

Orientations d'Aménagement et de programmation sectorielles (OAP)

Prescription du PLUi	Arrêt du PLUi	Approbation PLUi
25.10.2018	21.11.2024	20.11.2025

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	4
• Prioriser le renouvellement urbain	
• Renforcer l'intensification urbaine par une optimisation du foncier	
• Garantir une bonne insertion urbaine des projets	
• Renforcer le niveau de densité dans les communes	
• Diversifier les formes urbaines	
• Diversifier l'offre de logements	
 Orientations d'Aménagement et de programmation sectorielles (OAP)	1
• Objectifs des OAP	
• Echancier des OAP	
• Légende des OAP	
 APPROCHE PAR COMMUNE	10
ADILLY	11
ALLONNE	14
AMAILLOUX	19
AUBIGNY	22
AZAY-SUR-THOUET	25
CHATILLON-SUR-THOUET	31
DOUX	47
FENERY	50
FOMPERRON	53
GOURGE	58
LA CHAPELLE-BERTRAND	64
LA FERRIERE-EN-PARTHENAY	67
LA PEYRATTE	74
LAGEON	81
LE RETAIL	84
LE TALLUD	87
LES CHATELIERS	97
LES FORGES	100
LHOUMOIS	105
MENIGOUTE	108
PARTHENAY	116

POMPAIRE.....	137
POUGNE-HERISSON.....	149
PRESSIGNY	152
REFFANNES.....	157
SAINT-AUBIN-LE-CLOUD	163
SAINT-GERMIER.....	168
SAINT-MARTIN-DU-FOUILLOUX.....	171
SECONDIGNY	174
THENEZAY	184
VASLES.....	194
VAUSSEROUX.....	205
VAUTEBIS.....	208
VIENNAY	211

INTRODUCTION

Prioriser le renouvellement urbain

Le développement en renouvellement urbain est priorisé sur l'ensemble des communes de Parthenay-Gâtine.

Une analyse fine de ces potentiels a été réalisée pour estimer la proportion de logements réalisables dans les centres-bourgs des communes à l'horizon du PLUi.

Les secteurs urbains à enjeu sont concernés par une OAP qui définit une densité et une production minimale de logements garantissant aux communes une maîtrise de l'intensification urbaine.

Renforcer l'intensification urbaine par une optimisation du foncier

Il est nécessaire aujourd'hui d'accompagner l'intensification urbaine dans les communes afin de permettre aux particuliers notamment d'optimiser leur foncier tout en évitant la systématisation d'un redécoupage parcellaire en drapeau impactant les réseaux, les infrastructures et multipliant les sorties sur les voies.

La construction doit s'implanter de manière à permettre une ou plusieurs divisions parcellaires ultérieures après laquelle la superficie de l'unité foncière non bâtie issue de cette division doit permettre de tendre vers une densité moyenne de :

- Pôle urbain principal : 15 logements par hectare en moyenne
- Pôle relais et pôles de proximité : 12 logements par hectare en moyenne
- Mini-pôles et communes rurales : 10 logements par hectare en moyenne

Garantir une bonne insertion urbaine des projets

Les projets d'urbanisation qui participent au développement communal en renouvellement urbain et en extension doivent s'assurer d'une bonne insertion des constructions en cohérence avec le tissu urbain existant. Ces projets doivent prendre en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site dans lequel ils s'inscrivent et doivent s'assurer d'une bonne transition architecturale, urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant.

Renforcer le niveau de densité dans les communes

La Communauté de communes souhaite prendre en compte le contexte de sobriété foncière et l'intégrer dans le PLUi.

Ainsi à l'échelle des communes, la densité moyenne des nouvelles opérations sera modulée en fonction de l'organisation multipolaire, les communes polarités renforçant leur densité en lien avec l'offre en équipements, services.

Cette densité sera différenciée entre les communes.

Sur certains secteurs d'OAP, la réalisation d'aménagements divers (équipements publics, stationnements, espaces publics, cheminements, etc.) a pour objectif de répondre à des besoins plus larges que ceux de l'opération seule. Ces OAP sont qualifiées de mixtes. Le calcul de la densité sur ces secteurs mixtes se fera en tenant compte de la surface concernée par ces aménagements de rayonnement plus large.

Diversifier les formes urbaines

La Communauté de communes observe une très importante majorité de son parc composée de maisons individuelles. Cette proportion très importante répond aux attentes d'une partie seulement de la population.

Les futures opérations porteront une meilleure composition urbaine, permettant d'assurer le développement d'une mixité / diversité des formes bâties. Cette diversification sera plus accentuée dans certaines communes du territoire.

Le projet doit rechercher par ailleurs une insertion urbaine de qualité dans le respect de l'environnement urbain et paysager environnant, mais aussi l'innovation architecturale et la performance énergétique.

L'enjeu de limitation de l'artificialisation des sols ainsi que l'enjeu du confort thermique (bio-climatisme, orientation du bâti) doivent être pris en compte au sein des futures opérations.

Diversifier l'offre de logements

La Communauté de communes s'est donné des objectifs de diversité et de mixité de l'offre en logement.

La production de logements locatifs publics doit prioritairement être localisée dans les principaux pôles de Parthenay-Gâtine.

L'objectif est réparti au regard de l'armature territoriale définie dans le PLUi : 70% dans le pôle urbain principal, 8% dans le pôle relais, 20 % dans les pôles de proximité et 2% dans les mini pôles d'équilibre.

Armature territoriale	Nombre de communes	Objectif logements (total)	Dont locatifs sociaux (PLUS, PLA)	Part de logements locatifs sociaux / part de l'objectif logements (%)
Pôle urbain principal	4	347	70 (70%)	20%
Pôle relais	1	48	8 (8%)	17%
Pôles de proximité	4	105	20 (20%)	19%
Mini-pôles d'équilibre	6	122	2 (2%)	2%
Communes rurales	23	102	0 (0%)	0%
Total CCPG	38	724	100 (100%)	14%

Les OAP traduiront ce projet en produisant une offre de logements diversifiée.

Ce rythme indiqué au sein du PLH sera suivi dans le second temps du PLUi.

OBJECTIF ET CONTENU DES OAP SECTORIELLES

Objectifs des OAP

Les OAP ont une portée réglementaire et sont opposables. Elles ont pour objet de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les prescriptions que les communes souhaitent voir respecter lors de l'aménagement de certains secteurs.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'attachent à définir les principes à prendre en compte lors de la définition des projets d'aménagement. Ces OAP concernent les secteurs de développement en extension mais aussi les secteurs en renouvellement urbain à enjeux à urbaniser en priorité à l'horizon du PLUi.

L'aménagement de ces secteurs devra respecter à la fois les règles définies dans le règlement (destination des constructions ; caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères ; équipements et réseaux...) ainsi que les règles spécifiques inscrites dans l'OAP.

Dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi de Parthenay-Gâtine, les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, l'insertion paysagère ou encore le patrimoine à protéger.

Echéancier des OAP (L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme)

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».

Dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi et du PLH de Parthenay-Gâtine, les OAP comprennent des dispositions portant sur les temporalités d'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP : court terme/moyen terme/long terme.

Ces périodes correspondent :

- Pour la première 'court terme' au temps du PLH et à la première période d'application du PLUi (2025-2030)
 - Pour la seconde 'moyen terme' à la seconde période d'application du PLUi (2030-2037)
 - Pour la troisième à une temporalité 'long terme' c'est-à-dire au-delà de la période du PLUi, sur certaines opérations d'habitat complexes en renouvellement urbain.
- Ces affichages sont présents sous les orientations graphiques de chaque secteur au sein de la colonne échéancier sous la forme 1 (court terme), 2 (moyen terme) et 3 (long terme).

Une opération peut être concernée par plusieurs temporalités.

La légende des OAP

ELEMENTS DE CONTEXTE

-  Périmètre OAP
-  Commerce
-  Equipement
-  Cœur vert et/ou paysager
-  Liaison douce existante
-  Poche de stationnement
-  Arbre remarquable
-  Patrimoine bâti remarquable
-  Cours d'eau
-  Zone humide

Les OAP donnent à voir certains éléments de contexte lorsque ces derniers donnent des éléments de compréhension supplémentaires, clés de lecture pour le(s) projet(s) à venir.

Elles garantissent une qualité de desserte et d'accès au site de projet :

ACCES

-  Accès à créer
-  Liaison douce à créer
-  Principe de carrefour à aménager
-  Offre de stationnement à créer
-  Espace public à créer ou à aménager

- En définissant les conditions d'accessibilité automobiles depuis les voies publiques ou accès mutualisés
- En donnant à voir les perméabilités douces mettant en lien l'opération avec le réseau existant ou en projet
- En informant sur les besoins nouveaux en stationnement en lien avec les poches de stationnement existantes et en tenant compte des possibilités de mutualisation

FORMES URBAINES

-  Secteur de densité renforcée
-  Bâti à réhabiliter
-  Front bâti à créer
-  Recul du front bâti

Elles garantissent une réflexion sur les formes urbaines et vocations :

VOCATION PREFERENTIELLE

-  Implantation préférentielle d'activités
-  Implantation préférentielle d'équipements

- En donnant à voir les attentes en termes d'espaces publics, de structuration bâtie, de densité, de réhabilitation de patrimoine, etc.

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

-  Arbre de haute tige à préserver
-  Elément d'intérêt local à considérer
-  Haie ou alignement d'arbres à préserver
-  Ouverture visuelle à préserver / intégrer
-  Gestion des eaux pluviales
-  Tampon paysager à préserver / créer
-  Cœur vert et/ou paysager à créer
-  Patrimoine à préserver
-  Mur/muret à préserver
-  Zone humide à prendre en compte

Elles garantissent la qualité de l'insertion environnementale, paysagère, architecturale et patrimoniale :

- En indiquant les éléments environnementaux, végétaux et patrimoniaux à considérer et/ou préserver et créer
- En formulant des préconisations pour une bonne intégration du projet dans son environnement

Eléments de légende et principes communs aux OAP

Eléments de contexte

Au sein des périmètres ou sur les pourtours des secteurs OAP, certains éléments de contexte sont renseignés pour donner à voir comment l'opération prend appui et/ou considère des éléments existants.

ELEMENTS DE CONTEXTE



Eléments concernant la desserte, les accès et le stationnement

 Accès à créer

 Liaison douce à créer

Principes indiquant la localisation préférentielle, la nature et le nombre d'accès / traversées du site à créer.

 Principe de carrefour à aménager

Principe indiquant la nécessité d'un aménagement plus global du carrefour avant de permettre la réalisation d'un accès concerne notamment les accroches sur les routes départementales.

 Offre de stationnement à créer

Principe donnant à voir les besoins en stationnement complémentaires, à dimensionner en recherchant les potentiels de mutualisation, voire compenser des besoins identifiés à proximité.

Eléments concernant les formes urbaines et vocations

 Espace public à créer ou à aménager

Principe indiquant la volonté d'aménagement ou de réaménagement d'un espace public au sein d'un secteur de projet. Ces derniers peuvent être de différents ordre en fonction des besoins et usages : lieux de rencontre, petites aires de jeux, espace d'animation de la vie locale, etc.

 Secteur de densité renforcée	Principe donnant à voir la volonté de densité majorée sur certains secteurs d'opération.
 Bâti à réhabiliter	Principe indiquant la volonté de réhabilitation de certains bâtis de qualité dans le cadre du projet d'aménagement.
 Front bâti à créer	Principe mettant en exergue la volonté d'une meilleure intégration des aménagements à venir dans leur contexte en exigeant des implantations soit à l'alignement de la rue, soit en recul
 Recul du front bâti	
 Implantation préférentielle d'activités	Principe précisant les vocations préférentielles souhaitées sur tout ou partie d'une opération.
 Implantation préférentielle d'équipements	

Éléments de projet en lien avec le paysage et l'environnement

 Arbre de haute tige à préserver	Principe visant à préserver et intégrer ces éléments de nature dans l'aménagement, en lien avec les prescriptions du zonage. Il s'agit d'arbre isolé pouvant jouer un rôle (paysager, limitation de la surchauffe, continuité écologique, etc.).
 Élément d'intérêt local à considérer	Principe indiquant le souhait de prise en compte des sujets arborés présents sur le site ayant de l'importance à une échelle plus locale. Ces derniers peuvent être supprimés si cela est justifié par le projet.
 Haie ou alignement d'arbres à préserver	Principe visant à préserver et intégrer ces éléments de nature dans l'aménagement, en lien avec les prescriptions du zonage. Il s'agit de haies ou d'alignement d'arbres qui constituent un ensemble d'éléments végétaux pouvant jouer un rôle (paysager, limitation de la surchauffe, continuité écologique, etc.).
 Ouverture visuelle à préserver / intégrer	Principe ayant pour objectif d'intégrer dans les opérations concernées les cônes de vues dignes d'intérêt qui se trouve dans la zone de projet.
 Tampon paysager à préserver / créer	Principe indiquant la volonté d'aménagement de qualité sur le linéaire délimité. Ces tampons peuvent être travaillés en lien avec le bâti à créer sur le site et/ou en appui du végétal existant.
 Gestion des eaux pluviales	Principe visant à intégrer des aménagements pour gérer les eaux pluviales sur site (noues, etc.). La localisation correspond à une localisation préférentielle.
 Cœur vert et/ou paysager à créer	Principe donnant à voir la volonté d'aménagement d'une respiration verte au sein d'un secteur de projet.
 Patrimoine à préserver	Principe visant à préserver et intégrer ces éléments de patrimoine au projet en cohérence avec les prescriptions du plan de zonage. Il s'agit de bâti ou muret constituant un ensemble de qualité.
 Mur/muret à préserver	
 Zone humide à prendre en compte	Principe visant à intégrer la présence de zone(s) humide(s) dans le cadre de l'aménagement, les préserver ou exceptionnellement les compenser si cela est justifié.

APPROCHE PAR COMMUNE

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périimètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Elément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

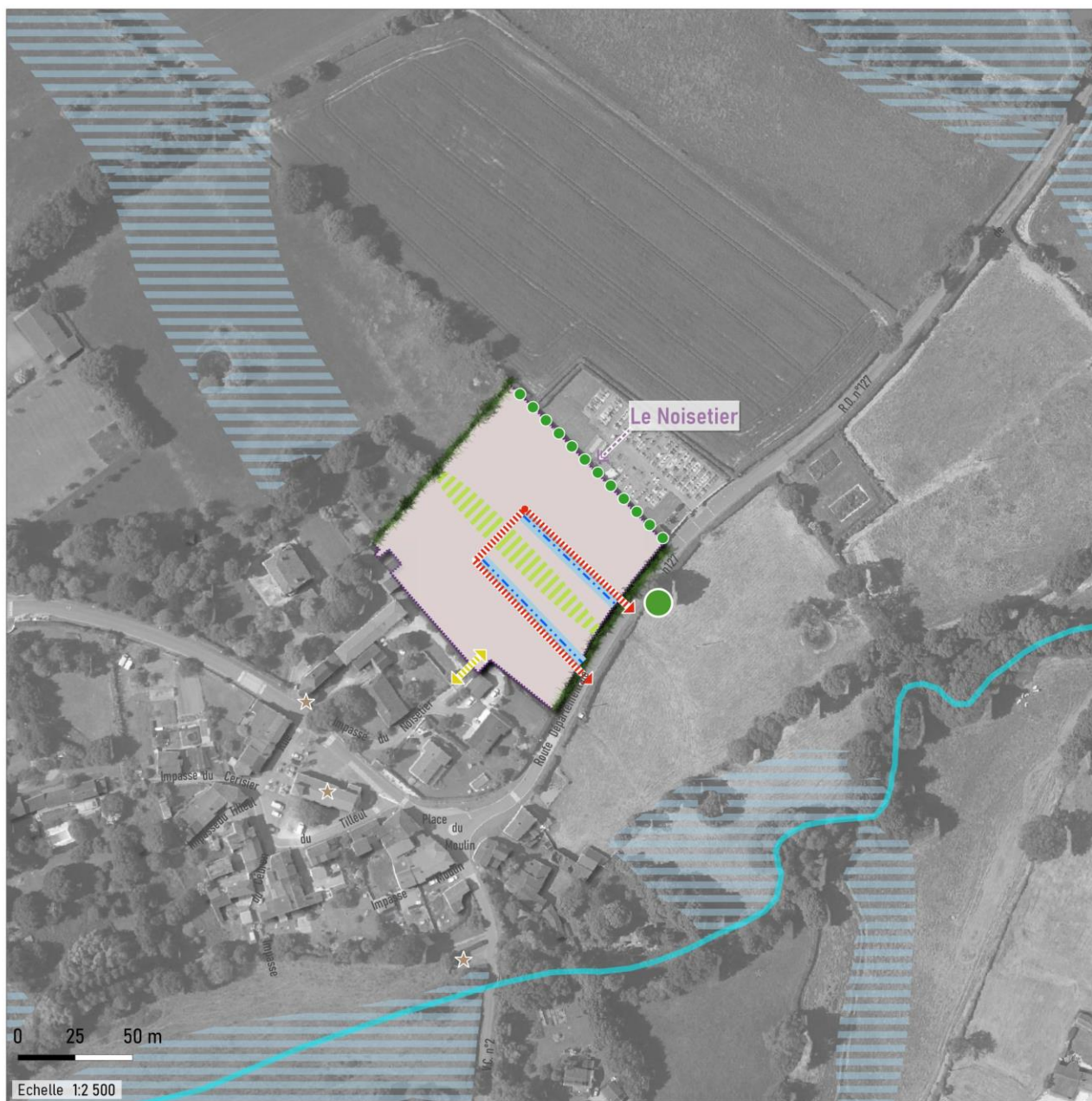
- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Habitat

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Le Noisetier	0.93 ha	1/2	9	10 lgts/ha	Extension	Habitat

Le Noisetier

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer une voirie traversante desservant l'ensemble de l'opération avec un accès direct à la RD 127

Aménager une liaison douce à l'Ouest via l'impasse du Noisetier pour sécuriser les déplacements doux vers le centre-bourg et les équipements publics

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver le réseau de haies existant et plus précisément sur ce secteur, les deux linéaires en présence au Nord et au Sud du projet

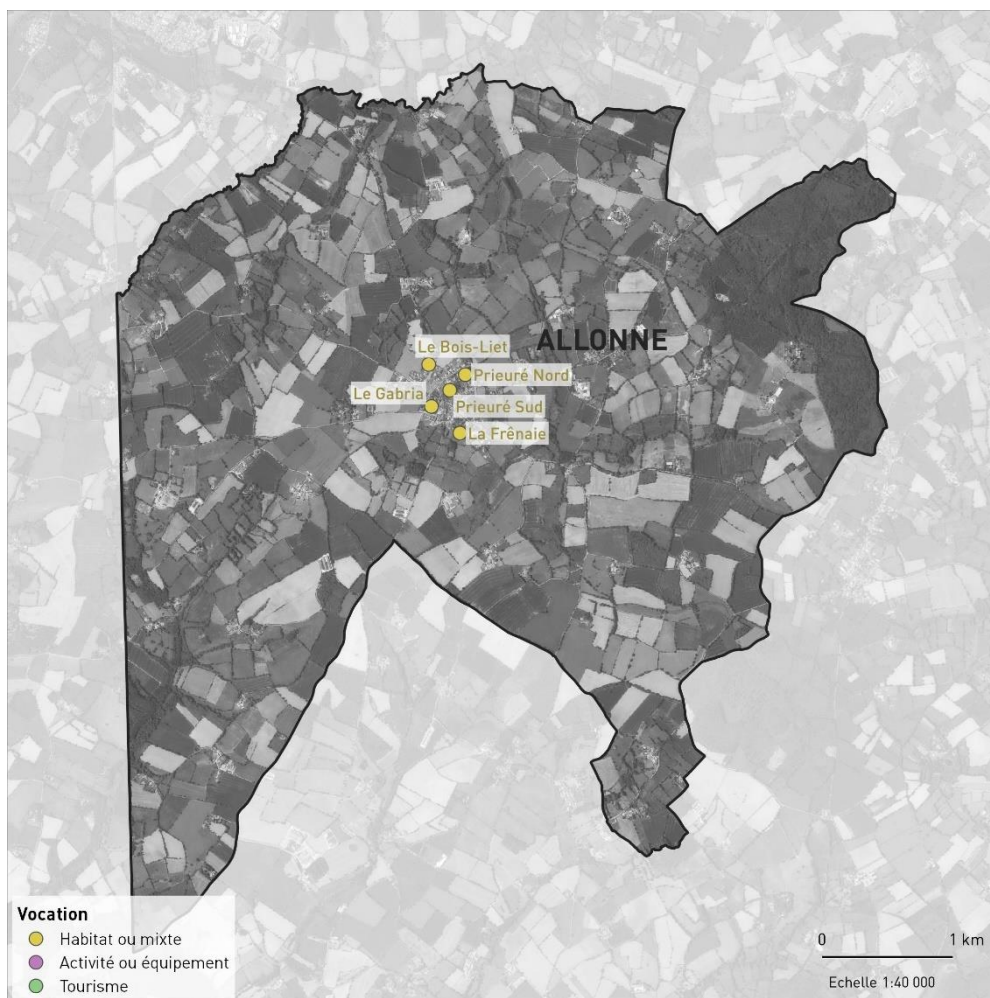
Qualifier l'intégration de l'opération dans son environnement :

- En s'appuyant sur le végétal existant, notamment la frange Est côté cimetière pour proposer un cadre de vie agréable aux nouveaux habitants
- En préservant les intimités en lien avec les logements existants à proximité

Aménager une respiration verte en cœur d'opération ouverte aux habitants

Accompagner l'aménagement de la voirie par un système de gestion des eaux pluviales

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

-  Périmètre OAP
-  Commerce
-  Équipement
-  Cœur vert et/ou paysager
-  Liaison douce existante
-  Poche de stationnement
-  Arbre remarquable
-  Patrimoine bâti remarquable
-  Cours d'eau
-  Zone humide

ACCES

-  Accès à créer
-  Liaison douce à créer
-  Principe de carrefour à aménager
-  Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

-  Secteur de densité renforcée
-  Bâti à réhabiliter
-  Front bâti à créer
-  Recul du front bâti
-  Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

-  Arbre de haute tige à préserver
-  Élément d'intérêt local à considérer
-  Haie ou alignement d'arbres à préserver
-  Ouverture visuelle à préserver / intégrer
-  Gestion des eaux pluviales
-  Tampon paysager à préserver / créer
-  Cœur vert et/ou paysager à créer
-  Patrimoine à préserver
-  Mur/muret à préserver
-  Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

-  Implantation préférentielle de commerces
-  Implantation préférentielle d'activités
-  Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

-  Parcelles
-  Bâti dur
-  Bâti léger
-  Limites communales

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
La Frênaie	0.45 ha	1	4	10 lgts/ha	Extension	Mixte
Le Bois-Liet	0.55 ha	1/2	5	9 lgts/ha	Extension	Habitat
Le Gabria	0.42 ha	1/2	4	14 lgts/ha	Extension	Mixte
Prieuré Nord	0.58 ha	2	6	10 lgts/ha	Extension	Habitat
Prieuré Sud	2.06 ha	3	6	10 lgts/ha	Renouvellement urbain	Mixte

La Frênaie

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer une voirie en prolongement de celle existante desservant le lotissement de la Frênaie

Prolonger les liaisons douces existantes pour irriguer le projet et les jardins en fond de parcelle

Proposer un espace public partagé au sein de l'opération, en lien avec les jardins individuels, pour permettre aux habitants de s'y retrouver

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Qualifier l'intégration paysagère de l'opération en travaillant les franges en lien avec les espaces agricoles et bocagers existants à proximité

Créer un tampon avec la zone d'habitat située à proximité du projet au Nord (jardins)

Proposer un système de gestion des eaux pluviales au Sud de l'opération, en accompagnement de la voirie

Le Bois Liet

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Réaliser un seul accès principal en connexion directe avec la RD 130

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver la haie localisée au Nord de l'opération

Qualifier l'intégration paysagère du projet dans son environnement :

- En créant un tampon paysager de qualité en frange Ouest de l'opération en lien direct avec l'espace agricole
- En préservant les intimités en lien avec les parcelles habitées localisées à proximité au Sud

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Proposer un accès sur la rue des Ajoncs et des compléments entrées/sorties sur la voie communale qui jouxte l'opération à l'Est

Prévoir des liaisons douces irriguant qualitativement l'ensemble de l'opération depuis la rue du Thouet (RD 130)

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Qualifier l'intégration paysagère de l'opération dans son environnement, notamment l'interface en lien avec les terres agricoles à l'Ouest ainsi que les franges en lien direct avec les parcelles habitées

Protéger les jardins localisés au Nord-Ouest du projet pour offrir un cadre de vie agréable aux habitants et y adjoindre de nouveaux jardins

Prendre en compte dans l'aménagement la présence d'un arbre d'intérêt local

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Proposer des accroches de voiries pour desservir l'ensemble de l'opération avec notamment un accès direct à la rue du Thouet (RD 130)

Aménager des liaisons douces traversantes pour desservir qualitativement le quartier, notamment au Nord depuis la rue du Stade

Anticiper la connexion douce entre le secteur de projet et celui du Gabria plus au Sud

Anticiper l'extension du cimetière et envisager la réalisation de l'accès Sud en cohérence avec ce projet

Proposer un système de gestion des eaux pluviales à partir du point le plus bas ; maintenir des espaces perméables pour gérer au mieux les infiltrations de l'eau de pluie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Qualifier l'intégration paysagère du projet dans son environnement, notamment les interfaces en lien avec les espaces bâtis existants ; prévoir notamment une implantation des constructions à l'alignement sur la rue du Thouet en cohérence avec l'existant

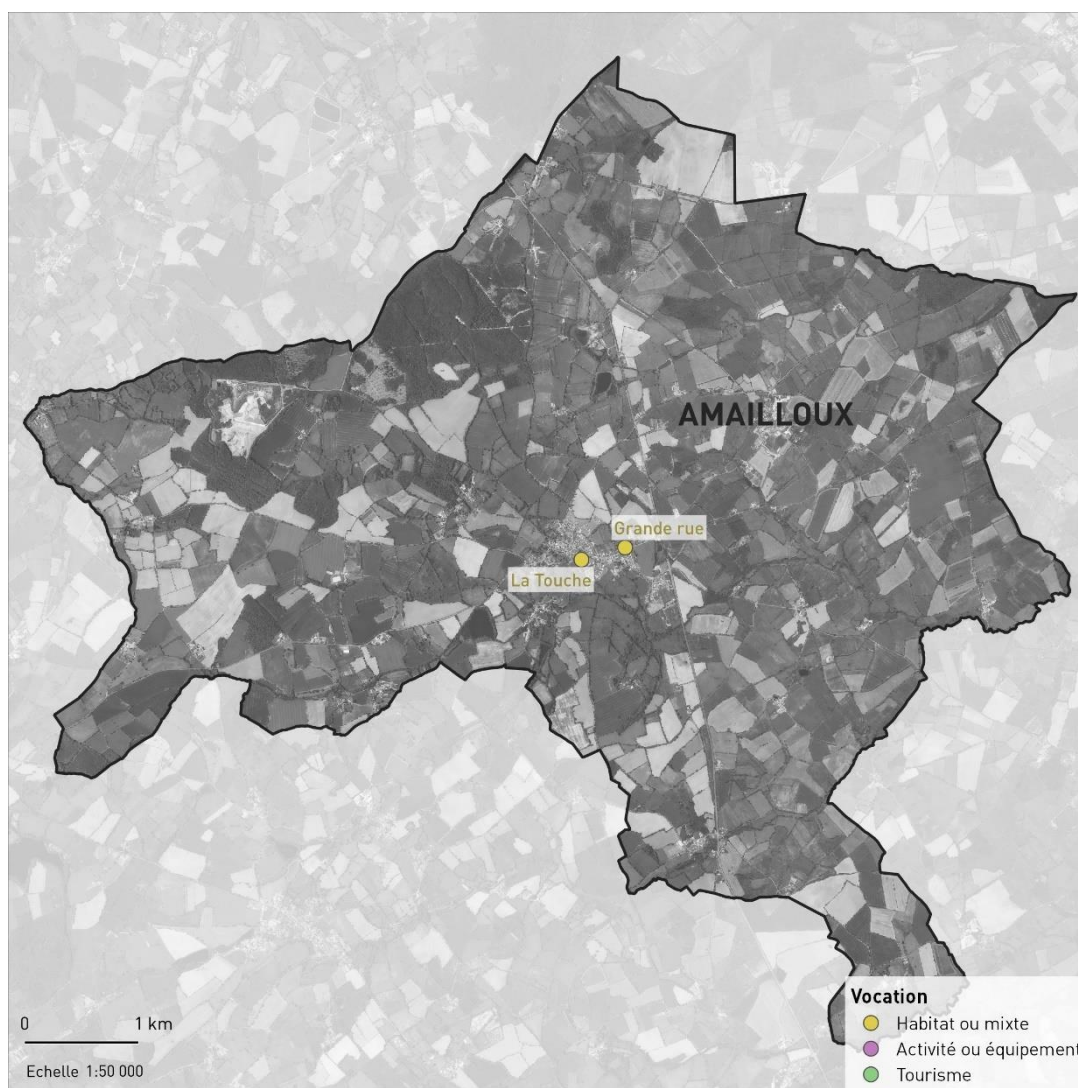
Préserver les jardins en cœur d'opération afin d'offrir aux habitants un cadre de vie de qualité

Proposer des vues sur le secteur de jardin préservé

Maintenir le linéaire de haie identifié en cœur d'opération

Prendre en compte dans l'aménagement la présence de certains arbres d'intérêt local

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Elément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

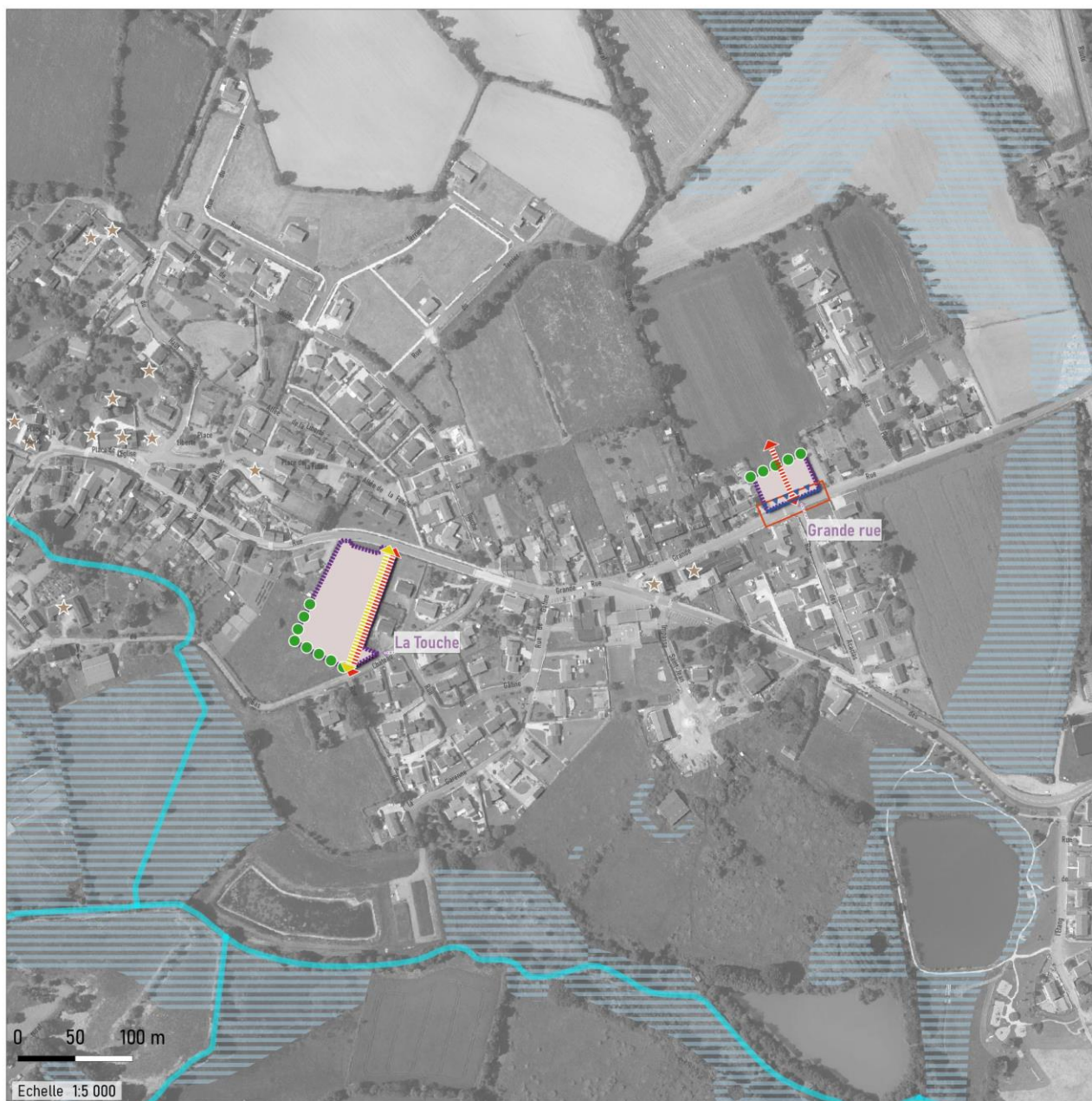
- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Habitat

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Grande rue	0.16 ha	2	2	12 lgts/ha	Extension	Habitat
La Touche	0.56 ha	1/2	6	11 lgts/ha	Extension	Habitat

Grande rue

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Proposer un accès mutualisé avec l'accès à la parcelle agricole, face à la rue des Acacias pour desservir l'opération

Aménager le carrefour avec la RD face à la rue des Acacias

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Afin d'intégrer l'opération en cohérence avec l'existant le long de la RD 46 :

- Prévoir un recul identique aux implantations existante pour les constructions à venir
- Proposer des constructions nouvelles en R+1 avec faitage parallèle à la voie RD 46

Qualifier l'intégration de l'opération à son environnement, notamment au Nord, en frange avec les espaces agricoles présents

Aménager des tampons paysagers de part et d'autre de la nouvelle voirie créée pour limiter les conflits d'usages éventuels

La Touche

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer une voirie traversante en accroche de la D327 jusqu'à la rue du Bas Château

Accompagner l'opération par une liaison douce permettant une traversée Nord/Sud

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Prévoir une intégration qualitative de l'opération à son environnement, notamment au Sud en lien avec les espaces agricoles présents

Proposer un aménagement préservant au maximum les intimités avec les parcelles habitées voisines

Prendre en compte dans l'aménagement la présence de l'arbre d'intérêt local identifié

Prévoir l'enfouissement de la ligne haute tension

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Elément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Habitat

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Ganne	0.19 ha	1/2	2	10 lgts/ha	Extension	Habitat
Les Plantes	0.08 ha	1	1	12 lgts/ha	Extension	Habitat

Ganne

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager un accès mutualisé sur la rue de Ganne

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver les haies qualitatives identifiées en frange d'opération

Proposer une intégration qualitative du projet, notamment en frange avec les espaces agricoles à l'Est par la plantation de haie

Les Plantes

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Utiliser l'accès existant sur le chemin des Plantes

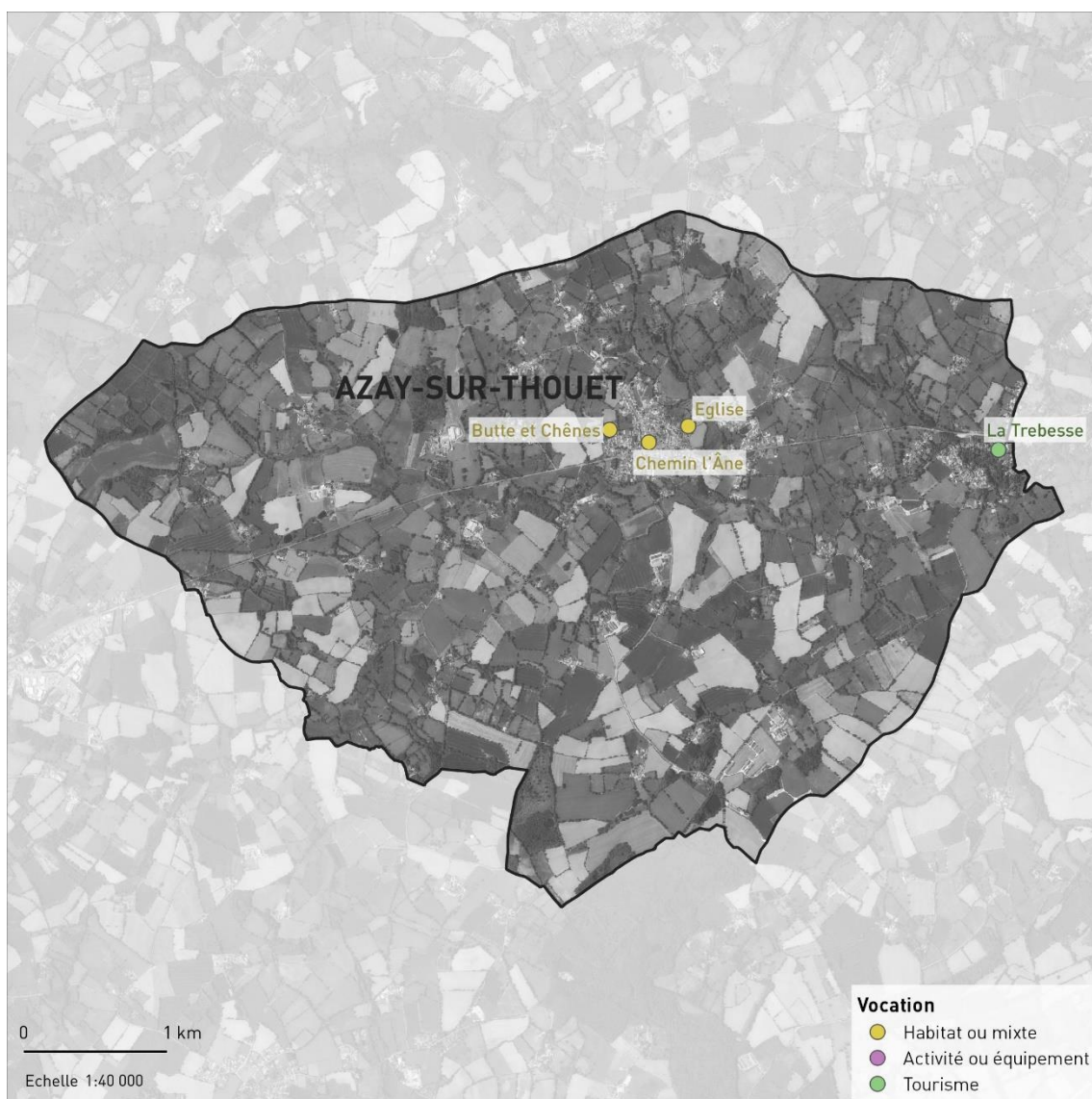
Désenclaver l'arrière de la parcelle en maintenant un accès pour les véhicules agricoles (5 m de large minimum)

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Proposer une intégration qualitative du projet, notamment en frange avec les espaces agricoles à l'Est par la plantation de haie

Créer un espace non aedificandi de 5 mètres de large pour préserver l'accès à la parcelle agricole

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Elément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

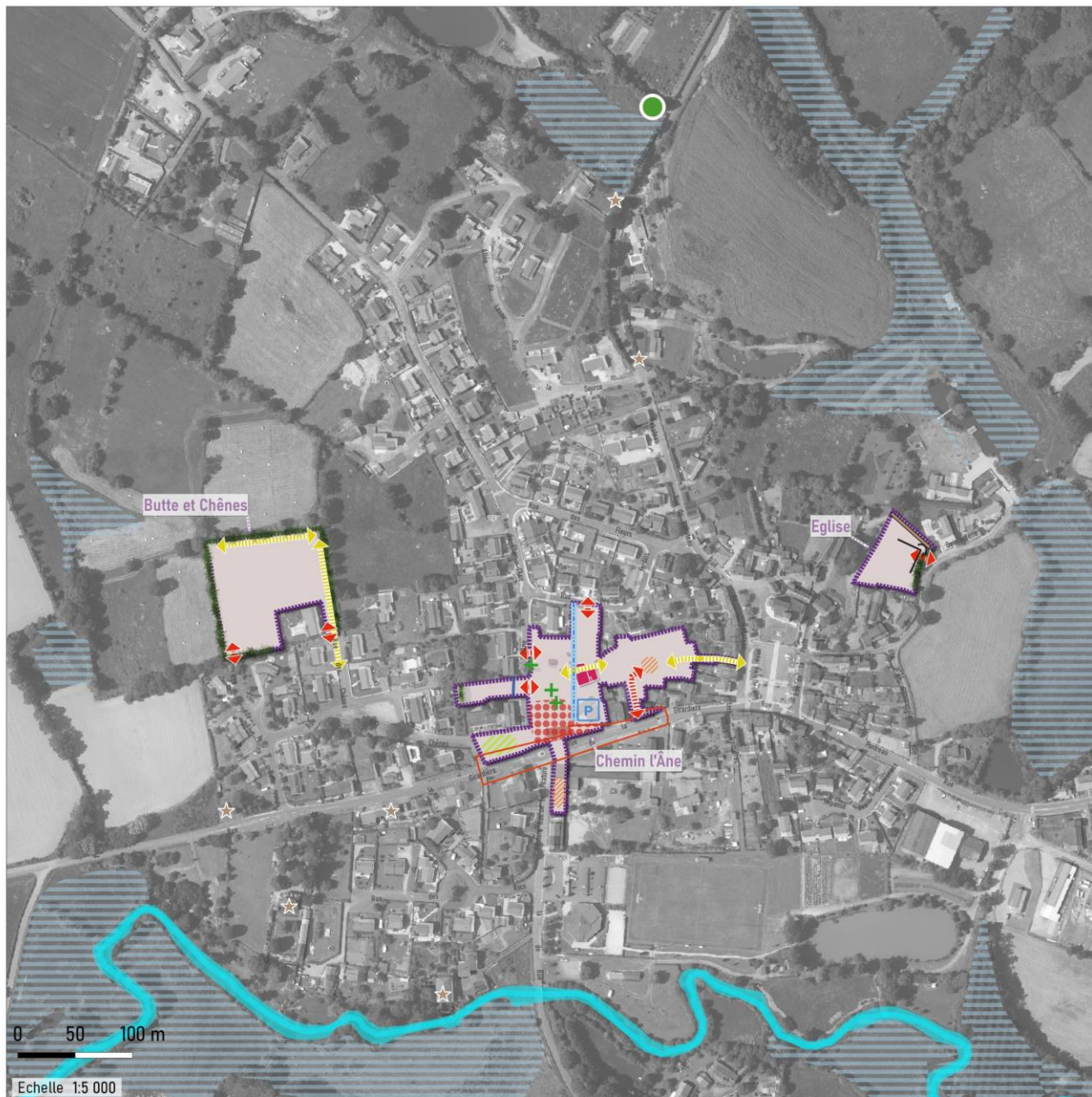
VOCATION PREFERENTIELLE

- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Butte et Chênes	0.86 ha	1/2	7	8 lgts/ha	Extension	Habitat
Chemin l'Âne	1.3 ha	3	10	11 lgts/ha	Renouvellement urbain	Mixte
Eglise	0.26 ha	1/3	3	12 lgts/ha	Renouvellement urbain	Habitat

Butte et Chênes

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Prévoir deux accès (rue de la Butte et rue des Chênes) pour desservir l'opération de manière traversante

Aménager un cheminement permettant de desservir et traverser l'opération en s'appuyant sur le chemin creux et les haies présentes au Nord

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver les haies qualitatives identifiées pour mieux intégrer l'opération à son environnement et préserver les possibilités de continuités écologiques au sein des espaces habités

Prendre en compte de manière particulières les fourrés et les chênes têtards présentant un rôle particulier

Chemin l'Âne

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Mailler l'opération par la réalisation de cheminements doux permettant une circulation aisée au sein du bourg

Aménager plusieurs accès pour desservir l'opération dans un contexte contraint (logements existants, contrainte eaux pluviales, etc.)

Prévoir la réhabilitation du bâtiment localisé en cœur d'opération

Aménager un espace public qualitatif et partagé de qualité au sein du secteur apaisé localisé à l'Est de l'opération

Prévoir l'installation d'une mixité de commerces en bordure de la voie départementale pour répondre aux besoins des résidents et visiteurs. En revanche ne pas y autoriser les habitations ou hébergements

Créer une surface de stationnement au Sud pour répondre au besoin de l'opération et des éventuels commerces qui viendraient s'implanter

Encourager la création d'un espace convivial et dynamique pouvant accueillir diverses animations (événements locaux, marché, etc.)

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Proposer une opération qualitative venant dynamiser le centre-bourg de la commune

Accompagner l'aménagement des espaces non construits par un système de gestion des eaux pluviales

Aménager un cœur vert paysager à l'extrême Ouest de l'opération à la manière d'un verger

Proposer un alignement identique pour les constructions à venir à l'Ouest du chemin de l'Âne afin de structurer cette voie importante du cœur de bourg

Prendre en compte dans l'aménagement la présence de certains arbres d'intérêt local

Eglise

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Prévoir un accès unique sur la rue de la Quintarderie, le plus au Nord possible afin de sécuriser l'accès à la voie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Prendre en compte l'inscription au sein du périmètre de protection au titre des Monuments Historiques en proposant une opération de qualité et préservant les vues sur les bâtiments inscrits

Préserver le muret patrimonial localisé au Nord de l'opération

Tourisme

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Echéancier	Catégorie	Vocation
La Trébesse	1/2/3	Renouvellement urbain	Tourisme

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager un accès depuis la RD 949 bis pour desservir l'opération

Permettre la réalisation de cinq à six hébergements touristiques

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Aménager le projet touristique en lien avec la qualité de la maison de maître présente sur le site

Conserver l'édifice remarquable localisé à l'entrée et à l'extrême Est du site

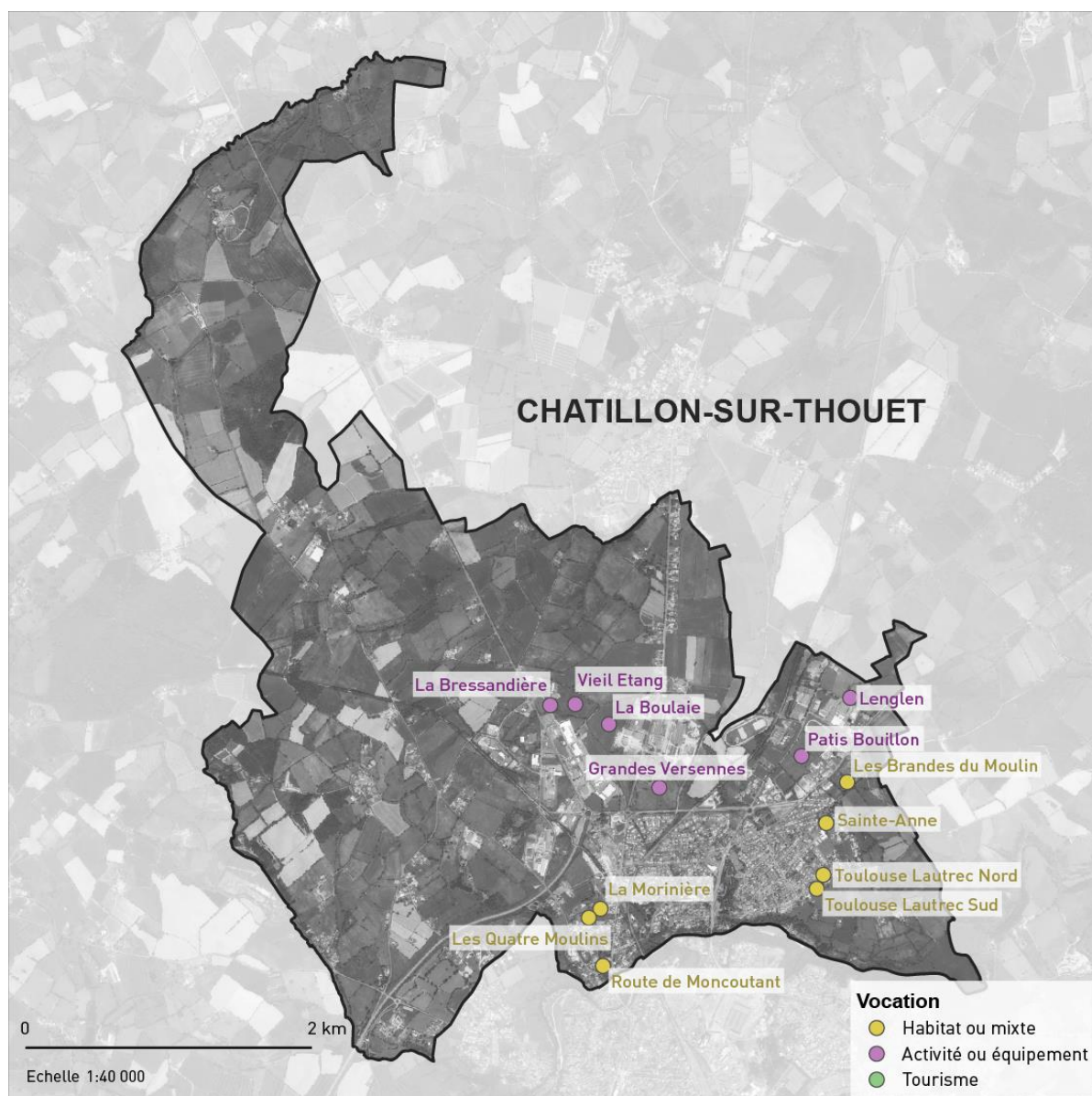
Proposer des franges paysagères de qualité en s'appuyant sur le végétal déjà existant pour

- Permettre une intégration qualitative de l'opération à son environnement
- Tenir compte au mieux des intimités vis-à-vis des habitations présentes à proximité
- Gérer la topographie du terrain sans aucun déblai

Prendre en compte dans l'aménagement la présence de certains arbres d'intérêt local

CHATILLON-SUR-THOUE

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Elément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

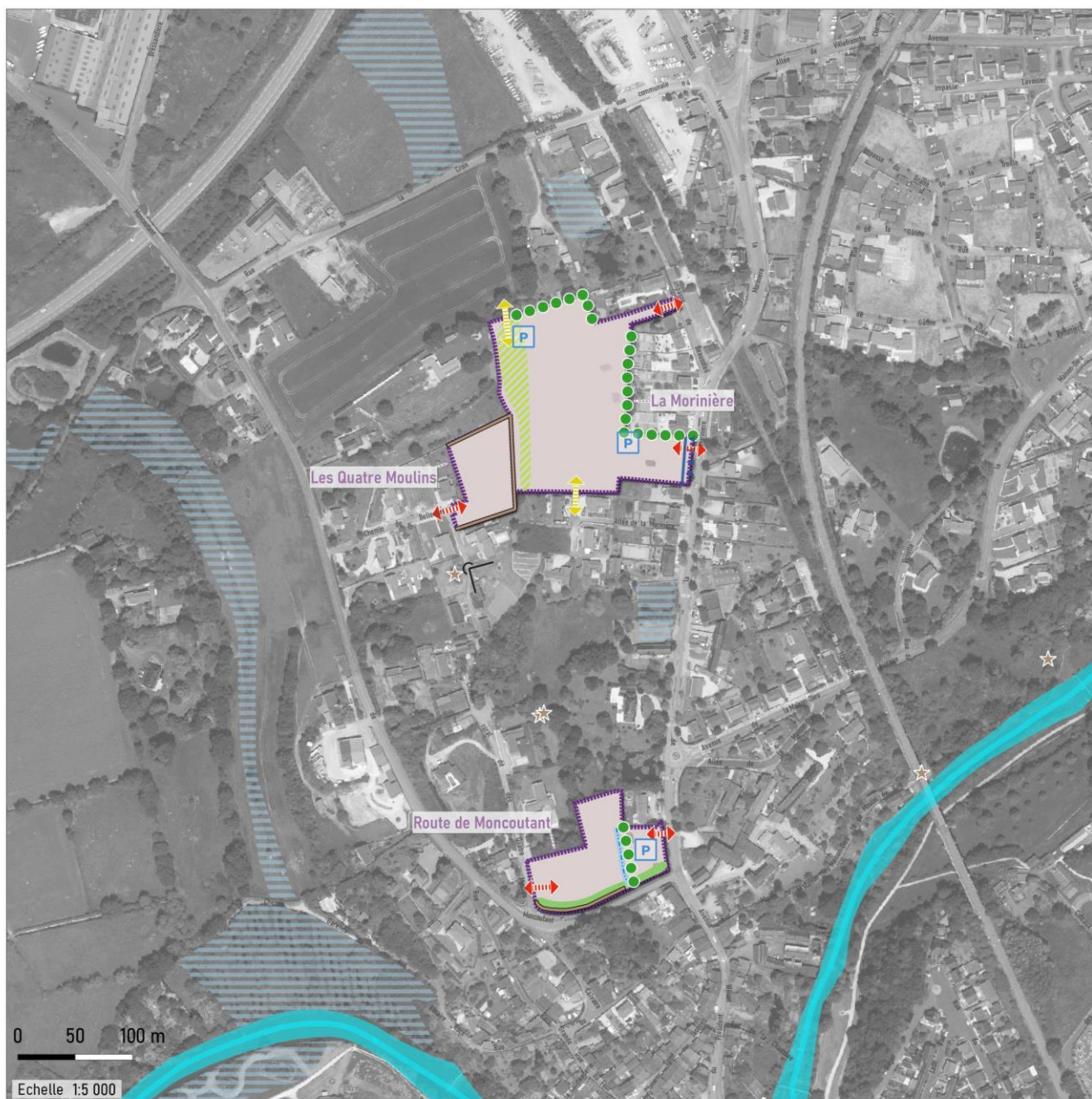
- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Habitat

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
La Morinière	1.96 ha	2	24	17 lgts/ha	Extension	Mixte
Les Quatre Moulins	0.4 ha	1	4	10 lgts/ha	Extension	Habitat
Route de Moncoutant	0.72 ha	1/2	7	14 lgts/ha	Renouvellement urbain	Mixte

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager deux accès : un direct sur l'avenue et le second débouchant sur la rue de Beausoleil

Prévoir une amorce accessible vers les terrains au Nord-Ouest

Proposer des surfaces de stationnement au sein de l'opération pour répondre aux nouveaux besoins générés par l'opération

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Aménager un espace vert accessible aux habitants en frange Ouest, au pied du coteau

Imposer un alignement le long de l'avenue de la Morinière pour les constructions à venir sur la partie Sud-Est du projet

Intégrer l'opération dans son environnement en aménageant des franges qualitatives, notamment en lien avec le bâti existant côté avenue de la Morinière et allée de la Morinière

Sur la partie Est de l'opération et pour une meilleure intégration au contexte environnemental existant, préconiser la réalisation de constructions en R+1

Prévoir l'enfouissement de la ligne haute tension traversant l'opération

PROGRAMMATION

L'aménagement du secteur devra assurer la réalisation d'au moins 3 Logements Locatifs Sociaux.

Les Quatre Moulins

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer un accès individuel pour l'Ouest de l'opération par le chemin des Quatre Moulins

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver le mur ancien enserrant l'opération

Intégrer l'opération dans son environnement en aménageant des franges qualitatives

Prévoir l'enfouissement de la ligne haute tension traversant l'opération

Route de Moncoutant

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer un accès individuel à l'Ouest de l'opération par le chemin des Quatre Moulins

Prévoir un accès pour la desserte de l'Est de l'opération à parti de l'avenue de la Morinière

Créer une surface de stationnement à l'Est du site pour répondre aux besoins du quartier

Aménager un espace vert non aedificandi en frange de la route de Moncoutant pour :

- Optimiser la frange inconstructible localisée au sein de l'opération
- Limiter les nuisances pour les futurs habitants
- Dégager les vues sur le Monument Historique

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

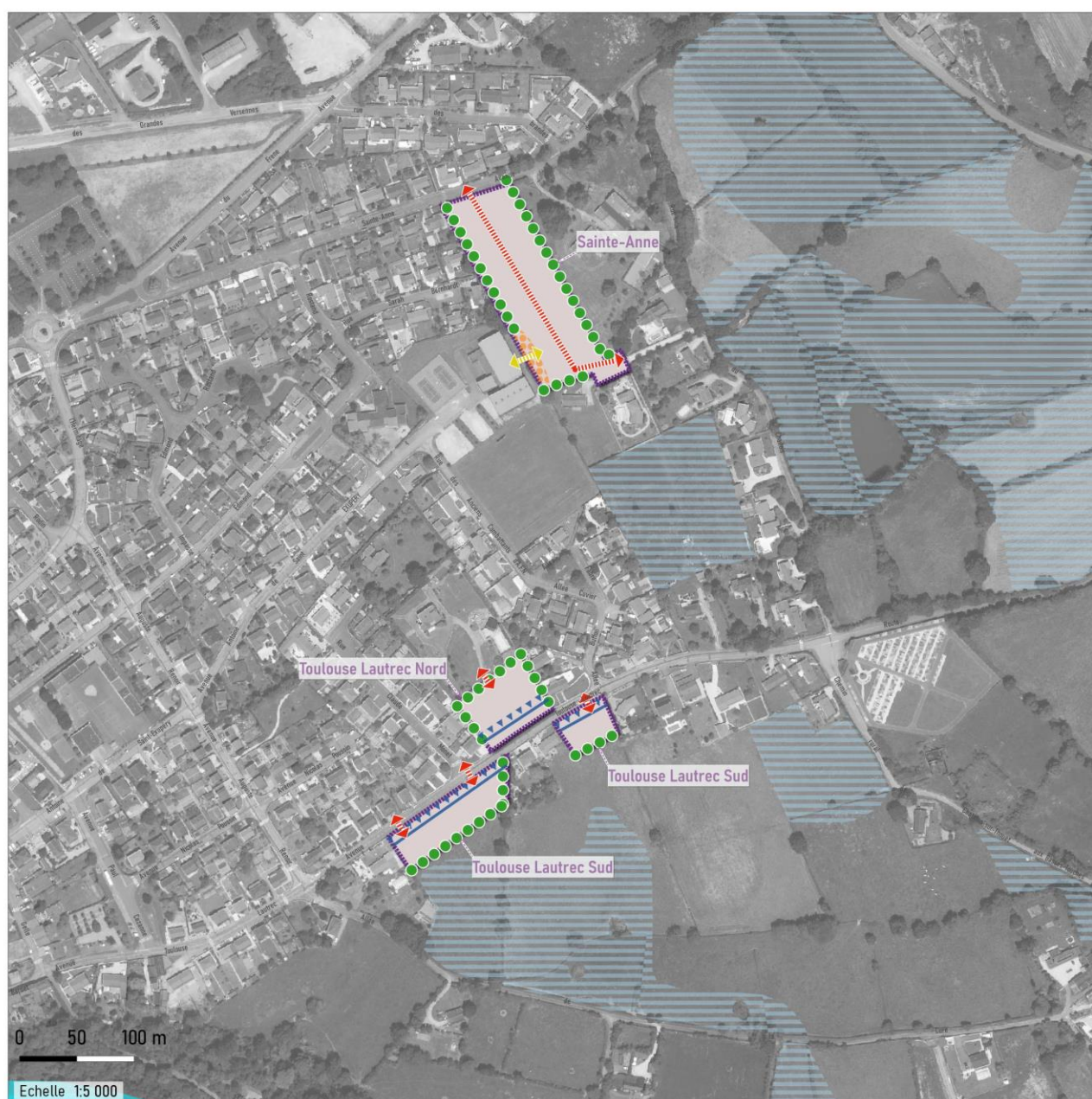
Préserver le muret existant longeant une partie de la route de Moncoutant

Prendre en compte dans l'aménagement la présence de vues sur le Monument historique localisé à proximité du site

Préserver la haie localisée en cœur d'opération et l'accompagner par l'aménagement d'un système de gestion des eaux pluviales

Aménager un tampon paysager qualitatif entre la surface de stationnement nouvellement créée et la partie habitée de l'opération

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Sainte-Anne	1.17 ha	2	16	16 lgts/ha	Extension	Mixte
Toulouse Lautrec Nord	0.36 ha	1	6	17 lgts/ha	Renouvellement urbain	Habitat
Toulouse Lautrec Sud	0.55 ha	1	8	14 lgts/ha	Extension	Habitat

Sainte Anne

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer une voirie traversante pour desservir l'opération en aménageant deux accès : l'un depuis l'avenue de Sainte Anne, l'autre en continuité de l'accès aux maisons individuelles en frange de la rue du Chailois

Aménager une liaison douce pour faire le lien avec la zone sportive jouxtant l'opération à l'Ouest

Anticiper un espace en transition avec l'équipement sportif existant et les équipements publics pour permettre l'aménagement d'un espace public partagé (parvis, etc.)

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Intégrer l'opération dans son contexte environnemental et habité en proposant l'aménagement de tampons paysagers bâtis ou végétaux de qualité

Toulouse Lautrec Nord et Sud

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer des accès directs sur l'avenue Toulouse Lautrec pour les parties de l'opération localisées au Sud de l'avenue

Sur la partie Nord, aménager un accès mutualisé

Sur la partie Sud, garantir l'accès au terrain agricole à l'arrière

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Planter les nouvelles constructions avec un recul identique à l'alignement déjà existant sur l'avenue pour intégrer l'opération à son contexte

Proposer des tampons paysagers denses avec les espaces agricoles au Sud, verts ou habités localisés en proximité directe de l'opération afin de qualifier les franges

Planter une haie au Sud de l'opération en lien avec la frange agricole, non loin d'une zone humide

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Les Brandes du Moulin	2.39 ha	1/2	29	14 lgts/ha	Extension	Mixte

Les Brandes du Moulin

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer deux accès pour permettre la desserte du secteur : l'un par l'avenue de la Clairelle, l'autre face à la rue du Chailois

Sécuriser les nouveaux carrefours aménagés

Aménager un cheminement doux le long de la haie pour permettre les circulations douces au sein de l'opération

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver au maximum la trame arborée présente sur le site et notamment :

- Les haies situées au sein de l'opération
- La haie sur la frange Sud de l'opération pour faire tampon avec les espaces agricoles localisés au Sud

Prévoir une zone tampon perméable non constructible de dix mètres en recul des zones humides localisées en frange de l'opération pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière

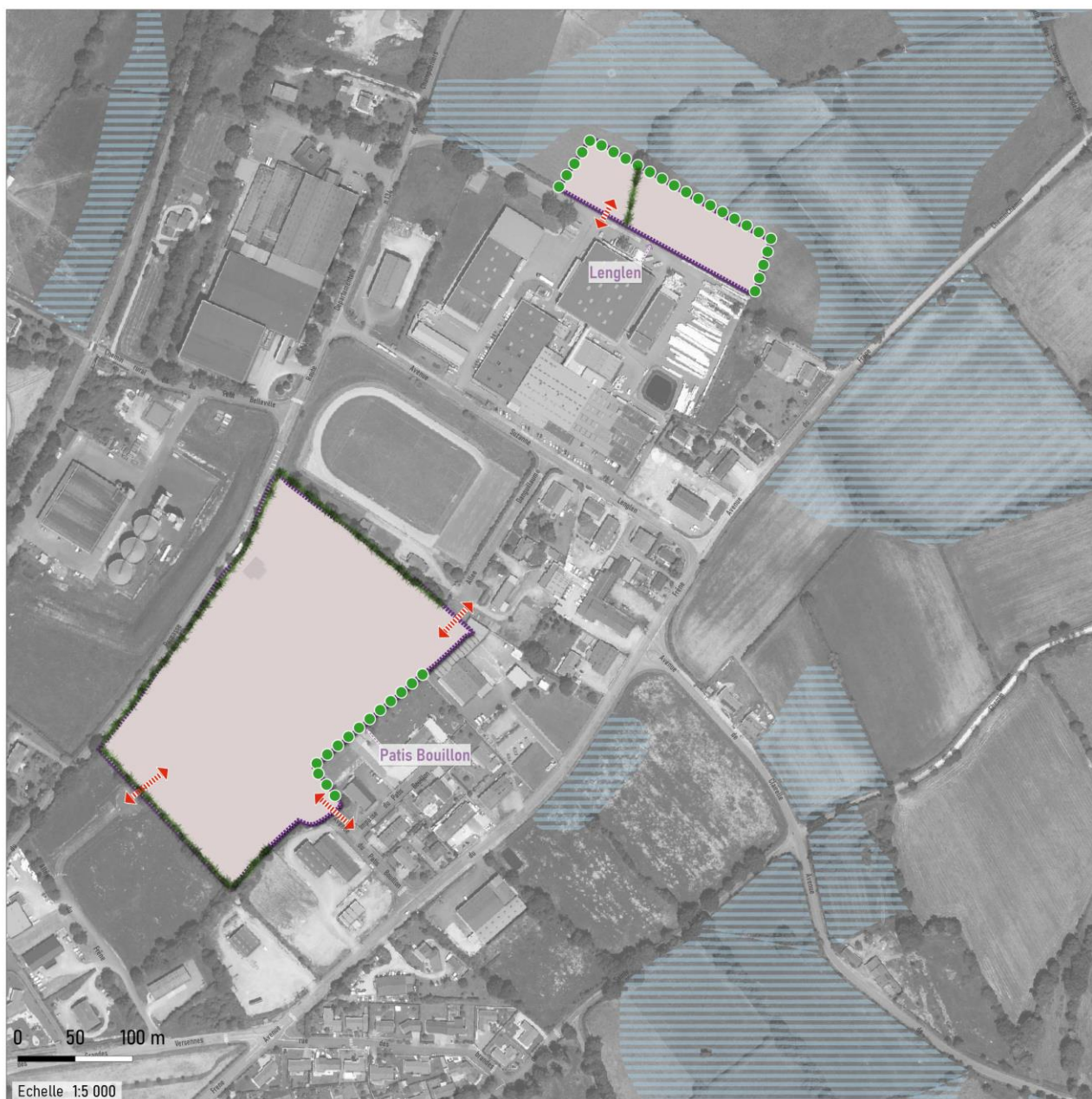
Proposer l'aménagement de franges paysagères qualitatives :

- Le long du secteur habité à l'Ouest
- Pour intégrer l'opération au mieux le long de l'avenue de la Clairelle au Sud et du terrain restant au Nord impacté par une zone humide

PROGRAMMATION

L'aménagement du secteur devra assurer la réalisation d'au moins 2 Logements Locatifs Sociaux.

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP

Lenglen

Patis Bouillon

Catégorie

Extension

Extension

Vocation

Activité

Activité

Lenglen

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager un accès unique sur le site débouchant sur l'avenue Suzanne Lenglen

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver la trame arborée présente sur le site et autant que possible la haie identifiée en cœur d'opération

Aménager des tampons paysagers qualitatifs en appui des éléments végétaux existants pour insérer le projet dans son environnement

Prévoir une zone tampon perméable non constructible de dix mètres en recul de la zone humide localisée en frange d'opération pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière

Patis Bouillon

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager trois accès pour desservir la zone :

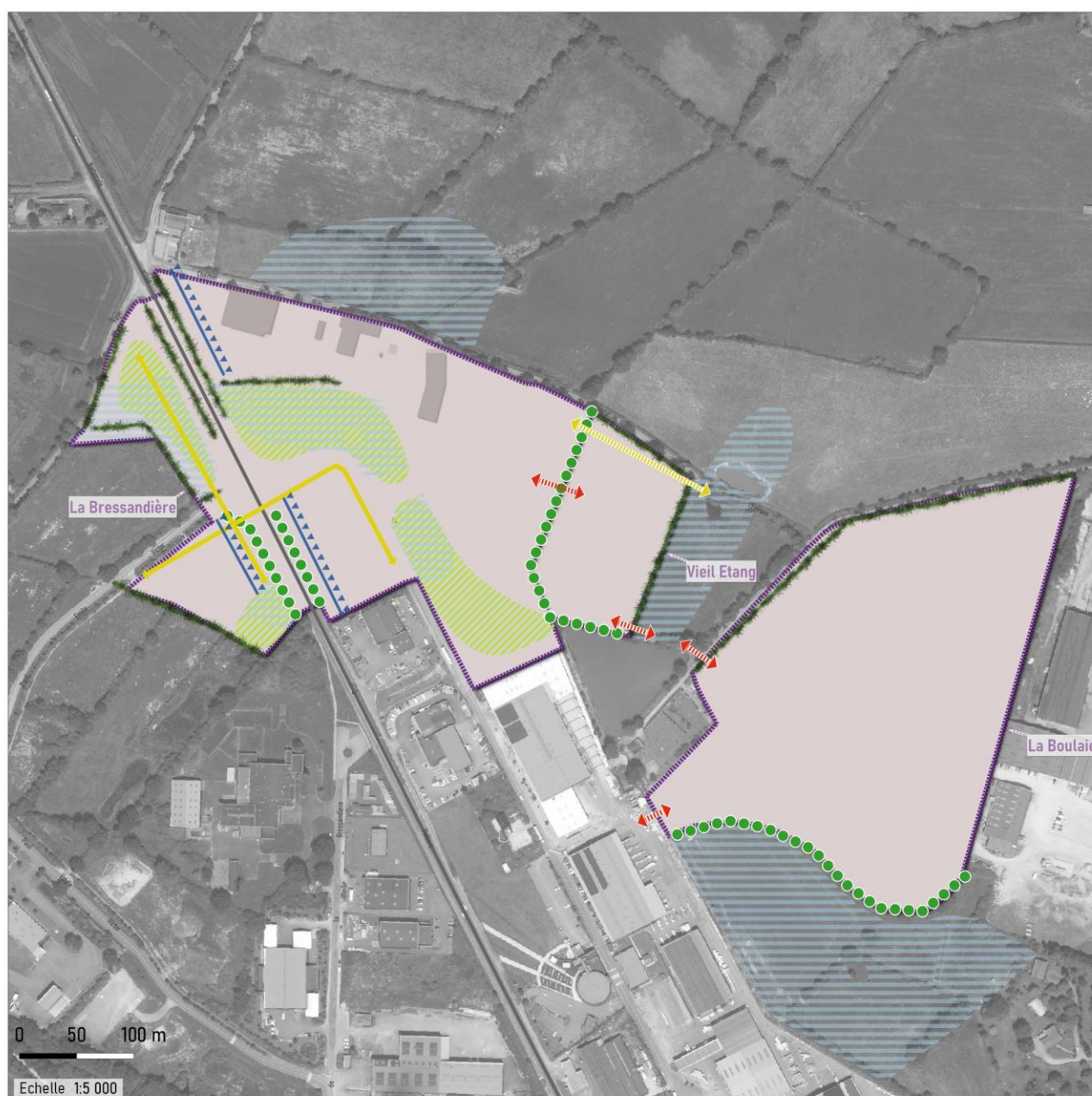
- Par l'Avenue du Patis Bouillon
- Via l'allée des Frênes
- En continuité de l'allée Danguillaume

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Aménager des tampons paysagers qualitatifs en appui des éléments végétaux existants pour insérer le projet dans son environnement

Préserver au maximum la trame arborée présente sur le site et plus particulièrement les arbres à cavités et le linéaire de haie riches d'un point de vue écologique ainsi que les haies localisées le long de la RD 134

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP

La Boulaie

La Bressandière

Vieil Etang

Catégorie

Extension

Renouvellement urbain

Extension

Vocation

Activité

Activité

Activité

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer deux accès pour desservir la zone :

- Un depuis le chemin de la Boulaie, vers l'OAP du vieil étang
- Un depuis l'impasse du vieil étang, mutualisé avec les entreprises déjà en place

Créer un cheminement doux traversant en frange Nord de la zone, sur l'ancien chemin d'exploitation

Interdire aux activités nouvelles de s'adosser au cheminement doux en projet (ancien chemin d'exploitation), valoriser cet espace par l'aménagement d'un espace vert

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Prendre en compte le passage de la trame verte et bleue (cours d'eau) dans le projet

Aménager des tampons paysagers qualitatifs en appui des éléments végétaux existants pour insérer le projet dans son environnement

Maintenir des espaces plantés et enherbés sur les franges Nord et Sud

Prévoir une zone tampon perméable non constructible de dix mètres en recul de la zone humide localisée en frange directe de l'opération pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Conforter les voiries d'accès existantes rue Paul-Emile Victor et impasse du Viel-Etang

Maintenir dans l'aménagement les liaisons douces existantes irriguant le projet

Autoriser au besoin la réalisation de surface de stationnement dans la bande de vingt mètres de recul depuis la RN 149

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Prendre en compte le passage de la trame verte et bleue (cours d'eau) dans le projet

Conserver le repère d'implantation de la façade principale des constructions à vingt mètres de l'emprise de la RN 149 :

- En amont (Nord) : accroche bâtie sur l'alignement virtuel de manière à ce que le bâtiment annonce la ville sans l'imposer visuellement ;
- En aval (Sud) : implantation d'une des façades principales du bâtiment sur l'alignement virtuel de manière à créer un événement architectural fort qui rendra lisible l'entrée de ville au moyen d'un bâtiment totem, tant dans la fonction que dans la forme et l'implantation, avec une architecture composée et travaillée ;

Aménager des tampons paysagers qualitatifs en appui des éléments végétaux existants pour insérer le projet dans son environnement et notamment en façade de la RN 149

Maintenir des espaces plantés et enherbés sur les espaces identifiés au sein des principe de l'OAP

Prévoir une zone tampon perméable non constructible de dix mètres en recul de la zone humide localisée au sein de l'opération pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière

Préserver les éléments végétaux de qualité identifiés, principalement les linéaires de haies

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Prévoir un accès en lien avec la placette de retournement déjà existante au bout de l'impasse du Vieil Etang

Anticiper un accès pour les pompiers au Sud de l'opération

Permettre la réalisation du projet de liaison douce adossé à la haie au Nord de l'opération

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

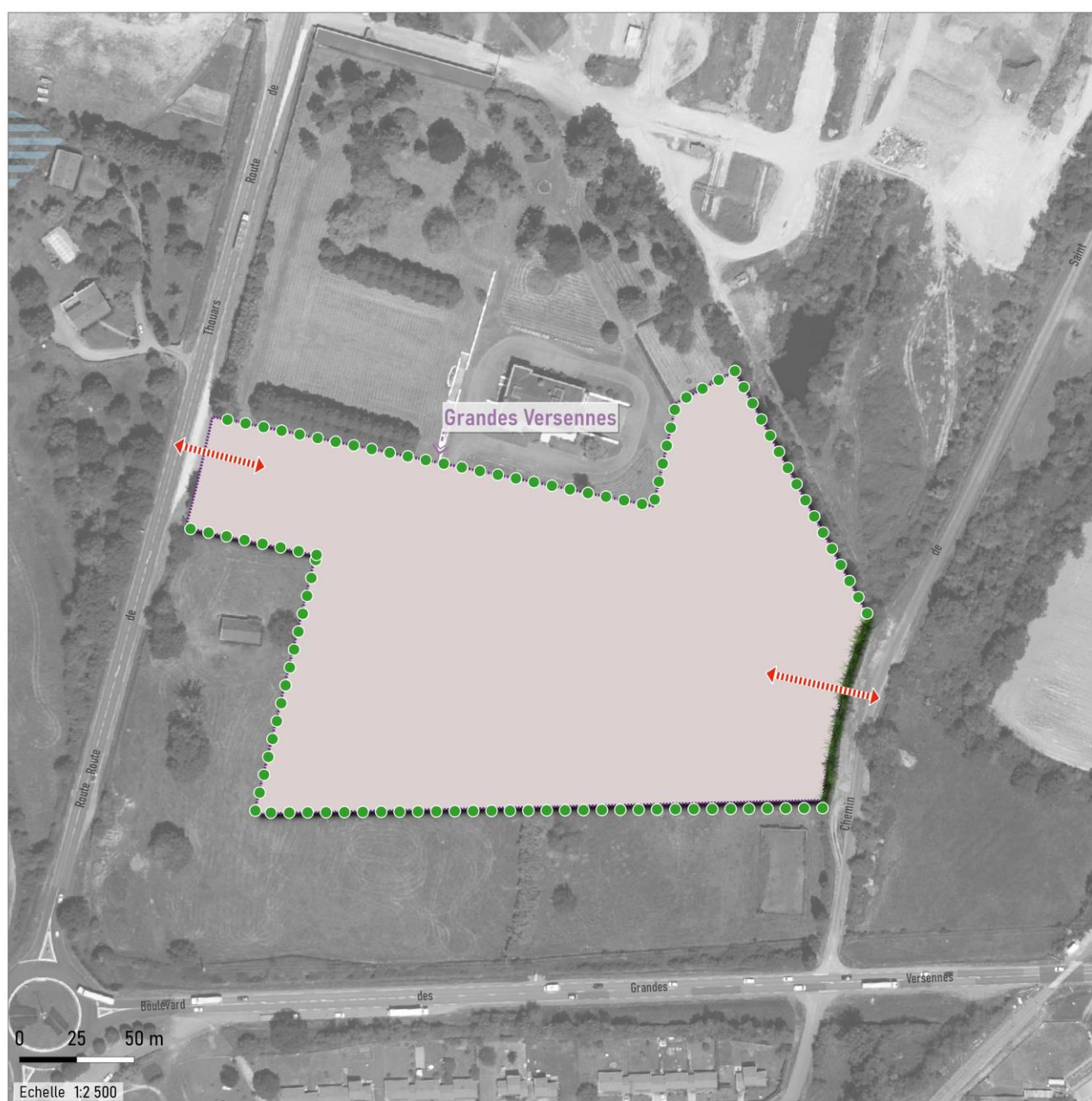
Préserver le réseau de haies existant

Aménager des tampons paysagers qualitatifs en appui des éléments végétaux existants pour insérer le projet dans son environnement

Maintenir des espaces plantés et enherbés sur les franges Nord et Sud

Prévoir une zone tampon perméable non constructible de dix mètres en recul de la zone humide localisée en frange directe de l'opération pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP

Grandes Versennes

Catégorie

Extension

Vocation

Activité

Grandes Versennes

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager un accès principal à la zone depuis la route de Thouars, via un carrefour sécurisé, et une sortie par le chemin de Saint Loup

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Aménager des tampons paysagers qualitatifs en appui des éléments végétaux existants pour insérer le projet dans son environnement et préserver les intimités

Préserver au maximum la trame arborée présente sur le site spécifiquement la haie de qualité identifiée à l'Est de l'opération

Maintenir les vues sur la Villa Ayrault (patrimoine remarquable identifié) et pour cela ne pas permettre de constructions de plus de 6 mètres de hauteur (faitage ou acrotère) et libérer plusieurs cônes de vue depuis la RN149 (bd des Grandes Versennes)

Assurer des plantations renforçant la trame verte, en complément d'une gestion perméable des sols, mais en sélectionnant des espèces ne privant pas à terme des vues sur la Villa Ayrault

Interdire tout rejet d'eaux pluviales ou résiduelles (traitées ou non) dans les fossés dépendant des voies communales, départementale et nationale

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Élément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Habitat

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
L'Aumônerie	0.12 ha	2/3	1	8 lgts/ha	Renouvellement urbain	Habitat
Rue de la Mairie	0.2 ha	1/2	2	10 lgts/ha	Extension	Habitat

L'Aumônerie

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer un accès pour desservir l'opération sur la rue de L'Aumônerie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Aménager une frange paysagère de qualité sur la partie Est du site de projet pour mieux l'intégrer à son environnement immédiat

Rue de la Mairie

Orientations d'aménagement écrites

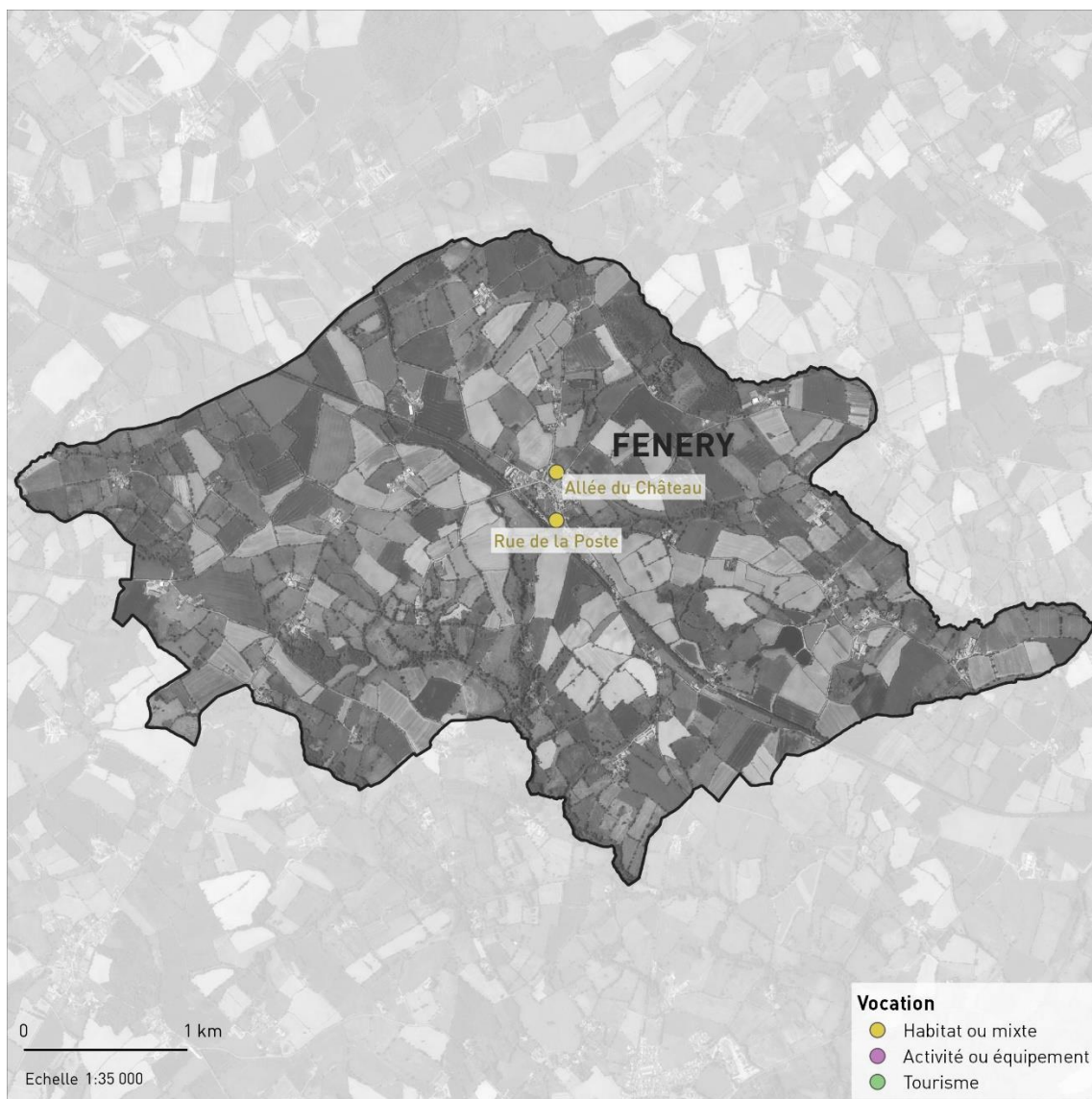
DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer deux accès sur la rue de la Mairie pour desservir 2 lots minimum

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Maintenir une frange verte au Nord de l'opération : enherbement, jardins, etc.

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Elément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Habitat

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Allée du Château	0.46 ha	1/2/3	4	9 lgts/ha	Renouvellement urbain	Habitat
Rue de la Poste	0.73 ha	1/2	5	14 lgts/ha	Extension	Mixte

Allée du château

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Conserver et améliorer les accès existants pour desservir l'opération depuis l'allée du Château

Aménager une surface de stationnement en entrée d'opération pour répondre aux besoins de l'opération

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver le linéaire de haie présent à l'Est de l'opération

Prendre en compte dans l'aménagement la présence de certains arbres d'intérêt local

Prévoir l'enfouissement de la ligne haute tension

Rue de la Poste

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer un accès rue de la Poste pour la desserte de l'opération

Aménager une surface de stationnement au sein du site pour répondre aux besoins du projet et aux besoins liés à la proximité de la Gare

Créer une liaison douce afin de redistribuer les accès vers la gare

Prévoir un espace pour la réalisation d'équipement(s) public(s) liés à la présence de la gare à proximité

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

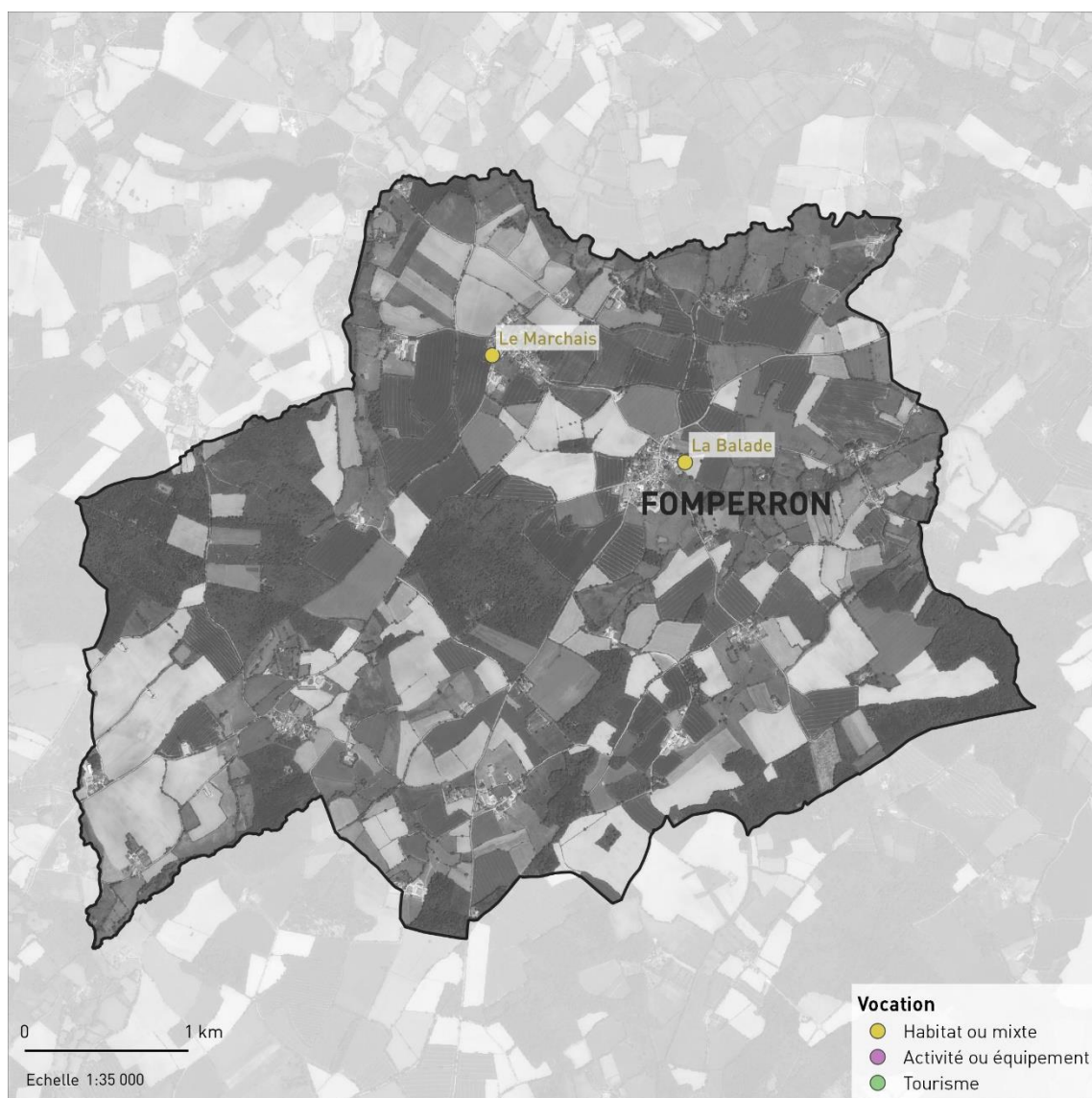
Imposer une implantation des nouvelles constructions à l'alignement de la rue de la Poste pour une intégration optimale de l'opération dans son contexte

Prendre en compte dans l'aménagement la présence d'un arbre d'intérêt local en frange sud d'opération

Maintenir ou aménager des franges paysagères de qualité sur les pourtours du site de projet pour mieux l'intégrer à son environnement immédiat et préserver les intimités

Préserver la ripisylve liée au fossé

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Elément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

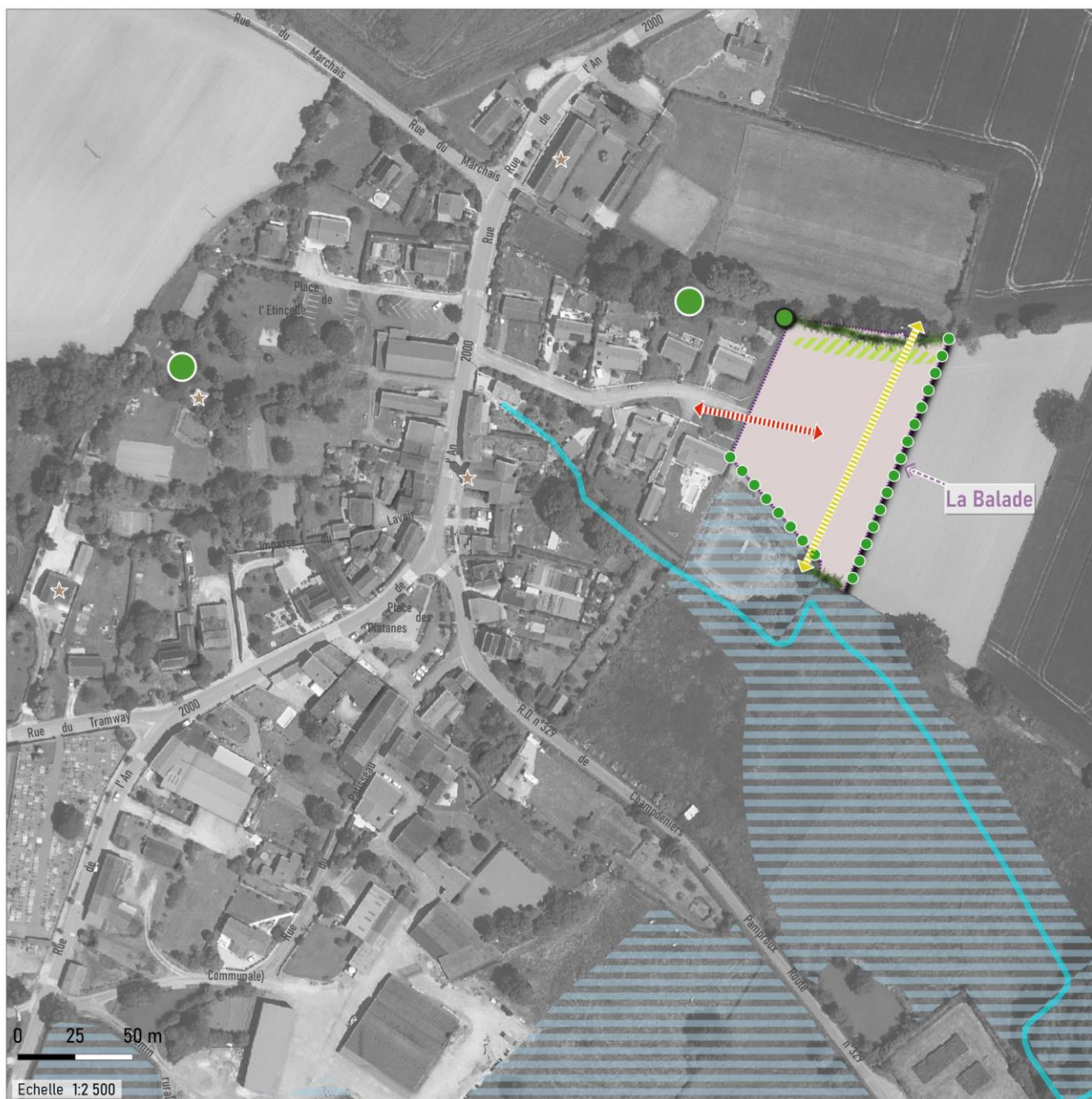
- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Habitat

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
La Balade	0.62 ha	1/2	6	11 lgts/ha	Extension	Mixte

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer un accès viaire depuis la rue de la Balade

Aménager une liaison douce traversante pour une accessibilité Nord-Sud de l'opération

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Aménager des tampons paysagers qualitatifs sur les pourtours de l'opération, notamment :

- En frange Est, en interface avec le terrain agricole
- En frange Sud, en lien avec la zone humide présente à proximité ; prévoir une zone tampon perméable non constructible de dix mètres en recul de la zone humide pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière

Prévoir l'aménagement d'une bande verte au Nord de l'opération ; préserver la ripisylve et les vieux arbres

Préserver les haies qualitatives identifiées jouxtant l'opération

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Le Marchais	0.44 ha	1/2	4	11 lgts/ha	Renouvellement urbain	Mixte

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer des accès pour desservir la partie Est et Ouest de l'opération sur la rue du Logis

Prolonger la continuité douce existante au Nord de l'opération pour permettre une opération accessible aux modes doux

Produire deux logements au moins dans chaque partie (Est et Ouest) de l'opération

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Imposer un recul équivalent à celui existant aujourd'hui à l'Ouest de la rue du Logis pour implanter les constructions à venir suivant le même alignement

Prendre en compte dans l'aménagement la présence de deux arbres d'intérêt local

Prévoir des franges paysagères bâties ou végétales de qualité pour :

- Une meilleure intégration de l'opération à son contexte
- Préserver les intimités en lien avec les parcelles habitées jouxtant l'opération ; s'appuyer sur le végétal existant pour les réaliser

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Elément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Habitat

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Ardemènes	0.79 ha	2	8	10 lgts/ha	Extension	Habitat
L'Archère	0.82 ha	1/2	8	10 lgts/ha	Extension	Habitat
L'Etang	0.52 ha	1/2/3	6	11 lgts/ha	Renouvellement urbain	Habitat
Stade	0.85 ha	1	9	11 lgts/ha	Extension	Habitat

Ardemènes

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager une opération traversante et pour cela créer des accès sur le chemin de Saint-Hilaire et sur le chemin présent entre la rue du Général Naulin et le chemin de Saint Hilaire

Créer une liaison douce pour desservir l'opération tout mode

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver la trame arborée et plus spécifiquement la haie identifiée au Nord, en frange du chemin de Saint-Hilaire

Travailler l'intégration du projet à son environnement en proposant des franges végétales ou bâties de qualité ; en s'appuyant lorsque cela est possible sur les éléments végétaux déjà existants sur le site

Préserver le muret de qualité identifié à l'Ouest de l'opération

L'Archère

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer deux accès rue de l'Archère pour proposer une opération traversante

Aménager de petites surfaces de stationnement au sein de l'opération pour répondre aux besoins nouveaux générés en la matière

Créer une liaison douce traversante pour desservir l'opération tout mode et rejoindre la liaison douce existante présente à l'Est

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Proposer l'aménagement de franges qualitatives, en lien avec les parcelles habitées localisées à proximité mais également avec la parcelle agricole située à l'Ouest

Prévoir une zone tampon perméable non constructible en recul de la zone humide localisée en frange directe de l'opération pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière

L'Etang

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer des accès directs sur la rue de l'Etang pour desservir la partie Sud de l'opération

Créer un accès rue de Rotrue pour desservir la partie Nord du projet

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver le linéaire de haie présent à l'Ouest de l'opération, en frange des parcelles agricoles

Préserver les murets de qualité qui bordent l'opération en frange de la rue de l'Etang

Qualifier la frange Sud de l'opération pour une meilleure intégration à l'environnement et pour la préservation des intimités, notamment à proximité des parcelles habitées

Imposer un alignement des constructions nouvelles qui sortiront au Nord de la rue de l'Etang

Stade

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Proposer une opération traversante et pour cela, créer :

- Deux nouveaux accès sur la rue du Stade
- Deux nouveaux accès côté Est, rue Amédée Ducroq et plus au Sud pour faire le lien avec le lotissement existant

Doubler la voirie à créer au Sud par la réalisation d'une liaison douce

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver les linéaires de haies de qualité au sein et en frange d'opération ; notamment la haie au Sud

Aménager des franges d'opération qualitatives pour mieux prendre en compte les intimités et mieux intégrer l'opération à son environnement immédiat ; s'appuyer sur le végétal existant lorsqu'il existe

Economie

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Catégorie	Vocation
Fief de la Croix	Extension	Activité

Fief de la Croix

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer des accès sur la rue de la Croix Poirault pour desservir l'opération

Réutiliser une des accès déjà existant pour desservir la zone d'activités au Sud de l'opération

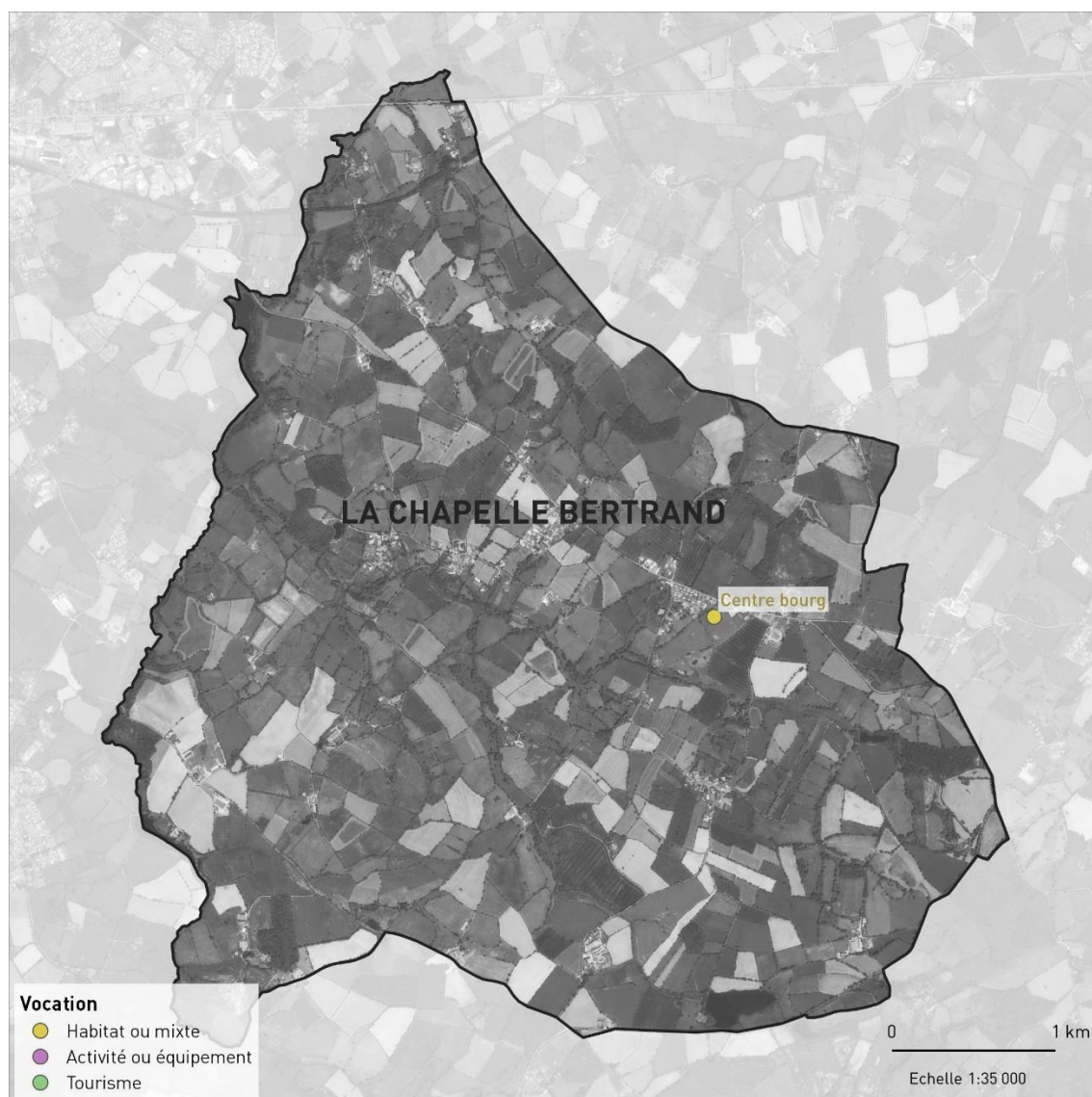
Les accès depuis la route départementale sont interdits

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Aménager des franges d'opération qualitatives, notamment sur la façade donnant sur la rue de la Croix Poirault

Préserver le linéaire de haie identifié à l'arrière de la parcelle

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

-  Périmètre OAP
-  Commerce
-  Equipement
-  Cœur vert et/ou paysager
-  Liaison douce existante
-  Poche de stationnement
-  Arbre remarquable
-  Patrimoine bâti remarquable
-  Cours d'eau
-  Zone humide

ACCES

-  Accès à créer
-  Liaison douce à créer
-  Principe de carrefour à aménager
-  Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

-  Secteur de densité renforcée
-  Bâti à réhabiliter
-  Front bâti à créer
-  Recul du front bâti
-  Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

-  Arbre de haute tige à préserver
-  Elément d'intérêt local à considérer
-  Haie ou alignement d'arbres à préserver
-  Ouverture visuelle à préserver / intégrer
-  Gestion des eaux pluviales
-  Tampon paysager à préserver / créer
-  Cœur vert et/ou paysager à créer
-  Patrimoine à préserver
-  Mur/muret à préserver
-  Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

-  Implantation préférentielle de commerces
-  Implantation préférentielle d'activités
-  Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

-  Parcelles
-  Bâti dur
-  Bâti léger
-  Limites communales

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Centre bourg	2.13 ha	1/2	14	10 lgts/ha	Extension	Mixte

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager une voirie traversante débouchant sur la rue Principale d'un côté et la rue des Ajoncs de l'autre

Aménager une surface de stationnement en entrée d'opération, à proximité de la rue des Ajoncs pour répondre aux nouveaux besoins générés par l'aménagement du site et plus généralement au besoin du secteur en lien avec la proximité d'équipements publics

Prévoir la réalisation d'un aménagement public, de type espace de détente ludique et arboré, à destination des habitants et des utilisateurs de la salle communale sur ce secteur central

Créer une liaison douce pour permettre une traversée ludique et arborée et une circulation dédiée au mode doux au sein de cette opération en cœur de bourg

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver les linéaires de haies qualitatives existant en frange et au cœur de l'opération

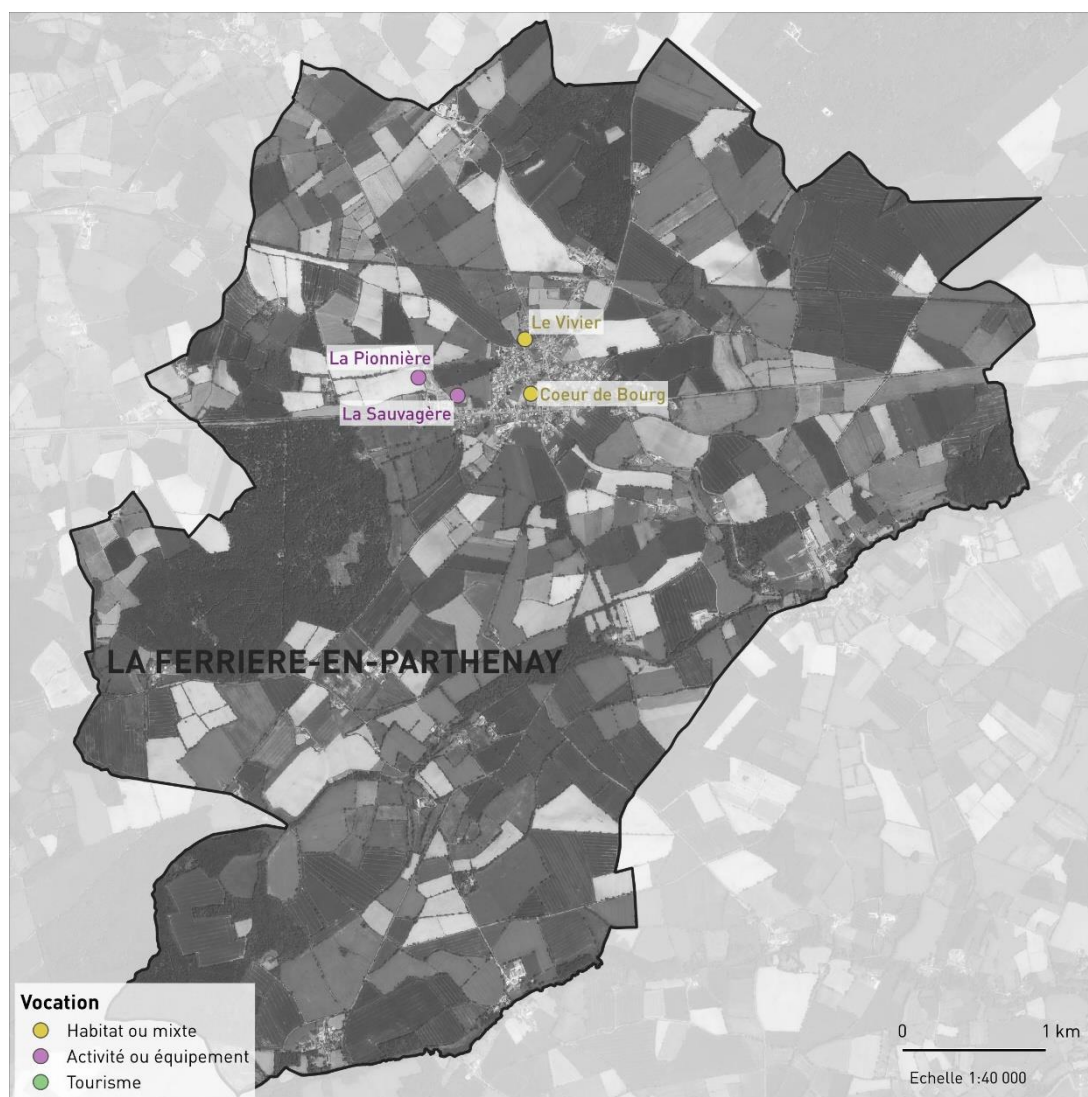
Intégrer l'opération à son environnement en aménagement des franges paysagères qualitatives en interface avec les espaces agricoles ainsi que le long de la rue principale

Accompagner l'aménagement de la liaison douce par un système de gestion des eaux pluviales

Prévoir l'aménagement d'un espace boisé au Sud Est du projet afin d'éloigner les logements des équipements publics

LA FERRIERE-EN-PARTHENAY

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Équipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Élément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

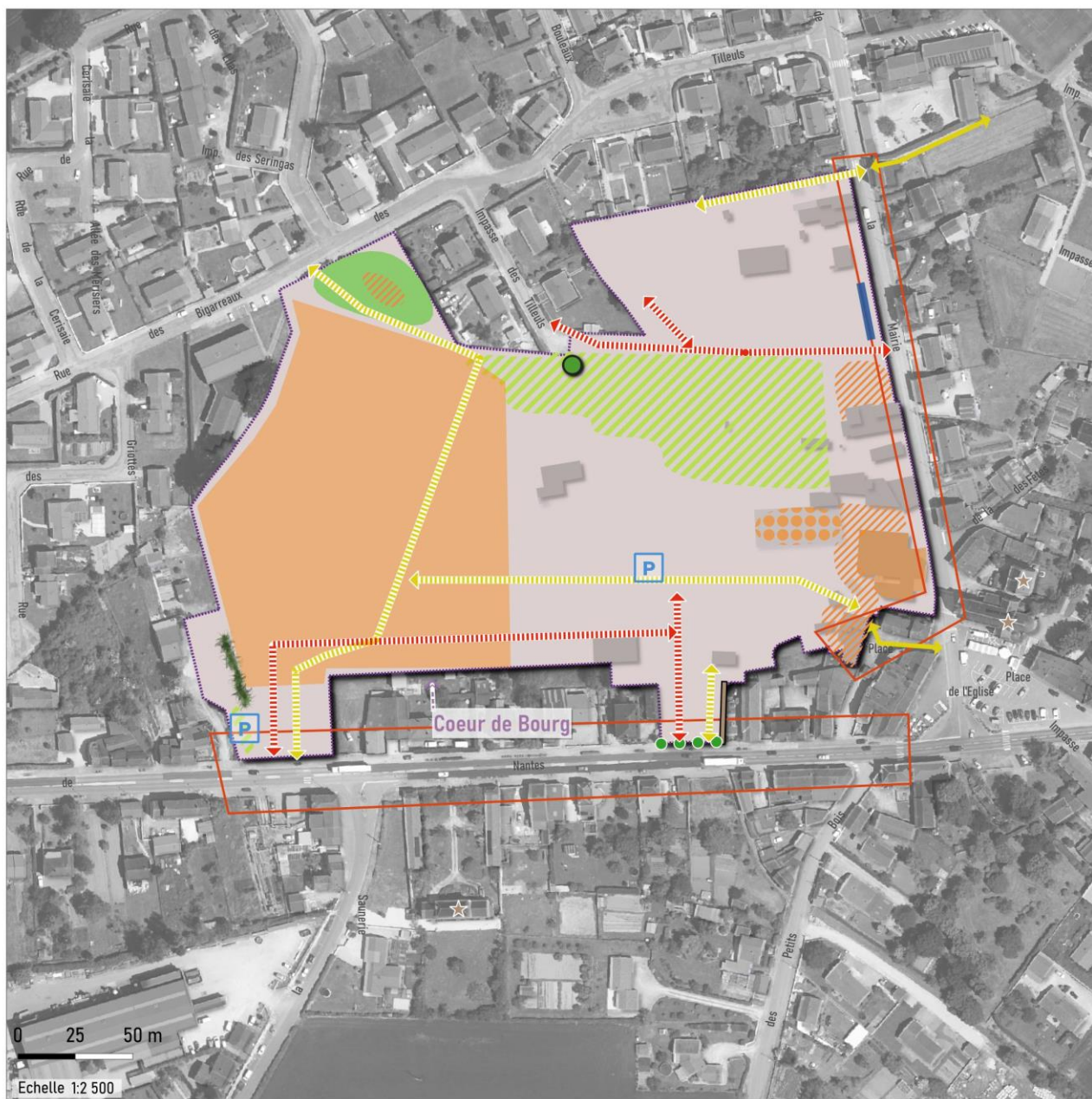
- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Habitat

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Coeur de Bourg	5.43 ha	1/2	24	15 lgts/ha	Renouvellement urbain	Mixte

Cœur de bourg

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Proposer un projet ouvert en réalisant des voiries traversantes Est-Ouest desservant le centre-bourg et notamment :

- Un nouvel accès à prévoir sur l'Avenue de Nantes (N149)
- Un nouvel accès rue de la Mairie
- Un prolongement de l'impasse des Tilleuls

Aménager les carrefours pour faciliter la circulation en lien avec les nouveaux accès créés rue de la Mairie et Avenue de Nantes

Maintenir les équipements en place : stade, Mairie, agence postale, salle des fêtes, etc. notamment et anticiper l'implantation de nouveaux équipements sur les espaces dédiés afin de redonner de l'attractivité au cœur de bourg

Aménager des parvis aux abords des équipements existants (mairie, poste) pour faciliter l'accès à ces espaces

Prévoir la réalisation d'un espace vert central ouvert à tous

Irriguer l'ensemble du secteur par le biais de liaisons douces multiples pour permettre un accès tout mode au centre-bourg

Faciliter le stationnement des habitants, mais aussi des utilisateurs des équipements et espaces publics

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Maintenir les espaces verts existants, notamment celui présent au Nord-Ouest de l'opération

Préserver l'arbre remarquable identifié au sein de l'espace vert central à créer et plus généralement tous les arbres en bonne santé

Imposer l'alignement aux constructions qui verront le jour donnant sur la rue de la Mairie, pour une bonne intégration à l'existant

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Le Vivier	0.45 ha	2/3	4	10 lgts/ha	Renouvellement urbain	Mixte

Le Vivier

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer deux nouveaux accès :

- Rue du Chêne aux Dames
- Rue du Vivier

Aménager une surface de stationnement au Sud du site de projet pour répondre aux besoins de l'opération et renforcer les besoins non satisfaits identifiés sur la rue du Vivier

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Aménager des franges paysagères qualitatives, notamment en au Nord-Ouest de l'opération, en frange avec la zone humide existante

Prévoir une zone tampon perméable non constructible de dix mètres en recul de la zone humide localisée en frange directe de l'opération pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière

Economie

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Catégorie	Vocation
La Pionnière	Extension	Activité
La Sauvagère	Extension	Activité

La Pionnière

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Prévoir un bouclage de l'opération avec l'entreprise existante à l'Est

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Aménager un tampon paysager pour faire transition avec les espaces agricoles présents à l'Ouest du site

Prévoir une zone tampon perméable non constructible de dix mètres en recul de la zone humide pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière

Préserver les linéaires de haies identifiées au Nord et Sud de l'opération

La Sauvagère

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

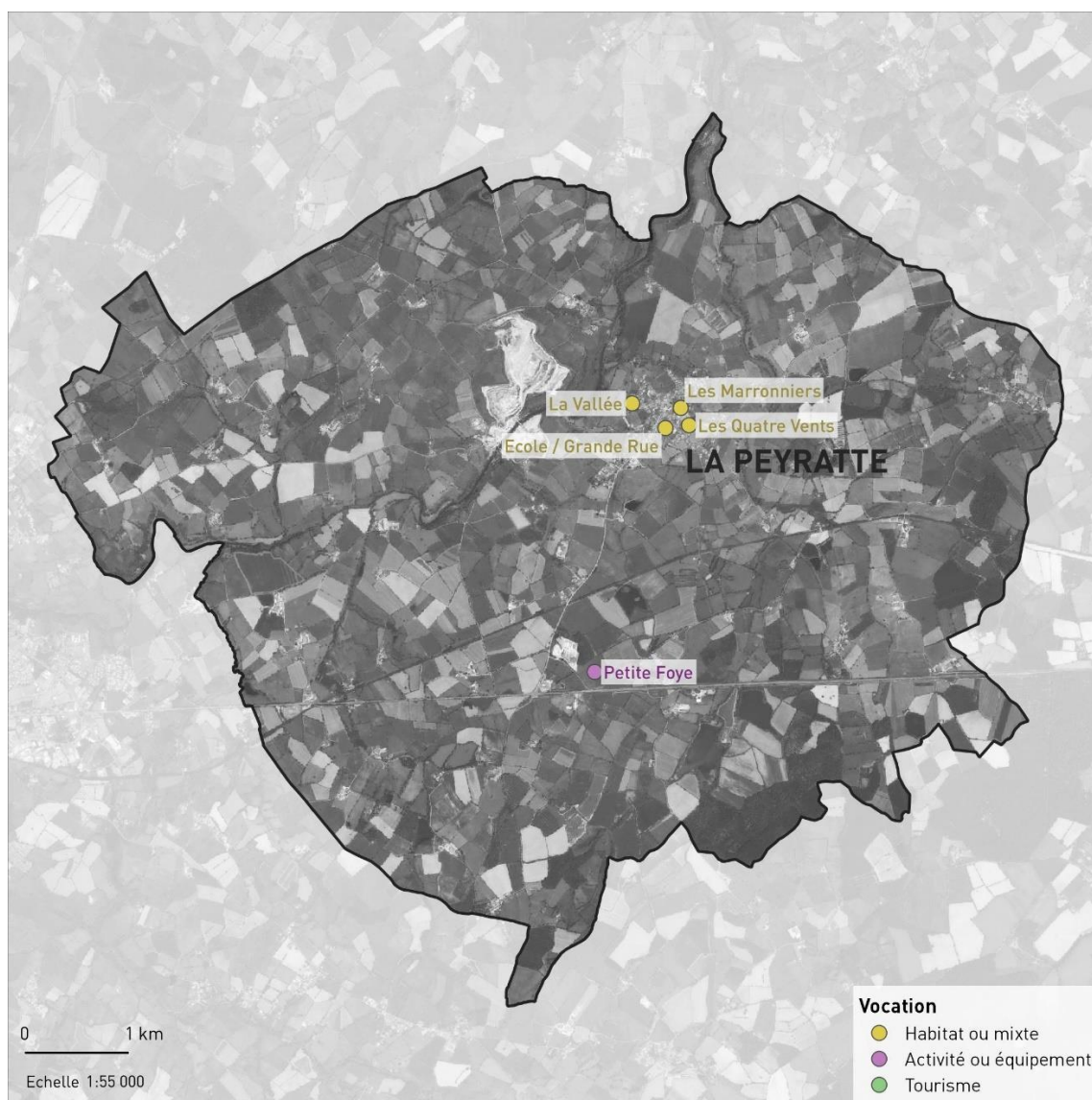
Créer des accès route de la Pionnière

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Créer des franges paysagères qualitatives pour une meilleure intégration de l'opération à son environnement, notamment en lien avec les espaces agricoles à l'Est

Préserver les linéaires de haies identifiées, notamment en frange Nord de l'opération

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Équipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Élément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Habitat

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Ecole / Grande Rue	0.87 ha	3	7	12 lgts/ha	Renouvellement urbain	Mixte
La Vallée	1.3 ha	1/2	13	10 lgts/ha	Extension	Habitat
Les Marronniers	0.66 ha	3	2	10 lgts/ha	Renouvellement urbain	Mixte
Les Quatre Vents	1.46 ha	2	6	8 lgts/ha	Extension	Mixte

Ecole - Grande Rue

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer une opération traversante en aménageant un accès via la Grand Rue

Aménager des surfaces de stationnement sur le site de projet pour répondre aux nouveaux besoins générés en la matière ainsi qu'aux besoins non satisfait sur la Grande Rue

Prolonger le réseau de liaisons douces existants au cœur de l'opération pour que le projet soit accessible tout mode depuis l'hébergement adapté au Sud jusqu'à l'école

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Prévoir une insertion qualitative de l'opération en aménageant des franges paysagères ou bâties de qualité

Aménager un espace vert paysager pour qualifier l'entrée Nord de l'opération et apaiser les circulations à proximité de l'école

La Vallée

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer un accès au site de l'opération :

- En prolongeant la rue de la Vallée, aujourd'hui en impasse
- Aménageant un nouvel accès au Sud sur la rue Saint-Roch

Valoriser la liaison douce existant en frange du site pour que le projet en bénéficie

Aménager des surfaces de stationnement nouvelles au sein de l'opération pour répondre aux nouveaux besoins générés et au manque de stationnement alentours

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver le linéaire de haie identifié au Sud de l'opération et le long du chemin d'exploitation

Qualifier la frange Est du site de projet pour permettre une bonne intégration de l'opération à son environnement et préserver les intimités en rapport aux parcelles habitées qui jouxtent le site

Aménager un cœur vert paysager au sein de l'opération autour du bosquet présent sur le site, à préserver

Les Marronniers

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Desservir l'opération par la rue de la Touche

Prolonger la liaison douce existante à travers le site de projet pour y maintenir une circulation tout mode

Anticiper un espace réservé à l'implantation d'un équipement public et un espace vert partagé

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver les espaces verts de qualité existants au sein du projet

Aménager un cœur vert paysager qualitatif pour prolonger ces espaces

Préserver les murets de qualité présents en cœur de site ; y permettre des passages accessibles

Les Quatre vents

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Pour permettre une opération traversante, desservir l'opération par les rues :

- La rue de la Touche
- La rue des Quatre vents par le biais de deux accès

Créer une liaison douce Est-Ouest pour desservir l'ensemble de l'opération en continuité de la liaison douce existante

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Imposer un recul du même ordre que celui déjà réalisé par les constructions alentours sur la rue des Quatre vents

Aménager des franges qualitatives pour la bonne intégration du projet dans son environnement et pour la préservation des intimités, notamment en lien avec les parcelles habitées :

- Préserver le linéaire de haie qualitatif présent au Nord Est du site
- Planter une haie d'essences locales variées sur la frange Est

Aménager un espace vert de qualité, un poumon vert et aéré en lien avec le cimetière

Prendre en compte les arbres d'intérêt local identifiés sur le site du projet

Economie

La Petite Foye

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Catégorie	Vocation
La Petite Foye	Extension	Activité

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer des accès sur le chemin rural en bordure de zone et dimensionner une voie nouvelle pour desservir l'opération

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver les linéaires de haies de qualité identifiés sur les pourtours et au cœur du site de projet

Prévoir une zone tampon perméable non constructible de dix mètres en recul de la zone humide pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière présente au Nord de l'opération

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Elément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

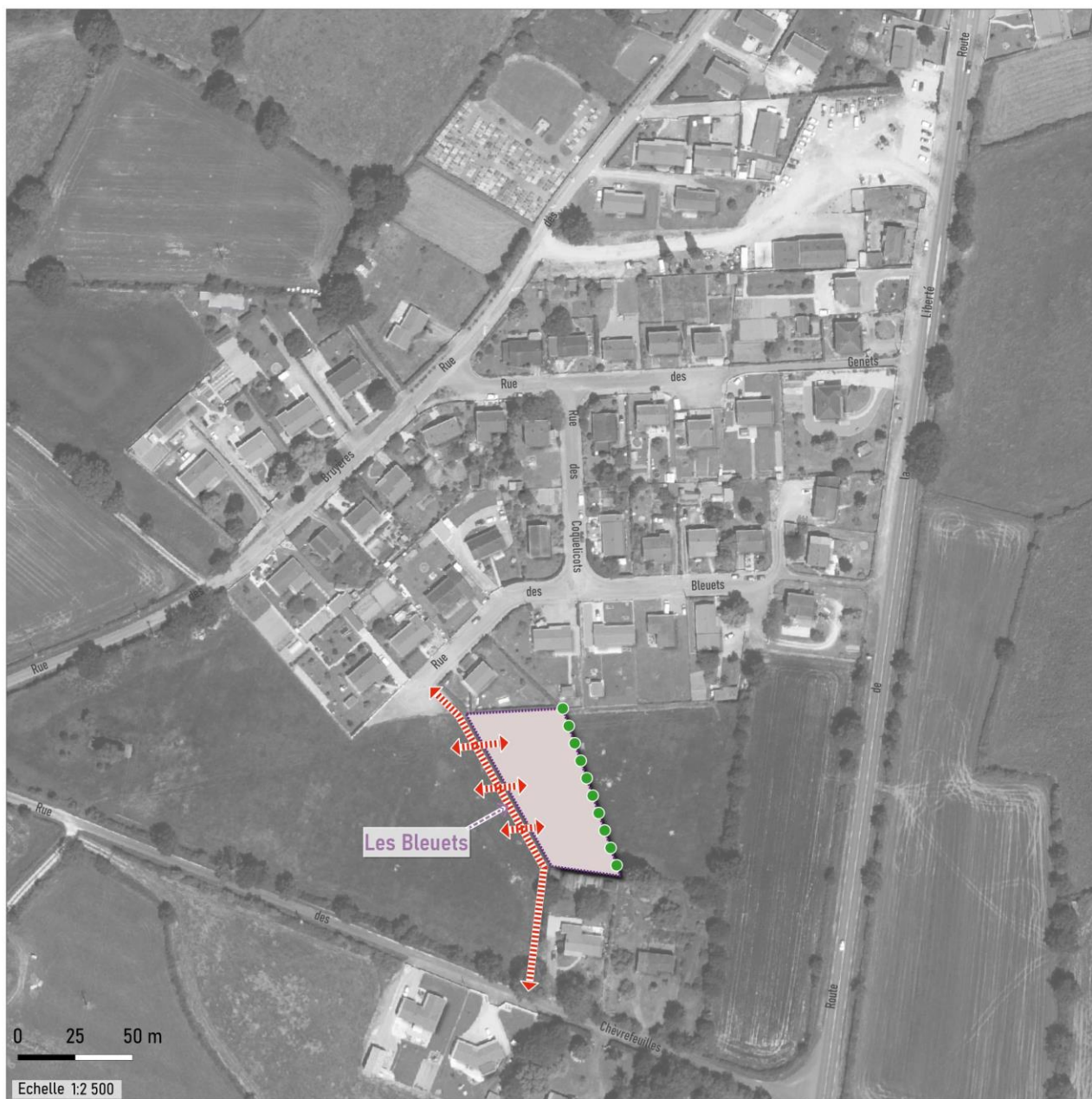
- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Habitat

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Les Bleuets	0.25 ha	2	3	12 lgts/ha	Extension	Habitat

Les Bleuets

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Prolonger la rue des Bleuets jusqu'à la rue des Chèvrefeuilles.

Créer deux ou trois accès individuels sur la future rue pour desservir l'opération

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Ménager des franges qualitatives en lien avec les parcelles agricoles localisées et la proximité de la route départementale à l'Est

Planter une haie d'essences variées locales sur la frange Est en limite du terrain agricole

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

-  Périmètre OAP
-  Commerce
-  Equipement
-  Cœur vert et/ou paysager
-  Liaison douce existante
-  Poche de stationnement
-  Arbre remarquable
-  Patrimoine bâti remarquable
-  Cours d'eau
-  Zone humide

ACCES

-  Accès à créer
-  Liaison douce à créer
-  Principe de carrefour à aménager
-  Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

-  Secteur de densité renforcée
-  Bâti à réhabiliter
-  Front bâti à créer
-  Recul du front bâti
-  Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

-  Arbre de haute tige à préserver
-  Elément d'intérêt local à considérer
-  Haie ou alignement d'arbres à préserver
-  Ouverture visuelle à préserver / intégrer
-  Gestion des eaux pluviales
-  Tampon paysager à préserver / créer
-  Cœur vert et/ou paysager à créer
-  Patrimoine à préserver
-  Mur/muret à préserver
-  Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

-  Implantation préférentielle de commerces
-  Implantation préférentielle d'activités
-  Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

-  Parcelles
-  Bâti dur
-  Bâti léger
-  Limites communales

Habitat

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Rue du Lavoir	0.39 ha	1/2	4	10 lgts/ha	Renouvellement urbain	Habitat

Rue du Lavoir

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

L'opération se réalise en deux parties distinctes.

Aménager pour sa desserte :

- A l'Ouest, un accès rue de la Forêt et rue du Lavoir
- A l'Est, via la rue du Lavoir, deux accès

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

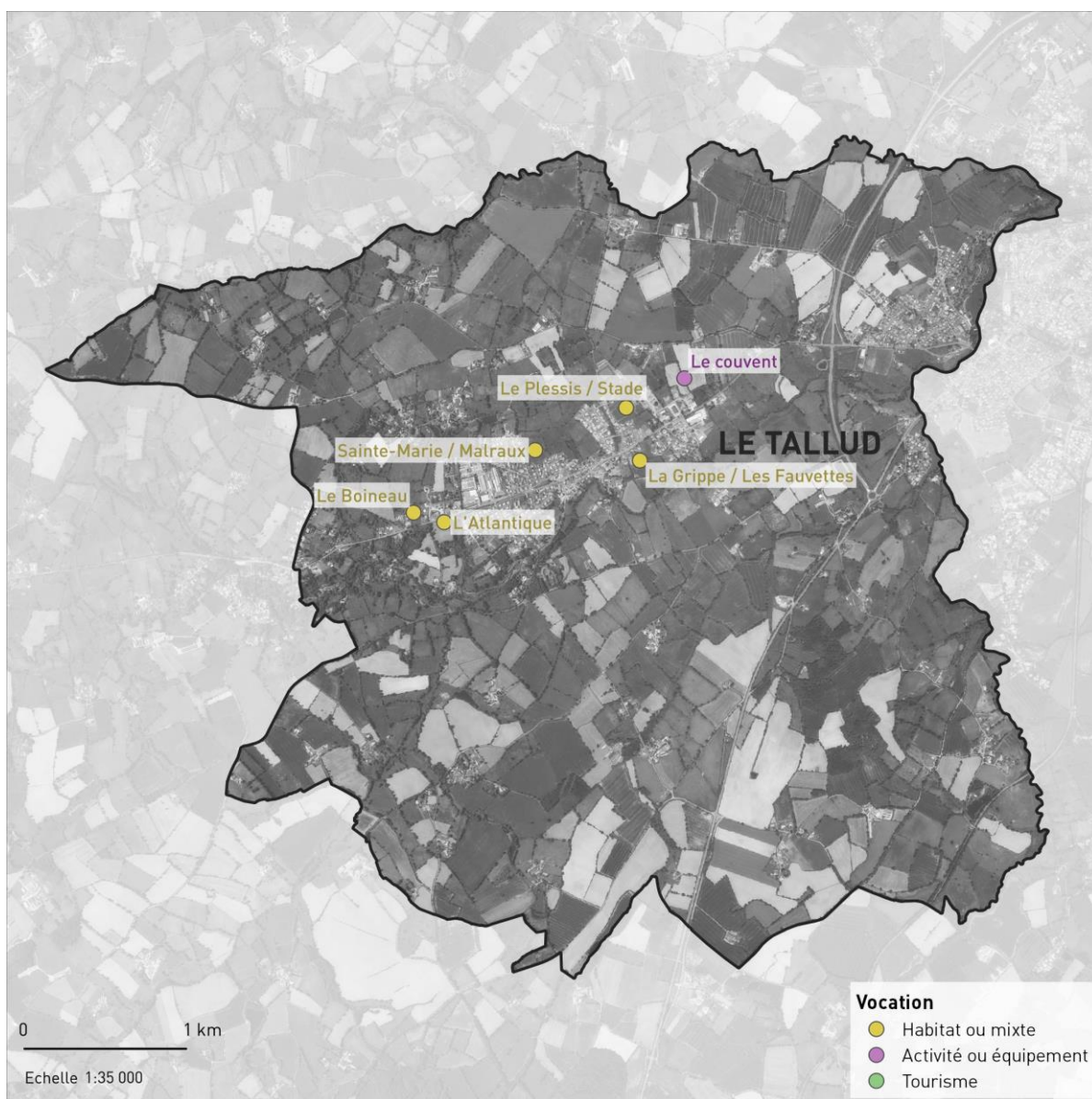
Imposer un alignement identique aux nouvelles constructions à venir rue du Lavoir pour structurer cet axe urbain

Aménager des franges d'opération qualitatives pour intégrer au mieux l'opération à son contexte, notamment, renforcer le linéaire de haie sur la frange Est

Valoriser la présence de végétal pour masquer les nouvelles constructions et ainsi, préserver au maximum les intimités

Prendre en compte les arbres d'intérêt local identifiés

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Équipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Élément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

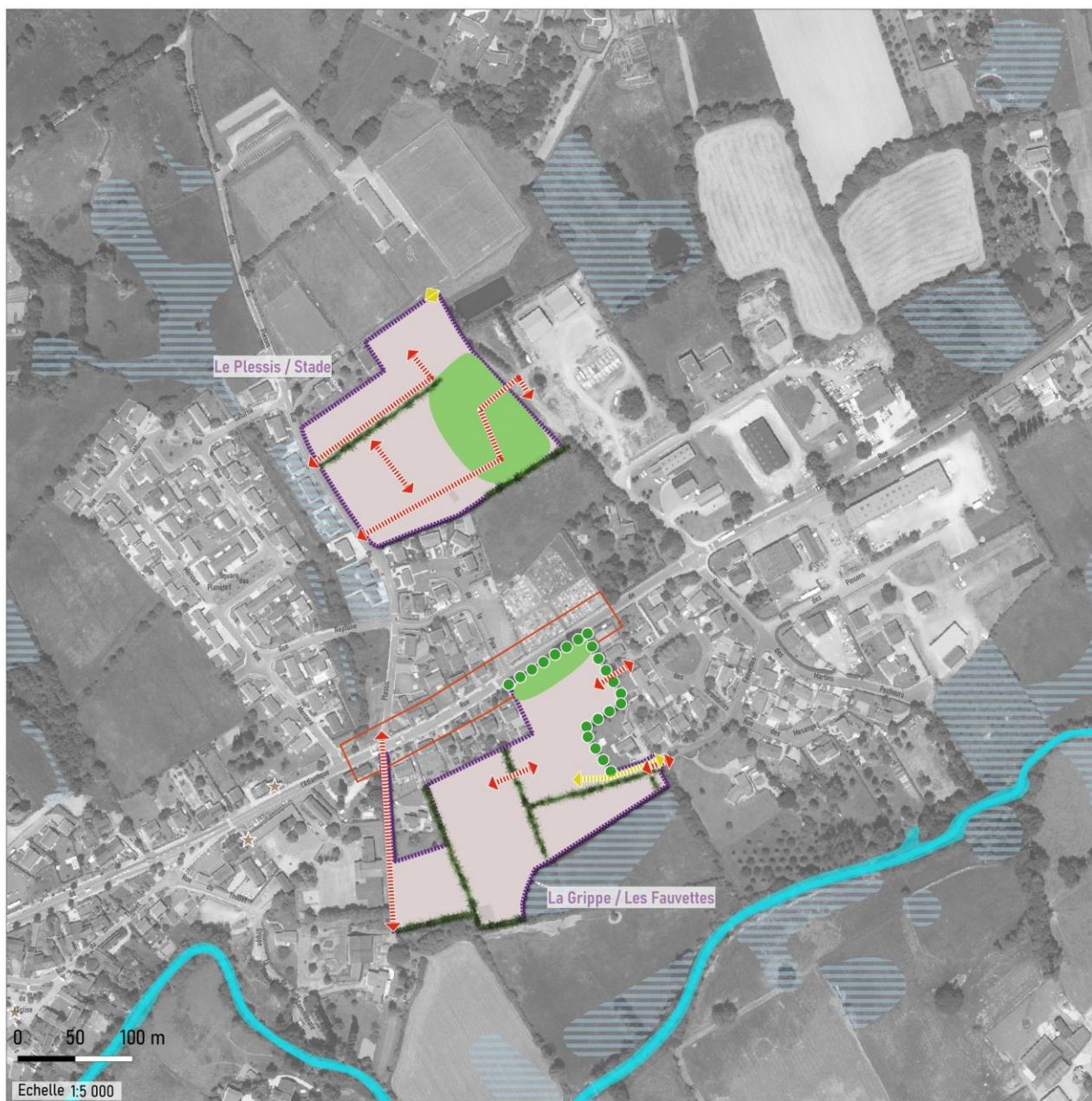
- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Habitat

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
La Grippe / Les Fauvettes	2.77 ha	1	40	14 lgts/ha	Extension	Habitat
Le Plessis / Stade	2.58 ha	1/2/3	32	15 lgts/ha	Extension	Mixte

La Grippe / les Fauvettes

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager le carrefour en lien avec la rue de l'Atlantique (RD 949 bis) pour permettre la création d'accès à l'opération

Proposer une opération traversante

Aménager trois accès pour desservir l'opération :

- Rue des Hirondelles à l'Est
- Rue des Fauvettes au Sud Est
- Rue de la Grippe à l'Ouest

Anticiper un accès au Sud de la rue de la Grippe à terme

Créer une liaison douce irriguant l'ensemble du projet en accroche de la rue des Fauvettes, de la zone humide et de l'école

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Qualifier les pourtours de l'opération en aménageant des tampons paysagers bâtis ou végétaux qualitatifs ; s'appuyer sur le végétal existant

Imposer un recul des constructions sur la partie du projet localisée le long du Boulevard de l'Atlantique (zone non aedificandi)

Préserver les haies et les arbres remarquables présents sur le site (hors accès et réseau viaire).

Prévoir une zone tampon perméable non constructible de dix mètres en recul de la zone humide localisée en frange d'opération pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière

PROGRAMMATION

L'aménagement du secteur devra assurer la réalisation d'au moins 3 Logements Locatifs Sociaux

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager deux accès depuis la rue du Plessis

Anticiper une sortie mutualisée avec l'entreprise localisée au Nord-Est de l'opération

Ne pas obérer les possibilités d'aménagement d'un accès au Nord du site

Créer une liaison douce Nord-Sud desservant l'opération en accroche de la rue de l'Atlantique (RD 949) ; débutant le long du cimetière et allant jusqu'au stade

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver les linéaires de haies qualitatifs identifiés en frange et au cœur de l'opération

Proposer un aménagement paysager en lien avec la création de la liaison douce, en bordure du cimetière actuel

Préserver une zone non constructible à l'Est de l'opération pour faire tampon avec la zone d'activités présente et gérer les eaux pluviales

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Sainte-Marie / Malraux	1.89 ha	1/2	24	15 lgts/ha	Extension	Mixte

Sainte-Marie / Malraux

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager deux accès :

- Rue André Malraux
- Rue de Sainte Marie

Prévoir une opération traversante, sans impasse

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver au maximum la trame arborée sur le site, plus spécifiquement les linéaires de haies qualitatifs existants ainsi que les arbres têtards

Prévoir une zone tampon perméable non constructible de dix mètres en recul de la zone humide localisée en frange de l'opération pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière

Imposer une marge de recul d'au moins cinq mètres des haies

Qualifier les franges de l'opération pour :

- Une meilleure intégration à son environnement immédiat
- Une préservation des intimités, notamment en lien avec les parcelles habitées à proximité

Aménager un système de gestion des eaux pluviales

PROGRAMMATION

L'aménagement du secteur devra assurer la réalisation d'au moins 3 Logements Locatifs Sociaux

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
L'Atlantique	0.73 ha	1/2	11	15 lgts/ha	Extension	Habitat
Le Boineau	0.97 ha	1/2	14	14 lgts/ha	Extension	Habitat

L'Atlantique

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager un accès mutualisé à l'Ouest de l'opération, sur la voie communale. Aucun accès ne sera admis sur la route départementale.

Créer une liaison douce traversante pour permettre une desserte Est-Ouest du nouveau quartier vers le centre-bourg

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Qualifier les pourtours de l'opération en créant des tampons paysagers qualitatifs en appui des linéaires végétaux existants ; préserver les linéaires de haies de qualité identifiés, planter une haie sur la frange Sud

Faire respecter un recul de vingt mètres depuis la rue de l'Atlantique aux nouvelles constructions à venir et respecter ainsi la cohérence visuelle en entrée Ouest de bourg

Prévoir une zone tampon perméable non constructible de dix mètres en recul de la zone humide localisée au Sud de l'opération pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière

Le Boineau

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager un accès rue de l'Atlantique pour la desserte de l'opération

Anticiper la réalisation d'un accès au Nord-Ouest de l'opération pour qu'elle soit traversante

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Qualifier les pourtours de l'opération en créant des tampons paysagers qualitatifs pour préserver les intimités

Préserver la trame arborée présente et plus spécifiquement :

- La haie identifiée en interface avec la rue de l'Atlantique (RD 949 bis) pour une meilleure insertion du projet dans son environnement
- Le linéaire de haie identifié plus au Nord en frange avec les espaces naturels au Nord du projet

Prendre garde à ce que les aménagements n'impactent pas (directement ou indirectement) la zone humide localisée à proximité

Implanter une haie d'essences locales variées sur la frange Ouest

Economie

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP

Le couvent

Catégorie

Extension

Vocation

Activité

Le Couvent

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager un accès rue des entrepreneurs, en continuité de la zone d'activités existante

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

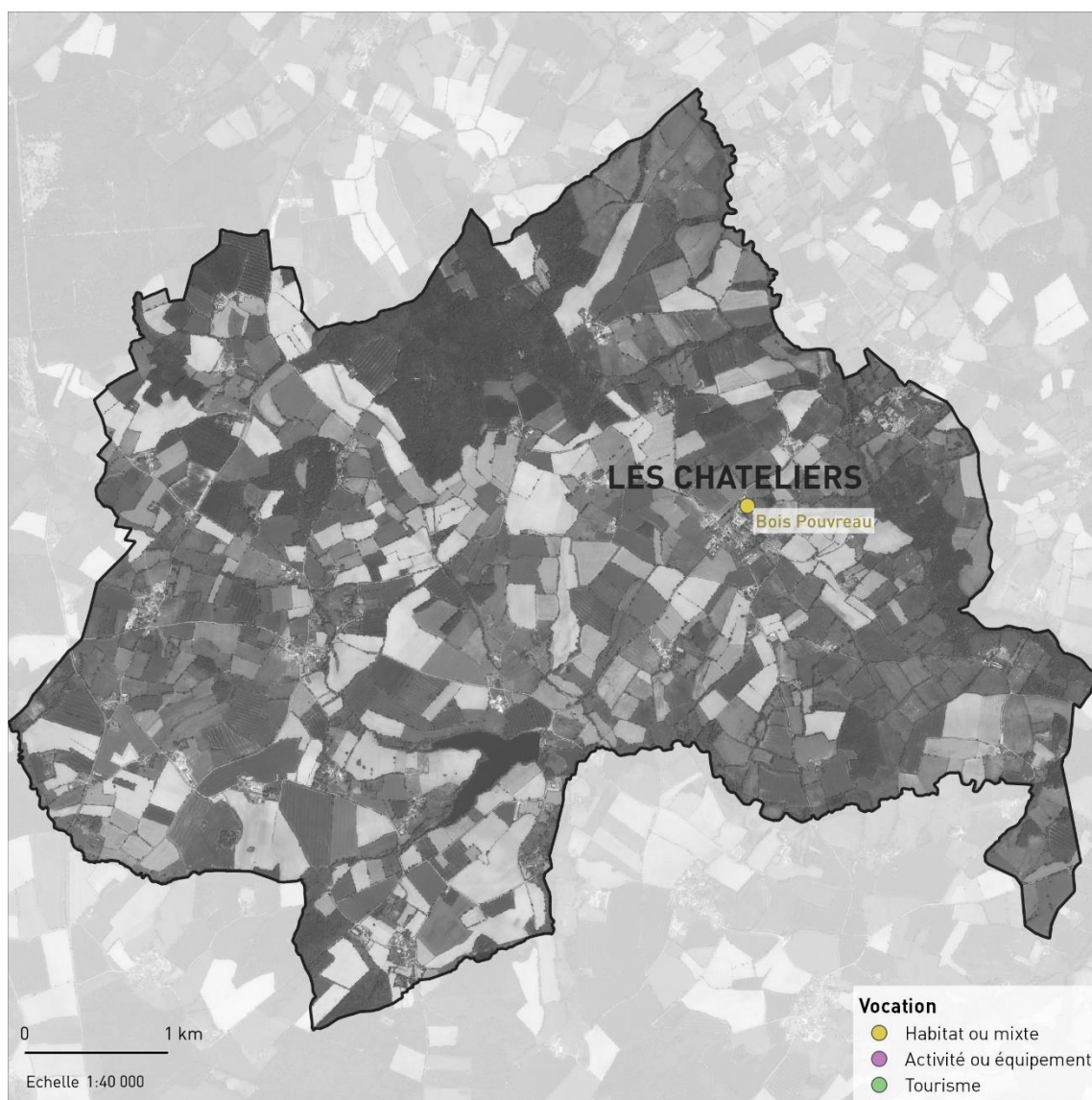
Préserver la trame arborée présente sur le site et plus spécifiquement le réseau de haies de qualité présent au sein et sur les pourtours du site de projet

Aménager un cœur vert en interface directe avec la zone humide présente à proximité de l'opération

Prévoir une zone tampon perméable non constructible de dix mètres en recul des zones humides localisées à l'Ouest de l'opération pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière

LES CHATELIERS

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Équipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Élément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Habitat

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Bois Pouvreau	0.29 ha	1/2/3	3	10 lgts/ha	Renouvellement urbain	Habitat

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Prévoir des accès mutualisés ou non pour la réalisation de l'opération de logements attendue

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver le maillage de haies de qualité existant

Aménager des franges paysagères végétales ou bâties qualitatives pour une bonne intégration de l'opération à son environnement, principalement le long de la frange Ouest

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Elément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Rue du Château	0.47 ha	3	4	12 lgts/ha	Renouvellement urbain	Mixte

Rue du Château

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Partie Nord

Créer un accès direct sur la Rue du Château

Partie Sud

Créer un accès principal rue de Saint Martin du Fouilloux

Aménager une liaison douce traversante

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Imposer un alignement aux constructions qui seront réalisées sur la rue du Château pour les parties Nord et Sud de l'opération

Préserver les intimités en lien avec les parcelles habitées localisées à proximité

Partie Nord

Aménager un cœur vert paysager de qualité en fond de parcelles

Partie Sud

Prendre en compte l'arbre d'intérêt local identifié en partie Sud et organiser un cœur vert paysager jusqu'au carrefour

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
La Vigelière	0.63 ha	1	7	11 lgts/ha	Extension	Habitat

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer deux accès à l'opération pour la rendre traversante :

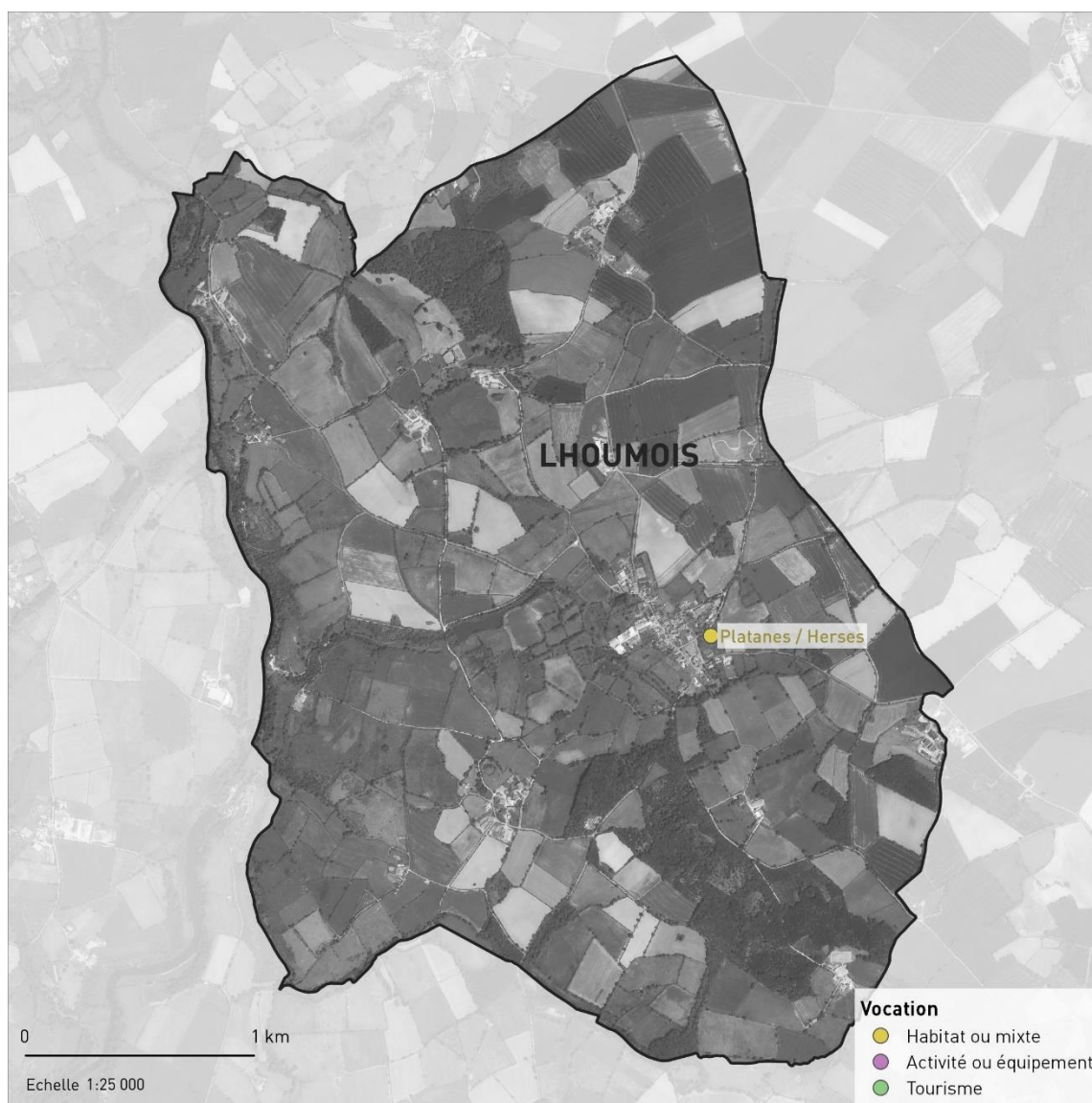
- L'un sur la rue de Vigelière
- L'autre sur la voie interne du lotissement communal

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Aménager un tampon paysager qualitatif pour qualifier l'intégration de l'opération au Nord, en s'appuyant notamment sur les éléments végétaux existants et en implantation une haie

Conserver la haie identifiée au Sud-Ouest de l'opération, en frange de l'accès principal

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Elément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Habitat

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Platanes / Herses	0.75 ha	1/2	6	11 lgts/ha	Extension	Mixte

Platanes / Herses

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Afin de proposer une desserte traversante, créer deux accès à l'opération sur :

- La rue du Prieuré au Nord
- La Rue des Platanes à l'Ouest

Aménager un cœur vert paysager au sein de l'opération

Créer une liaison douce pour permettre une desserte tout mode au sein de l'opération

Réaliser une surface de stationnement dans l'enceinte du projet afin de répondre aux nouveaux besoins générés par les nouveaux logements à construire et répondre aux besoins actuellement insuffisants autour des équipements publics

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver les haies de qualité identifiées en frange d'opération ainsi que le bosquet

Prendre en compte l'arbre d'intérêt local identifié au cœur du projet et envisager la plantation d'une haie sur la frange Sud

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipeement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Elément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

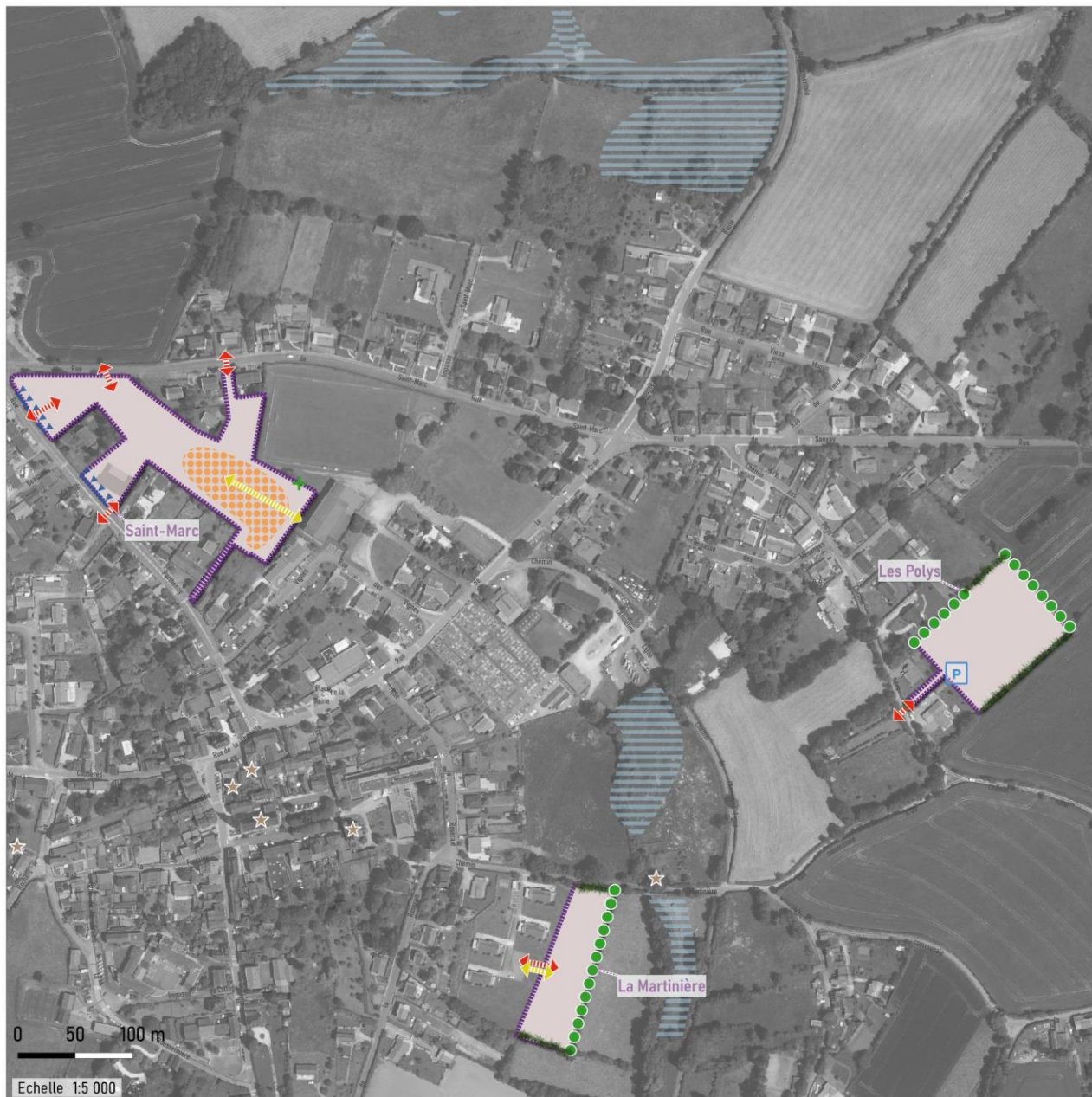
- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Habitat

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
La Martinière	0.6 ha	1/2	9	15 lgts/ha	Extension	Habitat
Les Polys	0.96 ha	1	10	10 lgts/ha	Extension	Habitat
Saint-Marc	1.71 ha	1/2	10	12 lgts/ha	Extension	Mixte

La Martinière

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Prolonger le village retraite existant en utilisant l'accès déjà existant sur la rue de la Martinière pour desservir l'opération

Prévoir l'aménagement d'une liaison douce permettant une accessibilité de l'opération tout mode

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver les haies de qualité localisées au Nord et au Sud de l'opération

Intégrer l'opération à son environnement en proposant des franges de qualité en lien avec le terrain naturel localisé à l'Est

PROGRAMMATION

L'aménagement du secteur devra assurer la réalisation d'au moins 5 Logements Locatifs Sociaux.

Les Polys

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Réaliser un accès pour desservir l'opération chemin des Polys

Aménager une surface de stationnement en entrée d'opération pour répondre aux nouveaux besoins générés par le projet

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Proposer une insertion qualitative du projet en travaillant les franges avec des tampons paysagers végétaux ou bâtis qualitatifs en s'appuyant lorsque cela est possible sur les éléments végétaux déjà existant ; planter une haie en frange Nord-Est

Préserver la haie identifiée en frange Sud Est de l'opération

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer de nouveaux accès pour permettre la réalisation d'une opération traversante :

- Deux au Nord pour desservir l'opération depuis la rue Saint Marc
- Deux à l'Ouest pour desservir l'opération à partir de la rue de Parthenay (RD 21)

Aménager une liaison douce pour faire le lien avec l'espace commercial existant et les équipements localisés à proximité

Anticiper la réalisation d'un aménagement et de bâtiments publics en lien avec des manifestations culturelles et/ou sportives

Anticiper un espace pour permettre la réalisation d'aires de stationnement

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Prendre en compte l'arbre d'intérêt local à l'Est de l'opération

Anticiper un espace pour permettre la réalisation d'un parc public

Qualifier les franges pour mieux intégrer l'opération dans son contexte et préserver les intimités

Proposer une implantation des constructions nouvelles en recul sur la rue de Parthenay pour une meilleure insertion au contexte environnant

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Les Coutières	0.3 ha	1	2	7 lgts/ha	Extension	Habitat

Les Coutières

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Prévoir un accès unique route des Coutières pour desservir l'opération

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver les haies qualitatives identifiées au Nord et à l'Ouest du projet

Travailler des franges d'opération de qualité en s'appuyant sur le végétal existant pour une meilleure intégration du projet dans son contexte ainsi que pour la préservation des intimités

Prendre en compte la présence de la ligne Haute Tension dans l'aménagement et respecter les reculs adéquats par rapport aux constructions à venir

Economie

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Catégorie	Vocation
Beauvoir	Extension	Activité

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

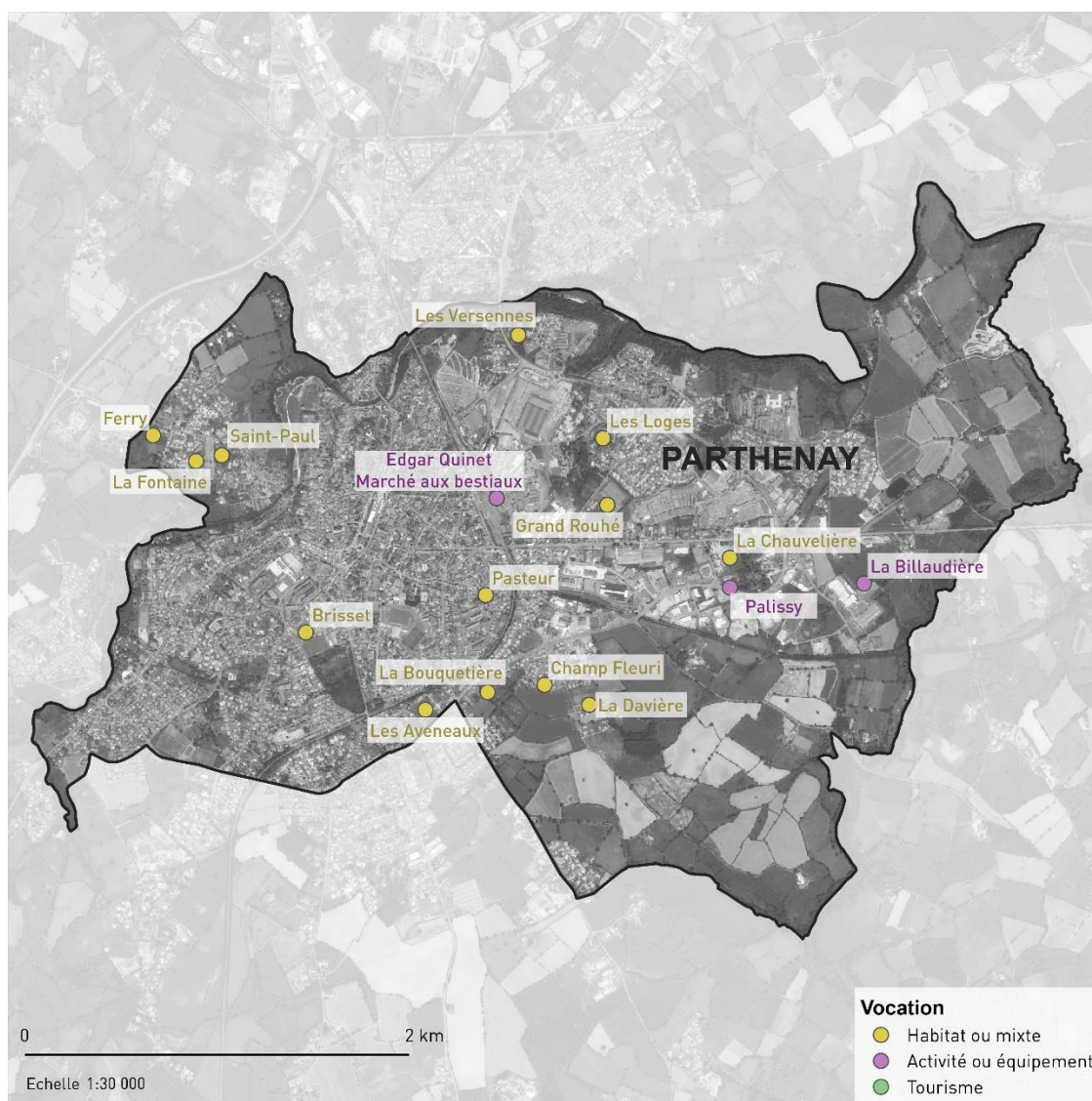
Réutiliser l'accès existant donnant sur la RD 21 pour desservir l'opération

Qualifier l'interface du projet donnant sur la RD 21

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver les haies existantes identifiées sur les pourtours du site de projet

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Équipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Élément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

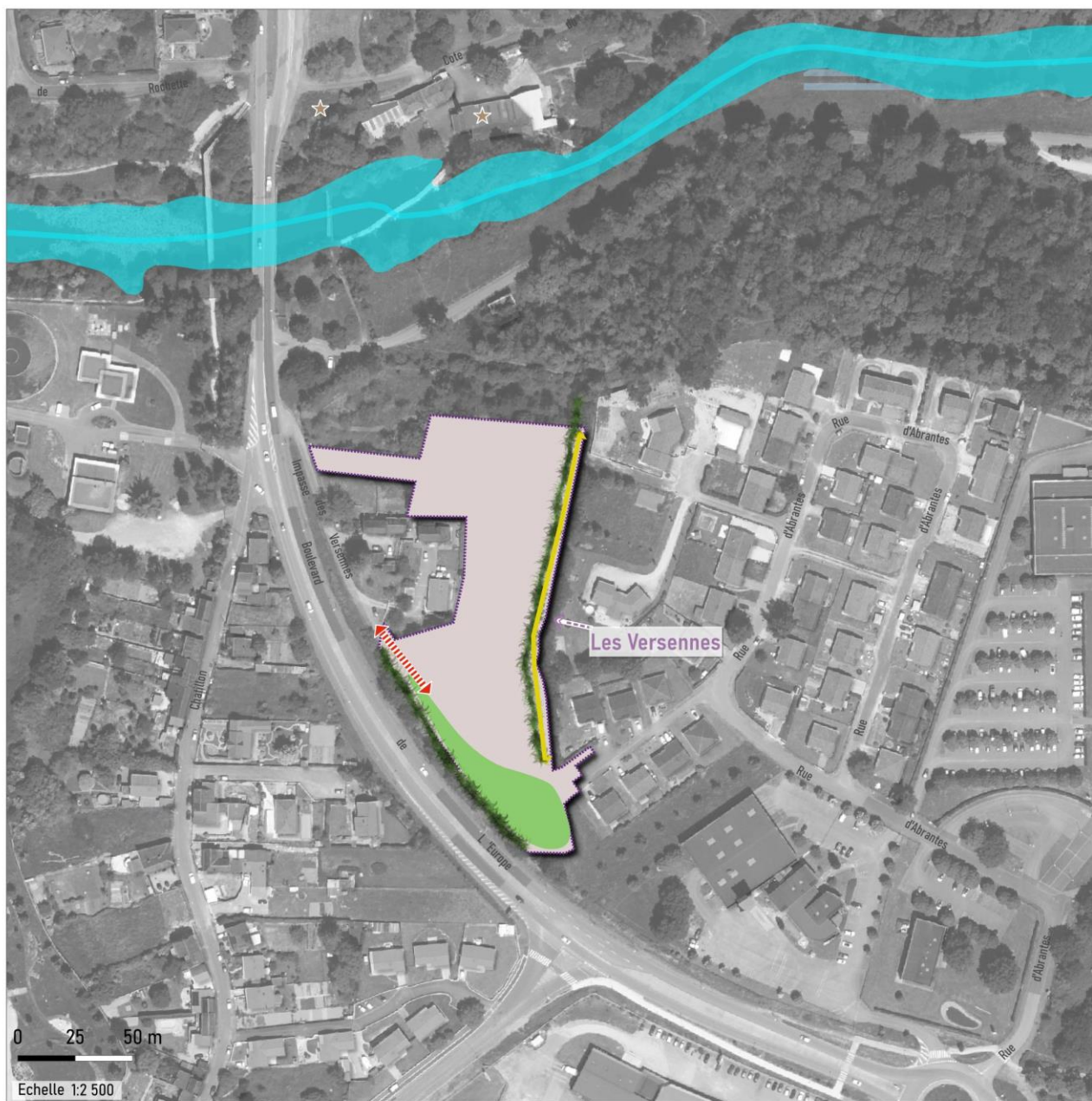
- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Habitat

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Les Versennes	1.01 ha	1/2	12	17 lgts/ha	Extension	Mixte

Les Versennes

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Prévoir l'accès depuis l'impasse des Versennes

Préserver la liaison douce existante en frange est du périmètre

Permettre la création d'un accès complémentaire à l'entrée de l'impasse des Versennes

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver les linéaires de haies qualitatifs identifiés, notamment en appui de la liaison douce à l'Est du projet et en interface avec le Boulevard de l'Europe

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Pasteur	0.32 ha	1/2	5	16 lgts/ha	Renouvellement urbain	Habitat

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager un accès pour desservir l'opération et désenclaver le site de projet via la rue Pasteur

Un deuxième accès est possible via l'impasse Pasteur

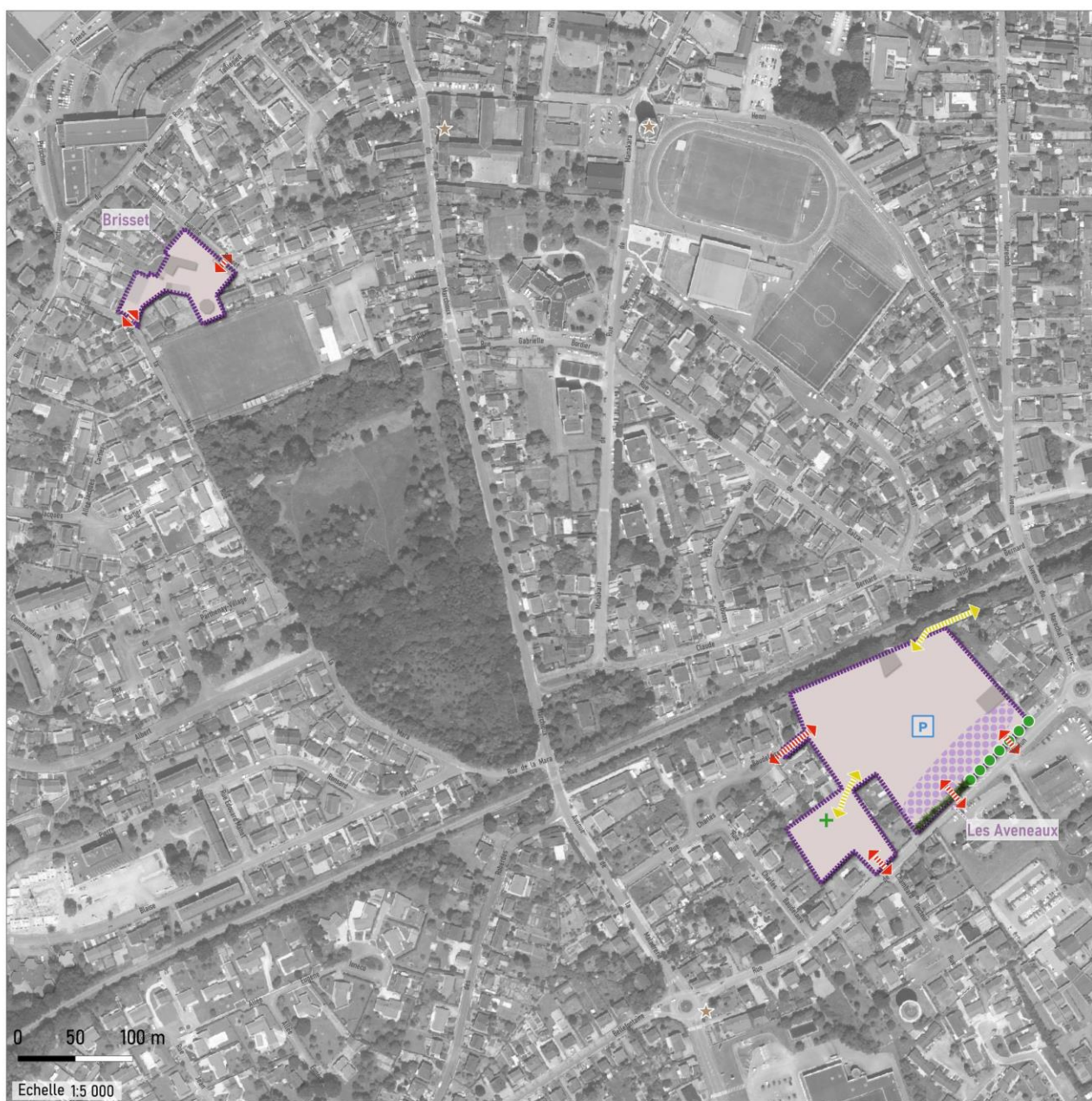
ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Qualifier les franges de l'opération

S'appuyer sur les éléments végétaux en place pour préserver les intimités

Prendre en compte dans l'aménagement l'arbre d'intérêt local identifié

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Brisset	0.38 ha	1/2	8	21 lgts/ha	Renouvellement urbain	Habitat
Les Avenaux	2.43 ha	1/2	38	18 lgts/ha	Extension	Mixte

Brisset

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

S'appuyer sur les deux accès existants impasse Eugène Brisset et Rue de la Mara

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Rechercher des typologies urbaines permettant de faire le lien entre des formes pavillonnaires et de l'individuel groupé

PROGRAMMATION

Au regard de sa localisation, ce secteur peut accueillir une programmation permettant de répondre aux objectifs de mixité sociale

Les Aveneaux

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Trois accès maximums sont possibles sur la rue de Verdun. Un accès supplémentaire se fera par la rue C. Baudelaire.

Sous réserve d'offrir les garanties de pérennité, l'offre de stationnement pourra être proposée de manière mutualisée entre les différents usages

Prévoir le maillage en liaisons douces au sein du secteur de projet et leur raccordement à celle existante côté voie ferrée

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Prendre en compte l'arbre d'intérêt local identifié sur le site

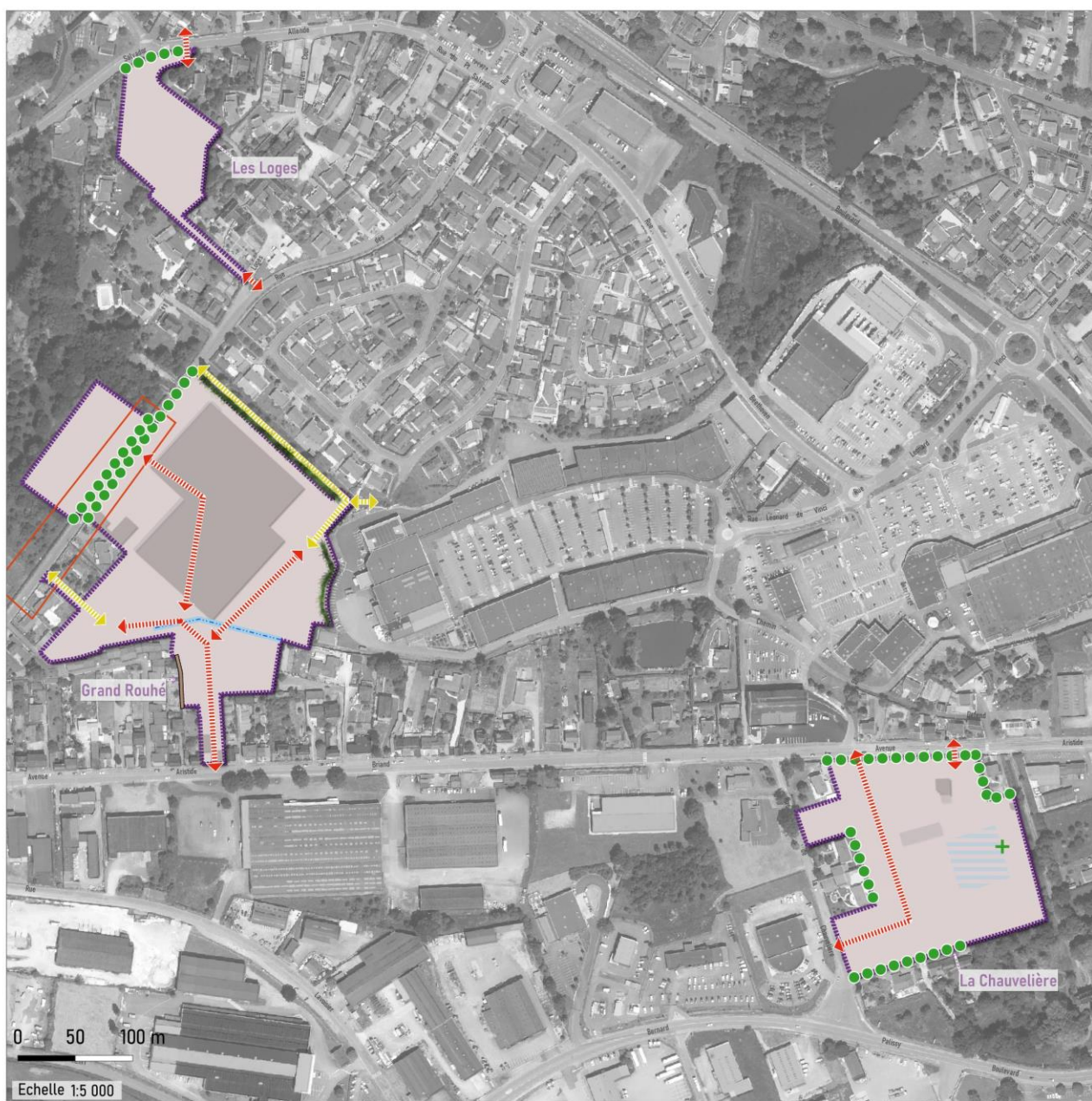
Afin d'améliorer la qualité urbaine de la rue de Verdun, privilégier un aménagement des stationnements à l'arrière des bâtiments économiques et aménager qualitativement la bande de recul par rapport à la voie publique

PROGRAMMATION

Proposer l'implantation préférentielle d'activités (non commerciales) sur la rue de Verdun pour structurer l'interface avec cette voie structurante

L'aménagement du secteur devra assurer la réalisation d'au moins 30 Logements Locatifs Sociaux.

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Grand Rouhé	5 ha	1/2	75	18 lgts/ha	Renouvellement urbain	Mixte
La Chauvelière	2.66 ha	1/2	40	18 lgts/ha	Renouvellement urbain	Mixte
Les Loges	0.82 ha	1/2	10	12 lgts/ha	Renouvellement urbain	Habitat

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Permettre l'aménagement d'un maillage viaire structurant tel que figuré dans la partie graphique ;

Permettre la connexion de l'opération à la liaison douce existante au nord de l'opération ;

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver les linéaires arborés existants à l'est de l'opération pour marquer la limite avec l'arrière de la zone commerciale, et au nord afin de conforter la coulée verte formée par la liaison douce

Intégrer le principe d'un axe paysager structurant est-ouest au sud du secteur, support de gestion des eaux pluviales ;

Afin d'améliorer la qualité urbaine de la rue Loges, contribuer à sa requalification par l'aménagement de la bande de recul ;

PROGRAMMATION

Les objectifs logements sont privilégiés. Néanmoins, une programmation en mixité avec l'économie (hors commerce) est possible si elle se situe en interface avec la rue des Loges.

L'aménagement du secteur devra assurer la réalisation d'au moins 10 Logements Locatifs Sociaux.

Toute opération d'habitat devra respecter une densité minimum de 15 logements / hectare.

La Chauvelière

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Permettre l'aménagement d'une voie structurante entre la rue de la Chauvelière et l'Avenue A.Briand

Un deuxième accès est possible depuis l'Avenue A.Briand

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Affiner les contours de la zone humide identifiée au plan de zonage ; la valoriser en tant qu'élément paysager structurant

Prévoir une zone tampon perméable non constructible de dix mètres en recul de cette zone humide pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière

En cas de suppression de cette zone humide, prévoir une stratégie de compensation

Afin d'améliorer la qualité urbaine de la rue de l'Avenue A.Briand, privilégier un aménagement des stationnements à l'arrière des bâtiments et aménager qualitativement la bande de recul par rapport à la voie publique. La structuration par rapport à l'avenue A.Briand peut se faire dans un registre végétal et/ou bâti.

PROGRAMMATION

Sur ce secteur occupé principalement par des activités économiques, il est rappelé que tout nouveau développement économique ne peut se faire qu'en compatibilité avec la proximité de l'habitat.

Tout opération d'habitat devra respecter une densité minimum de 15 logements / hectare.

Les Loges

Orientations d'aménagement écrites

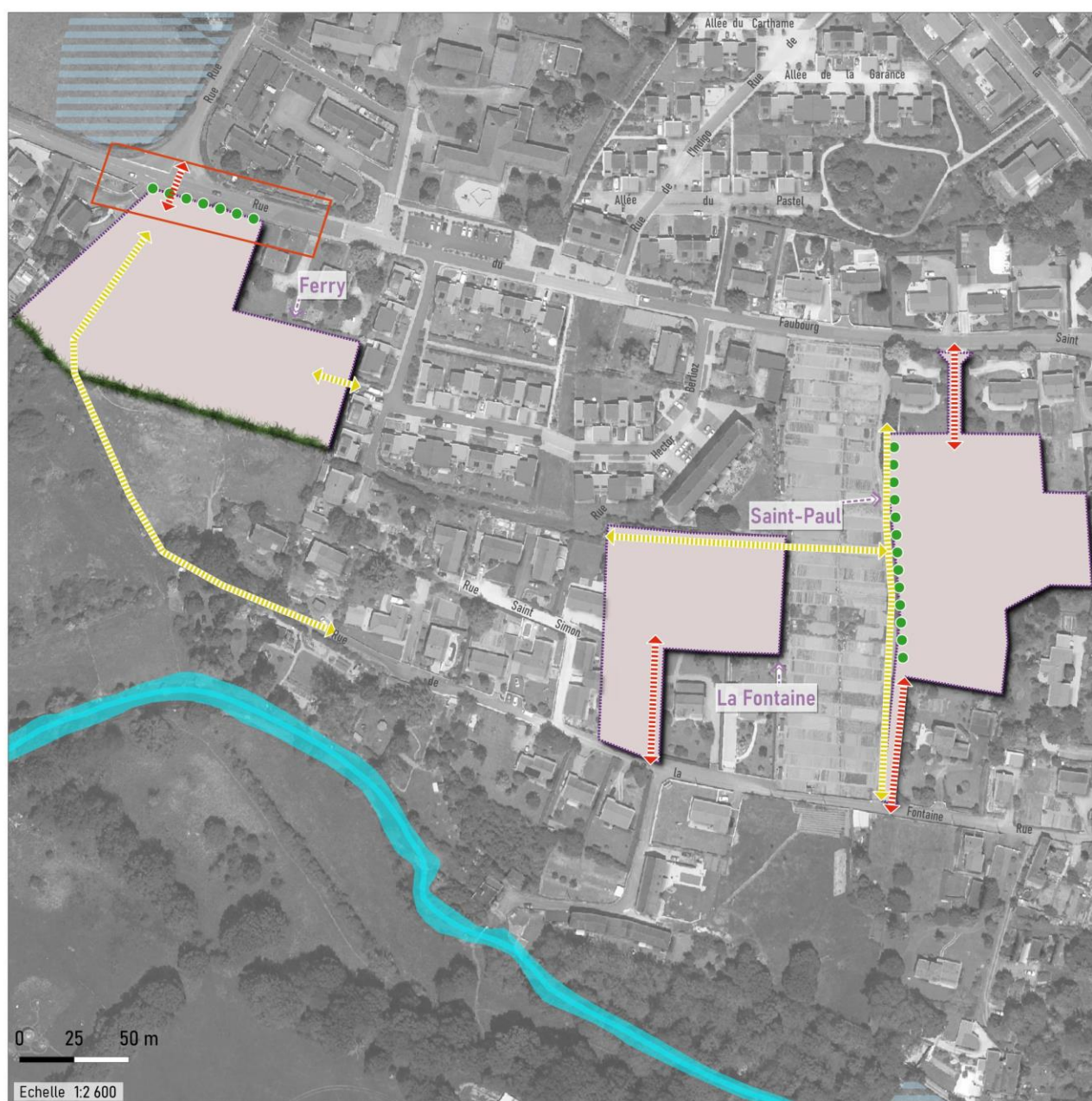
DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Préserver et s'appuyer sur les accès au Nord du site rue du Président Salvador Allende et au Sud rue des Loges

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Qualifier l'interface entre l'opération et la rue du Président Salvador Allende en aménageant un tampon paysager qualitatif, en appui du végétal existant

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Ferry	0.97 ha	1/2	15	15 lgts/ha	Extension	Habitat
La Fontaine	0.57 ha	2	12	21 lgts/ha	Renouvellement urbain	Habitat
Saint-Paul	0.86 ha	2	8	9 lgts/ha	Renouvellement urbain	Habitat

Ferry

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer un accès unique sur la rue du Faubourg Saint-Paul (RD 140) en vis-à-vis de la rue Jules Ferry

Contribuer à la réalisation de la liaison douce entre la rue de la Fontaine et la rue du Faubourg Saint-Paul (RD 140)

Aménager un autre accès mode doux donnant sur la Place de la Tonnelle à l'Est du site

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver la haie identifiée au Sud de l'opération en interface avec les espaces naturels

La Fontaine

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager un accès au Sud du projet, rue de la Fontaine

Prolonger la liaison douce existante au Nord du projet, dans le prolongement de la place de la Tonnelle et les jardins ouvriers à l'Est

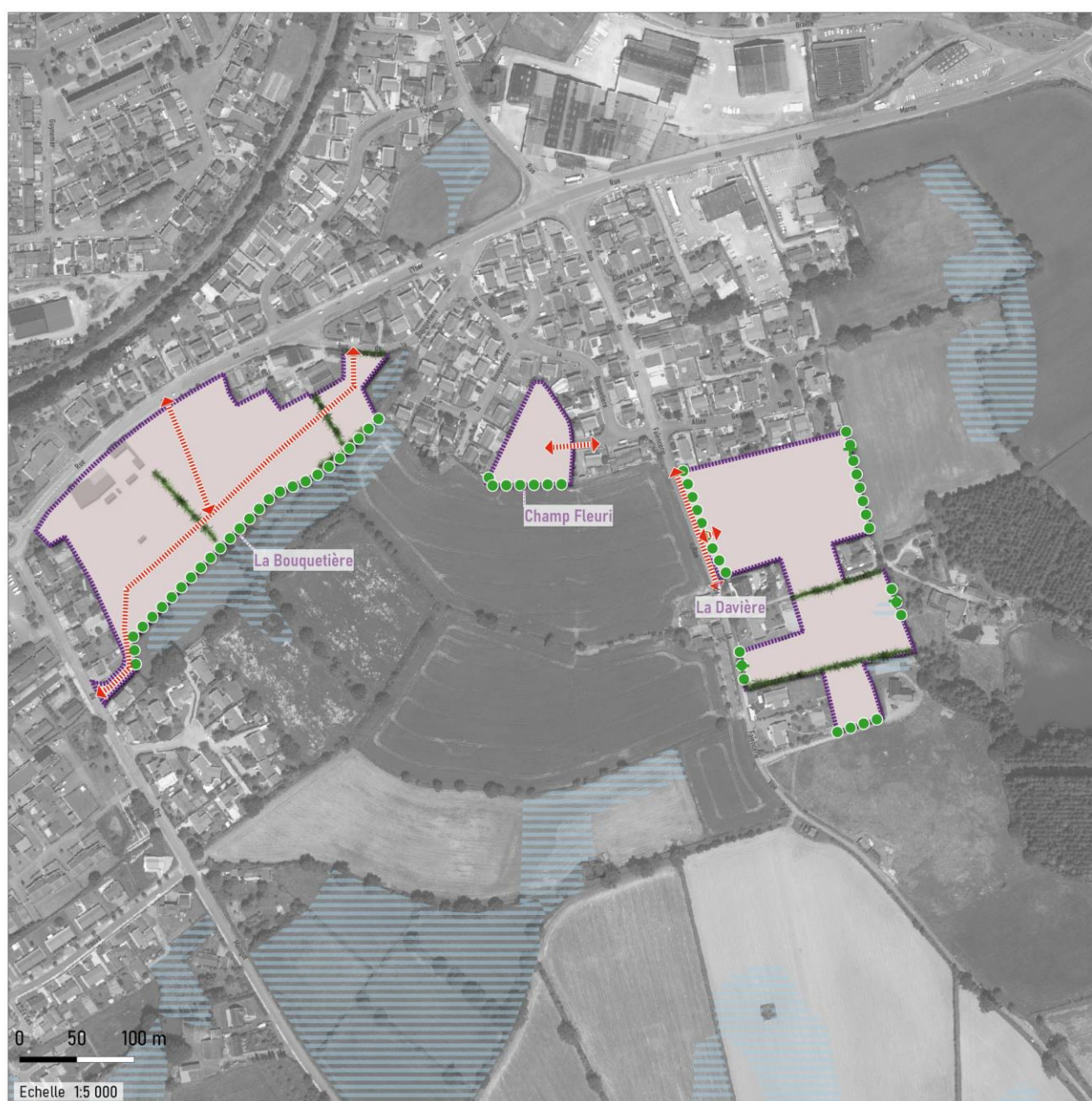
Saint-Paul

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

S'appuyer sur les accès existants au Nord du site (rue du Faubourg Saint Paul) et au sud Rue de la Fontaine

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Champ Fleuri	0.44 ha	1	7	16 lgts/ha	Extension	Habitat
La Bouquetière	3.24 ha	1/2	51	16 lgts/ha	Extension	Habitat
La Davière	2.57 ha	1/2	36	14 lgts/ha	Extension	Habitat

Champ Fleuri

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager un accès unique dans le prolongement du lotissement existant et plus précisément de la rue de la Bouquetière pour desservir l'opération

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Qualifier les franges du projet, notamment pour une bonne intégration en lien avec les espaces agricoles localisés au Sud

La Bouquetière

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager trois accès pour desservir l'opération :

- Un direct au Nord sur la RD 743
- Un à l'Est sur la rue de la Bouquetière
- Un à l'Ouest sur la rue du Pré Maingot (RD 176)

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Prévoir une zone tampon perméable non constructible de dix mètres en recul de la zone humide localisée en frange directe de l'opération pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière

Préserver le bosquet et la trame arborée existante sur le site, notamment les linéaires de haies qualitatifs identifiés

Qualifier les franges du site localisées en lien avec les espaces naturels et agricoles

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

S'appuyer sur le chemin existant menant à la Davière

Limiter à deux les créations d'accès rue de la Faïencerie

Sur la moitié Nord, permettre l'élargissement de la rue de la Faïencerie par un recul des constructions et aménagements résidentiels, en s'inscrivant dans la continuité de la configuration existant au nord

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Affiner les contours de la zone humide identifiée au plan de zonage ; la valoriser en tant qu'élément paysager structurant

Prévoir une zone tampon perméable non constructible de dix mètres en recul de cette zone humide localisée au sein de l'opération pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière

En cas de suppression de cette zone humide, prévoir une stratégie de compensation

Préserver au la trame arborée existante sur le site

Qualifier les franges du site à l'interface avec les espaces naturels et agricoles

Economie

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP

La Billaudière

Catégorie

Extension

Vocation

Activité

Orientations d'aménagement écrites

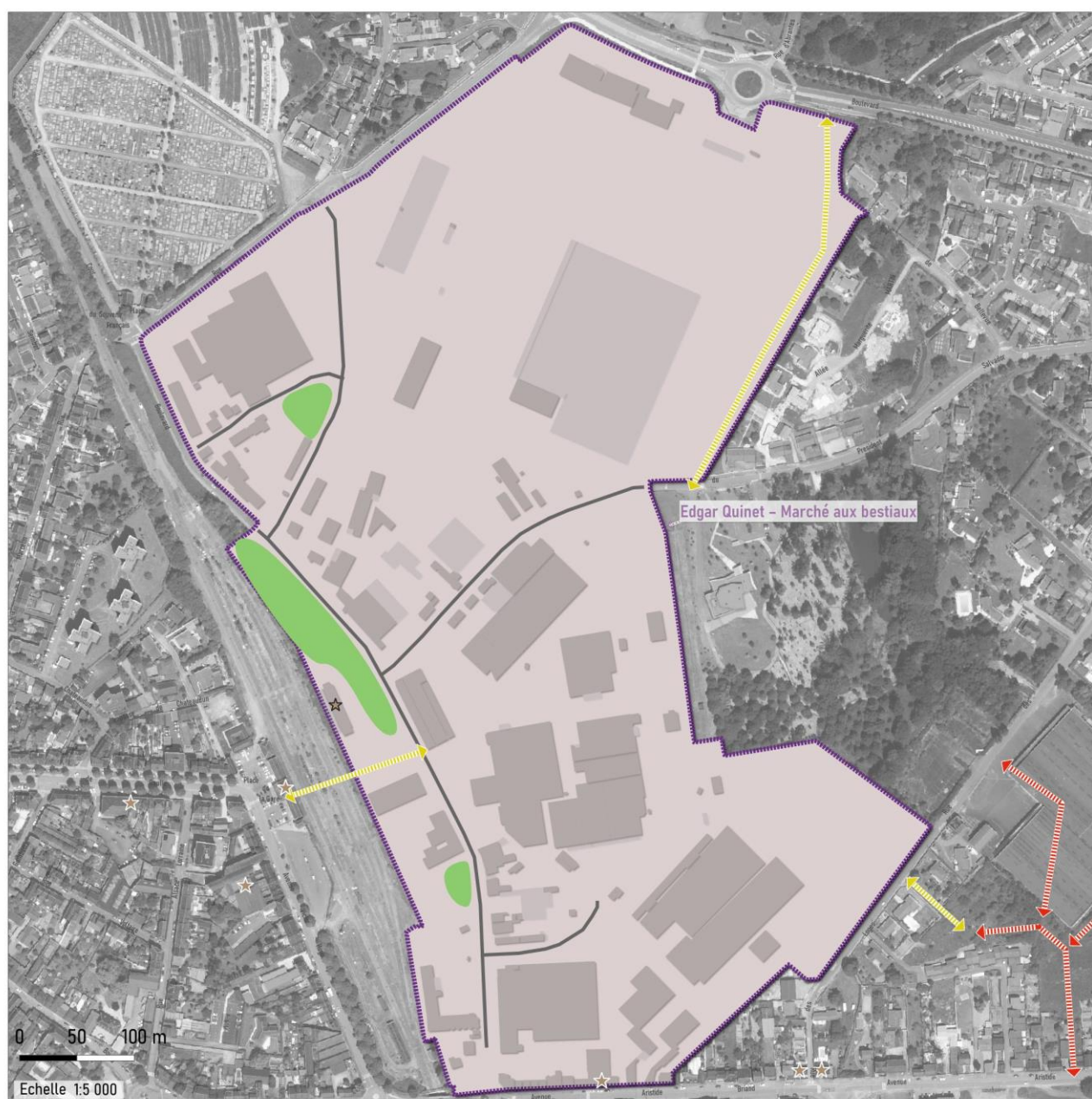
ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver la trame arborée existante, notamment les linéaires de haies qualitatifs identifiés

Qualifier les franges du site à l'interface avec les espaces naturels et agricoles

Prévoir une zone tampon perméable non constructible de dix mètres en recul de la zone humide localisée en frange de l'opération pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP

Edgar Quinet - Marché aux bestiaux

Echéancier

2

Catégorie

Renouvellement urbain

Vocation

Mixte

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Répondre à la problématique du stationnement, à travers l'aménagement de divers espace(s) dédiés

Sous réserve d'offrir les garanties de pérennité nécessaires, les besoins en stationnement pourront être proposés de manière mutualisée entre les différents usages

Décloisonner le site par la réalisation des connexions mobilités douces sécurisée, notamment vers la gare (passerelle) et vers le boulevard de l'Europe le long du site du marché aux bestiaux

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Répondre à l'enjeu majeur de gestion des eaux pluviales sur le secteur et pour cela :

- Assurer un verdissement qualitatif sur le secteur contribuant à répondre à la gestion des eaux pluviales et de nature en ville
- Préserver les surfaces perméables existantes et identifiées également supports de gestion des eaux pluviales

Préserver et valoriser l'ancienne halle à marchandises

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP

La Palissy

Catégorie

Renouvellement urbain

Vocation

Activité

Orientations d'aménagement écrites

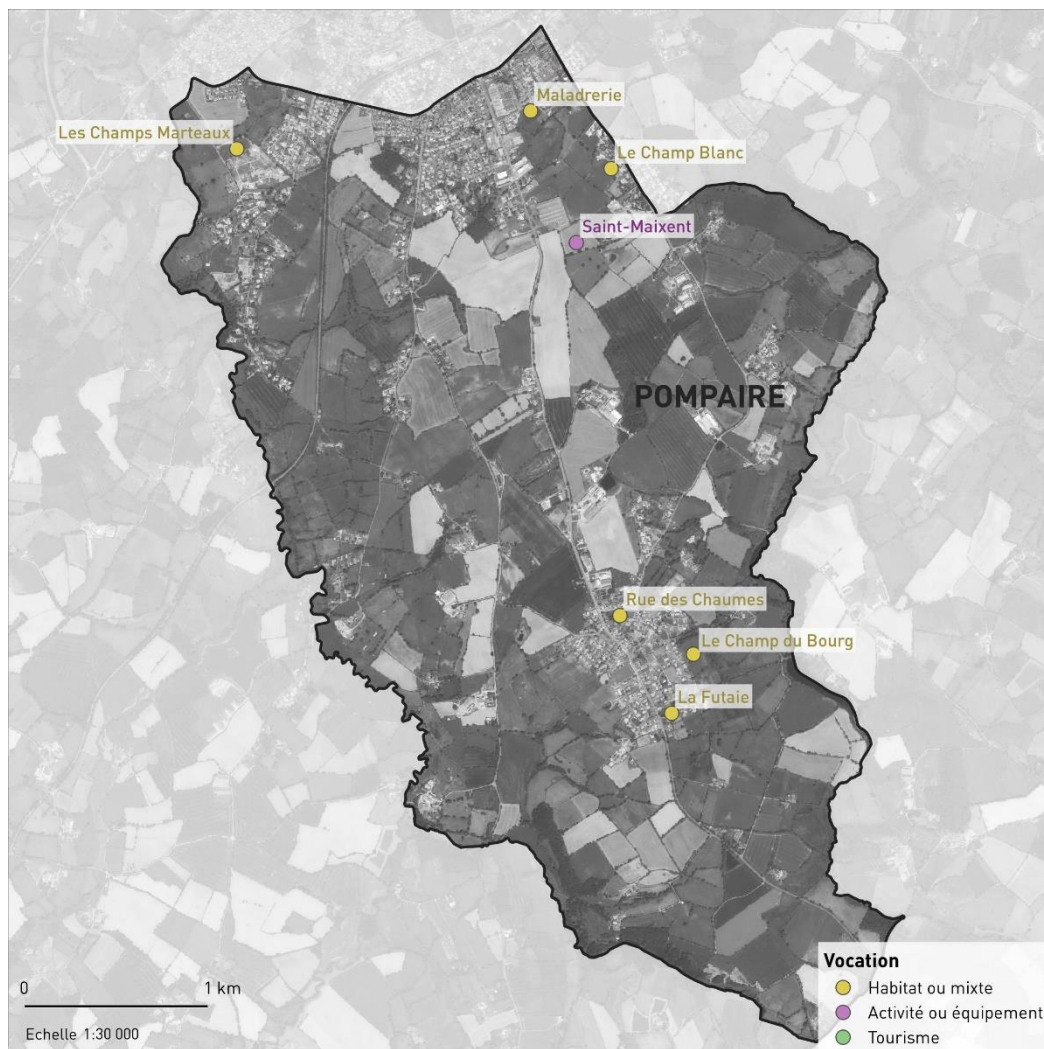
DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager un accès à l'opération directement depuis le Boulevard Palissy

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Proposer une intégration qualitative de ce foncier économique le long du Boulevard de la Palissy

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Elément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Habitat

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
La Futaie	0.57 ha	3	7	12 lgts/ha	Renouvellement urbain	Habitat
Le Champ du Bourg	2.27 ha	2	28	15 lgts/ha	Extension	Mixte
Rue des Chaumes	0.5 ha	2/3	6	12 lgts/ha	Renouvellement urbain	Habitat

La Futaie

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer deux accès en accroche du chemin de la Futaie

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Prendre en compte les arbres d'intérêt local identifiés sur le secteur dans le projet

Préserver les linéaires de haies identifiés pour mieux intégrer le projet dans son environnement

S'appuyer sur le végétal existant pour qualifier les franges avec les parcelles habitées localisées à proximité

Prévoir une zone tampon perméable non constructible de dix mètres en recul de la zone humide localisée en frange de l'opération pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière

Prévoir une zone tampon perméable non constructible de cinq mètres minimum en recul de la zone humide localisée en frange directe de l'opération pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière

Le Champ du bourg

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager un réseau de voiries traversant au sein de l'opération en pour cela créer deux accès en accroche de l'avenue de la Futaie (prolongement des rues de la Roulière et Maurice Genevoix)

Proposer une opération en continuité du lotissement existant et notamment, créer une liaison douce traversante pour desservir l'opération tout mode

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Prendre en compte le passage de la trame verte et bleue (cours d'eau) dans le projet

Préserver l'ensemble de la trame arborée et plus spécifiquement les linéaires de haies identifiés pour :

- Une meilleure intégration du projet à son environnement
- Faire tampon avec la zone humide existante en frange du projet à l'Est et au Nord
- La préservation des intimités, notamment avec les parcelles habitées localisées à proximité

Prévoir une zone tampon perméable non constructible de dix mètres en recul de la zone humide localisée au sein et en frange de l'opération pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière

Aménager des espaces verts paysagers sur les franges en lien direct avec la zone humide pour valoriser ces espaces écologiques au sein de l'opération

PROGRAMMATION

L'aménagement du secteur devra assurer la réalisation d'au moins 5 Logements Locatifs Sociaux.

Rue des Chaumes

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer un réseau de voirie traversant et pour cela proposer :

- Deux accès en accroche de la rue des Chaumes
- Un accès depuis le parking localisé à l'Est du site

Prendre en compte la zone de stationnement localisée à l'Est du secteur pour estimer les besoins de l'opération

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver le muret qualitatif identifié tout en permettant la réalisation d'un accès

Proposer la réalisation de tampons paysagers de qualité en frange avec les parcelles bâties localisées à proximité en s'appuyant sur l'apport végétal déjà existant pour préserver les intimités

Préserver la haie de qualité identifiée en frange de la rue des Chaumes permettant une meilleure intégration paysagère de l'opération

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Les Champs Marteaux	1.89 ha	2	17	13 lgts/ha	Extension	Mixte

Les Champs Marteaux

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Prolonger les voiries du lotissement en cours de réalisation au Sud pour permettre l'accès à cette seconde phase de l'opération

Aménager une opération traversante

Créer un espace public qualitatif à l'Ouest du projet, en lien avec la présence du bassin de rétention des eaux pluviales

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Créer des tampons paysagers bâtis ou végétaux de qualité en appui du végétal existant sur les franges de l'opération pour une bonne intégration à son environnement

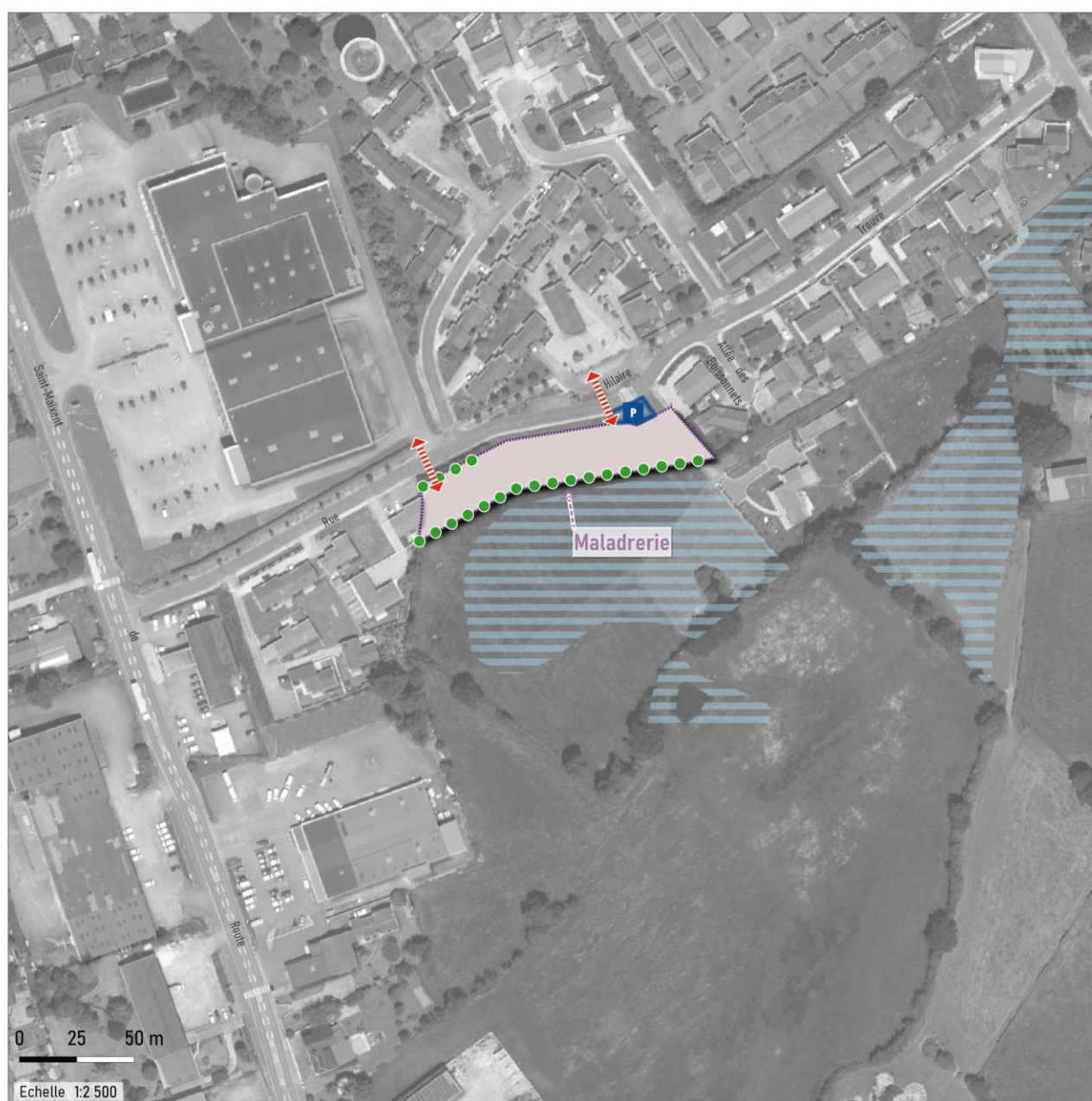
Préserver les arbres et haies remarquables identifiés au Nord du site

Prendre en compte l'arbre d'intérêt local identifié à l'Est du site

Aménager un cœur vert paysager en frange Est du site, jonction avec les espaces naturels adjacents

Prévoir une zone tampon perméable non constructible de dix mètres en recul de la zone humide localisée en frange directe, pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Maladrerie	0.27 ha	1	8	29 lgts/ha	Extension	Habitat

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager des accès à l'opération depuis la rue Hilaire Trouvé et proposer ainsi une voirie traversante

Mutualiser la surface de stationnement existante en lien avec les besoins du projet et compléter au sein du site en fonction des besoins résiduels identifiés

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Aménager un tampon paysager au Sud du périmètre du projet, en frange avec la zone humide existante

Planter une haie d'essences locales variées en bordure de zone humide

Intégrer l'opération à son environnement en proposant :

- Un tampon paysager de qualité au Nord de l'opération, sur la rue Hilaire Trouvé
- Un recul des nouvelles constructions équivalent à celui existant au Sud de la rue Hilaire Trouvé

Prévoir une zone tampon perméable non constructible de dix mètres en recul de la zone humide localisée en frange directe, pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière

PROGRAMMATION

L'aménagement du secteur devra assurer la réalisation d'au moins 4 Logements Locatifs Sociaux.

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Le Champ Blanc	0.59 ha	1/2	6	10 lgts/ha	Extension	Habitat

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager un accès mutualisé avec la parcelle agricole pour desservir l'opération rue du Pré Maingot

Prévoir un bouclage de l'opération à termes et pour cela, anticiper un accès en lien avec l'entrée de propriété existante

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Aménager un tampon paysager pour faire transition avec les espaces agricoles présents à l'Ouest du site

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP

Saint-Maixent

Catégorie

Extension

Vocation

Activité

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager un accès depuis la route de Saint-Maixent pour desservir l'opération traversante jusqu'à la route de Vausseroux (RD 176)

Prévoir un bouclage de l'opération à termes et pour cela, anticiper un accès en lien avec l'entrée de propriété existante

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Aménager un tampon paysager pour faire transition avec les espaces agricoles présents à l'Ouest et au Sud du site

Prévoir une zone tampon perméable non constructible de dix mètres en recul de la zone humide localisée en frange directe, pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

-  Périmètre OAP
-  Commerce
-  Equipement
-  Cœur vert et/ou paysager
-  Liaison douce existante
-  Poche de stationnement
-  Arbre remarquable
-  Patrimoine bâti remarquable
-  Cours d'eau
-  Zone humide

ACCES

-  Accès à créer
-  Liaison douce à créer
-  Principe de carrefour à aménager
-  Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

-  Secteur de densité renforcée
-  Bâti à réhabiliter
-  Front bâti à créer
-  Recul du front bâti
-  Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

-  Arbre de haute tige à préserver
-  Elément d'intérêt local à considérer
-  Haie ou alignement d'arbres à préserver
-  Ouverture visuelle à préserver / intégrer
-  Gestion des eaux pluviales
-  Tampon paysager à préserver / créer
-  Cœur vert et/ou paysager à créer
-  Patrimoine à préserver
-  Mur/muret à préserver
-  Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

-  Implantation préférentielle de commerces
-  Implantation préférentielle d'activités
-  Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

-  Parcelles
-  Bâti dur
-  Bâti léger
-  Limites communales

Habitat

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Trait-d'Union	0.54 ha	1/2	5	9 lgts/ha	Extension	Habitat

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer deux accès rue de la Boissonnière pour permettre la réalisation d'une opération traversante

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Aménager des tampons paysagers qualitatifs pour intégrer au mieux l'opération et notamment en maintenant un linéaire végétal en lien avec la frange boisée existante à l'Est

Prendre en compte l'arbre d'intérêt local dans le projet

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Elément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Habitat

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
La Bontellerie	0.41 ha	1/2	3	11 lgts/ha	Extension	Mixte

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer un accès route des Bruyères pour desservir l'opération

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver la trame arborée en présence et notamment le Cèdre et le linéaire de haie identifié en cœur d'opération

Préserver un espace vert au Nord de l'opération, à la fois îlot de fraîcheur et marqueur paysager à un carrefour important de la commune

Aménager des tampons bâtis et végétaux qualitatifs aux franges du projet en s'appuyant sur le végétal existant

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
La Croix au Comte	0.36 ha	1/3	3	11 lgts/ha	Renouvellement urbain	Habitat

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer deux accès Nord/Sud distincts en raison du dénivelé :

- Rue de la Croix au Comte
- Chemin du Garnie

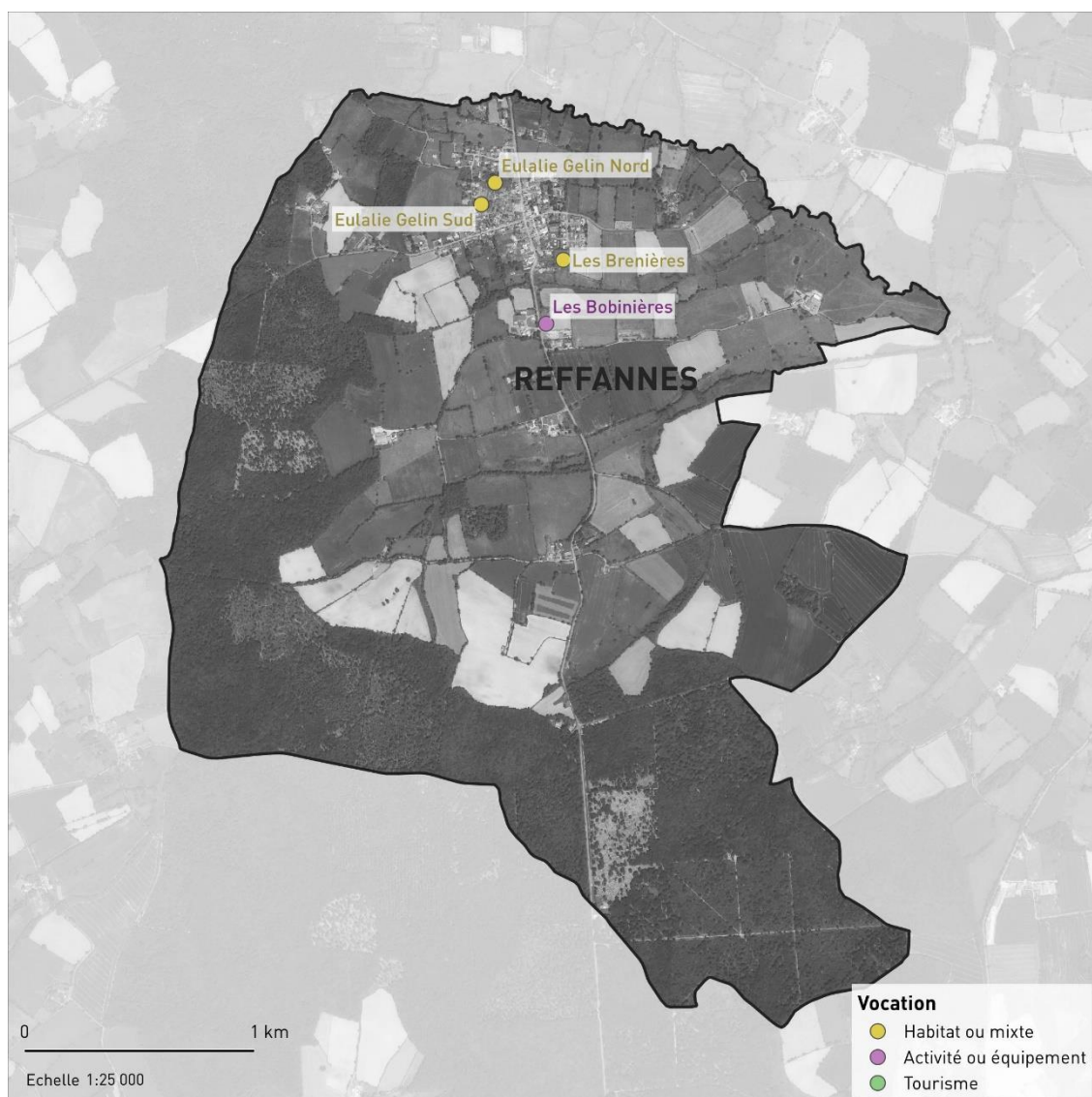
Aménager une liaison douce traversante Nord/Sud pour rendre l'opération accessible aux modes doux

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Intégrer l'opération dans son environnement en aménageant des tampons paysagers qualitatifs aux franges du projet, notamment en lien avec les parcelles habitées pour préserver les intimités et avec la route départementale face à une surface boisée

Prendre en compte les arbres d'intérêt local identifiés en frange et au cœur de l'opération

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Elément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Eulalie Gelin Nord	1.25 ha	2	8	9 lgts/ha	Extension	Mixte
Eulalie Gelin Sud	0.63 ha	3	5	11 lgts/ha	Renouvellement urbain	Mixte
Les Brenières	0.77 ha	1/2	8	10 lgts/ha	Extension	Habitat

Eulalie Gelin Nord et Eulalie Gelin Sud

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Partie Nord

Aménager trois accès afin de permettre la réalisation d'une opération traversante :

- A l'Est en prévoyant l'aménagement d'un carrefour sur la rue du Grande Auberge
- A l'Ouest sur la rue du Rollier
- Au Sud sur la rue Eulalie Gelin

Créer une liaison traversante pour rendre l'opération accessible aux modes doux

Aménager une surface de stationnement en entrée Est du site pour répondre aux besoins nouveaux générés par l'opération. L'aménager en frange face à l'exploitation agricole existante pour respecter les reculs depuis les habitations.

Prévoir l'aménagement d'un espace public partagé à destination des nouveaux habitants

Partie Sud

Créer un accès rue Eulalie Gelin pour desservir la partie Sud du projet

Prolonger la liaison douce Nord Sud de la partie Nord du projet pour que la desserte en mode doux soit cohérente

Prévoir l'aménagement d'un espace réservé au stationnement non visibles depuis la rue

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver le caractère dense et aéré du centre-bourg ancien

Prendre en compte les arbres d'intérêt local présents sur le site

Réaliser des cœurs verts paysagers accessibles aux habitants au sein du projet notamment en conservant es espaces verts jardinés à l'angle des rues Rollier et Gelin

Partie Nord

Qualifier la frange Nord de l'opération pour préserver les intimités et intégrer au mieux l'opération à son environnement

Imposer aux nouvelles constructions un alignement sur la rue Eulalie Gelin pour prolonger l'esprit de centre-bourg sur les franges de l'opération

Aménager un système de gestion des eaux pluviales sur les terrains en déclivité

Partie Sud

Préserver le muret de qualité identifié dans la partie Sud de l'opération, en frange de la rue Gustave Michaud

Aménager un tampon paysager qualitatif en frange Ouest de l'opération, en interface avec les parcelles agricoles

Préserver le bâti de qualité existant en bordure de la rue Gustave Michaud

Les Brenières

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager une opération traversante et pour cela une voirie prenant accroche :

- Au Sud par la rue de la Grande Auberge (RD 938)
- Au Nord par la continuité de l'impasse des Brenières

Maintenir l'accessibilité à la parcelle agricole

Créer une surface de stationnement au sein du projet pour répondre aux nouveaux besoins générés par l'opération

Aménager une liaison douce pour faire le lien entre le projet et le parc public localisé au Nord

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver la trame arborée et plus spécifiquement le réseau de haies présent en frange du site pour une meilleure intégration paysagère du projet mais également pour préserver les intimités en lien avec les parcelles habitées existant à proximité et le parc public

Aménager un tampon paysager qualitatif en frange Est du projet, en frange avec les parcelles agricoles

Prévoir une zone tampon perméable non constructible de dix mètres en recul de la zone humide localisée en frange directe, pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière

Prévoir l'enfouissement de la ligne haute tension

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP

Les Bobinières

Catégorie

Extension

Vocation

Activité

Les Bobinières

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

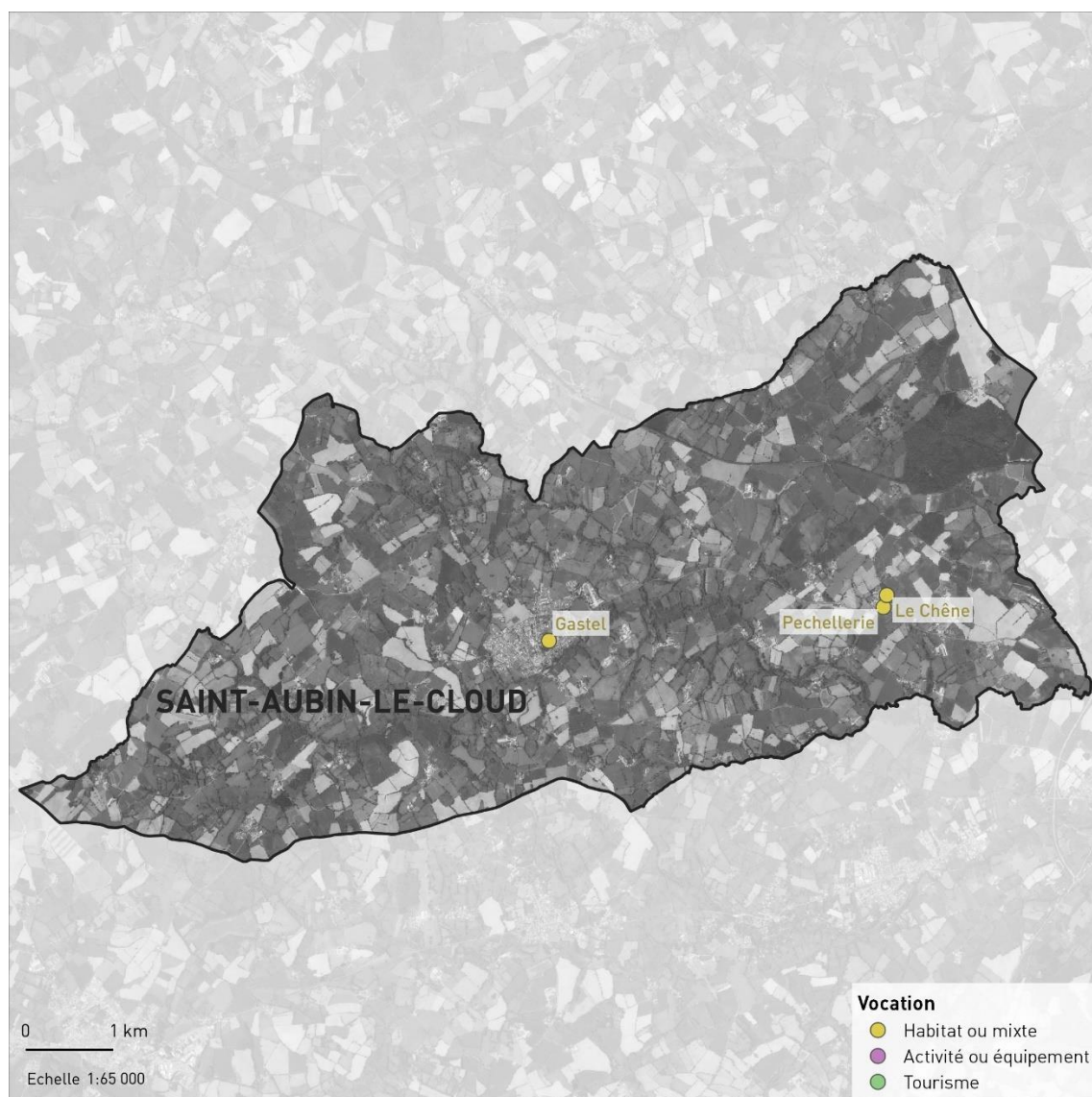
Aménager un accès unique sur la rue de la Grande Auberge (RD 938)

Maintenir l'accessibilité à la parcelle agricole

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Aménager un tampon paysager qualitatif en frange Est du projet donnant sur les parcelles agricoles

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

-  Périmètre OAP
-  Commerce
-  Equipement
-  Cœur vert et/ou paysager
-  Liaison douce existante
-  Poche de stationnement
-  Arbre remarquable
-  Patrimoine bâti remarquable
-  Cours d'eau
-  Zone humide

ACCES

-  Accès à créer
-  Liaison douce à créer
-  Principe de carrefour à aménager
-  Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

-  Secteur de densité renforcée
-  Bâti à réhabiliter
-  Front bâti à créer
-  Recul du front bâti
-  Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

-  Arbre de haute tige à préserver
-  Elément d'intérêt local à considérer
-  Haie ou alignement d'arbres à préserver
-  Ouverture visuelle à préserver / intégrer
-  Gestion des eaux pluviales
-  Tampon paysager à préserver / créer
-  Cœur vert et/ou paysager à créer
-  Patrimoine à préserver
-  Mur/muret à préserver
-  Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

-  Implantation préférentielle de commerces
-  Implantation préférentielle d'activités
-  Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

-  Parcelles
-  Bâti dur
-  Bâti léger
-  Limites communales

Habitat

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Gastel	0.4 ha	3	5	13 lgts/ha	Renouvellement urbain	Habitat

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager l'accès à l'endroit de l'existant, sur l'allée du Stade pour desservir l'opération

Créer une liaison douce traversante le long de la haie localisée au Nord du projet pour faciliter les liens entre les équipements / commerces

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Aménager des tampons paysagers de qualité aux franges de l'opération, bâtis ou en s'appuyant sur le végétal présent, notamment au Nord du site

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
La Pêchellerie	1.01 ha	1/2	10	12 lgts/ha	Extension	Mixte
Le Chêne	0.37 ha	1/2	4	11 lgts/ha	Extension	Habitat

La Pêchellerie

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer deux accès sur le chemin rural pour desservir l'opération et lui permettre d'être traversante

Aménager une surface de stationnement en entrée d'opération pour répondre aux besoins nouveaux générés par le projet et apaiser les circulations près des futurs logements à bâtir

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Qualifier la façade sur rue

Encadrer les franges de l'opération par des tampons paysagers qualitatifs, bâtis ou végétaux, en s'appuyant notamment sur le végétal existant :

- Pour une meilleure insertion de l'opération dans son contexte
- Pour la préservation des intimités

Le Chêne

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer deux accès sur la rue de la voie communale pour desservir l'opération

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

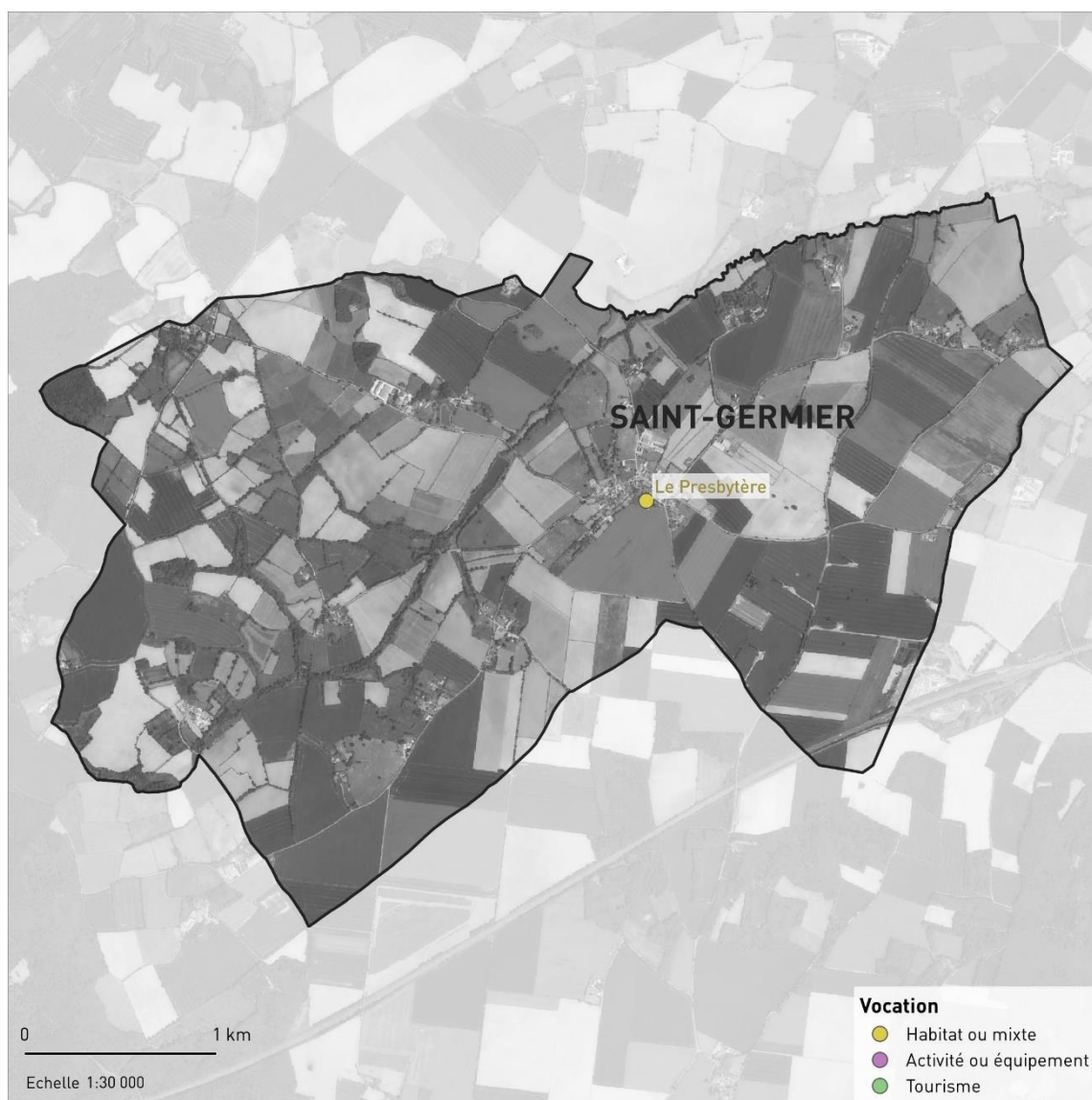
Aménager des tampons paysagers qualitatifs en frange d'opération en s'appuyant sur le végétal existant sur le site :

- Pour une meilleure insertion de l'opération dans son contexte
- Pour la préservation des intimités

Préserver la trame arborée sur le site

Prévoir une zone tampon perméable non constructible de dix mètres en recul de la zone humide localisée en frange directe, pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Elément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Le Presbytère	0.71 ha	1/2	7	10 lgts/ha	Extension	Habitat

Le Presbytère

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager des accès sur la rue du Presbytère pour desservir l'opération

Créer un cœur d'opération vert et convivial

Prévoir une surface de stationnement centralisée

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

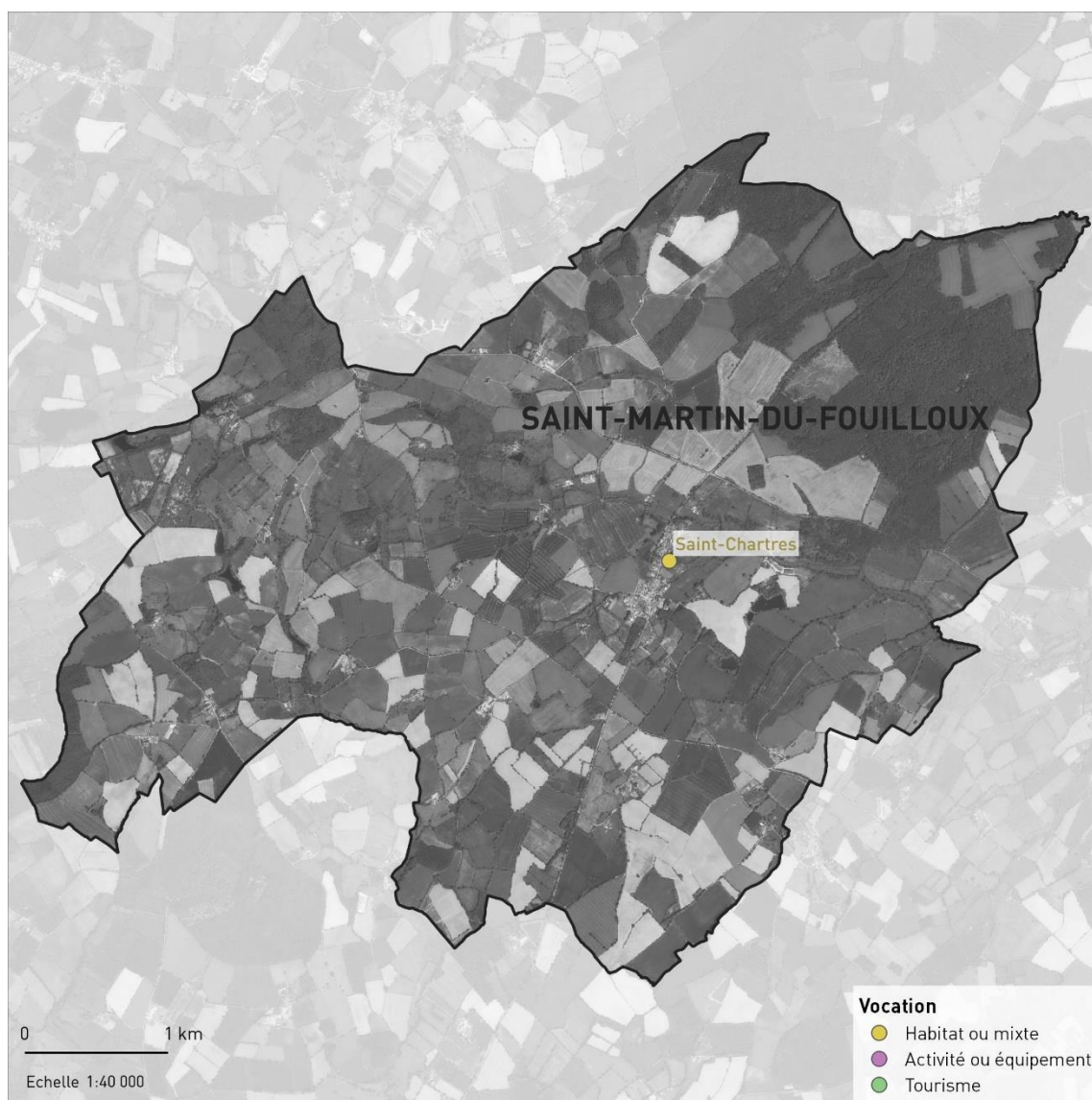
Insérer l'opération à son contexte en proposant l'aménagement de franges qualitatives, notamment celles en lien avec les parcelles habitées pour préserver les intimités

Créer un tampon végétal sur la frange agricole au Sud

S'appuyer sur le végétal existant pour l'insertion du projet dans son environnement

SAINT-MARTIN-DU-FOUILLOUX

Carte communale



Vocation	
●	Habitat ou mixte
●	Activité ou équipement
●	Tourisme

ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Elément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Habitat

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Saint-Chartres	0.8 ha	1/2	8	10 lgts/ha	Extension	Habitat

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager le carrefour pour faciliter la desserte de l'opération en lien avec la RD 738

Créer des accès mutualisés (pour deux logements minimum) pour desservir les parcelles depuis la rue de Sainte Chartres

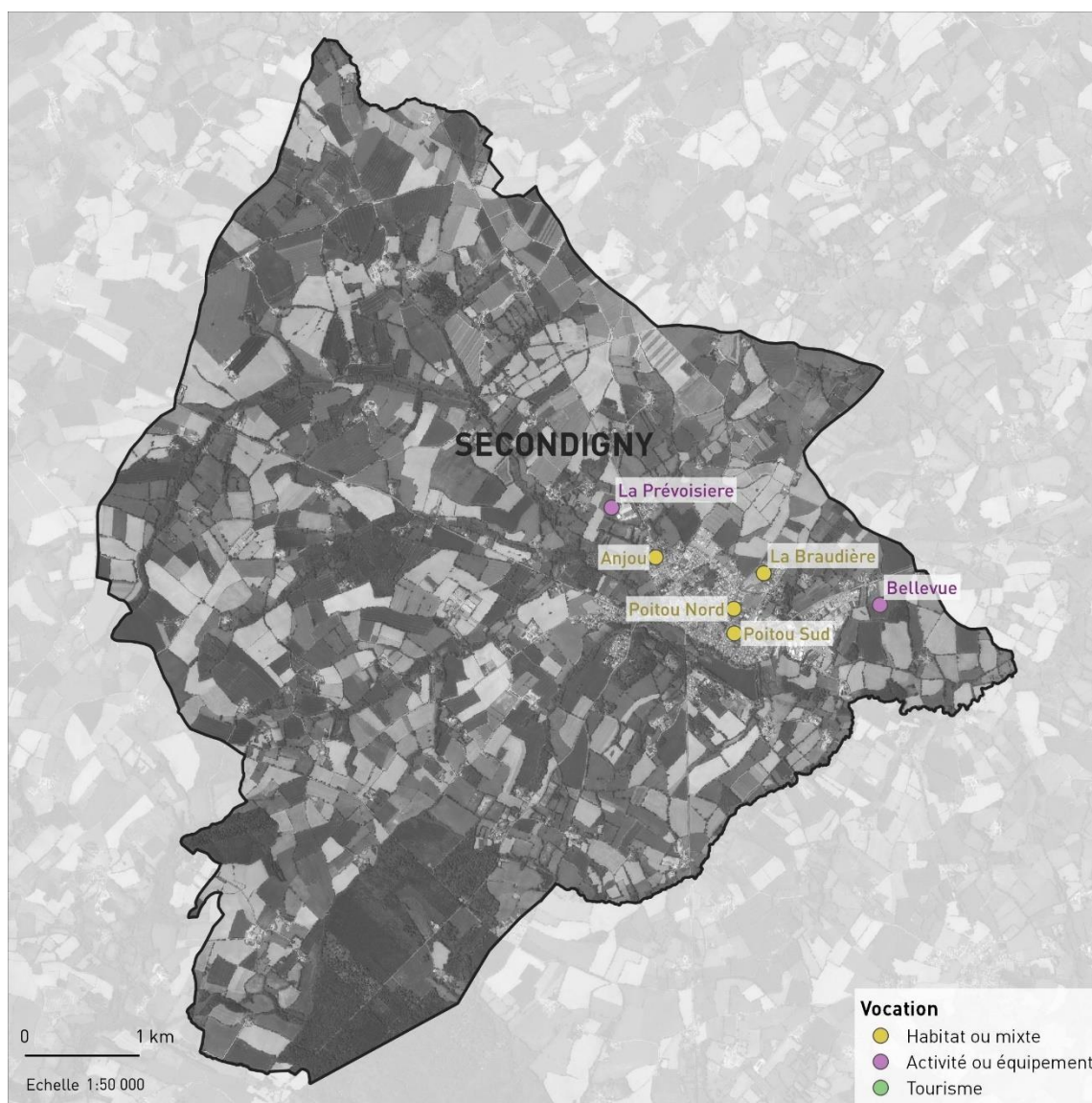
ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Aménager une frange qualitative en lien avec les espaces naturels et agricoles présents à l'arrière du site

Préserver les linéaires de haies identifiés pour maintenir le caractère bocager du site

S'assurer de l'absence de chiroptères lors de la destruction du bâti existant ; prévoir un aménagement adapté à leur accueil le cas échéant

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Elément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

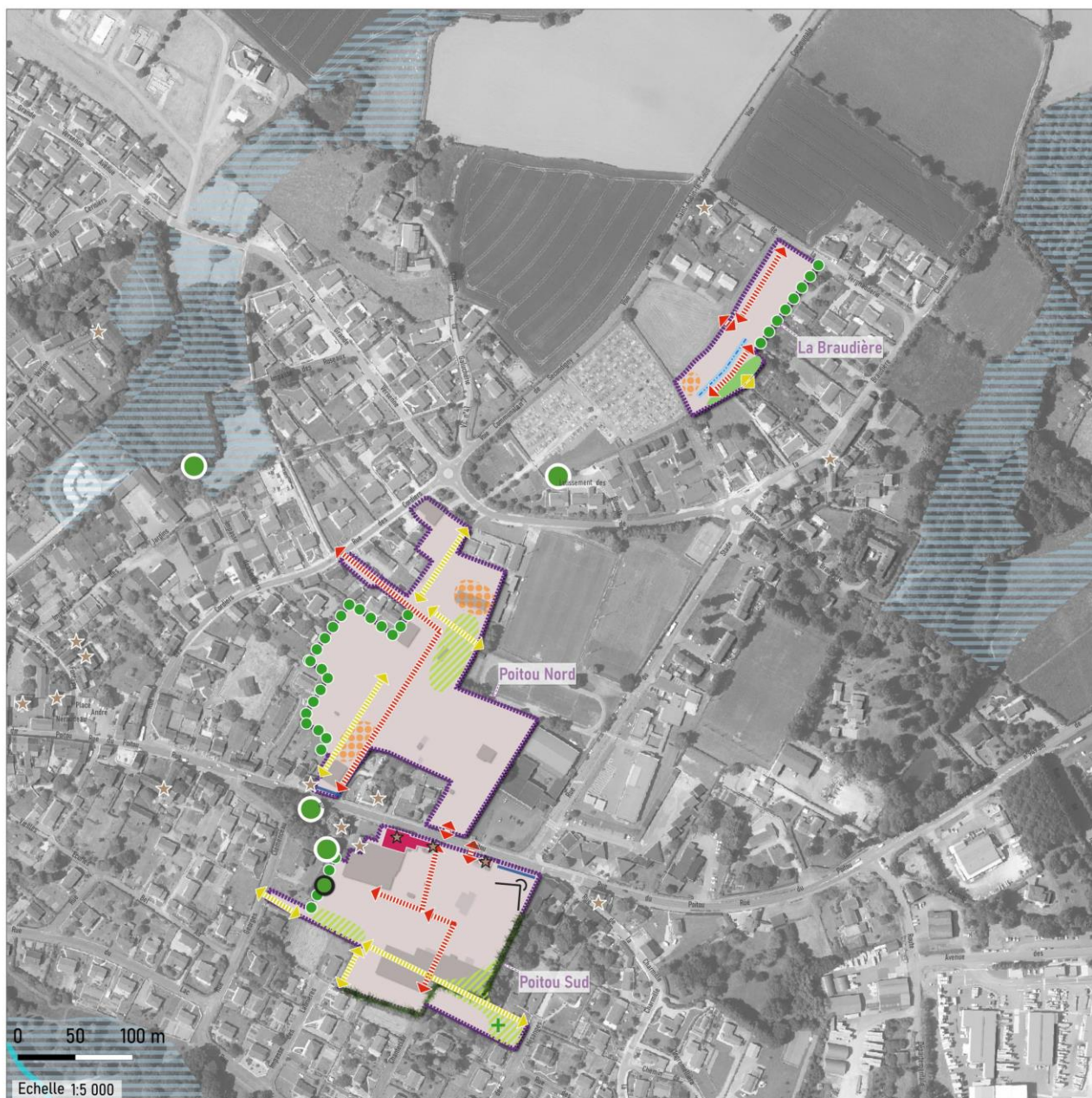
- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Habitat

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
La Braudière	0.64 ha	1	3	7 lgts/ha	Extension	Mixte
Poitou Nord	2.81 ha	1/2/3	25	13 lgts/ha	Renouvellement urbain	Mixte
Poitou Sud	2.3 ha	1/2/3	30	19 lgts/ha	Renouvellement urbain	Mixte

La Braudière

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager une opération traversante en créant des accès :

- Depuis le prolongement de la rue des Cordiers (voie communale n°1) et l'opération récente en cours
- Via la rue de la Vergnauderie

Créer une liaison douce au sein du projet rejoignant la liaison existant en accroche de la rue de la Braudière en traversant les jardins préservés

Permettre l'extension du cimetière

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Aménager des espaces de respirations vertes au sein du projet, plantés et ou jardinés

Préserver les linéaires de haies qualitatifs identifiés sur le site, notamment en interface de la rue des Cordiers pour une meilleure intégration paysagère de l'opération

Créer un tampon paysager entre l'extension du cimetière à venir et l'opération de logements programmée

Aménager un système de gestion des eaux pluviales pour gérer les besoins nouveaux générés par le projet

Poitou Nord

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager une opération traversante ; renforcer les accès existants :

- Sur la Rue du Poitou au Sud (RD 949 bis)
- Via la rue des Cordiers à l'Ouest

Proposer une opération accessible aux modes doux et pour cela mailler le projet entre la rue du Poitou et la rue de la Braudière pour faire lien avec le réseau existant et le prolonger jusqu'au cimetière

Accompagner le projet petite enfance prévu au Nord du site

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Imposer un alignement des constructions nouvelles venant s'implanter le long de la rue du Poitou (RD 949 bis)

Aménager un cœur vert paysager, véritable îlot de fraîcheur au cœur de l'opération, autour des surfaces jardinées

Qualifier les pourtours de l'opération, notamment au Nord et à l'Ouest en interface avec les parcelles habitées pour préserver les intimités ; s'appuyer sur les éléments végétaux en place

PROGRAMMATION

L'aménagement du secteur devra assurer la réalisation d'au moins 4 Logements Locatifs Sociaux.

Poitou Sud

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager une opération traversante sur ce site de renouvellement urbain en créant :

- Un accès en accroche de la rue du Poitou (RD 949 bis)
- Un accès au Sud dans le prolongement de l'impasse Chanteclair

Créer un réseau de liaisons douces transversal Est-Ouest pour desservir l'opération de l'impasse des Mésanges jusqu'à la rue Georges Clémenceau et Nord-Sud pour rejoindre le lac des Effres depuis les établissements scolaires et sportifs

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver les linéaires de haies qualitatifs repérés sur le site

Préserver et réhabiliter le bâti de qualité identifié sur ce site en renouvellement urbain

Imposer un alignement des constructions nouvelles venant s'implanter le long de la rue du Poitou (RD 949 bis) pour marquer le caractère urbain de l'entrée Est du bourg

Maintenir les vues qualitatives existantes depuis le site de projet

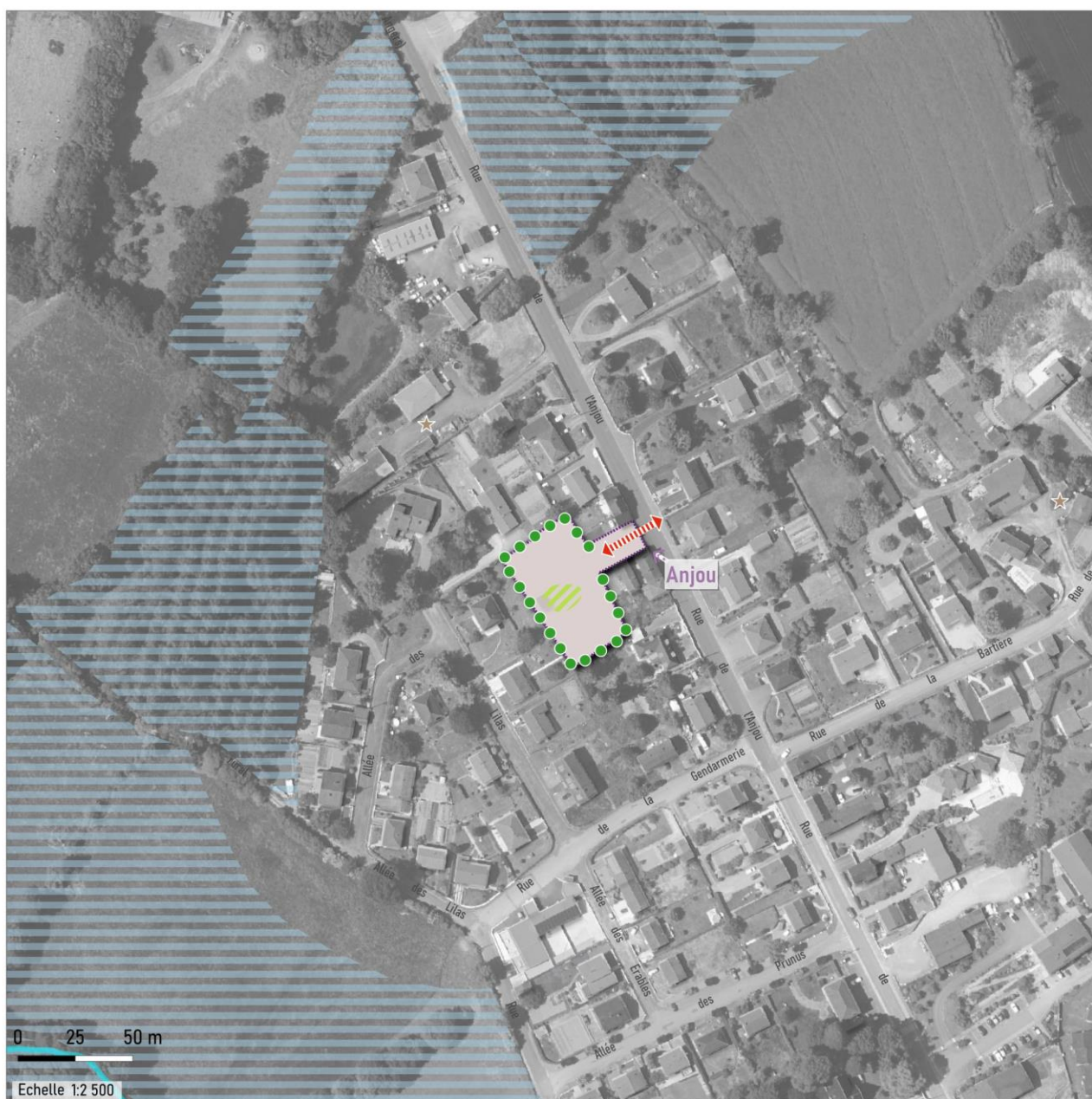
Créer un tampon paysager qualitatif en frange Ouest de l'opération, en interface avec les parcelles habitées jouxtant le site et le bosquet préservés

Aménager des respirations vertes qualitatives au sein du projet pour créer des îlots de fraîcheur sur l'opération

PROGRAMMATION

L'aménagement du secteur devra assurer la réalisation d'au moins 4 Logements Locatifs Sociaux

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Anjou	0.21 ha	1	3	14 lgts/ha	Renouvellement urbain	Habitat

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager un accès mutualisé depuis la rue de l'Anjou (RD 748)

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Qualifier les franges de l'opération pour préserver les intimités en interface avec les parcelles habitées jouxtant le site

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP

La Prévoisière

Catégorie

Extension

Vocation

Activité

La Prévoisière

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager un accès rue de la Prévoisière au Nord de l'opération

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Qualifier l'aménagement des franges agricoles pour une bonne intégration du projet dans son contexte ;
s'appuyer sur les éléments végétaux existants

Prendre en compte l'enjeu lié à la présence de la Renouée du Japon sur le site

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Catégorie	Vocation
Bellevue	Extension	Activité

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager un accès dans le prolongement de la rue desservant la zone d'activité existante, l'avenue des Essarts

Maintenir un accès aux parcelles agricoles autour du secteur (notamment à l'Est et au Sud de l'opération)

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Qualifier la frange Nord de l'opération en réalisant un tampon paysager de qualité, bâti ou végétal

Prévoir une zone tampon perméable non constructible de dix mètres en recul de la zone humide localisée en frange directe, pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière

Préserver les linéaires de haies de qualité identifiés et les espaces de fourrés.

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périimètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Élément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

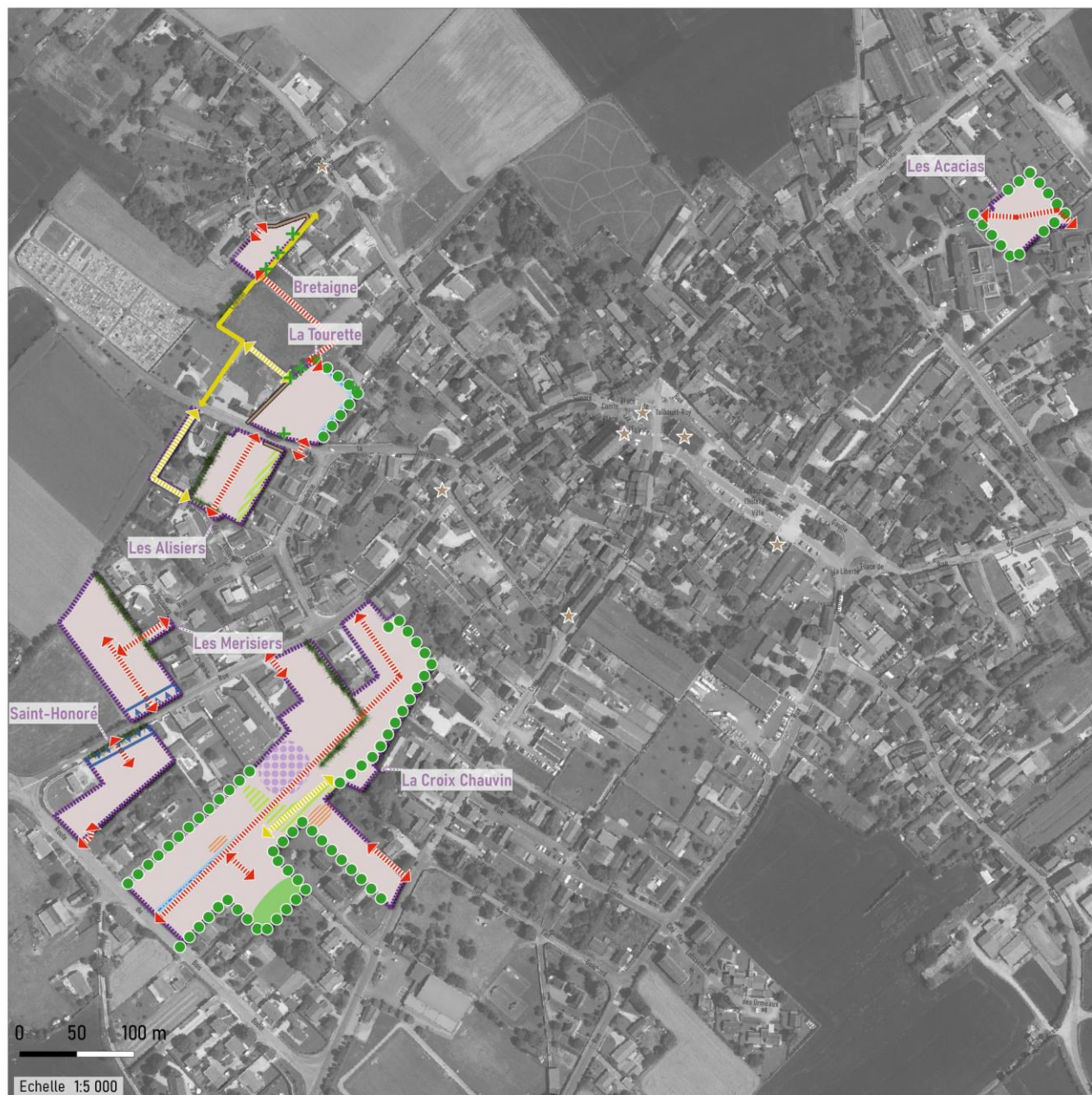
- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Habitat

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Bretagne	0.15 ha	1	2	13 lgts/ha	Renouvellement urbain	Habitat
La Croix Chauvin	2.93 ha	1/2	21	14 lgts/ha	Extension	Mixte
La Tourette	0.39 ha	2/3	5	13 lgts/ha	Renouvellement urbain	Habitat
Les Acacias	0.3 ha	2/3	4	13 lgts/ha	Renouvellement urbain	Habitat
Les Alisiers	0.42 ha	1	4	11 lgts/ha	Renouvellement urbain	Mixte
Les Merisiers	0.63 ha	1/2	7	11 lgts/ha	Extension	Habitat
Saint-Honoré	0.42 ha	1/2	5	12 lgts/ha	Extension	Habitat

Bretagne

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Desservir l'opération en créant un accès sur le chemin de Bretagne et en anticipant un accès à venir plus au Sud, vers le secteur de la Tourette

Conserver la liaison douce existante en frange Sud du projet

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Prendre en compte les arbres d'intérêt local identifiés en lien avec la liaison douce

Maintenir le muret de qualité identifié sur le site, en accroche du Chemin de Bretagne

Préserver les vues existantes depuis le site dans l'aménagement

La Croix Chauvin

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager des accès directs :

- Sur la Route du Bois Bodin (RD 137)
- Sur la rue de la Croix Chauvin

Anticiper la réalisation d'un accès au Nord de l'opération à terme

Créer une liaison douce traversante Nord-Sud pour desservir l'opération

Prévoir une opération mixte permettant l'extension d'activités diverses (artisanales, etc.) et d'équipements en plus de quelques logements ; anticiper des aménagements permettant d'éviter les conflits d'usages

Créer divers espaces publics pour permettre des lieux de rencontre aux habitants, en lien avec l'école

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Qualifier les franges de l'opération en appui du végétal existant :

- Pour une bonne intégration au contexte
- Pour préserver les intimités notamment en lien avec les parcelles habitées
- Pour limiter les conflits d'usages éventuels en lien avec la présence de vocations mixtes

Préserver des parcelles de respiration verte :

- En cœur d'opération, en appui des tampons distinguant les divers usages
- En frange Sud de l'opération notamment en lien avec le bosquet présent

Aménager un système de gestion des eaux pluviales

PROGRAMMATION

L'aménagement du secteur devra assurer la réalisation d'au moins 5 Logements Locatifs Sociaux

La Tourette

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager un accès au Sud du projet sur la rue de la Tourette

Anticiper un second accès au Sud pour rendre l'opération traversante

Prévoir l'aménagement d'une liaison douce pour rendre l'opération accessible tout mode et faire le lien avec les projets localisés à proximité du site

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Qualifier les pourtours de l'opération en réalisant des tampons paysagers de qualité

Préserver le muret de qualité présent à l'Ouest du site

Prendre en compte les arbres d'intérêt local identifiés sur le site de projet

Aménager un système de gestion des eaux pluviales pour répondre aux besoins de l'opération sur la parcelle

Les Acacias

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager deux accès pour proposer une opération traversante :

- Un depuis la rue du village des Acacias
- Un en accroche de la rue de Saint Martin ou via le Bd des Acacias, via l'EPHAD

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Qualifier les franges de l'opération pour :

- Intégrer l'opération à son contexte
- Préserver les intimités

Les Alisiers

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager deux accès traversant en accroche de la rue de la Tourette au Nord et de la rue des Alisiers au Sud

Aménager des liaisons douces pour lier l'ensemble des projets du secteurs entre eux

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver le linéaire de haies de qualité identifié sur le site

Aménager une bande verte paysagère de qualité à l'Est du projet pour faire tampon avec les parcelles voisines et préserver les jardins

Préserver le mur de qualité identifié au Nord du site pour une meilleure intégration du projet à son environnement

Les Merisiers

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer une opération traversante et pour cela aménager deux accès :

- Sur la rue Saint Honoré au Sud
- A l'Est sur la rue des Merisiers

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Imposer un recul équivalent à celui existant sur la rue Saint Honoré et en lien avec le recul présent sur la façade opposée de la même rue pour les nouvelles constructions à venir afin de qualifier l'entrée du bourg

Travailler les franges en lien direct avec des parcelles agricoles à l'Ouest et au Nord du projet

Préserver le linéaire de haie qualitatif identifié au sein du site de projet

Saint Honoré

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer une opération traversante et pour cela aménager deux accès :

- Au Nord sur la rue Saint Honoré
- Au Sud-Ouest sur la route du Bois Bodin

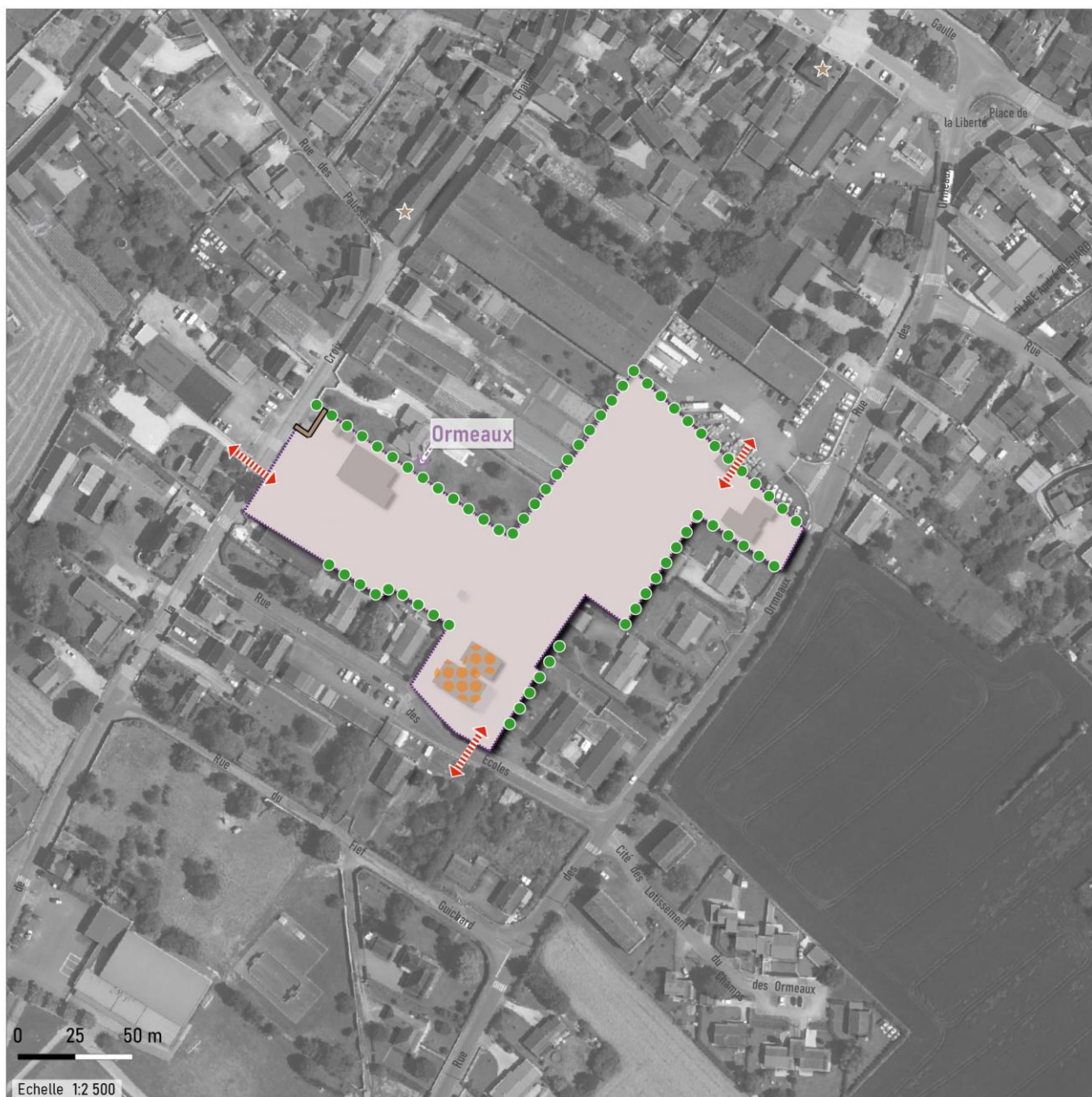
ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Imposer un recul équivalent à celui existant à celui de la maison récemment implantée à l'Ouest du projet pour qualifier l'entrée de commune

Travailler les franges en lien direct avec des parcelles habitées pour préserver les intimités

Préserver le linéaire de haie qualitatif identifié au sein du site de projet

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Catégorie	Vocation
Ormeaux	Extension	Activité

Les Ormeaux

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager trois accès :

- Un depuis la rue de la Croix Chauvin, en lien avec le site d'activités existant
- Un en lien avec l'entreprise existante Rue des Ormeaux (Poitou Cartons)
- Depuis la rue des Ecoles

Prévoir l'implantation d'un équipement sur le site de l'ancienne école en lien avec l'équipement existant (petite enfance)

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver le muret qualitatif existant en accroche de la rue de la Croix Chauvin

Qualifier les franges du projet en appui du végétal existant pour une meilleure insertion à l'environnement

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP

Les Goupillières

Catégorie

Extension

Vocation

Activité

Les Goupillères

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager un accès depuis la zone économique déjà existante et desservant deux entreprises importantes

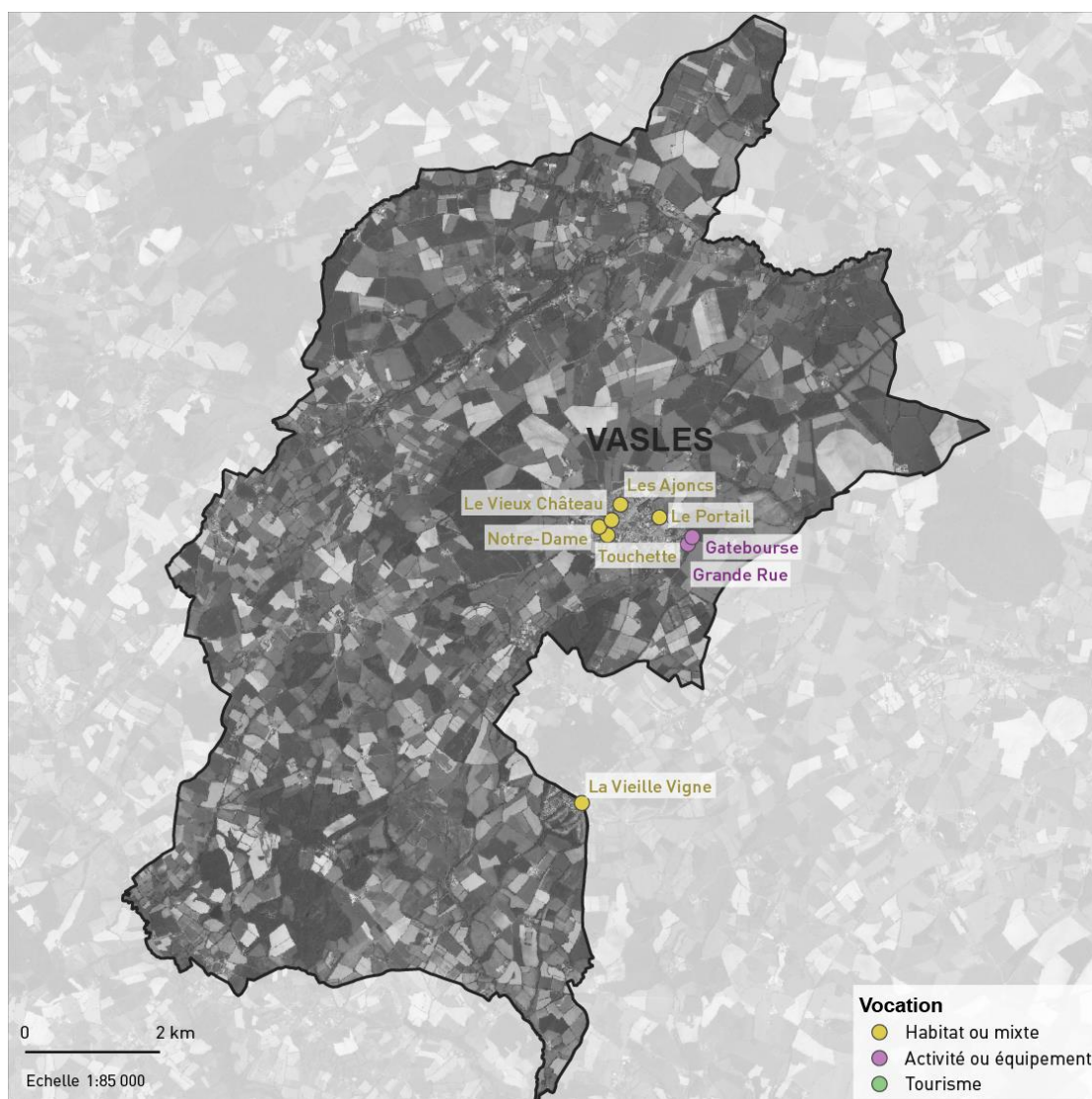
Interdire les accès directs sur la RD 738

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver le linéaire de haies qualitatif identifiés en bordure de la route départementale

S'appuyer sur le végétal existant pour qualifier les franges et intégrer l'opération à son contexte

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Elément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Habitat

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Le Vieux Château	2.04 ha	1/2	17	12 lgts/ha	Extension	Mixte
Les Ajoncs	1.81 ha	2/3	18	12 lgts/ha	Extension	Mixte
Notre-Dame	1.05 ha	2/3	9	12 lgts/ha	Extension	Mixte
Touchette	0.11 ha	1	1	9 lgts/ha	Renouvellement urbain	Habitat

Le Vieux Château

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager plusieurs accès pour desservir l'opération :

- Un sur la rue du Vieux Château au Nord
- Un sur la rue de Notre Dame au Sud
- Un ou deux accès sur la rue de la Boivre

Créer une liaison douce traversante pour irriguer l'opération et permettre la circulation en modes doux vers les autres secteurs

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Prévoir une implantation des constructions nouvelles en recul sur la rue de Notre Dame, en lien avec les reculs des habitations déjà existantes

Aménager une coulée verte en cœur d'opération s'appuyant sur les alignements d'arbres existants

Travailler l'aménagement de franges d'opération qualitative pour une meilleure insertion du projet dans son environnement mais également pour la préservation des intimités en lien avec les parcelles habitées localisées à proximité

Préserver la trame arborée présente sur le site et notamment les linéaires de haies identifiés

Les Ajoncs

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager trois accès pour desservir l'opération :

- Deux sur la rue des Ajoncs au Nord
- Un sur la rue du vieux château (RD 121) à l'Ouest

Créer une liaison douce traversante au sein de l'opération avec un débouché sur la rue des Genêts à l'Est et la rue Buissonnière au Sud

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Aménager un système de gestion des eaux pluviales sur le site

Créer des tampons paysagers qualitatifs en frange d'opération et préserver une frange verte en frange Est du projet pour une meilleure insertion du projet à son environnement et pour préserver au mieux les intimités avec les parcelles habitées voisines

Prendre en compte l'arbre d'intérêt local identifié sur le site

Notre Dame

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager un accès depuis la rue Notre Dame

Créer une liaison douce traversante en accroche de la rue Notre Dame et menant au parc présent au Sud-Est de l'opération

Aménager un espace public à destination des habitants en cœur d'opération ainsi que des aires de stationnement

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Aménager des franges d'opération qualitative pour une meilleure insertion du projet à son environnement mais également pour préserver les intimités ; s'appuyer pour cela sur le végétal existant

Préserver les bosquets présents au Sud de l'opération en aménageant une coulée verte

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager un accès à l'opération depuis le chemin de la Touchette

Ne pas obérer les possibilités d'un accès futur à l'Est de l'opération en prévoyant une zone non aedificandi sur une bande de cinq mètres au Nord de la parcelle

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Aligner les constructions nouvelles avec un recul équivalent à ceux identifiés sur les parcelles voisines, au Sud de l'opération, pour une bonne intégration de l'opération à son contexte mais également pour tenir compte de l'arbre repérer en frange du chemin

Qualifier les franges de l'opération en aménageant des tampons paysagers végétaux de qualité

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Le Portail	2.15 ha	1/2	26	12 lgts/ha	Extension	Habitat

Le Portail

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager deux accès sur la rue du Portail pour desservir l'opération

Interdire les accès sur la RD

Créer une liaison douce traversante pour desservir le projet le long de la haie existante à l'Est

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver la haie qualitative en façade de la rue de la Sayette et exiger un recul de cinq mètres de celle-ci

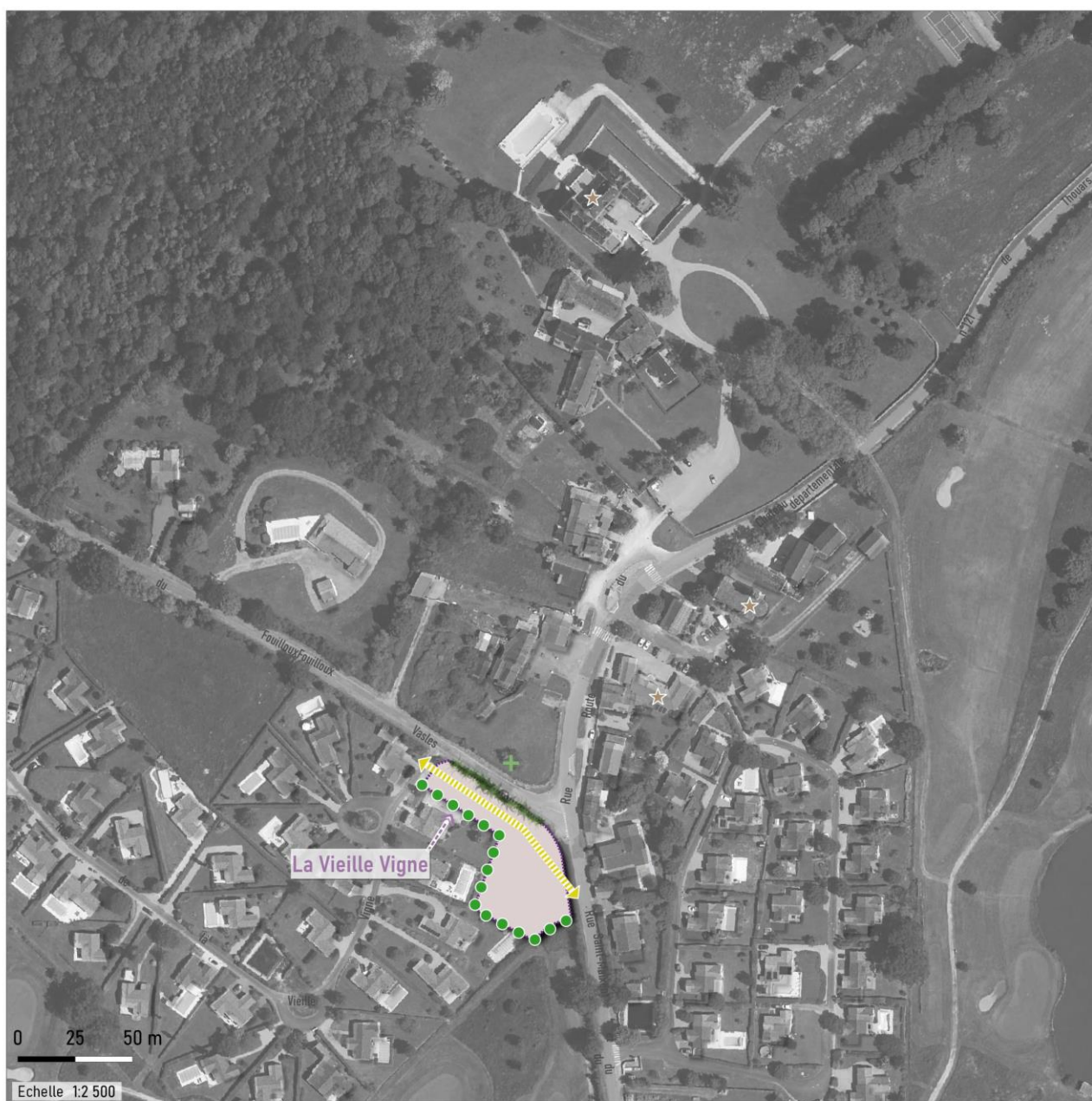
Aménager des tampons paysagers de qualité pour :

- Une meilleure insertion du projet dans son contexte ; s'appuyer sur le végétal existant
- La préservation des intimités avec les parcelles habitées voisines
- La prise en compte de la présence d'un fossé en eau à l'Est du site

PROGRAMMATION

L'aménagement du secteur devra assurer la réalisation d'au moins 3 Logements Locatifs Sociaux

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
La Vieille Vigne	0.21 ha	3	2	19 lgts/ha	Renouvellement urbain	Mixte

La Vieille vigne

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Proposer un aménagement d'espaces publics traversant via la création d'une liaison douce (depuis la rue de la Vieille Vigne et jusqu'à la rue du Château) vers le golf et le bourg des Forges

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver le linéaire de haies de qualité donnant sur la rue du Château

Qualifier l'intégration du projet dans son environnement et préserver les intimités des logements existants en aménageant des franges qualitatives en appui du végétal existant

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Echéancier	Catégorie	Vocation
Gatebourse	1/2/3	Renouvellement urbain	Equipement
Grand Rue	2	Extension	Activité

Gatebourse

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Prévoir un accès à l'équipement dans le prolongement de l'accès existant à l'EPHAD

Interdire de nouveaux accès sur la RD

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Qualifier les franges de l'opération pour préserver les intimités et intégrer au mieux l'opération à son contexte

Grand Rue

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager le carrefour sur la Route Départementale

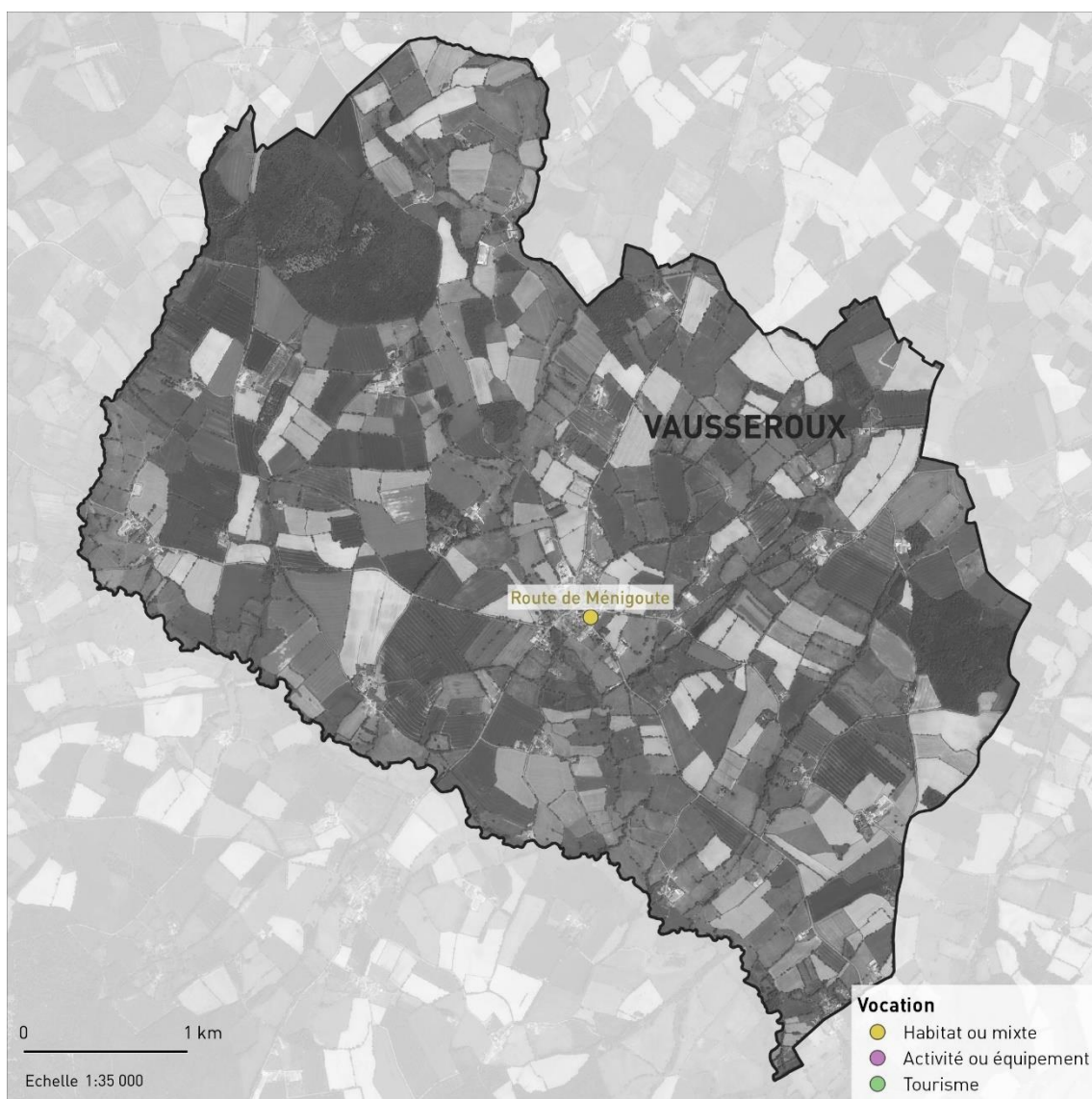
Créer un accès direct sur la Grand rue ainsi qu'un accès secondaire en accroche du chemin rural présent à l'Est de la zone

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver les linéaires de haies de qualité identifiés

Qualifier les franges d'opération en créant des tampons paysager de qualité en s'appuyant sur le végétal existant

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Elément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Habitat

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Route de Ménigoute	0.4 ha	1/2/3	4	14 lgts/ha	Renouvellement urbain	Mixte

Route de Ménigoute

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer un accès direct sur la RD 21 et la parallèle pour desservir l'opération de manière traversante

Doubler la circulation viaire interne par une liaison douce pour permettre une circulation aisée pour les modes doux

Aménager un espace public partagé en lien avec un espace vert pour qualifier les parvis des équipements en présence ou à créer sur le secteur

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

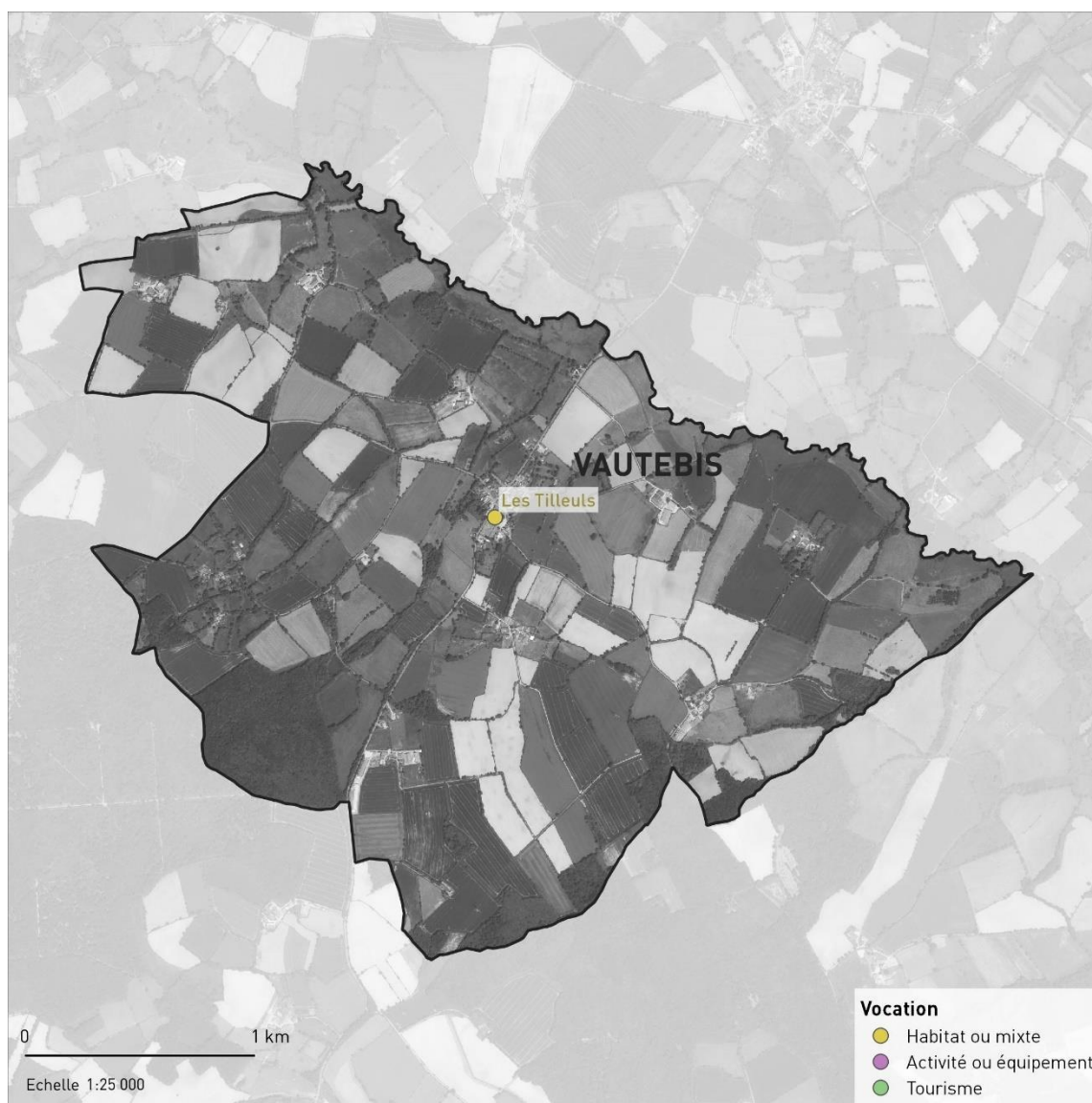
Qualifier la frange Est de l'opération en aménageant des franges végétales ou bâties de qualité

Créer des espaces verts paysagers en transition Nord et Sud de l'opération

Réhabiliter le bâtiment présent sur le site pour le valoriser au sein de l'opération

Prendre en compte la proximité de l'église dans le projet ; maintenir les vues sur cet édifice depuis la route de Vasles (RD 131)

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Equipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Elément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

VOCATION PREFERENTIELLE

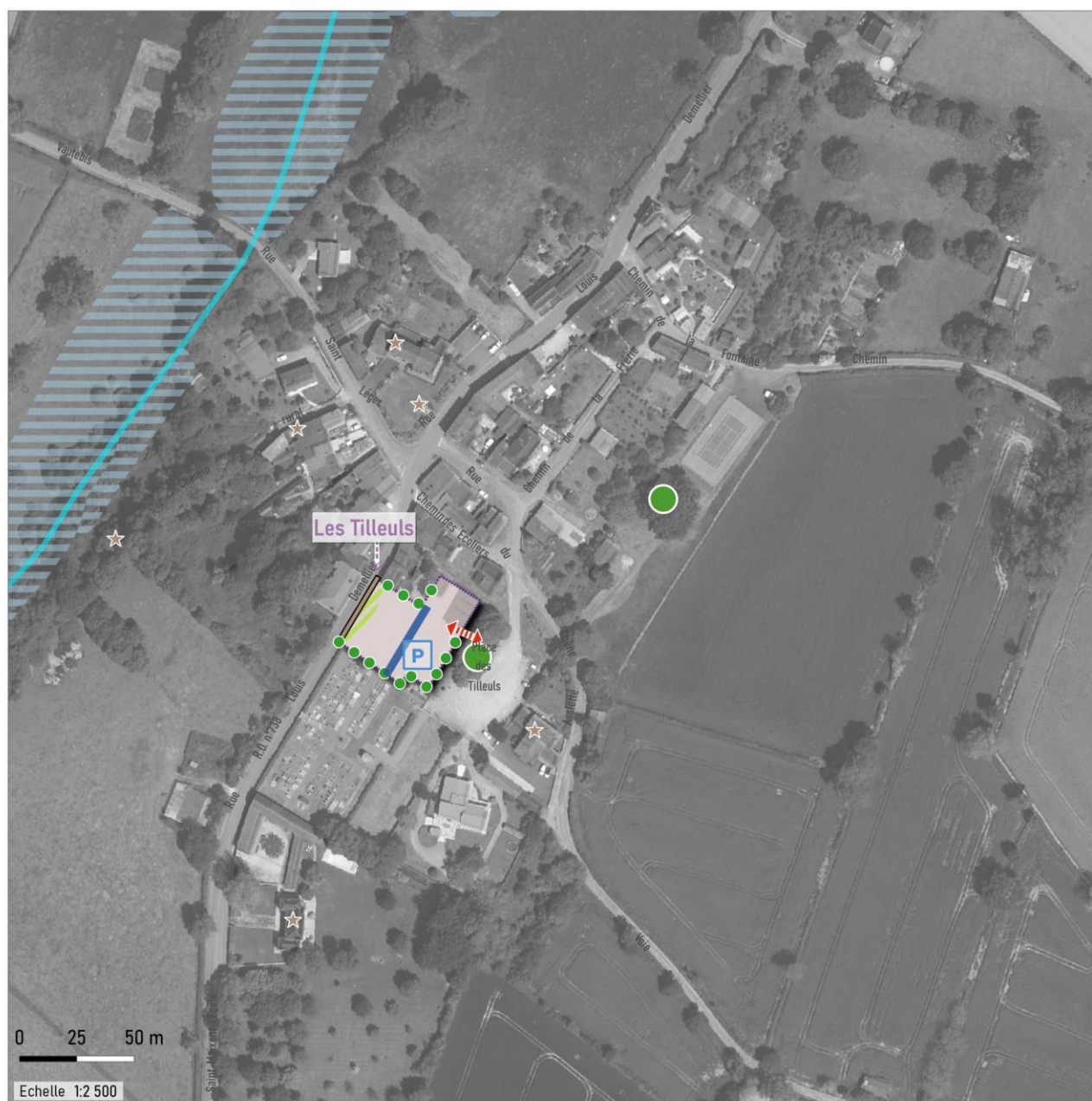
- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Habitat

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Les Tilleuls	0.17 ha	2/3	2	12 lgts/ha	Renouvellement urbain	Habitat

Les Tilleuls

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager un accès à l'opération depuis la place des Tilleuls

Réaliser une surface de stationnement pour répondre aux besoins du secteur

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Prévoir l'intégration qualitative de l'opération en qualifiant les franges :

- Préservation du muret de qualité à l'Ouest
- Maintien de tout ou partie de la présence végétale existante sur les autres franges

Aménager un espace vert paysager en continuité du muret préservé le long de la RD pour le valoriser

Retrouver l'esprit de l'ancienne place centrale en imposant un alignement le long de la RD identique aux nouvelles constructions à venir pour structurer l'espace ; s'appuyer pour cela sur le mur adossé au cimetière

Carte communale



ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre OAP
- Commerce
- Équipement
- Cœur vert et/ou paysager
- Liaison douce existante
- Poche de stationnement
- Arbre remarquable
- Patrimoine bâti remarquable
- Cours d'eau
- Zone humide

ACCES

- Accès à créer
- Liaison douce à créer
- Principe de carrefour à aménager
- Offre de stationnement à créer

FORMES URBAINES

- Secteur de densité renforcée
- Bâti à réhabiliter
- Front bâti à créer
- Recul du front bâti
- Espace public à créer ou à aménager

ENVIRONNEMENT PAYSAGE PATRIMOINE

- Arbre de haute tige à préserver
- Élément d'intérêt local à considérer
- Haie ou alignement d'arbres à préserver
- Ouverture visuelle à préserver / intégrer
- Gestion des eaux pluviales
- Tampon paysager à préserver / créer
- Cœur vert et/ou paysager à créer
- Patrimoine à préserver
- Mur/muret à préserver
- Zone humide à prendre en compte

VOCATION PRÉFÉRENTIELLE

- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'activités
- Implantation préférentielle d'équipements

CADASTRE

- Parcelles
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limites communales

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
Les Ecotières	1.47 ha	1/2	13	10 lgts/ha	Extension	Mixte
Les Tulipes	1.34 ha	1/2	12	9 lgts/ha	Extension	Habitat
Petit Bois	0.72 ha	1/2/3	6	8 lgts/ha	Renouvellement urbain	Habitat
Route de Thouars	0.29 ha	1/2	3	12 lgts/ha	Renouvellement urbain	Mixte

Les Ecotières

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager trois accès pour desservir l'opération :

- Un, rue de Bel Air
- Deux en accroche et prolongement de la rue François Truffaut et de l'allée Annie Girardot

Créer une liaison douce Nord Sud en accroche de la rue de Bel Air pour permettre une desserte du site aux modes actifs

Prévoir l'aménagement d'une surface de stationnement au sein du projet pour répondre aux nouveaux besoins générés par le projet

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Créer des franges d'opération qualitatives en aménageant des tampons paysagers en appui du végétal existant en interface de la zone agricole et naturelle

Préserver les haies de qualité identifiées sur le site de projet

Prévoir une zone tampon perméable non constructible de dix mètres en recul de la zone humide localisée en frange directe, pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière

Les Tulipes

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager un accès à l'opération via la rue des Tulipes

Proposer une voie en interne desservant l'ensemble de l'opération d'Est en Ouest et permettre les accès aux parcelles agricoles au Nord et à l'Est

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Aménager des tampons paysagers en appui de la végétation existante pour qualifier les franges

Préserver les linéaires de haies qualitatifs identifiés au cœur et en frange du site et planter une haie en limite de la parcelle agricole pour démarquer les différents usages

Petit Bois

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Créer des accès distincts pour desservir les diverses entités de l'opération :

- En continuité de l'aménagement fait sur l'impasse du Petit Bois
- En direct sur la Route de Thouars en frange du cimetière

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver les linéaires de haies identifiés de qualité

Travailler l'aménagement des franges du projet pour préserver les intimités

Prévoir une zone tampon perméable non constructible de dix mètres en recul de la zone humide localisée en frange directe, pour limiter tout impact direct ou indirect sur cette dernière

Route de Thouars

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager un accès en continuité de l'impasse du Petit Bois pour desservir l'opération

Permettre la création d'un accès mutualisé sur la route de Thouars

Créer une liaison douce vers la Route de Thouars facilitant l'accès aux équipements publics

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Qualifier la frange de l'opération donnant sur la Route de Thouars

Préserver les intimités en lien avec les parcelles habitées localisées à proximité

Imposer un recul aux constructions à venir en lien avec la présence de la ligne Haute Tension en souterrain

Orientations d'aménagement graphiques



Nom OAP	Emprise	Echéancier	Nb lgts min	Densité lgts	Catégorie	Vocation
La Couture	1.07 ha	1/2	9	10 lgts/ha	Extension	Mixte
La Rimoire	0.48 ha	2	5	10 lgts/ha	Renouvellement urbain	Habitat

La Couture

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Aménager deux accès en accroche de la rue de la Couture pour desservir l'opération de manière traversante

Créer une surface de stationnement en entrée d'opération pour répondre aux besoins nouveaux générés par le projet

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver le linéaire de haie de qualité identifié au sein du projet

Qualifier les franges pour :

- Une meilleure intégration du projet dans son environnement
- La préservation des intimités

La Rimoire

Orientations d'aménagement écrites

DEPLACEMENTS ET ESPACES PUBLICS

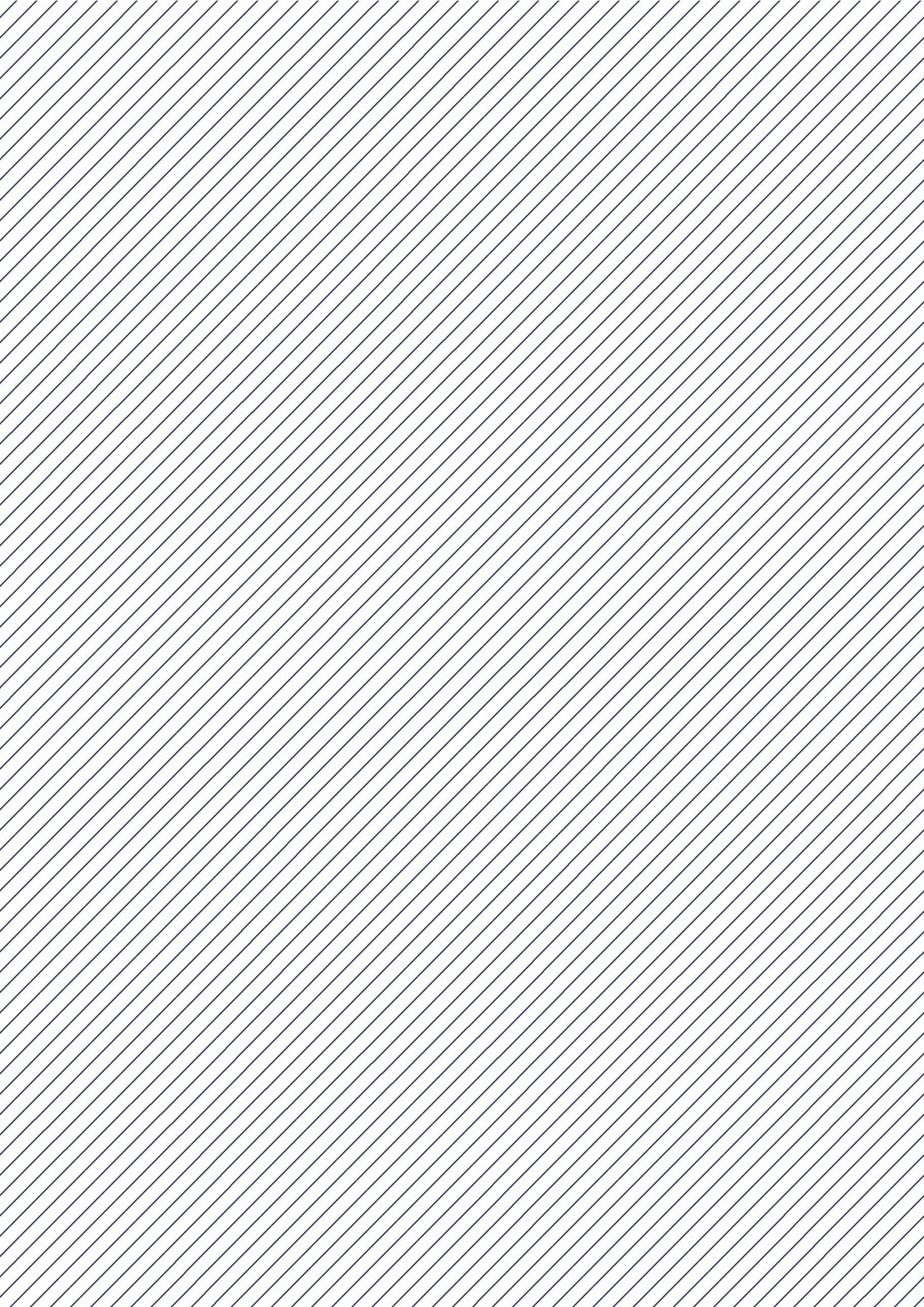
Aménager un accès mutualisé à l'opération depuis la route de la Rimoire

Réhabiliter le bâti de qualité présent au sein de l'opération

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Préserver le linéaire de haie de qualité identifiés sur le site de projet

Qualifier l'aménagement des franges du site de projet, notamment la frange Est en s'appuyant sur le végétal existant pour la préservation des intimités



aura

agence d'urbanisme
de la région angevine

29, rue Thiers

49100 Angers

Tel. +33 (0)2 41 18 23 80

Fax +33 (0)2 41 18 23 90

aura@aurangevine.org

www.aurangevine.org

company/aura-angers49

vimeo.com/aura49



Communauté de Communes
Parthenay-Gâtine