté sur la frange Sud du secteur 2 afin d'atténuer les nuisances sonores dues aux activités du stade et des autres équipements sportifs.

Aussi, ces opérations devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intégration paysagère du secteur. Au sein du secteur 2 les espaces publics devront également faire l'objet d'une végétalisation importante participant au renforcement du cadre de vie.

Enfin, dans une logique globale de renforcement de la qualité et du cadre de vie au sein du bourg, les aménagements paysagers existants devront être préservés, confortés, voire complétés par l'aménagement de nouveaux espaces paysagers présentant une localisation proche de ceux existants.

La valorisation d'espaces paysagers le long de la traversée piétonne pourrait conforter les pratiques de mobilité douce. Par ailleurs, des aménagements légers de signalétique, de repos (banc, table de pique-nique...) ou encore récréatif (aire de jeux naturel, observation de la biodiversité...) pourraient être implantés en vue de conforter les pratiques de loisir et de détente, sous réserve de ne pas porter à la qualité naturelle du secteur.

#### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage de la pente naturelle, notamment du secteur 2, devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération. Ainsi, un système de récupération des ruissellements devra être implanté sur la frange Est du site.

L'aménagement de ces secteurs devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

## OAP n° 2 : RUE DU LEVANT

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n° 2 de la commune du Busseau se localise à l'Est du centre-bourg, de part et d'autre de l'impasse du Levant, colonne vertébrale du lotissement du Levant.

Une fois de plus, l'aménagement de ces secteurs soulève de multiples enjeux, d'une part de conforter le tissu urbain du bourg en optimisant la fonctionnalité des espaces non bâtis, d'autre part de renforcer l'attractivité résidentielle de la commune, et enfin de permettre l'extension du cimetière localisé au Sud du périmètre.

Par ailleurs, l'extension urbaine souhaitée en prolongement à l'Est du lotissement du Levant soulève un enjeu particulièrement important de bonne insertion paysagère puisque ce secteur s'insère au cœur de grands plateaux agricoles contribuant à la qualité paysagère de la commune.

L'aménagement du secteur 2 soulève quant à lui un enjeu fort de densification du tissu existant.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental contraint, puisque la partie Ouest du secteur 2 est concerné par un risque potentiel d'inondation par débordement, qui est néanmoins non avéré localement.

Néanmoins, aucune autre risque naturel et technologique, ni aucune protection patrimoniale naturelle n'a été recensée.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Permettre une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des différentes opérations pour préserver les ambiances existantes.
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue, en lien avec le cœur naturel du bourg.
- Porter une attention particulière sur le traitement des franges du secteur 1, notamment entre espaces urbanisés et espaces agricoles.

### 3 SECTEURS



**OAP N°2 : RUE DU LEVANT (COMMUNE DU BUSSEAU)**



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération d'ensemble
- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre
- Espace à vocation d'activités à aménager
- Espace à vocation d'équipements à aménager
- ✗ Bâtiment vétuste à démolir

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- ↔ Axes existants à conforter
- ↔ Axes de desserte à créer (localisation indicative)
- ▲ Principe d'accès de l'opération à respecter
- ✗ Espace de voirie en attente d'un prolongement futur
- ↔ Cheminement doux à créer (localisation indicative)

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Bande tampon enherbée à créer
- Linéaire de haies existant à conserver
- Linéaire de haie à créer
- Surface en eau à protéger
- Zones humides à préserver
- ⋯ Système de gestion des eaux pluviales à mettre en place (localisation indicative)
- >> Utilisation de la pente du terrain dans la gestion des eaux pluviales

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés à l'Est du bourg visent à conforter l'attractivité résidentielle de la commune, tant par densification que par extension de son enveloppe urbaine.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en trois secteurs :

- Le secteur 1, d'une superficie de 0,9 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 9 logements permettant de respecter une densité minimale brute de 10 log./ha.
- Le secteur 2, d'une superficie de 0,3 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 2 logements, permettant de respecter une densité minimale brute de 7 log./ha.
- Le secteur 3, d'une superficie de 470 m<sup>2</sup>, sera dédié à l'extension du cimetière communal.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

De manière générale, l'aménagement des secteurs devra être réalisé dans une logique de (re)connexion des espaces déjà et nouvellement urbanisés, notamment avec ceux proposant une mixité fonctionnelle importante (commerces, équipements, habitat, espaces publics...). La logique de renforcement de l'articulation de ces espaces et leur intégration urbaine sera recherchée.

L'aménagement du secteur 1 devra être réalisé sous la forme d'opérations d'ensemble pensées à l'échelle du secteur. Cet aménagement pourra faire l'objet d'une opération en plusieurs phases. Cette opération devra proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec son environnement urbain. Elle devra également favoriser la compacité des constructions afin de permettre la réalisation d'espaces publics et de circulation qualitatifs.

La conception urbaine de ces opérations pourra favoriser une orientation Sud pour les pièces principales des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des lieux, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation

des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Ces opérations de développement devront s'inscrire dans une logique globale de renforcement de l'accessibilité des espaces, en s'appuyant sur le réseau routier existant et notamment les Rues du Levant et du Bourg salé.

Ainsi, la desserte du secteur 1 devra être réalisée depuis l'Impasse du Levant. La voirie interne au secteur devra également permettre un raccordement à l'accès existant mais non aménagé du Sud-Est du site. La desserte du secteur 2 devra, quant à elle, se réaliser depuis la voie existante à l'Ouest du site.

Ces nouvelles opérations devront également intégrer une logique globale de valorisation du réseau de liaisons douces existantes afin de conforter l'accessibilité entre le bourg, ses commerces, ses équipements et ces nouveaux espaces de vie.

Une liaison douce devra être réalisée au Sud du secteur pour renforcer l'accessibilité au centre-bourg et limiter le décroisement des espaces existants.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de leurs franges.

Cette logique devra contribuer à assurer la transition avec les paysages agricoles et à limiter le vis-à-vis entre les espaces habités.

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure de ces secteurs devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements. Par ailleurs, des alignements de haies devront être plantés sur les frange Nord et Est du secteur 1 afin de limiter les impacts visuels sur le grand paysage. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée afin de conforter la transition végétale en direction des plateaux agricoles. Ces éléments permettront de constituer un écran végétal limitant les impacts visuels sur le grand paysage

Aussi, ces opérations devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intégration paysagère du secteur. Les espaces publics du secteur 1



devront également faire l'objet d'une végétalisation importante participant au renforcement du cadre de vie.

#### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage de la pente naturelle des secteurs devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération. L'aménagement du secteur 1 devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

## OAP n° 3 : NORD DU BOURG

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n° 3 de la commune du Busseau se localise au Nord du bourg, et plus particulièrement en entrée de bourg depuis la route départementale D744, véritable colonne vertébrale de l'intercommunalité.

La localisation de ces secteurs extension leur confère un rôle fort d'espaces de transition entre secteurs urbanisés du bourg et grands plateaux agricoles et naturels du territoire communal.

Leur insertion urbaine, paysagère et environnementale constitue ainsi l'enjeu principal de leur aménagement. L'objectif étant de permettre ces extensions en limitant les impacts potentiels de leur aménagement.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

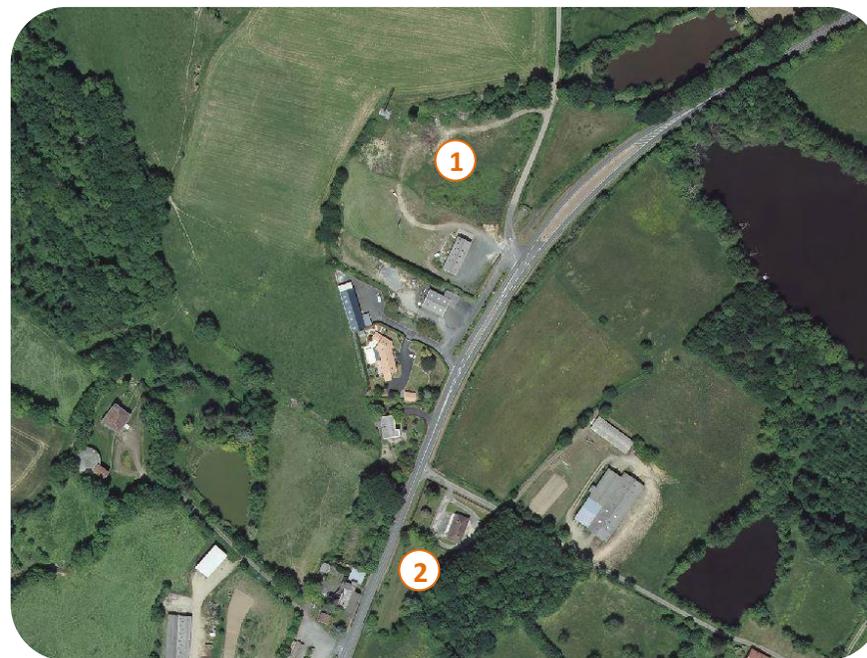
Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental très contraint, puisque les deux secteurs sont concernés par un risque très fort de remontée de nappes.

Néanmoins, aucune autre risque naturel et technologique, ni aucune protection patrimoniale naturelle n'a été recensé.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Permettre une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des différentes constructions pour préserver les paysages existants
- Porter une attention particulière sur le traitement de leurs franges, notamment entre espaces urbanisés et espaces agricoles
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue

### 2 SECTEURS



**OAP N°3 : NORD DU BOURG** (COMMUNE DU BUSSEAU)



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Orange square: Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre
- Blue square: Espace à vocation d'activités à aménager

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- Black double arrow: Axes existants à conforter
- Red triangle: Principe d'accès de l'opération à respecter

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Green square: Espace vert paysager existant à valoriser
- Light green square: Bande tampon enherbée à créer
- Dark green circle: Linéaire de haies existant à conserver
- Light green circle: Linéaire de haie à créer
- Light blue square: Surface en eau à protéger
- Blue square: Zones humides à préserver

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au Nord du bourg visent à renforcer l'attractivité résidentielle et économique de la commune, au plus près de la route départementale D744, structurant le territoire intercommunal.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en deux secteurs :

- Le secteur 1, d'une superficie de 0,7 ha, sera dédié à la construction d'une entreprise artisanale, confortant l'attractivité économique du bourg. Néanmoins, l'implantation d'autres activités sera possible.
- Le secteur 2, d'une superficie de 800 m<sup>2</sup>, sera dédié à la réalisation d'au moins un logement, permettant de respecter une densité minimale brute de 12 log./ha.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement du secteur 1 devra proposer des gabarits de construction cohérents avec son environnement urbain et paysager, et notamment une hauteur de construction en adéquation avec une logique de préservation des paysages agricoles.

La conception urbaine du secteur 2 pourra favoriser une orientation Sud pour les pièces principales des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des lieux, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du secteur 1 devra être réalisée depuis la voie communale située sur sa frange Est dont la vocation est d'être renforcée, permettant de rejoindre directement la route départementale D744.

Tandis que la desserte du secteur 2 devra directement de réalisée sur la RD744, ce qui impliquera une attention toute particulière à la sécurisation de cet accès au regard de la dangerosité de la départementale.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de leurs franges.

Cette logique devra contribuer à assurer la transition avec les paysages agricoles et à mieux maîtriser les différentes nuisances pouvant être occasionnées par les espaces urbanisés.

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure de ces secteurs devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements. Par ailleurs, des alignements de haies devront être plantés sur les franges Nord et Ouest du secteur 1 et Sud du secteur 2 afin de limiter les impacts visuels sur le grand paysage.

L'ensemble boisé situé sur la frange Est du secteur 1 devra être préservé, notamment au regard de sa fonction paysagère depuis la route départementale D744.

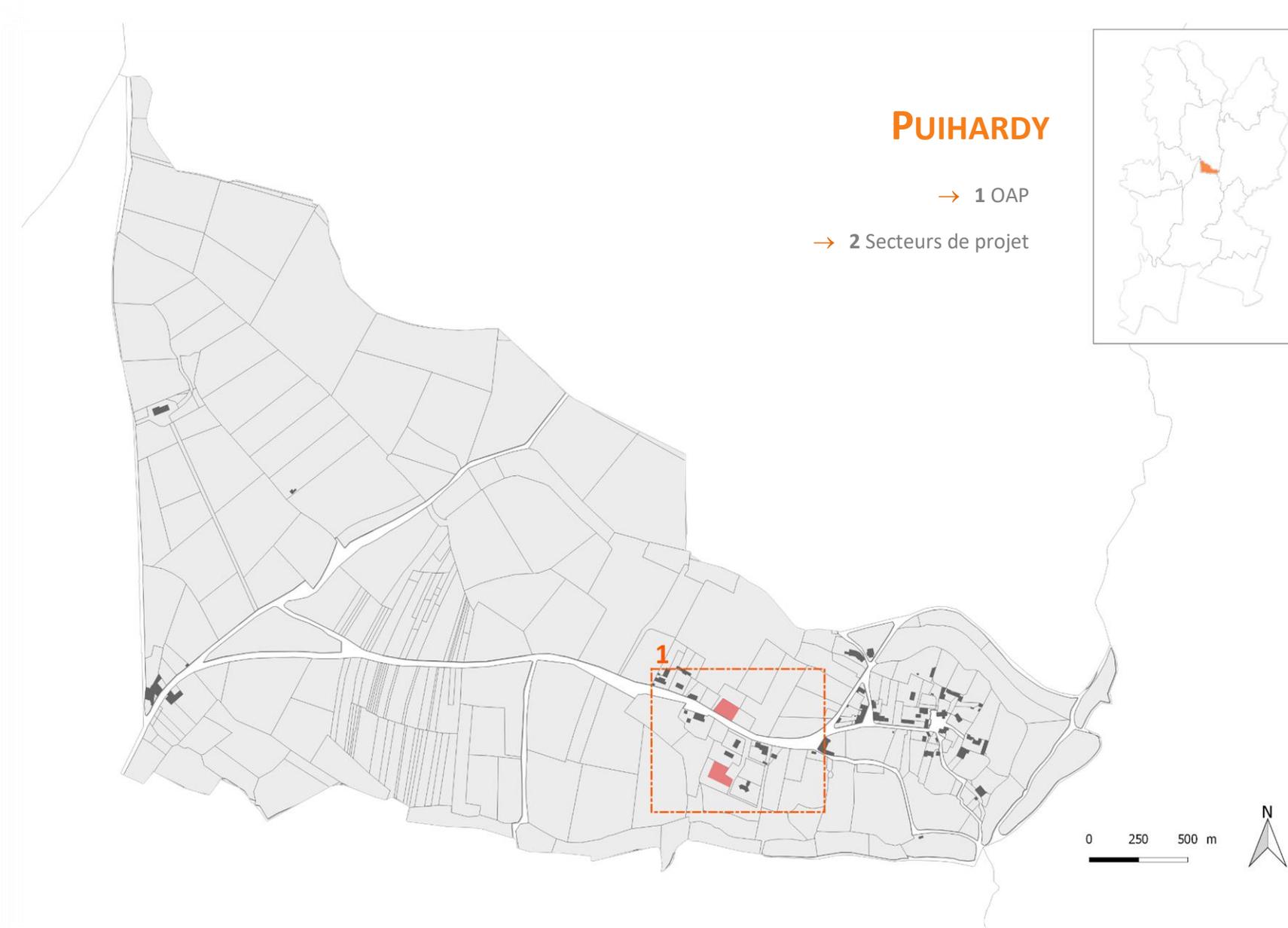
Enfin, ces opérations devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intégration paysagère du secteur.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage de la pente naturelle devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération.



## VIII. COMMUNE DE PUIHARDY



## OAP n° 1 : BOURG DE PUIHARDY

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°1 de la commune de Puihardy se localise entre le centre-bourg et la Mairie, en limite de la route départementale D25.

L'aménagement des deux secteurs à urbaniser au sein de ce périmètre ont pour rôle de venir conforter le tissu urbain du bourg, notamment en confortant le lotissement du Champs de la Porte réalisé depuis quelques années.

Ces extensions s'insèrent en frange d'un ensemble bâti marqué par une végétation prépondérante, soulevant un enjeu important de bonne intégration paysagère des nouvelles constructions.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ces secteurs s'inscrivent dans un contexte environnemental contraint, puisqu'ils sont concernés par un risque fort de remontées de nappes dans le socle, contraignant leur urbanisation.

Néanmoins, aucun autre risque naturel ni technologique, ni aucune protection patrimoniale naturelle n'a été recensé.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Porter une attention particulière sur le traitement des franges des secteurs, notamment entre espaces urbanisés et espaces naturels
- Favoriser une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des constructions afin de maintenir l'ambiance de village du bourg.
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du secteur permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue et le caractère très végétal du bourg.

### 2 SECTEURS



**OAP N°1 : BOURG** (COMMUNE DE PUIHARDY)



- Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**
- Orange rectangle: Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre
- Accessibilité, desserte et déplacement**
- Black arrow: Axes existants à conforter
  - Red triangle: Principe d'accès de l'opération à respecter
  - Green double arrow: Cheminement doux existant à conforter
- Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**
- Light green rectangle: Bande tampon enherbée à créer
  - Green circle: Linéaire de haies existant à conserver
  - Yellow-green circle: Linéaire de haie à créer
  - Dark green circle: Alignement d'arbres/arbre isolé existant à maintenir
  - Light blue rectangle: Surface en eau à protéger
  - Blue rectangle: Zones humides à préserver

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP du bourg de Puihardy visent à conforter l'attractivité résidentielle de la commune.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en deux secteurs :

- Le secteur 1, d'une surface de 970 m<sup>2</sup>, sera dédié à la réalisation d'au moins un logement respectant une densité minimale brute de 10,5 log./ha.
- Le secteur 2, d'une surface de 0,1 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins un logement respectant une densité minimale brute de 9,5 log./ha.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

La conception urbaine de ces opérations pourra également favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du secteur 1 devra être réalisée depuis la route départementale D25 en portant une attention particulière à sa sécurisation au regard de la dangerosité de cette voie. La desserte du secteur 2 devra être réalisée à partir de la desserte interne du lotissement, en confortant son accessibilité et sa sécurisation depuis la route départementale D25.

L'aménagement de ces espaces pourrait être l'occasion de mener une réflexion plus globale sur la valorisation du réseau de liaisons douces existantes, notamment celles existantes en limite du lotissement, et ce pour conforter l'accessibilité entre le centre-bourg et la mairie.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations de logements devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...).

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure de ces secteurs devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements.

Par ailleurs, un alignement de haies devra être planté sur la frange Sud du secteur 2 donnant sur les paysages naturels de la commune. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée afin de conforter la transition végétale en direction des espaces naturels. Ces éléments permettront de constituer un écran végétal limitant les impacts visuels sur le grand paysage.

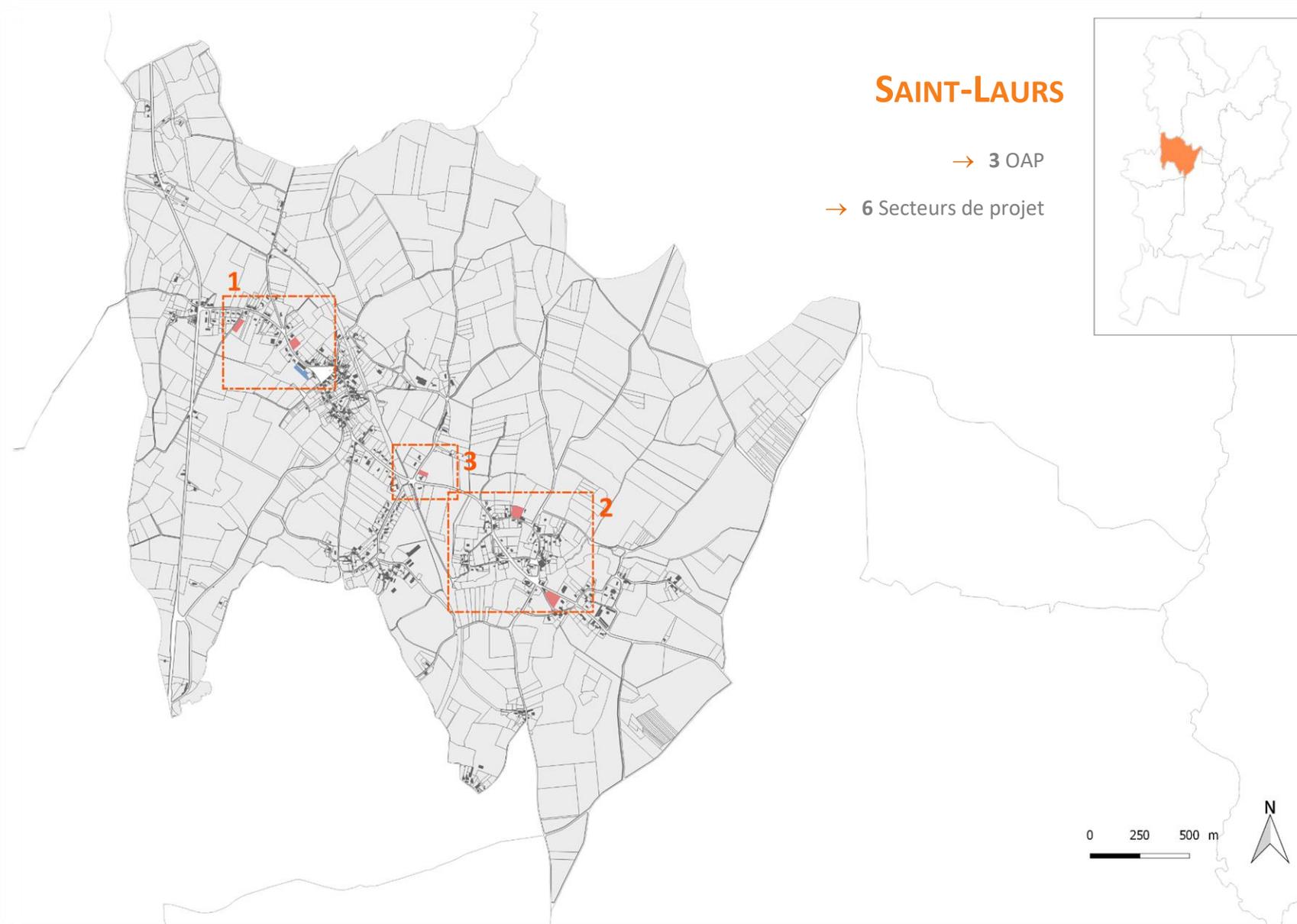
Enfin, ces opérations de logements devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage des pentes naturelles devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération.



## IX. COMMUNE DE SAINT- LAURS



## OAP n° 1 : BOURG DE SAINT-LAURS

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°1 de la commune de Saint-Laurs se localise sur la frange Ouest du bourg, le long de la route départementale D129, artère structurante de la commune, permettant de rejoindre la D744.

L'aménagement de ces secteurs, situés en franges des espaces urbanisés du bourg soulève un véritable enjeu d'insertion paysagère de par leur rôle tampon entre le tissu urbain et les grands plateaux agricoles.

Ces secteurs s'inscrivent également au sein d'un ensemble naturel particulièrement important, caractérisé par une trame bocagère très dense, véritable composante des paysages locaux. Leur insertion paysagère et environnementale devra donc particulièrement soignée.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental contraint, puisque le secteur 1 est concerné par la présence d'une nappe sub-affleurante impliquant un risque fort de remontées de nappes.

Néanmoins, aucune autre risque naturel et technologique, ni aucune protection patrimoniale naturelle n'a été recensée

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Porter une attention particulière sur le traitement des franges du secteur, notamment entre espaces urbanisés et espaces agricoles.
- Favoriser une bonne insertion paysagère et environnementale des constructions afin de limiter la dénaturation des paysages agricoles.
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du secteur permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 3 SECTEURS



**OAP N°1 : BOURG DE SAINT-LAURS** (COMMUNE DE SAINT-LAURS)



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

Orange rectangle: Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre

Blue rectangle: Espace à vocation d'activités à aménager

**Accessibilité, desserte et déplacement**

Red triangle: Principe d'accès de l'opération à respecter

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

Light green rectangle: Bande tampon enherbée à créer

Green circle: Linéaire de haies existant à conserver

Light green circle: Linéaire de haie à créer

Dark green circle: Alignement d'arbres/arbre isolé existant à maintenir

Light blue rectangle: Surface en eau à protéger

Dark blue rectangle: Zones humides à préserver

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés à l'Ouest du centre-bourg permettront de maintenir la présence du garagiste au sein du bourg d'une part, et d'autre part de conforter l'attractivité résidentielle de la commune pour les secteurs 2 et 3.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en trois secteurs :

- Le secteur 1, d'une surface de 0,2 ha sera dédié à l'extension du garagiste, dont l'activité participe à l'animation et au dynamisme du bourg. Néanmoins, l'implantation d'autres activités sera possible.
- Le secteur 2, d'une surface de 0,2 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 2 logements respectant une densité minimale brute de 10 log./ha.
- Le secteur 3, d'une surface de 0,2 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 2 logements respectant une densité minimale brute de 11 log./ha.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement des secteurs 2 et 3 devra proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain.

La conception urbaine de ces opérations pourra favoriser une orientation Sud pour les pièces principales des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des lieux, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du secteur 1 devra être réalisée directement depuis l'emprise actuelle de l'entreprise de réparation de voiture. L'accès existant depuis la route départementale D129 devra ainsi être confortée.

La desserte du secteur 2 devra être réalisée depuis cette route départementale en veillant à porter une attention particulière à la sécurisation de cet accès au regard de sa dangerosité.

Enfin, la desserte du secteur 3 devra être réalisée depuis l'Impasse des Vignes, constituant le seul accès à la parcelle.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de leurs franges.

Cette logique devra contribuer à assurer la transition avec les paysages agricoles, à mieux maîtriser les différentes nuisances pouvant être occasionnées par les espaces urbanisés.

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure de ces secteurs devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements.

Par ailleurs, des alignements de haies devront être plantés sur les franges extérieures de ces secteurs donnant sur les plateaux agricoles ou espaces naturels. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée permettant de soigner la transition végétale vers les espaces agricoles et naturels.

Ces opérations devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intégration paysagère du secteur.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage de la pente naturelle devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération.

## OAP N° 2 : RUE DU STADE

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°2 de la commune de Saint-Laurs se localise au sein du bourg, constitué autour de la route départementale D129, permettant de rejoindre très rapidement le bourg.

Pour favoriser une logique de densification des espaces urbanisés, les dents creuses dont la superficie dépasse 2 300 m<sup>2</sup> doivent faire l'objet d'une OAP afin d'assurer la réalisation d'une densité minimum de logements sur ces espaces à fort potentiel.

Ces deux secteurs, concernés par cette logique, se situent en limite de la D129 pour le secteur 1 et le long de la rue du Stade pour le secteur 2.

L'aménagement de ces secteurs, situés en franges des espaces urbanisés du bourg soulève également un enjeu d'insertion et de transition paysagère de par leur rôle tampon entre le tissu urbain et les grands plateaux agricoles et naturels.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental contraint, puisque l'ensemble des deux secteurs sont concernés par la présence d'une nappe sub-affleurante impliquant un risque fort de remontées de nappes.

Néanmoins, aucune autre risque naturel et technologique, ni aucune protection patrimoniale naturelle n'a été recensée.

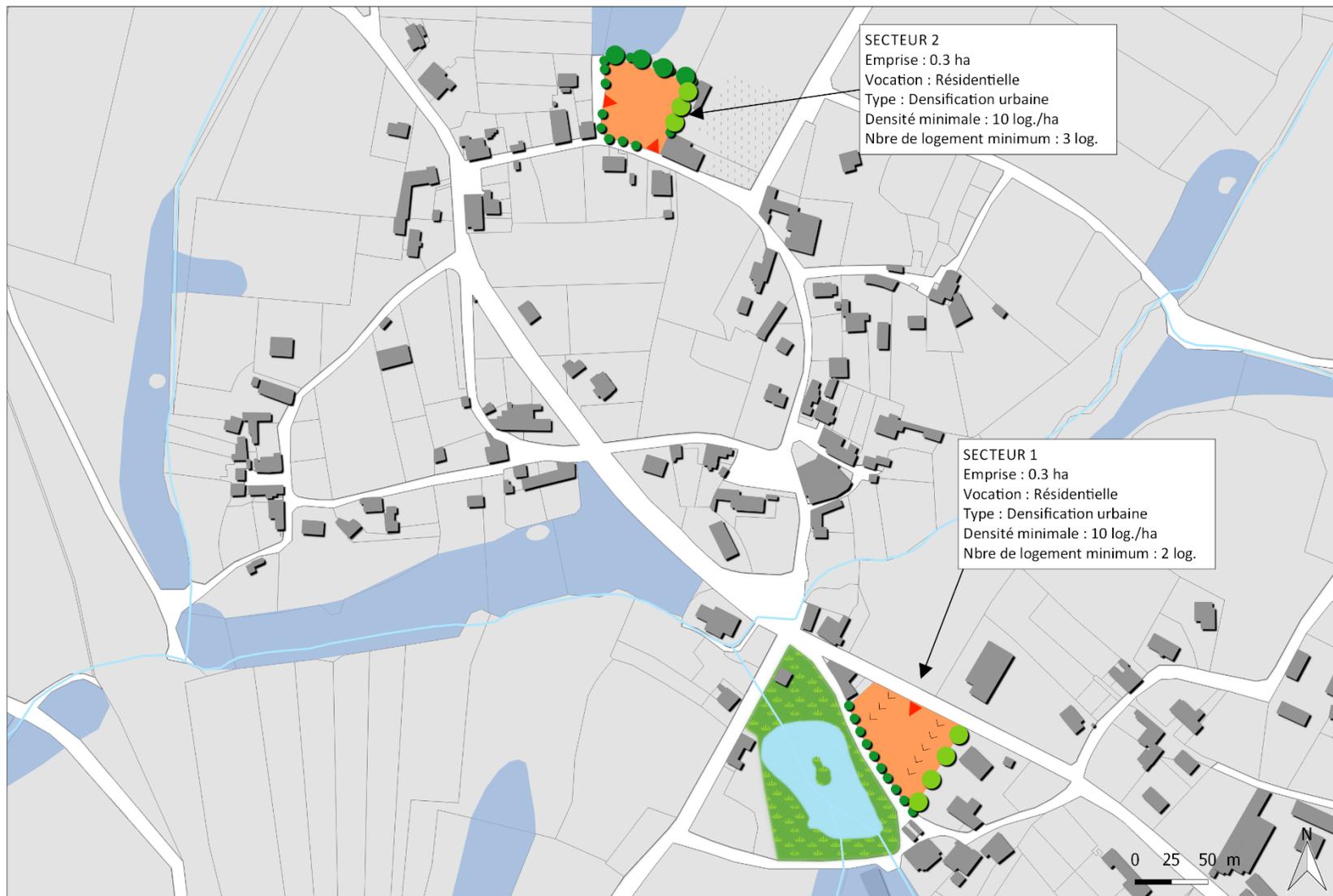
### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Porter une attention particulière sur le traitement des franges du secteur, notamment entre espaces urbanisés et espaces agricoles.
- Favoriser une bonne insertion paysagère et environnementale des constructions afin de limiter la dénaturation des paysages agricoles.
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du secteur permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 2 SECTEURS



**OAP N°2 : RUE DU STADE (COMMUNE DE SAINT-LAURS)**



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- ▲ Principe d'accès de l'opération à respecter

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Espace vert paysager existant à valoriser
- Linéaire de haies existant à conserver
- Alignement d'arbres/arbre isolé existant à maintenir
- Alignements d'arbres à planter
- Surface en eau à protéger
- Zones humides à préserver

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP de la Rue du Stade visent à conforter l'attractivité résidentielle de la commune, et à conforter l'optimisation foncière des espaces non bâtis du tissu urbanisé.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en deux secteurs :

- Le secteur 1, d'une surface de 0,3 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 3 logements respectant une densité minimale brute de 10 log./ha.
- Le secteur 2, d'une surface de 0,3 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 3 logements respectant une densité minimale brute de 10 log./ha.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Ces opérations devront proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain.

La conception urbaine de ces opérations pourra favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du secteur 1 devra être réalisée depuis la route départementale D129, en portant une attention particulière à la sécurisation de cet accès au regard de la dangerosité de cette voie.

La desserte du secteur 2 devra, quant à elle, être réalisée à partir de la Rue du Stade et/ou de l'impasse située sur sa frange Ouest selon le projet d'aménagement.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations de logements devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...).

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure de ces secteurs devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements.

Pour conforter l'intégration paysagère de ces constructions et limiter les nuisances entre espaces habités, équipements et activités économiques, des alignements d'arbres pourront être plantés sur les franges Est des secteurs 1 et 2. L'objectif de ces plantations consiste à créer des écrans végétaux limitant les impacts visuels et sonores des équipements et des activités depuis les secteurs habités.

L'aménagement du secteur 1 devra également permettre de mener une réflexion sur la valorisation de l'étang comme espace de détente et participant à la qualité du cadre de vie des habitations voisines.

Enfin, ces opérations de logements devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage des pentes naturelles, et notamment au sein du secteur 1, devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération.

## OAP n° 3 : ROUTE DU PUIT DE SAINT-LAURENT

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°3 de la commune de Saint-Laurs se localise le long de la route du Puit de Saint-Laurent.

L'aménagement de ce secteur soulève un enjeu important d'intégration urbaine au regard de son positionnement entre espace urbanisé du bourg et grandes étendues agricoles.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental très favorable, puisqu'il ne présente aucun risque naturel particulier, ni aucune protection patrimoniale naturelle contraignant l'urbanisation du site.

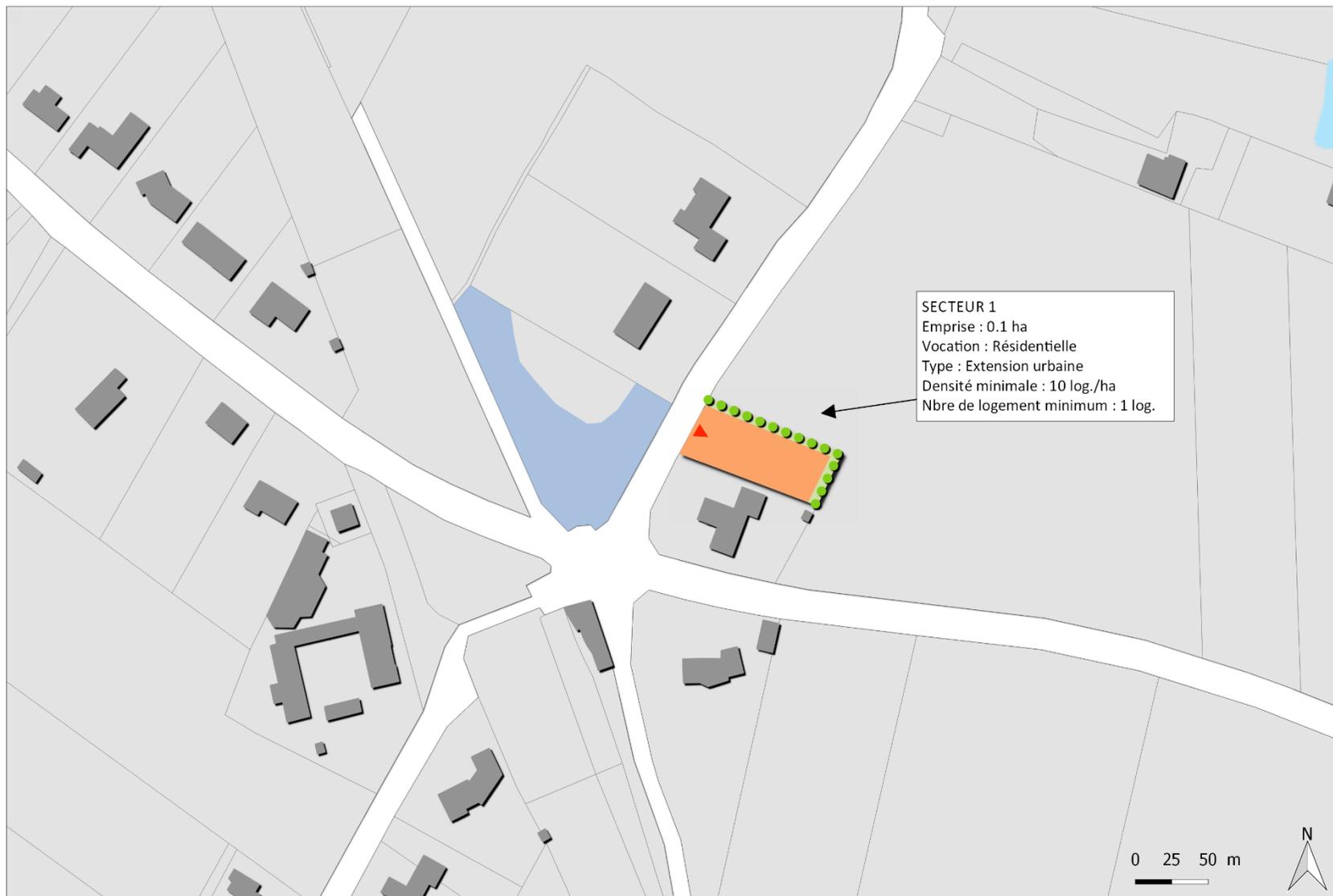
### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Porter une attention particulière sur le traitement des franges du secteur, notamment entre espaces urbanisés et espaces agricoles.
- Favoriser une bonne insertion paysagère et environnementale des constructions afin de limiter la dénaturation des paysages agricoles.

### 1 SECTEUR



**OAP N°3 : ROUTE DU PUIT DE SAINT-LAURENT (COMMUNE DE SAINT-LAURS)**



SECTEUR 1  
Emprise : 0.1 ha  
Vocation : Résidentielle  
Type : Extension urbaine  
Densité minimale : 10 log./ha  
Nbre de logement minimum : 1 log.

**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Orange rectangle: Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- Red triangle: Principe d'accès de l'opération à respecter

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Green line: Bande tampon enherbée à créer
- Green dots: Linéaire de haie à créer
- Blue area: Surface en eau à protéger
- Light blue area: Zones humides à préserver

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Le secteur de développement identifiés au sein de l'OAP 3 vise à conforter l'attractivité résidentielle de la commune.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Le secteur, d'une surface de 0,1 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins un logement respectant une densité minimale brute de 10 log./ha.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

La conception urbaine de cette opération pourra favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du secteur devra être réalisée depuis la route du Puit de Saint-Laurent. Une attention particulière devra être portée à la sécurisation de cet accès.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Cette opération de logement devra faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...).

Pour conforter l'intégration paysagère des constructions des alignements de haies devront être plantés sur les franges Nord et Est du secteur. L'objectif de ces plantations consistent à créer des écrans végétaux limitant les impacts visuels sur les paysages agricoles.

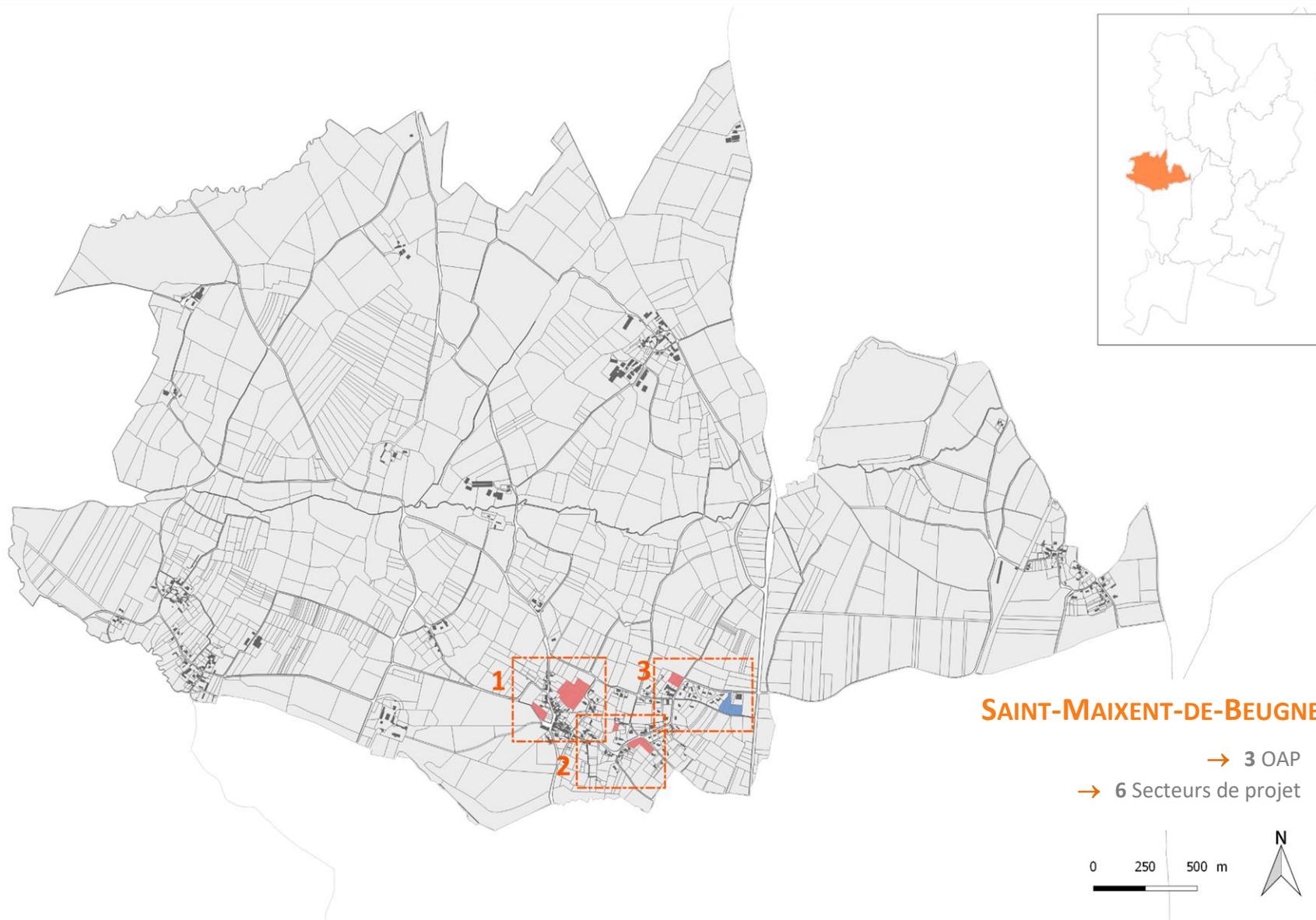
Enfin, cette opération de logement devra favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage des pentes naturelles devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération.



## X. COMMUNE DE SAINT- MAIXENT-DE-BEUGNE



### SAINT-MAIXENT-DE-BEUGNE

→ 3 OAP

→ 6 Secteurs de projet

## OAP n° 1 : CENTRE-BOURG

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°1 de la commune de Saint-Maixent-de-Beugné se localise au cœur du bourg de la commune, les deux secteurs en question se situant sur ses franges Nord-Est et Ouest, aux abords des équipements structurants de la commune.

Cette situation confère aux secteurs de développement identifiés :

- Un enjeu stratégique d'interconnexions, sous forme de greffe urbaine, avec le centre-bourg et ses équipements dont le dynamisme doit être conforter
- Un espace de transition entre cœur urbanisé, plateaux agricoles et espaces naturels
- Une opportunité majeure pour conforter l'attractivité résidentielle de la commune, s'appuyant sur la proximité du bourg de Coulonges-sur-l'Autize

La localisation et la disposition de ces espaces sans fonction particulière soulève de réelles opportunités foncières pour la commune.

Pour conforter le dynamisme du bourg, l'objectif poursuivit sur ce périmètre vise à proposer un développement résidentiel adapté aux capacités et aux besoins de la commune, tout en confortant l'optimisation et la recherche de qualité des espaces publics existants.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental très favorable, puisqu'il ne présente aucun risque naturel particulier, ni aucune protection patrimoniale naturelle contraignant l'urbanisation du site.

Néanmoins, le secteur 1 dispose d'un relief à prendre en compte dans la maîtrise des eaux pluviales, dont le point haut se situe au Nord-Est du périmètre.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Favoriser les interconnexions entre les deux secteurs, le centre-bourg et ses équipements, et ce en s'appuyant sur la valorisation des espaces publics existants et le réseau de venelles pour conforter les pratiques de mobilité douce.
- Porter une attention particulière sur le traitement des franges des secteurs, notamment entre espaces urbanisés et espaces naturels/agricoles
- Favoriser une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des constructions afin de maintenir l'ambiance de village du bourg.
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du secteur permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue et le caractère très végétal du bourg.

### 2 SECTEURS



OAP N°1 : CENTRE-BOURG (COMMUNE DE SAINT-MAIXENT-DE-BEUGNE)



Principes d'aménagement et d'intégration urbaine	
<span style="color: red;">■</span>	Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération d'ensemble
<span style="color: orange;">■</span>	Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre
<span style="color: red;">✕</span>	Bâtiment vétuste à démolir
<span style="color: grey;">■</span>	Espaces publics à conforter
Accessibilité, desserte et déplacement	
<span style="color: grey;">↔</span>	Axes de desserte à créer (localisation indicative)
<span style="color: red;">▲</span>	Principe d'accès de l'opération à respecter
<span style="color: red;">⊠</span>	Espace de voirie en attente d'un prolongement futur
<span style="color: green;">↔</span>	Cheminement doux existant à conforter
<span style="color: green;">↔</span>	Cheminement doux à créer (localisation indicative)
<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">P</span>	Aire de stationnement à conforter/créer
Principes de Trame Verte et Bleue et paysage	
<span style="color: green;">■</span>	Espace vert paysager à aménager
<span style="color: lightgreen;">■</span>	Bande tampon enherbée à créer
<span style="color: green;">●</span>	Linéaire de haies existant à conserver
<span style="color: lightgreen;">●</span>	Linéaire de haie à créer
<span style="color: green;">●</span>	Alignement d'arbres/arbre isolé existant à maintenir
<span style="color: blue;">⋯</span>	Système de gestion des eaux pluviales à mettre en place (localisation indicative)
<span style="color: grey;">&gt;&gt;</span>	Utilisation de la pente du terrain dans la gestion des eaux pluviales
Contraintes et risques	
<span style="color: grey;">⋯</span>	Risque fort de retrait et gonflement des argiles

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP du centre-bourg de Saint-Maixent-de-Beugné permettront de conforter le dynamisme du bourg en renforçant son attractivité résidentielle et son niveau d'équipement.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Les secteurs de développement identifiés au sein de ce périmètre se déclinent en deux secteurs :

- Le secteur 1, d'une surface de 1,4 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 14 logements respectant une densité minimale brute de 10 log./ha.
- Le secteur 2, d'une surface de 0,3 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 3 logements respectant une densité minimale brute de 10 log./ha.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

De manière générale, l'aménagement des secteurs devra être réalisé dans une logique de (re)connexion des espaces déjà et nouvellement urbanisés, notamment avec ceux proposant une mixité fonctionnelle importante (équipements, espaces publics, habitat...). La logique de renforcement de l'articulation de ces espaces et leur intégration urbaine sera recherchée.

L'aménagement du secteur 1 devra être réalisé sous la forme d'opérations d'ensemble pensées à l'échelle du secteur. Cet aménagement pourra faire l'objet d'une opération en plusieurs phases. Cette opération devra également favoriser la compacité des constructions afin de permettre la réalisation d'espaces publics et de circulation qualitatifs.

Ces opérations devront proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain.

La conception urbaine de ces opérations pourra également favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes

d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée et/ou limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Ces opérations de développement devront s'inscrire dans une logique globale de renforcement de l'accessibilité des espaces, en s'appuyant sur le réseau routier existant et notamment sur la Rue du Fief de l'Ombre, ainsi que le maillage de venelles.

Ainsi, la desserte du secteur 1 pourra être réalisée depuis les rues du Fief de l'Ombre et de la Brunière, grâce à l'aménagement d'une voirie interne reliant ces points d'accès. La réalisation de ces accès devra être l'occasion de repenser la qualité et l'optimisation des espaces publics situés à l'Ouest du site. Un espace en attente pourra être réalisé au Nord du site afin de prévoir l'extension future de ce secteur résidentiel.

Tandis que la desserte du secteur 2 pourra être privilégiée depuis la place de l'Église, constituant le seul véritable accès au site.

Les accès indiqués dans cette OAP sont indicatifs.

Ces nouvelles opérations devront également intégrer une logique globale de valorisation du réseau de venelles existantes afin de conforter les liaisons douces entre le bourg, ces nouveaux espaces de vie et les équipements.

Le renforcement de la liaison douce reliant le cimetière à l'église et la création d'une liaison douce interne au secteur 1 rejoignant les espaces publics existants à l'Ouest pourraient renforcer l'accessibilité aux équipements du bourg et favoriser les pratiques de mobilité douce.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations d'aménagement devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de leurs franges.

Cette logique devra contribuer à assurer la transition avec les paysages agricoles, et naturels, et à limiter le vis-à-vis entre espaces habités.

Pour ce faire, l'ensemble des haies et alignements d'arbres existants en bordure des secteurs devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements.

Aussi, les opérations de logements devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur. Les espaces publics du secteur 1 devront également faire l'objet d'une végétalisation importante participant au renforcement du cadre de vie.

L'aménagement du secteur 1 devra être l'occasion de porter une réflexion globale sur la valorisation paysagère et fonctionnelle du site, notamment en confortant la végétalisation et la fonctionnalité de l'espace naturel situé au Nord des espaces publics en limite de la Rue du Fief de l'Ombre, afin de créer une véritable espace de détente.

#### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage des pentes naturelles devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération. L'aménagement du secteur 1 devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

## OAP N° 2 : LA RULETTE

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°2 de la commune de Saint-Maixent-de-Beugné se localise à l'Est du bourg, le long de la Rue de la Rulette, véritable colonne vertébrale de l'Est du bourg.

Pour favoriser une logique de densification des espaces urbanisés, les dents creuses dont la superficie dépasse 2 300 m<sup>2</sup> doivent faire l'objet d'une OAP afin d'assurer la réalisation d'une densité minimum de logements sur ces espaces à fort potentiel.

Le secteur 2, concerné par cette logique, constitue une poche de densification à fort potentiel, situé le long de la voie de la Rulette et à proximité du bourg de la commune. Le secteur 1 constitue quant à lui une petite extension urbaine peu impactante pour le grand paysage agricole.

Ces secteurs de développement permettront de conforter l'attractivité résidentielle de la commune puisqu'ils seront destinés à accueillir des opérations de logements, et renforceront l'entité urbaine du bourg en urbanisant une poche non exploitée.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental très favorable, puisqu'il n'est concerné par aucun risque naturel ou technologique, ni par aucune protection patrimoniale naturelle.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Permettre une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des différentes opérations pour préserver les ambiances existantes.
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein des deux secteurs permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.
- Porter une attention particulière sur le traitement des franges des secteurs, notamment entre espaces urbanisés et espaces naturels/agricoles

### 2 SECTEURS



**OAP N°2 : LA RULETTE** (COMMUNE DE SAINT-MAIXENT-DE-BEUGNE)



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Orange rectangle: Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- ← →: Axes de desserte à créer (localisation indicative)
- ▲: Principe d'accès de l'opération à respecter
- ⊠: Espace de voirie en attente d'un prolongement futur

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Light green rectangle: Bande tampon enherbée à créer
- (dark green): Linéaire de haies existant à conserver
- (light green): Linéaire de haie à créer



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP de la Rue de la Rulette visent à conforter l'attractivité résidentielle de la commune, en priorisant une logique de densification du tissu urbain.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en deux secteurs, comprenant :

- Le secteur 1, d'une surface de 900 m<sup>2</sup>, sera dédié à la réalisation d'au moins un logement respectant une densité minimale brute de 11 log./ha.
- Le secteur 2, d'une surface de 0,4 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 4 logements respectant une densité minimale brute de 9 log./ha.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Ces opérations devront proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain.

La conception urbaine de ces opérations pourra également favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée et/ou limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du secteur 1 devra être réalisée depuis la Rue de la Brunière, tandis que celle du secteur 2 devra être réalisée depuis la Rue de la Rulette ainsi que celle menant à la commune de Coulonges-sur-l'Autize. Une attention particulière devra être portée à la sécurisation de ces accès.

Enfin, l'aménagement du secteur 2 devra prévoir un espace en attente au Sud du secteur en cas de prolongement potentiel de cette opération et de raccordement aux accès existants.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations de logements devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...).

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure des secteurs devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements.

Aussi, pour conforter l'intégration paysagère des constructions, des alignements de haies devront être plantés sur la frange Ouest du secteur 1 et Sud du secteur 2 donnant sur les paysages agricoles de la commune. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée afin de conforter la transition végétale en direction des espaces naturels. Ces éléments permettront de constituer un écran végétal limitant les impacts visuels sur le grand paysage.

Enfin, ces opérations de logements devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage des pentes naturelles devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération. L'aménagement du secteur 2 devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

## OAP n° 3 : LES CHAMPS FRANCS

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°3 de la commune de Saint-Maixent-de-Beugné se localise au Nord-Est du bourg : entre les Chalots, le lotissement des Champs Francs et la route départementale D744, véritable artère structurante de l'intercommunalité, permettant de rejoindre le bourg de Coulonges-sur-l'Autize en 4 minutes.

Le secteur à vocation économique soulève un enjeu important de renforcer de l'attractivité économique et notamment commerciale et la commune, mais soulève également un enjeu très fort de bonne insertion paysagère du site au regard de sa localisation. En effet, ce s'insère au cœur de grands plateaux agricoles participant à la qualité paysagère du territoire.

L'extension résidentielle, quant à elle, se localise en entrée de bourg, nécessitant à valorisation de la qualité paysagère du site.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental très favorable, puisqu'il ne présente aucun risque naturel particulier, ni aucune protection patrimoniale naturelle contraignant l'urbanisation du site.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Porter une attention particulière sur le traitement des franges de ces secteurs, notamment entre espaces urbanisés et espaces agricoles.
- Favoriser une bonne insertion paysagère et environnementale des constructions afin de limiter les impacts visuels sur le grand paysage
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein de ces secteurs permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 2 SECTEUR



**OAP n°3 : LES CHAMPS FRANCS** (COMMUNE DE SAINT-MAIXENT-DE-BEUGNE)



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération d'ensemble
- Espace à vocation d'activités à aménager

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- Principe d'accès de l'opération à respecter

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Bande tampon enherbée à créer
- Linéaire de haies existant à conserver
- Linéaire de haie à créer

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les deux secteurs identifiés au Nord-Est du bourg permettront de conforter d'une part l'attractivité résidentielle de la commune, et d'autre part son attractivité économique en lien avec l'entreprise existante de menuiserie, et ce en permettant l'installation d'un nouvel artisan.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en deux secteurs, comprenant :

- Le secteur 1, d'une surface de 0,3 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 3 logements respectant une densité minimale brute de 10 log./ha.
- Le secteur 2, d'une surface de 0,6 ha à vocation économique, est dédié à l'implantation d'une activité artisanale. Néanmoins, l'implantation d'autres activités sera possible.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement du secteur 1 devra proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec son environnement urbain.

La conception urbaine de cette opération pourra également favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée et/ou limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

L'aménagement du secteur 2 devra, quant à lui, proposer des gabarits de construction cohérents avec son environnement urbain et paysager, et notamment une hauteur de construction en adéquation avec une logique de préservation des paysages agricoles.

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du secteur 1 devra être réalisée depuis la rue des Chalots, en veillant à la sécurisation de cet accès situé en entrée de bourg.

Par ailleurs, la desserte du secteur 2 devra être réalisée depuis la voie des Champs Frances, située au Nord du secteur, en cohérence avec la desserte de l'entreprise de menuiserie.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de leurs franges.

Cette logique devra contribuer à assurer la transition avec les paysages agricoles, à mieux maîtriser les différentes nuisances pouvant être occasionnées par les espaces urbanisés, et à limiter les conflits d'usage entre espaces habités et activités artisanales.

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure de ces secteurs devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements. Par ailleurs, des alignements de haies devront être plantés sur les franges Sud du secteur 1 et Sud-Est du secteur 2 pour soigner la transition paysagère et limiter les nuisances de l'activité agricole. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée permettant de soigner la transition végétale vers les espaces agricoles.

Ces opérations devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intégration paysagère du secteur.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage de la pente naturelle devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération.



## XI. COMMUNE DE SAINT- POMPAIN

## SAINT-POMPAIN

→ 4 OAP

→ 9 Secteurs de projet



0 400 800 m



## OAP N° 1 : SUD-OUEST DU BOURG

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n° 1 de la commune de Saint-Pompain se localise sur la frange Sud-Ouest du bourg, à 3 minutes à pied du centre-bourg. Cette OAP présente, de par son ampleur, la plus vaste extension urbaine à vocation résidentielle de l'intercommunalité.

Cette situation confère aux secteurs de développement identifiés :

- Un enjeu stratégique d'interconnexions, sous forme de greffe urbaine, avec le centre-bourg dont le dynamisme doit être conforter
- Un espace de transition entre cœur urbanisé et espaces agricoles, révélant une trame bocagère riche,
- Une fonction de porte d'entrée au Sud du bourg

Pour conforter le dynamisme du bourg, l'objectif poursuivi sur ce périmètre, actuellement à vocation agricole ou de jardin privatif, vise à proposer une mixité fonctionnelle permettant :

- ✓ Le développement résidentiel à proximité de l'hyper-centre bourg tant par densification urbaine que par extension urbaine
- ✓ La création de résidences pour personnes âgées venant renforcer le niveau de services et d'équipements du bourg

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'inscrit dans un contexte environnemental peu contraint. En effet, ce périmètre ne recense aucun risque naturel ou technologique.

Néanmoins, les secteurs 2 et 3 sont couverts par une zone Natura 2000, contraignant leur urbanisation.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Mettre en œuvre des opérations de développement urbain confortant les dynamiques du bourg
- Favoriser les interconnexions entre les différents secteurs, vers le bourg et les équipements localisés à proximité.
- S'appuyer sur le réseau de venelles pour conforter les pratiques de mobilité douce.
- Permettre une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des différentes opérations pour préserver les ambiances existantes.
- Porter une attention particulière sur le traitement des franges urbaines entre espaces urbanisés et espaces agricoles.

### 4 SECTEURS



**OAP N°1 : SUD-OUEST DU BOURG** (COMMUNE DE SAINT-POMPAIN)



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération d'ensemble
- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre
- Espace à vocation d'équipements à aménager

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- ↔ Axes existants à conforter
- ↔ Axes de desserte à créer (localisation indicative)
- ▲ Principe d'accès de l'opération à respecter
- ⊕ Carrefour à sécuriser
- ↔ Cheminement doux existant à conforter
- ↔ Cheminement doux à créer (localisation indicative)
- P Aire de stationnement à conforter/créer

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Espace vert paysager existant à valoriser
- Espace vert paysager à aménager
- Bande tampon enherbée à créer
- Linéaire de haies existant à conserver
- Linéaire de haie à créer

**Contraintes et risques**

- ⚡ Zone Natura 2000

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP du Sud-Ouest du bourg de Saint-Pompain permettront de conforter le dynamisme du bourg en renforçant son attractivité résidentielle et son niveau d'équipement.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Les secteurs de développement identifiés au sein de ce périmètre se déclinent en quatre secteurs :

- Le secteur 1, d'une surface de 3,7 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 41 logements pour une densité minimum brute de 11 log./ha.
- Le secteur 2, d'une surface de 0,3 ha, contribuera à une logique de densification des espaces urbanisés en permettant la réalisation d'au moins 2 logements pour une densité minimum brute de 7 log./ha.
- Le secteur 3, d'une surface de 0,2 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 2 logements pour une densité minimum brute de 11 log./ha.
- Le secteur 4, d'une surface de 0,2, contribuera à une logique de densification des espaces urbanisés en permettant la réalisation d'au moins 2 logements pour une densité minimum brute de 9 log./ha.
- Le secteur 5, d'une surface de 0,6, sera dédié à la réalisation de résidences pour personnes âgées

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Les localisations préférentielles présentées dans l'OAP graphique restent indicatives, d'autres traductions pouvant être retenues.

L'aménagement du secteur 1 devra être réalisé sous la forme d'opérations d'ensemble pensées à l'échelle du secteur. Cet aménagement pourra faire l'objet d'une opération en plusieurs phases. Ces opérations devront proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain. L'aménagement du secteur 1 devra également favoriser la compacité des constructions afin de permettre la réalisation d'espaces publics et de circulation qualitatifs.

De manière générale, l'aménagement des secteurs devra être réalisé dans une logique de (re)connexion des espaces déjà et nouvellement urbanisés, notamment avec ceux proposant une mixité fonctionnelle importante (commerces, équipements, habitat, espaces publics...). La logique de renforcement de l'articulation de ces espaces et leur intégration

urbaine sera recherchée. Ces nouvelles opérations de logements devront être optimisées pour renforcer la fonctionnalité et l'usage des lieux.

La conception urbaine de ces opérations pourra également favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée et/ou limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Ces opérations de développement devront s'inscrire dans une logique globale de renforcement de l'accessibilité des espaces, en s'appuyant sur le réseau routier existant et notamment sur la Rue des Couronnes et le Chemin des Guinées, ainsi que le maillage de venelles.

Ainsi, la desserte du secteur 1 devra être réalisée sur ces deux axes, grâce à l'aménagement d'une voirie interne reliant ces différents accès. La desserte du secteur 2 pourra être réalisée depuis la rue des Couronnes et du Chemin des Guinées. La desserte du secteur 3 devra quant à elle se réaliser depuis le Chemin des Guinées. Enfin, celle du secteur 4 devra être réalisée depuis la Rue de la place. Une attention particulière devra être portée sur la sécurisation de ces accès.

Ces nouvelles opérations devront également intégrer une logique globale de valorisation du réseau de venelles existantes afin de conforter les liaisons douces entre le bourg, ces nouveaux espaces de vie et les équipements du Sud du bourg.

Le renforcement de la liaison douce à l'Est du secteur 1 et la création d'une liaison douce interne au secteur pourrait également renforcer l'accessibilité aux commerces et aux équipements du bourg et favoriser les pratiques de mobilité douce. Par ailleurs, la création d'une liaison douce au Sud du secteur 4 pourra conforter cette logique.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations d'aménagement devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de leurs franges. Cette logique devra contribuer à assurer la transition avec les paysages agricoles et à limiter le vis-à-vis entre les espaces habités.

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure des secteurs d'aménagement devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements.

Aussi, deux alignements de haies devront être plantés en limite Ouest du secteur 3 et Est du secteur 4 afin de constituer un écran végétal en direction des plateaux agricoles. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée afin d'assurer la transition végétale vers les espaces agricoles et naturels.

Les opérations de logements devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur. Au sein du secteur 1, les espaces publics devront également faire l'objet d'une végétalisation importante participant au renforcement du cadre de vie.

L'aménagement du secteur 1 devra également, permettre de porter une réflexion globale sur la valorisation paysagère et fonctionnelle du site et notamment des poches arborées existantes au sein du périmètre. Ces espaces de biodiversité devront donc être préservés et valorisés au titre d'espaces de respiration et de détente.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage des pentes naturelles devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération. L'aménagement du secteur 1 devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.



### MESURES COMPENSATOIRES VISANT A ATTENUER LES IMPACTS NEGATIFS DES ZONES DE DEVELOPPEMENT EN ZONE NATURA 2000

Secteur concerné : Secteurs 1 et 2

Globalement, il est recommandé que les porteurs de projet prennent en compte les domaines vitaux et les distances d'évitement des espèces prioritaires issues de l'étude d'impact dans tout projet de construction, de travaux ponctuels ou durables.

L'aménagement de ces zones situées en zone Natura 2000 pourront favoriser le regroupement des constructions afin de permettre l'aménagement d'espaces verts végétalisés composés d'essences locales et gérés en faveur de l'avifaune (espaces de prairie, de jachère, plantation de luzerne, de graminées, de légumineuse...).

Par ailleurs, au sein de ces espaces, il est recommandé de préserver et conforter les linéaires d'arbres et de haies existants afin de conserver au maximum les habitats naturels de l'avifaune.

Il est également recommandé de prévoir à proximité des franges des zones concernées des espaces « calmes » et des aménagements nécessaires au repos des espèces avifaunistiques (nichoirs, perchoirs...).

L'aménagement de ces zones pourrait privilégier une ambiance lumineuse favorisant la cohabitation avec les espèces faunistiques (éclairage public de faible hauteur, détection de présence, angle de projection maximum de 70° à partir du sol, usage préférentiel de verres plats et non bombés...).

Enfin, les aménagements pourraient être réalisés de manière préférentielle en dehors des périodes de reproduction, de septembre à mars ; en cas de rassemblements ou dortoirs, de novembre à mi-juillet.

## OAP N° 2 : SUD DU BOURG

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n° 2 de la commune de Saint-Pompain se localise au Sud du bourg, à proximité du stade municipal et en limite des Rues de la Croix Guérin et de la Garenne.

Pour favoriser une logique de densification des espaces urbanisés, les dents creuses dont la superficie dépasse 2 300 m<sup>2</sup> doivent faire l'objet d'une OAP afin d'assurer la réalisation d'une densité minimum de logements sur ces espaces à fort potentiel.

Ces secteurs, concernés par cette logique, constituent des poches de densification à fort potentiel, localisées entre la polarité commerciale et en équipement du centre-bourg et celle en équipements du Sud du bourg. Ils se positionnent donc à l'interface entre ces deux espaces confortant l'attractivité et la mixité fonctionnelle du bourg.

Ces secteurs de développement permettront, par ailleurs, de conforter l'attractivité résidentielle de la commune puisqu'ils seront destinés à accueillir des opérations de logements, et renforceront l'entité urbaine du bourg en urbanisant ses poches non exploitées.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'inscrit dans un contexte environnemental très favorable puisque ces deux secteurs ne sont concernés par aucun risque naturel ou technologique, ni aucune protection patrimoniale naturelle contraignant leur urbanisation.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Mettre en œuvre des opérations de développement résidentiel confortant les dynamiques et la fonctionnalité du tissu urbain du bourg
- Permettre une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des différentes opérations pour préserver les ambiances existantes.
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein des deux secteurs permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 2 SECTEURS



OAP N°2 : SUD DU BOURG (COMMUNE DE SAINT-POMPAIN)



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération d'ensemble
- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- ↔ Axes existants à conforter
- ▲ Principe d'accès de l'opération à respecter
- ↔ Cheminement doux à créer (localisation indicative)

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Espace vert paysager existant à valoriser
- Linéaire de haies existant à conserver
- Linéaire de haie à créer

**Contraintes et risques**

- /// Zone Natura 2000

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les deux secteurs de développement identifiés au Sud du bourg présentent un enjeu fort de densification du tissu et de renforcement des dynamiques résidentielles du bourg.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Localisés au cœur d'un tissu majoritairement résidentiel, ces espaces sont destinés à accueillir respectivement :

- Le secteur 1, d'une superficie de 0,8 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 8 logements permettant de respecter une densité minimale brute de 10 log./ha en cohérence avec les densités observées sur leurs espaces limitrophes.
- Le secteur 2, d'une superficie de 0,2 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 2 logements permettant de respecter une densité minimale brute de 10 log./ha.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement du secteur 1 devra être réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble pensée à l'échelle du secteur. Ces opérations devront proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain. L'aménagement du secteur 1 devra également favoriser la compacité des constructions afin de permettre la réalisation d'espaces publics et de circulation qualitatifs.

La conception urbaine de ces opérations pourra favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Ces opérations de logements devront s'inscrire dans une logique globale de renforcement de l'accessibilité au bourg et aux équipements situés à proximité.

Ainsi, la desserte du secteur 1 devra être réalisée sur la rue de la Croix de Guérin, constituant l'axe principal Nord-Sud du bourg, et seul accès direct au site. Tandis que la desserte du secteur 2 devra être réalisée sur la rue de la Garenne, seul accès propice à l'aménagement de cet espace. Une attention particulière devra être portée sur la sécurisation de ces accès.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de leurs franges.

Cette logique devra contribuer à assurer la transition avec les paysages agricoles et à limiter le vis-à-vis entre les espaces habités.

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure de ces secteurs devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements.

Aussi, un alignement de haies devra être planté sur la limite séparative au Sud du secteur 1 afin de limiter les nuisances issues du stade municipal.

Ces opérations de logements devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur. Au sein du secteur 1, les espaces publics devront également faire l'objet d'une végétalisation importante participant au renforcement du cadre de vie.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage de la pente naturelle devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération. L'aménagement du secteur 1 devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

## OAP N° 3 : COSSET ET FILS

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n° 3 de la commune de Saint-Pompain se localise à la sortie au Sud-Est du bourg, en limite de l'entreprise Cosset et Fils et de la route départementale D1 permettant de rejoindre l'autoroute A83.

Cette opération d'extension urbaine répond à un enjeu fort de maintien et de développement économique de la commune de Saint-Pompain, et plus précisément de l'entreprise Cosset et Fils.

Cette extension urbaine permet ainsi d'assurer le maintien d'un des moteurs du dynamisme économique local, mais présente néanmoins un enjeu fort de maîtrise des espaces de transition paysagère et environnementale entre opération d'aménagement et environnement agricole dans lequel elle s'insère.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

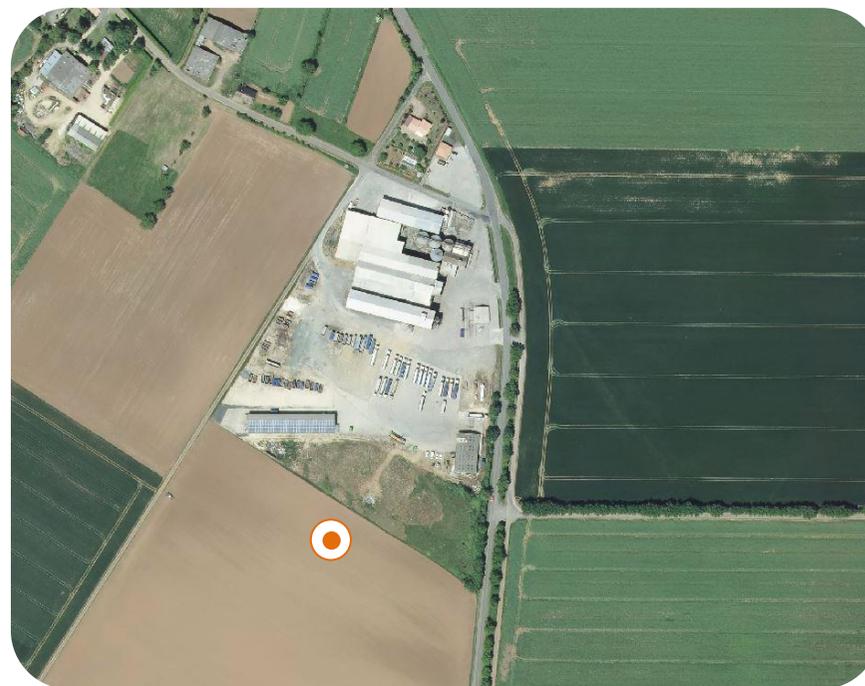
Le périmètre de ce secteur n'est concerné par aucun risque naturel, ni technologique contraignant son urbanisation.

Néanmoins, la totalité de sa surface de ce secteur est couvert par une zone Natura 2000 qui influe sur sa constructibilité.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Porter une attention particulière sur le traitement des franges du secteur, notamment entre espaces urbanisés et espaces agricoles.
- Favoriser une bonne insertion paysagère et environnementale des constructions afin de limiter les impacts visuels sur le grand paysage.

### 1 SECTEUR



**OAP n°3 : COSSET ET FILS** (COMMUNE DE SAINT-POMPAIN)



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Espace à vocation d'activités à aménager

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- ← → Axes de desserte à créer (localisation indicative)
- ▲ Principe d'accès de l'opération à respecter

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Bande tampon enherbée à créer
- Linéaire de haies existant à conserver
- Linéaire de haie à créer

**Contraintes et risques**

- /// Zone Natura 2000

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Le secteur de développement identifié au Sud du bourg permettra l'extension de l'entreprise Cosset et Fils, localisée sur la parcelle au Nord du site. L'objectif vise ainsi à permettre son développement tout en maîtrisant les impacts paysagers et environnementaux de son aménagement.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ce secteur, d'un hectare et à vocation économique, est uniquement dédié au développement de cette entreprise. Néanmoins, l'implantation d'autres activités sera possible.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement de ce secteur devra proposer des gabarits de construction cohérents avec son environnement urbain et paysager, et notamment une hauteur de construction en adéquation avec une logique de préservation des paysages agricoles.

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du secteur devra être réalisée depuis l'emprise actuelle de l'entreprise, mais pourra également être réalisée depuis la route départementale D1.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Cette opération devra faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en favorisant la végétalisation de ses franges.

Pour ce faire, des alignements de haies devront être implantés sur les franges Ouest et Sud du périmètre afin d'assurer la transition paysagère vers les plateaux agricoles. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée afin de favoriser la transition végétale en direction des terres cultivées.

Enfin, pour renforcer l'intégration paysagère du secteur, cette opération devra favoriser un traitement végétal des abords des constructions.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage de la pente naturelle devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération.



### MESURES COMPENSATOIRES VISANT A ATTENUER LES IMPACTS NEGATIFS DES ZONES DE DEVELOPPEMENT EN ZONE NATURA 2000

**Secteur concerné** : Secteur 1

Globalement, il est recommandé que les porteurs de projet prennent en compte les domaines vitaux et les distances d'évitement des espèces prioritaires issues de l'étude d'impact dans tout projet de construction, de travaux ponctuels ou durables.

L'aménagement de ces zones situées en zone Natura 2000 pourront favoriser le regroupement des constructions afin de permettre l'aménagement d'espaces verts végétalisés composés d'essences locales et gérés en faveur de l'avifaune (espaces de prairie, de jachère, plantation de luzerne, de graminées, de légumineuse...).

Par ailleurs, au sein de ces espaces, il est recommandé de préserver et conforter les linéaires d'arbres et de haies existants afin de conserver au maximum les habitats naturels de l'avifaune.

Il est également recommandé de prévoir à proximité des franges des zones concernées des espaces « calmes » et des aménagements nécessaires au repos des espèces avifaunistiques (nichoirs, perchoirs...).

L'aménagement de ces zones pourrait privilégier une ambiance lumineuse favorisant la cohabitation avec les espèces faunistiques (éclairage public de faible hauteur, détection de présence, angle de projection maximum de 70° à partir du sol, usage préférentiel de verres plats et non bombés...).

Enfin, les aménagements pourraient être réalisés de manière préférentielle en dehors des périodes de reproduction, de septembre à mars ; en cas de rassemblements ou dortoirs, de novembre à mi-juillet.

## OAP n° 4 : NORD-EST DU BOURG

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n° 4 de la commune de Saint-Pompain se localise au Nord-Ouest du bourg, le long de la Rue du Puits Sec.

Pour favoriser une logique de densification des espaces urbanisés, les dents creuses dont la superficie dépasse 2 300 m<sup>2</sup> doivent faire l'objet d'une OAP afin d'assurer la réalisation d'une densité minimum de logements sur ces espaces à fort potentiel.

Ce secteur, concerné par cette logique, constitue une poche de densification à fort potentiel permettant de conforter le tissu urbain du bourg de la commune.

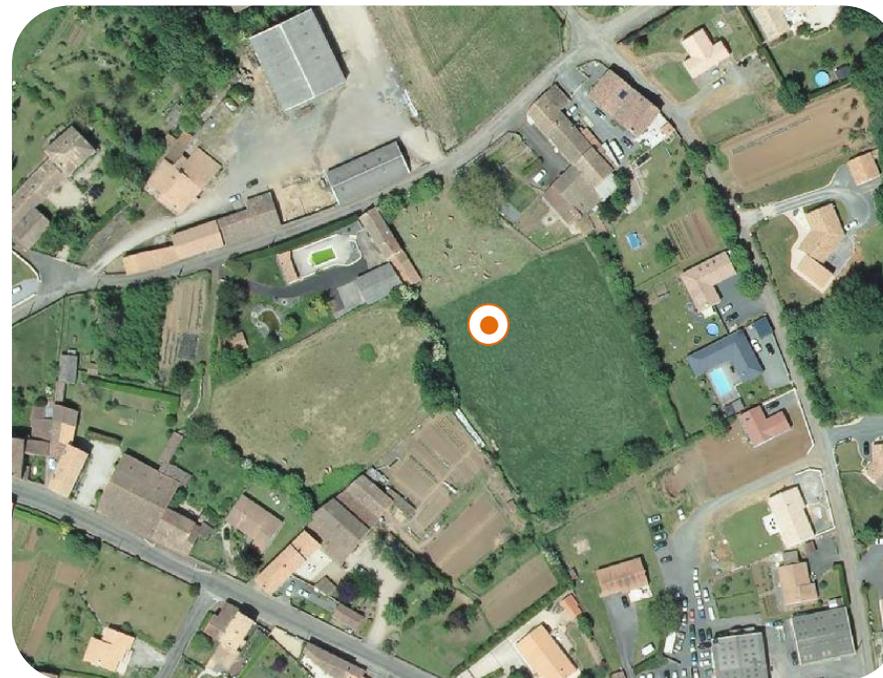
### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'inscrit dans un contexte environnemental très favorable puisque ce secteur n'est concerné par aucun risque naturel ou technologique, ni aucune protection patrimoniale naturelle contraignant leur urbanisation.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Permettre une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale de cette opération pour préserver les ambiances existantes.
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du secteur permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 1 SECTEUR



**OAP N°4 : NORD-EST DU BOURG** (COMMUNE DE SAINT-POMPAIN)



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

■ Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération d'ensemble

**Accessibilité, desserte et déplacement**

← → Axes de desserte à créer (localisation indicative)

▲ Principe d'accès de l'opération à respecter

↻ Aire de retournement à aménager

↔ Cheminement doux existant à conforter

↔ Cheminement doux à créer (localisation indicative)

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

●● Linéaire de haies existant à conserver

●● Linéaire de haie à créer

**Contraintes et risques**

/// Zone Natura 2000

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Le secteur de développement identifié au Nord-Est du bourg présente un enjeu fort de densification du tissu et de renforcement des dynamiques résidentielles du bourg.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Localisé au cœur d'un tissu majoritairement résidentiel, le secteur, d'une superficie de 0,9 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 7 logements permettant de respecter une densité minimale brute de 8 log./ha.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement du secteur devra être réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble pensée à l'échelle du secteur. Cette opération devra proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec son environnement urbain. L'aménagement du secteur devra également favoriser la compacité des constructions afin de permettre la réalisation d'espaces publics et de circulation qualitatifs.

La conception urbaine de cette opération pourra favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du secteur devra être réalisée depuis la rue du Puits Sec. Une attention particulière devra être portée sur la sécurisation de cet accès.

L'aménagement du site devra prendre en compte l'existence de la venelle à l'Ouest du périmètre, en confortant son accessibilité piétonne depuis le secteur.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Cette opération devra faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de ses franges.

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure du secteur devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements.

Cette opération de logements devra favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur. Au sein du secteur, les espaces publics devront également faire l'objet d'une végétalisation importante participant au renforcement du cadre de vie.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage de la pente naturelle devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération. L'aménagement du secteur devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

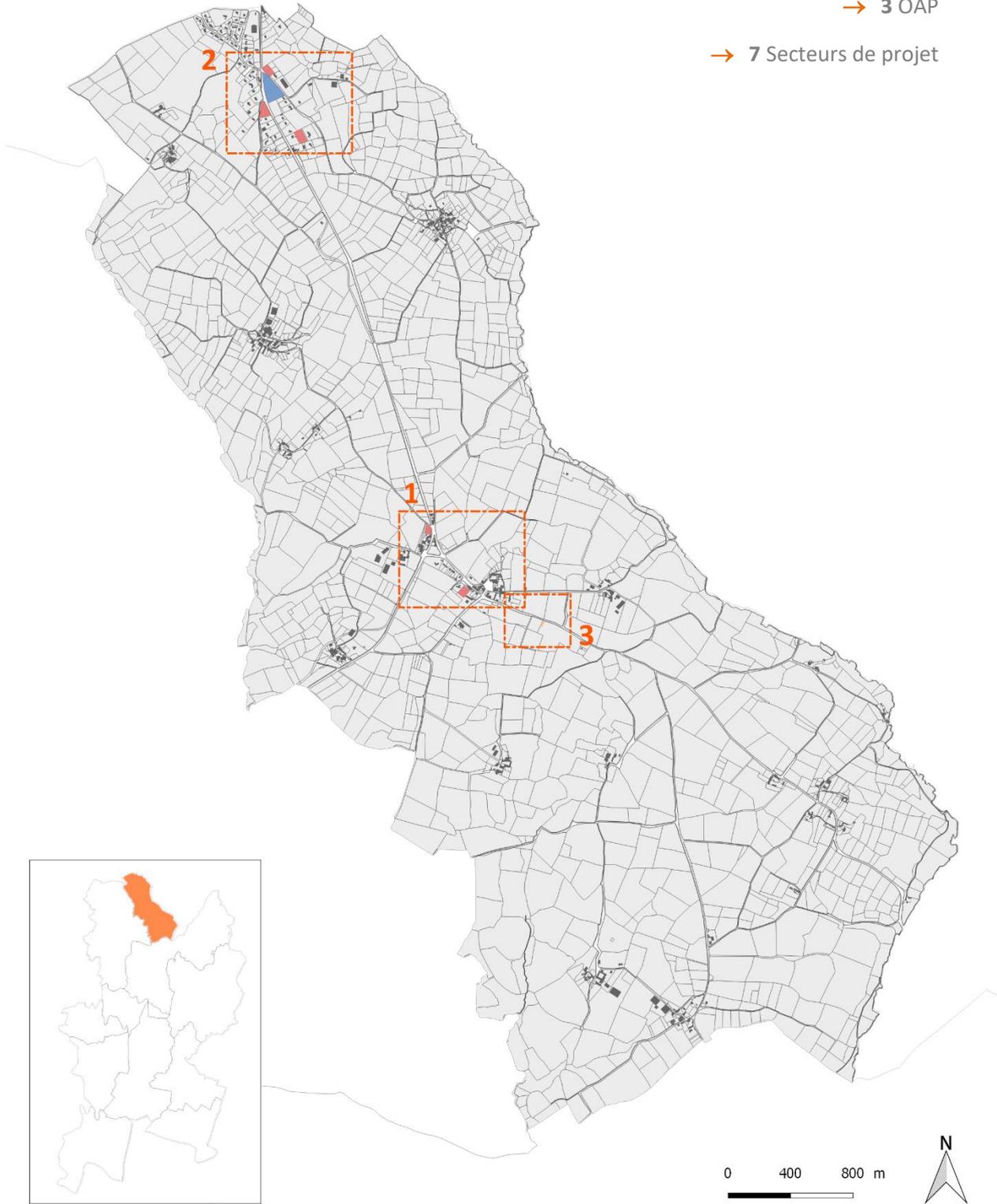


## XII. COMMUNE DE SCILLE

## SCILLE

→ 3 OAP

→ 7 Secteurs de projet



## OAP n° 1 : BOURG DE SCILLE

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n° 1 de la commune du Scillé se localise sur les franges du bourg, et plus particulièrement le long de la route départementale D744 pour le secteur 1 et de la route départementale D128 pour le secteur 2.

La localisation du secteur 1, en limite de bourg, lui confère un rôle fort d'espaces de transition entre secteurs urbanisés du bourg et grands plateaux agricoles du territoire communal. Son insertion paysagère constitue ainsi l'enjeu principal de son aménagement.

Tandis que le secteur 2 vise à conforter le tissu urbain du bourg en optimisant ses espaces non bâtis et renforcer sa fonctionnalité, et ce au plus près des équipements du centre-bourg.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental très favorable, puisqu'il ne présente aucun risque naturel particulier, ni aucune protection patrimoniale naturelle contraignant l'urbanisation du site

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Permettre une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des différentes constructions pour préserver les paysages existants
- Porter une attention particulière sur le traitement de leurs franges, notamment entre espaces urbanisés et espaces agricoles
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue

### 2 SECTEURS



**OAP N°1 : BOURG DE SCILLE** (COMMUNE DE SCILLE)



- Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**
- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération d'ensemble
  - Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre
- Accessibilité, desserte et déplacement**
- Axes de desserte à créer (localisation indicative)
  - Principe d'accès de l'opération à respecter
- Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**
- Bande tampon enherbée à créer
  - Linéaire de haies existant à conserver
  - Linéaire de haie à créer
  - Surface en eau à protéger
  - Système de gestion des eaux pluviales à mettre en place (localisation indicative)
  - >> Utilisation de la pente du terrain dans la gestion des eaux pluviales

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein du bourg visent à renforcer l'attractivité résidentielle de la commune, en confortant le tissu urbain du bourg par densification des espaces non bâtis et par une extension mesurée de son emprise urbaine.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en deux secteurs :

- Le secteur 1, d'une superficie de 0,1 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins un logement, permettant de respecter une densité minimale brute de 8 log./ha.
- Le secteur 2, d'une superficie de 0,2 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 2 logements, permettant de respecter une densité minimale brute de 10 log./ha.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement du secteur 2 devra être réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble pensée à l'échelle du secteur. Ces opérations devront proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain.

La conception urbaine de ces opérations pourra favoriser une orientation Sud pour les pièces principales des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des lieux, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du secteur 1 devra être réalisée depuis la voie existante au Nord du site, en portant une attention particulière à la sécurisation de cet accès.

Tandis que la desserte du secteur 2 devra être réalisée depuis l'accès existant de l'habitation située sur la frange Ouest du site. Son aménagement impliquera donc la création d'une voie externe reliant cet accès existant.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de leurs franges.

Cette logique devra contribuer à assurer la transition avec les paysages agricoles et à limiter le vis-à-vis entre les espaces habités.

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure de ces secteurs devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements. Par ailleurs, un alignement de haies devra être planté sur la frange Ouest du secteur 1 afin de limiter les impacts visuels négatifs sur le grand paysage agricole de la commune. Cette plantation devra être accompagnée d'une bande tampon enherbée permettant d'assurer la transition végétale vers les espaces agricoles.

Enfin, ces opérations devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intégration paysagère du secteur.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage de la pente naturelle devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération.

## OAP n° 2 : LA FOYE

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n° 2 de la commune du Scillé se localise au Nord du territoire, au sein du hameau de la Foye, en continuité directe de l'Absie et le long de la route départementale D744, artère structurante de l'intercommunalité.

L'aménagement de ces secteurs visent à conforter l'attractivité résidentielle et économique de la commune, notamment en favorisant une logique de densification du tissu urbain par optimisation des espaces non bâtis.

Ces aménagements permettront notamment le maintien et le développement de l'entreprise VAT au sein de la commune, moteur de l'économie locale.

L'insertion urbaine et paysagère de ces secteurs constitue l'enjeu principal de ces aménagements dont l'objectif est la préservation et le respect des ambiances bâties existantes.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental très favorable, puisqu'il ne présente aucun risque naturel particulier, ni aucune protection patrimoniale naturelle contraignant l'urbanisation du site

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Permettre une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des différentes constructions pour préserver les ambiances existantes
- Porter une attention particulière sur le traitement des secteurs 1 et 2, notamment entre espaces urbanisés et espaces agricoles
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue

### 4 SECTEURS



OAP N°2 : LA FOYE (COMMUNE DE SCILLE)



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

- Orange rectangle: Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre
- Blue rectangle: Espace à vocation d'activités à aménager

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- Double-headed arrow: Axes de desserte à créer (localisation indicative)
- Red triangle: Principe d'accès de l'opération à respecter

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

- Light green rectangle: Bande tampon enherbée à créer
- Green circle: Linéaire de haies existant à conserver
- Light green circle: Linéaire de haie à créer
- Dark green circle: Alignement d'arbres/arbre isolé existant à maintenir
- Light blue rectangle: Surface en eau à protéger
- Blue rectangle: Zones humides à préserver
- Blue dashed line: Système de gestion des eaux pluviales à mettre en place (localisation indicative)
- Grey arrow: Utilisation de la pente du terrain dans la gestion des eaux pluviales

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein du hameau de la Foye, visent à renforcer l'attractivité résidentielle et économique de la commune, en confortant le tissu urbain du hameau et en permettant le développement de l'entreprise VAT, moteur de l'économie locale.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en quatre zones :

- Le secteur 1, d'une superficie de 0,2 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 2 logements, permettant de respecter une densité minimale brute de 10 log./ha.
- Le secteur 2, d'une superficie de 0,9 ha, sera dédié au développement de l'entreprise VAT, localisée de l'autre côté de la route de la Bourse. Néanmoins, l'implantation d'autres activités sera possible.
- Le secteur 3, d'une superficie de 0,3 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 3 logements, permettant de respecter une densité minimale brute de 10 log./ha.
- Le secteur 4, d'une superficie de 0,3 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 2 logements, permettant de respecter une densité minimale brute de 7log./ha.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Les opérations de logements devront proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain.

La conception urbaine de ces opérations pourra favoriser une orientation Sud pour les pièces principales des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des lieux, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte de ces secteurs devra être réalisée depuis :

- La route de la Bourse pour le secteur 1, constituant le seul accès à la parcelle.
- La route de la Bourse pour le secteur 2, permettant de réaliser une liaison directe avec l'emprise actuelle de l'entreprise VAT
- La rue du Petit Paris pour le secteur 3, permettant de limiter la dangerosité d'un accès direct sur la Route D744.
- La route départementale D744 pour le secteur 4, constituant le seul accès possible à la parcelle.

Une attention particulière sera portée sur la sécurisation de ces accès, notamment au regard de la fréquentation importante de la route départementale D744.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de leurs franges.

Cette logique devra contribuer à assurer la transition avec les paysages agricoles et à mieux maîtriser les différentes nuisances pouvant être occasionnées par les espaces urbanisés.

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure de ces secteurs devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements. Par ailleurs, des alignements de haies devront être plantés sur les franges Nord et Ouest du secteur 1 et Sud du secteur 2 afin de limiter les impacts visuels négatifs sur les espaces agricoles de la commune. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée permettant d'assurer la transition végétale vers les espaces agricoles.

Enfin, ces opérations devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intégration paysagère du secteur.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage de la pente naturelle devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération. L'aménagement du secteur 2 devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

## OAP n° 3 : CIMETIERE

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n° 3 de la commune du Scillé se localise à l'Est du cimetière communal se localisant à l'Est du bourg, le long de la RD128.

Ce secteur destiné à la création d'un parking devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère mais également d'une accessibilité renforcée au regard de sa localisation.

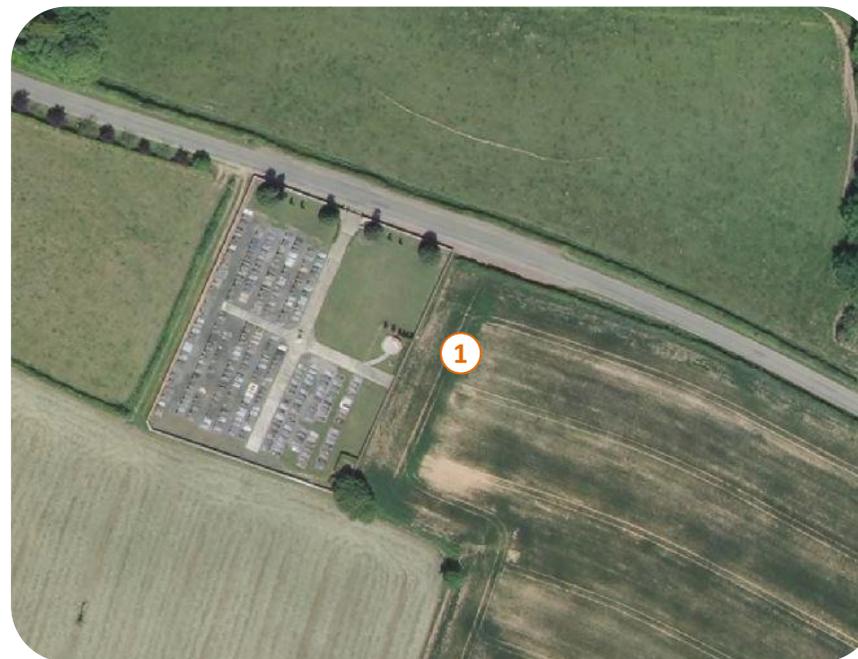
### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'insère dans un contexte environnemental très favorable, puisqu'il ne présente aucun risque naturel particulier, ni aucune protection patrimoniale naturelle contraignant l'urbanisation du site

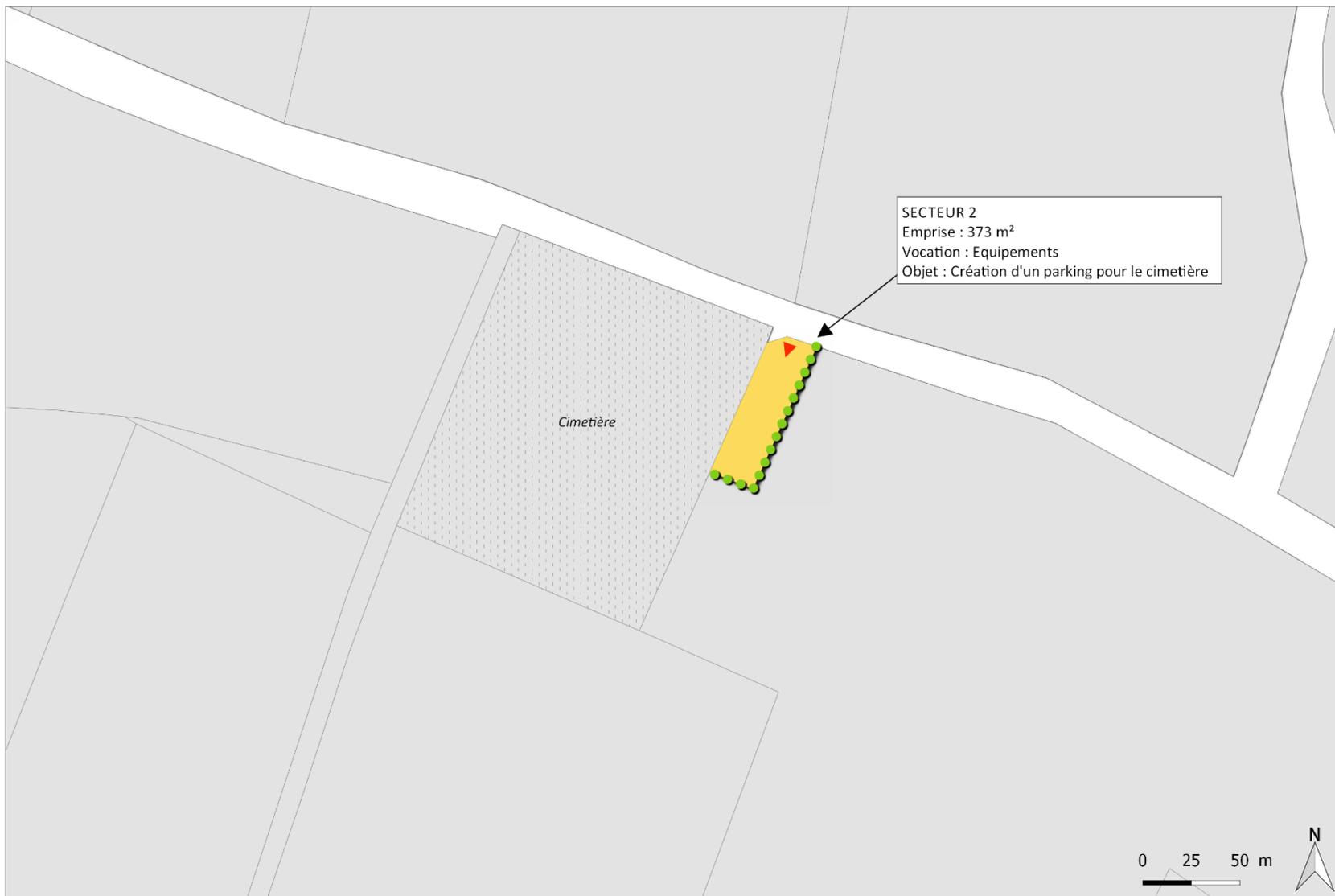
### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Porter une attention particulière sur les espaces de transition entre espaces urbanisés et grandes étendues agricoles
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du site permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.
- Renforcer l'accessibilité au cimetière depuis le bourg

### 1 SECTEUR



### OAP N°3 : LE CIMETIERE (COMMUNE DE SCILLE)



**Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**

■ Espace à vocation d'équipements à aménager

**Accessibilité, desserte et déplacement**

▲ Principe d'accès de l'opération à respecter

**Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**

●● Linéaire de haie à créer

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Le secteur de développement au sein de l'OAP de l'extension du cimetière vise à conforter l'accessibilité du cimetière.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ce secteur de 373 m<sup>2</sup> est ainsi destiné à la réalisation d'un parking dédié au cimetière situé sur sa frange Ouest.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

X

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Cette extension devra s'inscrire dans une logique globale de renforcement de l'accessibilité du cimetière, en s'appuyant sur le réseau routier existant.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Cette opération d'aménagement devra faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en favorisant la végétalisation de sa frange Sud-Est. Cette logique devra contribuer à assurer la transition avec les paysages agricoles.

Pour ce faire, un alignement de haies devra être planté sur les franges Sud et Est du secteur afin de soigner la transition paysagère vers les terres agricoles.

Cette opération devra favoriser un traitement végétal des espaces publics afin de renforcer la qualité paysagère du secteur.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage de la pente naturelle devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération.

