3.1

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MELLOIS EN POITOU

APPROUVÉ LE 05 MARS 2026

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 05/03/2026 approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat.

1 - RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD THÉMATIQUES

Objectif 1.1. - **Prévoir un développement démographique raisonné en s'appuyant sur l'armature territoriale**

> 1.1.3. Limiter la consommation du foncier en priorisant la densification

Objectif 1.4 – **S'adapter aux nouveaux modes d'habiter**

> 1.4.1. Encourager de nouvelles formes d'habitat

> 1.4.2. Permettre et encadrer les projets innovants

Objectif 2.2 - **Faire du paysage une composante à part entière du projet d'aménagement et de la qualité de vie du territoire**

> 2.2.1. Cultiver la richesse des paysages agricoles et naturels

> 2.2.4. Intégrer la composante paysagère dans tous les projets d'aménagement

Objectif 2.3 - **Créer les conditions d'un cadre de vie favorable à la santé et au bien-être des personnes**

> 2.3.2. Améliorer la convivialité et la qualité des espaces publics pour promouvoir un cadre de vie favorable à la santé

Objectif 4.1 - **Optimiser l'utilisation de la ressource en eau et sécuriser sa qualité**

> 4.1.2. Gestion durable des eaux pluviales

Objectif 4.3 - **Faciliter les déplacements du quotidien et améliorer l'accessibilité du territoire**

> 4.3.1. La consolidation/confortement du maillage territorial

> 4.3.2. Soutenir la décarbonation des mobilités des professionnels et des particuliers

> 4.3.3. Favoriser l'évolution des habitudes vers des alternatives à la voiture individuelle

2 - PRÉAMBULE

Qu'est-ce que l'OAP thématique ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un outil d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui permet de décliner plus précisément les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Elles sont établies en cohérence avec les orientations du Projet de Développement et d'Aménagement Durables (PADD), les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) sur la thématique Habitat, ainsi que les actions du Plan de Paysage du Mellois en Poitou.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Mellois en Poitou porte une ambition particulière sur les sujets de l''habitat et la Trame Verte et Bleue. La mise en place des OAP thématiques doit permettre au territoire de mener une politique volontariste sur ces sujets. En complément du règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sont un outil de conception et de vision du territoire à long terme sur les grands enjeux du territoire.

Contexte législatif

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme prévoit notamment que : « Les orientations d'aménage ment et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.»

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme précise que : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales

Périmètre

La plupart des secteurs sont conditionnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Dans ce cas de figure, le projet peut couvrir une partie du périmètre couvert par les OAP sous réserve que le projet permette de mettre en œuvre l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues.

Lorsque le périmètre du projet ne couvre pas la totalité du secteur d'OAP, le pétitionnaire devra justifier de la compatibilité de ses intentions vis-à-vis des orientations prévues sur l'ensemble du secteur.

Équipement de la zone

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est possible dès lors que les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Adaptations

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects précédents de l'OAP cadre paraissent en contradiction avec l'aménagement du secteur de projet, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysager du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

3 - MODE D'EMPLOI DES OAP

OAP thématiques Habitat :

Elle concerne les secteurs de projet situés dans le prolongement immédiat de l'existant ou au sein du tissu existant et qui viennent compléter une offre en logements ou services présents. Elle utilise la capacité d'accueil existante et ne modifie pas structurellement le quartier ou le groupement bâti qui accueille le projet.

OAP sectorielles :

Les OAP secteurs s'attachent à un périmètre bien défini et le projet répond en tous points aux enjeux de la zone. Elle concerne les secteurs de projet conséquents au regard de la structure urbaine qui l'accueille, la plupart du temps en extension urbaine. La programmation va modifier structurellement le site existant.

Je suis pétitionnaire sur la communauté de communes du Mellois en Poitou :

Mon projet :

1. **Doit être conforme au règlement écrit et au graphique (dispositions générales et par zones)**
2. **Doit être compatible avec les Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) (thématiques et sectorielle) relatives au secteur du projet.**

4 - ORIENTATIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

1. Optimiser l'ordre pour s'inscrire dans la sobriété foncière

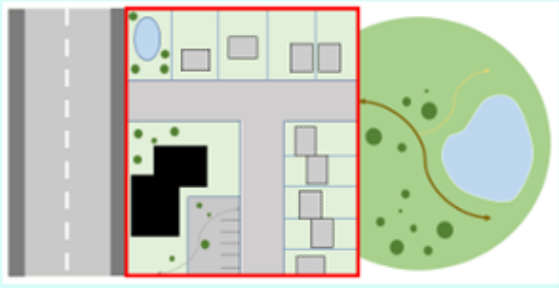
Objectif de densité * brute minimale			
Commune concernée	Les bourgs	Les villages	Les hameaux densifiables
Objectif de densité *moyenne brute minimale **(en logements/ha)**	Densité moyenne brute minimale **Pôle principal : 15 logements /ha** **Pôle intermédiaire : 13.5 logements /ha** **Pôle de proximité : 12.5 logements /ha** **Autre : 10 logements /ha**	Densité moyenne brute minimale **12,5 logements /ha**	Densité moyenne brute minimale **10 logements /ha**

Définitions :

La densité brute intègre dans le périmètre comptabilisé les voies et les espaces publics liés au projet d'aménagement : les voies de desserte ; les espaces de stationnement ; les espaces de rencontre ; les espaces verts collectifs ; les bassins de rétention... (cf. cadre rouge de l'illustration ci-dessous).

La densité nette prend pour référence uniquement la parcelle construite.

ILLUSTRATION CALCUL DENSITE BRUTE



Périmètre à prendre en compte pour le calcul de la densité brute d'une opération d'aménagement, se caractérisant par **l'intégration des voiries et espaces publics directement liés à l'opération.**

Ne sont pas pris en compte les aménagements dont le rayonnement est au-delà de l'opération d'aménagement en question (axes structurants, parcs publics, équipements structurants...)

ILLUSTRATION CALCUL DENSITE NETTE

Périmètre à prendre en compte pour le calcul de la densité nette d'une opération d'aménagement. Seules les parcelles qui sont bâties sont prises en compte dans le calcul des densités.

Nom Bassin de vie	Nom de la commune	Type de Pôle	Densité
Aume-Boutonne-Guidier	Aubigné	Autre	10
Aume-Boutonne-Guidier	**Couture-d'Argenson**	**Pôle de proximité**	**12,5**
Aume-Boutonne-Guidier	Fontenille-Saint-Martin-d'Entraigues	**Pôle de proximité**	**12,5**
Aume-Boutonne-Guidier	Loubigné	Autre	10
Aume-Boutonne-Guidier	Loubillé	Autre	10
Aume-Boutonne-Guidier	Luché-sur-Brioux	Autre	10
Aume-Boutonne-Guidier	Lusseray	Autre	10
Aume-Boutonne-Guidier	Paizay-le-Chapt	Autre	10
Aume-Boutonne-Guidier	Chérigné	Autre	10
Aume-Boutonne-Guidier	**Chef-Boutonne**	**Pôle intermédiaire**	**13,5**
Aume-Boutonne-Guidier	Valdelaume	Autre	10
Aume-Boutonne-Guidier	Villemain	Autre	10
Boutonne et foret	Asnières-en-Poitou	Autre	10
Boutonne et foret	Chizé	Pôle de proximité	12,5
Boutonne et foret	Ensigné	Autre	10
Boutonne et foret	Juillé	Autre	10
Boutonne et foret	Le Vert	Autre	10
Boutonne et foret	Séligné	Autre	10
Boutonne et foret	Vernoux-sur-Boutonne	Autre	10
Boutonne et foret	Villefollet	Autre	10
Boutonne et foret	Villiers-en-Bois	Autre	10
Boutonne et foret	Villiers-sur-Chizé	Autre	10
Boutonne et foret	Les Fosses	Pôle de proximité	12,5
Boutonne et foret	Périgné	Pôle de proximité	12,5
Boutonne et foret	Secondigné-sur-Belle	Pôle de proximité	12,5
Boutonne et foret	**Brioux-sur-Boutonne**	**Pôle intermédiaire**	**13,5**
Boutonne et foret	Brieul-sur-Chizé	Autre	10
Lambon-Belle-Beronne	**Fressines**	Pôle principal	15
Lambon-Belle-Beronne	Marcillé	Autre	10
Lambon-Belle-Beronne	Saint-Romans-lès-Melle	Pôle de proximité	12,5
Lambon-Belle-Beronne	Beaussais-Vitré	Pôle de proximité	12,5
Lambon-Belle-Beronne	Prailles-la-Couarde	Pôle de proximité	12,5
Lambon-Belle-Beronne	**Aigondigné**	Pôle principal	15
Lambon-Belle-Beronne	**Celles-sur-Belle**	Pôle principal	15
Lambon-Belle-Beronne	**Melle**	Pôle principal	15
Peruse-Bouleure	Alloinay	Autre	10
Peruse-Bouleure	Clussais-la-Pommeraie	Autre	10
Peruse-Bouleure	Fontivillié	Autre	10
Peruse-Bouleure	La Chapelle-Pouilloux	Autre	10
Peruse-Bouleure	Limalonges	Autre	10
Peruse-Bouleure	Lorigné	Autre	10
Peruse-Bouleure	Mairé-Levescault	Autre	10
Peruse-Bouleure	Maisonnay	Autre	10
Peruse-Bouleure	Melleran	Autre	10
Peruse-Bouleure	Saint-Coutant	Autre	10

Peruse-Bouleure	**Sauzé-Entre-Bois**	**Pôle intermédiaire**	**13,5**
Peruse-Bouleure	Saint-Vincent-la-Châtre	Autre	10
Sevre-Dive	**Lezay**	**Pôle intermédiaire**	**13,5**
Sevre-Dive	Sepvret	Autre	10
Sevre-Dive	Chenay	Autre	10
Sevre-Dive	Chey	Autre	10
Sevre-Dive	Exoudun	Autre	10
Sevre-Dive	Messé	Autre	10
Sevre-Dive	Sainte-Soline	Autre	10
Sevre-Dive	Vanzay	Autre	10
Sevre-Dive	Vançais	Autre	10
Sevre-Dive	**Rom**	**Pôle de proximité**	**12,5**
Sevre-Dive	**La Mothe-Saint-Héray**	**Pôle intermédiaire**	**13,5**

2. Mixité sociale

Tout projet dont le potentiel constructible égal ou supérieur à 25 logements devra comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux, arrondi à l'entier supérieur (en cas de décimale).

3. Veiller à l'insertion du bâti dans le paysage

Objectif 2.2 - Faire du paysage une composante à part entière du projet d'aménagement et de la qualité de vie du territoire

> Objectif 2.2.1. Cultiver la richesse des paysages agricoles et naturels

> Objectif 2.2.4. Intégrer la composante paysagère dans tous les projets d'aménagement

Comprendre le site d'implantation du projet

L'analyse du contexte est la clé d'entrée de n'importe quel projet d'aménagement. Pour comprendre l'environnement proche du projet, il est nécessaire de percevoir l'ensemble du paysage dans lequel il s'implante. Il est nécessaire d'identifier les éléments paysagers remarquables et identitaires, les volumes des constructions existantes, les couleurs dominantes, la végétation significative et structurante...

L'analyse de ce contexte va influer sur le projet et préciser la forme/matérialité des bâtiments, le positionnement des plantations à réaliser, etc. L'objectif de cette étape est de veiller aux continuités paysagères et de garantir la bonne insertion du bâtiment dans le paysage.

La géomorphologie

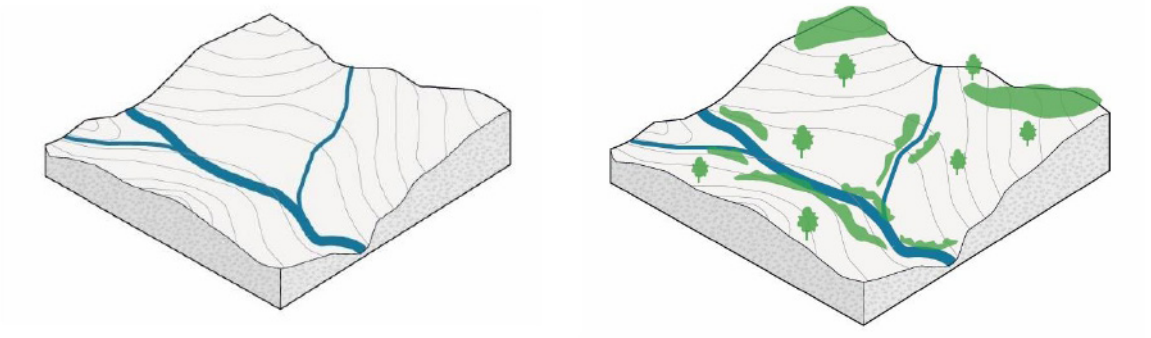
L'échelle du grand paysage se comprend par une vision globale impliquant :

- La topographie : vallon, ligne de crête, repli, plateau ondulé, plaine...

- La géologie : type de sol, contraintes liées

- L'hydrologie : rivières, étangs, mares, zones humides...

- La végétation : les formes et implantation de la végétation (bosquets, taillis sur la crête ou dans les vallons, vergers autour des hameaux, parcelles et chemins entourés de haies...), ainsi que la palette végétale représentative (haie bocagère de chênes, aulnes et saules en fond de vallons...).



Composantes générales de la géomorphologie à intégrer dans la réflexion (source : Cittànova)

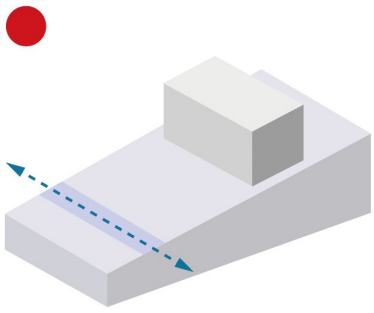
Intégrer le projet dans le paysage existant

- Les constructions devront s'implanter dans la continuité de l'existant.

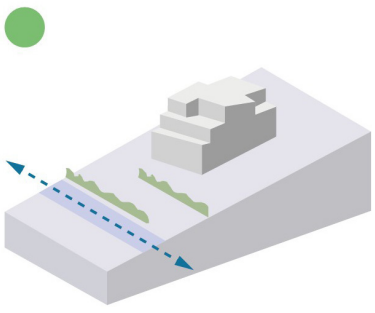
Les implantations et aménagements devront permettre une continuité de nature sur la parcelle en respectant la trame des jardins des parcelles avoisinantes et en laissant les fonds de parcelles libres de constructions lorsqu'ils sont en contact avec des espaces naturels.

- Les constructions devront privilégier des gabarits limitant leur impact sur le grand paysage.

Les programmes de logements collectifs ou de maisons individuelles groupées devront éviter les « effets de barres » avec de longs linéaires bâtis parallèles aux lignes topographiques, en organisant une segmentation réelle ou visuelle des différents volumes.



- Implantation parallèle à la pente
- Effet de barre
- Volumétrie imposante



- Segmentation du volument
- Étagement successif
- Implantation dans la pente
- Végétalisation de la parcelle

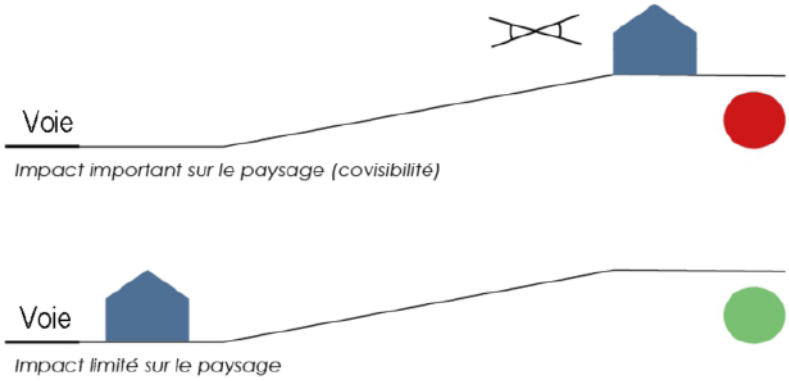
- L'aménagement du projet devra limiter l'impact des voies carrossables sur le paysage.

La position du garage ou des stationnements devra être adaptée aux accès du terrain. On limite ainsi la présence visuelle des voies carrossables et les systèmes de rampes ou voies d'accès (privilégier les accès directs depuis la rue ou l'intégration des stationnements au volume de la construction...). On réduit aussi considérablement l'imperméabilisation des sols.

Intégration des voies carrossables dans le projet (source : Cittànova)

- Les constructions devront s'adapter à la pente et à la topographie du site d'implantation.

Il est essentiel de prendre en compte les caractéristiques topographiques du terrain pour assurer une intégration harmonieuse et respectueuse de l'environnement naturel.



Intégration des constructions dans la topographie (source : Cittànova)

- L'aménagement devra limiter les déblais-remblais de terre.

Éviter de modifier excessivement la topographie naturelle du site en minimisant les mouvements de terre et en s'adaptant à la topographie existante. Cela permet non seulement de préserver l'environnement naturel du site, mais également de réduire les coûts de construction en évitant des travaux de terrassement coûteux.

Limitation des déblais-remblais dans les aménagements (source : Cittànova)

- Les constructions devront s'adapter aux paysages environnants

La construction projetée au sein d'un système bocager dense ou arborée ne devra pas dépasser la plus haute cimes des arbres afin de connaître une insertion paysagère de qualité.

4. Prendre en compte l'existant tout en développant des formes urbaines innovantes

Objectif 1.1. - Prévoir un développement démographique raisonné en s'appuyant sur l'armature territoriale

> Objectif 1.1.3. Limiter la consommation du foncier en priorisant la densification

> Objectif 1.4 – S'adapter aux nouveaux modes d'habiter

> Objectif 1.4.1. Encourager de nouvelles formes d'habitat

> Objectif 1.4.2. Permettre et encadrer les projets innovants

Rappel des ambitions du Plan de Paysage sur la thématique des tissus urbains, architecture et espaces publics

Ambition 1 : Recentrer et améliorer le paysage des bourgs et villages

> Maintenir et développer les services et fonctions essentielles dans les bourgs et villages

> Concevoir des espaces publics piétonniers en faveur de la biodiversité

> Entretenir l'image accueillante des bourgs et villages du Mellois en Poitou

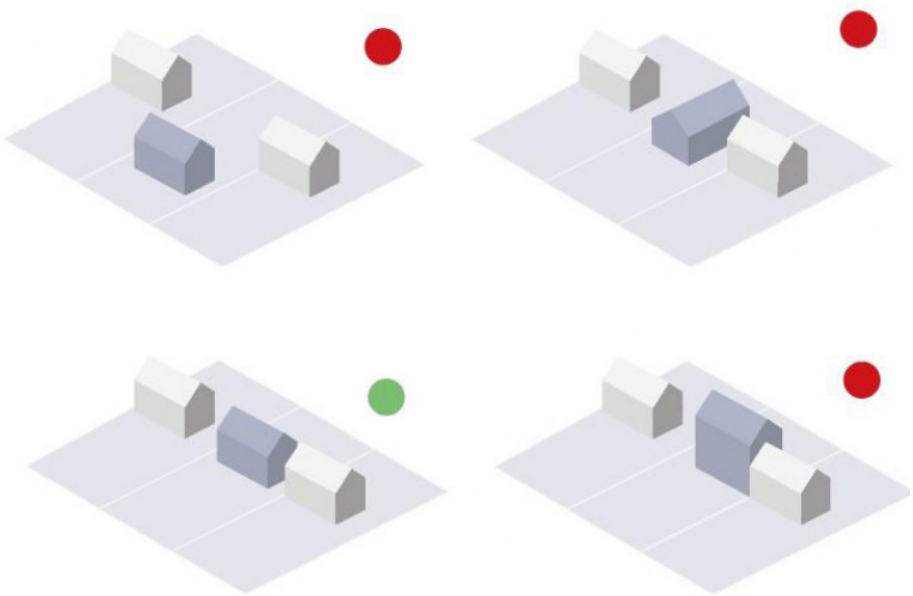
> Relier les villages et hameaux du territoire par des mobilités plus douce

Inscrire le projet dans son environnement bâti

Les projets en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiés pour limiter l'impact du projet pour les riverains (répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis…). Les nouvelles constructions devront prioritairement être implantées dans l'alignement de la trame existante.

- Le projet devra assurer les alignements et reprendre les hauteurs des constructions voisines.

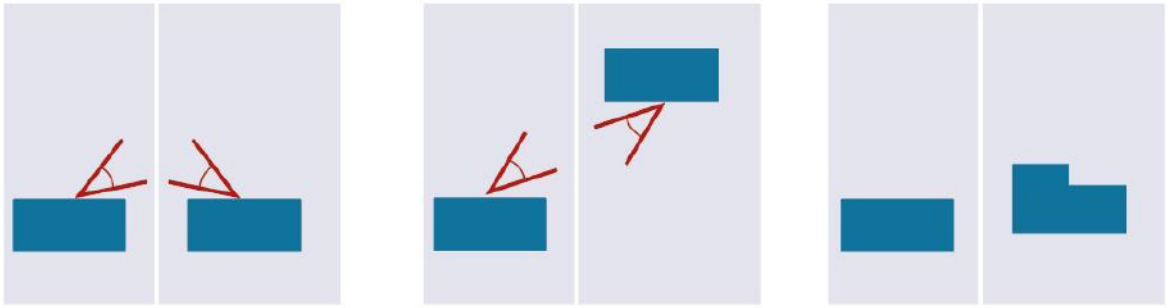
La construction projetée doit assurer par son gabarit et son implantation sa bonne inscription dans l'environnement bâti existant. Afin de limiter les forts contrastes en termes de gabarit, il s'agit de concevoir les nouvelles opérations dans le prolongement des constructions existantes, ou tout du moins, d'assurer une transition vis-à-vis de celles-ci.



Alignements et hauteurs de constructions (source : Cittànova)

- L'aménagement du projet devra limiter les vis-à-vis avec les bâtiments voisins.

Dans un tissu rural peu dense, la question des vis-à-vis peu souvent être gérée par une implantation judicieuse et un travail des transitions (végétations, espaces semi-publics...).

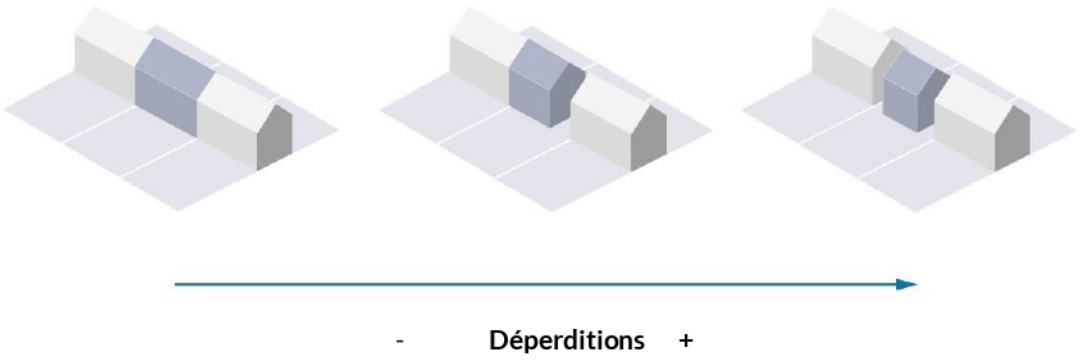


Aménagements pour limiter les vis-à-vis (source : Cittànova)

Limiter la consommation du foncier en préservant le cadre de vie

- La mitoyenneté des constructions devra être encouragée.

La mitoyenneté et l'implantation en limite de parcelle sont sources d'économie, permettent une meilleure isolation, réduisent les surfaces exposées au vent, limitent l'artificialisation des sols...

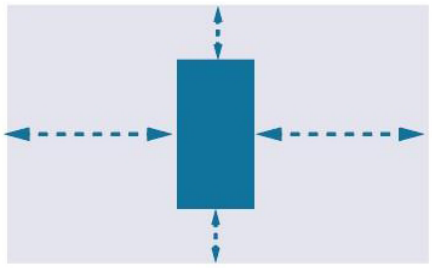


Mitoyenneté des constructions et déperditions de chaleurs (source : Cittànova)

Favoriser l'implantation du bâti en semi-mitoyenneté (c'est-à-dire construction en limite séparative ou à l'alignement sur moins un côté), ou le long des voies (chaussées + trottoirs) de desserte permet de faire barrage au regard des passants. L'intimité du jardin, situé à l'arrière est ainsi protégée. Elle peut aussi être accentuée par les éléments bâtis (annexes, clôtures) et par la trame végétale (haies, massifs boisés) qui limite les vis-à-vis.

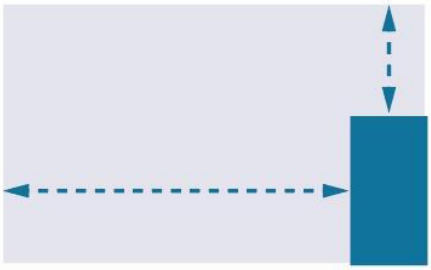
- L'implantation des constructions devra limiter la consommation du foncier.

Les secteurs de projet devront développer de nouvelles formes urbaines, afin de garantir une meilleure qualité urbaine, mais aussi de s'adapter aux changements climatiques et limiter l'artificialisation des sols.



Implantation en milieu de parcelle :

vis-à-vis nombreux et un jardin morcelé



Implantation en limite séparative :

moins de vis-à-vis et un grand jardin pouvant être aménagé en plusieurs espaces

Implantation des constructions sur les parcelles (source : Cittànova)

Contrairement à ce que l'on pourrait penser, construire en reculant au maximum de toutes les limites séparatives ne garantit pas une grande intimité vis-à-vis des voisins. Il est souvent plus judicieux de se positionner sur les limites séparatives afin de tourner le dos au terrain adjacent et d'ouvrir la façade donnant sur le grand jardin restant. Cela permet de bénéficier d'une plus grande intimité en limitant les vues directes depuis les habitations voisines tout en maximisant l'espace extérieur.

- Les projets devront générer des espaces extérieurs qualitatifs et faciliter l'entretiens.

Les projets devront proposer des jardins privatifs de qualité, optimisant la surface de pleine terre, de manière à constituer des entités correctement orientées et faciles d'entretien. Les formes pavillonnaires peu économes en foncier et générant des espaces de pleine terre ''résiduels'', à la qualité d'usage discutable, devront être limité au maximum.

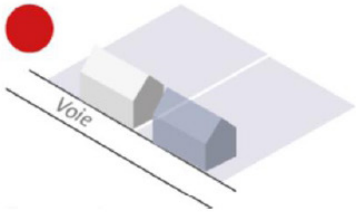
- Consulter les voisins avant tout projet de construction.

Il est important de consulter les voisins avant de construire, notamment s'il est possible de réfléchir avec eux à une mutualisation des accès.

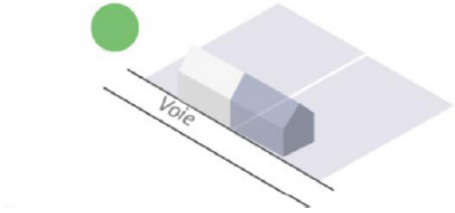
Anticiper les évolutions de la parcelle et du bâti

- Les futurs besoins devront être anticipés pour rendre possibles les évolutions éventuelles.

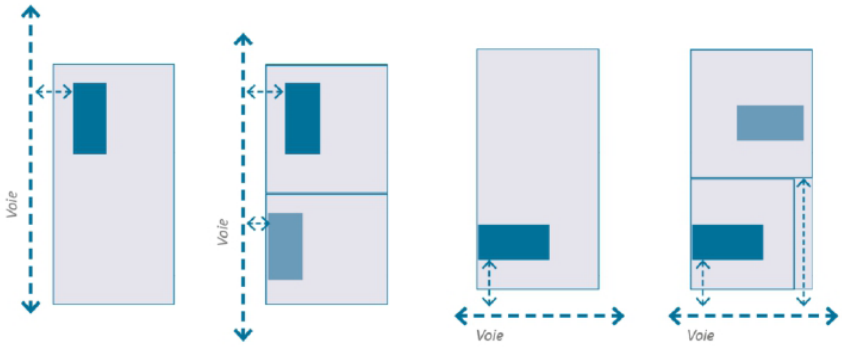
Avant de construire, il est important de réfléchir aux besoins futurs, comme la possibilité de diviser la parcelle. Ainsi, il peut être judicieux de laisser un espace libre sur la parcelle pour permettre cette division, ou de prévoir un accès indépendant à une partie de la parcelle.



Implantation en milieu de parcelle ne permettant pas de division parcellaire future (souvent observée sur les secteurs pavillonnaires).



Implantation permettant une éventuelle division parcellaire dans le futur.



Implantation des constructions et évolutions éventuelles (source : Cittànova)

- Prévoir une évolutivité de la construction.

La construction elle-même peut être conçue pour être facilement modifiable, avec des extensions ou des transformations prévues dès la conception du projet. Il peut aussi être intéressant de prévoir des fondations permettant une surélévation future.

5. préserver et valoriser les ecosystèmes, en s'appuyant sur la TVB

Les orientations ci-dessous sont détaillées dans l'OAP TVB, annexée à la suite de cette OAP Habitat.

Requalifier les lisières urbaines

Les franges des bourgs ont évolué avec le développement de l'urbanisme de lotissement. Ces évolutions urbaines n'ont pas toujours été accompagnées de l'insertion paysagère de la nouvelle lisière urbaine depuis la campagne. Il est important de créer des zones de transition et de lisière pour nuancer entre deux espaces mais aussi répondre aux objectifs de biodiversité.

- Retrouver des liens visuels et physiques entre espace bâti et non bâti.

- Créer des chemins ruraux connectés à la ville, associés éventuellement à des fossés et à des haies.

- Planter des haies de différentes natures en lisière : épaisses, multi strates, écrans, arbustive basse avec arbres laissant passer le regard, arbustive haute filtrant les vues...

- Prendre en compte l'aménagement de l'épaisseur entre ville et terres agricoles et/ou milieu naturel dans le cadre des opérations de nouveaux quartiers et anticiper les évolutions de l'enveloppe urbaine.

Exemple d'aménagement d'une lisières urbaine (source : Cittànova)

Seuils et perméabilité entre les espaces

Le traitement des limites autres que séparatives ressort de l'intérêt privé mais porte à conséquence sur l'intérêt collectif, celui du paysage perçu depuis l'espace public. En effet, visibles aussi bien par l'habitant que depuis la rue ou les espaces naturels et agricoles, les clôtures doivent participer au maintien de la biodiversité et au cadre de vie. Elles s'inscrivent dans des contextes différents qui possèdent leurs propres caractéristiques : bourgs anciens, secteurs d'habitat diffus en bordure d'espaces agricoles/naturels, etc. Le traitement des clôtures doit tenir compte de cet environnement et mettre en exergue son rôle pour l'environnement.

Absence de clôtures

Lorsque cela est possible, on peut privilégier l'absence de clôture pour ne pas créer de barrières visuelles et physiques au sein de l'espace naturel. Dans ce cas, il est possible d'utiliser des dispositifs permettant de rendre la parcelle inaccessible aux véhicules et/ou aux personnes, sans clôturer ses limites (modifications des matériaux au sol, bordure basse, Ha-ha, végétation basse, affichage...)

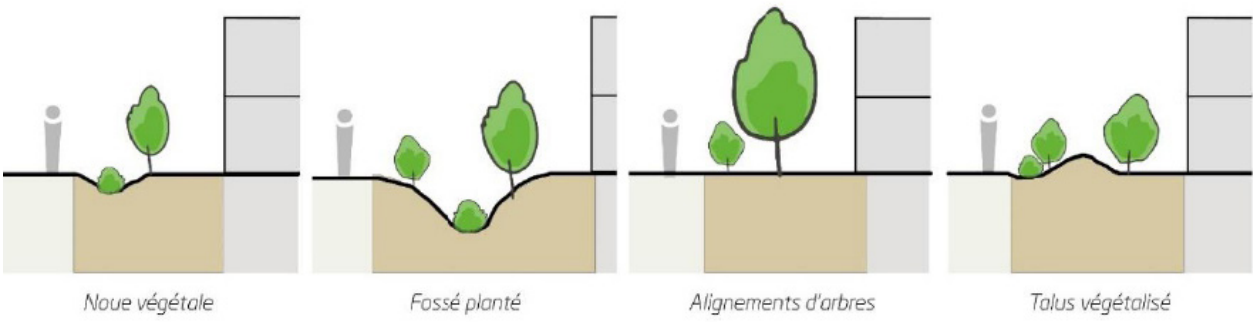
Seuil naturel, sauvage

L'implantation de clôtures naturelles permet de conserver une atmosphère rurale, avec l'utilisation de haies bocagères issues d'essences locales, qui pourront devenir des supports pour la biodiversité. Lorsque les constructions sont implantées en retrait par rapport à une voie ou à l'espace public, l'espace non bâti devra faire l'objet d'un traitement végétalisé diversifié.

- **Anticiper l'effet recherché lors de la plantation.** Contrairement au muret ou à la clôture, le végétal ne génère pas un « résultat » immédiat et ce dernier sera en perpétuelle évolution, son évolution dépendra également du choix des végétaux et de l'entretien exercé. Il est néanmoins possible d'anticiper et de pré-verdir les limites de parcelles.

- **Valoriser les plantations d'essences locales, variées, non taillées** et plantées de façon aléatoire et discontinue, pour ne pas constituer de « mur végétal » mais plutôt une structure végétale d'aspect le plus naturel possible.

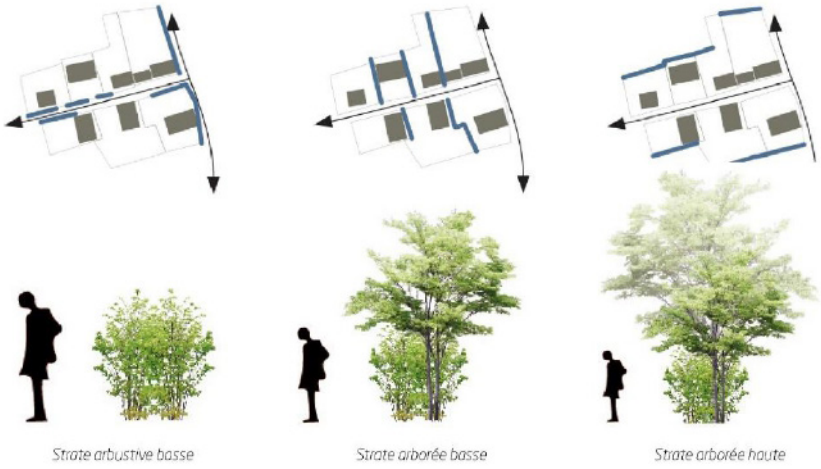
- **Encourager le caractère nourricier de certaines espèces** (pommiers, pruniers...) afin de privilégier la multifonctionnalité des espaces en milieu urbain.



Exemple de seuils-semi-naturels (source : Cittànova)

Clôture végétale

L'objectif recherché est la conservation d'une atmosphère rurale. Lorsque les constructions autorisées sont implantées en retrait par rapport à une voie ou espace public, l'espace non bâti (frontage) pourra faire l'objet d'un traitement végétalisé diversifié favorisant la biodiversité. Le caractère nourricier de certaines espèces (pommiers, pruniers...) est encouragé afin de privilégier la multifonctionnalité des espaces en milieu urbain.



Type de haies selon la limite parcellaire (source : Cittànova)

Clôture artificielle

Dans le cadre de l'installation de clôtures artificielles, il est nécessaire de prendre en compte l'impact sur le paysage et sur les continuités écologiques que cela va produire. Les nombreuses solutions proposées dans le commerce vont souvent à l'encontre des recommandations locales, et ne prennent pas en compte l'environnement immédiat du projet (linéaires de parpaings, hauteur importante, imitations de haie végétale synthétique, perméabilité à la petite faune...). Quelques recommandations peuvent être prises en compte :

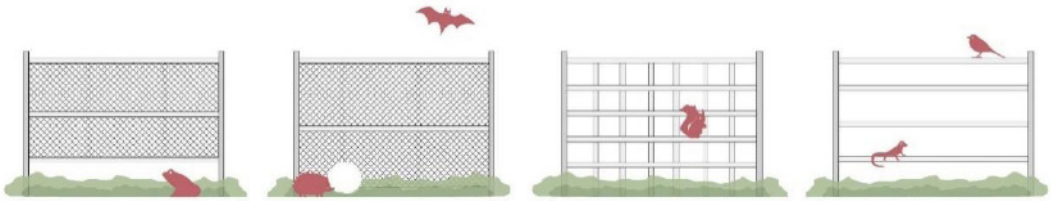
- **Interdirs les clôtures opaques,** homogènes et continues quel que soit le matériau utilisé (sauf caractère patrimonial, type zonage SPR).

- Veiller à assurer un minimum de **transparence visuelle**, chercher des interruptions pour favoriser les vues sur l'espace naturel et le grand paysage.

- Permettre un **système perméable à la petite faune** (cf. schéma) : suréléver de 10 à 15 cm de haut les clôtures lâches (grillage métalliques, ganivelles...), et créer des points de passages ponctuelles de 20 cm x 20 cm, tout les 10 mètres, pour les clôtures pleines en partie inférieure.

- **Doubler** si possible la clôture artificielle d'une haie multi strate composée d'essences locales.

- Favoriser les clôtures présentant un **aspect « rustique »**, afin de participer au caractère naturel de l'ambiance. Exemples : grillage souple en acier galvanisé, clôture en bois ajourée, bois européen et brut de préférence, bois lasuré incolore, ou ganivelles.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune (source : Cittànova)

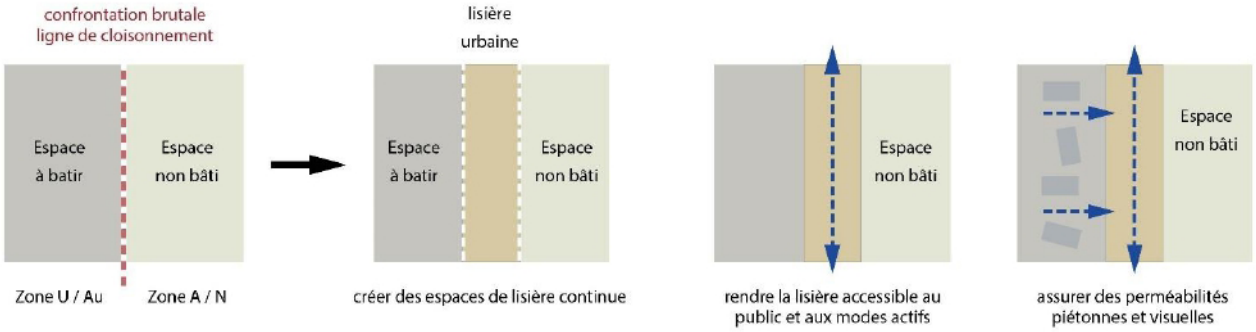
Créer des zones tampons entre espaces urbains, agricoles et naturels

Afin d'assurer une protection entre les espaces urbains/agricole et naturel et renforcer les lisières, une zone tampon continue entre l'espace agricole /naturel et la zone urbaine. Ainsi :

- Les projets de développement urbain qui s'implantent à proximité immédiate de parcelles agricoles ou naturelles devront prévoir la réalisation d'une zone tampon végétalisé de pleine terre d'au moins 20 m, avec la plantation d'une bande enherbée et d'une haie de 3 m de haut minimum, sur la parcelle urbanisée.

En plus de réaliser un écran vis-à-vis de la dérive des aérosols de produits phytosanitaires agricoles, cette zone tampon à de nombreuses fonctions :

- Constituer des corridors écologiques.
- Construire un modèle local de transition écologique par le paysage.
- Offrir des possibilités de cheminements doux.



Définition des limites claires à l'urbanisation tout en confortant la perméabilité avec les espaces agricoles/naturels (source : Cittànova)

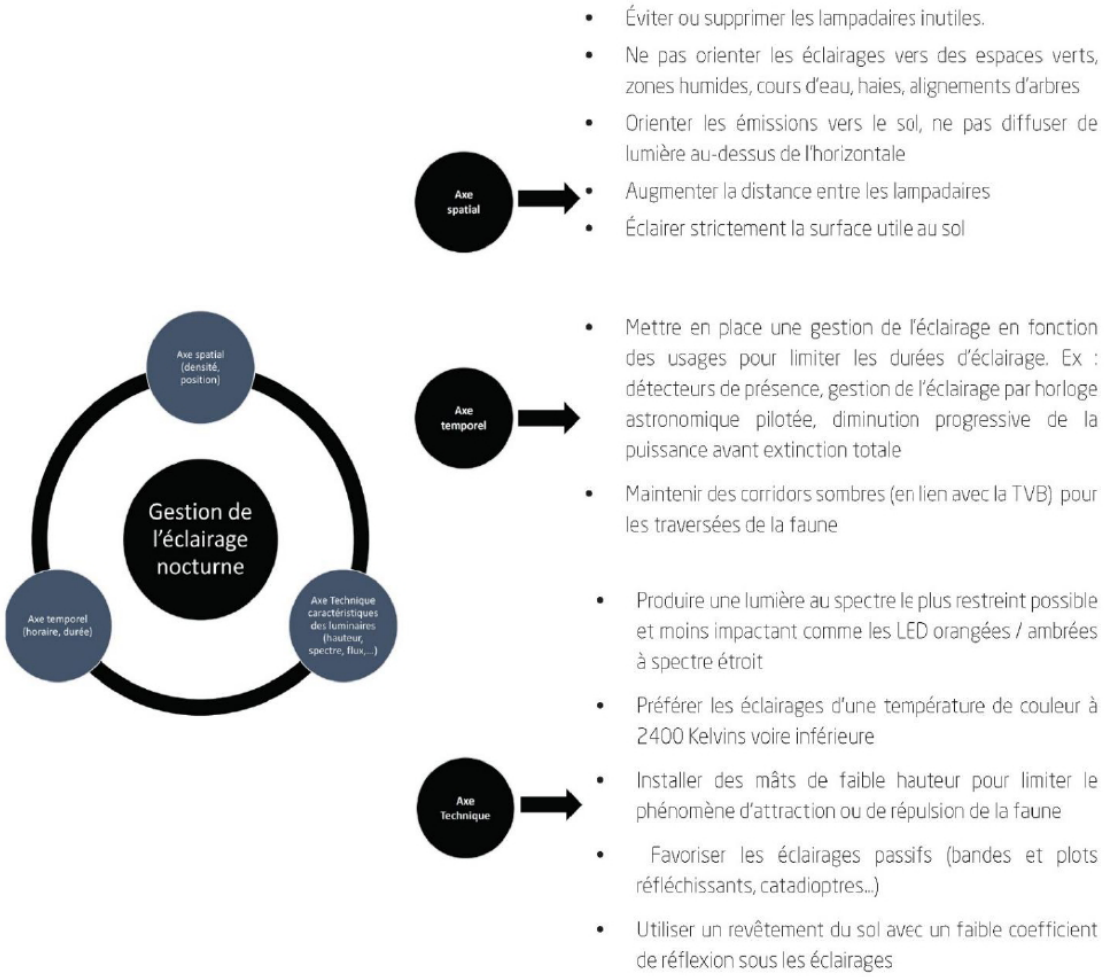
L'aménagement des parcelles jouxtant l'enveloppe doit donc être réfléchi pour préserver la santé de la population tout en maintenant l'activité agricole. Plutôt que de subir ces zones de protection, les interfaces de transition peuvent porter des projets de plantation intéressant et moteur dans le paysage du territoire :

- Reprendre les codes paysagers du monde naturel de proximité pour les limites séparatives, afin de conserver une transition intuitive entre les entités urbaines et naturelles.
- Privilégier l'utilisation des essences rurales locales.
- Favoriser une composition multi strate et diversifiée, les haies monospécifiques sont à proscrire.
- Préserver des vues depuis l'espace bâti vers les espaces agricoles et naturels dans la composition du projet.
- Mettre en scène le paysage dans l'implantation/l'orientation du bâti et des circulations (accès, chemin).

Dans ces zones tampons de transition, une gestion différenciée est à assurer pour permettre la préservation et l'amélioration des qualités environnementales, écologiques et des services écosystémiques.

Intégrer la trame noire dès la conception du projet

Pour tout projet d'aménagement, il est recommandé que les porteurs de projet est une approche raisonnée d'un point de vue économique et écologique de l'éclairage (type, densité, température, puissance et gestion).



Une gestion raisonnée de l'éclairage nocturne autour de 3 axes : spatial, temporel et technique – (Source : Cittànova basé sur les études de Romain SORDELLO)

Adapter le projet aux espaces naturels existant

Afin d'assurer une insertion paysagère de qualité et de veiller à la prise en compte des continuités écologiques du territoire. Ainsi :

- Les éléments naturels existants (arbres, haies, murets en pierre, etc.) serviront de base sur lesquelles les projets se construisent. Le projet s'adaptera aux espaces naturels et non l'inverse.

- Toutes les essences plantées (création de haies, alignement d'arbres, restauration, renaturation, parkings, etc.) seront des essences locales adaptées au changement climatique.

Pour les constructions à proximité immédiate d'une zone humide, le projet d'aménagement doit garantir l'alimentation et le fonctionnement de la zone humide en limitant l'imperméabilisation des sols (réduction des sols à imperméabiliser, utilisation de matériaux perméables non-scellés). Les rejets des eaux pluviales doivent garantir le maintien de la zone humide de manière diffuse (mise en place de drain). Elles doivent impérativement respecter les réglementations « zones inondables hors PPRI » du règlement graphique.

Pour les constructions en zone Natura 2000, elles doivent impérativement respecter les réglementation « les dispositions relatives à la trame verte et bleue (réservoir de biodiversité et corridors) du règlement écrit. Elles doivent également se référer à l'OAP TVB. Quelques éléments spécifiques selon les sites Natura 2000 recouvrant le territoire. Il est recommandé pour les constructions et les réhabilitations :

- Conserver et préserver les arbres isolés et les haies avec un tampon végétalisé en pleine terre (l'épaisseur du tampon doit être adapté à la parcelle afin de permettre un recul des habitations suffisants). Ces éléments naturels sont des habitats propices aux chauves-souris, oiseaux et coléoptères.

- Conserver les arbres morts et en chandelle, habitats propices aux chauves-souris.

- Garantir l'accès aux combles pour les chauves-souris et les oiseaux.

- Intégrer une gestion différenciée au sein des espaces publics ou des jardins de pluie.

Les secteurs implantés au sein de la TVB (identifiés dans le PLUIH) doivent impérativement respecter les réglementations inscrites dans le réglement écrit, dans la partie dédiée « Dispositions relatives à la trame verte et bleue (réservoir de biodiversité et corridors) ». Ces secteurs doivent également se référer à l'OAP TVB.

6. Intégrer les trames viaires et les espaces dédiées à la circulation

Objectif 2.3 - Créer les conditions d'un cadre de vie favorable à la santé et au bien-être des personnes

> Objectif 2.3.2. Améliorer la convivialité et la qualité des espaces publics pour promouvoir un cadre de vie favorable à la santé

Objectif 4.3 - Faciliter les déplacements du quotidien et améliorer l'accessibilité du territoire

> Objectifs 4.3.1. La consolidation/confortement du maillage territorial

> Objectifs 4.3.2. Soutenir la décarbonation des mobilités des professionnels et des particuliers

> Objectifs 4.3.3. Favoriser l'évolution des habitudes vers des alternatives à la voiture individuelle

Intégrer les projets dans le réseau viaire existant

Les projets devront justifier une intégration dans la trame viaire existante.

- Les nouvelles voies devront se connecter au réseau viaire existant.

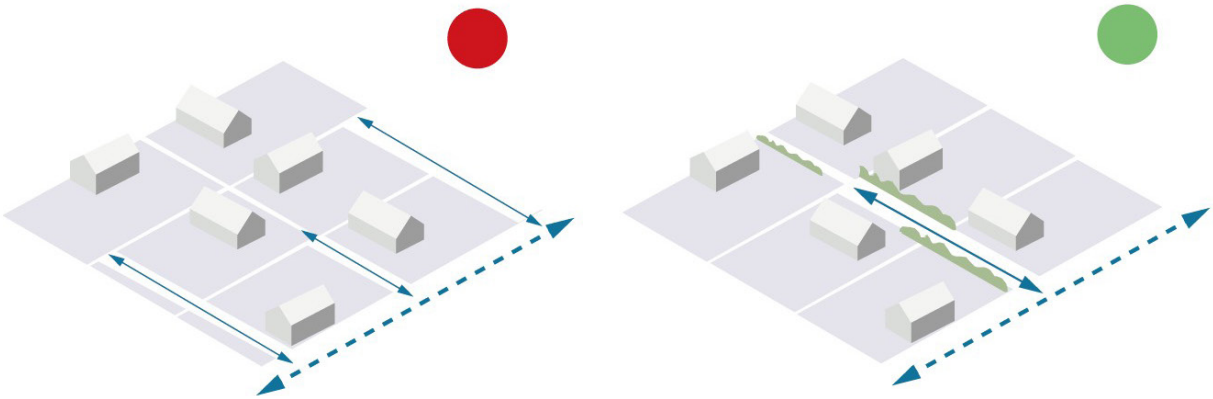
- Le nouvel aménagement devra limiter les voies en impasse.

- L'accès au site devra s'effectuer principalement par le réseau de desserte interne, tout en profitant des accès possibles par les voies existantes lorsque ceux-ci ne posent pas de problèmes de sécurité.

- Les intersections avec les voies existantes seront traitées pour que les voies créées deviennent de véritables rues participant au réseau viaire du bourg.

Les nouveaux cheminements devront être optimisés.

La création et/ou raccordement aux liaisons douces existantes devront compléter le réseau de venelles et pistes cyclables existant, tout en limitant la consommation foncière et le langage trop « routier ».



Exemple de multiplication des accès privatifs

- Consommation foncière importante due à la création de nombreux chemins d'accès.
- Multiplication du nombre d'accès sur la voie publique.

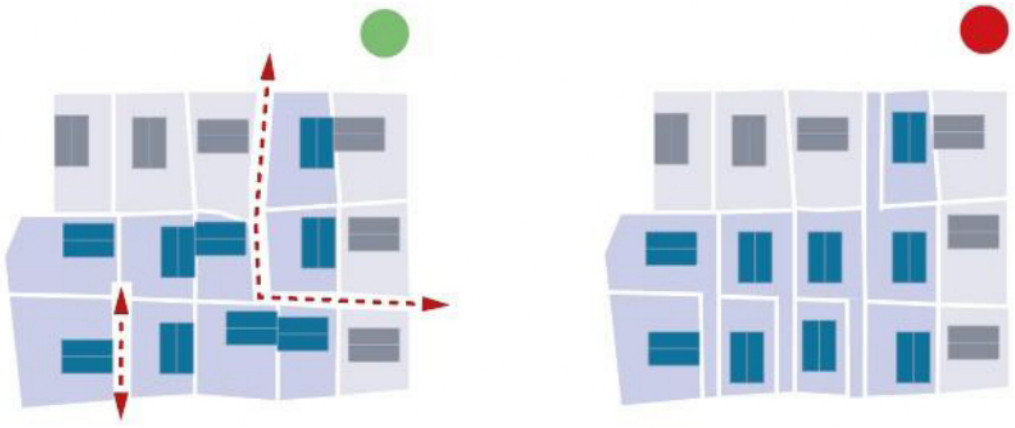
Exemple de mutualisation des accès, avec une voie plantée et sécurisée

- Optimisation du foncier
- Peu d'accès direct sur la voie publique.

Optimisation de l'aménagement des accès (source : Cittànova)

Les espaces privatifs dédiés au réseau viaire devront être limités au maximum.

La mutualisation des accès, la recherche d'une connexion optimisée avec le réseau existant, les matériaux utilisés et le traitement des abords sont autant de points participant à l'intégration du projet.



- Création d'un nouveau cheminement
- Multiplication des espaces publics partagés
- Mitoyenneté du bâti
- Gain d'espace privatif utile pour l'habitant

- Multiplication des divisions « en drapeau »
- Manque d'optimisation du parcellaire
- Alignement des constructions
- Implantation du bâti au centre des parcelles

Aménagements des réseaux viaires dans les opérations (source : Cittànova)

Favoriser la mutualisation des espaces partagés et du stationnement

- Mettre en place une gestion des déchets en lien avec le développement démographique.

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, en prévoyant des locaux ou des emplacements adaptés, un point de collecte sélective et/ou un site de compostage partagé.

Sur toutes les nouvelles opérations en extension, une aire doit être prévue pour la mise en place de conteneurs permettant aux futurs habitants d'initier une démarche collective de compostage, et ainsi de contribuer à réduire le volume des ordures ménagères à collecter et traiter.

- Des espaces communs support de convivialités et d'un cadre de vie favorable devront être créés.

Toute opération d'aménagement d'ensemble génère un espace public, plus ou moins qualifié. Il est important de penser ces espaces publics comme des lieux de rencontres. A défaut, il s'agit simplement d'espaces de circulation où la rencontre est exclusivement pensée en termes de sécurité des personnes.

Il est important de qualifier l'espace public et de l'équiper en conséquence (mobilier urbain, éclairage, etc.). De plus, cet aménagement doit permettre un confort d'usage d'hiver comme d'été.

Valoriser les rues sans trottoir avec des noues de chaque côté pour prolonger le caractère rural des bourgs

Permettre l'accessibilité aux PMR, dans les nouveaux aménagements.

Commune de Brioux sur Boutonne

- Vocabulaire routier et minéral
- Vis-à-vis sur les espaces privatifs
- Pas d'aménagements sur l'espace public

Commune de Clussay-la-Pommeraie

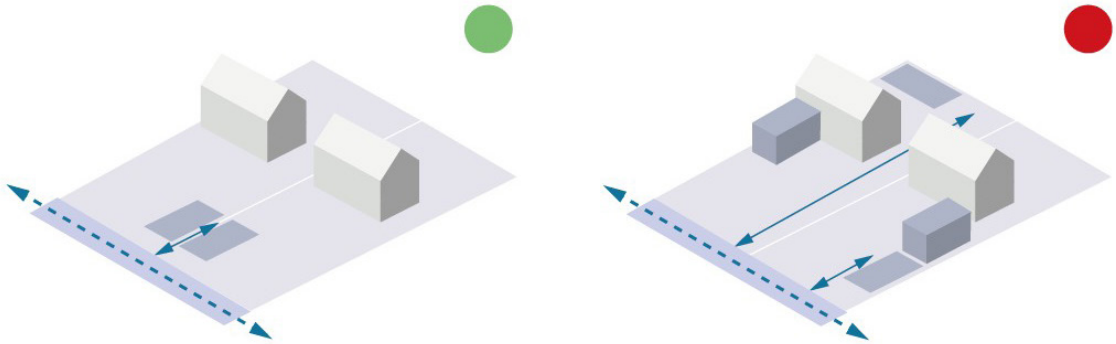
- Espace de rencontre aménagé
- Pieds de mur plantés, ombrage important
- Voie partagée (piétons, voiture, cycle)

Améliorer et/ou créer des espaces de stationnements optimisé et qualitatifs.

- Penser les aires de stationnement comme des lieux d'interface et d'intermodalité (mutualisation).

- Résorber les coupures spatiales dans le tissu urbain, considérer ces espaces comme des objets urbains du quotidien participant à la qualité du cadre de vie.

- Intégrer l'enjeu de l'entretien, en particulier pour les aires publiques.



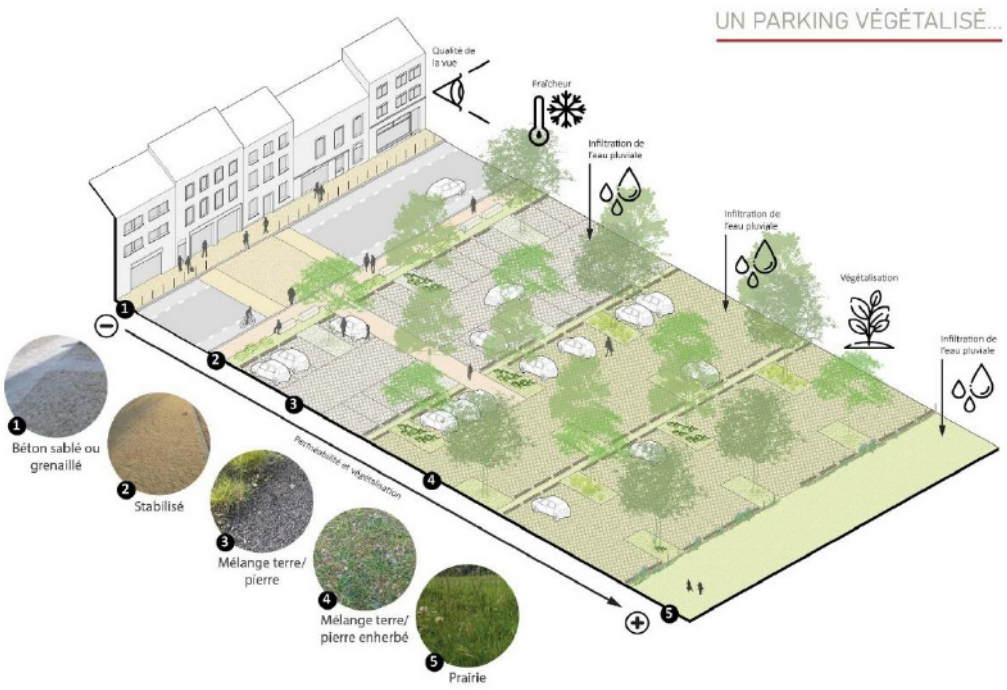
Aménagements des stationnements (source : Cittànova)

- Permettre le traitement paysager des aires de stationnement, conserver une certaine perméabilité des sols et lutter contre les îlots de chaleur.

- Les parkings créés devront être tous être perméables et plantés (des arbres ou arbustes selon la superficie disponible) afin de favoriser la création d'ilot de fraicheur.

- Les systèmes de sols multicouches, permettant de retenir, filtrer l'eau, et retenir les polluants dans les substrats, seront privilégiés, afin de réduire l'impact des hydrocarbures dans les sols.

- Les orientations sont détaillées dans l'OAP TVB, annexée à la suite de cette OAP Habitat.



7. Encourager les nouvelles formes d'habitat et encadrer les projets innovants pour s'adapter et être résilient face au changement climatique

Objectif 1.4 – S'adapter aux nouveaux modes d'habiter

> Objectif 1.4.1. Encourager de nouvelles formes d'habitat

> Objectif 1.4.2. Permettre et encadrer les projets innovants

Rappel des objectifs du PCAET sur la thématique Habitat

1. *Les logements sont **rénovés énergétiquement** (en priorité les logements individuels) en s'appuyant sur les nombreuses aides disponibles et un **accompagnement dédié** proposé par la collectivité (sous forme de conseil, d'appui voire de co-financement). Le **PLUi-H** garantit des exigences thermiques fortes.*
2. *Une véritable **culture de la sobriété** se déploie dans la manière d'habiter le territoire : les habitudes sobres sont **encouragées et valorisées**, sans culpabilisation et avec un soin particulier dans la manière de **communiquer** à ce sujet.*
3. *Les **types de logement se diversifient** et la collectivité est facilitante, notamment à travers son PLUi-H, sur le déploiement de **formes d'habitat innovantes**, dans l'optique de **réduire l'emprise foncière** individuelle.*
4. *Les **chauffages au fioul et au gaz fossile sont progressivement remplacés**, notamment par des installations **d'énergies renouvelables** bien intégrées au bâti et aux paysages (solaire photovoltaïque pour l'électricité, pompes à chaleur, bois-énergie et solaire thermique pour les besoins en chaleur).*

Levier	Objectif cible	Orientation stratégique (n°)
Nombre de logements individuels rénovés	5 985 (30%)	1
Nombre de logements collectifs rénovés	420 (50%)	1
Nombre foyers concernés par les économies d'énergie par les usages (-15%)	19 000 (90%)	2
Surface moyenne chauffée par personne (m^2) – 40m^2 par personne en 2019	37 m^2	3
Nombre de chauffages au fioul remplacés	1 300 (50%)	4
Nombre de chauffages au gaz fossile remplacés	800 (50%)	4

Penser les projets pour tendre vers une neutralité carbone

L'orientation de la "neutralité carbone" doit s'inscrire dans l'ensemble des réflexions et choix d'aménagement pour limiter et réduire les impacts. Il conviendra de justifier l'équilibre des choix dans un compromis pragmatique développement/ stratégie "bas carbone" ».

Inciter au développement d'architecture bioclimatique dans les nouvelles opérations.

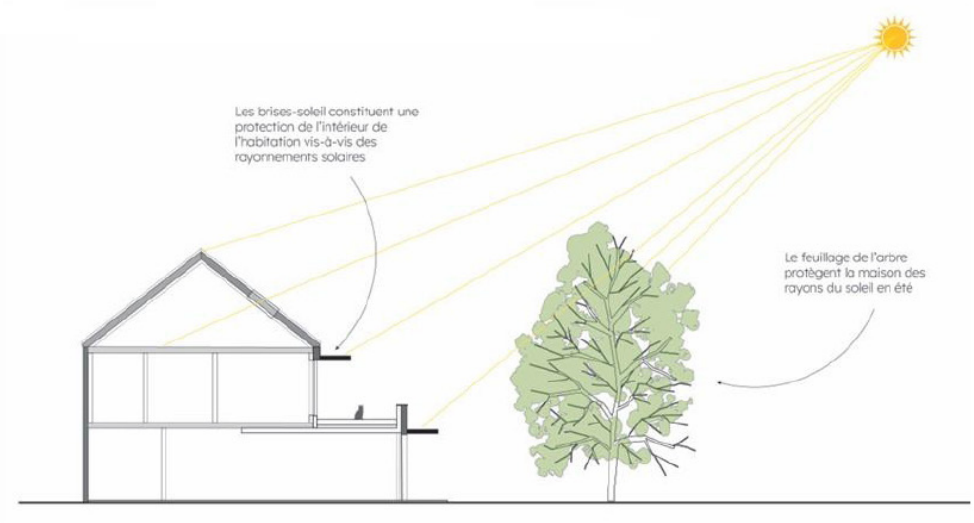
Étudier et promouvoir les pratiques architecturales innovantes qui concilient :

- Orientation : la maison doit être orientée pour profiter au maximum de l'ensoleillement et de la lumière naturelle, tout en minimisant la surchauffe en été. La maison doit garantir un confort thermique hivernal et estival.

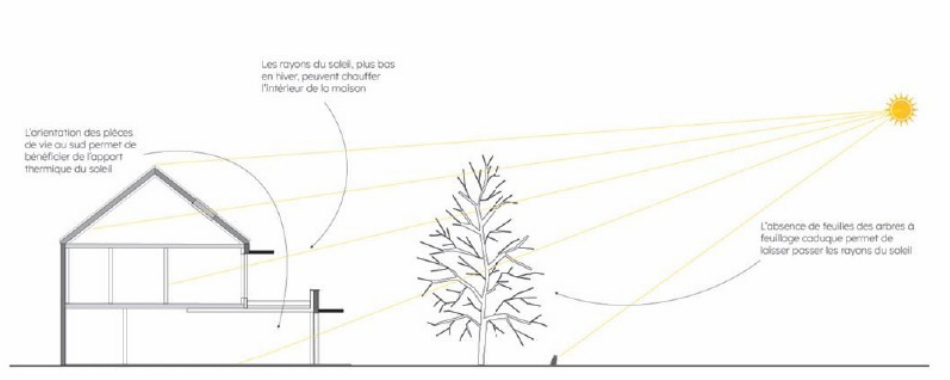
- Isolation : une bonne isolation thermique permet de réduire les pertes de chaleur en hiver et de limiter les surchauffes en été.

- Ventilation : une ventilation naturelle efficace permet d'évacuer la chaleur en été et de renouveler l'air intérieur.

- Inertie thermique : une masse thermique importante (matériaux lourds comme la pierre) permet de stocker la chaleur pendant la journée et de la restituer la nuit. Ainsi que le développement des modes de chauffage économe en énergie et à faible ou absence de charge « carbone ».



Principe de construction bioclimatique en hiver :



- Privilégier les formes architecturales compactes

Des formes bâties compactes (carrées ou rectangulaires) permettent de limiter les déperditions de chaleur. En effet, le fait de limiter les surfaces bâties en contact avec l'extérieur permet de réduire les échanges thermiques entre la construction et son environnement. Par ailleurs, une construction compacte est plus simple à chauffer en hiver et représente un coût financier moins élevé à la construction.

- Privilégier les habitats groupés, collectifs et/ou intergénérationnels

Identifier les secteurs propices à l'installation de ce type d'habitat, et identifier les personnes intéressées. Promouvoir une forme d'habitat groupé qui reste cohérente avec ce que recherchent les habitants, garantir l'intimité des cohabitants, anticiper la mutualisation financière en proposant un système de compensation/troc/échange de services.

- Favoriser le remplacement ou l'isolation des ouvrants, ainsi que des combles

- Informer les usagers des annuaires existants qui référencent les entreprises de confiance pour l'isolation.

- Veiller à orienter les usagers vers les matériaux les plus vertueux (durables, biosourcés...).

- Prendre en compte les micro-habitats refuges pour la faune, dans les projets d'aménagement et de réhabilitation (ex : garantir l'accès aux combles pour les chauves-souris et les oiseaux, dans les opérations d'isolations de bâtiments anciens).

- Mettre en place des matériaux qualitatifs reflétant le caractère rural du territoire.

Il est important de privilégier la qualité des matériaux utilisés, afin de garantir la pérennité des opérations dans le temps. Les matériaux mis en place devront s'implanter au mieux dans leur contexte afin de garantir la bonne intégration des opérations neuves.

Commune de Melle

- Utilisation de matériaux biosourcés
- Intégration du bâtiment dans le contexte
- Couleurs intégrées dans l'environnement

Commune de Lezay

- Couleurs peu intégrées dans le contexte
- Forme adapté au contexte bâti
- Utilisation de matériaux qualitatifs.

Les opérations d'aménagements veilleront à promouvoir et à favoriser les ressources produites à proximité géographique (~150 km) et/ou l'utilisation de matériaux recyclés et de matériaux issus de la déconstruction. En plus de permettre une insertion paysagère de qualité, les matériaux biosourcés permettent aux constructions d'être résilientes notamment en période de canicule (albédo des matériaux).

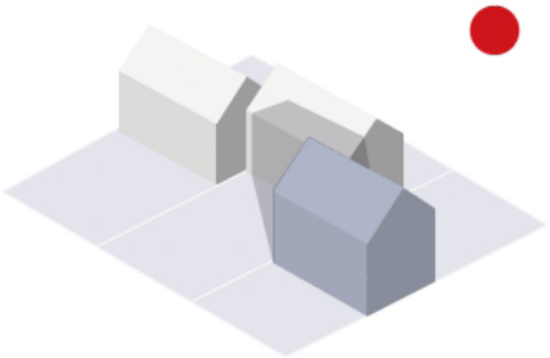
Intégrer une réflexion sur la course du soleil et la direction des vents dominants

- Prendre en compte la course du soleil dans les projets.

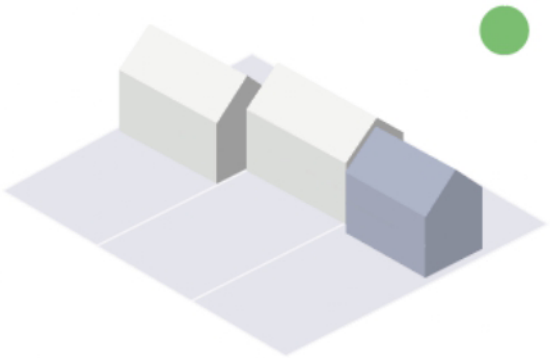
L'habitat individuel, du fait de sa dispersion horizontale, doit concilier vis-à-vis proches et gestion des ombres portées. La surface des toitures confère néanmoins à ces typologies un potentiel de production d'énergie solaire. Cette orientation doit permettre de valoriser l'accès au soleil des pièces de vie comme des jardins privatifs. La pose de panneaux solaires en toiture est ainsi également optimisée.

- Garantir le « droit au soleil » des bâtiments voisins.

Le fait de construire en hauteur et de s'implanter avec ou sans recul vis-à-vis des constructions existantes peut parfois occasionner des désagréments pour le voisinage. Ainsi, et pour la bonne intégration de la construction dans le quartier, il est nécessaire de prendre en compte l'ensoleillement des constructions et des terrains voisins.



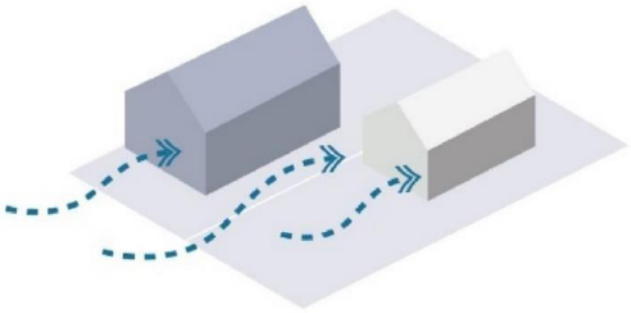
- Absence d'alignement
- Ombre portée importante
- Hauteur supérieure au bâtiment voisin



- Alignement des constructions
- Ombre portée restreinte
- Hauteur inférieure ou égale au bâtiment voisin

- Prendre en compte la direction du vent dans le dessin des projets.

Positionner le pignon face au vent permet de limiter les surfaces subissant son action de détérioration et de refroidissement, les déperditions thermiques.



Prendre en compte la direction du vent dans les aménagements (source : Cittànova)

Prendre en compte les risques naturels dans les nouvelles constructions pour réduire la vulnérabilité des biens et des personnes

- La prise en compte de l'eau : limiter l'imperméabilisation pour ralentir le ruissellement

La ressource en eau doit être prise en compte dès la conception du projet d'aménagement afin de limiter le ruissellement et la pollution diffusion des milieux humides et des cours d'eau. De fait, il est recommandé de développer une gestion alternative des eaux pluviales (limiter l'imperméabilisation ; conserver les espaces naturels existants comme les haies, les arbres isolés, les boisements ; mise en place de noues ou de bassin de rétention en fonction de la pente ; etc.). Ces éléments favorisent l'infiltration et des systèmes paysagers multi-usages (gestion des eaux pluviales, biodiversité, paysage).

Ces orientations sont détaillées dans l'OAP TVB, annexée à la suite de cette OAP Habitat.

- S'adapter au risque sismique qui concerne tout le territoire

Tout le territoire de Mellois en Poitou est en risque sismique. Les exigences sur le bâti neuf devront suivre la réglementation suivant la catégorie d'importance du bâtiment et la zone d'importance 3 :

	I	II		III	IV
Zone 1	aucune exigence				
Zone 2				Eurocode 8 [3] a_{gr}=0,7 m/s²	
Zone 3		PS-MI[1]	Eurocode 8 [3] a_{gr}=1,1 m/s²	Eurocode 8 [3] a_{gr}=1,1 m/s²	
Zone 4		PS-MI[1]	Eurocode 8 [3] a_{gr}=1,6 m/s²	Eurocode 8 [3] a_{gr}=1,6 m/s²	
Zone 5		CP-MI[2]	Eurocode 8 [3] a_{gr}=3 m/s²	Eurocode 8 [3] a_{gr}=3 m/s²	

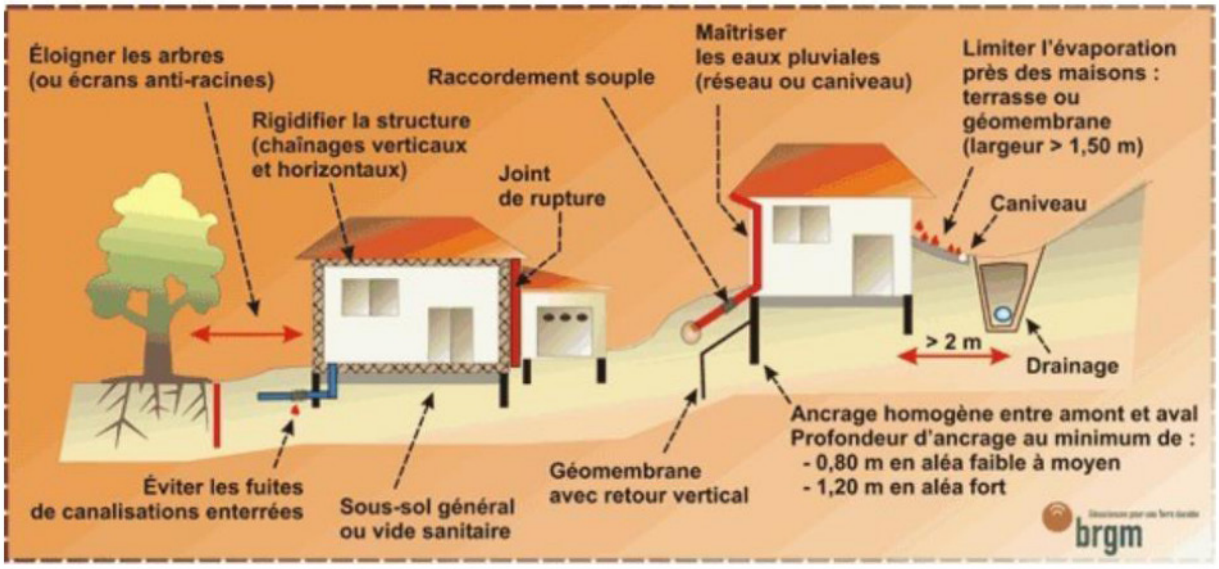
[1] Application **possible** (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI
[2] Application **possible** du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide
[3] Application **obligatoire** des règles Eurocode 8

- Pour les constructions nouvelles en zone inondable identifiées dans les prescriptions graphiques

Certains secteurs d'OAP n'ont pas pu éviter le risque inondable identifié par les Atlas des Zones Inondables (AZI). Les secteurs concernés doivent impérativement respecter les réglementations inscrites dans le réglement écrit, dans la partie dédiée : « Les secteurs soumis à des risques : réduire la vulnérabilité du territoire ».

- Pour les constructions nouvelles en zone de retrait-gonflement d'argile (enjeu fort et moyen)

Les dispositions de la loi ELAN (Article 68) prévoit la réalisation d'études géotechniques pour identifier avant toute construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle ou encore prévoir des dispositions relatives à la profondeur des fondations. En complément de ces dispositions réglementaires, des mesures préventives sont prescrites par le BRGM :



La mise en application de ces principes peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur, pour celles non imposées par la réglementation.

- Pour les constructions nouvelles au sein des communes au potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé d'assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) et de mettre en place une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile. Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Les OAP doivent impérativement respecter les réglementations « les secteurs soumis à des risques : réduire la vulnérabilité du territoire » du règlement graphique.

Pour rappel, les communes concernées sont Melle (les 2/3 de la commune) et Prailles-la-Couarde (les limites communales au nord).

5 - TABLEAU PREVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER

> S'adapter au contexte et aux évolutions
Les territoires, bien que souvent à l'initiative des développements résidentiels et économiques, ne sont pas les seuls parties prenantes. Les projets sont donc soumis à divers aléas entre leur idéation et leur mise en chantier qui peuvent influencer la faisabilité de cet échéancier prévisionnel.

L'ouverture prévisionnelle de chaque zone peut être adaptée dans les cas suivants :
> Pour toute zone à urbaniser, l'ouverture peut être décalée aux périodes précédentes et suivantes pour répondre aux conditions de disponibilités foncières (favorables ou défavorables) ou aux éventuelles difficultés de montage, ainsi qu'à un déficit d'offre dû au retard d'autres secteurs de projet, > A l'échelle de chaque commune, l'ouverture des secteurs de projet peut être intervertie pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales.
La collectivité s'engage à conserver un suivi de l'avancement de la consommation d'espace à l'échelle intercommunale afin de respecter le rythme définis dans le cadre du projet.

COMMUNE	N°OAP	SURFACE (HA)	ÉCHÉANCIER
Aigondigné	OAP_H1	4,61	Court ou moyen terme
Aigondigné	OAP_H2	0,53	Court ou moyen terme
Aigondigné	OAP_H3	1,91	Court ou moyen terme
Aigondigné	OAP_H4	0,57	Moyen ou long terme
Aigondigné	OAP_H5	0,19	Court ou moyen terme
Aigondigné	OAP_H6	0,37	Court ou moyen terme
Aigondigné	OAP_H7	0,23	Court ou moyen terme
Alloinay	OAP_H8	0,16	Court ou moyen terme
Alloinay	OAP_H9	0,98	Moyen terme
Alloinay	OAP_H10	0,30	Court terme
Asnières-en-Poitou	OAP_H11	0,16	Court ou moyen terme
Beaussais-Vitré	OAP_H12	0,76	Court ou moyen terme
Brioux-sur-Boutonne	OAP_H13	1,15	Moyen ou long terme
Brioux-sur-Boutonne	OAP_H14	0,93	Court terme
Celles-sur-Belle	OAP_H15	0,47	Moyen ou long terme
Celles-sur-Belle	OAP_H16	0,23	Moyen ou long terme
Celles-sur-Belle	OAP_H17	0,88	Court ou moyen terme
Celles-sur-Belle	OAP_H18	3,59	Court ou moyen terme
Celles-sur-Belle	OAP_H19	0,73	Court ou moyen terme
Chef-Boutonne	OAP_H20	1,15	Court ou moyen terme
Chef-Boutonne	OAP_H21	1,26	Moyen ou long terme
Chef-Boutonne	OAP_H22	0,41	Moyen ou long terme
Chef-Boutonne	OAP_H23	0,20	Moyen ou long terme
Chenay	OAP_H24	0,26	Court ou moyen terme
Chérigné	OAP_H25	0,22	Moyen ou long terme
Chérigné	OAP_H26	0,14	Court ou moyen terme
Chérigné	OAP_H27	0,08	Court ou moyen terme
Chérigné	OAP_H28	0,24	Moyen ou long terme
Chey	OAP_H29	0,14	Court ou moyen terme
Chey	OAP_H30	0,23	Moyen ou long terme
Chey	OAP_H31	0,30	Moyen ou long terme
Chizé	OAP_H32	1,00	Court ou moyen terme
Chizé	OAP_H33	0,15	Moyen ou long terme
Clussais-la-Pommeraie	OAP_H34	1,25	Court ou moyen terme
Couture-d'Argenson	OAP_H35	0,56	Moyen ou long terme
Ensigné	OAP_H36	0,37	Court ou moyen terme
Ensigné	OAP_H37	0,21	Moyen ou long terme
Exoudun	OAP_H38	0,44	Court ou moyen terme
Fontenille-Saint-Martin-d'Entraigues	OAP_H39	0,10	Court ou moyen terme
Fontenille-Saint-Martin-d'Entraigues	OAP_H40	0,11	Court ou moyen terme
Fontivillié	OAP_H41	0,43	Court ou moyen terme
Fontivillié	OAP_H42	0,22	Moyen ou long terme
Fontivillié	OAP_H43	0,25	Court ou moyen terme
Fontivillié	OAP_H44	1,01	Court ou moyen terme
Fontivillié	OAP_H45	0,97	Moyen ou long terme
Fressines	OAP_H46	0,38	Moyen ou long terme
Fressines	OAP_H47	1,09	Court ou moyen terme
Fressines	OAP_H48	0,47	Moyen ou long terme
Fressines	OAP_H49	1,25	Moyen ou long terme
Fressines	OAP_H50	2,46	Court ou moyen terme

COMMUNE	N°OAP	SURFACE (HA)	ÉCHÉANCIER
Juillé	OAP_H51	0,54	Court ou moyen terme
La Chapelle-Pouilloux	OAP_H52	0,09	Court ou moyen terme
La Chapelle-Pouilloux	OAP_H53	0,18	Court ou moyen terme
La Chapelle-Pouilloux	OAP_H54	0,90	Court ou moyen terme
La Mothe-Saint-Héray	OAP_H55	1,31	Court ou moyen terme
Le Vert	OAP_H56	0,30	Court ou moyen terme
Les Fosses	OAP_H57	0,45	Court ou moyen terme
Limalonges	OAP_H58	0,12	Court ou moyen terme
Limalonges	OAP_H59	0,17	Moyen ou long terme
Limalonges	OAP_H60	0,07	Moyen ou long terme
Limalonges	OAP_H61	0,12	Court ou moyen terme
Limalonges	OAP_H62	0,16	Court ou moyen terme
Limalonges	OAP_H63	0,10	Court ou moyen terme
Limalonges	OAP_H64	0,08	Court ou moyen terme
Limalonges	OAP_H65	0,12	Court ou moyen terme
Limalonges	OAP_H66	0,18	Court ou moyen terme
Lorigné	OAP_H67	0,10	Court ou moyen terme
Lorigné	OAP_H68	0,10	Moyen terme
Lorigné	OAP_H69	0,31	Court ou moyen terme
Loubigné	OAP_H70	0,14	Moyen ou long terme
Loubigné	OAP_H71	0,26	Court ou moyen terme
Loubillé	OAP_H72	0,35	Moyen ou long terme
Loubillé	OAP_H73	0,34	Court ou moyen terme
Luché-sur-Brioux	OAP_H74	0,16	Court ou moyen terme
Lusseray	OAP_H75	0,45	Court ou moyen terme
Mairé-Levescault	OAP_H76	0,81	Court ou moyen terme
Maisonnay	OAP_H77	1,16	Court ou moyen terme
Marcillé	OAP_H78	0,49	Court ou moyen terme
Marcillé	OAP_H79	0,13	Moyen ou long terme
Melle	OAP_H80	1,06	Court ou moyen terme
Melle	OAP_H81	0,21	Moyen ou long terme
Melle	OAP_H82	0,27	Moyen ou long terme
Melle	OAP_H83	0,53	Moyen ou long terme
Melle	OAP_H84	0,25	Court ou moyen terme
Melle	OAP_H85	0,06	Court ou moyen terme
Melle	OAP_H86	0,54	Court ou moyen terme
Melle	OAP_H87	1,29	Moyen ou long terme
Melle	OAP_H88	0,46	Moyen ou long terme
Melle	OAP_H89	3,43	Moyen ou long terme
Melle	OAP_H90	0,66	Court ou moyen terme
Melleran	OAP_H91	0,12	Court ou moyen terme
Melleran	OAP_H92	0,15	Moyen ou long terme
Melleran	OAP_H93	0,44	Court ou moyen terme
Messé	OAP_H94	0,32	Court ou moyen terme
Paizay-le-Chapt	OAP_H95	0,34	Court ou moyen terme
Périgné	OAP_H96	1,40	Court ou moyen terme
Prailles-la-Couarde	OAP_H97	0,17	Court ou moyen terme
Prailles-la-Couarde	OAP_H98	0,08	Court ou moyen terme
Prailles-la-Couarde	OAP_H99	0,39	Court ou moyen terme
Prailles-la-Couarde	OAP_H100	0,44	Court ou moyen terme

COMMUNE	N°OAP	SURFACE (HA)	ÉCHÉANCIER
Prailles-la-Couarde	OAP_H101	0,10	Moyen ou long terme
Prailles-la-Couarde	OAP_H102	0,08	Moyen ou long terme
Prailles-la-Couarde	OAP_H103	0,84	Moyen ou long terme
Rom	OAP_H104	0,32	Court ou moyen terme
Saint-Coutant	OAP_H105	0,10	Moyen ou long terme
Saint-Coutant	OAP_H106	0,20	Court ou moyen terme
Saint-Romans-lès-Melle	OAP_H107	0,44	Court ou moyen terme
Saint-Romans-lès-Melle	OAP_H108	0,42	Moyen ou long terme
Saint-Romans-lès-Melle	OAP_H109	0,26	Court ou moyen terme
Saint-Vincent-la-Châtre	OAP_H110	0,14	Moyen ou long terme
Saint-Vincent-la-Châtre	OAP_H111	0,34	Moyen ou long terme
Saint-Vincent-la-Châtre	OAP_H112	0,48	Court ou moyen terme
Sainte-Soline	OAP_H113	0,31	Court ou moyen terme
Sauzé-entre-Bois	OAP_H114	1,55	Moyen ou long terme
Sauzé-Entre-Bois	OAP_H115	0,99	Moyen ou long terme
Sauzé-Entre-Bois	OAP_H116	3,15	Court ou moyen terme
Sauzé-Entre-Bois	OAP_H117	0,20	Court ou moyen terme
Sauzé-Entre-Bois	OAP_H118	0,12	Moyen ou long terme
Sauzé-Entre-Bois	OAP_H119	0,26	Moyen ou long terme
Sauzé-Entre-Bois	OAP_H120	0,16	Court terme
Sauzé-Entre-Bois	OAP_H121	0,15	Court terme
Sauzé-Entre-Bois	OAP_H122	0,18	Moyen ou long terme
Sauzé-Entre-Bois	OAP_H123	0,17	Court ou moyen terme
Sauzé-Entre-Bois	OAP_H124	0,18	Court terme
Secondigné-sur-Belle	OAP_H125	1,21	Court ou moyen terme
Séligné	OAP_H126	0,16	Court ou moyen terme
Valdelaume	OAP_H127	0,46	Moyen ou long terme
Valdelaume	OAP_H128	0,27	Court ou moyen terme
Vançais	OAP_H129	0,10	Court ou moyen terme
Vanzay	OAP_H130	0,17	Court ou moyen terme
Villefollet	OAP_H131	0,27	Court ou moyen terme
Villefollet	OAP_H132	0,17	Moyen ou long terme
Villiers-en-Bois	OAP_H133	0,36	Court ou moyen terme
Villiers-en-Bois	OAP_H134	0,31	Moyen ou long terme
Villiers-en-Bois	OAP_H135	0,15	Moyen ou long terme
Villiers-sur-Chizé	OAP_H136	0,16	Court ou moyen terme

6 - OAP SECTORIELLES DE PLUS DE 5000 M2 DES PÔLES STRUCTURANTS

Site AUh || Site n°1 || Commune de Aigondigné

H1

// SITE ET SITUATION

ELEMENTS CLÉS

Zone et vocation : AUh, habitat

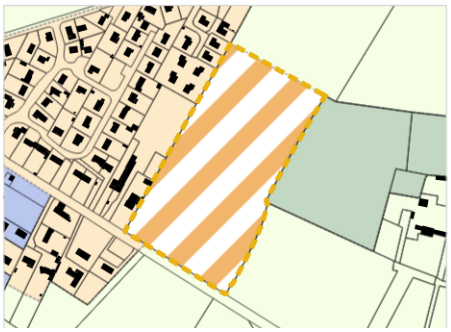
Surface : 4,61 ha

Densité SCoT : 15 lgts/ha

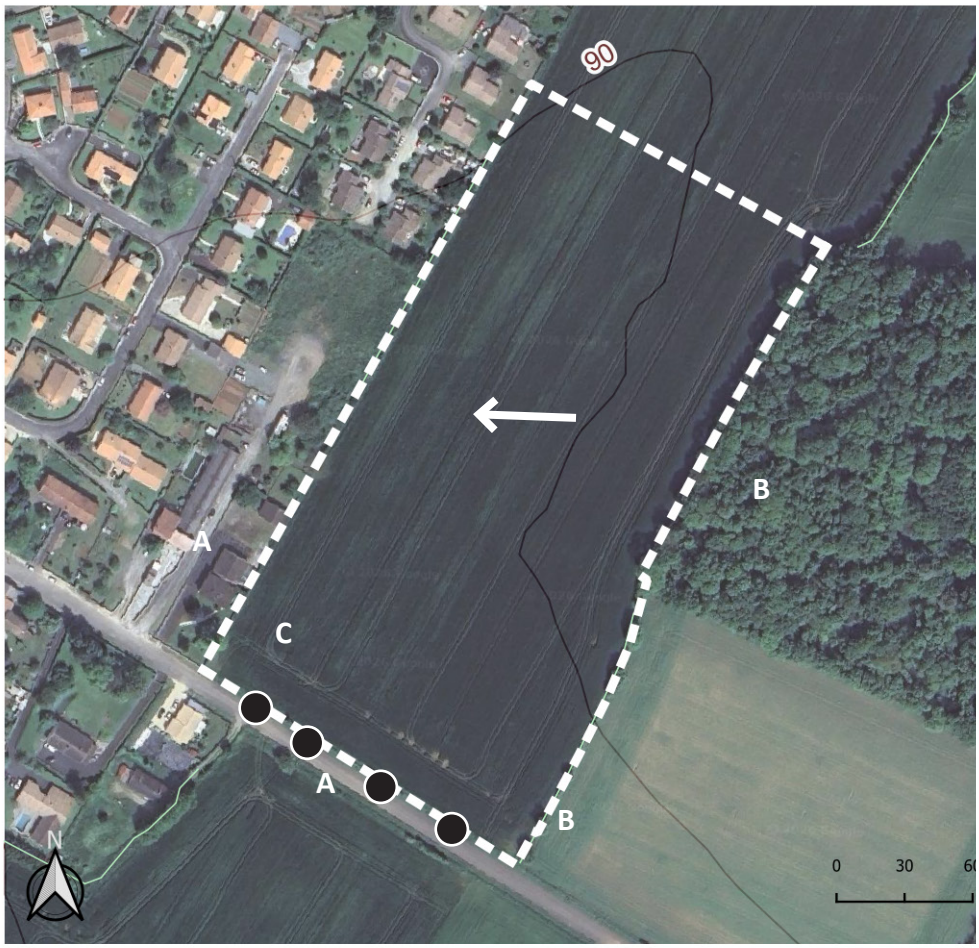
Nombre de logements attendus: 69 lgts

Desserte par réseau électricité : oui

Assainissement collectif et eau potable : non



// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est un terrain agricole légèrement en pente (2% environ), avec point haut au nord-est et point bas au sud-ouest. Un fossé (**A**) est présent en limite sud du secteur, tandis que des haies et des espèces végétales se trouvent en limite est (**B**). Présence d'un risque d'inondation au sud (**C**).

Le secteur se trouve en entrée de bourg sud-est. à proximité d'une zone résidentielle pavillonnaire et d'une zone d'activités économiques.

Le site est longé par des habitations pavillonnaires en limite ouest, par des terrains agricoles à l'est, nord et sud et par une zone naturelle boisée au nord-est.

Des poteaux électriques de basse tension se trouvent le long de la limite sud du secteur ●.

Le secteur est desservi par la route Ricardo et il se trouve à moins de 300 m de la route départementale 948. Celle-ci est très empruntée et elle peut causer des nuisances sonores.

Secteur au sein du site Natura 2000 «Plaine de Niort sud-est». FR5412007 (Directive Oiseaux)

ENJEUX

- Mise en valeur de l'entrée de bourg
- Transition paysagère entre le site et l'espace agricole
- Maintien des haies existantes

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

0/ Avec une densité de 15 logements par hectare, le secteur a vocation à accueillir environ 69 logements de type individuel mitoyen ou intermédiaire. Les volumétries générales des bâtisses ne devront pas dépasser le R+1 et adopter des formes de toitures traditionnelles (deux pentes tuiles). L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération privilégiera des logements individuels groupés en bande afin d'améliorer l'isolation des bâtiments et retrouver des espaces végétalisés de convivialité dans le secteur. Un espace public ou collectif à dominante jardiné pourra être retrouvé au sud-ouest (**1**), avec une surface de 700m² minimum. L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit et les matériaux des constructions, en favorisant le bon ensoleillement et veillera à la limitation des vis-à-vis avec les logements riverains. Les logements bénéficieront de jardins privatifs. Le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'eau potable seront nécessaires.

1/ L'opération sera desservie par une voie interne traversant le secteur (**2**) avec entrée et sortie depuis la route Ricardo au sud-est. La circulation sera en sens unique et partagée entre véhicules motorisés et piétons. La voie sera longée par des plantations afin de favoriser la qualité paysagère. Des circulations dédiées aux mobilités douces pourront être prévues dans le site.

Le stationnement sera prévu principalement de manière centralisée (public ou collectif), notamment en poches de stationnement le long de la nouvelle voie de desserte (**3**) (zones indicatives), afin de favoriser la qualité des espaces publics et limiter les nuisances liées aux véhicules. Ici, vis-à-vis du risque d'inondation de la zone en partie sud, il faudra gérer les eaux pluviales à travers la mise en place de sols perméables, la création d'une noue ou d'un fossé et une forte végétalisation de l'espace (minimum 40% du sol perméable). Un retrait de 10m minimum de la zone bâtie depuis la limite au sud est imposé.

2/ Une transition paysagère avec les bâtiments riverains à l'ouest, le terrain agricole au nord et la route au sud sera assurée à travers la création de haies bocagères multi-strates en bordure (**4**) avec des essences locales, avec un espace tampon végétalisé en pleine terre de 10m au minimum pour l'insertion paysagère. Les haies existantes (**5**) seront conservées avec un espace tampon végétalisé en pleine terre de minimum 10m.

Toutes les essences plantées (création de haies, arbres, restauration, etc.) seront des essences locales adaptées au changement climatique.

EXEMPLE D'IMPLANTATION DU BÂTI NON OPPOSABLE

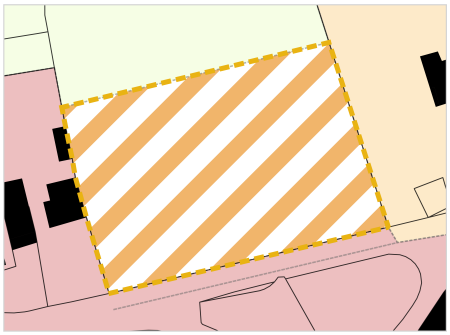
Site AUh || Site n°2 || Commune de Aigondigné

H2

// SITE ET SITUATION

ELEMENTS CLÉS

Zone et vocation : AUh, habitat
Surface : 0,52 ha
Densité SCoT : 13,5 lgts/ha
Nombre de logements attendus: 7 lgts
Desserte par réseau électricité : oui
Assainissement collectif : non
Eau potable : oui



// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Le site est une prairie légèrement en pente (3% environ), avec point haut au nord et point bas au sud. Un muret est présent en lmimite sud (**A**) et une ligne électrique traverse le secteur (**B**).

Le secteur se trouve à l'est de Tauché, enserré dans le tissu bâti de la commune. Le site apparait comme étant une «dent creuse» le long de la D108.

Le secteur semble cultivé mais n'est pas déclaré au Registre Parcellaire Graphique.

Le site est jouxté par des habitations en limite est et ouest, par un terrain agricole au nord.

Le secteur est desservi par la rrue du Grand Puits Tauché qui est la départementale 108.

Enjeux

- Insertion dans le tissu bâti
- Transition paysagère entre le site et l'espace agricole
- Maintien du muret existant

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

0/ Avec une densité de 13,5 logements par hectare, le secteur a vocation à accueillir 7 logements de type individuel ou mitoyen. Il est localisé entre des zones agricoles et résidentielles.

L'opération veillera à la cohérence architecturale avec les bâtiments riverains. Un espace public ou collectif à dominante jardiné pourra être créé centre du secteur (**1**). L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions, en favorisant le bon ensoleillement. Les logements bénéficieront de jardins privatifs. Le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'eau potable seront nécessaires.

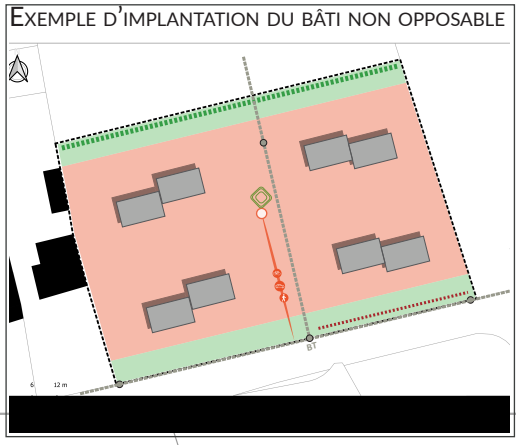
1/ L'opération sera desservie par une voie interne créée depuis la D108 au sud du site **(2)**. Cette nouvelle voirie devra bénéficier d'un espace de retournement qui pourra être articulé avec l'espace public prévu au centre du secteur. La circulation sera en double sens et partagée entre véhicules motorisés et piétons. La voie sera longée par des plantations afin de favoriser la qualité paysagère et la gestion des eaux pluviales.

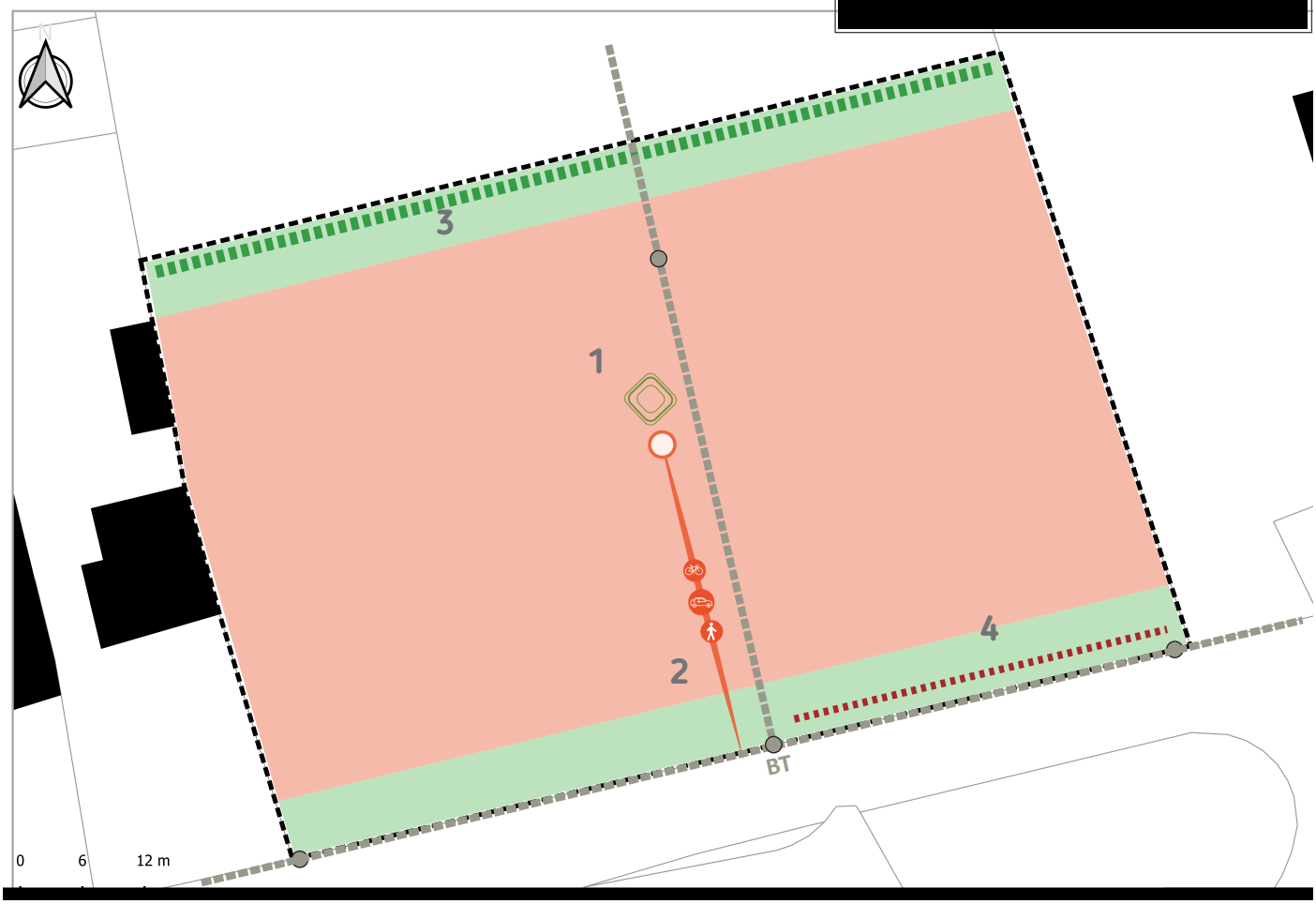
Le stationnement sera géré de manière individuelle et inclus dans les parcelles.

2/ Une haie bocagère multi-strates devra être plantée en limite nord du secteur **(3)** avec des essences locales afin d'assurer une transition avec l'espace agricole. Un espace tampon végétalisé en pleine terre devra être préservé à proximité de la haie. Toutes les essences plantées (création de haies, arbres, restauration, etc.) seront des essences locales adaptées au changement climatique.

Le muret situé en limite su-est devra être préservé **(4)**.

EXEMPLE D'IMPLANTATION DU BÂTI NON OPPOSABLE





Site AUh || Site n°3 || Commune de Aigondigné

H3

// SITE ET SITUATION

ELEMENTS CLÉS

Zone et vocation : AUh, habitat

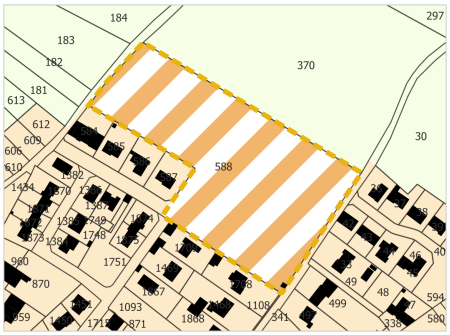
Surface : 1,91 ha

Densité SCoT : 15 lgts/ha

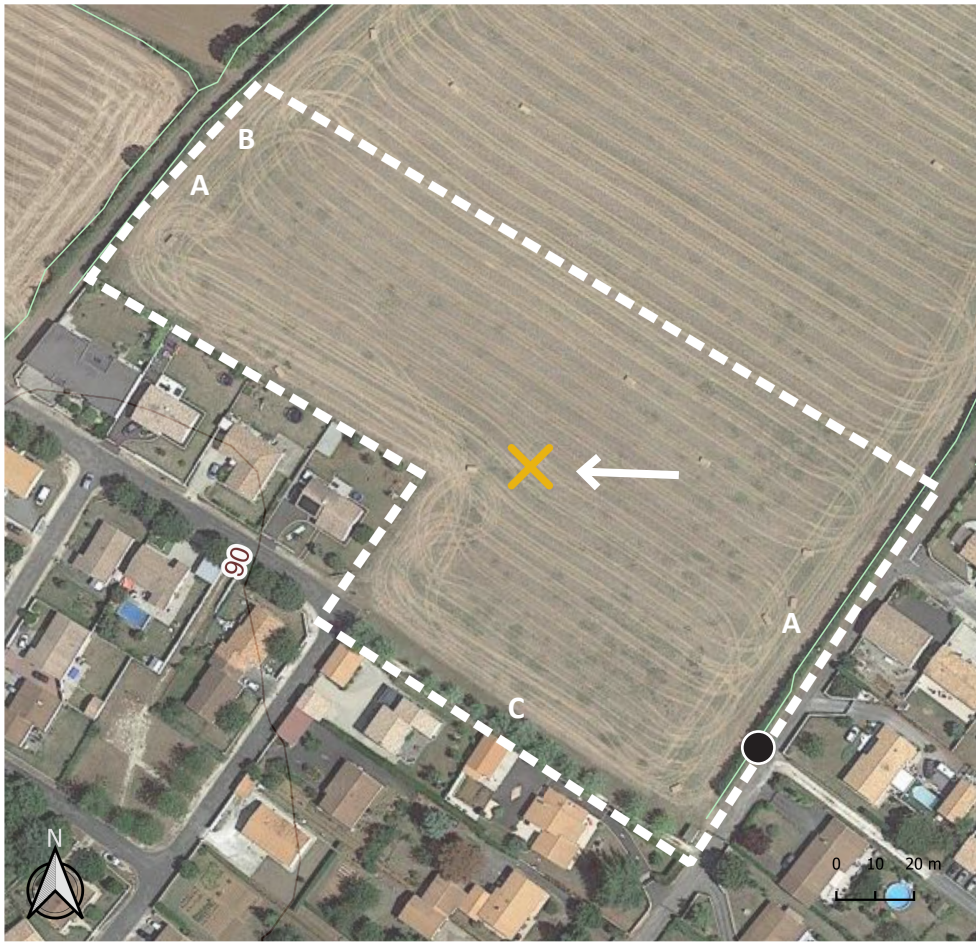
Nombre de logements attendus: 27-28,7 lgts

Desserte par réseau électricité : oui

Assainissement collectif et eau potable : partiel



// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est un terrain agricole légèrement en pente (2% environ), avec point haut à l'est et point bas à l'ouest. Des haies se trouvent le long des limites est et ouest (**A**) et un talus sépare le terrain de la route à l'est (**B**). Un alignement d'arbre longe le chemin piéton en limite sud-est (**C**).

Le secteur se trouve en entrée de bourg nord, entre une zone résidentielle pavillonnaire et une zone agricole.

Le site est entouré par des habitations pavillonnaires en limite sud et au-delà de la route à l'est, par des terrains agricoles au nord et à l'ouest.

Un poteau électrique de basse tension et un poste de transformation électrique se trouvent en limite sud-est du secteur ●.

Le secteur est desservi par la rue de Champs Las en limite ouest, le chemin de la Motte Claveau en limite est et la rue Jean Monnet au sud.

Secteur au sein du site Natura 2000 «Plaine de Niort sud-est». FR5412007 (Directive Oiseaux)

ENJEUX

- Mise en valeur de l'entrée de bourg
- Transition paysagère entre le site et l'espace agricole
- Maintien des haies existantes

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

0/ Avec une densité de 15 logements par hectare, le secteur a vocation à accueillir entre 27 et 28,7 logements de type individuel mitoyen ou intermédiaire. Les volumétries générales des bâtisses ne devront pas dépasser le R+1 et adopter des formes de toitures traditionnelles (deux pentes tuiles). L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

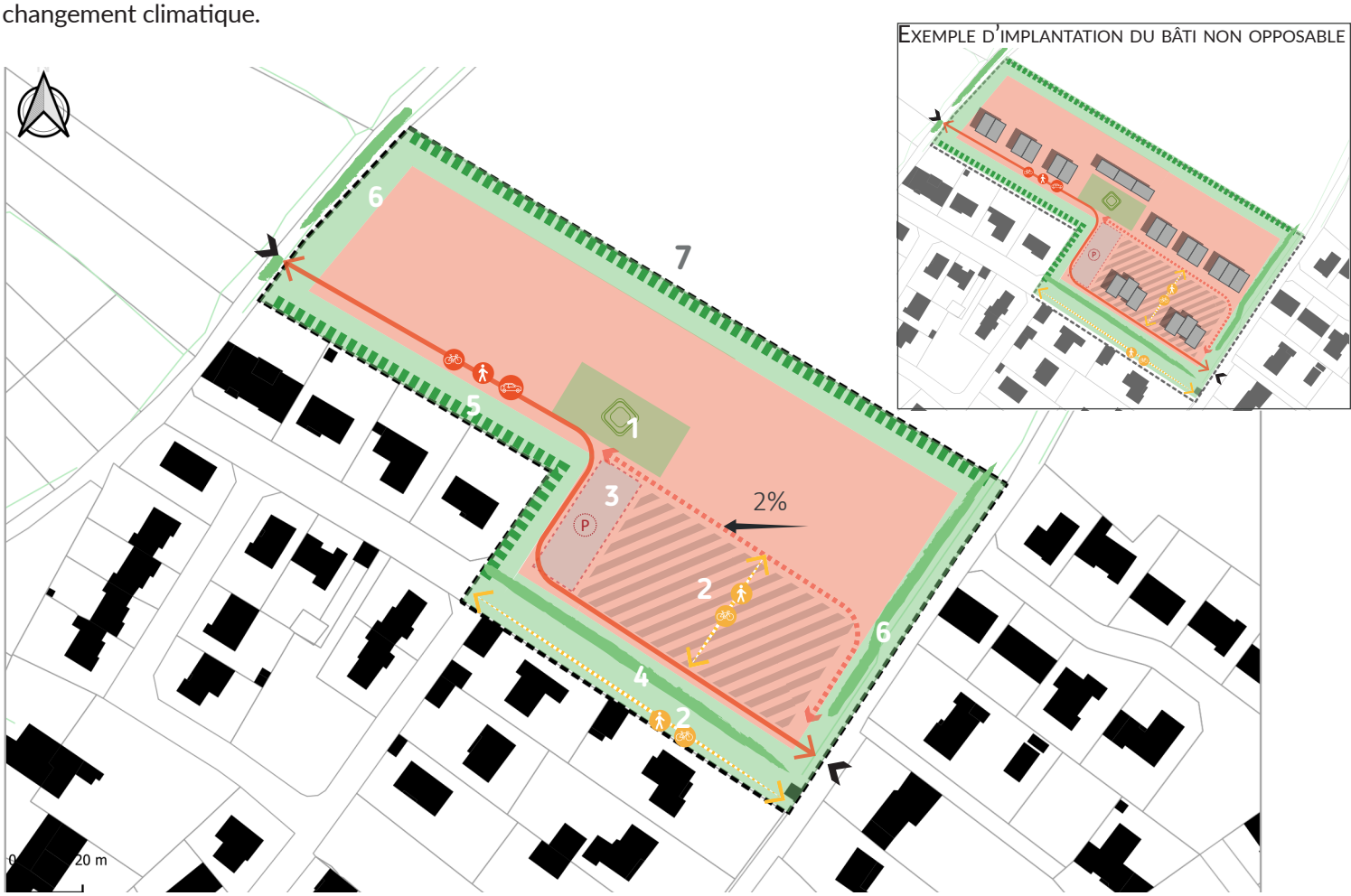
L'opération privilégiera des logements individuels mitoyens ou intermédiaires afin d'améliorer l'isolation des bâtiments et retrouver des espaces végétalisés de convivialité dans le secteur. L'aménagement d'un espace public ou collectif à dominante jardiné est souhaité au cœur du site (**1**). L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit et les matériaux des constructions, en favorisant le bon ensoleillement et veillera à la limitation des vis-à-vis avec les logements riverains. Les logements bénéficieront de jardins privatifs. Le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'eau potable sera partiellement nécessaire.

1/ L'opération sera desservie par une voie interne traversant le secteur avec entrée/sortie depuis la rue de Champs Las à l'ouest et le chemin de la Motte Claveau à l'est. La circulation sera à sens unique, partagée entre véhicules motorisés et piétons. La voie sera longée par des plantations afin de favoriser la qualité paysagère. Des circulations dédiées aux mobilités douces seront conservées et créées dans le site (**2**), ainsi que des voiries secondaires si besoin.

Le stationnement public sera prévu préférablement de manière centralisée, notamment au cœur du site et le long de la nouvelle voie de desserte (**3**), afin de favoriser la qualité des espaces publics et limiter les nuisances liées aux véhicules. Les zones dédiées au stationnement seront perméables (minimum 40% du sol perméable) et plantées d'arbres pour garantir une bonne intégration paysagère et une gestion écologique des eaux pluviales.

2/ Une transition paysagère avec les bâtiments riverains au sud et à l'est sera assurée à travers la conservation de l'alignement d'arbres au sud (**4**) avec une zone tampon de pleine terre végétalisée de 5m au minimum et la création de haies bocagères multi-strates en bordure (**5**) avec des essences locales et un espace tampon végétalisé en pleine terre de 10m au minimum pour insertion paysagère. Les haies existantes (**6**) seront conservées avec un espace tampon végétalisé en pleine terre de minimum 10m. Une seule percée est autorisée pour permettre le passage est-ouest au sein du secteur. Ces percées veilleront à limiter le plus possible l'impact sur la faune (à adapter selon les espèces présentes sur le site). Ces percées seront compensées par la création des haies bocagères au nord et au sud du secteur (compensation à plus de 200%). Afin de créer une barrière végétale avec le terrain agricole en limite nord du site, il est demandé de planter une haie bocagère multi-strates (**7**) avec une bande de pleine terre de 10m au minimum.

Toutes les essences plantées (création de haies, arbres, restauration, etc.) seront des essences locales adaptées au changement climatique.



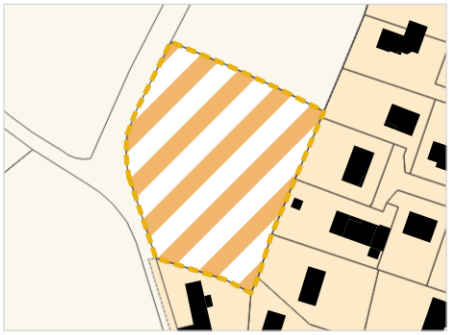
Site AUh || Site n°5 || Commune de Aigondigné

H4

// SITE ET SITUATION

ELEMENTS CLÉS

Zone et vocation : AUh, habitat
Surface : 0,56 ha
Densité SCoT : 13,5 lgts/ha
Nombre de logements attendus: 8 lgts
Desserte par réseau électricité : oui
Assainissement collectif : non
Eau potable : oui



// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Le site est une prairie légèrement en pente (2% environ), avec point haut au nord et point bas au sud. Des haies et alignements d'arbres se trouvent en limite ouest, est et nord (**A**).

Le secteur se trouve au nord d'Aigonnay, à proximité d'une zone résidentielle pavillonnaire, et de terrains agricoles.

Le site est longé par des habitations en limite est et sud, par des terrains agricoles au nord et à l'est de l'autre côté de la route.

Le secteur est desservi par la route du Gros Chêne qui est une voie communale.

Enjeux

- Insertion paysagère en entrée de bourg
- Transition paysagère entre le site et l'espace agricole
- Maintien des haies existantes

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

0/ Avec une densité de 13,5 logements par hectare, le secteur a vocation à accueillir environ 8 logements de type individuel ou mitoyen. Il est localisé entre des zones agricoles et résidentielles.

L'opération veillera à la cohérence architecturale avec les bâtiments riverains. Un espace public ou collectif à dominante jardiné pourra être créé centre du secteur (**1**). L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions, en favorisant le bon ensoleillement. Les logements bénéficieront de jardins privatifs. Le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'eau potable seront nécessaires.

1/ L'opération sera desservie par une voie interne créée depuis la route du Gros Chêne en partie sud-ouest **(2)**. Cette nouvelle voirie devra bénéficier d'un espace de retournement qui pourra être articulé avec l'espace public prévu au centre du secteur. La circulation sera en double sens et partagée entre véhicules motorisés et piétons. La voie sera longée par des plantations afin de favoriser la qualité paysagère et la gestion des eaux pluviales.

Le stationnement sera géré de manière individuelle et inclus dans les parcelles.

2/ Les haies et alignements d'arbres situés en limites ouest, nord **(3)** et est seront maintenues et pourront être renforcés afin de former des haies bocagères multi-strates avec des essences locales. Un espace tampon végétalisé en pleine terre devra être préservé à proximité des haies. La limite sud du secteur devra faire l'objet de plantation **(4)** afin d'assurer une cohabitation harmonieuse avec les habitations riveraines. Toutes les essences plantées (création de haies, arbres, restauration, etc.) seront des essences locales adaptées au changement climatique.

Site AUh | | Site n°13 | | Commune de Brioux-sur-Boutonne

H13 et H14

// SITE ET SITUATION

ELEMENTS CLÉS

Zone et vocation :

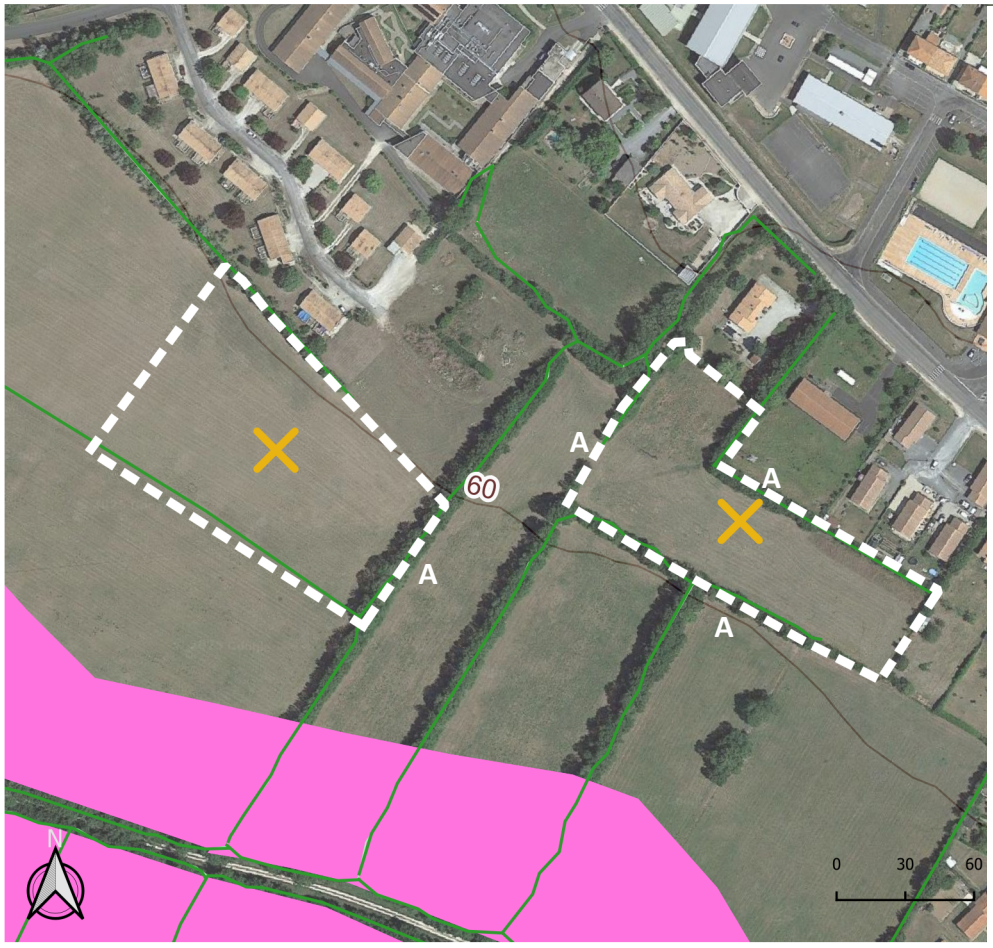
Surface : 1,16 ha (secteurs ouest) et 0,93 ha (secteur est)

Densité SCoT : 13,5 lgts/ha

Nombre de logements minimum : 29 lgts
Desserte par réseaux eau potable et électricité : réseaux à proximité

Assainissement collectif : réseaux à proximité

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Les terrains sont des prairies avec peu de dénivelé. Plusieurs haies sont présentes sur les limites des deux secteurs. Un espace résidentiel est en cours de création dans la continuité des quartiers d'habitation existants (**A**).

Les secteurs se trouvent à l'ouest du cœur de bourg, à proximité du collège Antoine de Saint-Exupéry, des équipements sportifs et de santé (EHPAD).

Une zone résidentielle les bordent au nord et un espace agricole les bordent au sud.

Les secteurs sont desservis par la rue du Soudriou (aménagement en cours d'un secteur résidentiel entre les deux secteurs).

Enjeux

- Maintien des motifs végétaux existants
- Transition harmonieuse avec les bâtiments existants
- Intégration des mobilités douces et espaces de convivialité

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

0/ Avec une densité de 13,5 logements par hectare, les deux secteurs ont vocation à accueillir au minimum 29 logements de type individuel, mitoyen ou intermédiaire au total. Il sont localisés à l'ouest du centre-bourg en continuité d'une zone résidentielle (dont l'une est en cours d'aménagement) et d'équipements publics (EHPAD, collège, équipements sportifs, etc).

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions et intégration). L'aménagement veillera à la limitation des vis-à-vis avec les logements riverains. (notamment en partie nord). Des espaces publics végétalisés seront prévus dans les deux secteurs (**1**) afin de favoriser le lien et la convivialité entre habitants. Les logements bénéficieront de jardins privatifs. Il y des prescriptions constructives particulières liées au risque retrait-gonflement d'argile à prendre en compte impérativement en partie sud des secteurs.

1/ Les opérations seront desservies par des voies internes (**2**) traversant les secteurs avec entrée et sortie depuis les zones résidentielles existantes. La circulation sera à double sens et partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Des aires de retournement (**3**) pourront être aménagées à l'extrémité des voies pour faciliter les déplacements. La voie sera longée par de la végétation afin de favoriser la qualité paysagère. Des circulations piétonnes (**4**) seront aménagées pour relier les deux secteurs aux quartiers existants.

Des espaces de stationnement seront prévus à l'extrémité des voies. Les zones de stationnement (**5**) seront perméables et plantées d'arbres pour garantir une bonne intégration paysagère.

2/ Il sera prévu de conserver les haies existantes sur les limites des sites (6), de restaurer la haie en mauvais état (7) et de créer un tampon végétalisé en pleine terre de minimum 10 m. Les haies présentes seront complétées par des haies d'essences locales (7) avec un tampon végétalisé en pleine terre de minimum 5 m.

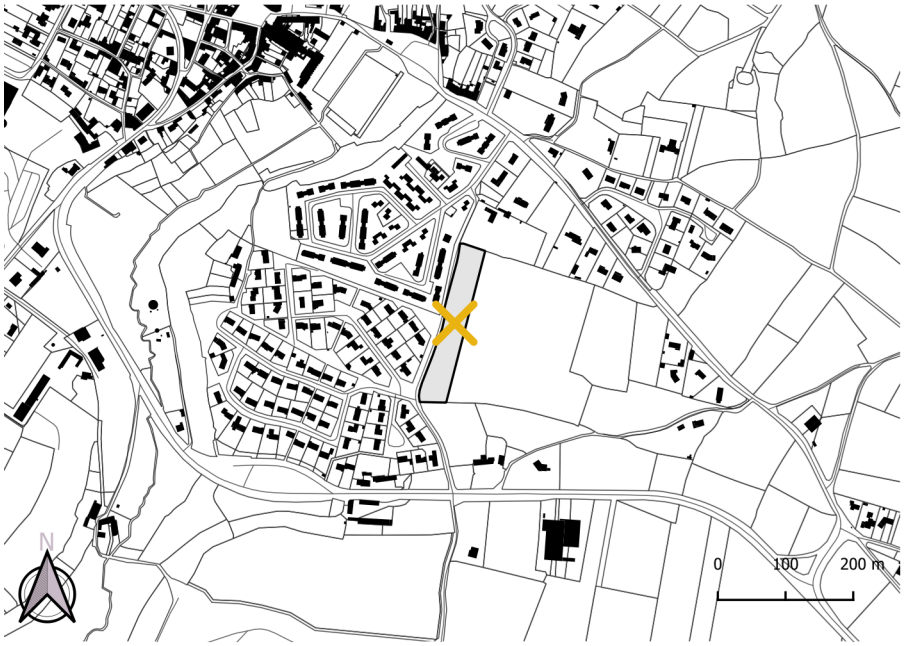
L'imperméabilisation des sols sera limitée, la gestion des eaux pluviales sera prévue sur le site.

EXEMPLE D'IMPLANTATION DU BÂTI NON OPPOSABLE

Site AUh || Site n°17 || Commune de Celles-sur-Belle

H17

// SITE ET SITUATION



ELEMENTS CLÉS

Zone et vocation : AUh, habitat

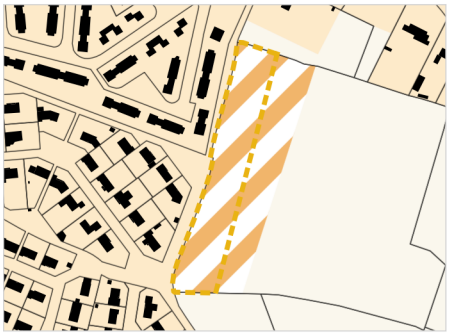
Surface : 0,66 ha

Densité SCoT : 15 lgts/ha

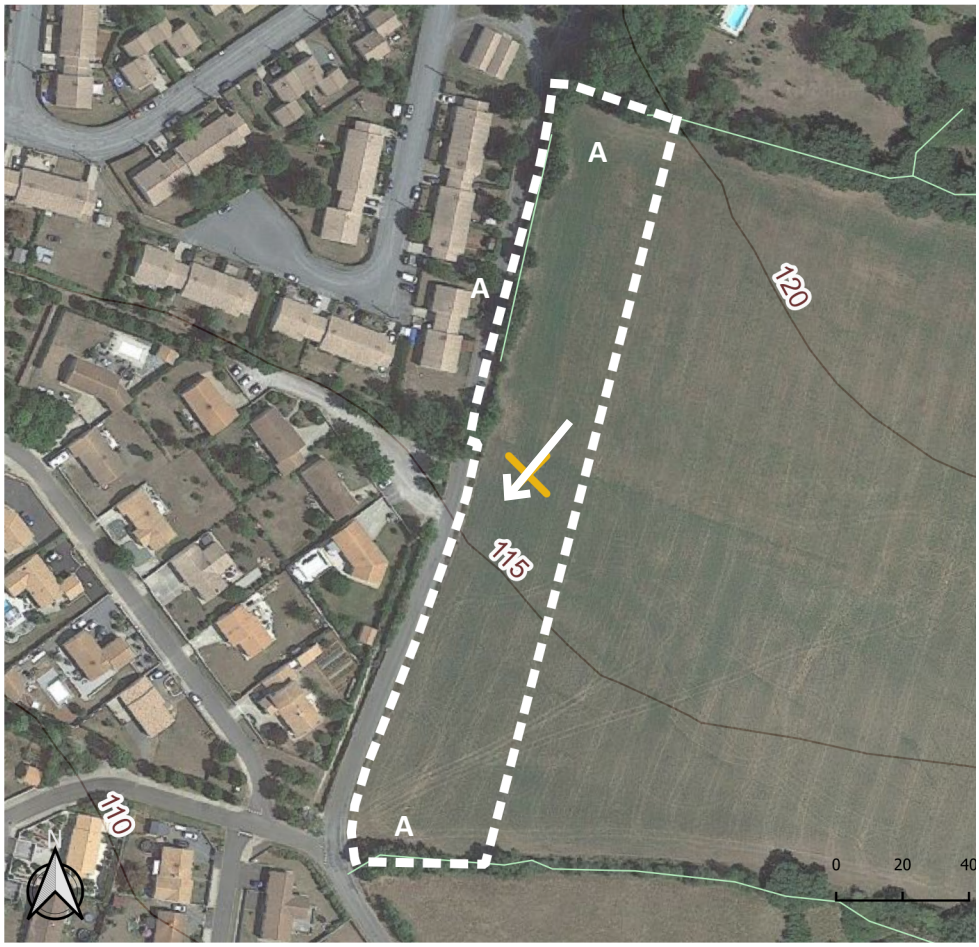
Nombre de logements attendus: 9-10 lgts

Desserte par réseaux eau potable et électricité : partiel

Assainissement collectif : partiel



// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le terrain est une prairie dégagée, marquée par une pente de 4% environ du nord-est (point haut) au sud-ouest (point bas). Une haie longe la limite nord-ouest, nord et sud du secteur (**A**).

Le secteur se trouve à l'est du cœur de bourg et de la rivière Belle, à proximité du lotissement "Les Jardins de Chantemerle", qui se trouve en limite ouest au-delà de la route. Le site est longé par des zones agricoles à l'est et au sud et par des zones urbanisées au nord et à l'ouest.

Le secteur est desservi par la rue de Briette à l'ouest.

Enjeux

- Maintien des motifs végétaux existants
- Greffe urbaine, connexion au quartier
- S'inscrire dans la pente
- Transition paysagère entre le site et l'espace agricole

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

0/ Avec une densité de 15 logements par hectare, le secteur a vocation à accueillir entre 9 et 10 logements de type individuel. Il est localisé en continuité du tissu pavillonnaire existant. L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération privilégiera des logements individuels pour respecter les types de bâtiments proches. L'aménagement sera orienté par la topographie du site, veillera à l'intégration du bâti dans la pente, à la cohérence architecturale et à la limitation des vis-à-vis avec les logements riverains. Les logements bénéficieront de jardins privatifs. Le raccordement aux réseaux électrique, d'eau potable et d'assainissement collectif seront partiellement nécessaires.

Des prescriptions constructives particulières liées au risque retrait-gonflement d'argile seront à prendre en compte impérativement pour la moitié sud du secteur (**1**). En phase opérationnelle il faudra réaliser des études pour vérifier la perméabilité des sols et leur portance.

Un espace public végétalisé ou un espace de stationnement public pourront être prévus en partie nord au sud du site (**2**, position indicative). Ces espaces seront perméables et plantées d'arbres pour garantir une bonne intégration paysagère et une gestion écologique des eaux pluviales.

1/ Les accès aux constructions se feront directement depuis la rue de la Briette (**3**). Leurs gabarits devront être cohérents avec leur fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Le stationnement privé sera géré à l'intérieur des propriétés nouvelles.

2/ Les haies existantes (**4**) seront conservées avec un espace tampon végétalisé en pleine terre de minimum 10m. Il faudra garantir une transition paysagère avec création de haies bocagères multi-strates en bordure (nord, est, ouest) (**5**) avec des essences locales avec un espace tampon végétalisé en pleine terre de 10m au minimum pour insertion paysagère.

Toutes les essences plantées (création de haies, arbres, restauration, etc.) seront des essences locales adaptées au changement climatique.

Site AUh || Site n°18 || Commune de Celles-sur-Belle

H18

// SITE ET SITUATION

ELEMENTS CLÉS

Zone et vocation : AUh, habitat

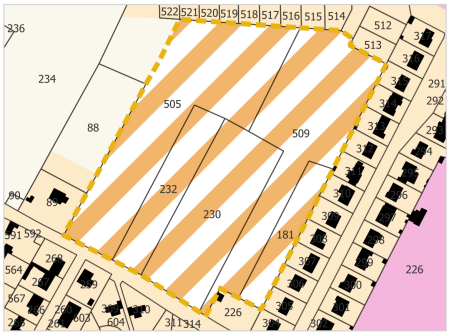
Surface : 3,59 ha

Densité SCoT : 15 lgts/ha

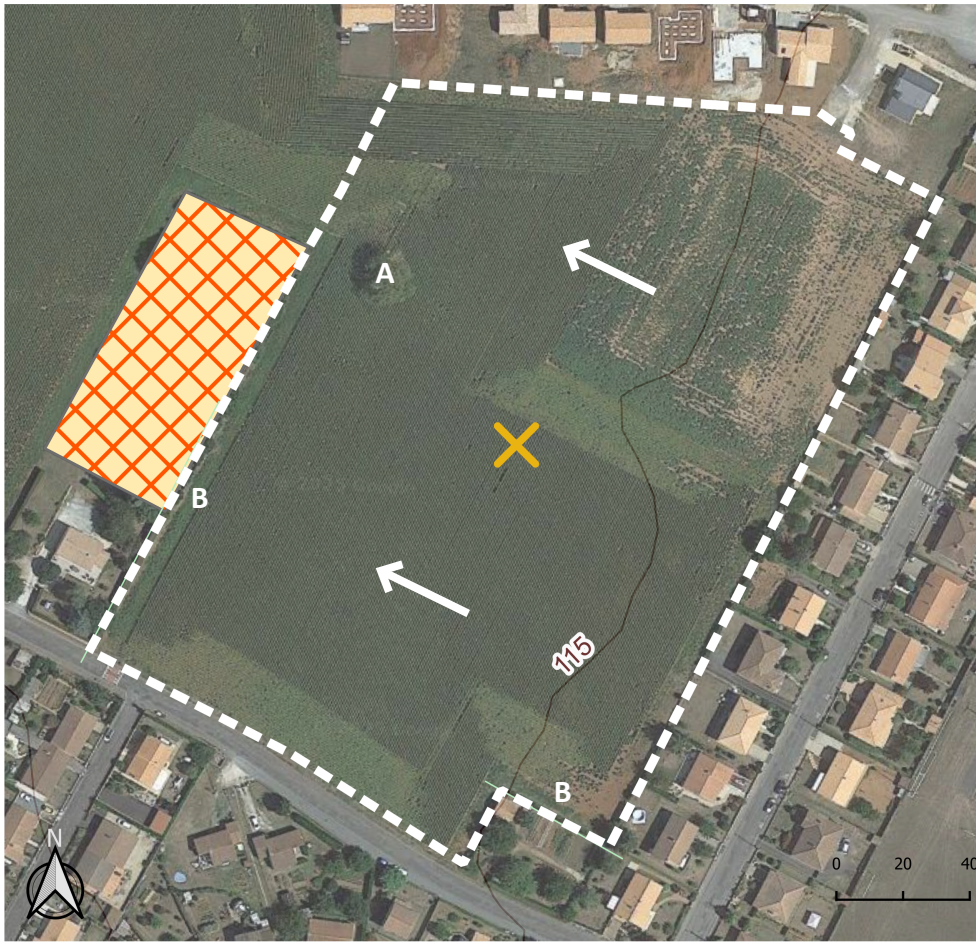
Nombre de logements attendus: 51-53 lgts

Desserte par réseau électricité : partiel

Assainissement collectif et eau potable : oui



// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le terrain est une prairie dégagée, marquée par une pente de 2% environ de l'est (point haut) à l'ouest (point bas). Un arbre est présent en partie ouest (**A**). Présence de haies urbaines en limite sud-est et ouest (**B**).

Le secteur se trouve au sud-ouest du cœur de bourg, à proximité du groupe scolaire Jacques-Marie Parsonneau (écoles maternelle et élémentaire), des équipements sportifs et municipaux (complexe sportif de la Boissière, salle des fêtes).

Le site est longé par des habitations pavillonnaires en limite nord, est et sud, par une maison et une zone agricole à l'ouest.

Le secteur est desservi par la rue du Treuil au sud et par un impasse au nord.

Enjeux

- Maintien des motifs végétaux existants
- Transition harmonieuse avec les bâtiments existants
- Intégration des mobilités douces et espaces de convivialité

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

0/ Avec une densité de 15 logements par hectare, le secteur a vocation à accueillir entre 51 et 53 logements de type individuel mitoyen (mitoyenneté limitée à deux maisons). Il est localisé en continuité du tissu pavillonnaire existant. L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. La construction du site par phases sera autorisée.

L'opération privilégiera des logements individuels mitoyens pour respecter les types de bâtiments proches. Toutefois, les constructions ne regrouperont pas plus de deux logements. L'aménagement sera orienté par la topographie du site, veillera à la cohérence architecturale et à la limitation des vis-à-vis avec les logements riverains. Les logements bénéficieront de jardins privatifs. Le raccordement au réseau électrique sera partiellement nécessaire.

Des espaces de rencontre végétalisés au cœur du secteur permettront de créer de lieux de convivialité (**1**).

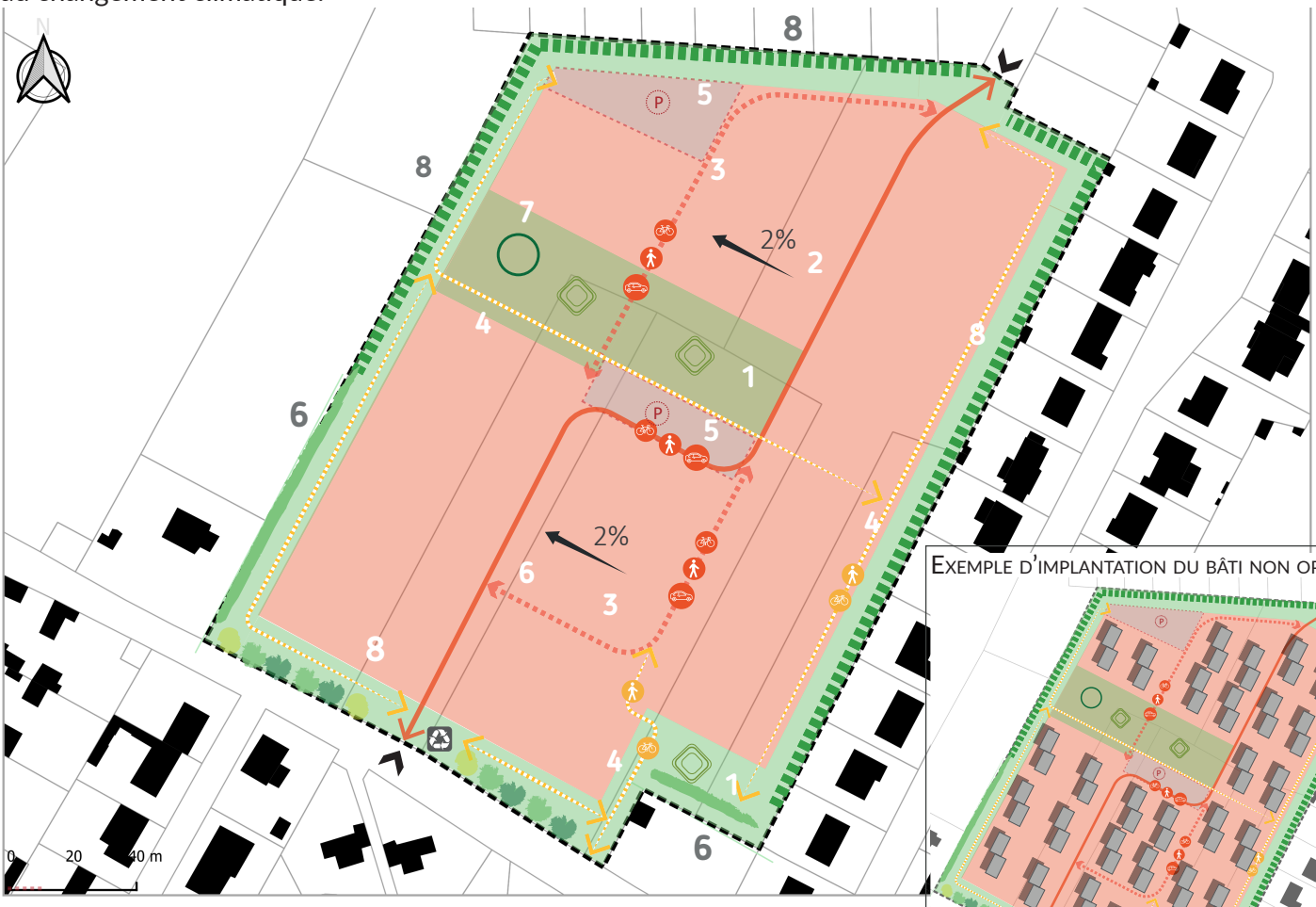
1/ L'opération sera desservie par une voie interne (**2**) traversant le secteur avec entrée et sortie depuis la rue du Treuil au sud et l'impasse existant au nord. La circulation sera en double sens et partagée entre véhicules motorisés et piétons. La voie sera longée par des plantations afin de favoriser la qualité paysagère. Des voies secondaires seront réalisées en zone de rencontre (**3**). Des circulations dédiées aux mobilités douces seront prévues dans le site et le long des haies en limite du secteur (**4**).

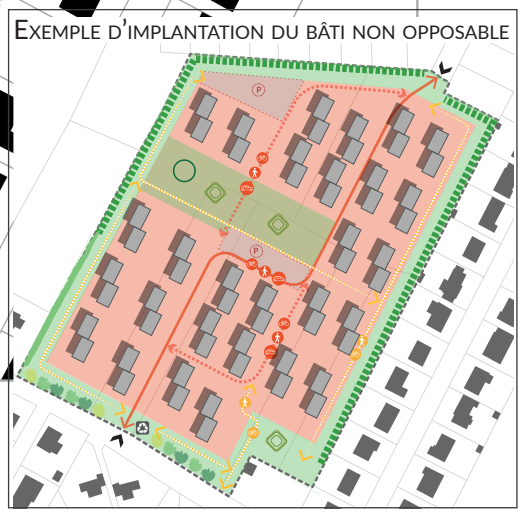
Le stationnement public sera prévu dans des poches de stationnement, notamment au nord-ouest et au centre du secteur, ou le long des voies de desserte afin de favoriser la qualité des espaces publics et limiter les nuisances liées aux véhicules. Les zones de stationnement (**5**) seront perméables et plantées d'arbres pour garantir une bonne intégration paysagère et une gestion écologique des eaux pluviales.

2/ Les haies existantes (**6**) seront conservées avec un espace tampon végétalisé en pleine terre de minimum 5m. L'arbre situé en partie ouest (**7**) sera conservé avec un espace tampon de minimum 5m.

Il faudra garantir la continuité des haies et une transition paysagère avec création de haies bocagères multi-strates en bordure (ouest, nord, sud, est) (**8**) avec des essences locales avec un espace tampon végétalisé en pleine terre de 10m au minimum pour insertion paysagère.

Toutes les essences plantées (création de haies, arbres, restauration, etc.) seront des essences locales adaptées au changement climatique.





Site AUh || Site n°19 || Commune de Celles-sur-Belle

H19

// SITE ET SITUATION

ELEMENTS CLÉS

Zone et vocation : AUh, habitat

Surface : 0,73 ha

Densité SCoT : 15 lgts/ha

Nombre de logements attendus: 9-11 lgts

Desserte par réseaux eau potable et électricité : oui

Assainissement collectif : partiel

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Le terrain est une terrain agricole légèrement surélevé par rapport au niveau de la route par un talus d'environ 1m, moins important au nord-est. Des haies et des arbres existants se trouvent en limite sud et est (**A**).

Le secteur se trouve en entrée ouest du bourg, entre une zone d'activité économique et des lotissements.

Le secteur est desservi par l'avenue de Niort, en limite nord.

Enjeux

- Maintien des arbres existants
- Greffe urbaine, connexion au quartier
- Proximité avec une zone d'activité économique et une route moyennement circulée

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

0/ Avec une densité de 15 logements par hectare, le secteur a vocation à accueillir entre 9 et 11 logements de type individuel, mitoyen (mitoyenneté limitée à deux maisons) et petit(s) collectif(s), avec hauteur maximale R+3 et logements préférablement traversants. Un établissement hotelier pourra également être implanté sur ce site.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et l'architecture. La mitoyenneté est fortement encouragée sur le modèle des lotissements riverains. Les logements bénéficieront de jardins privatifs. Le(s) petit(s) collectif()s, sera construit au nord-est du site le long de l'avenue de Niort, avec un recul de minimum 5m. Les appartements du collectifs auront à disposition une coproprété entourant la construction. L'aménagement d'une zone publique végétalisée est souhaité au cœur du site (**0**). Le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera partiellement nécessaire.

1/ L'opération sera desservie par une voie interne (**1**) traversant le secteur avec entrée et sortie depuis l'av. de Niort, en limite nord. La circulation sera à double sens et partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Une aire de retournement (**2**) pourra être aménagée au bout de la route pour faciliter les déplacements. La voie sera longée par de la végétation afin de favoriser la qualité paysagère. Des circulations dédiées aux mobilités douces seront prévues dans le site (**2.1**).

Le stationnement sera prévu principalement de manière centralisée, en entrée nord-ouest du secteur. Il aura un double accès, depuis la nouvelle voie de desserte et directement depuis l'avenue. Les zones de stationnement (**3**) seront perméables et plantées d'arbres pour garantir une bonne intégration paysagère et une gestion écologique des eaux pluviales.

2/ Les haies et les arbres existants (**4**) seront conservés et préservés grâce à la mise en place d'une bande végétalisée en pleine terre de 5m. Une transition paysagère avec les bâtiments riverains sera assurée à travers la création de haies bocagères en bordure (nord, est, ouest, sud) (**5**) avec des essences locales avec un espace tampon végétalisé en pleine terre de 5m au minimum pour insertion paysagère.

Toutes les essences plantées (création de haies, arbres, restauration, etc.) seront des essences locales adaptées au changement climatique.

Site AUh || Site n°20 || Commune de Chef-Boutonne

H20

// SITE ET SITUATION

ELEMENTS CLÉS

Zone et vocation : AUh, habitat

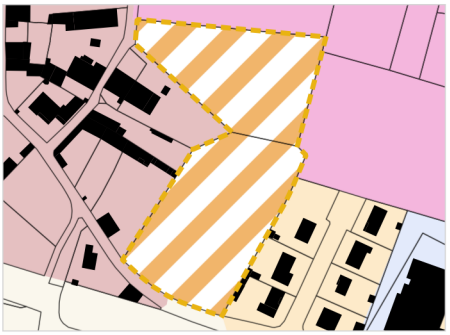
Surface : 1,15 ha

Densité SCoT : 13,5 lgts/ha

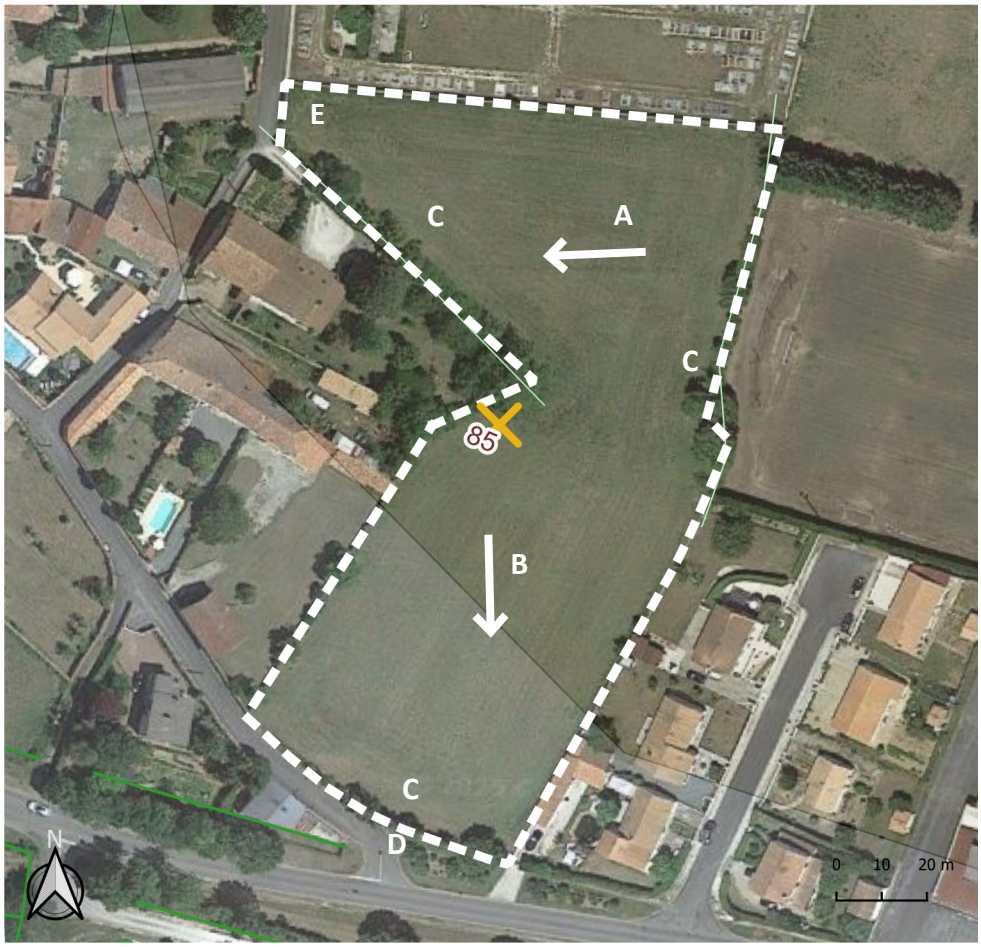
Nombre de logements attendus: 14-15,5 lgts

Desserte par réseaux eau potable et électricité : oui

Assainissement collectif : oui



// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est une terrain agricole avec deux pentes de 2% environ, une (**A**) avec point haut à l'est et point bas à l'ouest, l'autre (**B**) avec point haut au nord et point bas au sud. Des haies et des arbres existants se trouvent en limite sud, ouest et est (**C**). Un muret en pierre (**D**) se trouve en limite sud. Un mur en parpaings (**E**) sera à supprimer.

Le secteur se trouve en entrée ouest du bourg, entre des zones résidentielles à l'ouest et à l'est, une zone dédiée aux équipements à l'est, le cimetière au nord et un terrain agricole au sud.

Le secteur est concerné par le Site Patrimonial Remarquable de la commune, et est au voisinage du tissu ancien.

Le secteur est longé au sud par la rue de la Laiterie et la rue Constand Piard, au nord-ouest par la rue du Champ de Foire.

Enjeux

- Maintien des arbres existants en bordure
- Transition urbaine entre le centre historique et les nouveaux lotissements
- Connexion au cœur de bourg grâce aux circulations douces
- OAP située dans le secteur du Site Patrimonial Remarquable

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

0/ Avec une densité de 13,5 logements par hectare, le secteur a vocation à accueillir entre 14 et 15,5 logements de type individuel et mitoyen, niveau accepté R+1 maximum. L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter et s'intégrer à l'environnement, dans le gabarit des constructions, et il favorisera un bon ensoleillement. La mitoyenneté est fortement encouragée afin de favoriser l'isolation des bâtiments et retrouver des espaces végétalisés de convivialité dans le secteur. Un espace public végétalisé (**1**) pourra être aménagé à ces fins, avec une largeur de 25m minimum entre les deux zones destinées à la création de logements. Les logements bénéficieront de jardins privatifs.

1/ L'opération sera desservie par une voie interne (**2**) traversant le secteur avec entrée et sortie depuis la rue Constand Piard, au sud-ouest, et la rue du Champ de Foire au nord-ouest. La circulation sera à double sens et partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. La voie sera longée par de la végétation afin de favoriser la qualité paysagère. Des liaisons douces (**3**) seront prévues dans le secteur. Un accès dédié aux piétons et vélos pourra être aménagé au nord-ouest dans l'avenir, en lien avec les aménagements riverains et pour permettre de lier le village ancien au pôle d'équipement à l'est.

Le stationnement sera prévu préférablement de manière mutualisée, le long de la nouvelle voirie. Il sera organisé en poches de stationnement perméables et plantées d'arbres pour garantir une bonne intégration paysagère et une gestion écologique des eaux pluviales.

2/ Les haies et les alignements d'arbres existants (**4**) seront conservés et préservés grâce à la mise en place d'un espace tampon végétalisé en pleine terre de 5m au minimum. Une transition paysagère avec les bâtiments riverains sera assurée à travers la création de haies bocagères en bordure (nord, est, ouest) (**5**) avec des essences locales avec un espace tampon végétalisé en pleine terre de 5m au minimum pour insertion paysagère. Le muret en pierre existant (**6**) au nord est à conserver tandis que celui en parpaings (**7**) sera démoli.

Toutes les essences plantées (création de haies, arbres, restauration, etc.) seront des essences locales adaptées au changement climatique.

Site AUh || Site n°21 || Commune de Chef-Boutonne

H21

// SITE ET SITUATION

ELEMENTS CLÉS

Zone et vocation : AUh, habitat

Surface : 1,26 ha

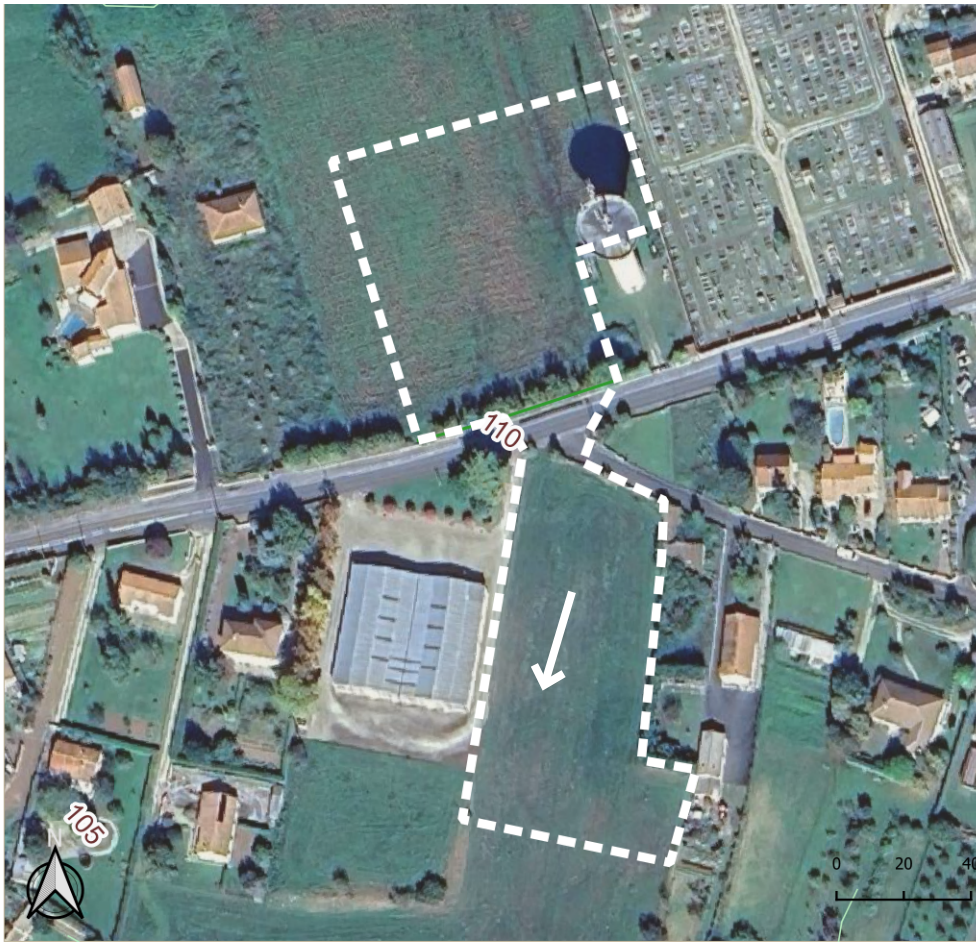
Densité SCoT : 13,5 lgts/ha

Nombre de logements attendus: 16 lgts

Desserte par réseaux eau potable et électricité : oui

Assainissement collectif : oui

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le secteur se trouve en entrée est du bourg. Il est réparti de part et d'autre de la Route de Sauzé (D1). Sa partie sud est proche de quelques habitations à l'est, d'une boutique de meubles en limite ouest, d'un terrain agricole au sud. Au nord, il est compris entre une habitation à l'ouest, le cimetière de la commune et le château d'eau à l'est.

Le secteur est desservi par la route de Sauzé (RD1) et le chemin du Petit Genet pour la partie sud.

Enjeux

- Valorisation de l'entrée de bourg
- Connexion au cœur de bourg
- Proximité avec une route départementale

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

0/ Avec une densité de 13,5 logements par hectare, le secteur a vocation à accueillir environ 16 logements de type individuel ou mitoyen. Il est localisé entre une zone agricole, des zones résidentielles et des équipements publics.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter et s'intégrer à l'environnement, dans le gabarit des constructions. La mitoyenneté est encouragée afin d'améliorer l'isolation des bâtiments et retrouver des espaces végétalisés de convivialité dans le secteur. Un espace public ou collectif à dominante jardiné pourra être retrouvé au sud-est, avec une largeur de 20m minimum depuis la limite est. Les logements bénéficieront de jardins privatifs.

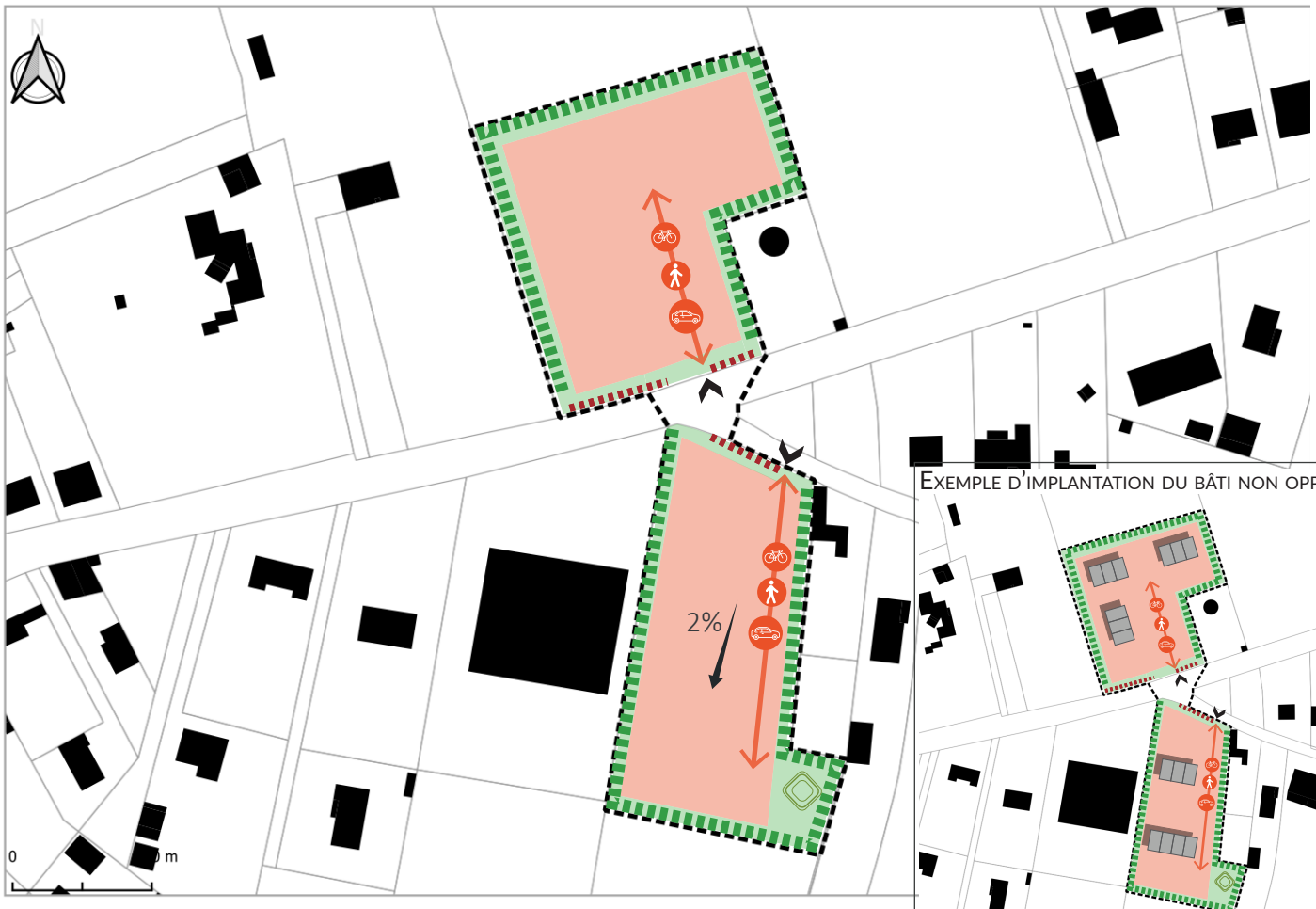
1/ Sur la partie sud : L'opération sera desservie par une voie interne traversant le secteur du nord au sud avec entrée et sortie depuis le chemin du Petit Genet, en limite nord, en faisant attention à conserver au maximum le muret en pierre existant. La circulation sera à double sens et partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Une aire de retournement pourrait être aménagée au bout de la route pour faciliter les déplacements. La voie sera longée par de la végétation afin de favoriser la qualité paysagère.

Sur la partie nord : L'opération sera desservie par la création d'une voirie interne depuis la D1. Le muret devra également être préserver le plus possible. La voirie fera elle aussi l'objet d'une attention particulière quant à son insertion paysagère.

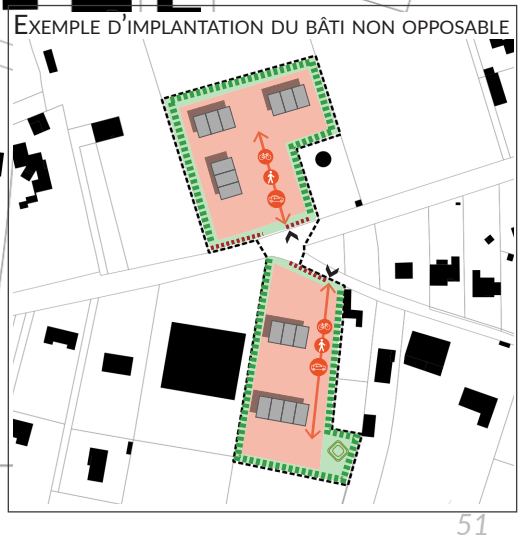
Sur les deux parties, le stationnement sera prévu préférablement de manière mutualisée. Les zones de stationnement seront perméables et plantées d'arbres pour garantir une bonne intégration paysagère et une gestion écologique des eaux pluviales.

2/ Une transition paysagère avec les bâtiments riverains sera assurée à travers la création de haies bocagères en bordures de site avec des essences locales, avec un espace tampon végétalisé en pleine terre de 5m au minimum pour l'insertion paysagère. Afin de créer une barrière végétale avec le terrain agricole au sud du site, il est demandé de planter une haie bocagère multi-strates avec une bande de pleine terre de 10m au minimum.

Toutes les essences plantées (création de haies, arbres, restauration, etc.) seront des essences locales adaptées au changement climatique.



EXEMPLE D'IMPLANTATION DU BÂTI NON OPPOSABLE



Site AUh || Site n°32 || Commune de Chizé

H32

// SITE ET SITUATION

ELEMENTS CLÉS

Zone et vocation : AUh, habitat

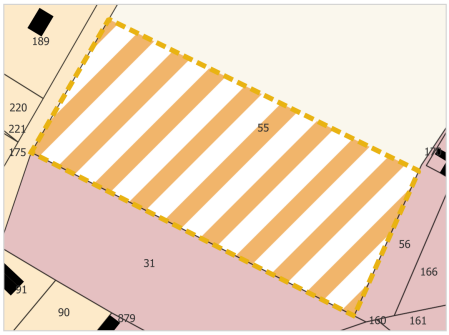
Surface : 1 ha

Densité SCoT : 12,5 lgts/ha

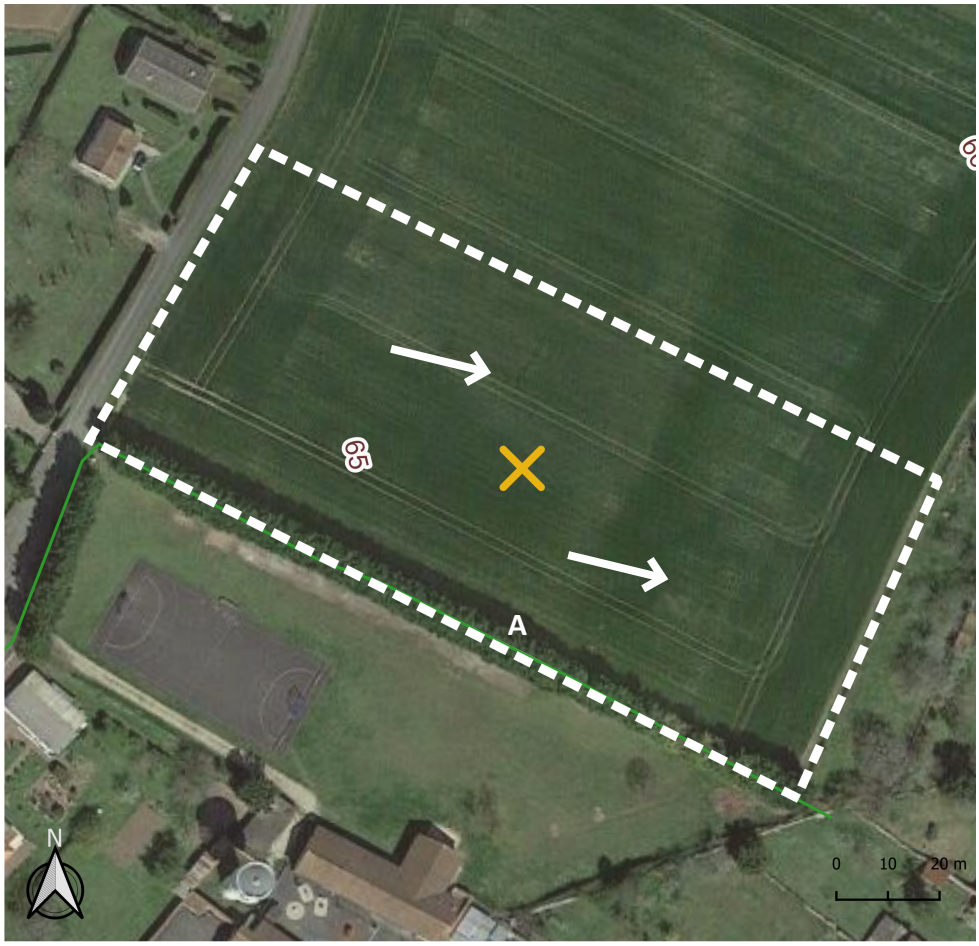
Nombre de logements attendus: 10-12,5 lgts

Desserte par réseaux eau potable et électricité : oui

Assainissement collectif : non



// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est un terrain agricole, marquée par une pente de 3% environ de l'ouest (point haut) à l'est (point bas). Un alignement de hauts cyprès longe la limite sud secteur (**A**) avec un effet conséquent des ombres portées sur plusieurs mètres du site.

Le secteur se trouve au cœur de bourg, proche des équipements scolaires et municipaux (mairie, école, terrain sportif), entre un terrain agricole bio au nord, le centre-bourg au sud et à l'est et une zone pavillonnaire à l'ouest.

Le secteur est desservi par la rue du Champ Trelet, en limite ouest.

Enjeux

- Maintien des arbres existants
- Greffe urbaine, connexion au quartier
- Transition paysagère entre le site et l'espace agricole
- Proximité avec une zone d'activité économique et une route moyennement circulée

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

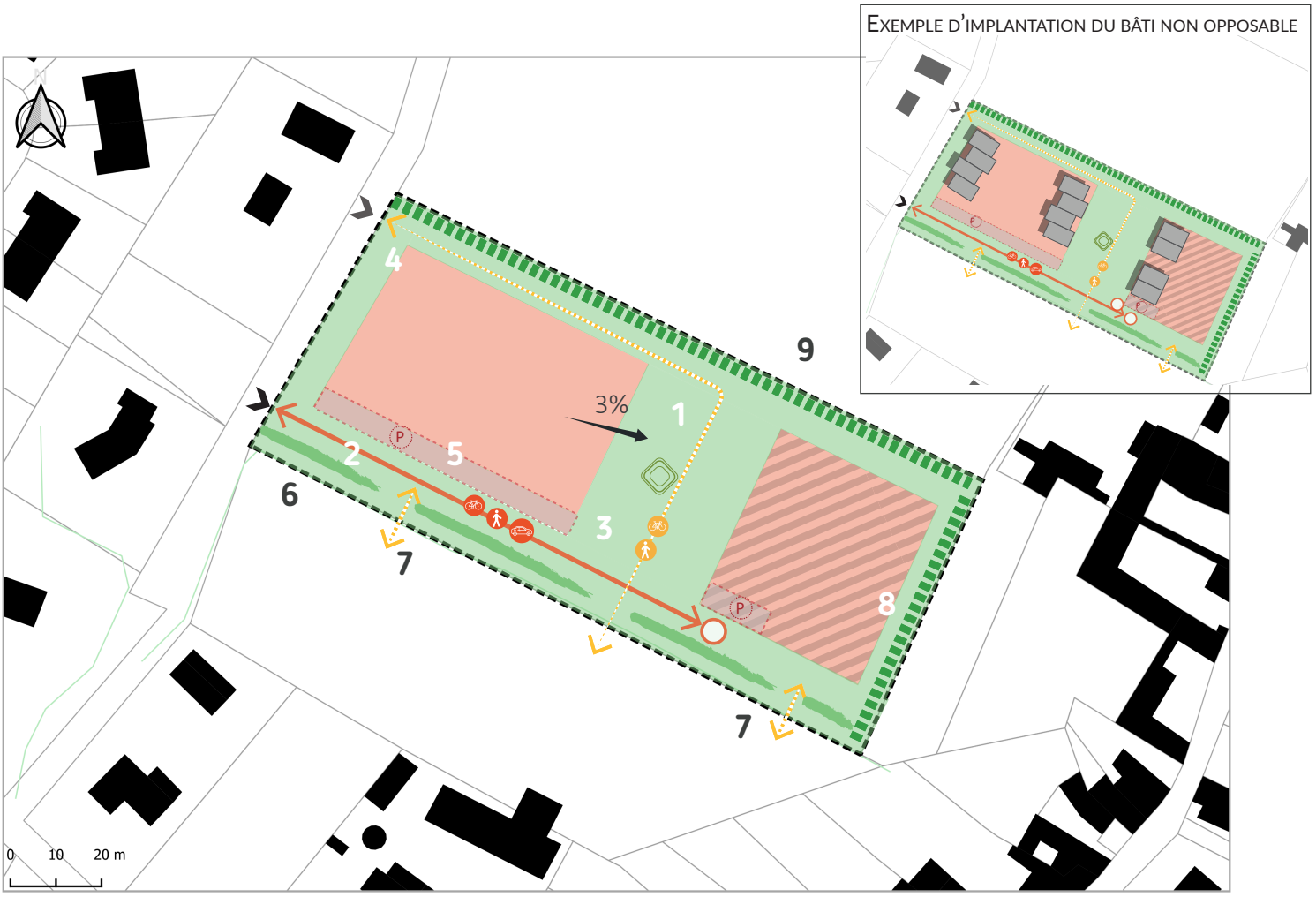
0/ Avec une densité de 12,5 logements par hectare, le secteur a vocation à accueillir entre 10 et 12 logements de type individuel, mitoyen ou intermédiaire. Il est localisé au centre-bourg entre une zone agricole, une zone résidentielle et des équipements publics.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions, en favorisant le bon ensoleillement. L'aménagement sera orienté par la topographie du site, veillera à l'intégration du bâti dans la pente, à la cohérence architecturale et à la limitation des vis-à-vis avec les logements riverains. Un espace public végétalisé sera prévu dans le secteur (**1,** position indicative) afin de favoriser le lien et la convivialité entre habitants. Les logements bénéficieront de jardins privatifs. Le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera nécessaire.

1/ L'opération sera desservie par une voie interne (**2**) traversant le secteur au sud avec entrée et sortie depuis la rue du Champ Trelet, en limite ouest. La circulation sera à double sens et partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Une aire de retournement (**3**) pourra être aménagée au bout de la route pour faciliter les déplacements. La voie sera longée par de la végétation afin de favoriser la qualité paysagère. Une circulation piétonne (**4**) sera aménagé avec plusieurs accès dédiés, notamment sur la rue du Champ Trelet ainsi que sur les équipements sportifs au sud.

Le stationnement sera principalement public ou collectif le long de la nouvelle voirie dans le secteur. La zone de stationnement (**5**) sera perméable et plantée d'arbres pour garantir une bonne intégration paysagère et une gestion écologique des eaux pluviales.

2/ L'alignement existant de Cyprès de Lambert au sud du secteur (**6**) a été initialement planté il y a 25 ans pour constituer une limite parcellaire. L'ombre portée par l'essence végétale ainsi que le caractère mono-spécifique de la haie ne la rende pas qualitative. Lors du phasage du projet, elle devra être remplacée progressivement par des essences adaptées au changement climatique afin de constituer une haie bocagère multi-strates. Il sera possible de réaliser des percées dans la haie afin de garantir des déplacements doux (**7**). Tout les travaux inhérents à la haie de cyprès seront réalisés en dehors des périodes de nidification et reproduction des oiseaux observées sur site (étude d'impact lors de la phase opérationnelle). Une transition paysagère avec les bâtiments riverains sera assurée à travers la création de haies bocagères en bordure est (**8**) avec des essences locales. Afin de créer une barrière végétale avec le terrain agricole au nord du site, il est demandé de planter une haie bocagère multi-strates (**9**) avec une bande de pleine terre de 10m au minimum. Toutes les essences plantées (création de haies, arbres, restauration, etc.) seront des essences locales adaptées au changement climatique.



Site AUh || Site n°47 || Commune de Fressines

H47

// SITE ET SITUATION

ELEMENTS CLÉS

Zone et vocation : AUh, habitat

Surface : 1,1 ha

Densité SCoT : 15 lgts/ha

Nombre de logements attendus: 15-16,5 lgts

Desserte par réseaux eau potable et électricité : oui

Assainissement collectif: non, à proximité

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Le terrain est composé par plusieurs parcelles un terrain agricole, marquée par des pente de 2% environ du nord-ouest (point haut) au sud-est (point bas). Présence d'un cimetière protestant (**A**). Plusieurs murets en pierre (**B**) se trouvent en limite de site. Des haies multistrates et des arbres de hautes tiges (**C**) caractérisent également le secteur.

Le secteur se trouve en entrée ouest du bourg, entre une zone agricole au sud et des zones résidentielle à l'ouest, nord et est.

Le secteur est desservi et traversé par une route agricole qui se connecte à la route de Vaumoreau au nord.

Plusieurs Certificats d'Urbanisme ont été déposés sur les parcelles en limite nord du secteurs (**CU**).

Enjeux

- Maintien au maximum des éléments paysagers et architecturaux existants (haies, arbres, murets en pierre)
- Insertion et cohérence urbaine
- Transition paysagère entre le site et l'espace agricole
- Limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser la gestion des eaux pluviales sur le site

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

0/ Avec une densité de 15 logements par hectare, le secteur a vocation à accueillir entre 15 et 16,5 logements de type individuel ou mitoyen ou intermédiaire. L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions, en favorisant le bon ensoleillement. La mitoyenneté est fortement encouragée afin de favoriser l'isolation des bâtiments et retrouver des espaces végétalisés de convivialité dans le secteur. L'aménagement veillera à la limitation des vis-à-vis avec les logements riverains. Un espace public/jardin de pluie sera prévu dans le secteur (**1**) afin de favoriser le lien et la convivialité entre habitants, avec une largeur de 50m environ entre la limite sud et la zone destinée à la création de bâtiments. Les logements bénéficieront de jardins privatifs. Le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera nécessaire.

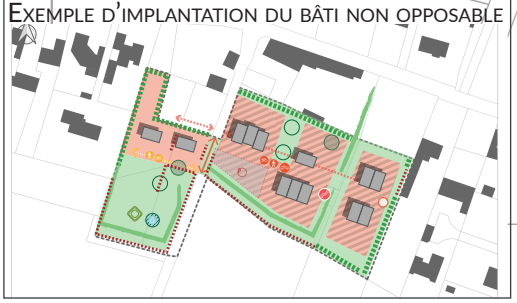
1/ L'opération sera desservie par une voie interne (**2**) située sur le tracé de la voie agricole existante et traversant le secteur du nord au sud avec entrée et sortie depuis la route de Vaumoreau, au nord. La circulation sera à double sens et partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Une voie secondaire (**3**) sera réalisée perpendiculaire à cette voie principale et permettra de desservir les habitations. Une aire de retournement (**4**) pourra être aménagée au bout de la route pour faciliter les déplacements. La voie sera longée par de la végétation afin de favoriser la qualité paysagère. Une circulation piétonne (**5**) sera aménagée proche de l'espace de convivialité.

Le stationnement sera principalement public ou collectif le long de la nouvelle voirie dans le secteur. La zone de stationnement (**6**) sera perméable et plantée d'arbres pour garantir une bonne intégration paysagère et une gestion écologique des eaux pluviales.

2/ Les haies existantes seront conservées et préservées avec un espace tampon végétalisé en pleine terre de minimum 10m (**7**). Les arbres existants de haut jet seront conservés avec un espace tampon de minimum 5m (**8**). Un jardin de pluie sera aménagé afin de bien gérer les eaux pluviales (**9**). Les murets en pierre existants seront préservés au maximum, des percés ponctuelles sont autorisées. Une transition paysagère avec les bâtiments riverains sera assurée à travers la création de haies bocagères en bordure est, nord et ouest (**10**) avec des essences locales. Celles-ci compenseront la perte de haie causée par la percée faite pour réaliser la voirie secondaire (**12**). Afin de créer une barrière végétale avec le terrain agricole au sud du site, il est demandé de planter une haie bocagère multi-strates (**13**) avec une bande de pleine terre de 10m au minimum.

Toutes les essences plantées (création de haies, arbres, restauration, etc.) seront des essences locales adaptées au changement climatique.

EXEMPLE D'IMPLANTATION DU BÂTI NON OPPOSABLE



Site AUh | | Site n°49 | | Commune de Fressines

H49

// SITE ET SITUATION

ELEMENTS CLÉS

Zone et vocation : AUh, habitat

Surface : 1,25 ha

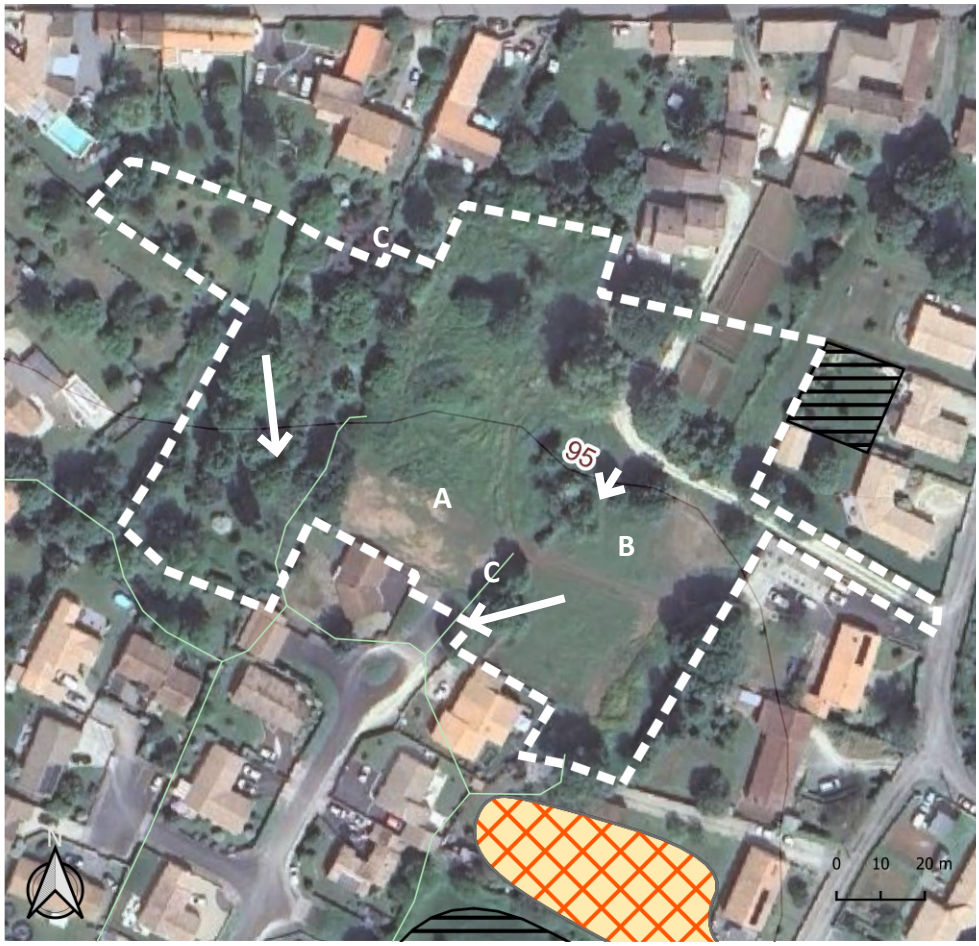
Densité SCoT : 15 lgts/ha

Nombre de logements attendus : 18 lgts

Desserte par réseaux eau potable et assainissement collectif oui

Desserte par réseau électrique : non

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est un terrain aujourd'hui partiellement pâturé par des chevaux (**A**), La partie ouest du secteur est marquée par deux pentes de 3% environ, tandis que la partie droite est enterré d'1m par rapport au chemin existant (**B**). Plusieurs arbres de haute tige se trouvent sur le secteur permettant une continuité écologique urbaine. Présence de murets en pierre (**C**).

Le secteur se trouve au centre-bourg, dans un quartier résidentiel, entre une zone du bourg historique au nord et une zone pavillonnaire récente au sud, est et ouest.

Le secteur est accessible depuis par l'impasse du Clos de la Badinière au sud et un chemin privé, traversant le secteur, avec accès/sortie par la rue de la Badinière à l'est.

Enjeux

- Maintien des arbres existants
- Greffe urbaine, connexion au quartier
- Insertion urbaine

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

0/ Avec une densité de 15 logements par hectare, le secteur a vocation à accueillir environ 18 logements de type individuel et/ou mitoyen. Il est localisé au centre-bourg entouré par des zones résidentielles. L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions et son intégration. L'aménagement sera orienté par la morphologie du site, veillera à l'intégration du bâti et à la limitation des vis-à-vis avec les logements riverains. La mitoyenneté est encouragée afin d'améliorer l'isolation des bâtiments et retrouver des espaces végétalisés de convivialité dans le secteur. Les logements bénéficieront de jardins privatifs. Le raccordement au réseau électrique sera nécessaire.

Des espaces publics végétalisés seront prévus au nord, à l'ouest et au centre du secteur (**1**) afin de favoriser le lien et la convivialité entre habitants. Les logements bénéficieront de jardins privatifs. Le raccordement au réseau électrique sera nécessaire.

1/ L'opération sera desservie par une voie interne (**2**) traversant le secteur au sud avec entrée et sortie depuis l'impasse du Clos de la Badinière au sud et la rue de la Badinière en limite l'est. Cette voirie interne devra également desservir la partie ouest du secteur et prévoir le retournement des véhicules. La circulation sera partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. La voie sera longée par de la végétation afin de favoriser la qualité paysagère et gérer les eaux pluviales.

Le stationnement sera géré de manière individuelle par logement.

2/ La haie existante sera conservée avec un espace tampon végétalisé en pleine terre de minimum 10m (**3**). Les arbres existants au nord (**4**) et à l'ouest (**5**) seront préservés avec espace tampon végétalisé de minimum 5 m. Une transition paysagère avec les bâtiments riverains sera assurée à travers la création de haies bocagères en bordure de site (**6**) avec des essences locales et adaptées au changement climatique. Les murets en pierre existant seront conservés au maximum (**7**).

Toutes les essences plantées (création de haies, arbres, restauration, etc.) seront des essences locales adaptées au changement climatique.

Site AUh || Site n°50 || Commune de Fressines

H50

// SITE ET SITUATION

ELEMENTS CLÉS

Zone et vocation : AUh, habitat, et AUe, équipement/commerce

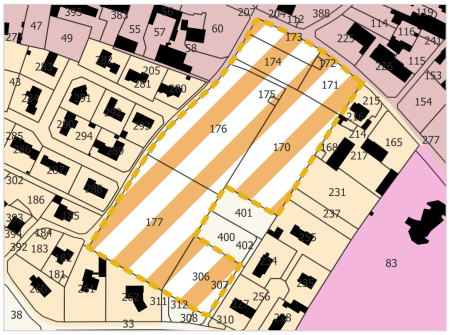
Surface : 2,07ha + 0,39ha

Densité SCoT : 15 lgts/ha

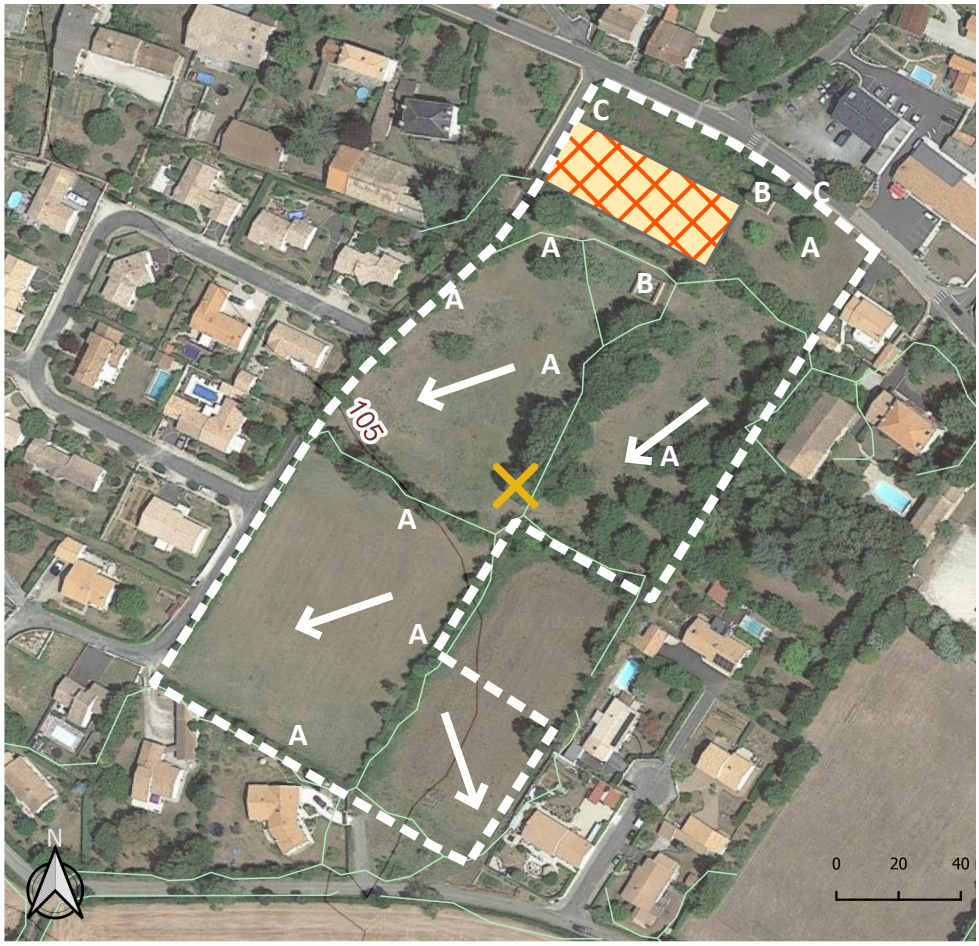
Nombre de logements attendus: 30-31 lgts

Desserte par réseaux eau potable et électricité : oui

Assainissement collectif : oui



// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est composé par des prairies et des terrains agricoles. Des pentes de 2% environ, avec point haut au nord et point bas au sud caractérisent le secteur. Des haies multi-strates, un espace boisé et des arbres se trouvent en limite et au milieu des parcelles (**A**). Deux cimetières protestants (**B**) ainsi que des murets en pierre (**C**) se situent dans le site.

Le secteur se trouve au cœur de bourg, proche des équipements municipaux et sportifs (mairie, salle des fêtes, terrain sportif), entre le centre-bourg au nord et des zones pavillonnaires au sud, est et ouest.

Le secteur est longé par la route départementale 7 au nord, la rue de la Galiniere à l'ouest et par l'impasse communal au sud menant à la rue de la Mayenne au sud.

Enjeux

- Maintien au maximum des éléments paysagers et architecturaux existants (haies, arbres, murets en pierre, cimetières protestants)
- Intégration des mobilités douces et espaces de convivialité
- Mixité programmatique: habitat, équipement, commerce

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

0/ Avec une densité de 15 logements par hectare, le secteur a vocation à accueillir entre 30 et 31 logements de type individuel mitoyen et/ou intermédiaire et des équipements/services ou commerces en partie nord (**1**). L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement, dans le gabarit des constructions, en favorisant le bon ensoleillement. La mitoyenneté et la typologie d'habitat intermédiaire est fortement encouragée afin de favoriser l'isolation des bâtiments et retrouver des espaces végétalisés de convivialité dans le secteur. L'aménagement veillera à la limitation des vis-à-vis avec les logements riverains. Des espaces publics végétalisés seront prévus dans le secteur (**2**) afin de favoriser le lien et la convivialité entre habitants. Les logements bénéficieront de jardins privatifs.

Des prescriptions constructives particulières devront être impérativement prises en compte vis-à-vis du risque de retrait-gonflement d'argile pour la moitié nord du secteur. En phase opérationnelle il faudra réaliser des études pour vérifier la perméabilité des sols et leur portance.

1/ La partie sud de l'opération sera desservie par une voie interne (**3**) traversant le secteur avec entrée et sortie depuis la rue de la Galiniere à l'ouest et l'impasse communal au sud. La circulation sera à sens unique et partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. La voie sera longée par de la végétation afin de favoriser la qualité paysagère. Des circulations douces (**4**) seront aménagées dans le site et elles permettront de lier les différents espaces.

Le stationnement sera prévu en partie public ou collectif au sud-ouest du site ou intégré au logement. La zone de stationnement (**5**) sera perméable et plantée d'arbres pour garantir une bonne intégration paysagère et une gestion écologique des eaux pluviales.

2/ Les haies existantes seront conservées et préservées avec un espace tampon végétalisé en pleine terre de minimum 10m (**6**). Les arbres existants ponctuels seront préservés dans la mesure du possible en conservant un espace tampon autour afin de les pérenniser. Le boisement à l'est de la zone sera conservé pour en faire une zone d'espace de nature collectif. Il sera possible de réaliser quelques percées dans les haies afin de garantir les déplacements motorisés et doux. Les percées seront possibles si elles n'altèrent pas au bon fonctionnement écologiques des haies, classées corridors écologiques dans la TVB identifiée par Mellois en Poitou. La perte de haie causée par ces percées, devra être compensé (voir OAP TVB pour pourcentage de compensation). Les murets en pierre existants seront préservés au maximum, des percés ponctuelles sont autorisées (**7**).

H55

// SITE ET SITUATION

ELEMENTS CLÉS

Zone et vocation : AUh

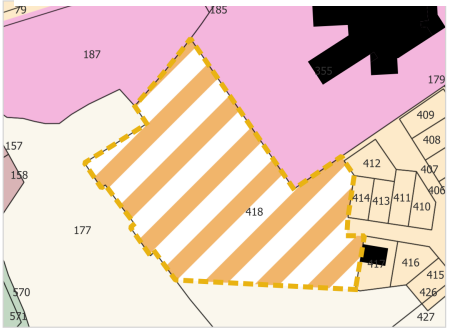
Surface : 1.31ha

Densité SCoT : 13.5 lgts/ha

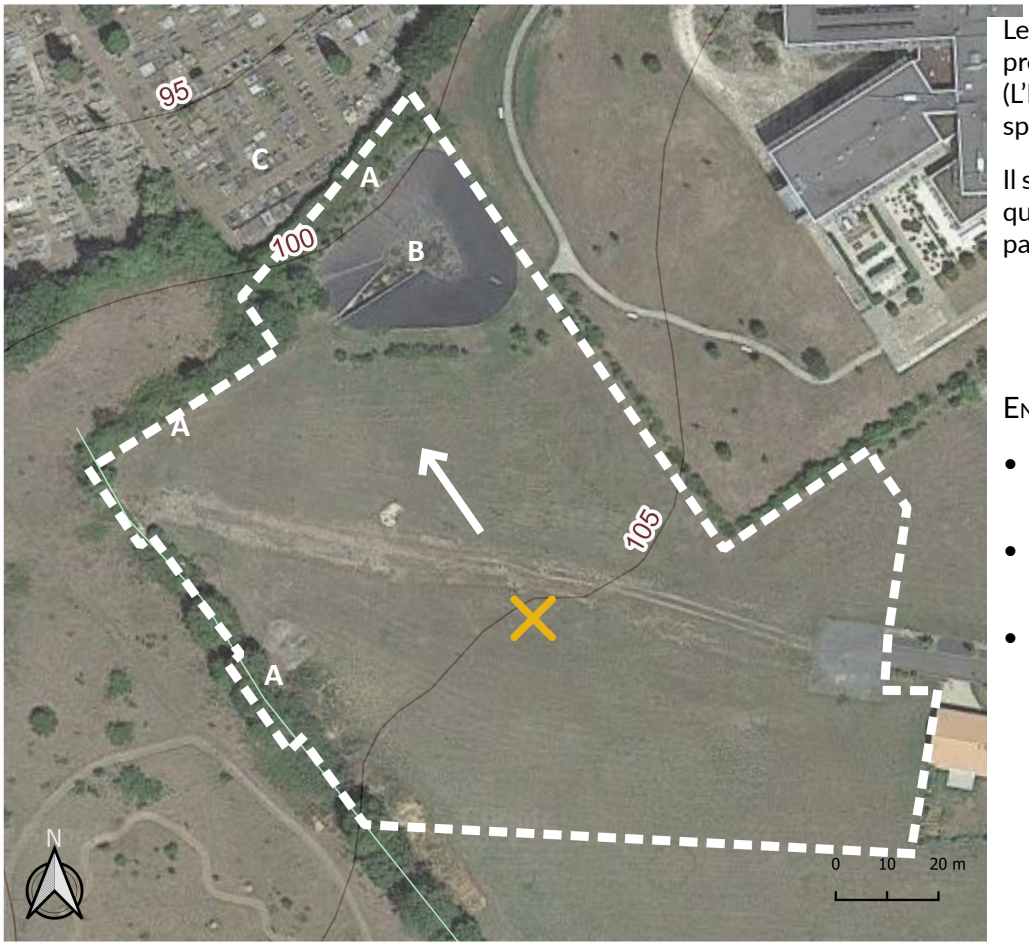
Nombre de logements minimum : 18 lgts

Desserte par réseaux eau potable et électricité : réseaux à proximité

Assainissement collectif : réseaux à proximité



// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est composé par des prairie et des terrains agricoles. Une pente de 4% environ, avec point haut au sud et un point bas au nord caractérise le secteur. Des haies et arbres se trouvent en limite nord ouest (**A**). Un bassin de gestion des eaux pluviales est présent au nord du secteur (**B**). Un cimetière jouxte la limite nord du site (**C**).

Le secteur se trouve à l'est du bourg, proche de plusieurs équipements (L'EHPAD au nord et le complexe sportif au sud).

Il se situe dans le prolongement d'un quartier résidentiel récent desservi par la rue des Chênes.

Enjeux

- Maintien des éléments paysagers existants (haies, arbres...)
- Intégration des mobilités douces et espaces de convivialité
- Limiter l'imperméabilisation des sols et intégrer la gestion des eaux pluviales (intégrer le bassin de gestion des eaux pluviales existants par de la (re) végétalisation)

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

0/ Avec une densité de 13,5 logements par hectare, le secteur a vocation à accueillir au minimum 18 logements de type individuel, mitoyen ou intermédiaire. Il est localisé au centre-bourg à proximité d'une zone agricole, en continuité d'une zone résidentielle et d'équipements publics.

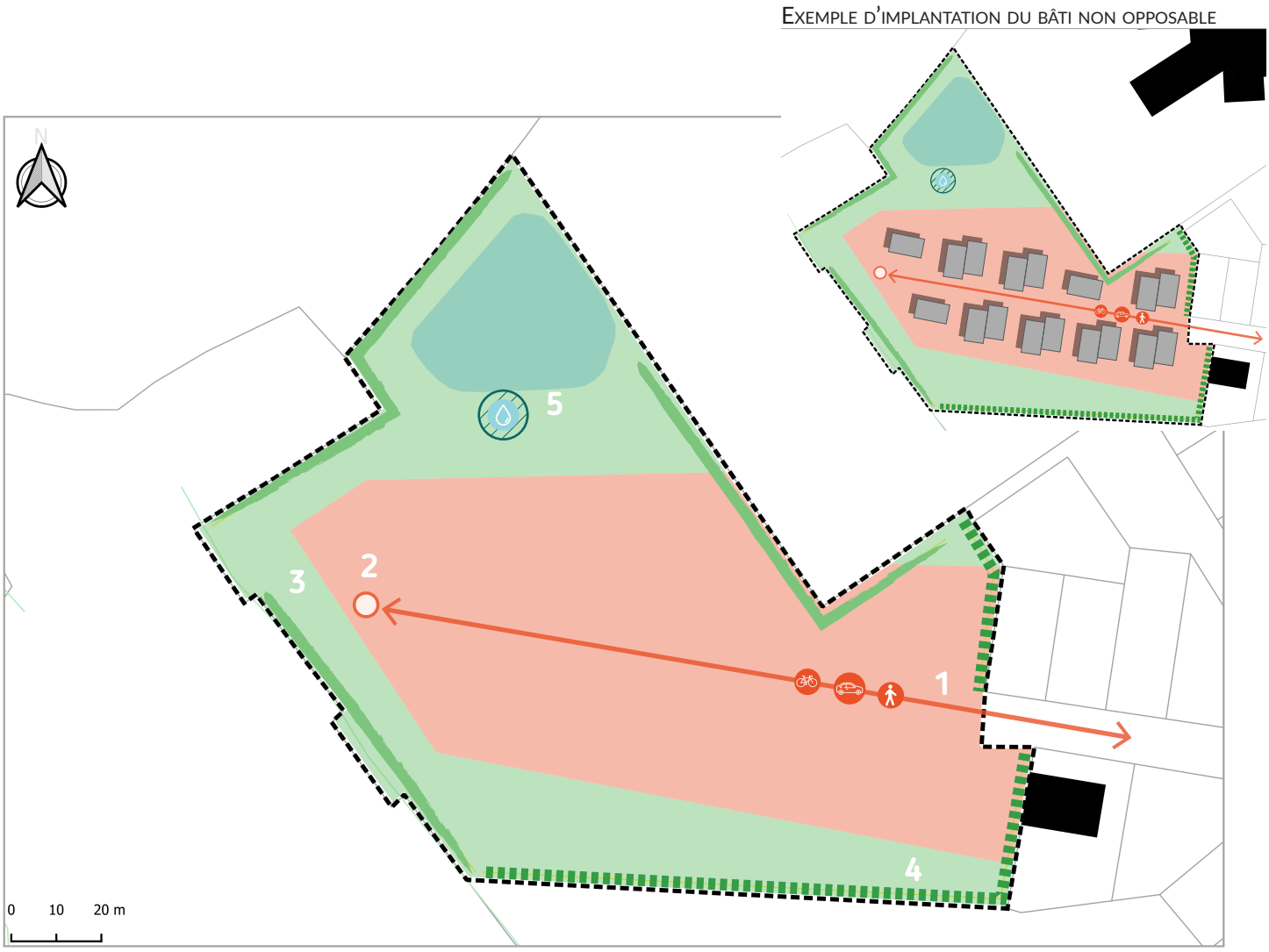
L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions et intégration). L'aménagement veillera à la limitation des vis-à-vis avec les logements riverains. Des espaces publics végétalisés pourront être prévus dans le secteur afin de favoriser le lien et la convivialité entre habitants. Les logements bénéficieront de jardins privatifs. L'aménagement veillera également à préserver les vue lointaines sur les éléments patrimoniaux visibles depuis le secteur.

1/ L'opération sera desservie par une voie interne (**1**) traversant le secteur avec entrée et sortie depuis la rue des Chênes, en limite est. La circulation sera à double sens et partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Une aire de retournement (**2**) pourra être aménagée au bout de la route pour faciliter les déplacements. La voie sera longée par de la végétation afin de favoriser la qualité paysagère.

Le stationnement sera géré au niveau de chaque lot.

2/ Il sera prévu de conserver les haies existantes sur les limites du site (**3**) avec un tampon végétalisé en pleine terre de min 10 m. Elles seront complétées par des haies d'essences locales au sud-est (**4**).

L'imperméabilisation des sols sera limitée, la gestion des eaux pluviales sera prévue sur le site (**5**).



Site AUh || Site n°80 || Commune de Melle

H80

// SITE ET SITUATION

ELEMENTS CLÉS

Zone et vocation : AUh, habitat

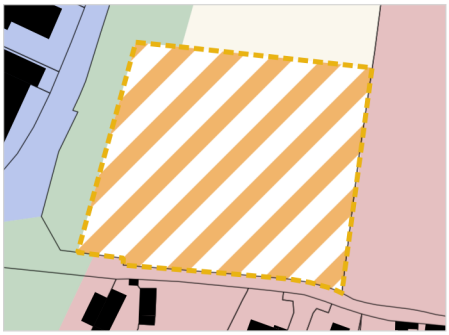
Surface: 1,06 ha

Densité SCoT : 15 lgts/ha

Nombre de lgmts mini attendus : 16 lgts

Desserte par réseau électricité : En limite Sud, capacité à vérifier

Assainissement collectif et eau potable : En limite Sud, capacité à vérifier.



// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

A l'Est du site on trouve un coteau boisé et marqué plus à l'Ouest donnant sur la vallée de la Béronne. On y note la présence d'une voie verte, ancien voie ferrée, l'allée Jean Bellot. La localisation de ce site en entrée de ville mais aussi de quartier, lui confère de forts enjeux paysagers

Le secteur de projet est situé en limite Nord du quartier de Saint-Hilaire, sur une entrée de ville. Cette partie de l'agglomération de Melle, présente un fort caractère patrimonial et identitaire, conférant des caractéristiques de petit village au lieu.

Le site se compose d'un champ cultivé, bordé sur sa limite Sud, côteau rue St Martin, par un muret en pierre sèche, et à l'Est par une haie multi-strate. Le muret présente un état en médiocre, il est doublé d'une haie basse, et ponctuée de quelques arbres isolés qui impactent l'état de muret. La haie multi-strate dispose d'une haie basse et d'une dizaine d'arbres de belle envergure. Le limites Nord et Ouest du site ne sont pas matérialisées, le périmètre du site ne prenant qu'une partie du champ et de la parcelle AM458. Le secteur est à proximité d'un site N2000 protégeant des chiroptères et secteur est signalée comme corridor diffus par la TVB SRCE. De manière générale, on identifie 3 enjeux environnementaux sur la partie Est du secteur : présence d'une haie multi strate, d'un corridor diffus, et de fort enjeu lié aux risques de retrait-gonflement d'argile.

L'accès actuel du champ se situe en dehors du périmètre du site, à l'angle Sud-Ouest de la parcelle.

Enjeux

- Qualifier et soigner l'insertion et la qualité paysagère de l'entrée de ville.
- Composer des nouvelles limites végétalisées.
- Ménager des formes architecturales qui soient en harmonie avec l'existant.
- Diminuer la présence des véhicules sur l'espace public et en cœur d'îlot.

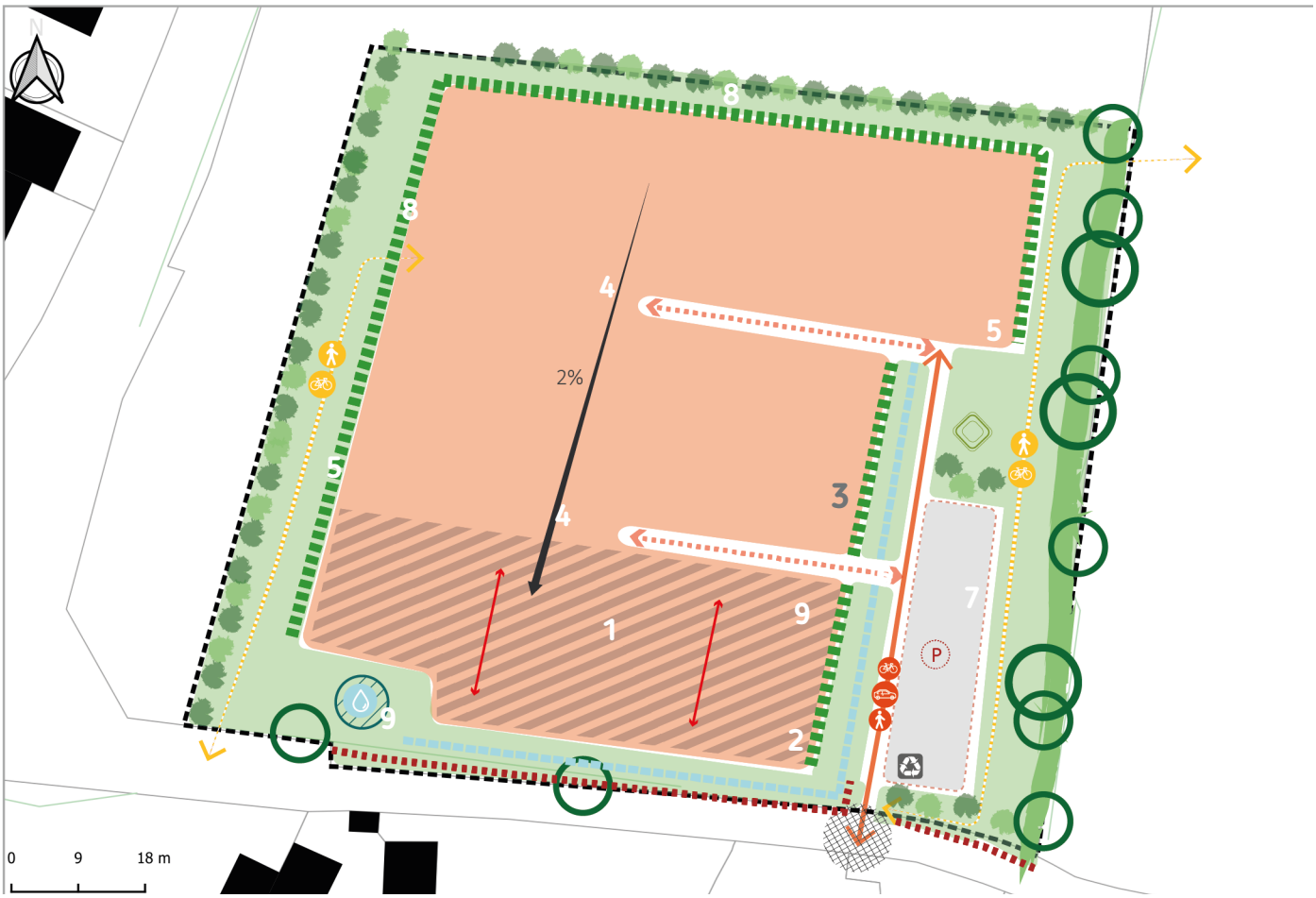
// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

0 / Avec une densité de 15 logements par hectare, le secteur a vocation à accueillir un minimum de 16 logements pouvant se composer de logements individuels, groupés et d'habitat intermédiaire localisé sur la partie Sud de l'opération (**1**). Les volumétries générales des bâtisses ne devront pas dépasser le R+1 et adopter des formes de toitures traditionnelles (deux pentes tuiles). L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. L'implantation des bâtiments devra s'adapter et s'intégrer à l'environnement, dans le gabarit des constructions existantes. Leur logique d'implantation devra optimiser et favoriser un bon ensoleillement. La mitoyenneté est fortement encouragée afin de favoriser l'isolation des bâtiments et retrouver des espaces végétalisés de convivialité dans le secteur. Les logements bénéficieront tous de jardins ou d'espaces extérieurs privatifs. Des prescriptions constructives particulières liées au risque retrait-gonflement d'argile sont à prendre en compte impérativement pour la moitié Est du secteur.

1 / Un accès depuis la rue St Martin devra être créé (**2**), il pourra se faire sur la section du muret la plus abîmée, et localisé près de l'angle Sud Est. Le muret devra pouvoir être restauré à cette occasion en respectant les modalités de mise en œuvre des murets en pierre sèche. Un aménagement au niveau de cette entrée sur la rue St Martin sera à prévoir afin de sécuriser les déplacements. Un axe viaire principal (**3**) sera à prévoir sur la partie Est du secteur, il sera complété par des voiries secondaires, organisées en impasse (**4**). L'ensemble des voies seront partagées. La trame des déplacements doux sera complétée par un cheminement piéton le long de la limite Est (**5**), ainsi que sur la limite Ouest.

2 / Le stationnement public sera organisé en poche de stationnements (**6**) perméables et végétalisées pour garantir une bonne intégration paysagère et une gestion écologique des eaux pluviales. Elle se fera sur l'entrée du secteur.

3 / La haie existante située à l'Est, se compose d'une haie basse et d''une dizaine d'arbres de belle envergure. Cette haie sera à protéger et à préserver grâce à la mise en place d'un tampon végétalisé en pleine terre de min 10 m (**7**). Au nord et à l'Est, il est demandé de créer plusieurs strates végétales (**8**): un premier rideau d'arbres sur les deux limites, un espace tampon végétalisé de pleine terre de 10 de mètres, puis un second rang de haie plus basse. La création de ces réseaux de haies permettra de contribuer à la protection et à la sauvegarde de la faune et la flore, Il est demandé de prévoir la création de noue (**9**) et de bassin qui soient bien intégrés dans les aménagements comme éléments qualitatifs du projet, pour gérer les eaux pluviales. L'imperméabilisation des sols sera limitée.



Site AUh | | Site n°86 | | Commune de Melle

H86

// SITE ET SITUATION

ELEMENTS CLÉS

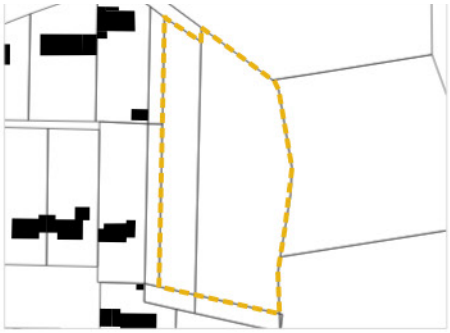
Zone et vocation : AUh, habitat

Surface: 0.54 ha

Densité SCoT : 13,5 lgts/ha

Nombre de lgmts mini attendus :: 8 lgts

Desserte par réseau électricité assainissement collectif et eau potable : Difficulté. Possibilité de se repiquer sur le réseau du lotissement mais nécessité d'acquérir du foncier privé. Autre option, financièrement lourde, étirer le réseau via la rue du Moulin.



// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Le site de projet se compose d'un espace de prairie ouvert et bordé sur sa limite Est par une haie bocagère. Ses limites Sud et Ouest disposent de haies plantées privées. L'accès se fait actuellement par le Nord et permet de connecter à la rue du Moulin à vent.

Le secteur de projet est situé dans la continuité du lotissement de Bel Air situé à Paizay-Le-Tort, au lieu-dit la Plaine du Moulin à Vent, sur un plateau au Nord de la vallée de La Berlande. Le lieu s'inscrit entre un plateau agricole et des coteaux de la Berlande boisés. On note la trace d'une trame bocagère existante aux abords du site. L'ensemble du lotissement et du site de projet, sont entourés de champs cultivés. Le lotissement actuel est desservi par deux accès se faisant depuis la Route de Bel Air au Sud. Une voie secondaire contourne par le Nord les lieux, la rue du Moulin à Vent.

Enjeux

- Préserver et valoriser la limite Est bocagère.
- Développer les articulations et connexions des espaces publics et des cheminements doux entre l'opération et le lotissement existant.
- Proposer un cheminement Nord-Sud pour les déplacements piétons.
- Développer des gabarits et formes architecturales qui permettent une bonne intégration avec les maisons individuelles à proximité.

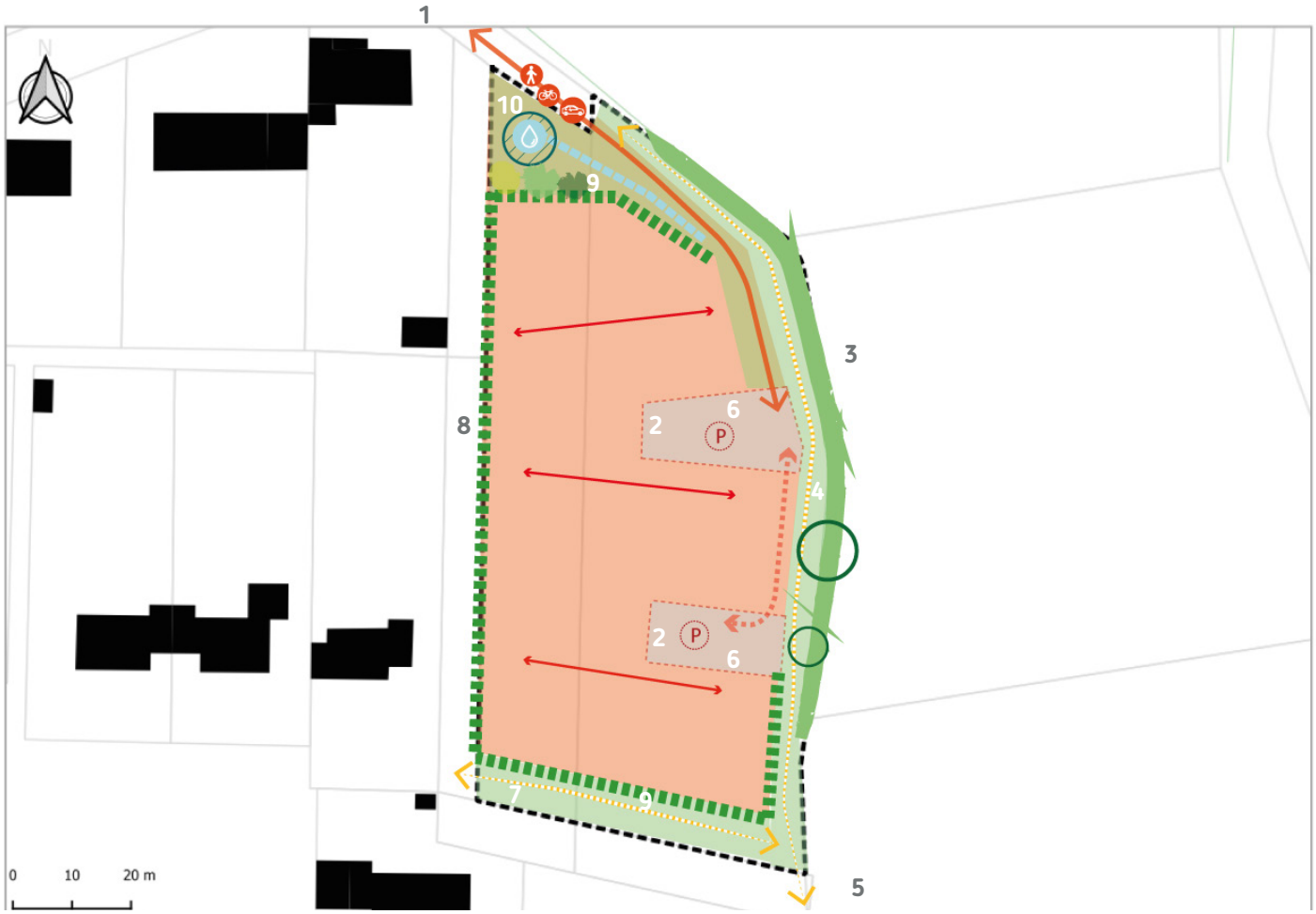
// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

0 / Avec une densité de 13,5 logements par hectare, le secteur a vocation à accueillir un minimum de 8 logements de type individuel groupé, niveau accepté R+1 maximum. L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. L'implantation des bâtiments devra s'adapter et s'intégrer à l'environnement, dans le gabarit des constructions existantes. Leur logique d'implantation devra optimiser et favoriser un bon ensoleillement. La mitoyenneté est fortement encouragée afin de favoriser l'isolation des bâtiments et retrouver des espaces végétalisés de convivialité dans le secteur. Les logements bénéficieront tous de jardins privatifs.

1 / L'accès principal se fera par le Sud (**1**) via la rue du Moulin à Vent. La desserte de l'opération se fera sur un principe d'impasse (**2**). La circulation sera à double sens et partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. Le site bénéficie d'une haie existante en limite Est (**3**). Un cheminement piéton devra pouvoir y être aménagé du côté de l'opération, tout le long de la limite (**4**), et rejoindre le chemin existant localisé au Sud du secteur (**5**). Celui-ci permet de relier la route de Bel-Air.

2 / Des poches de stationnements publics existantes sont localisée à proximité du périmètre de projet (**6**), au centre du lotissement de Bel Air. Afin de pouvoir mutualiser l'usage de ces places existantes, il est demandé de prévoir dans l'angle Sud-Ouest, un gabarit pour l'aménagement d'un chemin d'accès piéton (**7**). Le stationnement public sera organisé en poches de stationnements perméables et végétalisées pour garantir une bonne intégration paysagère et une gestion écologique des eaux pluviales.

3 / La haie existante multi strates situées en limite à l'Est (**3**) sera conservée et préservée grâce à la mise en place d'un tampon végétalisé en pleine terre de min 10 m (**4**). Une transition paysagère avec les bâtiments riverains en limite Ouest (**8**), sera assurée à travers la création de haies bocagères en limite séparative, ainsi que sur les limites Nord et Sud (**9**). Elles seront composées d'essences locales. Pour celle situées en limite Nord et Sud, elles disposeront d'un espace tampon végétalisé en pleine terre de 5m au minimum (**9**) pour l'insertion paysagère. Toutes les essences plantées (création de haies, arbres, restauration, etc.) seront des essences locales adaptées au changement climatique. La partie Nord du secteur pourra accueillir le stockage des eaux pluviales (**10**) sous réserve de la perméabilité des sols. Une gestion intégrée des eaux pluviales devra être étudiée en priorité dans les aménagements des espaces publics. L'imperméabilisation des sols sera limitée.



Site AUh | | Site n°87 | | Commune de Melle

H87

// SITE ET SITUATION

ELEMENTS CLÉS

Zone et vocation : AUh, habitat

Surface: 1,29 ha

Densité SCoT : 13,5 lgts/ha

Nombre de lgmts mini attendus : 18 lgts

Desserte par réseau électricité : A l'angle Sud-Est, capacité à vérifier.

Assainissement collectif et eau potable :

A l'angle Sud-Est, capacité à vérifier.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Le site de projet se compose d'un champ cultivé, bordé sur sa limite Nord d'une haie bocagère basse ponctuée de quelques arbres. On repère un muret de pierre sèche doublé d'une haie basse, et ponctué d'arbres isolés, sur la limite Est, le long du chemin du Vivier. Ce muret, véritable élément de patrimoine, fait parti d'un réseau de murets en pierre sèche que l'on retrouve sur une grande partie du territoire communal et contribue à la qualité et l'identité des lieux.

Le secteur de projet est situé à proximité de la partie la plus centrale de Paizay-Le Tort, à l'Ouest du Château Gaillard et de la mairie déléguée. Il est desservi par le chemin du Vivier sur sa limite Est. Le site s'inscrit sur un coteau exposé Sud, la topographie y est légèrement marquée, la partie haute du site se trouvant au Nord et la partie basse au Sud. Le périmètre de projet s'inscrit en second rideau derrière une première urbanisation au Sud, faite le long de la rue de l'église Saint-Pierre. Les lieux sont ouverts sur le grand paysage. Le site est en léger promontoire par rapport au reste du bourg, donnant à découvrir depuis le Nord, un paysage discret de toitures. On note la présence plus à l'Ouest-Nord-Ouest de boisements, les Bois d'Androlle, qui recouvrent les coteaux et les rives du cours d'eau la Légère.

Enjeux

- Recomposer et développer une trame bocagère au sein du projet, sur laquelle pourra s'inscrire les déplacements doux.
- Ménager des formes architecturales qui soient en harmonie avec l'existant, en accord avec le caractère patrimonial du bourg.
- Préserver les grandes qualités paysagères des lieux.
- Développer les articulations et connexions des espaces publics et des cheminements doux entre l'opération et le bourg à proximité.
- Diminuer la présence des véhicules sur l'espace public et en cœur d'îlot.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

0 / Avec une densité de 13,5 logements par hectare, le secteur a vocation à accueillir un minimum de 18 logements composés de logements de type individuel mitoyen, groupé et d'habitat intermédiaire au centre de l'opération (**1**).

Les volumétries générales des bâtisses ne devront pas dépasser le R+1 et adopter des formes de toitures traditionnelles (deux pentes tuiles). L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter et s'intégrer à l'environnement, dans le gabarit des constructions existantes. Leur logique d'implantation devra optimiser et favoriser un bon ensoleillement.

La mitoyenneté est fortement encouragée afin de favoriser l'isolation des bâtiments et retrouver des espaces végétalisés de convivialité dans le secteur. Les logements bénéficieront tous de jardins privatifs.

1 / Le secteur de projet sera desservi par un bouclage viaire qui viendra se connecter au chemin du Vivier situé à l'Est du site. Les deux accès se feront :

- Pour celui situé le plus au sud (au niveau du croisement), au niveau de l'accès existant (**2**).
- Pour le second, plus au Nord, au niveau de la partie du muret abîmé (**3**).

Le projet devra développer une trame de cheminements propices aux déplacements doux et permettant de connecter le nouveau secteur au reste du bourg, qui viendra prendre appui sur la trame végétale et bocagère qui sera créée dans le cadre du projet. La trame de déplacements doux se composera de :

- Un chemin piéton en limite Nord, le long de la haie bocagère existante (**4**).
- Deux cheminements Nord-Sud, l'un au centre de l'opération, le second plus à l'Ouest (**5**).

2 / Le stationnement public sera organisé en poches de stationnement (**6**) perméables et plantées d'arbres pour garantir une bonne intégration paysagère et une gestion écologique des eaux pluviales.

3 / Les haies existantes situées au Nord et à l'Est (**7**) seront conservées et préservées grâce à la mise en place d'un tampon végétalisé en pleine terre de min 5m qui vient se rajouter à la bande 5m entre la limite parcellaire et la limite du périmètre de l'OAP. La continuité des haies existantes seront favorisées par la mise en place et la création de haies bocagères multi strates en bordure sud (**8**) et une plantation d'arbres en limite Ouest (**9**).

Les nouvelles haies (**8**) seront composées de végétaux d'essences locales et adaptés au changement climatique, et seront accompagnées par l'aménagement d'un espace tampon végétalisé en pleine terre de 5m au minimum afin d'assurer une bonne insertion paysagère. Toutes les essences plantées (création de haies, arbres, restauration, etc.) seront des essences locales adaptées au changement climatique.

Des murets en pierre sèches seront à créer (**10**) et accompagneront les grandes séquences végétalisées du projet.

Le muret en limite Est existant (**11**), devra être restauré en respectant les techniques de mise en œuvre des muets en pierre sèche.

Au centre de l'opération, il est attendu de créer une coulée verte (**12**), qui pourra servir de support au chemin piéton ainsi qu'à la création d'une haie bocagère supplémentaire.

En limite Est, un espace végétalisé (**13**) pourra être aménagé et planté, il pourra sous réserve de la perméabilité de sols pouvoir accueillir une partie de la gestion des eaux pluviales des espaces publics.

Le long des voies Est-Ouest (**14**), il est demandé de prévoir la création de noue afin de pouvoir gérer les eaux pluviales dans les aménagements des espaces publics et de les intégrer comme éléments qualitatifs du projet. Une gestion intégrée des eaux pluviales devra être étudiée en priorité dans les aménagements des espaces publics. L'imperméabilisation des sols sera limitée.

N
0
10
20 m
3%
2%
2%
3%
P
P
P

Site AUh | | Site n°89 | | Commune de Melle

H89

// SITE ET SITUATION

ELEMENTS CLÉS

Zone et vocation : AUh, habitat

Surfaces : 1,62ha (partie Est) +1,6ha (partie Ouest)

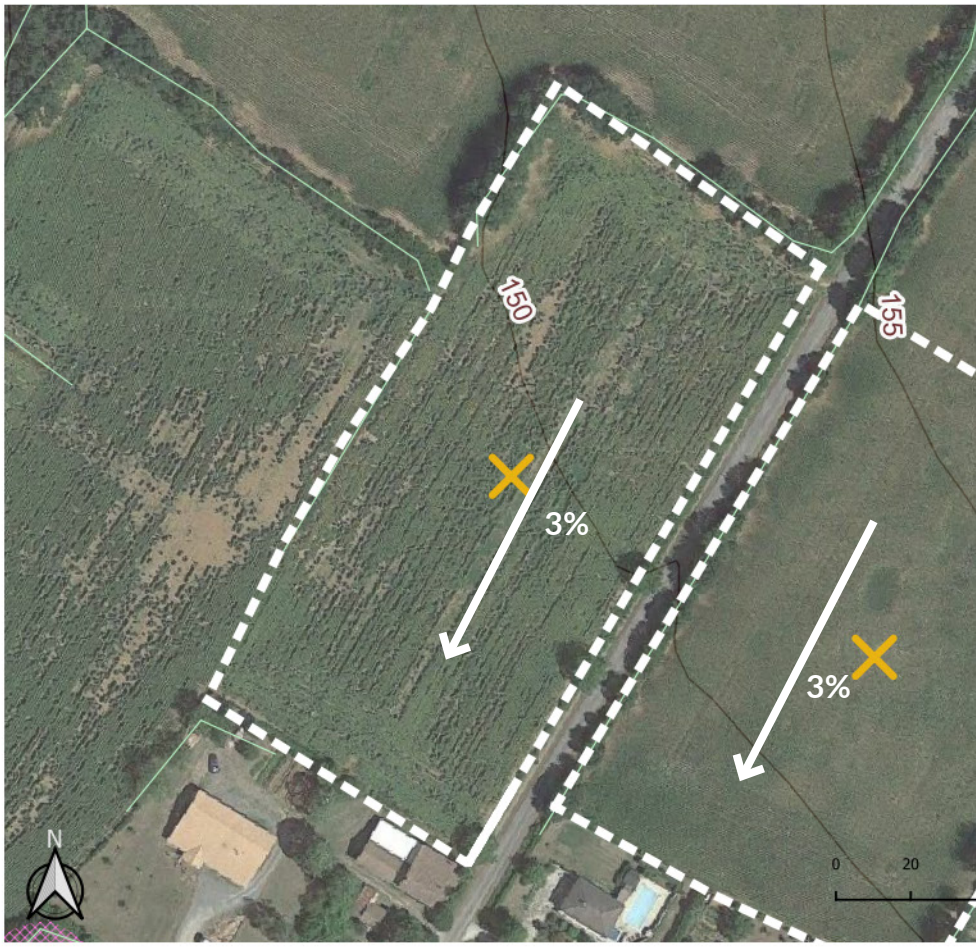
Densité SCoT : 15 lgts/ha

Nombre de lgmts mini attendus :: 25lgmts (partie Est) + 24 lgmts (partie Ouest)

Desserte par réseau électricité : Aux angles en limite Sud, capacité à vérifier.

Assainissement collectif et eau potable : Aux angles en limite Sud, capacité à vérifier. Pour la partie Ouest prévoir d'étendre le réseau.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Les deux sites de projet sont constitués de champs cultivés bordés sur leurs limites par un réseaux de haies bocagères et de fossés. Cette trame bocagère est de qualité et se compose de feuillus (chênes, châtaigniers, noisetiers...) et de haies plus basses (ronciers...). L'ensemble se présente sous forme de haies multi-strates, et composent des effets de chambres bocagères.

Le secteur de projet est situé au Nord du bourg de Melle, en limite d'urbanisation, près du collège du Pinier, Le site se présente en deux parties, de part et d'autre de la rue de Caillot. Ces deux séquences sont localisées entre le secteur dit du Champs Perché et le lieu-dit du Bas Parchimbault, dans un contexte paysager de coteau bocager orienté Sud, Sud-Ouest. La partie Est, s'inscrit dans la continuité d'un lotissement de type pavillonnaire.

Quelques vues plus lointaines sont possibles sur un paysage de bocage, depuis les parties hautes du site (au Nord), Les vues restent plutôt fermées de part la présence des arbres des haies bocagères.

Enjeux

- Préserver la trame bocagère existante.
- Connecter et articuler la partie Est, avec le quartier existant limitrophe, dans sa trame viaire, ses déplacements doux.
- Créer un espace public central végétalisé permettant d'accueillir la vie de quartier, support de convivialité.
- Organiser et limiter la présence de véhicules sur l'espace public.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

0 / Avec une densité de 15 logements par hectare, le secteur a vocation à accueillir un total minimum de 51 logements composés de logements individuels, groupés et d'habitat intermédiaire (**1**) plutôt localisée au centre de l'opération. Les volumétries générales des bâtisses ne devront pas dépasser le R+1 et adopter des formes de toitures traditionnelles (deux pentes tuiles). Celle-ci seront de préférence parallèle au sens naturel de la pente. L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter et s'intégrer à l'environnement, dans le gabarit des constructions existantes. Leur logique d'implantation devra optimiser et favoriser un bon ensoleillement. La mitoyenneté est fortement encouragée afin de favoriser l'isolation des bâtiments et retrouver des espaces végétalisés de convivialité dans le secteur. Les logements devront pouvoir bénéficier d'un espace extérieur : jardin, terrasses, balcons.

1 / **Le partie Ouest** (**A**), pourra accueillir des principes d'impasses (**2**), afin de limiter la perméabilisation des sols. Dans la mesure du possible un chemin piéton (**3**) pourra être ménagé à l'arrière de la haie bocagère. Son aménagement devra être léger pour ne pas impacter le réseau racinaire de la haie.

Pour la partie Est (**B**), la desserte viaire à créer devra se connecter à la trame viaire du lotissement existant (**4**) situé sur la limite Est. Il est ainsi attendu de connecter par une voie à double sens cette partie située au Sud, dans le prolongement de la rue des Rainettes (**4**). Les arbres existants (**5**) devront être préservés autant que possible. Toutefois, il sera nécessaire d'en supprimer afin d'aménager la voie. Des plantations compensatoires seront à prévoir en conséquence. Le reste de la voirie sera en impasse (**6**), un cheminement piéton sera à aménager au bout de l'impasse dans le prolongement de la rue des Salamandres (**6**).

L'ensemble des voies crées accueilleront des usages partagés : voiture, piéton, et modes doux. Les gabarits des voies devront être étudiés afin d'être le plus fin possible. Les aménagements trop routiers sont à limités au profit d'aménagements plus simples et en phase avec le caractère rural des lieux.

2 / Le stationnement public sera organisé en poches de stationnement perméables et végétalisés (**7**) pour garantir une bonne intégration paysagère et une gestion écologique des eaux pluviales.

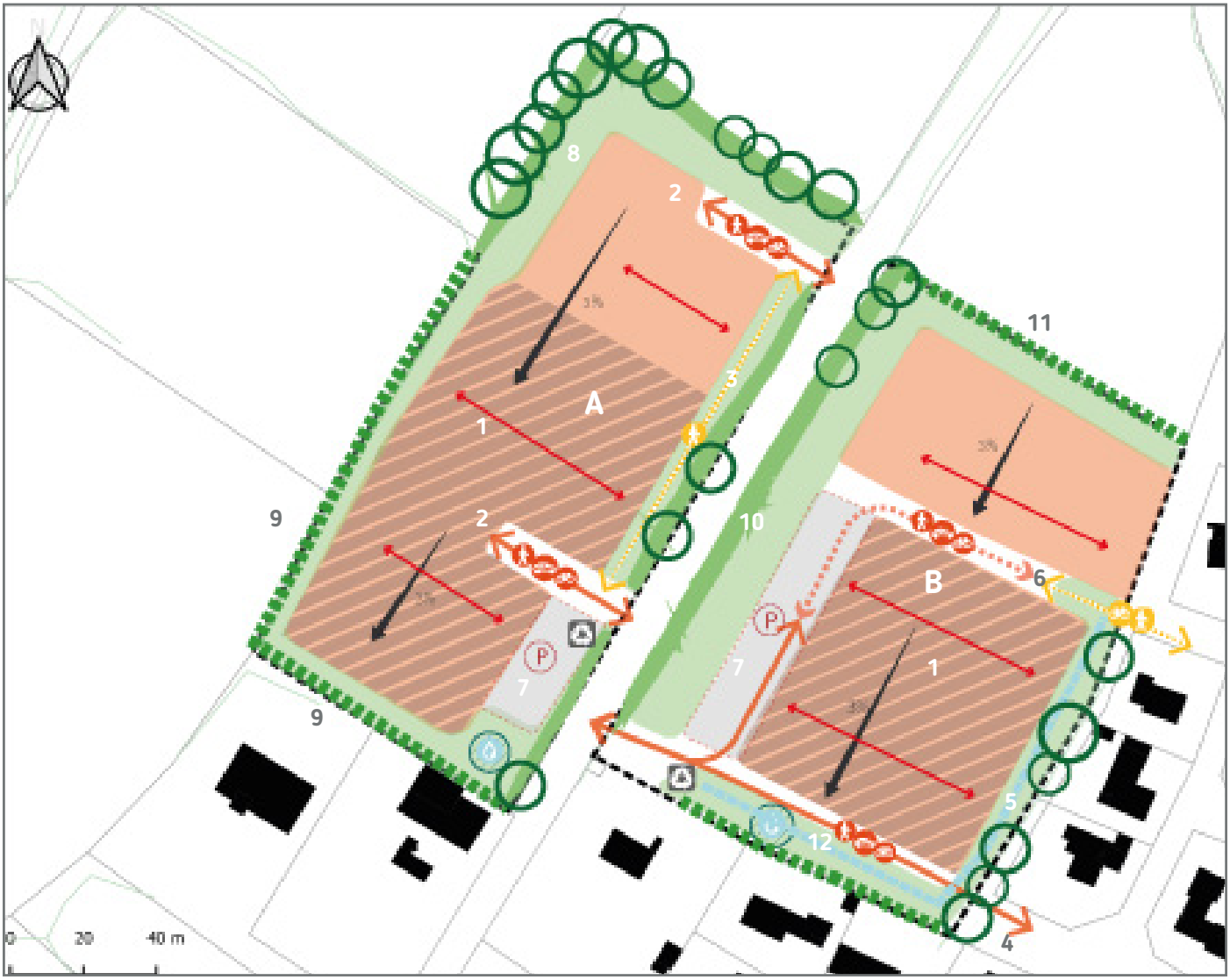
Sur la partie Ouest (**A**), une poche de stationnements sera aménagée sur la parties basses.

Pour la partie Est (**B**), une poche de stationnement pourra être aménagée au niveau de l'entrée, et le long de la future voie.

3 / **Pour la partie Ouest** (**A**)**:** Les haies multi-strates existantes seront conservées et préservées grâce à la mise en place d'un tampon végétalisé en pleine terre de min 10 m (**8**). Les arbres isolés seront conservés et protégés par la mise en place d'un espace tampon végétalisé de 5 m minimum. La continuité des haies existantes seront favorisées par la mise en place et la création de haies bocagères multi strates sur les nouvelles limites d'urbanisation (**9**). Elles seront composées de végétaux d'essences locales et adaptés au changement climatique, et seront accompagnées par l'aménagement d'un espace tampon végétalisé en pleine terre de 5m au minimum afin d'assurer une bonne insertion paysagère. Toutes les essences plantées (création de haies, arbres, restauration, etc.) seront des essences locales adaptées au changement climatique.

Pour la partie Est (**B**) **:** Il est demandé de prévoir de regarnir la haie à l'ouest (**10**) avec des essences locales et adaptées au changement climatique, prévoir l'aménagement d'un tampon végétalisé en pleine terre de min 10 m qui favorisera l'insertion paysagère, l'accès et l'entretien de la haie, et permettra de préserver le réseau racinaire des arbres. Pour la nouvelle limite Nord (**11**)**,** il est demandé de créer une haie bocagère multi-strates composée d'essences locales adaptée au changement climatique. Un tampon végétalisé de pleine terre d'une largeur de 5m minimum sera à aménager. Sur la limite Est (**5**), du côté du lotissement existant, le linéaire d'arbres existants sera à préserver, une bande tampon d'une largeur minimum de 5 m sur à prévoir. Sur la limite Sud (**12**), un espace végétalisé sera à créer, il pourra accueillir la gestion des eaux pluviales sous forme de noues et/ou de bassin. Il sera accompagné par la création d'une haie sur la limite, et pourra être planté.

Pour les deux secteurs (**A et B**)**,** il est demandé de prévoir la création de noue et de bassins intégrés afin de pouvoir gérer les eaux pluviales dans les aménagements des espaces publics et de les intégrer comme éléments qualitatifs du projet. L'imperméabilisation des sols sera limitée.


A
B
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
P
0
20
40 m

Site AUh || Site n°90 || Commune de Melle

H90

// SITE ET SITUATION

ELEMENTS CLÉS

Zone et vocation : AUh, habitat
Surface: 0.66 ha
Densité SCoT : 15 lgts/ha
Nombre de lgmts mini attendus : 10 lgts
Desserte par réseau électricité assainissement collectif et eau potable : A l'angle sud-est

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Le site de projet se compose d'un espace cultivé destiné à la production de luzerne en partie sud. Sa partie nord est occupé par le fond de jardin de l'habitation voisine. L'accès se fait actuellement par le sud est depuis la rue des Carrières.

Le secteur de projet est situé au sud du bourg de Melle, au lieu-dit le Champ du Colombier. Le site est bordé au nord et à l'est par des habitations. Ses côtés sud et est sont composés de cultures fouragères.

Au sud-est, le site est bordé par la rue des Carrières.

ENJEUX

- Assurer une cohabitaiton apaisée avec les habitations existantes autour du site.
- Mettre en place une transition végétale entre le secteur de projet et l'espace agricole voisin.
- Développer des gabarits et formes architecturales qui permettent une bonne intégration avec les maisons individuelles à proximité.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

0 / Avec une densité de 15 logements par hectare, le secteur a vocation à accueillir un minimum de 10 logements de type individuel et de hauteur équivalente à un R+1 maximum. L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble. L'implantation des bâtiments devra s'adapter et s'intégrer à l'environnement, dans le gabarit des constructions existantes. Leur logique d'implantation devra optimiser et favoriser un bon ensoleillement. La mitoyenneté est fortement encouragée afin de favoriser l'isolation des bâtiments et retrouver des espaces végétalisés de convivialité dans le secteur. Les logements bénéficieront tous de jardins privatifs.

1 / L'accès se fera par le Sud-est (**1**) via la rue des Carrières. La desserte de l'opération se fera sur un principe d'impasse et devra permettre le retournement des véhicules. La circulation sera à double sens et partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces.

2 / Une poche de stationnement sera créée à l'entrée du secteur (**2**) afin de limiter la circulation des véhicules à l'intérieur du site. Cet espace de stationnement perméables et végétalisées pour garantir une bonne intégration paysagère et une gestion écologique des eaux pluviales.

3 / Les limites du secteurs devront être végétalisées. En limites ouest et sud, la plantation de haies bocagères est exigée afin de garantir une transition avec l'espace agricole voisin et éviter le développement de secteurs de conflit (**3**). En limite nord de l'espace de stationnement, une haie multistrates est attendue afin de limiter l'impact paysager de l'espace de stationnement, notamment depuis l'habitation voisine (**4**). Enfin, la limite est devra être végétalisée afin de préserver l'intimité du jardin de l'habitation qui jouxte le site (**5**).

H96

// SITE ET SITUATION

ELEMENTS CLÉS

Zone et vocation : AUh

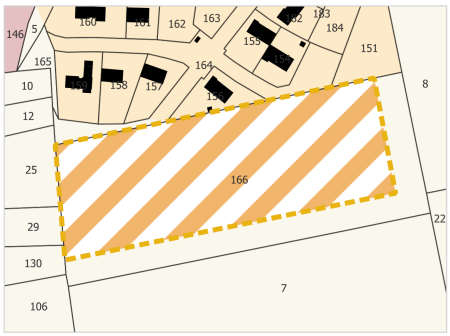
Surface : 1.4 ha

Densité SCoT : 12.5 lgts/ha

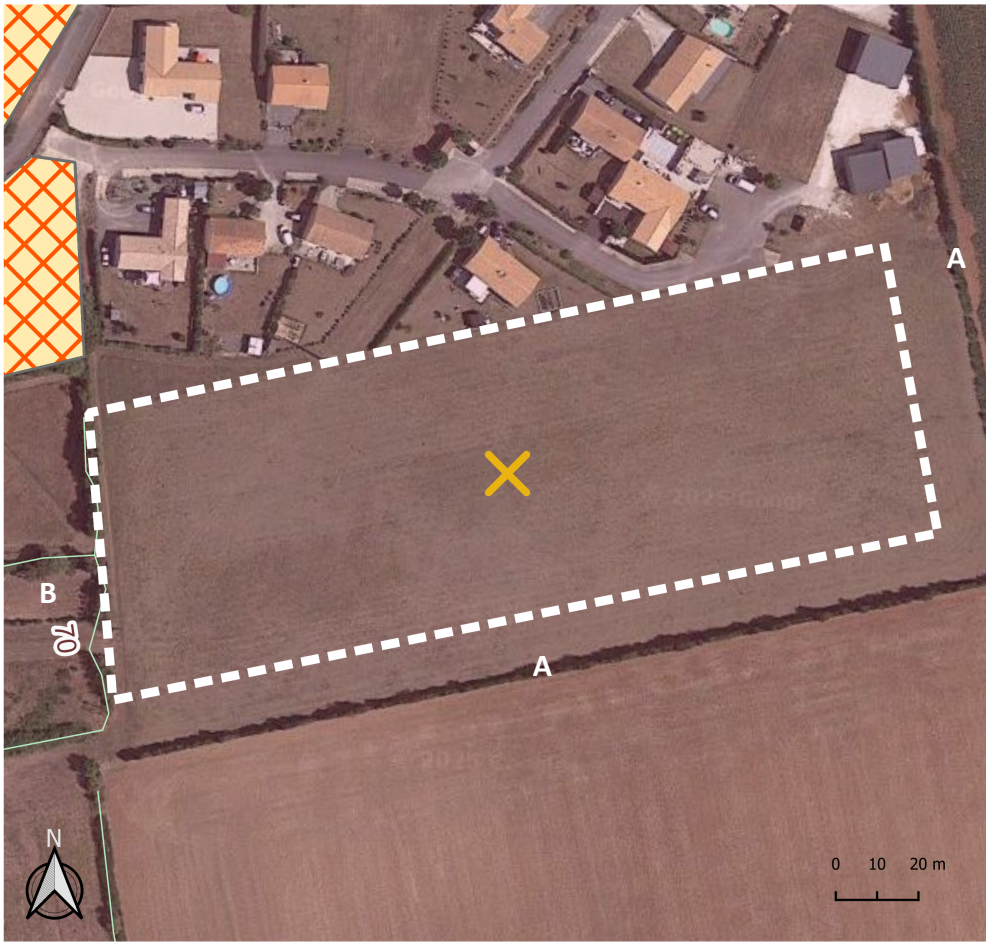
Nombre de logements minimum : 18 lgts

Desserte par réseaux eau potable et électricité : réseaux à proximité

Assainissement collectif : réseaux à proximité



// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le site est composé par des terrains agricoles. Des haies se trouvent en limites périphériques sud et est (**A**). La mairie se trouve à proximité (**B**).

Le secteur se trouve à l'est du bourg, entre une zone pavillonnaire au nord et des espaces agricoles au sud et à l'est.

Le secteur est desservi par un réseau d'impasse depuis la RD 101. Il comporte peu de dénivelé.

Enjeux

- Maintien des éléments paysagers existants (haies périphériques) et compléments avec la plantation d'essences locales
- Intégration des mobilités douces (lien mairie et quartier résidentiel) et création d'espaces de convivialité

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

0/ Avec une densité de 12,5 logements par hectare, le secteur a vocation à accueillir au minimum 18 logements de type individuel, mitoyen ou intermédiaire. Il est localisé à l'est du centre-bourg à proximité d'une zone résidentielle, d'espaces agricoles et d'équipements publics. Il est situé en périmètre MH (église).

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions et intégration). L'aménagement veillera à la limitation des vis-à-vis avec les logements riverains. Des espaces publics végétalisés seront prévus dans le secteur (**1**) afin de favoriser le lien et la convivialité entre habitants. Les logements bénéficieront de jardins privatifs.

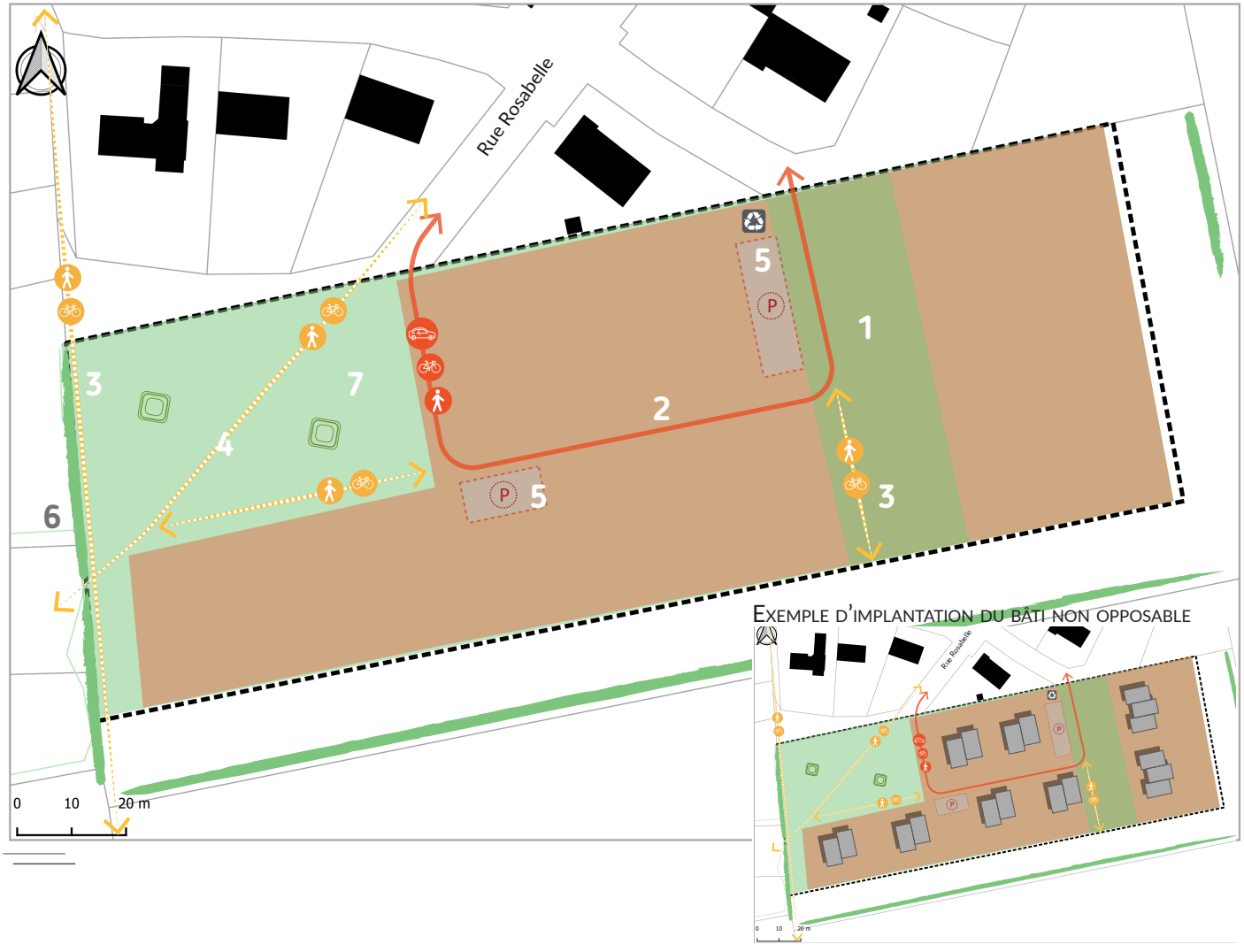
1/ L'opération sera desservie par une voie interne (**2**) traversant le secteur avec entrée et sortie depuis la rue Rosabelle, en limite Nord. La circulation sera à sens unique et partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces. La voie sera longée par de la végétation afin de favoriser la qualité paysagère. Des circulations piétonnes (**3**) seront aménagées vers la mairie et le centre-bourg (commerces de proximité) (**4**).

Le stationnement sera prévu le long de la nouvelle voirie dans le secteur. Les zones de stationnement (**5**) seront perméables et plantées d'arbres pour garantir une bonne intégration paysagère.

2/ Il sera prévu de conserver les haies existantes sur les limites périphériques du site (**6**) avec un tampon végétalisé en pleine terre de min 10 m. Il sera aussi prévu de conserver et restaurer la haie existante à l'ouest du secteur et appliquer un tampon végétalisée en pleine terre de 10 m min (**7**).

Un espace végétalisé planté d'essences locales pourra être réalisé au nord-ouest en lien avec la zone résidentielle actuelle (8).

L'imperméabilisation des sols sera limitée, la gestion des eaux pluviales sera prévue sur le site.



Site AUh | | Site n°114 | | Sauzé-entre-Bois

H114

// SITE ET SITUATION

ELEMENTS CLÉS

Zone et vocation : AUh, habitat

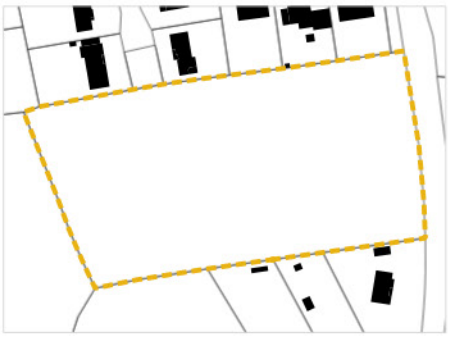
Surface: 1,55 ha

Densité SCoT : 12,5 lgts/ha

Nombre de lgmts mini attendus : 20 lgts

Desserte par réseau électricité : A proximité, impasse rue des Camélias.

Assainissement collectif et eau potable : A proximité, impasse rue des Camélias.



// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Le terrain présente une déclivité naturelle relativement marquée, avec un point haut situé sur la partie Est, et une zone basse sur la partie Ouest. Il se compose d'un champ cultivé.

Le secteur de projet est situé au Sud, Sud-Est du bourg de Sauze entre-Bois. Il s'inscrit dans le prolongement d'une urbanisation de quartier de maisons individuelles récentes. La desserte de la parcelle a été prévue dans le tracé de la trame viaire située en limite Nord. L'accès agricole existant se fait actuellement par la D54, la rue des Vieilles Vignes.

Les limites Nord, Ouest et Sud, disposent de haies bocagères multi strates. Les haies Sud et Ouest comportent des arbres de belles envergures à préserver et protéger.

Depuis la rue des Vieilles Vignes, la vue présente un intérêt. Il est ainsi possible d'y découvrir une vue ouverte et panoramique sur les profils de toitures du centre-bourg.

Enjeux

- Ménager des formes architecturales qui soient en harmonie avec l'existant.
- Préserver les qualités paysagères et environnementales des lieux.
- Diminuer la présence des véhicules sur l'espace public et en cœur d'îlot.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

0 / Avec une densité de 12,5 logements par hectare, le secteur a vocation à accueillir un minimum de 20 logements composés de logements de type individuel mitoyen, ou groupé. Les volumétries générales des bâtisses ne devront pas dépasser le R+1 et adopter des formes de toitures traditionnelles (deux pentes tuiles). L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter et s'intégrer à l'environnement, dans le gabarit des constructions existantes. Leur logique d'implantation devra optimiser et favoriser un bon ensoleillement. La mitoyenneté est fortement encouragée afin de favoriser l'isolation des bâtiments et retrouver des espaces végétalisés de convivialité dans le secteur. Les logements bénéficieront tous de jardins privatifs.

1 / L'accès au secteur se fera par un piquage de voie dans le prolongement de la rue des Camélias au Nord (**1**) du site. Afin d'optimiser la trame viaire et limiter l'imperméabilisation des sols, un principe d'impasses (**2**) pourra être aménagé sur l'ensemble du site.

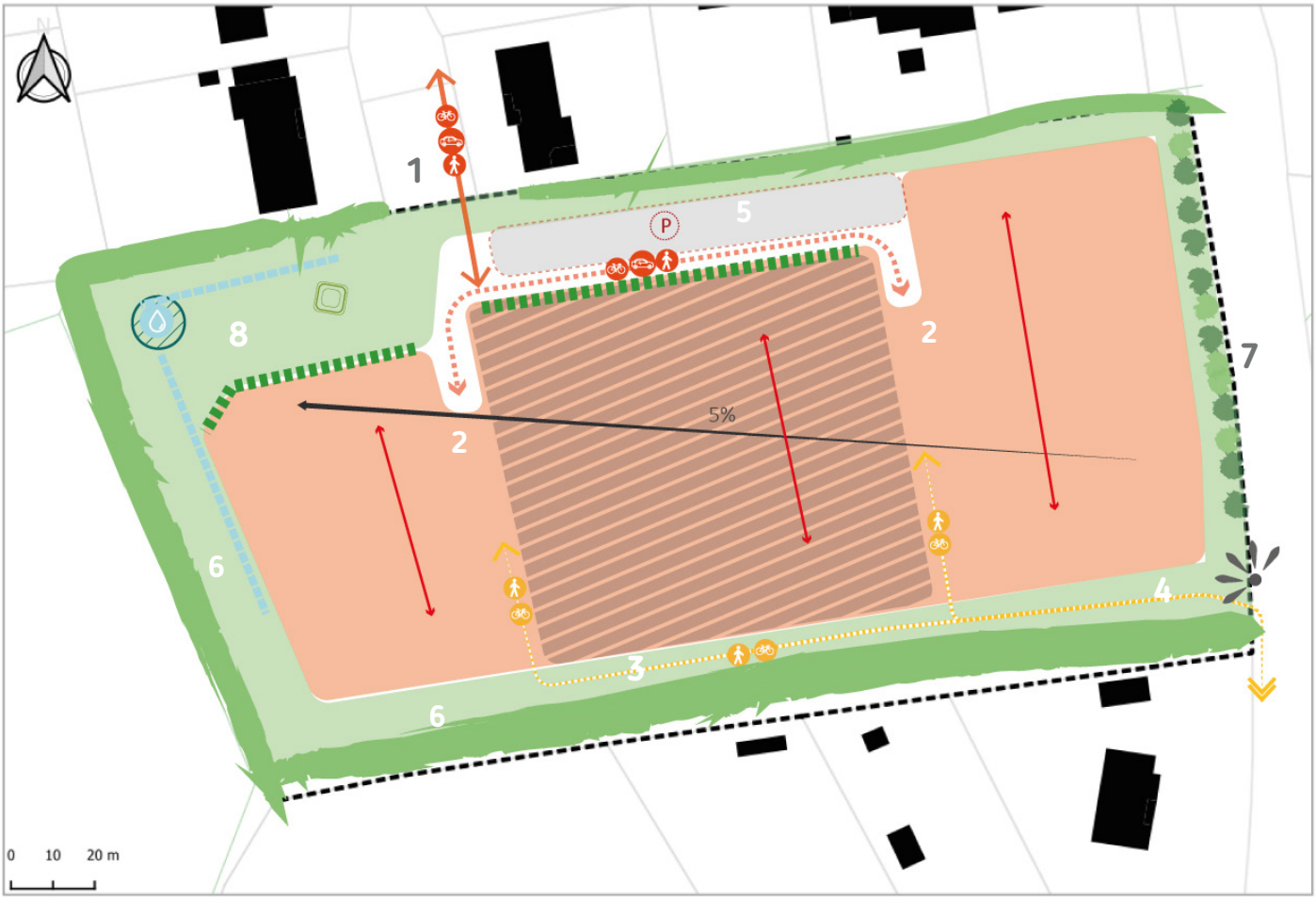
L'ensemble des voies créées seront partagées. La trame des déplacements doux sera complétée par la création de cheminements en limite Sud (**3**), dans l'espace tampon de 10m, sous réserve d'être légers et de ne pas porter atteinte au réseau racinaire de la haie Sud. Ce chemin permettra de relier à pied la rue des Vieilles Vignes situées à l'Est (**4**).

2 / Le stationnement public sera organisé en poche de stationnement au niveau de l'entrée (**5**) du site afin de limiter la présence et la circulation des véhicules. Les stationnements seront perméables et végétalisés pour garantir une bonne intégration paysagère et une gestion écologique des eaux pluviales.

3 / Les haies existantes situées au Nord, au Sud et à l'Ouest (**6**), seront conservées et préservées grâce à la mise en place d'un tampon végétalisé en pleine terre de min 10 m. La continuité des haies existantes seront favorisées par la mise en place et la création d'une haie bocagère en limite Est (**7**), le long de la rue des Vieilles Vignes. Elles seront composées de végétaux d'essences locales et adaptés au changement climatique, et seront accompagnées par l'aménagement d'un espace tampon végétalisé en pleine terre de 5m au minimum afin d'assurer une bonne insertion paysagère.

Toutes les essences plantées (création de haies, arbres, etc.) seront des essences locales adaptées au changement climatique. A proximité d'un bosquet existant et d'une zone humide située près de l'angle Nord-Ouest du site, il est attendu la création d'un espace végétalisé qui pourra être utilisé comme espace de convivialité (**8**). Celui-ci pourra notamment accueillir l'aménagement d'un bassin qui devra pouvoir contribuer à la qualité des espaces publics.

Une gestion intégrée des eaux pluviales devra être étudiée en priorité dans les aménagements des espaces publics. L'accès principale, qui se fera dans le prolongement de la rue des Camélias devra être optimisé, et pourra être pincé au niveau de l'entrée afin de préserver le caractère végétalisé de cette entrée de site. L'imperméabilisation des sols sera limitée.


1
5
P
8
2
7
5%
2
6
4
3
6
0 10 20 m

Site AUh | | Site n°115 | | Sauzé-entre-Bois

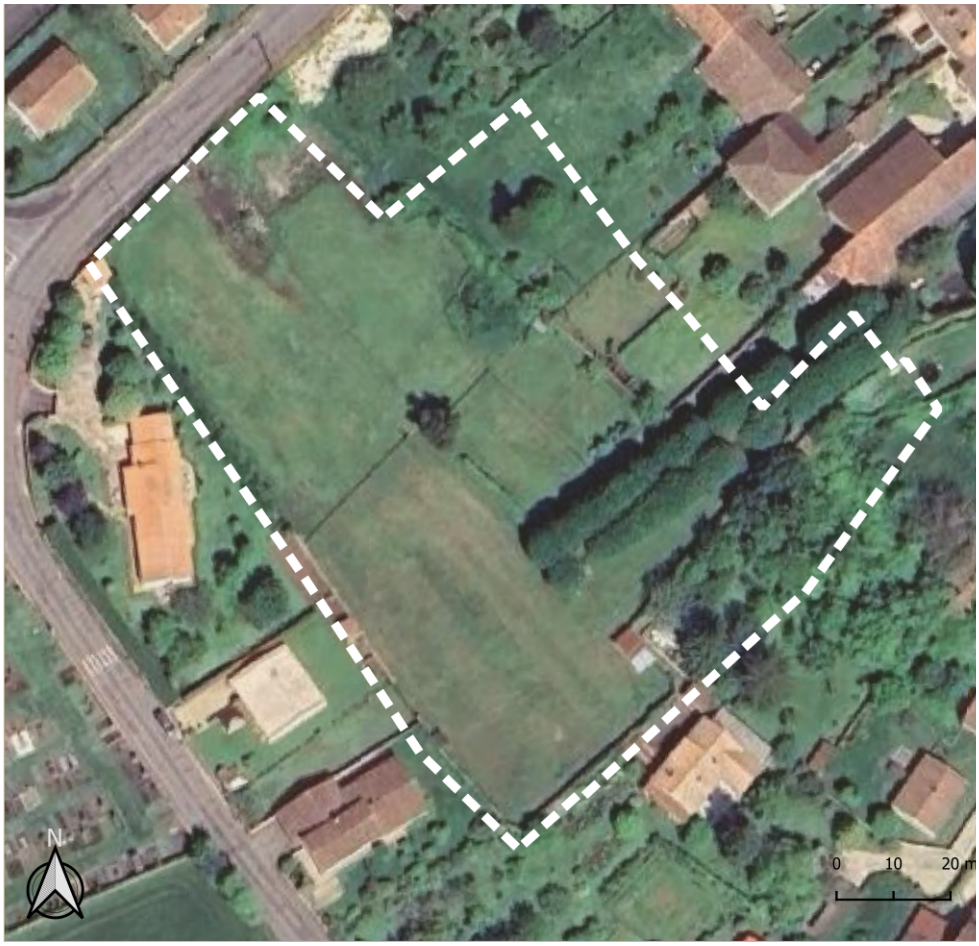
H115

// SITE ET SITUATION

ELEMENTS CLÉS

Zone et vocation : AUh, habitat
Surface: 0,99 ha
Densité SCoT : 12,5 lgts/ha
Nombre de lgmts mini attendus : 4 lgts
Desserte par réseau électricité : Oui.
Assainissement collectif et eau potable : Oui.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Le secteur de projet est situé à l'ouest du bourg de Sauze entre-Bois. Il s'inscrit au sein du tissu urbanisé de la commune, à proximité du cimetière. La desserte de la parcelle se fait au nord-ouest par la rue de Ponchatain.

Le secteur est entouré de maisons individuelles. Il est traversé par un cheminement piéton bordé d'alignements d'arbres de hautes-tiges. Ce chemin permet de rejoindre la Grande rue et les commerces de la commune.

Enjeux

- Ménager un espace vert au sein du bourg.
- Préserver le cheminement.
- Encadrer la densification du tissu urbain.

// DESCRIPTION DE L'ORIENTATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

0/ Avec une densité de 12,5 logements par hectare, le secteur a vocation à accueillir 4 logements de type individuel, éventuellement mitoyens. Il est localisé à l'ouest du centre-bourg au sein du tissu urbain à dominante résidentielle de la commune.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions et intégration). L'aménagement veillera à la limitation des vis-à-vis avec les logements riverains. Les logements bénéficieront de jardins privatifs.

1/ L'opération sera desservie par une voie interne depuis la rue de Ponchatain au nord-ouest. Cette voie desservira l'ensemble des lots. Une cheminement pour les modes doux devra être créé depuis la rue de Ponchatain, en réemployant le chemin existant pour rejoindre la Grande rue et les commerce du centre-bourg.

Le stationnement sera géré à l'échelle de chaque parcelle.

2/ Des haies devront être plantées, notamment sur les limites sud du secteur accueillant les logements afin de garantir la tranquillité des jardins privatifs mais également d'assurer l'insertion paysagère des constructions.

Les alignements d'arbres existant autour du chemin devront impérativement être maintenus. Les reste du secteur sera un parc arboré permettant le maintien d'un espace vert dans le centre-bourg de la commune.

L'imperméabilisation des sols sera limitée, la gestion des eaux pluviales sera prévue sur le site.

Site AUh || Site n°116 || Commune de Sauzé-Vaussais

H116

// SITE ET SITUATION

Elements clés

Zone et vocation : AUh, UAb, UB habitat

Surface: 3.15ha

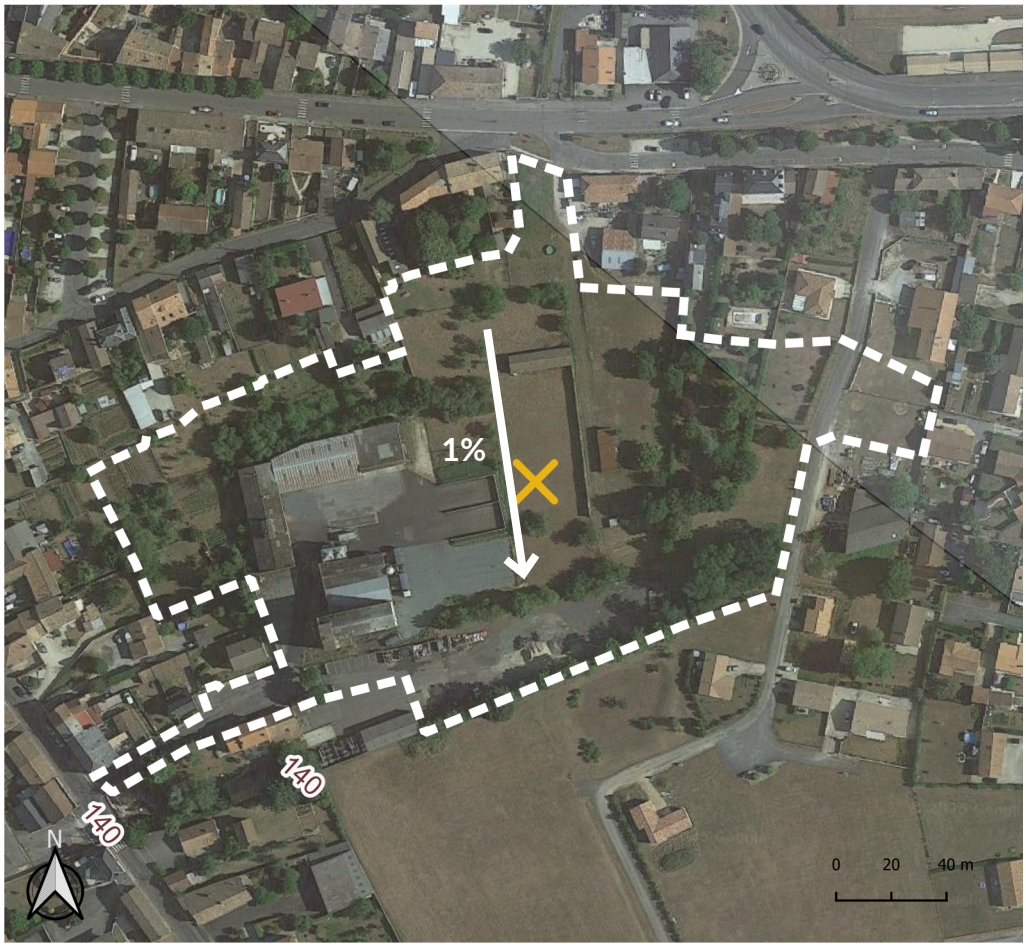
Densité SCoT : 12.5 lgts/ha

Nombre de lgmts mini attendus : 40 lgts

Desserte par réseau électricité : En limite Sud-Ouest (impasse de la gare), et à l'entrée Nord (route de Limage) capacité à vérifier.

Assainissement collectif et eau potable : En limite Sud-Ouest (impasse de la gare), et à l'entrée Nord (route de Limage) capacité à vérifier.

// ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



On identifie deux secteurs regroupant des arbres et haies :
- A l'Est, dans le prolongement de l'impasse de la Gare et à proximité de la rue Léon Deschamps.
- A l'Ouest, sur les arrières des hangars et dans les fonds de potagers et jardins.

Le secteur de projet est situé à l'Est du cœur de bourg, au sein d'un îlot. Au Nord il est desservi par la D1, et par une impasse en limite Sud-Ouest, l'impasse de la gare.

Le site se compose de plusieurs terrains végétalisés et arborés, de petits jardins et de pâtures, et d'une grande emprise centrale occupée par les bâtiments de la coopérative (Coréa Poitou-Charentes). Ces bâtisses regroupent des hangars, silos et des espaces de stockage.

Enjeux

- Assurer un renouvellement urbain de qualité.
- Préserver le patrimoine végétal existant, et l'intégrer comme élément structurant dans la composition du quartier.
- Enrichir et prolonger le réseaux de cheminements doux existants. Créer une connexion Nord-Sud avec le lotissement récent rue Léon Deschamps. Permettre de relier à pied le cœur de bourg par l'intérieur de l'îlot, en connectant les chemins existants en limite Ouest.
- Ménager des formes architecturales qui soient en harmonie avec l'existant.
- Diminuer la présence des véhicules sur l'espace public et en cœur d'îlot.

// Description de l'Orientation de l'Aménagement et de Programmation

0 / Avec une densité de 12.5 logements par hectare, le secteur a vocation à accueillir un minimum de 40 logements pouvant se composer de logements individuels, groupés et d'habitat intermédiaire et/ou de petits collectifs.

L'implantation des projets d'habitat intermédiaire et de petits collectifs se fera au centre du secteur, le long du cheminement central (**1**). Les projets d'habitat léger pourront se faire notamment à proximité des deux espaces végétalisés (**2**).

Les volumétries générales des bâtisses ne devront pas dépasser le R+1 et adopter des formes de toitures traditionnelles (deux pentes tuiles). L'aménagement du site est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble et devra prendre en compte le devenir du site de la coopérative agricole. L'implantation des bâtiments devra s'adapter et s'intégrer à l'environnement, dans le gabarit des constructions existantes. Leur logique d'implantation devra optimiser et favoriser un bon ensoleillement, et rechercher un alignement des faîtages Est-Ouest (**3**). La mitoyenneté est fortement encouragée afin de favoriser l'isolation des bâtiments et retrouver des espaces végétalisés de convivialité dans le secteur.

Les logements bénéficieront tous de jardins ou d'espaces extérieurs privatifs. Des prescriptions constructives particulières liées au risque retrait-gonflement d'argile sont à prendre en compte impérativement sur la totalité du secteur.

1 / Les deux accès existants (**4**) devront bénéficier d'aménagements permettant de conforter leur statut d'entrée de quartier d'habitation, tout en préservant le caractère végétalisé et rural des lieux.

Les cheminements piétons viendront prolonger ceux existants et devront permettre d'offrir des traversées Est-Ouest (**5**) ainsi que Nord-Sud (**6**). Le cheminement Nord-Sud existant sera conforter comme allée piétonne centrale (**1**) du futur quartier et permettre de relier au Sud le nouveau lotissement.

2 / Le stationnement public sera organisé en poche de stationnements (**7**) perméables et végétalisées pour garantir une bonne intégration paysagère et une gestion écologique des eaux pluviales. Ces poches de stationnements se feront sur les deux entrées du quartier, au Nord et au Sud-Ouest (impasse de la Gare). Il sera possible de créer des poches de stationnements complémentaires sous réserve d'une implantation qui permet de limiter la présence de véhicule au cœur de quartier.

3 / En dehors de la coopérative, l'ensemble du site se compose de jardins, potagers, pâturage. On note la présence de plusieurs groupement d'arbres, de haies plantées et d'arbres fruitiers. Ces espaces végétalisés et boisés sont principalement localisés sur deux secteurs, l'un à l'Est (**8**) qui s'étire du Nord au Sud, et le second à l'Ouest (**9**) qui s'inscrit dans le prolongement de jardins et potagers privés. Ces deux espaces végétalisés permettront de créer des espaces publics conviviaux, à destination des futurs habitants et des habitants du voisinage.

Il est demander dans le projet d'aménagement de conforter ces deux espaces et de compléter la trame verte par la création d'un réseau de haies sur les futurs limites parcellaires des constructions. La densification du réseau de haies permettra de contribuer à la protection et à la sauvegarde de la faune et la flore.

Dans les aménagements des espaces publics, pour la gestion des eaux pluviales, il est demandé de prévoir la création de noues et de bassins (**10**) qui soient particulièrement bien intégrés, et qu'ils deviennent ainsi de véritables éléments qualitatifs du projet. L'imperméabilisation des sols sera limitée.

Il est préconisé de conserver les arbres de hauts jets potentiellement pour un espace public et d'appliquer un tampon végétalisé en pleine terre de 5 m min.

4
7
P
3
2
3
1%
1
2
8
5
9
10
6
6
5
10
7
P
0
40
4

7 - OAP SECTORIELLES DE PLUS DE 5000 M2 DES AUTRES COMMUNES

	ID	Superficie en m2	Autre / observation aérienne	Préconisation en faveur de la biodiversité à appliquer spécifiques à l'OAP
Alloinay	H9	9763,56	"Arbres isolés et petit boisement Entourés de muret en pierre"	"Conserver les murets en pierre au maximum pour garantir une insertion paysagère de qualité. Conserver les arbres isolés de part et d'autre de rue de la Croix Loizé (partie nord et sud du secteur) avec un tampon végétalisé de pleine terre de minimum 5 m (à partir du pied de l'arbre). Conserver les arbres isolés au nord du secteur le long de la rue du Canton Loizé avec un tampon végétalisée de pleine terre de min 5 m (à partir du pied de l'arbre). Cette zone au nord-est pourrait faire l'objet d'un espace public/jardin de pluie pour les futures habitations voire pour la commune selon les acquéreurs/ propriétaires. "
Beaussais-Vitré	H12	7573,087	Haie au sud protégée par le PLUI-H comme éléments du paysage à protéger	"Conserver la haie le long du chemin de Joubert (au sud-est du secteur) protégée par le PLUI-H comme élément du paysage et mettre un tampon végétalisé de pleine terre d'au min 10 m. Conserver les 2 arbres isolés au coin nord-ouest avec un tampon végétalisé de pleine terre de min 5 m autour (à partir du pied de l'arbre). Prescriptions constructives particulières liées au risque retrait-gonflement d'argile à prendre en compte impérativement pour tout le secteur (en zone rouge sur tout le secteur)."
Clussais-la-Pommeraie	H34	12472,33	Haie au sud protégée par le PLUI-H comme éléments du paysage à protéger et à restaurer	"Conserver la haie en bordure ouest du secteur classée comme élément du paysage à protéger par le PLUI-H et mettre un tampon végétalisé de pleine terre d'au minimum 10 m. Conserver les 3 arbres isolés (1 le long de la route du Clussais la Pommeraie, 2 le long de la route du Puits, 1 dans le coin est et 1 autre dans le coin ouest) et mettre un tampon végétalisé de pleine terre d'au min 5 m. Au sein du projet, une haie en bordure est du secteur est classée comme "" élément du paysage à restaurer"" par le PLUI-H. Un projet ayant toujours des incidences sur l'environnement, il est préférable de la restaurer et de mettre un tampon végétalisé de pleine terre d'au min 10 m. "
Couture-d'Argenson	H35	5589,654	Haie au sud protégée par le PLUI-H comme éléments du paysage à restaurer	(se référer à l'OAP cadre Habitat)
Fontivillié	**H44**	**10131,617**	**Haies protégées par le PLUI-H comme éléments du paysage à restaurer et à préserver**	**"Conserver les haies (1 à l'ouest ; 1 au nord ; 2 le long de la rue de la Mairie) du secteur classée comme élément du paysage à restaurer par le PLUI-H et mettre un tampon végétalisé de pleine terre d'au min 10 m. Conserver les 3 arbres isolés (2 au nord du secteur ; 1 au sud-ouest le long de la rue de la Mairie) avec un tampon végétalisé de pleine terre d'au minimum 5 m. Au sein du projet, deux haies à l'ouest (ouest-nord et ouest-sud) sont classées comme "" élément du paysage à restaurer"" par le PLUI-H. Un projet ayant toujours des incidences sur l'environnement, il est préférable de la restaurer et de mettre un tampon végétalisé de pleine terre d'au min 10 m. "**
Fontivillié	H45	9695,925	Trame verte urbaine : arbres isolés et boisement	"Conserver le boisement au nord-est du secteur (proche de la rue du Puits) et mettre un tampon végétalisé de pleine terre d'au min 10 m. Au sein du projet, une haie au sud du secteur (croisement entre rue du Puits et rue de la Balade) est classée comme "" élément du paysage à restaurer"" par le PLUI-H. Au vu des enjeux environnementaux autour (arbre isolé), il est préférable de la restaurer et de mettre un tampon végétalisé de pleine terre d'au min 10 m. "
Juillé	H51	5379,91	Haies protégées par le PLUI-H comme éléments du paysage à préserver	"Conserver les 2 haies (1 au nord le long du Chemin de la Gaillarderie ; 1 à l'ouest le long de la route d'Ensigne) du secteur classées comme éléments du paysage à protéger par le PLUI-H et mettre un tampon végétalisé de pleine terre d'au min 10 m A l'ouest, le secteur est concerné par un AZI (identifié dans les prescriptions graphiques) et donc doit respecter les réglementations du règlement : zones inondables hors PPRI"

Préconisation en faveur de la qualité urbaine à appliquer spécifiques à l'OAP
"L'accès aux constructions se fera directement depuis les rues existantes. Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable de sa surface. L'implantation du bâti devra s'adapter à son environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. La cohérence des constructions, avec le modèle des constructions existantes du tissu architectural de Loizé, sera également recherchée. Il est préférable de ne pas standardiser les constructions, et des variations pourront être mises en place dans les volumes, afin de proposer aussi plusieurs typologies de logements. Afin de limiter les vis-à-vis, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie."
"L'accès aux constructions se fera par la création d'un nouvel accès sur le chemin de Joubert, un accès aménagé et calibré pour limiter l'impact sur le chemin existant. La sortie pourra se faire depuis le même accès. Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé en entrée de site. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable de sa surface. L'implantation du bâti devra s'adapter à son environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les constructions pourront être mitoyennes afin d'assurer les objectifs de densité tout en limitant l'artificialisation du secteur. Une attention particulière devra être portée, pour qualifier le paysage propre à l'entrée du bourg de Beaussais-Vitré."
"L'accès aux constructions devra se faire depuis la rue des Ecoles de la Pommeraie, afin de ne pas créer un nouvel accès et garantir la bonne circulation automobile sur la Route de Clussais la Pommeraie. La sortie pourra se faire depuis le même accès. La voirie sera partagée entre véhicules motorisés et modes doux, et son gabarit devra être cohérent avec sa fonction de desserte. Un espace de stationnement mutualisé sera envisagé en partie Nord, en lien avec le centre-bourg. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable de sa surface. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. La continuité et la cohérence des constructions sur le modèle des constructions existantes à proximité seront également recherchées. Il est préférable de ne pas standardiser les constructions, et des variations pourront être mises en place dans les volumes, afin de garantir la préservation de la qualité architecturale du centre-bourg"
"L'accès aux constructions se fera directement depuis la rue du Chemin de la Croix. Un espace de stationnement mutualisé pourra être a envisagé. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable de sa surface. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. La continuité et la cohérence des constructions sur le modèle des constructions existantes à proximité seront également recherchées. Une attention particulière devra être portée, pour qualifier le paysage propre à l'entrée du bourg et son lien avec le paysage. Les constructions pourront être mitoyennes afin d'assurer les objectifs de densité tout en limitant l'artificialisation du secteur."
"L'accès aux constructions se fera directement par la rue de la Mairie et la route de la Pagerie, par des accès aménagés et calibrés. Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable de sa surface. Des liaisons douces seront aménagées et des cheminements piétons pourront traverser les différentes parties du site. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Les constructions pourront être mitoyennes afin d'assurer les objectifs de densité tout en limitant l'artificialisation du secteur. Afin de limiter les vis-à-vis, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines devra être garantie."
"L'accès aux constructions se fera par la création d'un nouvel accès sur la rue de la Baladed et/ou la rue du Puits, cet accès sera aménagé et calibré afin de limiter l'impact sur la circulation actuel. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. Un espace de stationnement mutualisé sera envisagé, il pourra être lié au stationnement présent au Sud de la rue de la Balade. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable de sa surface. La cohérence des constructions, sur le modèle des constructions existantes à proximité sera recherchée. Il est préférable de ne pas standardiser les constructions, et des variations pourront être mises en place dans les volumes. Les constructions pourront être mitoyennes afin d'assurer les objectifs de densité tout en limitant l'artificialisation du secteur."
"L'accès aux constructions se fera directement depuis le chemin de la Gaillarderie. Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé en entrée de site. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable de sa surface. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. La continuité et la cohérence des constructions sur le modèle des constructions existantes (notamment celle de l'autre coté de la route) seront également recherchées. Les constructions pourront être mitoyennes afin d'assurer les objectifs de densité tout en limitant l'artificialisation du secteur. Une attention particulière devra être portée, pour qualifier le paysage propre au paysage agricole, et sa lisière. UAfin de limiter les vis-à-vis, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre les parcelles devra être garantie."

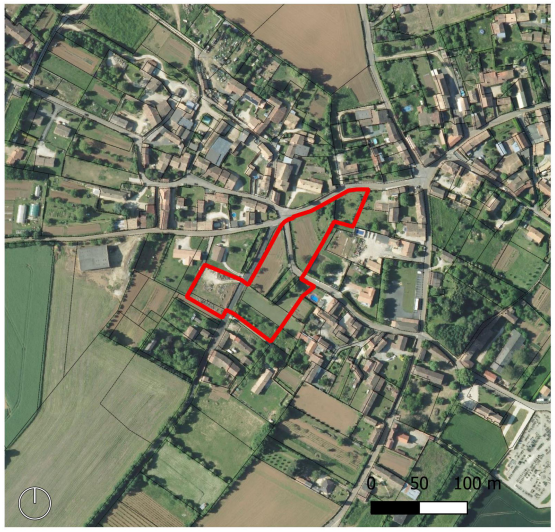
	ID	Superficie en m2	Autre / observation aérienne	Préconisation en faveur de la biodiversité à appliquer spécifiques à l'OAP
La Chapelle-Pouilloux	H54	8973,86	Présence de nombreux arbres au sein du secteur	La végétation existante est à conserver au maximum dans la mesure du possible. Des espaces tampon doivent être maintenus aux abords des arbres conservés afin d'en préserver le système racinaire.
Mairé-Levescault	H76	8099,877	"Haies protégées par le PLUI-H comme éléments du paysage à préserver Arbres isolés voire boisement au nord-ouest"	"Conserver la haie au nord-est du secteur classée comme élément du paysage à restaurer par le PLUI-H et mettre un tampon végétalisée de pleine terre d'au min 10 m Conserver les arbres isolés (1 au sud-est ; 1 au sud-ouest ; 3 au nord-ouest) et mettre un tampon végétalisée de pleine terre d'au min 5 m. La zone au nord-ouest étant étroite, elle pourrait faire l'objet d'un espace public/jardin de pluie pour les futurs habitations voire pour la commune selon les acquéreurs. "
Maisonnay	H78	11587,242	Haies protégées par le PLUI-H comme éléments du paysage à restaurer	Présence d'une haie classé dans le PLUIH comme élément du paysage à restaurer. Cette haie est haute et mono-essence (ombre portée importante), ce n'est pas une haie qualitative. Dans le cadre de l'OAP Habitat, il est possible de réaliser quelques percées. Toutefois, attention certains oiseaux peuvent y nicher donc réalisation des travaux en dehors des périodes de nidification et de reproduction + juste possibilités de réaliser des percées. Les percées seront compenser grâce à la restauration du reste de la haie permettant une compensation in situ.
Prailles-la-Couarde	H103	8382,82	Arbres au centre du secteur et en limite ouest	Conserver les arbres présents au centre du secteur ainsi que les arbres existants en limite ouest du site. Conserver un espace tampon de 10m aux abords de ces arbres afin d'en assurer la préservation.
Secondigné-sur-Belle	H125	12111,841	Haies protégées par le PLUI-H comme éléments du paysage à protéger et à restaurer	"Conserver les haies en bordure nord-est et nord (le long de l'allée de Plassioux) du secteur classées comme éléments du paysage à protéger par le PLUI-H et mettre un tampon végétalisé de pleine terre d'au min 10 m Haie au sud-ouest en bordure (le long de la D103) du secteur classée comme élément du paysage à restaurer par le PLUI-H et mettre un tampon végétalisé de pleine terre d'au min 10 m -> si des percées sont inévitables alors doit compenser in situ en restaurant et protégeant cette haie Pour améliorer l'insertion paysagère de l'OAP, possibilités de créer une haie bocagère multi-strate en bordure nord du secteur d'OAP"

Préconisation en faveur de la qualité urbaine à appliquer spécifiques à l'OAP
Les accès pourront se faire par la rue du Chateau d'eau et par la rue des Aubépines. Une liaison douce entre ces deux rues est également souhaitable. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. La continuité et la cohérence des constructions sur le modèle des constructions existantes seront également recherchées.
"L'accès aux constructions se fera directement dans la continuité des rues crées dans le lotissement de la Route des Four à Chaud à l'Ouest. Afin de limiter l'impact des constructions sur la circulation, aucun n'accès ne pourra être crée depuis l'impasse des Ouches. Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé, à l'Est. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable de sa surface. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. La continuité et la cohérence des constructions sur le modèle des constructions existantes seront également recherchées. Afin de limiter les vis-à-vis, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles du lotissement voisin devra être garantie."
"L'accès aux constructions se fera directement dans la continuité des rues crées dans le lotissement du Bois du Patureau Neuf, à l'Ouest. Des accès pourront également être crées sur la rue de l'Artisant (au Nord) et sur le bois de la Touche Longe (au Sud). Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé, à l'Est. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable de sa surface. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. La continuité et la cohérence des constructions sur le modèle des constructions existantes à proximité seront également recherchées. Afin de limiter les vis-à-vis, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles du lotissement voisin devra être garantie."
L'accès aux lots pourra se faire depuis la rue des Courances. Un cheminement piéton sera à créer au centre du secteur pour relier la rue des Courances au Chemin du Pin Parasol. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. La continuité et la cohérence des constructions sur le modèle des constructions existantes à proximité seront également recherchées. La Végétation du secteur devra être maintenue au maximum et d'autres plantations sont encouragées pour assurer l'intégration paysagère du secteur.
"L'accès aux constructions se fera directement depuis l'Allée de Plassiou, au Nord. Ces accès devront être limités dans leurs nombres et réduit dans leur largeur, pour limiter l'impact sur la haie existante. L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) et limiter les vis-à-vis. La continuité et la cohérence des constructions sur le modèle des constructions implantées de l'autre coté de la route seront également recherchées. Les constructions pourront être mitoyennes afin d'assurer les objectifs de densité tout en limitant l'artificialisation du secteur. Une attention particulière devra être portée, pour qualifier le paysage propre au paysage agricole, sa lisière, et faire un lien avec le centre bourg historique de Secondigné-sur-Belle."

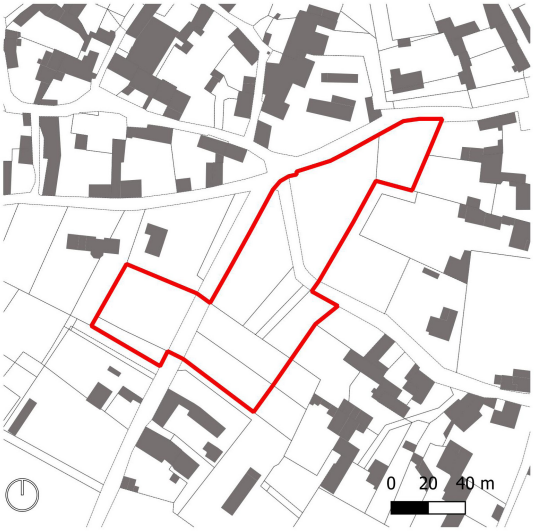
LOCALISATION DES PARCELLES SUPÉRIEURES À 5000M2

Commune de Alloinay
Surface : 0.98 hectares
Zonage : AUh

ID de l'OAP : H9



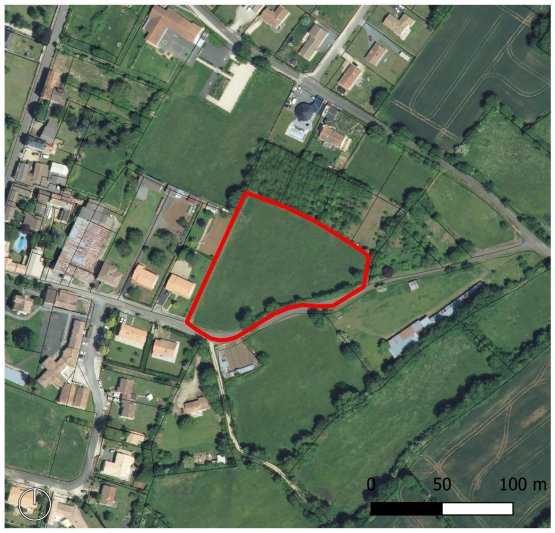
CONTEXTE DE L'OAP



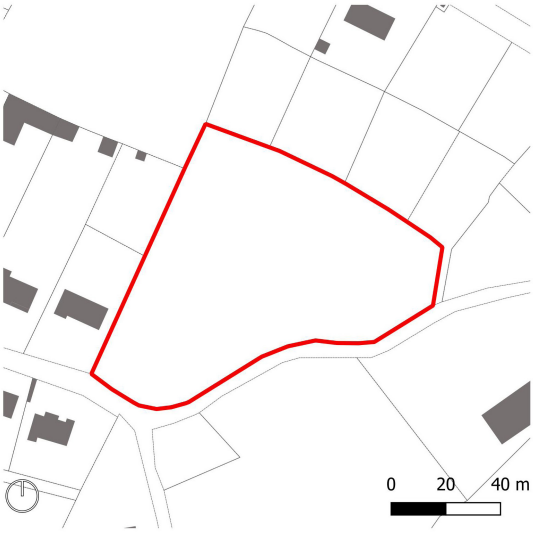
CONTEXTE PROCHE ET PARCELLAIRE

Commune de Beaussais-Vitré
Surface : 0.76 hectares
Zonage : AUh

ID de l'OAP : H12



CONTEXTE DE L'OAP

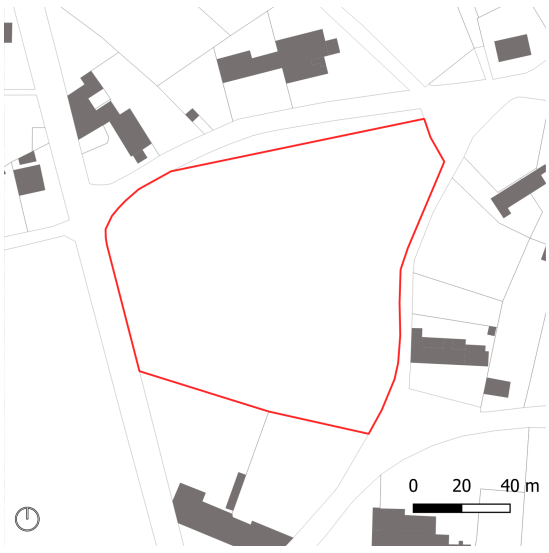


CONTEXTE PROCHE ET PARCELLAIRE

Commune de Clussais-la-Pommeraie
Surface : 0.54 hectares
Zonage : AUh

ID de l'OAP : H34

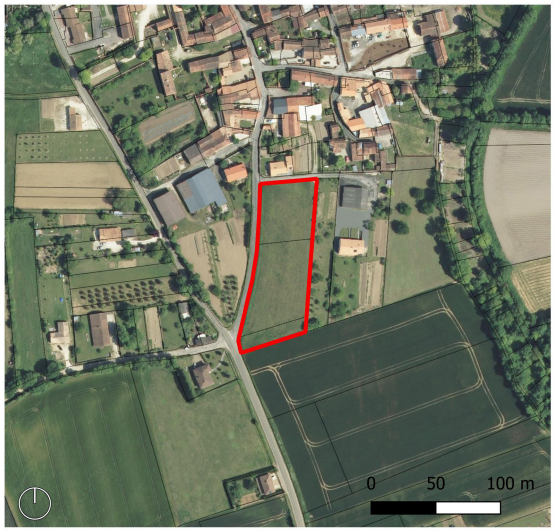
CONTEXTE DE L'OAP



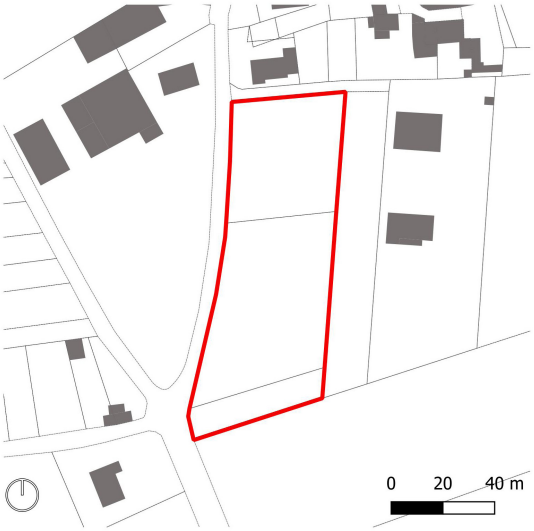
CONTEXTE PROCHE ET PARCELLAIRE

Commune de Couture-d'Argenson
Surface : 0.56 hectares
Zonage : AUh

ID de l'OAP : H35



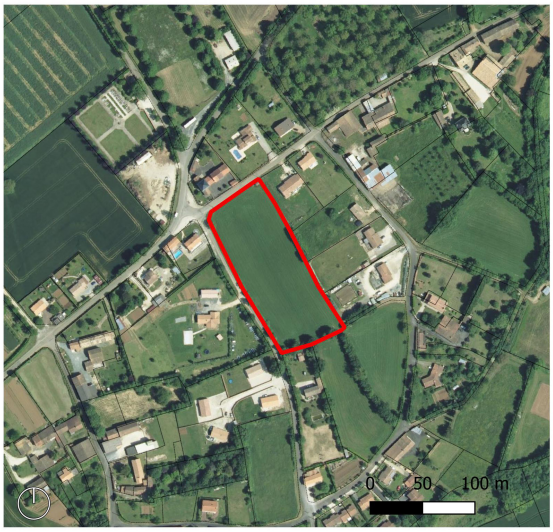
CONTEXTE DE L'OAP



CONTEXTE PROCHE ET PARCELLAIRE

Commune de Fontivillié
Surface : 1.01 hectares
Zonage : AUh

ID de l'OAP : H44

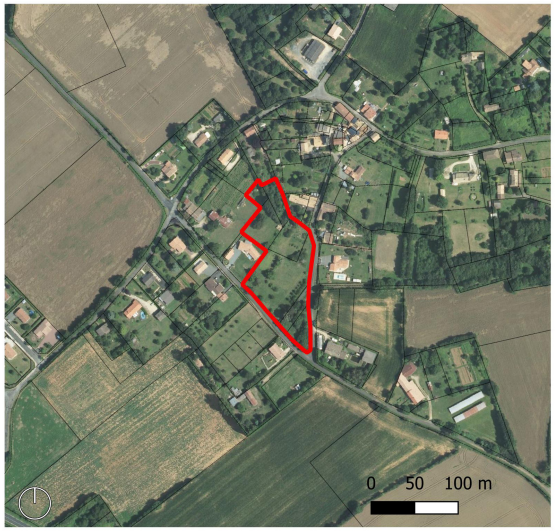


CONTEXTE DE L'OAP

CONTEXTE PROCHE ET PARCELLAIRE

Commune de Fontivillié
Surface : 0.97 hectares
Zonage : AUh

ID de l'OAP : H45

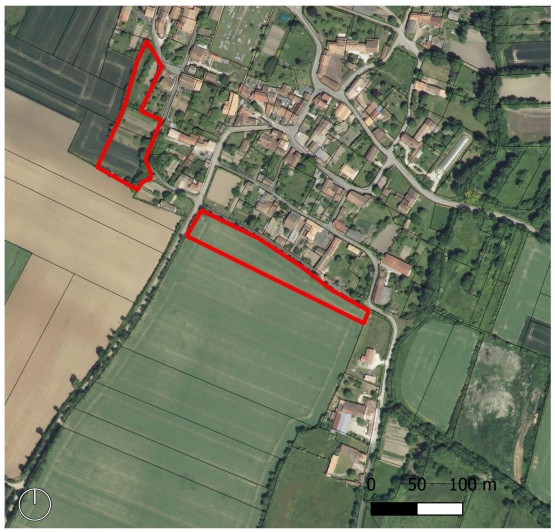


CONTEXTE DE L'OAP

CONTEXTE PROCHE ET PARCELLAIRE

Commune de Juillé
Surface : 0.55 hectares
Zonage : AUh

ID de l'OAP : H51

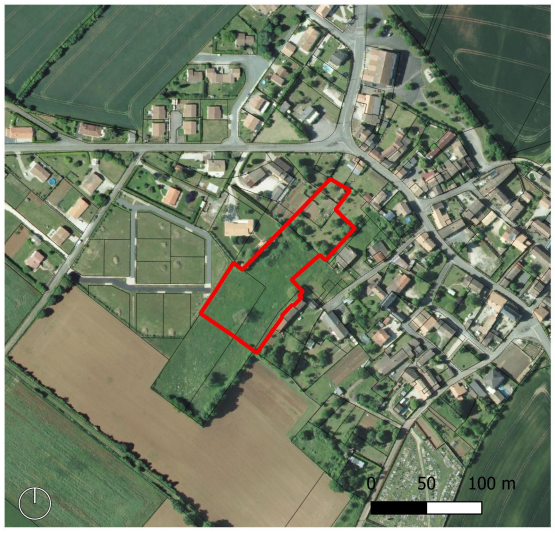


CONTEXTE DE L'OAP

CONTEXTE PROCHE ET PARCELLAIRE

Commune de Mairé-Levescault
Surface : 0.81 hectares
Zonage : AUh

ID de l'OAP : H76



CONTEXTE DE L'OAP

CONTEXTE PROCHE ET PARCELLAIRE

Commune de Maisonnay
Surface : 1.16 hectares
Zonage : AUh

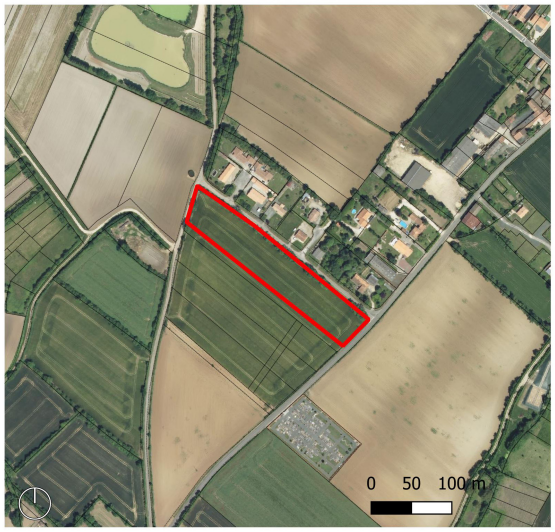
ID de l'OAP : H77

CONTEXTE DE L'OAP

CONTEXTE PROCHE ET PARCELLAIRE

Commune de Secondigné-sur-Belle
Surface : 1.21 hectares
Zonage : AUh

ID de l'OAP : H125



CONTEXTE DE L'OAP

CONTEXTE PROCHE ET PARCELLAIRE