COMMUNE DES TROIS-MOUTIERS

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 29 septembre 2026, approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU de Trois Moutiers

ELABORATION DU PLAN LOCAL URBANISME

PIECE N°4

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRMATION.

Concept *Ingénierie*	Version	Date	Établi par
347, Ave de Limoges CS68640 *79 026 NIORT Cedex* *Tél. : 05.49.77.32.76 – Fax : 05.49.77.32.70* info@concept-ingenierie.com *un service de la SAFER POITOU-CHARENTES* PAYS loudunais	Approbation	**08/04/2019**	**NM**
	Approbation	**29/09/2026**	

Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276

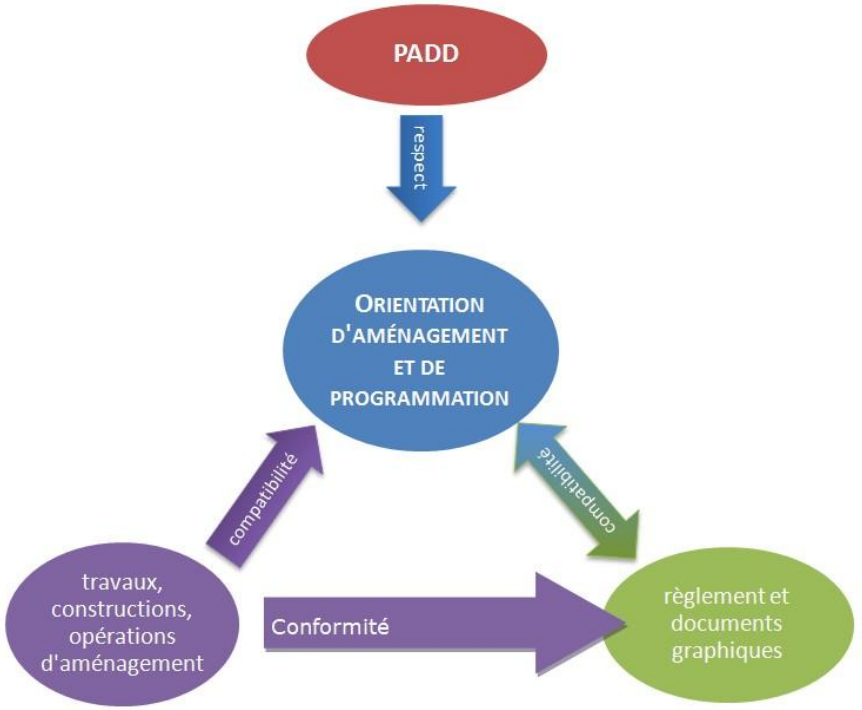
Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Rapport entre les orientations d'aménagement (OAP) et les autres éléments du PLU

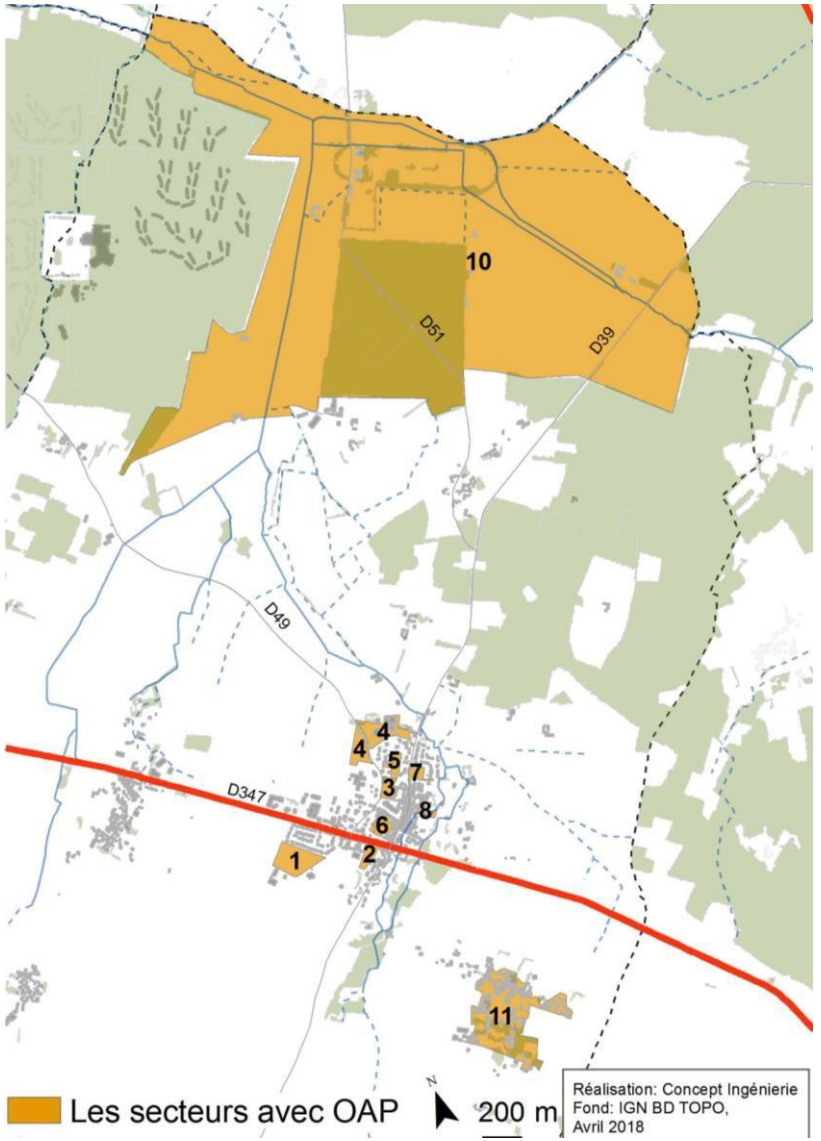


Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276

Sommaire

Secteur 1 2
Secteur 2 5
Secteur 3 8
Secteur 4 10
Secteur 5 13
Secteur 6 15
Secteur 7 17
Secteur 8 19
Secteur 9 20
Secteur 10 22
Secteur 11 28

Les secteurs avec OAP



Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276
Page 3/30

Secteur 1

A. Description.

- Le site se trouve au sud du bourg, dans un espace ouvert.
- Il est bordé au nord-est par le lotissement des Primevères et une exploitation agricole à l'Ouest.
- Le relief est faible sur la zone.
- Le site n'est pas concerné par des contraintes environnementales majeures. Une vigilance particulière est à porter sur les modalités de gestion des eaux pluviales au regard de la pente naturelle du terrain. Un équipement de type noue sera à créer à l'échelle de l'opération selon la pente du terrain ouest-est.

B. Objectifs

La réalisation de ce nouveau quartier s'étendant sur 2.7 hectares se développera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble répondant aux objectifs suivants:

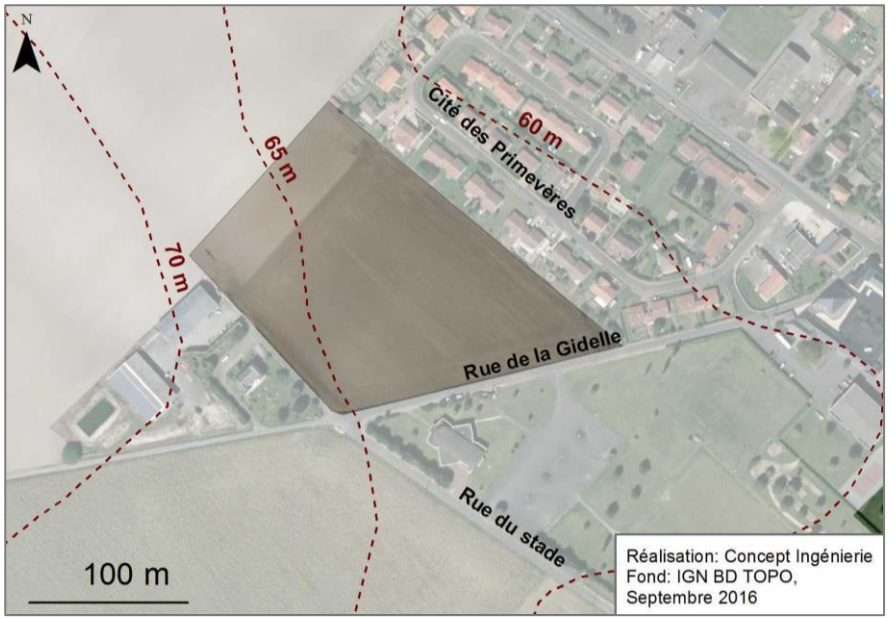
- Développer des typologies et des formes urbaines adaptées .
- Renforcer les circulations douces (piéton, vélo).
- Limiter l'exposition des biens et des personnes aux nuisances sonores (salle des fêtes et rd 347, exploitation agricole.)
- Limiter les covisibilités.

Description.

Surface :	27000 m²
Densité minimale :	**15 logements/ ha***
Réseau d'assainissement :	Oui
Adduction en eau potable :	Oui
Objectif de mixité sociale :	Non

**la densité de logement à l'hectare se calculera en excluant les zones tampon liées aux bruits des activités environnantes (voir schéma page 4).*

Localisation du site. .



Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276

C. Éléments de Programme

La réalisation du programme devra permettre la mise en place d'une diversité des modes d'habitation (maisons individuelles, maisons individuelles groupées ou en bande) sur une gamme de parcelles de tailles variées.

D. Les principes d'aménagement

L'insertion urbaine et architecturale des bâtiments tiendra compte du rapport à la pente et de la singularité du relief afin que les impacts de l'aménagement sur l'environnement soient moindres et que les courbes topographiques soient mises en valeur.

Le stationnement.

Dans les îlots plus compacts, disposant d'un parcellaire plus resserré, il sera recherché des formes de stationnement mutualisées et intégrées.

Créer une lisière arborée

Les limites de l'opération s'établissent au contact d'une zone agricole. Cette frange devra faire l'objet d'un aménagement particulier:

- traiter de façon singulière la limite d'opération par le choix de la clôture et par une palette végétale privilégiant les essences locales
- ne pas offrir à la vue des "arrières de parcelles inesthétiques, ce qui implique de porter une attention particulière aux matériaux employés pour réaliser cette interface.

Créer une noue

Créer une noue pour collecter les eaux de la zone.

Vue depuis le sud.



Vue depuis le nord.



Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276
Page 5/30

Principes d'aménagement du secteur.

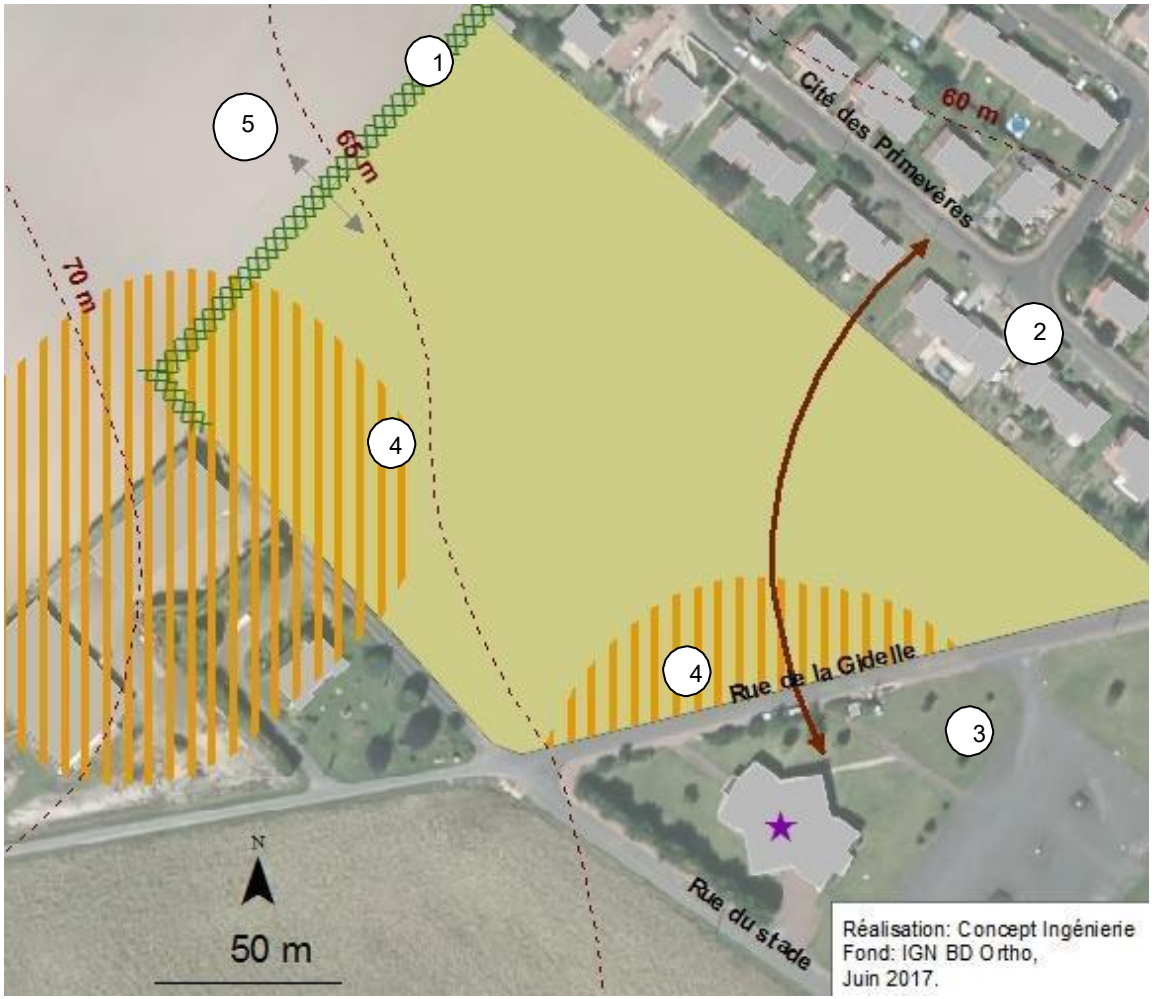
1 Créer une lisière arborée.

2 L'aménagement de la zone devra créeér une liaison douce entre la cité des primevères et l'opération.

3 Cette liaison devra permettre de rattraper la rue du stade et/ou le complexe sportif.

4 Le secteur situé aux abords de la salle des fêtes et du bâtiment agricole devra accueillir des destinations non sensibles aux bruits engendrés par les activités accueillies par ces bâtiments. (parking, aire de jeux, espace vert, zone de rassemblement des poubelles, jardins potagers...).

5 Maintenir une possibilité de liaison routière vers une hypothétique extension urbaine.



Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276
Page 6/30

Secteur 2

E. Description.

Le secteur se trouve en cœur de bourg en arrière de la rue d'Aumetz. Le terrain est occupé par une exploitation agricole.

Le site est soumis à des contraintes environnementales liées au sol argileux. Les modes constructifs (fondations) devront être adaptés à cette contrainte.

F. Principes d'aménagement

La circulation.

Les accès sur la rue des tonnelliers devront être groupés. Les accès individuels sont interdits.

Les stationnements automobiles seront intégrés à l'opération.

Description

Surface :	**7800 m²**
Nombre minimum de logements :	12
Réseau d'assainissement :	Oui
Adduction en eau potable :	Oui
Objectif de mixité sociale :	Non

Vue aérienne du site.



Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276
Page 7/30

Structure urbaine

La zone se localise dans un contexte urbain dense. L'opération devra participer à la structuration du tissu urbain. À cet effet la structuration d'un front urbain est exigée le long de la venelle des Métayers et partiellement le long de la rue des Meuniers. En raison de la présence d'une ligne électrique le long de la rue des tonneliers, cette voie n'est pas concernée par cette exigence.

Exemple de front urbain





Vue depuis la rue des Tonneliers.



Vue depuis la rue des Meuniers.



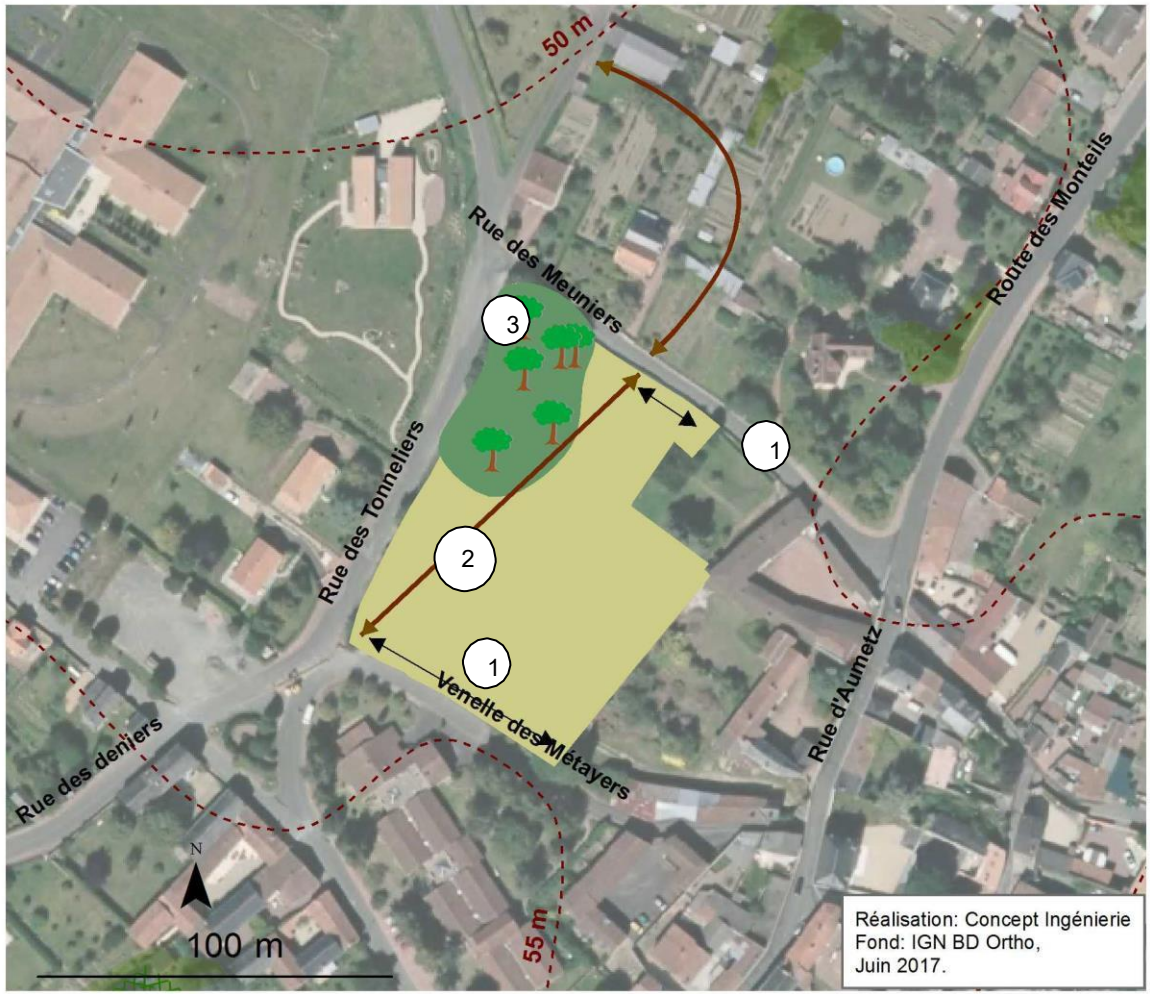
Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276

Principes d'aménagement du secteur.

1 L'implantation des constructions se fera à l'alignement de l'espace public sur la partie nord et sud

2 Aménager une voie permettant la circulation des piétons et cyclistes parrallèlement à la rue des tonneliers.

3 Préserver les arbres existants et créer un espace vert.



Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276
Page 9/30

Secteur 3

A. Description

Le site se situe en cœur du bourg Il s'agit de fonds de parcelle . Les habitations sont situées sur l'avenue de Thouars. La zone se trouve en bordure de l'aire de stationnement du Chaplin, le restaurant. La zone sportive et le groupe scolaire se trouvent sur les limites est et nord de la zone.

A. Principes d'aménagement

La circulation.

La desserte de la zone devra prévoir un accès sécurisé via l'aire de stationnement jouxtant la rd 347.

Une liaison piétonne devra être créée dans la continuité de cette voie afin de relier la voie du stade.

La composition urbaine.

Le choix des implantations est à opérer avec attention afin de privilégier des orientations favorables aux apports solaires dans l'habitat.

Protéger le noyer

Le noyau présent sur le terrain devra être conservé et protégé.



Description

Surface :	**7275 m²**
Nombre minimum de logements :	Non défini
Réseau d'assainissement :	Oui
Adduction en eau potable :	Oui
Objectif de mixité sociale :	Non

Vue aérienne du site.



Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276
Page 10/30

Principes d'aménagement du secteur.

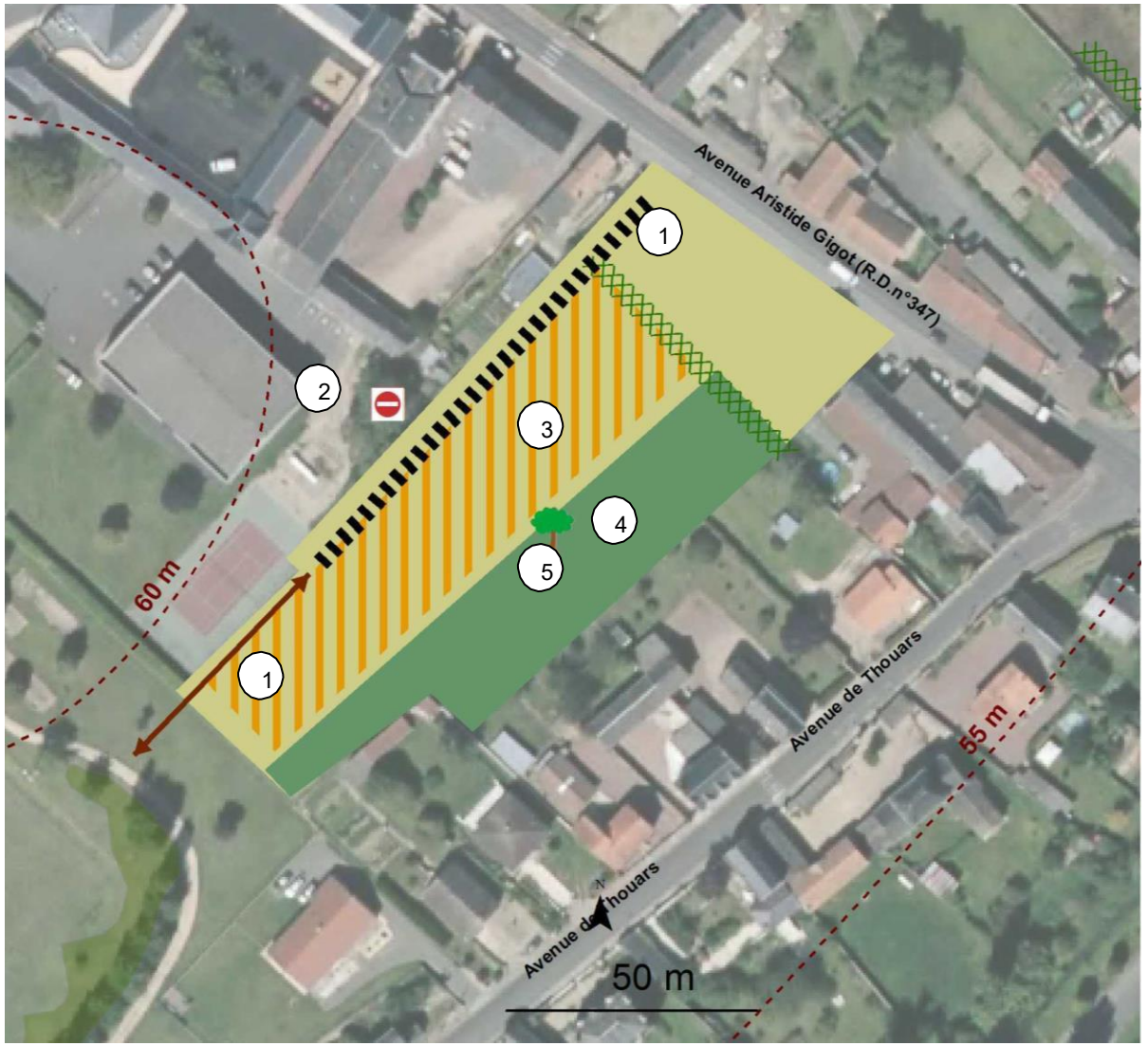
1 Principe de la voie de circulation avec chemiment doux.

2 L'accès routier à l'arrière de l'école est interdit. En revanche un accès piéton devra être réalisé vers cette zone.

3 Les constructions devront s'implanter à proximité de la voie afin de ménager l'intimité des habitations situées avenue de Thouars.

4 Une zone tampon (zone paysagère) sera maintenue. L'objectif est d'éviter l'implantation de logements dans cette zone afin de préserver l'intimité des habitants. Les abris de jardins y sont autorisés.

5 Le noyer est à protéger.



Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276
Page 11/30

Secteur 4

A. Description.

Le site est occupé par une ancienne coopérative. Un projet de renouvellement urbain est à l'œuvre.

Il s'agit d'une zone de contact entre l'espace agricole et l'espace urbain en limite nord du bourg.

Le site est soumis à des contraintes environnementales liées au sol argileux. Les modes constructifs (fondations) devront être adaptés à cette contrainte. L'aléa remontée de nappes est fort sur les rives de la Barouze. Afin d'éviter l'exposition des biens et des personnes, cette zone est maintenue en zone à caractère naturel. Cette zone pourra néanmoins accueillir les noues collectant les eaux pluviales.

B. Les principes d'aménagement.

Le stationnement.

Les stationnements automobiles seront intégrés à l'opération.
Dans les îlots plus compacts (caractérisés par la présence d'un habitat intermédiaire ou disposant d'un parcellaire plus resserré) il sera recherché des formes de stationnement mutualisées et intégrées.

La circulation.

L'ancienne voie ferrée deviendra une liaison douce réservée à la circulation routière locale. Une nouvelle voie de desserte intérieure transitera d'est en ouest : l'espace Gare devenant une articulation centrale du futur quartier. Le passage des engins agricoles est maintenu par les voies existantes.

Description.

Surface :	**Secteur ouest de la voie : 1,25 ha** **Secteur ancienne coop : 2,36 ha**
Nombre minimum de logements :	Non réglementé.
Réseau d'assainissement :	Oui pour le secteur ancienne coop Non pour le secteur à l'ouest
Adduction en eau potable :	Oui pour le secteur ancienne coop Non pour le secteur à l'ouest
Objectif de mixité sociale :	Non
Phasage	
Secteur coop	Urbanisable immédiatement
Secteur est	Urbanisable après extension des réseaux (assainissement et eau potable).

Vue aérienne de la zone



Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276
Page 12/30

Des accès seront créés dans la continuité des voies existantes à savoir :

- La rue des minotiers pour le secteur coop
- La rue de la gare pour le secteur est.

Il sera possible de déroger à cette règle en démontrant que le tracé alternatif permet une meilleure organisation du tissu urbain à l'échelle de l'opération et une circulation aisée à l'échelle du quartier.

Les cheminements doux devront s'intégrer dans le plan global des cheminements doux du bourg et favoriser les interconnexions.

Gérer l'interface agricole/urbain.

Les limites de l'opération s'établissent au contact d'une zone agricole. Cette frange devra faire l'objet d'un aménagement particulier:

- traiter de façon singulière la limite d'opération par le choix de la clôture et par une palette végétale privilégiant les essences locales
- ne pas offrir à la vue des "arrières de parcelles inesthétiques, ce qui implique de porter une attention particulière aux matériaux employés pour réaliser cette interface.

La composition urbaine

Le secteur situé aux abords des bâtiments de stockage devra accueillir des destinations non sensibles au bruit engendré par ces activités (parking, aire de jeux, espace vert, zone de rassemblement des poubelles, jardins potagers...).

Le bâtiment de l'ancienne gare sera préservé.

Vue depuis la rd 49



Vue depuis la rue de la gare



Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276
Page 13/30

Principes organisationnels :

① Les dessertes de la zone doivent maintenir un principe de continuité avec les voies environnantes,

② L'aménagement de la zone doit permettre la réalisation d'une liaison piétonne entre la rue des Minotiers, la liaison douce Nord à créer (en lieu et place de l'ancienne ligne de chemin de fer), la rue d'Aumetz et l'extension nord du site,

③ L'extension urbaine se trouvera en entrée de bourg. Un aménagement qualitatif doit être créé afin de structurer l'entrée du bourg (par exemple : aménagement paysager, éclairage, marquage des carrefours, etc.)

④ Les lignes de contact avec les espaces naturel et agricole doivent recevoir un traitement paysager adapté, facilitant l'intégration du bâti dans la lecture paysagère

⑤ Un espace végétalisé à aménager est à mettre en œuvre en frange nord en fonction de sa vocation future.

⑥ Le bosquet doit être préservé, sauf contraintes sanitaires ou techniques justifiées.

⑦ L'espace gare, avec le maintien de l'ancienne gare, est à valoriser.

⑧ La zone humide recensée est à conserver. Elle doit être intégrée au projet d'aménagement du futur quartier dans un objectif de valorisation



Périmètre d'aménagement
Ancienne gare conservée
Espace à aménager
Zone humide à conserver
Espace végétalisé à aménager
Ligne de contact avec les espaces naturels
Voirie de desserte périphérique
Traitement d'entrée de bourg
Liaison douce / circulation interne
Principe d'accès routier à créer
Principe de liaison douce à créer

Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276
Page 14/30

Secteur 5

A. Description.

Le site est occupé par un ensemble de jardins d'agrément.

Le site est soumis à des contraintes environnementales liées au sol argileux. Les modes constructifs (fondations) devront être adaptés à cette contrainte.

Vue depuis la rue des Meuniers.



Description.

Surface :	**7150m²**
Nombre minimum de logements :	Sans objet.
Réseau d'assainissement :	Oui
Adduction en eau potable :	Oui
Objectif de mixité sociale :	Non

Vue aérienne de la zone

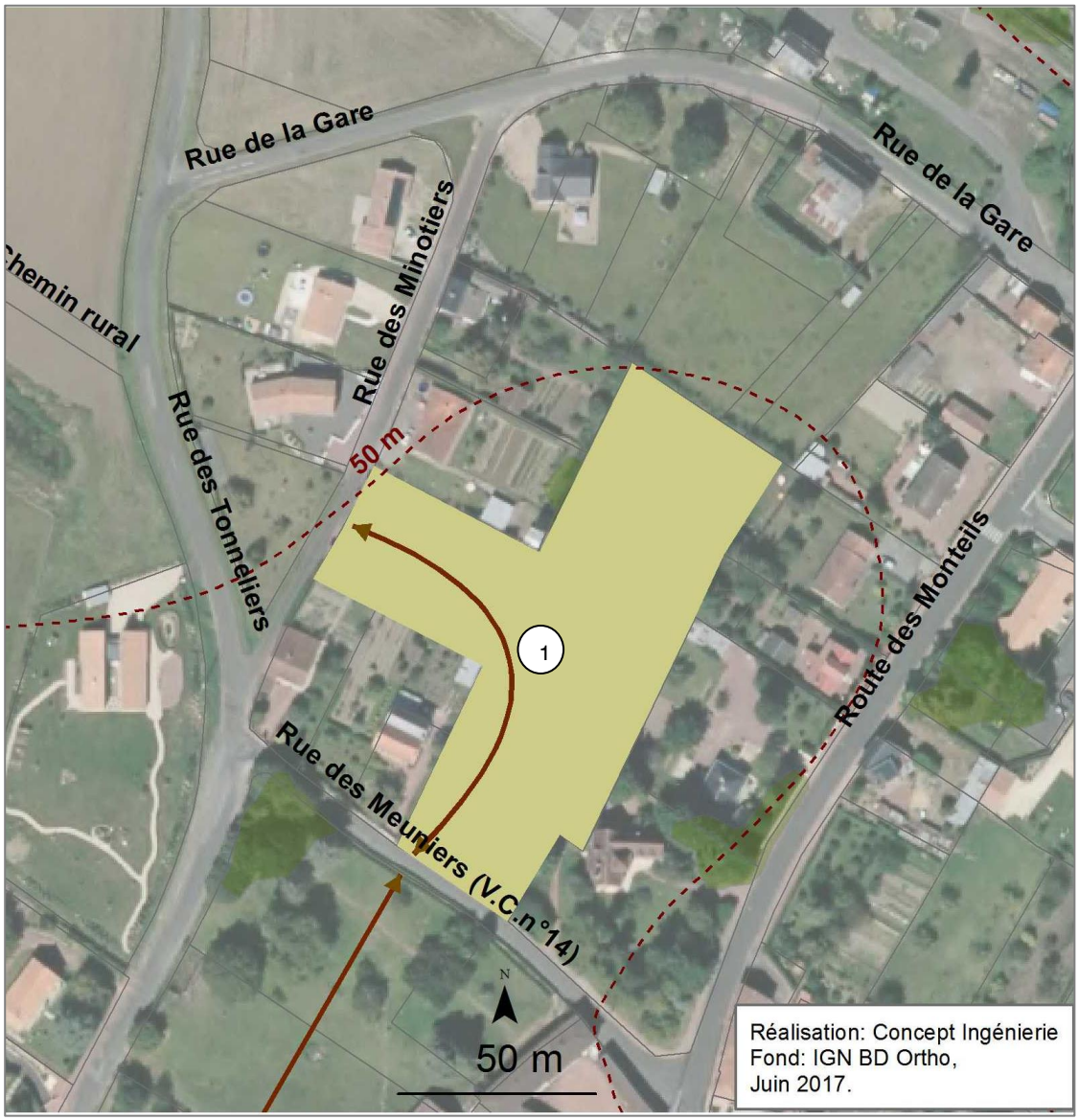


Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276
Page 15/30

Principes d'aménagement du secteur.

1 L'aménagement de la zone devra permettre la réalisation d'un liaison piétonne et/ ou routière entre la rue des Minotiers et la rue des Meuniers.

Dans la mesure du possible les accès seront mutualisés sur la rue des Meuniers.



Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276
Page 16/30

Secteur 6

A. Description.

Le site est occupé par un ensemble de jardins d'agrément.

Le site est soumis à des contraintes environnementales liées au sol argileux. Les modes constructifs (fondations) devront être adaptés à cette contrainte.

B. Principes d'aménagement.

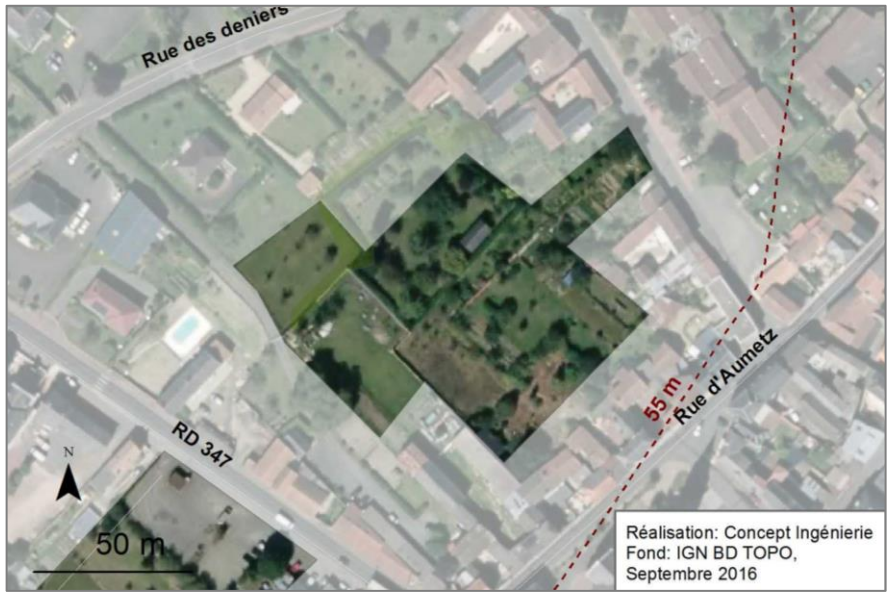
Circulation

L'aménagement de la zone devra permettre la réalisation d'un liaison piétonne et/ ou routière entre la rue des Tonneliers et la rue des Deniers.

Description.

Surface :	**7300 m²**
Nombre minimum de logements :	Sans objet.
Réseau d'assainissement :	Oui (depuis la rue des Tonneliers).
Adduction en eau potable :	Oui
Objectif de mixité sociale :	Non

Vue aérienne de la zone



Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276
Page 17/30

Principes d'aménagement du secteur.

1 L'aménagement de la zone devra permettre la réalisation d'un liaison piétonne et/ou routière entre la rue des Tonneliers et la rue des Deniers.

2 Les relations de visibilité devront être étudiées dans le cadre de l'aménagement. A cet effet un traitement paysager sera mis en œuvre afin de préserver l'intimité des habitations environnantes.

3 Une zone tampon (zone paysagère) sera maintenue. L'objectif est d'éviter l'implantation de constructions destinées au logement dans cette zone

4 L'urbanisation de la zone pourrait être structurée autour d'une placette.



Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276
Page 18/30

Secteur 7

A. Description.

Le site est occupé par un ensemble de jardins d'agrément.

Le site est soumis à des contraintes environnementales liées au sol argileux. Les modes constructifs (fondations) devront être adaptés à cette contrainte.

B. Principes d'aménagement.

Circulation

L'aménagement de la zone devra permettre la réalisation d'un liaison piétonne et/ ou routière entre la rue d'Aumetz et la route du Bonnignon.



Description.

Surface :	**4680m²**
Nombre minimum de logements :	Sans objet.
Réseau d'assainissement :	Oui
Adduction en eau potable :	Oui
Objectif de mixité sociale :	Non

Vue aérienne de la zone



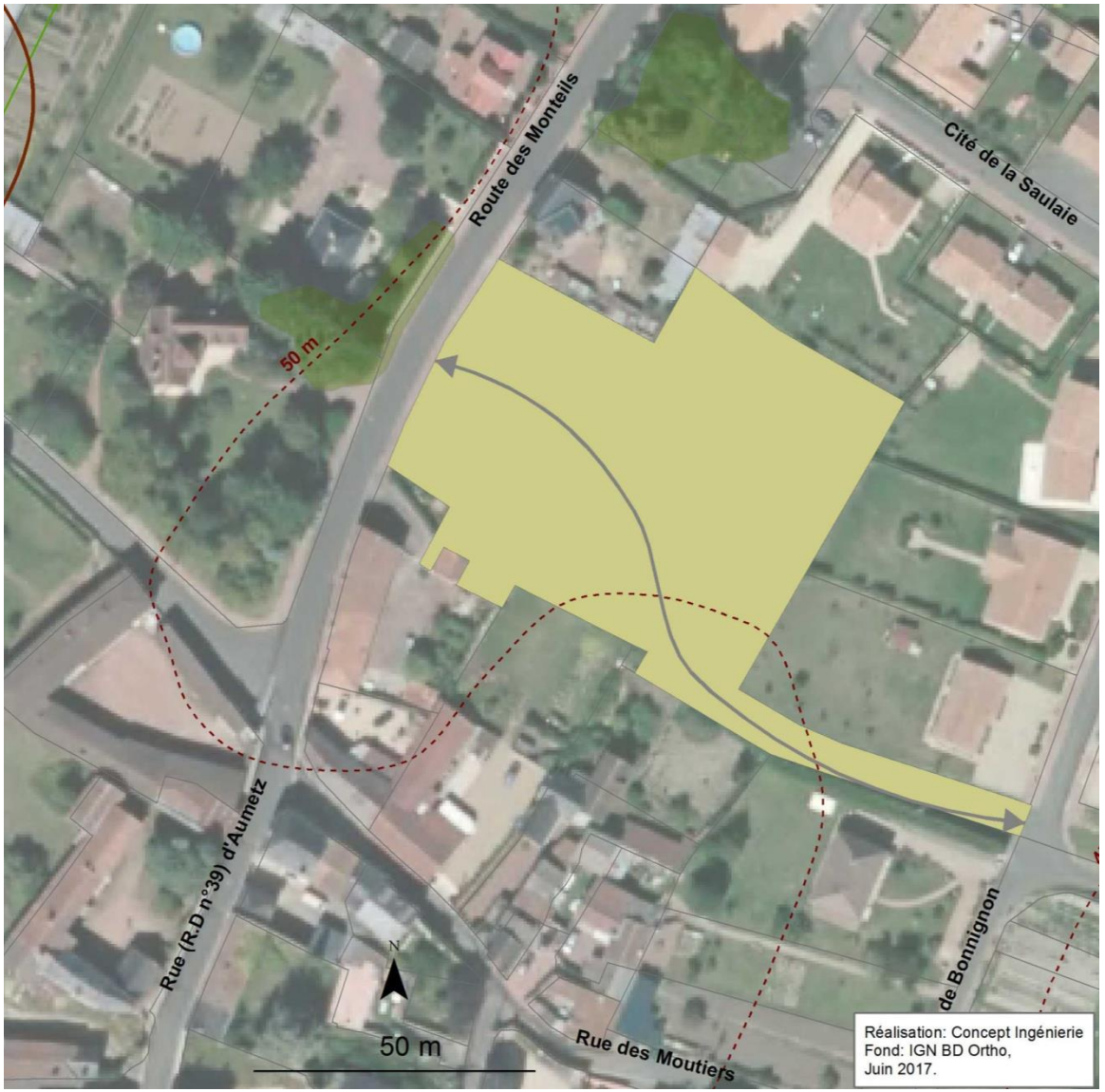
Principes d'aménagement.

Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276
Page 19/30

Principes d'aménagement du secteur.

1 L'aménagement de la zone devra permettre la réalisation d'un liaison piétonne ou routière entre la rue d'Aumetz et la route du Bonnignon.

En cas de création d'une voie routière, l'accès à la rue D'Aumetz (rd39), devra présenter une configuration adaptée permettant de garantir la sécurité des usagers de la rd 3 (franchissement sécurisé, visibilité).



Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276
Page 20/30

Secteur 8

C. Description.

Le site est occupé un ensemble de bâtiments constituant l'ancienne laiterie.

Le site est soumis à des contraintes environnementales liées au sol argileux. Les modes constructifs (fondations) devront être adaptés à cette contrainte.

D. Principes d'aménagement.

Circulation

L'aménagement de la zone devra permettre la réalisation d'une liaison piétonne.

La partie est de la zone devra être conservée en espace naturel afin de matérialiser la vallée de la Barouze.

Description.

Surface :	**4500m²**
Nombre minimum de logements :	Sans objet.
Réseau d'assainissement :	Oui
Adduction en eau potable :	Oui
Objectif de mixité sociale :	Non

Vue aérienne de la zone

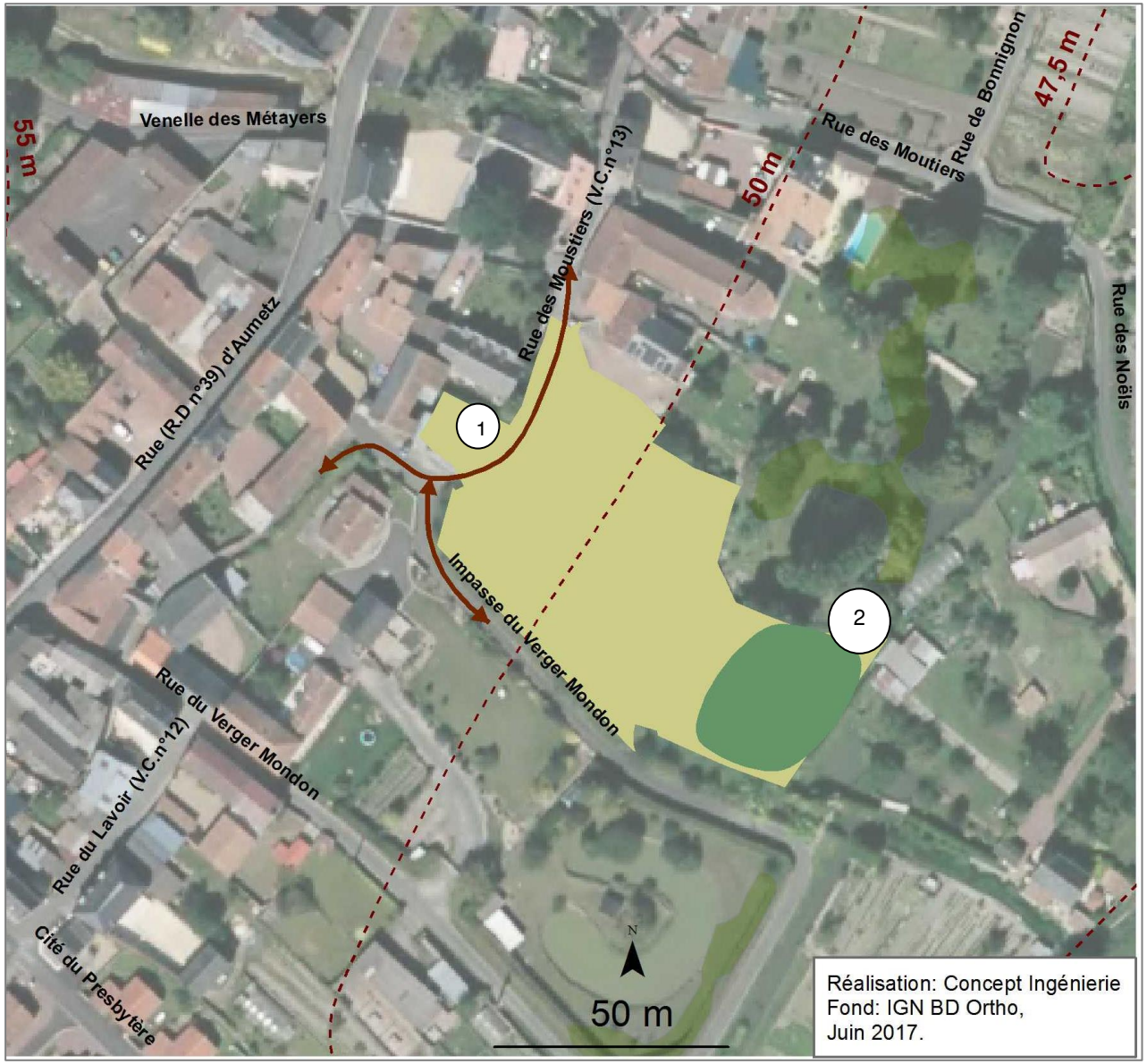


Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276
Page 21/30

Principes d'aménagement du secteur.

1 L'aménagement de la zone devra permettre la réalisation d'une liaison piétonne entre la rue des Moustiers et l'impasse du verger Mondon ainsi que l'ancien lit de la Barouze.

2 Conserver la vallée de la Barouze dans une vocation compatible avec la coulée verte (espace vert, espace naturel…).
Cette zone pourra accueillir uniquement des constructions aisément démontables (abri de jardins…).



Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276
Page 22/30

Secteur 9

A. Description.

Le terrain se situe en cœur de village de Vaon le long de la rue de Lantray. Il se situe à proximité d'une exploitation agricole.

Le site est soumis à des contraintes environnementales liées au risque de cavités. Des départs de cavités sont situés à proximité de la parcelle. La présence de cavités sous le terrain est possible.

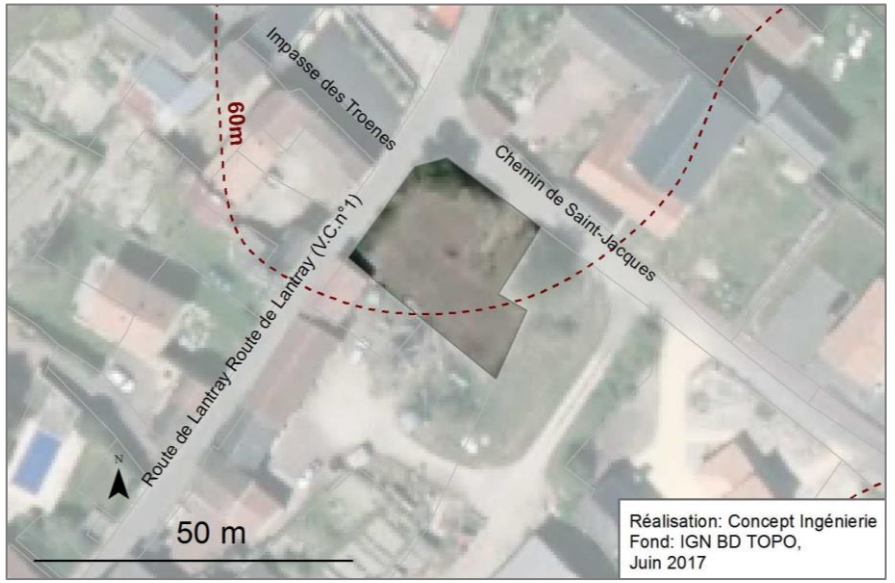
Vue de la zone



Description.

Surface :	**560 m²**
Nombre minimum de logements :	Sans objet.
Réseau d'assainissement :	Oui
Adduction en eau potable :	Oui
Objectif de mixité sociale :	Non

Vue aérienne de la zone

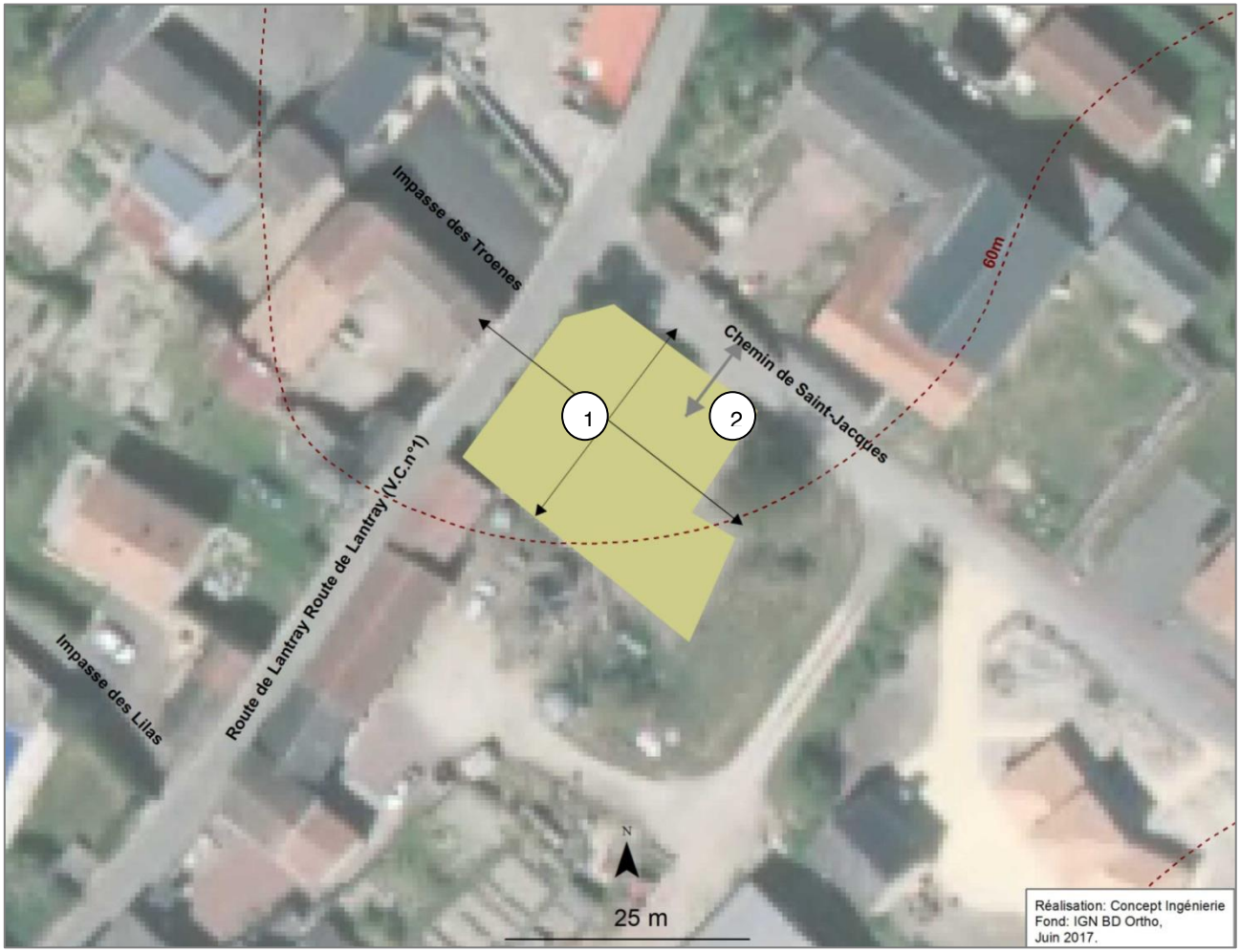


Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276
Page 23/30

Principes d'aménagement du secteur.

1 Le site se trouve dans le cœur de village de Vaon. Le village présente une implantation caractéristique des constructions parallèlement ou perpendiculairement à la voie. Les constructions devront reprendre cette implantation principale.
Il sera possible de déroger à ce principe sous réserve de justifier d'une meilleure intégration dans l'environnement bâti environnant.

2 L'accès à la parcelle devra se faire via le chemin de Saint Jacques.



Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276
Page 24/30

Secteur 10

A. Description.

Le château de la Mothe Chandeniers a acquis une grande renommée à travers la levée de fonds organisée pour sa préservation.

Les différents propriétaires du site portent des projets qui pourraient être discordants et porter atteinte à l'intégrité de l'ensemble. L'objectif de l' OAP est de donner un cadre de référence sur l'ensemble du site afin de conserver ses aménités environnementales.

B. Objectifs

L'aménagement du site devra

- Préserver les vues sur le château dans le grand paysage (maintien des perspectives, de l'ouverture du paysage) .
- Conserver le plan de composition paysager (perspective, allée cavalière, forme en demi-lune, le réseau de douves et de bassins, jardin en île…).
- Préserver le plan de composition urbain.
- Conserver les motifs boisés structurants.
- Préserver les zones humides.

Vue aérienne de la zone



Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276
Page 25/30

Carte de synthèse des objectifs d'aménagement

1 Préserver les vues sur le château dans le grand paysage (maintien des perspectives, de la structure des boisements)

2 Maintenir l'axe de composition, et les franges boisées qui structurent les limites du grand paysage

3 Conserver la vocation paysagère de la demie-lune qui fait partie de la composition du jardin.

4 Recomposer la cour-jardin d'entrée du château. Il s'agit d'un espace ouvert valorisant les bâtiments qui l'encadrent et l'entrée du château.

5 Conserver le Jardin-bois de transition vers le parc du château.

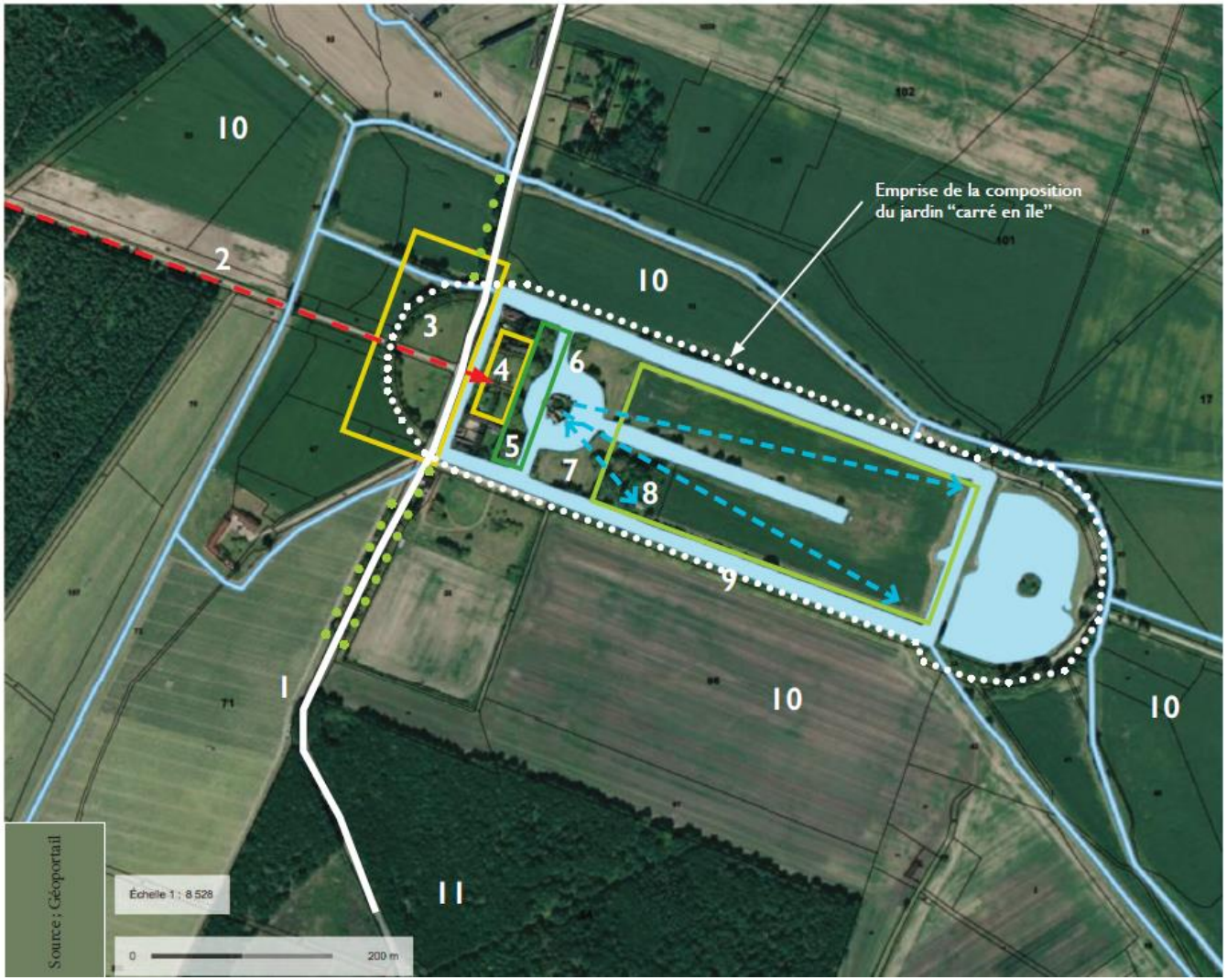
6 Conserver Le maillage des eaux (les cours d'eau, les canaux structurants, les fossés de drainage).

7 Le jardin aux abords du château doit mainternir un espace ouvert pemettant des vues sur le château.

8 Retrouver un lien visuel cadré entre la chapelle et le château.

9 Conserver le double alignement de platane.

10 Conserver la vocation agricole des abords du château.



Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276
Page 26/30

C. Principes d'aménagement

Plan de composition

1

- Maintenir la structure en cour des bâtiments d'accompagnement à l'image du plan de composition.
  - Les bâtiments existants, à l'intérieur des canaux, devront être conservés ou reconstruits (voir plan ci après).
  - De nouveaux bâtiments peuvent être autorisés à l'entrée du site. Ces constructions devront amplier l'effet de cour d'accueil en créant un cadrage serré sur la plaine à l'image du plan de composition napoléonien. (voir pièce 5.3 plan masse).
  - Tout autre construction pérenne est interdite.

2

- Quelques constructions extérieures peuvent être démolies.

3

- La structure des aménagements extérieurs du site est représentative d'une forme de jardin de la renaissance appelée «carré en île». Cette structuration et ses éléments constitutifs (maillage des eaux) doivent être maintenus.

4

- Le dessin du parc du château se poursuit également de l'autre côté de la RD 51 en délimitant une **demi-lune.**
  - Le motif, le dessin, de cette structure doit être préservé.
  - Ce site doit conserver une vocation paysagère et ouverte.
  - La création d'aire de stationnement y est interdite.

Plan du cadastre napoléonien



Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276
Page 27/30

Composition paysagère.

5

- Le parc de la dépendance, situé au sud du site, composé d'arbres de haut jet, doit être préservé pour conserver le jeu de masques.

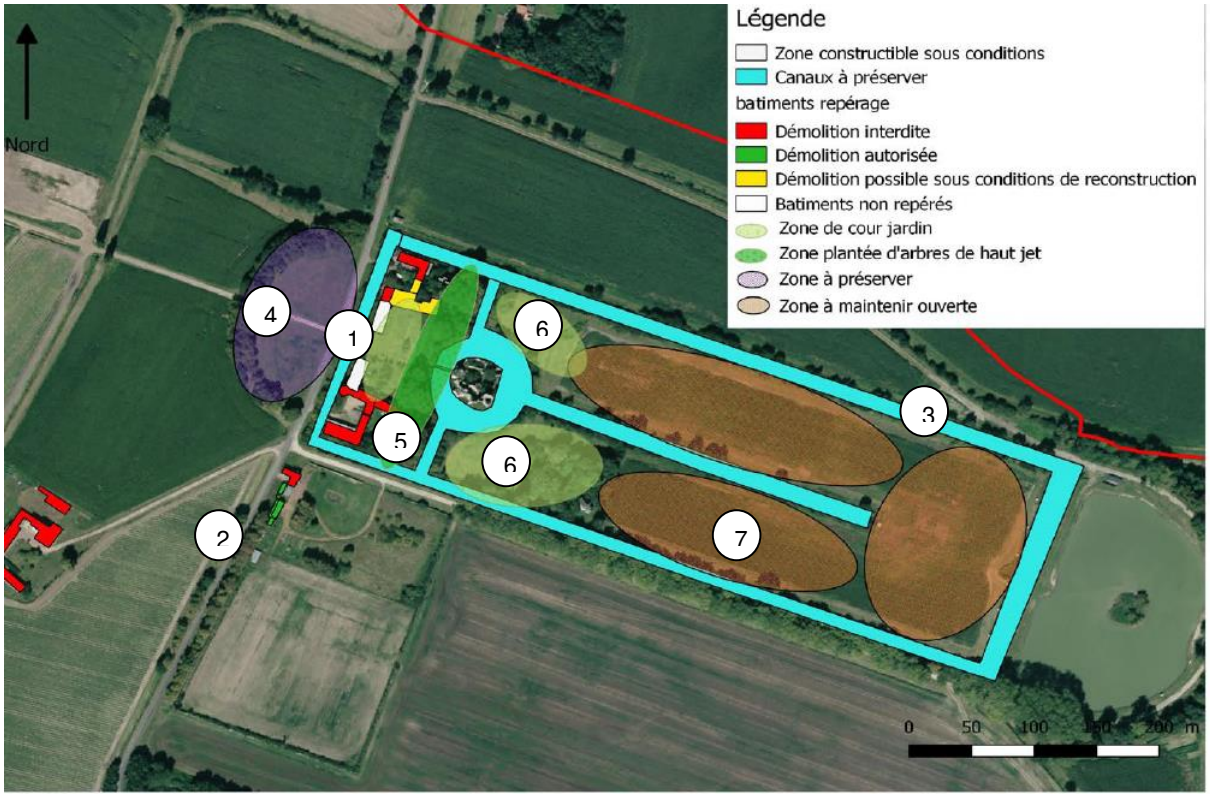
6

- D'autres plantations peuvent être supprimées
  - Les plantations situées à proximité de la chapelle, relativement dégradées et ne représentant qu'un intérêt très limité ;
  - Les plantations de thuyas en façade du château, constituant un élément exogène au site.
  - Les plantations existantes le long des canaux à l'exception des platanes au sud.

7

- Maintenir l'ouverture du jardin. Les arbres de haut jet sont proscrits.
  - D'éventuelles plantations devront ménagés des perspectives sur le château.

Le site rapproché. (CAUE 86)



Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276
Page 28/30

Grand paysage

8

- Maintenir l'ouverture du grand paysage
  - L'implantation de bâtiments agricoles est interdite dans l'aire d'influence du château à l'exception des zones délimitées au plan de zonage.
  - D'éventuelles plantations devront ménagés des perspectives sur le château.

9

- Préserver les lisières droites des bois.

Le stationnement

L'intégration des aires de stationnement devra se faire en se greffant sur des éléments existants (linéaires boisés, mur d'enceinte, ensemble bâti). Le cahier des recommandations architecturales fournit des préconisations d'aménagement.

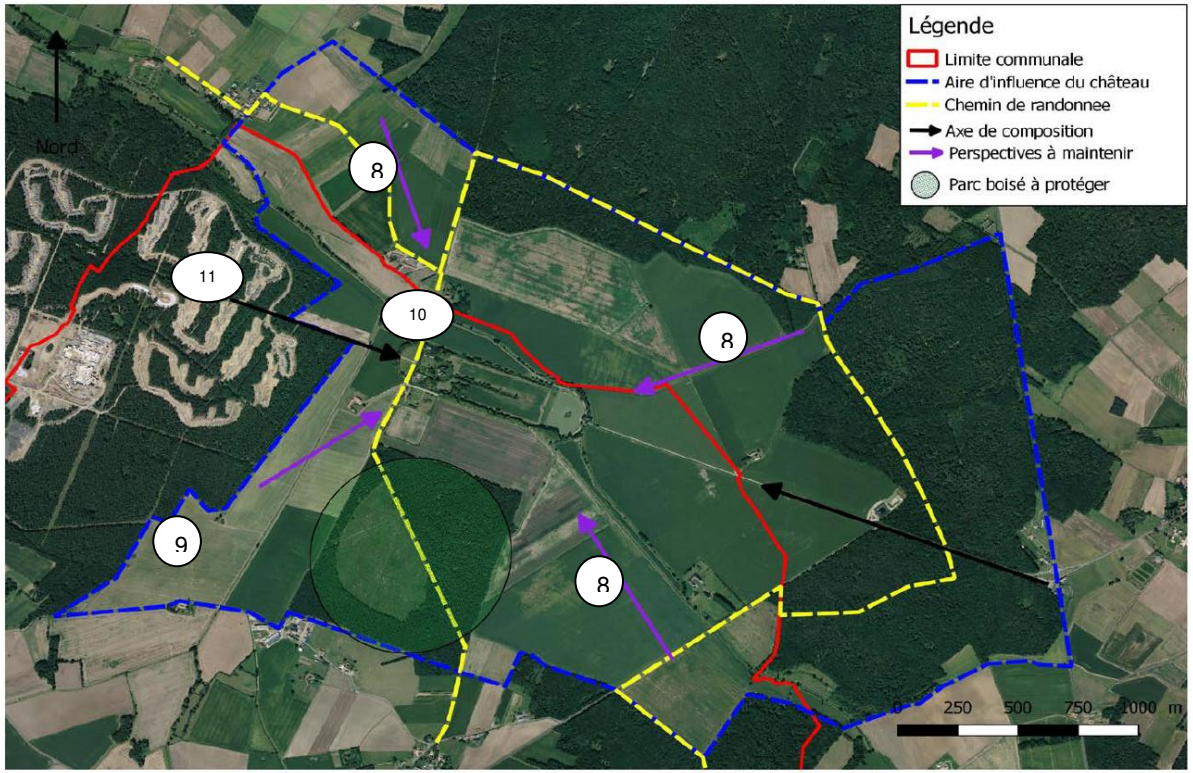
10

- Il est interdit d'aménager la demi lune en aire de stationnement.

11

- Les parkings ne doivent pas dénaturés l'axe de composition du château.

Le site rapproché.(CAUE 86)



Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276
Page 29/30

Secteur 11

1.1 Secteur de Bernazay

Principes d'aménagement du secteur.

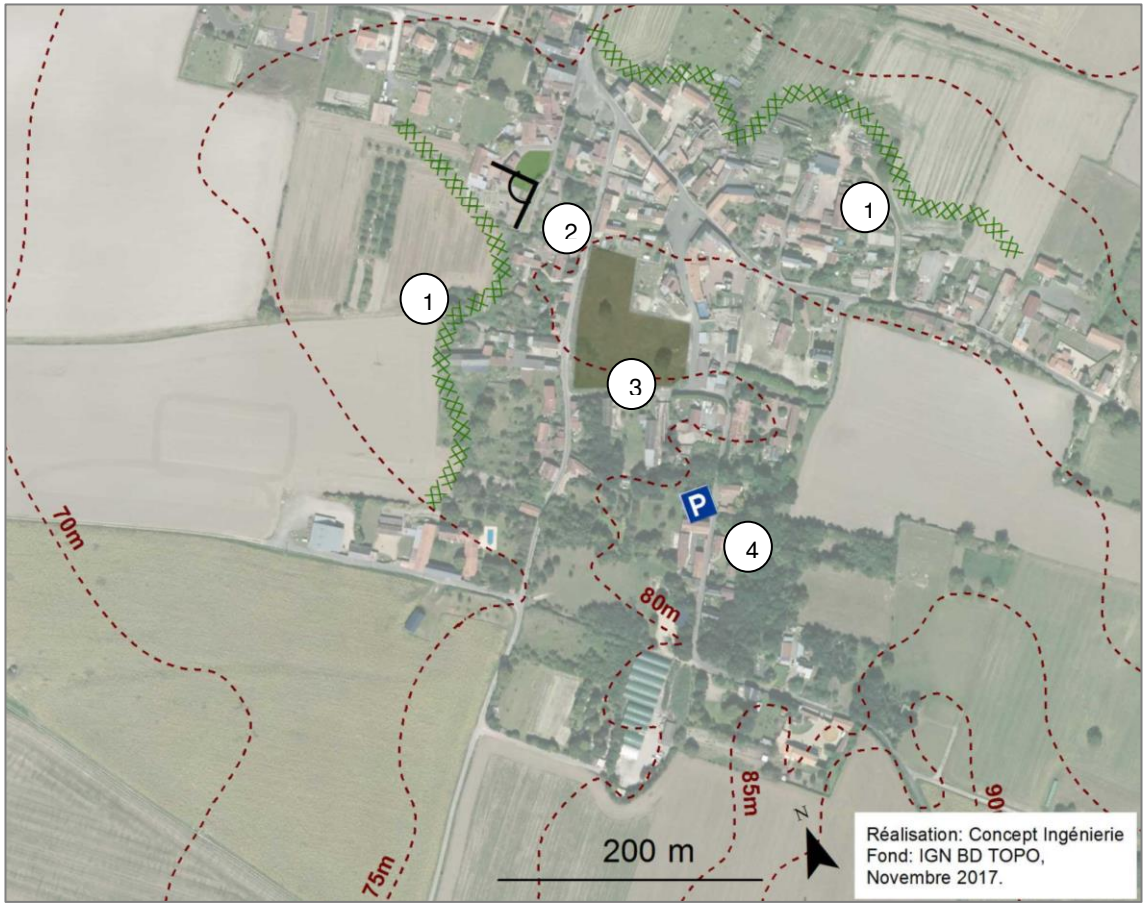
1 Les limites du village s'établissent au contact de lazone agricole. Cette frange devra être traitée de façon singulière par le choix d'une cloture végétale constituée d'essences locales

.

2 Le cône de vue sur la vallée devra être conservé.

3 Le terrain en cœur de village sera aménagé pour recevoir un espace public.

4 Un parking devra être créée à proximité des maisons troglodytiques situées rue du grand hotel.



Chaîne d'intégrité du document : 79 82 10 17 93 19 94 67 C1 67 F0 97 1D 2B BF 63
AR préfecture : 086-248600447-20260929-CC_2026_09_451-DE
Reçu en préfecture le : 09/10/2026
Publié le : 09/10/2026
Par : DAZAS Joël
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1189276
Page 30/30