BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PLUI - dossier initial - Approbation 09 novembre 2021

Evolutions (dates d'approbations) :

- 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique
- 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI
- 02/05/2023 : Mise à jour – inscription au titre des monuments historiques d'une maison– Faye l'Abbesse
- 30/01/2024 : Modification simplifiée n°1
- 03/02/2026 : Révision allégée n°1
- 03/03/2026 : Révision allégée n°2
- 03/03/2026 : Révision allégée n°3
- 03/03/2026 : Modification simplifiée n°2
- 03/03/2026 : Modification simplifiée n°3

Pièce n°4.1

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PREAMBULE ET OAP SECTORIELLES

4.1.1_OAP_PREAMBULE 3
4.1.1_OAP_SECTORIELLE_HABITAT 22
OAP-Argentonnay 23
OAP-Bressuire 45
OAP-Bretignolles 101
OAP-Cerizay 105
OAP-Chanteloup 130
OAP-Chiche 140
OAP-Cirieres 148
OAP-Clesse 156
OAP-Courlay 160
OAP-Faye l'Abbesse 169
OAP-Geay 175
OAP-Genneton 181
OAP-La Chapelle Saint-Laurent 185
OAP-La Foret-Sur-Sèvre 193
OAP-La Petite Boissiere 212
OAP-L'Absie 220
OAP-Largeasse 226
OAP-Le Pin 230
OAP-Mauléon 236
OAP-Moncoutant-sur-Sèvre 276
OAP-Montravers 310
OAP-Neuvy-Bouin 314
OAP-Nueil-Les-Aubiers 322
OAP-St-Amand-sur-Sèvre 337
OAP-St-André-sur-Sèvre 343
OAP-St-Aubin-du-Plain 347
OAP-St-Maurice Etusson 351
OAP-St-Paul-en-Gatine 359

OAP-St-Pierre-des-Echaubrognes 365
OAP-Trayes 371
OAP-Voulmentin 375
4.1.2_OAP_SECTORIELLES_ACTIVITES 381
4.1.3_OAP_SECTORIELLES_EQUIPEMENT 434
4.1.4_OAP_SECTORIELLES_ZAC 437
4.1.5_OAP_TOURISME 515

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PLUI - dossier initial - Approbation 09 novembre 2021

Evolutions (dates d'approbations) :

- 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique
- 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI
- 02/05/2023 : Mise à jour – inscription au titre des monuments historiques d'une maison– Faye l'Abbesse
- 30/01/2024 : Modification simplifiée n°1
- 03/02/2026 : Révision allégée n°1
- 03/03/2026 : Révision allégée n°2
- 03/03/2026 : Révision allégée n°3
- 03/03/2026 : Modification simplifiée n°2
- 03/03/2026 : Modification simplifiée n°3

Pièce n°4.1.1

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Préambule

Sommaire

Sommaire 2

Cadre juridique 3

Structuration de la pièce n°4 « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION » 4

Portée & objet des OAP 5

Portée des OAP 5

Objet des OAP 6

Retour sur la méthodologie de réalisation des OAP 7

Méthodologie de réalisation des OAP dans le cadre du PLUi de l'agglomération du Bocage Bressuirais 7

Un exemple de scénario et sa traduction réglementaire 8

Pour une approche qualitative de l'aménagement 10

Les objectifs généraux et communs d'aménagement 10

Les principes généraux à respecter via les orientations d'aménagement et de programmation 10

La maîtrise de la consommation d'espace et la mixité sociale de l'habitat seront assurées par la réalisation de programmes de logements qui comprendront : 10

La mixité sociale de l'habitat sera assurée à travers une typologie de logements variée et une part programme de logements qui sera dédiée à la mixité sociale : logement locatif social ou non. 10

La maîtrise des besoins en déplacements en voiture particulière sera améliorée en favorisant les déplacements doux et en encourageant l'arrivée de nouveaux logements à proximité des commerces, équipements et services. 10

Principe de greffe paysagère et architecturale 10

Vers une approche qualitative des aménagements 11

Pour un urbanisme favorable à la santé 12

Lexique 14

Terrain d'une superficie supérieure à 2000m2 18

Production de logements locatifs sociaux 19

Cadre juridique

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« Les orientations d'aménagement 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 et les déplacements. »

Article R. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.
Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R. 151-7 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Structuration de la pièce n°4 « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION »

Etant donné le nombre et la diversité des OAP à l'échelle de l'agglomération du Bocage Bressuirais, le dossier « OAP » est composé de plusieurs pièces :

- **Les OAP « sectorielles » habitat** ont été regroupées par commune ;
- **Les OAP « sectorielles » portant sur les zones d'activités** ont été regroupées au sein d'une seule pièce ;
- **L'OAP « sectorielle » portant sur le projet de centre de tri des déchets de la Croisée à Loublande ;**
- **Les OAP "sectorielles" ZAC** ont été regroupées au sein d'une seule pièce.
- **Les OAP "sectorielles" tourisme** ont été regroupées au sein d'une seule pièce.
- **Les OAP « thématiques »** ont été regroupées au sein de plusieurs pièces :
    - **Economie ;**
    - **Transversale comprenant les chapitres suivants :**
        - Le bocage
        - Les énergies renouvelables
        - Le tourisme
        - Les continuités douces

Portée & objet des OAP

Portée des OAP

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- **Les OAP « sectorielles »** portent sur des périmètres généralement localisés sur les bourgs ou sur les zones d'activités, en enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci ;
- **Les OAP « thématiques »** portent sur des thèmes-clés. Elles peuvent concerner tout ou partie du territoire communal.

Les OAP peuvent contenir **des « prescriptions »** (de portée réglementaire forte) et **des « recommandations »** (de portée informative ou pédagogique).
Les dispositions relatives aux OAP « sectorielles » sont prescriptives, tandis que les dispositions liées aux OAP « thématiques » correspondent à des recommandations, sauf mention contraire.

Objet des OAP

Les OAP servent à garantir la cohérence de l'aménagement du secteur, en particulier en cas de tranches successives.

Dans la grande majorité des cas, la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'induit pas une intervention de la collectivité en phase opérationnelle.

A ce titre, les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher :

- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné, de ses abords, et du bourg dans lequel elles s'insèrent (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux…) ;
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces principes ne présentent pas d'échéance de mise en œuvre : tout dépend de la volonté des propriétaires.

Sur cette base, **un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait décider de garder son bien, aussi longtemps qu'il le souhaite**. De la même manière, il peut **décider de le vendre** (partiellement ou totalement, charge à lui d'en définir les nouvelles limites éventuelles), ou encore **faire construire**… L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés.

Représentation et schéma de principe des OAP

Afin de faciliter la mise en œuvre des principes d'aménagement au sein des périmètres d'OAP, les schémas d'organisation reprennent les emplacements réservés qui sont susceptibles de concerner ces OAP et qui sont repérés au règlement graphique. Cependant, le tracé reporté sur les schémas n'a qu'une valeur informative: seul le règlement graphique fait foi pour les emplacements réservés.

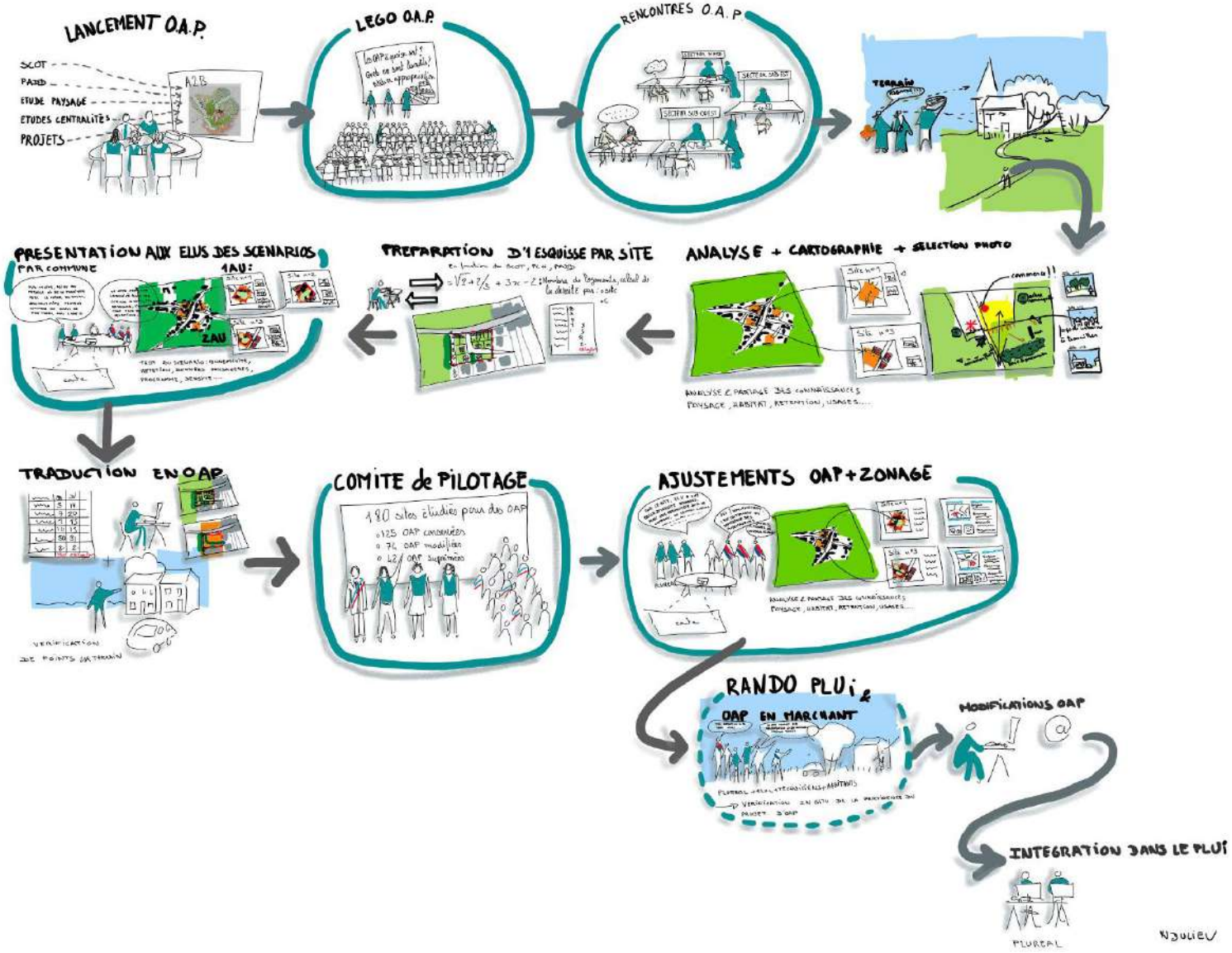
La prise en compte des zones humides

Zones humides situées dans les OAP : une démarche « Eviter-Réduire-Compenser » doit être mise en œuvre sur les secteurs d'OAP se superposant à des zones humides inventoriées.

La délimitation précise de la zone humide devra être effectuée préalablement à toute réflexion sur le projet.
Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, les mesures compensatoires visent la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant.

Retour sur la méthodologie de réalisation des OAP

Méthodologie de réalisation des OAP dans le cadre du PLUi de l'agglomération du Bocage Bressuirais



Les OAP ont fait l'objet d'un processus itératifs grâce à plusieurs rencontres avec chaque commune de l'agglomération du bocage bressuirais.

Les études préalables ainsi que l'identification des potentiel secteurs d'OAP ont été proposés par chacune des communes en vue de les traduire en OAP dans le cadre du PLUi.

L'ensemble des sites a, par la suite, été parcouru par des architectes, urbanistes et paysagistes pour identifier les différents enjeux puis produire des scénarios d'aménagement sur chacun d'eux.

Les scénarios ont été présentés à chaque commune pour préciser la traduction réglementaire.

Suite à cette nouvelle rencontre des nouveaux sites ont émergés et ont été parcourus pour de nouvelles propositions d'OAP.

Des sites d'OAP sélectionnés ont également fait l'objet de concertation avec les habitants dans le cadre des Randos Plui.

Un exemple de scénario et sa traduction réglementaire



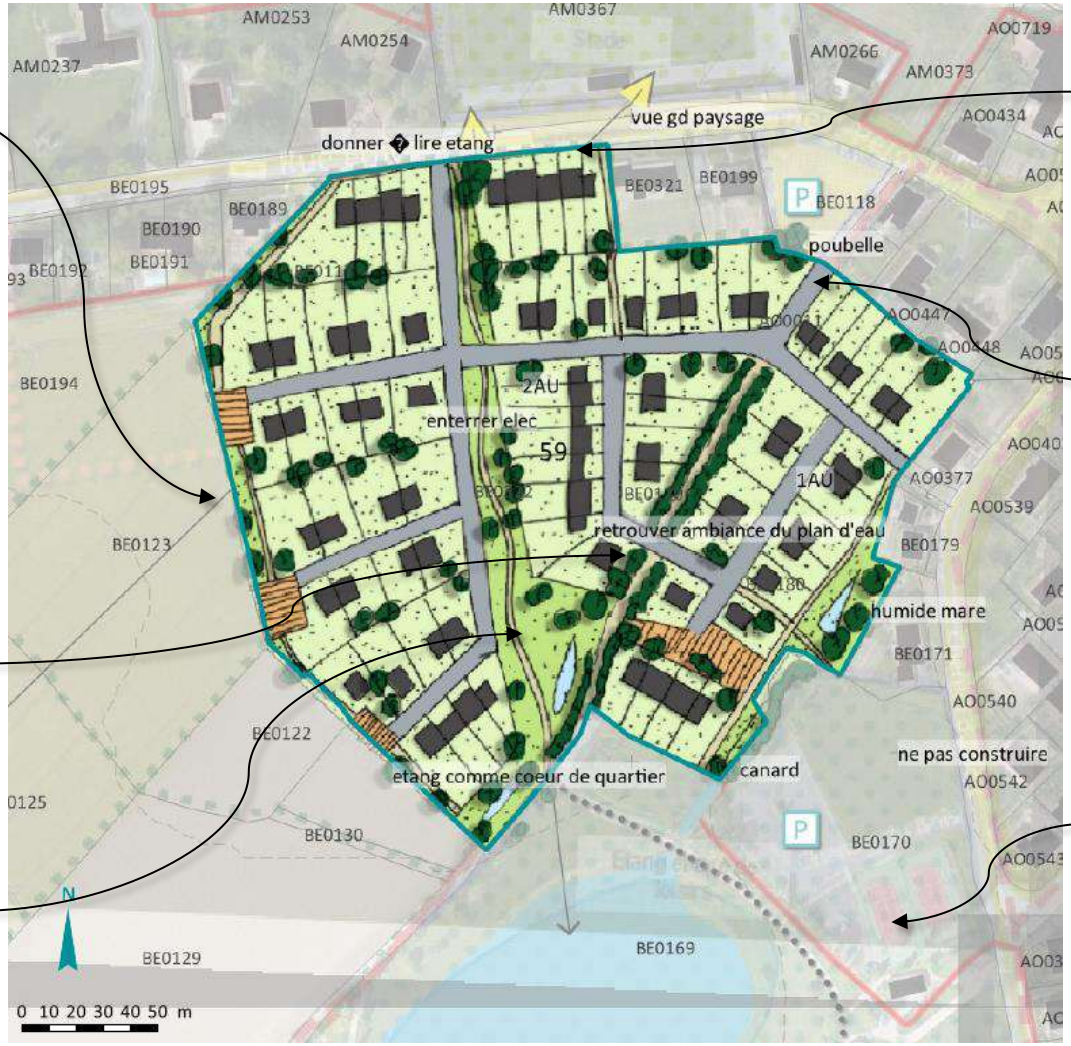
Des vues sur le grand paysage préservées.



Un chemin qualitatif conforté.



Un aménagement reconnecté à l'ambiance de l'étang situé au sud.



Un rapport urbain avec les équipements sportifs situés au nord.

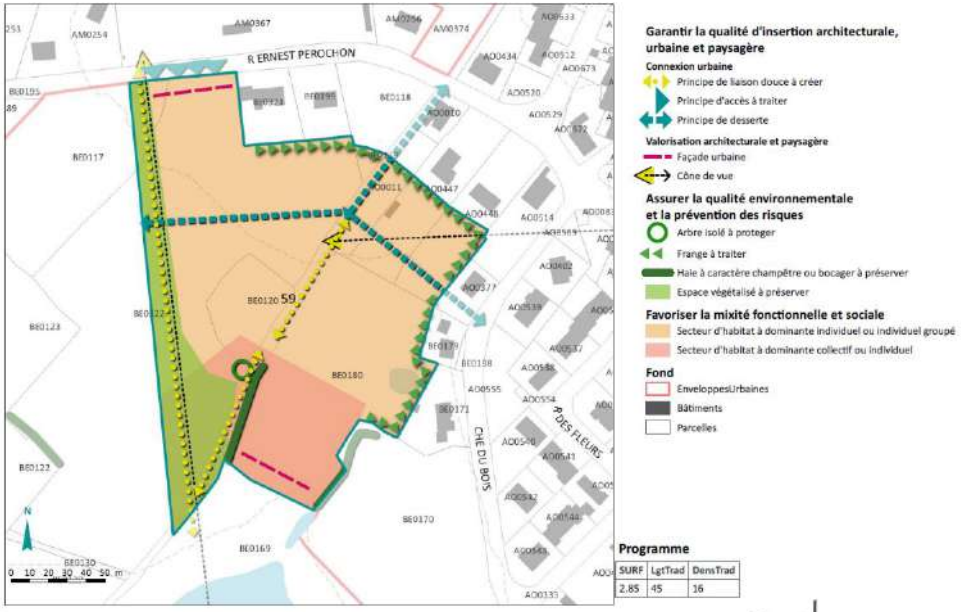




Une reconnexion aux accès existants.



Une reconnexion entre les équipements du nord et du sud.



PLUi- ORIENTATION D'AMENAGEMENT PROGRAMMEE

Contexte



Description du site

Le secteur se situe à côté d'équipements et s'inscrit dans un cadre qualitatif avec sa proximité à l'étang.

Photos



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Connecter les équipements sportifs au nord du secteur en intégrant dans la zone à urbaniser une coulée verte permettant d'assurer une continuité paysagère et connecter l'étang.
Offrir de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Conforter les liaisons douces.

Orientations paysagères et urbaines

Intégrer un espace vert non construit support d'un cheminement doux afin d'intégrer l'ambiance de la parcelle au sud avec l'étang. Cela permet d'assurer une continuité paysagère et de venir connecter l'étang avec les équipements en créant un espace public qui vient s'élargir en partie basse de la parcelle pour intégrer véritablement l'étang.
Préserver des vues depuis les équipements au nord vers l'étang au sud ainsi que des vues sur l'église afin d'avoir des repères dans le futur aménagement.
Retrouver des densités plus importantes des typologies de logements au contact des espaces de respiration et de loisirs de Courlay (Etang, terrains de sport,...)
Penser des façades urbaines (harmonies des différentes constructions les unes avec les autres et du traitement du rapport entre l'espace public et l'espace privé) afin de restructurer le rapport au stade au nord du site et le rapport à l'étang au sud.
Traiter une frange verte en lisière du site avec les constructions avoisinantes afin de préserver l'intimité de tous.

Desserte

Penser un principe de desserte se reconnectant au nord sur la rue Ernest Perochon et le prolonger dans le site afin d'assurer des possibilités de connexions vers l'ouest et ainsi préserver une urbanisation à plus long terme de l'ouest du site dans un principe de cohérence avec l'ambiance de l'étang et des équipements sportifs.
Penser la coulée verte comme support de cheminement doux.
Préserver le cheminement existant menant à l'étang.

PLUi- ORIENTATION D'AMENAGEMENT PROGRAMMEE

Le **scénario** réalisé n'a aucune visée réglementaire.

Il permet de :

- Retrouver une réelle faisabilité pour les futurs aménagements de l'OAP,
- Se projeter dans une hypothèse d'aménagement qui permettrait de répondre aux enjeux du secteur,
- Echanger avec la collectivité sur les grands principes d'aménagement à préserver.

Le plan d'aménagement projeté dans le scénario est ensuite simplifié dans **la traduction réglementaire** Cette dernière est présentée dans ce PLUi avec une double page par OAP :

- La première contient :
  - Un **schéma** explicitant graphiquement les grandes orientations à respecter (représenté par des principes qui seront à préciser lors de la mise en œuvre des aménagements)
  - Un **programme** indiquant la surface, la densité minimale et un nombre indicatif de logements.
- Une seconde explicite, avec du texte, le contexte de l'OAP, ses enjeux, ses orientations paysagères urbaines et environnementales. Les principes de desserte y sont également décrits.

Pour une approche qualitative de l'aménagement

Les objectifs généraux et communs d'aménagement

Les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation à vocation principales d'habitat et secteur de projet sont destinés à recevoir l'essentiel des logements destinés à la satisfaction des besoins de diversité du logement du PLUi. Ils doivent donc mettre en œuvre les **objectifs de mixité sociale du logement** affichés par le PADD en offrant des **tailles de terrain variées**.

Le territoire intercommunal se caractérise par une diversité en termes de milieux naturels et urbains. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient également de valoriser ces éléments en tant que support à l'insertion paysagère des projets.

Les principes généraux à respecter via les orientations d'aménagement et de programmation



La maîtrise de la consommation d'espace et la mixité sociale de l'habitat seront assurées par la réalisation de programmes de logements qui comprendront :

- o des petits collectifs et/ou de l'individuel groupé,
- o de l'individuel libre et/ou de l'individuel groupé,allant jusqu'à R+1+C maximum,sur des parcelles petites à moyennes.

La mixité sociale de l'habitat sera assurée à travers une typologie de logements variée et une part programme de logements qui sera dédiée à la mixité sociale : logement locatif social ou non.

Une obligation de production de logements locatifs sociaux est imposée sur les communes de Bressuire, Mauléon, Moncoutant (commune-centre de Moncoutant-sur-Sèvre) et Nueil-Les-Aubiers. Cette obligation est précisée par commune, dans le tableau ci-après (page19). Cette obligation s'impose sur l'opération immédiate, sans possibilité de report sur l'opération suivante.

La maîtrise des besoins en déplacements en voiture particulière sera améliorée en favorisant les déplacements doux et en encourageant l'arrivée de nouveaux logements à proximité des commerces, équipements et services.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont conçues dans ce sens.



La **maîtrise de la consommation des ressources sera** également assurée à travers les principes suivants applicables à l'ensemble du territoire mais également à chaque projet de construction :

- o Le choix du terrain, une implantation des constructions qui optimise les économies d'énergie et les apports solaires.
- o La gestion des eaux pluviales : récupération des eaux pluviales à la parcelle et/ou à l'opération, limitation de l'imperméabilisation des sols.
- o L'intégration des modes doux dès la conception d'opérations.
- o La conservation et la mise en valeur de la trame paysagère et bocagère existante, la préservation de la bio-diversité, une conception économe en entretien des espaces verts.
- o La conception d'espaces publics permettant l'accessibilité pour tous et des usages diversifiés (jeux d'enfants, assises, etc.)

Principe de greffe paysagère et architecturale

Les conditions d'insertion de l'opération d'aménagement dans son environnement urbain et naturel sont soignées par la prise en compte des principes suivants :

- o Définition du rôle de l'opération dans le cadre de vie de l'ensemble de la commune : habitat, équipements, restructuration d'un îlot du bourg, rôle des espaces publics de l'opération dans le tissu urbain d'ensemble…
- o Prise en compte du site d'implantation, et du positionnement de ce site vis-à-vis de ses abords : interface avec la zone agricole, avec le tissu urbain environnant, avec la mise en évidence des éléments de paysage qui méritent d'être protégés (point de vue, végétation, patrimoine…)
- o Organisation interne du site : le relief, les points de vue, les éléments de paysage tel que la végétation existante, les zones humides à préserver … sont des éléments structurants pour l'organisation de l'aménagement qui doivent permettre d'obtenir un paysage urbain qui se différencie du paysage de « lotissement » classique et sans identité.

Vers une approche qualitative des aménagements

Les aménagements s'intégreront dans leur environnement en veillant à respecter différents objectifs :



Construire en fonction des contraintes climatiques : vent et soleil notamment :

- **Protéger les terrasses et espaces extérieurs** des vents dominants.
- Développer des logements avec **deux orientations**.
- **Diversité du bâti** (forme, gabarit, typologie, architecture, usages).
- **Variation des hauteurs de bâti** afin de **faire pénétrer la lumière à l'intérieur des îlots**. Travail sur l'ensoleillement.



S'appuyer sur la **topographie** du site :

- Développer une **architecture adaptée aux dénivelés.**
- Cadrer les **vues sur le paysage**.



Limiter l'impact visuel des voiries, stationnements et cheminements sur la parcelle :

- Favoriser les **espaces de stationnement enherbés** ou couverts.
- Réduire l'emprise consacrée à la voiture en préférant **le stationnement mutualisé**
- Des aires de **stationnement plantées**.
- Création **d'espaces verts privatifs**.



Respecter le système écologique du site :

- Privilégier **les espèces locales** en contribuant à la biodiversité.

Inscrire la **conception des espaces plantés** dans la démarche de réduction des besoins énergétiques des bâtiments, et de confort de leur usage :

- Protection des constructions des vents dominants et **ombrage estival** assuré pour les pièces les plus exposées, les entrées de bâtiment et les cheminements piétons.
- Adoption **d'essences locales adaptées au climat et au sol** limitant ainsi l'entretien (peu ou pas d'arrosage et une meilleure croissance) pour une **gestion raisonnée des espaces verts**, respectueuse de la biodiversité des sites et de la qualité des sols



Préserver la ressource en eau potable en ayant recours aux eaux non potables par la récupération et le stockage des eaux de toiture sur la parcelle afin de les réutiliser pour l'entretien des espaces verts, le nettoyage et éventuellement pour les WC et la défense incendie.



Privilégier les matériaux présentant l'Analyse de Cycle de Vie (ACV) la plus favorable :

- Utilisation de **matériaux locaux**,
- Utilisation des **matériaux et des produits certifiés intégrant les risques sur la santé et l'environnement**.

Prendre en compte les enjeux éventuels de pollution des sols en tenant compte de l'occupation actuelle ou antérieure.



Réduire la pollution lumineuse extérieure notamment :

- Mise en œuvre d'un système d'éclairage diffusant la lumière du haut vers le bas, positionné le moins haut possible et si cela est possible associé à un revêtement non réfléchissant et proscription de la diffusion de la lumière vers le ciel de même que l'éclairage non fonctionnel des façades et des arbres.
- Gestion de l'éclairage sur horloge astronomique
- **Adaptation de l'éclairement des extérieurs aux besoins réels.**
- **Définition des règles d'éclairage : durée, remplacement des ampoules et luminaires, régulation, programmation.**
- Application et diffusion du règlement sur l'éclairage public (extinction entre 1-6h) ou choisir de ne pas éclairer, et ainsi éviter l'éclairage des espaces sensibles.
- **Encouragement des communes à se labelliser « village étoilé »**.

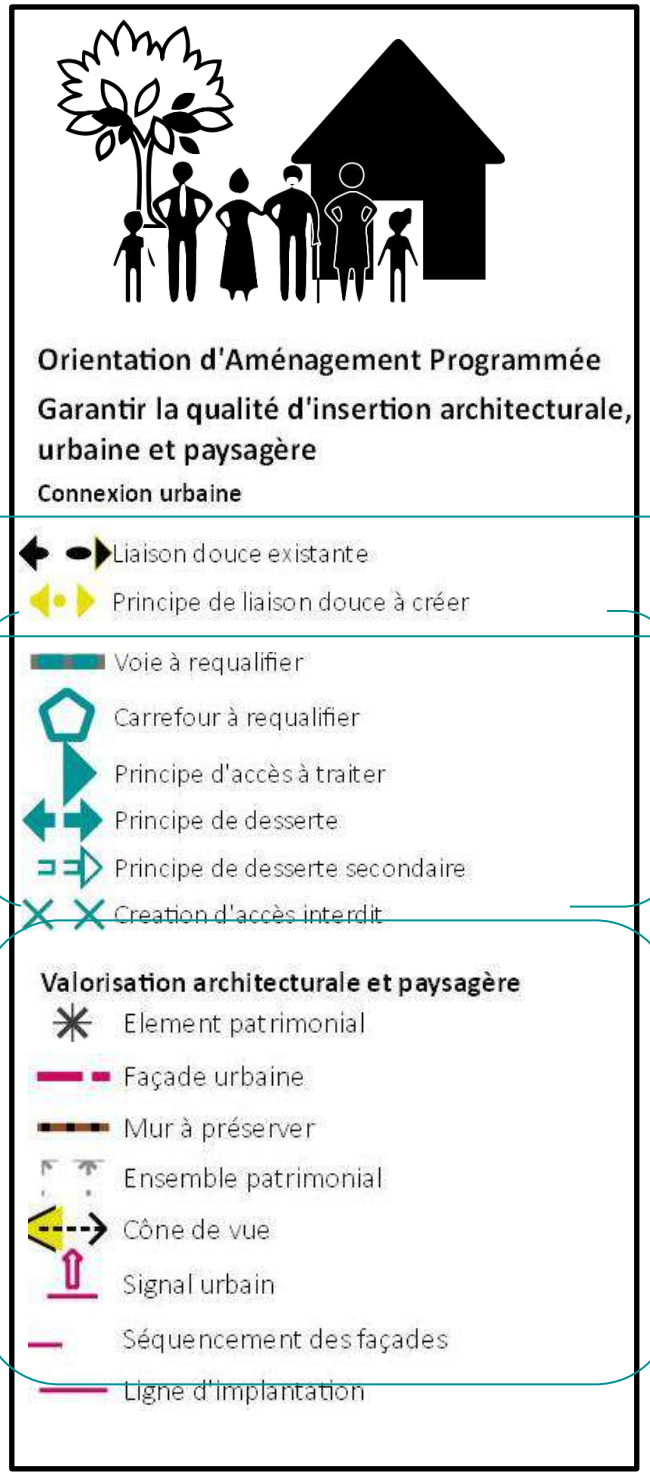
Pour un urbanisme favorable à la santé

Les OAP ont été pensée dans un objectif d'urbanisme favorable à la santé avec des réflexions menées sur trois axes complémentaires :

- **L'aménagement et le cadre de vie**
  - Favoriser les **déplacements doux** pour encourager les comportements de vie sains
    - Ainsi les OAP s'intègrent au sein ou en continuité de la ville existante. Il est donc souvent demandé de retrouver des connexions douces dans le prolongement de celles existantes ou afin de reconnecter le secteur avec le bourg.

  - Assurer la **sécurité des habitants :**
    - Des carrefours à requalifier sont à penser en relation avec les futurs aménagements
    - Les principes de desserte et d'accès sont également adaptés à chaque site pour retrouver une desserte sécurisée des futurs aménagements.

  - Aménager des **espaces urbains de qualité** :
    - Différents principes de valorisation architecturale et paysagère cadrent les OAP afin de conforter l'identité propre à chaque secteur et retrouver des lieux de bien-vivre ensemble. Il est également parfois demandé de retrouver un espace public, souvent en lien avec des équipements.



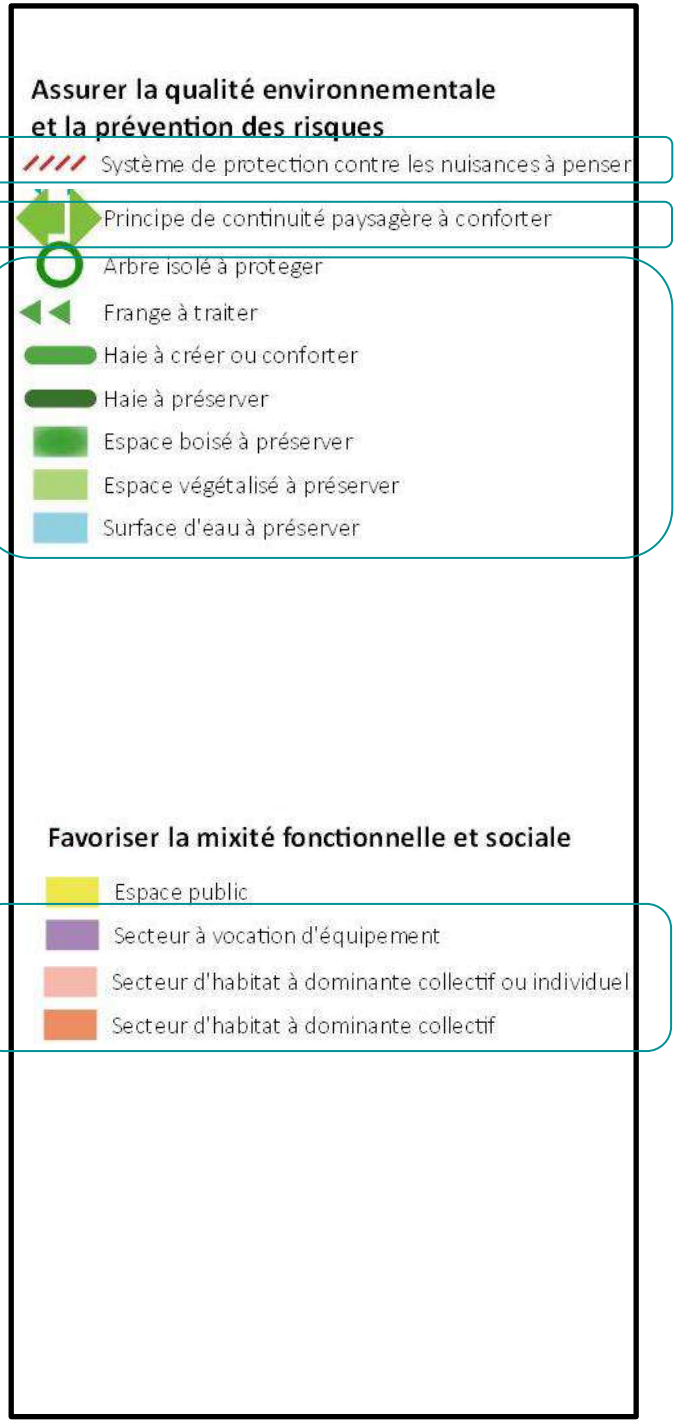
Les milieux et les ressources

- **Eviter l'étalement urbain**
  - Les secteurs sont pensés à proximité des centres afin d'encourager les déplacements alternatifs à la voiture et limiter « l'urbanisme de réseaux » et l'étalement urbain
- **Prévoir des aménagements afin d'éviter les nuisances**
  - Des dispositifs qualitiatifs seront à penser afin de limiter les nuisances visuelles, sonores, lorsque les secteurs sont susceptibles d'en être confronté.
- **Améliorer la gestion de l'eau et des sols**
  - La gestion des eaux pluviales est à penser en relation avec la topographie et le paysage.
- **Préserver la biodiversité et le paysage existant**
  - Les corridors écologiques sont confortés avec la préservation des haies existantes, des zones humides, des perspectives majeures donnant à lire le territoire,…

Les structures sociales et économiques

- **Favoriser la proximité avec les équipements,**
  - Les secteurs d'OAP ont été privilégiés à proximité des équipements pour les conforter et pour encourager les déplacements alternatifs à la voiture.
- **Encourager les typologies de logements variés pour accueillir une population diversifiée**
  - Les aménagements sont à penser avec une variété de typologies bâties en cohérence avec le contexte de chaque site pour :
    - Favoriser un **urbanisme de qualité,**
    - Accueillir une population diversifiée et **répondre aux différents parcours résidentiels.**
  - Les logements individuels ont des hauteurs maximales en rez-de-chaussée + étage + comble et sont à penser en cohérence avec les constructions environnant les OAP.

Ces enjeux ont été interprétés par des grands principes traduits dans les schémas des OAP et seront à mettre en œuvre lors des futures phases opérationnelles.



Lexique

Les OAP « sectorielles » présentent de principes-clés pour l'organisation des différents secteurs identifiés. Le présent Lexique vise à expliciter un certain nombre de termes utilisés.

Carrefour à requalifier

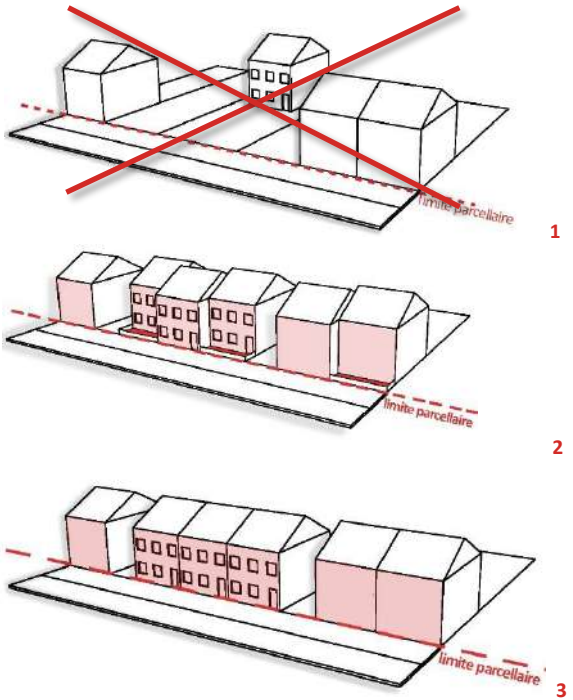
Aménagement à revoir au vu de l'évolution de l'urbanisation. Une solution technique sera à apporter lors de la mise en œuvre de l'OAP (giratoire, priorité à droite, feu…)

Façade urbaine

Traitement de la limite entre l'espace public et l'espace privé avec un caractère urbain et un vocabulaire architectural cohérent rappelant l'ambiance du secteur dans lequel s'implante l'OAP. En fonction du contexte, il peut s'agir d'une implantation du bâti en limite parcellaire, en alignement avec le bâti existant avec des petits jardinets en limite de rue…

1. L'implantation du bâti ne permet pas la création d'une façade urbaine, car le traitement de la limite espace public/espace privé n'est pas cohérente avec le contexte : pas d'alignement en limite parcellaire comme c'est le cas pour les bâtiments alentours.
2. L'implantation des nouveaux bâtiments s'effectue en alignement avec le bâti existant par des petits jardinets en limite de rue : elle permet la création d'une façade urbaine.
3. L'implantation en limite de parcelle permet là encore de créer une façade urbaine.

Façade urbaine



Signal urbain

Elément marquant (de par sa hauteur, sa couleur, ses caractéristiques) du paysage comme par exemple un clocher d'église, un château d'eau. C'est un élément souvent visible de loin et pouvant servir de repère.

Principe d'implantation

Principe d'alignement ou de recul du bâti par rapport aux limites parcellaires, au bâti existant, à la voie publique. La façade principale d'un bâtiment viendra par exemple s'aligner avec le bâti existant la jouxtant afin de retrouver une cohérence dans la rue.

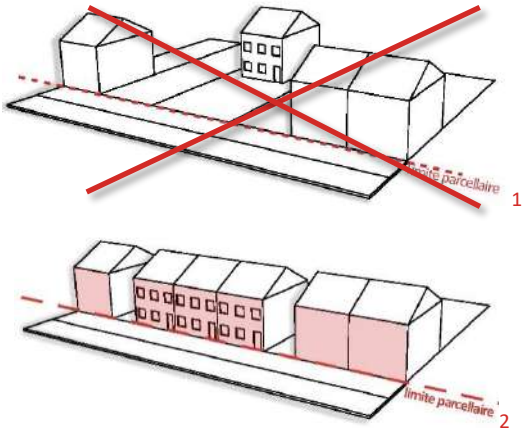
1. **L'implantation du nouveau bâtiment ne suit pas le principe d'implantation du bâti existant par rapport aux limites parcellaires.**
2. **L'implantation des nouveaux bâtiments est cohérente avec le principe d'alignement et de recul par rapport aux limites parcellaires du bâti existant.**

Séquencement des façades

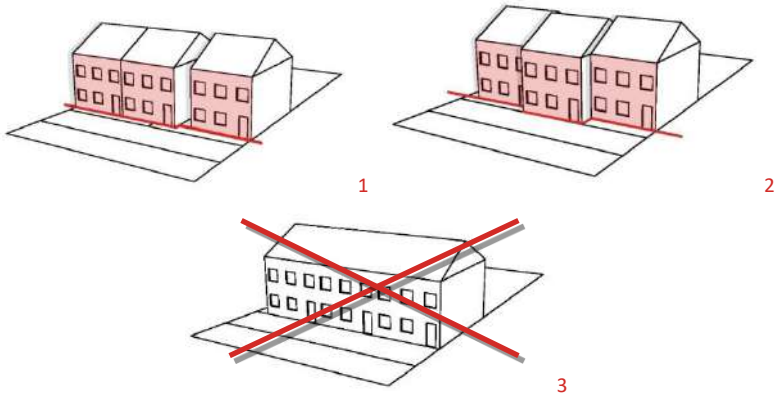
Rupture et/ou diversité dans une façade urbaine permettant de donner un rythme et une ambiance à la rue en cohérence avec l'environnement.

1. L'implantation des bâtiments (en retrait par rapport à leur limite séparative), permet d'instaurer une rupture, un séquencement dans la façade urbaine.
2. L'implantation de certains bâtiments, en retrait de la limite de rue, permet de donner une diversité et un rythme à la façade urbaine.
3. L'homogénéité du traitement des façades et de l'implantation du bâti ne permet pas de créer une diversité ou un rythme, il n'y a donc pas de séquencement de la façade urbaine.

Principe d'implantation



Séquencement des façades



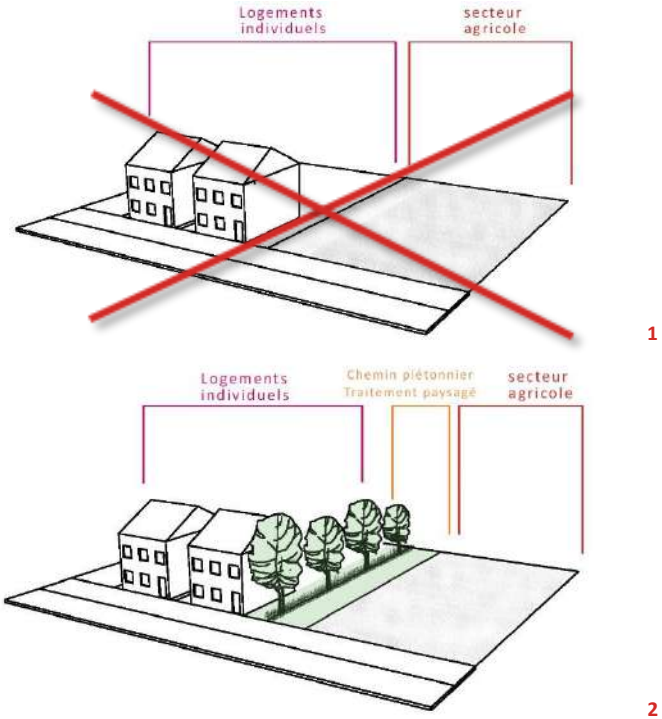
Principe de continuité paysagère

Prolongement de l'entité paysagère voisinant le site d'OAP (haie, boisement, enherbement, prairie fleurie, …).

Frange

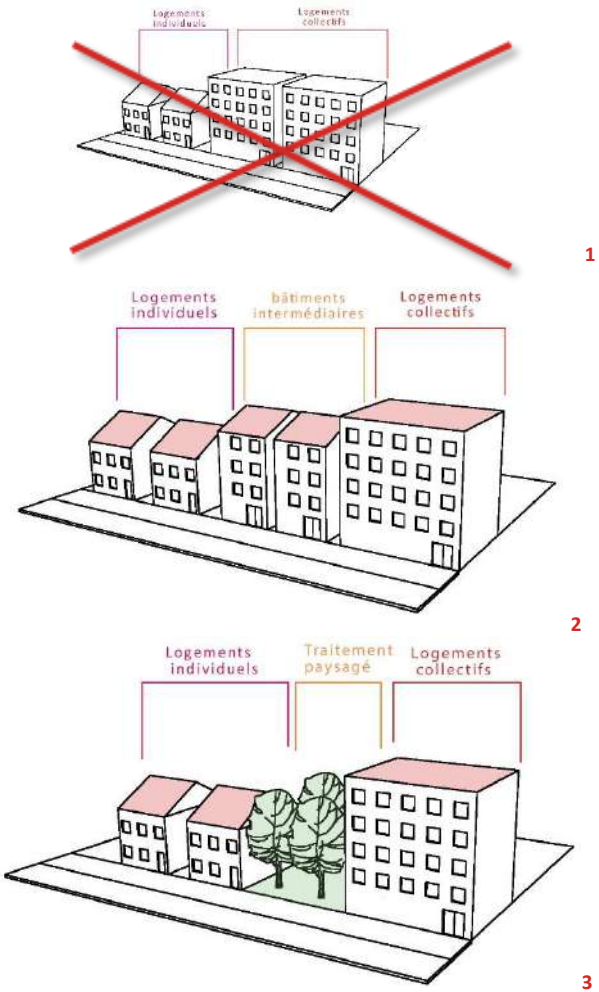
Traitement de la limite / lisière entre deux paysages (par exemple entre un secteur d'habitat et un secteur agricole, entre un secteur pavillonnaire et un secteur dense…) ; un travail paysagé ou architecturé doit être réalisé pour une transition qualitative.

Frange



1. **Il n'y a pas de traitement de la limite entre le secteur d'habitat et agricole.**
2. **La transition qualitative est permise par un chemin piétonnier et un traitement paysager entre le secteur d'habitat et le secteur agricole.**

Frange



1. Il n'y a aucun traitement de la limite entre le secteur pavillonnaire et dense (habitat individuel et habitat collectif), et donc pas de transition qualitative.
2. Entre les deux secteurs, un travail architecturé (bâtiments intermédiaires) ou paysager peut-être mené afin de réaliser une transition qualitative.

Site d'activités plein air

Secteur support d'usages collectifs divers (ex : jeux pour enfants, potagers collectifs, parcours sportifs, terrain de boule …)

Périmètre de programmation

Périmètre à l'échelle duquel les objectifs de densité et de production de logements affichés dans les OAP doivent être appréciés.

Principe d'accès à réaliser

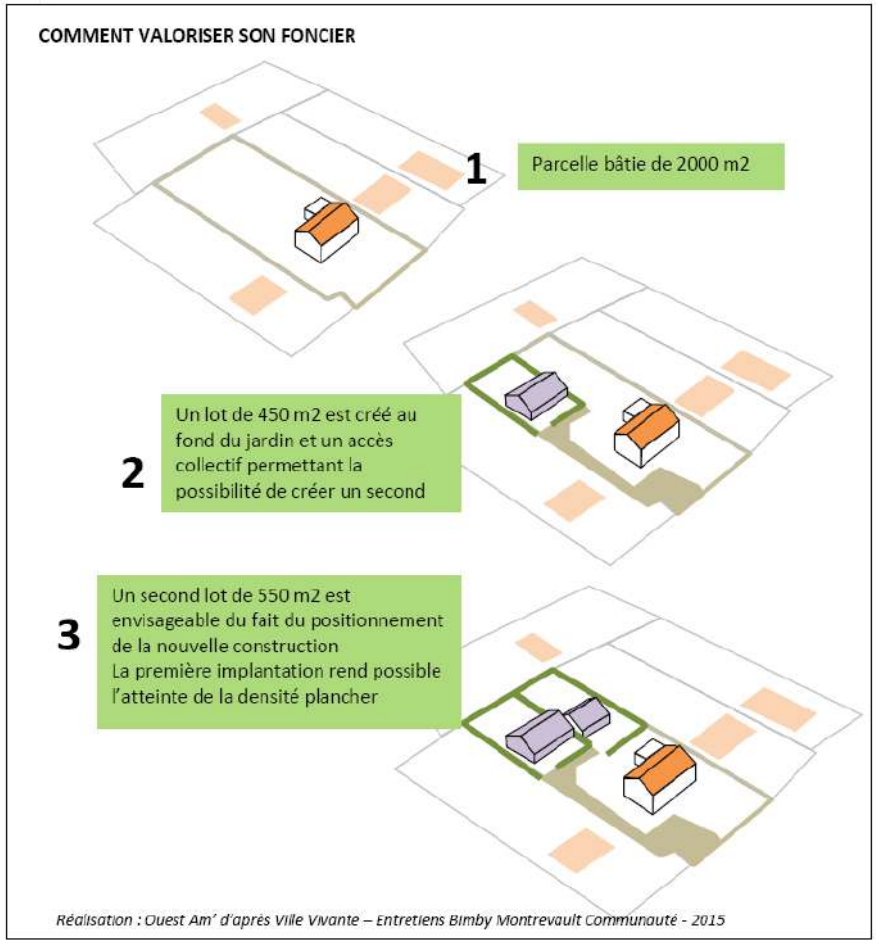
L'accès permet la desserte d'une unité foncière depuis la voie publique. Il doit permettre notamment aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

Principe de desserte

Une desserte est une voie de communication et/ou de structuration urbaine du secteur de l'OAP

Terrain d'une superficie supérieure à 2000m2

EXEMPLE DE REORGANISATION SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE



Pour les terrains constructibles d'une surface supérieure à 2 000 m² situés en zone U, tout permis de construire ou permis d'aménager ne doit pas faire obstacle à l'atteinte de l'objectif de densité minimale prévu pour chaque commune.

Le regroupement des accès sera privilégié afin de mutualiser les couts d'infrastructures et de réseaux.

EXEMPLE DE REORGANISATION SUR PLUSIEURS UNITES FONCIERES





PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

	OAP en secteur U	OAP en secteur AU
Bressuire (Commune-centre)		Obligation de production de 30%* minimum de logements locatifs sociaux par opération d'aménagement d'ensemble, d'une superficie supérieure à 1 hectare
Bressuire (Communes déléguées)		Obligation de production de 25%* minimum de logements locatifs sociaux par opération d'aménagement d'ensemble, d'une superficie supérieure à 1 hectare
Mauléon (Commune-centre)	Obligation de production de 25%* minimum de logements locatifs sociaux par opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie de + de 4 000m2	Obligation de production de 25%* minimum de logements locatifs sociaux par opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie de + de 8 000m2
Mauléon (Communes déléguées)	Obligation de production de 20%* minimum de logements locatifs sociaux par opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie de + de 4 000m2	Obligation de production de 20%* minimum de logements locatifs sociaux par opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie de + de 8 000m2
Moncoutant (Commune-centre de Moncoutant sur Sèvre)		Obligation de production de 25%* minimum de logements locatifs sociaux par opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure à 1 hectare
Nueil-Les-Aubiers		Obligation de production de 25%* minimum de logements locatifs sociaux par opération d'aménagement d'ensemble, d'une superficie supérieure à 1 hectare

** Selon la règle de l'arrondi arithmétique*

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Pièce n°4.1.1 **OAP HABITAT**

PLUI - dossier initial - Approbation 09 novembre 2021

Evolutions (dates d'approbations) :

- 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique
- 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI
- 02/05/2023 : Mise à jour – inscription au titre des monuments historiques d'une maison– Faye l'Abbesse
- 30/01/2024 : Modification simplifiée n°1
- 03/02/2026 : Révision allégée n°1
- 03/03/2026 : Révision allégée n°2
- 03/03/2026 : Révision allégée n°3
- 03/03/2026 : Modification simplifiée n°2
- 03/03/2026 : Modification simplifiée n°3

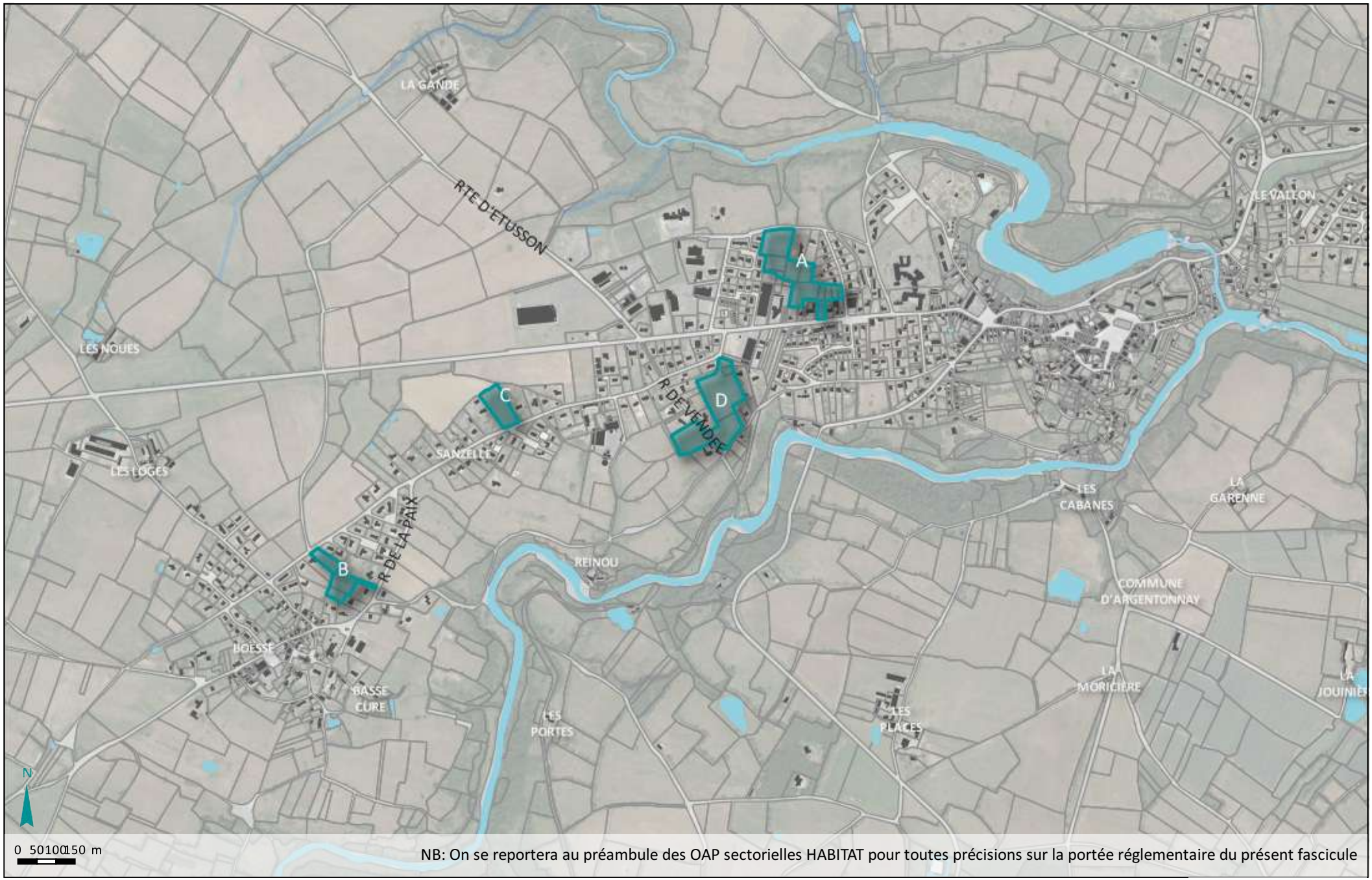
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

ARGENTONNAY

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	9 novembre 2021

ARGENTON-LES-VALLEES

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

ARGENTON LES VALLEES

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Element patrimonial
- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Système de protection contre les nuisances à penser
- Frange à traiter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

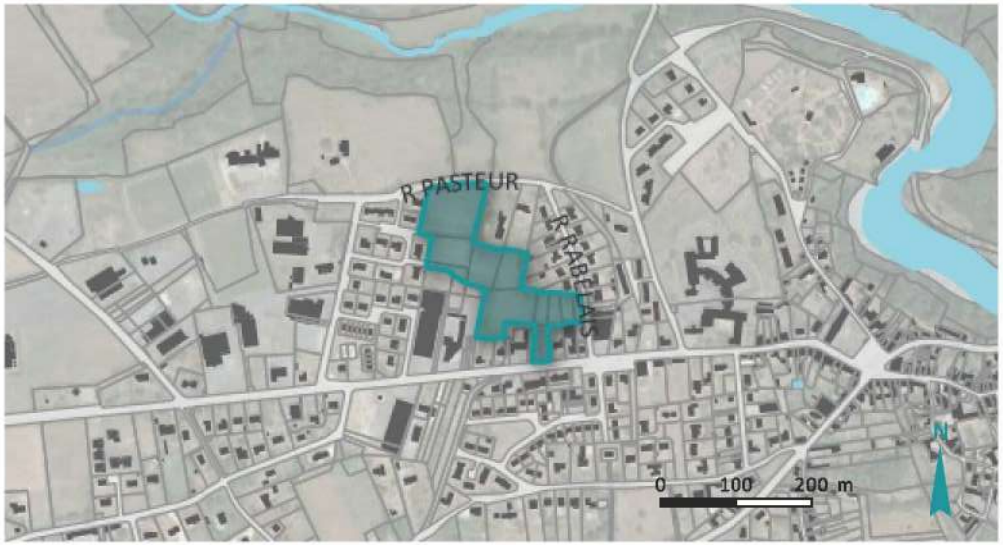
Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.93	30	16

ARGENTON LES VALLEES

- OAP A

Contexte



Description du site

Le secteur est situé dans le centre d'Argentonnay, à proximité des commerces et des équipements. De grandes maisons au caractère patrimonial bordent le site au sud avec leur jardin d'agrément et créent une transition avec l'Avenue du Général de Gaulle (avenue au trafic important, notamment de poids lourds). Au sud-ouest, une clinique vétérinaire s'est récemment installée. Au nord, la rue Pasteur marque la fin d'urbanisation et la relation avec la vallée. Sur les autres lisières, le site est entouré d'un tissu pavillonnaire.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée à proximité des commerces et équipements d'Argentonnay.
Conforter les liaisons douces vers la vallée et des itinéraires alternatifs à l'avenue du Général de Gaulle pour accéder aux commerces.
Traiter la transition entre la vallée et la fin d'urbanisation.

Orientations paysagères et urbaines

Traiter une frange verte sur la lisière nord du secteur afin de créer une transition entre la fin d'urbanisation et la vallée et préserver l'ambiance singulière de la rue Pasteur.
Penser des franges vertes à l'interface entre les constructions existantes et les futurs logements afin de préserver l'intimité de tous et limiter les potentielles nuisances (notamment avec les activités et la clinique vétérinaire).
Préserver les haies existantes.
Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec la topographie et la paysage.

Desserte

Retrouver un principe de desserte est-ouest reconnectant la rue de la vallée et la rue Rabelais et l'accompagner de liaisons douces afin d'offrir un itinéraire alternatif à l'avenue du Général de Gaulle.
Connecter ce principe de desserte avec la rue Pasteur.
Penser des principes de liaisons douces nord-sud reconnectant l'Avenue du Général de Gaulle et la rue Pasteur.

ARGENTON LES VALLEES

- OAP B



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Arbre isolé à protéger

Frange à traiter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.67	11	16

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

ARGENTON LES VALLEES

- OAP B

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à proximité directe du centre ancien de Boësse. Il s'insère entre la rue de la Paix et la rue des Iris, le long desquelles s'est constitué un tissu urbain relativement lâche avec des pavillons.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Permettre une urbanisation cohérente en cœur d'îlot.
Créer de nouveaux logements.

Orientations paysagères et urbaines

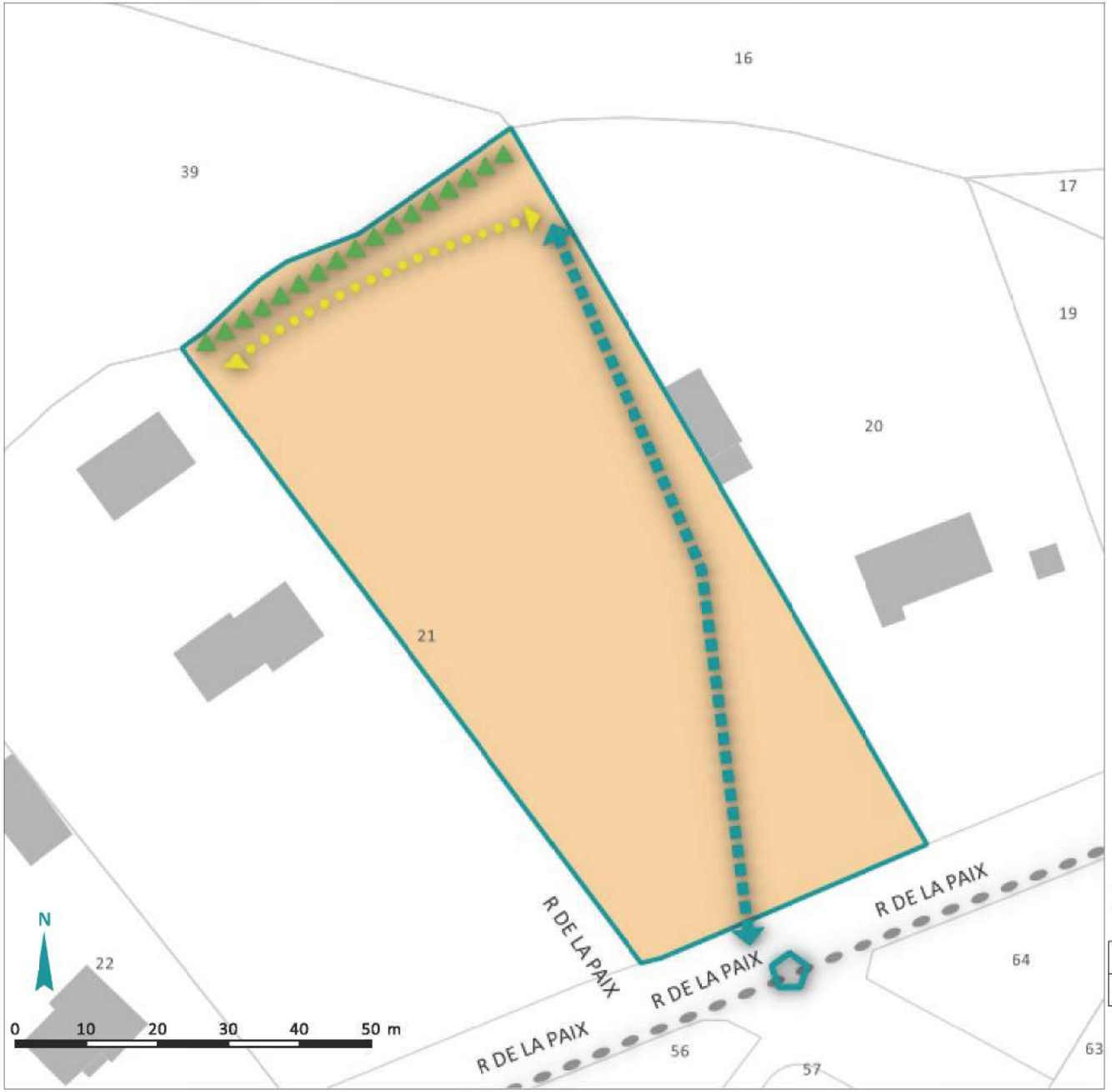
Préserver les arbres majeurs situés aux abord de la rue des Iris.
Penser l'organisation urbaine du secteur afin de préserver l'intimité de tous.
Penser la gestion des eaux pluviales en relation avec la topographie et le paysage.
Préserver des vues sur la vallée.

Desserte

Créer un principe de desserte se connectant à la rue de la Paix et permettant à plus long terme de desservir l'ensemble des fonds de parcelle situé dans ce cœur d'îlot.

ARGENTON LES VALLEES

- OAP C



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Carrefour à requalifier
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.56	9	16

ARGENTON LES VALLEES

- OAP C

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'ouest du centre d'Argenton-Les-Vallées, dans une dent creuse située sur la rue de la Paix. L'urbanité environnante est constituée d'un tissu pavillonnaire s'étant développé en linéaire le long de la rue.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements et sortir de l'urbanisation linéaire pour répondre à l'urbanité s'étant développée récemment de l'autre côté de la rue de la Paix (au sud).
Conforter les liaisons douces à l'échelle d'Argenton-Les-Vallées.
Traiter la transition entre l'urbanité s'étant développée le long de la rue de la Paix et le secteur agricole situé au sud de la départementale 759 (entrée principale d'Argenton-Les-Vallées).

Orientations paysagères et urbaines

Penser une frange verte au nord du site afin de traiter la transition avec le secteur agricole.
Reconstituer la haie existante le long du chemin au sud du site.

Desserte

Conforter la liaison principale et structurante est-ouest pour les cheminements doux à l'échelle du bourg.
Créer un carrefour afin de sécuriser l'accès aux futurs logements en relation avec l'Allée de Boutons d'Or située au sud.
Penser un principe de desserte se connectant sur la rue de la Paix.

ARGENTON LES VALLEES

- OAP D



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Carrefour à requalifier
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

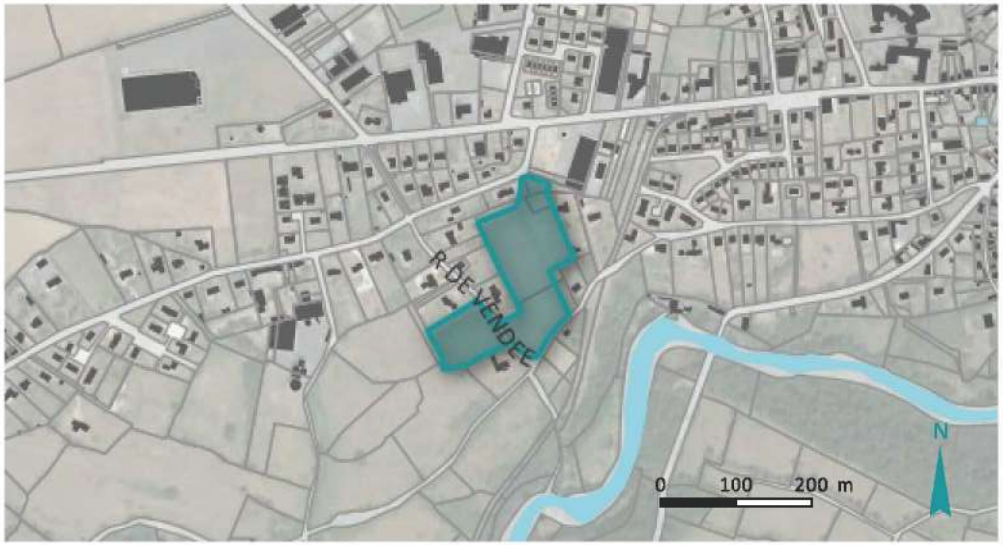
Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
2.2	33	15

ARGENTON LES VALLEES

- OAP D

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'ouest du centre ancien d'Argenton. Il s'insère au cœur d'un vaste îlot avec une urbanité très lâche.
Le périmètre de l'OAP porte sur un secteur Ubz et un secteur 1 AUh qui sont riverains et desservis par la rue de la Vendée.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Redécouper un vaste îlot afin de retrouver une structuration urbaine au cœur de ce dernier.
Traiter la transition entre la fin d'urbanisation et la vallée.
Conforter les liaisons douces dans leur relation entre l'urbanité et la vallée.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver des vues sur le centre ancien et la vallée afin de retrouver des repères dans le futur aménagement.
Traiter une frange verte au sud du site afin de retrouver une transition douce entre les futures constructions et la vallée.
Penser des franges vertes en relation avec les constructions existantes afin de préserver l'intimité de tous.
Penser un traitement de la ligne électrique survolant le site.

Desserte

Aménager un carrefour sur la rue du Maréchal Leclerc afin de sécuriser l'accès aux futures constructions.
Penser des principes de desserte se bouclant sur la rue du Maréchal Leclerc, sur la rue de la Vendée et sur la rue de Cornuette avec des accès sécurisés.
Retrouver des principes de liaisons douces permettant des connexions entre l'urbanité et la vallée.

BREUIL SOUS ARGENTON

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

BREUIL SOUS ARGENTON

- OAP E



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

Façade urbaine

Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Frange à traiter

Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.31	4	13

BREUIL SOUS ARGENTON

- OAP E

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au nord du centre ancien de Breuil-Sous-Argenton. Il s'insère sur la rue du Lavoir en continuité du tissu urbain existant et en transition avec des logements plus récents donnant sur la vallée. Le tissu ancien situé en contrehaut du site organise la rue grâce à l'alignement des maisons.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Retrouver du lien entre le tissu ancien et la vallée située à l'ouest.
Créer de nouveaux logements.

Orientations paysagères et urbaines

Penser une façade urbaine en relation avec la rue du Lavoir afin de retrouver une continuité avec le bâti ancien.
Préserver un espace vert non construit à l'est du site afin de garder des vues sur l'église.
Prévoir une frange verte à l'est du site et l'accompagner du traitement d'une frange afin de retrouver une transition douce avec la vallée.
Penser la gestion des eaux pluviales en relation avec la topographie et le paysage du site.

Desserte

Penser un principe de desserte se connectant sur la rue du Lavoir.

CHAPELLE-GAUDIN

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

CHAPELLE GAUDIN

- OAP F



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'accès à traiter

Valorisation architecturale et paysagère

- Element patrimonial
- Façade urbaine

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Arbre isolé à protéger
- Frange à traiter
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

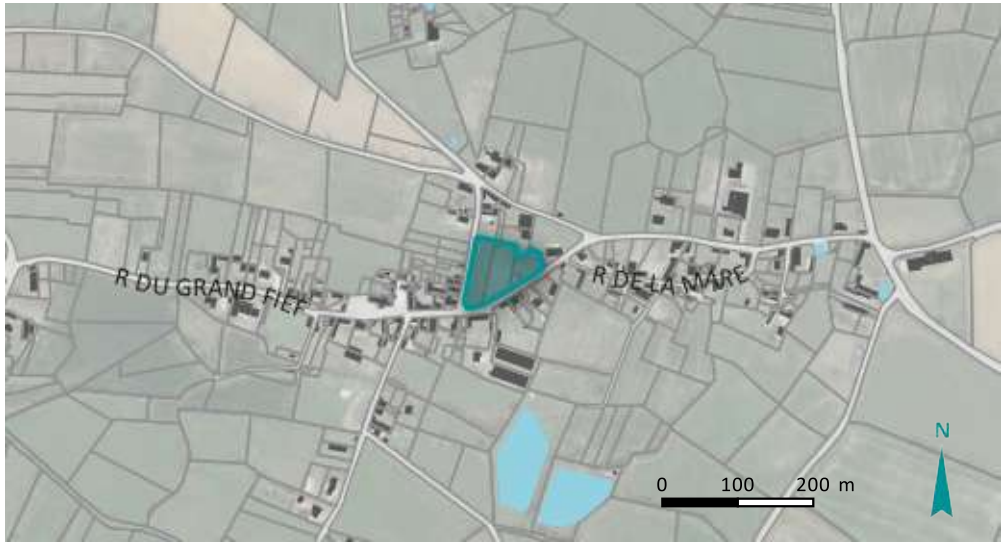
- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.57	11	19

CHAPELLE GAUDIN

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'entrée du centre ancien au carrefour entre la rue du Bois Robin et la rue du Dolmen.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée à proximité des équipements de La Chapelle-Gaudin.
Conforter les liaisons douces.
Conforter l'arrivée dans le centre ancien avec un caractère urbain.

Orientations paysagères et urbaines

Retrouver des façades urbaines (harmonies des différentes constructions les unes avec les autres et du traitement du rapport entre l'espace public et l'espace privé) afin d'annoncer l'arrivée dans le centre ancien et de créer une transition entre le tissu urbain historique et l'urbanisé moins dense s'étant développée à l'est de la rue du Bois Morin.
Préserver les arbres remarquables présents sur le site.
Préserver un espace vert non construit au sudouest du site afin de mettre en valeur le calvaire existant.
Penser les espaces verts et les continuités douces comme support d'usages (en proposant par exemple des jeux pour enfants ou des fonctions favorables à la rencontre).
Penser la gestion des eaux pluviales en relation avec l'organisation urbaine et paysagère du site.

Desserte

Penser un principe de liaison douce reconnectant la rue du Dolmen et la rue du Bois Robin.
Retrouver des accès depuis la rue du Dolmen et la rue du Bois Morin.

COUDRE

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

LA COUDRE

- OAP G



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Carrefour à requalifier
- Principe d'accès à traiter
- Principe de desserte
- Creation d'accès interdite

Valorisation architecturale et paysagère

- Element patrimonial
- Mur à préserver
- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Haie à caractère champêtre ou bocager à créer ou conforter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver
- Surface d'eau à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

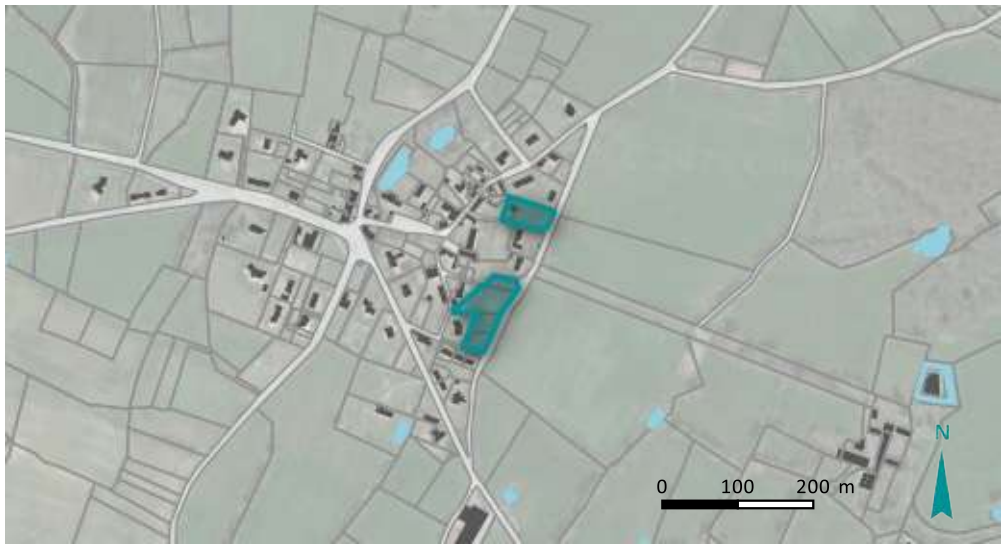
Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.58	7	12

LA COUDRE

- OAP G

Contexte



Description du site

Les secteurs sont situés à l'arrière du centre ancien de La Coudre et de son église. Ils sont tournés vers l'est et la campagne structurée historiquement par un château.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Epaissir le centre de La Coudre tout en préservant son identité.
Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
S'intégrer au cœur d'un tissu urbain existant et penser les futures constructions en cohérence avec l'ambiance singulière des lieux.
Travailler finement la limite est d'urbanisation de La Coudre en relation avec le château.

Orientations paysagères et urbaines

Retrouver une harmonie générale de l'ensemble des aménagements.
Retrouver une cohérence architecturale pour l'ensemble des nouvelles constructions avec une harmonie d'ensemble dans un principe d'intégration avec le tissu urbain existant (rapport des volumétries, des hauteurs, des matériaux).
Traiter la frange est du secteur avec la préservation / création de haies bocagères en relation avec le château.

Desserte

Penser un principe de desserte nord-sud se connectant sur la rue de la Charmille.
Penser des accès sur la rue de la Biose.
Ne pas créer d'accès à l'est du secteur.
Retrouver un maillage de connexion douce pour conforter les déplacements alternatifs à la voiture.

MOUTIERS-SOUS-ARGENTON

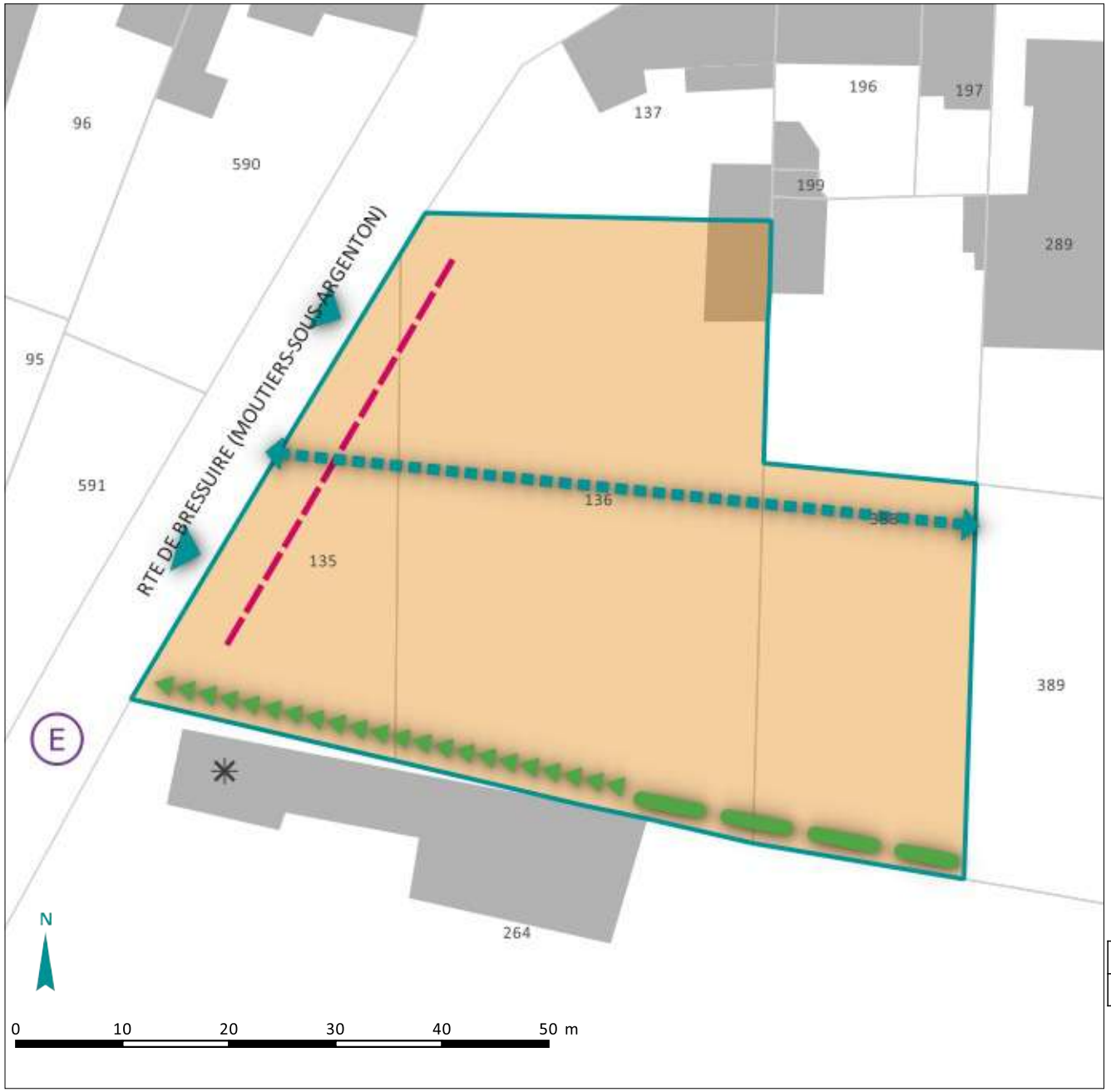
- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

MOUTIERS-SOUS-ARGENTON

- OAP H



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Entrée de ville à requalifier
- Principe d'accès à traiter
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Element patrimonial
- Façade urbaine

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à créer ou conforter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.32	5	16

MOUTIERS-SOUS-ARGENTON

- OAP H

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au sud du bourg de Moutier-sous-Argenton. Il se trouve en arrière plan de l'école et s'insère sur des terrains occupés par des jardins privatifs.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Retrouver des liens avec l'arrière de l'école.
Créer de nouveaux logements à proximité des équipements de Moutiers-sous-Argenton.
Retrouver un traitement qualitatif de la limite d'urbanisation et de son rapport avec le secteur agricole.

Orientations paysagères et urbaines

Penser le rapport avec la route de Bressuire avec des façades urbaines (harmonies des différentes constructions les unes avec les autres et du traitement du rapport entre l'espace public et l'espace privé) afin d'annoncer l'arrivée dans le secteur ancien.
Penser des franges vertes en relation avec les maisons existantes afin de préserver l'intimité de tous.
Constituer une haie au sud du site afin de traiter la transition avec le secteur agricole.

Desserte

Penser un principe de desserte se connectant sur la route de Bressuire et permettant de desservir l'arrière cour de l'école.
Créer des accès sur le route de Bressuire en veillant à préserver un caractère urbain afin d'annoncer l'entrée de bourg.

BOCAGE BRESSUIRAIS

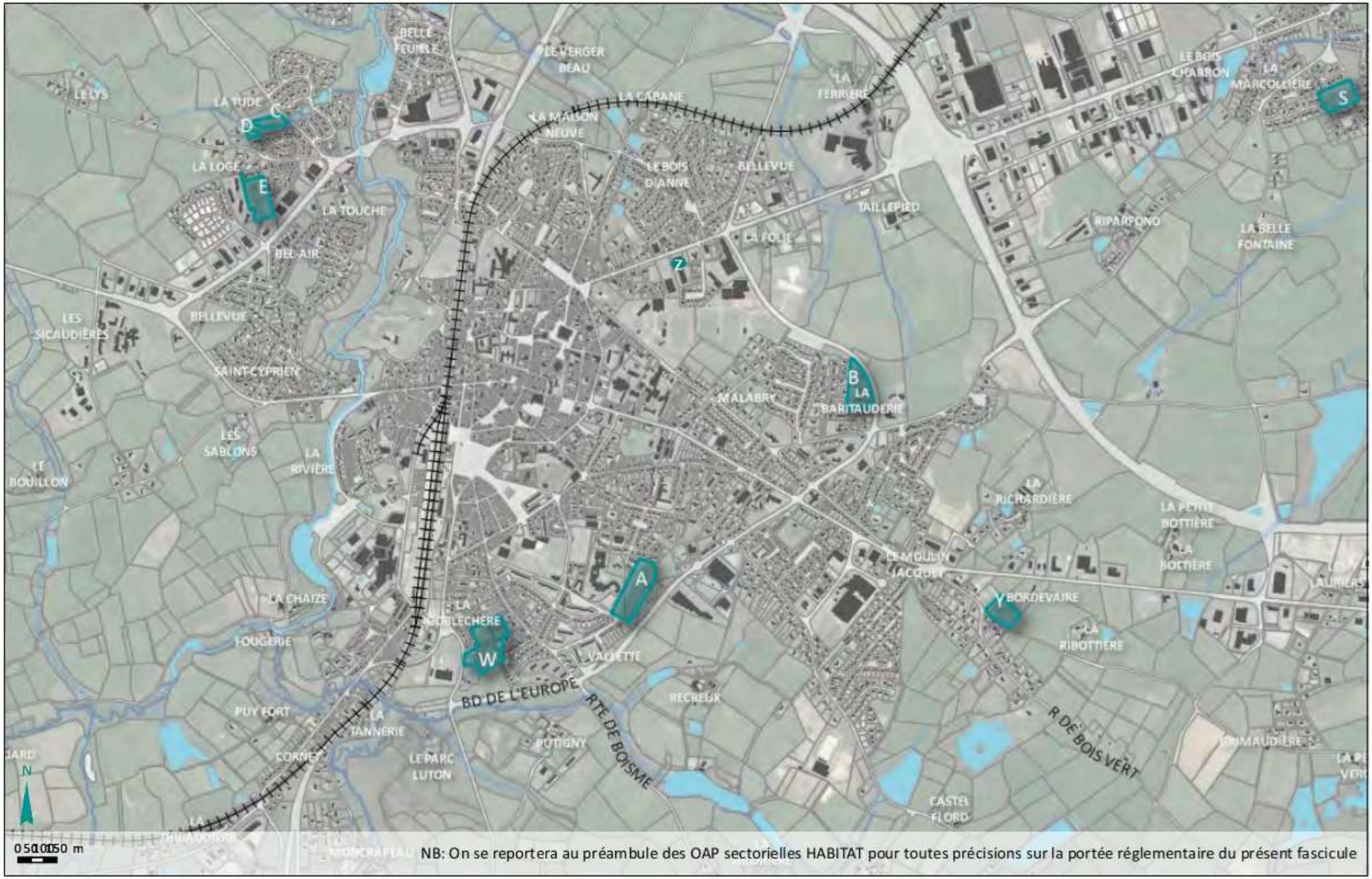
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

BRESSUIRE

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	09 novembre 2021

Evolutions :

- 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique
- 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI
- 02/05/2023 : Mise à jour – Inscription au titre des monuments historiques de la maison située au 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
- 30/01/2024 : Modification simplifiée n°1



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

BRESSUIRE

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Carrefour à requalifier
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Façade urbaine
- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Arbre isolé à protéger
- Zone humide
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante collectif ou individuel

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
2.04	31	15

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à proximité du lycée professionnel Léonard de Vinci, le long du boulevard de l'Europe et de la continuité verte l'accompagnant.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée à proximité des commerces et équipements.
Conforter les corridors écologiques existants.
Conforter les liaisons douces existantes.

Orientations paysagères et urbaines

Penser le traitement d'une frange à l'ouest du site afin de trouver un rapport et une transition qualitative entre les futurs logements et le secteur d'équipements.
Préserver un espace vert non construit (jardins privatifs et/ ou espace public) à l'est du site afin de retrouver une transition douce avec la coulée verte située en contrebas.
Retrouver une façade urbaine (harmonies des différentes constructions les unes avec les autres et traitement du rapport entre l'espace public et l'espace privé) à l'est du site afin de structurer qualitativement le rapport à la coulée verte.

Desserte

Créer un principe de desserte reconnectant le boulevard Lescure avec la rue du Père Martin.
Penser le traitement d'un carrefour qualitatif sur la rue du Boulevard Lescure afin de marquer l'entrée dans le secteur d'équipement et de sécuriser l'accès aux nouveaux logements.
Conforter les liaisons douces existantes.



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Arbre isolé à protéger

Zone humide

Frange à traiter

Haie à caractère champêtre ou bocager à créer ou conforter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.36	23	17

Contexte



Description du site

Le secteur est situé le long du boulevard de l'Europe dans la continuité de lotissements existants.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Traiter la transition entre l'espace urbanisé et le secteur agricole avec un traitement paysager le long du boulevard de l'Europe.
Reconnecter les tissus urbains existants.

Orientations paysagères et urbaines

Conforter une haie à l'est du site afin de créer une transition avec le boulevard de l'Europe et retrouver une ambiance végétale sur ce dernier à l'image des haies existantes plus au nord.
Traiter qualitativement le rapport avec les constructions existantes afin de préserver l'intimité de tous.

Desserte

Penser un principe de desserte reconnectant la rue des Haies avec l'Allée Gérard Philippe.
Ne pas créer d'accès le long du boulevard de l'Europe mais préserver des possibilités de le faire à plus long terme afin de reconnecter l'ensemble du quartier avec ce boulevard si un jour il perd son caractère routier pour devenir plus urbain.



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.44	8	16

Contexte



Description du site

Le secteur est situé sur un terrain en pente avec un ruisseau en contrebas le long de la route de Nueil les Aubiers. Il s'insère en position d'entrée de ville depuis le nord-ouest.
Le tracé du ruisseau a été repris après suppression du plan d'eau. Le périmètre de l'OAP évite le tracé du cours d'eau.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements.
Préserver l'ambiance végétale existante et conforter les corridors écologiques existants.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver la haie existante à l'est du site afin de garder l'ambiance verte d'entrée de ville sur la route de NueillesAubiers.
Penser un traitement qualitatif des façades donnant sur la coulée verte, représentée par le cours d'eau, située en contrebas au sud.
Traiter qualitativement le rapport aux constructions existantes au nord afin de préserver l'intimité de tous.
Préserver au mieux l'ambiance végétale existante sur le site avec un repérage des sujets à préserver.
Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec le paysage et la topographie.

Desserte

Créer un principe de desserte se connectant sur la route de Nueil Les Aubier en veillant à sa sécurisation pour l'accès aux nouveaux logements.



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Principe de liaison douce à créer

Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Frange à traiter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.12	3	18

Contexte



Description du site

Le secteur est situé sur un terrain en pente avec un ruisseau en contrebas le long de la route de Nueil les Aubiers.
Le tracé du ruisseau a été repris après suppression du plan d'eau. Le périmètre de l'OAP évite le tracé du cours d'eau.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements.
Préserver l'ambiance végétale existante et conforter les corridors écologiques existants.
Conforter les liaisons douces.

Orientations paysagères et urbaines

Penser un traitement qualitatif des façades donnant sur la coulée verte, représentée par le cours d'eau, située en contrebas au nord.
Traiter qualitativement le rapport aux constructions existantes afin de préserver l'intimité de tous.
Préserver au mieux l'ambiance végétale existante sur le site avec un repérage des sujets à préserver.
Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec le paysage et la topographie.

Desserte

Penser un principe de desserte au sud du site avec un traitement paysager afin de retrouver un rapport qualitatif aux constructions existantes, tout en accueillant différents modes de déplacement (piéton, voiture, ...) .
Conforter les cheminements doux existants.



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante collectif ou individuel

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.3	20	15

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au nord-ouest du centre de Bressuire, à l'arrière de la rue Youri Gagarine, le long de l'allée Claude Debussy, sur un terrain avec une légère pente vers l'est.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Retrouver une structuration urbaine et du lien au cœur d'un tissu urbain hétérogène (logement collectifs, pavilllonnaires et surfaces commerciales).
Conforter les liaisons douces existantes.

Orientations paysagères et urbaines

Penser une frange verte en relation avec les constructions existantes (commerces et logements) afin d'éviter les conflits d'usages et de préserver l'intimité de tous. Accompagner cette frange verte d'un espace vert non construit (pouvant être constitué de jardin privatif ou d'espace public) à l'est du site.
Préserver la haie existante à l'ouest su site afin de préserver un traitement fin de la transition avec les logements collectifs existants.
Penser la gestion des eaux pluviales en relation avec la topographie et la paysage du site.

Desserte

Penser un principe de desserte reconnectant la rue Niel Armstrong et l'allée du Pavillon.
Prolonger les continuités douces existantes notamment dans le prolongement de l'allée du Pavillon.

- OAP W



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'accès à traiter
- Principe de desserte
- Creation d'accès interdite

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Arbre isolé à protéger
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante collectif ou individuel

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
2.19	33	15

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

BRESSUIRE

- OAP W

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au sud de la ville au cœur d'un ilôt résidentiel au nord/est. Il décline en pente douce et s'ouvre sur le grand paysage bocager par un espace encore agricole au sud/ ouest.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée. Trouver une structuration urbaine au cœur d'un îlot déstructuré et préserver l'ambiance bocagère.

Orientations paysagères et urbaines

Conserver les vestiges des haies bocagères dont les quelques arbres majestueux. Penser une continuité végétale en accompagnement des circulations douces. Offrir des vues sur le grand paysage bocager ainsi que sur la ville, viser notamment le château d'eau. Penser la gestion des eaux pluviales en relation avec l'organisation urbaine et paysagère du site.

Desserte

Créer une connection et un principe d'entrée sur la route départementale par l'allée de l'Adjudant Pierre Marchand. Proposer des dessertes distinctes sur les trois entrées de l'îlots afin de préserver son trafic résidentiel. Renforcer des connexions douces pour traverser l'ilôt et rapprocher les différents quartiers.



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe d'accès à traiter
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Système de protection contre les nuisances à penser
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.91	14	15

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'est de la ville de Bressuire, en seconde ligne de la route de Poitiers. Il est très marqué par la zone d'activité et la présence de la centrale électrique qui borde le site. Pourtant, le caractère champêtre est bien représenté par les bâtiments de la ferme d'origine encore isolés en contrebas et un quartier résidentiel verdoyant.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements. Mettre à distance la centrale électrique et notamment les différentes lignes.
Préserver l'ambiance , voire renforcer le caractère champêtre existant.

Orientations paysagères et urbaines

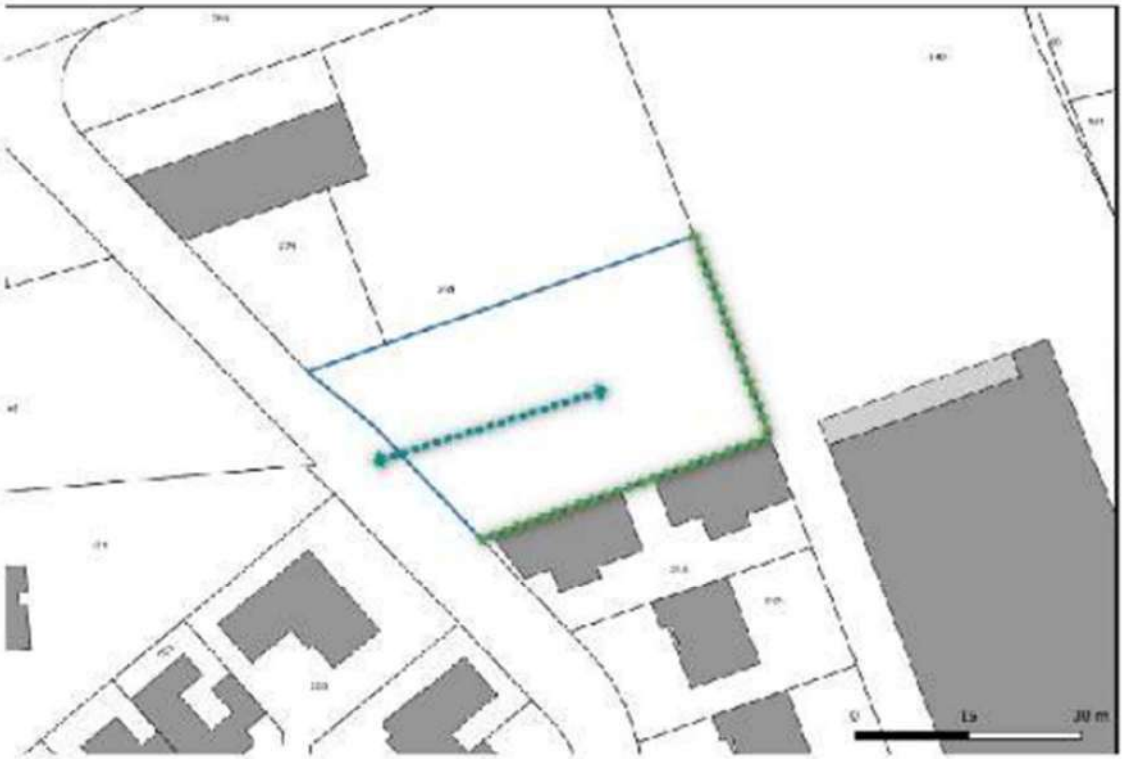
Penser un traitement de l'interface avec la centrale et un espace de réserve au dessous de la ligne électrique survolant le site.Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec la topographie et le paysage.Préserver la haie existante au sud.Penser le traitement d'une frange au nord du site afin de trouver un rapport et une transition qualitative entre le futur quartier résidentiel et l'extension de la zone d'activité.

Desserte

Créer des principes d'accès se connectant sur le chemin de la Ribottière en veillant à préserver la frange boisée au sud. Conserver l'usage et l'aspect du chemin desservant la ferme au nord.

BRESSUIRE

- OAP Z



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Frange à traiter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat à dominante collectif ou individuel



Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0,14	3	15

BRESSUIRE-CHAMBROUTET

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

BRESSUIRE - CHAMBROUTET

- OAP F



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Entrée de ville à requalifier
- Principe de liaison douce à créer
- Carrefour à requalifier
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Arbre à planter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Espace public
- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.08	17	16

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

BRESSUIRE - CHAMBROUTET

- OAP F

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au sud-ouest du bourg de Chambroutet. Il s'insère en position d'entrée de ville à proximité de l'école.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Traiter qualitativement l'entrée de ville et le rapport à l'école.
Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée à proximité des équipements.
Conforter les liaisons douces à l'échelle du centre de Chambroutet.
Traiter qualitativement la future limite d'urbanisation.

Orientations paysagères et urbaines

Traiter qualitativement l'entrée de bourg à proximité de l'école en restructurant l'espace public et le stationnement en lien avec l'école.
Retrouver des arbres d'alignements pour conforter le caractère qualitatif et vert de cette entrée de bourg.
Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec le paysage.
Retrouver une frange verte au sud du site afin :

- D'avoir une transition douce entre le secteur agricole et le secteur urbanisé,
- De marquer une limite d'urbanisation qualitative.

Desserte

Créer une desserte avec un aménagement qualitatif se connectant sur la route des Ecoliers.
Repenser qualitativement le stationnement de l'école à l'image de l'entrée de bourg de Chambroutet.
Penser un principe de desserte reconnectant la route des Ecoliers avec la route de Saint-Porchaire.

BRESSUIRE-BEAULIEU-SOUS-BRESSUIRE

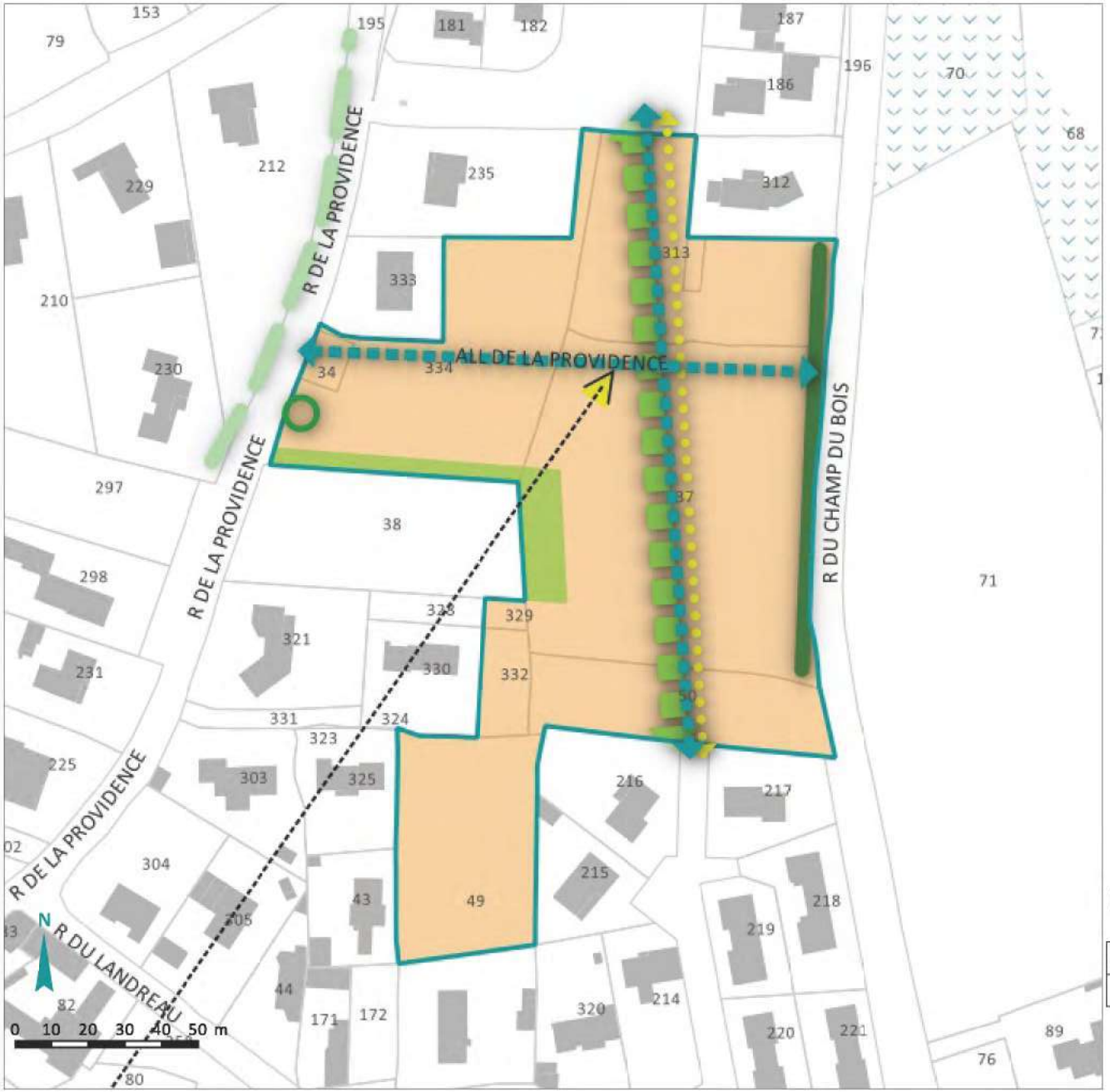
- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

BRESSUIRE-BEAULIEU-SOUS-BRESSUIRE

- OAP H



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Principe de continuité paysagère à conforter
- Arbre isolé à protéger
- Zone humide
- Haie à caractère champêtre ou bocager à créer ou conforter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

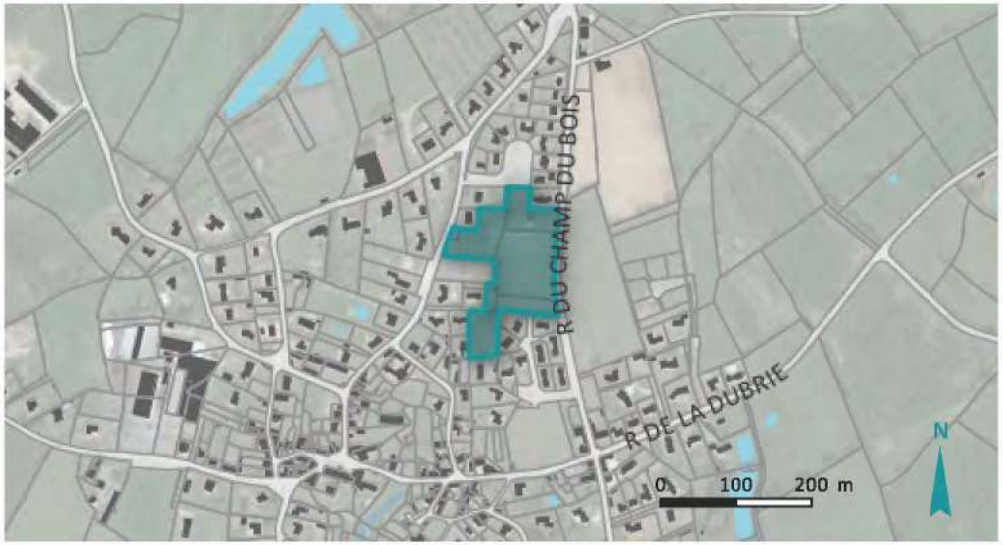
Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.78	33	18

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

BRESSUIRE-BEAULIEU-SOUS-BRESSUIRE

- OAP H

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au nord du centre ancien de Beaulieu-sous-Bressuire. Il s'insère actuellement sur différents jardins dans un tissu pavillonnaire relativement récent. A l'ouest, il est bordé par le cimetière.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Retrouver des connexions et un maillage urbain cohérent à l'échelle du centre de Beaulieu-sous-Bressuire.
Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Conforter les déplacements doux à l'échelle du bourg de Beaulieu-sous-Bressuire.
Traiter finement les relations aux logements existants afin de préserver l'intimité de tous.

Orientations paysagères et urbaines

Retrouver une continuité paysagère nordsud accompagnant les circulations douces et le principe de desserte.
Préserver un espace vert public autour du cimetière afin de permettre une accessibilité des machines du cimetière.
Préserver des vues sur le centre ancien afin de garder des repères dans les futurs aménagements.

Desserte

Penser des principes de desserte reconnectant :
- La cité de la Croix verte et la cité du Champ des Bois,
- La rue du Champ des Bois et la rue de la Providence.

Accompagner le principe de desserte nord-sud d'aménagements pour les déplacements doux.



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- E — Entrée de ville à requalifier
- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'accès à traiter
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Façade urbaine

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Arbre isolé à protéger
- Zone humide
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à créer ou conforter
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.77	12	16

BRESSUIRE-CLAZAY

- OAP K

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'ouest du bourg de Clazay. Il s'insère en position d'entrée de ville, sur un terrain en pente à proximité d'une coulée verte et bleue.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Conforter les corridors écologiques existants.
Conforter les liaisons douces à l'échelle du bourg de Clazay.
Traiter qualitativement l'entrée de ville et annoncer l'arrivée dans le bourg de Clazay.
Traiter qualitativement la transition entre la future limite d'urbanisation et le secteur agricole.

Orientations paysagères et urbaines

Retrouver une façade urbaine (harmonies des différentes constructions les unes avec les autres et du traitement du rapport entre l'espace public et l'espace privé) le long de la rue Casimir Gilbert afin d'annoncer l'arrivée dans le bourg de Clazay.
Préserver le caractère vert de l'entrée de ville avec des implantations en recul, le long de la rue Casimir Gilbert permettant une présence du végétal.
Préserver des espaces verts non construits accompagnant le traitement de frange sur les lisières nord et ouest du site afin de traiter finement le rapport au secteur agricole et à la coulée verte.
Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec la topographie et le paysage du site.
Traiter le rapport avec les constructions existantes afin de préserver l'intimité de tous.

Desserte

Créer des accès avec un caractère urbain sur la rue Casimir Gilbert.
Prolonger le principe de desserte de la rue du Quart.
Eviter les impasses et reconnecter le secteur, avec des cheminements piétons, à la coulée verte ainsi qu'au secteur agricole.



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.19	3	16

BRESSUIRE-CLAZAY

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au nord du centre ancien de Clazay. Il est longé à l'ouest par un chemin creux.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements.
Traiter finement la relation entre la future limite d'urbanisation et le secteur agricole.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver et conforter les structures paysagères existantes (haies) afin de retrouver une transition douce entre la future limite d'urbanisation et le secteur agricole.

Desserte

Créer un principe de desserte se connectant sur la rue du Quart.
Préserver la liaison douce située à l'ouest du site.



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

BRESSUIRE-NOIRLIEU



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Entrée de ville à requalifier
- Principe de liaison douce à créer
- Voie à requalifier
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Element patrimonial
- Façade urbaine
- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Principe de continuité paysagère à conforter
- Arbre isolé à protéger
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.09	17	16

BRESSUIRE-NOIRLIEU

Contexte



Description du site

Le secteur est situé en arrière du centre de Noirlieu à l'interface entre le secteur agricole et le tissu urbain ancien.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées à proximité des équipements de Noirlieu.
Traiter finement la limite d'urbanisation et la transition entre le tissu urbain ancien et le secteur agricole.
Marquer l'entrée de ville depuis la route départementale 159.

Orientations paysagères et urbaines

Prolonger une structuration par le bâti de l'espace public à l'image du tissu urbain ancien en relation avec l'impasse de la Cure grâce à une façade urbaine (harmonies des différentes constructions les unes avec les autres et du traitement du rapport entre l'espace public et l'espace privé).
Préserver un espace vert non construit au cœur du site afin de mettre en scène les vue sur le grand paysage.
Préserver et conforter les structurations paysagères (haies, arbres remarquables) encadrant le secteur.
Marquer l'entrée de ville sur la rue de la Bretignollerie avec une façade urbaine répondant à celles existantes.

Desserte

Prolonger l'impasse de la Cure pour la reconnecter avec les équipements sportifs et l'ancienne gare.
Préserver une possibilité d'urbanisation à plus long terme de l'est en garantissant une desserte du secteur situé en arrière-plan de la rue de la Madoire.



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

BRESSUIRE-NOIRTERRE



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Element patrimonial

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Arbre isolé à protéger
- Zone humide
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

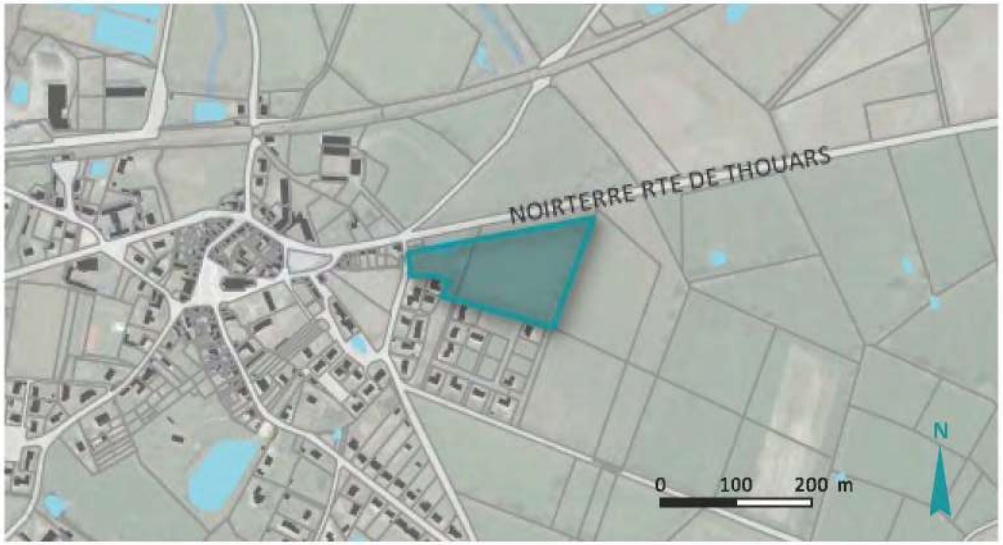
- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.99	36	18

BRESSUIRE-NOIRTERRE

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au nord-est de Noiterre le long de la route de Thouars.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Prolonger les tissus urbains existants et retrouver une transition douce entre le secteur agricole et la limite d'urbanisation.
Conforter les liaisons douces à l'échelle du bourg de Noirterre.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver un espace vert non construit au nord du site, en cohérence avec le dispositif antinuisance existant le long de la route de Thouars.
Penser la mise en scène du puit présent à l'ouest du site.
Préserver les haies existantes afin de marquer les transitions avec :

- Les constructions existantes pour préserver l'intimité de tous,
- Le secteur agricole afin d'avoir une limite urbaine identifiable et qualitative,
- La route de Thouars pour conforter le principe antinuisance et préserver l'ambiance végétale de la route.

Desserte

Prolonger les liaisons douces existantes et les connecter avec la rue des Bois Réault.
Reconnecter un principe de desserte sur les rues existantes au sud et éviter les impasses.

BRESSUIRE-NOIRTERRE



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Principe d'accès à traiter

Valorisation architecturale et paysagère

Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Arbre isolé à protéger

Zone humide

Frange à traiter

Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.33	5	15

BRESSUIRE-NOIRTERRE

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'ouest du bourg de Noirterre le long de la rue des Bois Réault sur les fonds de jardins des maisons situées sur la rue de Faye L'Abesse.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver des vues sur l'église afin de garder des repères depuis la rue des Bois Réault.
Penser le traitement d'une frange en relation avec les constructions existantes afin de préserver l'intimité de tous.
Préserver les arbres remarquables présents sur le secteur.

Desserte

Créer des accès depuis la rue des Bois Reault.

BRESSUIRE - SAINT PORCHAIRE

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

BRESSUIRE-SAINT-PORCHAIRE



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

Façade urbaine

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Arbre isolé à protéger

Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Espace public

Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.55	11	20

BRESSUIRE-SAINT-PORCHAIRE

Contexte



Description du site

Le secteur est situé dans le centre de Saint-Porchaire en face du cimetière. Il se situe à l'entrée du centre ancien du bourg.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements.
Marquer l'entrée dans le centre ancien avec un caractère urbain.
Requalifier l'entrée du cimetière.

Orientations paysagères et urbaines

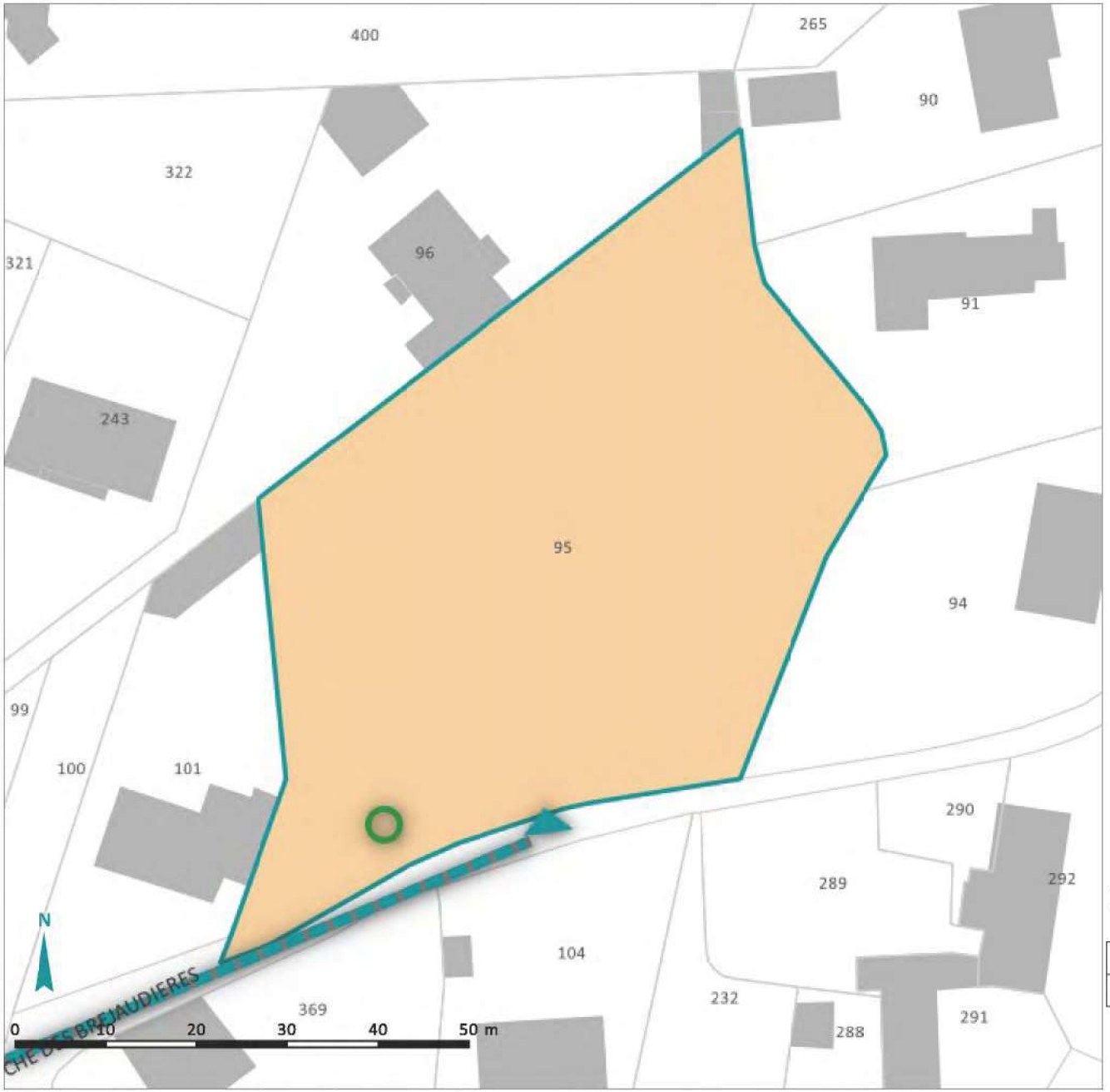
Préserver un espace de stationnement en relation avec le cimetière.
Penser la rue de la Croix Verte et son rapport entre le site étudié et l'OAP avec un caractère de place publique.
Penser des façades urbaines (harmonies des différentes constructions les unes avec les autres et du traitement du rapport entre l'espace public et l'espace privé) le long de la rue de la Croix Verte.
Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec la topographie et l'urbanité du secteur.

Desserte

Créer un principe de desserte se connectant sur la rue de la Croix Verte afin de permettre une urbanisation à plus long terme du nord du site.

BRESSUIRE-SAINT-PORCHAIRE

- OAP Q



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Voie à requalifier

Principe d'accès à traiter

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Arbre isolé à protéger

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.35	6	17

BRESSUIRE-SAINT-PORCHAIRE

- OAP Q

Contexte



Description du site

Le secteur est situé dans le cœur de Saint-Porchaire le long du Chelin des Brejaudières.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements dans le cœur de Saint-Porchaire.
Retrouver une structuration urbaine au cœur d'un îlot déstructuré.

Orientations paysagères et urbaines

Penser un traitement qualitatif de l'interface avec les constructions existantes afin de préserver l'intimité de tous.

Desserte

Créer un accès sur le chemin des Brejaudières.

BRESSUIRE-SAINT-PORCHAIRE



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Principe de liaison douce à créer

Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Frange à traiter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.81	29	16

BRESSUIRE-SAINT-PORCHAIRE

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au nord est de Saint-Porchaire. Il s'appuie à l'est sur le boisement en entourant un château.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Retrouver une transition douce entre la future limite d'urbanisation, le secteur agricole et le parc du château.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver des vues sur le grand paysage.
Penser une frange verte au nord du secteur afin de retrouver une limite urbaine qualitative.

Desserte

Créer un principe de desserte prolongeant les rues existantes au sud et se reconnectant avec la rue de la Croix Verte.
Préserver une possibilité de prolongement des principes de desserte vers le nord afin de permettre une urbanisation à plus long terme.
Retrouver des principes de liaisons douces en cohérence avec les principes de desserte.

BRESSUIRE-SAINT-PORCHAIRE

- OAP S



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Arbre isolé à protéger
- Haie à caractère champêtre ou bocager à créer ou conforter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.15	19	17

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

BRESSUIRE-SAINT-PORCHAIRE

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au sud du bourg de Saint-Porchaire sur un terrain encadré de lotissements.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Conforter l'ambiance végétale présente sur le site, notamment en relation avec le boisement présent le long de la rue du Colombier.
Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Retrouver du lien entre les différents lotissements encadrant le site.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver et conforter les structures végétales existantes (haies et arbres remarquables) afin de :
- Créer une transition avec les logements existants et préserver l'intimité de tous,
- Préserver l'ambiance végétale qualitative de la rue du Colombier.

Desserte

Relier les impasses des lotissements situés au sud et au nord du site et les reconnecter avec la rue du Colombier.
Prolonger le cheminement doux existant à l'ouest en lien avec l'allée du Patis Neuf.

BRESSUIRE -SAINTSAUVEUR

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

BRESSUIRE-SAINTSAUVEUR

- OAP T



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Carrefour à requalifier
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Zone humide
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.95	16	17

BRESSUIRE-SAINTSAUVEUR

Contexte



Description du site

Le site est situé au nord-ouest du bourg de Saint-Sauveur-de-Givre-en-Mai. Au sud, il est bordé par la route de Terves et au nord surplombe un cheminement qualitatif bordé d'arbres. Ce chemin profite également de l'ambiance du cours d'eau situé en contrebas.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Conforter les continuités douces à l'échelle du bourg de Saint-Sauveur.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver les haies existantes afin de :
Retrouver une transition douce avec le secteur agricole et la vallée,
Préserver l'ambiance végétale de la route de Terves.
Traiter finement le rapport aux constructions existantes afin de préserver l'intimité de tous (notamment avec les logements situés en contrebas sur la route de Terves).

Desserte

Proposer un principe de desserte interne du secteur avec un minimum d'accès créés sur la route de Terves.
Retrouver une continuité douce avec le cheminement situé au nord du site.



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

BRESSUIRE-TERVES

- OAP U



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Voie à requalifier
- Carrefour à requalifier
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Zone humide
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
2.42	37	15

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

BRESSUIRE-TERVES

- OAP U

Contexte



Description du site

Le site est situé à l'ouest du bourg de Terves, à proximité des équipements, du centre ancien et en lien avec la campagne.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Conforter les continuités douces à l'échelle du bourg de Terves et retrouver des connexions entre les équipements et la campagne.
Conforter les corridors écologiques existants.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver les haies existantes et traiter finement le rapport aux constructions existantes afin de préserver l'intimité de tous.
Préserver un espace vert non construit au centre du secteur afin de respecter les zones humides et participer à l'ambiance de la coulée verte située estouest traversant le site.

Desserte

Proposer un principe de desserte interne du secteur avec un minimum d'accès créés sur le route de Trèves.
Requalifier le chemin existant au sud du site afin de sécuriser l'accès aux nouveaux logements.
Penser un aménagement maillé à l'échelle du piéton en évitant les impasses et en connectant les différents principes de desserte avec des liaisons douces.
Aménager un carrefour qualitatif sur le chemin du Linot (tout en préservant l'ambiance végétale de la coulée verte et de la haie existante) afin de sécuriser l'accès au nouveaux logements.
Retrouver une continuité douce avec le cheminement situé au nord du site (en lien avec les



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à créer ou conforter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.89	16	18

BRESSUIRE-TERVES

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au nord de Terves en lien avec un lotissement existant. Il est bordé à l'ouest par un chemin qualitatif.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements.
Retrouver une transition douce du secteur d'habitat avec :
- Les activités présentes à l'est afin d'éviter les nuisances,
- Le secteur agricole.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver ou recréer les structures végétales existantes afin de retrouver de traiter une transition fine avec le secteur agricole.
Préserver des vues sur le paysage environnant.
Traiter une frange verte à l'est du site afin de se préserver des nuisances potentielles liées à la zone d'activités.

Desserte

Prolonger les dessertes existantes au sud du site.
Penser un principe de liaison douce reconnectant le secteur avec le chemin creux existant à l'est.



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'accès à traiter
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Arbre isolé à protéger
- Frange à traiter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.38	6	15

BRESSUIRE-TERVES

- OAP X

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au cœur d'une continuité résidentielle édifiée au sud du bourg sur la rue de la Busotière, entre les étangs et une ferme fortifiée.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements. Préserver le caractère champêtre du site. Conforter le corridor écologique existant.

Orientations paysagères et urbaines

Penser une frange végétale entre les nouvelles habitations et la prairie. Préserver l'arbre majestueux sur la rue de la Busotière.

Desserte

Penser à la desserte de la parcelle 363 soit par le droit de passage du chemin existant, soit le déplacer à l'est de la maison de la parcelle 483. Créer un principe de desserte qui permette l'urbanisation des fonds de parcelles au sud/ouest et une perméabilité aux circulations douces.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

BRETIGNOLLES

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	9 novembre 2021

BRETIGNOLLES

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

BRETIGNOLLES

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

Element patrimonial

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Système de protection contre les nuisances à penser

Frange à traiter

Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.29	6	21

BRETIGNOLLES

Contexte



Description du site

Situé dans le cœur de Bretignolles. Le secteur s'insère au sud du cimetière en arrière de bâtis anciens et à proximité d'activités situées à l'est.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements à proximité du centre ancien.
Préserver les futurs aménagements des nuisances des activités.

Orientations paysagères et urbaines

Penser une frange verte à l'est du site permettant de répondre à un système de protection contre les nuisances potentielles des activités, accompagner cette frange d'espaces verts non construit (pouvant se constituer d'espaces verts public et de jardins privatifs).
Préserver un espace vert non construit au sud du site afin de préserver une distance permettant la mise en valeur du bâti ancien.

Desserte

Retrouver un principe de desserte se connectant sur la rue de la Croix Jubile.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

CERIZAY

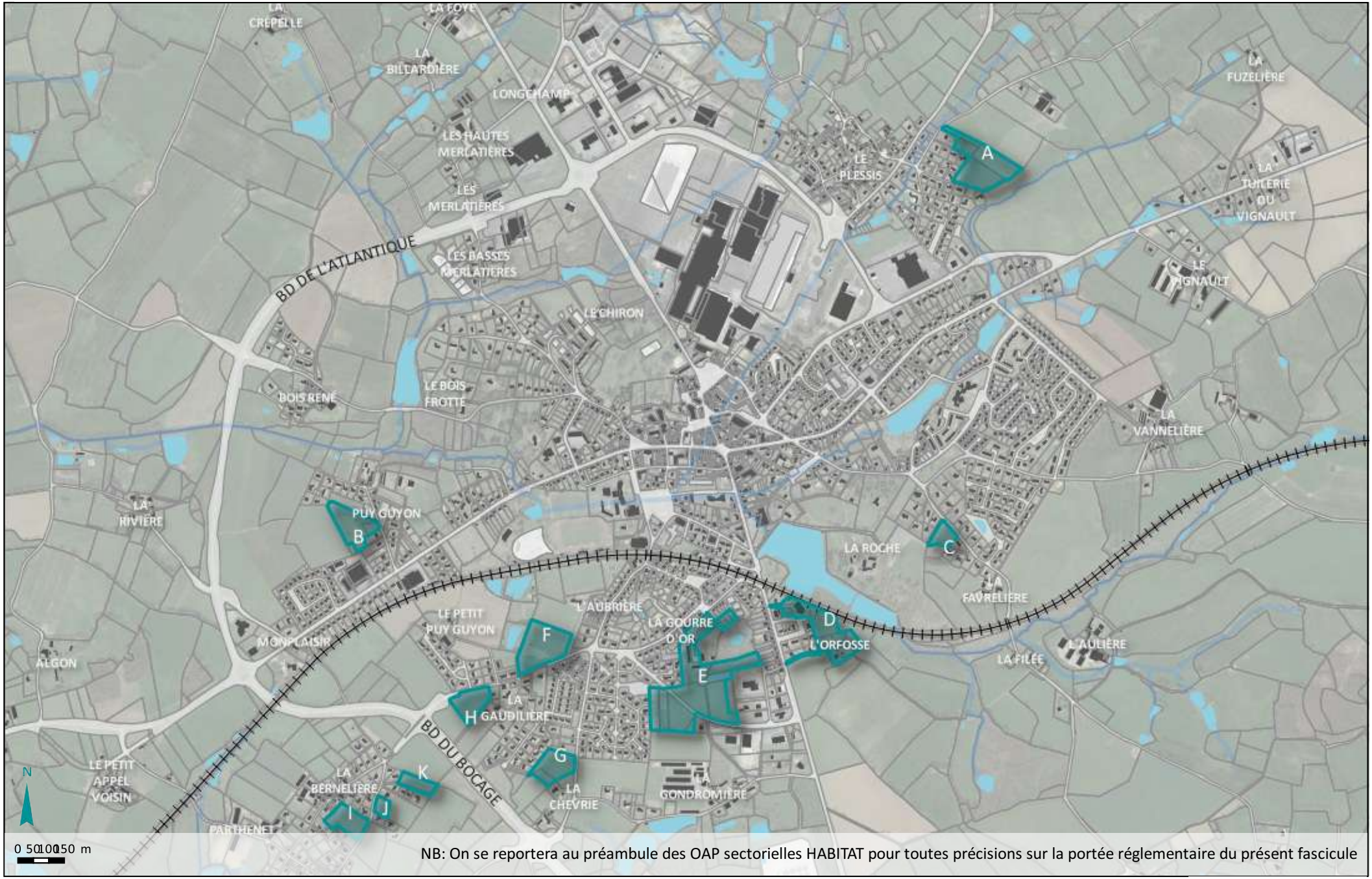
PLUi - dossier initial - Approbation 09 novembre 2021

Evolutions (dates d'approbations) :

- 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique
- 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI
- 02/05/2023 : Mise à jour – inscription au titre des monuments historiques d'une maison– Faye l'Abbesse
- 30/01/2024 : Modification simplifiée n°1
- 03/02/2026 : Révision allégée n°1
- 03/03/2026 : Révision allégée n°2
- 03/03/2026 : Révision allégée n°3
- 03/03/2026 : Modification simplifiée n°2
- 03/03/2026 : Modification simplifiée n°3

CERIZAY

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

BOCAGE BRESSUIRAIS
PLUREAL
FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

CERIZAY

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Secteur potentiel de gestion des eaux pluviales
- Arbre isolé à protéger
- Zone humide
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à créer ou conforter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
2.29	32	14

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

CERIZAY

- OAP A

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au nord-est du bourg de Cerizay. Il est longé à l'est par une vallée.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Conforter les liaisons douces à l'échelle du bourg de Cerizay.
Traiter finement la transition avec le secteur agricole et la vallée.
Conforter les corridors écologiques existants.

Orientations paysagères et urbaines

Penser une frange paysagère au nord du site afin de marquer la future limite d'urbanisation et retrouver une transition douce et qualitative avec le secteur agricole.
Penser un espace vert non construit à l'est du site afin de retrouver une transition douce et qualitative avec la vallée.
Penser la gestion des eaux pluviales en relation avec la topographie et le paysage.
Préserver et conforter les haies bocagères existantes ainsi que les arbres remarquables.

Desserte

Penser un principe de desserte reconnectant l'allée d'Estoubes et le chemin des Tuiliers et préserver des possibilités de continuités à plus long terme avec le nord du site.
Penser une liaison douce le long de la vallée en connexion avec le chemin des Tuiliers afin de retrouver une transition douce, qualitative et support d'usages avec la vallée.



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Façade urbaine
- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.3	21	16

CERIZAY

- OAP B

Contexte



Description du site

Le secteur est situé sur un terrain en pente à l'ouest de Cerizay. Il est en transition entre l'urbanisation s'étant développé linéairement le long du chemin de Puy Guyon et le secteur agricole.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Conforter les liaisons douces à l'échelle du bourg de Cerizay.
Traiter finement la transition entre le secteur agricole et la future limite d'urbanisation.

Orientations paysagères et urbaines

Conserver les haies existantes au nord et à l'ouest du site afin de retrouver une transition douce avec les terrains situés en contrebas au nord et avec le secteur agricole à l'ouest.
Penser des franges vertes en transition avec les constructions existantes afin de préserver l'intimité de tous.
Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec la topographie et le paysage du site.
Penser une façade urbaine (harmonie des différentes constructions les unes avec les autres et du traitement du rapport entre l'espace public et l'espace privé) le long du chemin du Puy Guyon afin d'annoncer le noyau urbain ancien présent au nord.

Desserte

Préserver des possibilités de continuités de desserte pour une urbanisation future vers l'ouest.
Repenser le carrefour de l'avenue du 25 aout 1944 avec le chemin du Puy Guyon afin de marquer l'entrée de ville et de sécuriser l'accès aux nouveaux logements ainsi qu'à ceux existants.
Reconnecter les principes de desserte aux liaisons douces existantes avec des cheminements piétons.



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'accès à traiter
- Creation d'accès interdite

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante collectif ou individuel

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.45	7	16

CERIZAY

- OAP C

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'est de Cerizay. Il s'insère sur un terrain encadré de haies et donnant à lire une respiration verte depuis la rue de la Garenne.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Préserver l'ambiance paysagère singulière du site.

Orientations paysagères et urbaines

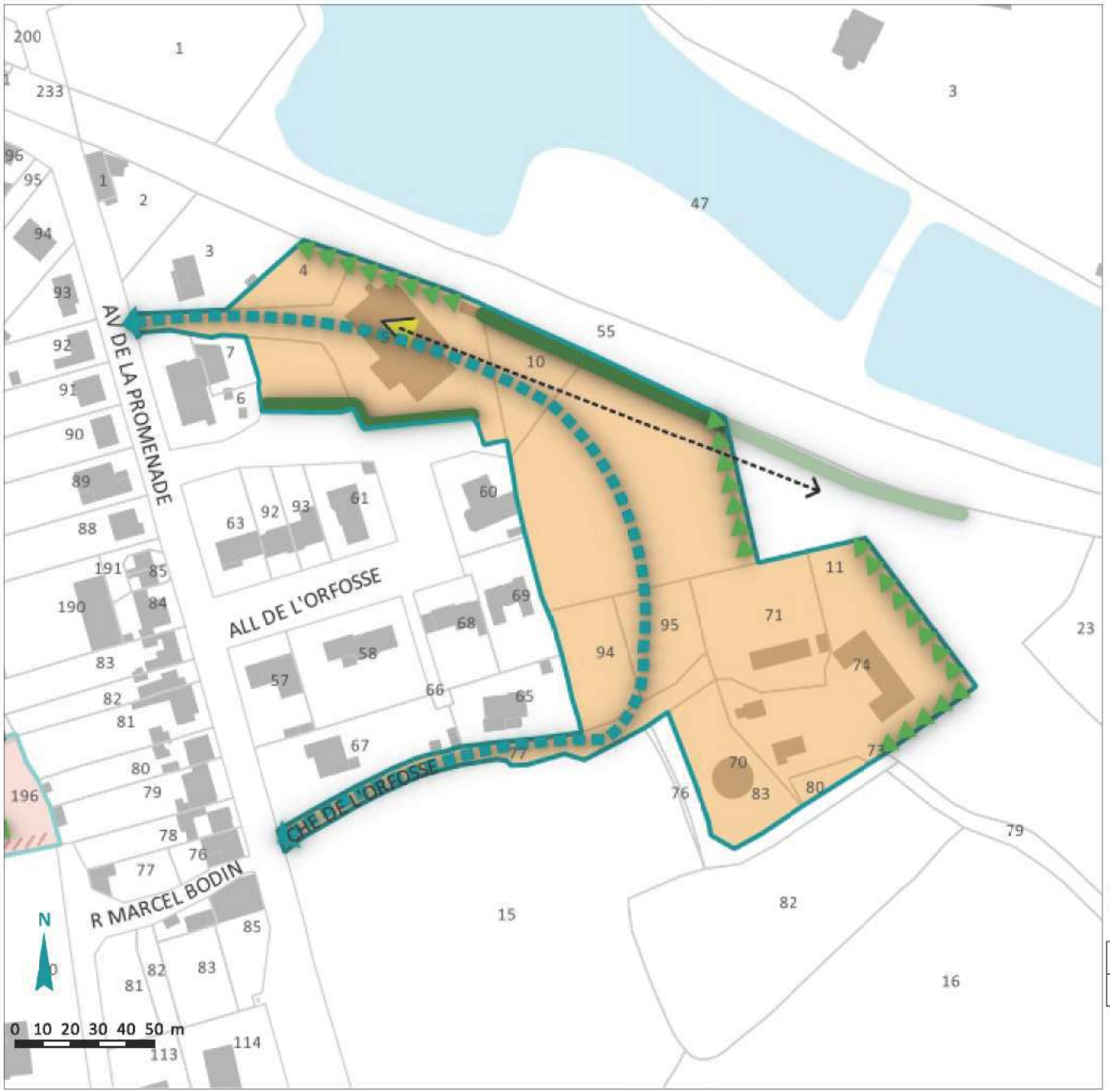
Préserver et conforter les structures bocagères existantes.
Conforter l'aspect végétal sur la rue de la Garenne.

Desserte

Penser la circulation et la desserte des futurs logements en relation avec la topographie et la végétation existante.
Aménager l'accès sur la rue de la Garenne.
Proposer les liaisons douces vers le site de la Roche.

CERIZAY

- OAP D



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Système de protection contre les nuisances à penser

Frange à traiter

Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Secteur d'habitat à dominante collectif ou individuel

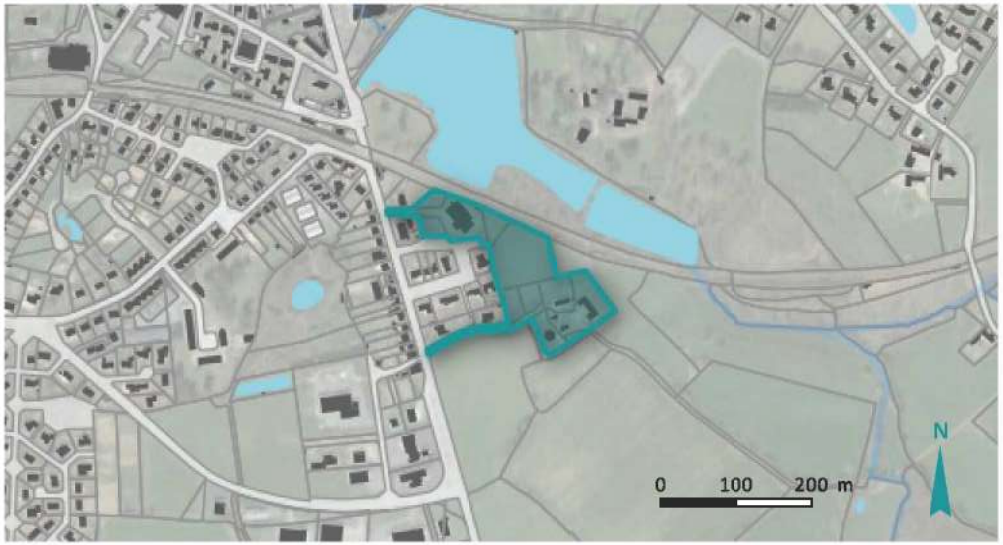
Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
2.22	34	15

CERIZAY

- OAP D

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au sud est de Cerizay. Il est longé au nord par la voie ferrée.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Traiter finement la future limite d'urbanisation.

Orientations paysagères et urbaines

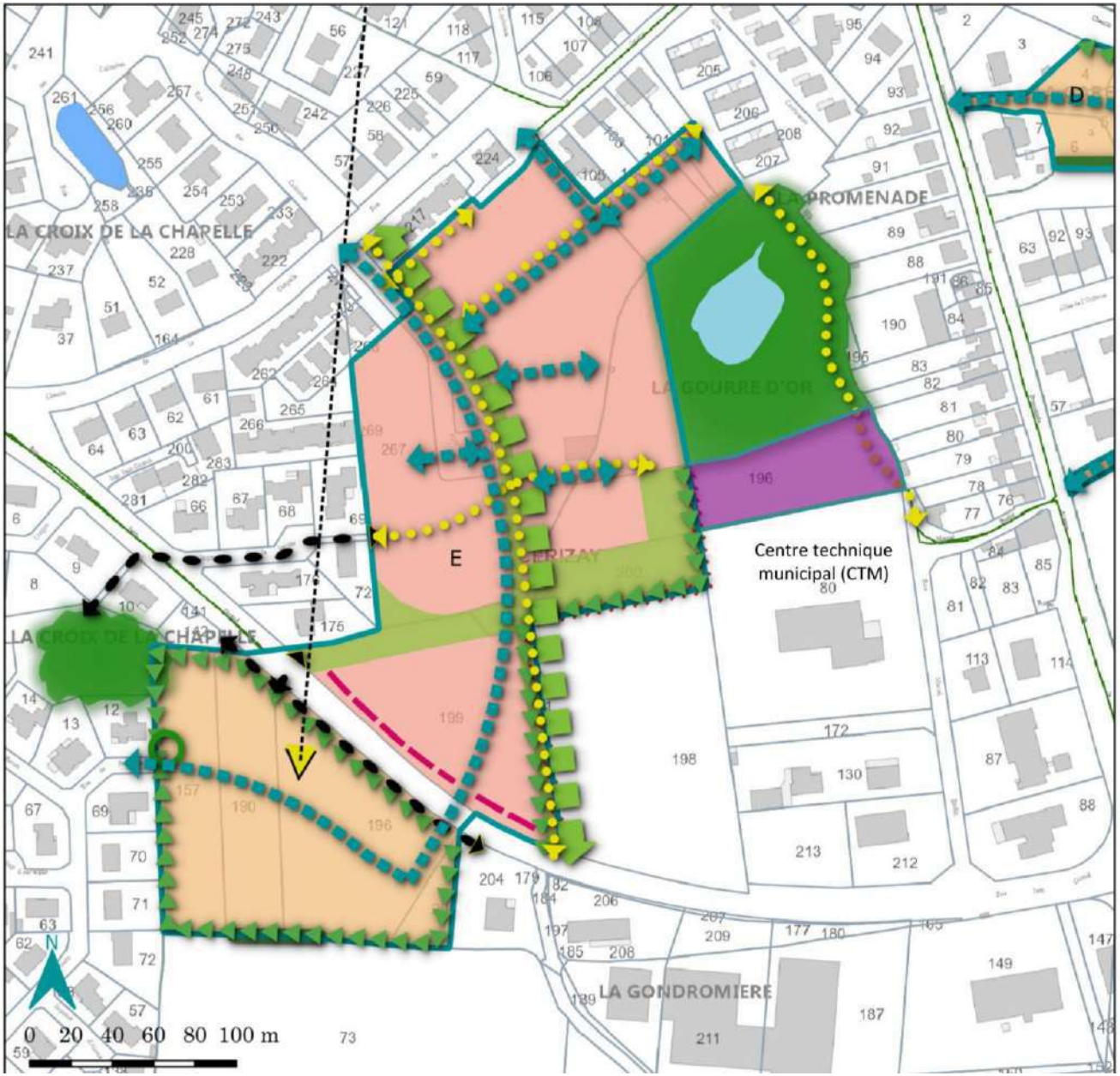
Conforter la haie existante le long de la voie ferrée et la prolonger vers l'ouest.
Traiter une frange verte à l'est du site afin de retrouver une transition qualitative entre la limite d'urbanisation et le secteur agricole.
Préserver des vues sur la campagne.

Desserte

Penser un principe de desserte se bouclant sur l'avenue de la Promenade et pouvant déboucher sur des cheminements doux en relation avec la campagne.

CERIZAY

-OAP E



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Façade urbaine
- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Système de protection contre les nuisances à penser
- Principe de continuité paysagère à conforter
- Arbre isolé à protéger
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver
- Espace boisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé
- Secteur d'habitat à dominante collectif ou individuel
- Secteur d'habitat et/ou d'équipement public (extension CTM)

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
5.89	94	16

CERIZAY

- OAP E

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au sud du bourg de Cerizay. Il s'insère en partie sur des terrains anciennement occupés par du logement collectif au nord et sur des jardins vivriers ou parcelle (encadrés par de l'habitat et de l'activité) agricole au sud. A l'est se situe le site classé de la Gourre d'Or et son parc.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée à proximité des équipements publics et notamment du secteur de loisir de la Gourre d'Or.
Traiter l'interface entre le secteur d'activité et les futurs logements afin de se préserver des nuisances (visuelles, sonores, ...)
Conforter les liaisons douces à l'échelle du bourg de Cerizay.
Reconnecter les trames vertes et bleues existantes afin de conforter les corridors écologiques de Cerizay.
Travailler en renouvellement urbain en s'intégrant en partie sur un périmètre d'ORU.

Orientations paysagères et urbaines

Penser un traitement dissymétrique de la rue Jean Giraud avec des façades urbaines annonçant le cœur de Cerizay au nord et une ambiance plus végétale au sud en rapport avec la topographie existante.
Retrouver une continuité paysagère traversante reconnectant le chemin existant situé au sud du site avec les cheminements doux mis en place au nord en passant par le parc de la Gourre d'Or.
Penser une frange verte en transition avec les activités situé à l'est du site afin de se préserver des potentielles nuisances.
Penser des espaces verts non construits reconnectant le boisement situé dans le lotissement du sud de la rue Jean Giraud au parc de la Gourre d'Or.
Penser des densités de logements plus importantes en relation avec le secteur du parc de la Gourre d'Or pour retrouver des lieux de ressourcement pour les futurs habitants et des densités moins importantes au sud du site afin d'avoir une transition plus douce avec les logements existants et le secteur agricole.
Penser des franges vertes au sud du site pour marquer la future limite d'urbanisation et avoir une transition douce avec le secteur agricole.
Penser une frange verte en relation avec le lotissement situé au sud de la rue Jean Giraud afin de retrouver une transition douce avec les logements existants et préserver l'intimité de tous.

Desserte

Penser des principes de dessertes reconnectant le chemin de La Chapelle avec la rue Jean Giraud et la rue de Provence.
Préserver des potentialités futures d'urbanisation au sud avec des capacités à retrouver des continuités de desserte et des continuités douces.
Prolonger les liaisons douces existantes par maillage de cheminement doux pour notamment reconnecter le site avec la campagne et avec le secteur de la Gourre d'Or.



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Carrefour à requalifier
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Principe de continuité paysagère à conforter
- Zone humide
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.85	31	17

CERIZAY

- OAP F

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au sud de la voie ferrée sur des terrains actuellement occupés par un terrain de foot.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Faire pénétrer l'ambiance qualitative des boisements existants au nord-ouest du site jusqu'à la rue Jean-Charles Elie Bernard afin de conforter les corridors écologiques.
Conforter les liaisons douces à l'échelle du bourg de Cerizay.

Orientations paysagères et urbaines

Traiter une continuité paysagère à l'est du site.
Penser un traitement fin du rapport à la rue JeanCharlesElie Bernard afin de marquer l'urbanité du secteur.
Restructurer avec un caractère urbain le rapport au terrain de foot préservé.

Desserte

Penser un principe de desserte se reconnectant la rue Jean-Charles Elie Bernard.
Penser des liaisons douces se reconnectant avec le paysage en contrebas de la voie ferrée et avec les équipements sportifs.

CERIZAY

- OAP G



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Arbre isolé à protéger
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace boisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.06	16	15

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

CERIZAY

- OAP G

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au sud de Cerizay à l'arrière d'un lotissement s'étant développé en double rideau sur la rue du Taillis et le long de la rue du Gué de l'Epine. Cette dernière constitue une des entrées de ville de Cerizay.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements.
Traiter qualitativement la future limite d'urbanisation et son rapport avec le secteur agricole.
Conforter les liaisons douces

Orientations paysagères et urbaines

Créer des franges vertes en transition avec les constructions existantes afin de préserver l'intimité de tous.
Préserver la haie située au sudest du site ainsi que les arbres importants situés sur le talus.
Penser une frange paysagère au sudest du site afin de marquer la future limite d'urbanisation et retrouver une transition douce avec le secteur agricole.

Desserte

Créer un principe de desserte se connectant sur la rue du Gué de l'Epine et débouchant sur un cheminement doux.

CERIZAY

- OAP H



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.9	12	13

CERIZAY

- OAP H

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au sud du bourg de Cerizay. Il s'insère en position d'entrée de ville. Il est bordé au sud par un boisement.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements.
Conforter les liaisons douces à l'échelle de Cerizay.
Traiter finement la transition avec le secteur agricole et marquer une lisière qualitative pour la future limite d'urbanisation.
Conforter le caractère "vert" d'entrée de ville de Cerizay depuis la rue Jean-Charles Elie Bernard.
Faire pénétrer l'ambiance du boisement dans les futurs aménagements.

Orientations paysagères et urbaines

Penser une frange paysagère sur le rue Jean Charles Elie Bernard afin de marquer l'entrée de ville par le végétal.
Préserver la haie existante au sud du site afin de préserver l'ambiance du boisement situé à proximité du site.
Penser la gestion des eaux pluviales en relation avec la topographie et le paysage.
Penser des franges vertes, à l'est du site pour avoir une transition douce avec les constructions existantes et, à l'ouest du site pour marquer la transition avec le secteur agricole et faire remonter l'ambiance du boisement.

Desserte

Penser un principe de desserte se bouclant sur la rue Jean-Charles Elie Bernard.
Connecter le site par des liaisons douces avec le boisement existant.

CERIZAY

Contexte



Description du site

Le terrain est situé dans le village de la Bernelière. Il s'insère sur les hauteurs dans un environnement boisé. L'accès au terrain est soumis à une forte topographie.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements.
Conforter les liaisons douces.
Préserver l'ambiance singulière du village de la Bernelière.

Orientations paysagères et urbaines

Penser l'organisation urbaine du secteur dans son écrin végétal afin de préserver et conforter les structures bocagères existantes.
Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec la topographie et le paysage du secteur.

Desserte

Penser un principe de desserte se connectant avec la rue des Pèlerins et débouchant sur un cheminement doux en lien avec la rue de l'Image.

CERIZAY



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver
- Espace boisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.87	14	16

CERIZAY

- OAP J



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

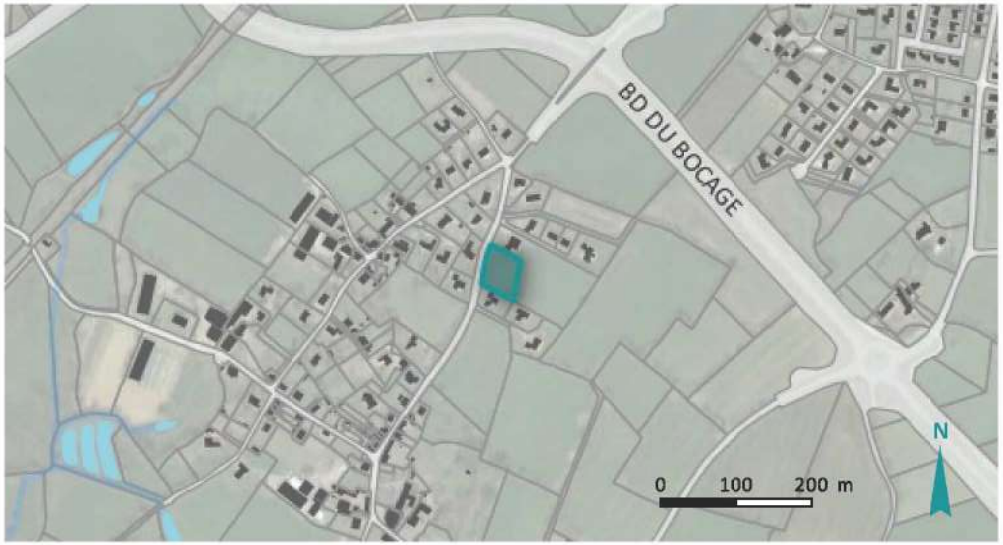
Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.25	4	16

CERIZAY

- OAP J

Contexte



Description du site

Le terrain est situé dans le village de la Bernelière. Il s'insère à l'est de la rue des Pèlerins sur un terrain relativement plat.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

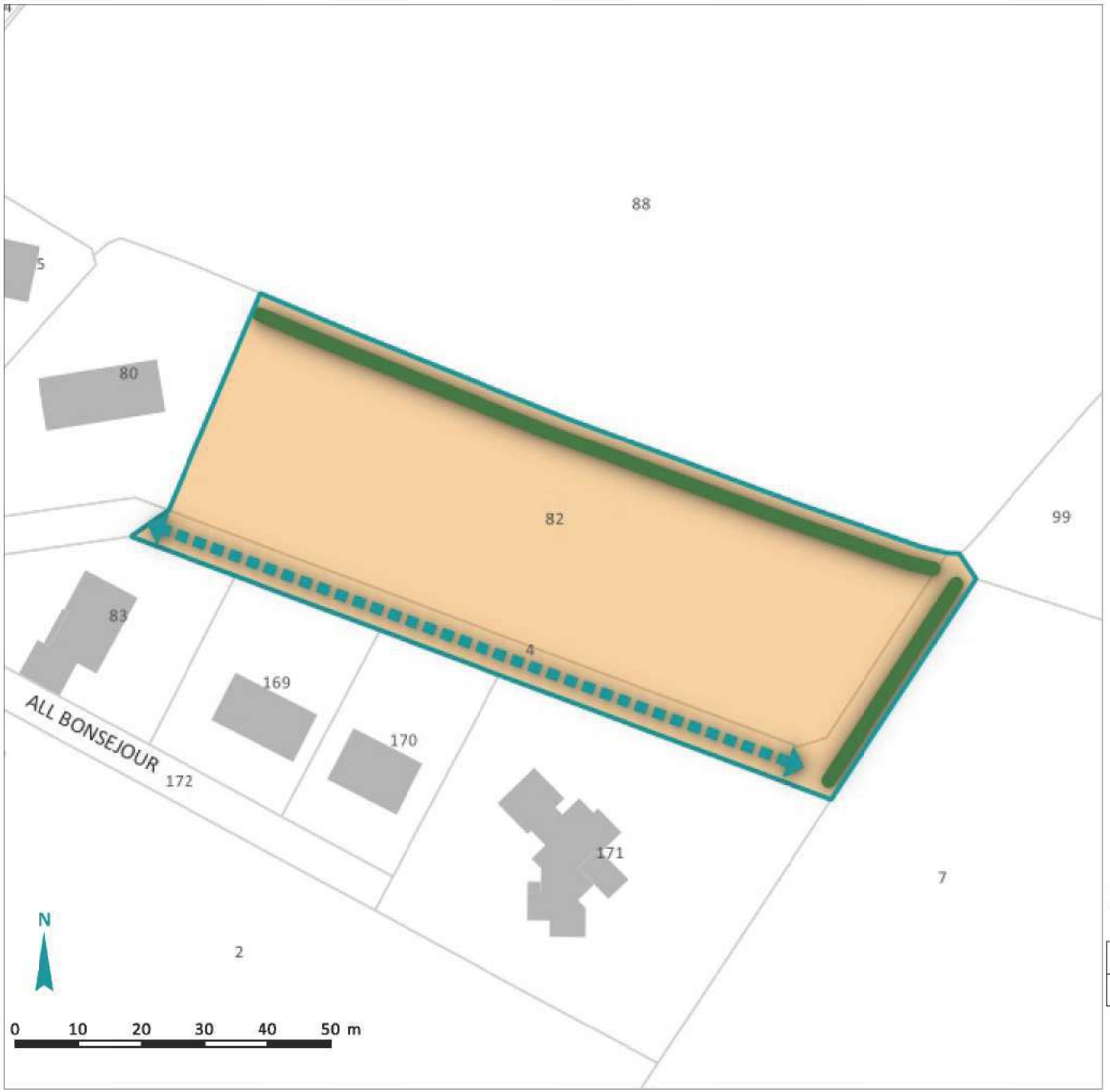
Créer de nouveaux logements dans le village de la Bernelière et son cadre de vie qualitatif.
Retrouver du lien dans un tissu urbain lâche.

Orientations paysagères et urbaines

Retrouver un rapport urbain avec la rue des Pèlerins.
Penser finement la lisière est du secteur afin de retrouver une limite qualitative d'urbanisation.

Desserte

Penser un cheminement doux accompagné d'un espace vert non construit pour permettre à plus long terme une desserte de l'est du site. Ces principes sont indiqués à titre indicatif et seront à préciser lors de la mise en œuvre du projet.



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

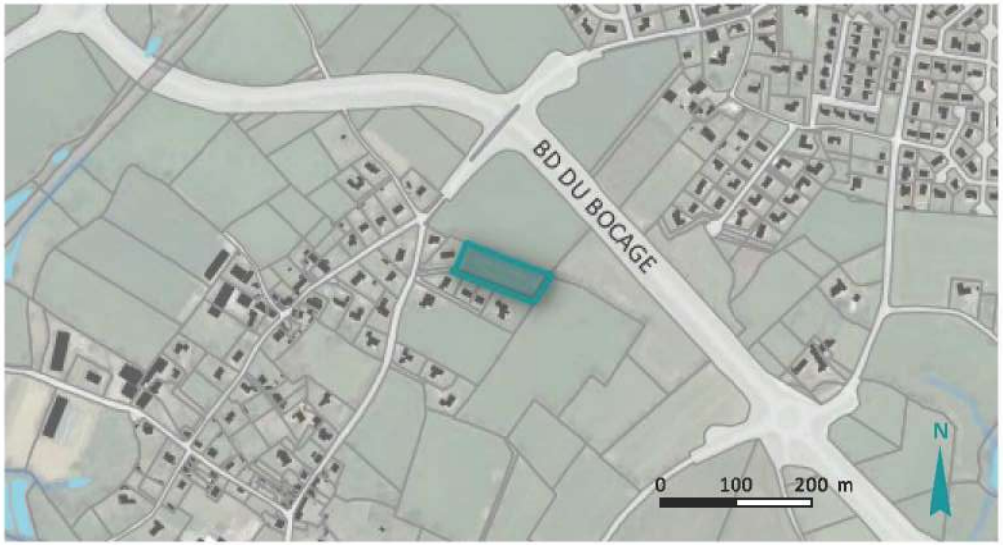
Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.5	8	16

CERIZAY

- OAP K

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au nord du village de la Bernelière.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements.
Traiter qualitativement la limite d'urbanisation.
Préserver des vues qualitatives sur le village de la Bernelière, depuis la rue Jean-Charles Elie Bernard.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver et conforter les haies existantes afin de retrouver une transition douce entre la future limite d'urbanisation et les terrains agricoles.
Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec la topographie et le paysage du site.

Desserte

Penser un principe de desserte se reconnectant sur la rue des Pèlerins.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

CHANTELOUP

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	9 novembre 2021

CHANTELOUP

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

CHANTELOUP

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Entrée de ville à requalifier
- Principe de liaison douce à créer
- Carrefour à requalifier
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à créer ou conforter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

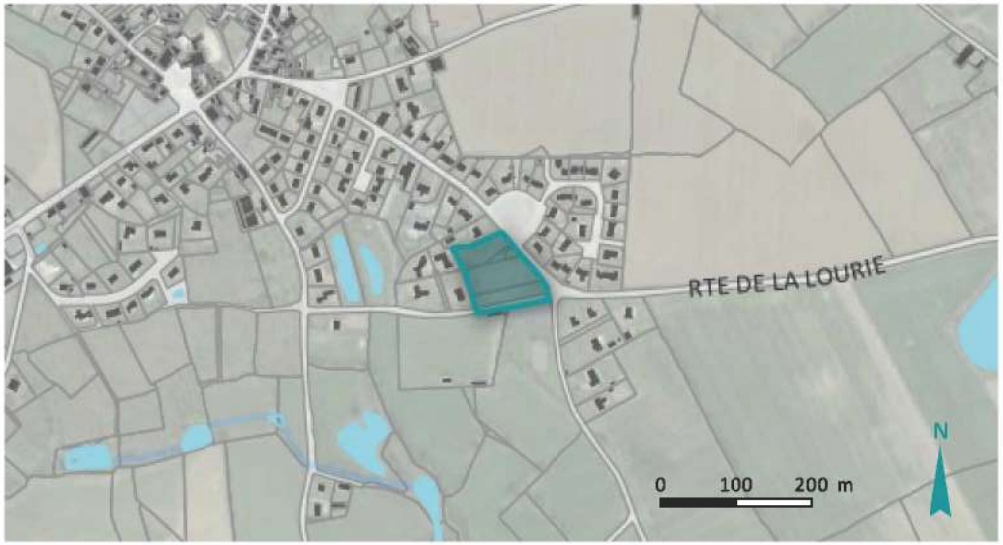
Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.82	6	7

CHANTELOUP

- OAP A

Contexte



Description du site

Le secteur est situé en entrée de ville depuis la route de la Lourie à l'est du centre de Chanteloup. Il est situé à proximité directe des équipements sportifs.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée à proximité des équipements sportifs.
Marquer l'entrée de ville de Chanteloup depuis la rue de la Croix avec un caractère urbain et "vert".
Conforter les liaisons douces.

Orientations paysagères et urbaines

Recréer des haies sur la rue des Loups et sur la route de la Lourie afin de redonner une ambiance végétale à cette entrée de ville.
Penser des franges vertes en relation avec les constructions existantes afin de préserver l'intimité de tous.
Préserver des vues sur l'église afin de garder des repères visuels dans les futurs aménagements.

Desserte

Penser un carrefour à requalifier pour retrouver des dessertes sécurisées
Prévoir un principe de desserte reconnectant la rue de la Croix et la rue des Loups.
Retrouver des continuités douces en lien avec les terrains de foot.

CHANTELOUP

- OAP B



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à créer ou conforter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

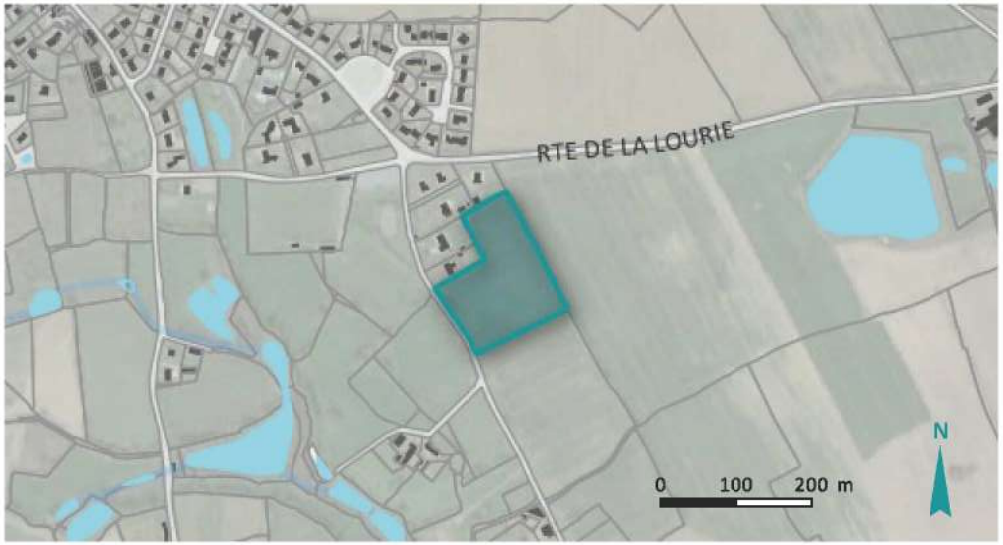
Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.93	32	17

CHANTELOUP

- OAP B

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au sud est du bourg de Chanteloup.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Travailler une transition douce entre le secteur agricole et le futur secteur urbanisé.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver la haie existante à l'est du site afin de traiter la future limite d'urbanisation.
Recréer des haies sur les lisières sud et ouest afin de traiter la future limite d'urbanisation, pour retrouver une ambiance de bocage dans le site et favoriser une transition douce avec le secteur agricole.
Penser des franges vertes en transition avec les constructions existantes afin de préserver l'intimité de tous.

Desserte

Penser des principes de desserte se connectant sur la route située à l'ouest du site.
Eviter les impasses avec à minima des débouchés sur des cheminements doux.

CHANTELOUP

- OAP C



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Espace boisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.57	9	16

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

CHANTELOUP

- OAP C

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au cœur d'un îlot situé à l'ouest du centre ancien de Chanteloup.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Désenclaver un cœur d'îlot.
Créer de nouveaux logements

Orientations paysagères et urbaines

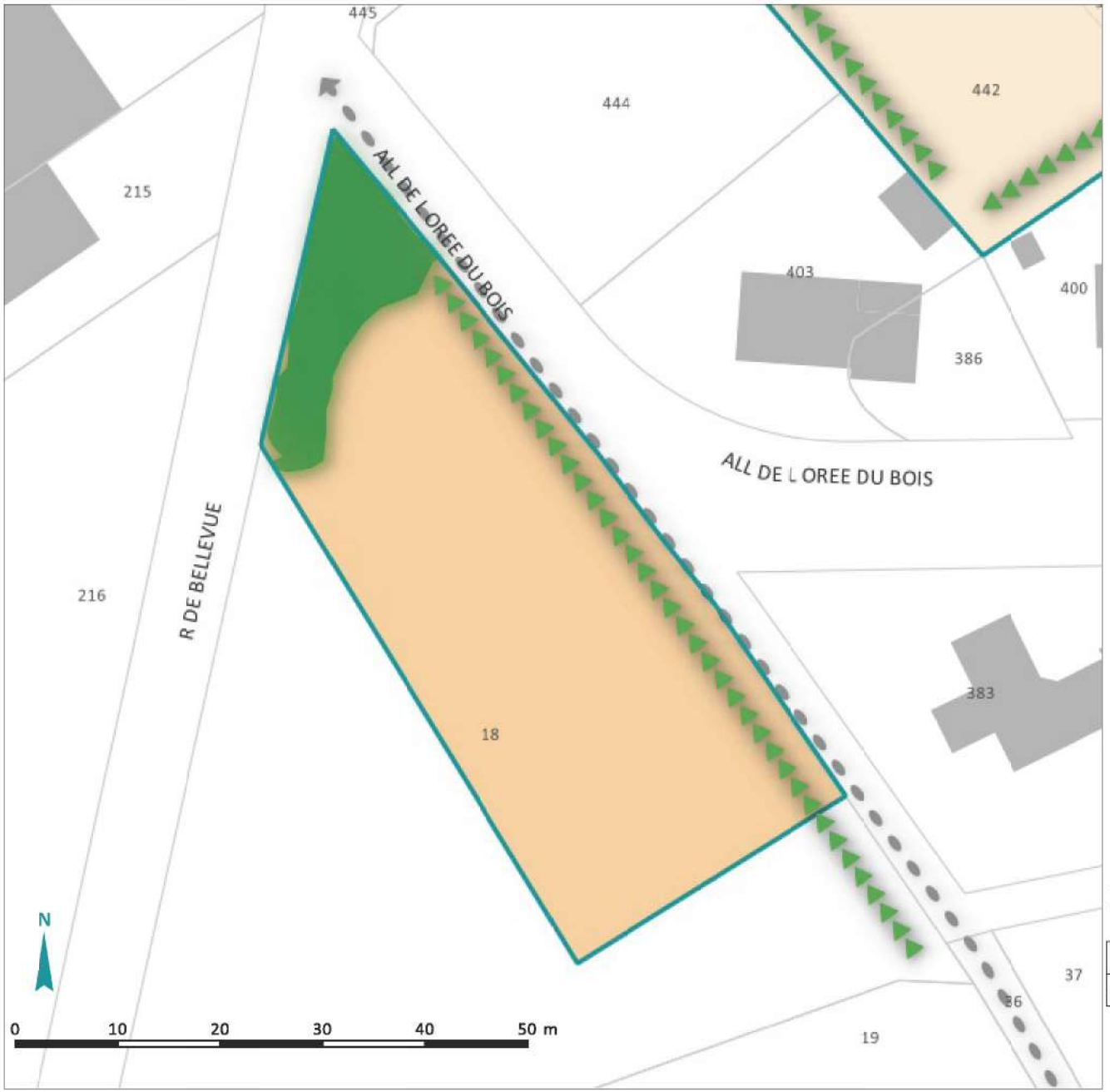
Préserver et conforter les haies existantes sur le périmètre du site afin de retrouver une frange favorable à l'intimité de tous en relation avec les constructions existantes.

Desserte

Penser un principe de desserte se reconnectant au nord-ouest du site.

CHANTELOUP

- OAP D



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Liaison douce existante

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Frange à traiter

Espace boisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.2	3	15

CHANTELOUP

- OAP D

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'ouest du centre ancien de Chanteloup.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements en préservant l'ambiance boisée du site qui annonce le grand boisement situé au sud.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver une masse boisée au nord du site afin de marquer le carrefour et d'annoncer l'ambiance du boisement présent le long de la vallée.
Réaliser une étude du boisement afin de préserver les sujets majeurs participant à la biodiversité du secteur.

Desserte

Créer des principes d'accès se connectant sur l'allée de l'Orée du Bois en veillant à préserver une frange boisée.
Préserver le cheminement doux existant menant à la vallée et traversant les boisements.

BOCAGE BRESSUIRAIS

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

CHICHE

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	9 novembre 2021

PLUREAL
FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

CHICHE

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

CHICHE

- OAP A

Contexte



Description du site

Le secteur est ceinturé par des murs anciens et dans un cadre qualitatif, au sein d'un tissu pavillonnaire.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Traiter finement la transition entre la fin d'urbanisation et la vallée.
Traiter finement la transition entre les différentes époques bâties encadrant le secteur.

Orientations paysagères et urbaines

Traiter les franges le long des constructions existantes pour assurer une transition et une intimité avec les constructions à venir.
Préserver les murs existants ainsi qu'un espace vert le long de la parcelle à l'est afin d'assurer une continuité paysagère en lien avec la vallée.

Desserte

Connecter un principe de desserte à la route de la Priaudière aboutissant sur une liaison douce en lien avec la vallée et préservant à plus long terme une possibilité d'urbanisation de l'est du site.
Préserver un espace vert non construit en lien avec le lotissement situé au sud afin de permettre à plus long terme un bouclage des dessertes avec l'impasse de la Tourette.

CHICHE

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Element patrimonial
- Mur à préserver

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.81	14	17

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

CHICHE

- OAP B



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Entrée de ville à requalifier
- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Arbre isolé à protéger
- Zone humide
- Frange à traiter
- Espace végétalisé à préserver
- Arbre à planter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.39	21	15

CHICHE

Contexte



Description du site

Le secteur se situe en entrée de ville, en limite de lotissement pavillonnaire, le long d'une route passante.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Marquer et rendre lisible l'entrée de ville de Chiche.
Traiter la transition entre le secteur d'activité et celui d'habitat.
Conforter les liaisons douces.

Orientations paysagères et urbaines

Réaménager le rapport avec la route du Parthenay avec un caractère d'entrée ville (replanter des arbres de hauts jets ...)
Traiter les franges le long des constructions existantes afin de préserver l'intimité entre les nouvelles constructions et les existantes et la zone d'activités.
Préserver les arbres remarquables présents sur le site.
Traiter finement le rapport avec les zones humides situées à l'est du site.
Penser l'organisation urbaine en relation avec les infrastructures de gestion de l'eau pluviale déjà existante.

Desserte

Inscrire le principe de desserte dans la continuité de la rue des Lilas au nord de la parcelle et permettre une reconnexion à plus long terme avec la route de Parthenay (si diminution du traffic).
Aboutir les principes de desserte sur des continuités douces afin de permettre notamment des liens avec la résidence de la Forêt.

CHICHE

- OAP C



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Voie à requalifier
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Zone humide
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
2.02	31	15

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

CHICHE

- OAP C

Contexte



Description du site

Le secteur se situe dans la continuité de lotissements existants sur des terrains actuellement occupés par des prairies. Il est longé à l'ouest par un chemin qualitatif bordé de deux haies d'arbres. Au sud, la route possède également un caractère singulier avec son encadrement par des haies et la gestion des eaux pluviales au sud.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements.
Conforter les liaisons douces.
Traiter la transition entre la fin d'urbanisation et le secteur agricole.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver un espace vert non construit au nord du site (pouvant être constitué de jardins privatifs et/ou d'espace public accueillant par exemple des liaisons douces.)
Préserver des vues sur le grand paysage.
Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec le paysage et la topographie du site.
Restructurer le long de la voie à l'ouest avec une haie.

Desserte

Requalifier la rue du Soleil Levant tout en préservant son caractère singulier (présence de haie,...)
Retrouver des principes de dessertes se connectant sur cette rue et pouvant se reconnecter également avec les rues du lotissement existant à l'ouest.
Aboutir les principes de dessertes sur des cheminements doux en lien avec la campagne et préservant la possibilité d'une urbanisation à plus long terme de l'est du secteur.
Préserver un chemin piétonnier à l'ouest du secteur se reconnectant avec la rue du Soleil Levant.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

CIRIERES

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	9 novembre 2021

CIRIERES

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

CIRIERES

- OAP B



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte
- Creation d'accès interdite

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Secteur potentiel de gestion des eaux pluviales
- Arbre isolé à protéger
- Zone humide
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Espace public
- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.7	26	15

CIRIERES

Contexte



Description du site

Le secteur est situé en frange nord/ouest du bas bourg de Cirières en limite avec une grande parcelle agricole. La partie nord est bordée par la rue de l'Argent et fait face à étang. Il est bordé par un chemin rural à l'est et des fonds de jardin amenés à être urbanisés. Il présente une pente confortable au nord qui offre des vues sur le grand paysage.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements. Desservir des fonds de jardins qui pourraient être viabilisés. Préserver le caractère champêtre du site et conforter le maillage de circulations douces.

Orientations paysagères et urbaines

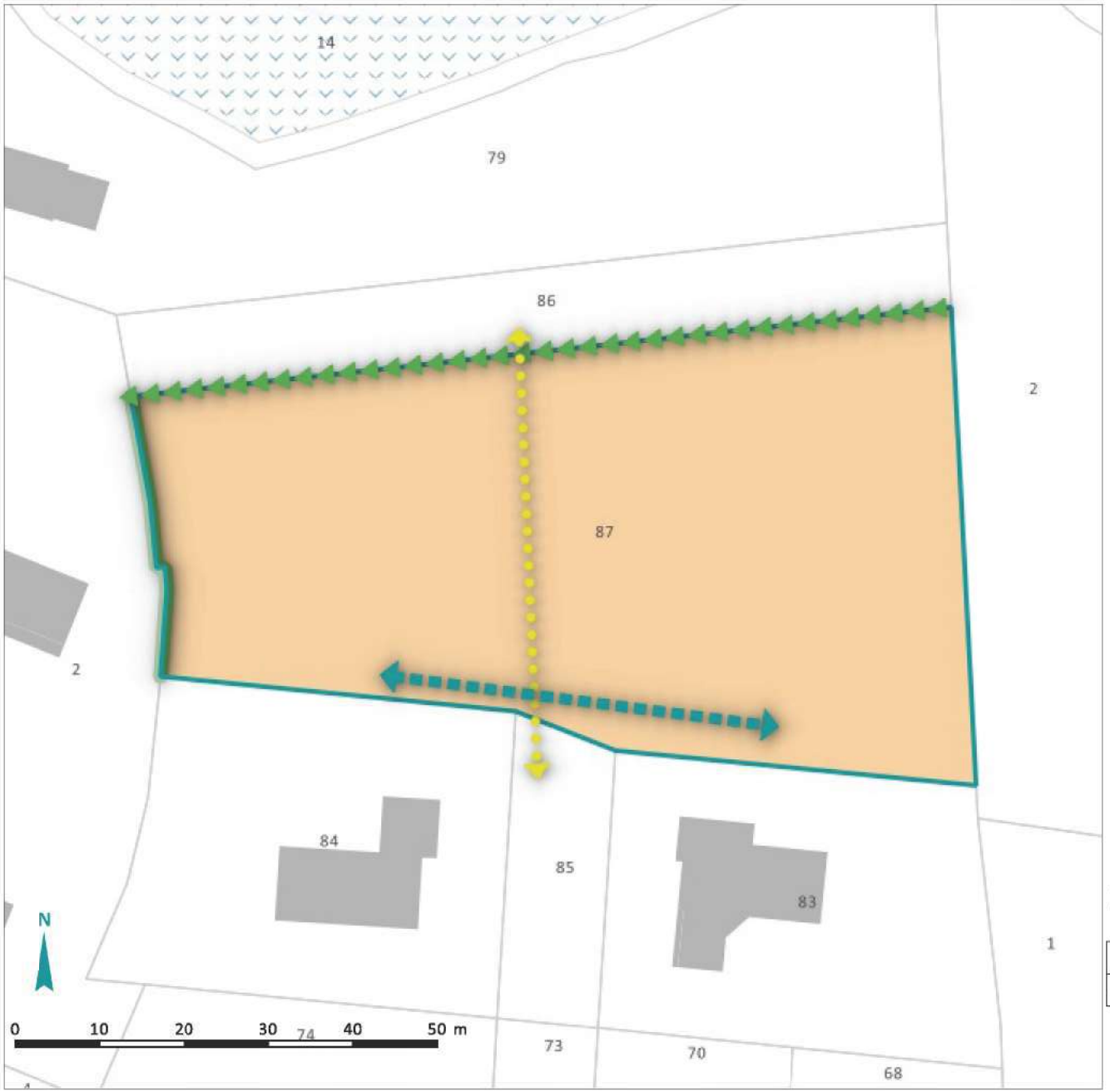
Penser une frange végétale entre les nouvelles habitations et les cultures et en transition avec les constructions existantes afin de préserver l'intimité de tous. Préserver l'arbre majestueux sur la rue de l'Argent. Penser un belvédère en partie sud. Penser la gestion des eaux pluviales en relation avec l'organisation urbaine et paysagère du site.

Desserte

Penser un principe qui desserve aussi les fonds des parcelles à l'ouest afin de permettre des divisions et constructions. Créer des connexions avec le chemin creux qui suit la pente à l'est du site.

CIRIERES

- OAP C



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Zone humide
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.43	7	15

CIRIERES

Contexte



Description du site

Le secteur est situé dans le prolongement d'un lotissement en plein cœur du bas bourg de Cirières et en limite de la forêt. Le terrain présente une légère pente vers le nord qui verse sur une zone inondable à proximité de l'Argent.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements. Préserver le caractère champêtre du site et conforter le maillage de circulations douces. Créer un espace public en bordure de la ripisylve.

Orientations paysagères et urbaines

Penser une frange végétale en transition avec les nouvelles constructions afin de préserver l'intimité de tous. Penser la gestion des eaux pluviales en relation avec l'organisation urbaine et paysagère du site.

Desserte

Penser un principe de desserte et de retournement en fin de lotissement. Créer une connexion avec la zone humide et la ripisylve.

CIRIERES

- OAP D



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Frange à traiter

Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

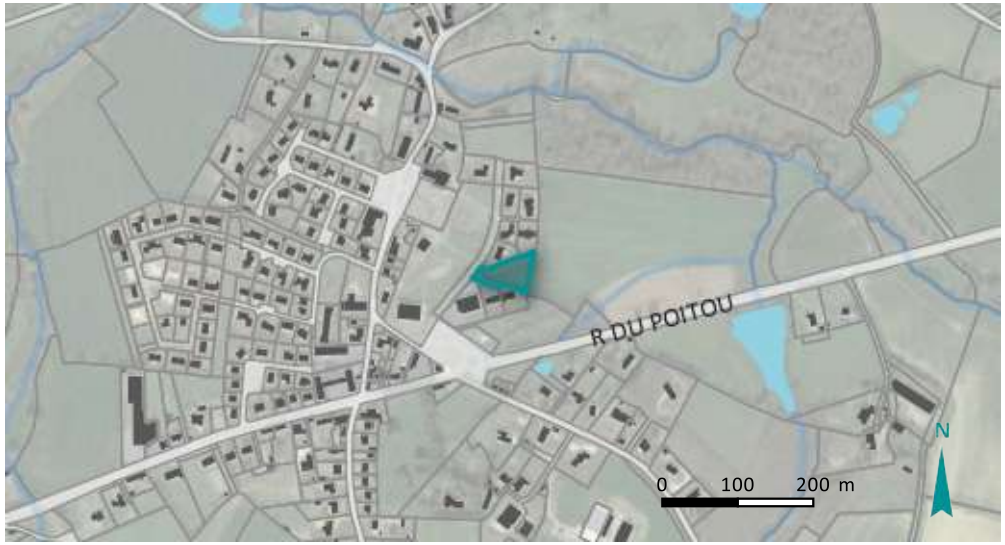
Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.22	4	15

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

CIRIERES

- OAP D

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'est du bas bourg de Cirières à proximité de l'église et des principaux équipements de la commune. Le terrain est plat. Il est inséré entre des parcelles résidentielles déservies par la rue du Soleil Levant

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements. Préserver le caractère champêtre du site.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver la haie arborée existante et son fossé au sud. Penser une frange végétale en transition avec les nouvelles constructions et les cultures.

Desserte

Un premier accès à la parcelle pourra être ménagé sur la rue du Soleil Levant. Prolonger ensuite la desserte existante jusqu'au coeur de la parcelle. L'entrée du champ sera déplacée au sud sur la rue du Poitou.

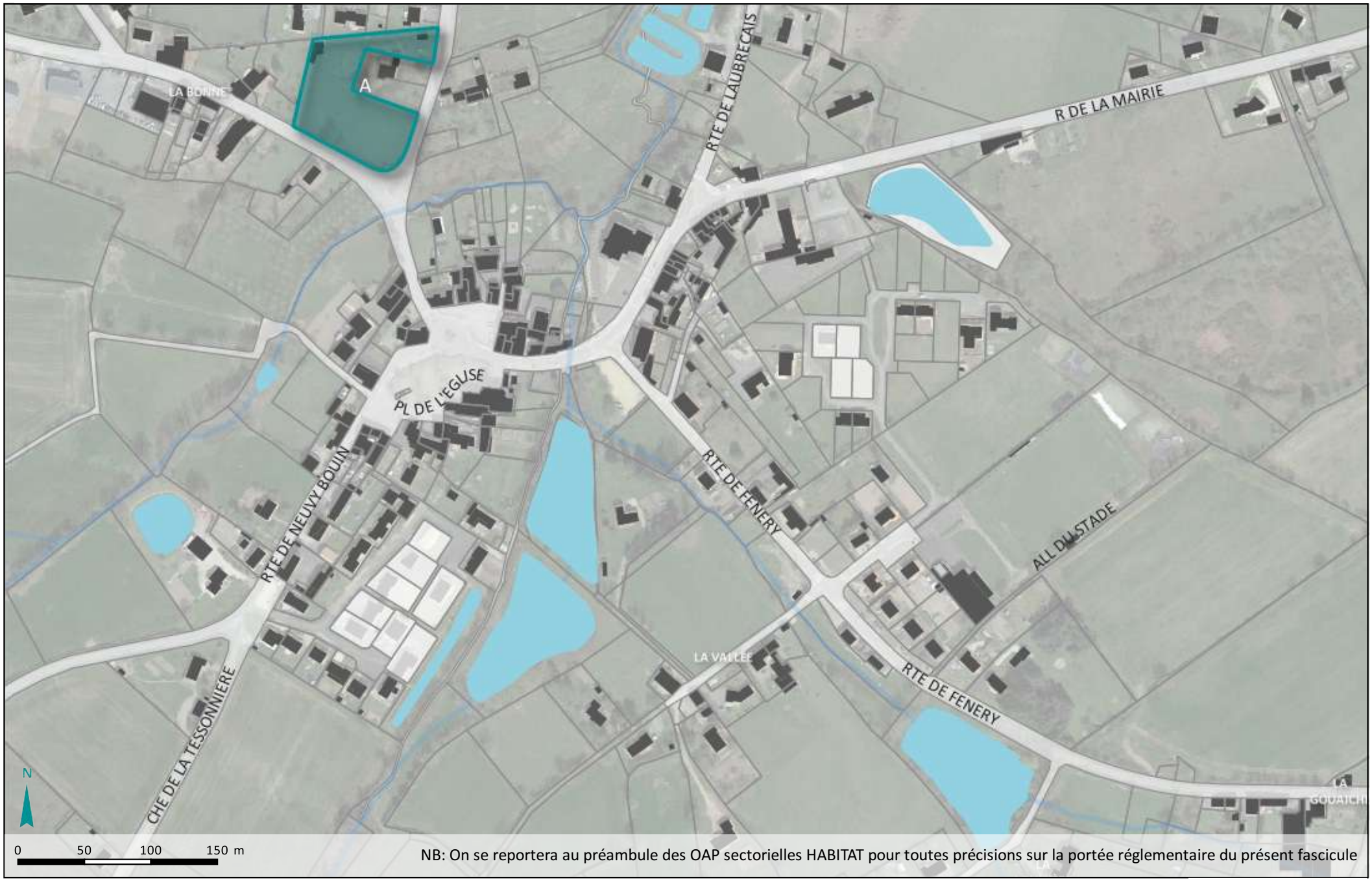
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

CLESSE

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	9 novembre 2021

CLESSE

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

CLESSE

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Carrefour à requalifier
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Element patrimonial
- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Arbre isolé à protéger
- Zone humide
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

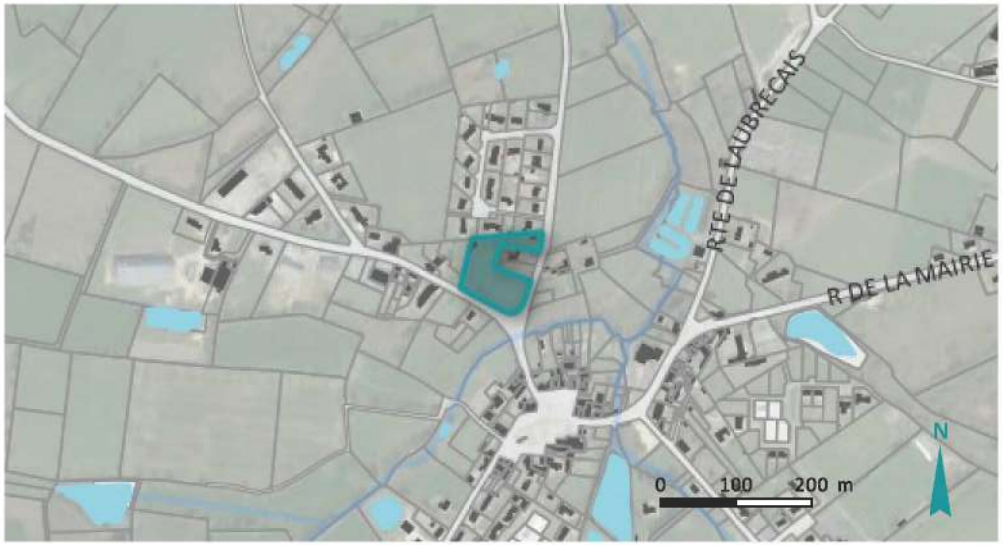
Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.64	11	17

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

CLESSE

- OAP A

Contexte



Description du site

Le secteur est situé en entrée de bourg depuis la route de Moncoutant. Il s'insère sur un terrain actuellement occupé par un jardin privatif. Il s'intègre à proximité d'une coulée verte constituée notamment de jardins mis en valeur grâce au sentier des jardins.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements à proximité du centre de Clesse.
Conforter les liaisons douces.
Conforter le caractère vert de l'entrée de ville.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver le massif boisé avec les pins sylvestres ou retrouver des arbres plantés le long de la route de Moncoutant afin de marquer l'entrée de ville de Clesse et accompagner cet aménagement d'un espace vert non construit support de cheminement doux mettant en scène le calvaire présent au carrefour.
Préserver la structure végétale encadrant la maison existante afin de préserver l'ambiance de son jardin et son intimité.
Penser une frange verte à traiter au nord du secteur en relation avec les constructions existantes afin de préserver le confort de tous.
Penser une transition verte au sud du site le long de la route de Boisme afin de répondre à l'ambiance de la coulée verte constituée de jardins vivriers.

Desserte

Penser un principe de desserte se connectant sur la route de Boisme et préserver une possibilité de prolongement vers l'ouest à plus long terme afin de permette une urbanisation des fonds de jardin de la route de Moncoutant.
Penser un aménagement de carrefour en relation avec ce principe de desserte afin de sécuriser l'accès aux nouveaux logements et marquer l'entrée dans le bourg depuis la route de Boisme, participant ainsi à la réduction de la vitesse importante remarquée actuellement sur cet axe.
Prévoir des principes de desserte permettant des continuités avec le sentier des jardins et avec le lotissement situé au nord. Penser le principe de desserte longeant la frange ouest du site comme

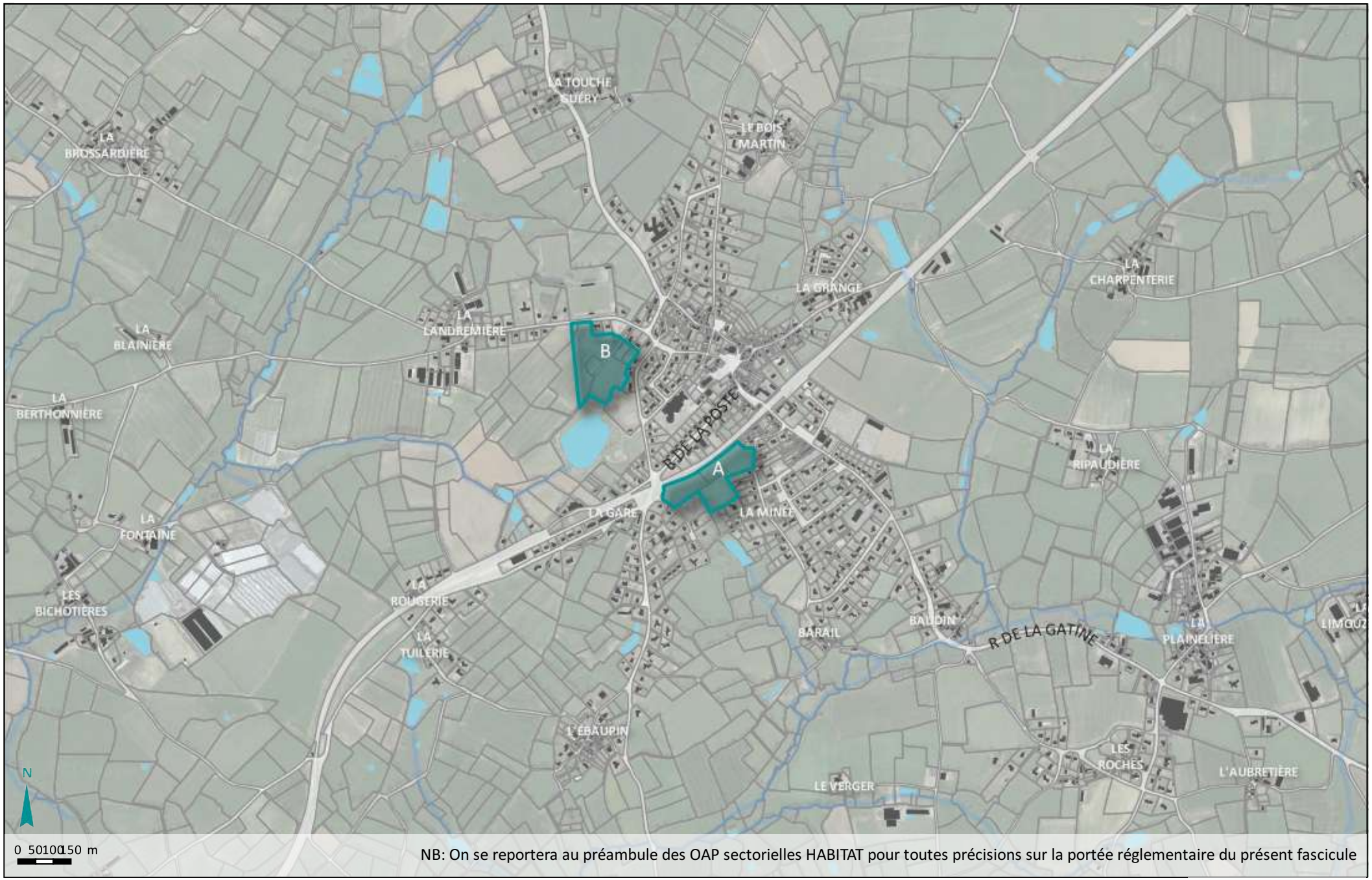
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

COURLAY

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	9 novembre 2021

COURLAY

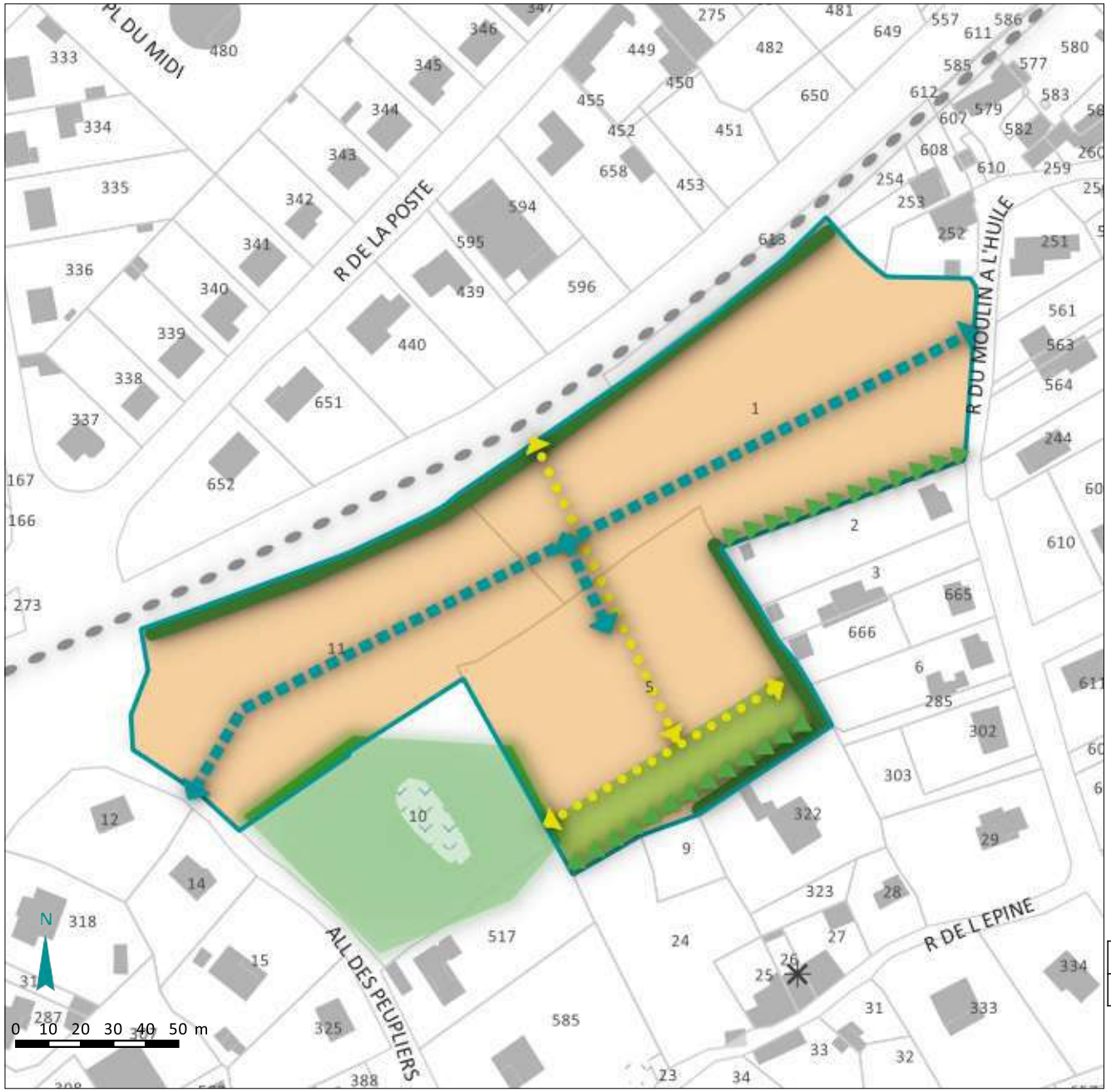
- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

COURLAY

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Element patrimonial

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Zone humide
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver
- Espace boisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
2.29	37	16

COURLAY

- OAP A

Contexte



Description du site

Le secteur se situe en lisière de la coulée verte (ancienne voie de chemin de fer) située au Nord de la parcelle concernée. Le secteur est encadré par un tissu pavillonnaire comprenant différentes époques bâties.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Retrouver des liens entre les logements et la coulée verte.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver la haie existante le long de la coulée verte.
Créer une frange afin de traiter les limites du site avec les constructions au sud.
Conserver un espace végétalisé dans la partie basse de la parcelle et penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec la topographie et le paysage.

Desserte

Relier les voies existantes (rue du Moulin à l'Huile et l'Allée des Peupliers) par un principe de desserte qui traverse du nord au sud et vient permettre d'orienter les maisons de part et d'autre de la voirie.
Prévoir une liaison douce depuis le cœur du site vers le nord-est afin de permettre une liaison et une continuité piétonne vers les commerces existants à proximité.
Aménager un carrefour sur la rue du Moulin à l'Huile afin de sécuriser l'accès aux futurs logements.



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'accès à traiter
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Façade urbaine
- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Arbre isolé à protéger
- Zone humide
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé
- Secteur d'habitat à dominante collectif ou individuel

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
2.85	45	16

COURLAY

- OAP B

Contexte



Description du site

Le secteur se situe à côté d'équipements et s'inscrit dans un cadre qualitatif avec sa proximité à l'étang.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Connecter les équipements sportifs au nord du secteur en intégrant dans la zone à urbaniser une coulée verte permettant d'assurer une continuité paysagère et connecter l'étang.
Offrir de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Conforter les liaisons douces.

Orientations paysagères et urbaines

Intégrer un espace vert non construit support d'un cheminement doux afin d'intégrer l'ambiance de la parcelle au sud avec l'étang. Cela permet d'assurer une continuité paysagère et de venir connecter l'étang avec les équipements en créant un espace public qui vient s'élargir en partie basse de la parcelle pour intégrer véritablement l'étang.
Préserver des vues depuis les équipements au nord vers l'étang au sud ainsi que des vues sur l'église afin d'avoir des repères dans le futur aménagement.
Retrouver des densités plus importantes des typologies de logements au contact des espaces de respiration et de loisirs de Courlay (Etang, terrains de sport,...)
Penser des façades urbaines (harmonies des différentes constructions les unes avec les autres et du traitement du rapport entre l'espace public et l'espace privé) afin de restructurer le rapport au stade au nord du site et le rapport à l'étang au sud.
Traiter une frange verte en lisière du site avec les constructions avoisinantes afin de préserver l'intimité de tous.
Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec le paysage et la topographie du site.

Desserte

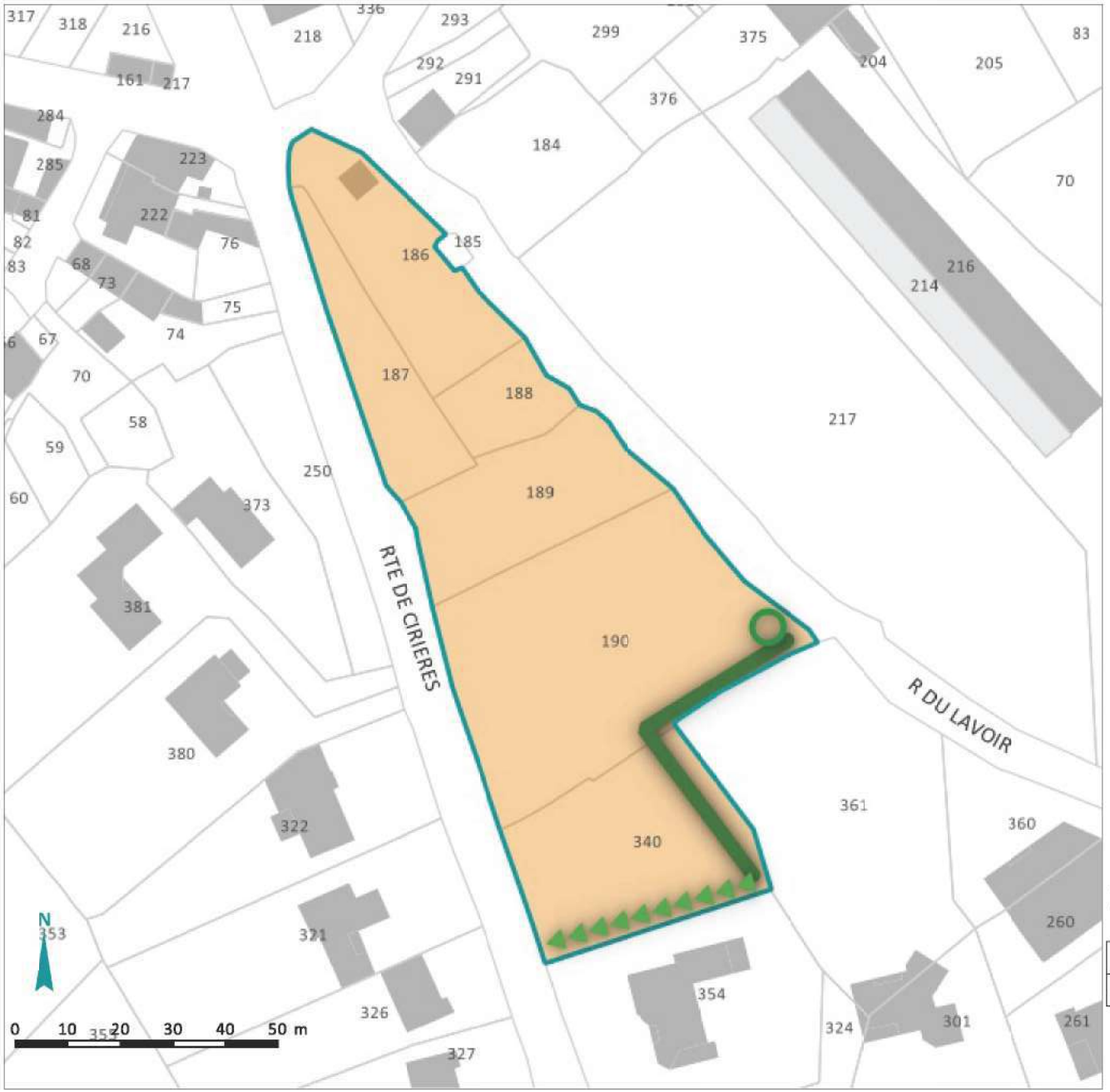
Penser un principe de desserte se reconnectant au nord sur la rue Ernest Perochon et le prolonger dans le site afin d'assurer des possibilités de connexions vers l'ouest et ainsi préserver une urbanisation à plus long terme de l'ouest du site dans un principe de cohérence avec l'ambiance de l'étang et des équipements sportifs.
Penser la coulée verte comme support de cheminement doux.
Préserver le cheminement existant menant à l'étang.



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

COURLAY - LA LAIMIERE

- OAP C



Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Arbre isolé à protéger
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.66	10	15

COURLAY - LA LAIMIERE

- OAP C

Contexte



Description du site

Le secteur est situé dans le village de la Laimière. Il s'insère sur des terrains actuellement occupés par des jardins.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements.
Retrouver du lien entre le centre ancien et le tissu urbain plus récent s'étant développé au sud de la Laimière.

Orientations paysagères et urbaines

Penser l'organisation du secteur afin de retrouver une cohérence de réseaux et limiter les manques d'intimité entre voisins.
Préserver la haie existante au sud du site et traiter une frange verte en relation avec les constructions existantes.

Desserte

Penser des accès sur les voies existantes.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

FAYE-L-ABBESSE

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	9 novembre 2021

FAYE-L-ABBESSE

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

FAYE-L ABBESSE

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à créer ou conforter
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.78	13	17

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

FAYE-L ABBESSE

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'est du centre de Faye L'Abbesse le long de l'avenue Segora qui est une des entrées principales allant vers le bourg de Faye-L'Abbesse.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements dans la continuité des lotissements existants.
Traiter la fin d'urbanisation et le rapport avec le secteur agricole.

Orientations paysagères et urbaines

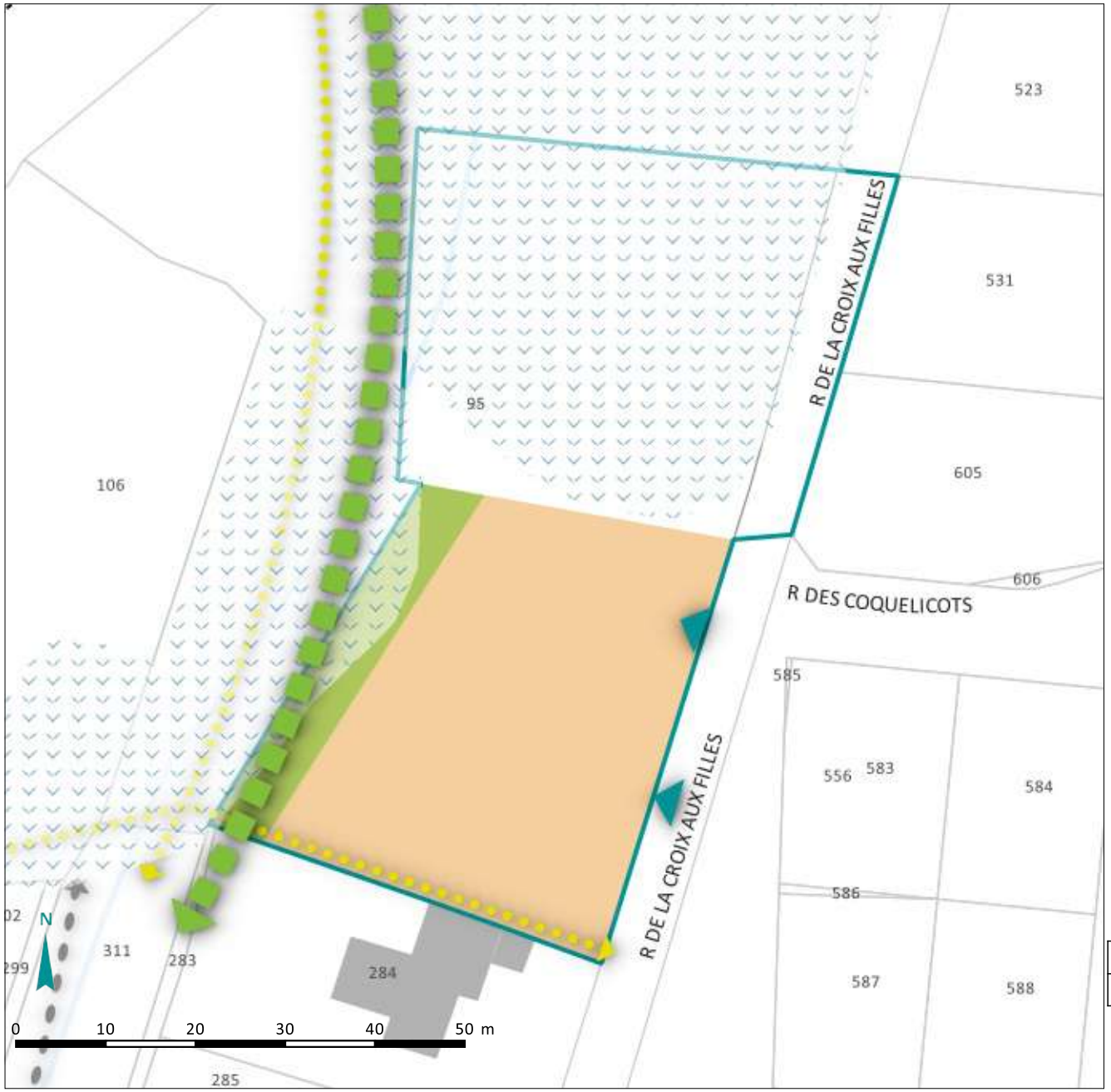
Penser des franges vertes en transition avec les constructions existantes afin de préserver l'intimité de tous, ainsi qu'en relation avec les jardins vivrier et le secteur agricole afin de retrouver une transition douce et de marquer la fin de l'urbanisation à l'est.
Préserver les haies existantes au nord et au sud du site.
Penser un espace vert non construit dans la continuité de la desserte afin de permettre à plus long terme une connexion avec l'avenue Segora si le trafic venait à se pacifier.

Desserte

Penser une desserte se connectant sur le lotissement existant et préserver la possibilité d'une reconnexion à plus long terme vers l'avenue de Segora.
Penser une continuité douce se reconnectant à celle existante au nord du site.

FAYE-L ABBESSE

- OAP B



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'accès à traiter

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Principe de continuité paysagère à conforter
- Zone humide
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.38	7	16

FAYE-L ABBESSE

- OAP B

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au nord-est du centre de Faye L'Abbesse. Il s'insère dans la continuité de lotissements existants et est longé à l'ouest par une coulée verte structurante à l'échelle du bourg.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Conforter les enjeux écologiques (maintient de la biodiversité, des zones humides…) présent sur le site en relation avec la coulée verte.
Conforter les déplacements doux à l'échelle du bourg de Faye L'Abbesse.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver les boisements existant à l'ouest du site ainsi que les zones humides au nord.
Préserver des espaces verts non construits (pouvant être constitués d'espace public et de jardins privatifs) au centre du secteur afin de retrouver une continuité paysagère avec le nord et le sud de la coulée verte.

Desserte

Penser des accès sur la rue de la Croix aux Filles.
Prolonger les cheminements existants afin de retrouver des continuités et favoriser les liaisons douces.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

GEAY

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	9 novembre 2021



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

GEAY

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Zone humide
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.04	16	15

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

GEAY

Contexte



Description du site

Le secteur se situe en entrée de bourg au sud ouest du bourg.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements.
Conforter les déplacements doux.
Retrouver une transition entre la fin d'urbanisation et les secteurs à urbaniser.

Orientations paysagères et urbaines

Développer les franges de limite d'urbanisation afin de recréer une lisière et traiter l'entrée de bourg. Créer une frange et un cheminement doux le long de la parcelle à l'est pour assurer une transition avec les constructions existantes. Préserver la haie le long de la route au sud de la parcelle.

Desserte

Le principe de desserte vient connecter la voie du lotissement existant au nord-est de la parcelle avec la route d'entrée de ville au sud. Un emplacement est à réserver à l'ouest afin d'anticiper une éventuelle urbanisation sur la parcelle voisine. Un cheminement doux sera à prévoir afin d'assurer une continuité entre les deux parcelles à urbaniser et le lotissement existant.

GEAY

- OAP B



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

E Entrée de ville à requalifier

Valorisation architecturale et paysagère

Mur à préserver

Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Frange à traiter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.33	6	18

GEAY

Contexte



Description du site

Le secteur se situe au sud du bourg, en entrée de ville depuis la route de Pierrefitte, face au cimetière.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Offrir de nouveaux logements à proximité du centre ancien.
Marquer avec une urbanité l'entrée de bourg du centre ancien de Geay.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver des franges le long des constructions existantes autour de la parcelle.
Penser l'aménagement d'un carrefour pour gérer le flux de voiture et qualifier l'entrée de ville sur la rue de Pierrefitte.
Penser le rapport à la rue des futures constructions avec un caractère différent sur la route de Pierrefitte et sur la rue de la Fontaine (un caractère urbain annonçant l'arrivée dans le centre ancien de Geay sur la route de Pierrefitte et une ambiance plus verte, tournée vers la campagne, sur la rue de la Fontaine pour annoncer les jardins vivriers et le rapport aux espaces agricoles)
Préserver des vues sur l'église.

Desserte

Penser des accès sur la route de Pierrefitte et sur la rue de la Fontaine

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

GENNETON

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	9 novembre 2021

GENNETON

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

GENNETON

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Element patrimonial
- Façade urbaine
- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.47	6	13

GENNETON

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'arrière du centre ancien de Genneton. Il s'insère sur un site actuellement occupé par une peupleraie.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Offrir une nouvelle façade au bourg de Genneton pour restructurer la lisière du centre ancien visible depuis la rue des Tilleuls.

Orientations paysagères et urbaines

Penser les futures constructions avec un traitement qualitatif et harmonieux de l'ensemble des façades exposées au sud du site car elles structureront à terme le bourg de Genneton (retrouver une harmonie de l'ensemble de future construction avec un travail sur le rapport des volumétries, des hauteurs, des matériaux au sud du site)
Penser une frange paysagère accompagnant cette organisation urbaine afin de traiter la transition entre le secteur agricole et la limite d'urbanisation.

Desserte

Retrouver un principe de cheminement doux reconnectant la rue des Lilas et la rue des Rosiers.
Retrouver un principe de desserte permettant de connecter à plus long terme le sud du secteur.

BOCAGE BRESSUIRAIS

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

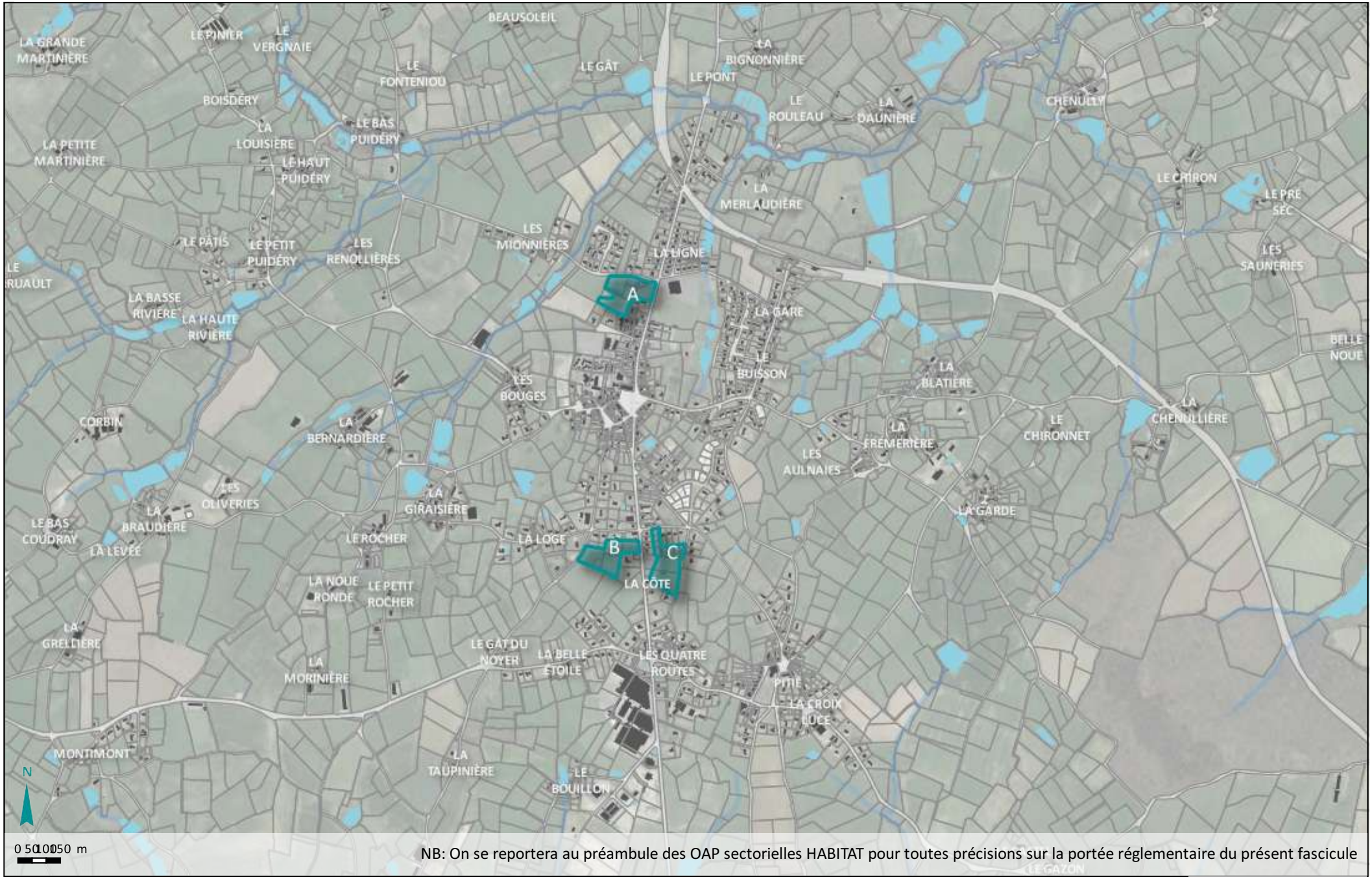
LA CHAPELLE-SAINT-LAURENT

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	9 novembre 2021

PLUREAL
FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

LA CHAPELLE-SAINT-LAURENT

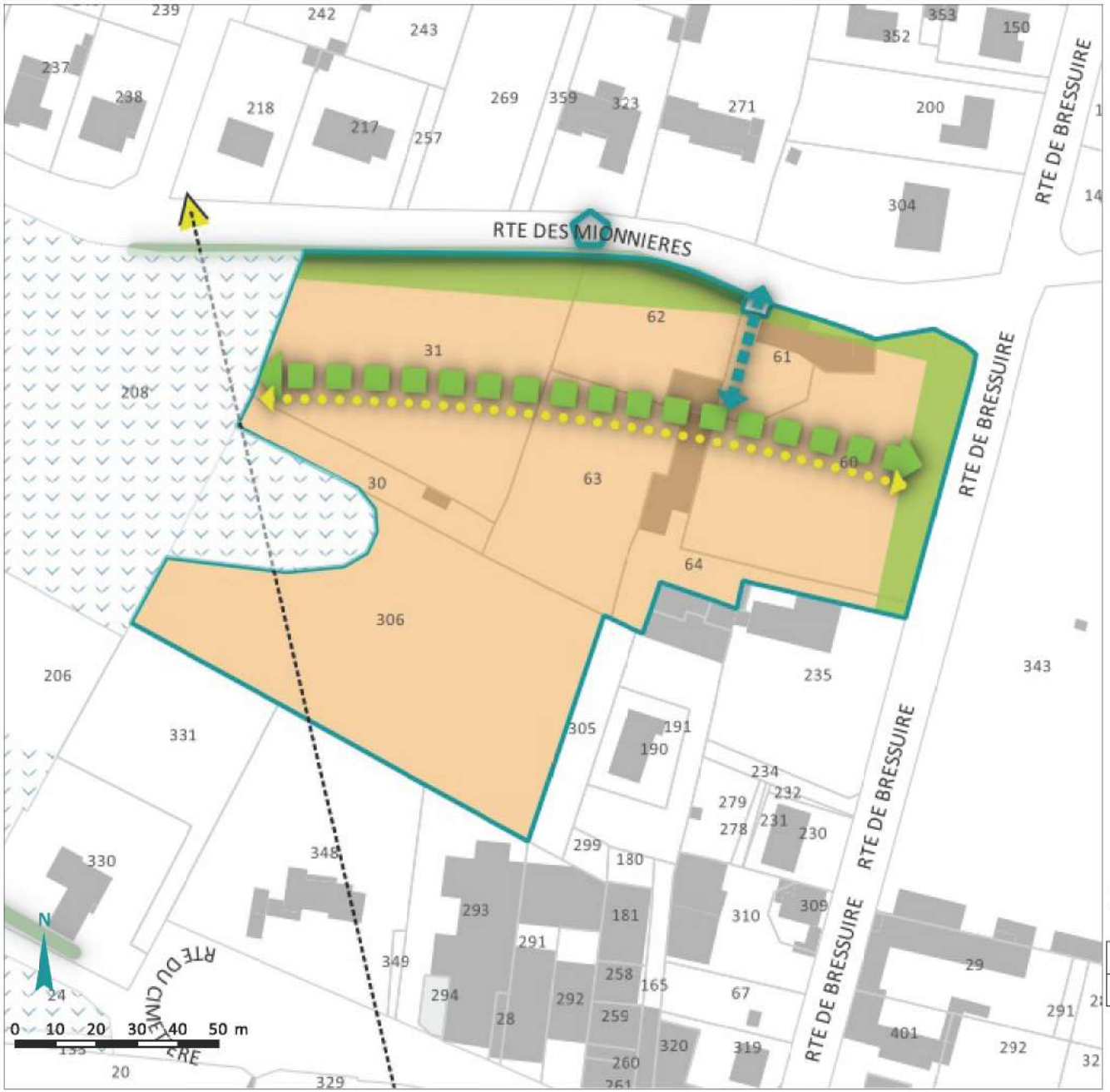
- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

LA CHAPELLE-SAINT- LAURENT

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Carrefour à requalifier
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Principe de continuité paysagère à conforter
- Zone humide
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

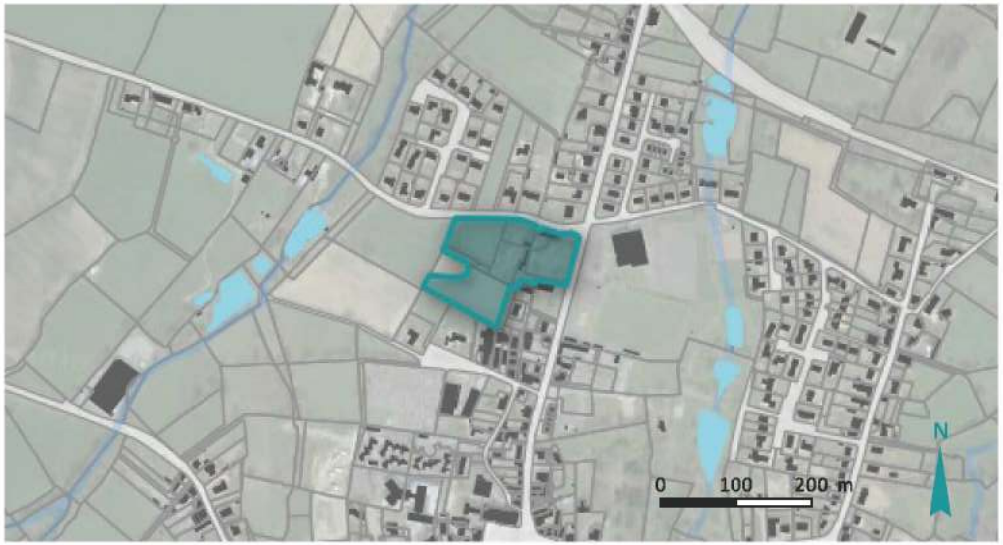
Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.66	25	15

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

LA CHAPELLE-SAINT- LAURENT

- OAP A

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au nord du centre ancien de La Chapelle-Saint-Laurent, le long de la route de Bressuire à proximité des équipements sportifs et des commerces.
Il est bordé à l'ouest par une vaste zone humide à préserver.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée à proximité des commerces et équipements.
Marquer l'entrée dans le cœur vivant de La Chapelle-Saint-Laurent tout en préservant l'ambiance végétale actuelle.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver un espace paysagé à l'est du site afin de conforter cette porte verte annonçant l'arrivée dans le centre ancien de La ChapelleSaintLaurent.
Traiter qualitativement l'interface avec les constructions existantes afin de préserver l'intimité de tous.
Penser un espace vert non construit le long de la route des Mionnières afin de préserver son ambiance particulière en lien avec la topographie.

Desserte

Penser des principes de desserte organisant qualitativement le secteur et mettant en scène des perspectives sur la coulée verte située en contrebas.
Penser des continuités douces permettant des connexions à l'échelle de l'aménagement et mettant en relation les équipements sportifs avec la coulée verte située à l'ouest.
Aménager un carrefour sur la route des Mionnières afin de marquer l'urbanité du secteur et de sécuriser la desserte des nouveaux logements.

LA CHAPELLE-SAINT- LAURENT

- OAP B



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Entrée de ville à requalifier
- Principe de liaison douce à créer
- Carrefour à requalifier
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Element patrimonial
- Mur à préserver

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace boisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.51	23	15

LA CHAPELLE-SAINT- LAURENT

- OAP B

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au sud de La Chapelle-Saint-Laurent, à l'est de la route de Niort. Le site est bordé à l'est de haies bocagères qualitatives.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements.
Conforter les déplacements doux et les connexions avec la campagne.
Conforter l'ambiance paysagère singulière du secteur.
Retrouver une limite urbaine qualitative.

Orientations paysagères et urbaines

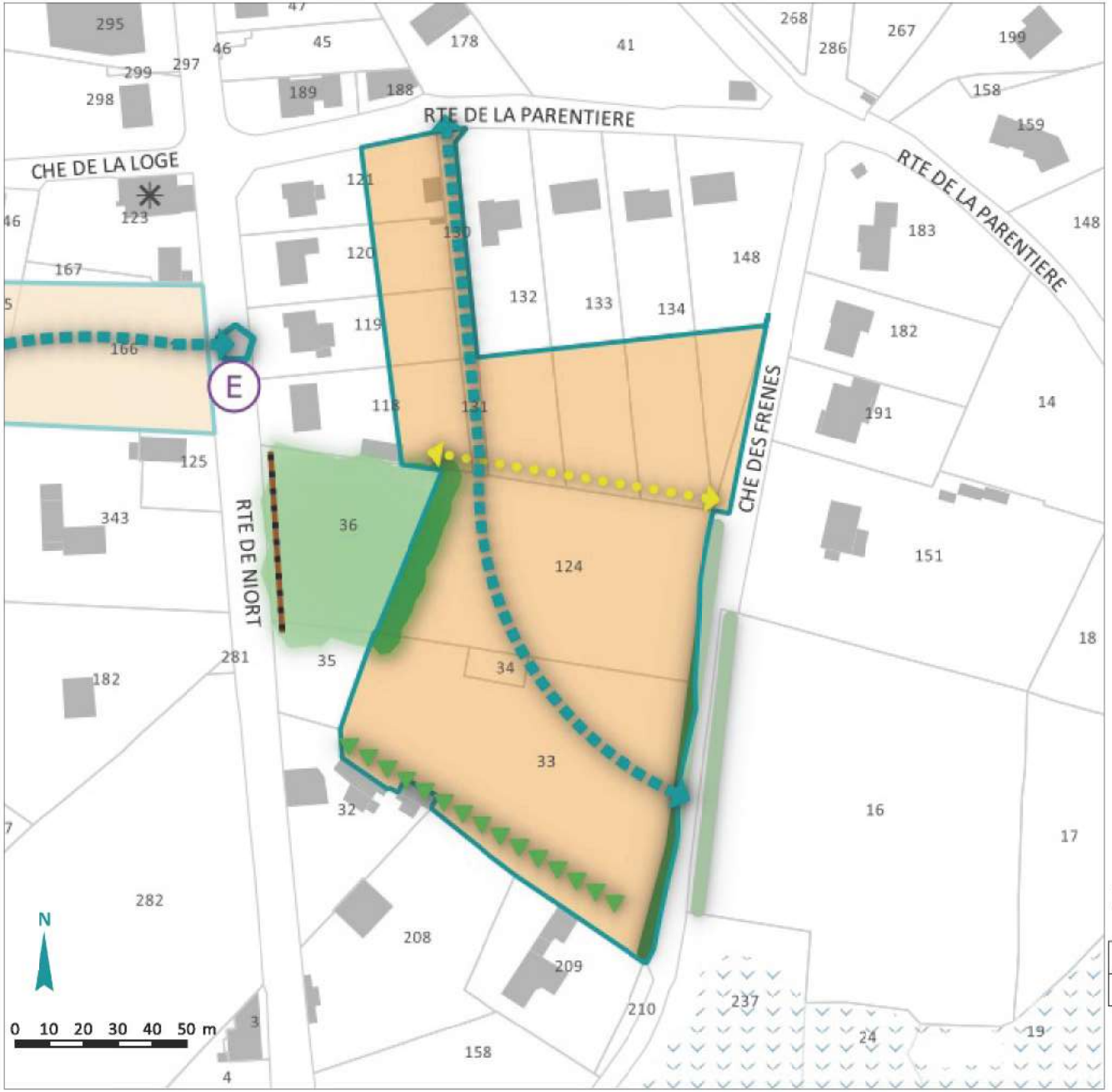
Préserver et conforter les haies existantes afin de retrouver une transition douce avec le secteur agricole.
Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec la topographie et le paysage.
Penser la structuration des futurs aménagements afin de donner à lire l'entrée de bourg sur la route de Niort.

Desserte

Créer un principe de desserte reconnectant la route du Gâts des Noyers avec la route de Niort.
Prévoir un cheminement doux au sud du site en lien avec la campagne.

LA CHAPELLE-SAINT- LAURENT

- OAP C



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Entrée de ville à requalifier
- Principe de liaison douce à créer
- Carrefour à requalifier
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Element patrimonial
- Mur à préserver

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Zone humide
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace boisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.63	25	15

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

LA CHAPELLE-SAINT- LAURENT

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au sud du centre de La Chapelle Saint Laurent. Il s'insère à l'ouest de la route de Niort en connexion avec la route de la Parentière et le chemin des Frênes.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements.
Retrouver du lien entre les différentes urbanisations s'étant développées linéairement le long de la route de Niort, de la route de la Parentière et du chemin des Frênes.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver les structures bocagères existantes, notamment le long du chemin des Frênes.
Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec la topographie et le paysage.
Traiter qualitativement les franges avec les constructions existantes afin de préserver l'intimité de tous.
Traiter une frange verte sur la lisière sud du site afin d'éviter de donner à lire une urbanisation avec des fonds de jardins, depuis la route de Niort.

Desserte

Penser un principe de desserte reconnectant la route de la Parentière et le chemin des Frênes.

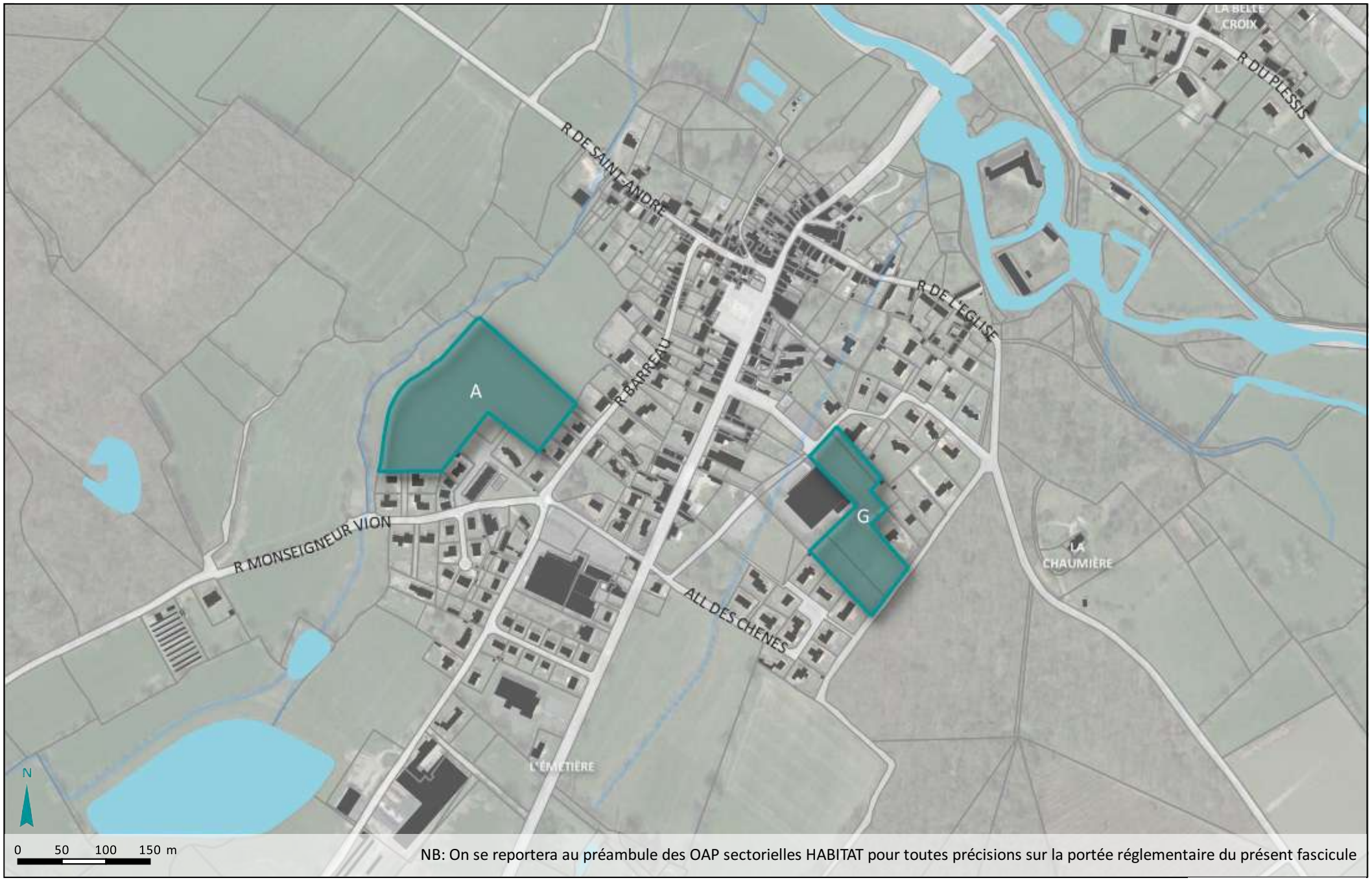
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

LA FORET SUR SEVRE

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	9 novembre 2021

LA FORET SUR SEVRE

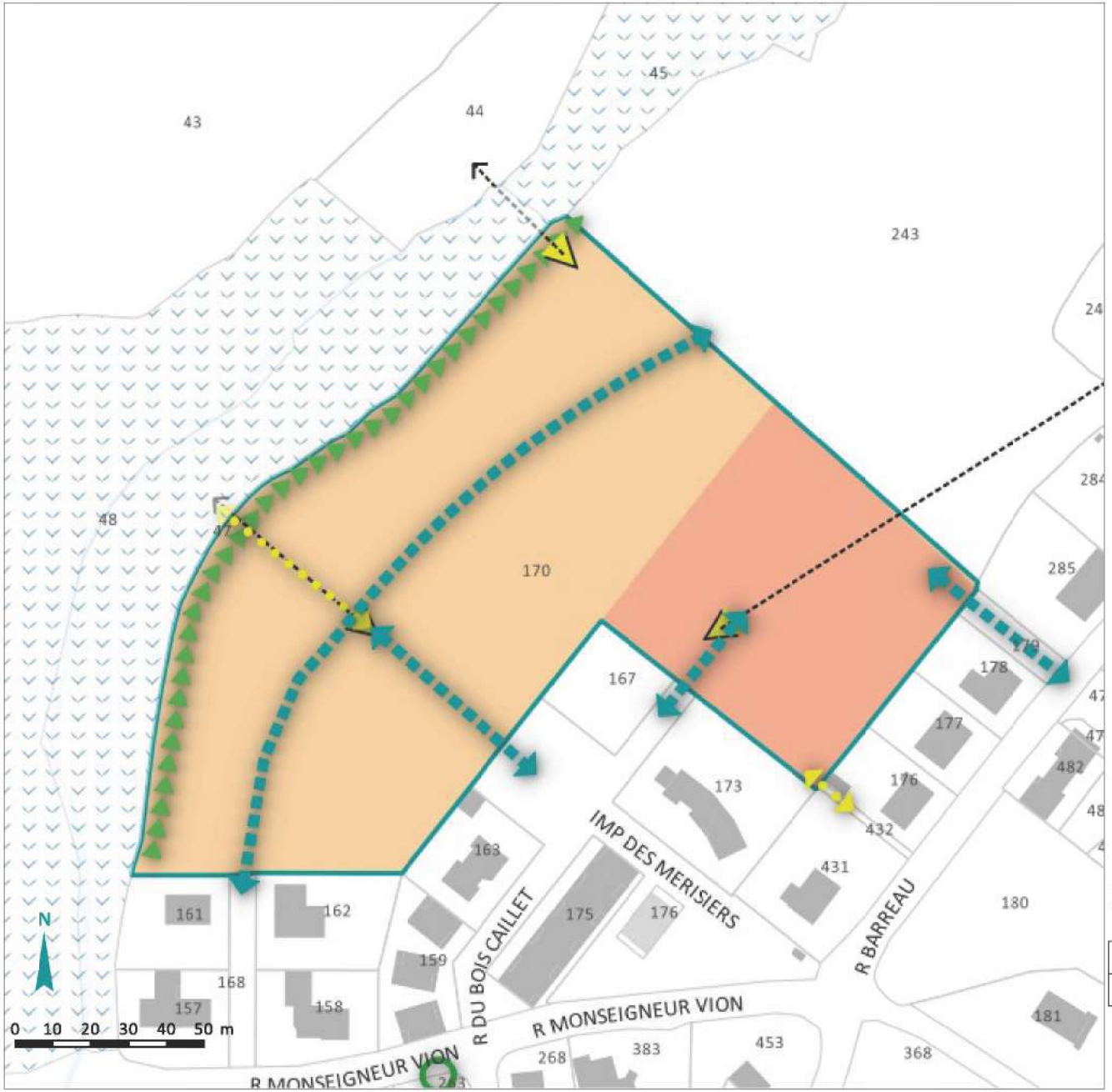
- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

LA FORET-SUR-SEVRE

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Arbre isolé à protéger
- Zone humide
- Frange à traiter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé
- Secteur d'habitat à dominante collectif ou individuel

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
2.06	31	15

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

LA FORET-SUR-SEVRE

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'ouest du centre de La Forêt-sur-Sèvre. Il s'insère entre le tissu pavillonnaire s'étant développé le long de la rue Mal de Lattre de Tassigny et la vallée d'un affluent de la Sèvre Nantaise.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée à proximité du centre de La Forêt-sur-Sèvre.
Conforter les liaisons douces et la relation à la vallée.

Orientations paysagères et urbaines

Penser une frange verte sur la lisière ouest du site afin de retrouver une transition douce et qualitative avec la vallée.
Préserver des vues sur la vallée et sur l'église.
Penser des densités plus importantes au contact du tissu urbain existant.

Desserte

Penser les futurs principes de desserte avec un maillage permettant de retrouver un quartier à l'échelle du piéton.
Ces principes de desserte sont indiqués à titre indicatif. Ils seront précisés lors de l'aménagement.
Retrouver des connexions douces en relation avec la vallée.

LA FORET-SUR-SEVRE

- OAP G



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte
- Creation d'accès interdite

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.09	17	15

LA FORET-SUR-SEVRE

- OAP G

Contexte



Description du site

Le secteur est situé en frange sud/est du bourg en limite de la forêt. Il est inséré dans un tissu lache résidentiel et une surface d'activité qui l'enclave en partie nord. Le terrain est plat.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements. Conforter le réseau de circulations douces existant. Préserver le caractère champêtre du site qui l'accompagne.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver et conforter les haies existantes. Traiter une frange verte à l'est du site afin de conforter une transition qualitative entre la limite d'urbanisation et le bâtiment d'activité. Récupérer et réutiliser sur site les poteaux d'entrée de champ en pierre de granite.

Desserte

Penser un principe qui desserve aussi les fonds des parcelles au nord afin de permettre des divisions et constructions. Envisager une connexion avec la parcelle à l'ouest et son urbanisation. Créer une circulation douce qui connecte la rue du Bois St Joseph au niveau de l'entrée existante.

LA FORET-SUR-SEVRE-LA RONDE

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

LA FORET-SUR-SEVRE-LA RONDE

- OAP B



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Element patrimonial
- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.47	8	17

LA FORET-SUR-SEVRE-LA RONDE

- OAP B

Contexte



Description du site

Le secteur est situé dans le cœur de bourg de La Forêt-sur-Sèvre - La Ronde

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements en respectant le cadre singulier du site (relation avec les constructions existantes, la topographie, les vues sur le centre ancien...)
Conforter les liaisons douces.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver des vues sur l'église afin de retrouver des repères visuels dans les futurs aménagements.
Préserver et conforter la haie existante au sud du site.
Traiter des franges vertes en transition avec les constructions existantes afin de préserver l'intimité de tous.
Penser la gestion des eaux pluviales en relation avec la topographie et le paysage du site.
Penser les futurs aménagements en préservant la servitude de la conduite d'eau située au sud.

Desserte

Créer un principe de desserte reconnectant la rue des Chatelleries et la rue Le Buisson. Ce principe de desserte est indiqué à titre indicatif. Il sera précisé lors de l'aménagement.
Penser des liaisons douces reconnectant la rue Le Buisson, la rue de La Fontaine et la rue Les Chatelleries.

LA FORET-SUR-SEVRE-LA RONDE

- OAP C



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'accès à traiter
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Zone humide
- Haie à caractère champêtre ou bocager à créer ou conforter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

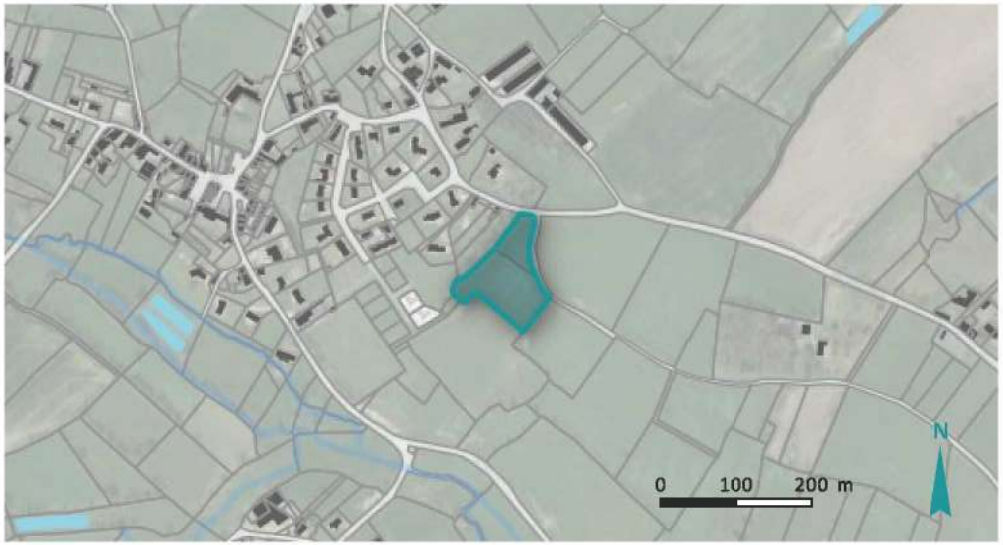
Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.92	16	17

LA FORET-SUR-SEVRE-LA RONDE

- OAP C

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au sud est du bourg de La Ronde sur un site avec des structures bocagères intéressantes et des vues sur la vallée.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Respecter le cadre singulier et qualitatif du secteur.
Retrouver une limite d'urbanisation qualitative en relation avec la vallée.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver et conforter les structures bocagères existantes.
Recréer des haies à caractère bocager au sud et à l'est du site afin de marquer la fin d'urbanisation et retrouver une lisière identifiable et qualitative en relation avec la vallée et les secteurs agricoles.
Préserver des vues sur la vallée.
Penser la gestion des eaux pluviales en relation avec la topographie et le paysage.

Desserte

Penser un principe de desserte se connectant avec la rue des Ecoliers.
Créer des principes de d'accès se connectant sur le chemin creux situé au nord du site en veillant à préserver la structure bocagère existante.
Faire déboucher ce principe de desserte sur une liaison piétonne en connexion avec le chemin creux situé au nord du site.
Ces principes de desserte ainsi que les accès sont indiqués à titre indicatif sur le schéma. Ils seront précisés lors de l'aménagement.

LA FORET-SUR-SEVRE-MONTIGNY

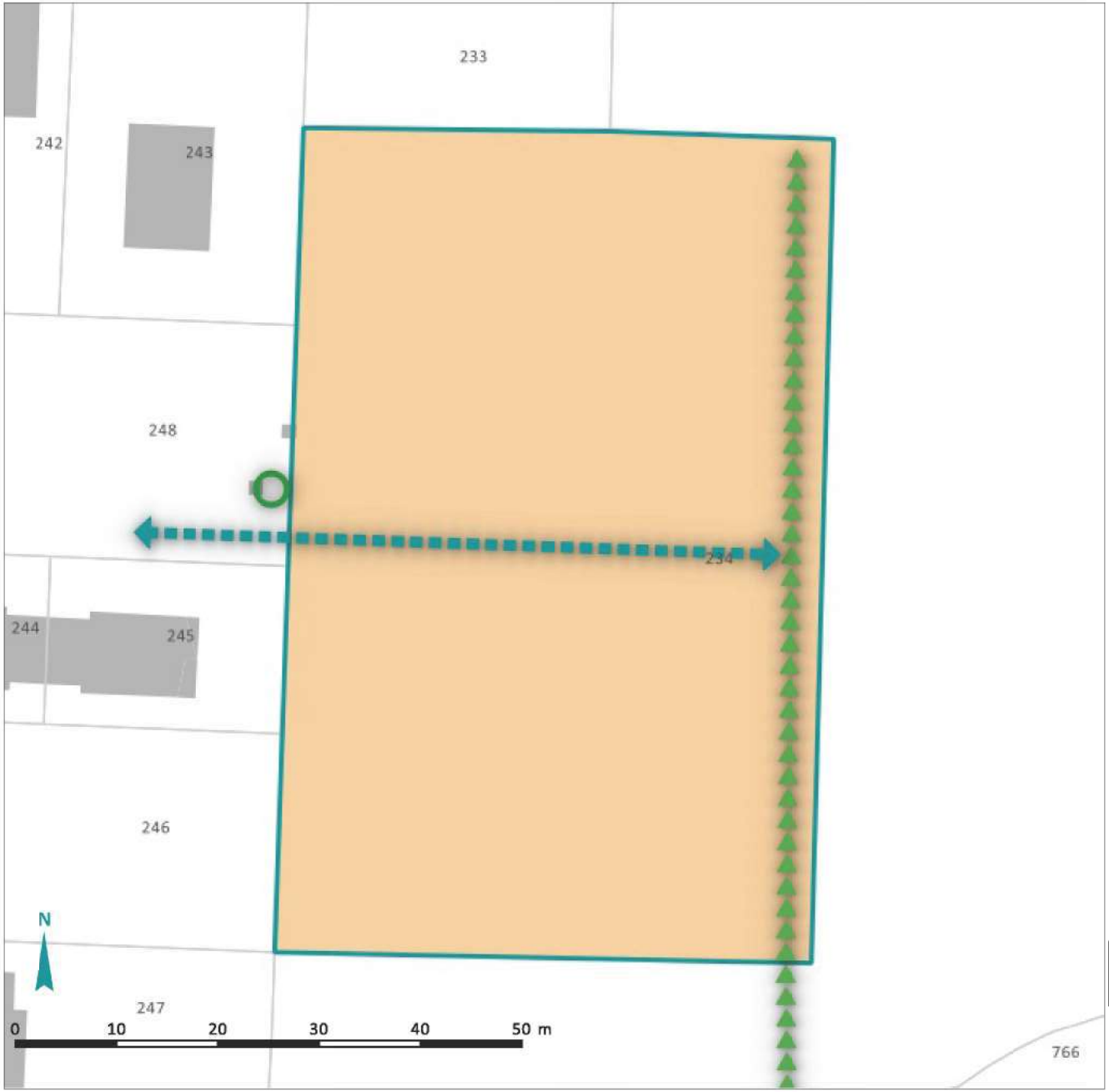
- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

LA FORET-SUR-SEVRE-MONTIGNY

- OAP D



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Arbre isolé à protéger

Frange à traiter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.43	7	16

LA FORET-SUR-SEVRE-MONTIGNY

- OAP D

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'est du centre de La Forêt-sur-Sèvre Montigny.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Retrouver une limite urbaine qualitative.
Créer de nouveaux logements.

Orientations paysagères et urbaines

Traiter une frange verte à l'est du site afin de retrouver une transition douce avec la campagne.
Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec la topographie et le paysage.
Préserver et conforter la structure bocagère existante au sud du site.

Desserte

Créer un principe de desserte se connectant à l'ouest et pouvant se prolonger à plus long terme vers l'est.

LA FORET-SUR-SEVRE-SAINT-MARSAULT

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

LA FORET-SUR-SEVRE-SAINT-MARSAULT

- OAP E



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Carrefour à requalifier
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Façade urbaine

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Arbre isolé à protéger
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Espace public
- Secteur d'habitat à dominante collectif ou individuel

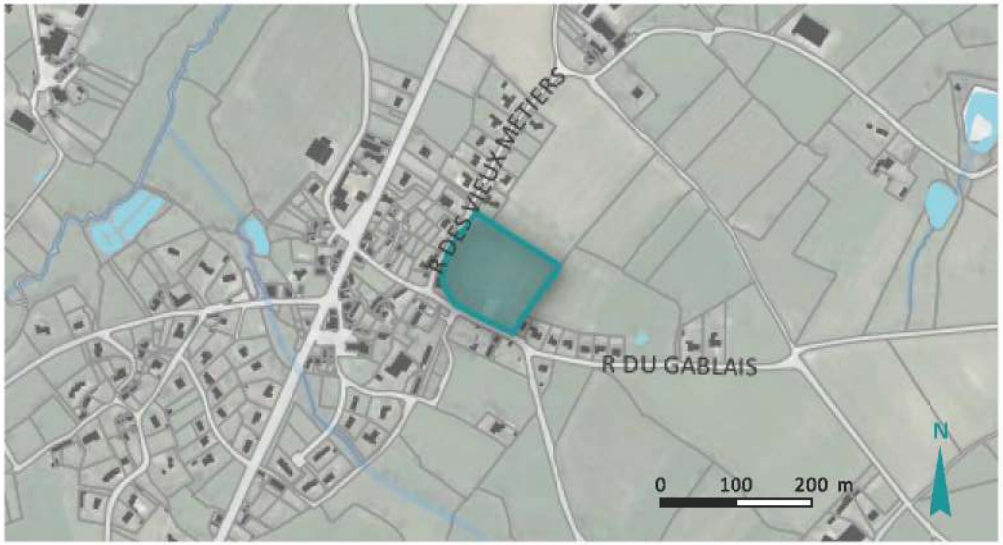
Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.44	22	15

LA FORET-SUR-SEVRE-SAINT-MARSAULT

- OAP E

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'est du centre ancien de Saint-Marsault entre la rue du Galbais et la rue des Vieux Métiers. Il est situé en face de l'école La Farandole.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée à proximité des équipements.
Retrouver un parvis, lieu de vie et de rencontre en vis-à-vis de l'école.
Conforter les liaisons douces.

Orientations paysagères et urbaines

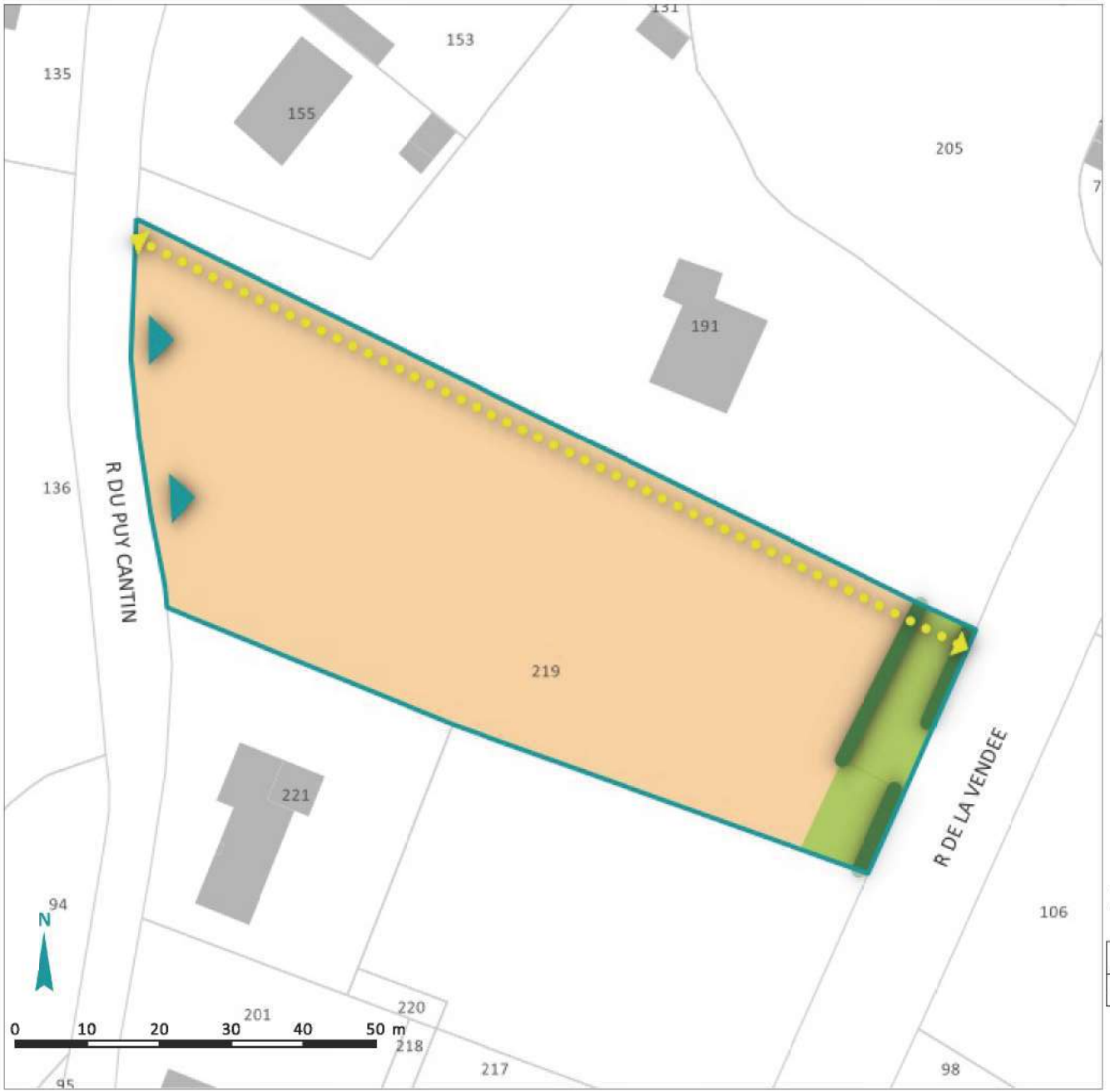
Penser un espace public en visàvis de l'école La Farandole.
Structurer ce parvis avec des façades urbaines (harmonie des futures constructions en terme de volumétries et matérialités ainsi qu'avec traitement du rapport espace public / espace privé). Le dessin de cet espace public est indiqué à titre indicatif. Il sera précisé lors de la mise en œuvre du projet.
Préserver la haie existante à l'ouest du site.
Penser une frange paysagère à l'est du site afin de retrouver une limite d'urbanisation qualitative et une transition douce avec le secteur agricole.

Desserte

Réaménager un carrefour au caractère urbain annonçant l'arrivée dans le centre ancien et sécurisant l'accès aux nouveaux logements.
Penser un maillage des futurs principes de desserte à l'échelle du piéton tout en préservant des possibilités d'urbanisation future vers le nord et l'est.
Eviter les impasses en faisant déboucher les principes de desserte sur des rues ou cheminements piétons ou doux.
Ces principes de desserte sont indiqués à titre indicatif sur le schéma. Ils seront précisés lors de l'aménagement.

LA FORET-SUR-SEVRE-SAINT-MARSAULT-SUD

- OAP F



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'accès à traiter

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.5	8	16

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

LA FORET-SUR-SEVRE-SAINT-MARSAULT-SUD

- OAP F

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au sud-ouest du bourg de Saint-Marsault. Il s'insère le long de la rue du Puy Cantin.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements.
Permettre une liaison douce dans le vaste ilot compris entre les rues du Puy Cantin et de la Vendée.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver les structures bocagères existantes à l'est.
Retrouver un rapport qualitatif à la rue du Puy Cantin. Cette rue marque la future limite d'urbanisation de SaintMarsault.
Créer une frange entre le secteur d'habitat et celui dédié à l'activité au sud.

Desserte

Penser un principe de desserte se connectant sur la rue du Puy Cantin.
Les accès sont indiqués à titre indicatif. Ils seront précisés lors de l'aménagement.
Une liaison douce est à créer reliant la rue du Puy Cantin et la rue de la Vendée.

BOCAGE BRESSUIRAIS

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

LA-PETITE-BOISSIERE

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	9 novembre 2021

PLUREAL
FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

LA-PETITE-BOISSIERE

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

LA PETITE BOISSIERE

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Principe de liaison douce à créer

Valorisation architecturale et paysagère

Element patrimonial

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.19	3	16

LA PETITE BOISSIERE

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au cœur du centre ancien de La Petite Boissière, à l'arrière de l'école. Il est longé au nord par un boisement créant une transition entre le secteur ancien et l'habitat pavillonnaire plus récent.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements en renouvellement urbain au cœur de La Petite Boissière et à proximité des équipements.
Conforter les liaisons douces dans le cœur de bourg.
Retrouver une transition urbaine entre le secteur ancien et les secteurs pavillonnaires plus récents.

Orientations paysagères et urbaines

Penser l'organisation urbaine en relation avec l'école existante et retrouver des formes bâties en harmonie avec le tissu urbain ancien.
Préserver les structures boisées existantes.

Desserte

Créer une liaison douce à proximité longeant l'école au sud afin de reconnecter la rue des Ecoles et le chemin de la Croix Verte.
Penser les principes d'accès avec un caractère urbain en cohérence avec les dessertes existantes.

LA PETITE-BOISSIERE

- OAP B



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Principe d'accès à traiter

Valorisation architecturale et paysagère

Façade urbaine

Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Frange à traiter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.23	4	17

LA PETITE-BOISSIERE

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au nord-ouest du centre de La Petite Boissière. Il est entouré par un tissu urbain pavillonnaire et au nord par des activités.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements.
Retrouver une transition entre la zone d'activités et le secteur bâti.

Orientations paysagères et urbaines

Traiter des franges vertes sur les lisières nord est afin de préserver l'intimité de tous en relation avec les constructions existantes et d'éviter les nuisances des activités au nord.
Préserver des vues sur le grand paysage.
Retrouver une façade urbaine (harmonie des façades des futures constructions en terme de volumétrie et matérialité ainsi qu'un traitement du rapport espace public / espace privé) sur le chemin des Ormeaux.
Penser la gestion des eaux pluviales en relation avec le paysage et la topographie.

Desserte

Penser des principes d'accès sur le Chemin des Ormeaux.

LA PETITE-BOISSIERE

- OAP C



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Zone humide
- Frange à traiter
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.53	25	16

LA PETITE-BOISSIERE

- OAP C

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'est du centre de La Petite Boissière dans la continuité d'un lotissement existant.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Conforter les cheminements doux à l'échelle du bourg de La Petite-Boissière.
Traiter la transition entre les secteurs habités et les zones agricoles.

Orientations paysagères et urbaines

Traiter des franges vertes sur les lisières est et sud afin de retrouver une transition douce entre la fin d'urbanisation et le secteur agricole ainsi qu'avec la coulée verte située au Nord.
Créer une frange verte à l'est du lotissement pour accompagner le cheminement doux et retrouver une transition entre les futures constructions et celles existantes.
Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec la topographie et le paysage.

Desserte

Créer une liaison douce sur la lisière ouest du site afin de retrouver une transition douce avec les constructions existantes.
Penser un principe de desserte permettant une connexion avec les quartiers environnants (en se bouclant sur l'allée des Châtaigniers ou sur la rue de La Cour et le Chemin de l'Etry) et préserver des possibilités de prolongements vers le nord est à plus long terme en faisant déboucher les rues sur des espaces verts non construits supports de cheminements doux.
Le principe de desserte est indiqué à titre indicatif et sera à préciser lors de la mise en œuvre du projet.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

L'ABSIE

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	9 novembre 2021

L'ABSIE

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

L'ABSIE

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Carrefour à requalifier
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Element patrimonial
- Façade urbaine
- Mur à préserver
- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Principe de continuité paysagère à conforter
- Espace végétalisé à préserver
- Espace boisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

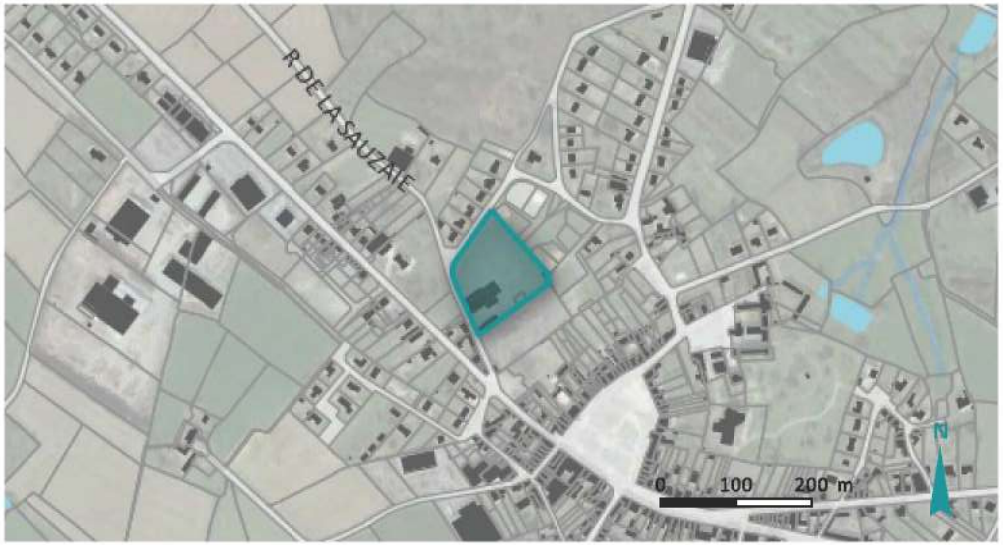
Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.15	18	15

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

L'ABSIE

- OAP A

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'est du centre ancien de l'Absie. Il est bordé au sud par le cimetière et vient en transition avec le secteur pavillonnaire présent au nord de la rue de la Forêt. Il est à l'arrière de la rue de la République constituant une entrée de ville pour l'Absie. C'est un terrain soumis à une faible pente laissant percevoir des vues vers l'est vers le centre ancien et l'église.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Accueillir de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée à proximité du cœur de bourg de l'Absie.
Prolonger la coulée verte présente à l'est du site.

Orientations paysagères et urbaines

Prévoir des études de sols au vue de l'activité industrielle présente anciennement sur le site afin d'anticiper une dépollution possible.
Penser l'organisation urbaine du secteur au vue de l'étude des sols.
Penser un rapport urbain des constructions avec la rue du Souvenir (une organisation des constructions avec une harmonie des façades à l'échelle de la rue et un traitement qualitatif du rapport de l'espace public à l'espace privé.
Penser une continuité paysagère reconnectant la coulée verte existante dans le lotissement situé à l'est du site et la rue de la République située à l'ouest du site.
Préserver des vues sur l'église depuis la rue de la Forêt.
Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec le site.

Desserte

Penser un principe de desserte se connectant sur la rue du Souvenir.
Accompagner la continuité paysagère de cheminement doux.
Créer des principes d'accès se connectant sur la rue du Souvenir et sur la rue de la Forêt.

L'ABSIE

- OAP C



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'accès à traiter
- Principe de desserte
- Creation d'accès interdite

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé
- Secteur d'habitat à dominante collectif ou individuel

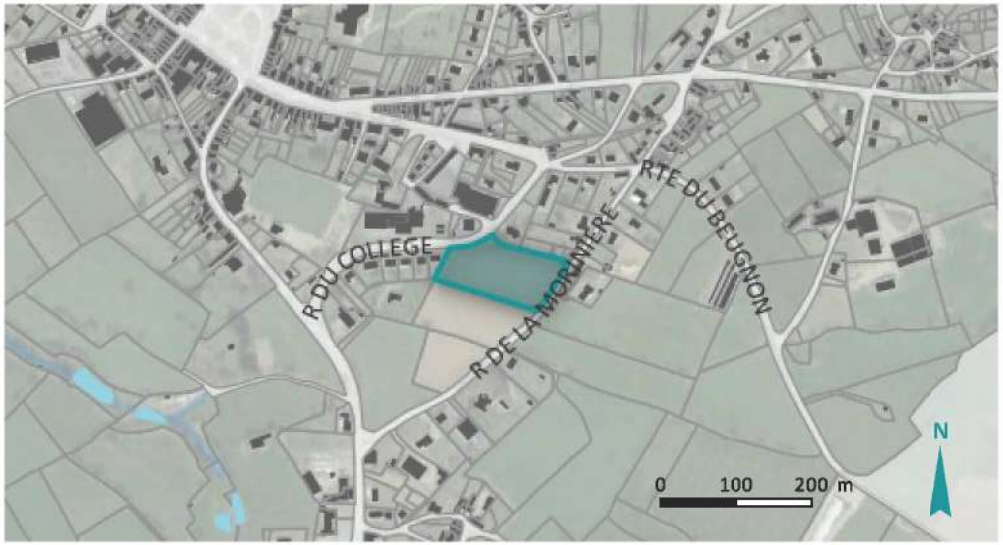
Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.02	16	15

L'ABSIE

- OAP C

Contexte



Description du site

Le secteur est situé dans la continuité résidentielle au sud du bourg et à proximité du centre ville et en surplomb du collège. La partie nord est un point culminant qui domine au nord, le collège juste en contrebas. Et au sud, le grand paysage dans le sens de la pente douce naturelle du site.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée à proximité du centre de l'Absie et de ses équipements.

Orientations paysagères et urbaines

Penser un belvédère sur le haut du site qui offre des vues sur les deux versants nord et sud qui caractérisent le bourg. Penser une frange végétale entre les nouvelles habitations et les cultures.

Desserte

Penser un principe de desserte en entrée de bourg sur la route de Noirterre, et se connectant à niveau sur la rue du Collège. Créer une connexion douce vers le collège et le centre bourg.

BOCAGE BRESSUIRAIS

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

LARGEASSE

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	9 novembre 2021

PLUREAL
FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

LARGEASSE

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Façade urbaine
- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Zone humide
- Frange à traiter
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

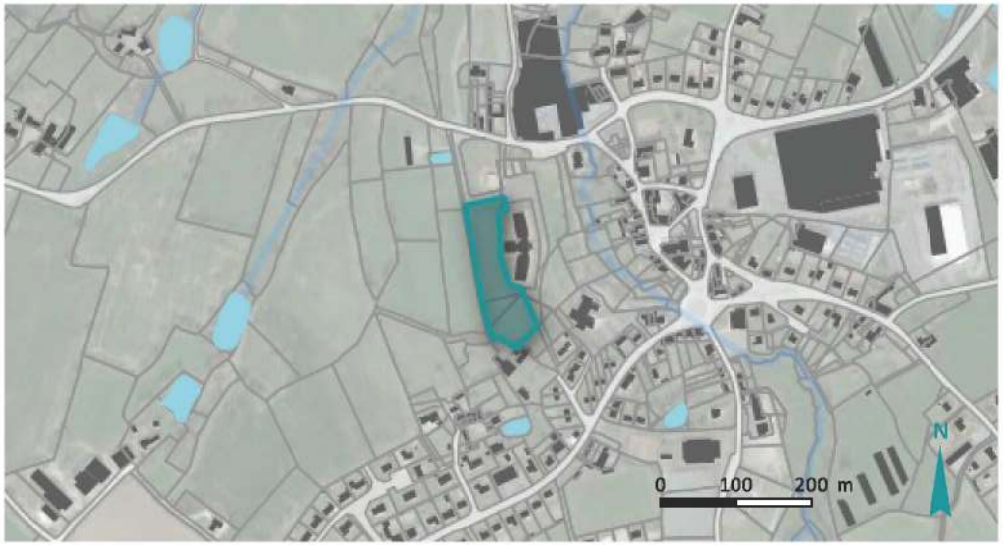
- Secteur d'habitat à dominante collectif ou individuel

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.88	14	15

LARGEASSE

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à proximité de la maison de retraite de Margeasse et dispose d'une situation en belvédère sur le paysage à l'ouest.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée (par exemple des logements adaptés et des lots libres)
Traiter finement la fin d'urbanisation et le rapport avec le secteur agricole.
Traiter finement le rapport entre la résidence existante et les futures constructions.

Orientations paysagères et urbaines

Penser un traitement paysager de la frange ouest du site pour marquer la transition entre la fin d'urbanisation et le secteur agricole.
Retrouver des façades urbaines à l'est du site (harmonie des constructions les unes par rapport aux autres, traitement fin de la relation public / privé)
Traiter finement le rapport des fonds de jardins préservant l'intimité de tous (occupants de la résidences et habitants des nouvelles constructions).
Préserver des vues sur le paysages.
Penser les futurs aménagements depuis le nord du secteur jusqu'au sud de la résidence et ainsi préserver une possibilité d'extension future vers le sud.

Desserte

Penser une connexion douce reconnectant la maison de retraite et la campagne.
Penser une desserte qui vient se connecter aux voiries existantes, au Nord et à l'Est du secteur à urbaniser.

BOCAGE BRESSUIRAIS

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

LE PIN

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	9 novembre 2021

PLUREAL
FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

LE PIN

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

LE PIN



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Voie à requalifier
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Haie à caractère champêtre ou bocager à créer ou conforter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver
- Espace boisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.55	9	16

LE PIN

- OAP A

Contexte



Description du site

Le secteur est situé dans le cœur du Pin à l'arrière du centre ancien et à proximité directe des équipements. C'est un secteur actuellement occupés par des vergers ou des jardins privatifs.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée à proximité des équipements.
Travailler finement la transition entre le secteur ancien (constituée d'un bâti dense) et les équipements.
Préserver l'ambiance qualitative du secteur avec ses boisements.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver les haies entourant le complexe sportif afin de traiter la transition entre les équipements et les futurs logements.
Traiter finement les franges du site afin de préserver l'intimité de tous et notamment des logements existants du centre ancien.
Préserver un espace vert non construit au sudouest du site afin de retrouver une transition avec les jardins vivriers.
Préserver des vues sur l'église.

Desserte

Requalifier l'Allée du Stade afin de retrouver une rue permettant d'accueillir davantage de circulation.
Créer des principes de dessertes se bouclant sur l'Allée du Stade et débouchant au nord sur un cheminement doux afin de préserver à plus long terme une desserte des fonds de jardin de la rue Berleau.

LE PIN

- OAP B



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Voie à requalifier
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à créer ou conforter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.54	9	17

LE PIN

- OAP B

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'entrée du centre ancien du Pin et à proximité directe des équipements.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements dans le cœur du Pin et à proximité des équipements.
Préserver les structures bocagères existantes afin de retrouver des transitions douces entre les différentes fonctions de la ville (habitat, équipement).
Conforter les déplacements doux.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver et conforter les structures bocagères existantes.
Penser une structuration verte à l'est du site en relation avec la rue Berleau.

Desserte

Penser une desserte, cohérente par rapport à la rue Berleau et, pouvant desservir à plus long terme les fonds de jardin du tissu ancien situés au sud du secteur.
Penser des connexions douces avec le secteur d'équipements.
Ces principes sont indiqués à titre indicatifs et seront à préciser lors de la mise en œuvre du projet.

BOCAGE BRESSUIRAIS

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

MAULEON

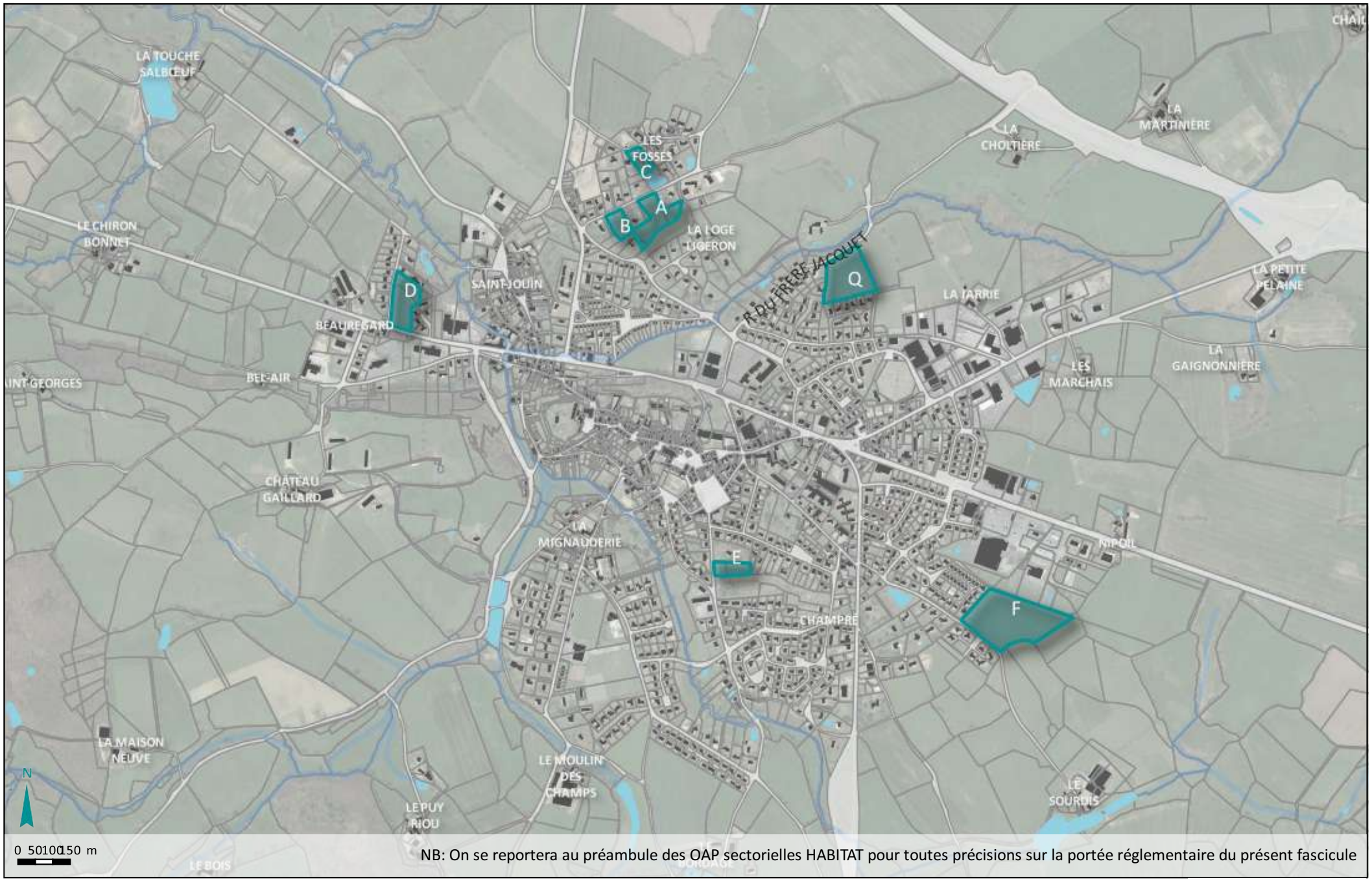
Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	09 novembre 2021

Evolutions :

- 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique
- 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI
- 02/05/2023 : Mise à jour – Inscription au titre des monuments historiques de la maison située au 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
- 30/01/2024 : Modification simplifiée n°1

MAULEON

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

MAULEON

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à créer ou conforter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.98	16	16

MAULEON

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au nord de Mauléon le long de la rue des Forges. Il est bordé au sud d'une coulée verte allant du hameau des Fosses jusqu'à la rue Saint Anne.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements.
Conforter les corridors écologiques existants.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver un espace vert non construit au sud du site afin de donner à lire l'ambiance de la coulée verte située en contrebas.
Conforter l'ambiance végétale au nord du site avec le confortement d'une haie.
Préserver des vues sur le clocher de l'église de Mauléon et sur la vallée.
Penser la gestion des eaux pluviales en relation avec la topographie et le paysage du site.
Créer des franges vertes en relation avec les constructions existantes afin de préserver l'intimité de tous.

Desserte

Créer un principe de desserte se connectant sur la rue des Forges.

MAULEON

- OAP B



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à créer ou conforter
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.38	6	16

MAULEON

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au nord de Mauléon le long de la rue des Forges.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements.
Conforter l'ambiance végétale du secteur.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver un espace vert non construit au sud du site afin d'éviter des problématiques de visàvis avec les constructions existantes en contrebas.
Renforcer l'ambiance végétale au nord du site avec le confortement d'une haie.
Préserver des vues sur le clocher de l'église de Mauléon et sur la vallée.
Penser la gestion des eaux pluviales en relation avec la topographie et le paysage du site.

Desserte

Créer un principe de desserte se connectant sur la rue des Forges.

MAULEON

- OAP C



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Element patrimonial
- Façade urbaine

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Principe de continuité paysagère à conforter
- Arbre isolé à protéger
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.3	5	17

MAULEON

- OAP C

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au nord du centre de Mauléon à proximité d'un hameau ancien.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements.
Préserver l'ambiance urbaine et paysagère qualitative du secteur.

Orientations paysagères et urbaines

Retrouver une façade urbaine sur la rue des Fosses afin de préserver et conforter l'ambiance qualitative du hameau ancien situé à l'est.
Traiter finement la relation avec les constructions existantes afin de préserver l'intimité de tous.

Desserte

Penser un principe de desserte accompagné d'un traitement paysagé permettant de faire remonter l'ambiance de l'étendue d'eau située au sud jusqu'à la rue des Fosses.

MAULEON

- OAP D



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Entrée de ville à requalifier
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Element patrimonial
- Façade urbaine
- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Système de protection contre les nuisances à penser
- Principe de continuité paysagère à conforter
- Frange à traiter
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.98	17	17

MAULEON

Contexte



Description du site

Le secteur est situé le long de la route de Nantes en situation d'entrée de ville depuis l'ouest. Il est situé à proximité d'une chapelle.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements.
Retrouver une entrée de ville qualitative.
Faire remonter l'ambiance de la vallée jusqu'à la rue de Nantes et la chapelle.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver des vues sur la chapelle grâce à un espace vert non construit (pouvant être constitué de jardins privatifs et / ou d'espace public) le long de la rue de Nantes.
Reculer l'implantation des constructions sur la rue de Nantes afin de participer à la mise en scène de la chapelle.
Penser des façades urbaines (penser harmonie des volumes bâtis et des façades donnant sur la rue tout en traitant finement le rapport espace public / espace privé) :

Sur la rue de Nantes pour la mise en scène de la Chapelle et pour requalifier l'entrée de ville et annoncer l'arrivée dans le centre de Mauléon (le principe est indiqué à titre indicatif et sera précisé lors de la mise en œuvre du projet dans un objectif de mise en valeur de la chapelle et de la qualification de l'entrée de ville).

Sur le rue Bonchamp pour participer à l'ambiance qualitative en relation avec la chapelle.

Préserver des vues sur le centre ancien de SaintJouin et ainsi que sur le château de Mauléon.
Accompagner les perspectives sur Saint Jouin d'une continuité paysagère permettant de faire remonter l'ambiance de la vallée.
Penser le traitement de la frange en relation avec l'activité située au nord afin d'éviter les nuisances potentielles .

Desserte

Créer un principe de desserte reconnectant la rue Bonchamp avec l'allée Saint-Michel.
Retrouver un cheminement doux depuis la rue Bonchamp vers la vallée.

MAULEON

- OAP E



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Façade urbaine

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Espace végétalisé à préserver
- Espace boisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.39	6	15

MAULEON

- OAP E

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à proximité du centre ancien et du collège Saint Anne. Il s'insère sur un terrain à la topographie accidentée à l'arrière d'un tissu urbain ancien.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée à proximité des équipements.
Retrouver du lien entre différentes époques bâties et fonctions urbaines (tissu ancien, maisons plus récentes, équipement).
Conforter les déplacements doux.

Orientations paysagères et urbaines

Retrouver un rapport urbain avec la rue SaintAnne (implantation du bâti, structuration des façades des futures constructions...)
Traiter finement les franges en relation avec les constructions existantes afin de préserver l'intimité de tous.

Desserte

Penser un accès se connectant sur la rue Saint-Anne.
Retrouver des connexions piétonnes avec la rue Saint-Anne.

MAULEON

- OAP F



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Façade urbaine

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Arbre isolé à protéger
- Frange à traiter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
3.07	50	16

MAULEON

- OAP F

Contexte



Description du site

Le secteur se trouve à proximité du parc du cœur de Mauléon, il s'insère dans un jardin attaché à une construction existante.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements à proximité des équipements et de la coulée verte.
Retrouver une structuration urbaine cohérente à l'arrière-plan de la rue Alexis Chatillon et en relation avec la coulée verte.

Orientations paysagères et urbaines

Traiter finement le rapport au parc situé en contrebas.
Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec la topographie du site.
Retrouver un traitement fin de la relation aux constructions existantes afin de préserver l'intimité de tous.
Préserver un espace vert non construit au sud du site (jardins privatifs et/ou espace public) afin de retrouver une transition douce avec le parc.
Penser une façade urbaine en relation avec le parc afin de retrouver un rapport qualitatif entre les logements et cet espace public, lieu de rencontres.

Desserte

Créer un principe de desserte se connectant sur la rue de Montalent et le prolonger sur une liaison douce pouvant se convertir à plus long terme en principe de desserte afin de desservir les fonds de jardins situés à l'est du site.
Retrouver des connexions douces du site avec le parc.

MAULEON

- OAP Q



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte
- Creation d'accès interdite

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Zone humide
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.59	24	15

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

MAULEON

- OAP Q

Contexte



Description du site

Le secteur est situé sur un terrain en pente avec un ruisseau en contrebas le long de la rue du Frère Jacquet. Il vient en continuité d'un quartier pavillonnaire au nord de la ville.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements. Traiter finement la transition entre le secteur urbanisé et le secteur agricole. Préserver la qualité paysagère du site.

Orientations paysagères et urbaines

Le secteur comprend un enrochement boisé à préserver ainsi qu'une haie en bas de pente, en avant de la ripisylve. Préserver des vues sur le grand paysage. Penser une frange verte à l'est du secteur afin de retrouver une limite urbaine qualitative. Penser la gestion des eaux pluviales en relation avec l'organisation urbaine et paysagère du site.

Desserte

Se connecter à la desserte existante à l'ouest du site et créer un principe d'accès sur la rue du Frère Jacquet. Penser des principes de liaison douce reconnectant le secteur avec le ruisseau au nord et éventuellement un accès à créer au sud/est.

MAULEON-LA-CHAPELLE-LARGEAU

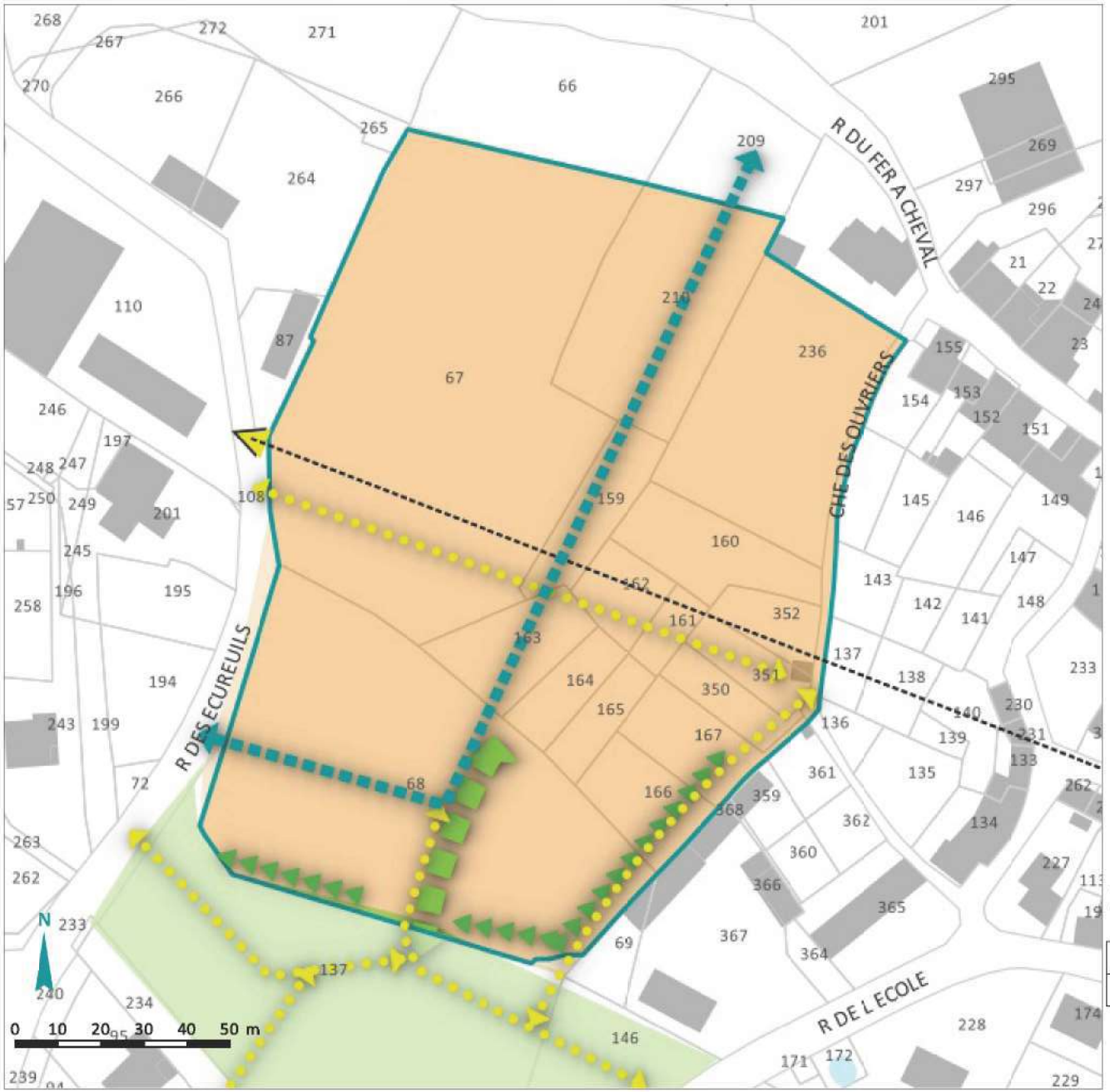
- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

MAULEON-LA-CHAPELLE-LARGEAU

- OAP J



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Principe de continuité paysagère à conforter
- Frange à traiter
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
2.15	36	17

MAULEON-LA-CHAPELLE-LARGEAU

- OAP J

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'ouest du centre de La Chapelle Largeau sur un terrain avec une topographie marquée et à proximité de la coulée verte héritée du passé minier du bourg.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.

Orientations paysagères et urbaines

Penser l'organisation urbaine du secteur afin de répondre au tissu urbain ancien de La Chapelle Largeau.
Préserver des vues sur l'église afin de garder des repères dans les futurs aménagements.
Faire pénétrer l'ambiance de la coulée verte dans le secteur grâce à des aménagements paysagers.
Réaliser une étude de sol pour diagnostiquer d'éventuelles traces de radon et zones de tassement.
Traiter finement les lisières avec :

- L'école située au sud
- La coulée verte.

Desserte

Penser un principe de desserte reconnectant la rue des Ecureuils et la rue du Fer à Cheval.
Retrouver des connexions douces avec le chemin des Ouvriers et la coulée verte.

MAULEON-LE-TEMPLE

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

MAULEON-LE-TEMPLE

- OAP K



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Carrefour à requalifier
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Principe de continuité paysagère à conforter
- Zone humide
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à créer ou conforter
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.14	20	18

MAULEON-LE-TEMPLE

- OAP K

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'arrière-plan de la route Nationale en transition avec la vallée située au nord. Il est longé à l'est par un chemin le reconnectant avec un lotissement existant.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Marquer une transition douce entre l'urbanisation et la vallée.
Conforter les liaisons douces.

Orientations paysagères et urbaines

Retrouver une continuité paysagère donnant à lire l'ambiance de la vallée au nord du site.
Préserver des vues sur l'église.
Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec la topographie et le paysage du site.

Desserte

Aménager des carrefours sur la route Nationale et sur l'allée des Troubadours afin de sécuriser l'accès aux futurs logements.
Penser un principe de desserte reconnectant la route Nationale et l'allée des Troubadours.

MAULEON-LE-TEMPLE

- OAP L



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Carrefour à requalifier
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Principe de continuité paysagère à conforter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Espace public
- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.52	9	17

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

MAULEON-LE-TEMPLE

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'arrière plan de la route Nationale en transition entre la structuration urbaine historique du carrefour avec la rue de la Commanderie et la vallée située au nord.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements à proximité des commerces du Temple.
Marquer une transition douce entre l'urbanisation et la vallée.
Conforter les liaisons douces.

Orientations paysagères et urbaines

Retrouver une continuité paysagère donnant à lire l'ambiance de la vallée au nord du site.
Préserver la haie existante en contrebas.
Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec la topographie et le paysage du site.

Desserte

Aménager un carrefour à l'image d'une place publique afin de :
- Sécuriser l'accès aux nouveaux logements,
- Rendre lisible la place de la mairie.

Penser un principe de desserte se connectant sur la route Nationale et débouchant sur un cheminement doux en lien avec la vallée.



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

MAULEON-LOUBLANDE

- OAP M



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

Façade urbaine

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Arbre isolé à protéger

Zone humide

Frange à traiter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.41	8	20

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

MAULEON-LOUBLANDE

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au cœur de Mauléon-Loublande en transition entre le centre ancien et son tissu dense et les secteurs d'habitat pavillonnaire plus récents. Il est bordé au nord par une coulée verte donnant à lire la proximité avec les secteurs non urbanisés.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.

Orientations paysagères et urbaines

Retrouver une façade urbaine (penser harmonie des volumes bâtis et des façades donnant sur la rue tout en traitant finement le rapport espace public / espace privé) sur la rue du Pont des Pierres
Penser des franges vertes à l'interface avec les jardins vivriers à l'est et avec la coulée verte au nord afin d'avoir une transition douce avec ces espaces verts.
Penser finement le traitement de l'interface avec les fonds de jardins des constructions de la rue du Commerce afin de préserver l'intimité de tous.

Desserte

Penser un principe de desserte se connectant sur la rue du Pont de Pierres, en cohérence avec les nouveaux aménagements situés de l'autre côté de la rue, afin de desservir le fond du secteur.

MAULEON-LOUBLANDE

- OAP N



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Zone humide
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace boisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.94	30	15

MAULEON-LOUBLANDE

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au sud du centre ancien de Loublande.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements.
Conforter les déplacements doux et les liens entre le bourg et la campagne.

Orientations paysagères et urbaines

Traiter finement la frange sud des futurs aménagements afin de préserver les vues sur le vieux centre (et notamment l'Eglise).
Penser l'organisation urbaine du secteur, ainsi que la gestion des eaux pluviales, en cohérence avec la topographie et le paysage du site.
Préserver des vues sur la campagne depuis la rue du commerce.

Desserte

Penser un principe de desserte se connectant sur la rue de la Louisière.
Retrouver des connexions douces en continuité de celles existantes.

MAULEON-MOULINS

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

MAULEON - MOULINS

- OAP R

Contexte



Description du site

Le secteur est situé en frange est du bourg, en continuité d'un lotissement. Il présente un effet de plateau sur le grand paysage en entrée de bourg vers la Chapelle-Largeau.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements. Traiter finement la transition entre le secteur urbanisé et le secteur agricole. Préserver la qualité paysagère du site et de son entrée de bourg à caractère rural et résidentiel.

Orientations paysagères et urbaines

Penser les entrées de bourg et de quartier qualitatives. Préserver les haies arborées existantes et traiter finement le rapport aux constructions existantes afin de préserver l'intimité de tous. Penser une frange verte au sud/ouest du secteur afin de retrouver une limite urbaine qualitative. Préserver des vues sur le grand paysage dès l'entrée de la rue Aristide Caillaud, par la création d'un espace public en limite sud. Penser à valoriser les plantations installées au coeur du site. Réaliser une étude du boisement afin de préserver les sujets majeurs participant à la biodiversité du secteur.

Desserte

Se connecter aux dessertes réservées sur la rue Aristide Caillaud. Ne pas créer d'accès le long de la route. Penser à une connection de circulations douces à la pointe sur le carrefour d'entrée du quartier.

MAULEON - MOULINS



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Entrée de ville à requalifier
- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'accès à traiter
- Principe de desserte
- Creation d'accès interdite

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace boisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

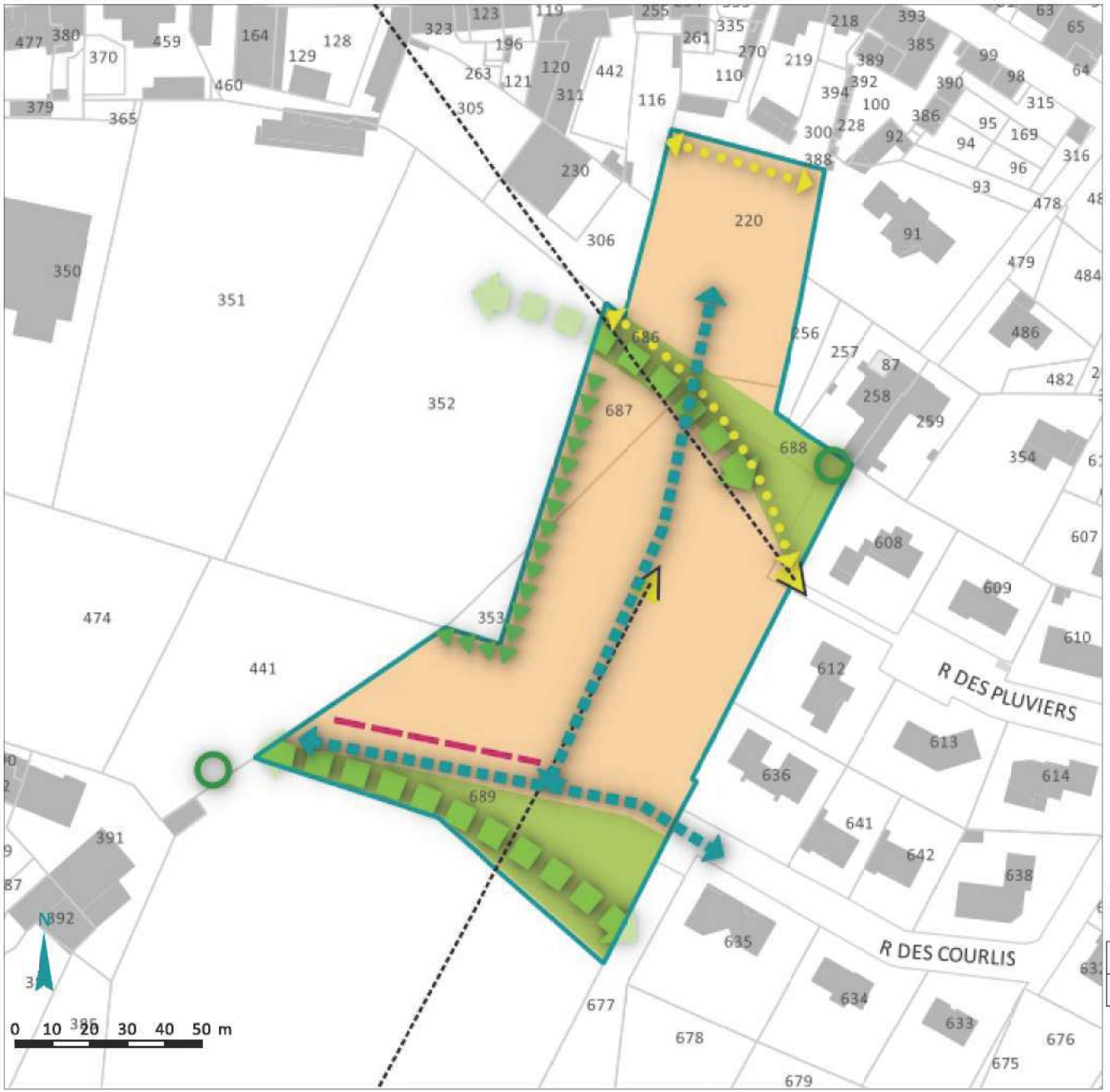
- Espace public
- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.07	17	15



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Façade urbaine
- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Principe de continuité paysagère à conforter
- Arbre isolé à protéger
- Frange à traiter
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.39	26	19

MAULEON-RORTHAIS

- OAP O

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au sud du centre ancien de Rorthais en contact direct avec les équipements sportifs.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée à proximité des équipements et commerces de Rorthais.
Conforter les liaisons douces.
Retrouver du lien entre les différents tissus urbains (le centre ancien structurant la rue de la Paix, le lotissement situé à l'est du site, les équipements sportifs et l'ancien corps de ferme situé au sud ouest).
Retrouver une transition douce entre la future limite d'urbanisation et le secteur agricole et la vallée.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver des espaces verts non construits afin de retrouver une continuité paysagère :
Au sud du site pour retrouver une transition douce avec la vallée,
Au nord entre le lotissement actuel et les équipements sportifs afin d'avoir une transition entre le bâti ancien plus dense au nord et l'habitat développé au sud.
Penser un traitement fin de la lisière :
Au contact des équipements afin de retrouver une transition douce entre les différentes fonctions urbaines,
Au contact des constructions existantes afin de préserver l'intimité de tous.
Penser une façade qualitative au sud du site afin d'affirmer une lisière qualitative en relation avec la vallée.
Préserver des vues sur la vallée et sur l'église afin de garder des repères vers l'église et la vallée.

Desserte

Créer un principe de desserte se connectant sur la rue des Courlis et pouvant se prolonger à plus long terme vers l'ouest. Le tracé est indiqué à titre indicatif. Il sera précisé lors de la mise en oeuvre de l'opération.
Conforter le cheminement doux existant connectant la rue des Pluviers avec les équipements.
Penser un cheminement doux au nord du site le long des fonds de jardin du bâti ancien afin d'offrir une alternative piétonne à la rue des Couturières (route nationale fréquentée notamment par les poids lourds) pour le bâti ancien.
Penser des liaisons douces vers la vallée.

MAULEON-SAINT AUBIN DE BAUBIGNE

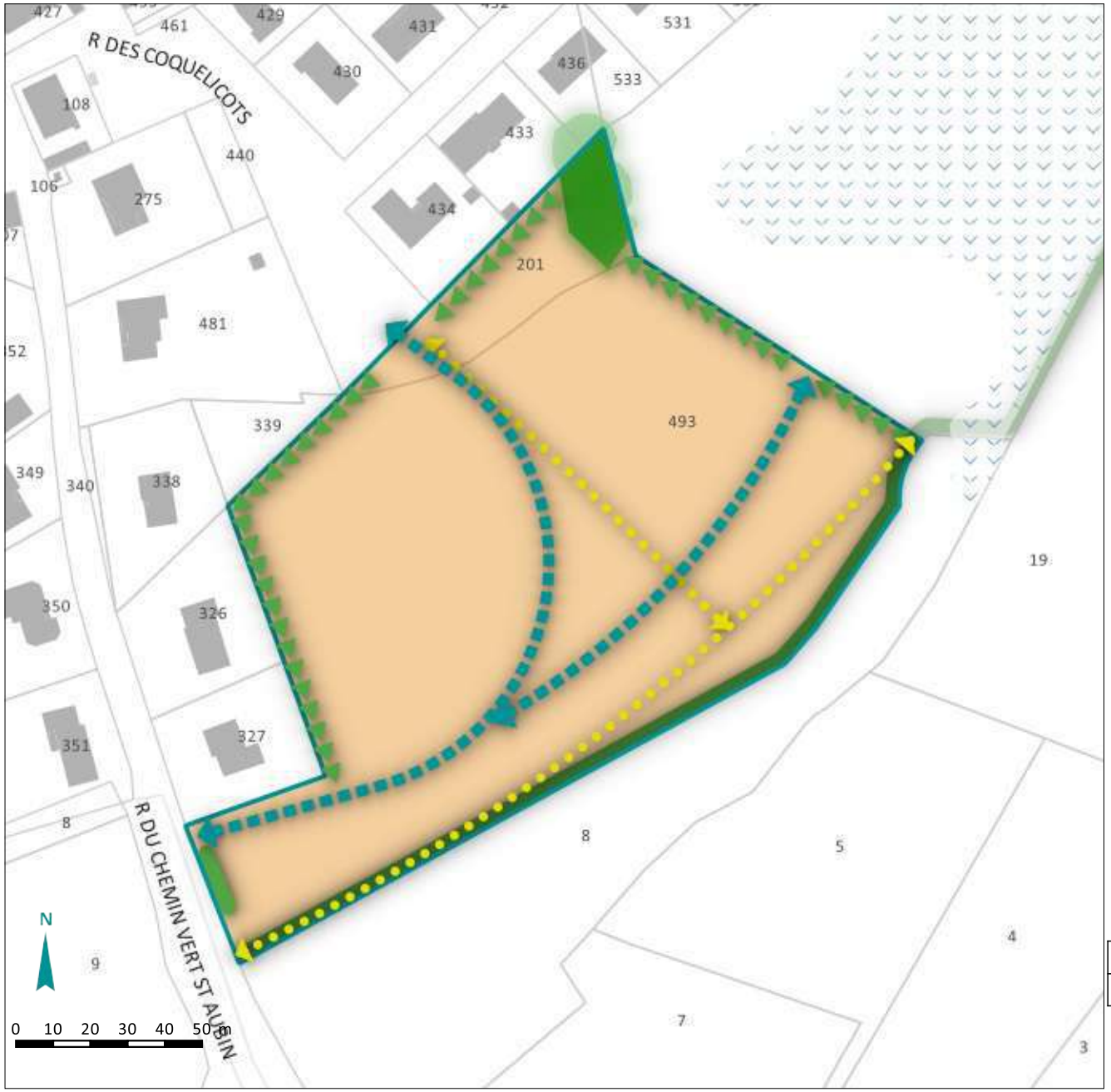
- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

MAULEON - SAINT AUBIN DE BAUBIGNE

- OAP S



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Zone humide
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à créer ou conforter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace boisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
2.13	35	16

MAULEON - SAINT AUBIN DE BAUBIGNE

- OAP S

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au sud de Saint-Aubin-de-Baubigné.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Retrouver une limite d'urbanisation qualitative.
Conforter les liaisons douces à l'échelle du bourg de Saint-Aubin-de-Baubigné.

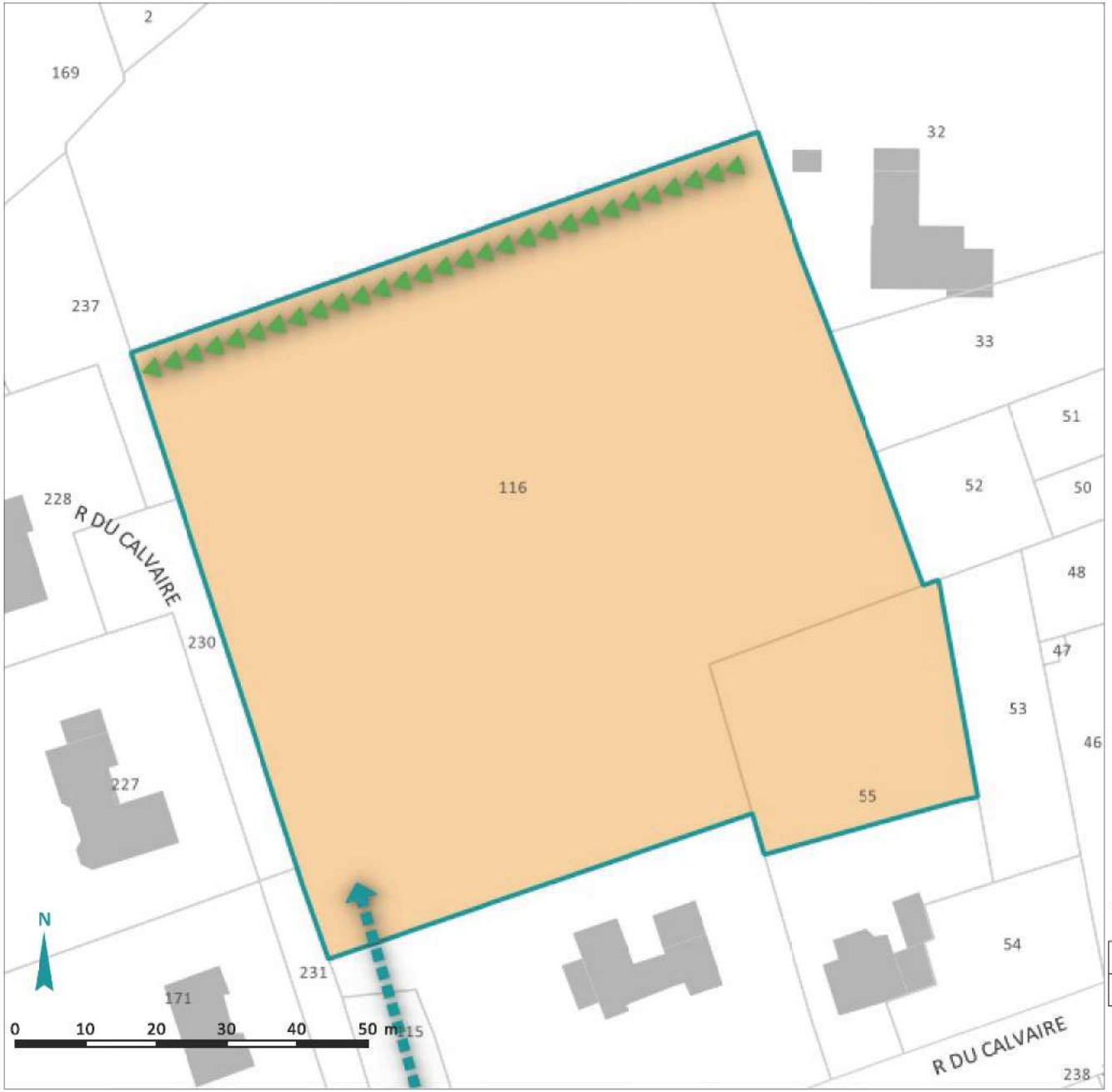
Orientations paysagères et urbaines

Préserver et conforter la haie existante au sud du site afin d'avoir une transition douce avec le secteur agricole.
Traiter finement l'interface avec les constructions existantes afin de préserver l'intimité de tous.
Penser le traitement d'une frange verte à l'est du site afin de marquer une limite urbaine qualitative.
Préserver les boisements existants.
Recréer une haie sur la rue du Chemin Vert SaintAubin afin de préserver l'ambiance de cette entrée de bourg.

Desserte

Créer des principes de desserte reconnectant le lotissement existant au nord et la rue du Chemin Vert Saint-Aubin.
Penser des liaisons douces mettant en relation le secteur agricole et le centre de Saint-Aubin-de-Baubigné.

MAULEON - SAINT-AUBIN-DE-BAUBIGNE



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Frange à traiter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.89	14	16

MAULEON - SAINT-AUBIN-DE-BAUBIGNE

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'ouest du centre ancien de Saint-Aubin-de-Baubigné, en second rideau de la rue du Calvaire.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements.
Retrouver une limite d'urbanisation qualitative au nord de la rue du Calvaire.

Orientations paysagères et urbaines

Traiter une frange verte au nord du site.
Penser l'organisation urbaine et la gestion des eaux pluviales en cohérence avec la topographie du paysage.

Desserte

Retrouver un principe de desserte en se connectant avec la rue du Calvaire.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

MONCOUTANT-SUR-SEVRE

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	9 novembre 2021

MONCOUTANT

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

MONCOUTANT

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Voie à requalifier
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Zone humide
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à créer ou conforter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.7	27	16

MONCOUTANT

- OAP A

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au nord est du centre de Moncoutant.Il s'inscrit sur le site en friche d'une ancienne scierie. Il est bordé à l'est par la coulée verte prenant place sur l'ancien chemin de fer. Il est en arrière plan d'un tissu pavillonnaire s'organisant le long de la rue du Bocage.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Traiter finement la limite d'urbanisation.
Conforter les liaisons douces à l'échelle de Moncoutant, notamment en continuité avec les sentiers existants et la coulée verte.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver ou recréer les structures végétales existantes afin de retrouver de traiter une transition fine avec les secteurs agricoles situés au nord du site et d'avoir une transition douce avec les logements existants afin de préserver l'intimité de tous.
Traiter finement la frange nordest du site afin de retrouver une transition fine avec le secteur agricole.
Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec la topographie du site.

Desserte

Requalifier la desserte présente au sud-est du site afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants.
Reconnecter la rue du Bocage avec la desserte existante au sud-est du site.
Préserver des possibilités de connexions avec le nord du site pour une urbanisation à plus long terme.
Retrouver des connexions douces reconnectant le secteur agricole avec les sentiers existants le long de la coulée verte.

MONCOUTANT

- OAP B



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Arbre isolé à protéger
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

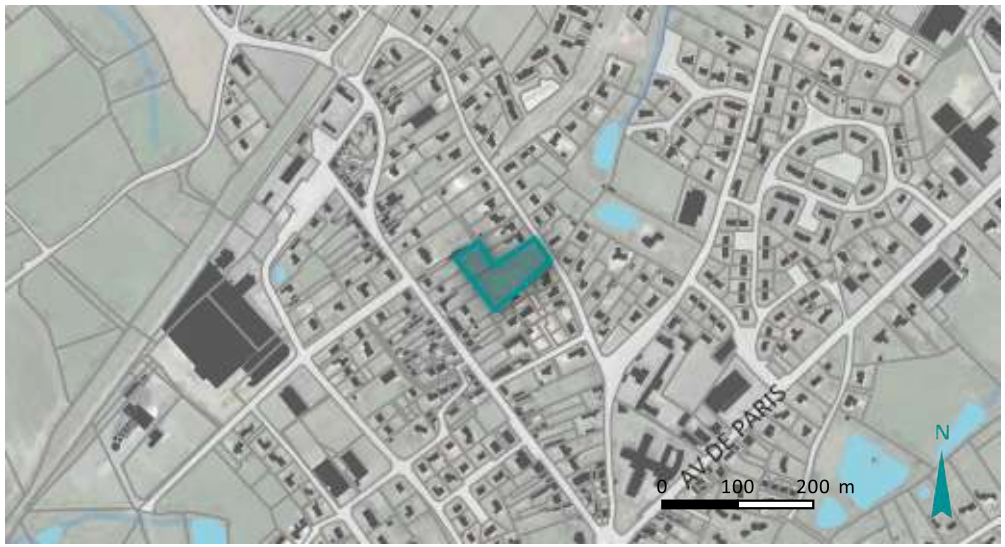
Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.57	10	18

MONCOUTANT

- OAP B

Contexte



Description du site

Situé au nord du centre ancien de Moncoutant, le secteur s'insère dans un tissu pavillonnaire existant.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Retrouver une structuration urbaine cohérente au cœur d'un îlot pavillonnaire existant.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver la haie existante à l'ouest du site ainsi que l'arbre situé au sud.
Penser une frange en relation avec les constructions existantes afin de préserver l'intimité de tous.

Desserte

Penser un principe de desserte se connectant sur la rue des Fleurs et pouvant être prolonger à plus long terme au nord du site.

MONCOUTANT

- OAP C



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Zone humide

Frange à traiter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.8	12	15

MONCOUTANT

- OAP C

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'est du centre ancien de Moncoutant. Il est longé au nord par une grande coulée verte pénétrant jusque dans le cœur de Moncoutant.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements à proximité du centre de Moncoutant.
Conforter les corridors écologiques existants.

Orientations paysagères et urbaines

Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec la topographie et le paysage.
Traiter une frange verte au nord du site afin de :

- Retrouver une transition qualitative avec la coulée verte,
- Conforter les corridors écologiques.

Desserte

Créer un principe de desserte reconnectant la rue El Tiemblo et la rue de la Caillerie.

MONCOUTANT

- OAP D



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.2	19	16

MONCOUTANT

- OAP D

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'est du centre de Moncoutant, à proximité des équipements sportifs. Il est à l'arrière plan de la rue de la Vendée et est longé par un chemin creux au sud ouest. Il s'insère entre un tissu pavillonnaire lâche et de nouvelles opérations d'habitat plus dense.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Conforter les déplacements piétons à l'échelle du bourg de Moncoutant.
Penser une organisation urbaine cohérente en cœur d'îlot peu accessible à la transition entre un secteur pavillonnaire et de l'habitat groupé plus récent.

Orientations paysagères et urbaines

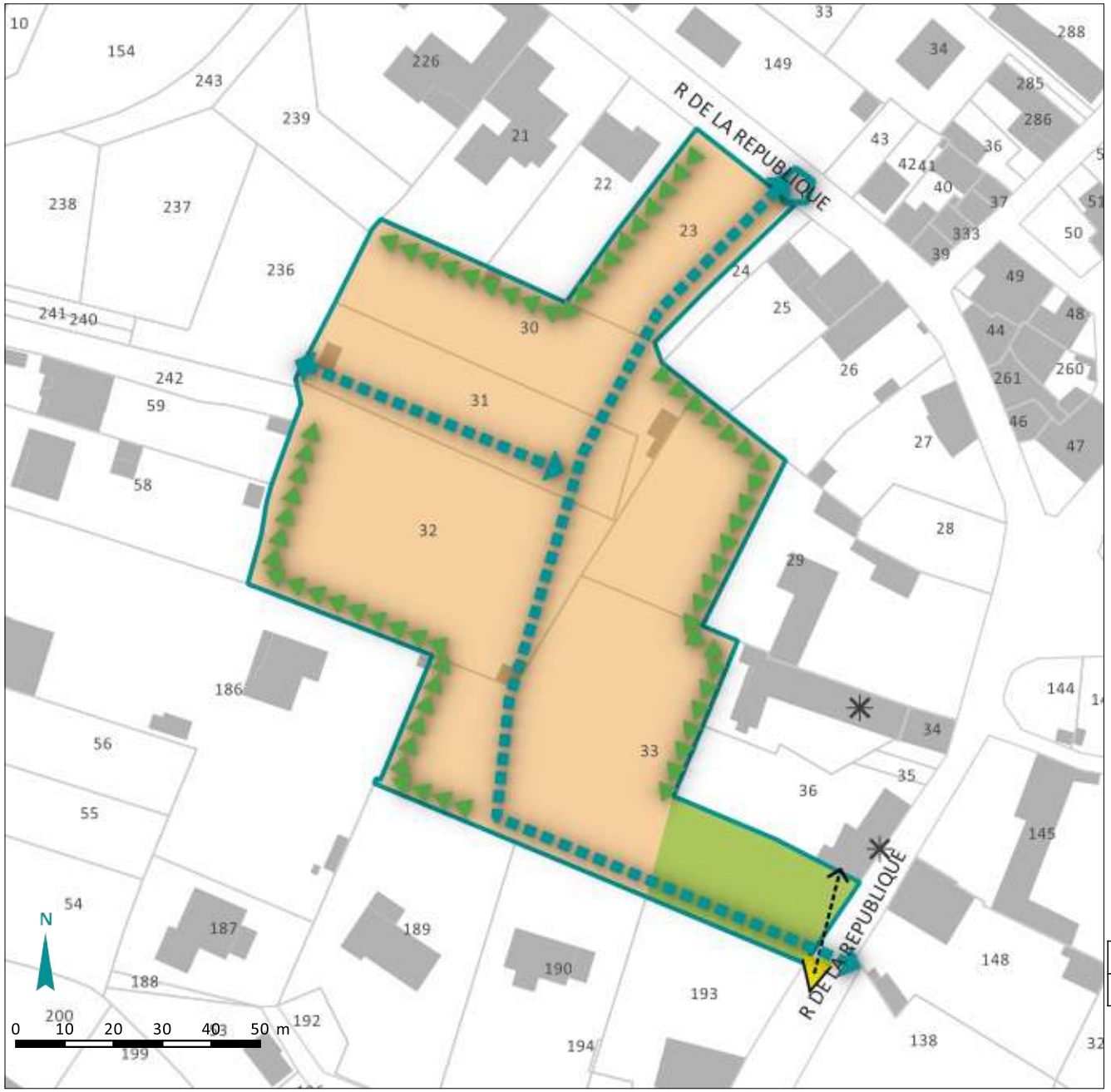
Préserver les structures bocagères existantes.
Traiter une frange verte entre les constructions existantes et les futures constructions.
Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec la topographie du site.

Desserte

Créer un principe de desserte se connectant sur la rue de la Vendée et débouchant sur une liaison piétonne en lien avec le chemin creux.

MONCOUTANT

- OAP E



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Carrefour à requalifier
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Element patrimonial
- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

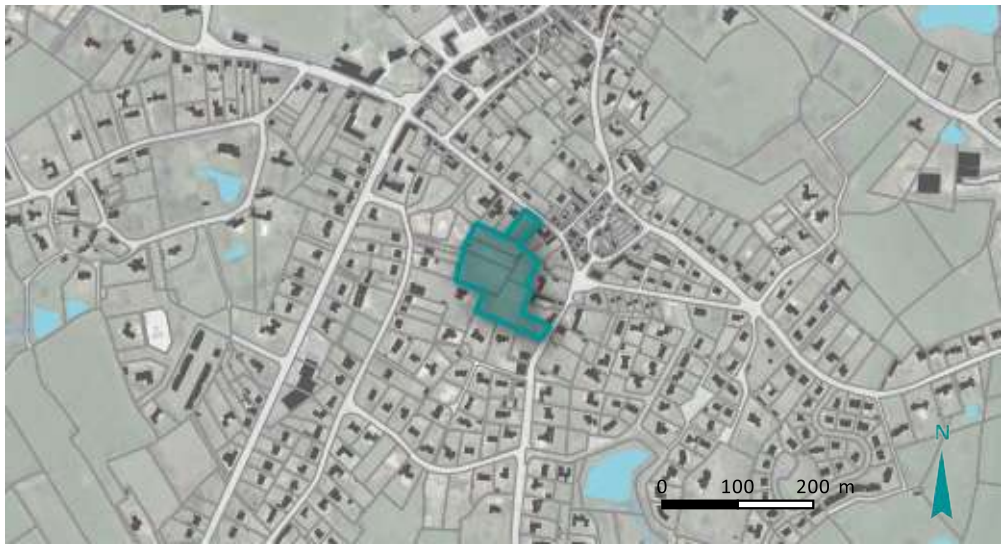
Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.07	19	18

MONCOUTANT

- OAP E

Contexte



Description du site

Le secteur est situé dans le cœur de Moncoutant dans un vaste îlot à l'interface entre différentes époques bâties (un bourg ancien et le tissu pavillonnaire s'étant développés plus récemment).

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Accueillir de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée au cœur de Moncoutant.
Organiser une urbanisation cohérente du cœur d'îlot en transition entre le tissu urbain ancien et le secteur pavillonnaire plus récent.
Redécouper le grand îlot actuel pour retrouver progressivement une urbanisation avec un maillage à l'échelle du piéton.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver un espace vert non construit à l'est du site afin de préserver des vues sur les bâtis anciens qualitatifs.
Penser un traitement à l'interface entre les futures constructions et celles existantes afin de préserver l'intimité de tous.

Desserte

Permettre à long terme une desserte reconnectant la rue de la République au nord et à l'est.
Aménager un carrefour au nord du site afin de sécuriser l'accès aux futures constructions.
Connecter le principe de desserte à l'ouest avec la rue des Marsauderie par le biais de l'opération récente d'aménagement.

MONCOUTANT

- OAP F



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Entrée de ville à requalifier
- Principe de liaison douce à créer
- Carrefour à requalifier
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Zone humide
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace boisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.54	23	15

MONCOUTANT

- OAP F

Contexte



Description du site

Le secteur s'insère en position d'entrée de ville depuis le sud de l'avenue du Général de Gaulle. Il s'insère sur des terrain occupés actuellement par des prairie et dispose d'une structure végétale existante importante donnant un caractère vert à cette entrée de ville.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Requalifier l'entrée de ville tout en préservant son "caractère vert".
Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Retrouver une continuité urbaine structurée entre les tissus urbains existants.
Conforter les liaisons douces à l'échelle du bourg de Moncoutant.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver les haies et boisements existants.
Traiter les franges avec les constructions existantes afin de préserver l'intimité de tous.
Traiter la limite d'urbanisation au sud afin d'avoir une transition douce avec les prairies actuelles.

Desserte

Créer un principe de desserte se connectant sur l'Avenue du Général de Gaulle et débouchant (à minima pour du piéton) sur la rue de la Vieille Noue.
Réaménager un carrefour sur l'avenue du Général du Gaulle afin de requalifier l'entrée de ville et de sécuriser cet accès.
Préserver une possibilité de reconnexion du principe de desserte avec la rue des Merisiers située plus au nord.
Penser des cheminements doux afin de reconnecter le centre de Moncoutant avec le secteur agricole.

BREUIL-BERNARD

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

BREUIL BERNARD

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Zone humide
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

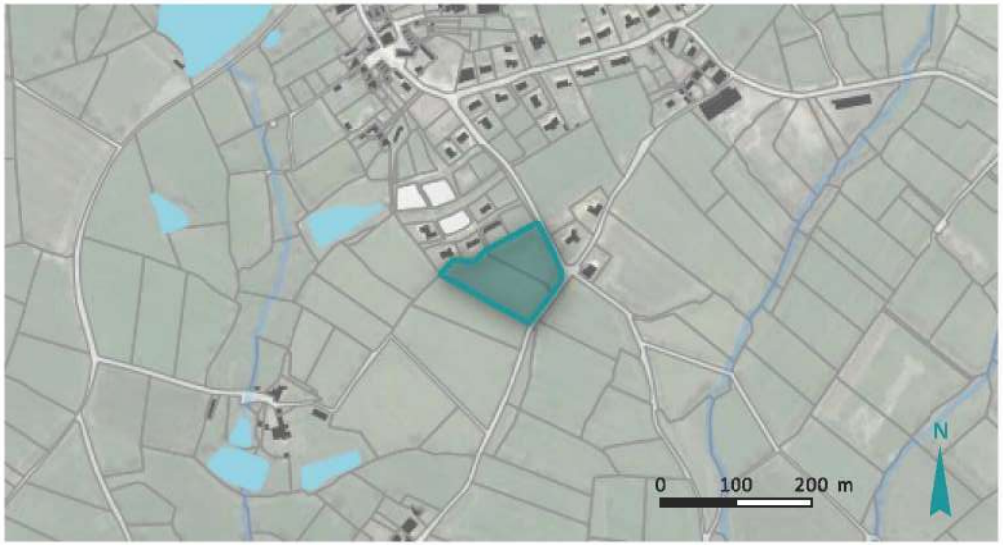
- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.12	14	12

BREUIL BERNARD

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au sud du Breuil-Bernard dans la continuité d'un lotissement existant.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée à proximité du centre de Breuil-Bernard.

Orientations paysagères et urbaines

Penser une frange verte sur la lisière ouest du site afin de traiter l'interface entre le secteur agricole et la fin de l'urbanisation.
Préserver les haies existantes.

Desserte

Prolonger la continuité douce existantes à l'est du site.
Créer un principe de desserte reconnectant la rue de la Croix avec la route existante au sud du site.
Prolonger ce principe de desserte vers le Nord pour permettre à plus long terme une reconnexion avec la rue des Petits Prés.

LA_CHAPELLE_SAINT_ETIENNE

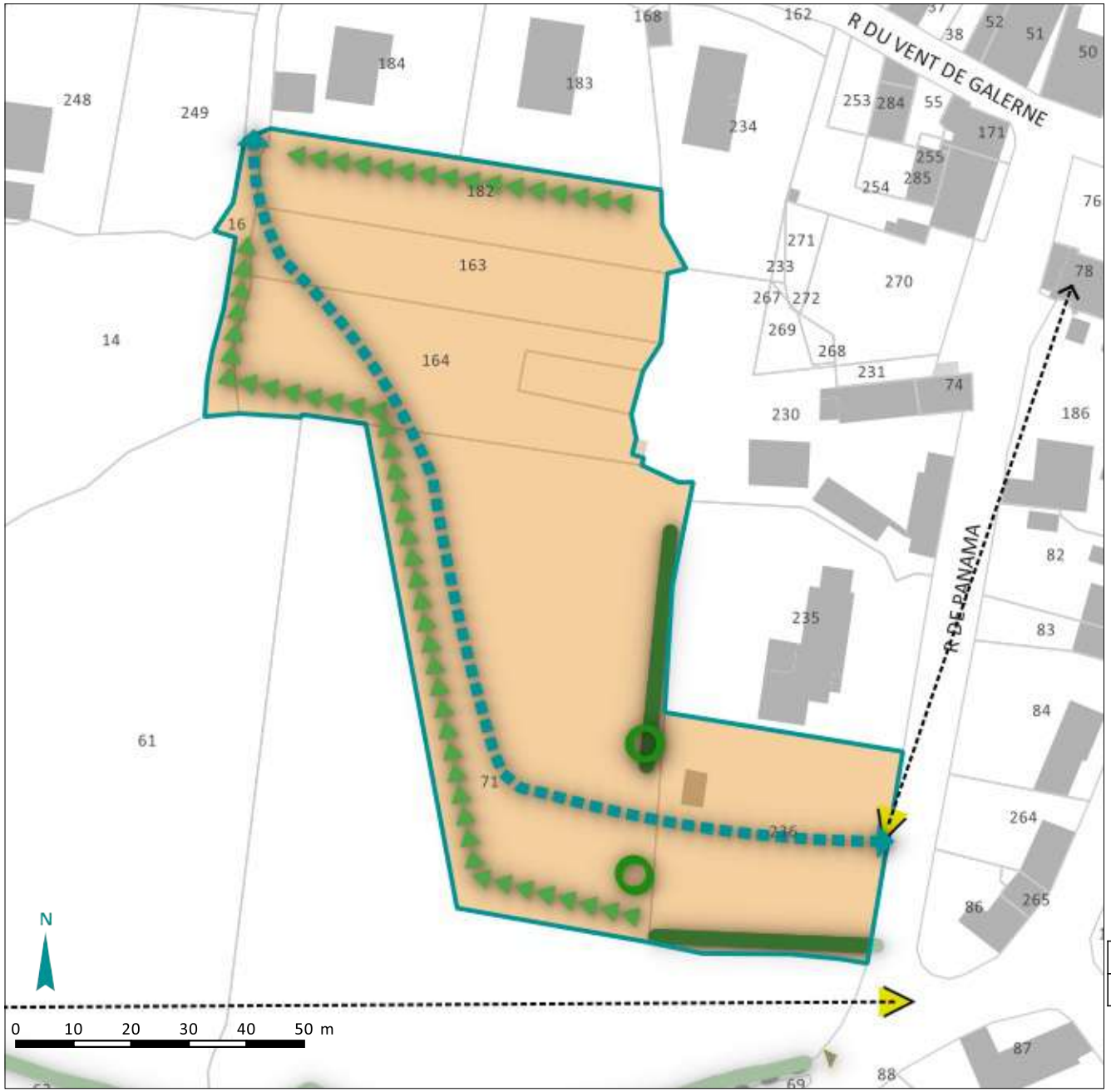
- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

LA CHAPELLE-SAINT-ETIENNE

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Arbre isolé à protéger
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

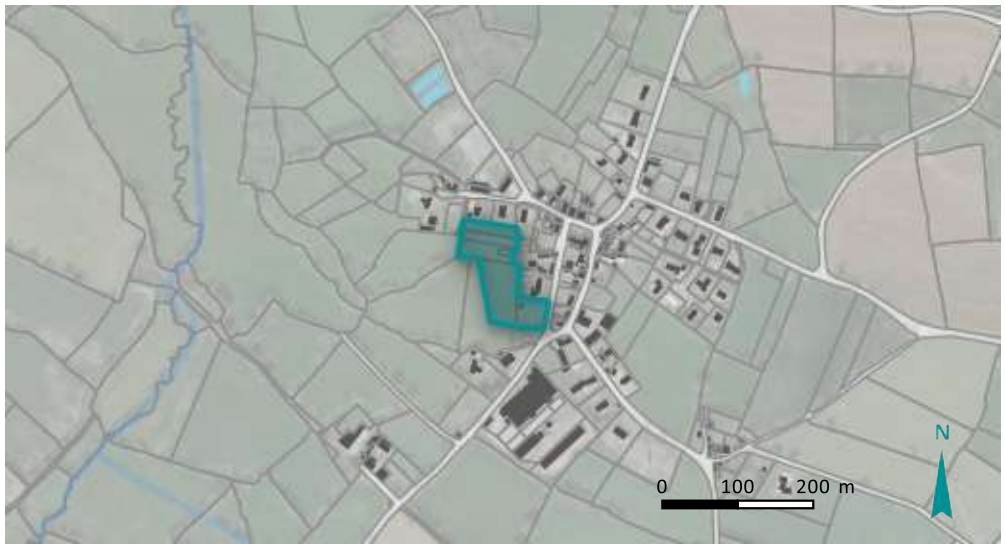
- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.88	11	13

LA CHAPELLE-SAINT-ETIENNE

Contexte



Description du site

Le secteur est situé le long de la rue de Panama. Un cheminement piéton est situé au sud du site et mène à un lavoir participant à l'ambiance qualitative du site.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Construire de nouveaux logements à proximité du centre.
Retrouver du lien entre le tissu urbain ancien et les constructions plus récentes.
Redessiner la lisière ouest du centre de la Chapelle-Saint-Etienne en étoffant le centre.

Orientations paysagères et urbaines

Traiter à l'est la transition entre la fin de l'urbanisation et le secteur agricole.
Penser un traitement de l'interface entre les constructions existantes et les futures constructions afin de préserver l'intimité de tous.
Préserver les structures végétales remarquables présentes sur le site.

Desserte

Créer un principe de desserte reconnectant l'impasse de la Petite Naulière avec la rue de Panama.

LA CHAPELLE-SAINT-ETIENNE

- OAP B



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Carrefour à requalifier

Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Frange à traiter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.9	11	12

LA CHAPELLE-SAINT-ETIENNE

Contexte



Description du site

Le secteur est situé dans le cœur de La Chapelle-Saint-Etienne. Il est à l'arrière-plan de la rue de l'Eglise, en transition entre le tissu ancien et les secteurs pavillonnaires plus récents.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements variés pour accueillir une population diversifiée à proximité du cœur de bourg.
Retrouver du lien et une transition entre le tissu urbain ancien et les secteurs pavillonnaires.

Orientations paysagères et urbaines

Traiter l'interface entre les constructions existantes et le futur aménagement afin de préserver l'intimité de tous.
Penser la gestion des eaux pluviales à l'échelle d'un secteur plus vaste pouvant accueillir des logements sur le secteur situé à l'est.

Desserte

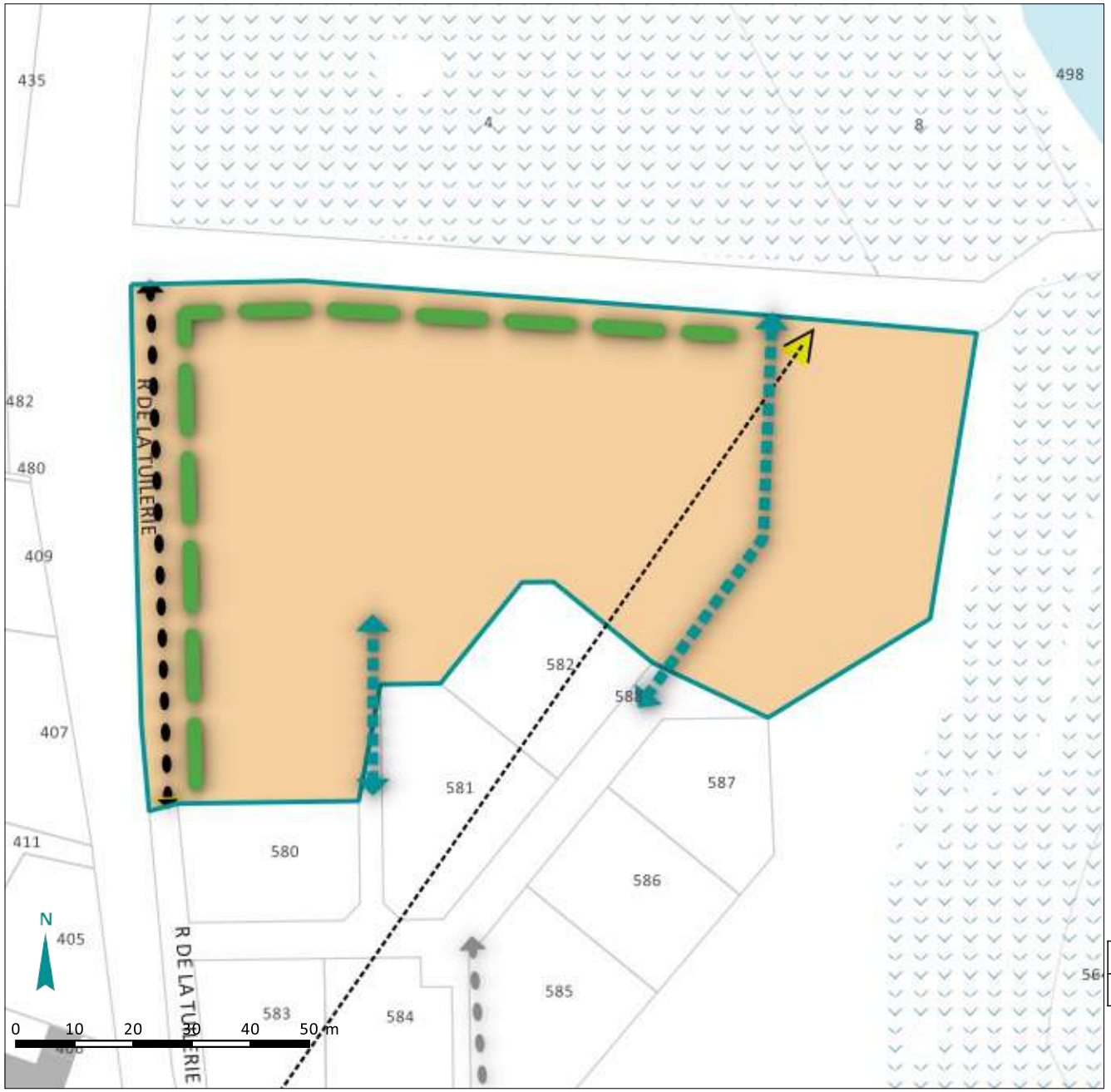
Reconnecter la rue du Soleil Levant avec la rue de l'Eglise.
Aménager un carrefour permettant la sécurisation de l'accès aux nouveaux logements.
Préserver le futur en laissant la possibilité de connexions et d'une urbanisation vers l'est.



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

PUGNY

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Zone humide
- Haie à caractère champêtre ou bocager à créer ou conforter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

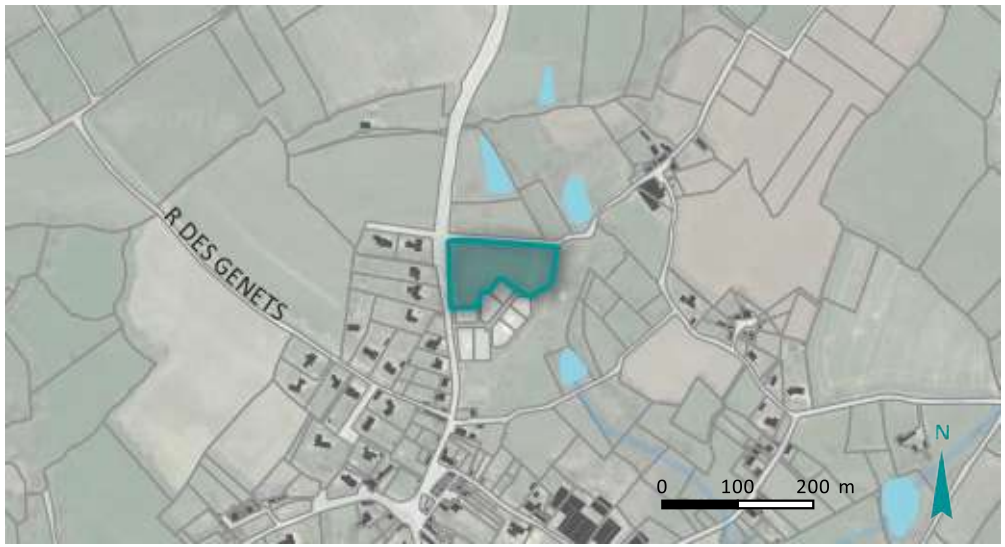
Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.94	12	13

PUGNY

- OAP A

Contexte



Description du site

Le secteur est situé en Nord du bourg de Pugny. Il vient en continuité d'un lotissement existant au nord. Il est bordé à l'ouest par l'entrée de ville de Pugny et ses aménagements de cheminement doux et à l'est par une coulée verte structurante dans le bourg.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Accueillir de nouveaux logements à proximité du centre de Pugny.
Traiter finement la transition entre la fin d'urbanisation et le secteur agricole.
Se connecter à un lotissement existant
Retrouver des liens avec la coulée verte situé à l'est.

Orientations paysagères et urbaines

Conforter la haie existante au nord du site afin de traiter la transition entre la fin d'urbanisation et le secteur agricole.
Préserver des vues sur l'Eglise afin de retrouver des repères dans le futur aménagement.

Desserte

Préserver et conforter les liaisons douces existantes ainsi que leur rapport à la coulée verte située à l'est du site.
Prolonger les principes de desserte du lotissement située au sud.

MOUTIERS-SOUS-CHANTEMERLE-CHANTEMERLE

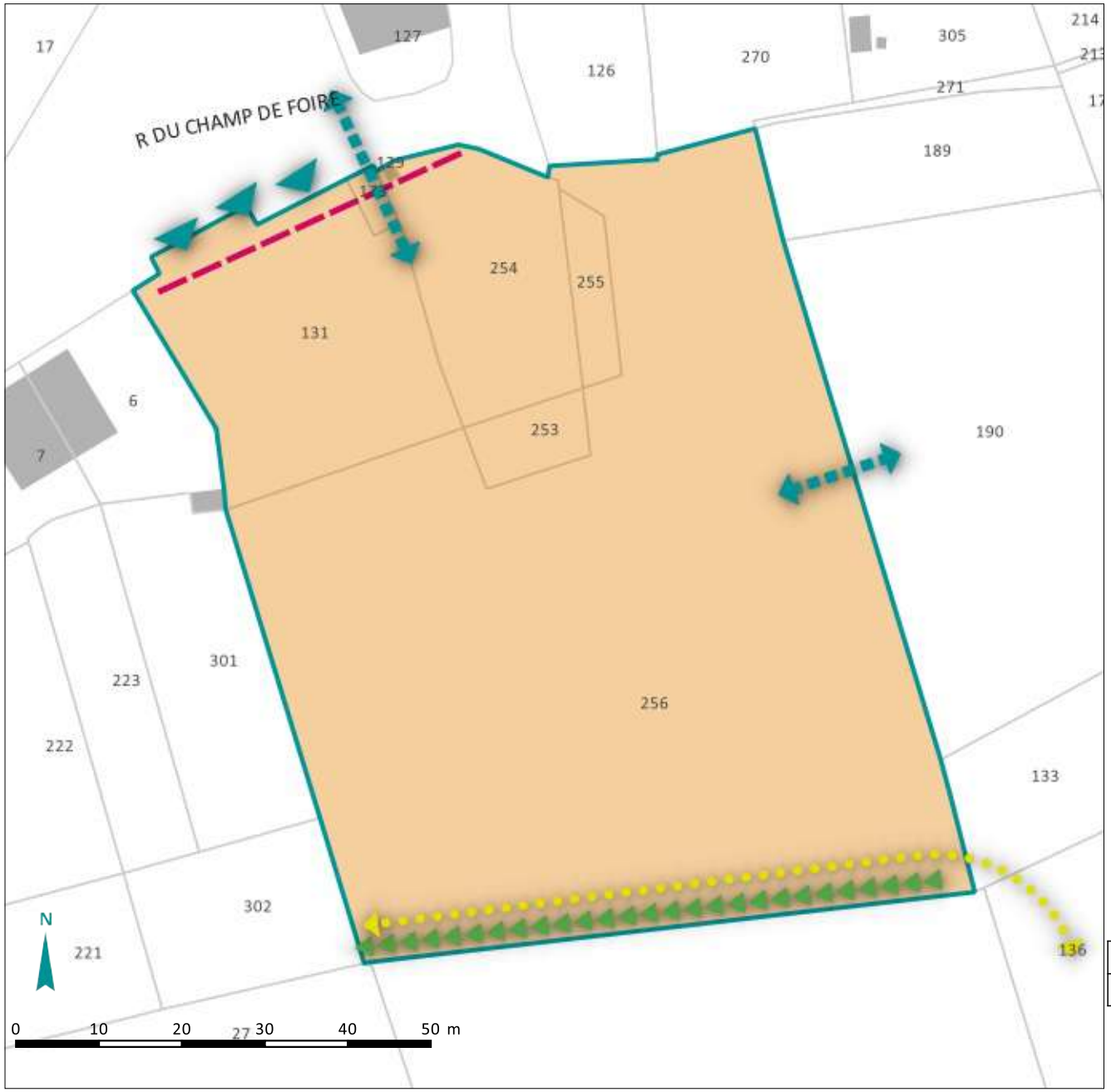
- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

MOUTIERS-SOUS-CHANTEMERLE

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'accès à traiter
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Façade urbaine

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.7	9	13

MOUTIERS-SOUS-CHANTEMERLE

- OAP A

Contexte



Description du site

Le secteur est situé dans le cœur de Chantemerle au sud de la place du Champ de Foire. Une ancienne scierie est présente à l'est du site.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements dans le cœur de Chantemerle.
Structurer la place du Champ de Foire pour redonner à lire sa forme historique.
Conforter les déplacement doux à l'échelle du centre de Chantemerle.

Orientations paysagères et urbaines

Retrouver des façades urbaines au Nord du site afin de restructurer la place du Champ de Foire. Une façade urbaine se caractérise par un traitement de la relation espace public / espace privé et par des constructions harmonieuses les unes par rapport aux autres (harmonie des volumes, matériaux, hauteurs, ...).
Penser une frange verte au sud du site afin de retrouver une limite urbaine qualitative et traiter finement la transition avec le secteur agricole.

Desserte

Penser des accès s'organisant sur la place du Champ de Foire.
Penser un principe de desserte permettant de reconnecter à plus long terme la place du Champ de Foire avec la rue du Petit Château (en passant par le secteur de la scierie). Le débouché de la desserte sur la place du Champ de Foire doit être traité qualitativement et positionné stratégiquement afin de ne pas déstructurer la morphologie de la place.

MOUTIERS-SOUS-CHANTEMERLE-BOURG

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

MOUTIERS-SOUS-CHANTEMERLE

- OAP B



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Façade urbaine
- Mur à préserver
- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Arbre isolé à protéger
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.59	8	14

MOUTIERS-SOUS-CHANTEMERLE

- OAP B

Contexte



Description du site

Le secteur est situé dans le cœur de Moutiers et à proximité de ces équipements (école). Il s'inscrit dans un grand îlot urbain constitué au sud de tissus anciens et au nord de constructions plus récentes.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements à proximité du centre de Moutiers-sous-Chantemerle.
Retrouver un îlot à la dimension du piéton et conforter les liaisons douces.
Retrouver une structuration urbaine en transition entre le tissu urbain ancien et les constructions plus récentes en cohérence avec l'identité de Moutiers-sous-Chantemerle.

Orientations paysagères et urbaines

Retrouver une façade urbaine au nord du site (façades des futures constructions se répondant les unes aux autres avec un travail de la relation espace public / espace privé.
Préserver un espace vert non construit afin d'appuyer la perspective sur l'église et le centre ancien.
Préserver les arbres remarquables existants sur le site.
Préserver un espace vert non construit (espace public) au sud du site afin de préserver les possibilités d'urbanisation à plus long terme des fonds de jardin du tissu ancien.
Préserver le mur ancien situé à l'ouest su site.

Desserte

Penser un principe de desserte reconnectant la rue des Ecoles à la rue du Bourg.
Penser un cheminement piéton accompagnant la coulée verte nord-sud.

SAINT-JOUIN-DE-MILLY

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

SAINT-JOUIN-DE-MILLY

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Entrée de ville à requalifier
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

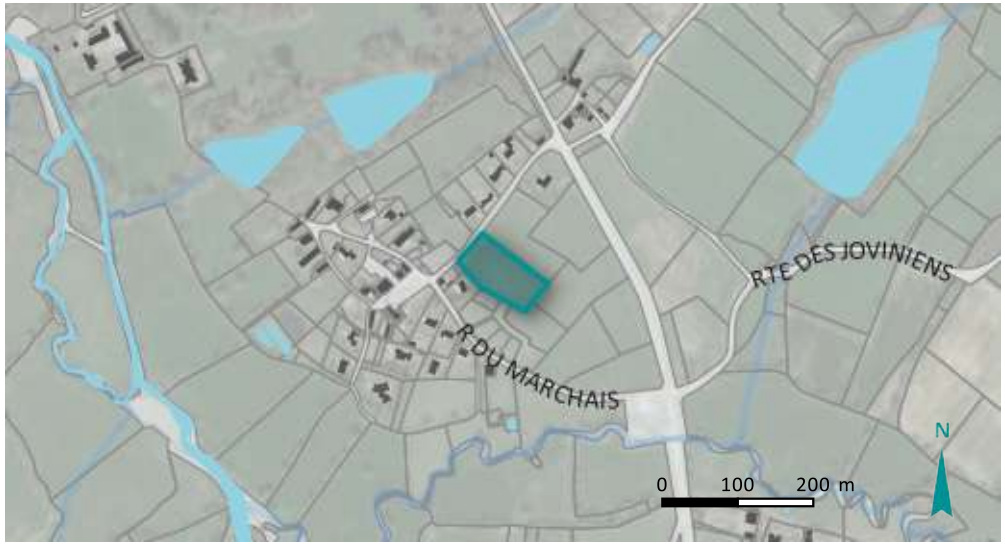
Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.58	7	12

SAINT-JOUIN-DE-MILLY

- OAP A

Contexte



Description du site

Le site s'inscrit sur la rue Ernest Perochon. Il marque l'entrée est du bourg de Saint-Jouin-de-Milly. Au sud du site un lotissement existant reconnecte le site à la rue du Marchais.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements variés pour accueillir une population diversifiée.
Traiter qualitativement l'entrée est du bourg de Saint-Jouin-de-Milly.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver l'entrée verte du site en préservant et confortant la haie située au nord du site.
Penser des franges vertes sur les lisières nord et est du site afin de traiter la transition entre la fin d'urbanisation et le secteur agricole.

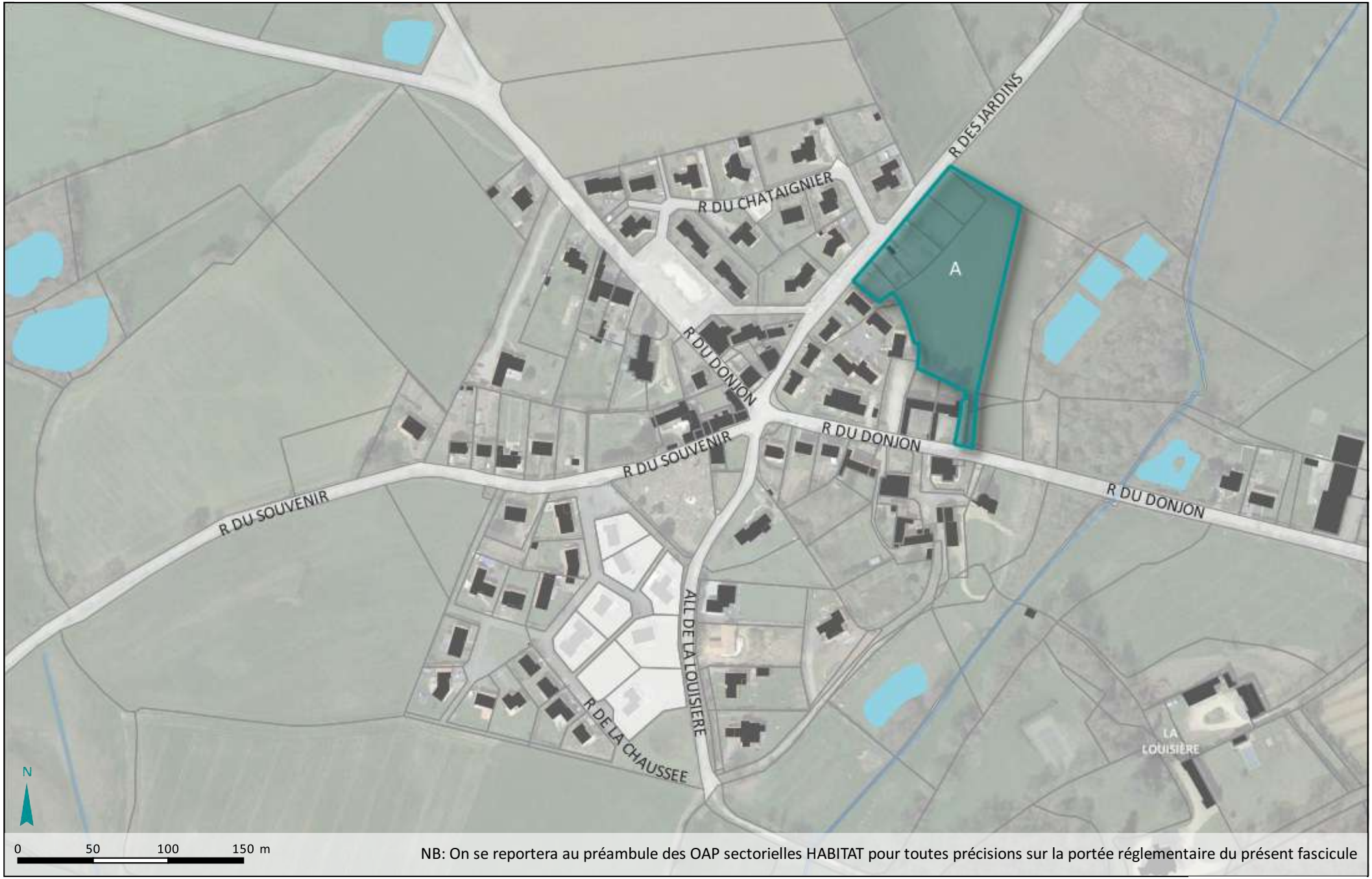
Desserte

Penser un principe de desserte se connectant sur le lotissement existant au sud et sur la rue Ernest Perochon.
Prévoir des possibilités de continuité de desserte vers le nord du site afin de préserver une possibilité d'urbanisation future.
Préserver des connexions douces au nord du secteur.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

MONTRAVERS

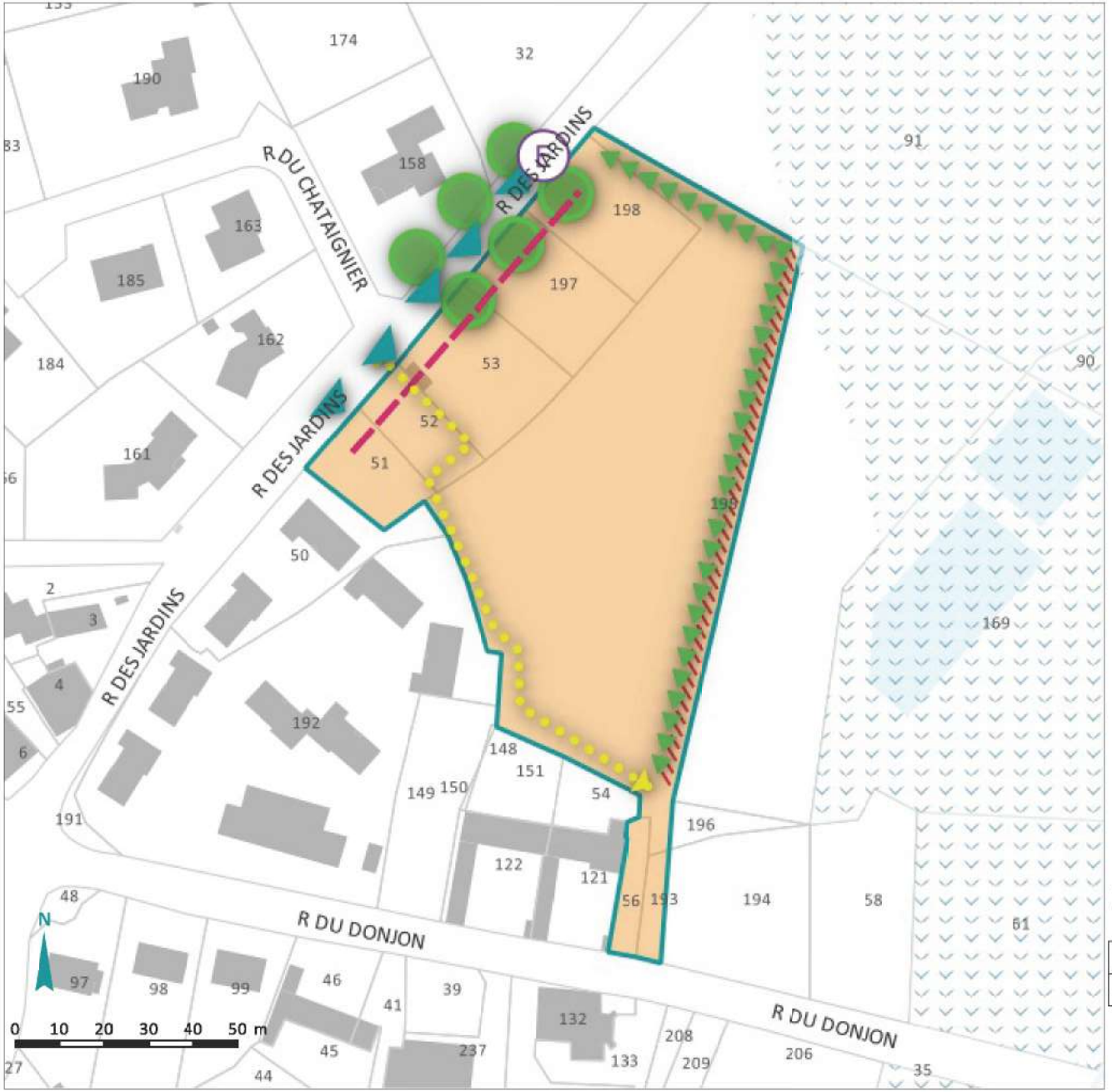
Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	9 novembre 2021



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

MONTRAVERS

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- E — Entrée de ville à requalifier
- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'accès à traiter

Valorisation architecturale et paysagère

- Façade urbaine

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Système de protection contre les nuisances à penser
- Zone humide
- Frange à traiter
- Arbre à planter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.94	15	16

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

MONTRAVERS

- OAP A

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au nord est du bourg de Montravers. Il s'insère en position d'entrée de ville et annonce l'arrivée dans le cœur ancien. C'est un secteur en transition entre le secteur agricole et le bourg de Montravers.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Structurer l'entrée de bourg de Montravers.
Accueillir de nouveaux logements variés pour accueillir une population diversifiée à proximité du centre ancien.
Retrouver des continuités douces à l'échelle du bourg de Montravers.
Traiter qualitativement la limite d'urbanisation et le rapport avec la campagne.

Orientations paysagères et urbaines

Replanter des arbres de haut jet pour marquer une entrée de ville verte à l'image des autres entrées de bourg.
Travailler une dissymétrie entre le sud et le nord de la rue du Jardin avec un caractère vert en comparaison au nord de la rue qui pourrait accueillir un cheminement doux.
Retrouver une façade urbaine le long de la rue des Jardins (penser harmonie des volumes bâtis et des façades donnant sur la rue tout en traitant finement le rapport espace public / espace privé) afin d'annoncer l'arrivée dans le centre bourg de Montravers.
Penser un traitement qualitatif au nord afin de traiter finement la transition entre l'espace agricole et la fin d'urbanisation.
Retrouver une frange qualitative à l'est du site afin d'éviter les nuisances possibles en relation avec les équipements d'assainissement.

Desserte

Créer des principes d'accès se connectant sur la rue des Jardins.
Penser un principe de liaisons douces faisant face à la rue du Chataîgner et pouvant se prolonger plus au sud afin de retrouver des cheminements pouvant faire le tour du centre ancien.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

NEUVY BOUIN

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	9 novembre 2021

NEUVY BOUIN

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

NEUVY-BOUIN

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Principe de liaison douce à créer

Valorisation architecturale et paysagère

Element patrimonial

Façade urbaine

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.3	4	13

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

NEUVY-BOUIN

- OAP A

Contexte



Description du site

Le secteur s'insère dans le cœur de bourg de Neuvy Bouin. Il est bordé au sud par une aire de jeu et prend place sur un lotissement existant disposant de lots libres.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée dans le cœur de bourg de Neuvy-Bouin.
Conforter les liaisons douces à l'échelle des Neuvy-Bouin en prolongeant celles existantes.

Orientations paysagères et urbaines

Traiter finement le rapport avec les jeux pour enfants situés au sud du site ainsi que les façades des constructions orientées ouest afin de préserver un rapport qualitatif avec le cheminement doux (aménagement avec une attention particulière aux types de clôtures mis en œuvre, implantations des constructions en rapport avec la topographie, une harmonie de l'ensemble des façades des futures constructions, ...)
Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec la topographie du site.

Desserte

Créer des principes d'accès se reconnectant sur les rues existantes.
Préserver une possibilité de cheminement doux sur la lisière ouest du site dans la continuité des jeux aménagés au sud.

NEUVY-BOUIN

- OAP B



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Arbre isolé à protéger
- Zone humide
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

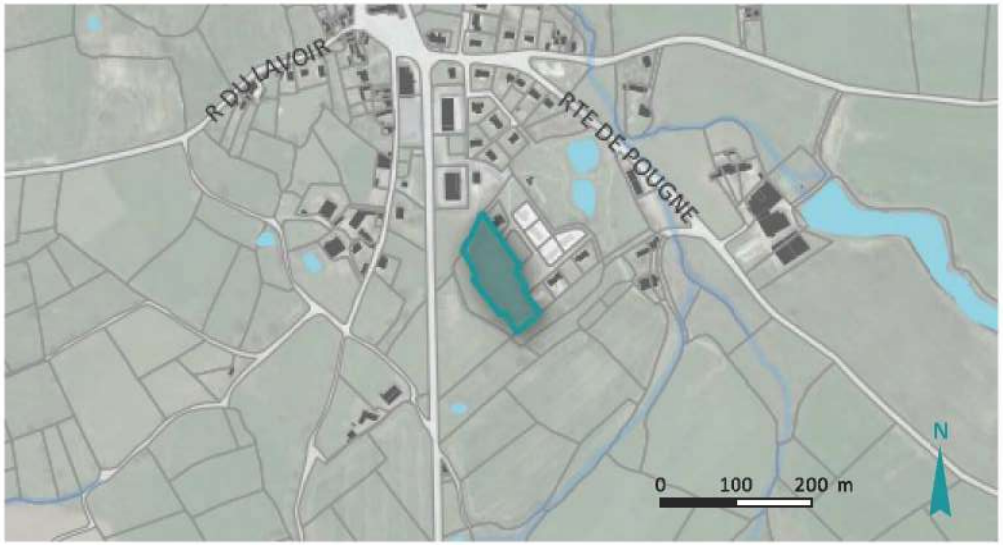
Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.71	9	12

NEUVY-BOUIN

- OAP B

Contexte



Description du site

Le secteur est situé dans la continuité d'un lotissement existant au sud est de Neuvy-Bouin. Il est bordé au sud par une vallée et à l'ouest par une haie bocagère structurant la future limite d'urbanisation. C'est un secteur visible depuis la Départementale 748 traversant le bourg de Neuvy-Bouin, notamment avec une arrivée depuis le sud.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements.
Conforter les continuités douces à l'échelle du bourg de Neuvy Bouin.
Traiter finement la future limite d'urbanisation du bourg de Neuvy-Bouin en s'appuyant sur les structures paysagères existantes (haie bocagère, zone humide située au sud,...)

Orientations paysagères et urbaines

Traiter finement le rapport avec les jeux pour enfants situés au sud du site ainsi que les façades des constructions orientées ouest afin de préserver un rapport qualitatif avec le cheminement doux.
Préserver la structure bocagère existante au nord et à l'ouest du site.
Traiter finement la frange sud du site marquant la fin de l'urbanisation et le rapport au secteur agricole.
Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec la topographie du site.

Desserte

Reconnecter les continuités douces existantes à l'est du site et les prolonger vers la périphérie du site en relation avec les secteurs agricoles.
Créer un principe de desserte se rebouclant sur la rue des Genets et la sur des Ajoncs.



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- E — Entrée de ville à requalifier
- Principe de liaison douce à créer

Valorisation architecturale et paysagère

- Façade urbaine

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Zone humide
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Arbre à planter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.3	5	15

NEUVY-BOUIN

- OAP C

Contexte



Description du site

Le secteur est situé en entrée de bourg à l'ouest. L'arrivée est très séquencée par la topographie, les quelques bâtisses de caractère,et le talweg.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements. Préserver le caractère champêtre du site.

Orientations paysagères et urbaines

Penser une entrée de bourg séquencée entre deux effets de porte et l'ouverture sur le talweg. Penser une frange végétale entre les nouvelles habitations et la prairie.

Desserte

La desserte se fera naturellement par la rue du Lavoir. Un retrait pour une circulation douce sera ménagée en bord de rue.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

NUEIL-LES-AUBIERS

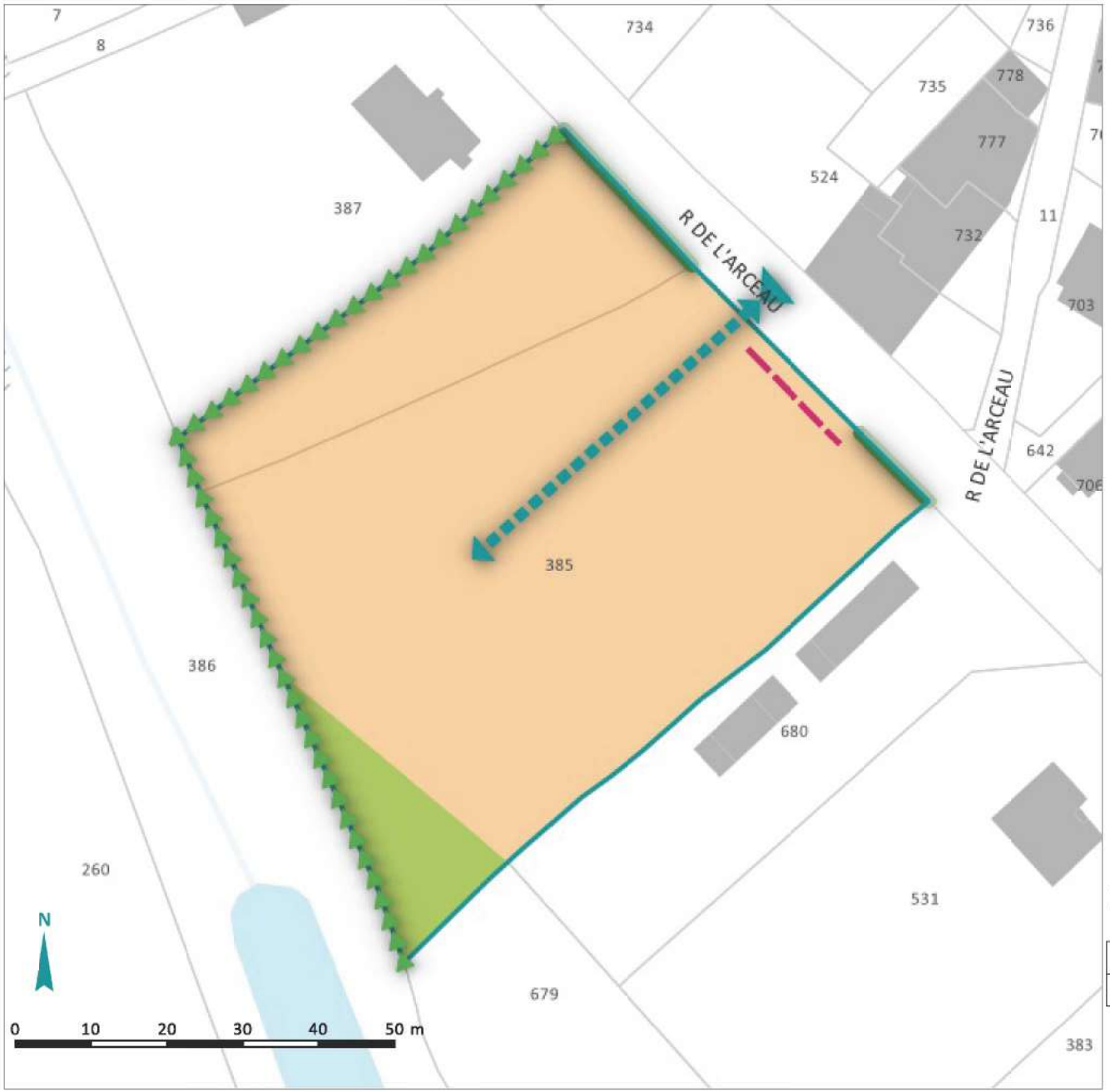
Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	9 novembre 2021



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

NUEIL-LES-AUBIERS

- OAP B



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe d'accès à traiter
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Façade urbaine

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Zone humide
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.54	9	15

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

NUEIL-LES-AUBIERS

- OAP B

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'est du bourg nord sur une frange urbanisée le long de la rue de l'Arceau au niveau d'un groupement bâti relativement dense au nord et présentant au sud une zone humide en contrebas à proximité d'une suite d'étang qui s'étend vers le sud.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée. Retrouver une structuration urbaine au cœur d'un tissu urbain hétérogène (maisons de ville, pavilllonnaires et surfaces d'activité). Valoriser la frange végétale sur la zone humide.

Orientations paysagères et urbaines

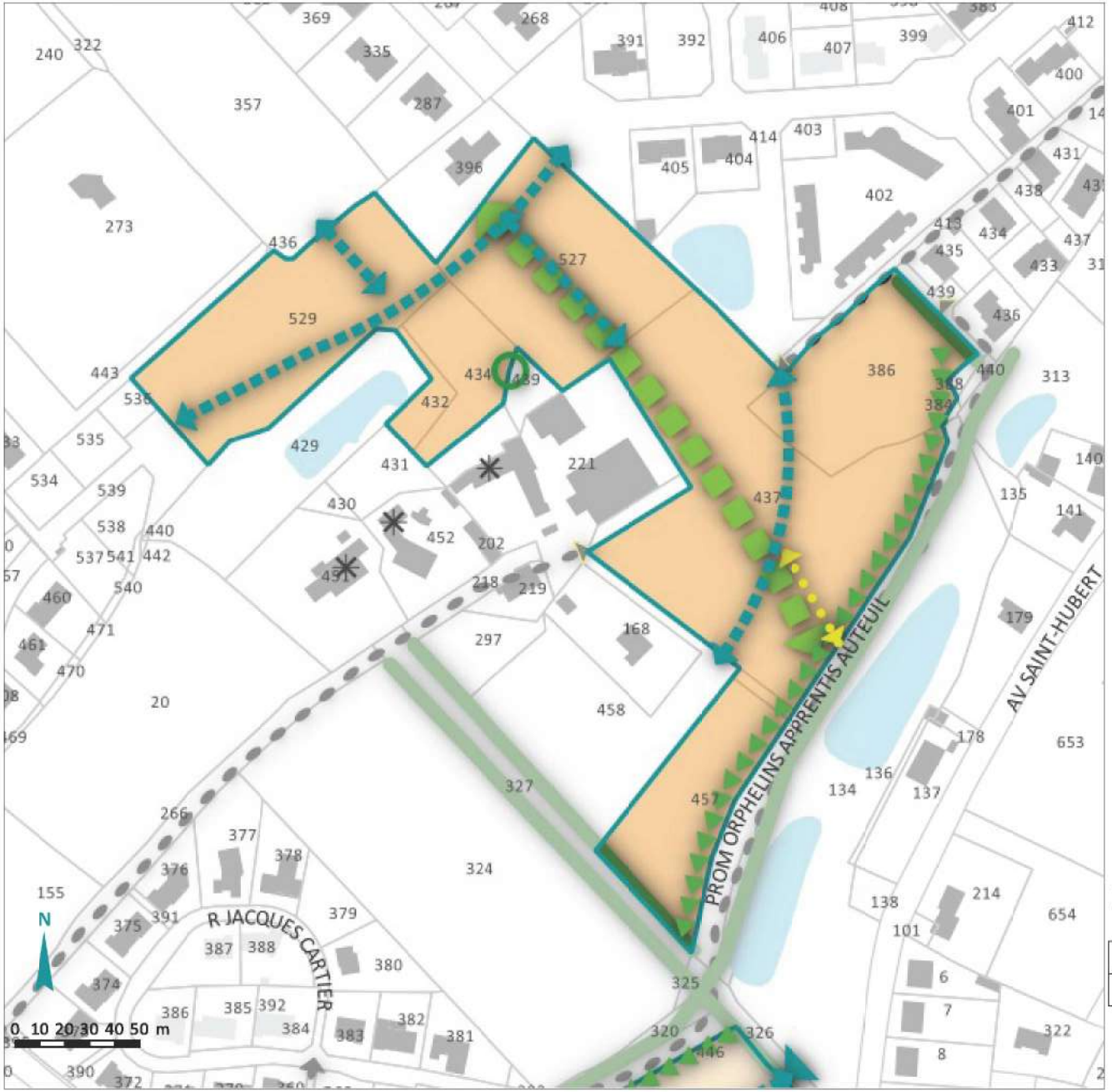
Penser un front urbain cohérent avec la partie nord de la rue. Penser une interface entre les nouvelles habitations et la zone humide, notamment par la préservation d'un espace végétal à traiter en ripisylve. Préserver et intégrer la haie existante et son fossé. Penser la gestion des eaux pluviales en relation avec l'organisation urbaine et paysagère du site.

Desserte

Penser une entrée de quartier sur la rue de l'Arceau. Proposer un principe de desserte interne du secteur qui permette de trouver une continuité douce avec la zone humide.

NUEIL-LES-AUBIERS

- OAP Lineau



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'accès à traiter
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Element patrimonial

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Principe de continuité paysagère à conforter
- Arbre isolé à protéger
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
3.23	49	15

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS
PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

NUEIL-LES-AUBIERS

- OAP Lineau

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au nord du Cœur de Ville de Nueil-les-Aubiers et s'insère entre différents tissus urbains (ancienne ferme, lotissements).

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Retrouver du lien entre différents tissus urbains actuellement déconnectés entre eux.
Faire pénétrer dans les futurs aménagements l'ambiance de la coulée verte située au sud du secteur.

Orientations paysagères et urbaines

Penser les aménagements du site avec un traitement paysager confortant l'ambiance de la coulée verte située au sud du site.
Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec la topographie et le paysage.
Traiter finement les interfaces avec les constructions existantes en lien avec les logements existants afin de préserver l'intimité de tous.

Desserte

Penser un maillage des principes de dessertes afin de retrouver du lien entre les différents tissus urbains et "ouvrir" les possibles pour une urbanisation à plus long terme du secteur du Rondrail.
Penser des aménagements avec des cheminements adaptés aux déplacements alternatifs à la voiture (vélo, piéton, ...)



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe d'accès à traiter
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.31	5	15

NUEIL-LES-AUBIERS

- OAP E

Contexte



Description du site

Le secteur est situé sur une trame verte, à l'interface entre le centre d'activité de la Ville au sud, deux quartiers pavillonnaires de plusieurs périodes à l'est et à l'ouest et une zone naturelle et humide.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements. Préserver le caractère champêtre et valoriser les circulations douces.

Orientations paysagères et urbaines

Penser une frange végétale entre les nouvelles habitations et la prairie vers le chemin piéton arboré et le couloir de biodiversité. Préserver les arbres de haute tige en entrée de champ et le modelé de terrain de ce dernier. Proposer une interface avec l'extension future du funérarium.

Desserte

Utiliser l'entrée de champ existante. Penser un desserte dans le cone de vue du talweg.

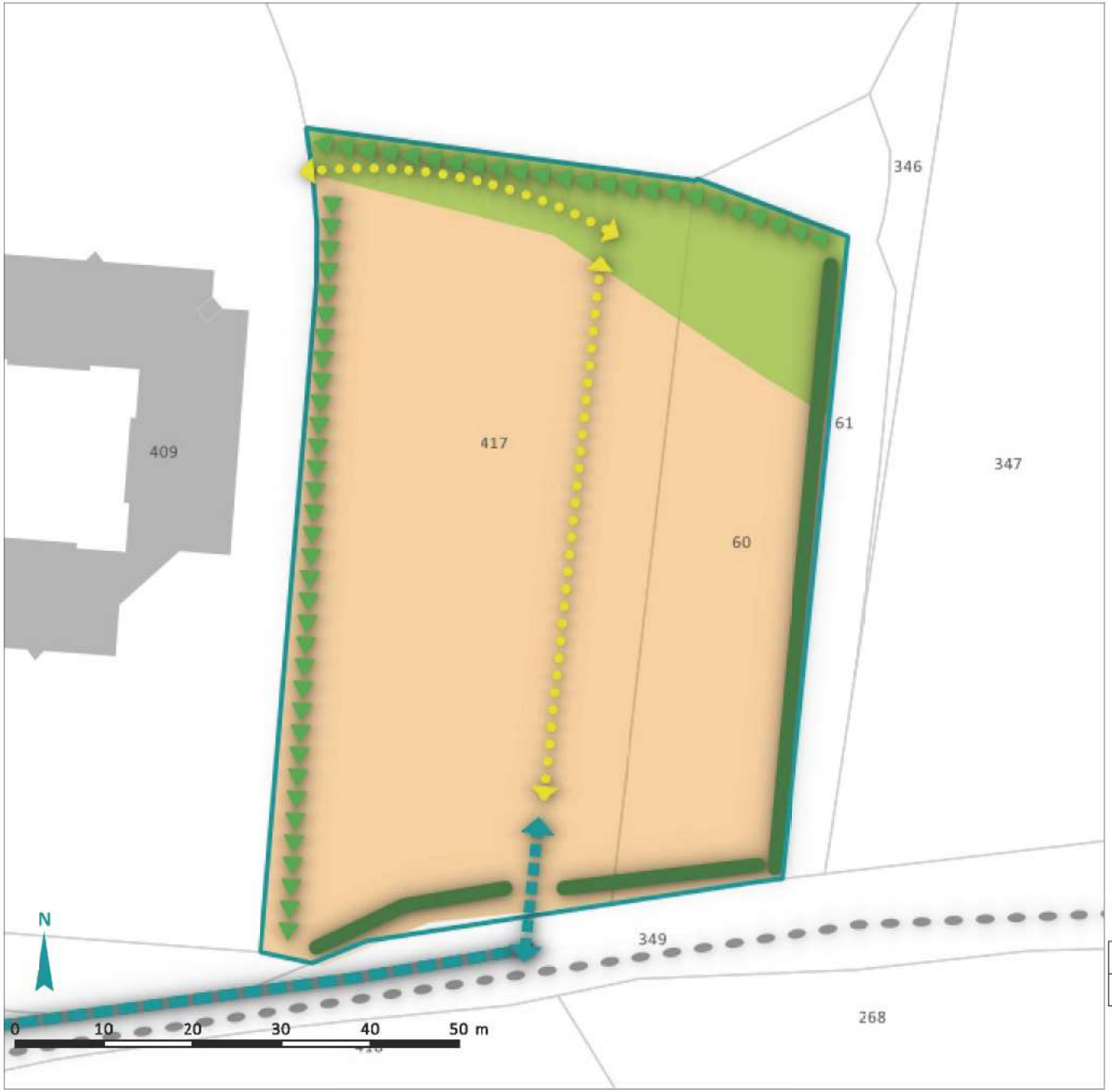
NUEIL-LES-AUBIERS

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

- OAP Béthanie



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Voie à requalifier
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.51	9	18

NUEIL-LES-AUBIERS

- OAP Béthanie

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'Est de la résidence "Béthanie", surplombant la vallée de "la Scie". Il s'insère le long de la coulée verte située entre les centralités de Nueil et des Aubiers.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements.
Retrouver une limite urbaine qualitative et identifiable en lien avec la coulée verte.
Conforter les déplacements doux.

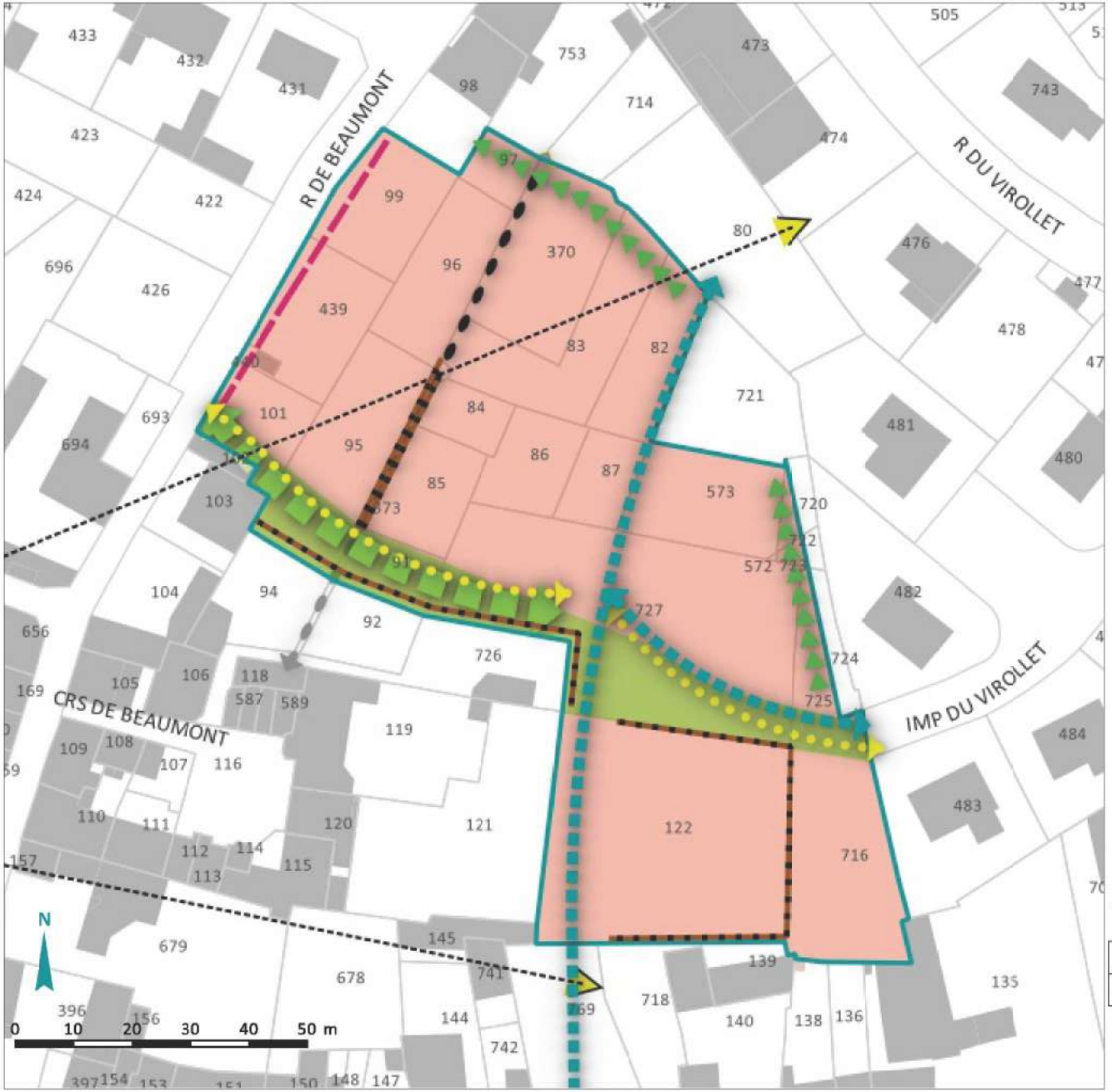
Orientations paysagères et urbaines

Préserver et conforter les haies existantes.
Traiter finement l'interface avec la résidence entre la résidence et les futurs logements afin de préserver l'intimité de tous.
Préserver un espace vert non construit accompagner du traitement d'une frange verte au nord du site afin de retrouver une transition douce avec la vallée.
Penser la gestion des eaux pluviales en lien avec la topographie et le paysage.

Desserte

Requalifier le chemin situé au nord du site pour y connecter un principe de desserte du secteur.
Retrouver des cheminements doux en lien avec la vallée.

- OAP Virollet



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Façade urbaine
- Mur à préserver
- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Principe de continuité paysagère à conforter
- Frange à traiter
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante collectif ou individuel

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.9	16	18

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à proximité du centre bourg Sud. Il s'implante sur des terrains actuellement occupés par des jardins vivriers dont la mutation a débuté (arrivée notamment de la MAM).

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée au coeur d'une centralité de Nueil-les-Aubiers.
Retrouver du lien entre le centre ancien et les tissus urbains plus récents.
Restructurer l'espace public en lien avec l'école Saint-Jacques-de-Compostelle.
Conforter les déplacements doux dans ce secteur.

Orientations paysagères et urbaines

Créer une façade urbaine sur la rue de Beaumont afin de structurer l'espace public en lien avec l'école.
Penser une organisation urbaine et paysagère respectant au mieux la trame des jardins vivriers afin de préserver l'ambiance singulière du site.
Penser des franges vertes à l'interface avec les constructions existantes (logements et équipements) afin de retrouver des transitions douces entre les différentes fonctions urbaines et préserver l'inimité de tous.
Préserver un espace vert non construit en liaison avec le centre ancien.
Préserver des vues sur le centre ancien afin de garder des repères dans les futurs aménagements.
Préserver et conforter les murs existants.

Desserte

Conforter les continuités douces existantes et retrouver des nouvelles en lien avec la continuité paysagère encadrant le centre ancien afin de reconnecter les différents tissus urbains.
Penser des principes de desserte reconnectant la rue du Théâtre avec la rue et l'impasse du Virollet.

NUEIL-LES-AUBIERS

- OAP F



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'accès à traiter
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Element patrimonial
- Mur à préserver
- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Arbre à planter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Espace public
- Secteur d'habitat à dominante collectif
- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

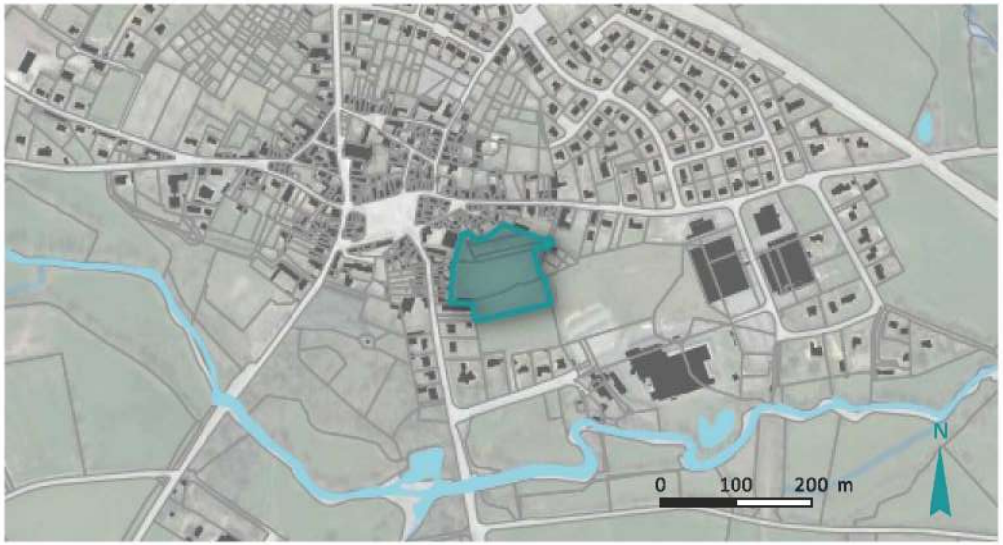
Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.23	19	15

NUEIL-LES-AUBIERS

- OAP F

Contexte



Description du site

Le secteur est situé en cœur d'ilôt proche de la place Jeanne d'Arc. En pente douce vers le sud, il offre une vue sur le grand paysage . Il est limité au nord et à l'ouest par les fonds de parcelle très denses. La parcelle agricole très vaste pour sa situation urbaine s'est vue réduite au sud par des découpages résidentiels et à l'est par le stationnement d'un établissement industriel.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée. Créer des connexions douces vers le centre bourg. Créer un espace public partagé, afin de rendre attractifs les logements privés d'espaces extérieurs.

Orientations paysagères et urbaines

Penser un espace public partagé avec des vues sur le paysage lointain au sud; il devra rester accessible par les fonds de parcelles denses. Penser une frange verte au sud/est du secteur afin de retrouver une limite urbaine qualitative. Penser la gestion des eaux pluviales en relation avec l'organisation urbaine et paysagère du site.

Desserte

Penser un principe de desserte exclusivement résidentiel et qui permette à plus long terme une urbanisation du sud du terrain.Créer un réseau de circulations douces qui relie naturellement le cœur d'ilôt au centre bourg dense.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

SAINT-AMAND-SUR-SEVRE

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	9 novembre 2021

SAINT-AMAND-SUR-SEVRE

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

SAINT-AMAND-SUR-SEVRE

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Arbre isolé à protéger
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.45	8	18

SAINT-AMAND-SUR-SEVRE

- OAP A

Contexte



Description du site

Le secteur se situe dans une dent creuse en plein tissu pavillonnaire à proximité du centre bourg et de ses commerces.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Offrir de nouveaux logements à proximité du centre ancien et de ses commerces.
Retrouver une structuration des fonds de jardins afin de permettre une urbanisation cohérente pour tous.

Orientations paysagères et urbaines

Traiter par des franges les limites de parcelles afin d'assurer une transition et une intimité avec les parcelles déjà construites et les jardins vivriers situés en arrière du tissu urbain ancien.
Conserver l'arbre remarquable à l'angle de la parcelle au nord ouest.
Mettre en scène la vue sur le clocher depuis l'entrée du site afin de préserver des repères dans les futurs aménagements.
Préserver un espace végétalisé non construit au sud du site en relation avec les jardins vivriers.

Desserte

Prévoir un principe de desserte qui se connecte à l'angle de la parcelle et débouche sur un chemin piéton en lien avec le chemin creux situé à l'est.
Retrouver une continuité avec le cheminement doux débouchant au nord sur la rue Noue au Berger.

SAINT-AMAND-SUR-SEVRE

- OAP B



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Element patrimonial

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Zone humide
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
2.58	47	18

SAINT-AMAND-SUR-SEVRE

- OAP B

Contexte



Description du site

Situé au nord du centre ancien de Saint-Amand-sur-Sèvre, le secteur s'insère à l'arrière de la rue du Gros Chêne et est traversé par un cheminement doux qualitatif (chemin de la Lande).

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements à proximité du centre ancien de Saint-Amand-sur-Sèvre.
Conforter les déplacements doux dans le centre de Saint-Amand-sur-Sèvre.
Préserver les structures bocagères existantes.
Retrouver une structuration urbaine à l'arrière de la rue du Gros Chêne et de la rue Noue aux Bergers.

Orientations paysagères et urbaines

Conserver et conforter les haies existantes afin de traiter les transitions avec les futures constructions et le chemin de la Lande.
Traiter une frange verte au sud du secteur afin de retrouver une transition avec les constructions existantes et préserver l'intimité de tous.
Préserver le rapport qualitatif au nord avec le parc situé au nord.

Desserte

Raccrocher les principes de desserte à la rue du Gros Chêne et préserver des possibilités de reconnexions vers une urbanisation à plus long termes vers l'est.
Penser des connexions douces reconnectant le secteur avec le chemin des Landes et permettant à plus longs termes une connexion avec la rue Noue aux Bergers.
Ces principes sont indiqués à titre indicatif et seront à préciser

BOCAGE BRESSUIRAIS

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

SAINT-ANDRE-SUR-SEVRE-BOURG

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	9 novembre 2021

PLUREAL
FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

SAINT-ANDRE-SUR-SEVRE-BOURG

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

SAINT-ANDRE-SUR-SEVRE

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- E — Entrée de ville à requalifier
- Liaison douce existante
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Element patrimonial
- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à créer ou conforter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.69	21	12

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

SAINT-ANDRE-SUR-SEVRE

- OAP A

Contexte



Description du site

Le secteur est situé en entrée de bourg. Il est situé entre les équipements sportifs et le cimetière. Il est actuellement occupé par une prairie et constitue la troisième tranche du lotissement développé au nord à proximité de l'ancienne école.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements variés pour accueillir une population diversifiée à proximité des équipements de Saint-André-sur-Sèvre.
Traiter finement la transition entre la fin d'urbanisation, les secteurs d'équipements et le secteur agricole situé au sud.
Conforter les déplacements doux.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver la haie existante entre le secteur d'équipement et le site d'OAP en limitant les percées à celles nécessaires pour les principes de desserte.
Prolonger la haie existante vers l'ouest afin de traiter finement la transition entre le secteur agricole et la future urbanisation.
Traiter des franges vertes en lisière du site afin de retrouver une transition douce avec le contexte environnant.
Préserver un espace vert non construit (pouvant être constitué de jardins privatifs) afin de répondre à l'ambiance de l'espace vert situé devant le cimetière.
Préserver des vues vers l'église afin de retrouver des repères visuels dans les futurs aménagements.

Desserte

Créer des principes de dessertes reconnectant la deuxième tranche du lotissement existant avec le secteur d'équipement ainsi que la rue de Marie Millasseau avec le complexe sportif.
Conforter les liaisons douces existantes.

BOCAGE BRESSUIRAIS

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

SAINT AUBIN DU PLAIN

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	09 novembre 2021

Evolutions :

- 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique
- 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI
- 02/05/2023 : Mise à jour – Inscription au titre des monuments historiques de la maison située au 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
- 30/01/2024 : Modification simplifiée n°1

SAINT AUBIN DU PLAIN

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

SAINT AUBIN DU PLAIN

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- E — Entrée de ville à requalifier
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Haie à caractère champêtre ou bocager à créer ou conforter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

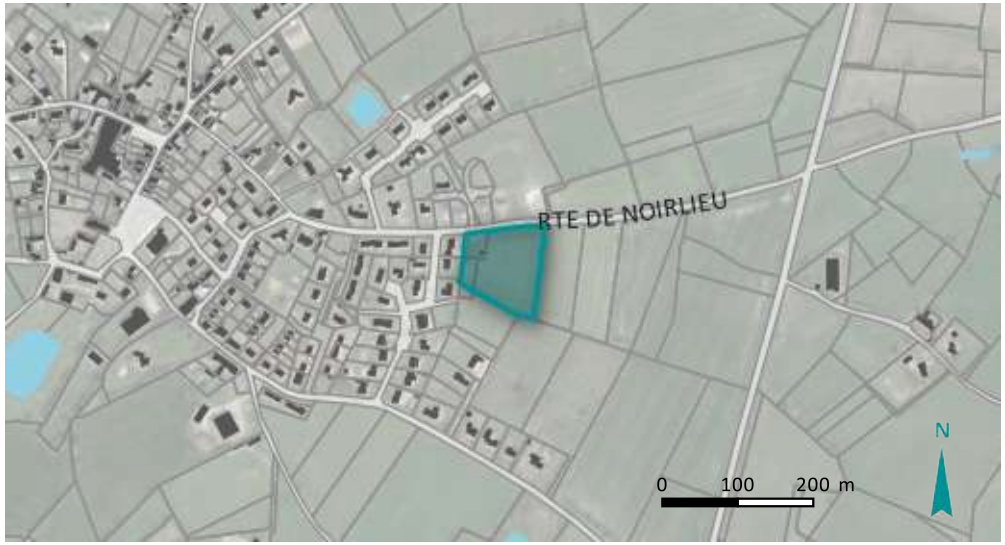
Programme

Surface(ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1,4 ha	14	13

SAINT AUBIN DU PLAIN

- OAP A

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'est de Saint-Aubin-du-Plain, dans la continuité de lotissements récents situés aux abords de la route de Noirlieu.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Marquer l'entrée de ville.
Créer de nouveaux logements.
Conforter les déplacements doux.

Orientations paysagères et urbaines

Traiter finement le rapport avec la route de Noirlieu afin de donner à lire l'entrée du bourg de SaintAubinduPlain.
Conforter les structures bocagères existantes, notamment à l'est du site afin de retrouver une limite urbaine qualitative.

Desserte

Penser à un principe de desserte en cohérence avec les lotissements existants au nord en se reconnectant sur la route de Noirlieu. Préserver des possibilités de desserte, à plus long terme, du sud du site.
Penser un cheminement doux reconnectant le secteur avec le chemin piéton existant à l'ouest pour une liaison avec la rue du Vieux Chêne.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

SAINT-MAURICE-ETUSSON

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	9 novembre 2021

SAINT-MAURICE-ETUSSON

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

SAINT-MAURICE-ETUSSON-ETUSSON

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

SAINT-MAURICE-ETUSSON - ETUSSON

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Voie à requalifier
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Mur à préserver
- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Arbre isolé à protéger
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.03	13	13

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS
PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

SAINT-MAURICE-ETUSSON - ETUSSON

- OAP A

Contexte



Description du site

Le secteur est situé dans le centre de Saint-Maurice-Etusson - Etusson à l'arrière de la rue de la Source en arrière plan du tissus ancien. Au nord, il est longé par un chemin bordé de deux haies.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements à proximité du centre ancien.
Conforter les continuités douces.
Traiter la relation entre la fin d'urbanisation et le secteur agricole.

Orientations paysagères et urbaines

Penser des franges vertes à l'est et au sud du site pour traiter la transition entre la fin d'urbanisation et le secteur agricole.
Préserver le mur ancien au sud du site.
Préserver et conforter la haie existante ainsi que les arbres remarquables situé au nord du site.
Préserver des vues sur l'église.

Desserte

Conforter la voie existante au nord du site pour permettre l'accès au site.
Penser un principe de desserte se connectant au nord su site et débouchant au sud afin de permettre une urbanisation à plus long terme.
Penser un principe de liaison douce se connectant au nord en relation avec les cheminements existants et débouchant au sud afin de permettre à plus long terme une connexion avec le cimetière.

SAINT-MAURICE-ETUSSON-LA-FOUGEREUSE

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

SAINT-MAURICE-ETUSSON - LA FOUGEREUSE

- OAP B



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Carrefour à requalifier
- Principe d'accès à traiter
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Element patrimonial
- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Zone humide
- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à créer ou conforter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.33	16	12

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

SAINT-MAURICE-ETUSSON - LA FOUGEREUSE

- OAP B

Contexte



Description du site

Le secteur est situé dans le bourg de Saint-Laurice Etusson - La Fougereuse. Il est en relation avec un étang situé à l'arrière plan du tissu ancien.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Conforter les liaisons douces dans la continuité de celles existantes.
Traiter la transition de l'urbanisation avec l'étang ainsi qu'avec le secteur agricole.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver et conforter les haies existantes au nord du site et aux abords du cheminement creux.
Penser une frange verte à l'est du site en relation avec l'étang et ses aménagements.
Préserver un espace vert non construit au sud du site afin de préserver le caractère vert de l'entrée dans le centre ancien.
Penser la gestion des eaux pluviales en relation avec la topographie et le paysage.
Préserver des vues sur la vallée depuis le chemin creux.

Desserte

Aménager un carrefour sur la route de l'Arceau afin de marquer l'entrée dans le centre ancien et de sécuriser l'accès aux nouveaux logements.
Créer des principes d'accès sur la route de l'Arceaux à l'est du site.
Penser un principe de desserte se connectant sur le carrefour aménagé à l'ouest du site afin de desservir les nouveaux logements.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

SAINT-PAUL-EN-GATINE

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	9 novembre 2021

SAINT-PAUL-EN-GATINE

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

SAINT-PAUL-EN-GATINE

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Principe d'accès à traiter

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Arbre isolé à protéger

Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur d'habitat à dominante collectif ou individuel

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.27	6	22

SAINT-PAUL-EN-GATINE

- OAP A

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'arrière du centre ancien en transition avec les secteurs pavillonnaires s'étant développés le long de la rue des Rivières. Il s'insère sur une parcelle avec une présence végétale importante et est bordé au nord par un chemin creux et au sud par un chemin privé.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées dans le cœur de bourg de Saint-Paul-en-Gâtine.
Préserver les structures végétales existantes.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver l'ambiance végétale qualitative avec un repérer finement les arbres à préserver.
Développer des typologies bâties permettant un travail fin en relation avec la structure végétale existante.

Desserte

Penser un principe d'accès sur la rue des Rivières et limiter les percements des haies bordant le secteur.
Limiter l'impact de la voiture au cœur de l'opération (en pensant par exemple à des stationnements mutualisés et en limitant les voies de desserte,...).
Retrouver des cheminements doux qualitatifs au cœur de l'opération.

SAINT-PAUL-EN-GATINE

- OAP B



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Voie à requalifier
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

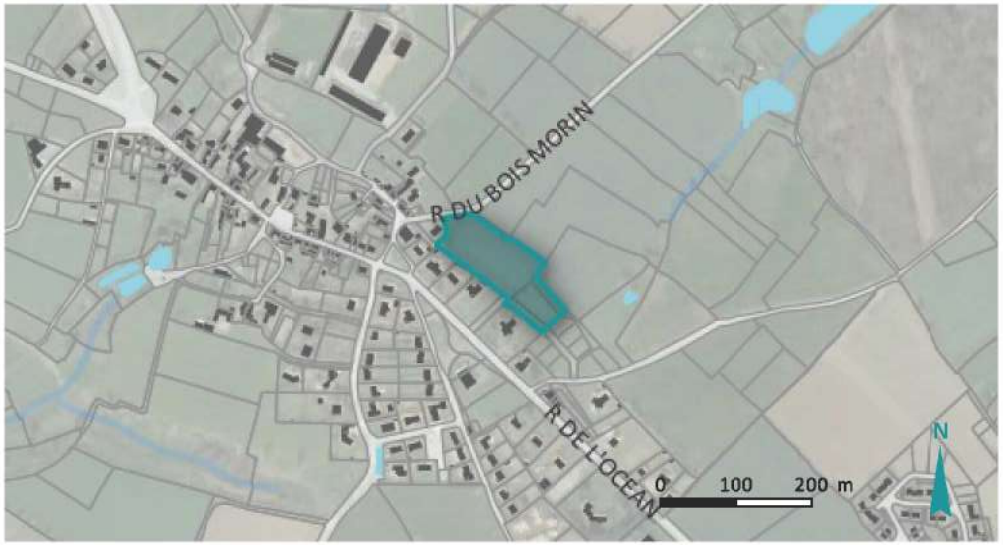
Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.11	14	13

SAINT-PAUL-EN-GATINE

- OAP B

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'est du centre de Saint-Paul-en-Gâtine en second plan de la rue de l'Océan. Il s'insère sur des terrains actuellement, il est tourné vers la Forêt. Il s'insère entre la rue du Bois Morin et la rue du lotissement.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Accueillir de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
Traiter finement la fin d'urbanisation et la relation avec le secteur agricole.
Conforter les déplacements doux à l'échelle du bourg de Saint-Paul-en-Gâtine.

Orientations paysagères et urbaines

Traiter une frange (traitement fin paysager de la transition entre les secteurs d'habitat et le secteur agricole) à l'est en limite du secteur d'OAP
Traiter la lisière avec les constructions existantes et penser l'organisation urbaine du secteur afin de préserver l'intimité de tous.
Préserver les vues sur le grand paysage.
Penser la gestion des eaux pluviales en relation avec la topographie du site.

Desserte

Requalifier la rue du Bois Morin et la reconnecter avec le principe de desserte existant dans le lotissement situé au sud est du site.
Boucler ce principe de desserte Est/Ouest avec le giratoire situé sur la rue de l'Océan.
Penser un cheminement doux en lisière est du site.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

SAINT-PIERRE-DES-ECHAUBROGNES

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	9 novembre 2021

PLUREAL
FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

SAINT-PIERRE-DES-ECHAUBROGNES

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

SAINT-PIERRE-DES-ECHAUBROGNES

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Element patrimonial
- Façade urbaine
- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Zone humide
- Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.51	9	16

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

SAINT-PIERRE-DES-ECHAUBROGNES

- OAP A

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'entrée du centre ancien de Saint-Pierre-des-Echaubrognes et à proximité de ces commerces et équipement. Situé au bord de la vallée du moine, le site dispose d'une ambiance qualitative et annonce l'entrée dans un cœur vivant de la commune.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Annoncer l'arrivée dans le centre de Saint-Pierre-des-Echaubrognes
Préserver l'ambiance qualitative du secteur avec son rapport à la vallée.
Créer de nouveaux logements dans un cadre qualitatif, à proximité des commerces, équipements et des lieux de ressourcement comme la vallée.

Orientations paysagères et urbaines

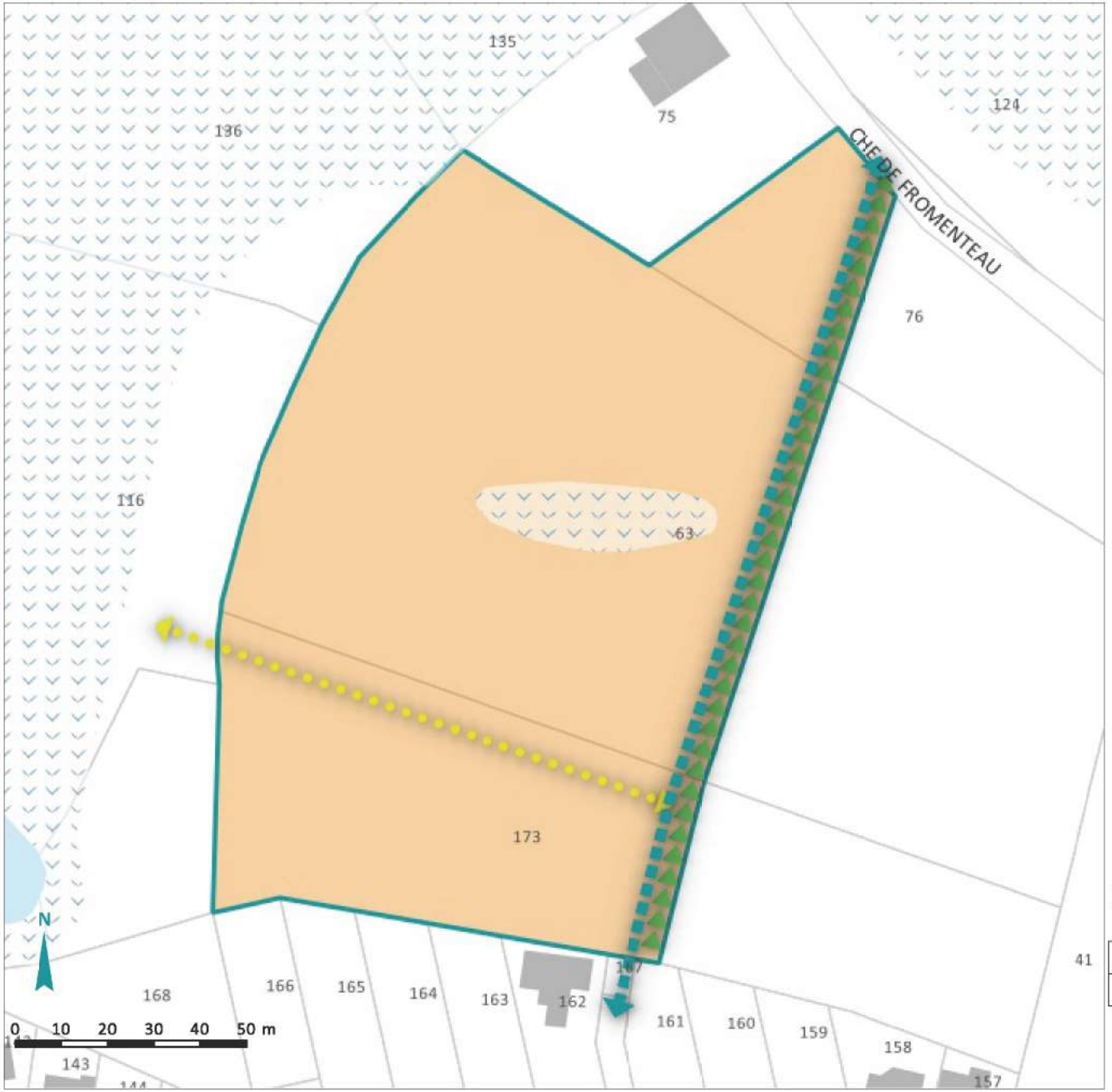
Créer une façade urbaine sur la rue (pour annoncer l'arrivée dans le centre de SaintPierredesEchaubrognes) et également face à la vallée pour retrouver un cadre qualitatif le long de La Moine et en visàvis des logements existants sur l'autre versant. Une façade urbaine se caractérise par un traitement de la relation espace public / espace privé et par des constructions harmonieuses les unes par rapport au autres (harmonie des volumes, matériaux, hauteurs, ...).
Préserver un espace vert non construit le long de la vallée (cela peut se caractériser par un espace vert public ou par des jardins privés).
Préserver des vues sur l'église dans le futurs aménagements afin de garder des signaux visuels permettant de se repérer dans le centre de SaintPierredesEchaubrognes.

Desserte

Penser un principe de desserte se connectant sur l'impasse prolongeant la rue du Calvaire et pouvant se prolonger à plus long terme vers l'ouest pout un bouclage avec la rue du Bocage.
Prolonger la liaison douce existante à l'est du site pour retrouver des connexions avec la vallée.

SAINT-PIERRE-DES-ECHAUBROGNES

- OAP B



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe de desserte

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Zone humide
- Frange à traiter

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.77	27	15

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

SAINT-PIERRE-DES-ECHAUBROGNES

- OAP B

Contexte



Description du site

Le secteur est situé le long de l'enveloppe urbaine au sud est de la commune. Il s'implante le long d'une zone humide et d'une zone pavillonnaire en entrée de bourg.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements.
Traiter la transition entre la limite d'urbanisation et le secteur agricole.
Retrouver une transition qualitative entre la future urbanisation et le secteur naturel situé à l'est.
Conforter les déplacements doux à l'échelle de saint-Pierre-des-Echaubrognes.

Orientations paysagères et urbaines

Traiter une frange verte sur la lisière est du secteur afin de créer une transition entre la fin d'urbanisation et le secteur agricole.
Retrouver un traitement qualitatif à l'est du site afin de retrouver une transition douce avec la zone naturelle.
Avoir un traitement qualitatif au nord du site en relation avec le chemin de Fromenteau afin de retrouver une transition douce avec la campagne.
Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec la topographie et le paysage.

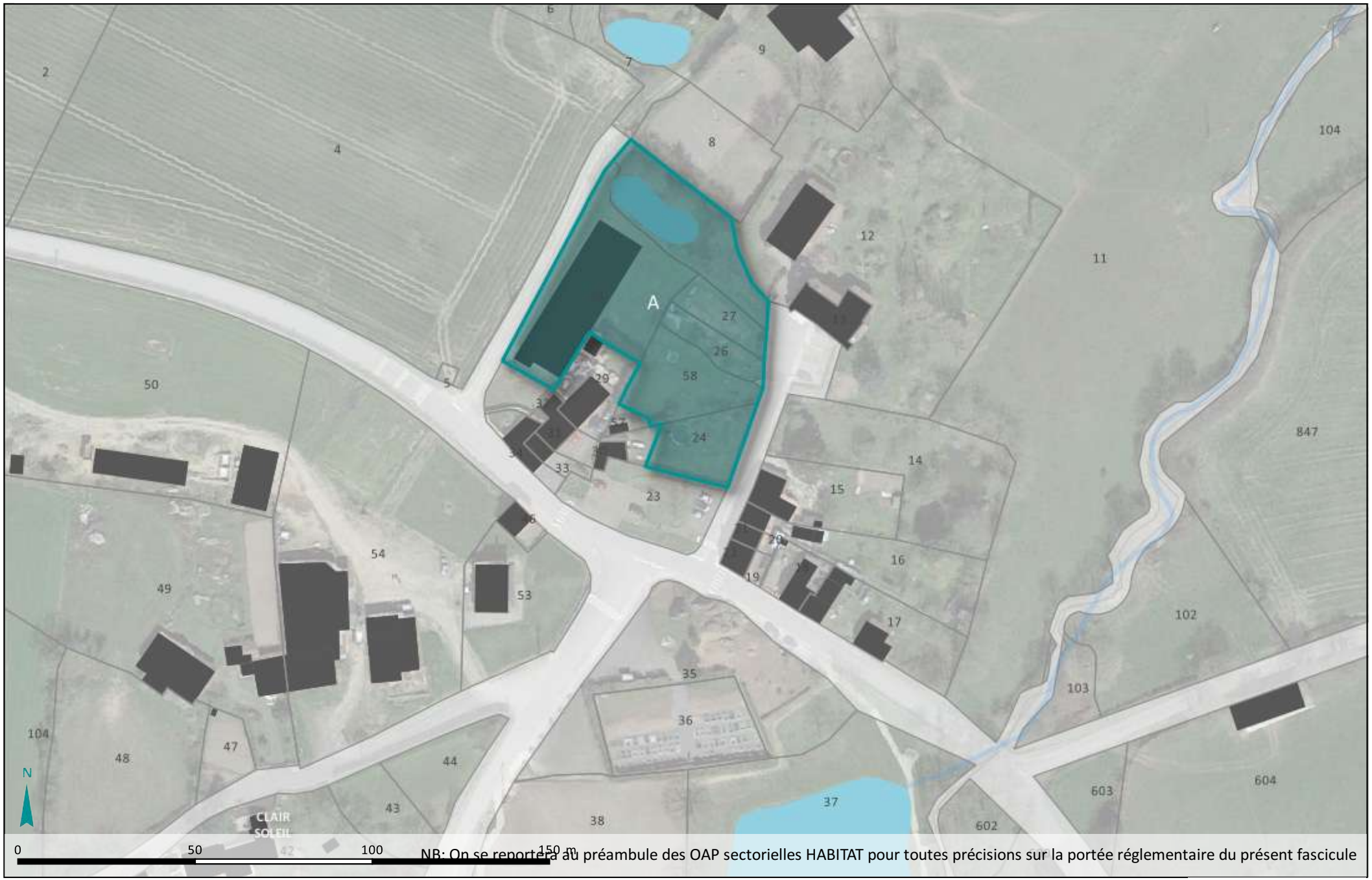
Desserte

Créer des principes de desserte reconnectant la voirie existante en attente au sud de la parcelle pour se reconnecter au Chemin Fromenton au nord et préserver à plus long termes des possibilités d'urbanisation vers l'est.
Penser des principes de liaisons douces reconnectant les futurs aménagements à l'échelle du piéton.
Ces principes seront à préciser lors de la mise en oeuvre de l'aménagement.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

TRAYES

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	9 novembre 2021



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

TRAYES

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'accès à traiter

Valorisation architecturale et paysagère

- Element patrimonial
- Façade urbaine
- Ligne d'implantation

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Zone humide
- Espace végétalisé à préserver
- Surface d'eau à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.39	6	15

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

TRAYES

- OAP A

Contexte



Description du site

Le secteur est situé dans le centre ancien de Trayes entre la chapelle et la place centrale.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Construire de nouveaux logements à proximité du centre.
Travailler finement la transition entre le secteur agricole et le cœur de Trayes.

Orientations paysagères et urbaines

Penser la relation à l'impasse au sud avec un caractère qualitatif et urbain reprenant l'ambiance aimable de la rue.
Retrouver une façade urbaine reprenant la ligne d'implantation sur la place présente au sud du site (notamment avec des maisons se répondant sur la rue à l'image des tissus anciens avec un rapport d'harmonie les unes avec les autres).
Penser une façade urbaine au nordest du site afin de garantir un rapport qualitatif du secteur urbanisé avec les secteurs agricoles.
Préserver un espace vert non construit (pouvant être constitué de jardins privés ou d'espace public) au nord du site et repérer les sujets végétaux pouvant être conforter.

Desserte

Penser une connexion douce reconnectant la ruelle au nord du site et la place faisant face à l'église.
Retrouver des principes d'accès se rebranchant sur les principes de desserte existants au nord et au sud du site.
Requalifier si besoin le principe de desserte présent au nord est du site.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais

VOULMENTIN

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	9 novembre 2021

VOULMENTIN-SAINT-CLEMENTIN

- Secteurs d'OAP



NB: On se reportera au préambule des OAP sectorielles HABITAT pour toutes précisions sur la portée réglementaire du présent fascicule

VOULMENTIN

- OAP A



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Carrefour à requalifier
- Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Element patrimonial
- Façade urbaine
- Mur à préserver

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
0.31	4	13

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

VOULMENTIN

- OAP A

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au cœur du centre ancien de Voulmentin Saint-Clémentin.
Il est longé à l'est par une coulée verte.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements dans le centre ancien de Voulmentin Saint-Clémentin.
Retrouver une structure urbaine le long de la coulée verte.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver les murs anciens existants.
Retrouver une façade urbaine à l'est du site (façades des futures constructions se répondant les unes aux autres avec un travail sur la relation espace public / espace privé) en relation avec la coulée verte.
Penser la gestion des eaux pluviales en cohérence avec la topographie et la structure urbaine du site (en préservant une possibilité d'urbanisation du nord du secteur à plus long terme)
Préserver la haie existante à l'est du site.

Desserte

Aménager un carrefour sur la rue située au sud afin d'annoncer l'arrivée dans le centre ancien et de sécuriser l'accès aux nouveaux logements.
Penser un principe de desserte permettant à plus long terme de desservir le nord du site.

VOULMENTIN

- OAP C



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- Liaison douce existante
- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'accès à traiter
- Principe de desserte
- Creation d'accès interdite

Valorisation architecturale et paysagère

- Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
1.19	15	12

agglo BOCAGE BRESSUIRAIS PLUREAL FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

VOULMENTIN

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au nord du bourg de St Clémentin en limite d'agglomération. Il prolonge une continuité urbaine lache sur la rue d'Anjou et domine un grand paysage vallonné à l'est. Il s'appuie sur l'ancienne école et des terrains communaux.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements. Traiter finement la transition entre le secteur urbanisé et le secteur agricole. Préserver la qualité paysagère du site et de son entrée de bourg à caractère rural et résidentiel.

Orientations paysagères et urbaines

Préserver les haies existantes et créer une frange végétale afin de marquer les transitions avec : Les constructions existantes pour préserver l'intimité de tous, Le secteur agricole afin d'avoir une limite urbaine identifiable et qualitative, et préserver l'ambiance végétale de l'entrée d'agglomération.

Desserte

Proposer un principe de desserte interne du secteur avec un principe d'entrée sur la rue d'Anjou. trouver des continuités douces avec le cheminement situé au sud du site vers le centre bourg.

BOCAGE BRESSUIRAIS

ÉLABORATION

DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	09 novembre 2021

Evolutions :

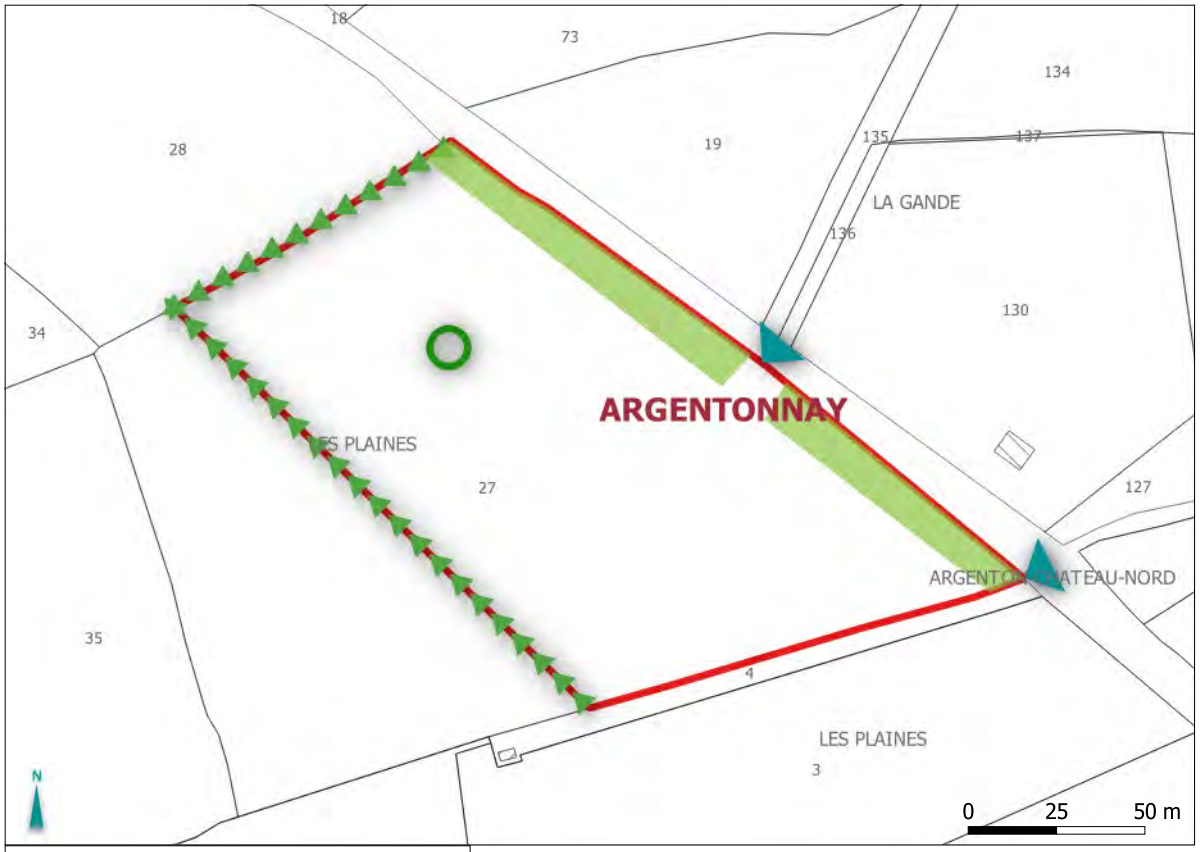
- 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique
- 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI
- 02/05/2023 : Mise à jour – Inscription au titre des monuments historiques de la maison située au 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse
- 30/01/2024 : Modification simplifiée n°1

Pièce n°4.1.2 : OAP ACTIVITES

LES PLAINES

ZAE structurante en prolongement de l'existant, en entrée de bourg sur la route de Nueil-les-Aubiers

surface : 1.8 ha



Légende

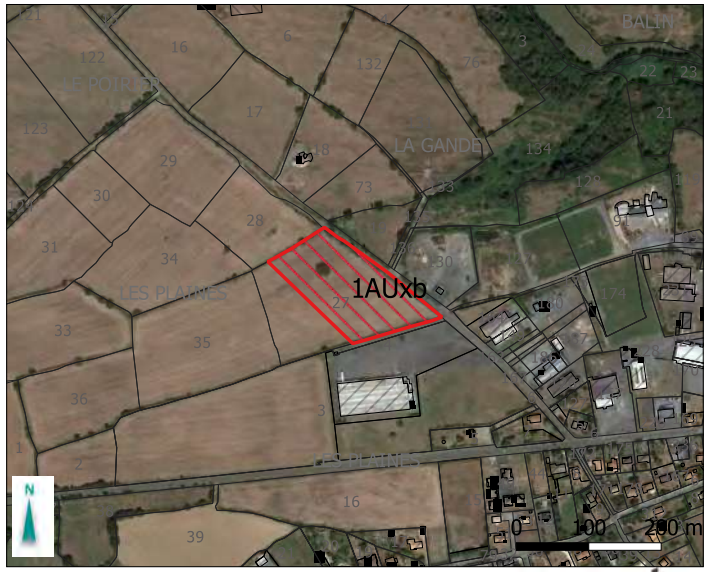
- Arbre isolé à protéger
- Espace végétalisé à préserver
- Frange
- Principe d'accès à traiter

Précisions sur les modalités de la desserte

Accès à créer sur la RD 164, à proximité ou au droit des accès existants

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

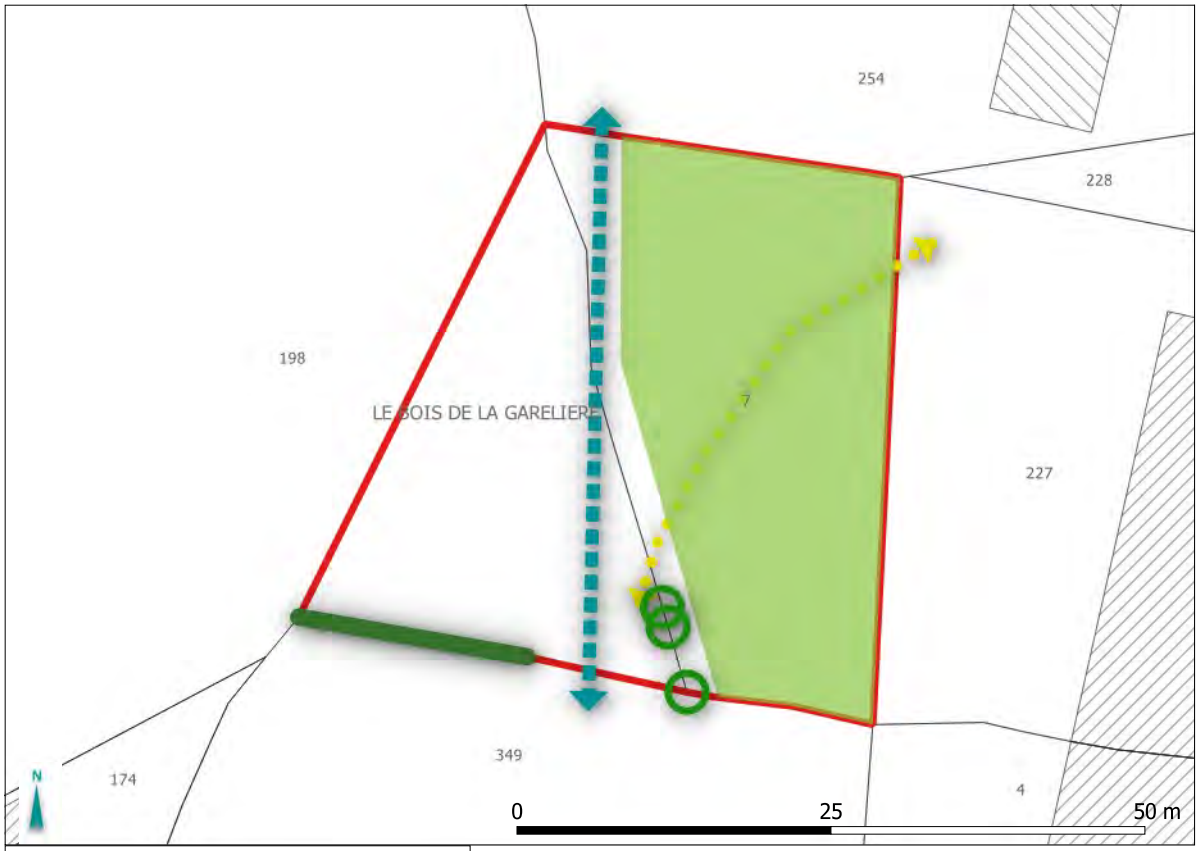
Un bocage aéré composé de haies taillées. Un arbre isolé conservé dans la parcelle. Renforcer la lisière bocagère en limite de site. Gérer une transition douce entre espace agricole et zone d'activité et organiser une entrée de bourg qualitati



LA GARELIERE

ZAE de proximité

surface : 0.2 ha



Légende

- Arbre isolé à protéger
- Espace végétalisé à préserver
- Haie à préserver
- Principe de desserte

Précisions sur les modalités de la desserte

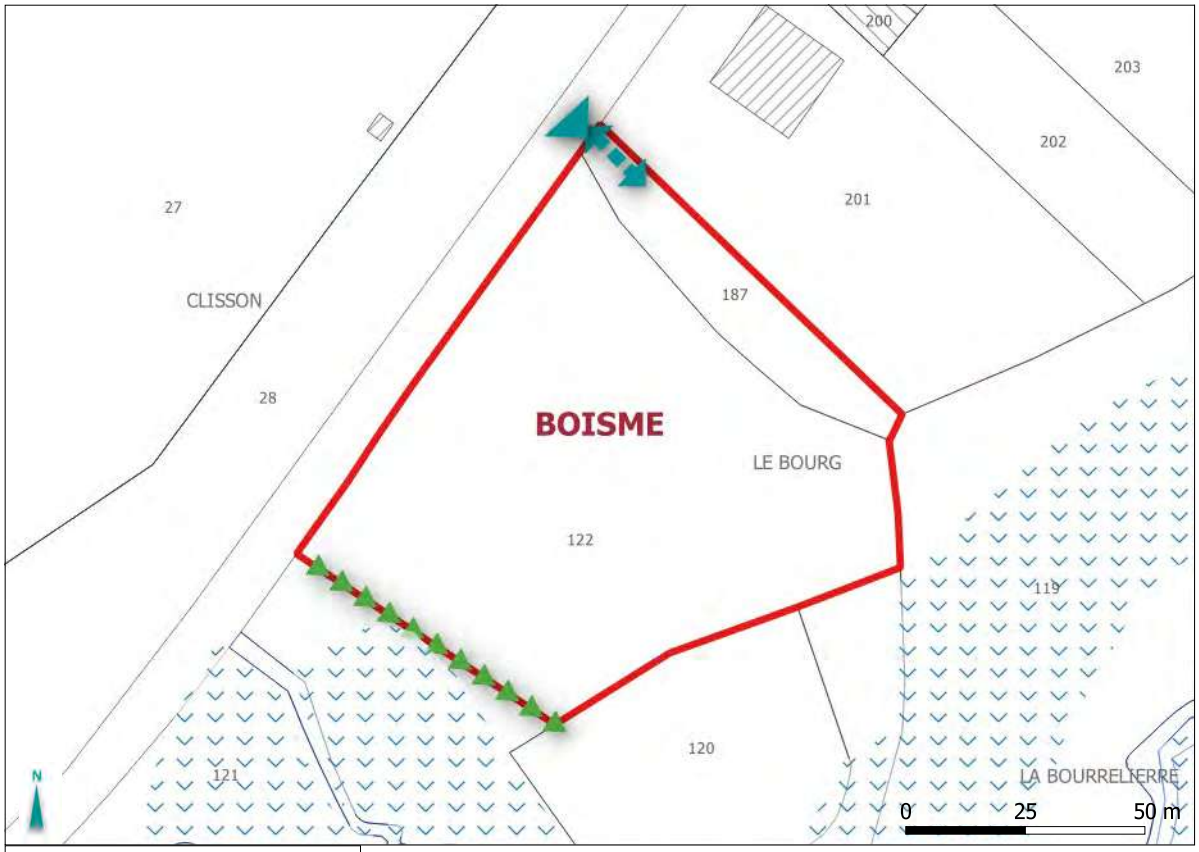
Desserte interne à la zone

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Préservation des éléments végétaux existants et renforcement par des plantations supplémentaires en vue de préserver les riverains.



BOISME



Légende

Frange

Principe de desserte

ZAE de proximité en continuité du bourg

surface : 0.9 ha

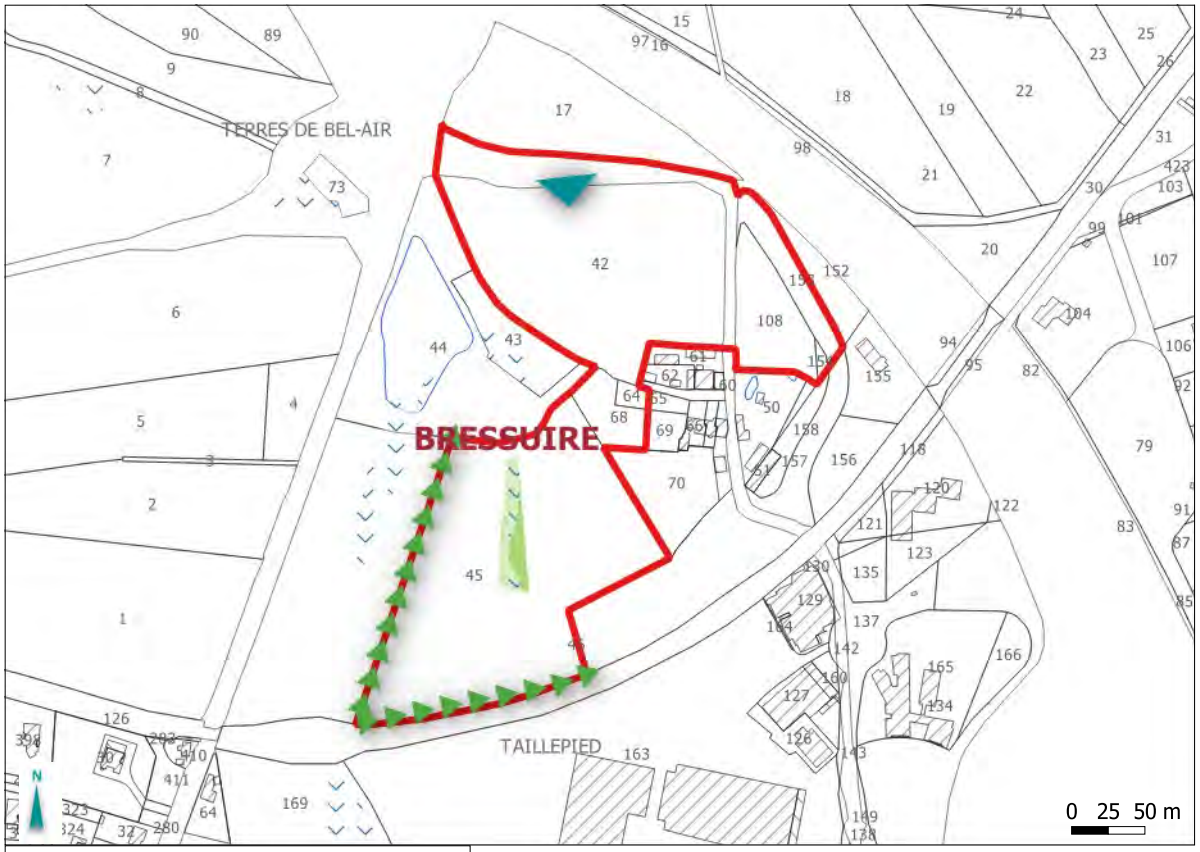
Précisions sur les modalités de la desserte

Accès à créér sur la RD 135, sur l'amorce de chemin existant

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Préserver les limites végétalisées existantes (haie en bordure de route et bosquet en limite sud-est). Renforcer la lisière sud ouest, riveraine d'une zone humide.





Légende

- Espace végétalisé à préserver
- Frange
- Principe d'accès à traiter

Parc Economique Majeur, extension de Bocapole

surface : 5.8 ha

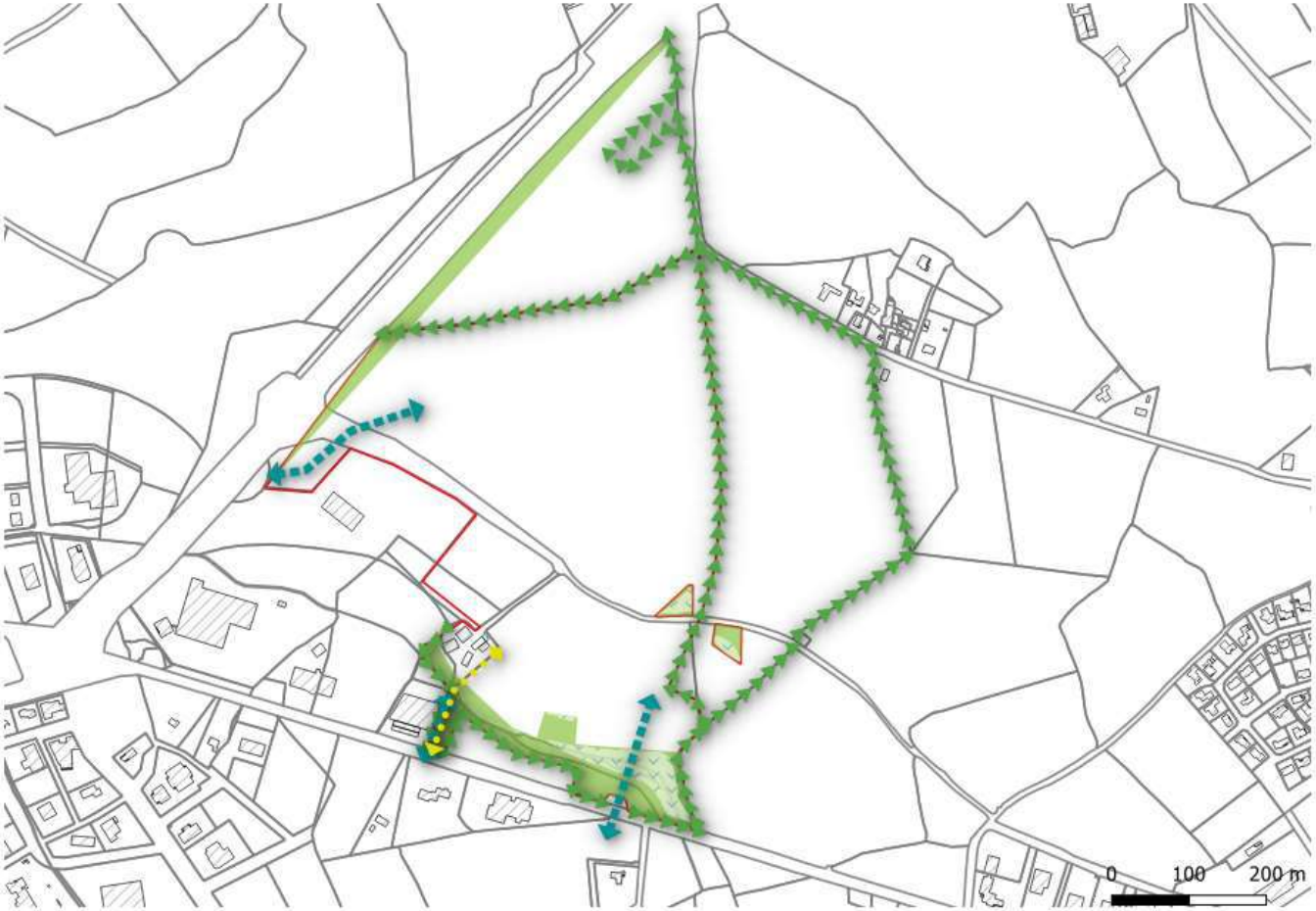
Précisions sur les modalités de la desserte

Accès par la voie créée depuis le giratoire de l'échangeur avec la RN249 et depuis Bocapôle

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Un secteur bordant la RN 249 (voir étude loi Barnier), et bordé à l'ouest par un talweg humide. Préservation d'une zone humide au sein du site. Superposition avec un site d'intérêt archéologique.





Légende

- Espace végétalisé à préserver
- Frange
- Principe de desserte
- Zone humide à préserver
- Principe de liaison douce à créer

ALPHAPARC (Nord)

Parc Economique Majeur, extension d'Alphaparc

surface 40,20 ha

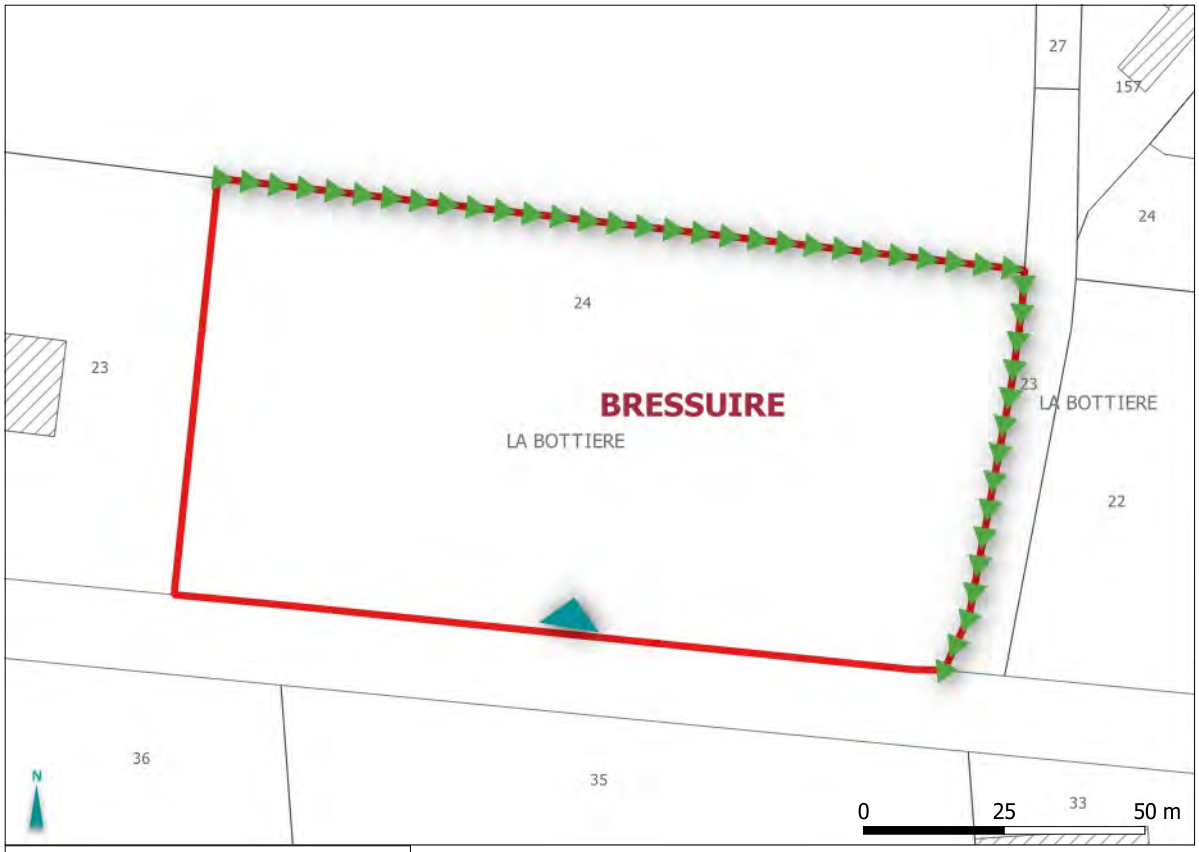
Précisions sur les modalités de la desserte
Gestion de l'accès depuis l'échangeur

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Traitement paysager fort de la frange sur voie, valorisation des haies conservées comme limite du découpage des lots (voir annexe loi Barnier)



BRESSUIRE



Légende

Frange

Principe d'accès à traiter

Parc économique structurant route de Poitiers

surface : 1 ha

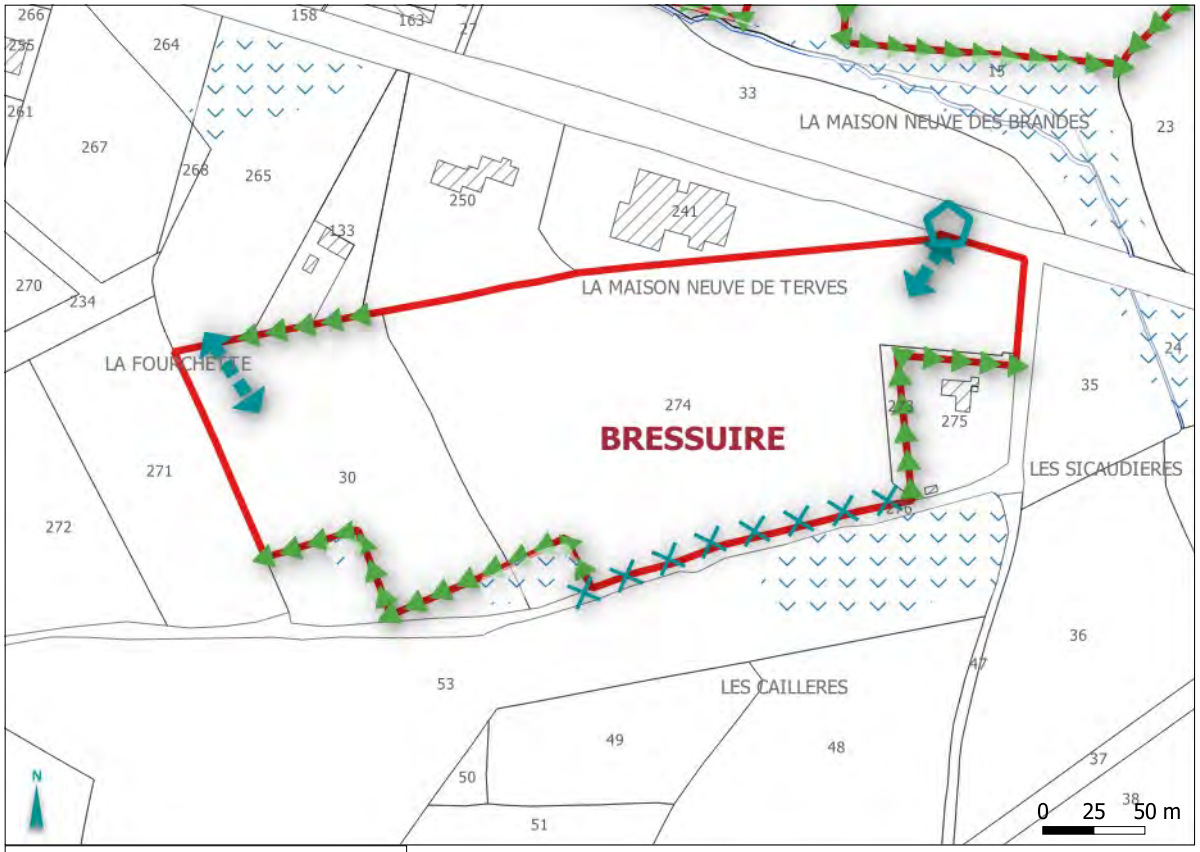
Précisions sur les modalités de la desserte

Création d 'accès à organiser pour gérer les croisements de flux au sud le long la Route de Poitiers. Accès à positionner depuis la zone existante.

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Façade urbaine à soigner.





Légende

- Création d'accès interdit
- Frange
- Principe de desserte

Parc Economique Majeur, extension d'Alphaparc au Sud

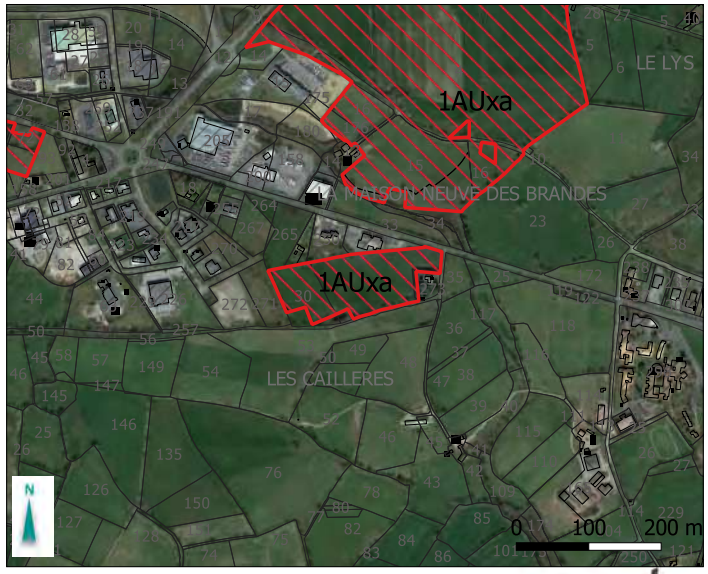
surface : 4.8 ha

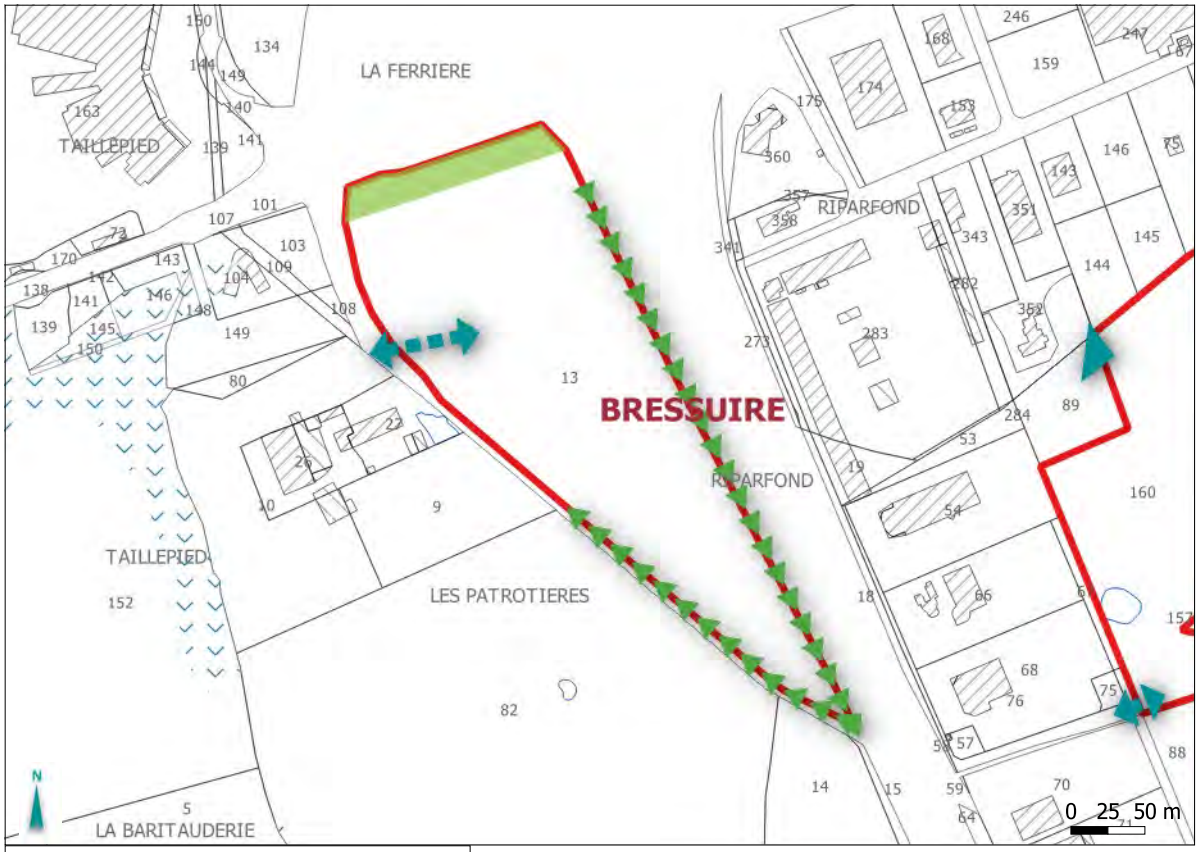
Précisions sur les modalités de la desserte

Prolongement par les accès internes à la zone depuis la RD38

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Renforcer la lisière sud, d'une zone humide, préserver les haies existantes riveraines des habitations





Légende

- Espace végétalisé à préserver
- Frange
- Principe de desserte

Parc Economique Majeur, extension de Bocapole pour une aire de service

surface : 4.9 ha

Précisions sur les modalités de la desserte

Organiser l'accès depuis la voie débouchant sur le giratoire de Bocapôle

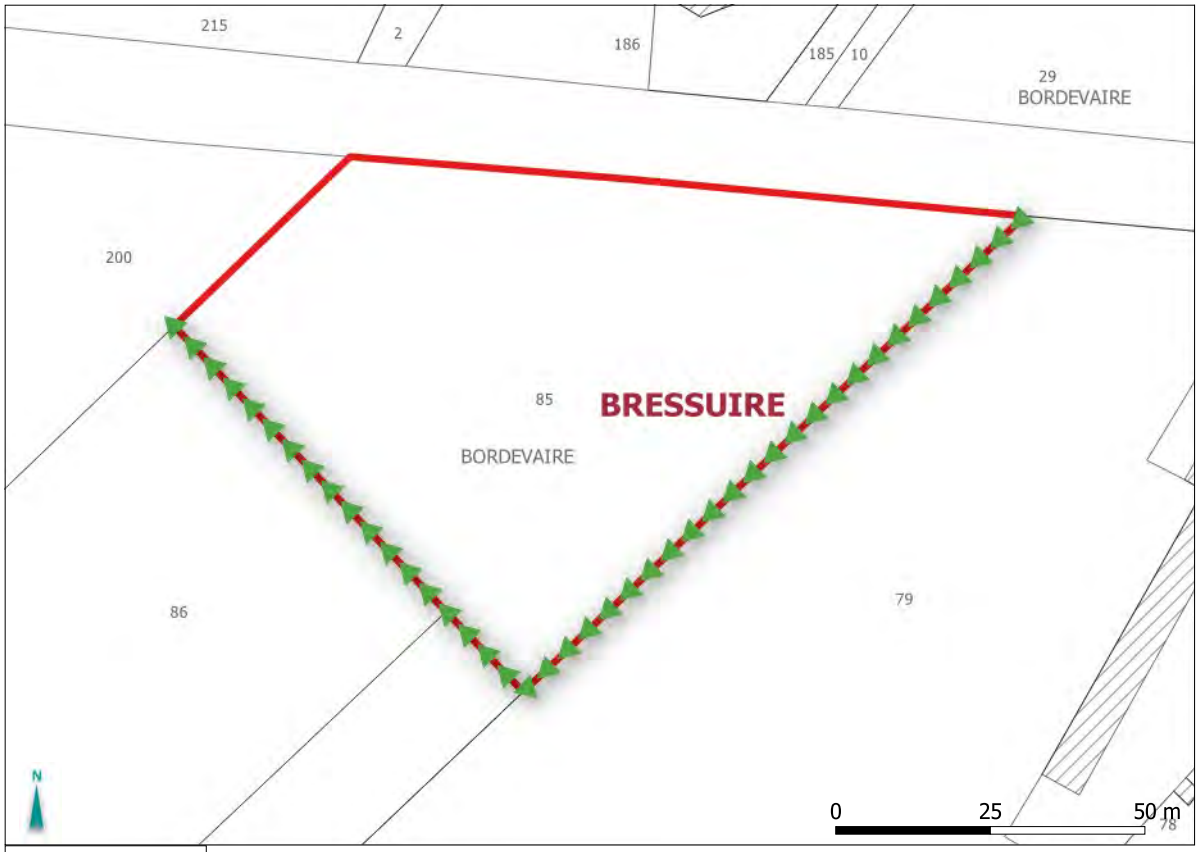
Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Structurer la façade sur la route de Thouars en lien avec le coup parti situé à l'ouest (crédit agricole), traiter la lisière depuis la RN 249 (voir étude loi Barnier)



BRESSUIRE

ROUTE DE POITIERS



Légende

Frange

Parc économique structurant route de Poitiers

surface : 0.6 ha

Précisions sur les modalités de la desserte

Création d'accès á créer sur la route de Poitiers . Accès á positionner avec les accès aux résidences et futurs quartiers d'habitat.

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

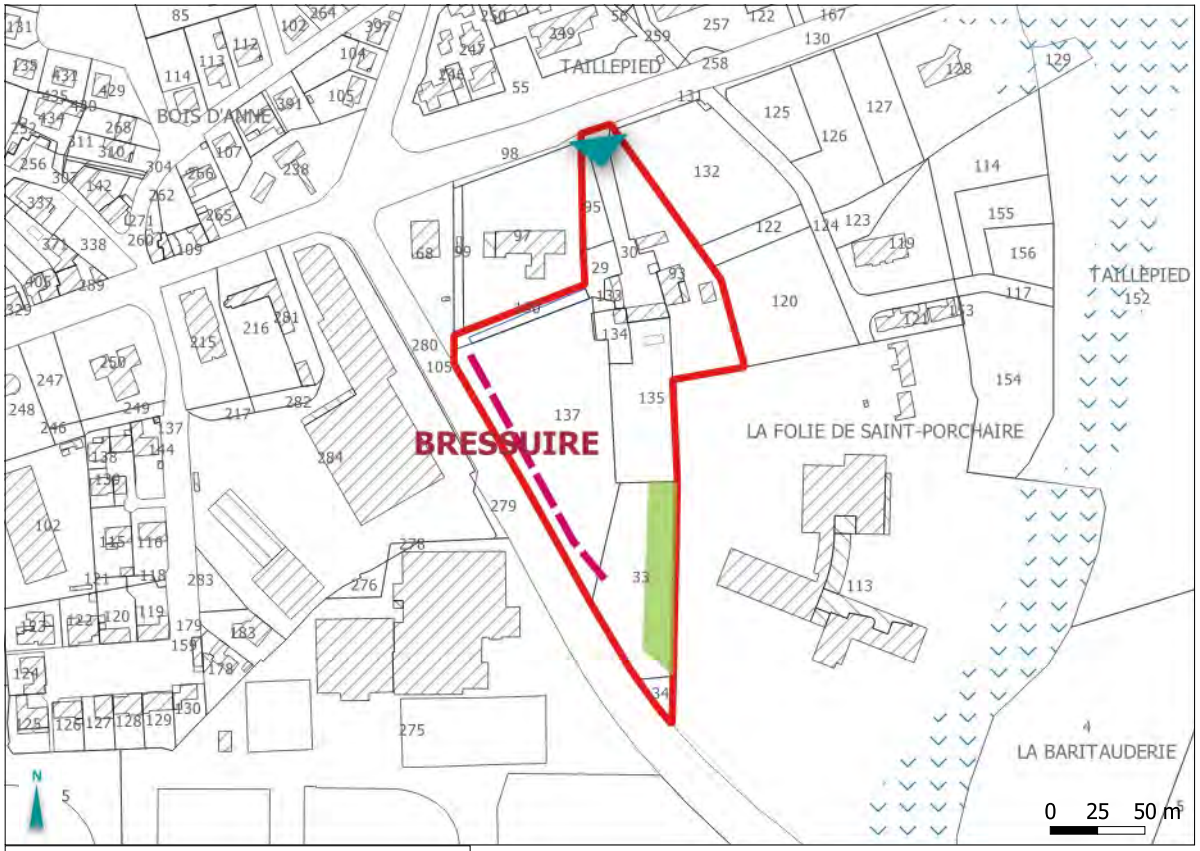
Façade urbaine à soigner. Distance de sécurité à ménager au sud vis-à-vis de la centrale électrique. Gérer un espace tampon avec l'habitat riverain et traiter la lisière avec l'espace rural.



ROUTE DE THOUARS

ZAE de proximité, finalisation ilôt entre le collège et la route de Thouars

surface : 2.1 ha



Légende

- Espace végétalisé à préserver
- Façade urbaine
- Principe d'accès à traiter

Précisions sur les modalités de la desserte

Desserte uniquement par la route de Thouars

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

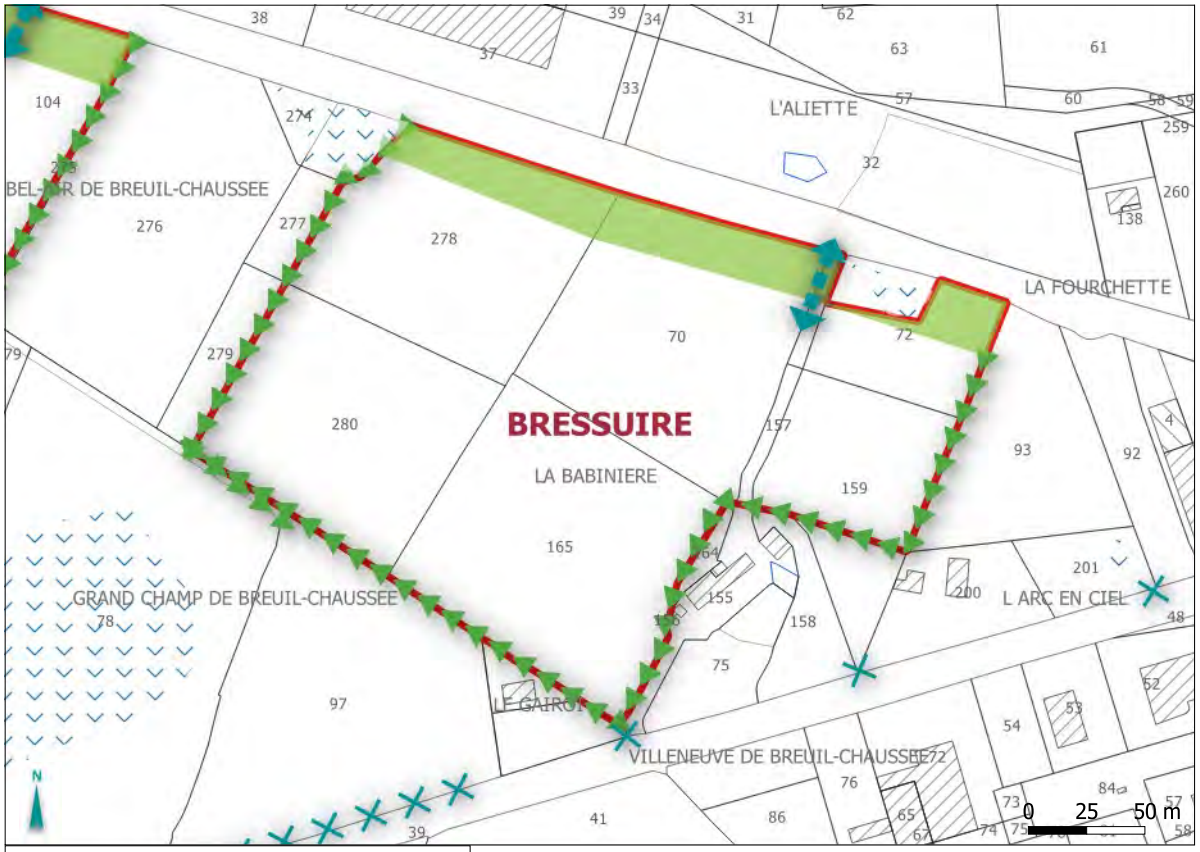
Lisère végétalisée avec le collège à renforcer et façade urbaine à structurer boulevard de l'Europe



ALPHAPARC (Sud-Est)

Parc Economique Majeur, extension d'Alphaparc au Sud

surface : 4.8 ha



Légende

- Espace végétalisé à préserver
- Frange
- Principe de desserte

Précisions sur les modalités de la desserte

Création d 'accès à organiser pour gérer les croisements de flux au sud le long de la RN 149.

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

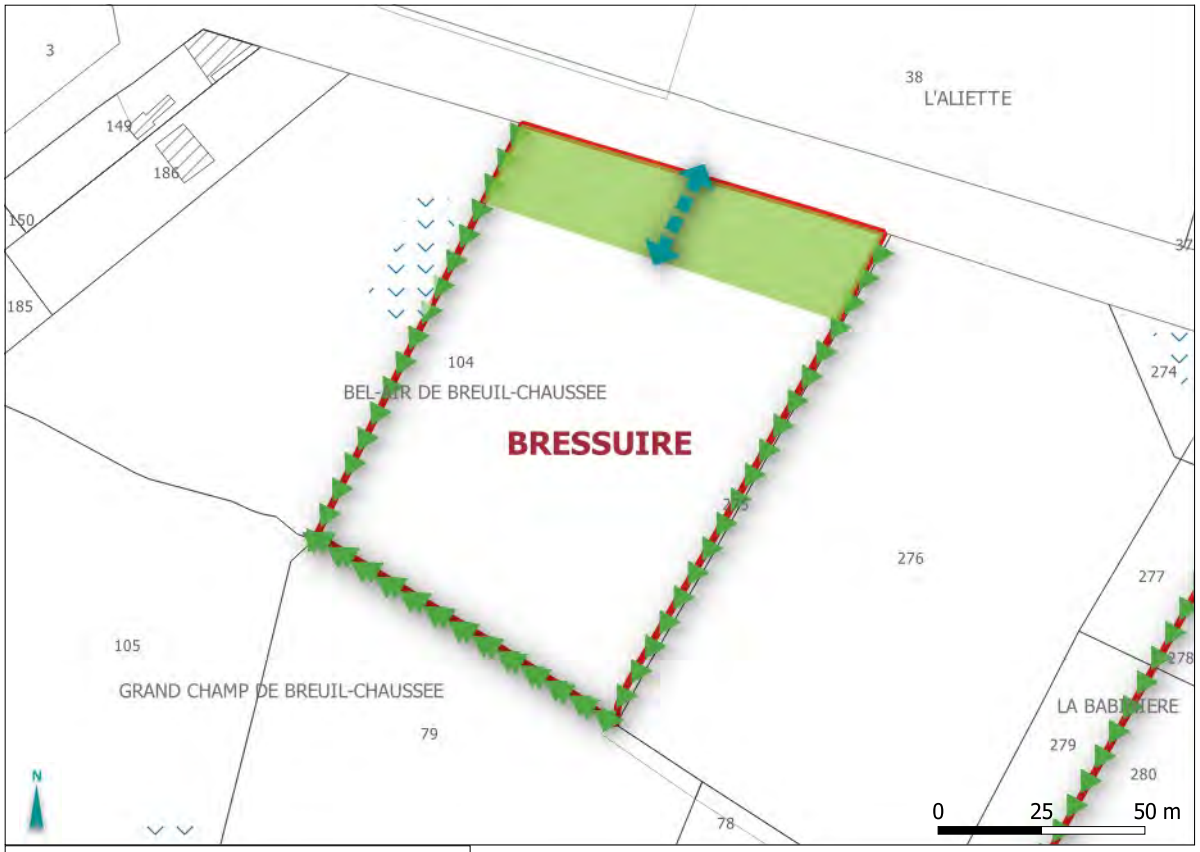
Façade urbaine à soigner, préserver la façade végétalisée pour animer le paysage sur la RN 149.



ALPHAPARC (Sud-Ouest)

Parc Economique Majeur, extension d'Alphaparc

surface : 1.1 ha



Légende

- Espace végétalisé à préserver
- Frange
- Principe de desserte

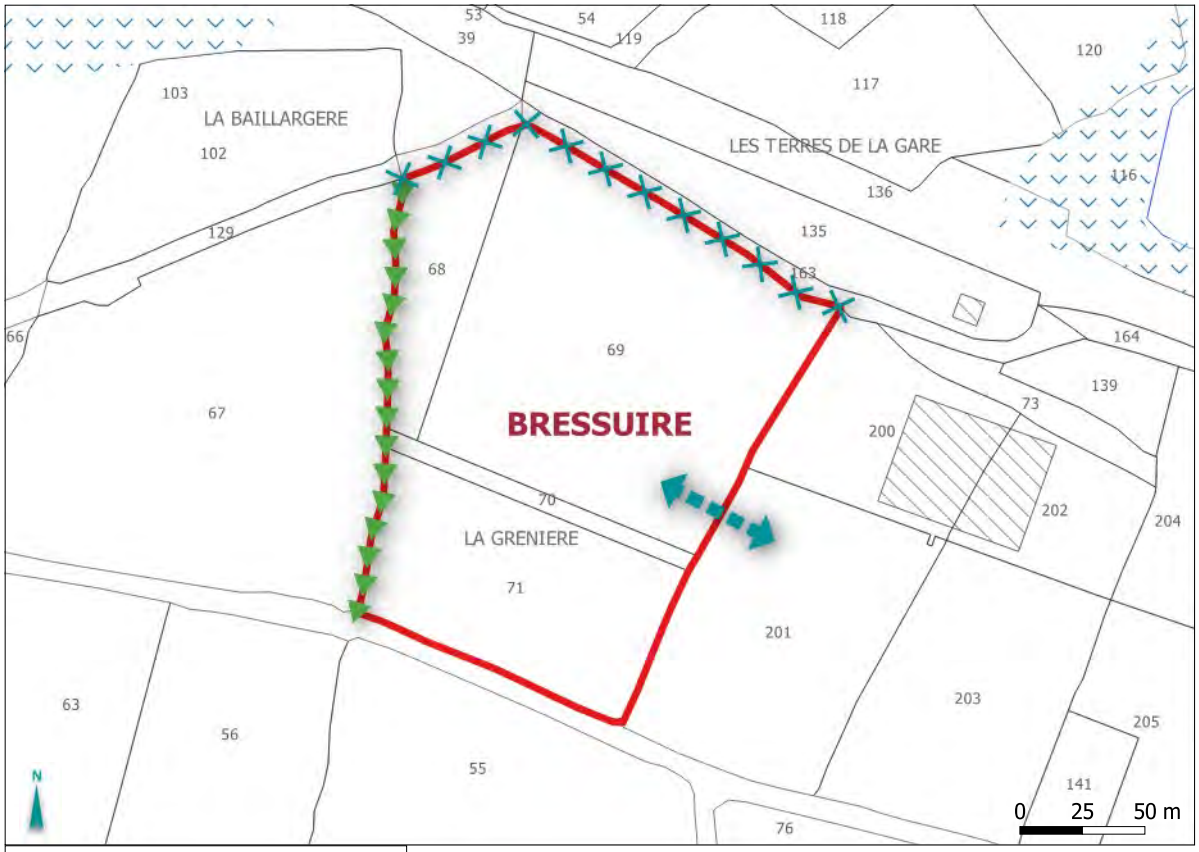
Précisions sur les modalités de la desserte

Création d 'accès à organiser pour gérer les croisements de flux au sud le long de la RN 149.

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Façade urbaine à soigner, préserver la façade végétalisée pour animer le paysage sur la RN 149.





Légende

- Création d'accès interdit
- Frange
- Principe de desserte

Parc économique structurant

surface : 2.9 ha

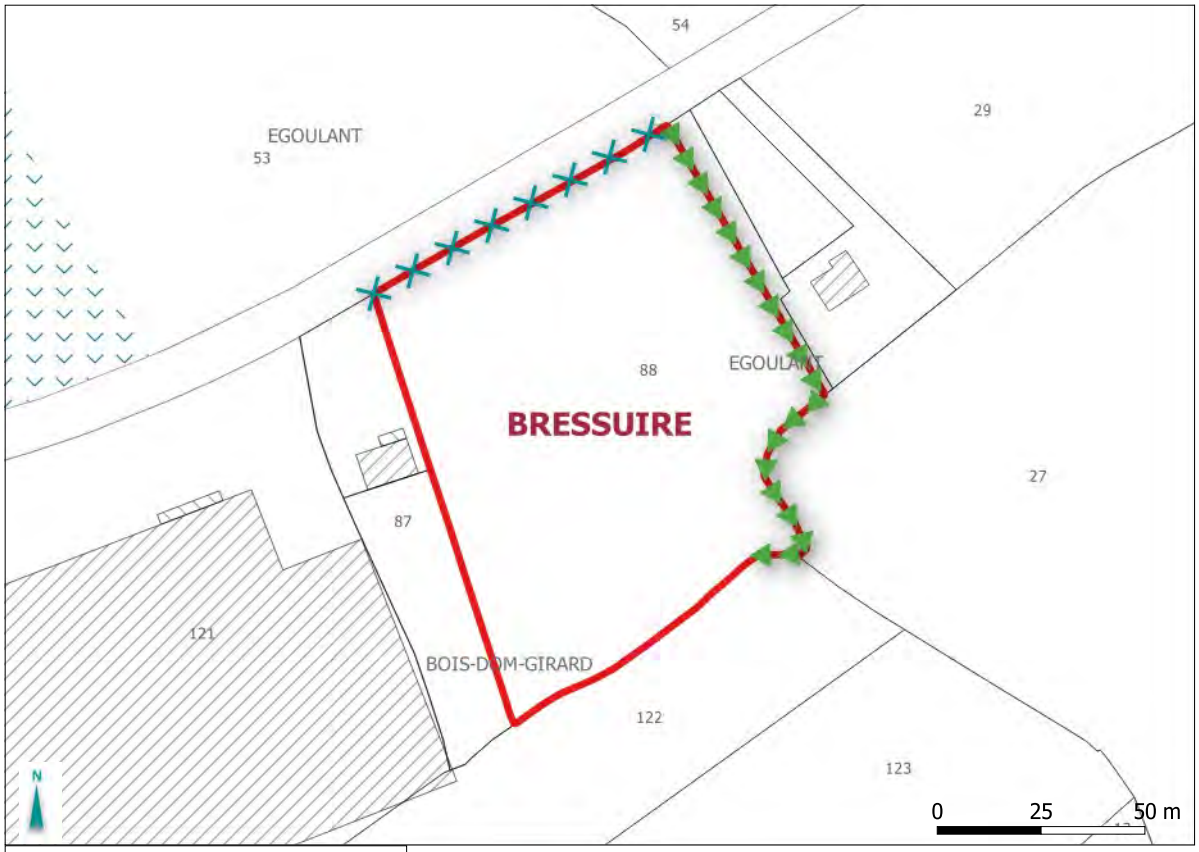
Précisions sur les modalités de la desserte

Prolongement de l'accès en interne.

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Renforcer la lisière ouest.





Légende

Création d'accès interdit

Frange

Parc économique structurant

surface : 0.9 ha

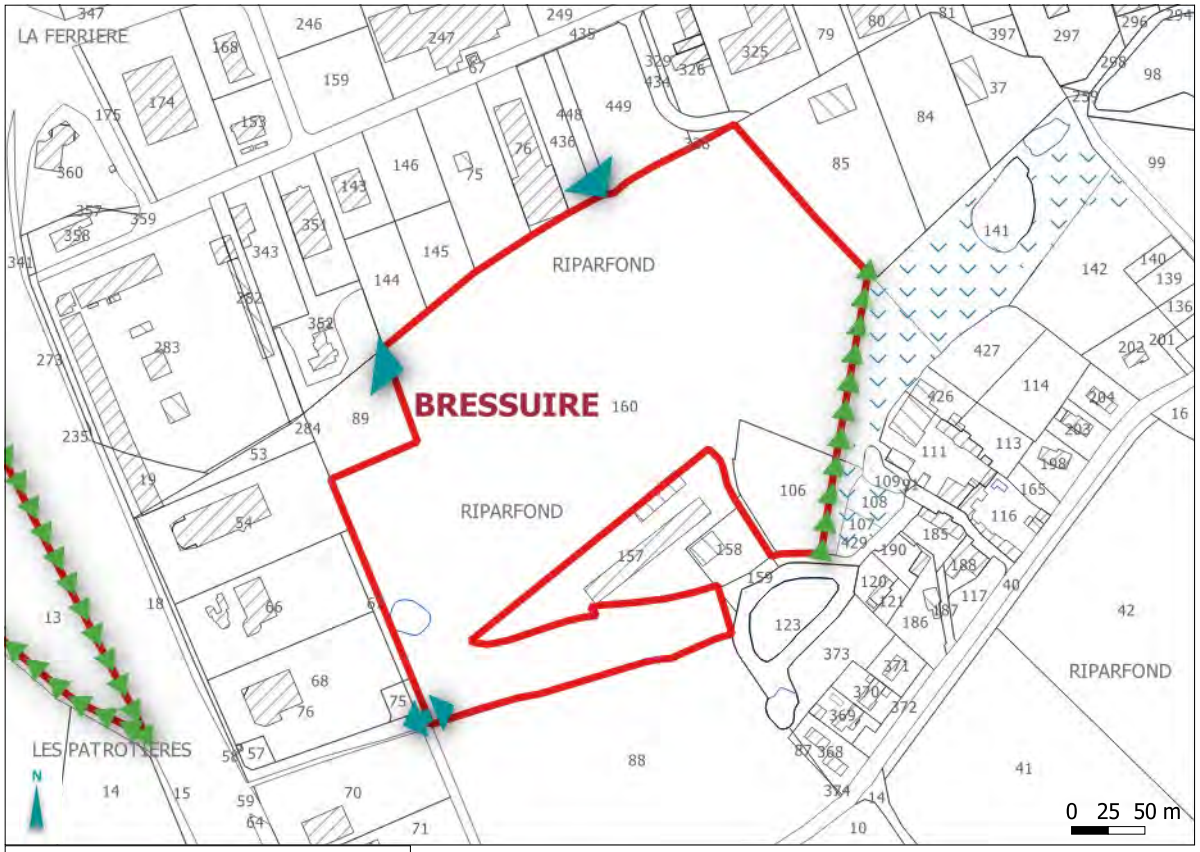
Précisions sur les modalités de la desserte

Prolongement pour permettre l'extension de l'entreprise, accès interne.

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Gérer l'implantation du bâti en cohérence avec l'existant. Gérer la lisière avec l'habitation à l'est.





Légende

- Frange
- Principe d'accès à traiter
- Principe de desserte

Parc économique structurant

surface : 8.4 ha

Précisions sur les modalités de la desserte

Prolongement pour permettre l'extension des entreprises existantes, accès interne, possibilité de déboucher sur la rue P et M Curie à l'ouest.

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Renforcer la lisière sud-est en limite d'une zone humide

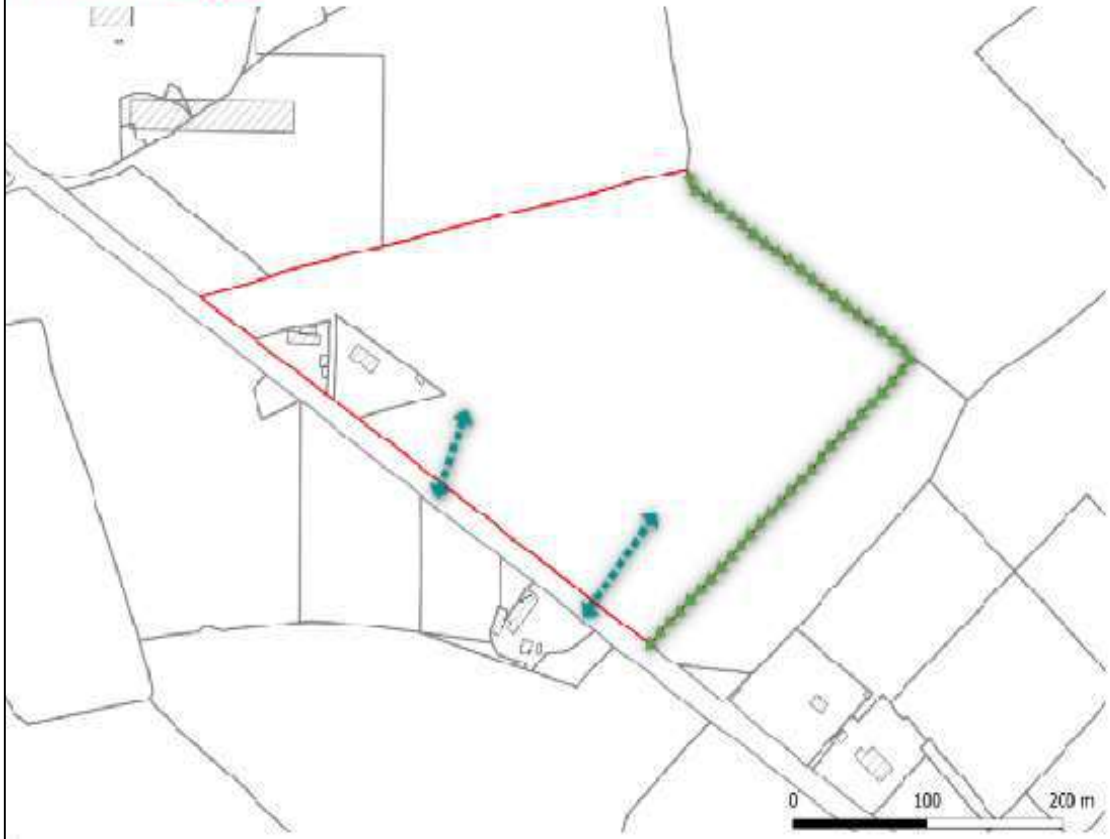


BRETIGNOLLES

LA FAYE (sud)

Parc économique structurant

surface : 8.5 ha



Légende

Frange

Principe de desserte

Précisions sur les modalités de la desserte

Prolongement pour permettre l'extension de l'entreprise

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Façade urbaine à soigner le long de la RN 149

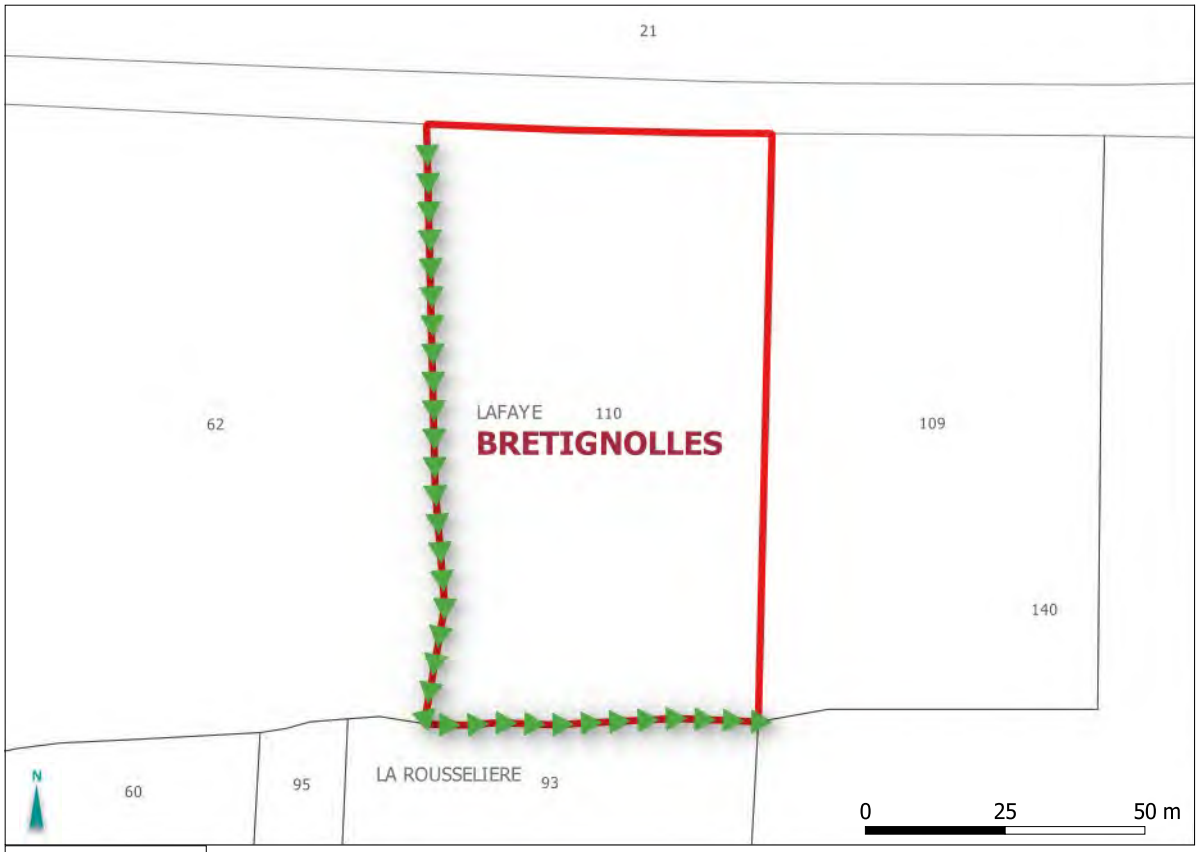


Modifiée le 30 janvier 2024 suite à l'approbation de la modification simplifiée n°1

LA FAYE (nord)

Parc économique structurant

surface : 0.6 ha



Légende

Frange

Précisions sur les modalités de la desserte

Prolongement pour permettre l'extension de l'entreprise, accès interne depuis le stationnement.

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

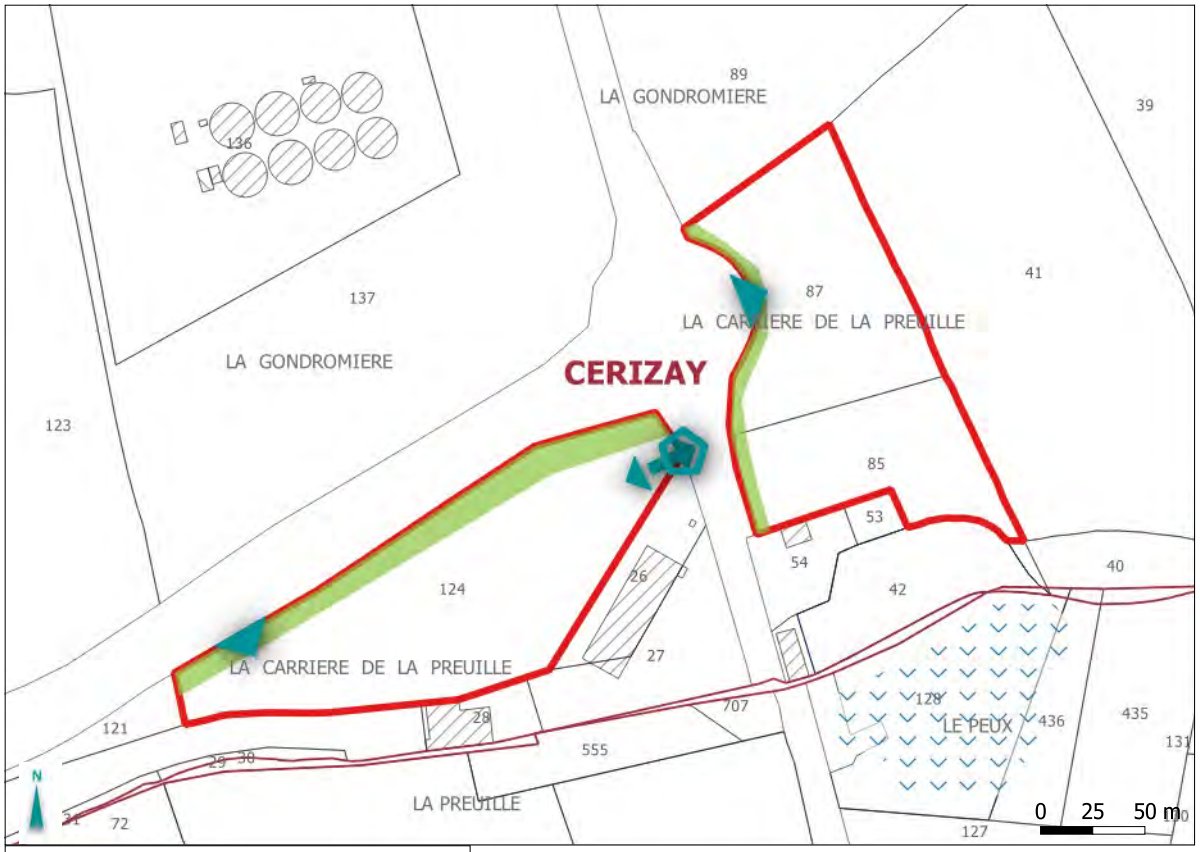
Renforcer la lisière ouest.



LA GONDROMIERE

Parc économique structurant

surface : 3.3 ha



Légende

- Carrefour à requalifier
- Espace végétalisé à préserver
- Principe d'accès à traiter
- Principe de desserte

Précisions sur les modalités de la desserte

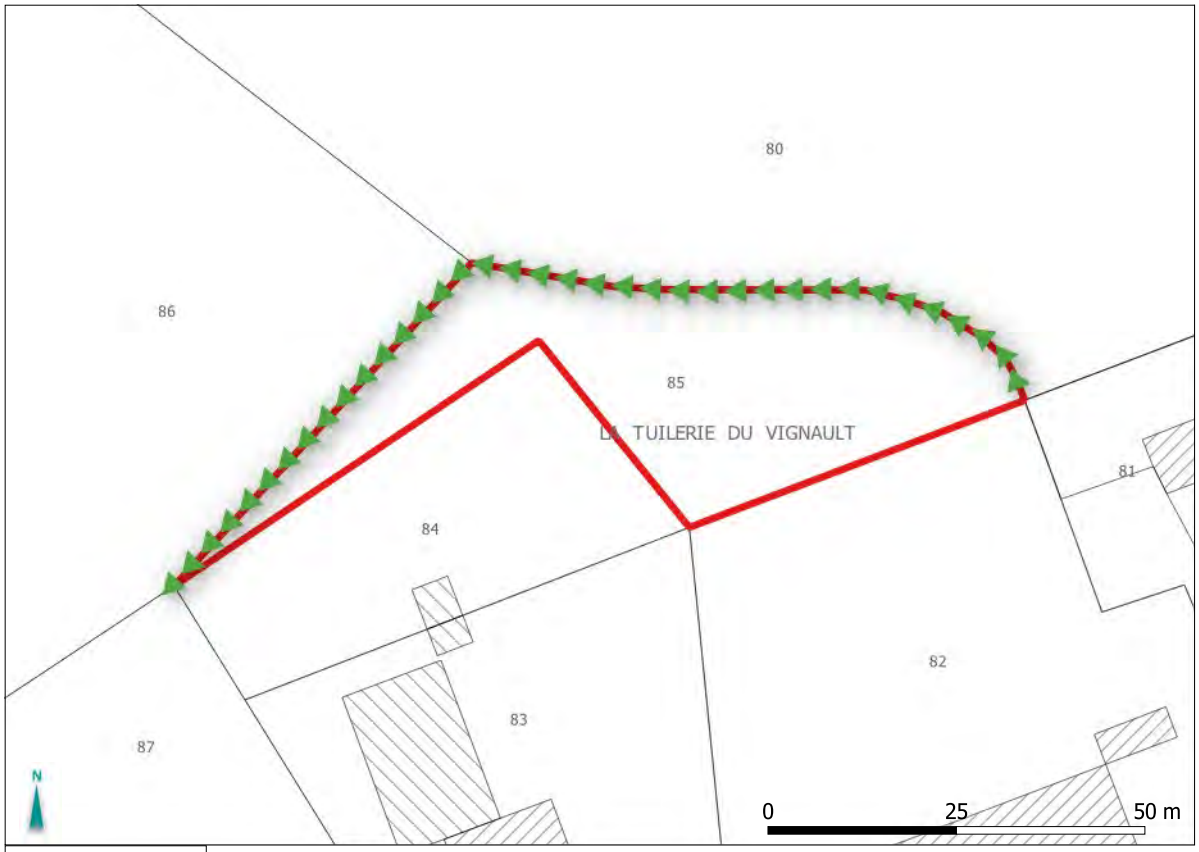
Regrouper l'accès avec celui de l'entreprise existante. Accès en attente depuis le giratoire sur la RD744 sur la partie Est

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Façade urbaine sur la RD 744 à soigner



CERIZAY



Légende

Frange

Avenue du Général de Gaulle

surface : 0.2 ha

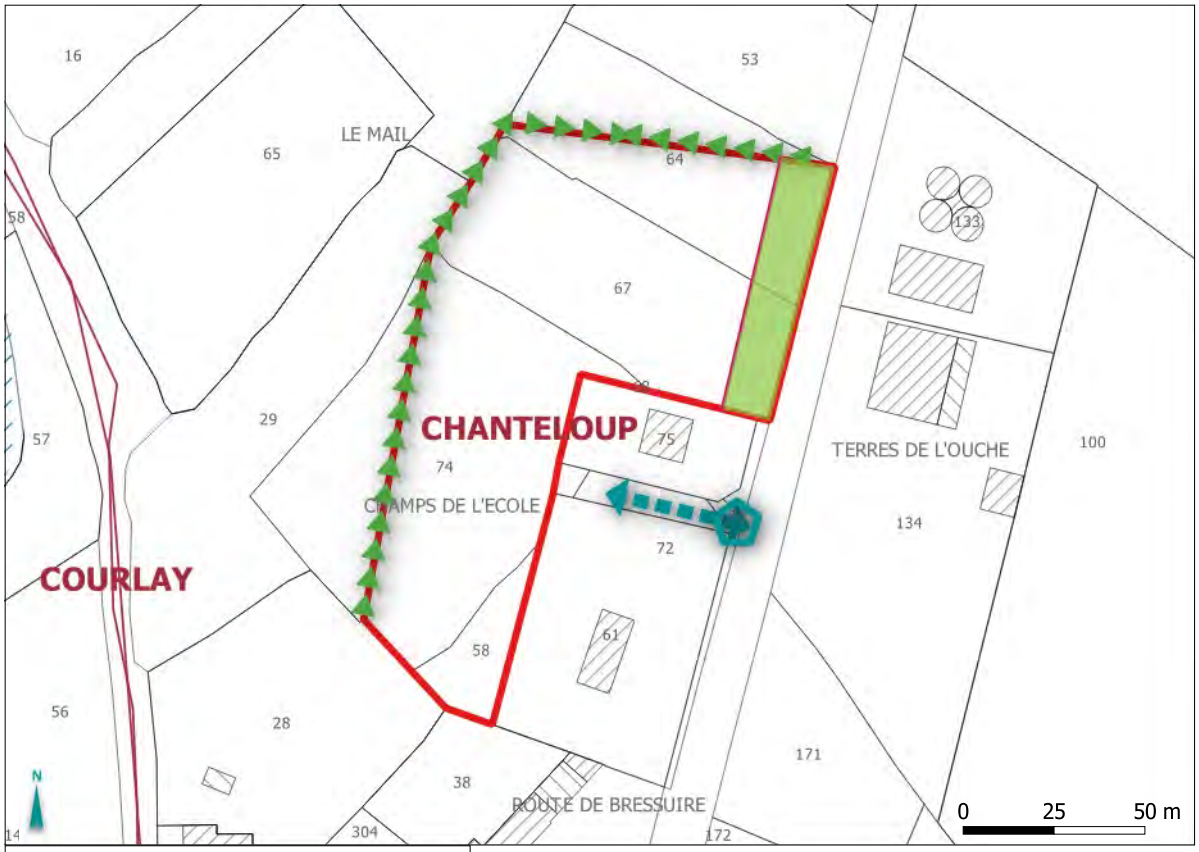
Précisions sur les modalités de la desserte

Desserte interne pour permettre l'extension de l'entreprise

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Inscription dans un paysage agricole ouvert: gérer une transition douce entre image industrielle et grandes parcelles agricoles par un traitement de la frange en haie bocagère





Légende

- Espace végétalisé à préserver
- Frange
- Principe d'implantation

ZAE de proximité

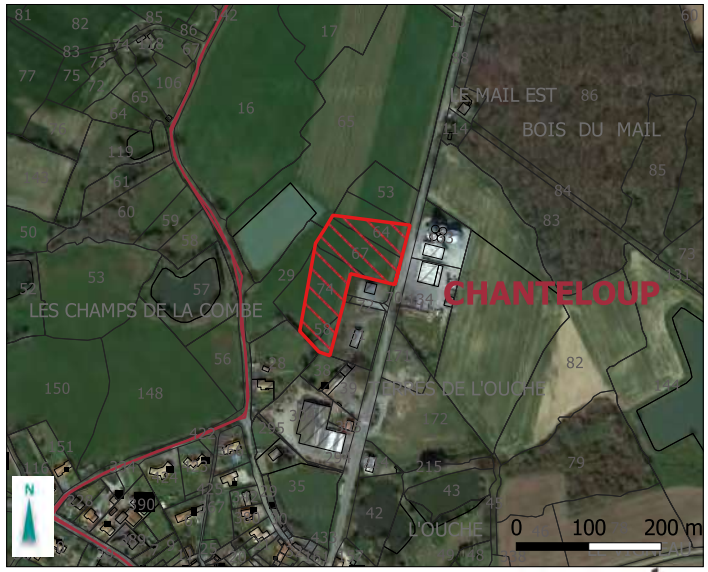
surface : 1.1 ha

Précisions sur les modalités de la desserte

Aménager l'accès existant en attente sur la RD 38

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

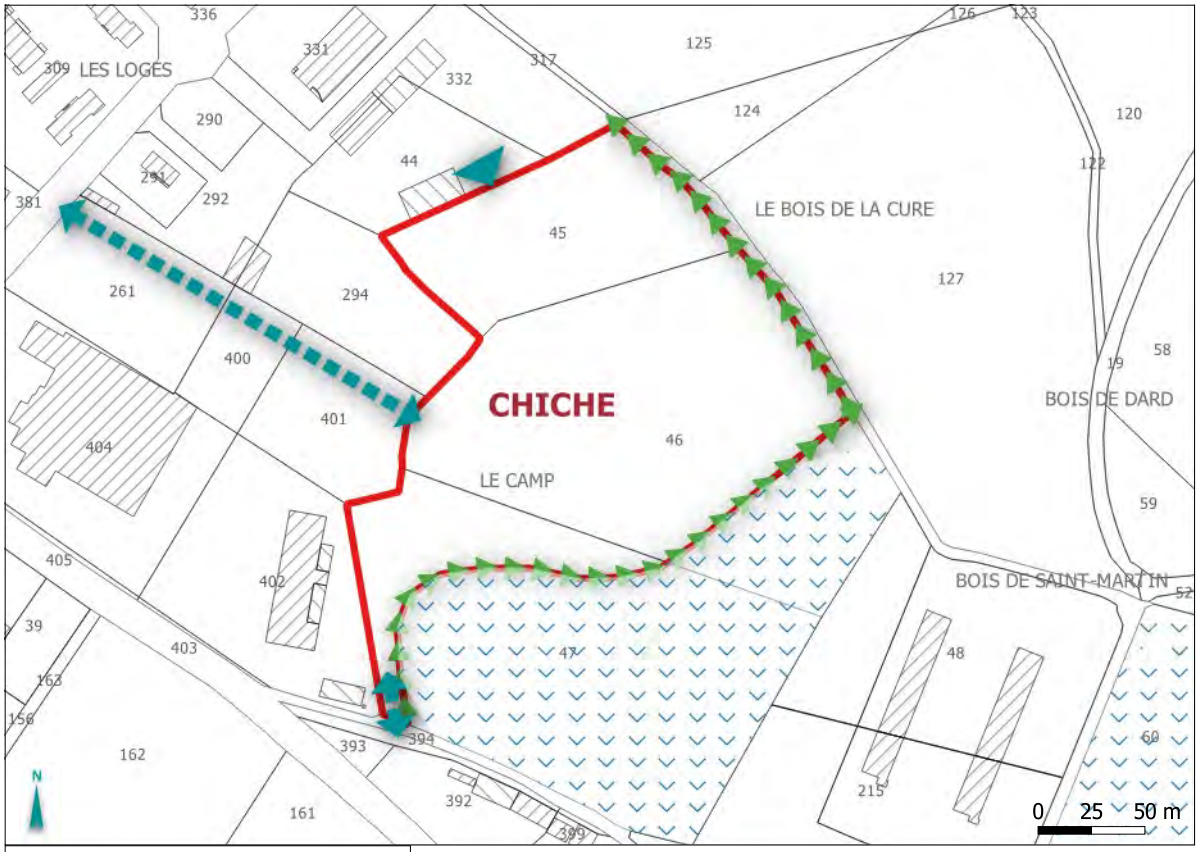
Façade urbaine sur la RD 38 à soigner, entrée de ville



LA CHAPELLE ST MARTIN

ZAE Structurante qui prolonge la ZAE existante en entrée de bourg sur la RN 149

surface : 3.2 ha



Légende

- Frange
- Principe d'accès à traiter
- Principe de desserte

Précisions sur les modalités de la desserte

Desserte par la voie communale de la Chapelle Saint Martin et via le prolongement des voies internes à la ZAE pour limiter le trafic sur le carrefour avec la route de la Chapelle Saint Martin

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

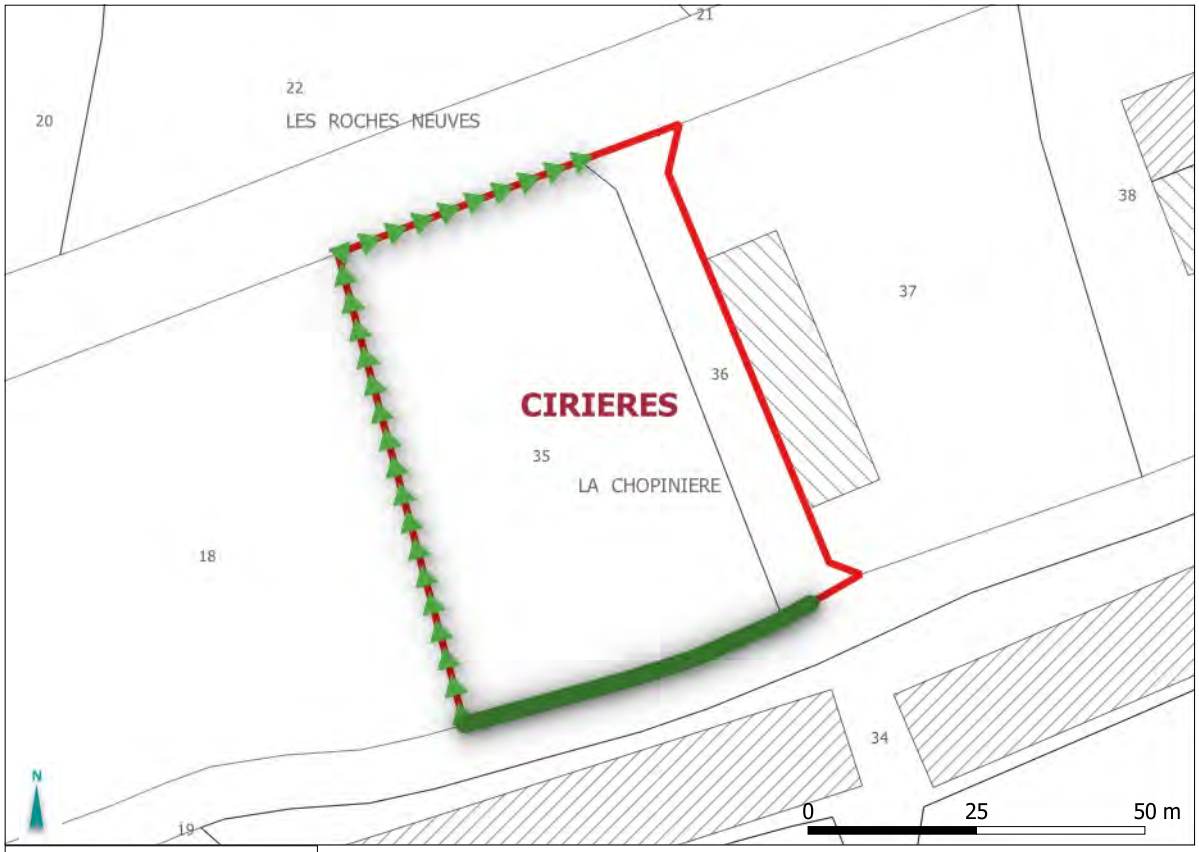
ZAE riveraine du bois de Saint Martin : maintenir une distance entre les constructions et installations des entreprises pour gérer le risque incendie et préserver la lisière boisée. Traiter la lisière avec la zone humide.



RUE DE LA VENDEE

ZAE de proximité

surface : 0.4 ha



Légende

Frange

Haie à préserver

Précisions sur les modalités de la desserte

Dessertes depuis la route départementale par le chemin existant qui gravit la rupture de niveaux, et le chemin rural des Roches Neuves

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Traiter les lisières avec la route départementale et l'espace rural. Préserver la haie coupe vent sur le chemin rural.



CLESSE



Légende

Frange

ZAE de proximité en continuité du bourg

surface : 0.7 ha

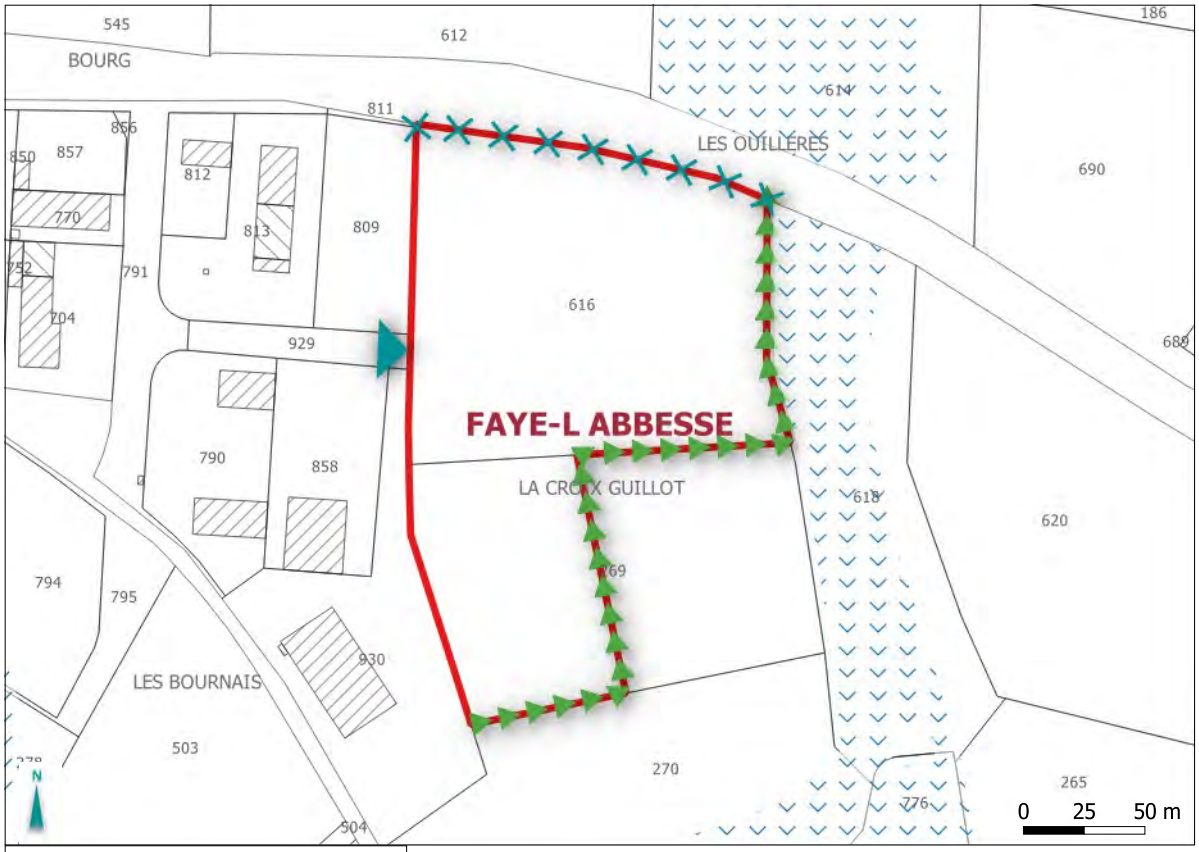
Précisions sur les modalités de la desserte

Desserte depuis la voie communale de la Tissonière.

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Gérer un espace tampon avec l'habitat riverain et traiter la lisière avec l'espace rural.





Légende

- Création d'accès interdit
- Frange

ZAE Structurante en prologement de l'existant, entre le bourg de Faye et l'Hopital Nord Deux Sèvres

surface : 2.6 ha

Précisions sur les modalités de la desserte

Desserte interne en attente prévue dans la ZAE existante. Ibterdiction de nouvel accès sur la RD 725.

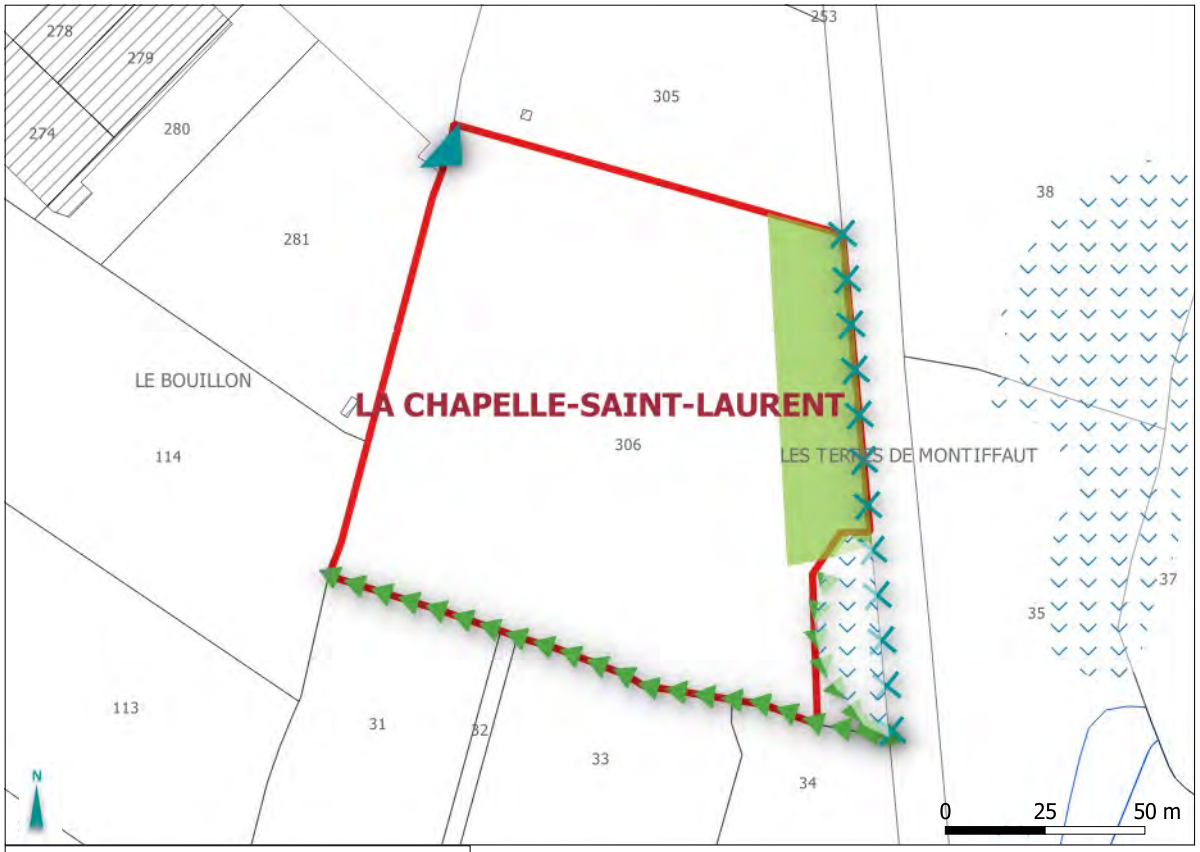
Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Renforcer la qualité d'ensemble de la zone en lien avec la proximité de l'Hôpital et de la zone de services associées.



LA CHAPELLE-SAINT-LAURENT

LE BOUILLON



Légende

- Création d'accès interdit
- Espace végétalisé à préserver
- Frange
- Principe d'accès à traiter

ZAE de proximité en continuité et en entrée de bourg.

surface : 1.4 ha

Précisions sur les modalités de la desserte

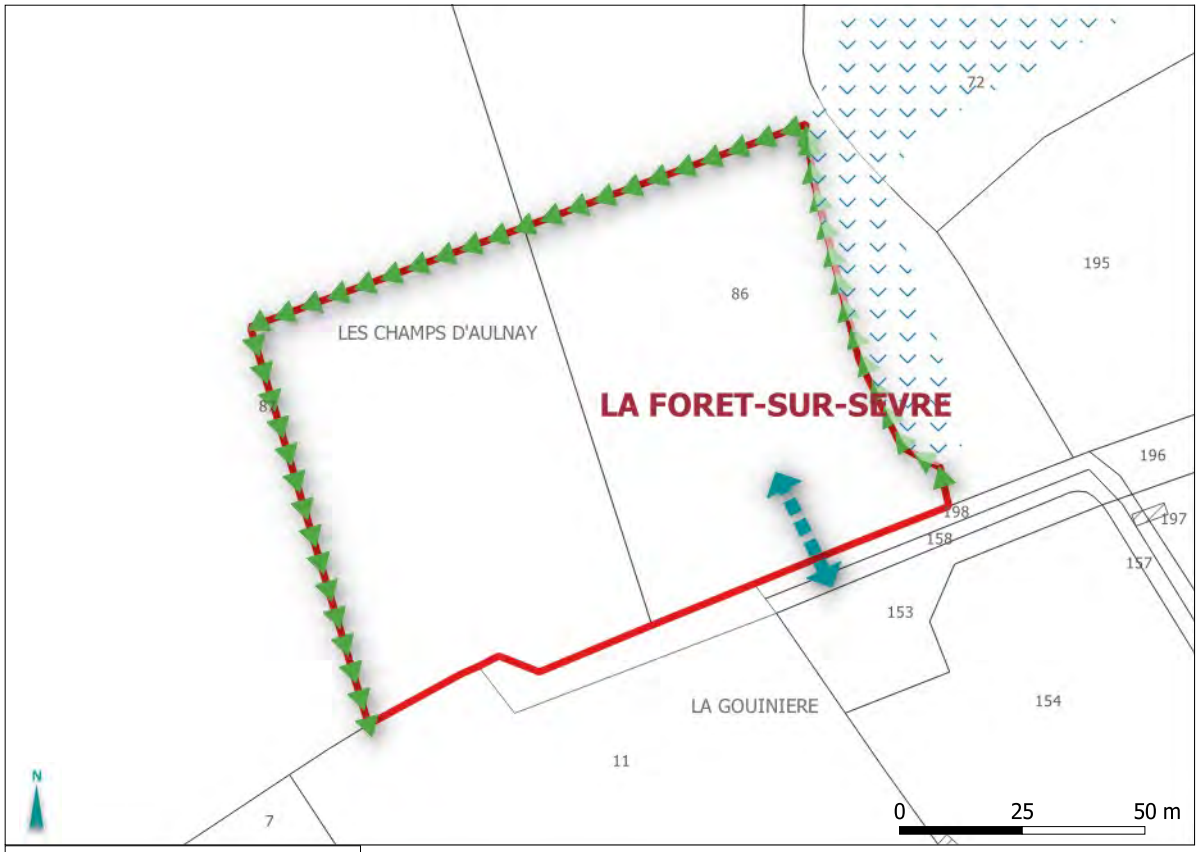
Interdiction de créer un accès ou une voie nouvelle depuis la RD 748.
Réserve pour extension d'une entreprise existante.

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Site en contre-haut depuis la route: renforcer la haie en bord de route pour atténuer la visibilité de la ZAE, déjà très lisible en entrée de bourg.



LA GOUINIERE



Légende

Frange

Principe de desserte

ZAE de proximité : permettre à une entreprise existante de s'étendre

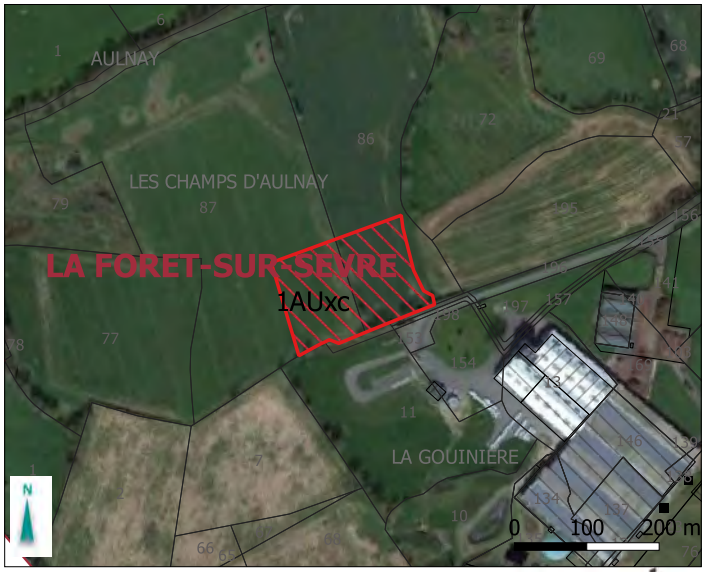
surface : 1 ha

Précisions sur les modalités de la desserte

Desserte interne

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

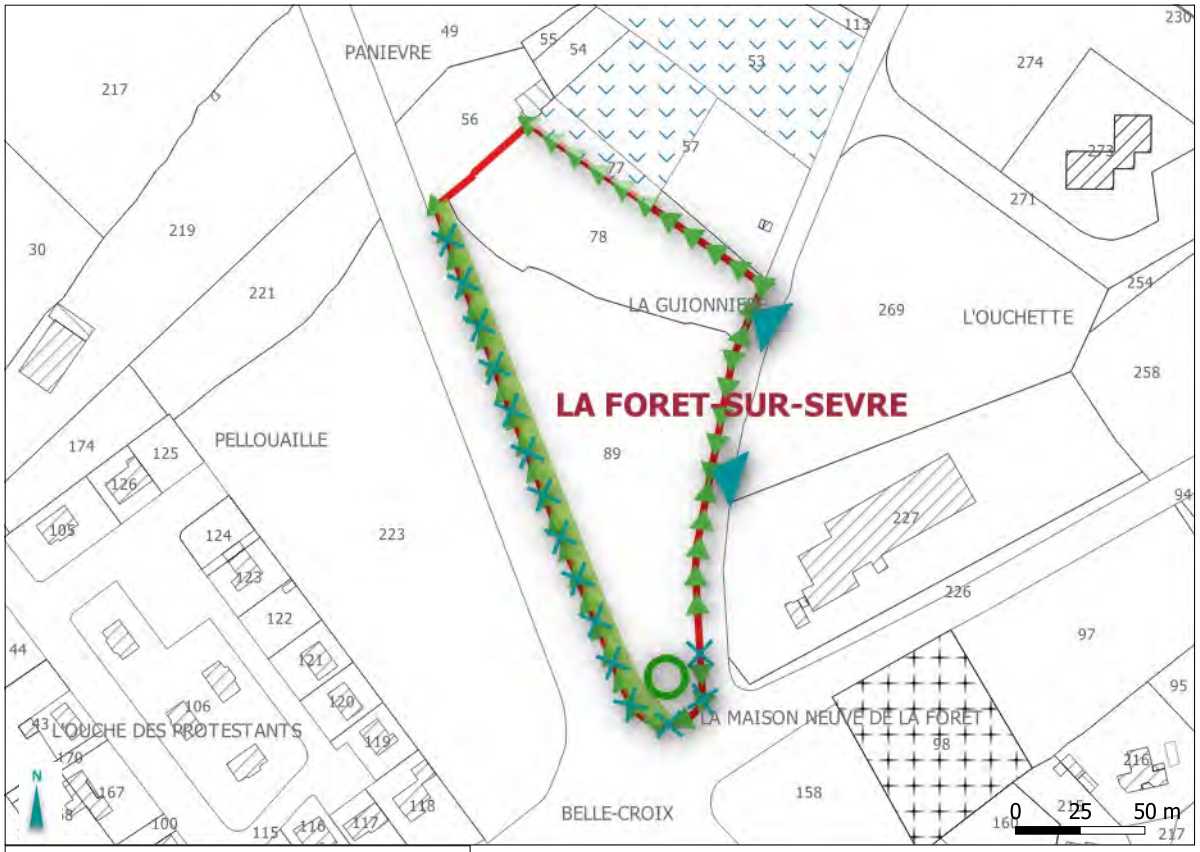
Inscription dans un paysage agricole semi-ouvert: gérer une transition douce entre image industrielle et grandes parcelles agricoles



L'OUCHETTE

ZAE de proximité

surface : 1.5 ha



Légende

- Arbre isolé à protéger
- Création d'accès interdit
- Espace végétalisé à préserver
- Frange
- Principe d'accès à traiter

Précisions sur les modalités de la desserte

Desserte exclusive par la route communale.

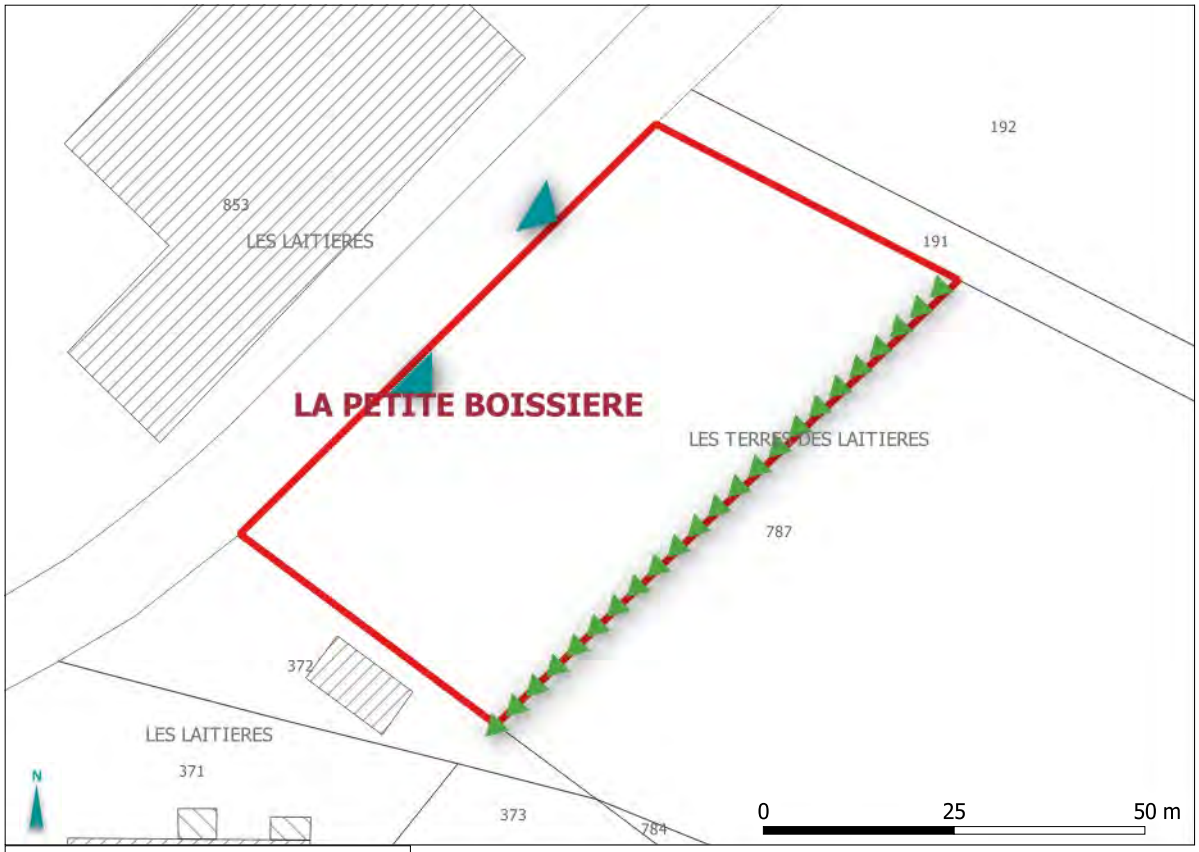
Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Frange à traiter sur la route départementale. Préserver les haies et les murs en lisère. Planter un arbre de haute tige en écho à ceux plantés sur le rond-point et dans le prolongement de l'alignement existant sur la départementale 238.



LA PETITE BOISSIERE

LES LAITIERES



Légende

Frange

Principe d'accès à traiter

ZAE de proximité

surface : 0.3 ha

Précisions sur les modalités de la desserte

Desserte par la route communale et depuis le carrefour sur la RD 38

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Préserver l'ambiance végétale depuis l'entrée de bourg, traiter la lisière avec l'espace agricole

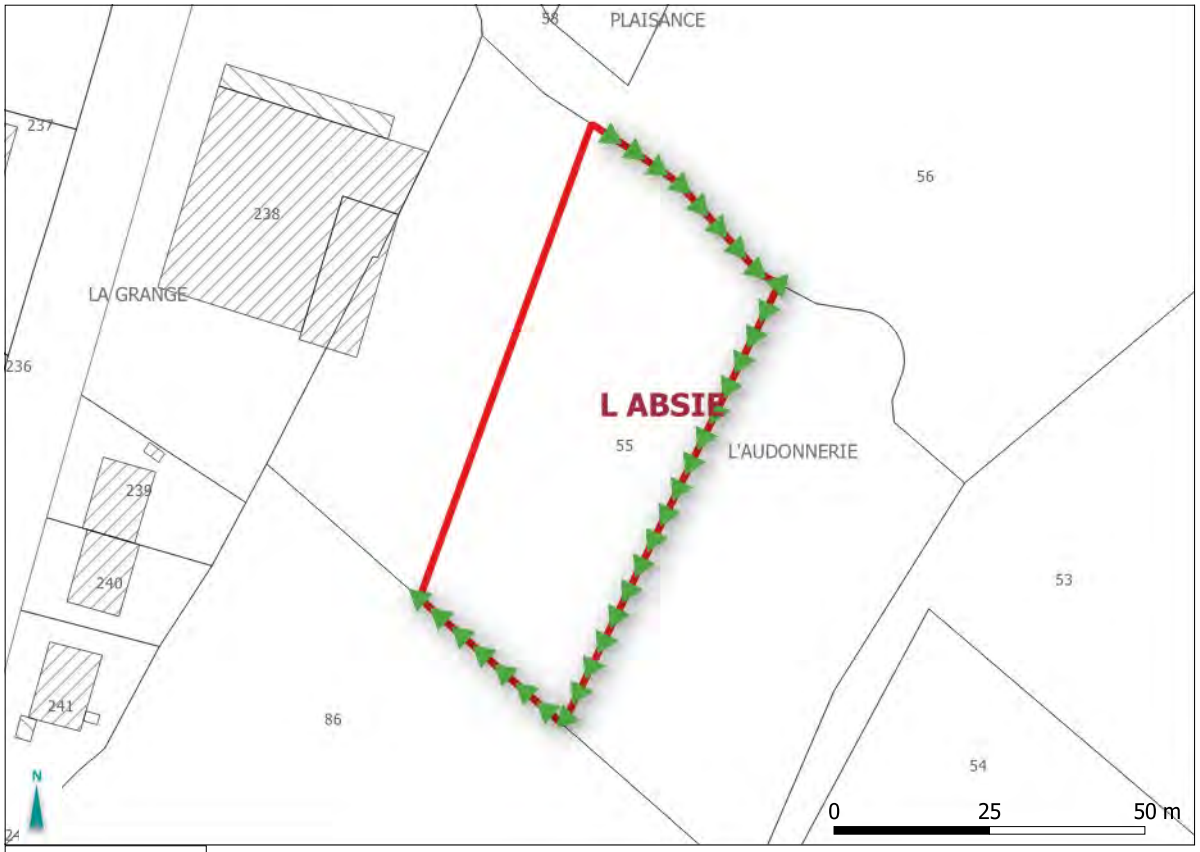


L'ABSIE

LA GRANGE

ZAE de proximité : permettre à une entreprise existante de s'étendre

surface : 0.3 ha



Légende

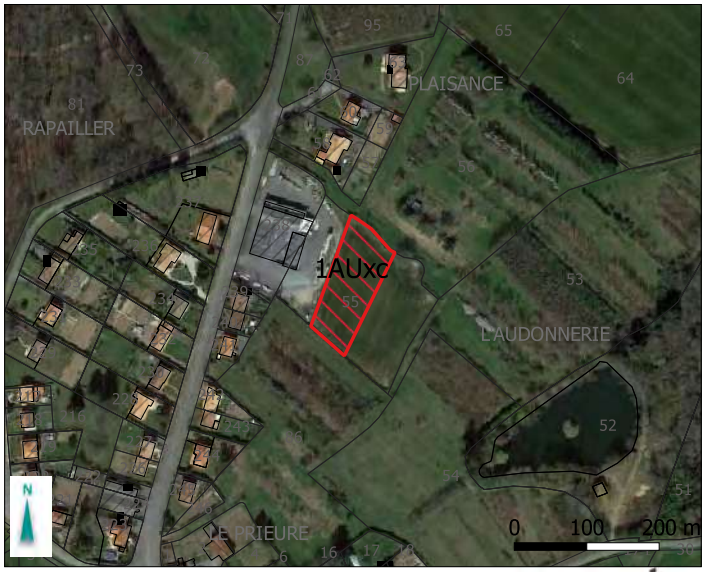
Frange

Précisions sur les modalités de la desserte

Desserte interne

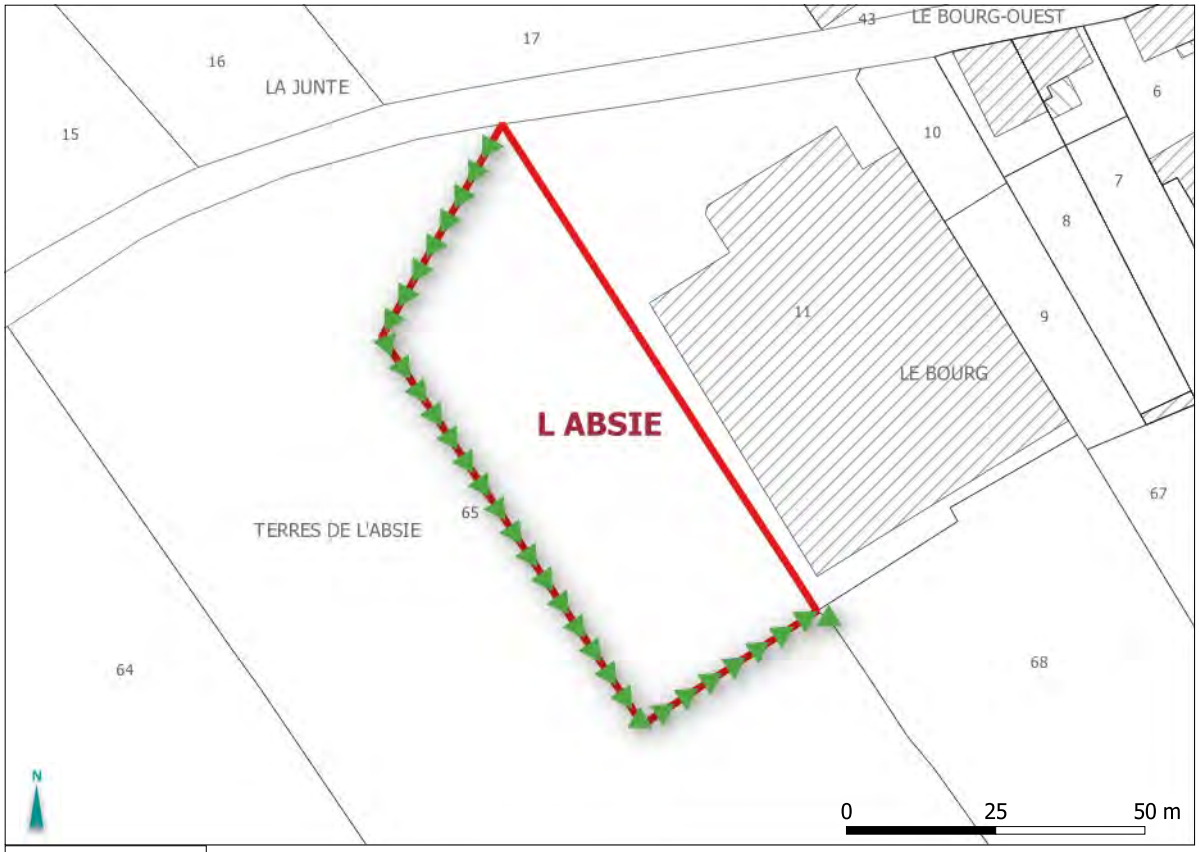
Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Traitement végétalisé de la lisière sud est



L'ABSIE

LA JUNTE



Légende

Frange

ZAE de proximité : permettre à une entreprise existante de s'étendre

surface : 0.3 ha

Précisions sur les modalités de la desserte

Desserte interne

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Traitement végétalisé de la lisière Ouest



L'ABSIE

RUE DE LA REPUBLIQUE

ZAE de proximité

surface : 0.7 ha



Légende

Création d'accès interdit

Frange

Précisions sur les modalités de la desserte

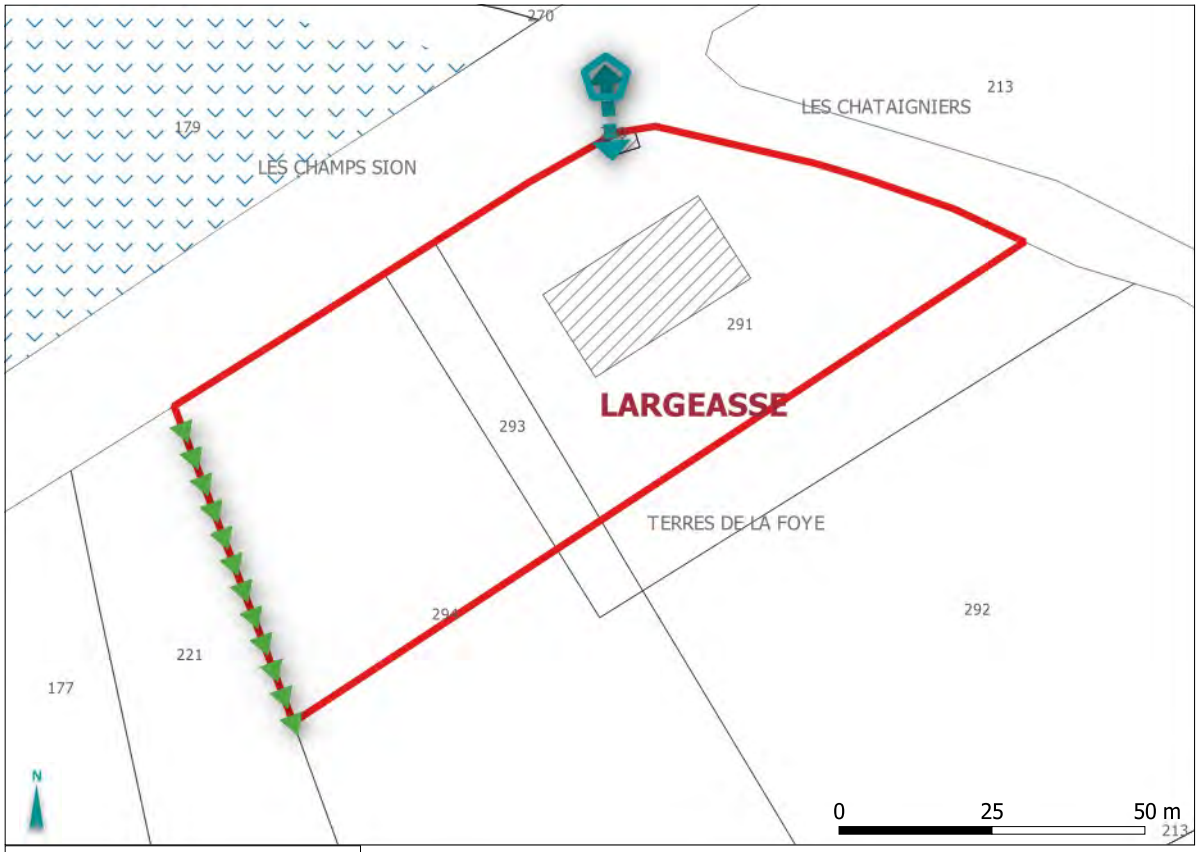
Desserte exclusive depuis l'entreprise en prolongation

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Traiter les lisières avec l'habitat riverain présent et futur au sud



LARGEASSE



Légende

Frange

Principe de desserte

ZAE de proximité en continuité d'un site existant

surface : 0.6 ha

Précisions sur les modalités de la desserte

Desserte depuis la RD 136 soit sous forme d'accès commun avec l'entreprise voisine, soit au plus près de l'accès existant.

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Inscription dans un paysage agricole ouvert : gérer une transition douce entre image industrielle et grandes parcelles agricoles

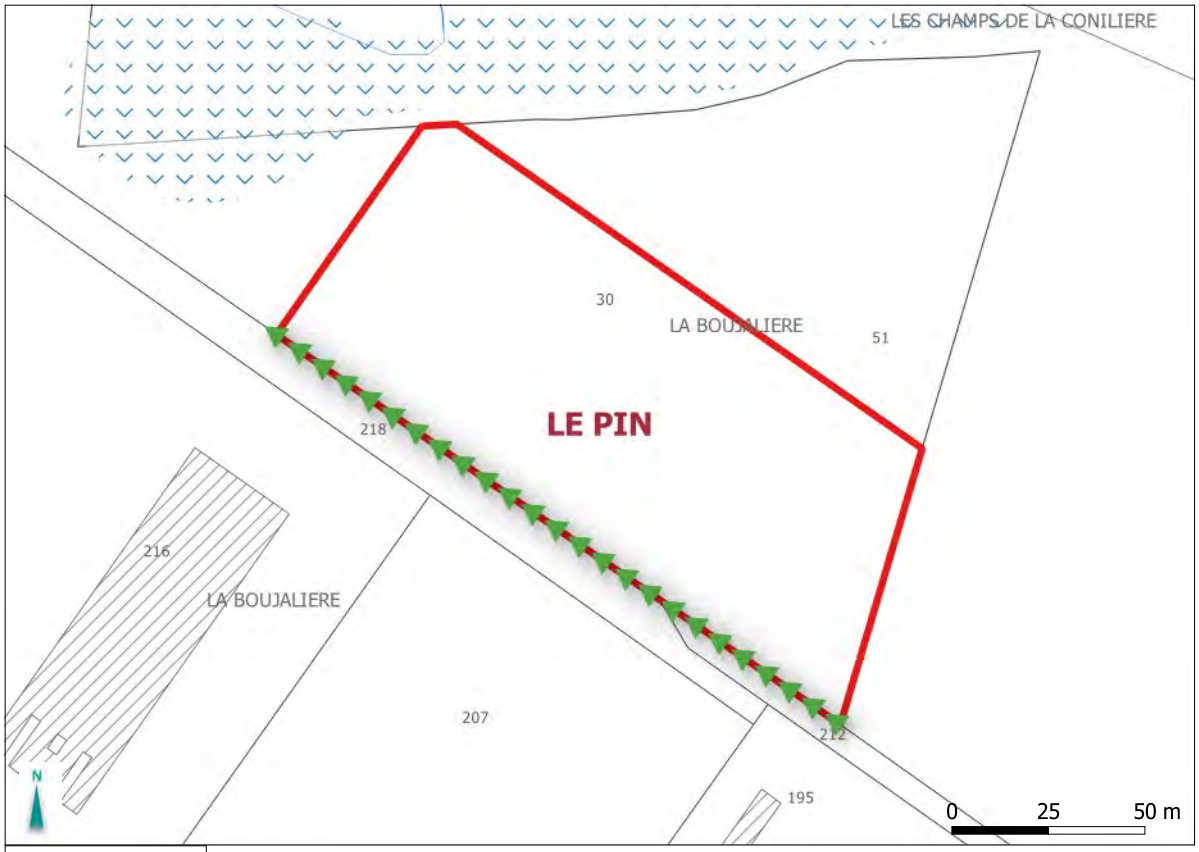


LE PIN

LA BOUJALIERE (Nord)

Parc économique structurant route nationale 249

surface : 1.2 ha



Légende

Frange

Précisions sur les modalités de la desserte

Desserte soit par la voie aménagée au sud de la parcelle débouchant sur la voie communale à l'ouest, soit depuis l'une ou l'autre entreprise limitrophe à l'exclusion du chemin rural desservant l'exploitation agricole.

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

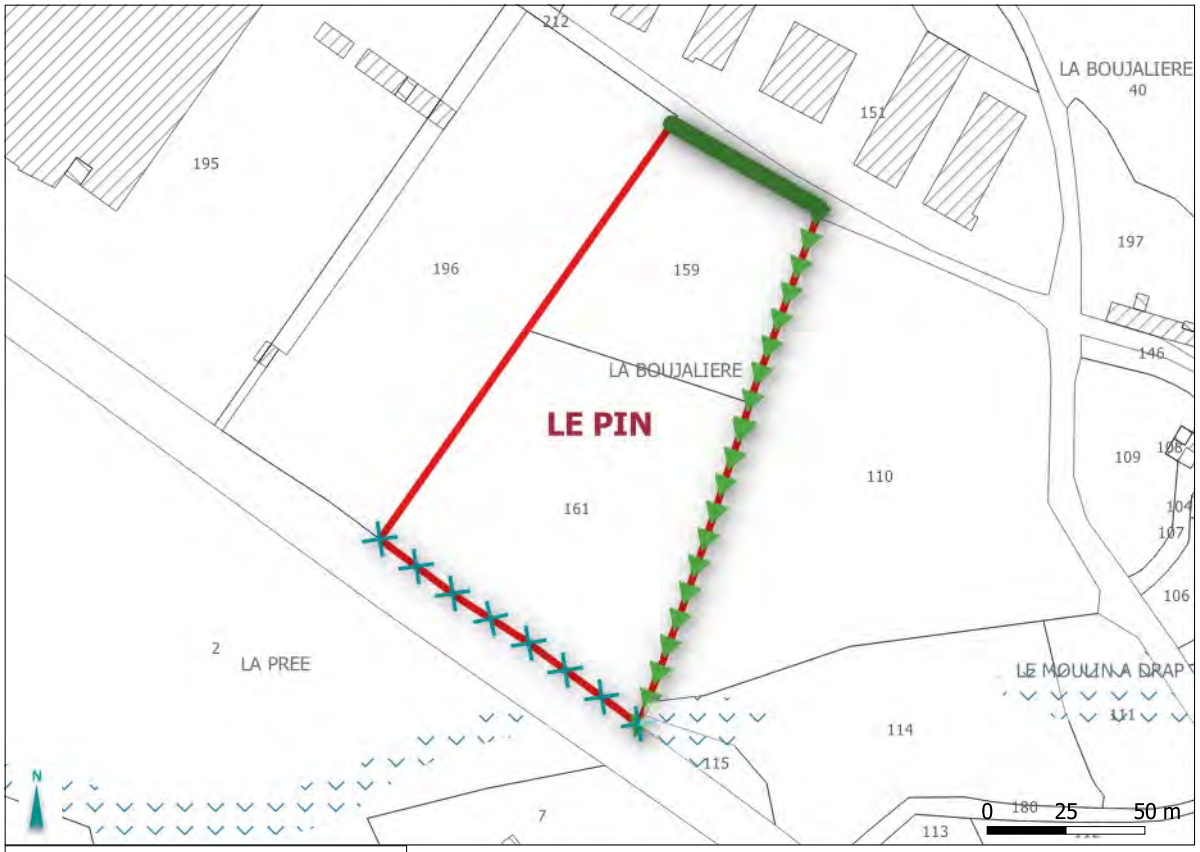
Frange à traiter au sud.



LA BOUJALIERE (Sud)

Parc économique structurant route nationale 249

surface : 1.3 ha



Légende

- Création d'accès interdit
- Frange
- Haie à préserver

Précisions sur les modalités de la desserte

Desserte exclusive depuis l'entreprise en prolongation.

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

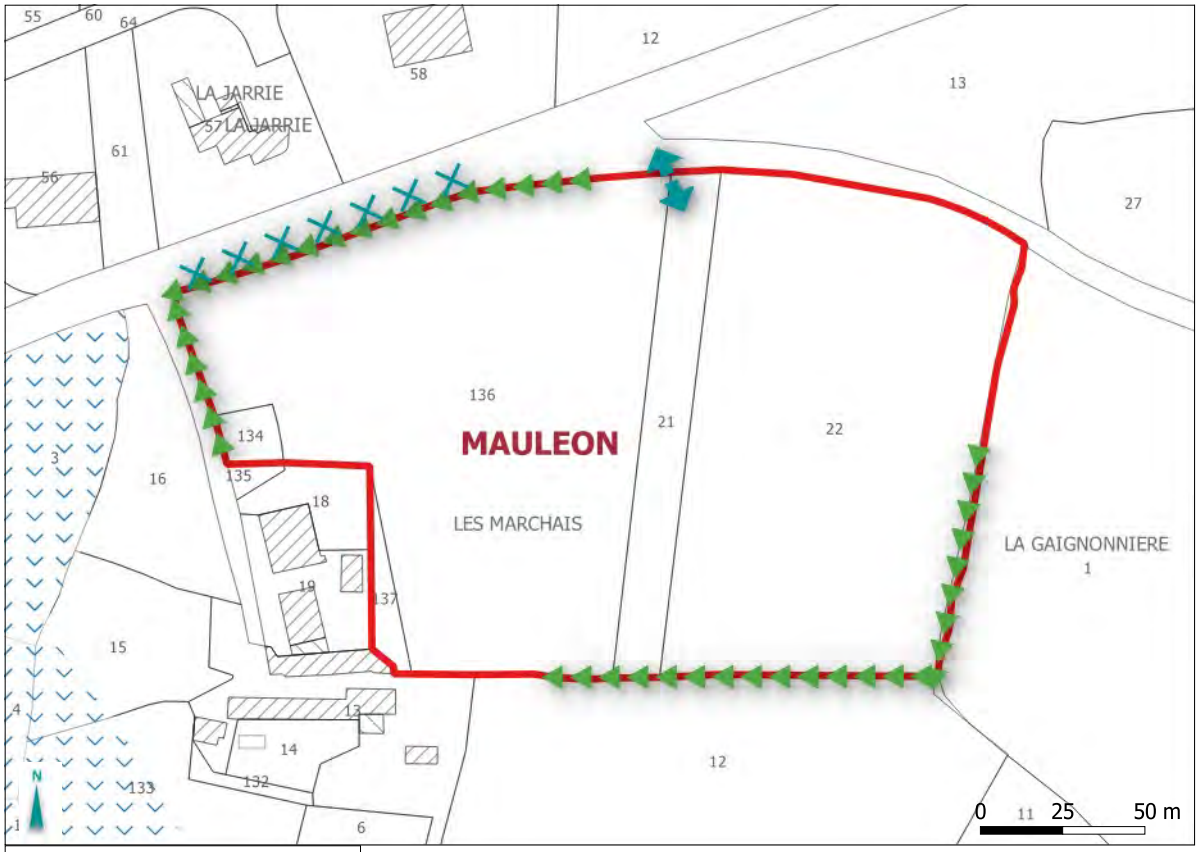
Préserver les haies sur le chemin agricole au nord et sur la route départementale au sud. Frange à traiter sur les espaces agricoles à l'est.



LES MARCHAIS

ZAE structurante

surface : 3.1 ha



Légende

Frange

Principe de desserte

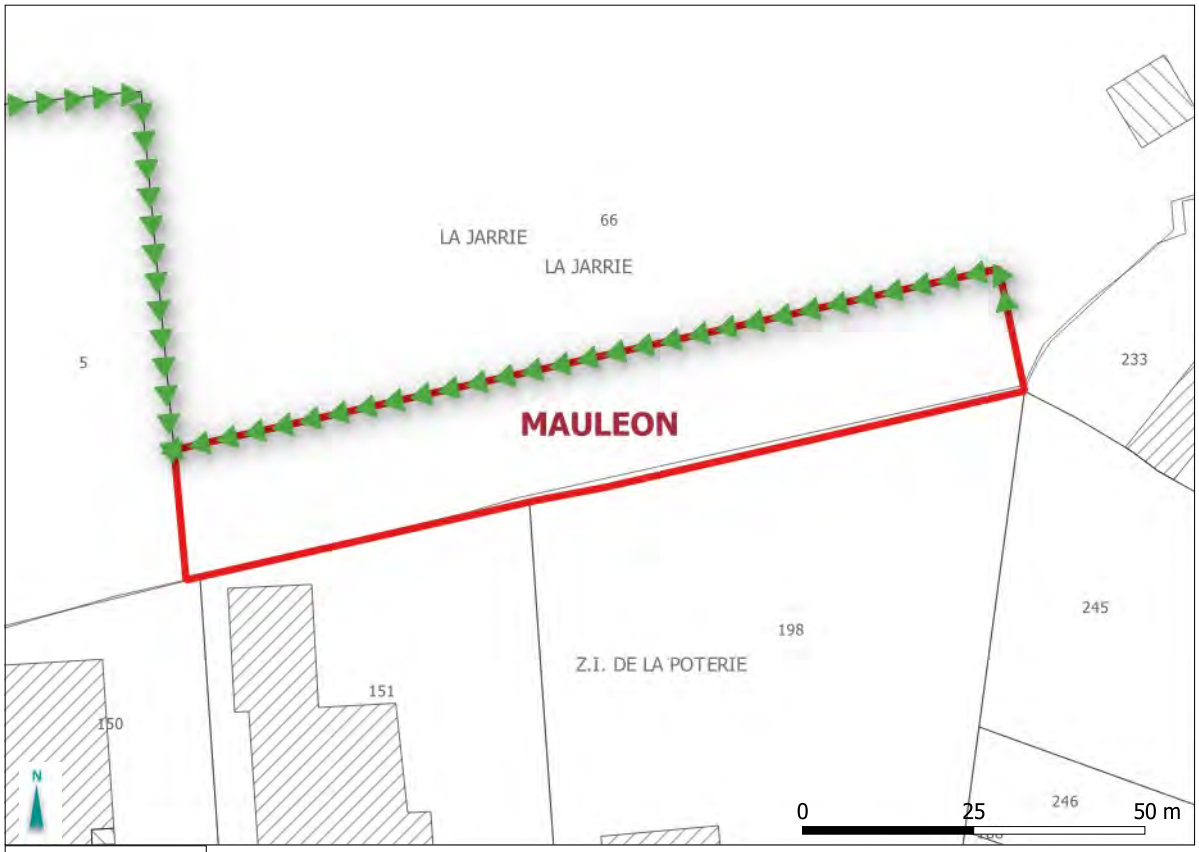
Précisions sur les modalités de la desserte

Accès par la route communale de la Gaigonnière, carrefour avec la RD 759 à traiter à terme

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Inscription dans un paysage agricole semi-ouvert: gérer une transition douce entre image industrielle et grandes parcelles agricoles. Densifier les haies existantes et traiter la lisière





Légende

Frange

ZAE structurante: permettre l'extension des entreprises existantes

surface : 0.2 ha

Précisions sur les modalités de la desserte

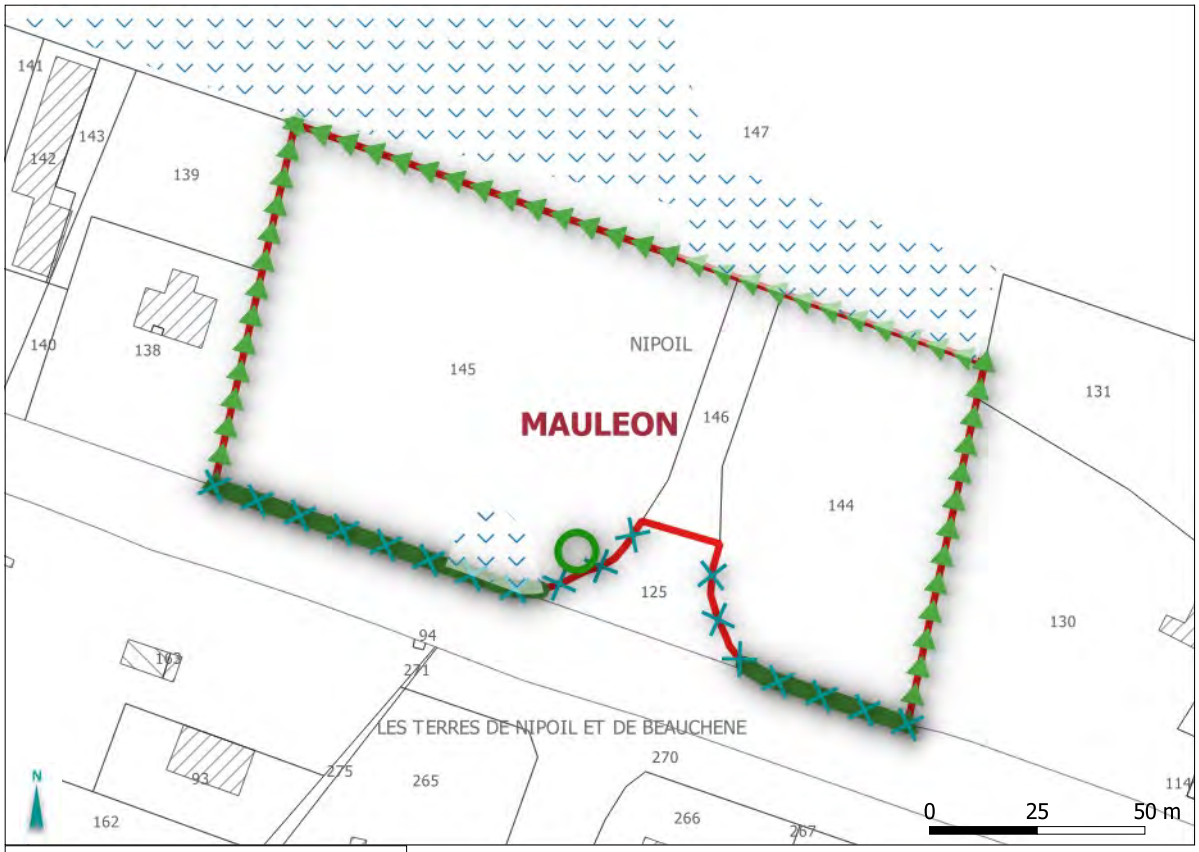
Desserte interne

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Inscription dans un paysage agricole semi-ouvert: gérer une transition douce entre image industrielle et grandes parcelles agricoles, prolonger les plantations sur la limite de la ZAE à l'ouest



L'ESPLANADE



Légende

- Arbre isolé à protéger
- Création d'accès interdit
- Frange
- Haie à préserver
- Zone humide

Parc économique structurant route nationale de Poitiers

surface : 1.4 ha

Précisions sur les modalités de la desserte

Desserte exclusive depuis la sortie dédiée au rond-point sur la nationale.

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

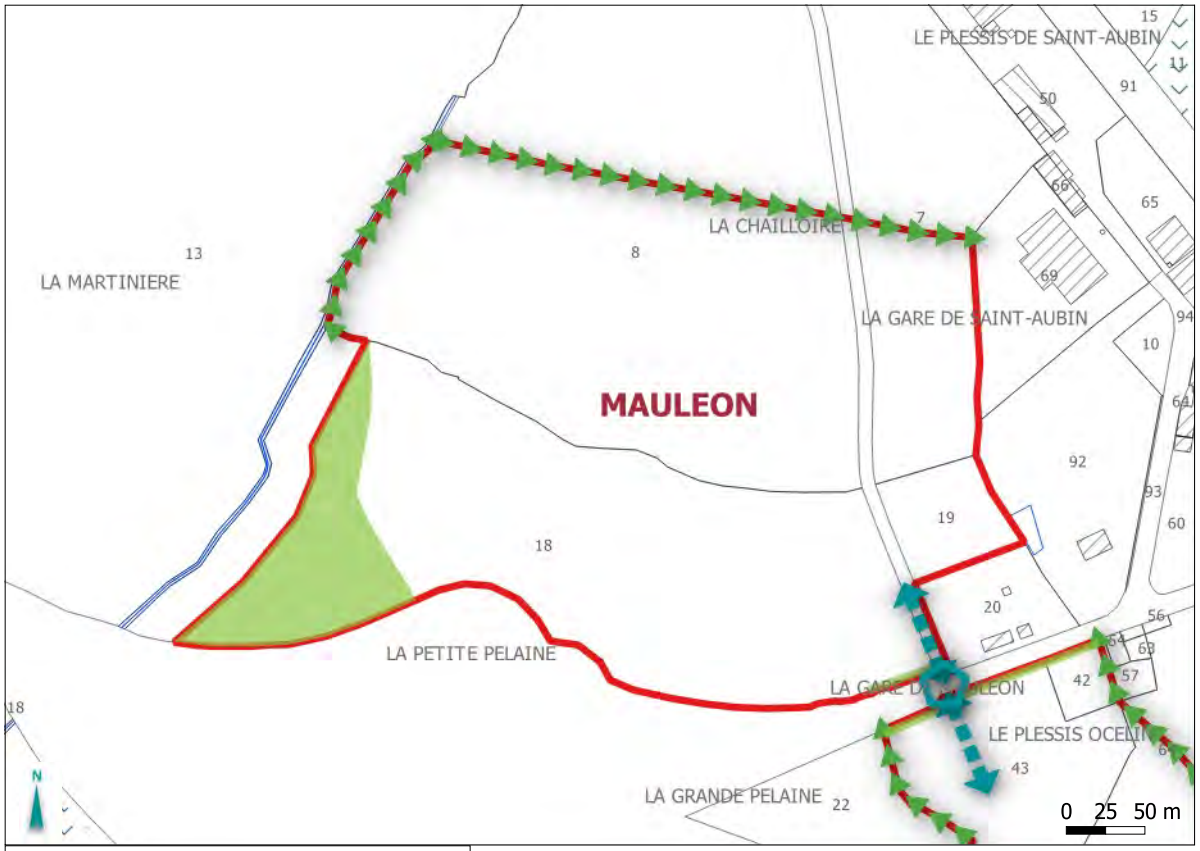
Préserver une haie coupe vent et l'arbre de haute tige qui participent qualitativement à cette entrée de ville. Gérer un espace tampon avec l'habitat riverain et traiter la lisière avec l'espace rural.



LA GARE (nord)

Parc Economique Majeur

surface : 12.5 ha



Légende

- Espace végétalisé à préserver
- Frange
- Principe de desserte

Précisions sur les modalités de la desserte

Accès par la RD à traiter

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Créer une zone d'activité valorisante, minimiser l'impact du bâti perceptible depuis la rN 249, préserver et renforcer les éléments bocagers. Traiter l'entrée commune.

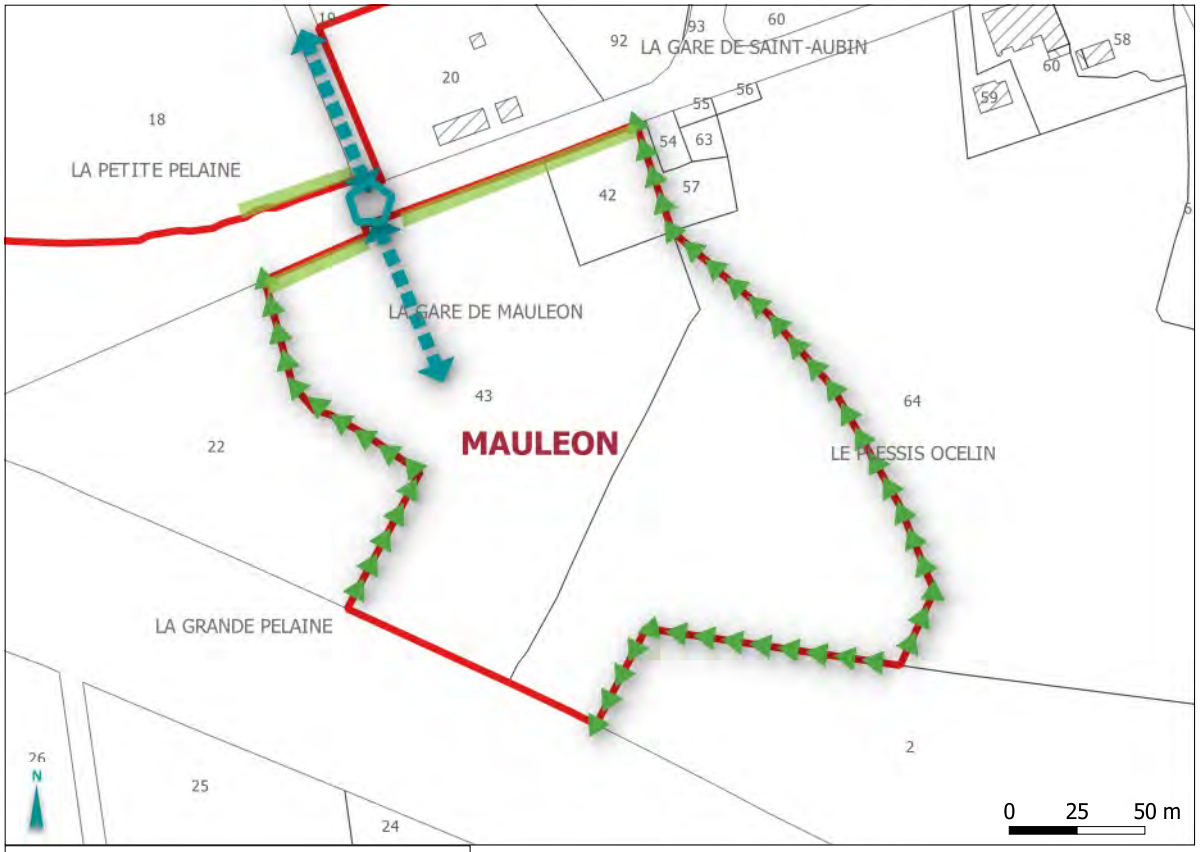


MAULEON

LA GARE (sud)

Parc Economique Majeur

surface : 3.2 ha



Légende

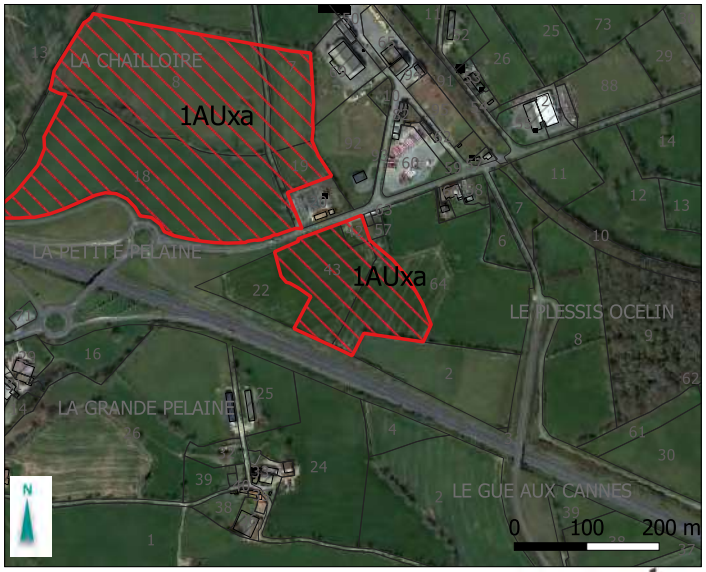
- Espace végétalisé à préserver
- Frange
- Principe de desserte

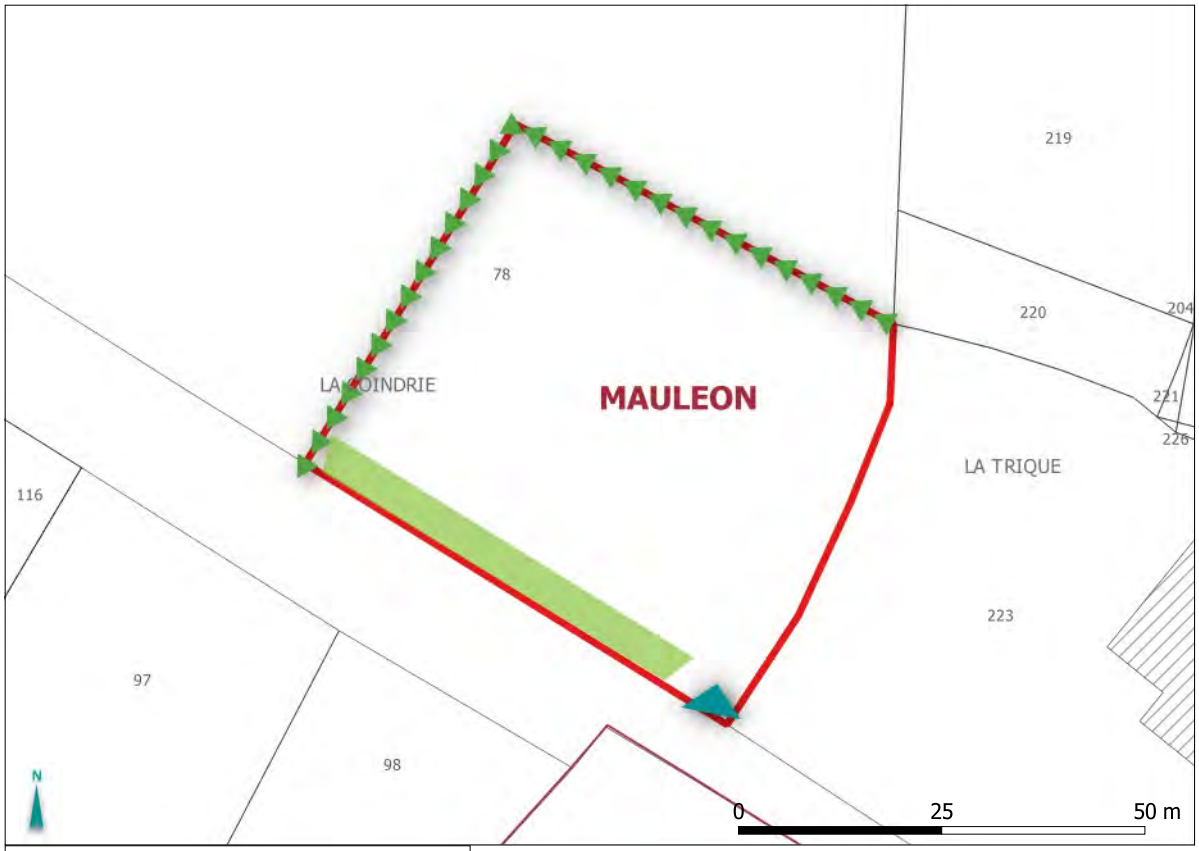
Précisions sur les modalités de la desserte

Accès par la RD à traiter

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Créer une zone d'activité valorisante, minimiser l'impact du bâti perceptible depuis la rN 249, préserver et renforcer les éléments bocagers. Traiter l'entrée commune.





Légende

- Espace végétalisé à préserver
- Frange
- Principe d'accès à traiter

ZAE de proximité

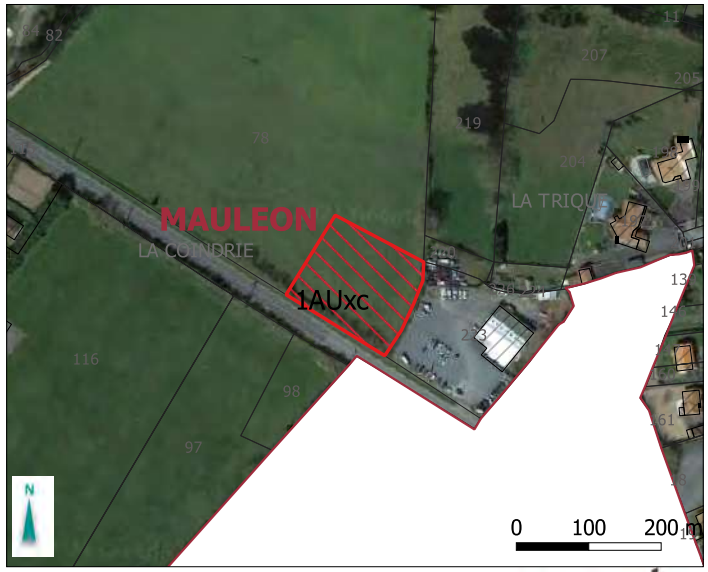
surface : 0.3 ha

Précisions sur les modalités de la desserte

Talus sur la RN 149 : accès par l'entreprise existante (garage)

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Façade urbaine à traiter

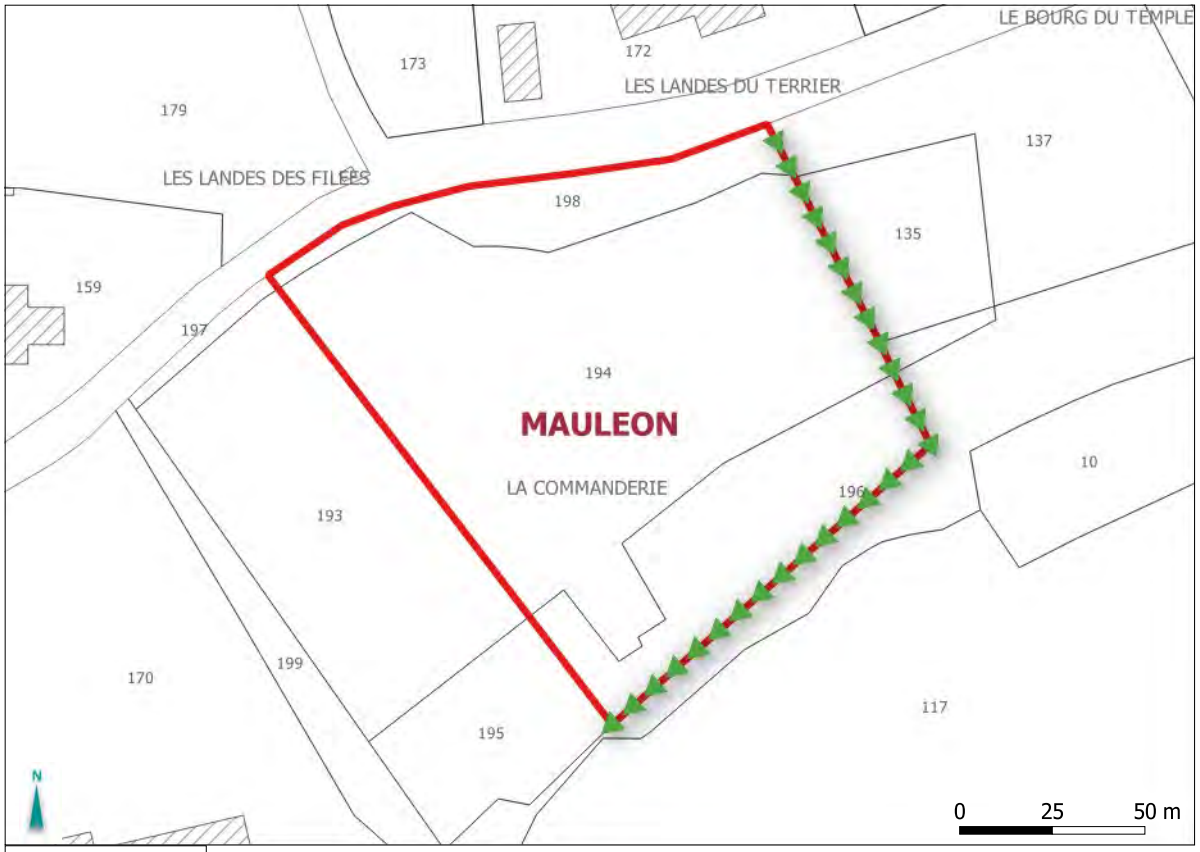


MAULEON LE TEMPLE

LA COMMANDERIE

ZAE Structurante

surface : 1.6 ha



Légende

Frange

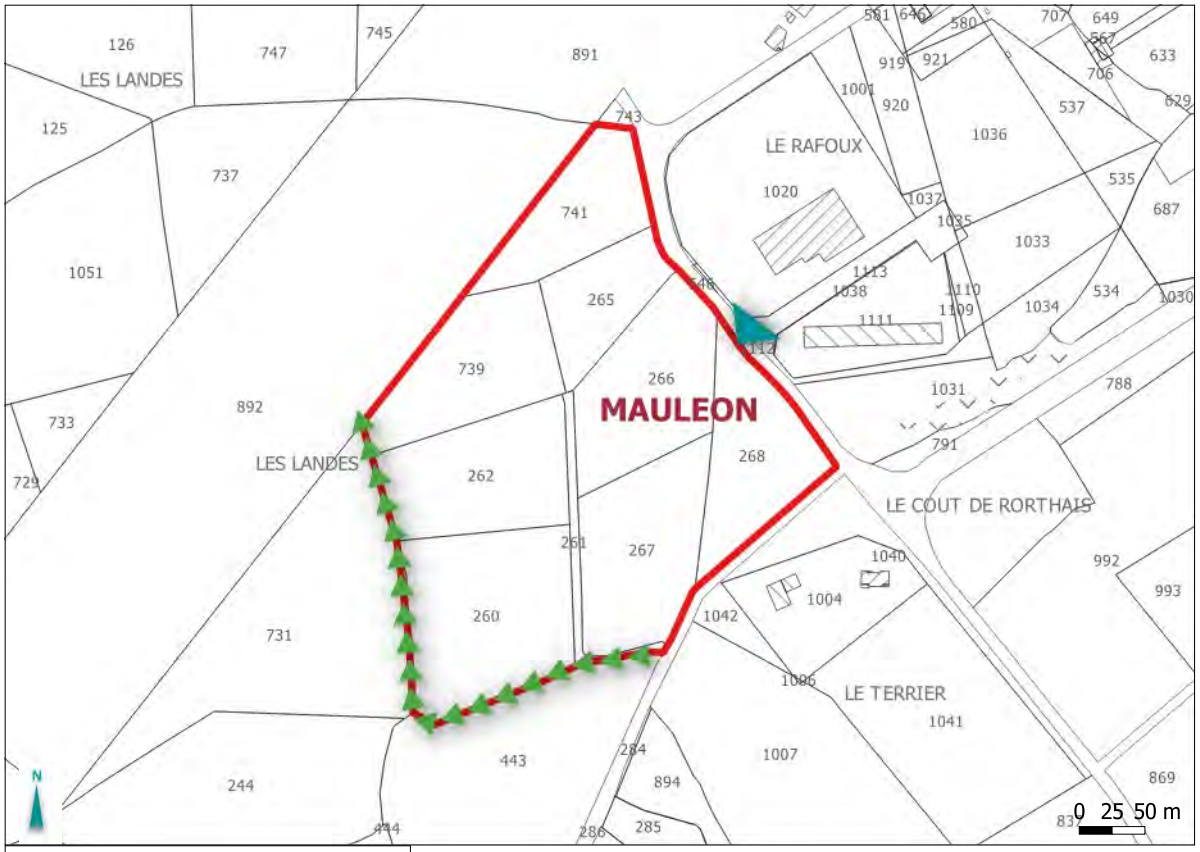
Précisions sur les modalités de la desserte

Rue des Tisserands

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Préserver le bocage existant et planter sur les lisières pour préserver les vues et les ambiances végétales pour les habitants du bourg du Temple.





Légende

- Frange
- Principe d'accès à traiter

ZAE Structurante

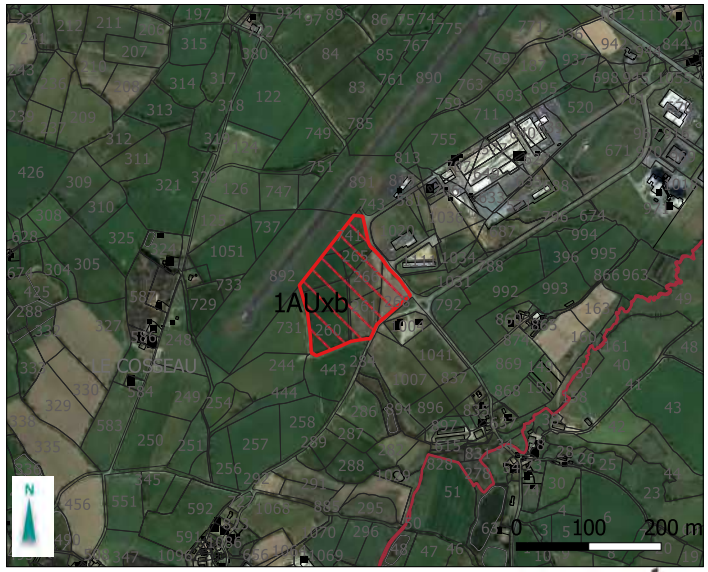
surface : 9 ha

Précisions sur les modalités de la desserte

Desserte depuis les voies interne de la ZAE de l'Aerodrome

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Préserver la haie existante en limite comme suport de préverdissement du site



MONCOUTANT



Légende

- Espace végétalisé à préserver
- Frange
- Principe de desserte
- Zone humide

LA FORESTRIE

ZAE Structurante

surface : 13,14 ha

Précisions sur les modalités de la desserte

Desserte par une attente de voie unique prévue le long de la RD 38 et franchissant un petit cours d'eau et sa zone hulide.

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

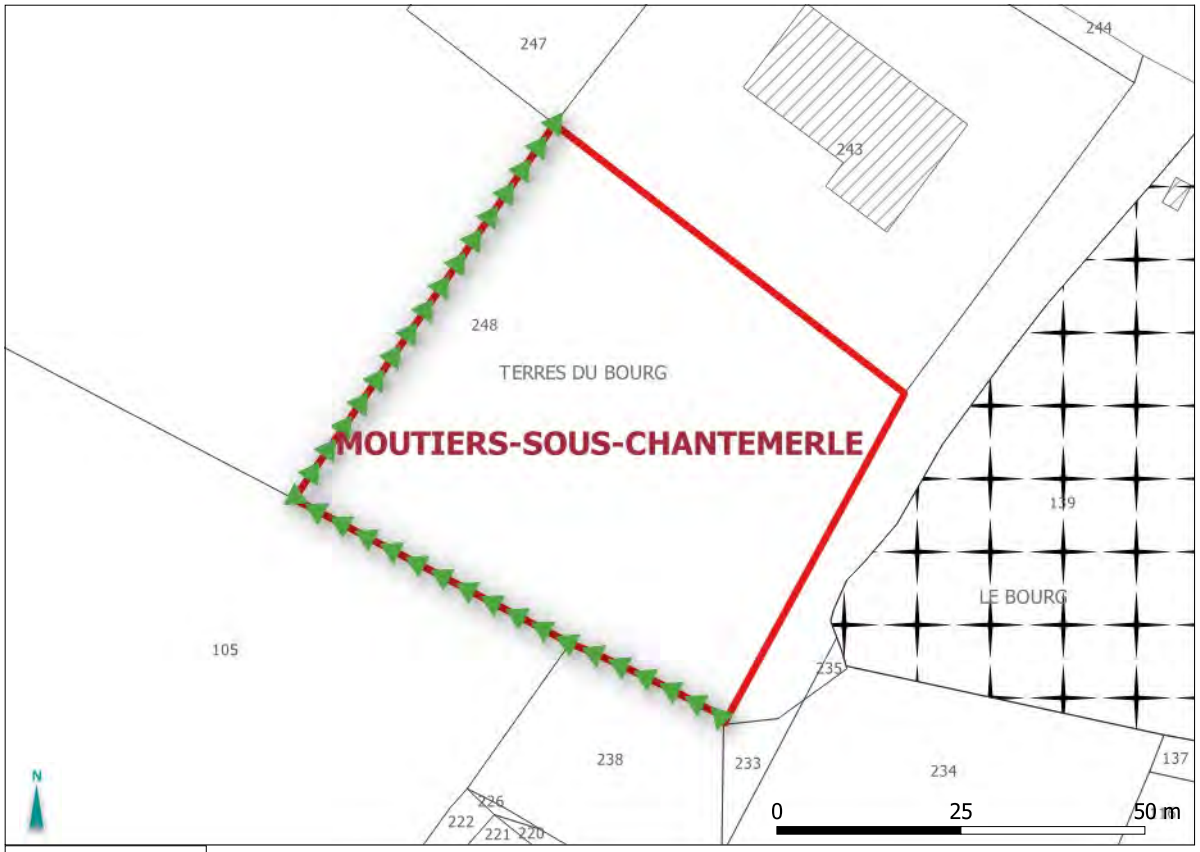
Renforcement de la trame verte et de la trame bleue sur les limites du site. Mise en oeuvre d'une démarche ERC concernant les zones humides impactés par le projet.



RUE DU STADE

ZAE de proximité

surface : 0.4 ha



Légende

Frange

Précisions sur les modalités de la desserte

Desserte par le chemin rural.

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

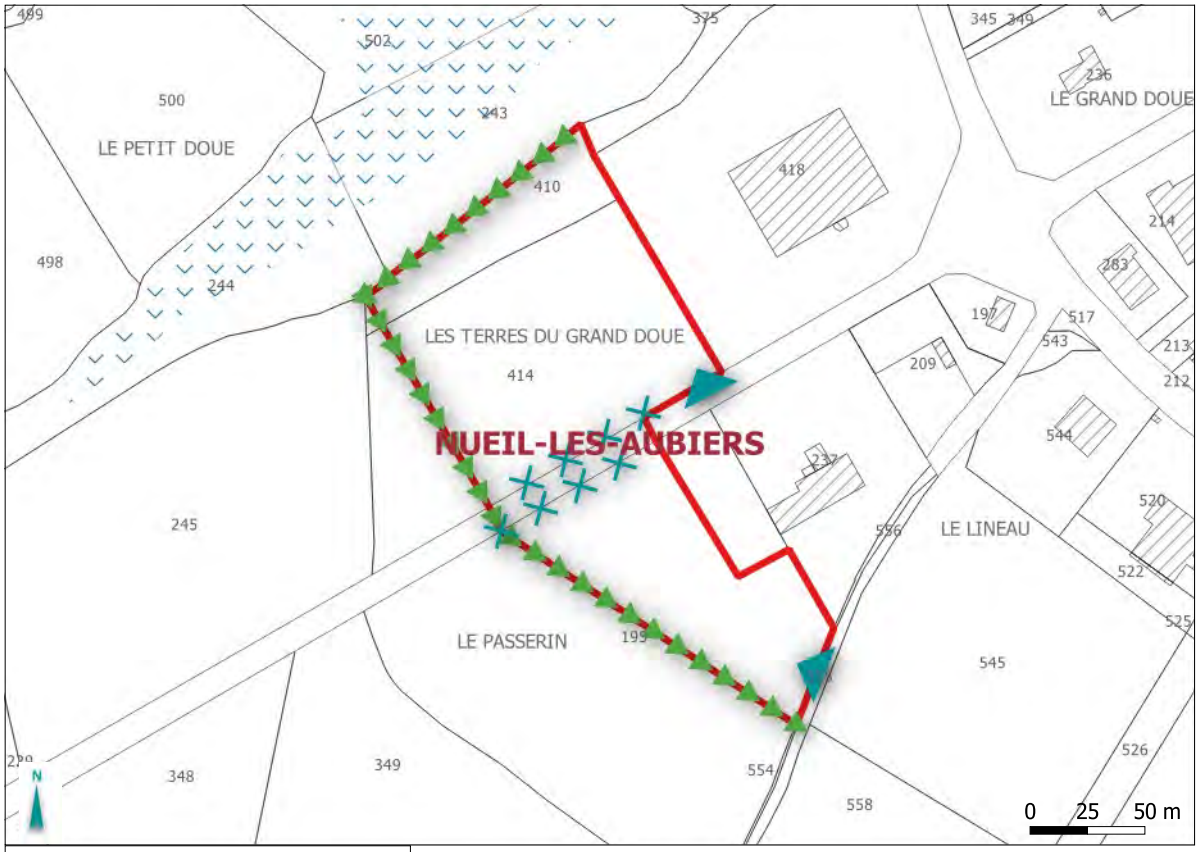
Traiter la lisière avec l'espace rural.



LE GRAND DOUE

ZAE Structurante

surface : 2.2 ha



Légende

- Création d'accès interdit
- Frange
- Principe d'accès à traiter

Précisions sur les modalités de la desserte

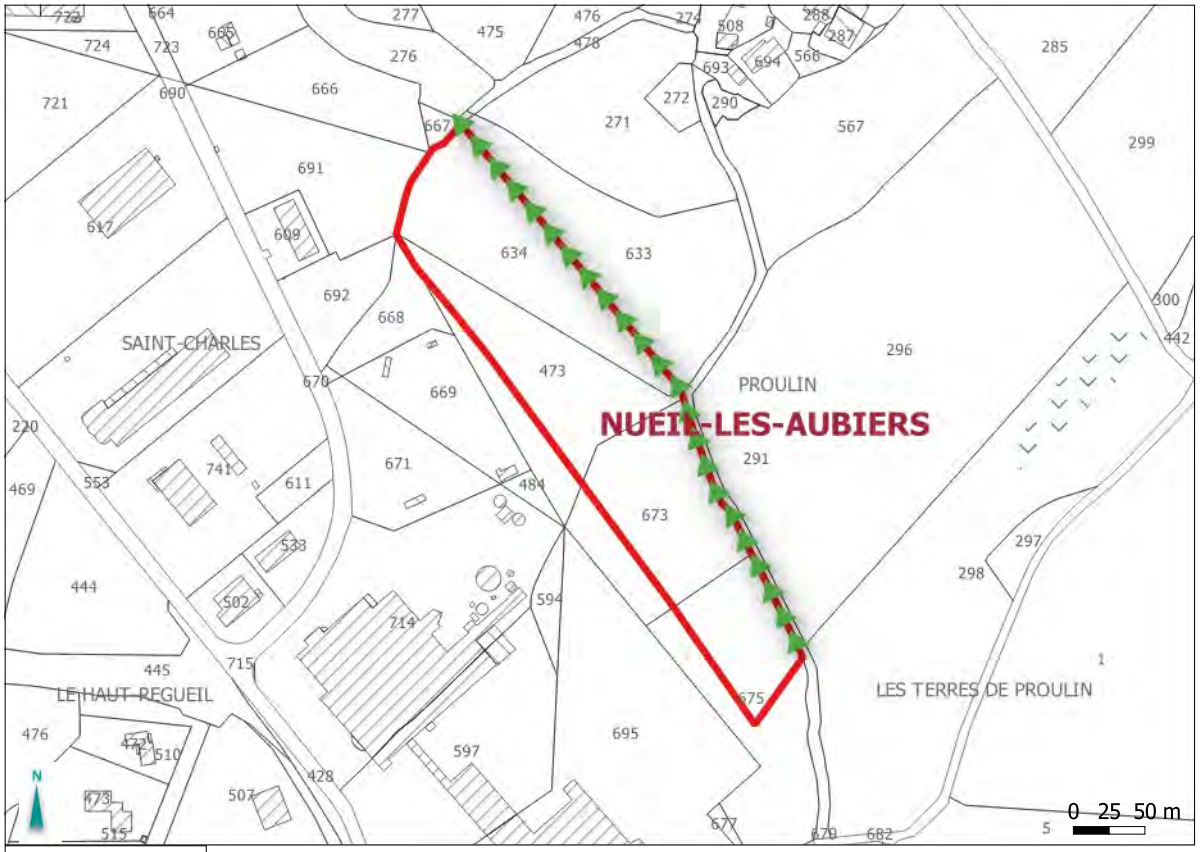
Au nord de la RD 759 : regrouper les accès dans la mesure du possible. Au sud de la RD 759: organiser les accès via la voie interne

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Traiter l'entrée de ville depuis la RD 759 et le giratoire



PROULIN



Légende

Frange

ZAE structurante: permettre l'extension des entreprises existantes

surface : 3.5 ha

Précisions sur les modalités de la desserte

Desserte interne

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

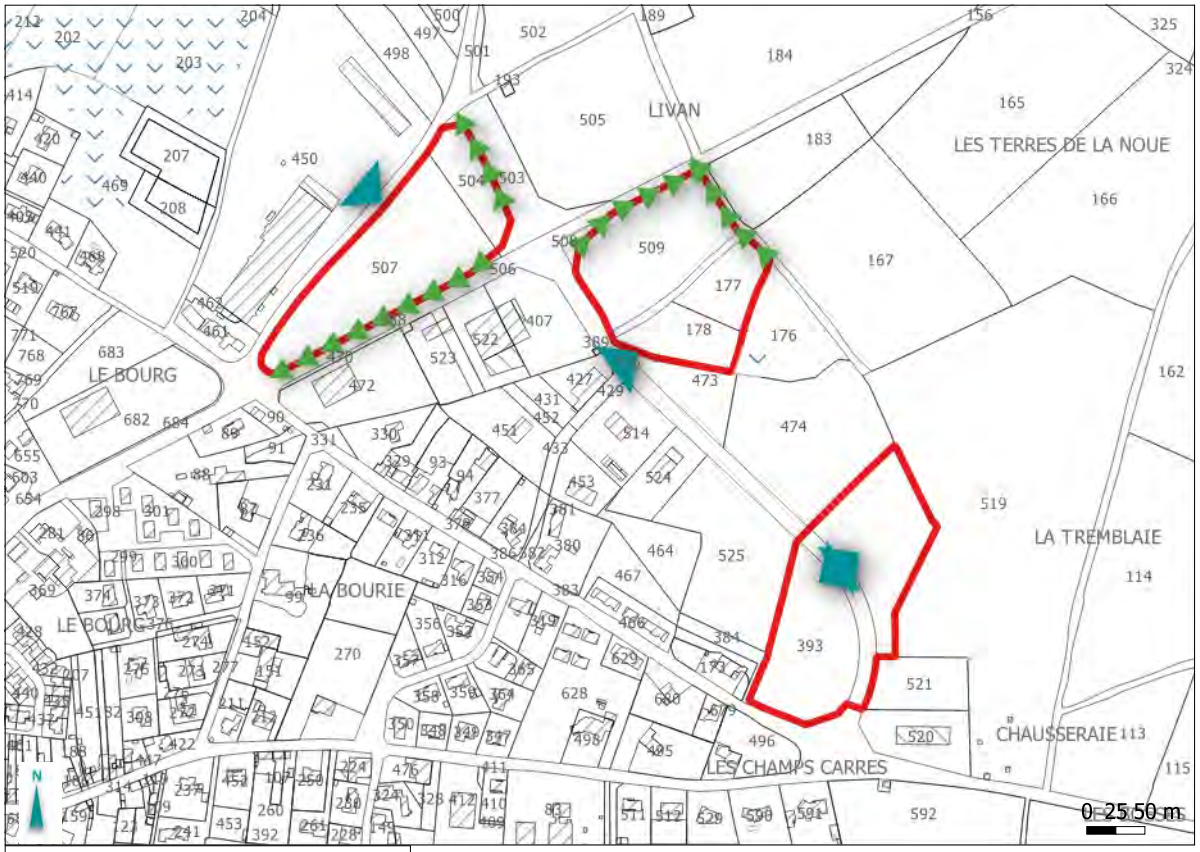
Inscription dans un paysage agricole semi-ouvert: gérer une transition douce entre image industrielle et grandes parcelles agricoles, prolonger les plantations sur la limite de la ZAE à l'est



LA CHAUSSERAIE

ZAE Structurante

surface : 5.7 ha



Légende

Frange

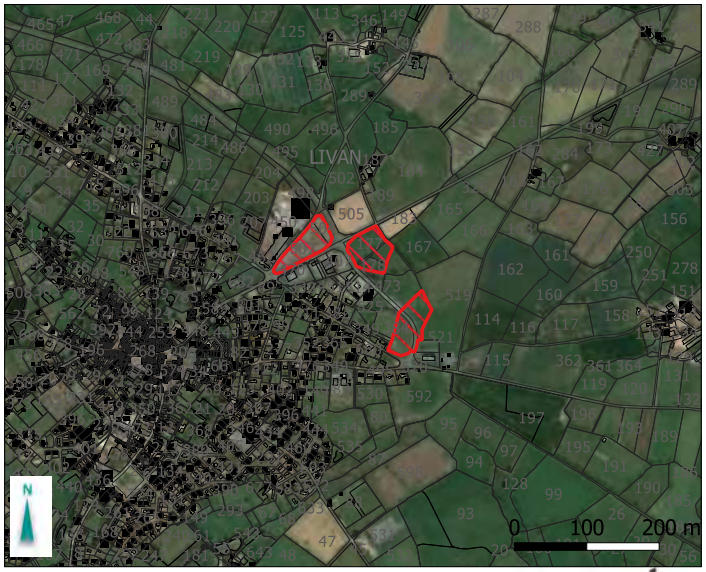
Principe d'accès à traiter

Précisions sur les modalités de la desserte

Desserte interne : prolongement de la voie en attente dans la ZAE existante

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

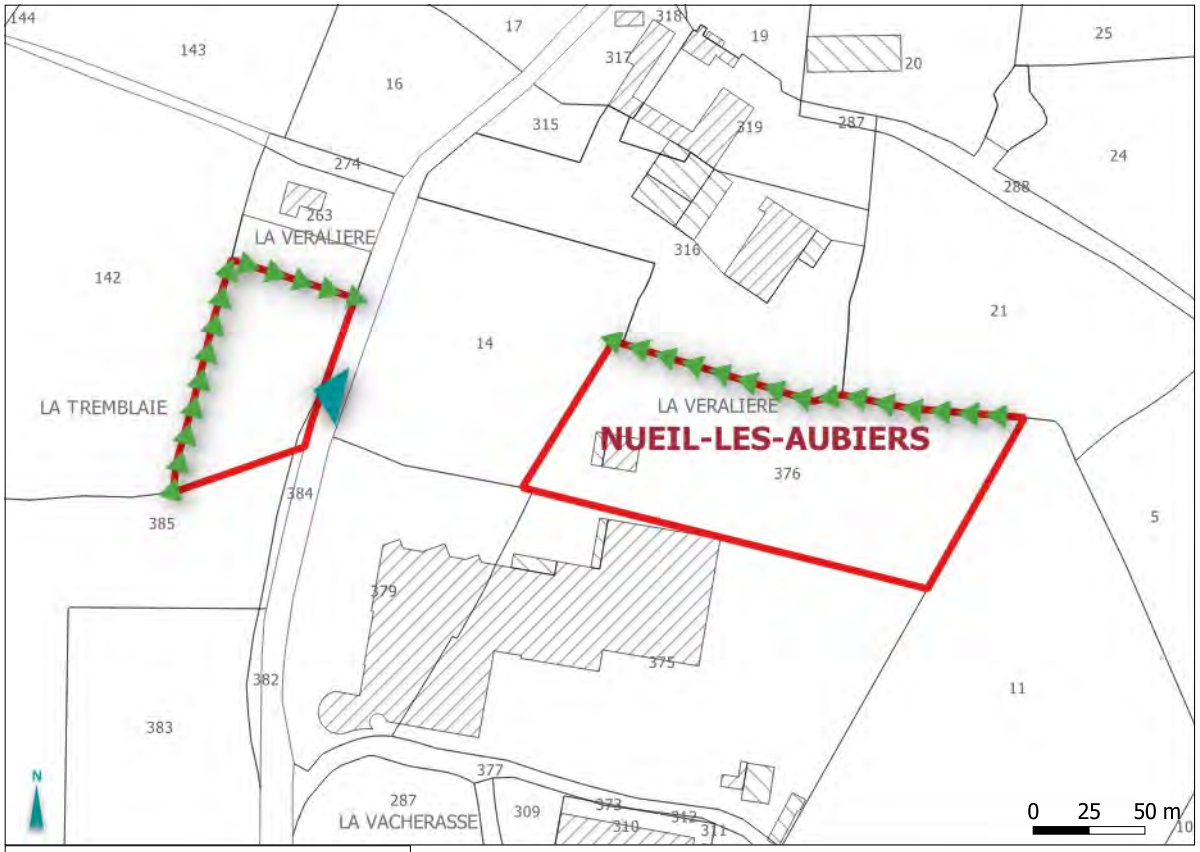
Finaliser la ZAE en joignant les deux sites, traiter l'entrée de ville depuis le giratoire sur la contournante nord de Nueil



LA VACHERASSE

ZAE Structurante, extension entreprise existante

surface : 1.9 ha



Légende

Frange

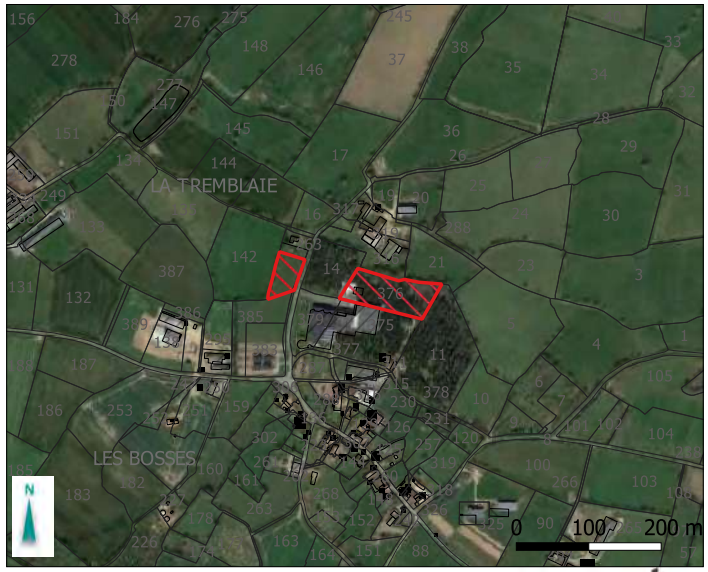
Principe d'accès à traiter

Précisions sur les modalités de la desserte

Desserte par la voie existante

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

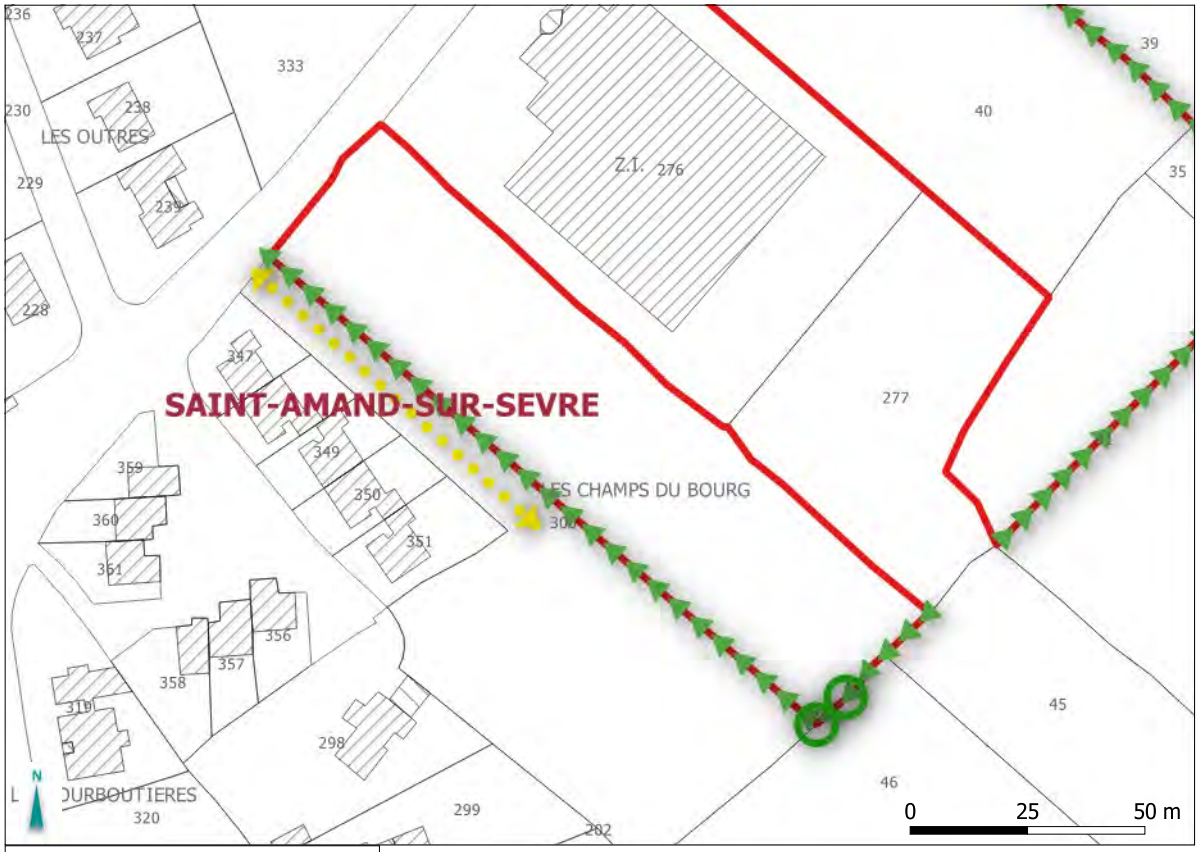
Inscription dans un paysage plus ou moins boisé: gérer une transition douce entre image industrielle et l'espace agricole



LES CHAMPS DE LA COURANT

ZAE de proximité

surface : 0.5 ha



Légende

- Arbre isolé à protéger
- Frange

Précisions sur les modalités de la desserte

Desserte par la route départementale.

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Préserver les arbres de haute tige en fond de parcelle. Traiter la lisière avec l'espace rural amené à devenir une future voie douce vers un quartier d'habitation au sud est.



LES CHAMPS DE LA COURANT-2

ZAE de proximité

surface : 0.9 ha



Légende

Frange

Précisions sur les modalités de la desserte

Desserte par la route départementale.

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

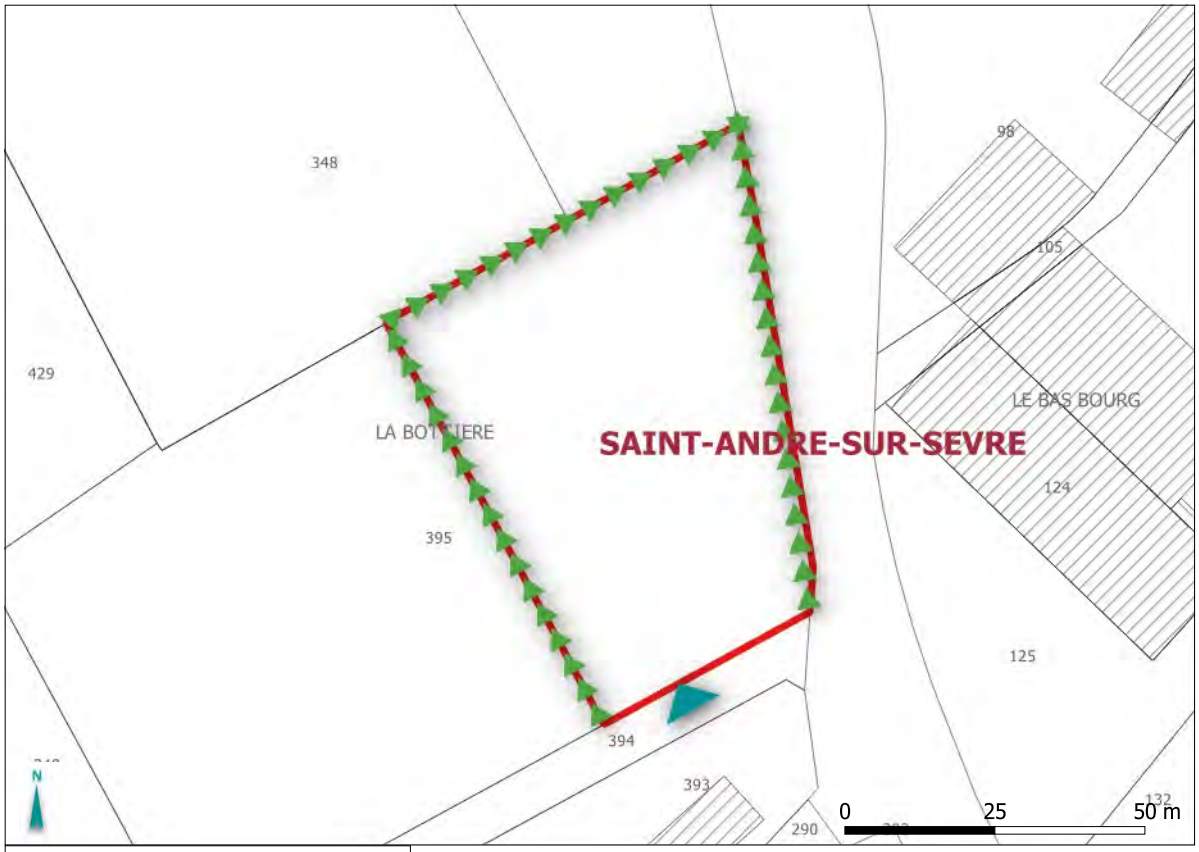
Préserver la haie sur la départementale qui accompagne la rupture de niveaux. Traiter la lisière avec l'espace rural.



LE BAS BOURG

ZAE de proximité

surface : 0.4 ha



Légende

Frange

Principe d'accès à traiter

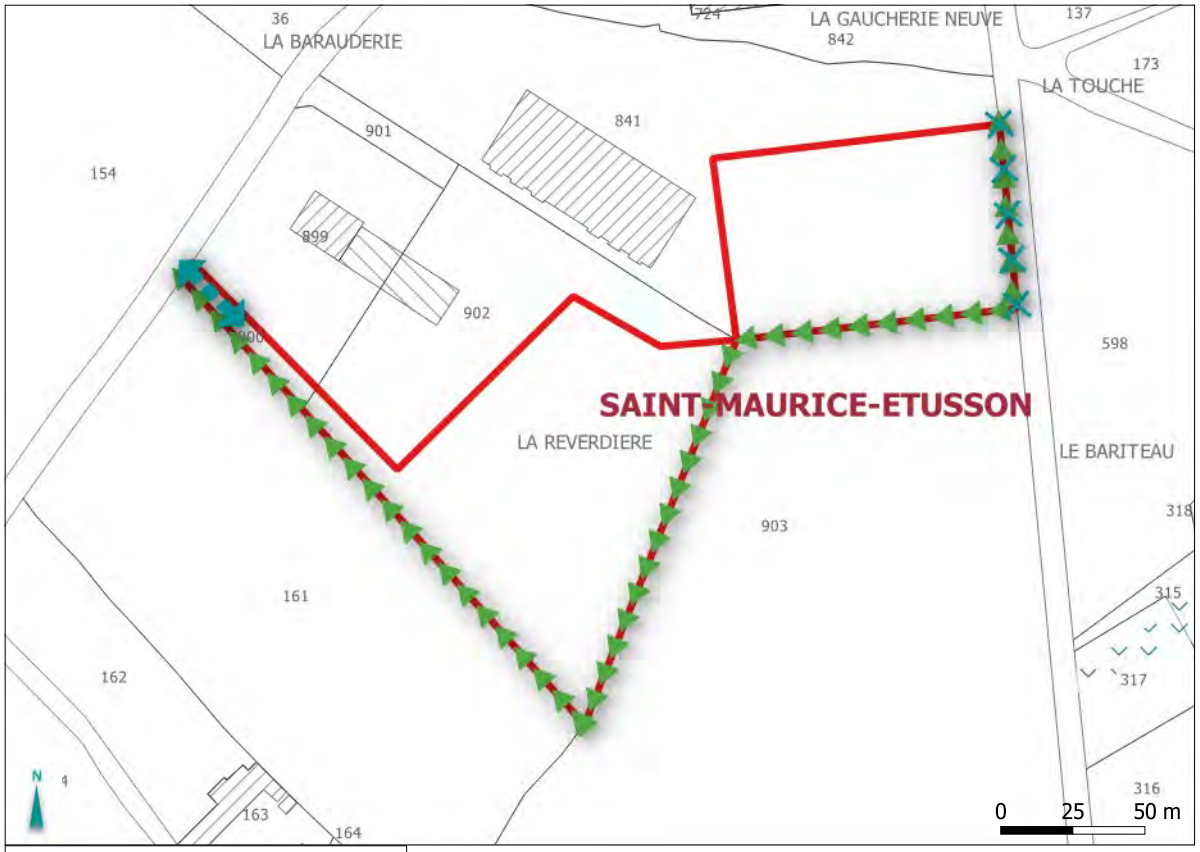
Précisions sur les modalités de la desserte

Deserte interne par l'accès existant

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Traiter l'entrée de bourg et les lisières agricoles





Légende

- Création d'accès interdit
- Frange
- Principe de desserte

ZAE de proximité, au carrefour des RD 748 et RD 33 et au nord des bourgs de Saint Maurice la Fougereuse et d'Etusson.

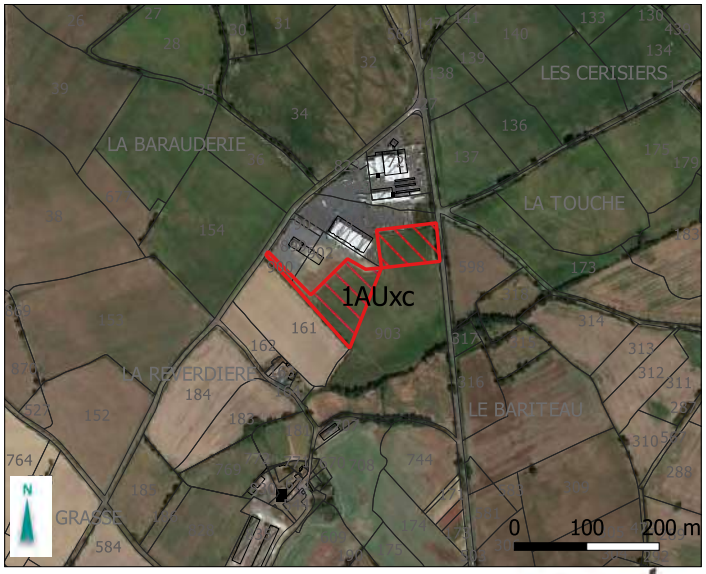
surface : 1.6 ha

Précisions sur les modalités de la desserte

Deserte interne par l'accès existant pour extension de l'entreprise en place. Interdiction de créer un accès ou une voie nouvelle depuis la RD 748. Accès possible depuis la RD 33.

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Traiter la façade sur la RD 33 et les lisières agricoles. Inscription dans un paysage agricole ouvert : gérer une transition douce entre image industrielle et grandes parcelles agricoles



BOCAGE BRESSUIRAIS

Vu pour être annexé à la délibération
en date du 09 Novembre 2021

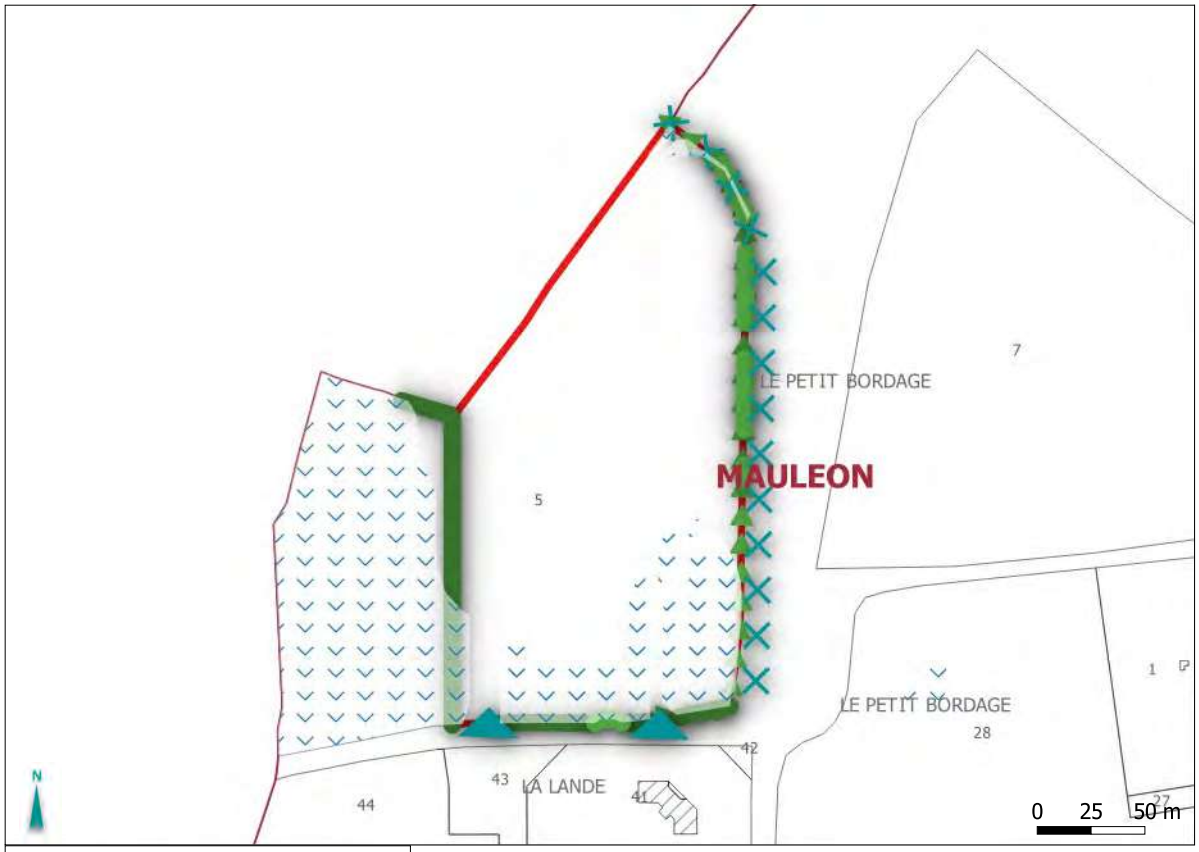
ÉLABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RAPPORT DE PRESENTATION

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	09 novembre 2021

Pièce n°4.1.3 : **OAP EQUIPEMENTS**

PLUREAL
FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR



Légende

- Création d'accès interdit
- Frange
- Haie à créer
- Haie à préserver
- Principe d'accès à traiter
- Zone humide

Projet de centre de tri des déchets recyclables

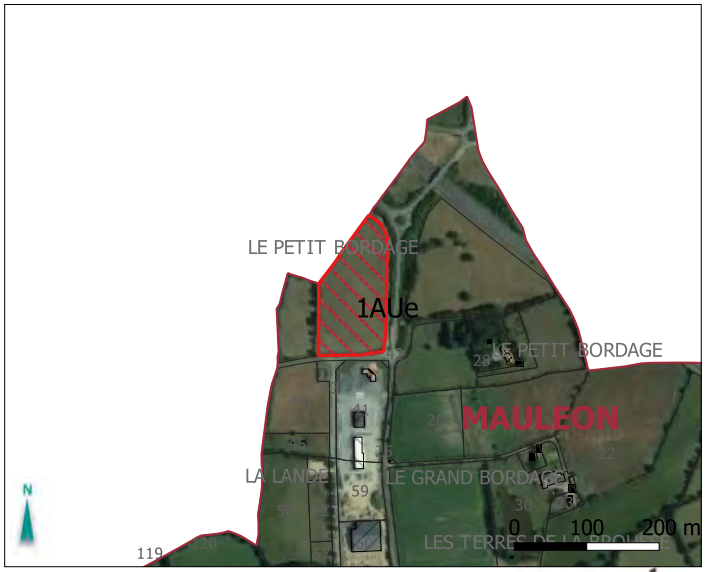
surface : 3 ha

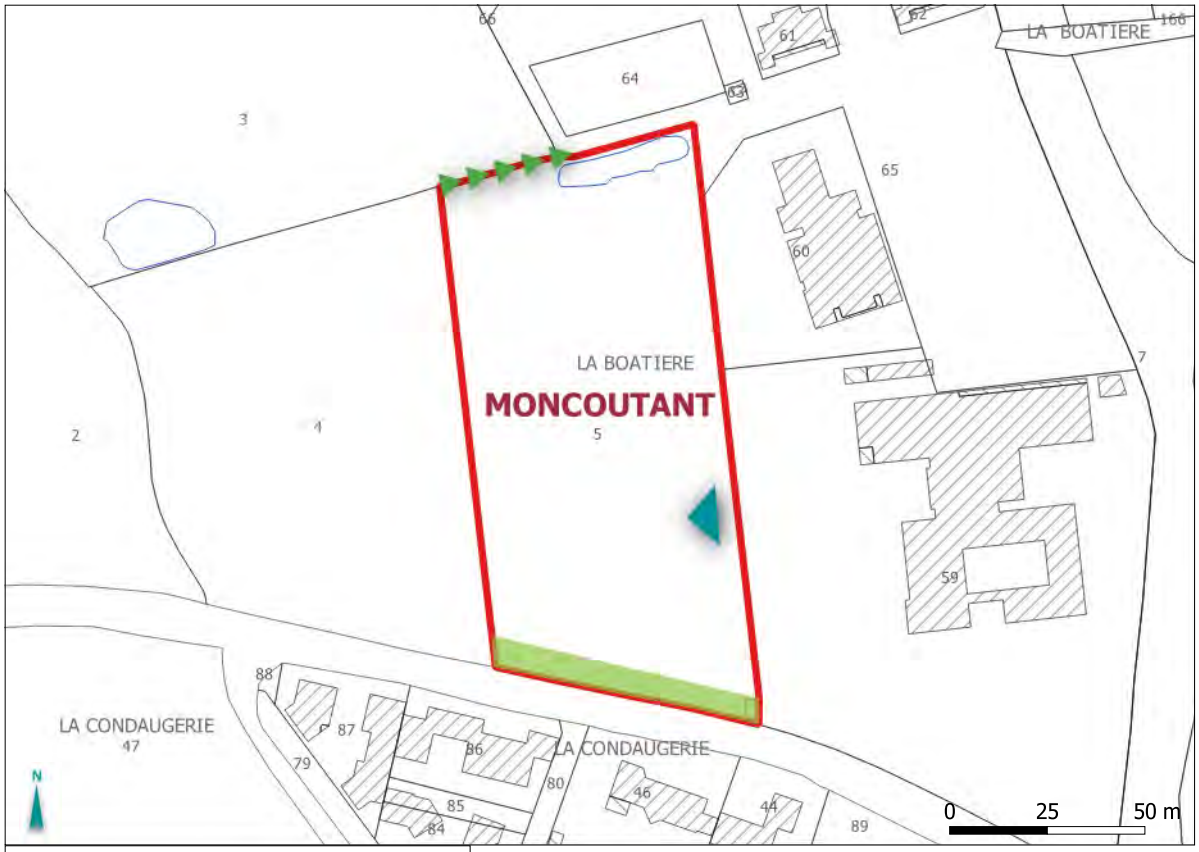
Précisions sur les modalités de la desserte

Le site est bordé au nord par la RN 249 et sa bretelle d'accès qui débouche sur la RD 171. Aucun accès direct n'est permis sur ces deux voies.La création d'accès est possible uniquement depuis la route du Puy Saint Bonnet, en limite sud.

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Les zones humides maintenues sur le site doivent conserver leur fonctionnalité. Les haies existantes en limite doivent être conservées. Un linéaire de haies à planter est à prévoir en limite Est du site.





Légende

- Espace végétalisé à préserver
- Frange
- Principe d'accès à traiter

Extension du pôle d'équipement de Moncoutant

surface : 0.9 ha

Précisions sur les modalités de la desserte

Valorisation de la desserte interne existante

Précisions sur les modalités d'insertion paysagère et urbaine

Intégration paysagère a traiter en harmonie avec les modalités de traitement du pôle d'équipement existant



BOCAGE BRESSUIRAIS

ÉLABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Vu pour être annexé à la délibération en date du 09 novembre 2021

Pièce n°4.1.4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

ZAC

Prescription	Arrêt	Approbation
15 décembre 2015	17 décembre 2019	09 novembre 2021

PLUREAL
FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

VERSION DECEMBRE 2019

DOCUMENT REALISE PAR LE GROUPEMENT

PLUREAL

FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

SOMMAIRE

1. PREAMBULE 4
2. ZAC des villages du golf 5
Schema d'intention 5
Le programme prévisionnel des constructions est le suivant : 6
Bilan au 30 novembre 2019 6
3. ZAC cœur de ville de nueil les aubiers 7
Voir ci-après les elements extraits du dossier de realisation joint en annexe au PLUi 7

1. PREAMBULE

Le document ci-après formalise les schémas d'intention des ZAC en vigueur sur le territoire de l'A2B en OAP. Il s'agit des deux ZAC suivantes :

- ZAC des Villages du Golf à Bressuire créée le 2 octobre 2014
- ZAC Cœur de Ville à Nueil les Aubiers créée le XXX

2. ZAC DES VILLAGES DU GOLF

SCHEMA D'INTENTION[1]



Ce schéma met en évidence 8 macro-lots. Les principes d'aménagement figurant au sein de ces macro-lots n'ont qu'une valeur informative tant sur le plan des voiries à créer que du découpage et de la dimension des lots.

Le programme prévisionnel des constructions prévoit la réalisation d'un programme de logements, hors résidences spécifiques. Il est en effet envisagé, selon les tendances du marché local, la possibilité de construire une résidence «séniors», d'un hôtel, voire même d'une résidence « Vacances ».

A noter qu'en lien avec le golf, un club-house servant à l'accueil des joueurs a été réalisé, ainsi qu'une partie du macro-lot n°3 : les « vallons du Golf ».

[1] *Le dossier de réalisation de la ZAC est joint en annexe du PLUi*

LE PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS EST LE SUIVANT :

• **Surface aménageable : 32 ha** (hors voie structurante et prise en compte de la servitude liées à la présence de la canalisation GrTGaz.
• **Densité minimale requise : 15 logements par hectare,** soit un minimum de 480 logements.

Bilan au 30 novembre 2019

Projet des terrasses du golf :

- Surface totale du permis d'aménager 20 720 m²
- 27 parcelles à construire

Projet des vallons du golf :

- 20 logements de type résidence senior sur les vallons du golf sur une superficie de 12 000 m².
- 4 lots en DP (hors PA) pour les terrasses du golf sur une superficie de 4000m².

Pour les vallons du golf :

- 45 logements sociaux (4 collectifs pour 28 logements)
- 31 parcelles à bâtir
- Surface totale environ 23 600 m²

Synthèse programme réalisé ou en cours :

- Surface : 6ha
- Nombre de logements :127 logements,
  soit une densité de 21 logements par hectare

3. ZAC CŒUR DE VILLE DE NUEIL LES AUBIERS

VOIR CI-APRES LES ELEMENTS EXTRAITS DU DOSSIER DE REALISATION JOINT EN ANNEXE AU PLUI

PREAMBULE

L'aménagement des secteurs du « Cœur de Ville » se réalise dans le cadre de la **procédure de « Zone d'Aménagement Concerté » multi sites**.

Cette opération a vocation à accueillir :

- **des logements**, conformément aux orientations retenues par la Municipalité dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 avril 2007 en matière de planification des zones à urbaniser,
- **des équipements publics** : nouvelle mairie, nouvelle médiathèque, halle, place centrale,
- **des commerces et des services**, en accompagnement des équipements publics et des logements créés.

Par délibération en date du 18 décembre 2013, à l'issue d'une concertation préalable, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC multi sites du Cœur de Ville.

Cette procédure donne à la commune les moyens de maîtriser la programmation, l'aménagement, et le déroulement dans le temps de l'urbanisation, dans ses phases de conception puis de réalisation.

La commune a choisi le mode de réalisation de la régie communale.

Parmi les obligations faites au maître d'ouvrage de l'opération figure celle de réaliser le Programme des Equipements Publics (PEP) et le Programme Global des Constructions (PGC), dans le cadre des Modalités Prévisionnelles de Financement (MPF) établis dans le présent Dossier de réalisation de la Z.A.C.

AUX TERMES DE L'ARTICLE R.311-7 DU CODE DE L'URBANISME, LE DOSSIER DE REALISATION COMPORTE TROIS PIECES OBLIGATOIRES :

- 1. Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone (PEP),
- 2. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone (PGC),
- 3. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps (MPF)

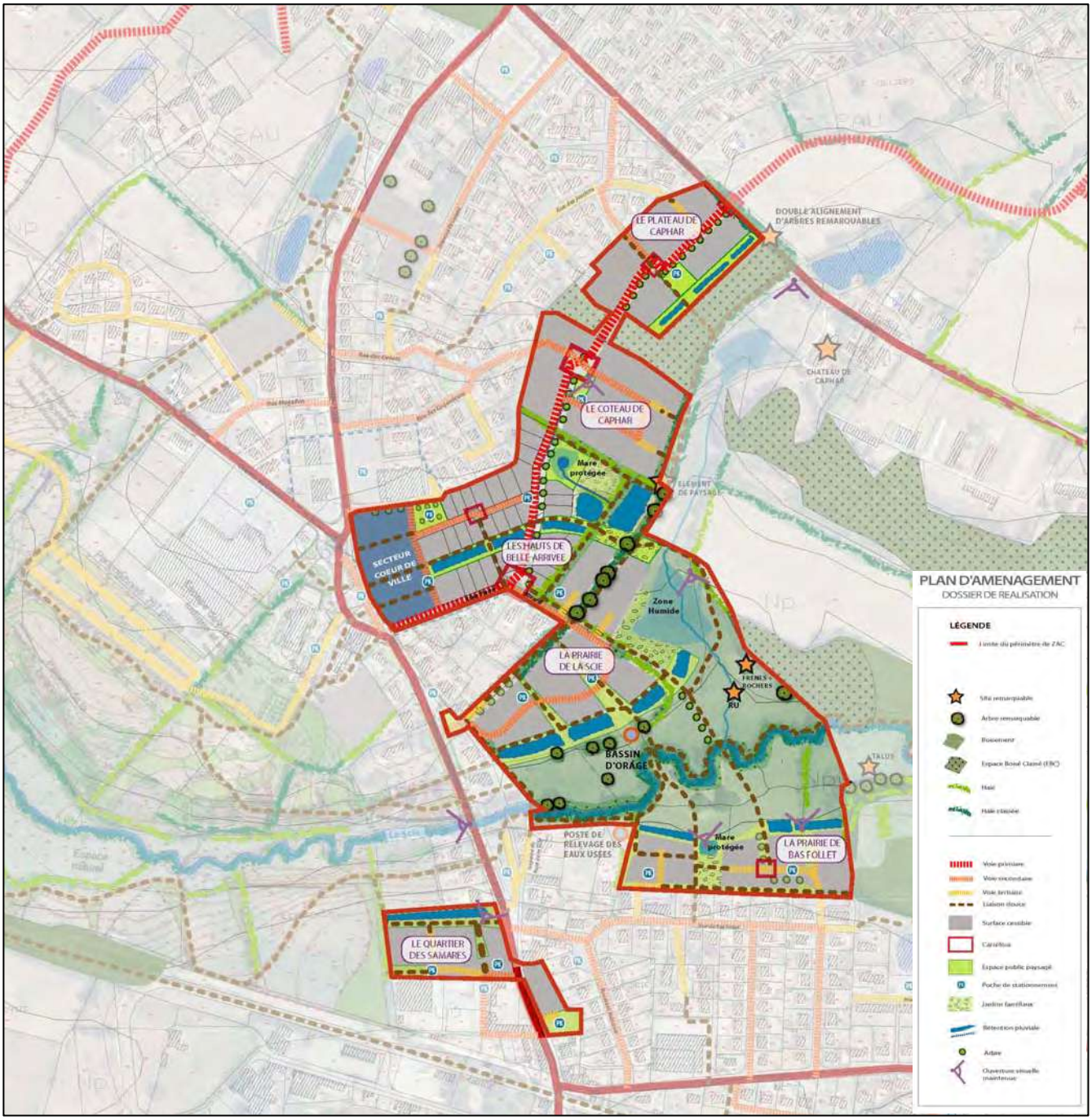
Ainsi que :

- 4. Les compléments à l'étude d'impact du projet,
- 5. Le référentiel qualitatif de l'aménagement.

1. LE PROJET D'AMENAGEMENT

En prolongement du schéma d'aménagement élaboré dans le cadre du dossier de création, les études de réalisation ont permis de préciser les trois points essentiels du projet que sont :

- **Le plan des circulations** routières, piétonnes et cyclables,
- **Le plan paysager**, notamment au regard de la prise en compte de l'existant et de l'intégration du projet dans son environnement,
- **La répartition entre les espaces publics et privatifs** pour la réalisation du programme envisagé dans le périmètre de l'opération.

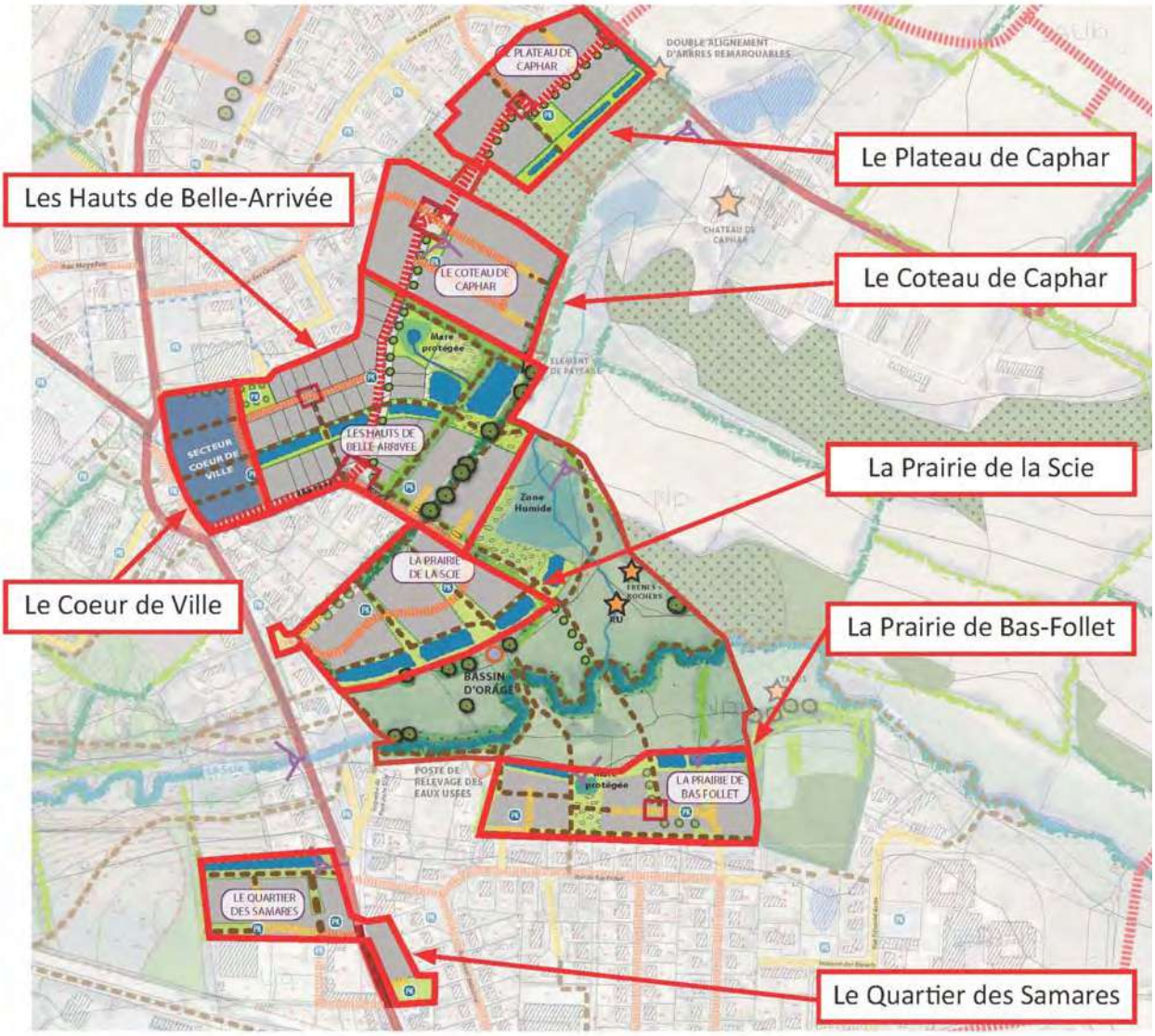


Plan de composition de la ZAC multi sites du Cœur de Ville – Conception : Sixième Rue & Atelier 360°

LE PLAN DE CIRCULATIONS :

La ZAC multi sites est l'outil opérationnel mis en œuvre par la commune pour poursuivre les orientations retenues dans le PLU approuvé (secteurs à urbaniser, vocation de logements), ainsi que l'ambition communale pour la restructuration de la friche BENARD-MAAC : implantation des futures mairie et médiathèque, d'une halle ouverte ainsi que des commerces et services à la population. **Au vu des enjeux pour l'avenir, la collectivité tient à conserver la maîtrise totale des aménagements.**

Ainsi, **le périmètre de la ZAC, sur deux sites distincts, regroupe la majorité des prochains secteurs dédiés à l'urbanisation.** Ils sont situés de part et d'autre de la vallée de la Scie, frontière naturelle historique entre les deux bourgs de Nueil-sur-Argent et des Aubiers.



Plan de composition de la ZAC multi sites du Cœur de Ville – Conception : Sixième Rue & Atelier 360°

Le secteur du Cœur de Ville comporte deux accroches sur l'avenue Saint-Hubert, à l'Ouest. Les carrefours sont existants, en attente des aménagements.
Deux voies d'orientation générale Ouest-Est seront créées à partir de ces points d'accroche.

Une voie Nord-Sud est prévue pour faire la jonction entre les deux voies citées.
Ainsi, une place accueillant les équipements publics, les commerces et les services prévus au programme des constructions sera créée entre ces quatre axes.

Les liaisons douces seront prégnantes, permettant de faire le lien entre :

- A l'Ouest : le secteur Belle-arrivée et, à son arrière, le Parc du Val de Scie.
- A l'Est : les futurs secteurs dédiés au logement.

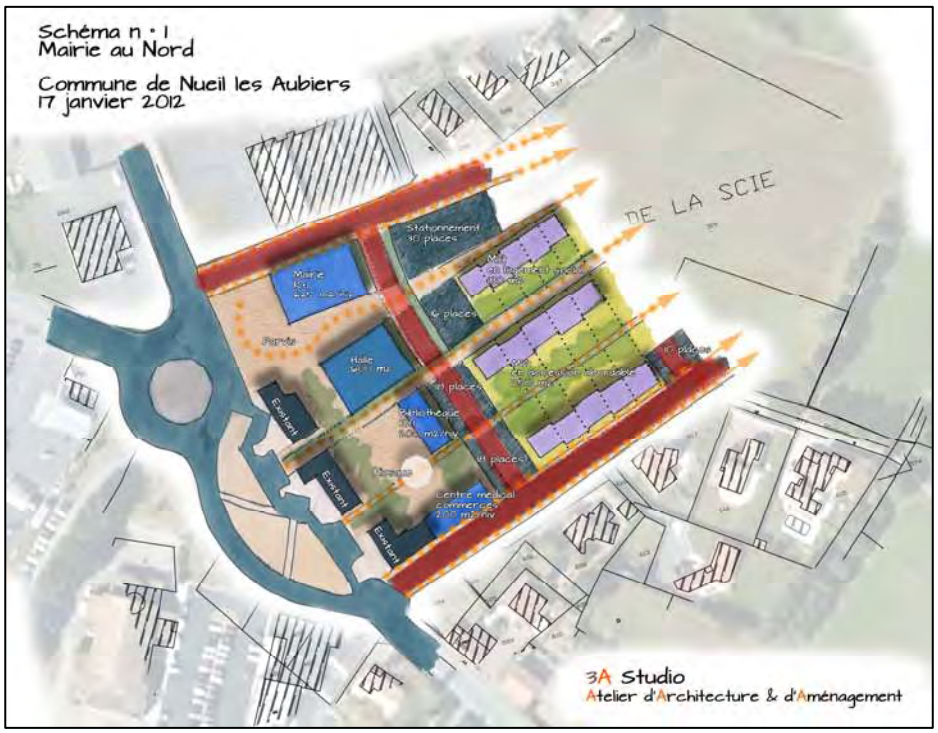
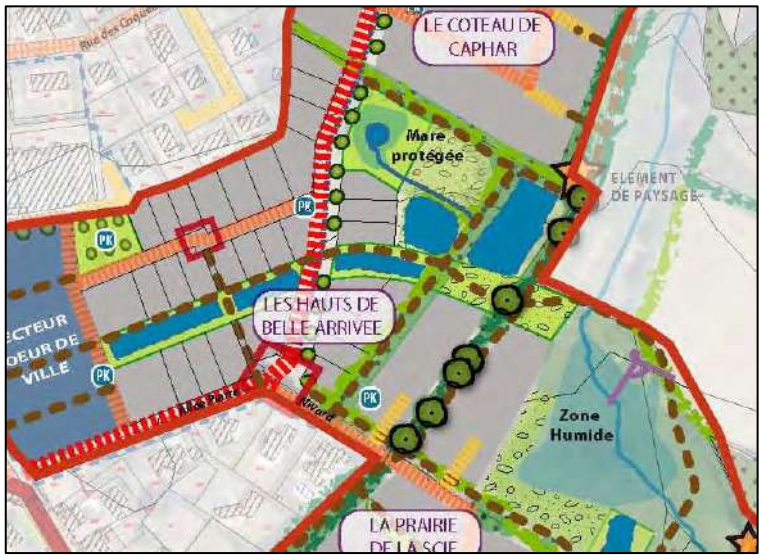


Schéma de principe pour l'aménagement du secteur du Cœur de Ville – Conception : 3A STUDIO

Le secteur des Hauts de Belle-Arrivée, sera en accroche directe sur le Cœur de Ville, à l'Ouest.
Deux voies d'orientation générale Ouest-Est irrigueront le quartier.
La voie primaire inter-quartiers, d'orientation générale Nord-Sud, traverse ce secteur. Elle accueille une noue paysagée qui participe à la gestion du pluvial.

Un mail piétonnier structurant, d'orientation générale Ouest-Est, parallèle aux voiries, traverse le secteur en son centre.
Enfin, des liaisons douces s'appuieront sur les haies existantes et permettront des cheminements multiples.



Le secteur du Coteau de Caphar s'articule de part et d'autre de la voie primaire inter-quartiers.

Elle desservira des lots en direct, et une voie secondaire en boucle permettra une desserte sécurisée des autres lots.

Les liaisons douces créées permettront de traverser le quartier vers le bois de Caphar au Sud-Est et le quartier des Justices, au Nord-Ouest.



Le secteur de la Prairie de la Scie est en accroche :

- Sur l'avenue Saint-Hubert, à l'Ouest,
- Sur la voie primaire inter-quartiers, au Nord-Est.

Une seule voie, secondaire, sera présente dans ce quartier :
Elle reliera les deux points d'accroche cités.
Elle desservira des lots, ainsi que des poches de stationnement résidentiel et des points de regroupement de services (boites aux lettres, ordures ménagères, …).
La majorité des logements ne seront accessibles que par des voies douces, permettant ainsi de créer un quartier piétonnier.



Une liaison douce s'appuiera sur une haie existante, et longera l'opération au Nord.

Ce quartier est en lien direct avec la vallée de la Scie. Les liaisons douces créées permettront un accès simple et rapide vers cet espace qui sera préservé de tout aménagement, et appropriable par tous.

Le secteur du Quartier des Samares, disjoint du reste de la ZAC, est en accroche de part et d'autre de l'avenue Saint-Hubert.
Il est constitué de deux secteurs d'habitat séparés par l'avenue Saint-Hubert.
Une voie secondaire permet de desservir les logements du « quartier Ouest », une voie tertiaire dessert ceux du « quartier Est ».
Une aire de stationnement sera créée dans la partie Est.

Secteur en lien direct avec le versant Sud de la vallée de la Scie, faisant face au Parc du Val de Scie, une liaison douce offrira un accès direct à cet espace ludique et valorisant.

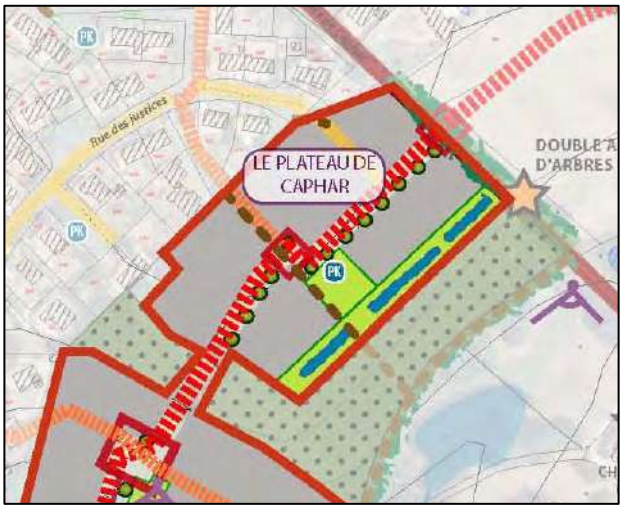


Le secteur de la Prairie de Bas-Follet est en accroche sur le quartier existant de Bas-Follet.
Il est constitué de deux secteurs d'habitat séparés par un jardin familial.
Une voie secondaire permet de desservir les logements du « quartier Est », une voie tertiaire dessert ceux du « quartier Ouest ».
Secteur en lien direct avec le versant Sud de la vallée de la Scie, des liaisons douces offriront un accès direct à cet espace qui sera préservé de tout aménagement.
Enfin, ce secteur sera relié aux secteurs Nord du projet par deux à trois ouvrages de traversée piétonnière de la Scie.



Le secteur du Plateau de Caphar s'articule de part et d'autre de la voie primaire inter-quartiers.
Elle desservira la majorité des lots en direct. Une voie tertiaire et une liaison douce permettront une desserte sécurisée des quelques lots restants, en accroche sur le quartier des Justices.

Limite Nord du projet, ce secteur est en accroche sur l'allée de Caphar.
Les liaisons douces créées permettront, tout comme dans le Coteau de Caphar, de traverser le quartier vers le bois de Caphar au Sud-Est et le quartier des Justices, au Nord-Ouest.



LE PLAN PAYSAGER :

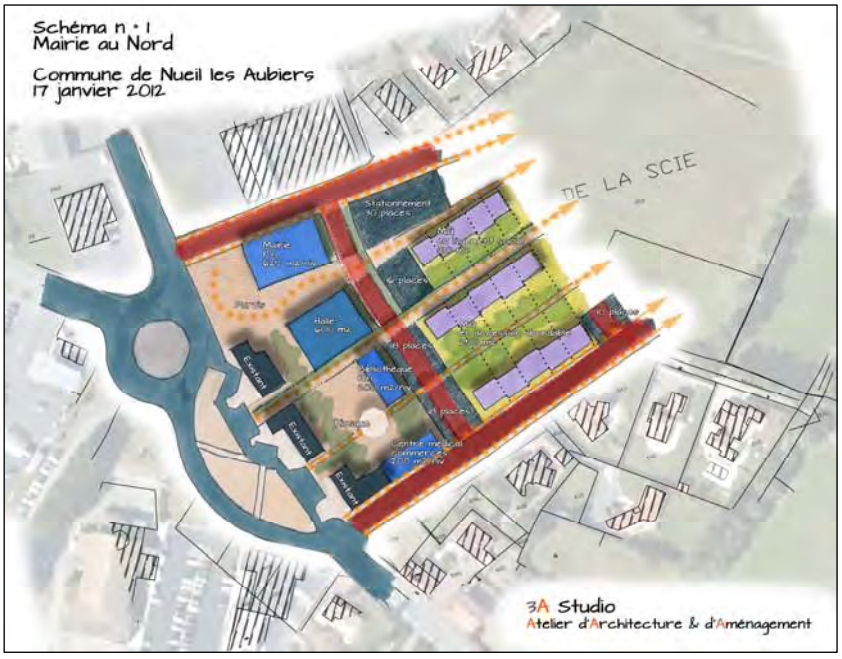
Les principes généraux édictés dans le dossier de création de la ZAC multi sites sont :

- **deux accès primaires sécurisés et qualitatifs**, l'un au sud-ouest du secteur dédié aux équipements publics et aux commerces et services, sur l'avenue Saint-Hubert, l'autre au nord-est du site, sur l'Allée de Caphar.
  La voie primaire reliant ces deux points est d'orientation globale sud-ouest – nord-est, et irrigue trois des six quartiers d'habitat créés.
- **deux accès secondaires par l'avenue Saint-Hubert**, un au nord-ouest du secteur dédié aux équipements et irriguant le secteur des « Hauts de Belle Arrivée », un autre à l'ouest du secteur nommé « la Prairie de la Scie », qu'il dessert.
- **deux accroches au sud**, par des voies tertiaires en impasses, **sur le quartier de Bas-Follet**,
- **la valorisation de la vallée de la Scie**, au cœur du projet, par la création de **cheminements piétons / cycles permettant la traversée de la rivière,**
- **la création d'un mail piétonnier** reliant le secteur de centralité (équipements) au Bois de Caphar, à l'Est du projet.
- **l'intégration des éléments techniques de gestion des eaux pluviales** dans l'aménagement paysager,
- **la conservation et la mise en valeur des éléments naturels remarquables**, dont la zone humide et les mares,
- **l'aménagement du quartier des Samares**, second site de la ZAC, situé de part et d'autre de la rue de la Gare.

Le schéma d'aménagement du dossier de création de la ZAC multi sites a été réalisé dans l'objectif de répondre à ces principes.

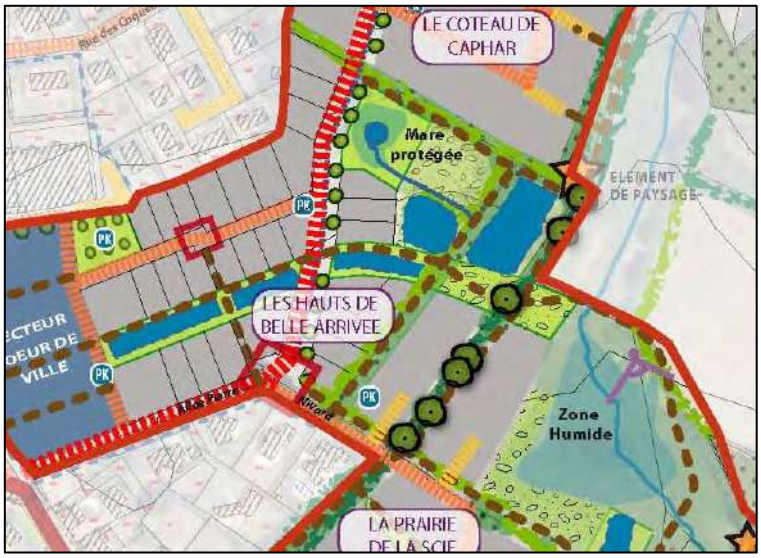
Le secteur du Cœur de Ville fera l'objet d'une mise en concurrence urbanistique et architecturale pour son aménagement. Les principes suivants, validés en Conseil Municipal, devront être respectés :

- un principe de « peigne » Ouest-East de liaisons douces, entre les voies internes au secteur,
- une place qualitative, accueillant les équipements publics structurants, les commerces et les services à la population, avec la réhabilitation d'une partie des sheds de l'ancienne usine en halle,
- le respect des aménagements existants, sur l'avenue Saint-Hubert.



Le secteur des Hauts de Belle-Arrivée, est le lien entre l'opération Cœur de Ville et le reste du projet, au Nord de la Scie. Ainsi, des commerces / services pourront y être implantés, en plus des logements.
Les objectifs paysagers sont pris en compte comme suit :

- Connexion du cœur de ville à la vallée naturelle,
- Création d'un mail piétonnier planté :
  - structuré à proximité du cœur de ville,
  - puis plus libre (plantations d'arbres fruitiers) au niveau des jardins familiaux.
- Création d'un jardin de cueillette.
- Appui sur le végétal existant pour la création de liaisons douces.
- Création de jardins familiaux :
  - Création d'une poche de jardins partagés, en appui sur la mare existante,
  - Aménagements légers (cabanes mutualisées, clôtures champêtres, composteurs, récupérateurs d'eau,…),
  - Travail sur différentes identités de jardins à travers l'architecture des cabanons mutualisés.



Le secteur du Coteau de Caphar répond aux objectifs paysagers généraux de la façon suivante :

- Création d'une aire de jeux « nature » à flanc de coteau permettant d'apprécier le panorama unique sur la Scie,
- Création d'un belvédère en interface avec l'aire de jeux,
- Intégration d'un parking mutualisé végétalisé en partie basse,
- Cadrage de la vue par le chapelet d'arbres structurant la voie primaire.



Le secteur de la Prairie de la Scie répond aux objectifs paysagers généraux de la façon suivante :

- Création de coulées vertes vers la vallée :
  - Donner à voir la vallée depuis le cœur de l'espace urbain,
  - Entremêler espace urbain et espace naturel,
  - Etirer le paysage de la vallée sur ces espaces,
  - Quelques plantations d'arbres pour cadrer les vues,
  - Gestion extensive de ces espaces.



- Appui sur le végétal existant pour la création de liaisons douces,
- Aménagement minimaliste de la vallée de la Scie :
  - Intervention minimaliste, réduite à la création de passerelles et de cheminement piétons,
  - Laisser le paysage du site s'exprimer par lui-même,
  - Gestion et entretien extensif de cette zone naturelle,
  - Conserver l'ouverture visuelle, pas de fermeture du paysage par de nouvelles plantations.
- Création de jardins familiaux :
  - Création d'une poche de jardins partagés,
  - Aménagements légers (cabanes mutualisées, clôtures champêtres, composteurs, récupérateurs d'eau,…),
  - Travail sur différentes identités de jardins à travers l'architecture des cabanons mutualisés.

Le secteur du Quartier des Samares, répond aux objectifs paysagers généraux de la façon suivante :

- Conception générale autour du thème des érables,
- Connecter visuellement le projet du Val de Scie à l'avenue Saint-Hubert,
- Offrir du stationnement végétalisé depuis l'avenue Saint-Hubert.



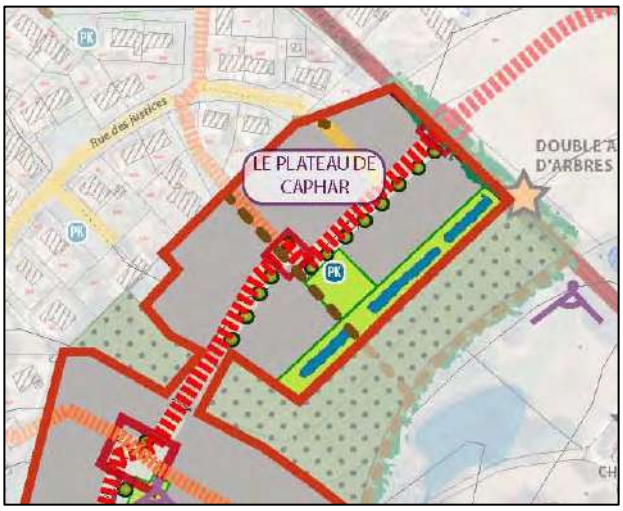
Le secteur de la Prairie de Bas-Follet répond aux objectifs paysagers généraux de la façon suivante :

- Création de coulées vertes vers la vallée :
  - Donner à voir la vallée depuis le cœur de l'espace urbain,
  - Entremêler espace urbain et espace naturel,
  - Etirer le paysage de la vallée sur ces espaces,
  - Quelques plantations d'arbres pour cadrer les vues,
  - Gestion extensive de ces espaces.
- Aménagement minimaliste de la vallée de la Scie :
  - Intervention minimaliste, réduite à la création de passerelles et de cheminement piétons,
  - Laisser le paysage du site s'exprimer par lui-même,
  - Gestion et entretien extensif de cette zone naturelle,
  - Conserver l'ouverture visuelle, pas de fermeture du paysage par de nouvelles plantations.
- Création de jardins familiaux :
  - Création d'une poche de jardins partagés, en appui sur la mare existante dont le fonctionnement sera maintenu en l'état,
  - Aménagements légers (cabanes mutualisées, clôtures champêtres, composteurs, récupérateurs d'eau,…),
  - Travail sur différentes identités de jardins à travers l'architecture des cabanons mutualisés.



Le secteur du Plateau de Caphar répond aux objectifs paysagers généraux de la façon suivante :

- Création d'une respiration verte au sein du secteur urbanisé,
- Création d'un parking mutualisé végétalisé,
- Création d'un espace public conçu comme un espace de rencontre avec des lieux plus intimistes (vecteur de lien social).



Le plan d'aménagement confirme <u>trois points essentiels du projet</u> :

1. **<u>La préservation et la mise en valeur de la vallée de la Scie</u>. Cet espace central à l'échelle du projet ET de la commune est renforcé** :
   Ce secteur de part et d'autre de la Scie est envisagé :
   - comme **un espace de respiration** dans l'urbanisation de la commune : le secteur du Cœur de Ville est envisagé comme minéral (place centrale, halle ouverte), les secteurs de logement créeront une transition progressive avec cet espace semi-naturel.
     Le lien entre les deux bourgs historiques passe forcément par **la traversée de la Scie**. Le choix des élus est de s'inscrire dans une **démarche de développement des liaisons douces.**
   - comme **une réponse à l'aménagement du parc du Val de Scie** par la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, de l'autre côté de l'avenue Saint-Hubert :
     Le parc sera à portée touristique, alors que la vallée sera **un espace appropriable par les habitants et usagers au quotidien.**
   - pour en faire **un lieu de sociabilité, de convivialité**, sécurisé vis-à-vis des circulations automobiles : son aménagement sera le plus sobre possible afin de ne pas le dénaturer.

2. **<u>L'affirmation de la nouvelle centralité communale</u> :**
   - par **l'implantation d'équipements publics de premier ordre** (mairie, médiathèque), autour d'une place centrale d'échelle communale,
   - par la **capacité laissée à des commerces et des services de proximité de s'implanter** au plus près de la centralité.
   - **Les quartiers de logements créés offriront une épaisseur urbaine** au nouveau cœur de ville de la commune.

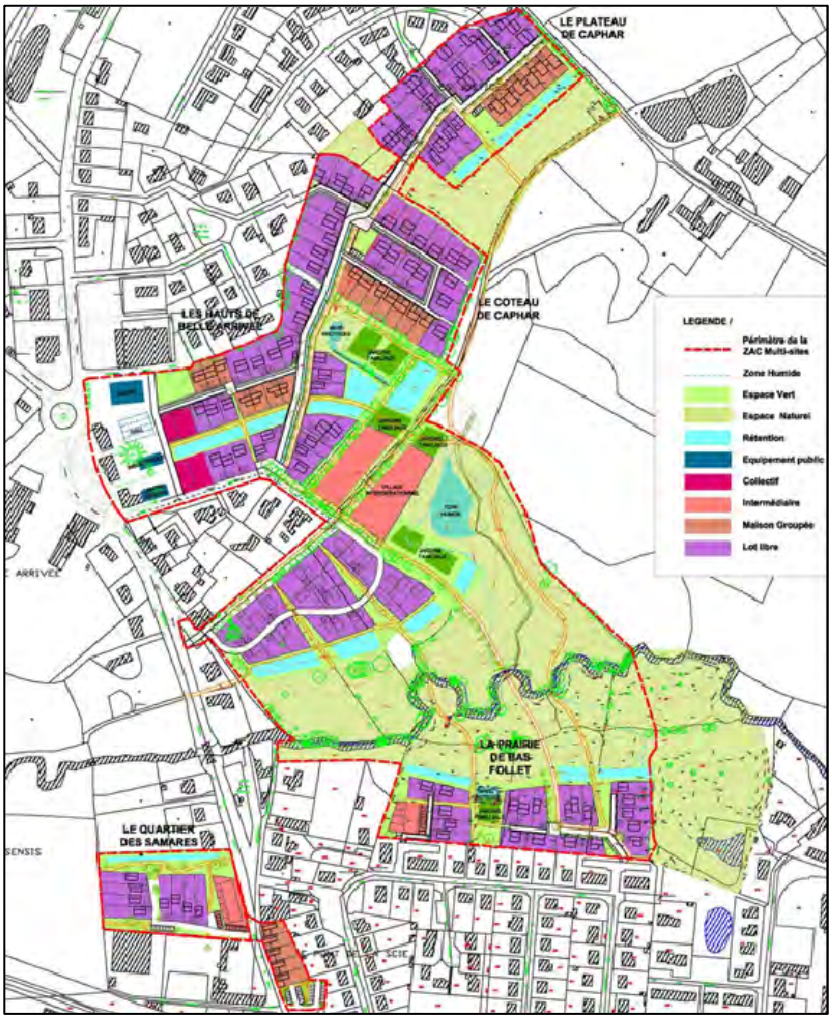
3. **<u>La recherche de tranquillité des îlots résidentiels</u> :**
   - par la création d'une **voie primaire inter-quartiers, qui aura également la fonction de desserte de lots**. **Cette voie structurante aura ainsi un transit limité**, entre l'avenue Saint-Hubert (qui reste la voie structurante à l'échelle de la commune) et l'allée de Caphar. **Dans cette optique, la traversée viaire de la Scie, envisagée, n'a pas été retenue.**
   - par le profil étroit des voies de desserte interne des îlots,
   - par la multiplication des liaisons douces internes au projet et vers l'extérieur (espaces urbanisés et champêtres)
   - par **des accroches sobres sur l'existant** : **le secteur du Cœur de Ville**, dédié aux équipements publics et au développement de l'activité commerciale, **créé un tampon** entre l'avenue Saint-Hubert, très usitée, et les secteurs de logements.
     Les **points d'accroche aux quartiers** des Justices (au Nord) et de Bas-Follet (au Sud) sont prévus avec **des voies resserrées ou des cheminements**.

L'ORGANISATION DU PROGRAMME DANS L'ESPACE CESSIBLE :

La distribution du programme dans l'espace privilégie :

- Le positionnement des typologies les plus denses sur l'avenue Saint-Hubert (quartier des Samares) et en lien avec le secteur de centralité du Cœur de Ville.
- Des surfaces de terrains variables.
- La prise en compte de la topographie du site.

Une proposition de découpage parcellaire, indicative, est présentée ci-contre.



Elle permet de se rendre compte, en premier lieu, **que le projet s'inscrit dans son environnement semi-naturel** : maintien des zones humides, préservation de la vallée de la Scie et des espaces boisés classées (EBC).

Elle indique, en second lieu, **les emplacements privilégiés pour créer un effet de densité** par l'architecture :

- Avenue Saint-Hubert,
- Cœur de Ville,
- Entrée de la Prairie de Bas-Follet, en lien avec les collectifs existants,
- Entrée Nord du Plateau de Caphar.

Enfin, **les secteurs les plus pentus ne pourront pas accueillir outre mesure des petites parcelles** (Coteau de Caphar).

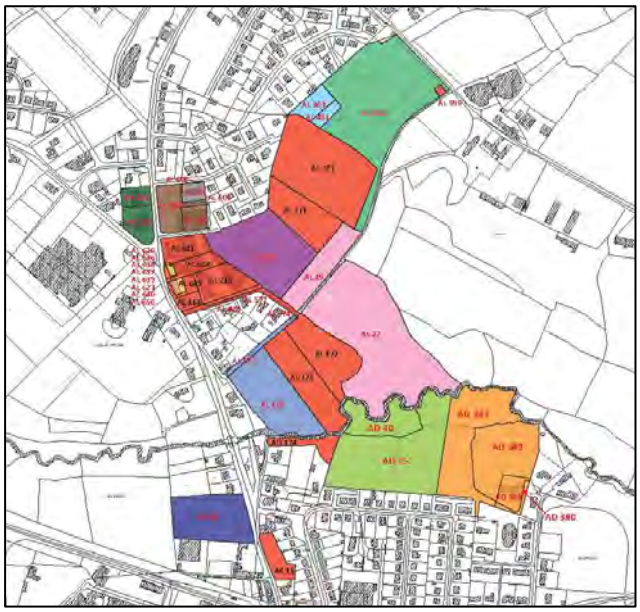
2. LE DEROULEMENT DE L'OPERATION DANS LE TEMPS

L'opération de ZAC multi sites du Cœur de Ville prévoit **la réalisation en 20 ans** d'un nombre de logements oscillant **entre 170 et 230 logements**, avec un rythme de commercialisation moyen de **10 logements à l'année**. Elle prévoit également la réalisation d'équipements publics structurants, de commerces et de services.

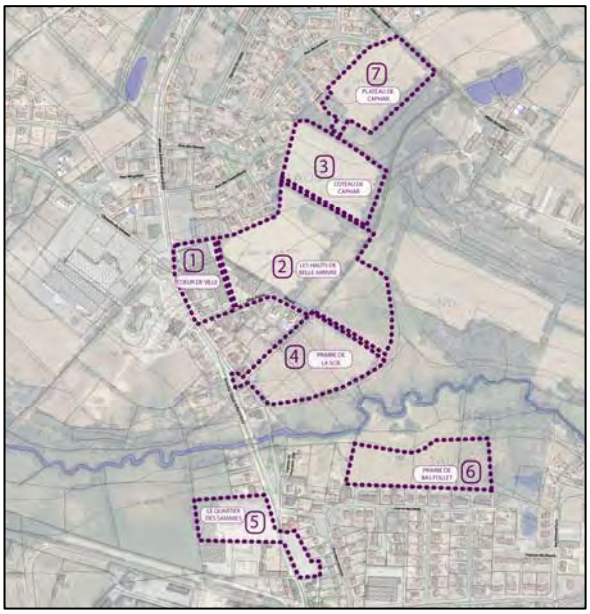
Le phasage des aménagements est un élément incontournable de la bonne mise en œuvre du projet :

La commune de NUEIL-LES-AUBIERS est propriétaire d'environ un tiers des terrains inclus dans le périmètre de la ZAC (ci-dessous, propriétés communales en rouge).
Cette maîtrise foncière partielle permet d'envisager de façon cohérente une première tranche de travaux sur le secteur du Cœur de Ville, puis sur les Hauts de Belle-Arrivée et le Coteau de Caphar.

Néanmoins, l'étalement dans le temps des tranches de travaux dépendra :
- **des acquisitions foncières,**
- **des perspectives de commercialisation,**
- **et de l'actualisation des besoins de la commune.**



Etat parcellaire au sein du périmètre de la ZAC multi sites (en rouge, propriétés communales) – Conception : Siam Conseils



Phasage prévisionnel des aménagements Conception : Sixième Rue

3. LE CONTENU DU DOSSIER DE REALISATION

Aux termes de **l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme**, le dossier de réalisation est composé :

De pièces obligatoires :

1. **Le Programme des Equipements Publics à réaliser dans la zone**
   Il se présente sous la forme d'un tableau qui comprend la liste des équipements publics prévus dans l'opération, en identifiant pour chacun d'eux le Maître d'Ouvrage, la Personne Publique qui prendra en charge et en assurera la gestion. Le coût et le financement des équipements est exposé dans la pièce n°3 « Modalités Prévisionnelles de Financement ».

En annexe :

- **Annexe 1A :** Note descriptive des ouvrages,
- **Annexe 1B :** Plans de principe des réseaux,
- **Annexe 1C :** Accord des personnes publiques compétentes sur la maîtrise d'ouvrage d'équipements qui incombent à une autre collectivité ou établissement que la commune de Nueil-Les-Aubiers au titre du R.311-7* du Code de l'Urbanisme.

  ** Extrait du code de l'urbanisme : « Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ; »*

2. **Le Programme Global de Constructions**
   Il présente le projet de réalisation des logements, répartis par types et statuts d'occupation, en indiquant la surface de plancher maximale autorisée.

3. **Les Modalités Prévisionnelles de Financement échelonnées dans le temps**
   Elles font apparaître les charges financières échelonnées dans le temps, c'est-à-dire les engagements financiers assumés et l'époque où ils seront supportés.
   Ce document comporte un bilan prévisionnel de l'opération publique, fait ainsi la synthèse des investissements qui seront mis en œuvre par l'Aménageur.

<u>Ainsi que :</u>

4. **Les compléments à l'étude d'impact du projet**
   Précisent les éléments non connus au stade du dossier de création de la ZAC, réponses fournies aux demandes de la DREAL.

5. **Le référentiel de l'aménagement**
   Pièce annexée au dossier de réalisation, qui guidera la mise en œuvre des aménagements et permettra à la commune de s'assurer de la qualité attendue pour les espaces publics.

PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Le programme prévisionnel de constructions envisagé sur la ZAC multi sites du « Cœur de Ville », d'une surface d'environ 19,6 ha, sur la commune de Nueil-Les-Aubiers, consiste en la réalisation de :

➡ **Un programme de 170 à 230 logements, d'équipements publics structurants ainsi que des commerces et services à la population pour environ 65 000 m²** de surface de plancher maximale dont :

- Un objectif communal de 30% de logements locatifs sociaux, sous réserve de l'obtention des agréments et des financements d'Etat.
  Le projet devra proposer un minimum de 20% de locatifs sociaux (quelques collectifs, des logements intermédiaires, des maisons groupées et des petits terrains à bâtir sur des parcelles de 320 m²)**.**

- Entre 10 et 15% de logements en accession abordable (logements intermédiaires et maisons groupées sur des parcelles de 400 m²),

- Entre 60 et 70% en accession libre (terrains à bâtir sur des parcelles de 400 à 500 m²).

- Une réserve de 10 000 à 15 000 m² d'emprise, pour la réalisation d'**équipements publics** (mairie, médiathèque, halle, place, …), **de commerces et de services**.

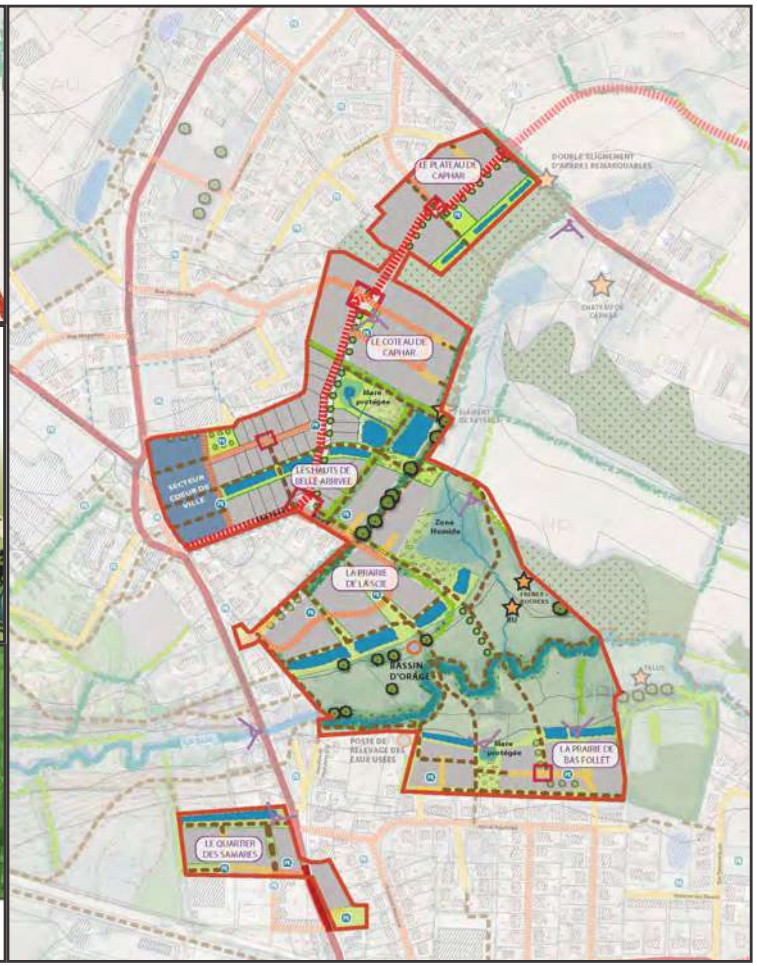
ZAC multi sites du Coeur de Ville
Référentiel d'aménagement



Mail planté
(voie douce mixte)



Noue paysagée



Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
Urbanisme et Développement Durable

Architecture
Urbanisme

Paysage

Etudes techniques

Etudes
environnementales

Sommaire

Préambule p. 5

La ZAC multi sites du «Coeur de Ville»
Enjeux pour le nouveau coeur de Ville
Objectifs pour le nouveau coeur de Ville
Rôle et portée du référentiel

Le programme des constructions p. 11

Objectifs démographiques
Principes de répartition des constructions par secteurs
Répartition des logements et phasage envisagés

Un cadre de vie de grande qualité p. 17

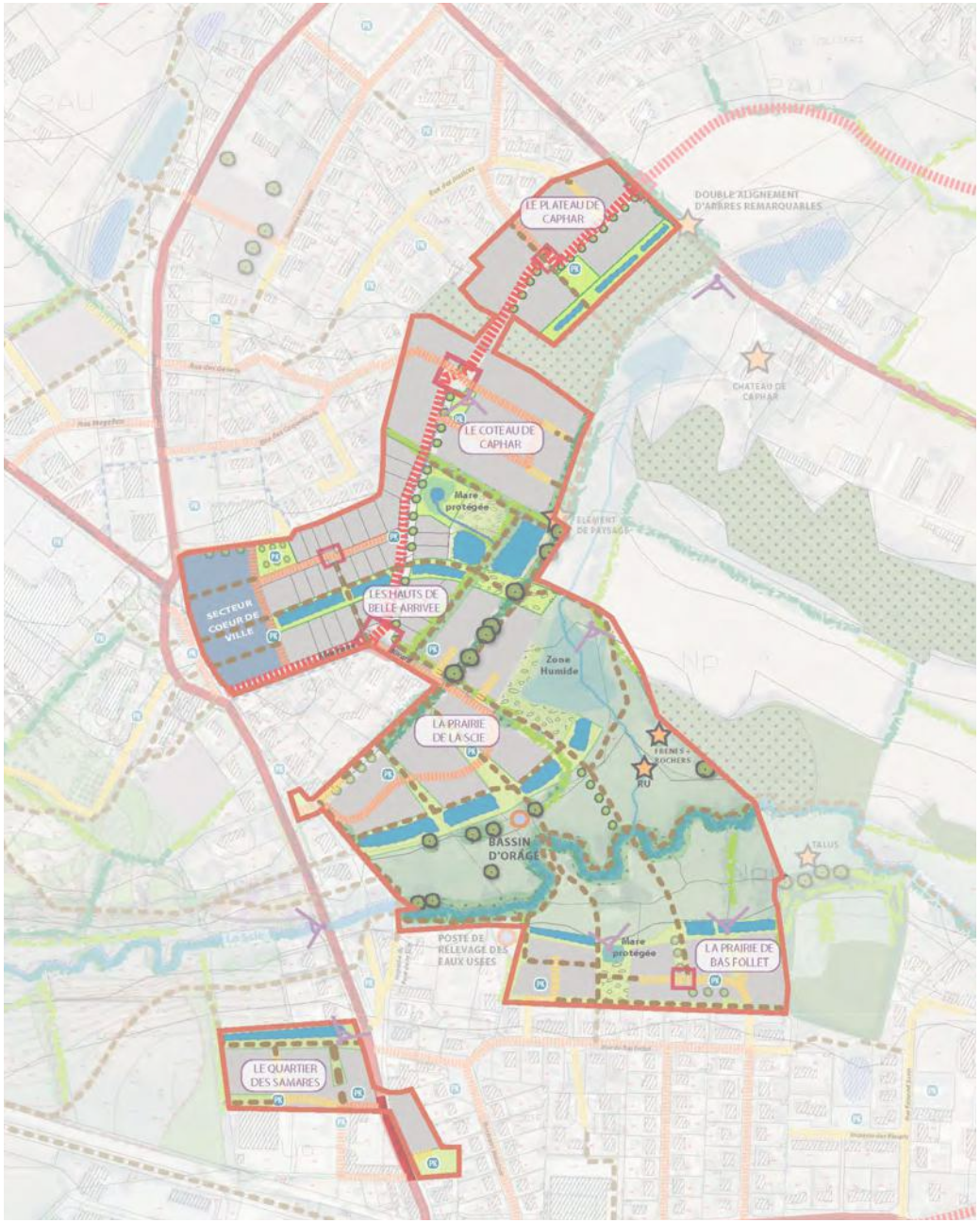
Visite du site
S'insérer dans un site riche d'enjeux
Des espaces conviviaux à créer
Des ambiances végétales diverses
La gestion des secteurs sensibles
La gestion des eaux pluviales

Se déplacer dans la nouvelle centralité p. 41

Des voiries adaptées aux usages
Faciliter la marche dans la commune
Eclairer raisonnablement les espaces publics

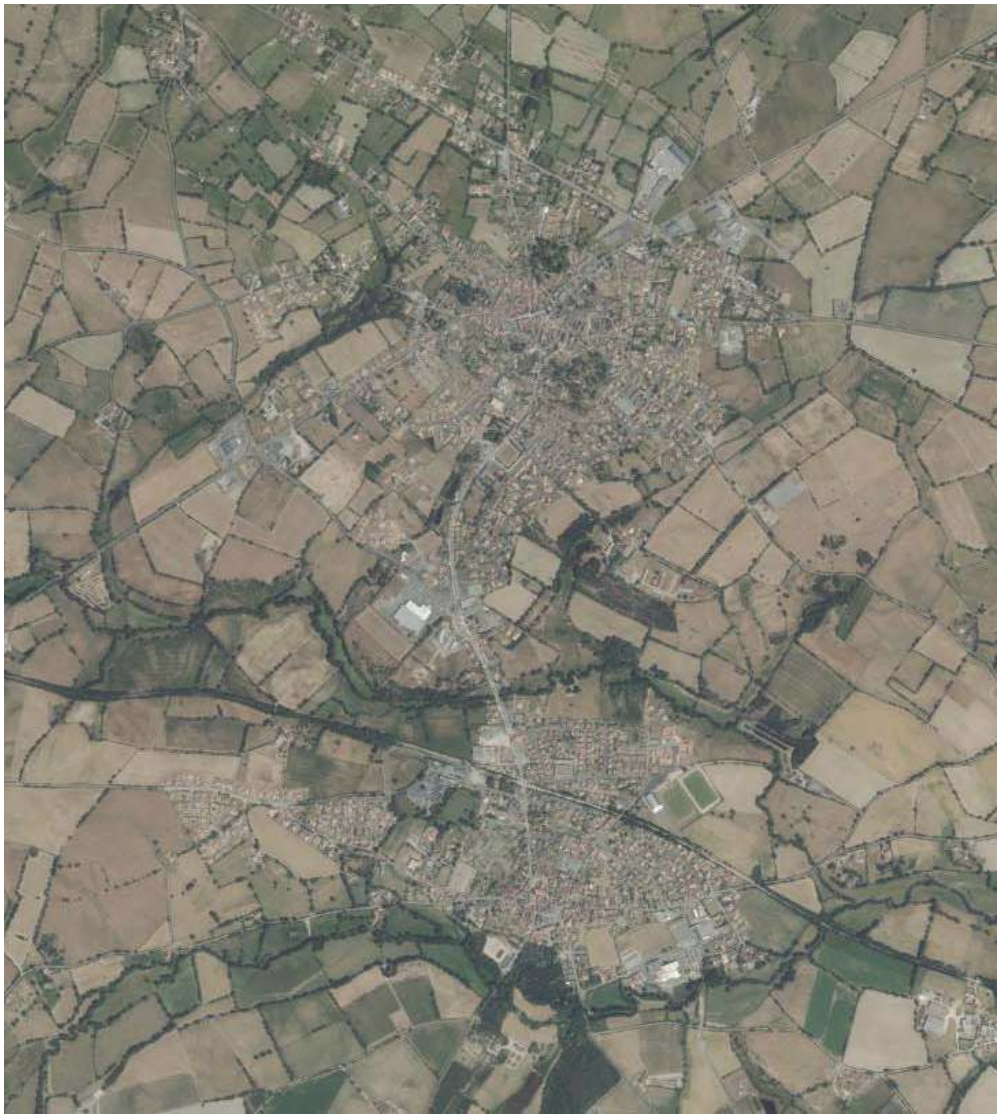
Des constructions performantes p. 49

Accompagner les acquéreurs
Des logements économes en énergie
L'implantation des bâtiments sur la parcelle
La gestion de l'eau à la parcelle
La délimitation des parcelles
Un chantier à faible nuisance


LE PLATEAU DE CAPHAR
DOUBLE ALIGNEMENT D'ARBRES REMARQUABLES
CHATEAU DE CAPHAR
LE COTEAU DE CAPHAR
Mare protégée
ELEMENT DE PAYSAGE
SECTEUR COEUR DE VILLE
LES HAUTS DE BELLE ARRIVEE
Zone Humide
LA PRAIRIE DE LA SCIE
FRENES + ROCHERS
BASSIN D'ORAGE
TALUS
POSTE DE RELEVAGE DES EAUX USEES
Mare protégée
LA PRAIRIE DE BAS FOLLET
LE QUARTIER DES SAMARES

Préambule

La ZAC multi sites du Coeur de Ville



Mettre en oeuvre la nouvelle centralité de Nueil-Les-Aubiers

En engageant le projet du Coeur de Ville, la commune de Nueil-Les-Aubiers entend maîtriser son projet global de structuration communale autour d'une nouvelle centralité.

La programmation de la politique d'équipement et le développement du parc de logements de Nueil-Les-Aubiers doivent être menés de façon cohérente et équilibrée :

> dans la forme, en soignant son insertion dans le tissu urbain et dans son environnement naturel,

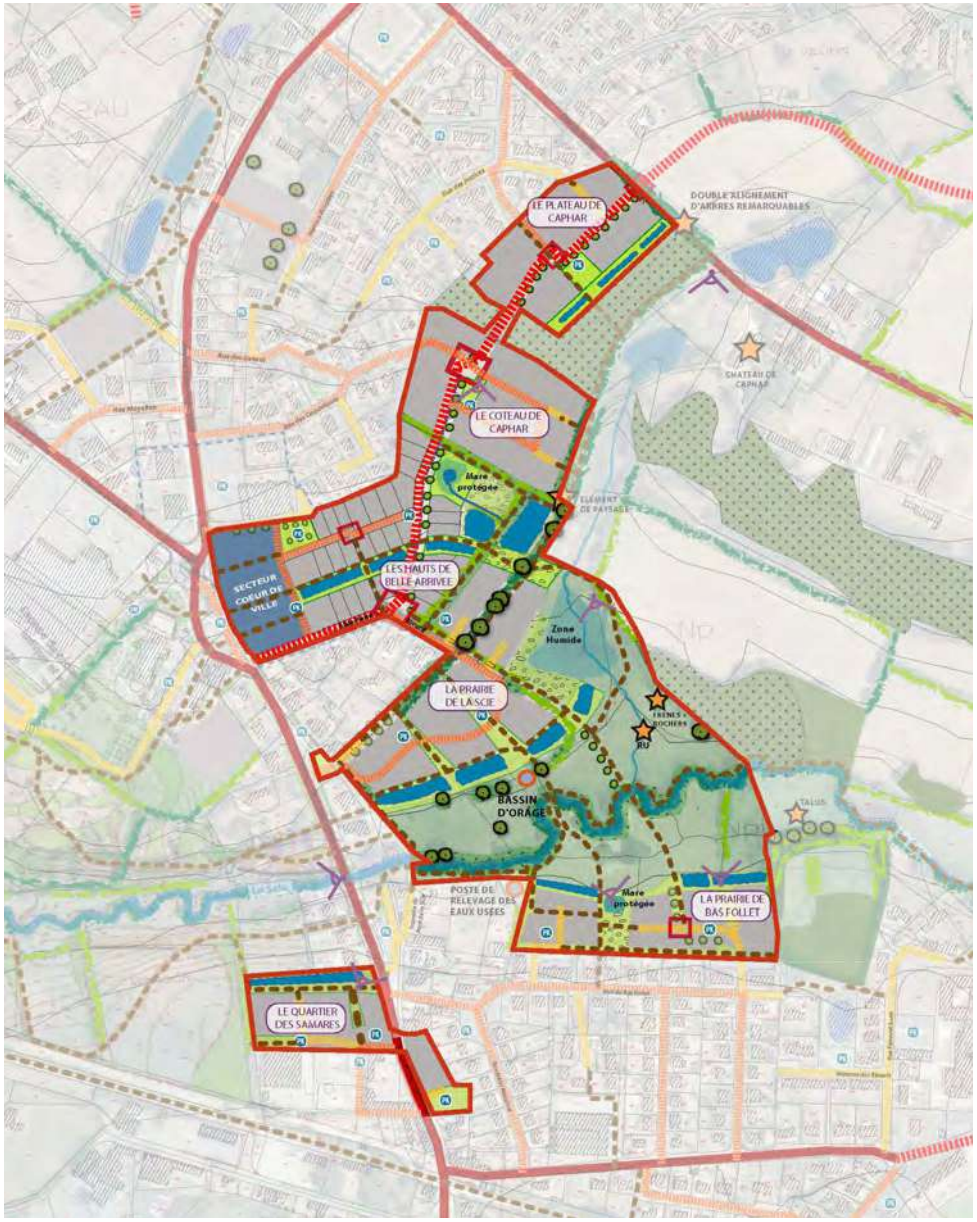
> dans le temps, en adaptant le phasage des aménagements et constructions aux besoins communaux.

Ainsi, consciente de l'importance stratégique des secteurs à urbaniser, de la complexité du montage, de la durée de réalisation de la totalité de l'opération et désireuse de garder la maîtrise des choix fondamentaux de l'aménagement, la commune a souhaité inscrire la mise en oeuvre de ces objectifs dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté multi sites.

Enjeux pour le nouveau coeur de ville

• S'inscrire dans une logique de développement, de modernité et d'adaptation aux nouvelles données, tout en préservant l'histoire des deux cités et leur patrimoine.	• Faire vivre le nouveau centre sans pour autant dévitaliser les deux bourgs existants.
• Prévoir un élément fondateur de la commune, de tout premier ordre, au coeur de l'agglomération : une nouvelle mairie.	• La recherche d'une identité du nouveau centre.
• Veiller à optimiser la complémentarité des équipements publics par souci d'économie et de facilité de gestion.	• Répondre aux besoins d'équipements générés par l'évolution de la population et des pratiques en optimisant le recours aux bâtiments existants et en mutualisant des fonctions.
• Généraliser la prise en compte de l'évolution dans la cité des personnes à mobilité réduite.	• Assurer l'accessibilité de tous les projets : intégrer cet objectif dès l'amont.
• Défricher et aménager l'ex-site industriel «BENARD-MAAC» à destination d'un secteur mixte d'habitat, d'équipements, de services et de commerces.	• Porter un projet de requalification et de rénovation urbaine.
• Promouvoir le mélange des générations, des milieux sociaux, des échanges inter-quartiers.	• Concevoir un programme de logements et d'activités en lien avec les besoins de la population et les objectifs d'évolution de la commune.
• S'inscrire dans une démarche de Haute Qualité Environnementale.	• Anticiper les impacts sur les ressources naturelles et les habitants en limitant les dégradations et proposant un cadre de vie convivial.

Objectifs pour le nouveau coeur de ville



- Développer un programme varié de logements, répondant aux objectifs de mixité sociale (logement social, accession abordable, marché libre) et intergénérationnelle (petits logements, village intergénérationnel).
- Développer des typologies et des formes urbaines adaptées en travaillant les rapports de densité bâtie et les relations aux espaces urbains et naturels alentours.
- Assurer la greffe du secteur Coeur de Ville au tissu existant par des liaisons viaires et douces, et un paysagement adéquat.
- Développer des accès sécurisés au site.
- Démolir la majorité de la friche industrielle BENARD-MAAC, et en réhabiliter une partie pour y créer une halle.
- Développer la future centralité de la commune sur le site BENARD-MAAC, par l'aménagement d'une place autour de laquelle seront implantés la nouvelle mairie, une médiathèque, la halle et des locaux permettant l'accueil de commerces et de services.
- Tenir compte de l'existant pour ne pas dénaturer les deux centre-bourgs.

Rôle et portée du référentiel

Tendre vers des écoquartiers

Pour que la création de ces nouveaux quartiers puisse répondre durablement aux usages et pratiques des habitants d'aujourd'hui et de demain, la commune s'est engagée dans une démarche de conception intégrant fortement les problématiques sociales, économiques et environnementales.

De ces voeux formulés à la naissance du projet, il s'est agi à chaque étape de les concrétiser au travers des choix d'aménagements effectués. L'atteinte finale des objectifs ne repose cependant pas uniquement sur les partis pris de conception. La réalisation par les différents acteurs impliqués au cours des étapes à venir déterminera la qualité de ces quartiers.

Mise en oeuvre

Le référentiel d'aménagement : guide pour la qualité de l'opération

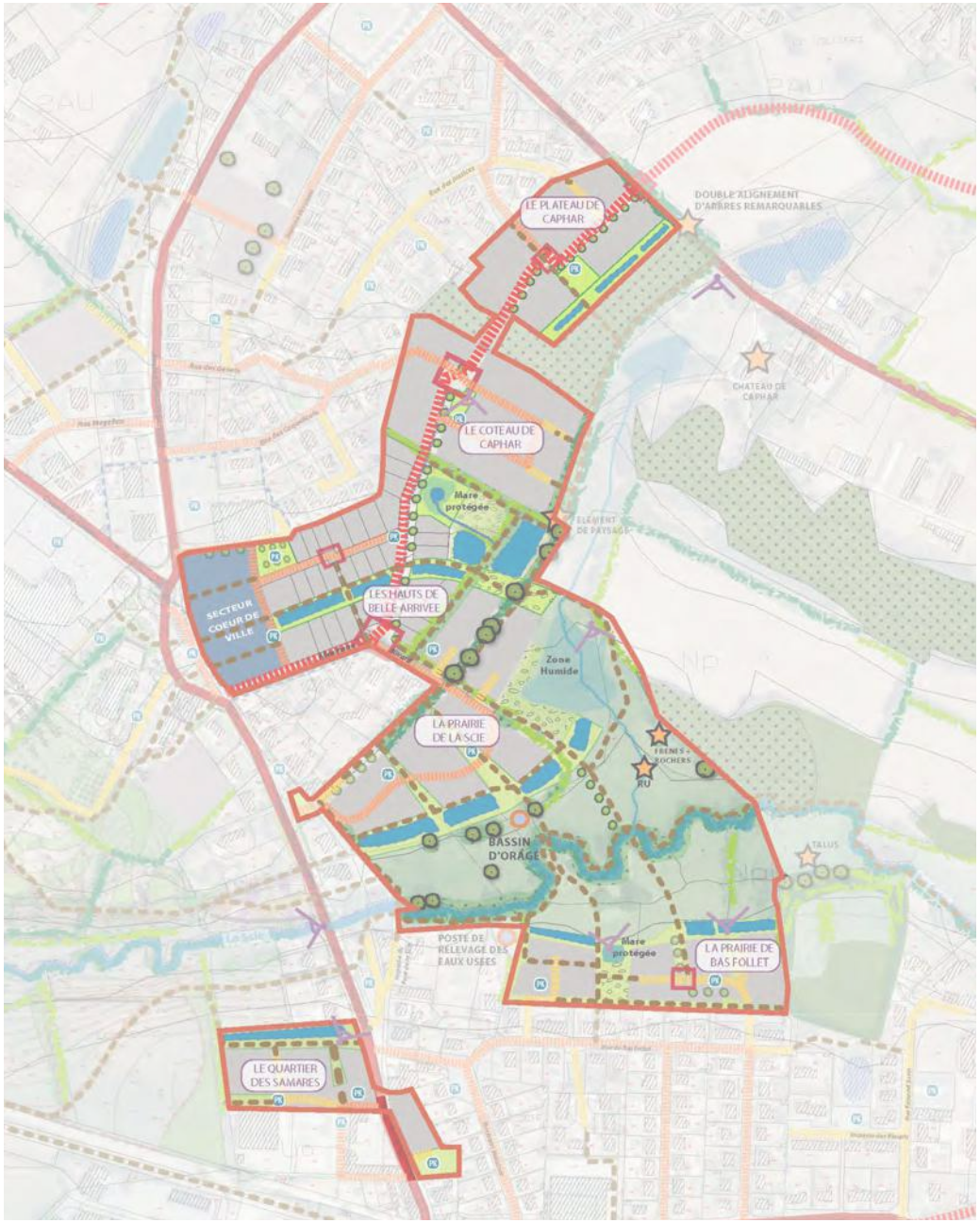
Le référentiel a vocation à traduire les orientations qualitatives jugées nécessaires à la réalisation de la Z.A.C. par des prescriptions à l'attention des acteurs de la mise en oeuvre opérationnelle.

Approuvé par le Conseil Municipal, son opposabilité politique et morale a pour objectif d'assurer la continuité de la démarche d'aménagement durable lors :

- des travaux d'aménagement,
- de la rédaction des Cahiers des Charges de Cessions de Terrains,
- de l'accueil des nouveaux habitants.

Les opérateurs en charge des futures opérations, les maîtres d'oeuvre s'engageront par convention **au respect des modalités de mise en oeuvre décrites** dans ce document, dans les encarts dédiés, afin d'assurer la qualité technique, environnementale et énergétique du projet.

Le Conseil Municipal vérifie à chaque étape la conformité du projet aux prescriptions du référentiel d'aménagement.



Le programme des constructions

Objectifs démographiques

Au terme du recensement de 2011, la population nueillaubraise comptait environ 5 600 habitants.

Elle connaît :

- un desserrement des ménages
- une hausse des ménages d'une seule personne
- une baisse des couples avec enfants
- une mixité générationnelle marquée : toutes les tranches d'âges sont représentées, de façon globalement équivalente.

En parallèle, les grands logements (4 pièces et plus) représentent plus de 80% du parc de la commune.

Pourquoi développer le parc communal de logements ?

> Pour adapter le parc de logements à la population communale

> Pour permettre l'accès au logement à tous

> Pour permettre l'accueil d'une population nouvelle

> Pour conforter les équipements, les commerces et les services nouvellement créés et à créer.

Pour qui développer le parc communal de logements ?

> Pour les jeunes actifs n'ayant pas les moyens d'acquérir

> Pour les familles monoparentales

> Pour des jeunes désireux d'acquérir leur premier logement

> Pour des seniors désireux de se rapprocher des centres de vie (commerces, services, …)

> Pour des familles souhaitant s'installer sur la commune.

Commune de Nueil-Les-Aubiers				
Hypothèses de programmation - 25% locatif social				
PROGRAMME GLOBAL "REFERENCE"				
PROGRAMME	**NOMBRE D'UNITES**	**% DU PROGRAMME**	**ASSIETTE / UNITE**	**SP / UNITE**
LOCATIF SOCIAL		**25%**	0,6	
Collectifs	8	*16%*	117	70
Intermédiaires (village interG)	28	*57%*	125	75
Maisons groupées	13	*27%*	320	85
TOTAL LOCATIF SOCIAL	**49**	***100%***		
ACCESSION MAITRISEE - PSLA		**10%**		
Intermédiaires	13	*65%*	125	75
Maisons groupées	7	*35%*	400	100
TOTAL ACC° MAITRISEE - PSLA	**20**	***100%***		
ACCESSION LIBRE		**65%**		
TAB - 400m²	88	*69%*	400	180
TAB - 500m²	39	*31%*	500	210
TOTAL ACCESSION LIBRE	**127**	***100%***		
TOTAL LOGEMENTS	**196**	**100%**		

Le programme «référence» de logements ci-dessus est indicatif. Il propose 196 logements neufs, incluant une hypothèse «moyenne» de réalisation de 25% de locatifs sociaux.

Principes de répartition des logements par secteurs

Le programme global prévisionnel des constructions prévoit :

D'une part, entre 170 et 230 logements :

Répartition par typologies d'occupations :

- 30% de logements locatifs aidés, sous réserve des agréments et financements d'Etat. Obligation d'en réaliser au minimum 20%
- 10 à 15% de logements destinés à l'accession sociale
- le reste en terrains à bâtir libres de constructeurs

Répartition par typologies bâties :

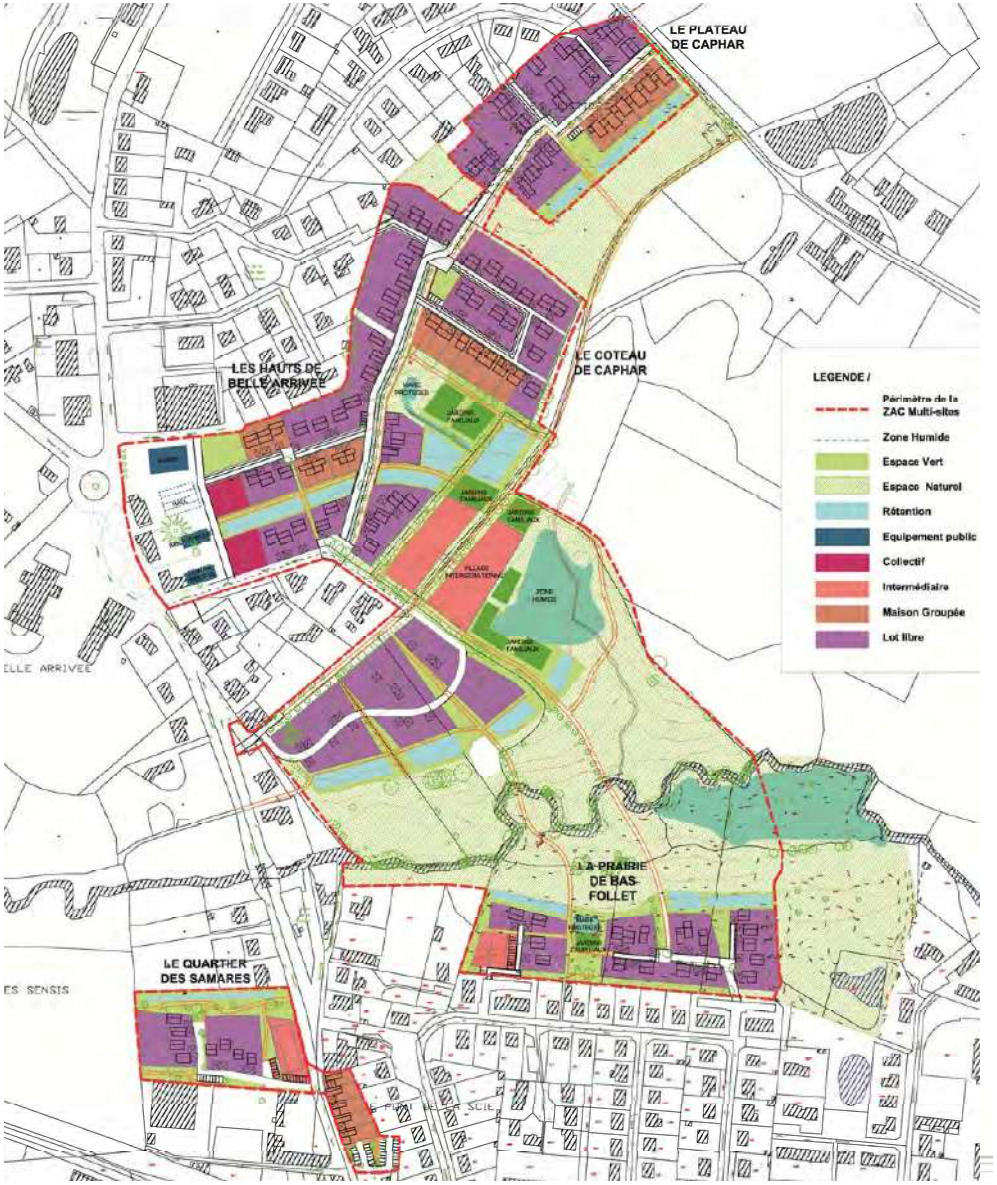
- environ 25% de logements collectifs ou intermédiaires.
- environ 10% de maisons individuelles groupées, parcelles de 350 à 400 m² moyens
- environ 65% de terrains à bâtir, parcelles de 400 à 500 m² moyens

D'autre part, des locaux à destination de **commerces et services** ainsi que des **équipements publics de premier ordre :**

- une nouvelle mairie.
- une médiathèque.
- halle couverte, place centrale, ...

Le tout pour une surface de plancher maximale à développer de 65 000 m².

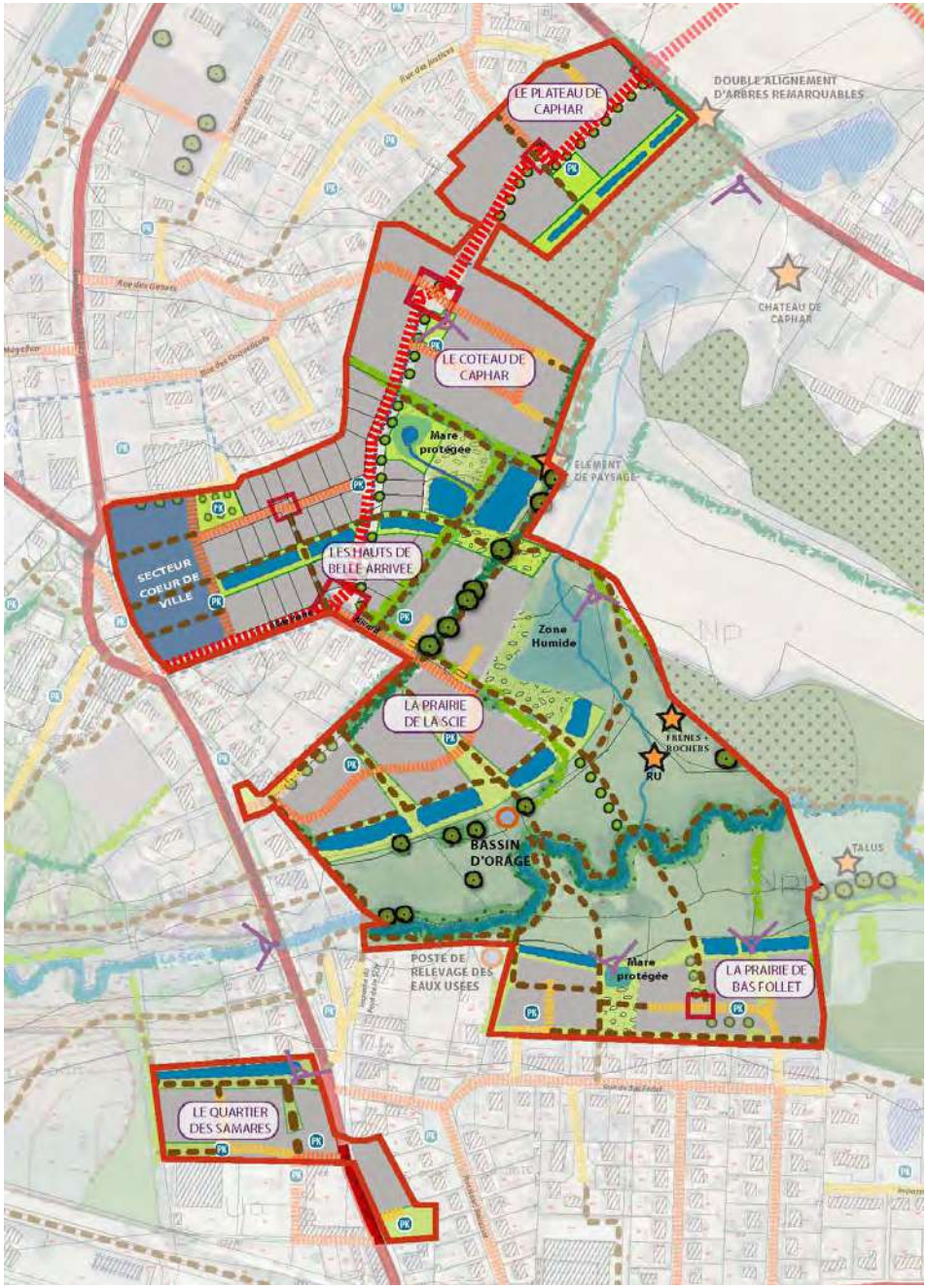
Le plan ci-contre propose une hypothèse de répartition des logements par typologies bâties.



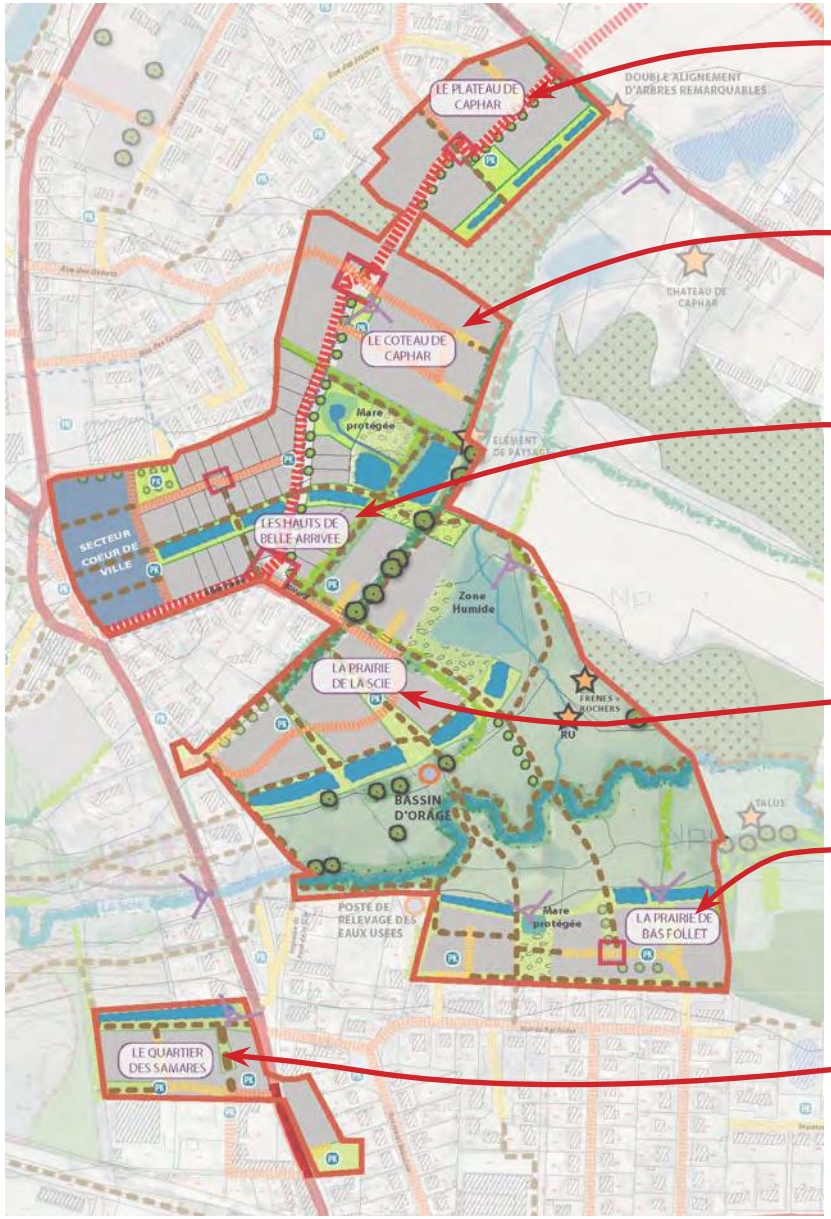
Mise en oeuvre

Principes de répartition du programme dans l'espace :

- Les équipements publics seront réalisés dans le secteur du «Coeur de Ville»
- Les commerces et services seront réalisés dans les secteurs du «Coeur de Ville» et des «Hauts de Belle-arrivée»
- Recherche de mixité sociale et bâtie dans chaque phase d'aménagement
- Un programme de logements collectifs ou intermédiaires dans le secteur du «Coeur de Ville», ou au plus proche
- Un programme de logements collectifs ou intermédiaires dans le secteur de «la Prairie de Bas-Follet» en réponse aux collectifs du quartier de «Bas-Follet»
- Un village intergénérationnel de part et d'autre du Chemin du Doué Chaud
- Un front urbain à créer sur l'avenue Saint-Hubert, dans le «Quartier des Samares»
- Prendre en compte la pente dans le découpage parcellaire des terrains libres de constructeurs («Coteau de Caphar» en particulier).



Répartition des logements et phasage envisagés



Le Plateau de Caphar :

> locatifs aidés : 6 unités / 23%

> accession libre : 20 unités / 77%

Le Coteau de Caphar :

> locatifs aidés : 7 unités / 21%

> accession libre : 26 unités / 79%

Les Hauts de Belle-arrivée :

> locatifs aidés : 33 unités / 51%

dont village intergénérationnel = 25 unités

> accession maîtrisée : 7 unités / 11%

> accession libre : 25 unités / 38%

La Prairie de la Scie :

> accession libre : 22 unités / 100%

La Prairie de Bas-Follet :

> locatifs aidés : 3 unités / 12%

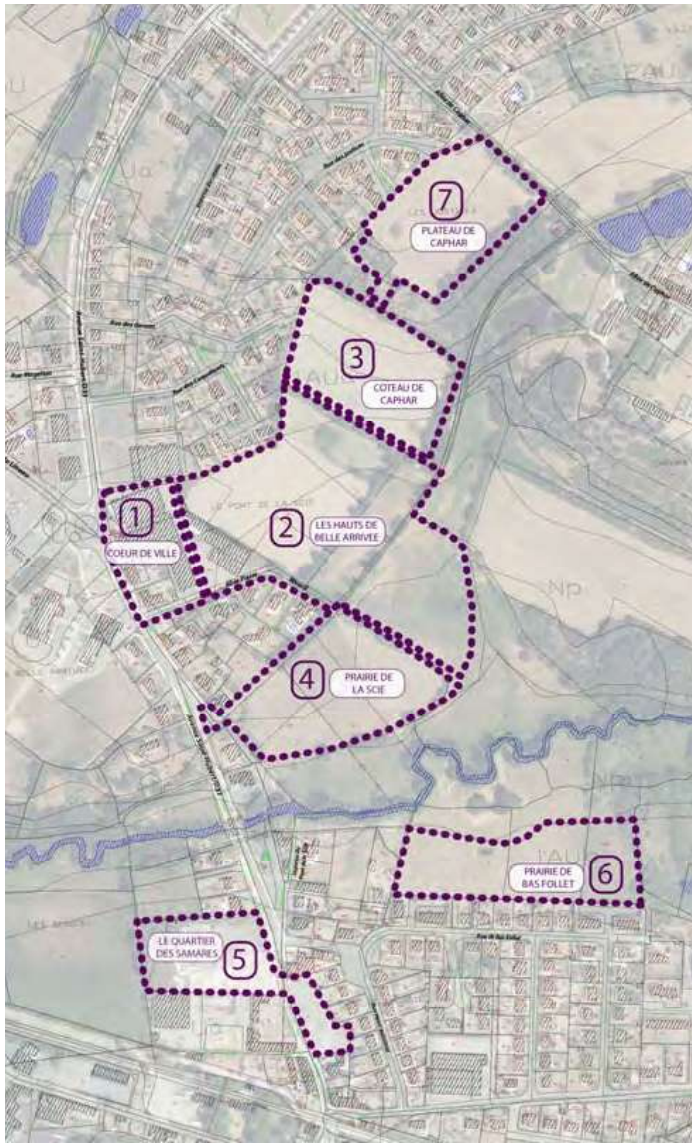
> accession maîtrisée : 3 unités / 12%

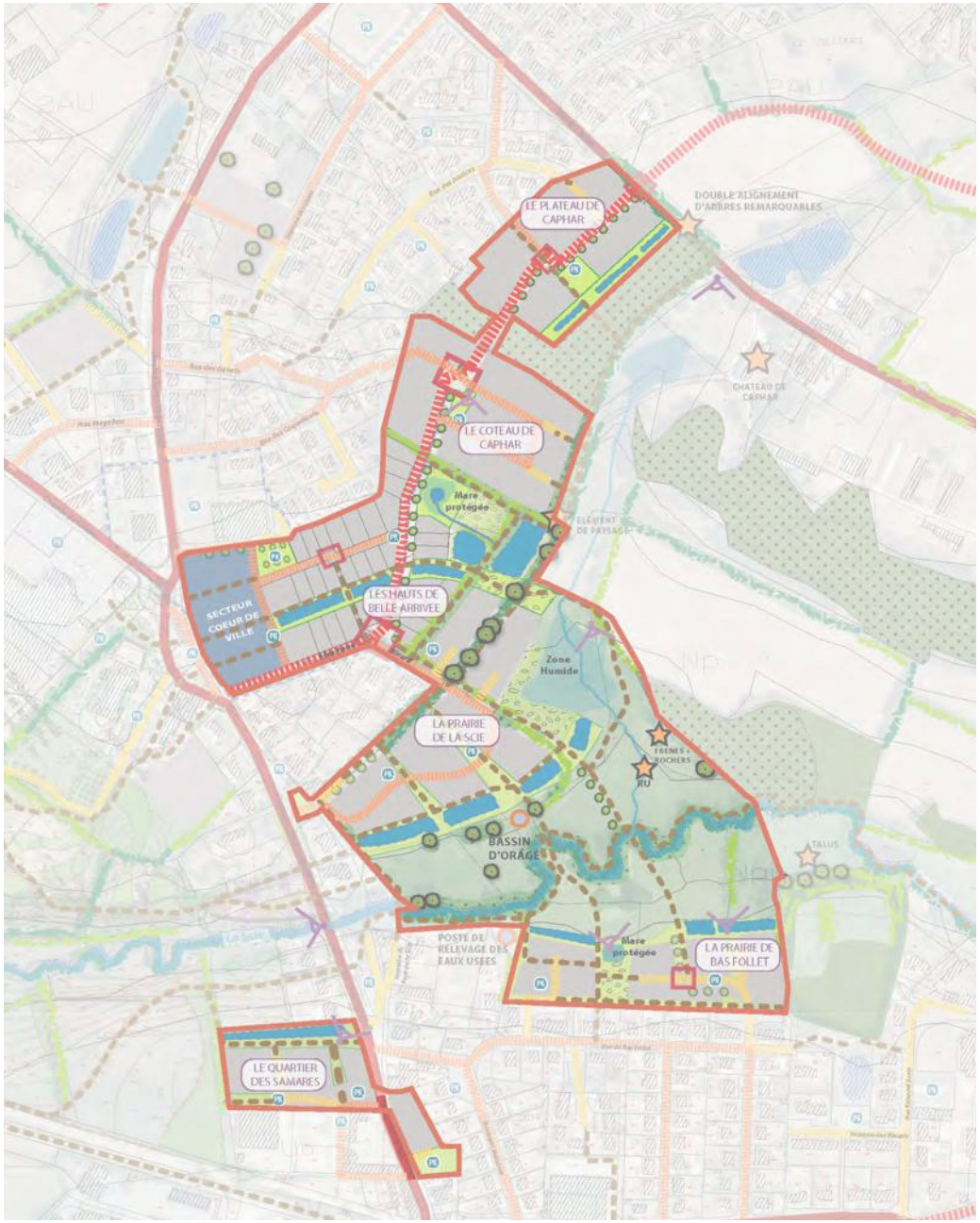
> accession libre : 20 unités / 76%

Le Quartier des Samares :

> accession maîtrisée : 10 unités / 42%

> accession libre : 14 unités / 58%





Un cadre de vie de grande qualité

Visite du site : la friche Benard-Maac

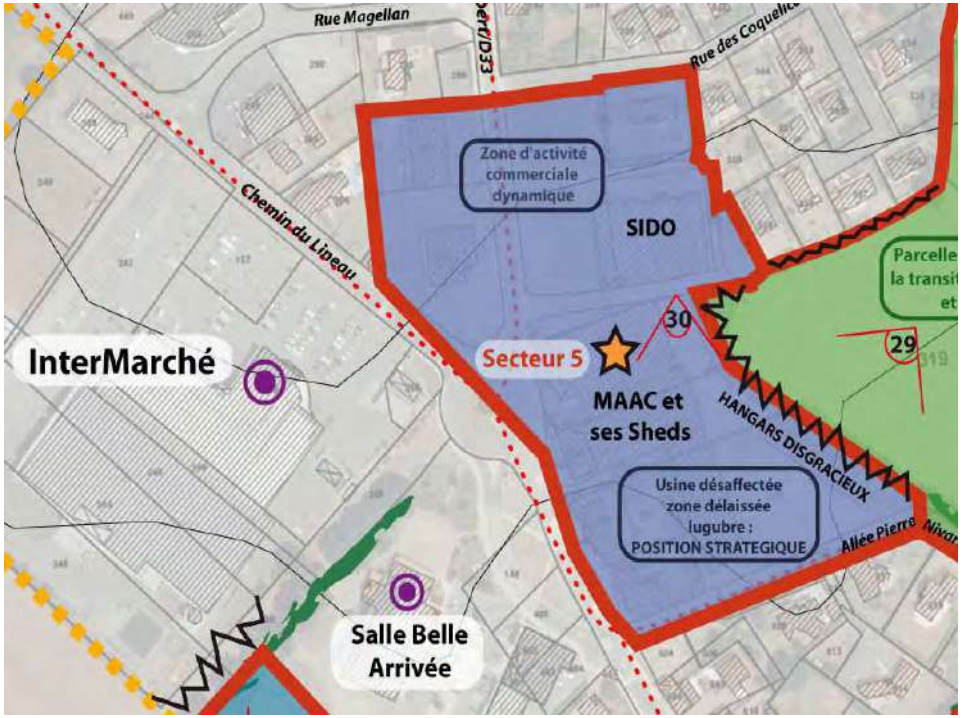
30-



Friche industrielle constituée par l'usine MAAC désaffectée. ***[Impact visuel***



Parking de la société SIDO, très peu végétalisé.



29-

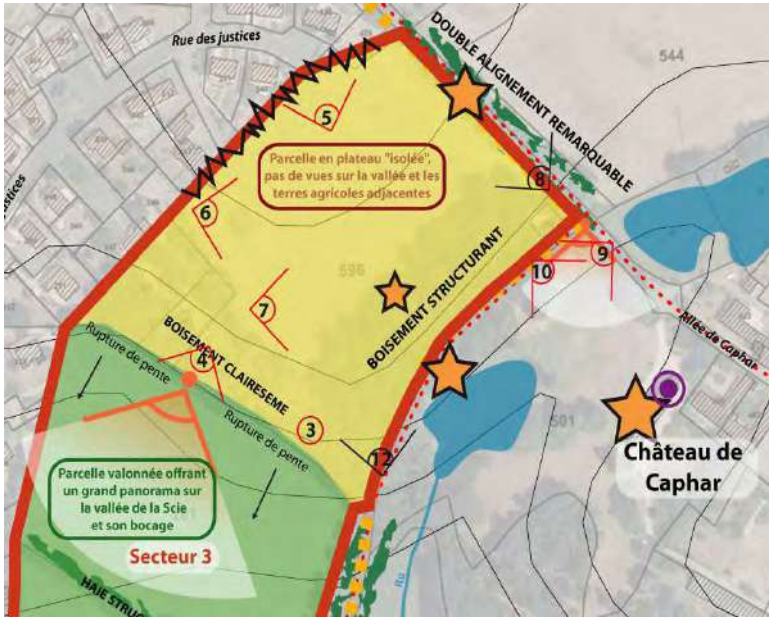


Vue sur les habitations existantes et les façades arrières des hangars. Arbustes et ronciers constituent les limites. ***Limites à recomposer.***

Visite du site : le plateau Nord



4- *Panorama dégagé sur la vallée et l e Sud de la commune*





7- *Parcelle bordée par un boisement à l'Est et des habitations à l'Ouest, absence de vues lointaines.*



8- *Beau double alignement de chênes et marronniers*
[Evénement dans le Paysage]



10- *Vue sur le Château de Caphar*
[Patrimoine du site]



12- *Agréable cheminement en sous-bois.*



5- *Interface avec les habitations existantes.*
[Frange urbaine à traiter]



3- *Dégâts de capricornes sur souche de chênes.*

Visite du site : le versant Nord de la Scie

11-



14-



16-

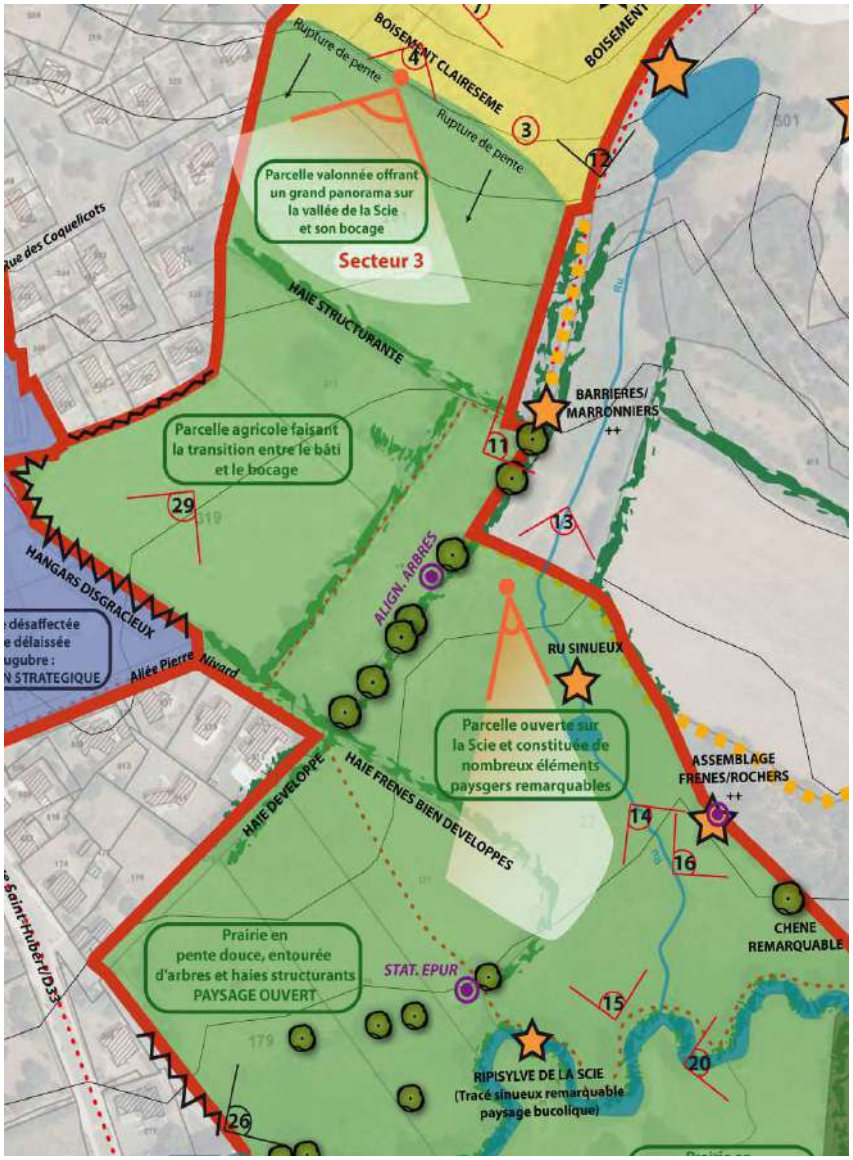


Barrières champêtres le long des marronniers, ru sinuant le long du champ, ensemble paysager frênes/rochers ***[Evènements du paysage]***

13-



Vue large depuis le haut de la parcelle principale sur le ru qui y serpente. Vue sur la vallée de la Scie et le bourg sud.

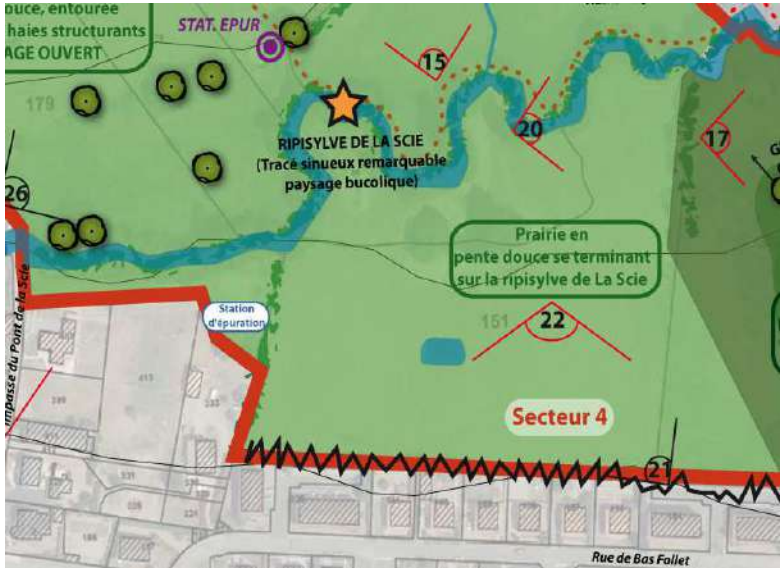


Visite du site : le versant Sud de la Scie

20-







La scie et sa ripisylve bien structurée en contrebas de la parcelle.
[Elément structurant du paysage]

21-



Champ ouvert en pente douce vers la Scie, faisant face au coteau nord de la vallée.

22-



*Limite Sud de la parcelle : interface urbaine nette, arrières de parcelles****. Limite hétérogène et peu qualitative.***

Visite du site : la friche industrielle rue de la Gare

23-

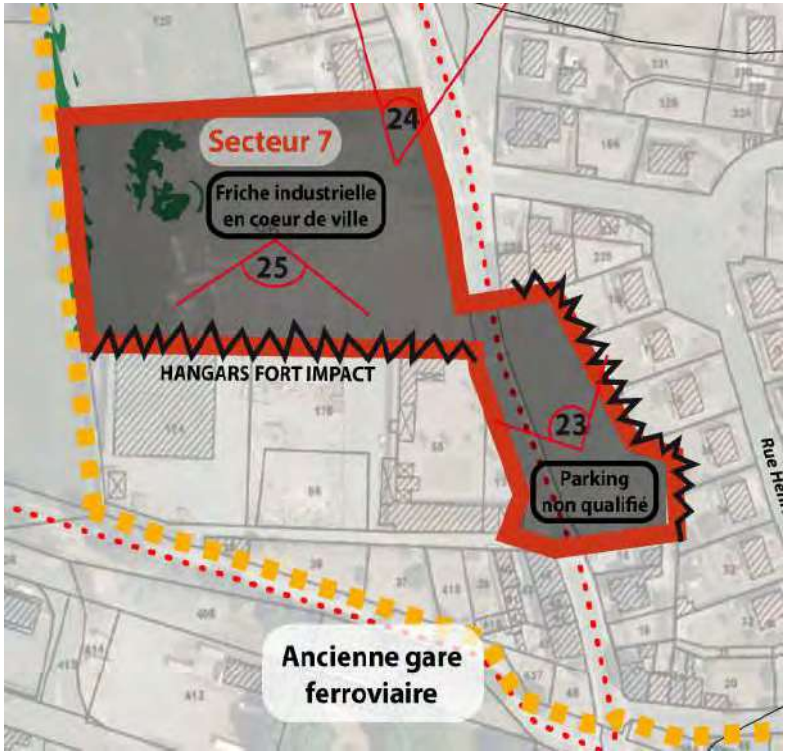


Parking peu qualifié à proximité de la rue principale et du centre bourg.

24-



Parcelle surplombant la rue, vue très ouverte sur le bourg nord de Nueil-les-Aubiers.



25-



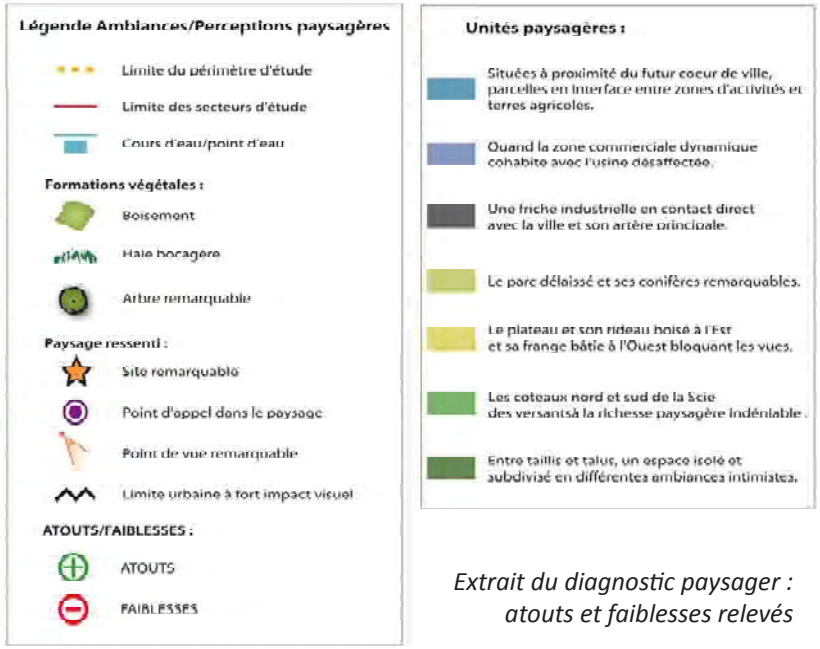
Friche industrielle, sol composé d'une succession de dalles de béton. Limite "dure" au sud de la parcelle : ***bâtiments adjacents à fort impact visuel***

S'insérer dans un site riche d'enjeux

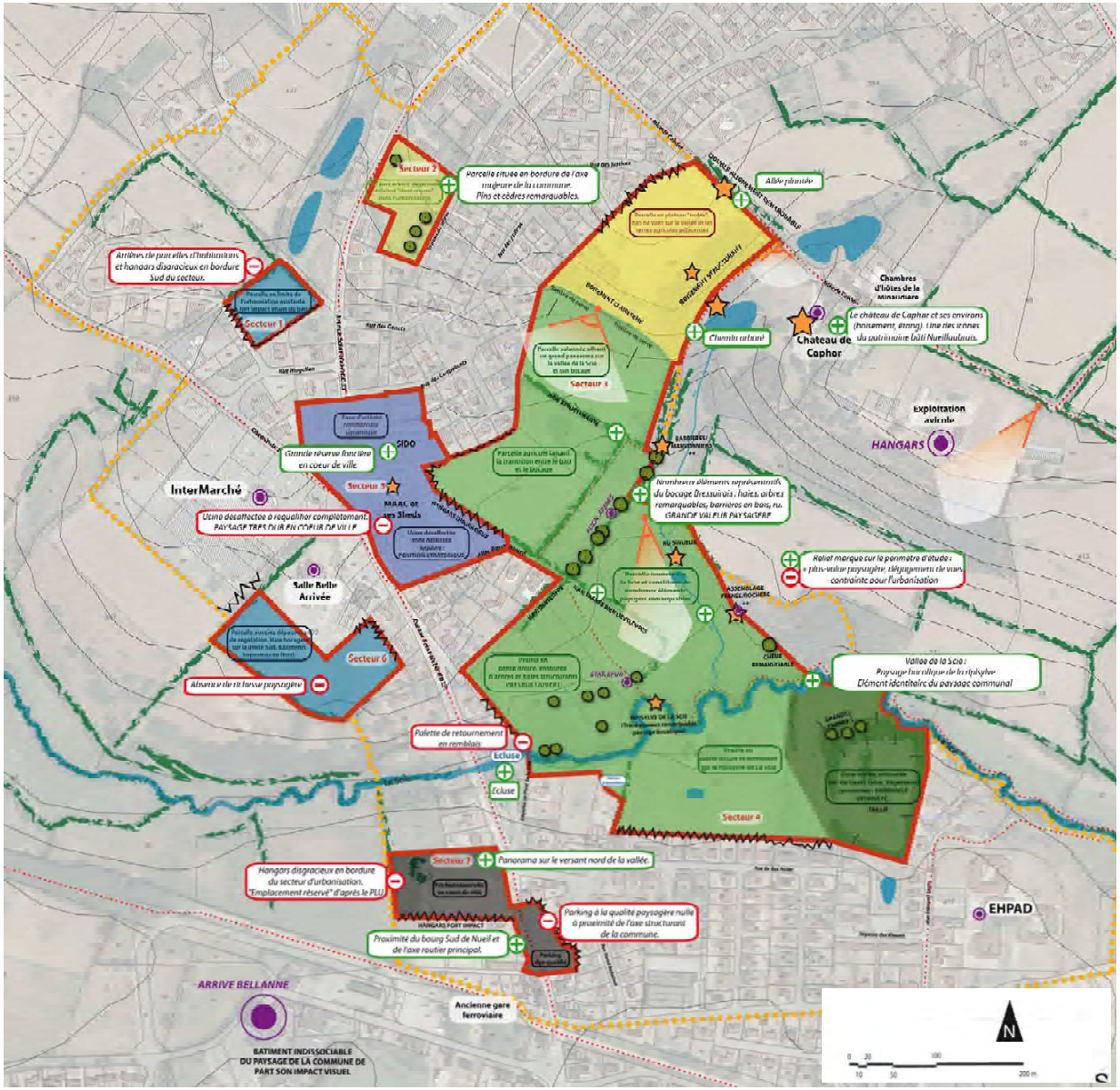
Le diagnostic paysager, réalisé au sein du périmètre d'étude (plus large que le périmètre définitif), a permis de mettre en évidence des ambiances paysagères différentes selon les secteurs de la ZAC multi sites.

Ces ambiances initiales, constituées de la pente, du cortège végétal et d'éléments remarquables, mais également des traces laissées par l'homme (deux friches) seront à retrouver dans les espaces publics lorsque les aménagements seront réalisés.

Les éléments nécessaires à la bonne mise en oeuvre des aménagements sont déclinés dans les pages suivantes.



Extrait du diagnostic paysager : atouts et faiblesses relevés



Le diagnostic environnemental a permis d'observer **une mosaïque de milieux** : boisements, prairies mésophiles ou humides, landes, réseau bocager, cours d'eau… Ces milieux naturels et semi-naturels participent en premier lieu aux ambiances paysagères bien distinctes évoquées page précédente.

La préservation et la mise en valeur des éléments les plus représentatifs de ces différents milieux est une condition sine qua non pour obtenir un aménagement respectueux du site.

Mise en oeuvre

Les espaces relevés lors du diagnostic et listés ci-dessous sont à préserver de tout aménagement :

> le site de l'ancien étang et les **parcelles riveraines de la Scie** (corridor écologique)

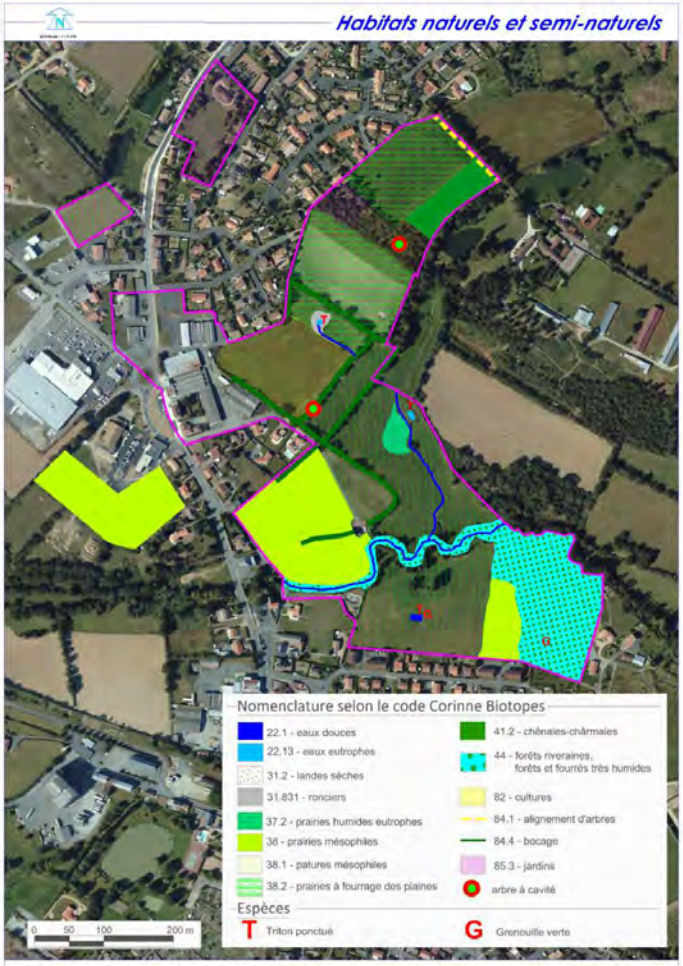
> **le ruisseau affluent de la Scie et les prairies permanentes** environnantes, notamment les secteurs inventoriés en zone humide

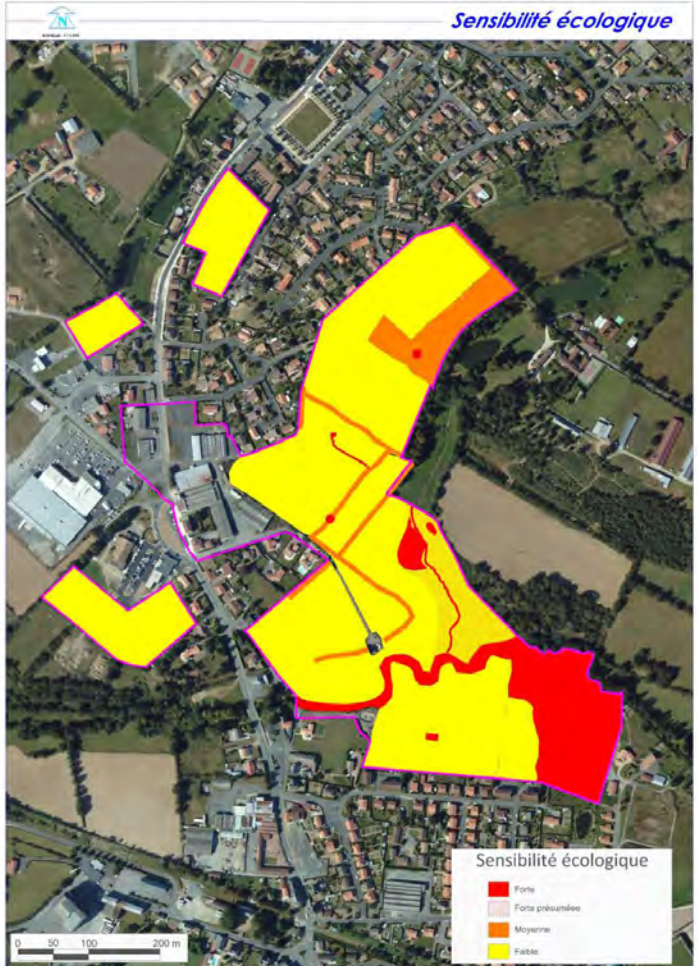
> **les trois mares**, accueillant notamment une espèce d'amphibien protégée (Triton ponctué), ainsi que leurs abords et les connexions avec les habitats terrestres

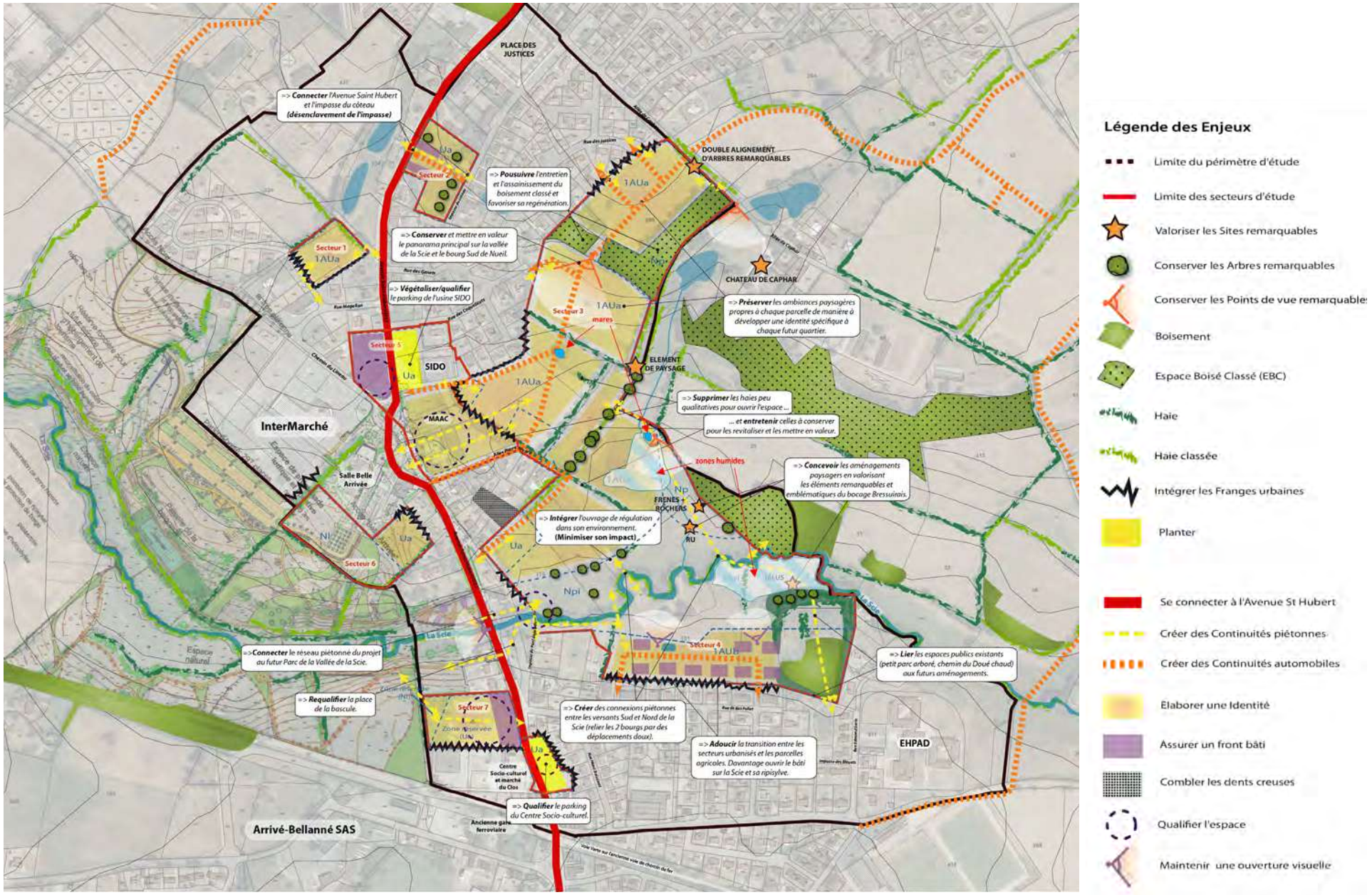
> **le réseau bocager** qui assure la fonction d'accueil de la faune, mais aussi d'axe de déplacement privilégié entre les différents milieux (boisements, cours d'eau, mares…)

> **les boisements et landes boisées**

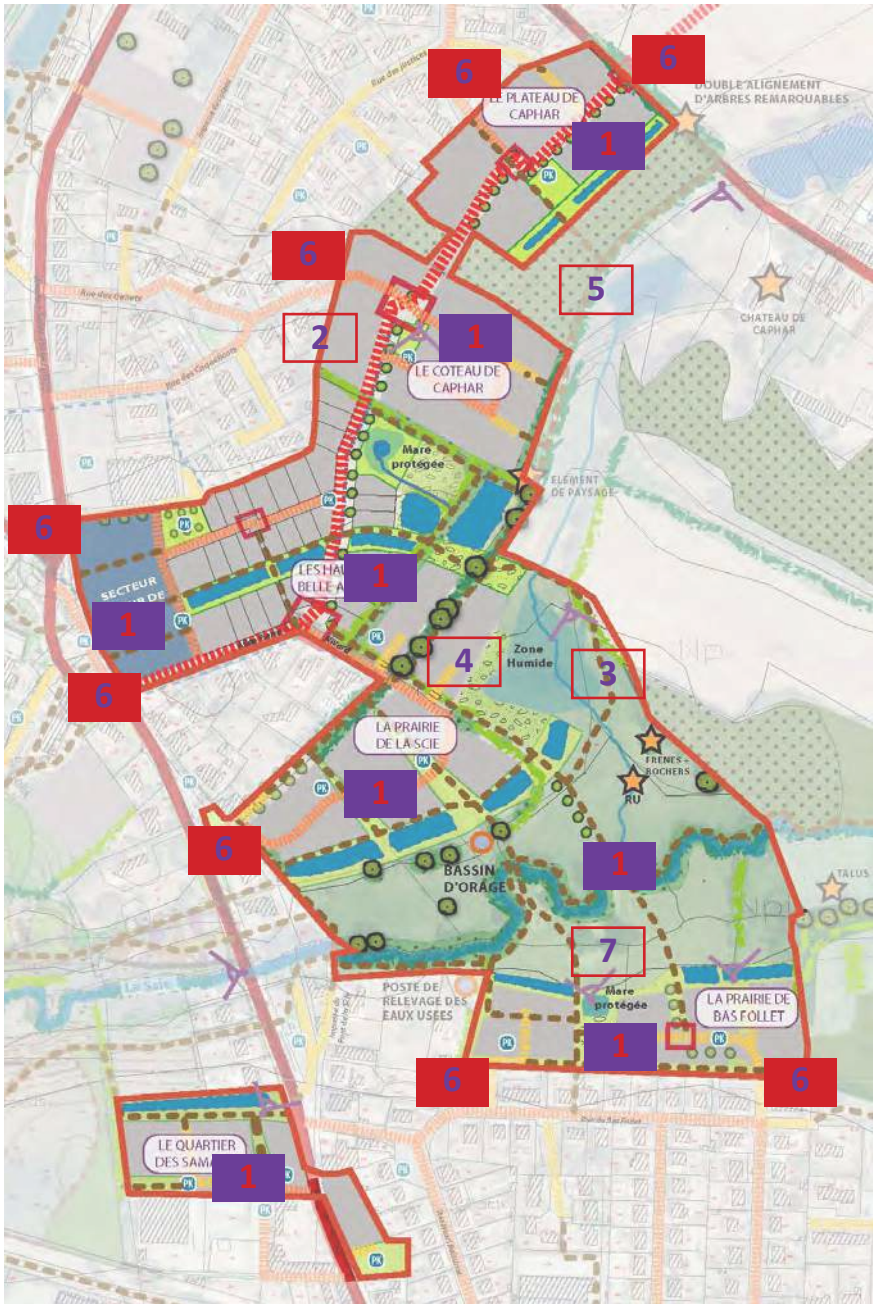
> **les arbres à cavités**







Extrait du diagnostic paysager & urbain : enjeux relevés



Mise en oeuvre

ELEMENTS GENERAUX :

PAYSAGE :

1 **Préserver les ambiances paysagères propres à chaque secteur** de manière à développer une identité spécifique à chaque futur quartier.

2 **Prendre en compte la topographie** des lieux pour :

- **Privilégier des voies parallèles aux courbes de niveaux** afin d'assurer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et faciliter l'insertion des constructions dans la pente.
- **Aménager des noues parallèlement aux courbes de niveaux** pour assurer le stockage de l'eau ou prévoir des surverses.

3 **Assurer une coulée verte sur la façade Est** du site afin de gérer la transition avec l'espace naturel, dans la continuité du boisement et de la haie classée ainsi que de la zone humide et de la vallée de la Scie.

4 **Maintenir les haies** afin d'assurer l'insertion du bâti.

5 **Reconstituer la frange boisée** du plateau (très éclaircie par le Grand Capricorne).

Planter les parcelles afin d'intégrer l'opération depuis les coteaux Sud.

Orienter les fonds de lots le long de la coulée verte.

DEPLACEMENTS :

6 **Assurer les connexions** avec le réseau viaire existant.

7 **Relier les deux versants** de la Scie par des liaisons douces.

Des espaces conviviaux propres à chaque quartier

La centralité «Coeur de Ville»

Outre la vallée de la Scie qui deviendra un espace de détente bien identifié, les quartiers créés au sein de la ZAC accueilleront tous un ou plusieurs espaces publics communs, dédiés à la rencontre des habitants et usagers. Ils prendront la forme de placettes avec aires de stationnement, de jardins partagés, d'un belvédère, ou encore de coulées végétales vers la Scie.

Le secteur du «Coeur de Ville», en lieu et place de la friche BENARD-MAAC, est particulier : dans le prolongement de l'espace «Belle-Arrivée», existant, il accueillera des équipements publics, des commerces, des services à la population et quelques logements, autour d'une place centrale.

Ce secteur est donc par essence le lieu de rencontre privilégié de la nouvelle centralité.

La commune souhaite soumettre son aménagement à une mise en concurrence architecturale et urbanistique.

Le schéma d'aménagement ci-contre régit les grands principes de sa composition urbaine et paysagère (descriptif page suivante).

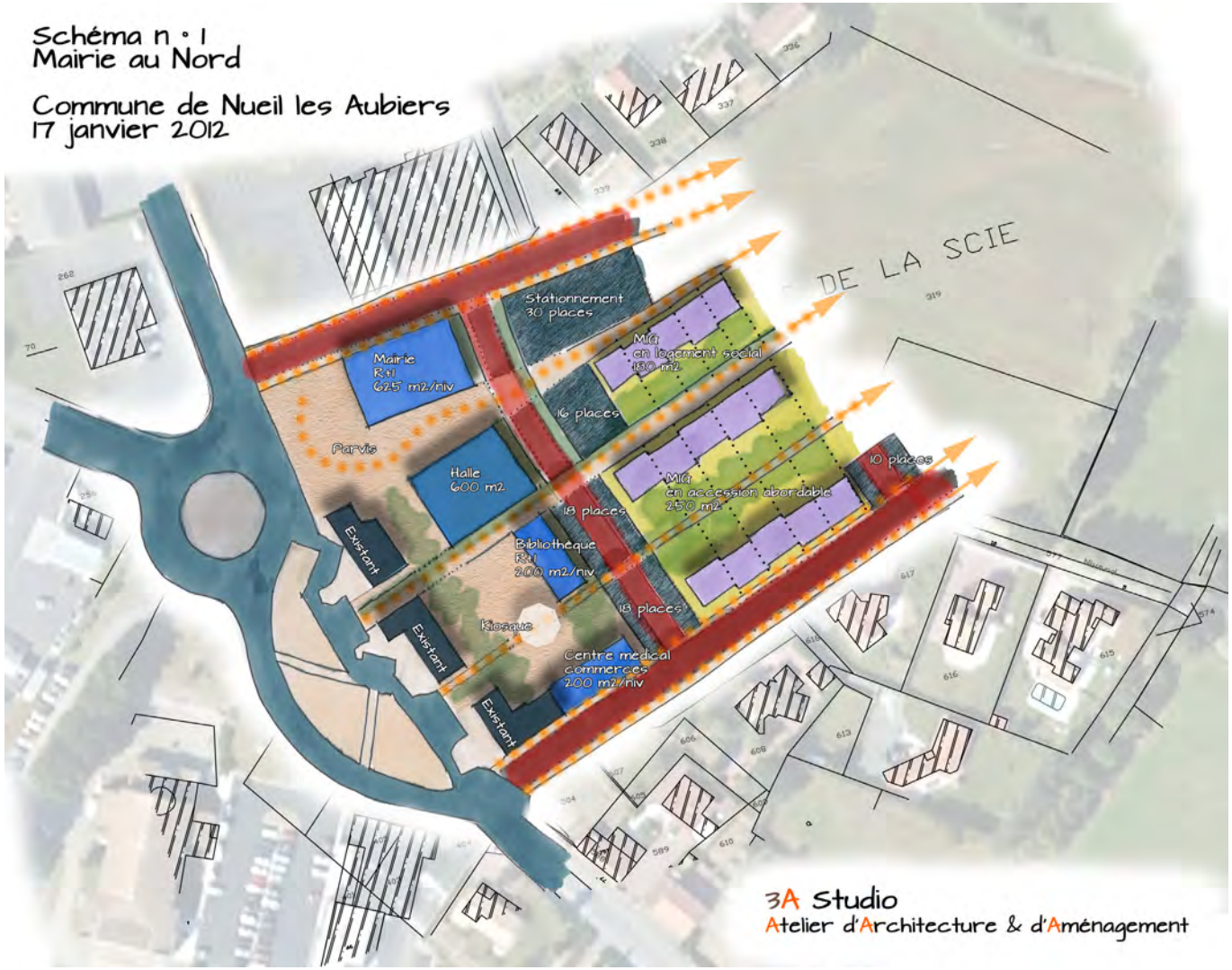


Schéma de principe pour l'aménagement du secteur «Coeur de Ville» validé par la commune

Mise en oeuvre

Les éléments de composition du secteur du Coeur de Ville :

> **Des liaisons douces traversantes**, d'orientation générale Ouest-Est, sur un principe de peigne (alternance bâti / percée piétonne)

> **Implantation de la Mairie au Nord**, dégageant un parvis orienté au Sud et en lien avec l'avenue Saint-Hubert

> **Réhabilitation d'une partie des sheds** de l'usine pour créer une halle couverte

> Greffe d'un bâtiment au Sud de la place à celui existant, et implantation d'un autre à l'Est, afin de **«tenir» cette place par le bâti**

> **Utilisation des deux voiries existantes**, au Sud et au Nord du secteur (la voie Sud devenant l'entrée principale de la ZAC depuis l'avenue Saint-Hubert)

> **Création d'une voie secondaire de desserte orientée Nord-Sud**, et d'une aire réservée au **stationnement pour les employés et usagers** des équipements publics.

Vue Sud - Ouest

3A Studio
Atelier d'Architecture & d'Aménagement



Vue sur les Halles depuis le rond point

3A Studio
Atelier d'Architecture & d'Aménagement



Vue sur le parvis de la Mairie

3A Studio
Atelier d'Architecture & d'Aménagement



Visuels de référence : attendus de l'aménagement du Coeur de ville

Les jardins partagés de Belle-Arrivée et de Bas-Follet

Mise en oeuvre

Les jardins partagés :

Ils se situent :

- en accompagnement des mares incluses dans les secteurs urbanisés (Hauts de Belle-Arrivée et Prairie de Bas-Follet),
- en acompagnement de la zone humide : sur tout son pourtour Ouest.

Préconisations paysagères pour leur réalisation :

- ils ne devront pas constituer un obstacle aux échanges entre la mare et les espaces naturels.
- un cahier de prescriptions des techniques de jardinage respectueuses de l'environnement et en particulier de la biodiversité pourra être mis en oeuvre sur l'ensemble des jardins.
- création de « poches » de jardin partagés réparties au sein de la ZAC,
- aménagement léger (cabanes mutualisées, clôtures champêtres, composteurs, récupérateurs d'eau,…),
- travail sur différentes identités de jardin à travers l'architecture des cabanons mutualisés.







Repérage des jardins partagés et visuels de référence : attendus des aménagements









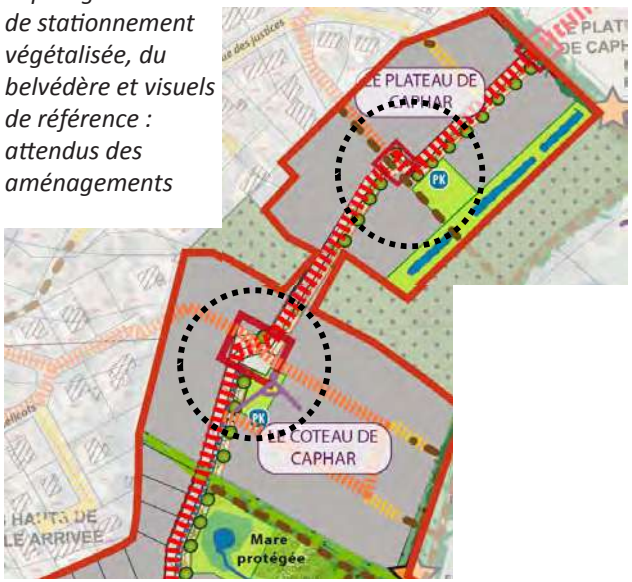
Belvédère et stationnement








Repérage de l'aire de stationnement végétalisée, du belvédère et visuels de référence : attendus des aménagements



Mise en oeuvre

L'aire de stationnement végétalisée :

Elle se situe au coeur du Plateau de Caphar :

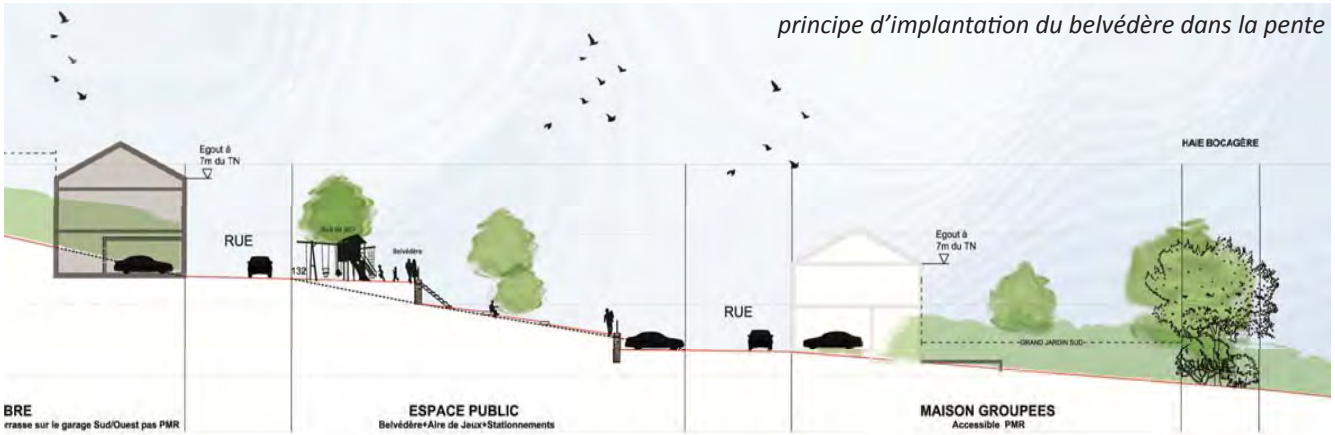
- création d'une respiration verte au sein du secteur urbanisé
- création d'un parking mutualisé végétalisé
- création d'un espace public conçu comme un espace de rencontre avec des lieux plus intimistes (vecteur de lien social).

Le belvédère :

Il se situe au coeur du Coteau de Caphar :

- création d'une aire de jeux « nature » à flanc de coteau permettant d'apprécier le panorama unique sur la Scie
- création d'un belvédère en interface avec l'aire de jeux
- intégration d'un parking mutualisé végétalisé en partie basse
- cadrage de la vue par le chapelet d'arbres structurant la voie primaire.

principe d'implantation du belvédère dans la pente



Les coulées végétales de la vallée

Mise en oeuvre

Les coulées végétales :

- donner à voir la vallée depuis le coeur de l'espace urbain
- entremêler espace urbain et espace naturel
- étirer le paysage de la vallée sur ces espaces
- planter quelques arbres pour cadrer les vues
- gestion extensive de ces espaces













repérage des coulées végétales et visuels de référence pour le traitement des coulées végétales

Des ambiances végétales diverses

Mise en oeuvre

Chaque secteur de la ZAC propose naturellement des associations d'essences végétales différenciées, du fait de la topographie, de l'ensoleillement, des occupations du sol, ... Ainsi, des compositions paysagères seront créées en lien avec les ambiances du secteur :

- Les aménagements paysagers des **espaces publics déclineront et complèteront les herbiers présentés ci-dessous et page suivante.**
- Les **espaces publics seront entretenus par gestion différenciée** : le maître d'oeuvre aura pour mission d'établir un cahier d'entretien des espaces verts adapté.
- Les modalités d'entretien des espaces verts de la ZAC seront intégrées au DCE du lot paysage. **L'axe Nord-Sud proposé page suivante**, « colonne vertébrale du projet », **sera accompagné par la plantation en alignement de chênes sessiles.**
- **Les espaces publics du quartier des Hauts de Belle-Arrivée seront traités avec des arbres fruitiers** (pêchers, cerisiers, pommiers, pruniers, ...) et l'**érable sycomore ressortira** du cortège végétal.

Plateau de Caphar : inspiration boisement du plateau de Caphar



Coteau de Caphar : inspiration boisement du coteau de Caphar



Prairie de la Scie : inspiration de la ripisylve

STRATE Arborée



STRATE Arbustive



Prairie de Bas-Follet : inspiration zone Sud-Est

STRATE Arborée



STRATE Arbustive



Quartier des Samares : inspiration autour de l'érable

STRATE Arborée



STRATE Arbustive



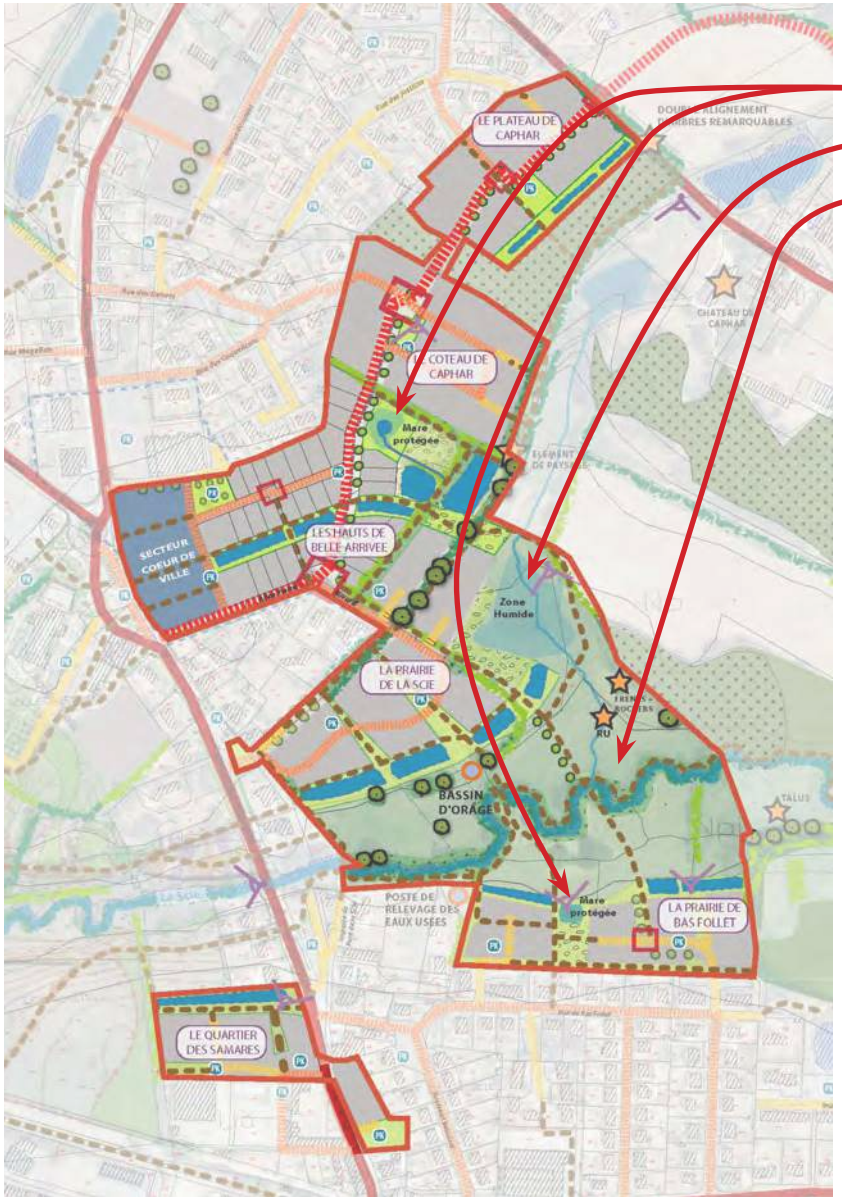
Etabli avec le relevé floristique réalisé dans le cadre de l'étude d'impact





Plantation de chênes sessiles le long de la colonne vertébrale de la ZAC

La gestion des secteurs sensibles



Les secteurs sensibles inclus dans le périmètre de la ZAC sont repérés sur le plan ci-contre. Il s'agit :

> de mares, incluant leurs aires d'alimentation et d'évacuation,

> de zones humides, ainsi que leurs abords **qui seront préservés de tout aménagement.**

> de la vallée de la Scie, les ouvrages de franchissement étant particulièrement visés.

Mise en oeuvre

Les mares :

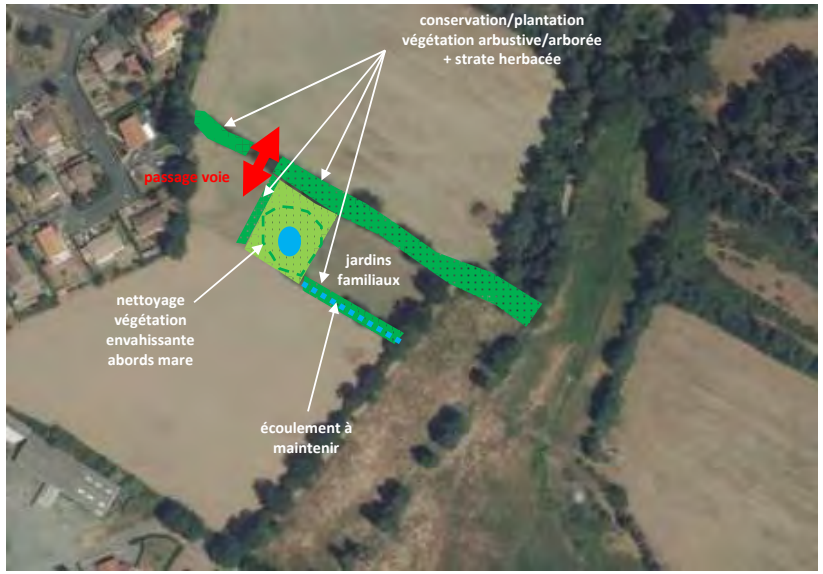
> Gestion hydraulique :

Afin d'assurer la pérennité de ces milieux et les potentialités d'accueil des amphibiens, l'alimentation hydraulique des mares doit être assurée à partir des dispositifs de gestion des eaux pluviales créés, pour compenser l'interception du bassin versant d'alimentation «naturel».

La solution la plus simple consiste à orienter vers les mares les rejets d'eaux pluviales générés par les pluies fréquentes, qui ne nécessitent pas de régulation.

D'autre part, dans la mesure où il s'agit de secteurs d'habitat, sans voie à forte circulation susceptible de générer un flux polluant important, l'aspect qualitatif ne devrait pas poser problème.

Préconisations mare nord



Préconisations mare sud



Mise en oeuvre

Les mares :

> Aménagement et gestion des abords :

- Les espaces « non urbanisés » maintenus aux abords des mares doivent faire l'objet d'un traitement particulier. D'une façon générale, cela implique **la conservation ou la mise en place de végétation favorisant d'une part la protection de ces milieux, d'autre part leur connexion avec les autres espaces naturels**, vitale pour certaines espèces : **maintien d'espaces prairiaux aux abords immédiats des mares.**

- **Pour les mares nord et sud, il s'agit de constituer une zone tampon de plusieurs mètres de large** entre la mare et les aménagements réalisés aux abords (lots, voies, jardins familiaux…). Cet espace sera géré en prairie avec un entretien par pâturage extensif ou avec un fauchage tardif. Cette végétation permet également d'assurer une épuration des eaux de ruissellement aux abords des mares.

- **Sur une zone élargie, conservation et plantation de végétation** jouant un rôle de corridor pour garantir les échanges entre les mares et les autres milieux (haies, boisements, cours d'eau, autres mares). Cette végétation arbustive et arborée peut prendre la forme de haies ou de boqueteaux qui constituent des zones d'accueil des amphibiens pendant leur phase terrestre et facilitent leurs déplacements.

- Les jardins familiaux implantés dans les secteurs concernés par les mares ne devront pas constituer un obstacle à ces échanges entre la mare et les espaces naturels. Par ailleurs, un cahier de prescriptions des techniques de jardinage respectueuses de l'environnement et en particulier de la biodiversité pourrait être mis en oeuvre sur l'ensemble des jardins, au moins sur ceux localisés aux abords des espaces naturels sensibles.

- **nettoyage de la végétation envahissante** (ronciers) **sur les mares nord et centre** qui contribue à fermer le milieu, en conservant des éléments arbustifs / arborés présents.







Visuels : ambiance à conserver



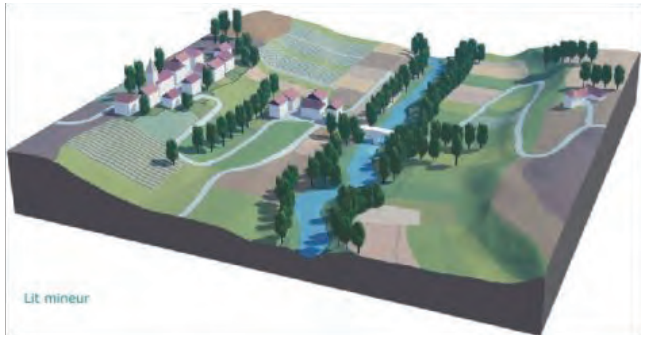
Mise en oeuvre

Cheminements et franchissements dans la vallée de la Scie :

Le secteur de la vallée de la Scie est **destiné à rester un secteur naturel. Les quelques aménagements qui y seront réalisés permettront son appropriation par les habitants** :

- création de cheminements doux dans la vallée de la Scie
- création de deux franchissements doux de la rivière
- les cheminements seront calés sur la topographie initiale et conçus de façon à :
  - utiliser des matériaux favorisant l'infiltration
  - limiter les perturbations vis-à-vis de la faune : ne pas passer au sein ou trop près des secteurs les plus sensibles, ne pas prévoir d'éclairage sur les secteurs « naturels »
  - limiter la dévégétalisation
- au niveau de la Scie, les franchissements seront positionnés dans les trouées existantes au sein de la ripisylve, de façon à ne pas générer de destruction, même ponctuelle, de celle-ci. Ils devront permettre d'assurer une transparence totale vis-à-vis de l'écoulement des crues (pas de remblai, pas d'ouvrage dans le lit mineur des cours d'eau).
- laisser le paysage du site s'exprimer par lui-même
- gestion et entretien extensif de cette zone naturelle
- conserver l'ouverture visuelle, pas de fermeture du paysage par de nouvelles plantations.

Schémas : lit mineur et lit majeur d'une rivière





La gestion des eaux pluviales

Les principes de gestion des eaux pluviales validés sont les suivants :

> Les parcelles cessibles seront raccordées sur un collecteur d'eaux pluviales.

> Limitation du rejet des eaux pluviales après chaque bassin avec une limitation du rejet à 3l/s/ha pour une occurrence décennale. Les principes d'aménagement retenus sont déclinés dans le Programme des Equipements Publics (dossier de réalisation de la ZAC).

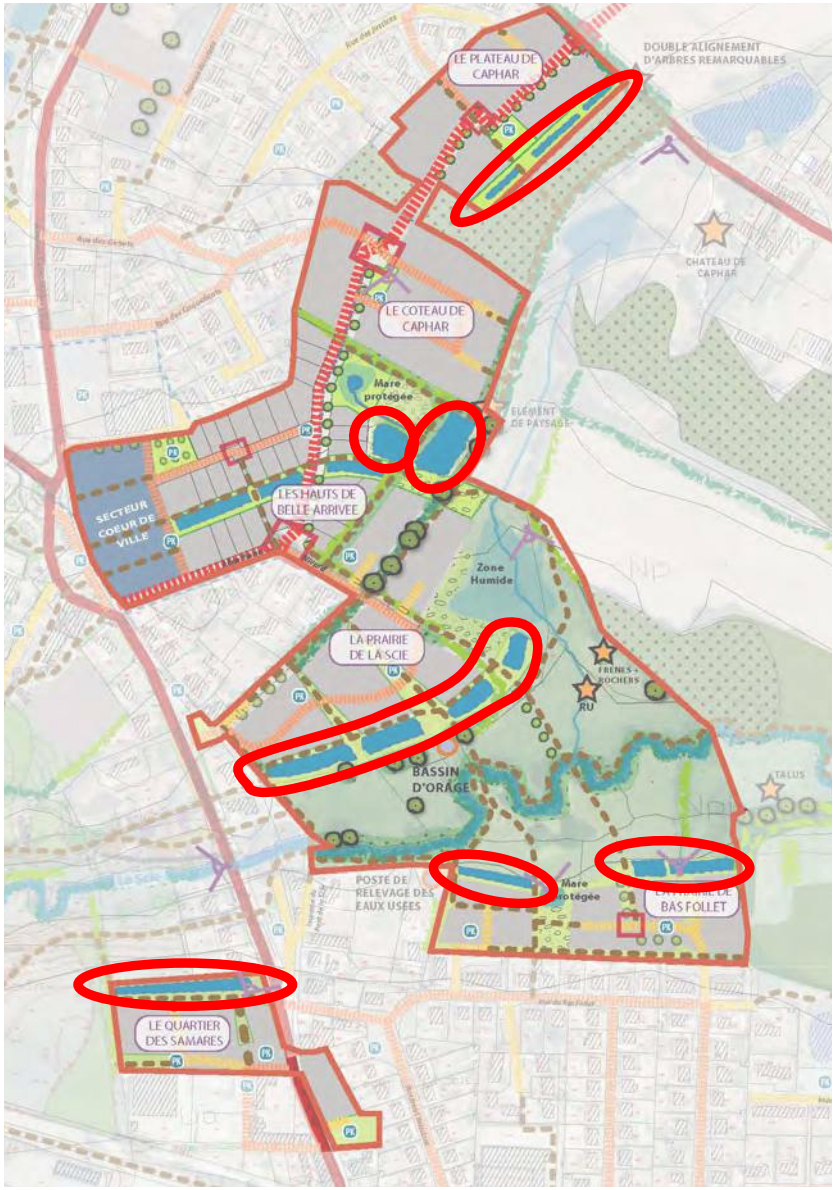
Mise en oeuvre

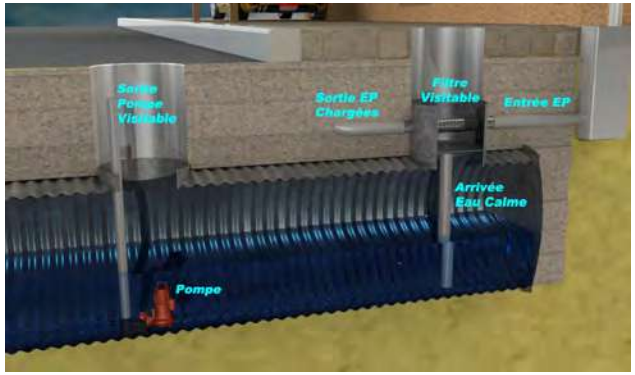
Respecter la topographie pour la gestion des eaux pluviales :

- Les bassins de gestion des eaux pluviales sont à positionner conformément au plan ci-contre
- Leur aménagement privilégie les pentes douces : ils doivent être praticables à pied lors des périodes hors d'eau, sauf contrainte technique avérée.
- Leur réalisation respecte les prescriptions du Programme des Equipements Publics.

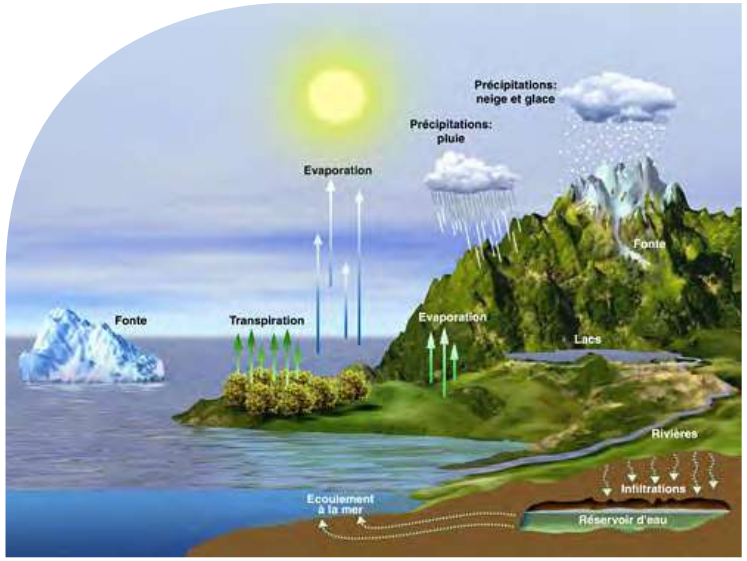


localisation prévisionnelle des bassin de gestion des eaux pluviales & exemple de l'attendu des aménagements





Référence à titre d'illustration : système TUBOSIDER pour stockage et filtration des eaux de voirie sous chaussée, réutilisable pour l'arrosage des espaces verts.



Ci-dessus : le cycle de l'eau



exemple d'abri de jardin avec récupération d'eau de pluie des toitures.

Mise en oeuvre

La gestion des eaux pluviales passe également par **la limitation des espaces imperméabilisés :**

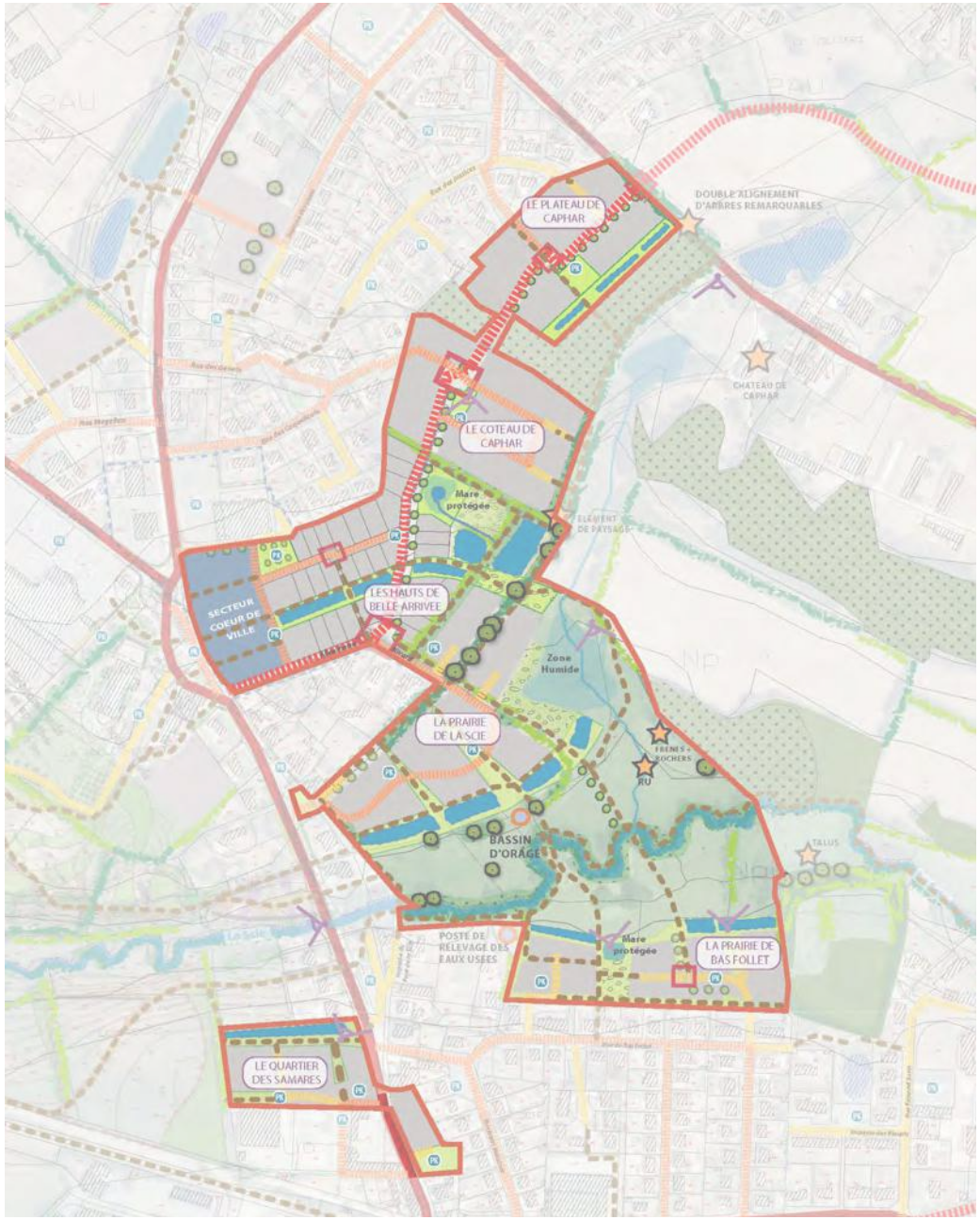
- privilégier l'emploi de matériaux perméables pour les liaisons douces
- dans les espaces privés, encadrer les possibilités d'imperméabilisation des sols (coefficient d'imperméabilisation, surface minimale perméable)

La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée : Ainsi, dans le cadre de la création de jardins familiaux, les abris de jardins pourront être équipés d'une réserve d'eau pluviale.

La commune s'engage à enretenir les espaces verts et perméables.

Ci-dessous : palette de solutions permettant d'infiltrer les eaux de pluie





Se déplacer dans la nouvelle centralité

Des voiries adaptées aux usages





Orientations générales du projet

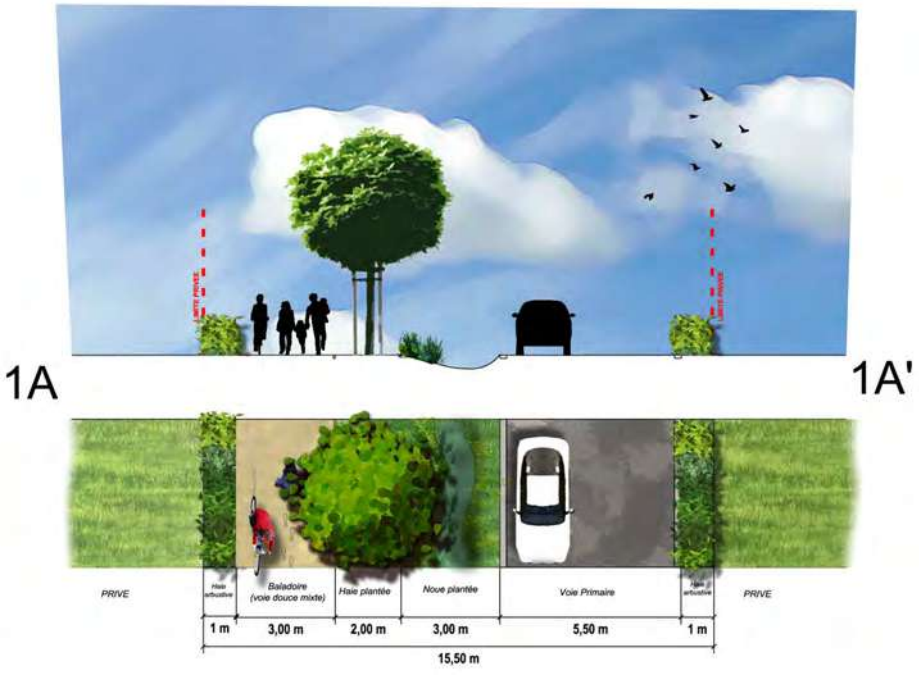
- Différencier les voiries selon leurs usages : transit et desserte.
- Relier l'avenue Saint-Hubert à l'allée de Caphar de façon sécurisée et qualitative.
- Préserver le secteur inondable de tout aménagement viaire.

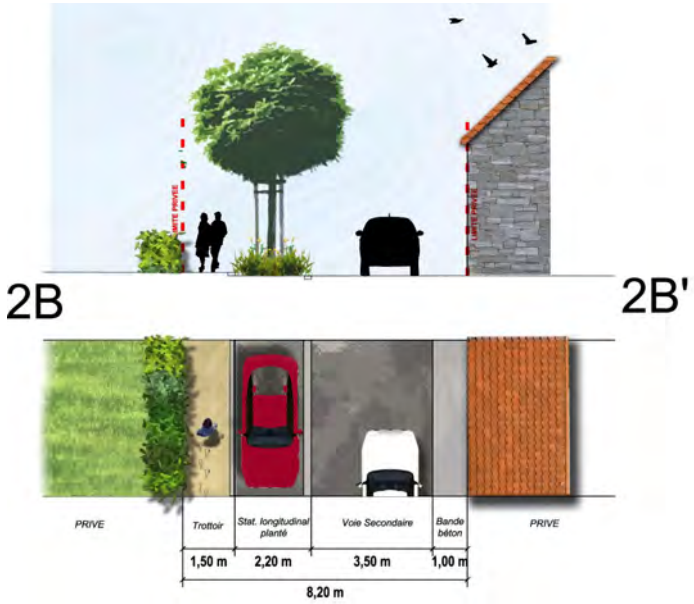
Le plan viaire distingue trois voies de circulation :

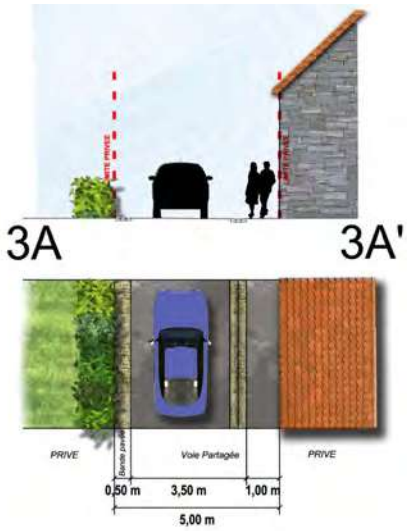
- La voie primaire, qui relie l'avenue Saint-Hubert à l'allée de Caphar, est l'axe structurant des secteurs Nord. Cette voie est à double sens de circulation et son profil confortable privilégie les déplacements de transit. Les accès directs aux lots y seront limités.
- Les voies secondaires sont dédiées à la desserte des logements et permettent la greffe avec le quartier des Justices, au Nord : leur profil est serré afin d'y dissuader le transit. Le stationnement longitudinal y est autorisé.
- Les voies tertiaires sont des impasses dédiées à la desserte des logements : elles sont mixtes. Le stationnement est interdit sur ces voies.

Composition type des voiries

- Ci-dessous, à gauche : la voie primaire interquartiers
- Ci-dessous, au centre : les voies secondaires de desserte de lots
- Ci-dessous, à droite : les venelles de desserte de lots







Mise en oeuvre

Les chaussées roulantes des voiries et les trottoirs sont constitués d'un revêtement imperméable :

- les matériaux utilisés devront provenir de carrières locales (distance inférieure à 60 km) ;
- dans le DCE du lot voiries et réseaux divers, les variantes sont possibles afin de permettre aux entreprises de proposer des revêtements alternatifs pour des raisons écologiques.

Faciliter la marche dans la commune

Le réseau doux

Orientations générales du projet

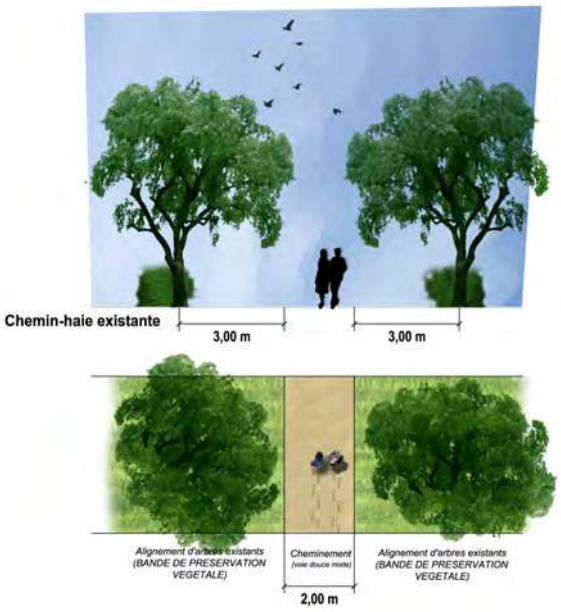
- Organiser des perméabilités vertes entre les nouveaux quartiers et ceux existants.
- Réduire au maximum l'impact de la voiture dans l'aménagement.
- Permettre la traversée douce de la Scie.
- Préserver et valoriser le chemin du Doué Chaud.

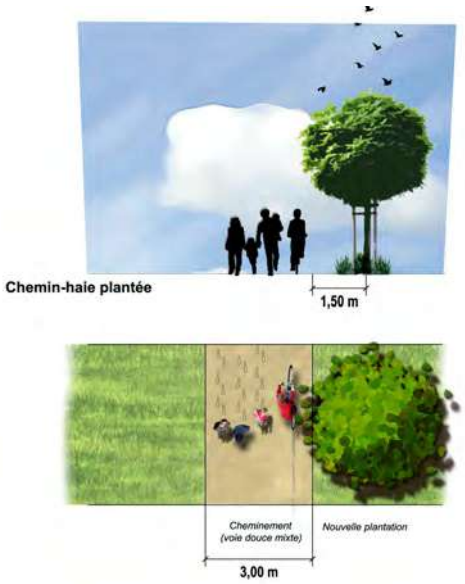
Composition type des cheminements

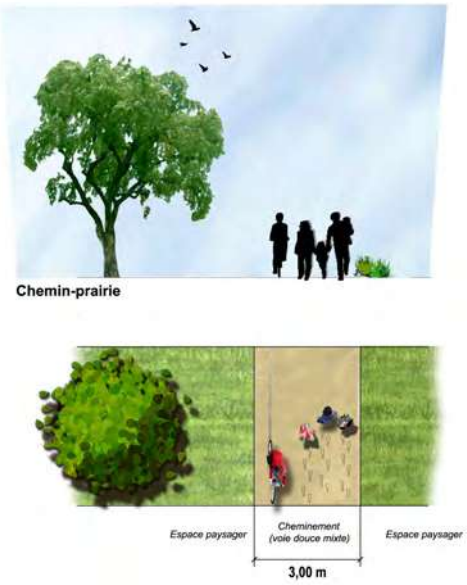
- Ci-dessous, à gauche : coupe de principe du chemin du Doué Chaud, existant
- Ci-dessous, au centre : coupe de principe des chemins internes aux quartiers
- Ci-dessous, à droite : coupe de principe des chemins en secteur inondable

Mise en oeuvre

- **Tous les cheminements déconnectés des voiries** sont constitués d'un **revêtement perméable**, de type mélange terre/pierre.
- Dans le DCE du lot voiries et réseaux divers, les variantes sont possibles afin de permettre aux entreprises de proposer des revêtements alternatifs pour des raisons écologiques.
- **La structure du chemin du Doué Chaud sera requalifiée**, en conservant son emprise : maintien des haies et alignements d'arbres en place.







Le mail de Belle-Arrivée

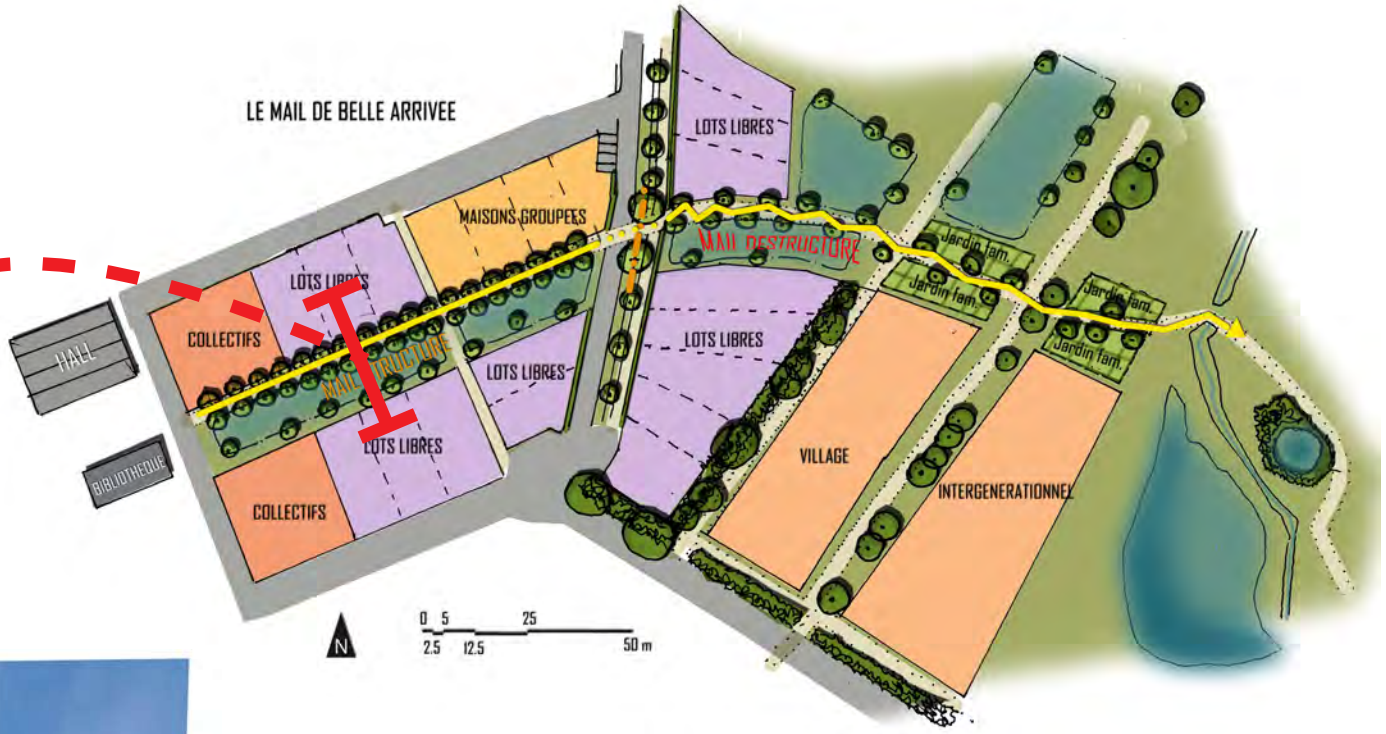
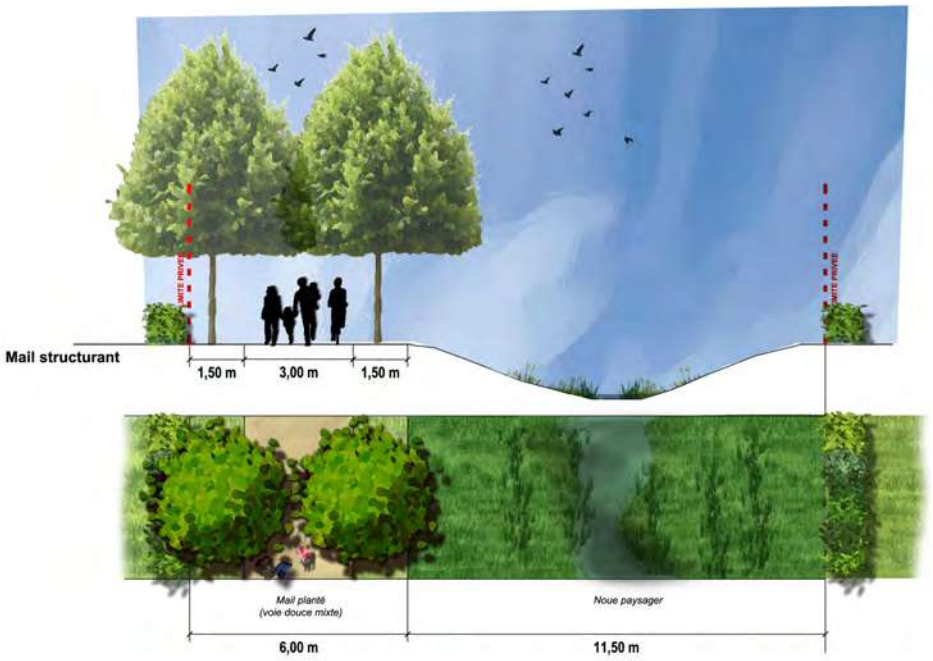


Schéma de principe pour l'aménagement du mail de Belle-Arrivée



Orientations générales du projet

- Connecter le coeur de ville à la vallée naturelle,
- Relier le village intergénérationnel au coeur de ville,
- Création d'un mail piétonnier planté,
- Mail structuré à proximité du coeur de ville puis plus libre (plantations d'arbres fruitiers) au niveau des jardins familiaux
- Création d'un jardin de cueillette à proximité du village intergénérationnel.

Cheminer d'une ambiance urbaine ...

MAIL Structuré







Erable sycomore





... à une ambiance champêtre

MAIL Déstructuré





Pêcher



Cerisier



Prunier



Pommier

Mise en oeuvre

- Le mail est constitué d'un revêtement imperméable, au moins dans sa partie structurée, à l'Ouest.
- La partie Ouest du mail, structurée, sera plantée d'arbres de haut jet, selon l'herbier fourni par le paysagiste.
- la partie Est, déstructurée, sera plantée d'arbres fruitiers, selon l'herbier fourni par le paysagiste.
- Accompagné par une grande noue, **le mail revêt un intérêt technique important** pour la gestion des eaux pluviales : sa réalisation tiendra compte des prescriptions issues du dossier au titre de la loi sur l'eau.
- Il pourra être ponctué par des **éléments simples de mobilier urbain** (de type bancs, tables, corbeilles).



Eclairer raisonnablement les espaces publics

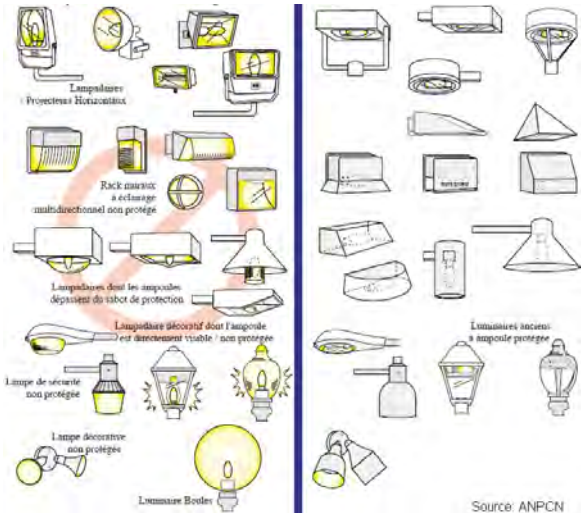
L'objectif est double : limiter les consommations d'énergie liées à ce poste et limiter la pollution du ciel et de l'environnement nocturnes.



système d'éclairage avec détection de présence : les candélabres assurent en veille un niveau d'éclairage minimum qui augmente quand la détection de présence est activée. source: RAGNI



exemple d'un balisage intégré dans un muret



Modèles conseillés par l'ANPCEN pour lutter contre la pollution lumineuse

Mise en oeuvre

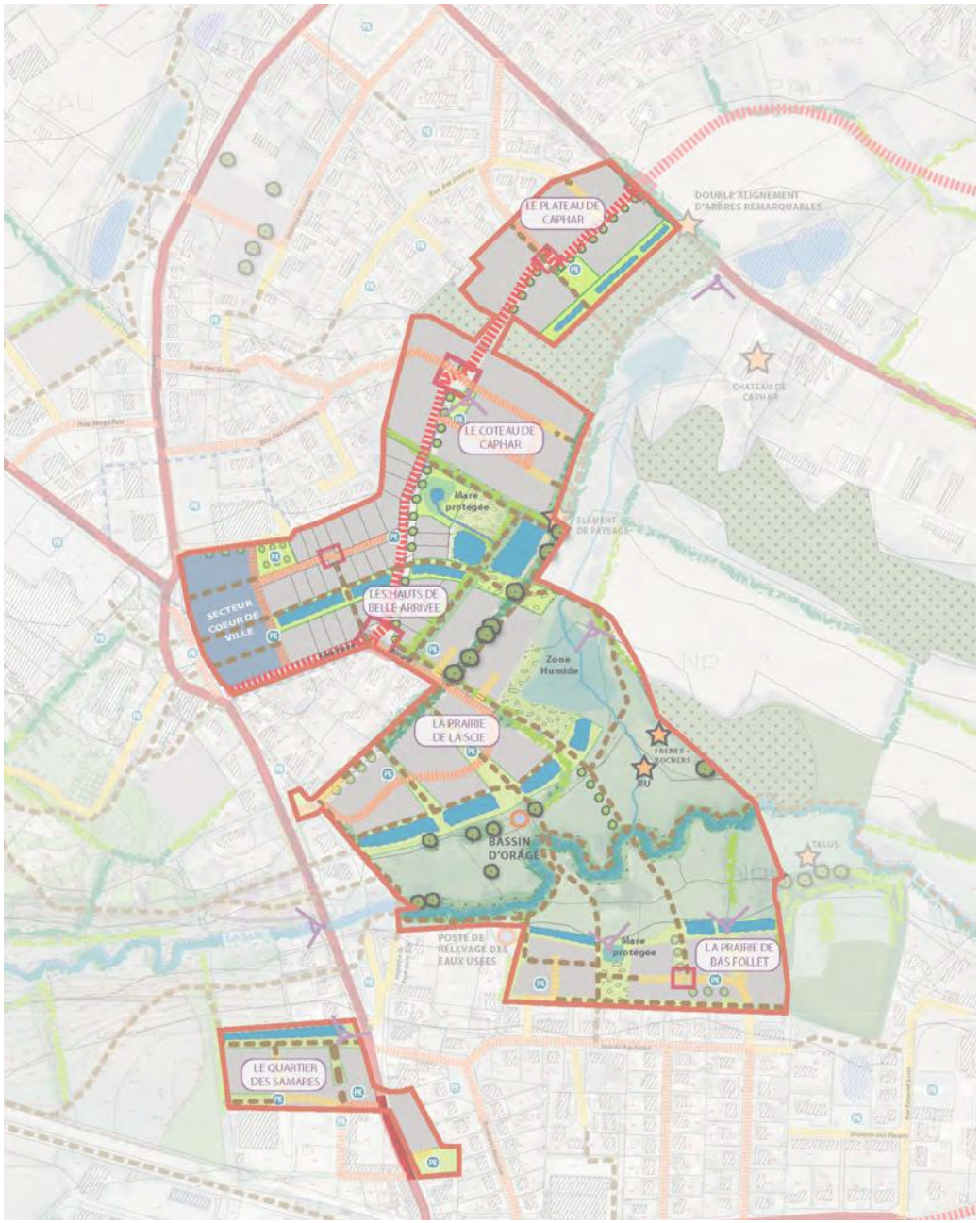
L'éclairage des voies s'effectue selon les principes suivants :

- Sécurisation des intersections entre voiries ou entre voiries et liaisons douces éclairées par un candélabre.
- **Les liaisons douces internes aux quartiers pourront être éclairées par un balisage** (enterré ou en hauteur : la largeur de la balise doit alors être conforme à la réglementation pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et le système devra être muni d'une protection anti-vandalisme).
- **Les liaisons douces dans le secteur inondable ne seront pas éclairées.**
- L'éclairage des axes secondaires n'est pas défini à ce jour : il s'agira d'étudier les différentes solutions permettant de limiter les consommations d'énergie tout en sécurisant les accès aux parcelles : intégration d'un balisage dans des murets privés ou candélabres sur mâts.

Le choix des principes d'éclairage et la conception du système d'éclairage seront définis en phase de maîtrise d'oeuvre.

Le DCE du lot éclairage permettra aux entreprises de proposer des alternatives à l'offre de base pour des systèmes d'éclairages plus économes ou innovants.

Les prescriptions seront ensuite à décliner dans les annexes du cahier des charges de cession de terrain.



Des constructions performantes

Accompagner les acquéreurs

L'accompagnement des acquéreurs dans leur projet de construction a tout à la fois pour ambitions de les informer des particularités du futur quartier et des attentes vis-à-vis de leur construction, de vérifier la conformité de leur projet aux règles à la construction mais également de favoriser l'émergence d'une vie de quartier.

Mise en oeuvre

Les règles de construction sur la ZAC sont édictées :

- par le règlement du PLU,
- complété des règles particulières du Cahier des Charges de Cession de Terrain.

<u>Contrôle</u> :

Contrôler la conformité du projet au Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE) avant le dépôt du permis de construire pour instruction.

Pour cela, la commune confie à un architecte une mission de visa de conformité qui pourra comprendre :

- un entretien préalable avec les acquéreurs

- la « pré-instruction » du permis de construire au regard du CPAPE.

<u>Conseil</u> :

Diffuser des conseils à la construction aux acquéreurs. Cette action peut prendre différentes formes : réunion thématique avec intervenants spécialisés, livret d'accueil, distribution des plaquettes de l'ADEME...

> Qu'est-ce que le CPAPE ?

L'instruction des Permis de construire dans la ZAC est opérée selon deux documents :

► en premier lieu le Plan Local d'Urbanisme (PLU);

► en second lieu le Cahier de Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE) ;

Document approuvé par le Conseil Municipal, le Cahier de Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE) est opposable aux projets de constructions. Le CPAPE est remis à l'acquéreur avec le Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) lors de la réservation d'un lot.

> Comment écrire le CPAPE ?

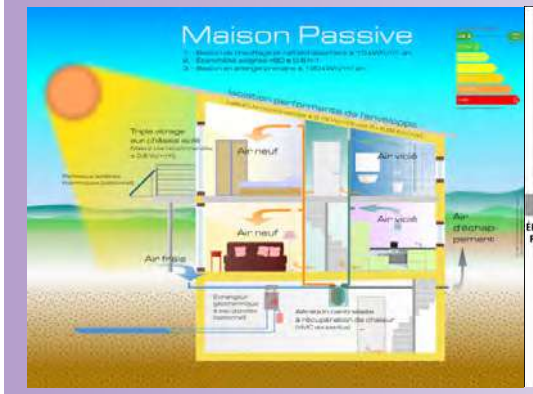
Il est conseillé de reprendre, même s'il n'y a pas de prescription, le sommaire des articles du PLU pour structurer le CPAPE.

Ainsi, pour relever les règles à respecter, il suffira à l'acquéreur de mettre côte à côte l'article du PLU avec l'article correspondant du CPAPE.

Les prescriptions du CPAPE sont toujours plus restrictives que celles du PLU, qui sont elles plus générales.

Des logements économes en énergie

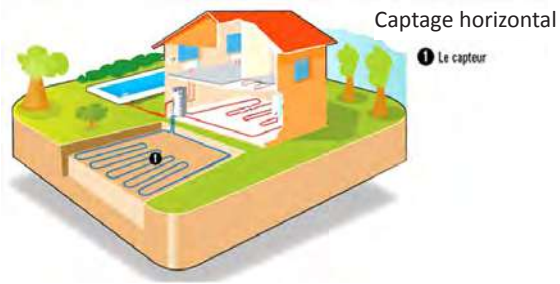
L'analyse du cycle de vie

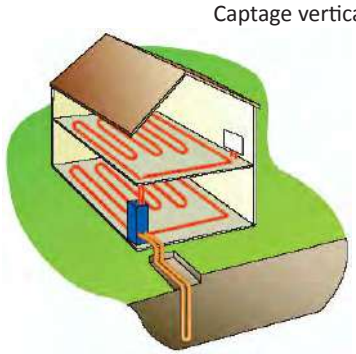




Toutes les étapes de la construction impliquent des consommations d'énergie : extraction des matériaux, transformation, transport, mise en oeuvre.

L'éco-construction consiste à rechercher les matériaux et techniques nécessitant le moins d'énergie possible, soit par la nature des matériaux utilisés (rechercher des alternatives aux produits dérivés du pétrole), soit par leur technique de fabrication ou encore leur provenance.





Mise en oeuvre

Arrêté du 18 décembre 2007, consolidé au 1er janvier 2014 :

- **Pour les programmes de constructions groupées :**

  Etablir une **étude comparative des énergies mobilisables** pour les postes eau chaude et chauffage / refroidissement intégrant au moins 4 énergies renouvelables.

  Cette étude doit permettre d'identifier les coûts d'investissements puis les niveaux de charge prévisionnels résultant de l'emploi de ces différentes énergies.

- **Pour les logements individuels :**

  > Encourager les acquéreurs à employer les techniques aussurant une forte inertie du bâti : compacité des formes, isolation par l'extérieur,...

  > Vérification du récapitulatif standardisé de l'étude thermique

  > Vérification de l'attestation de conformité à la RT en vigueur.





L'implantation des bâtiments sur la parcelle

La pente



Le site principal sur lequel s'implante la ZAC «Coeur de Ville» connaît des pentes plus ou moins fortes : jusqu'à 13% sur le Coteau de Caphar.

Le plan d'aménagement tient compte de cette donnée : voiries secondaires le plus possible parallèles à la pente, permettant de limiter les déblais-remblais lors de la construction des logements.

Mise en oeuvre

Principes d'implantation du bâti à respecter pour intégrer les constructions dans la pente :

- l'adaptation au terrain naturel afin de limiter les volumes de déblais/remblais,
- l'accès des véhicules aux garages quand ils existent.

Ainsi, il s'agira de rechercher une implantation qui privilégie :

- un accès le plus direct possible de la voie publique à l'aire privative de stationnement,
- une bonne orientation du bâti par rapport à la pente.



Coupe sur le Coteau de Caphar - principes d'implantation dans la pente

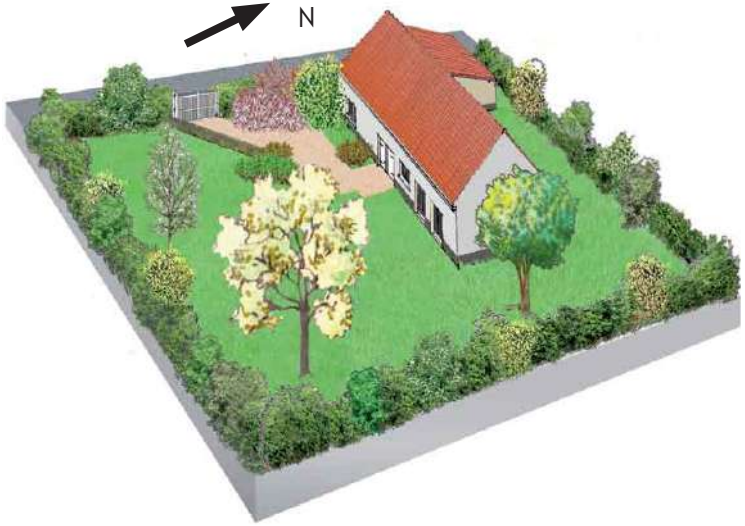
Le bioclimatisme

Respecter la règle

Tout logement doit être conforme au niveau fixé par la Réglementation thermique en vigueur.

Valoriser les apports énergétiques naturels : l'approche bioclimatique

Le principe repose sur l'orientation des pièces de vie vers le sud pour capter l'éclairage et la chaleur naturels le plus souvent possible.



source : guide de l'écoconstruction Pays des Caps et Marais d'Opale

Mise en oeuvre

Principes d'implantation du bâti à respecter pour valoriser les apports énergétiques naturels par l'approche bioclimatique :

Le principe repose sur l'orientation des pièces de vie vers le sud pour capter l'éclairage et la chaleur délivrés par le soleil le plus souvent possible. Il sera recherché pour toute construction, sauf impossibilité technique :

- une orientation du bâtiment sur la parcelle **privilégiant le jardin et/ou les pièces de vie au sud** et les zones de circulation (garage, stationnement, couloir) au nord.
- le positionnement des ouvertures (portes, fenêtres, baies vitrées) sur les façades est, ouest et sud avec **une répartition croissante** des surfaces.
- **l'intégration de pares-soleil** sur les ouvertures au sud afin de lutter contre les surchauffes d'été. Au sud et à l'ouest, un arbre à feuilles caduques peut jouer ce rôle : il apporte son ombre sur la maison pendant la saison chaude et laisse filtrer les rayons du soleil en hiver.

Pour rendre ces principes opposables, les polygones d'implantation des maisons et des arbres sont à définir précisément dans le cadre des études de maîtrise d'oeuvre. Les CPAPE pourront demander pour les opérations groupées et de logements collectifs, le cas échéant, au porteur de projet de réaliser une simulation d'ombres portées.
Les essences autorisées - au titre notamment de la hauteur à maturité - pour les arbres «pares-soleil» seront décrites dans les CPAPE.

La gestion de l'eau à la parcelle

L'eau est une ressource naturelle à protéger, tant par une consommation raisonnée que par la prévention des pollutions.

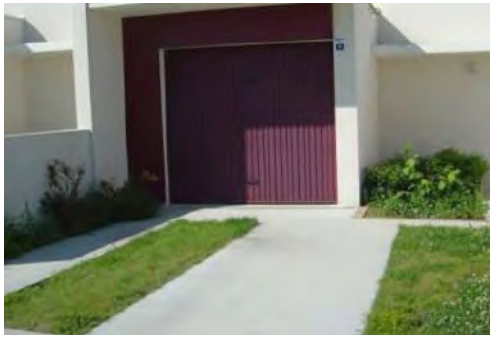
Les économies d'eau potable et la gestion des eaux pluviales ruisselant sur la parcelle sont donc à rechercher.

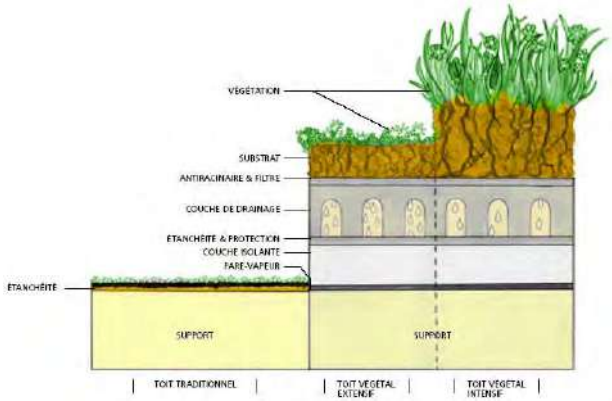


Exemple de citerne individuelle de récupération d'eau



Exemples de traitements perméables des espaces libres ralentissant les ruissellements





Principe de conception d'une toiture végétalisée source : soleha



Mise en oeuvre

Actions à recommander :

- **Garder des espaces libres perméables** : pelouse, gravier, pas japonais, etc. Ces espaces ralentissent les écoulements d'eau pluviale comparativement aux revêtements perméables et permettent de freiner la mise en charge d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales.
- **Installer une toiture végétalisée** : l'épaisseur végétale, plus ou moins épaisse, repose sur un film anti-racine et étanche qui peut se superposer à une charpente bois, métal ou à une toiture terrasse. La toiture végétalisée retient une partie de l'eau de pluie, réduisant les volumes envoyés au réseau d'évacuation des eaux pluviales.

La toiture végétalisée représente également un atout pour la performance énergétique de la construction puisque la couche constituée de terre et de matériaux isolants renforce l'inertie de la maison. De plus, en protégeant la toiture contre les rayons UV, la végétalisation allonge sa durée de vie.

Récupérer l'eau pluviale pour un usage domestique : ce que dit la réglementation

Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments :

Article 3 – II

1. Un dispositif de filtration >= à 1mm est mis en place en amont de la cuve […].
4. Tout système qui permet la distribution d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment raccordé au réseau collectif d'assainissement comporte un système d'évaluation du volume d'eau de pluie utilisé dans le bâtiment.

Article 4 – III : obligations d'entretien du propriétaire.

Article 4 – IV : actualisation du carnet sanitaire.

Article 5 : déclaration d'usage en mairie.

Arrêté du 17/12/08 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie. (JO n° 300 du 26 décembre 2008)

Afin de prévenir les risques de contamination du réseau public d'eau potable, l'article 57 de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 (art. L. 2224-12 du code général des collectivités territoriales) a introduit la possibilité pour les agents du service d'eau, en cas d'utilisation d'une ressource en eau différente de celle provenant du réseau public de distribution, d'accéder aux propriétés privées pour procéder au contrôle des installations intérieures de distribution d'eau potable et des ouvrages de prélèvement, puits et forages. Cette possibilité de contrôle des installations privées s'applique aux équipements de récupération de l'eau de pluie (décret n°2008-652 du 2 juillet 2008). En cas de risque de contamination de l'eau provenant du réseau public, le service enjoint à l'abonné de mettre en oeuvre les mesures de protection nécessaires. Si les mesures n'ont pas été mises en oeuvre, le service peut procéder à la fermeture du branchement.

Quelques chiffres

Consommation annuelle moyenne pour un ménage de :

1 personne : 55 m³ / 2 personnes : 100 m³

3 personnes : 125 m³ / 4 personnes : 155 m³

5 personnes : 180 m³

Consommation moyenne :

Une chasse d'eau : 7L/utilisation / un cycle de lave-linge : 70 L



Principe de récupération et d'utilisation domestique des eaux de pluie

Mise en oeuvre

Actions à recommander pour l'économie d'eau potable :

- équiper la maison de chasse d'eau à double flux et de réducteur de débit.
- Installer un système de récupération des eaux pluviales (réservoir connecté à la gouttière ou cuve enterrée reliée à un filtre et à un système de pompage.) pour l'arrosage du jardin, le lavage des sols ou l'alimentation des chasses d'eau.

La délimitation des parcelles

Le **verdissement des parcelles** cessibles permet d'assurer la cohérence du traitement des limites séparatives entre l'espace public et l'espace privé tout en accueillant les nouveaux habitants dans un quartier déjà vert.

Il sera réalisé avec la phase de finition des travaux de VRD.

Exemple de clôture végétale : les arbustes d'essence variées sont plantés à 50 cm de l'emprise publique. Le grillage est positionné à l'arrière. Les acquéreurs peuvent doubler la haie de l'autre côté. *Photos : Le Val de la Pellinière - Les Herbiers*





Un portillon pourra implanté sur les limites des lots jouxtant une liaison douce afin de faciliter l'accès par le jardin.

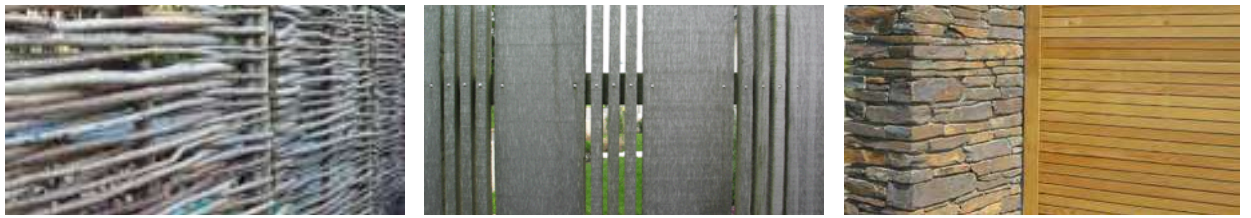
Mise en oeuvre

Préconisations :

- La commune se réserve la possibilité d'étudier à chaque tranche la faisabilité du préverdissement des limites entre l'espace public et l'espace privé. Les acquéreurs sont alors informés que le remplacement des haies détériorées pendant les travaux de construction est à leur charge.
- Le cahier des prescriptions définit les règles pour la délimitation des parcelles.
- Les promoteurs sociaux s'engagent à verdir les parcelles en accession aidée avant l'installation des habitants.

Principes de délimitation :

- Les matériaux de délimitation autorisés sont :
  - les haies aux essences variées. Le cahier des prescriptions remis aux acquéreurs présente la palette végétale à appliquer.
  - les clôtures type grillage rigide ou semi-rigide à planter derrière les haies visibles depuis l'espace public (0,5m en retrait).
  - les clôtures en bois peuvent être à claire-voie ou pleine.



Exemples de clôtures bois : noisetier tressé, bardage, association de murs en schiste et panneaux de bois.

Un chantier à faible nuisance

Le chantier : suivi des objectifs environnementaux

Un chantier respectueux de l'environnement est le prolongement naturel des efforts de qualité environnementale du projet. Tout chantier d'aménagement et de construction génère des nuisances pour les riverains, les ouvriers et l'environnement.

Tout en restant compatibles avec les exigences liées aux pratiques professionnelles du BTP, les objectifs d'un chantier respectueux de l'environnement sont de :

- limiter les risques et nuisances causés aux riverains du chantier (information des riverains, respect des horaires de chantier, utilisation d'engins conformes, propreté des abords du chantier, choix des bonnes périodes pour les travaux qui émettent des poussières...)
- limiter les risques sur la santé des ouvriers
- limiter les pollutions de proximité lors du chantier (phasage des travaux pour réaliser les ouvrages de gestion des eaux pluviales dès le démarrage, stockage des produits polluants sur des bacs de rétention, remplissage des engins sur des aires étanches...)
- limiter les déplacements (gestion des déblais-remblais sur site, utilisation de matériaux locaux, optimisation des livraisons...)
- optimiser la gestion des déchets issus du chantier (s'assurer de la mise en place du tri des déchets sur site, optimiser les quantités de matériaux pour limiter les pertes, suivi des déchets dangereux,...).

Mise en oeuvre

- Une charte « chantier à faible nuisance » sera rédigée et fera partie des pièces contractuelles des marchés de travaux. Elle sera signée par chacune des entreprises intervenant sur les chantiers, et celles-ci déclineront dans leur offre, les moyens mis en oeuvre pour atteindre ces objectifs.
- Dans le cadre du règlement des consultations, un critère environnemental devra faire partie des critères de jugement des offres pour le choix des entreprises.
- Un suivi des engagements des entreprises devra être effectué sur les chantiers.
- Les promoteurs seront tenus à leur tour de respecter la charte « chantier à faible nuisance » sur leur chantier de construction.
- Les particuliers acquéreurs de terrains à bâtir seront informés des dispositions de cette charte.

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PLUI - dossier initial - Approbation 09 novembre 2021

Evolutions (dates d'approbations) :

- 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique
- 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI
- 02/05/2023 : Mise à jour – inscription au titre des monuments historiques d'une maison– Faye l'Abbesse
- 30/01/2024 : Modification simplifiée n°1
- 03/02/2026 : Révision allégée n°1
- 03/03/2026 : Révision allégée n°2
- 03/03/2026 : Révision allégée n°3
- 03/03/2026 : Modification simplifiée n°2
- 03/03/2026 : Modification simplifiée n°3

Pièce n°4.1.5 : **OAP TOURISME**

COURLAY – LA LAIMIERE

Contexte



Description du site

Le site de" Sèvre Autruche" est positionné le long de la RD 938 Ter, entre le bourg de Clazay et le hameau de la Laimière (Courlay). L'absence d'aménagement paysager sur l'entrée et le parc de stationnement, très visibles depuis la route, les rend relativement austères.
La présence du labyrinthe paysager à l'ouest permet d'atténuer cet effet en venant du hameau de la Laimière.
Cet effet est en partie contrebalancé par la volumétrie et les matériaux utilisés pour les bâtiments, qui facilitent leur intégration dans le paysage.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagements

Enjeux / Objectifs

Permettre le développement de l'activité touristique du site par la construction d'un nouveau bâtiment d'accueil du public et l'installation d'ombrières sur le parc de stationnement.

Encadrer la constructibilité du site afin de limiter les possibilités de mutations vers d'autres usages.

Orientations paysagères er urbaines

Renforcer la végétalisation et l'intégration paysagère du site sur la partie est et le pourtour du parc de stationnement.

Concevoir des aménagements paysagers pour une gestion des eaux pluviales intégrée sur le site.

S'inspirer des volumétries et matériaux des bâtiments existants pour les futures constructions.

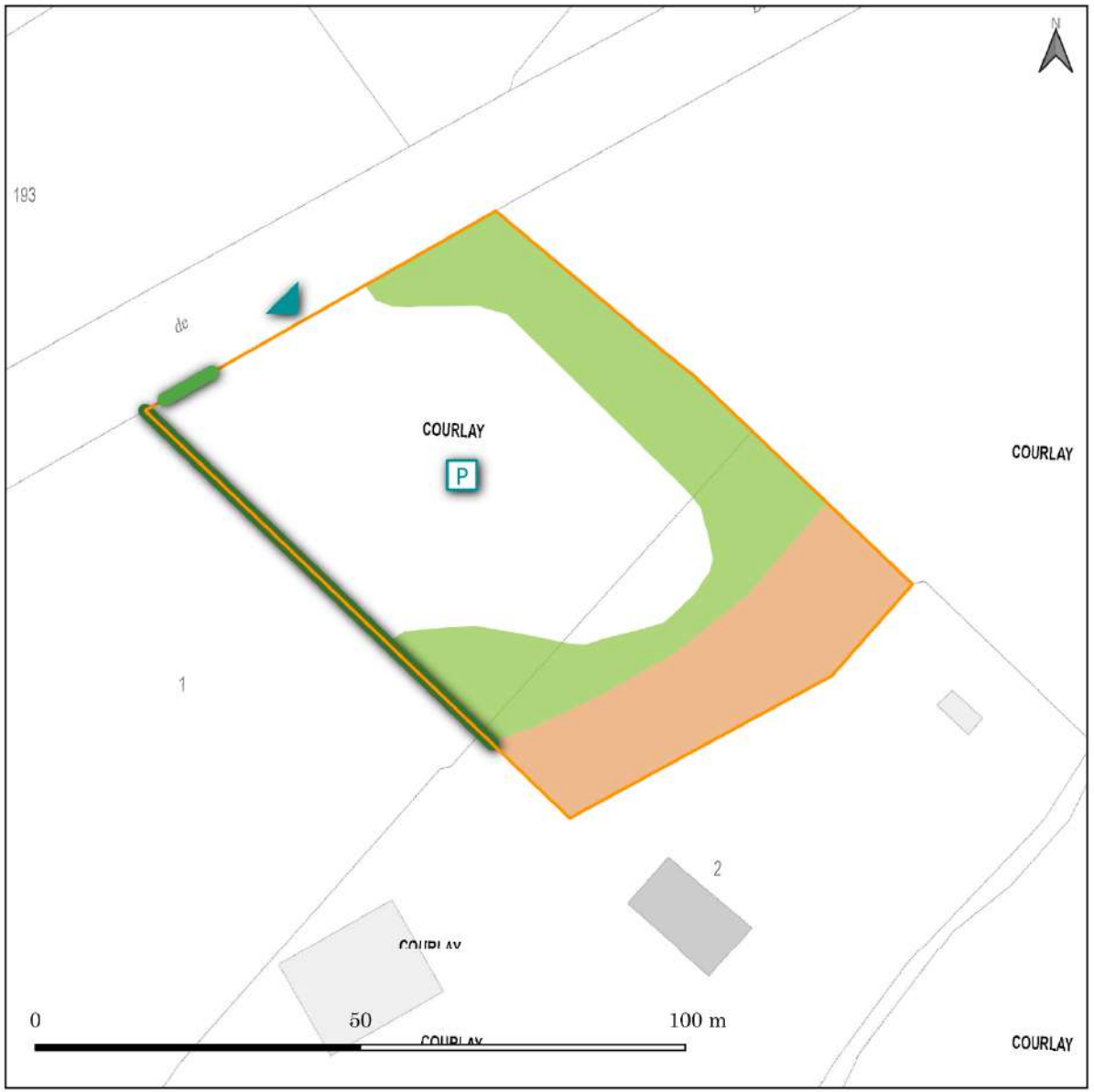
Desserte - Stationnement

Utilisation des accès et aménagements existants

Minimiser les emprises dédiées aux circulations et aux stationnements de véhicules en privilégiant des aménagements qualitatifs valorisant le site.

COURLAY – LA LAIMIERE

OAP TOURISME – La Laimière



Périmètre de l'OAP

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Principe d'accès à traiter

Stationnement

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Haie à créer ou conforter

Haie à préserver

Espace végétalisé à préserver

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur à vocation touristique et de loisirs

MAULEON – LE TEMPLE

Contexte



Description du site

Le secteur est situé à l'arrière-plan de l'ancienne route nationale, à l'entrée est du bourg. Il marque la transition entre ce dernier et la vallée de l'Ouin située au nord. Il est délimité par un chemin à l'est et au nord. Il est bordé d'arbres de hautes tiges et de haies champêtres sur tout son pourtour et se prolonge au sud par un étang communal où se pratique la pêche. Enfin, il est relié au bourg par un chemin piétonnier qui passe à travers champs. Il s'agit du site de l'ancien camping de la commune.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagements

Enjeux / Objectifs

Permettre les aménagements publics et privés pour la mise en valeur du plan d'eau et les pratiques de loisirs associées, ainsi que l'aménagement d'une aire de camping pour l'installation d'hébergements touristiques réversibles de types Habitations Légères de Loisirs et des emplacements libres (tentes, caravanes, camping-cars).

Maintenir un accès public au plan d'eau et ses abords.

Orientations paysagères er urbaines

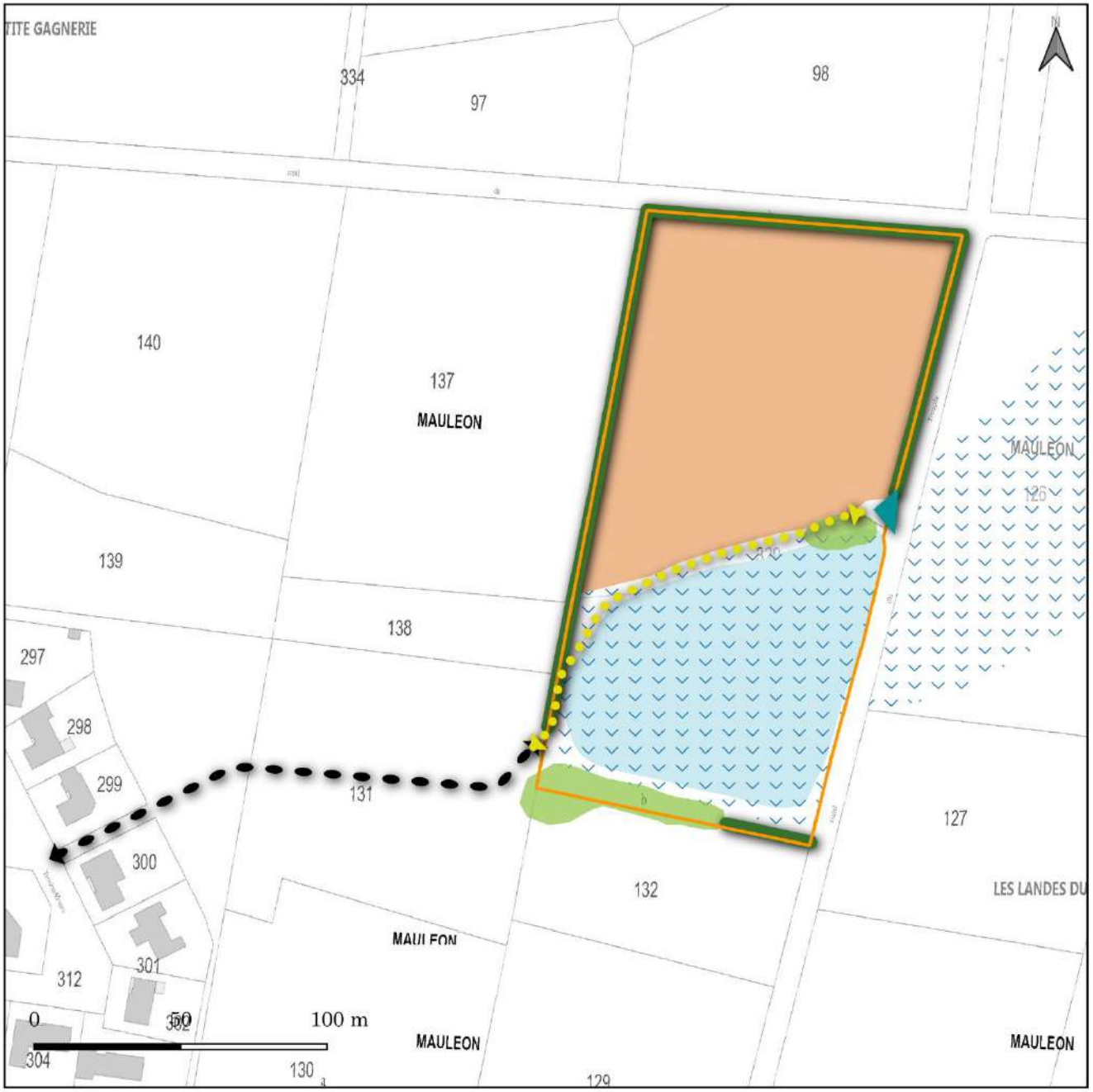
Respecter la trame paysagère existante et notamment les boisements et haies bordant le site et l'étang (ripisylve).
Maintenir des vues sur l'étang depuis la voie d'accès venant de la D149B et depuis le site de l'ancien camping.
Constructions d'hébergements sous la forme d'Habitations Légères de Loisirs réversibles avec des gabarits et volumes réduits, privilégiant l'usage du bois pour l'aspect extérieur.

Desserte

Pour les véhicules motorisés, utiliser prioritairement l'accès existant au nord-est du plan d'eau.
Minimiser les emprises dédiées aux circulations et aux stationnements de véhicules.
Positionner le stationnement en entrée de site ou en dehors du site, sur un secteur du PLUi compatible.
Conforter la liaison douce entre le bourg et le chemin à l'est du site, en longeant le plan d'eau

MAULEON – LE TEMPLE

OAP TOURISME – L'étang



Périmètre de l'OAP

Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

Liaison douce existante

Principe de liaison douce à créer

Principe d'accès à traiter

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

Haie à préserver

Espace végétalisé à préserver

Surface d'eau à préserver

Zone humide

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur à vocation touristique et de loisirs