



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

**TERRITOIRE DU VAL D'EGRAY**

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

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

### Historique du PLUi :

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



  
Le Président, J-P RIMBEAU



**Elvia Group**

SARL au capital de 12000 €  
RCS de Créteil

Siège social :  
27 rue de la gare  
94230 Cachan

Siret : 532 584 554 000 28  
TVA Intracommunautaire :  
FR35532584554

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





**PLUi du Val d'Egray – Orientation d'Aménagement et de  
Programmation**



## Table des matières

OAP THEMATIQUE DENSITES .....	5
OAP LOI BARNIER .....	9
OAP SECTORIELLES .....	13
I. COMMUNE DE CHAMPDENIERS.....	15
OAP N° 1 : NORD-OUEST DU BOURG .....	17
OAP N° 2 : RUE DE LA GRANGE A LUCAS .....	21
OAP N° 3 : SUPER U .....	25
OAP N° 4 : ZONE D'ACTIVITES DE MONPLAISIR.....	28
OAP N° 5 : CHAMPEAUX .....	31
II. COMMUNE DE COURS.....	34
OAP N°1 : BOURG DE COURS .....	36
OAP N°2 : NORD DU BOURG .....	40
OAP N° 3 : EST DU BOURG.....	43
III. COMMUNE LA CHAPELLE-BATON.....	46
OAP N°1 : CENTRE-BOURG .....	48
IV. COMMUNE DE PAMPLIE.....	52

OAP N°1 : BOURG DE PAMPLIE .....	54
OAP N°2 : RUE DU VAL DE L'AUTIZE .....	58

### V. COMMUNE DE SAINT-CHRISTOPHE-SUR-ROC..... 61

OAP N°1 : RUE DES ECOLES .....	63
OAP N°2 : CIE CARABOSSE .....	67
OAP N°3 : LE BREUIL.....	70
OAP N°4 : CIMETIERE .....	73

### VI. COMMUNE DE SAINTE-OUENNE..... 76

OAP N° 1 : CENTRE-BOURG DE SAINTE-OUENNE.....	78
OAP N° 2 : EST DU BOURG .....	82
OAP N° 3 : RUE DU PONT DES OIES .....	86
OAP N°4 : SUD DU BOURG .....	90
OAP N°5 : EXTENSION DU CIMETIERE .....	94

### VII. COMMUNE DE SURIN..... 97

OAP N°1 : BOURG DE SURIN .....	99
OAP N°2 : LA VECQUIERE.....	103
OAP N°3 : LES ALLEUFS .....	110

### VIII. COMMUNE DE XAINTRAY ..... 114 |

OAP N°1 : BOURG DE XAINTRAY.....	116
OAP N°2 : LE HAMEAU DE LA GOR.....	119



## OAP THEMATIQUE DENSITES



## OAP THEMATIQUE DENSITES

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

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

Au regard des observations réalisées sur :

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

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

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

### SECTEURS CONCERNES

Sur le territoire du PLUi de Val-d'Egray, 7 dents creuses ont été comptabilisées au sein de l'étude de densification, disposant d'une superficie comprise entre 1 500 et 2 300 m<sup>2</sup> et pouvant potentiellement accueillir la réalisation de deux logements.

Ces dents creuses sont réparties sur les communes de Champdeniers, la Chapelle-Bâton, Saint-Christophe-sur-Roc, Sainte-Ouene et Surin. Le nombre de logements constructibles a été estimé à 15 logements potentiellement réalisables sur l'ensemble de ces espaces, soit 2 à 3 logements par dent creuse.

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

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

## SECTEURS CONCERNES

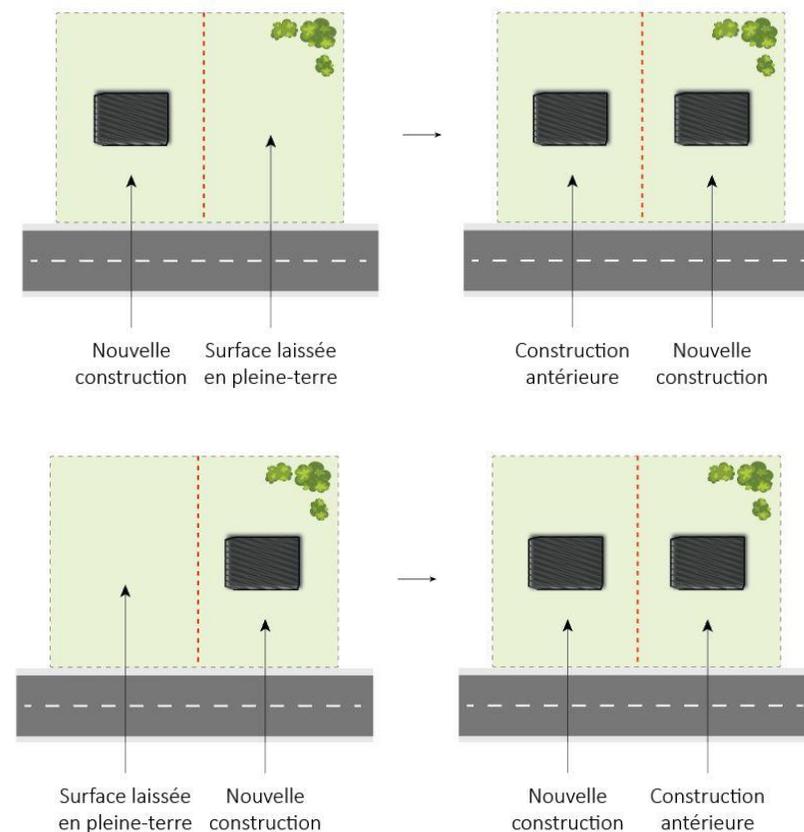
Communes	Parcelles concernées	Surface (m <sup>2</sup> )
Champdeniers	B1454, B1456	1 300 m <sup>2</sup>
La Chapelle-Bâton	AB20	1 883 m <sup>2</sup>
La Chapelle-Bâton	AA29	1 878 m <sup>2</sup>
Saint-Christophe-sur-Roc	AB48	2 158 m <sup>2</sup>
Saint-Christophe-sur-Roc	B236, B237, B238, B759	1 987 m <sup>2</sup>
Sainte-Ouene	Z073	1 674 m <sup>2</sup>
Surin	A377, A380	2 062 m <sup>2</sup>

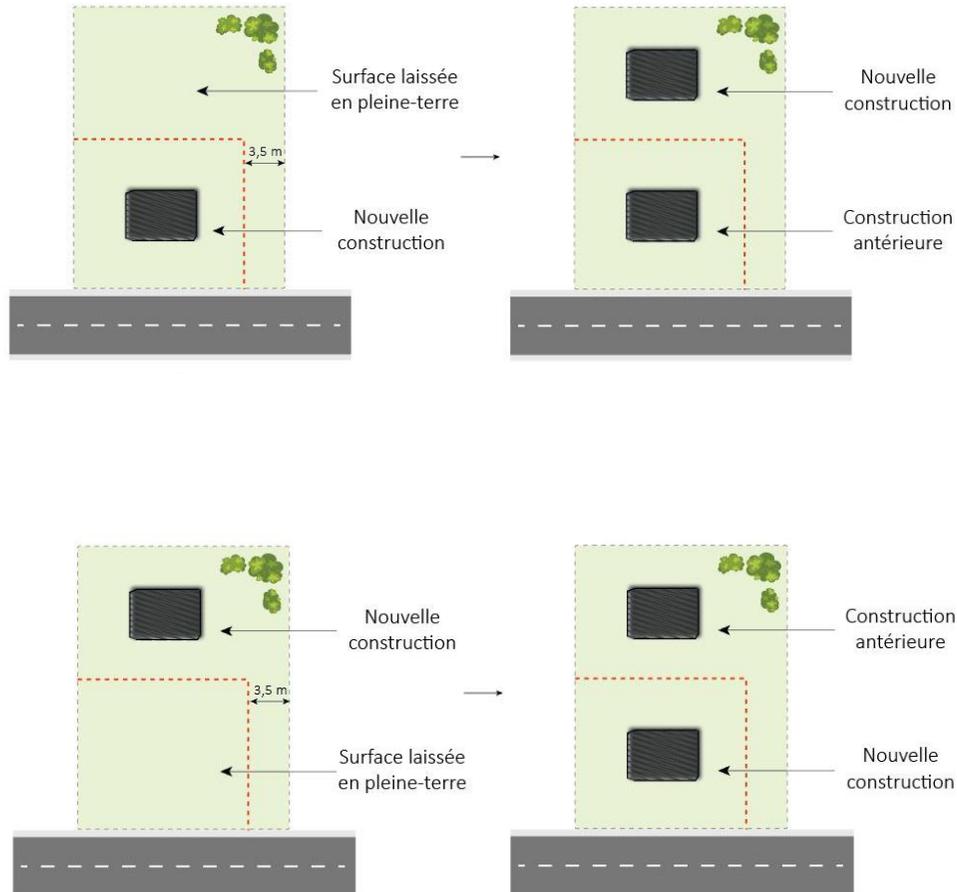
Ces secteurs seront dédiés à la réalisation d'au moins 2 logements, prenant la forme d'opérations libres. Pour permettre cela, **la réalisation de la première construction à vocation d'habitat sur le secteur devra être réalisée de manière à maintenir la moitié de la surface du secteur identifié, d'un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

L'implantation des constructions devra prendre en compte la topographie, les accès et la sécurité, ainsi que les servitudes d'utilité publique éventuelles appliquées au secteur. L'implantation de la construction par rapport à la limite séparative créée (issue de la division parcellaire) devra respecter les règles édictées dans le règlement de la zone concernée.

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

### Possibilités schématiques







# OAP LOI BARNIER



## OAP LOI BARNIER

L'OAP de la loi BARNIER concerne la procédure de dérogation de la loi BARNIER pour la construction de deux bâtiments sur le STECAL AL<sub>8</sub> existant au Sud de la commune de Surin.

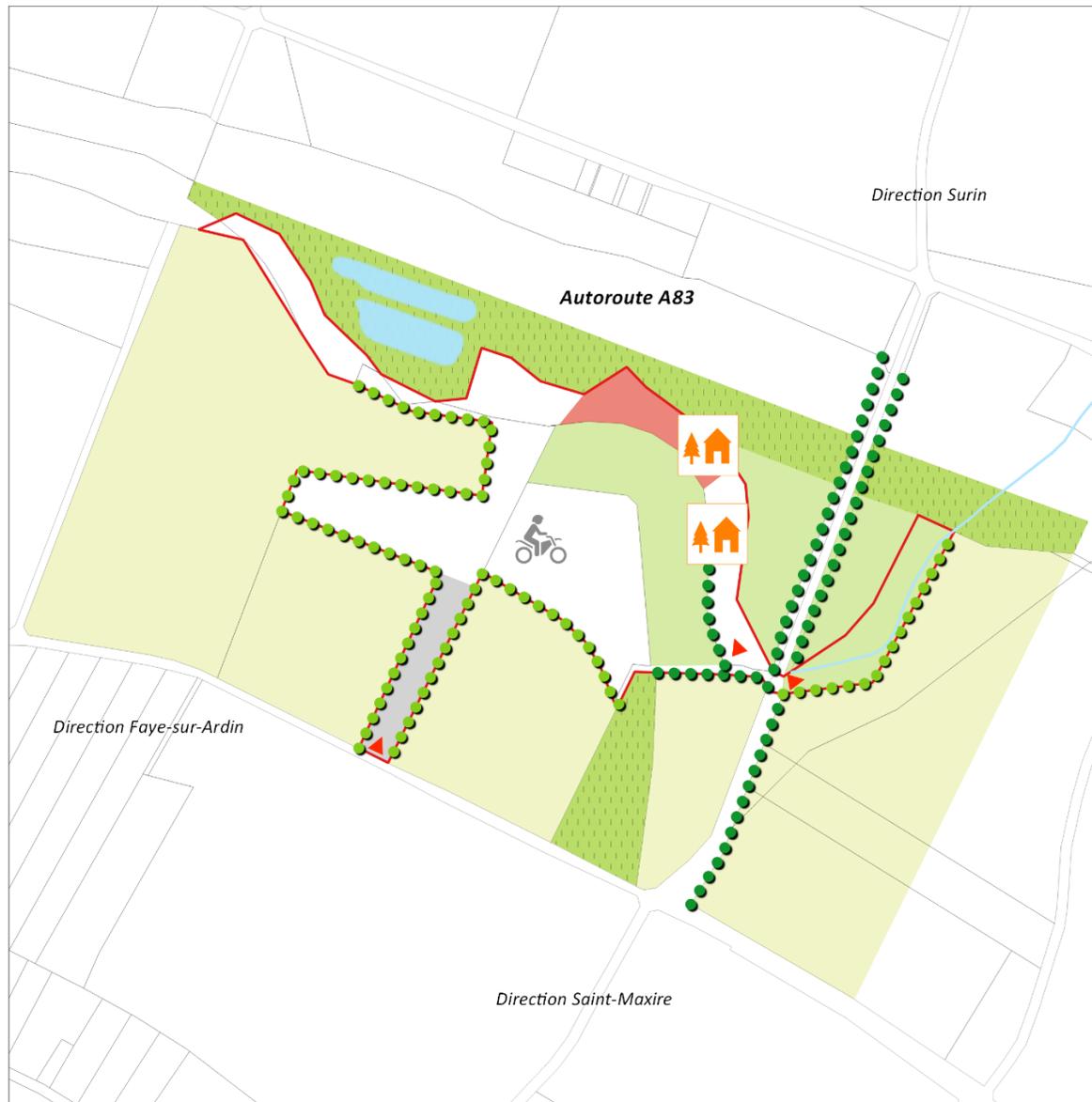


En effet, ce site présente actuellement une activité de Motocross qui a vocation à être renforcée, notamment avec la réalisation de deux constructions. Ce site s'inscrit néanmoins dans le périmètre inconstructible (L.111-6 du Code de l'Urbanisme) de 100 mètres de part et d'autre de l'autoroute A83 au sein d'espaces agricoles.

Au-delà du dossier de dérogation (pièce 5.1. du PLUi) réalisé pour autoriser la réalisation de ces constructions, permettant de maintenir et de conforter une activité sportive structurante à l'échelle intercommunale, cette OAP vise à fournir des mesures incitatives d'intégration des constructions dans leur environnement, pour préserver les paysages et atténuer les nuisances issues de l'autoroute A83.

Ainsi, ces mesures sont de deux types :

- D'une part, elles visent à renforcer l'activité et à conforter l'accueil du public sur le site tout en sécurisant l'accès au site et en atténuant les nuisances sonores ;
- D'autre part, elles visent à favoriser le maintien des éléments naturels existants et à conforter la végétalisation du site pour renforcer l'intégration paysagère des nouvelles constructions.



### Légende

-  Périmètre du site
- 1/ Conforter l'activité et l'accueil du public**
  -  Terrain de Motocross à conforter
  -  Renforcer ou créer les accès au site
  -  Réaliser des aménagements confortant l'accueil du public
- 2/ Préserver l'environnement naturel du site**
  -  Espaces boisés et arbustifs à préserver
  -  Espaces cultivés à préserver
  -  Surfaces en eau à préserver
  -  Aire de stationnement naturel à maintenir
  -  Conforter l'insertion paysagère du parking et de l'espace de stockage
  -  Favoriser l'intégration paysagère des constructions
  -  Haies à créer
  -  Haies à préserver



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

L'objectif de ce STECAL vise à conforter l'activité de motocross existante sur le site en permettant la réalisation de nouvelles constructions destinées à l'accueil du public lors d'événements importants (formations, manifestations sportives...), et l'aménagement d'espaces de stationnement clairement définis et de repos pour renforcer le confort des visiteurs.

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Pour permettre un accès plus aisé et sécurisé au site, il est recommandé de renforcer l'accès existant au site depuis la voie communale permettant de rejoindre le bourg de Surin en 2 minutes en voiture.

Aussi, pour conforter l'accueil du public lors des manifestations sportives, des accès pourraient être créés sur les aires de stationnement naturelles situées à l'Est et au Sud du secteur, en veillant à maintenir la perméabilité de ceux localisés à l'Est du site.

Il est recommandé de veiller à porter une attention particulière à la sécurisation de ces accès, notamment lors de manifestations sportives.

### CONSTRUCTIBILITE ET AMENAGEMENT DU SITE

Afin de renforcer le confort et l'accueil du public sur le site, les nouvelles constructions autorisées devront permettre des circulations piétonnes aisées au sein du secteur.

Pour limiter l'impact paysager de ces constructions, leur aménagement devra favoriser leur bonne intégration paysagère et être en harmonie avec leur environnement naturel (matériaux naturels, couleurs harmonieuses, implantation adaptée...).

Par ailleurs, la réalisation d'aménagements légers de repos (tables de pique-nique, bancs, zones ombragées...) à proximité du site de motocross est recommandé pour renforcer le confort du public lors des manifestations sportives. Ces aménagements devront, dans la mesure du possible, être réalisés à partir de matériaux naturels.

### VEGETALISATION ET ATTENUATION DES NUISANCES

Pour limiter les impacts paysagers des nouvelles constructions et les nuisances sonores aux abords et au sein du site, l'ensemble des éléments végétaux existants à proximité et au sein du site devront, dans la mesure du possible, être préservés.

Ainsi, les espaces boisés, arbustifs, agricoles et les linéaires de haies existants devront être préservés au maximum, sauf en cas de contraintes techniques trop importantes.

Pour conforter l'insertion paysagère du site, il est conseillé de mettre en place des linéaires de haies aux abords du site, sur les limites dépourvus de végétalisation.

Enfin, la topographie du site, à l'origine d'une atténuation des nuisances sonores issues de l'autoroute A83, devra être préservée. Cette topographie conforte également la dissimulation du site depuis les axes routiers situés à proximité, et par conséquent, limite les impacts paysagers du site dans son environnement.



## OAP SECTORIELLES



## INTRODUCTION

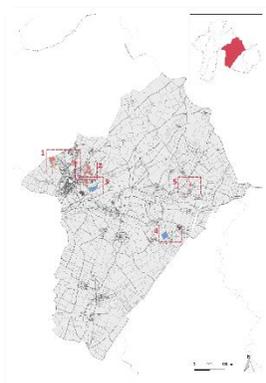
Le PLUi de Val-d'Egray comprends **25 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sectorielles réparties sur l'ensemble des communes du territoire. Pour rappel, les demandes d'autorisation d'urbanisme qui s'appliquent sur les secteurs concernés **doivent être compatibles aux OAP** de ce présent document.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi de Val d'Egray se présentent de la manière suivante :

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

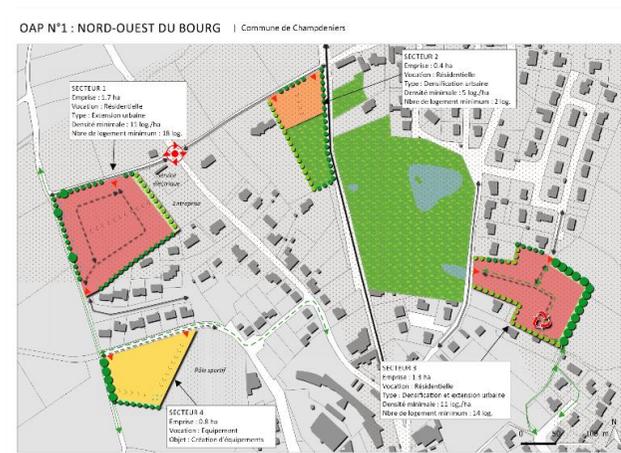
Les communes disposent d'une à cinq OAP selon leur importance, comprenant des secteurs de projet à vocation résidentielle, économique et d'équipements.

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



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

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



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

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



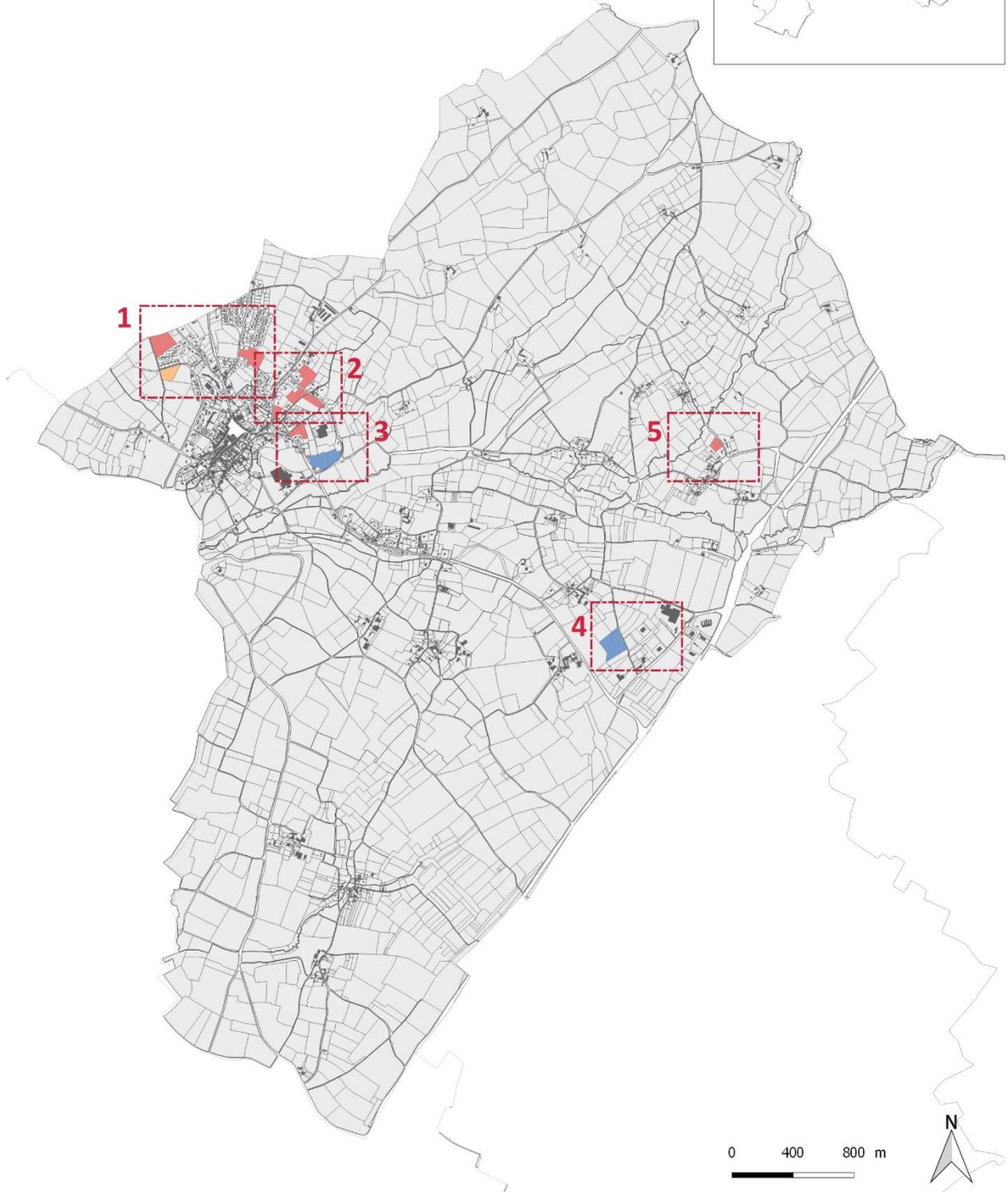


# I. COMMUNE DE CHAMPDENIERS

## CHAMPDENIERS

→ 5 OAP

→ 11 Secteurs de projet





## OAP n° 1 : NORD-OUEST DU BOURG

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n° 1 de la commune de Champdeniers, Pôle de centralité, se localise au Nord du bourg et comprends 3 secteurs stratégiques au regard de leur localisation.

Les secteurs 1 et 3 se situent sur la frange Ouest du bourg, donnant directement sur les grands plateaux agricoles de la commune soulevant un enjeu fort de maîtrise de la transition paysagère. Localisés de part et d'autre du lotissement du Feuillard, ces secteurs occupent également un rôle stratégique en matière de connexions entre les espaces habités au Nord et les équipements structurants de la commune au Sud du périmètre. Une logique de liaison urbaine qui a pour objectif de renforcer la mixité fonctionnelle des espaces et de conforter les pratiques de mobilité douce.

Le secteur 4 se situe sur la frange Ouest du bourg, il est déjà artificialisé et sa vocation est la densification par un développement résidentiel harmonieux avec les espaces environnants.

Enfin, la position géographique du secteur 2 lui confère un rôle primordial en matière de reconnexion des espaces, entre les lotissements habités au Nord, l'étendue naturelle à l'Ouest et les équipements structurants de la commune au Sud du secteur. L'aménagement de cet espace de transition devra permettre de conforter les liaisons douces en direction du bourg pour renforcer l'accessibilité aux commerces existants.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'inscrit dans un contexte environnemental relativement contraint puisqu'il est concerné par un risque fort de retrait et gonflement des argiles sur les secteurs 1 et 2. Néanmoins, il s'agit du seul risque naturel concernant ce périmètre.

Par ailleurs, aucun risque technologique, ni aucune protection patrimoniale naturelle ne concerne ce périmètre.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

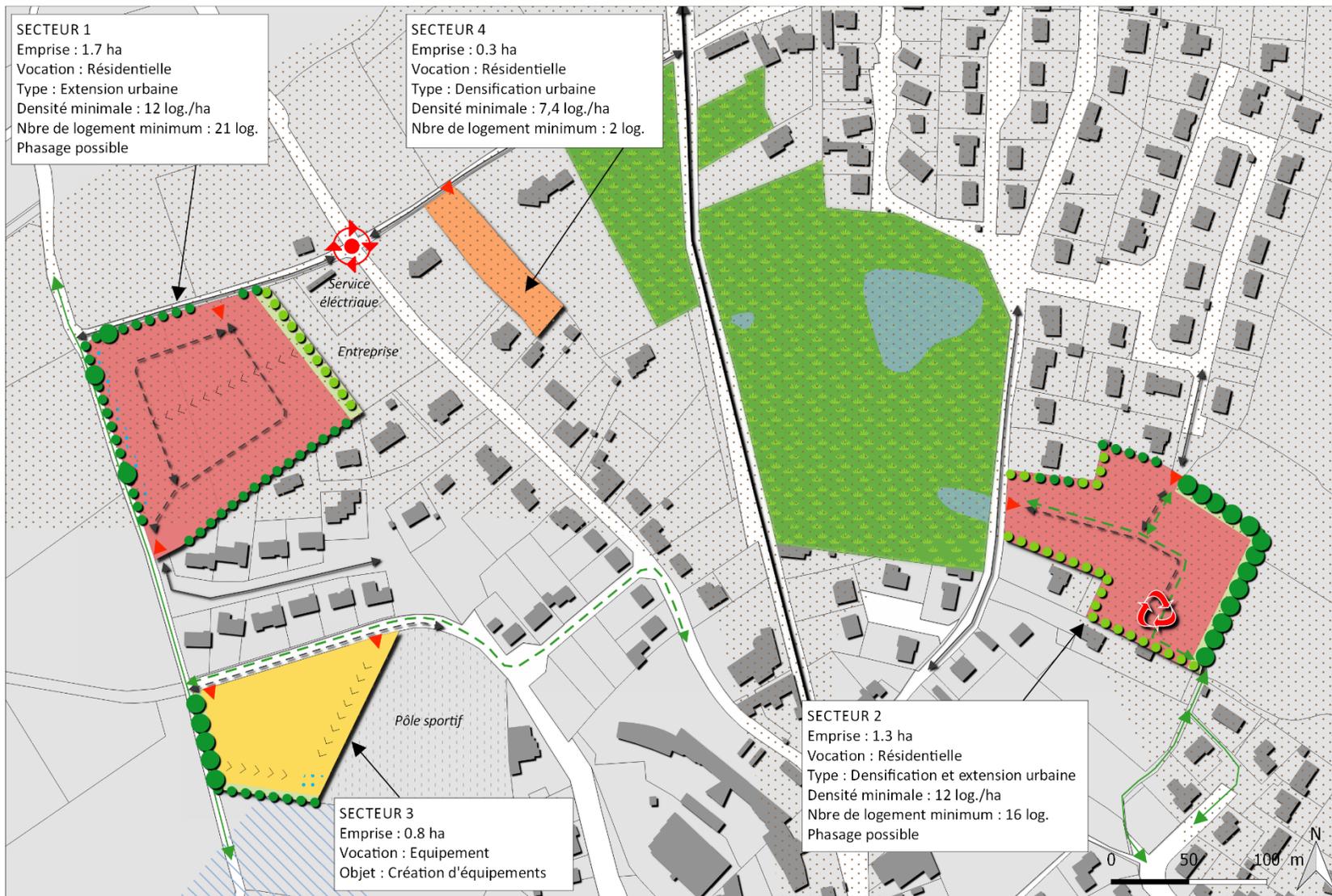
- Mettre en œuvre des opérations de développement urbain confortant les dynamiques du bourg et favoriser la transition paysagère entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles
- Renforcer l'accessibilité et la mixité des espaces urbanisés en s'appuyant sur la configuration des espaces et la valorisation du réseau de liaisons douces existant
- Permettre une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des nouvelles opérations

### 3 SECTEURS





**OAP N°1 : NORD-OUEST DU BOURG (COMMUNE DE CHAMPDENIERS)**



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

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

**Accessibilité, desserte et déplacement**

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

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

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

**Contraintes et risques**

- ⋯ Risque fort de retrait et gonflement des argiles



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP du Nord-Ouest du bourg de Champdeniers visent à conforter ses dynamiques actuelles en permettant son développement résidentiel et en équipements.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en trois secteurs, comprenant deux espaces dédiés à la réalisation d'opération de logements et un autre à celle d'équipements sportifs.

Ainsi, en matière de développement résidentiel :

- Le secteur 1, d'une surface 1,7 ha, sera dédié à la réalisation d'environ 21 logements pour une densité brute minimum de 12 log./ha.
- Le secteur 2, d'une surface 1,3 ha, sera dédié à la réalisation d'environ 16 logements pour une densité brute minimum de 12 log./ha.
- Le secteur 3, d'une surface 1,8 ha, sera dédié à l'aménagement d'équipements publics en lien direct avec ceux situés à proximité (pôle sportif, salle polyvalente, collège...), dans une logique de renforcement de la polarité en équipements de proximité.
- Le secteur 4, d'une surface 0,3 ha, sera dédié à la réalisation d'environ 2 logements pour une densité brute minimum de 7,4 log./ha.

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

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

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

Les nouvelles opérations de logements des secteurs 1 et 2 devront être optimisées pour renforcer la fonctionnalité et l'usage de ces espaces. Elles devront également favoriser la

compacité des constructions afin de permettre la réalisation d'espaces publics et de circulation qualitatifs.

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

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

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Ces opérations de développement devront s'inscrire dans une logique globale de renforcement de l'accessibilité des espaces, en s'appuyant sur le réseau routier existant et notamment sur l'épine dorsale du bourg de Champdeniers, la route départementale D748, ainsi que sur le maillage de liaisons douces.

Dans une logique continue de sécurisation des voies, les dessertes des nouvelles opérations de logements devront être réalisées sur les voies secondaires menant à la départementale D748. Ainsi, la desserte du secteur 1 devra être réalisée sur la route existante formalisant la limite communale au Nord du bourg. Le carrefour situé à l'angle de la route départementale RD128 devra faire l'objet d'une sécurisation renforcée. Aussi, l'accès à créer du secteur 1 devra par ailleurs être raccordé à l'accès existant depuis le lotissement du Feuillard pour conforter l'accessibilité du centre-bourg.

Par ailleurs, bien que la desserte principale du secteur 2 devra être réalisée depuis la rue du Stade, son aménagement devra également permettre la reconnexion des accès existants depuis le lotissement du Pré Nouveau au Nord du périmètre au lotissement du Père Goriot au Sud.

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

Ces nouvelles opérations devront également intégrer une logique globale de valorisation du réseau de liaisons douces existantes afin de conforter l'accessibilité du centre-bourg et ses commerces. Ainsi, La création d'une liaison douce sécurisée reliant ses différents espaces,



pourrait conforter l'accessibilité du bourg, mais également celle des équipements situés sur les franges Ouest et Est du bourg.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

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

Cette logique devra contribuer à assurer la transition avec les paysages agricoles, à limiter le vis-à-vis entre espaces habités et restreindre les conflits d'usage entre espaces habités et secteurs d'équipements.

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure des zones d'aménagement devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements. Un alignement de haies devra être planté à l'Est du secteur 1 pour limiter les nuisances relatives aux équipements de service électrique et à l'entreprise.

Ces opérations de logements devront également favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur. Les espaces publics des secteurs 1, 2 et 3 devront également faire l'objet d'une végétalisation importante participant au renforcement du cadre de vie.

Plus globalement, l'aménagement de ces secteurs devra être l'occasion de mener une réflexion plus large sur la valorisation des cœurs de nature du Nord du bourg, et notamment de l'étendue naturelle localisée le long de la route départementale D748. Ce poumon vert pourrait faire l'objet d'une valorisation paysagère renforcée.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

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



## OAP N° 2 : RUE DE LA GRANGE A LUCAS

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n° 2 de la commune de Champdeniers se localise à l'Est du bourg, à proximité de la route départementale D745 et de la Rue de la Grange Lucas. Ces secteurs de développement résidentiel ont pour rôle de conforter le tissu urbain de l'Est du bourg, dont la composition urbaine est relativement éparse.

Le secteur 1 constitue une extension urbaine s'imbriquant dans un réseau bocager dense présentant une forte valeur paysagère. Son aménagement visera à conforter l'emprise du bourg mais soulève un enjeu important de transition paysagère entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles, et ce par la préservation des éléments naturels composant le paysage ambiant.

Les secteurs 2, 3 et 4 viennent, quant à eux, renforcer la compacité du tissu urbain puisqu'il s'agit d'espaces non bâtis dont la vocation est la densification par un développement résidentiel harmonieux avec les espaces environnants.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'inscrit dans un contexte environnemental relativement favorable. En effet, seul le secteur 3 est concerné par un risque fort de retrait et gonflement des argiles. Il s'agit du seul risque naturel recensé sur ce périmètre.

Par ailleurs, aucun risque technologique, ni aucune protection patrimoniale naturelle ne concerne ce périmètre.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Porter une attention particulière sur le traitement des franges urbaines entre espaces urbanisés et espaces agricoles.
- Renforcer l'accessibilité et la mixité des espaces urbanisés en s'appuyant sur la configuration des espaces et la valorisation du réseau de liaisons douces existant
- Permettre une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des nouvelles opérations afin de préserver les paysages et ambiances existants
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du site permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 4 SECTEURS





**OAP N°2 : RUE DE LA GRANGE A LUCAS (COMMUNE DE CHAMPDENIERS)**



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

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

**Accessibilité, desserte et déplacement**

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

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

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

**Contraintes et risques**

- ⋯ Risque fort de retrait et gonflement des argiles



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP de la Rue de la Grange Lucas visent à renforcer l'attractivité résidentielle de la commune, et ce en renforçant le tissu urbain du bourg et sa fonctionnalité par une logique préférentielle de densification des espaces non bâtis.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en quatre secteurs à vocation résidentielle avec :

- Le secteur 1, d'une surface 1,1 ha, sera dédié à la réalisation d'environ 13 logements pour une densité brute minimum de 12 log./ha.
- Le secteur 2, d'une surface 0,7 ha, sera dédié à la réalisation d'environ 3 logements pour une densité brute minimum de 4 log./ha s'expliquant par une très forte topographie.
- Le secteur 3, d'une surface 0,3 ha, sera dédié à la réalisation d'environ 2 logements pour une densité brute minimum de 6 log./ha.
- Le secteur 4, d'une surface 0,6 ha, sera dédié à la réalisation d'environ 6 logements pour une densité brute minimum de 10 log./ha.

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

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

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

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

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Ces opérations de développement devront s'inscrire dans une logique globale de renforcement de l'accessibilité des espaces, en s'appuyant sur le réseau routier existant et notamment sur l'axe structurant l'Est du bourg, la route départementale D745.

Ainsi, la desserte des secteurs 1, 2 et 4 devra être réalisée depuis la Rue de la Grange Lucas, rejoignant la route départementale D745 sur l'accès Nord. Tandis que la desserte du secteur 3 devra être réalisée directement sur la départementale en portant une attention particulière à la sécurisation des différents accès.

L'aménagement de ces secteurs pourrait être l'occasion de mener une réflexion plus globale sur la valorisation de la liaison douce localisée sur la frange Est du secteur 2, permettant de renforcer l'accessibilité du centre-bourg et ses commerces.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

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

Pour ce faire, l'ensemble des haies et des alignements d'arbres existants en bordure des zones d'aménagement devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements. Des alignements de haies devront être plantés aux abords des différents secteurs pour conforter leur insertion paysagère.

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

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

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



**Territoire en Val d'Egray**  
Communauté de Communes Val de Gâtine

d'espaces non adaptés à leur récupération. L'aménagement des secteurs 1 et 2 devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.



## OAP n° 3 : SUPER U

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n° 3 de la commune de Champdeniers se localise au Sud-Est du bourg, sur les abords de l'emprise de l'entreprise Super U et à proximité de la route départementale D6.

Le secteur 1, ne disposant d'aucune fonction spécifique, se présente comme un secteur à fort potentiel de densification, compris dans un tissu urbain résidentiel sur ses franges Ouest et en limite de l'emprise du supermarché sur sa frange Est. À vocation résidentielle, son aménagement permettra de conforter le tissu urbain existant tout en renforçant l'attractivité résidentielle du bourg.

Le secteur 2 constitue une extension urbaine répondant à un enjeu fort de maintien et de développement économique de la commune de Champdeniers, et plus précisément de l'entreprise Super U localisée sur la parcelle au Nord du secteur.

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

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

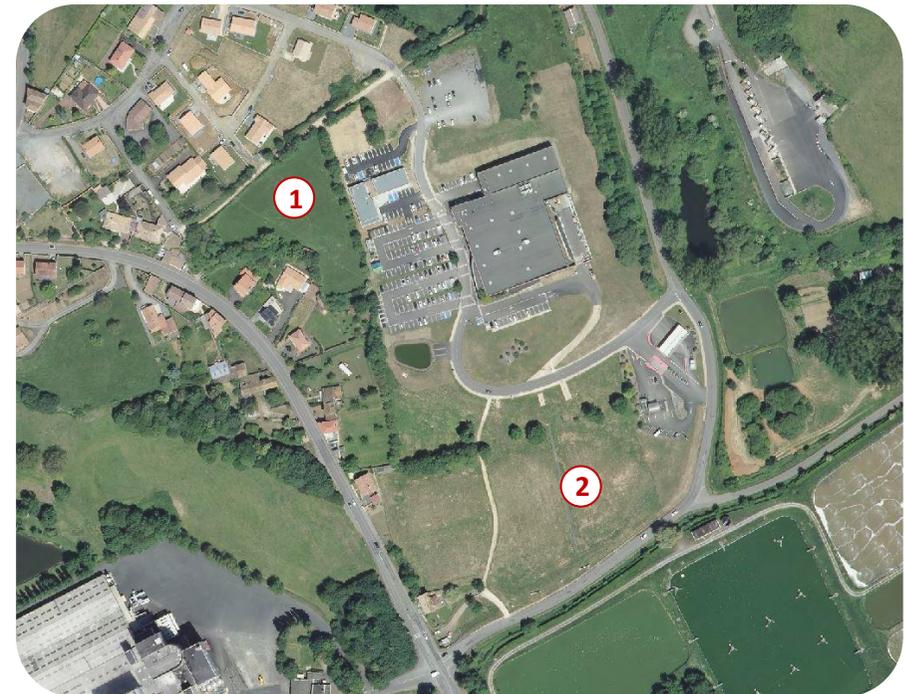
Ce périmètre s'inscrit dans un contexte environnemental contraint, puisque le Sud du secteur 2 est concerné par un risque d'inondation par débordement et par remontée de nappes.

Par ailleurs, aucun risque technologique, ni aucune protection patrimoniale naturelle ne concerne ce périmètre.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Porter une attention particulière sur le traitement des franges urbaines entre espaces urbanisés et espaces naturels.
- Renforcer l'accessibilité du Super U et du centre-bourg, en s'appuyant sur la configuration des espaces et la valorisation du réseau de liaisons douces existant
- Permettre une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des nouvelles opérations afin de préserver les paysages et ambiances existants
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du site permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 2 SECTEURS





### OAP N°3 : SUPER U (COMMUNE DE CHAMPDENIERS)



#### Principes d'aménagement et d'intégration urbaine

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

#### Accessibilité, desserte et déplacement

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

#### Principes de Trame Verte et Bleue et paysage

- Bande tampon enherbée à créer
- Linéaire de haies existant à conserver
- Linéaire de haie à créer
- Surface en eau à protéger
- Zones humides à préserver
- Système de gestion des eaux pluviales à mettre en place (localisation indicative)

#### Contraintes et risques

- Zones inondables
- Risque fort de retrait et gonflement des argiles



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP du Super U visent à conforter le développement économique et résidentiel de la commune, au plus près du centre-bourg et ses équipements structurants.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en deux secteurs :

- Le secteur 1, d'une surface 0,7 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 5 logements pour une densité brute minimum de 7 log./ha, ce qui s'explique par une configuration peu avantageuse du secteur.
- Le secteur 2, d'une surface 1,1 ha, sera dédié au développement d'activités économiques.

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

L'aménagement du secteur 1 devra proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec son environnement urbain.

La conception urbaine du secteur 1 pourra également favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra par ailleurs limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

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

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du secteur 1 devra être réalisée depuis le Chemin du Bel Ebat, tandis que la desserte du secteur 2 devra être réalisée depuis la route du Super U, perçue comme moins dangereuse que la départementale D6. Cet aménagement devra permettre de mener une réflexion plus globale sur l'optimisation du carrefour situé entre l'entreprise du Super U et la station d'épuration au Sud du périmètre. Un ou des accès directs depuis l'emprise actuelle

de l'entreprise sera possible. L'objectif de ces aménagements vise à optimiser l'accessibilité du supermarché en renforçant sa fonctionnalité pour faciliter l'accueil des clients.

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

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

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

Cette logique devra contribuer à assurer la transition avec les paysages agricoles, à limiter le vis-à-vis entre espaces habités et restreindre les conflits d'usage entre espaces habités et zones économiques.

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

Aussi, des alignements de haies devront être plantés sur la frange Nord du secteur 2 pour conforter son insertion paysagère et limiter le risque de ruissellement aux vues de la topographie du site. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée afin de conforter la transition végétale en direction des espaces naturels.

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

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

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



## OAP n° 4 : ZONE D'ACTIVITES DE MONPLAISIR

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n° 4 de la commune de Champdeniers se localise sur la frange Ouest de la zone d'activités de Monplaisir constituant le poumon économique du territoire intercommunal. Bien qu'une logique de densification des deux dents creuses restantes soit avant tout recherchée, son développement est indispensable à la pérennité et au renforcement de l'attractivité économique du territoire.

Ce secteur d'extension, bien qu'indispensable au maintien du dynamisme de la zone d'activités, s'inscrit néanmoins au cœur de grandes étendues agricoles.

De fait, la localisation de ce secteur lui confère un rôle :

- De vitrine du dynamisme économique du territoire, confortant son attractivité depuis les territoires voisins.
- De transition paysagère entre espaces d'activités économiques et grands plateaux agricoles, révélant l'identité rurale du territoire.

L'intégration paysagère de cette nouvelle extension constitue donc un véritable enjeu de préservation des paysages agricoles, participant au maintien de l'identité rurale du territoire.

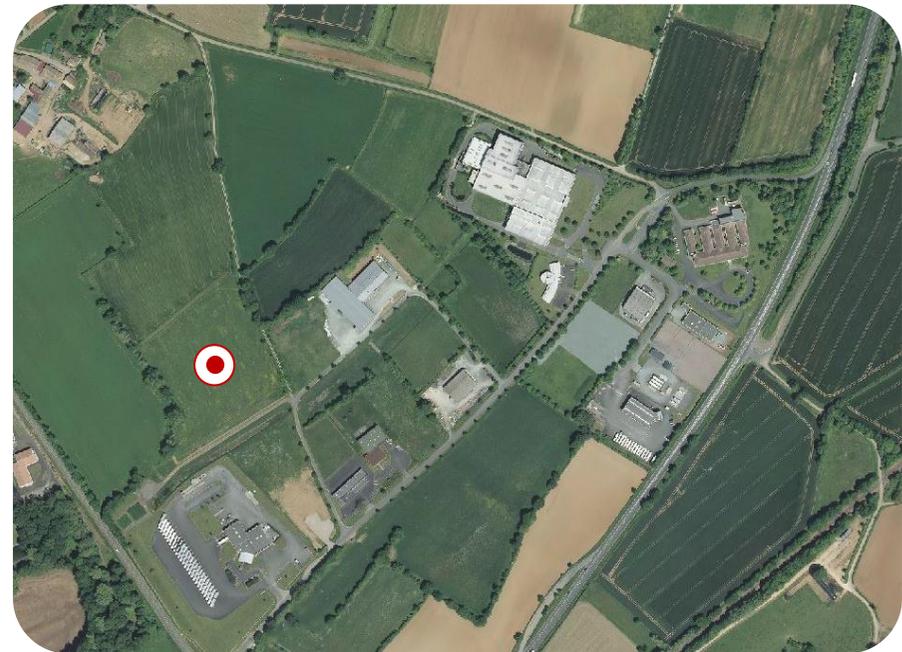
### CONTRAINTES A L'URBANISATION

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

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Porter une attention particulière sur les espaces de transition entre espaces à vocation économique et grandes étendues agricoles
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du site permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 1 SECTEUR





**OAP N°4 : ZONE D'ACTIVITES DE MONPLAISIR (COMMUNE DE CHAMPDENIERS)**



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

- Espace à vocation d'activités à aménager
- 📍 Dents creuses à mobiliser

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- ↔ Axes existants à conforter
- ▲ Principe d'accès de l'opération à respecter
- ↔ Cheminement doux existant à conforter

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

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

**Contraintes et risques**

- ⋯ Risque fort de retrait et gonflement des argiles



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Le développement de la zone d'activités de Monplaisir s'appuie sur l'aménagement d'un unique secteur d'extension, localisé sur sa frange Ouest. Son intégration urbaine à la zone d'activités et le soin porté sur les espaces de transition paysagère vers les plateaux agricoles doivent ainsi guider l'aménagement de cette extension.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Le secteur d'extension prévu sur ce périmètre viendra conforter le rôle économique de la zone d'activités et son rayonnement territorial.

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

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

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Cette opération de développement devra s'inscrire dans une logique globale de renforcement de l'accessibilité à la zone d'activités, en s'appuyant sur le réseau routier et de liaisons douces existantes.

Ainsi, la desserte du secteur devra être réalisée sur l'axe routier situé sur la frange Est du secteur, permettant de rejoindre l'artère principale de la zone d'activités de Monplaisir.

Cette nouvelle opération devra également intégrer une logique globale de valorisation du réseau de liaisons douces existantes à proximité permettant de rejoindre le bourg.

Ainsi, une réflexion portant sur la valorisation du chemin piéton passant sur la frange Est du secteur pourrait répondre à l'enjeu de renforcement de l'accessibilité de la zone d'activités et des pratiques de mobilité douce depuis et vers le bourg.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

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

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

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

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

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

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



## OAP n° 5 : CHAMPEAUX

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°5 de la commune de Champdeniers se localise au sein du hameau de Champeaux.

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

Ainsi, concerné par cette logique et localisé au sein d'un tissu à vocation majoritairement résidentiel, ce secteur est destiné à le conforter tout en préservant le caractère végétal du hameau.

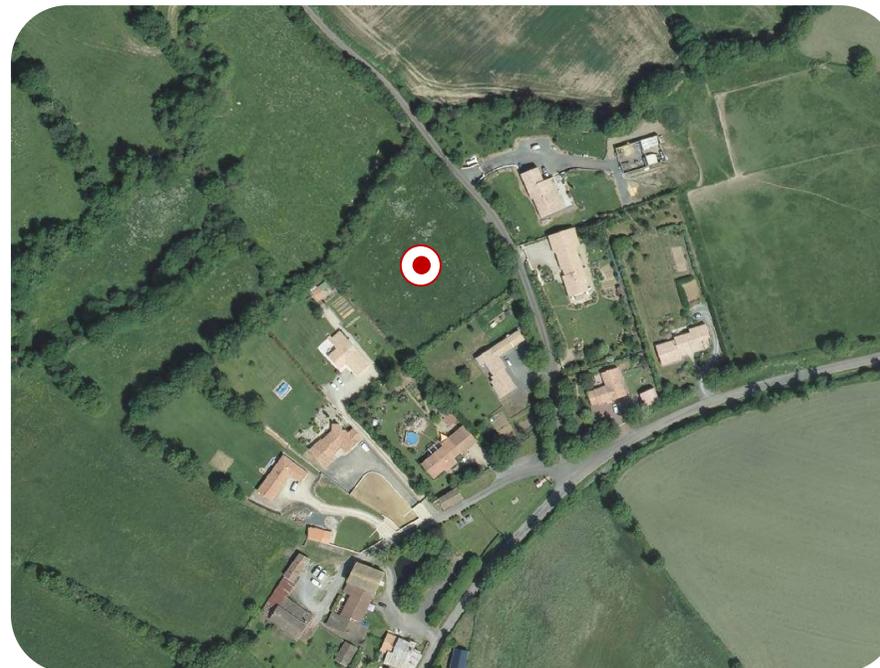
### CONTRAINTES A L'URBANISATION

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

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Favoriser une bonne insertion urbaine de ce secteur de densification, respectant l'ambiances urbaine existante.
- Porter une attention particulière sur les espaces de transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles au Nord du périmètre.
- Conserver les éléments de patrimoine naturels existants au sein du site permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 1 SECTEUR





**OAP N°5 : CHAMPEAUX (COMMUNE DE CHAMPDENIERS)**



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

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

**Accessibilité, desserte et déplacement**

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

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

- Bande tampon enherbée à créer
- Linéaire de haies existant à conserver
- Surface en eau à protéger
- Zones humides à préserver
- >> Utilisation de la pente du terrain dans la gestion des eaux pluviales



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

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

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, le secteur identifié, d'une surface de 0,5 ha, sera dédié la réalisation d'au moins 3 logements respectant une densité minimale brute de 7 log./ha.

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

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

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

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du secteur devra être réalisée sur la voie existante au Nord du site, constituant le seul accès possible au périmètre. Une attention particulière devra être portée sur la sécurisation de cet accès.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Pour soigner les espaces de transition paysagère entre espaces urbanisés et espaces agricoles, l'ensemble des haies existantes en frange du secteur devra, dans la mesure du possible, être préservé.

Leur préservation devra être accompagnée d'une bande tampon enherbée afin de conforter la transition végétale en direction des plateaux agricoles. Ces éléments permettront de maintenir un écran végétal naturel propice à la préservation des paysages.

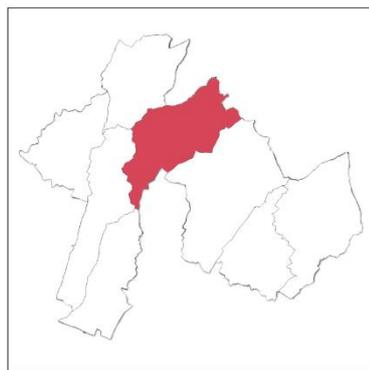
Cette opération de logements devra favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

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



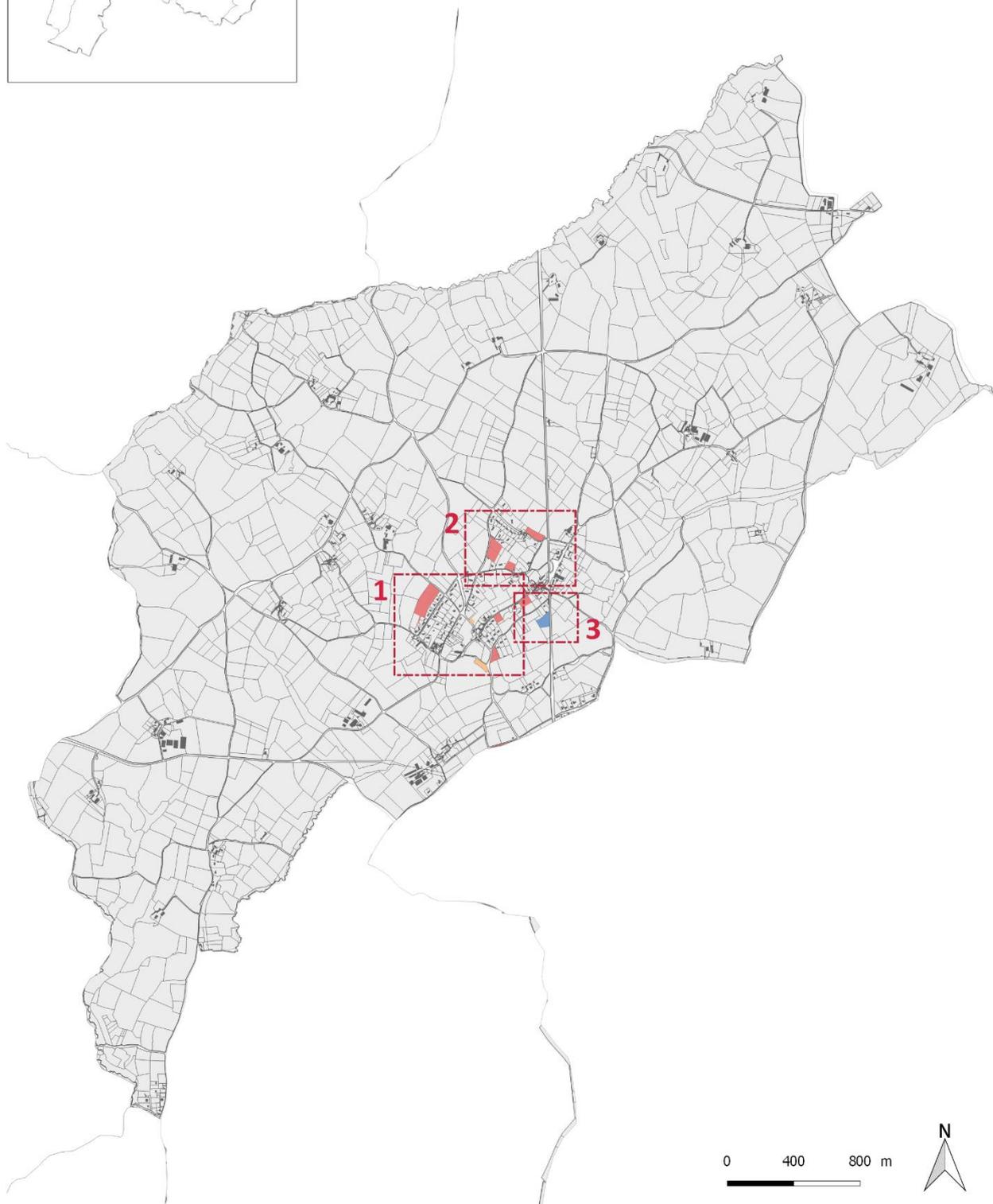
## II. COMMUNE DE COURS



## COURS

→ 3 OAP

→ 10 Secteurs de projet





## OAP n°1 : BOURG DE COURS

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°1 de la commune de Cours se localise au cœur du bourg de la commune, au travers différents secteurs répartis sur l'ensemble du secteur.

L'aménagement de ces secteurs agricoles et naturels soulève un enjeu fort de maîtrise des transitions paysagères des franges du bourg, et ce pour préserver le grand paysage constitutif du cadre de vie au sein de la commune. Le secteur 2 surplomb quant à lui d'anciennes carrières exploitées dans les années 1950, d'où l'importance de son intégration paysagère.

Par ailleurs, l'aménagement du secteur 1 répond à une logique de projet d'extension du lotissement prévu depuis longue date. Son raccordement au réseau routier du lotissement du Pinier constitue également un enjeu fort en matière d'accessibilité des nouveaux espaces habités.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'inscrit dans un contexte environnemental relativement contraint, puisque les secteurs 3 et 5 sont concernés par un risque fort de retrait et gonflement des argiles.

On note également la présence de zones humides sur la frange Sud-Ouest du secteur 1 et Sud-Est du secteur 4 qu'il sera nécessaire de prendre en compte dans leur aménagement.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Permettre une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des nouvelles opérations
- Porter une attention particulière sur les espaces de transition entre espaces urbanisés et grandes étendues agricoles
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du site permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.
- Veiller à la préservation des zones humides situées sur les franges des secteurs 1 et 4

### 5 SECTEURS





**OAP N°1 : BOURG DE COURS (COMMUNE DE COURS)**



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

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

**Accessibilité, desserte et déplacement**

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

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

- Espace vert paysager à aménager
- Bande tampon enherbée à créer
- Linéaire de haies existant à conserver
- Linéaire de haie à créer
- Surface en eau à protéger
- Zones humides à préserver

**Contraintes et risques**

- Risque fort de retrait et gonflement des argiles



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP du bourg visent à conforter son attractivité résidentielle et son niveau d'équipements pour renforcer son dynamisme et son cadre de vie.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en cinq secteurs :

- Le secteur 1, d'une surface 1,5 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 15 logements pour une densité brute minimum de 10 log./ha, ce qui s'explique par l'existence au préalable d'un plan de lotissement prévoyant une densité similaire.
- Le secteur 2, d'une surface 0,2 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 3 logements pour une densité brute minimum de 10 log./ha
- Le secteur 3, d'une surface 0,3 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 3 logements pour une densité brute minimum de 10 log./ha
- Le secteur 4, d'une surface 572 m<sup>2</sup>, sera dédié à la réalisation d'un parking au plus près du centre-bourg pour desservir l'école
- Le secteur 5, d'une surface 0,3 ha, sera dédié à la réalisation d'un parking au plus près du cimetière

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

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

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

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes

d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESERTE ET DEPLACEMENT

Ces opérations de développement devront s'inscrire dans une logique globale de renforcement de l'accessibilité des espaces, en s'appuyant sur le réseau routier existant.

Ainsi, la desserte du secteur 1 devra être réalisée à la fois depuis les deux espaces en attente localisés au niveau du Chemin du Pinier, mais également depuis la voie existante au Nord du secteur nécessitant son renforcement. Cette logique vise à favoriser l'accessibilité du secteur en confortant sa praticité.

Tandis que la desserte du secteur 2 devra être réalisée depuis la route de la Grue, constituant le seul accès à la parcelle. Les dessertes des secteurs 3 et 4 devront être réalisées depuis la route départementale RD128. La desserte du secteur 5 sera réalisée à partir de la route communale 22.

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

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

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

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

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure des zones d'aménagement devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements. Les haies existantes au sein du secteur 1 limitent les vents d'Ouest auxquels le site est très exposé.

Aussi, un alignement de haies devra être planté au Nord du secteur 4 pour limiter les impacts visuels du parking et favoriser la transition végétale vers les espaces naturels au Nord.

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



secteurs. Au sein du secteur 1, 4 et 5 les espaces publics devront également faire l'objet d'une végétalisation importante participant au renforcement du cadre de vie.

Enfin, l'aménagement du secteur 1 devra prendre en compte une logique de préservation de la zone humide située au Sud-Ouest du secteur, et ce en réalisant un espace tampon sous forme d'espaces paysagers localisés entre cet espace de biodiversité et le secteur à vocation résidentielle.

#### **GESTION DES EAUX PLUVIALES**

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



## OAP n°2 : NORD DU BOURG

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°2 de la commune de Cours se localise au Nord du bourg, au sein du hameau des Milles Pieds pour les secteurs 1 et 2, et à proximité de la route départementale D748 pour le secteur 3, route très structurante de l'intercommunalité.

La localisation de ces secteurs agricoles et naturels leur confère :

- Une vocation de densification du tissu urbain du bourg confortant sa fonctionnalité pour les secteurs 1 et 2
- Des secteurs à enjeux en matière de transition paysagère et environnementale entre espaces urbanisés du bourg et espaces naturels ou agricoles, pour le secteur 3

Insérés au cœur d'espaces agricoles et naturels à forte valeur paysagère, l'insertion paysagère et environnementale de ces secteurs constitue donc le principal enjeu d'aménagement des différents sites.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

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

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Veiller à la bonne intégration paysagère des secteurs se localisant en entrée de bourg
- Porter une attention particulière sur les espaces de transition entre espaces urbanisés et grandes étendues agricoles ou espaces naturels
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du site permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 3 SECTEURS





**OAP N°2 : NORD DU BOURG (COMMUNE DE COURS)**



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

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

**Accessibilité, desserte et déplacement**

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

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

- Espace vert paysager existant à valoriser
- Bande tampon enherbée à créer
- Linéaire de haies existant à conserver
- Zones humides à préserver
- ⋯ Système de gestion des eaux pluviales à mettre en place (localisation indicative)
- >> Utilisation de la pente du terrain dans la gestion des eaux pluviales

**Contraintes et risques**

- ⋯ Risque fort de retrait et gonflement des argiles



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP du Nord du bourg visent à conforter son attractivité résidentielle, notamment par densification du tissu urbain.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en trois secteurs :

- Le secteur 1, d'une surface 0,8 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 8 logements pour une densité brute minimum de 10 log./ha
- Le secteur 2, d'une surface 0,3 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 2 logements pour une densité brute minimum de 8 log./ha
- Le secteur 3, d'une surface 0,4 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 5 logements pour une densité brute minimum de 11 log./ha

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

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

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

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

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte de ces secteurs devra être réalisée depuis :

- Le Chemin des Inières pour le secteur 1 nécessitant une restructuration de la voirie
- Le Chemin des Milles Pieds pour le secteur 2
- La route de la Bourdonnière pour le secteur 3

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

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

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

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

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

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

Un système de récupération des eaux de ruissellement devra être réalisé au Sud du secteur 1 afin de limiter le risque d'inondation du secteur en contre-bas.



## OAP n° 3 : EST DU BOURG

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n° 3 de la commune de Cours se localise à l'Est du bourg, le long de la route départementale RD748 et de la rue de la Grue.

Le secteur 1, bien qu'indispensable au maintien du dynamisme économique de la commune, s'inscrit néanmoins au cœur de grandes étendues agricoles.

L'intégration paysagère de cette nouvelle extension constitue donc un véritable enjeu de préservation des paysages agricoles, participant au maintien de l'identité rurale du territoire.

Tandis que l'aménagement du secteur 2 soulève d'importants enjeux de transition paysagère entre secteur urbanisé et zones naturelles.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

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

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Porter une attention particulière sur les espaces de transition entre espaces à vocation économique, grandes étendues agricoles, zones urbaines et espaces naturels
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du site permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 2 SECTEURS





**OAP N°3 : EST DU BOURG (COMMUNE DE COURS)**



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

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

Blue rectangle: Espace à vocation d'activités à aménager

**Accessibilité, desserte et déplacement**

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

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

Light green rectangle: Bande tampon enherbée à créer

Green circle: Linéaire de haies existant à conserver

Light green circle: Linéaire de haie à créer

Blue square: Surface en eau à protéger

Light blue square: Zones humides à préserver

**Contraintes et risques**

Diagonal hatching: Risque fort de retrait et gonflement des argiles



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés visent à maintenir le dynamisme et l'attractivité économique et résidentielle de la commune.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Le secteur 1 est destiné au déplacement du garagiste situé en cœur de bourg, et exprimant un besoin d'espaces plus important. Néanmoins, l'implantation d'autres activités sera possible.

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

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

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

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du secteur 1 devra être réalisée depuis la route départementale D748, une desserte qui devra faire l'objet d'une sécurisation très importante au regard de la dangerosité de la départementale.

Tandis que celle du secteur 2 devra réalisée depuis la rue de la Grue.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

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

Pour soigner les espaces de transition paysagère entre espaces urbanisés et espaces agricoles, des alignements de haies devront être plantés sur les franges Est et Sud du secteur 1 donnant sur le grand paysage agricole. Un autre alignement de haie devra être réalisé sur la limite Sud du secteur 2 pour conforter la transition végétale et paysagère avec les espaces naturels.

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

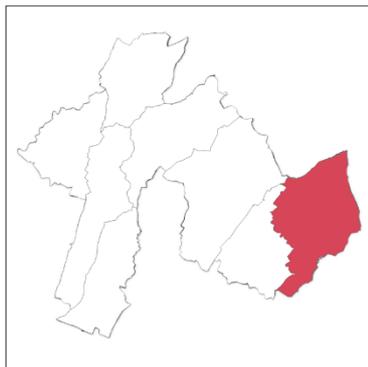
Enfin, pour renforcer l'intégration paysagère du secteur 1, cette opération devra favoriser un traitement végétal des abords des constructions.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

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



## III. COMMUNE LA CHAPELLE- BATON



## LA CHAPELLE-BATON

→ 1 OAP

→ 3 Secteurs de projet





## OAP N°1 : CENTRE-BOURG

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°1 de la commune de la Chapelle-Bâton se localise sur les franges du bourg de la commune, en limite de la Rue de la Combe pour le secteur 1 et en limite ou à proximité de la route départementale D122 pour les secteurs 2 et 3.

Situés de part et d'autre du bourg, la localisation de ces secteurs naturels leur confère :

- Des secteurs à enjeux en matière de de transition paysagère et environnementale entre espaces urbanisés du bourg et espaces naturels ou agricoles, pour l'ensemble des secteurs
- Un rôle d'entrée du bourg au Nord pour le secteur 3
- Une proximité importante entre le secteur 1 et le centre-bourg, soulevant un enjeu important d'interconnexion

L'insertion paysagère et environnementale des aménagements ainsi que le travail des liaisons urbaines pour le secteur 1 constituent donc les principaux enjeux d'aménagements de ces secteurs.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

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

Néanmoins, on note la présence d'une zone humide à préserver sur la frange Est du secteur à prendre en compte dans l'aménagement du site.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

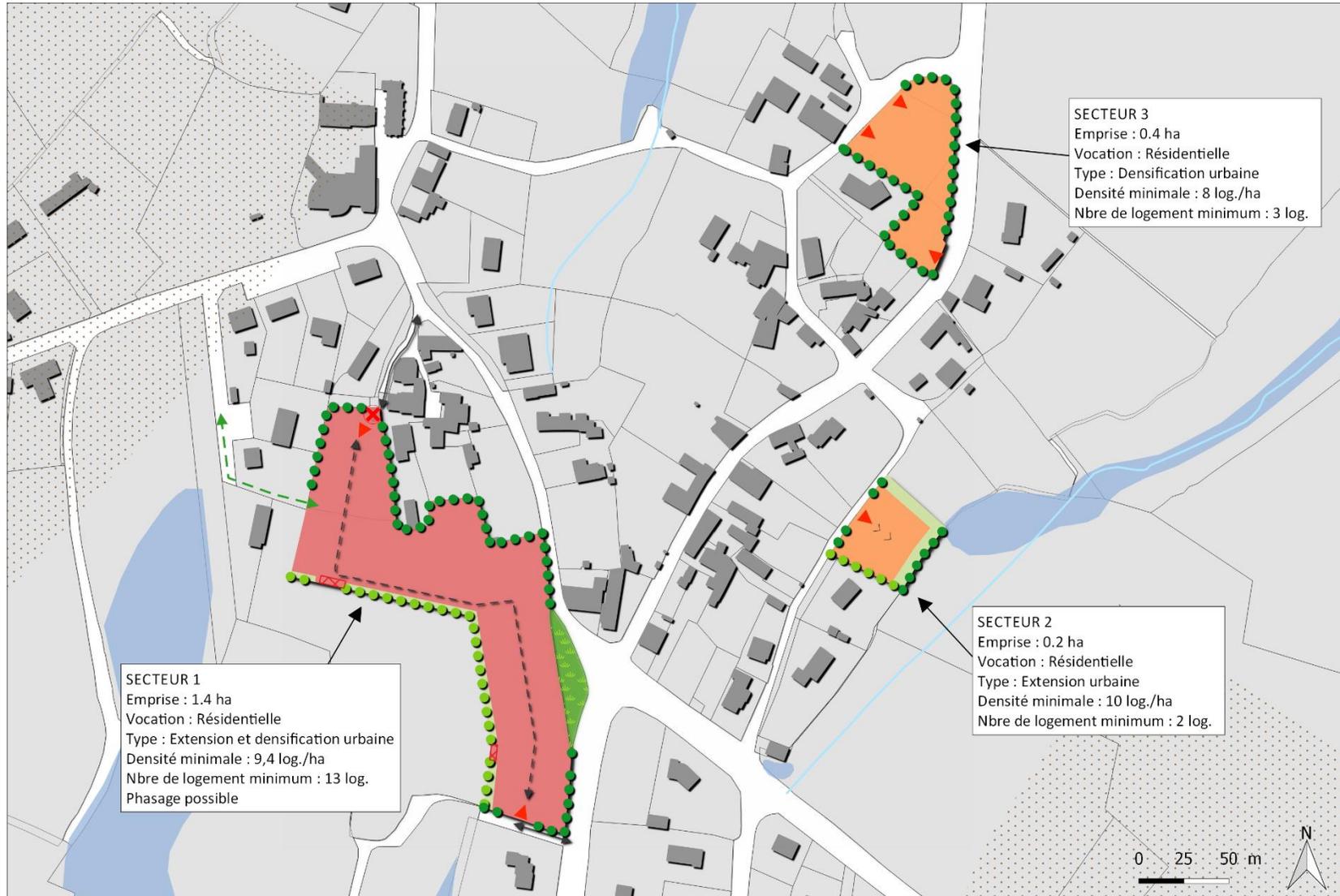
- Porter une attention particulière sur les espaces de transition entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles
- Favoriser une bonne insertion paysagère et environnementale des constructions afin de limiter les impacts visuels sur le grand paysage
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du secteur permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.
- Renforcer les (re)connexions et les liaisons urbaines entre les espaces déjà urbanisés et nouvellement urbanisés
- Favoriser la protection de la zone humide située à proximité du secteur 2, en limitant les impacts de son urbanisation

### 3 SECTEURS





**OAP N°1 : CENTRE-BOURG** (COMMUNE DE LA CHAPELLE-BATON)



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

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

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- ← → Axes de desserte à créer (localisation indicative)
- ▲ Principe d'accès de l'opération à respecter
- ⊠ Espace de voirie en attente d'un prolongement futur
- ← → Cheminement doux à créer (localisation indicative)

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

- Espace vert paysager existant à valoriser
- Bande tampon enherbée à créer
- Linéaire de haies existant à conserver
- Linéaire de haie à créer
- Surface en eau à protéger
- Zones humides à préserver
- >> Utilisation de la pente du terrain dans la gestion des eaux pluviales

**Contraintes et risques**

- ⊠ Risque fort de retrait et gonflement des argiles



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP du bourg visent à conforter l'attractivité résidentielle de la commune, tant par extension urbaine que par densification de son tissu urbain.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en trois secteurs :

- Le secteur 1, d'une surface 1,4 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 13 logements pour une densité brute minimum de 9,4 log./ha
- Le secteur 2, d'une surface 0,2 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 2 logements pour une densité brute minimum de 10 log./ha
- Le secteur 3, d'une surface 0,4 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 3 logements pour une densité brute minimum de 8 log./ha

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

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

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

Ces opérations devront proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain. L'aménagement du secteur 1 devra également favoriser la compacité des constructions afin de permettre la réalisation d'espaces publics et de circulation qualitatifs.

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

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

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Ces opérations de développement devront s'inscrire dans une logique globale de renforcement de l'accessibilité des espaces, en s'appuyant sur le réseau routier existant.

Ainsi, la desserte du secteur 1 devra être principalement réalisée depuis l'accès existant au Sud du site, et devra permettre le raccordement de cette voie à la venelle existante au Nord du site, confortant son accessibilité. Ce raccordement devra être réalisé grâce à la création d'une voirie interne adaptés au secteur et prévoyant également des espaces en attente à l'Ouest du site en cas de prolongement futur du lotissement.

Tandis que les dessertes des secteurs 2 et 3 devront être réalisées respectivement depuis :

- La Rue du Lavoir pour le secteur 2, seul accès possible à la parcelle
- La RD122 et la voie existante à l'Ouest du site permettant la réalisation de plusieurs accès individuels dite « Rue de la Séguinière »

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

Enfin, l'aménagement du secteur 1 devra être l'occasion de réfléchir à la création d'une venelle jouxtant l'atelier communal à l'Ouest du site.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

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

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

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure des zones d'aménagement devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements. Des alignements de haies devront être plantés sur les franges Ouest du secteur 1, et Nord-Est du secteur 2 pour conforter leur



insertion paysagère. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée afin de conforter la transition végétale en direction des espaces agricoles.

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

L'aménagement du secteur 1 devra aussi permettre la préservation et la valorisation de l'espace paysager existant sur sa frange Est afin de conforter les espaces contribuant à la qualité paysagère du secteur.

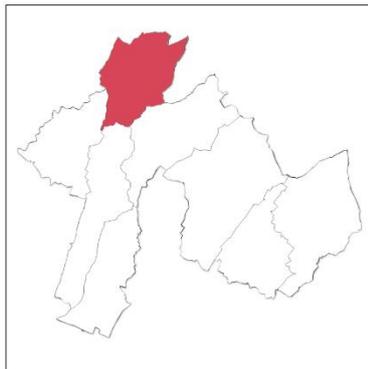
Enfin, l'aménagement du secteur 2 devra prendre en compte la proximité de la zone humide située à l'Est du secteur, en veillant à limiter leur modification et les impacts potentiels liés à l'aménagement du site.

#### GESTION DES EAUX PLUVIALES

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



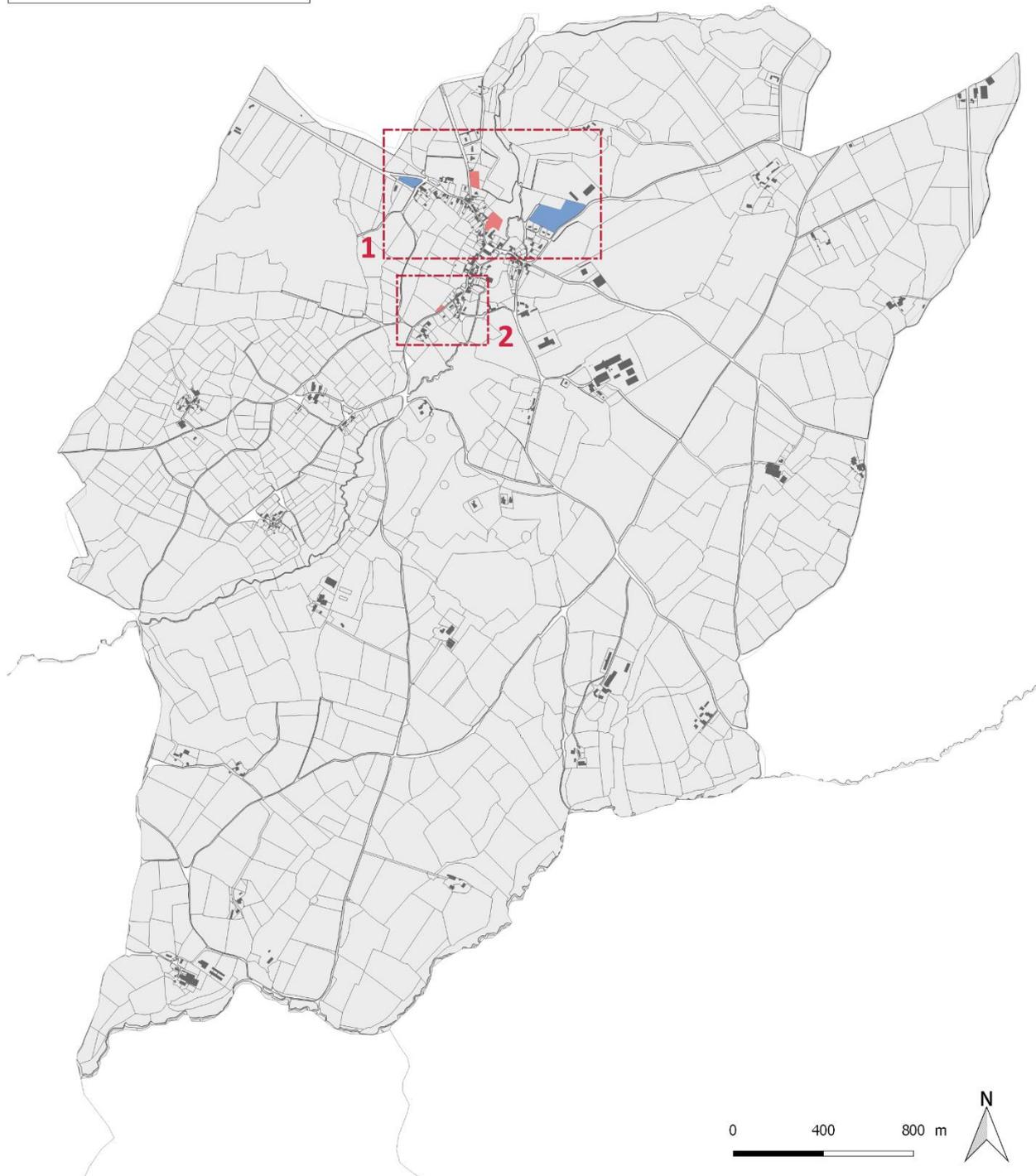
## IV. COMMUNE DE PAMPLIE



## PAMPLIE

→ 2 OAP

→ 5 Secteurs de projet





## OAP n°1 : BOURG DE PAMPLIE

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°1 de la commune de Pamplie se localise sur les franges du bourg le long de :

- La route du Chêne Casse-Tête permettant de rejoindre la D748 pour le secteur 1
- La route départementale D128 pour le secteur 2 et 4, véritable colonne vertébrale du bourg
- La rue du Stade pour le secteur 3

Situés de part et d'autre du bourg, la localisation de ces secteurs naturels leur confère :

- Un rôle d'entrée à l'Ouest et à l'Est du bourg pour les secteurs 1 et 4
- Une grande porosité entre secteurs d'équipements et extensions urbaines à vocation résidentielle pour les secteurs 2 et 3
- Des secteurs à enjeux en matière de transition paysagère et environnementale entre espaces urbanisés du bourg et espaces naturels ou agricoles pour l'ensemble des secteurs

L'insertion paysagère et environnementale, et le travail des connexions entre espaces de centralités disposant d'un niveau d'équipements importants et nouveaux espaces urbanisés constituent donc les principaux enjeux d'aménagements de ces secteurs.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

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

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Veiller à la bonne intégration paysagère des secteurs se localisant en entrée de bourg
- Porter une attention particulière sur les espaces de transition entre espaces urbanisés et grandes étendues agricoles
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du site permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.
- Favoriser la protection des zones humides situées à proximité des zones à urbaniser en limitant les impacts sur leur urbanisation
- Conforter le réseau de voies douces existantes pour renforcer l'accessibilité des équipements structurants de la commune

### 4 SECTEURS





**OAP N°1 : BOURG DE PAMPLIE (COMMUNE DE PAMPLIE)**



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

- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération d'ensemble
- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre
- Espace à vocation d'activités à aménager
- Espaces publics à conforter

**Accessibilité, desserte et déplacement**

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

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

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

**Contraintes et risques**

- ▨ Zones inondables
- ▨ Zone Natura 2000



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP du bourg visent à conforter l'attractivité résidentielle de la commune en localisant cette offre au plus près des équipements structurants mais conforter également à permettre le développement de deux entreprises existantes, moteurs de l'économie locale.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en quatre secteurs :

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

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

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

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

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

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Ces opérations de développement devront s'inscrire dans une logique globale de renforcement de l'accessibilité des espaces, en s'appuyant sur le réseau routier existant et notamment sur l'épine dorsale du bourg, la route départementale D128, ainsi que sur le maillage de liaisons douces.

Ainsi, la desserte des secteurs devra être réalisée :

- Depuis l'emprise actuelle de la laiterie coopérative de Pamplie et depuis la route Chêne Casse-Tête pour le secteur 1
- Depuis la RD128 pour le secteur 2 en portant une attention particulière à la sécurisation de cet accès, au regard de la dangerosité de cette voie
- Depuis la rue du stade pour le secteur 3, qui tend à être confortée
- Depuis l'emprise actuelle de la scierie pour le secteur 4

Par ailleurs, le renforcement des liaisons douces existantes à proximité des équipements communaux et la création d'une nouvelle liaison douce entre le Nord du bourg et le centre-bourg pourrait conforter leur accessibilité tout en valorisant son cœur de nature en tant qu'espace de promenade.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

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

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

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

Par ailleurs, des alignements de haies devront être plantés sur les franges Sud du secteur 1 pour atténuer les conflits d'usage avec le lotissement, et Est du secteur 2 afin de soigner la transition paysagère entre les opérations d'aménagement et espaces naturels. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée afin de conforter la transition végétale en direction des espaces naturels.



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

L'aménagement des secteurs 1 et 2 devra également prendre en compte la préservation de zones humides situées au sein du cœur naturel du bourg, en veillant à limiter les impacts potentiels de ces aménagements (pollutions diverses).

Enfin, l'aménagement paysager du secteur 3 devra être particulièrement soigné en raison de sa localisation en entrée de bourg et au regard de la vocation du secteur, destiné à l'extension de la scierie.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage des pentes naturelles, notamment des secteurs 1 et 2, devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération. L'aménagement des secteurs 1, 2 et 4 devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.



## OAP n°2 : RUE DU VAL DE L'AUTIZE

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°2 de la commune de Pamplie se localise au Sud du bourg, le long de la rue du Val de l'Autize et à proximité du cimetière.

Aujourd'hui, ce secteur en extension des espaces urbanisés du bourg ne présente aucune vocation particulière mais fait partie intégrante de l'entrée Sud du bourg.

La qualité paysagère de son aménagement constitue ainsi le principal enjeu d'aménagement du site.

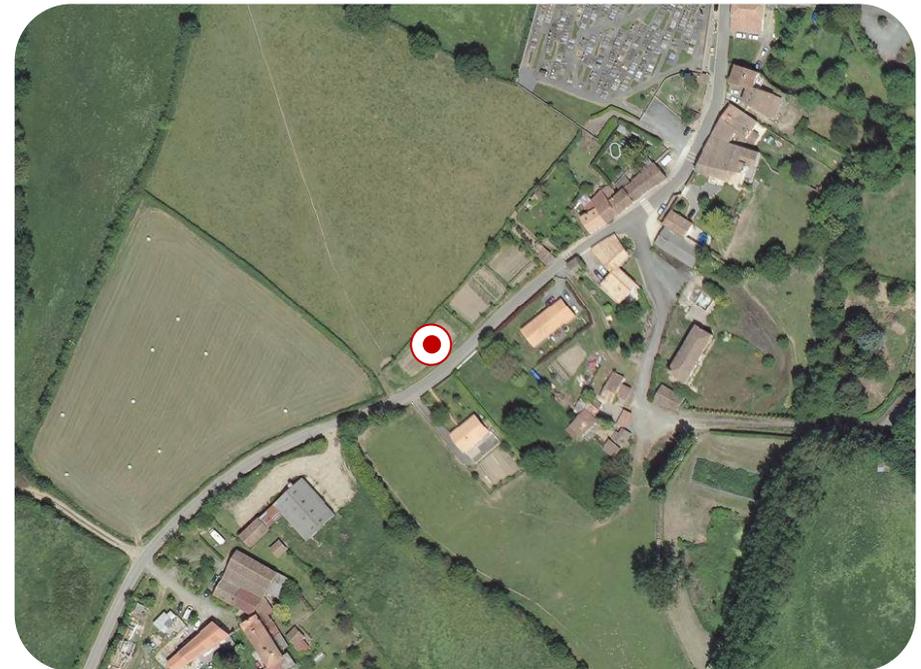
### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce secteur s'inscrit dans un contexte environnemental très favorable, puisqu'il n'est concerné par aucun risque naturel ni technologique, ni par aucune protection patrimoniale naturelle contraignant son aménagement.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Veiller à la bonne intégration paysagère du secteur se localisant en entrée de bourg
- Porter une attention particulière sur les espaces de transition entre espaces urbanisés et grandes étendues agricoles
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du site permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 1 SECTEUR





**OAP N°2 : RUE DU VAL D'AUTIZE (COMMUNE DE PAMPLIE)**



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

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

**Accessibilité, desserte et déplacement**

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

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

- Green dots: Linéaire de haies existant à conserver

**Contraintes et risques**

- Blue hatched area: Zones inondables
- Green dashed line: Zone Natura 2000



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Le secteur de développement identifié au sein de l'OAP de la Rue du Val d'Autize vise à conforter l'attractivité résidentielle mais également à conforter la valorisation de l'entrée Sud du bourg.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, le secteur 1, d'une surface 540 m<sup>2</sup>, sera dédié à la réalisation d'un logement pour une densité brute minimum de 19 log./ha

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

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

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

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du secteur devra être réalisée depuis la rue du Val d'Autize en portant une attention particulière à la sécurisation de cet accès au regard de la dangerosité de la voie.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

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

Cette logique devra contribuer à assurer la transition avec les paysages agricoles et à conforter la qualité paysagère de l'entrée de bourg.

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

Aussi, l'aménagement du secteur devra également favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité de l'habitation et la qualité paysagère du secteur.

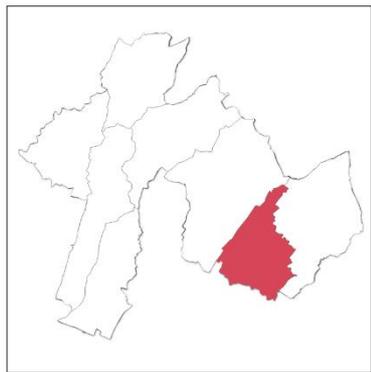
Enfin, cet aménagement paysager devra être particulièrement soigné en raison de sa localisation en entrée de bourg.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

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



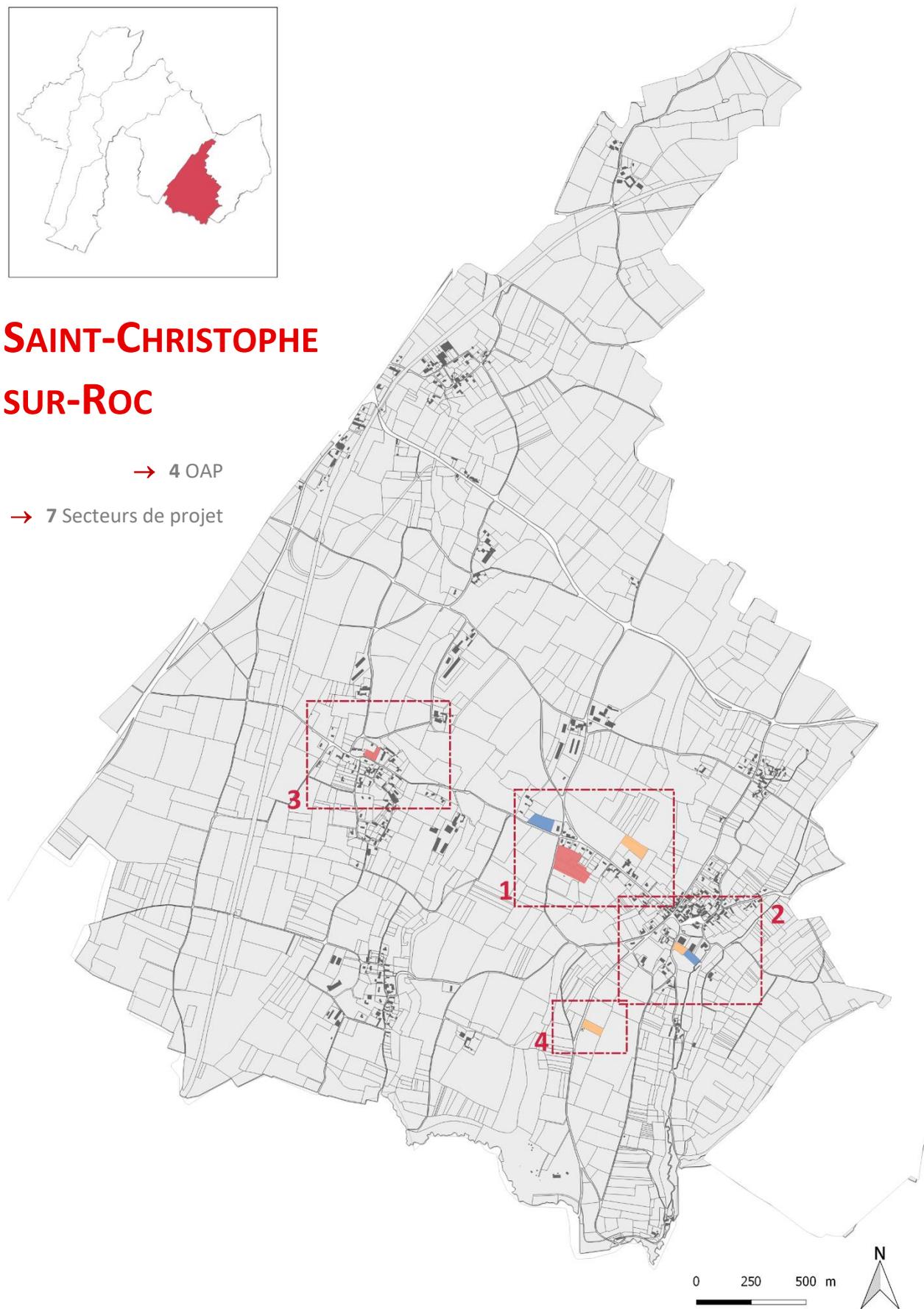
## V. COMMUNE DE SAINT- CHRISTOPHE-SUR-ROC



## SAINT-CHRISTOPHE SUR-ROC

→ 4 OAP

→ 7 Secteurs de projet





## OAP N°1 : RUE DES ÉCOLES

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°1 de la commune de Saint-Christophe-sur-Roc se localise le long de la Rue des Écoles, véritable colonne vertébrale de l'Ouest du bourg permettant de rejoindre la route départementale RD743.

L'aménagement de ces secteurs visent à renforcer l'attractivité résidentielle de la commune en prolongeant le lotissement de la Rue des Écoles, son dynamisme économique à l'Ouest et à conforter son niveau d'équipements en permettant l'extension du groupe scolaire au cœur de grands plateaux agricoles.

Ainsi, l'insertion paysagère et environnementale de ces secteurs, ainsi que le travail des liaisons urbaines, constituent les principaux enjeux d'aménagement des différents sites.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'inscrit dans un contexte environnemental relativement contraint, puisque l'Ouest du secteur 1 et l'Est du secteur 2 sont concernés par un risque fort de retrait et gonflement des argiles. Néanmoins, aucun autre risque naturel ou technologique, ni aucune protection patrimoniale naturelle n'a été recensé sur ce périmètre.

Le secteur 3 n'est quant à lui concerné par aucune contrainte spécifique.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Porter une attention particulière sur les espaces de transition entre espaces urbanisés et grandes étendues agricoles ou espaces naturels
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du site permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.
- Conforter le réseau viaire nécessaire à l'extension du lotissement et permettre son potentiel prolongement

### 3 SECTEURS





## OAP N°1 : RUE DES ÉCOLES (COMMUNE DE SAINT-CRISTOPHE-SUR-ROC)



### Principes d'aménagement et d'intégration urbaine

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

### Accessibilité, desserte et déplacement

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

### Principes de Trame Verte et Bleue et paysage

- Espace vert paysager existant à valoriser
- Bande tampon enherbée à créer
- Linéaire de haies existant à conserver
- Linéaire de haie à créer
- Alignement d'arbres/arbre isolé existant à maintenir
- ⋯ Système de gestion des eaux pluviales à mettre en place (localisation indicative)

### Contraintes et risques

- ⋯ Risque fort de retrait et gonflement des argiles



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP de la Rue des Écoles visent à renforcer l'offre en logements de la commune à proximité des équipements structurants, et à conforter l'attractivité économique et le niveau d'équipements en permettant l'extension du groupe scolaire.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en trois secteurs :

- Le secteur 1, d'une surface 0,6 ha, sera dédié à l'extension du groupe scolaire localisé au Sud de la parcelle, au sein du bâtiment de la mairie, et à la réalisation potentielle d'un espace de stationnement
- Le secteur 2, d'une surface 1,6 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 16 logements pour une densité brute minimum de 10 log./ha
- Le secteur 3, d'une surface de 0,6 ha sera à une extension économique

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

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

L'aménagement du secteur 2 devra être réalisé sous la forme d'opérations d'ensemble pensées à l'échelle du secteur. Cet aménagement pourra faire l'objet d'une opération en plusieurs phases. Cette opération devra également proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec son environnement urbain. Elle devra également favoriser la compacité des constructions afin de permettre la réalisation d'espaces publics et de circulation qualitatifs.

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

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

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Ces opérations de développement devront s'inscrire dans une logique globale de renforcement de l'accessibilité des espaces, en s'appuyant sur le réseau routier existant et notamment sur l'épine dorsale de l'Ouest du bourg, la rue des Écoles.

Ainsi, la desserte du secteur 1 devra être réalisée depuis l'emprise actuelle du groupe scolaire pour conforter sa fonctionnalité.

La desserte du secteur 2 devra permettre de relier les voies existantes du lotissement communal en limite de la Rue des Écoles et le chemin agricole existant à l'Ouest du secteur ayant vocation à être renforcée. Ces raccordements devront être réalisés grâce à la création de voiries internes adaptées au secteur renforçant son accessibilité et prévoyant également des espaces en attente au Sud et à l'Est du site en cas de prolongement futur du lotissement.

La desserte du secteur 3 devra, quant à elle, être réalisée depuis la rue du Breuil.

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

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

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

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

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure des zones d'aménagement devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements. Des alignements de haies devront être plantés sur les franges Nord du secteur 1, et Sud et Est du secteur 2 pour conforter leur insertion paysagère. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée afin de conforter la transition végétale en direction des espaces agricoles.



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

Enfin, l'aménagement du secteur 1 devra permettre la préservation et la valorisation de l'espace paysager végétalisé existant sur sa frange Est afin de conforter les espaces contribuant à la qualité paysagère du secteur.

#### **GESTION DES EAUX PLUVIALES**

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

L'aménagement du secteur 2 devra ainsi prendre en compte l'existence d'une fosse destinée à la gestion des eaux pluviales au Nord du site. L'aménagement de ces secteurs devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.



## OAP n°2 : CIE CARABOSSE

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°2 de la commune de Saint-Christophe-sur-Roc se localise au cœur du bourg, en limite du Chemin de la Gelousière et aux abords de l'emprise de l'association Cie Carabosse.

Ces opérations d'extension urbaine répondent à un enjeu fort de valorisation du niveau d'équipements et d'animation existant de la commune de Saint-Christophe-sur-Roc, et plus précisément du maintien et du développement de l'association Cie Carabosse localisée sur la parcelle au Nord du site.

L'extension urbaine 2 permet ainsi d'assurer le maintien d'un des moteurs du dynamisme économique local, mais présente néanmoins un enjeu fort de maîtrise des espaces de transition entre opération d'aménagement et environnement naturel dans lequel elle s'insère.

Ces projets s'inscrivent au cœur de l'étude d'aménagement et de valorisation de l'attractivité du bourg réalisée en collaboration avec le CAUE des Deux-Sèvres et le PETR du Pays de Gâtine.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

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

Néanmoins, on note la présence d'une rivière souterraine localisée en limite de l'association Cie Carabosse, ainsi que le périmètre du monument classé que représente la croix hosannière du cimetière.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Porter une attention particulière sur les espaces de transition entre espaces urbanisés et espaces naturels localisés autour du ruisseau de la roche
- Favoriser une bonne insertion paysagère et environnementale des constructions afin de limiter les impacts visuels sur le grand paysage
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du secteur permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 2 SECTEURS





**OAP N°2 : CIE CARABOSSE (COMMUNE DE SAINT-CHRISTOPHE-SUR-ROC)**



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

- Espace à vocation d'activités à aménager
- Espace à vocation d'équipements à aménager

**Accessibilité, desserte et déplacement**

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

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

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

**Contraintes et risques**

- Risque fort de retrait et gonflement des argiles



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au cœur du bourg permettront le développement des équipements publics et de l'association Cie Carabosse, localisée sur la parcelle au Nord du site. L'objectif vise ainsi à permettre leur développement tout en maîtrisant les impacts paysagers et environnementaux de leur aménagement.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en deux secteurs :

- Le secteur 1, d'une surface 0,2 ha, sera dédié à la réalisation de nouveaux équipements publics visant à concrétiser la stratégie de valorisation du centre-bourg
- Le secteur 2, d'une surface 0,3 ha, sera dédié au développement de l'association Cie Carabosse. Néanmoins, l'implantation d'autres activités sera possible.

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

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

Par ailleurs, il devra être l'occasion de mener une réflexion plus approfondie sur le devenir et le réinvestissement des hangars situés au Nord du secteur 1, notamment au regard de l'étude centre-bourg.

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Ces opérations devront s'inscrire dans une logique globale de renforcement de l'accessibilité vers le bourg. Ainsi, la desserte du secteur 1 devra être réalisée depuis le chemin de la Gelousière. Tandis que la desserte du secteur 2 devra être réalisée depuis l'emprise actuelle de l'association Cie Carabosse.

L'aménagement de ces secteurs devra également prévoir des espaces de stationnement adaptés aux besoins des différents projets.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

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

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

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure des zones d'aménagement devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements. Aussi, un alignement de haie devra être réalisé sur la limite Sud-Ouest du secteur 2 afin de favoriser la transition paysagère vers les espaces naturels.

Par ailleurs, ces opérations devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intégration paysagère du secteur.

Enfin, pour favoriser la transition végétale vers les espaces naturels localisés autour du ruisseau du Roc, une bande tampon enherbée devra être assurée sur les franges Sud et Est du secteur 2.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

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



## OAP n°3 : LE BREUIL

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°3 de la commune de Saint-Christophe-sur-Roc se localise au sein du hameau du Breuil, situé à l'Ouest de la commune, et plus précisément en limite de la Rue du Breuil permettant de rejoindre le bourg.

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

Bien que participant à l'optimisation des espaces non bâtis du hameau, son aménagement soulève un enjeu fort de préservation de la végétation constitutive de l'ambiance rurale du hameau et de soin de la transition paysagère vers les espaces naturels existants sur la frange Nord du secteur.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

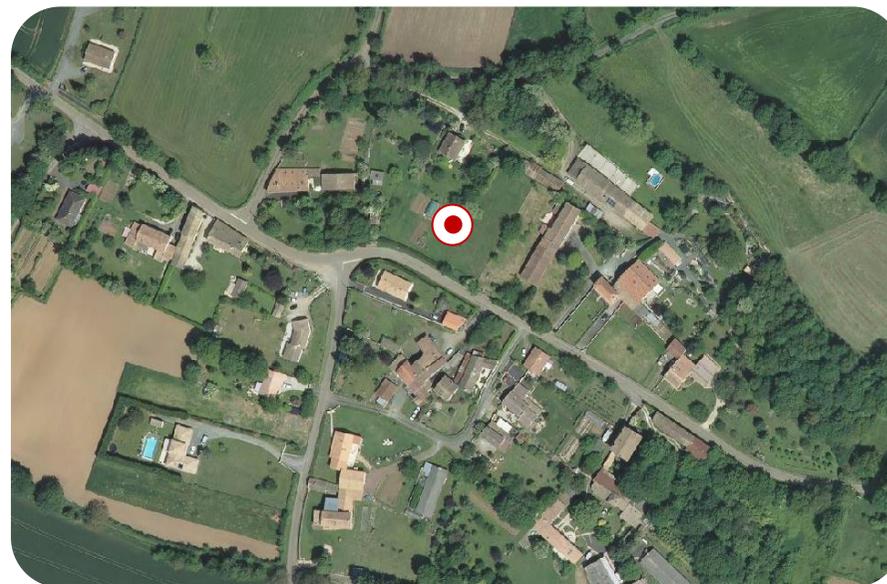
Ce périmètre s'inscrit dans un contexte environnemental contraint, puisque le Nord du secteur est concerné par un risque fort de retrait et gonflement des argiles.

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

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Porter une attention particulière sur les espaces de transition entre espaces urbanisés et espaces naturels au Nord du site
- Favoriser une bonne insertion paysagère et environnementale des constructions afin de limiter les impacts visuels sur le grand paysage
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du secteur permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 1 SECTEUR





**OAP N°3 : LE BREUIL** (COMMUNE DE SAINT-CRISTOPHE-SUR-ROC)



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

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

**Accessibilité, desserte et déplacement**

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

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

- Light green rectangle: Bande tampon enherbée à créer
- Green dots: Linéaire de haies existant à conserver
- Light green dots: Linéaire de haie à créer
- Blue rectangle: Surface en eau à protéger
- Light blue rectangle: Zones humides à préserver

**Contraintes et risques**

- Hatched rectangle: Risque fort de retrait et gonflement des argiles



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

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

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Localisé au cœur d'un tissu majoritairement résidentiel, ce secteur de 0,3 ha est dédié à la réalisation d'au moins 3 logements pour une densité minimale brute de 10 log./ha, en cohérence avec les densités observées sur leurs espaces limitrophes.

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

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

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

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du site devra être réalisée depuis la Rue du Breuil, constituant le seul accès possible à la parcelle. Une attention particulière devra être portée sur la sécurisation de cet accès.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

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

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

Par ailleurs, des alignements de haies devront être plantés sur les autres franges du secteur et notamment au Nord en direction des espaces naturels pour conforter la transition paysagère et végétale.

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

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

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



## OAP n°4 : CIMETIERE

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°4 de la commune de Saint-Christophe-sur-Roc se localise au Sud du cimetière et vise à conforter le stationnement dédié à cet équipement.

Au regard de sa localisation aux zones d'espaces agricoles, son intégration paysagère est un enjeu important.

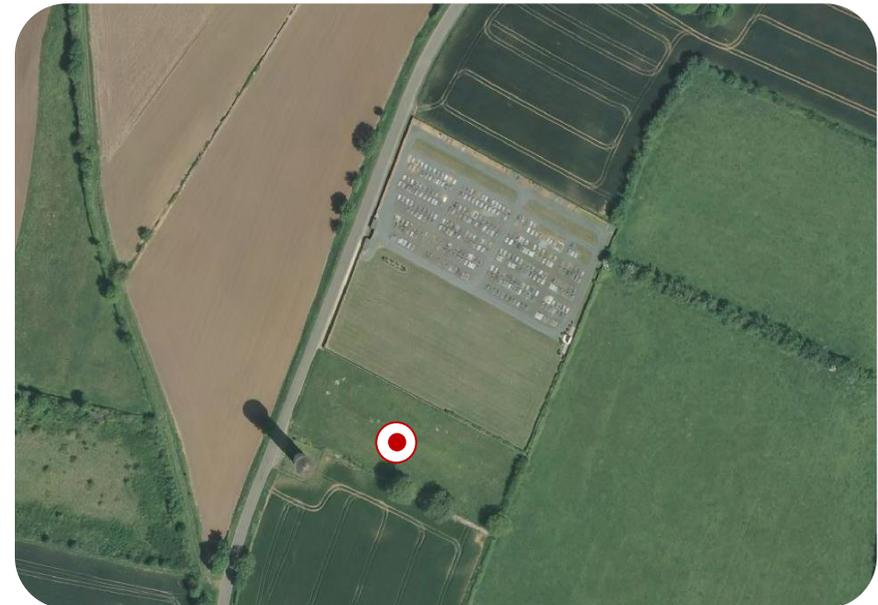
### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce secteur s'inscrit dans un contexte environnemental très favorable, puisqu'il n'est concerné par aucun risque naturel ni technologique, ni par aucune protection patrimoniale naturelle contraignant son aménagement.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

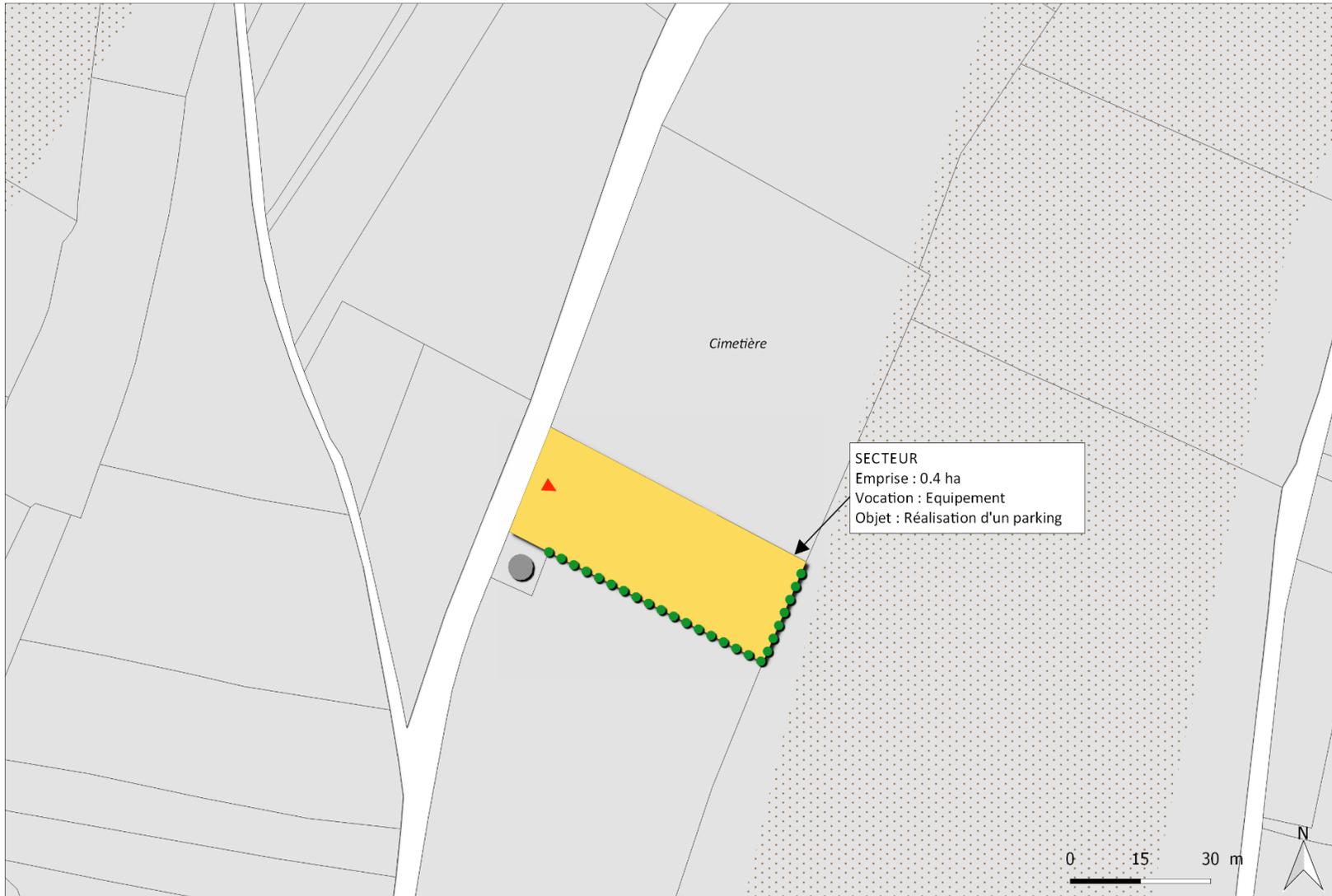
- Porter une attention particulière sur les espaces de transition entre espaces urbanisés et espaces naturels au Nord du site
- Favoriser une bonne insertion paysagère et environnementale des constructions afin de limiter les impacts visuels sur le grand paysage
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du secteur permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 1 SECTEUR





**OAP N°4 : CIMETIERE** (COMMUNE DE SAINT-CHRISTOPHE-SUR-ROC)



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

- Espace à vocation d'équipements à aménager

**Accessibilité, desserte et déplacement**

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

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

- Linéaire de haies existant à conserver

**Contraintes et risques**

- ⋯ Risque fort de retrait et gonflement des argiles



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Le secteur de développement identifié permet de conforter l'accès au cimetière de la commune.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, cet espace est dédié à la réalisation d'un espace de stationnement pour conforter l'accessibilité du cimetière.

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

X

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du site devra être réalisée depuis la route du plan d'eau.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

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

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

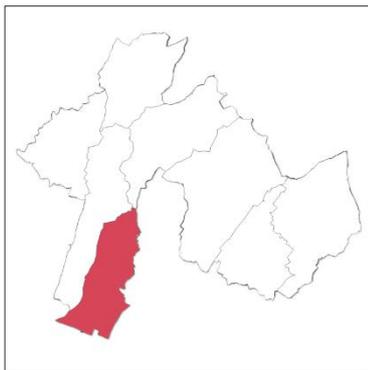
Cette opération devra favoriser un traitement végétal des espaces publics afin de renforcer la qualité paysagère du secteur.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

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



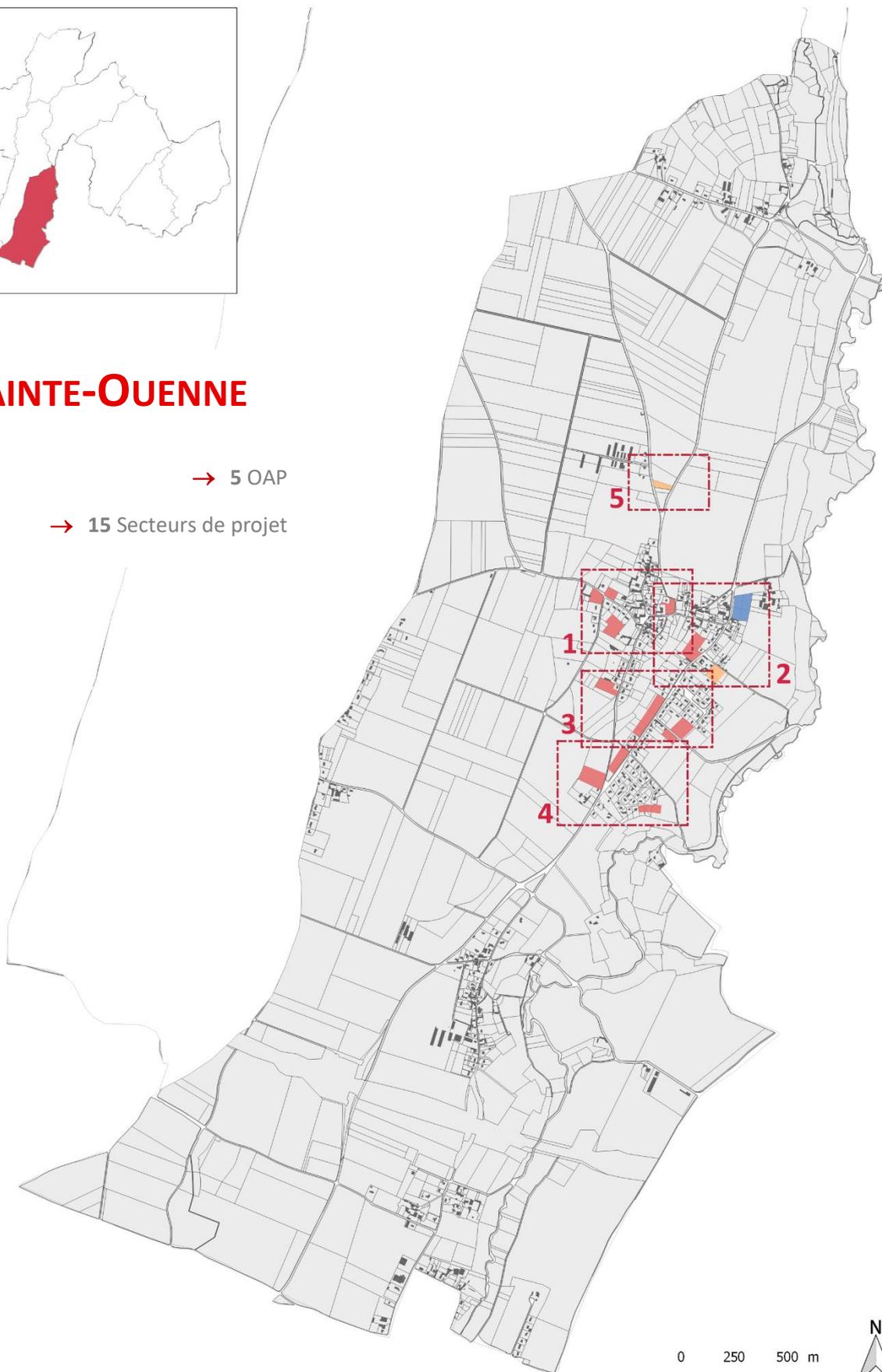
## VI. COMMUNE DE SAINTE- OUENNE



## SAINTE-OUENNE

→ 5 OAP

→ 15 Secteurs de projet





## OAP n° 1 : CENTRE-BOURG DE SAINTE-OUENNE

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n° 1 de la commune de Sainte-Ouenne se localise au cœur du centre-bourg de la commune, autour de la rue de la poste, artère structurante du bourg.

Ce périmètre présente 4 secteurs non bâtis présentant un très fort potentiel de densification au regard de leur localisation. Leur aménagement présente une réelle opportunité pour conforter le dynamisme du bourg, renforcer son attractivité et optimiser sa fonctionnalité.

La localisation des secteurs 1, 2 et 3 leur confère un rôle de vitrine puisque située en limite directe de la rue de la poste, témoins du dynamisme du centre-bourg. Leur intégration urbaine constitue donc un enjeu fort de valorisation de l'image du bourg.

Le secteur 4 se présente quant à lui comme le plus vaste secteur de densification du bourg, compris au Nord par un tissu résidentiel, à l'Est par un ensemble boisé structurant et au Sud par un espace tampon permettant de limiter les nuisances sonores des équipements sportifs.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

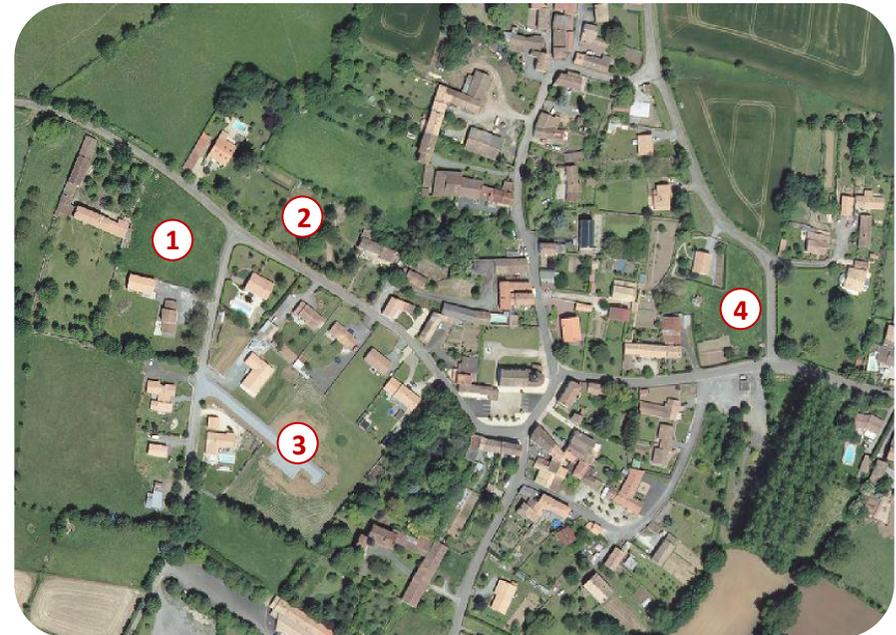
Ce périmètre s'inscrit dans un contexte environnemental relativement très contraint, puisque l'ensemble des secteurs 1, 2 et 3 sont compris au sein d'une zone Natura 2000, contraignant leur urbanisation.

Néanmoins, aucun risque naturel ou technologique n'a été recensé sur le périmètre de l'OAP.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Conforter le tissu urbain du bourg, par l'optimisation des espaces non bâtis renforçant l'attractivité résidentielle de la commune
- Permettre une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des nouvelles opérations afin de préserver les ambiances existantes
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du site permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 4 SECTEURS





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



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

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

**Accessibilité, desserte et déplacement**

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

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

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

**Contraintes et risques**

- /// Zone Natura 2000



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP du centre-bourg de Sainte-Ouene visent à conforter le dynamisme du bourg en renforçant la fonctionnalité et l'optimisation foncière des secteurs non bâtis.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en quatre secteurs de densification urbaine à vocation résidentielle avec :

- Le secteur 1, d'une surface 0,3 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 4 logements pour une densité brute minimum de 11 log./ha.
- Le secteur 2, d'une surface 0,2 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 3 logements pour une densité brute minimum de 11 log./ha
- Le secteur 3, d'une surface 0,3 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 6 logements pour une densité brute minimum de 10 log./ha.
- Le secteur 4, d'une surface 0,3 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 3 logements pour une densité brute minimum de 11 log./ha.

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

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

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

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

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

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Ces opérations de développement devront s'inscrire dans une logique globale de renforcement de l'accessibilité des espaces au sein du bourg, en s'appuyant sur le réseau routier existant et notamment sur l'axe structurant du centre-bourg, la Rue de la poste.

Ainsi, les dessertes des secteurs 1, 2 et 4 devront être réalisées depuis la Rue de la Poste, permettant de rejoindre la route départementale D12, véritable colonne vertébrale du bourg. Tandis que la desserte du secteur 3 devra être réalisée depuis le Chemin de la Dalle, seul accès à son périmètre. Une attention particulière devra être portée sur la sécurisation de ces accès.

L'aménagement de ces secteurs pourrait être l'occasion de mener une réflexion plus globale sur la valorisation des liaisons piétonnes au sein du centre-bourg, permettant de renforcer son accessibilité ainsi que celle de ses commerces.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

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

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure des zones d'aménagement devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements. Des alignements de haies devront être plantés aux abords de ces secteurs pour conforter leur insertion paysagère.

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



Enfin, dans une logique de valorisation fonctionnelle et paysagère des espaces naturels du centre-bourg, l'aménagement du secteur 3 sera l'occasion de mener une réflexion globale sur la valorisation de l'espace tampon enherbé situé entre ce secteur et le pôle d'équipements sportifs au Sud du bourg.

#### GESTION DES EAUX PLUVIALES

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



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

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

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

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

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

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

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

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



## OAP N° 2 : EST DU BOURG

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n° 2 de la commune de Sainte-Ouenne se localise à l'Est du bourg, de part et d'autre de la route départementale D12, colonne vertébrale du tissu urbain de la commune.

Ce périmètre présente 3 secteurs non bâtis, dont deux contribuant directement aux paysages et à l'ambiance du bourg depuis cette voie structurante. Ces trois secteurs présentent, par ailleurs, une vocation différente permettant de renforcer la mixité fonctionnelle du bourg de Sainte-Ouenne.

L'aménagement de ces secteurs présente un enjeu double. D'une part, de vitrine du dynamisme de la commune depuis la route départementale D12, permettant de rejoindre l'agglomération Niortaise depuis le Nord de l'intercommunalité. D'autre part, de transition paysagère importante entre les espaces urbanisés du bourg, le cœur naturel de bourg, et les étendues agricoles longeant la frange Est de ce dernier.

L'objectif de leur aménagement vise ainsi à conforter la trame bâtie au plus près de la route départementale D12, en renforçant la mixité fonctionnelle du bourg, tout en limitant les impacts visuels de ce développement.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

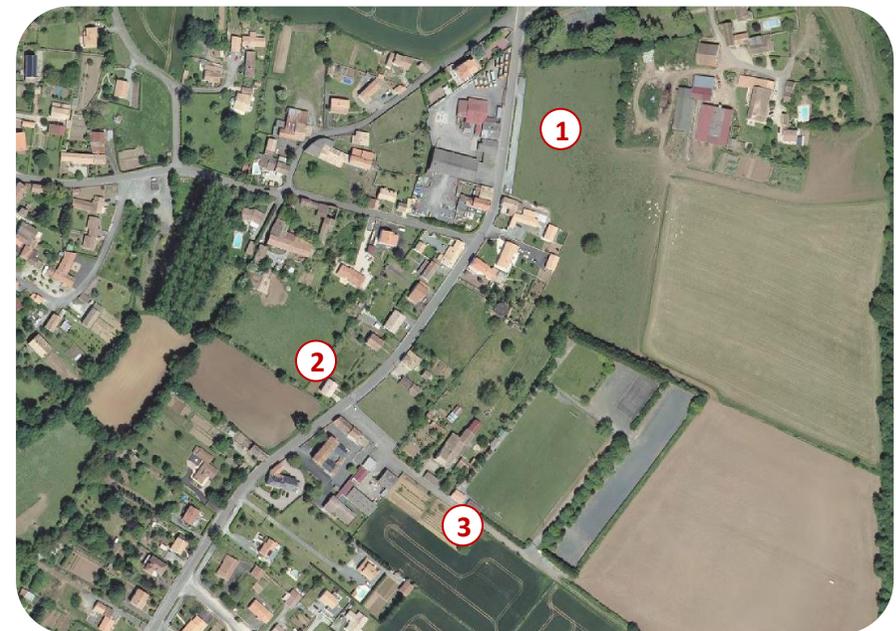
Ce périmètre s'inscrit dans un contexte environnemental relativement contraint, puisque le secteur 2 est concerné par un risque fort de retrait et gonflement des argiles. Par ailleurs, le secteur 2 est marqué par une topographie relativement importante à prendre en considération dans son aménagement.

Néanmoins, aucun risque technologique ni aucune protection patrimoniale naturelle n'a été recensé sur le périmètre de l'OAP.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Conforter le tissu urbain du bourg en favorisant une bonne intégration urbaine et paysagère des secteurs de développement, participant à l'image du bourg depuis la départementale D12
- Porter une attention particulière sur les espaces de transition entre espaces urbanisés et grandes étendues agricoles
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du site permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.
- S'appuyer sur le réseau de liaisons douces existant pour conforter les cheminements doux en direction du bourg

### 3 SECTEURS



**OAP N°2 : EST DU BOURG (COMMUNE DE SAINTE-OUENNE)**



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

- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération d'ensemble
- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre
- Espace à vocation d'activités à aménager
- Espace à vocation d'équipements à aménager
- Espaces publics à conforter

**Accessibilité, desserte et déplacement**

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

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

- Espace vert paysager existant à valoriser
- Espace vert paysager à aménager
- Bande tampon enherbée à créer
- Linéaire de haies existant à conserver
- Linéaire de haie à créer
- Alignement d'arbres/arbre isolé existant à maintenir
- >> Utilisation de la pente du terrain dans la gestion des eaux pluviales

**Contraintes et risques**

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



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP de l'Est du bourg de Sainte-Ouene visent à renforcer le dynamisme économique et résidentiel du bourg, et à permettre le développement des équipements publics.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en trois secteurs de développement :

- Le secteur 1, d'une surface 0,4 ha, sera dédié au maintien et au développement de l'entreprise Bonneau et Fils, située en face du secteur, de l'autre côté de la départementale D12. Néanmoins, l'implantation d'autres activités sera possible.
- Le secteur 2, d'une surface 0,8 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 8 logements pour une densité brute minimum de 10 log./ha s'expliquant par une topographie importante.
- Le secteur 3, d'une surface 0,4 ha, sera dédié au développement de l'école et déplacement potentiel des locaux techniques de la commune.

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

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

L'aménagement du secteur 2 devra être réalisé sous la forme d'opérations d'ensemble pensées à l'échelle du secteur. Cette opération devra proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec son environnement urbain. Elle devra également favoriser la compacité des constructions afin de permettre la réalisation d'espaces publics et de circulation qualitatifs.

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

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes

d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Ces opérations de développement devront s'inscrire dans une logique globale de renforcement de l'accessibilité des espaces au sein du bourg et du centre-bourg, en s'appuyant sur le réseau routier mais surtout sur le réseau de liaisons douces existant.

Ainsi, les dessertes des secteurs 1 et 2 devront être réalisées depuis la route départementale D12, véritable colonne vertébrale du bourg. L'espace de stationnement situé en limite Ouest du secteur 1 devra faire l'objet d'une reconfiguration au regard de sa localisation en limite de la route départementale D12.

Tandis que la desserte du secteur 3 devra être réalisée depuis la Rue du Stade, seul accès à son périmètre. Une attention particulière devra être portée sur la sécurisation de ces accès.

L'aménagement de ces secteurs pourrait être l'occasion de mener une réflexion plus globale sur la valorisation et le développement du réseau de liaisons douces au sein du bourg, permettant de renforcer son accessibilité ainsi que celle de ses commerces.

Ainsi, la création d'une voie douce interne au secteur 2, depuis la route départementale D12 et rejoignant la rue de la paille et la rue du Pontreau, favoriserait les pratiques de mobilité douce entre cette partie du bourg et le centre-bourg. Cette logique de connexion renforcée conforterait l'attractivité des commerces existants au sein du bourg.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

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

Cette logique devra contribuer à assurer la transition avec les paysages agricoles, à limiter le vis-à-vis entre espaces habités et à restreindre les conflits d'usage entre espaces habités, activités économiques et équipements publics.

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



plantés aux abords de ces secteurs, et notamment sur les franges Est du secteur 1, Ouest du secteur 2 et Sud-Est du secteur 3 pour soigner la transition paysagère vers les espaces agricoles et naturels. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée afin de conforter la transition végétale en direction des plateaux agricoles.

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

Dans une logique de valorisation fonctionnelle et paysagère des espaces naturels, l'aménagement du secteur 2 sera l'occasion de mener une réflexion globale sur la valorisation de l'espace naturel traversé par la liaison douce rejoignant le centre-bourg. Ces espaces pourraient faire l'objet d'un aménagement paysager confortant le caractère agréable de la promenade.

Ainsi, la valorisation d'espaces paysagers le long de la traversée piétonne pourrait conforter les pratiques de mobilité douce. Par ailleurs, des aménagements légers de signalétique, de repos (banc, table de pique-nique...) ou encore récréatif (aire de jeux naturel, observation de la biodiversité...) pourraient être implantés en vue de conforter les pratiques de loisir et de détente, sous réserve de ne pas porter à la qualité naturelle du secteur.

#### GESTION DES EAUX PLUVIALES

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



## OAP n° 3 : RUE DU PONT DES OIES

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n° 3 de la commune de Sainte-Ouene se localise au sein du bourg, en limite de la route départementale D12, colonne vertébrale du tissu urbain de la commune, en limite de la Rue du Pont des Oies et de la Rue du député Disleau.

Ce périmètre présente 4 secteurs dédiés au développement du tissu résidentiel dans lequel ils s'insèrent, souvent en continuité de lotissements récemment réalisés, présentant un réseau viarie adéquate à leur extension, ou par comblement des linéaires résidentiels existants le long d'axes structurants.

L'enjeu prioritaire sur ce périmètre relève de la bonne insertion urbaine et paysagère des opérations de logements, tant du point de vue de l'ambiance urbaine perçue depuis la route départementale D12, que des espaces de transition paysagère entre espaces urbanisés et étendues agricoles.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'inscrit dans un contexte environnemental relativement contraint, puisque les secteurs 2 et 3 sont, pour la quasi-totalité de leur surface, concernés par un risque fort de retrait et gonflement des argiles.

Le secteur 4 est quant à lui entièrement couvert par une zone Natura 2000 contraignant son aménagement.

Néanmoins, aucun risque technologique ni aucune autre protection patrimoniale naturelle n'a été recensé sur le périmètre de l'OAP.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Conforter l'attractivité résidentielle du bourg en favorisant une bonne intégration urbaine et paysagère des secteurs de développement, participant à l'image du bourg depuis la départementale D12
- Porter une attention particulière sur les espaces de transition entre espaces urbanisés et grandes étendues agricoles
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du site permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 4 SECTEURS





**OAP N°3 : RUE DU PONT DES OIES (COMMUNE DE SAINTE-OUENNE)**



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

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

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- ← → Axes de desserte à créer (localisation indicative)
- ▲ Principe d'accès de l'opération à respecter
- ♻️ Aire de retournement à aménager
- ⊠ Espace de voirie en attente d'un prolongement futur
- ↔ Cheminement doux existant à conforter

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

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

**Contraintes et risques**

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



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP de la Rue du Pont des Oies de Sainte-Ouene visent à conforter l'attractivité résidentielle du bourg, en poursuivant l'extension des nouveaux lotissements et le comblement des linéaires résidentiels jouxtant la route départementale D12.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en quatre secteurs de développement résidentiel :

- Le secteur 1, d'une surface 0,9 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 9 logements pour une densité brute minimum de 10 log./ha
- Le secteur 2, d'une surface 0,6 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 7 logements pour une densité brute minimum de 11 log./ha
- Le secteur 3, d'une surface 0,3 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 3 logements pour une densité brute minimum de 10 log./ha
- Le secteur 4, d'une surface 0,5 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 4 logements pour une densité brute minimum de 8 log./ha

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

L'aménagement des secteurs 2 et 4 devra être réalisé sous la forme d'opérations d'ensemble pensée à l'échelle du secteur. Ces opérations devront proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain. Elles devront également favoriser la compacité des constructions afin de permettre la réalisation d'espaces publics et de circulation qualitatifs.

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

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

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Ces opérations de développement devront s'inscrire dans une logique globale de renforcement de l'accessibilité des espaces au sein du bourg, en s'appuyant sur le réseau routier existant.

Ainsi, les dessertes du secteur 1 devront être réalisées depuis la route départementale D12, en assurant une sécurisation renforcée de ces accès.

Les dessertes des secteurs 2 et 3 devront être réalisées depuis la Rue du Pont des Oies, en réalisant au sein du secteur 2 une voirie interne permettant de relier cet axe routier au lotissement de la Rue du Moindereau pour conforter son accessibilité. Le secteur 2 devra comporter sur sa frange Est un espace en attente en cas d'extension du lotissement et de raccordement aux espaces habités existants, permettant de limiter le cloisonnement des espaces habités.

Tandis que la desserte du secteur 4 devra être réalisée depuis la rue du Député Disleau, constituant le seul accès au réseau routier du bourg.

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

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

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

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure des zones d'aménagement devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements. Des alignements de haies devront être plantés aux abords de ces secteurs, et notamment sur les franges Nord-Ouest des secteurs 1 et 4 et Sud-Est du secteur 2 afin de soigner les transitions paysagères entre les opérations d'aménagement et les terres agricoles. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée afin de conforter la transition végétale en direction des plateaux agricoles.



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

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

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



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

Secteur concerné : Secteur 4

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

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

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

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

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

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



## OAP N°4 : SUD DU BOURG

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n° 4 de la commune de Sainte-Ouene se localise au Nord du bourg, le long du lotissement du Vieux Moulin et aux abords de la route départementale D12, artère structurante du bourg de la commune.

Ce périmètre regroupe 3 secteurs de développement ayant tous pour vocation de renforcer de l'attractivité résidentielle de la commune, et soulevant un enjeu fort d'intégration paysagère en raison de leur situation géographique à l'interface entre espaces urbanisés et vastes étendues agricoles.

L'insertion urbaine de ces secteurs, aujourd'hui à vocation agricole, constituera également un enjeu primordial de maintien de l'identité rurale et de village du bourg, ayant connu un développement résidentiel exponentiel où l'intégration paysagère a été peu priorisée.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'inscrit dans un contexte environnemental relativement contraint, puisque le secteur 1 est couvert dans sa totalité par une zone Natura 2000.

Néanmoins, aucun risque technologique ni aucune autre protection patrimoniale naturelle n'a été recensé sur le périmètre de l'OAP.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Renforcer l'attractivité résidentielle du bourg en favorisant une bonne intégration urbaine et paysagère des secteurs de développement, permettant de limiter les impacts visuels sur le grand paysage
- Porter une attention particulière sur les espaces de transition entre espaces urbanisés et grandes étendues agricoles
- Conserver les éléments de patrimoine naturels existants au sein du site permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 3 SECTEURS





**OAP N°4 : NORD DU BOURG (COMMUNE DE SAINTE-OUENNE)**



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

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

**Accessibilité, desserte et déplacement**

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

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

- Bande tampon enherbée à créer
- Linéaire de haies existant à conserver
- Linéaire de haie à créer
- >> Utilisation de la pente du terrain dans la gestion des eaux pluviales

**Contraintes et risques**

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



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP du Sud du bourg visent également à conforter l'attractivité résidentielle du bourg, en s'appuyant sur une insertion transition paysagère renforcée entre secteurs résidentiels et grand paysage agricole.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en trois secteurs de développement résidentiel :

- Le secteur 1, d'une surface 0,9 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 10 logements pour une densité brute minimum de 11 log./ha
- Le secteur 2, d'une surface 0,5 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 5 logements pour une densité brute minimum de 10 log./ha
- Le secteur 3, d'une surface 0,4 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 4 logements pour une densité brute minimum de 11 log./ha

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

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

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

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

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Ces opérations de développement devront s'inscrire dans une logique globale de renforcement de l'accessibilité des espaces au sein du bourg, en s'appuyant sur le réseau routier existant.

Ainsi, les dessertes des secteurs 1 et 2 devront être réalisées sur la route départementale D12, en assurant une sécurisation renforcée de ses accès face à la fréquentation accrue de la voie. L'aménagement du secteur 1 devra comporter la création d'une voirie interne permettant de désenclaver les franges arrières du périmètre.

La desserte du secteur 4 devra, quant à elle, être réalisée en continuité du lotissement du Vieux Moulin, et dans la continuité de la desserte existante.

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

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

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

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

Des alignements de haie devront être plantés aux abords de ces secteurs, et notamment sur les franges Nord-Ouest des secteurs 1 et 2, et Sud-Est du secteur 3 afin de soigner les transitions paysagères entre les opérations d'aménagement et les terres agricoles. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée afin de conforter la transition végétale en direction des plateaux agricoles.

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



### GESTION DES EAUX PLUVIALES

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



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

**Secteur concerné** : Secteur 1

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

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

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

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

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

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



## OAP n°5 : EXTENSION DU CIMETIERE

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°5 de la commune de Sainte-Ouene se localise au Nord du bourg, sur la frange Nord du cimetière.

Ce secteur destiné à l'extension de cet équipement public devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère mais également d'une accessibilité renforcée au regard de sa localisation.

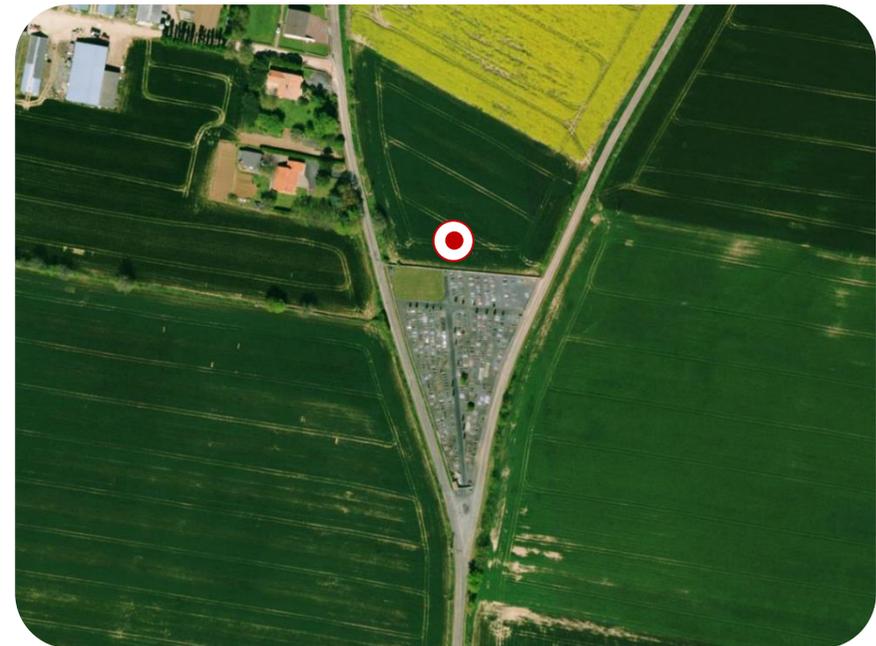
### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'inscrit dans un contexte environnemental très favorable puisqu'il n'est concerné par aucun risque naturel, ni technologique, ni par aucune protection patrimoniale contraignant son aménagement.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Porter une attention particulière sur les espaces de transition entre espaces urbanisés et grandes étendues agricoles
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du site permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.
- Renforcer l'accessibilité au cimetière depuis le bourg, notamment en matière de pratiques de mobilité douce

### 1 SECTEUR





**OAP N°5 : EXTENSION DU CIMETIERE (COMMUNE DE SAINTE-OUENNE)**



- Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**
- Espace à vocation d'équipements à aménager
- Accessibilité, desserte et déplacement**
- ▲ Principe d'accès de l'opération à respecter
  - ← → Cheminement doux à créer (localisation indicative)
- Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**
- Linéaire de haies existant à conserver
  - Linéaire de haie à créer
- Contraintes et risques**
- /// Zone Natura 2000



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Le secteur de développement au sein de l'OAP de l'extension du cimetière vise à conforter son rôle d'équipement public en permettant son développement et en renforçant son accessibilité.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ce secteur de 0,2 ha est ainsi destiné à l'extension du cimetière situé au Nord du bourg.

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

X

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

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

La création d'une liaison douce entre le cimetière et le bourg pourrait être envisagée pour répondre à cet enjeu en confortant les pratiques de mobilité douce depuis les espaces habités.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Cette opération d'aménagement devra faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...) et en favorisant la végétalisation de sa frange Nord. Cette logique devra contribuer à assurer la transition avec les paysages agricoles.

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

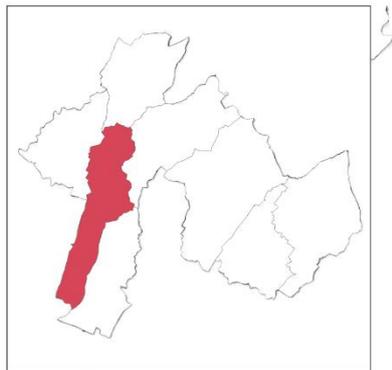
Un alignement de haies devra être planté sur la frange Nord du secteur afin de soigner la transition paysagère vers les terres agricoles.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

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



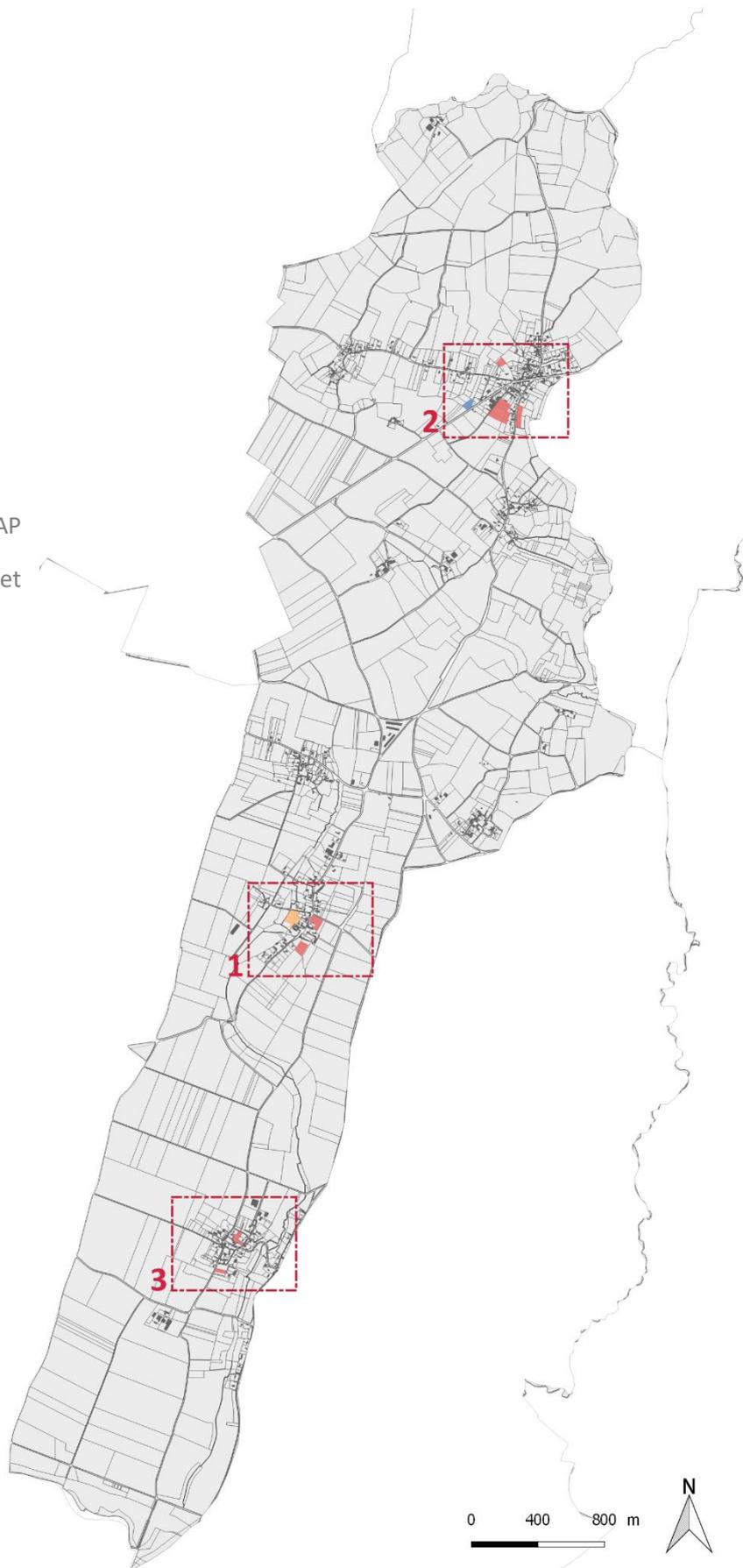
## VII. COMMUNE DE SURIN



## SURIN

→ 3 OAP

→ 9 Secteurs de projet





## OAP n°1 : BOURG DE SURIN

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°1 de la commune de Surin se localise sur les franges du bourg, autour de la Rue Patrice Coirault, véritable colonne vertébrale du centre-bourg.

L'aménagement de ces secteurs, actuellement à vocation agricole, soulève de multiples enjeux, d'une part de renforcer l'attractivité du bourg en permettant un développement résidentiel mesuré à proximité des équipements structurants et en confortant la qualité du cadre de vie, et d'autre part de préserver les qualités naturelles, paysagères et architecturales constituant l'identité rurale du bourg.

L'objectif est ainsi de trouver l'équilibre entre développement du bourg, confortant son rôle de centralité au sein de la commune, et maîtrise des potentiels impacts négatifs de ce développement.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'inscrit dans un contexte environnemental très contraint puisque l'ensemble du bourg est couvert par une zone Natura 2000, contraignant son développement, mais également par la présence de plusieurs zones humides à proximité du cours d'eau et en limite des mares existantes.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Permettre une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des nouvelles opérations
- Conforter la végétalisation des espaces publics et de loisir pour renforcer le cadre de vie au sein du bourg
- Porter une attention particulière sur les espaces de transition entre espaces urbanisés et grandes étendues agricoles
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du site permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue
- Favoriser la protection des zones humides situées à proximité des zones à urbaniser en limitant les impacts de leur urbanisation

### 3 SECTEURS





**OAP N°1 : BOURG DE SURIN (COMMUNE DE SURIN)**



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

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

**Accessibilité, desserte et déplacement**

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



Aire de stationnement à conforter/créer

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

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

**Contraintes et risques**

- /// Zone Natura 2000



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP du bourg visent à conforter son attractivité résidentielle mais également l'offre en espaces publics de promenade et de récréation.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en trois secteurs :

- Le secteur 1, d'une surface 0,4 ha, sera dédié à la réalisation d'une aire naturelle de récréation, confortant la promenade et la détente en lien la proximité de la salle des fêtes et la mairie.
- Le secteur 2, d'une surface 0,4 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 4 logements pour une densité brute minimum de 10 log./ha.
- Le secteur 3, d'une surface 0,4 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 4 logements pour une densité brute minimum de 10 log./ha.

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

L'aménagement du secteur 3 devra être réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble pensée à l'échelle du secteur. Tandis que l'aménagement du secteur 2 pourra faire l'objet d'une opération en plusieurs phases. Ces opérations devront proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain.

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

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

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Ces opérations de développement devront s'inscrire dans une logique globale de renforcement de l'accessibilité des espaces au sein du bourg, en s'appuyant sur le réseau routier existant.

Ainsi, les dessertes des secteurs 2 et 3 devront être réalisées respectivement sur la Rue de la Mare et la Rue du bourg pour le secteur 1 et la Rue du bourg pour le secteur 2, en aménageant la venelle non imperméabilisée existante menant au site. Une attention particulière devra être portée sur la sécurisation de ces accès.

L'aménagement du secteur 1 devra quant à lui permettre de renforcer le réseau de liaisons piétonnes du centre-bourg, notamment en créant un nouveau cheminement entre la Rue du Vigneau et la salle des fêtes mais également en confortant la liaison piétonne existante en limite des mares du Tail. Le développement de ces liaisons pourrait ainsi favoriser les pratiques de mobilité douce au sein du bourg.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

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

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

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

Par ailleurs, un alignement de haies devra être planté sur la frange Est du secteur 2 afin de soigner la transition paysagère entre les opérations d'aménagement et les terres agricoles. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée afin de conforter la transition végétale en direction des plateaux agricoles.

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



Enfin, l'aménagement du secteur 1 devra constituer une réelle occasion pour conforter l'offre en espaces verts paysagers du bourg, et ce pour renforcer l'idée d'espace de promenade végétalisé. Son aménagement devra également prendre en compte la proximité de zones humides situées au Nord-Ouest et Sud-Ouest du secteur, en veillant à limiter leur modification et les impacts potentiels liés à la création d'un espace de loisir et de détente (pollutions diverses).

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage des pentes naturelles des secteurs 1 et 3 devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération.



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

Secteur concerné : Secteurs 1, 2 et 3

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

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

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

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

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

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



## OAP n°2 : LA VEQUIERE

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°2 de la commune de Surin se localise sur les franges du hameau de la Véquière, entité urbaine très structurante à l'échelle de la commune en raison de sa localisation stratégique autour de la route départementale RD745, permettant de rejoindre Champdeniers et Coulonges-sur-l'Autize.

L'aménagement de ces secteurs, actuellement à vocation agricole ou de jardins privatifs, vise à conforter l'attractivité résidentielle au sein de la commune mais également au développement de l'offre commerciale. Néanmoins, bien que confortant l'emprise et l'attractivité de ce hameau très passant, l'aménagement de ces extensions urbaines auront d'importants impacts paysagers.

Ainsi, la maîtrise des impacts paysagers et le renforcement de l'accessibilité des espaces constituent les enjeux principaux de l'aménagement de ces différents sites.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

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

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Permettre une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des nouvelles opérations
- Porter une attention particulière sur les espaces de transition entre espaces urbanisés et grandes étendues agricoles
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du site permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 4 SECTEURS





## OAP N°2 : LA VEQUIERE (COMMUNE DE SURIN)



### Principes d'aménagement et d'intégration urbaine

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

### Accessibilité, desserte et déplacement

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

### Principes de Trame Verte et Bleue et paysage

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

### Contraintes et risques

- ⋯ Risque fort de retrait et gonflement des argiles



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP de la Véquière visent à conforter l'attractivité résidentielle et commerciale du hameau, permettant de renforcer le rôle du hameau comme centralité de passage entre Coulonges-sur-l'Autize et Champdeniers.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en quatre secteurs :

- Le secteur 1, d'une surface 0,4 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 4 logements pour une densité brute minimum de 10 log./ha
- Le secteur 2, d'une surface 1,2 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 12 logements pour une densité brute minimum de 10 log./ha
- Le secteur 3, d'une surface 0,2 ha, sera dédié à la création d'un site de proximité à destination commerciale. Néanmoins, l'implantation d'autres activités sera possible.
- Le secteur 4, d'une surface 0,2 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 2 logements pour une densité brute minimum de 10 log./ha

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

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

Ces opérations devront proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain. L'aménagement du secteur 1 devra également favoriser la compacité des constructions afin de permettre la réalisation d'espaces publics et de circulation qualitatifs.

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

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes

d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord...).

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Ces opérations de développement devront s'inscrire dans une logique globale de renforcement de l'accessibilité des espaces au sein du bourg, en s'appuyant sur le réseau routier existant.

Ainsi, la desserte devra être réalisée sur :

- La Route de Fourbeau pour le secteur 1, constituant le seul accès à la parcelle,
- La voirie en limite Ouest du secteur 2 pour ce site, qui est à renforcer au regard de l'extension urbaine projetée d'au moins 9 logements. L'aménagement de ce site nécessitera de créer une liaison interne adaptée au projet et un espace en attente au Sud du secteur en cas de prolongement potentiel de la zone. La création d'un nouvel accès sur la parcelle A338 pourrait conforter l'accessibilité du secteur.
- La route départementale D745 pour le secteur 3, et ce en portant une attention particulière à la sécurisation de ces accès au regard de la dangerosité de cet axe
- La route des Ardilles pour le secteur 4, en empruntant la voie privée de l'habitation à laquelle appartient ce terrain,

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

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

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

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure des zones d'aménagement devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements. Par ailleurs, des alignements de haies devront être plantés sur les franges Est du secteur 1, Sud du secteur 2 et Nord-Ouest du secteur 3, afin de soigner la transition paysagère entre les opérations d'aménagement et les terres agricoles. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée afin de conforter la transition végétale en direction des plateaux agricoles.



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

#### GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage des pentes naturelles, notamment du secteur 4, devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les effets de convergence des eaux au sein d'espaces non adaptés à leur récupération. L'aménagement du secteur 2 devra, dès la conception, intégrer un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.



## OAP n°3 : SUD DE LA VEQUIERE

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°3 de la commune de Surin se localise au sud du hameau de la Véquièrre, entité urbaine très structurante à l'échelle de la commune en raison de sa localisation stratégique autour de la route départementale RD745, permettant de rejoindre Champdeniers et Coulonges-sur-l'Autize.

L'aménagement de ce secteur, actuellement à vocation agricole, vise à implanter un château d'eau et une station d'épuration. Ces équipements constituent un enjeu majeur pour les syndicats des eaux du Centre Ouest et de Gâtine, concourant à assurer les capacités d'accueil futures du territoire. Néanmoins, l'aménagement de ces équipements auront d'importants impacts paysagers.

Ainsi, la maîtrise des impacts paysagers et le renforcement de l'accessibilité des espaces constituent les enjeux principaux de l'aménagement de ces différents sites.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

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

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

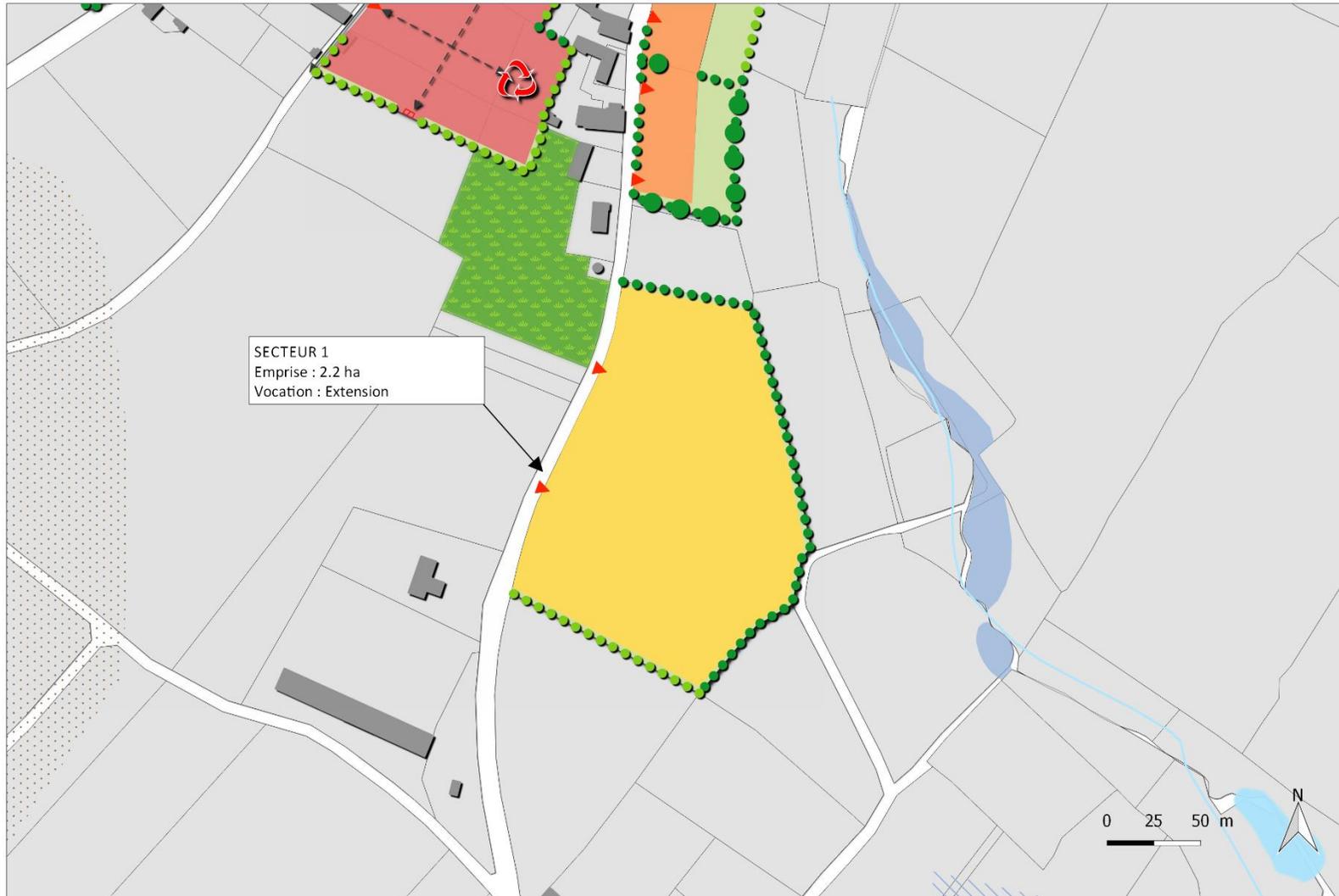
- Permettre l'implantation d'un château d'eau et d'une station d'épuration
- Assurer les capacités futures d'adduction et d'assainissement du territoire
- Permettre une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des futurs équipements
- Porter une attention particulière sur les espaces de transition entre espaces urbanisés et grandes étendues agricoles
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du site permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 1 SECTEUR





**OAP N°3 : SUD DE LA VEQUIERE (COMMUNE DE SURIN)**



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

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

**Accessibilité, desserte et déplacement**

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

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

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

**Contraintes et risques**

- ⊠ Risque fort de retrait et gonflement des argiles



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Le secteur de développement identifié au sein de l'OAP du sud de la Véquière vise à conforter les capacités d'adduction d'eau potable et d'épuration des eaux usées et pluviales du territoire.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Le secteur a pour vocation l'implantation d'un château d'eau se composant notamment :

- d'un réservoir au sol d'environ 3000 m<sup>3</sup>
- d'une station de pompage
- d'un bassin de dissipation d'environ 500 m<sup>3</sup>
- d'un réservoir sur tour d'une capacité d'environ 2000 m<sup>3</sup> à une hauteur de 40 mètres
- de plusieurs dizaines de kilomètres de canalisations
- de toutes installations, ouvrages et aménagements nécessaires au projet

Le secteur a également pour vocation d'accueillir une station d'épuration.

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

L'aménagement de ce secteur pourra faire l'objet de plusieurs phases.

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

Les accès principaux se feront par la route du pigeonier, en limite ouest du secteur

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

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

Cette logique devra contribuer à assurer la transition avec les paysages agricoles.

Pour ce faire, l'ensemble des haies existantes en bordure des zones d'aménagement devra, dans la mesure du possible, être conservé afin de maintenir les paysages existants et leur fonction de régulation des eaux de ruissellements. Par ailleurs, des alignements de haies devront être plantés sur la frange sud du secteur, afin de soigner la transition paysagère

entre les opérations d'aménagement et les terres agricoles. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée afin de conforter la transition végétale en direction des plateaux agricoles.



## OAP n°4 : LES ALLEUFS

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°3 de la commune de Surin se localise au sein du hameau des Alleufs, plus grande entité urbaine du Sud de la commune, située à proximité de l'autoroute A83.

L'aménagement des deux secteurs identifiés au sein du hameau révèle des enjeux qui leurs sont propres :

- Pour favoriser une logique de densification des espaces urbanisés, les dents creuses dont la superficie dépasse 2 300 m<sup>2</sup> doivent faire l'objet d'une OAP afin d'assurer la réalisation d'une densité minimum de logements sur ces espaces à fort potentiel. Le secteur 1 est donc concerné par cette logique
- Par ailleurs, le secteur 2 s'inscrit dans une logique d'extension de l'emprise du hameau et ce notamment sur la frange Sud, à proximité de l'autoroute A83. Son intégration paysagère est donc primordiale.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'inscrit dans un contexte environnemental très contraint puisque l'ensemble du hameau est couvert par une zone Natura 2000, contraignant son développement.

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

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Permettre une bonne insertion urbaine, paysagère et environnementale des nouvelles opérations
- Porter une attention particulière sur les espaces de transition entre espaces urbanisés et grandes étendues agricoles
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du site permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.

### 2 SECTEURS





**OAP N°4 : LES ALLEUFS (COMMUNE DE SURIN)**



- Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**
- Orange rectangle: Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre
  - Red X: Bâtiment vétuste à démolir
- Accessibilité, desserte et déplacement**
- Double-headed arrow: Axes de desserte à créer (localisation indicative)
  - Red triangle: Principe d'accès de l'opération à respecter
- Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**
- Light green rectangle: Bande tampon enherbée à créer
  - Green circle: Linéaire de haies existant à conserver
  - Light green circle: Linéaire de haie à créer
  - Blue rectangle: Surface en eau à protéger
  - Light blue rectangle: Zones humides à préserver
- Contraintes et risques**
- Diagonal lines: Zone Natura 2000



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP des Alleufs visent à conforter le tissu urbain du hameau, tant par densification du tissu que par extension de son emprise au plus près de l'A83.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en deux secteurs :

- Le secteur 1, d'une surface 0,3 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 2 logements pour une densité brute minimum de 8 log./ha
- Le secteur 2, d'une surface 0,1 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins un logement pour une densité brute minimum de 7 log./ha

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

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

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

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du secteur 1 devra être double, à la fois sur la Rue de la Creugeotte et à la fois sur la voie au Sud du site, permettant la création de deux accès indépendants et ce grâce à la démolition du hangar au Sud du secteur. Tandis que la desserte du secteur 2 devra être réalisée sur l'axe principal du hameau passant à l'Ouest du site.

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

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

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

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

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

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

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

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



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

**Secteur concerné** : Secteurs 1 et 2

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

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

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

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

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

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



## VIII. COMMUNE DE XAINTRAY



## XAINTRAY

→ 2 OAP

→ 4 Secteurs de projet





## OAP n°1 : BOURG DE XAINTRAY

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°1 de la commune de Xaintray se localise sur les franges du bourg, en limite des équipements structurants de la commune et notamment de l'Église pour le secteur 1 et du cimetière pour le secteur 2.

L'aménagement de ces secteurs vise à conforter l'offre en équipements de la commune mais soulève, au regard de leur localisation, un véritable enjeu d'insertion paysagère tant sur le plan de la préservation des paysages agricoles entourant le bourg, que sur celle des éléments naturels constitutifs du cadre de vie au sein de ce dernier.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'inscrit dans un contexte environnemental très favorable, puisque ce secteur n'est concerné par aucun risque naturel ou technologique.

Néanmoins, on note la présence de plusieurs zones humides localisées à l'Ouest du secteur 1, à prendre en compte dans son aménagement.

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

- Conforter la végétalisation des espaces publics et de loisir pour renforcer le cadre de vie au sein du bourg
- Porter une attention particulière sur les espaces de transition entre espaces urbanisés et grandes étendues agricoles
- Conserver les éléments de patrimoine naturel existants au sein du site permettant de préserver les éléments de trame verte et bleue.
- Favoriser la protection des zones humides situées à proximité des zones à urbaniser en limitant les impacts de leur urbanisation

### 2 SECTEURS





**OAP N°1 : BOURG DE XAINTRAY (COMMUNE DE XAINTRAY)**



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

- Orange square: Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre
- Yellow square: Espace à vocation d'équipements à aménager

**Accessibilité, desserte et déplacement**

- Red triangle: Principe d'accès de l'opération à respecter
- Green double arrow: Cheminement doux existant à conforter
- Green dashed double arrow: Cheminement doux à créer (localisation indicative)

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

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



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP du bourg de Xaintray visent à conforter son cadre de vie en permettant l'extension du cimetière et le développement d'espaces de récréation en limite des équipements communaux structurants.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en deux secteurs :

- Le secteur 1, d'une surface 0,3 ha, sera dédié à la réalisation d'un espace récréatif et de détente, en lien direct avec la proximité de l'Église et de la place principale de la commune.
- Le secteur 2, d'une surface 0,2 ha sera dédié à l'extension du cimetière.

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

X

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte du secteur 1 devra être réalisée depuis la place de l'Église et depuis la route du Pied Mollet. Cette desserte devra également conforter le réseau de voies douces existantes au sein du bourg, en permettant la création d'une liaison douce interne au site rejoignant celle existante au sein de l'ensemble boisé situé à l'Ouest du secteur et passant en limite de l'étang du Pied Mollet.

Tandis que la desserte du secteur 2 devra être réalisée depuis l'emprise actuelle du cimetière.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Ces opérations d'aménagement devront faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, et ce notamment en préservant les éléments naturels patrimoniaux recensés sur le plan (haies, alignements d'arbres, arbres ponctuels, boisements...). Cette logique contribue à conserver le caractère végétal du bourg participant à la qualité de son cadre de vie.

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

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

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

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



## OAP n°2 : LE HAMEAU DE LA GOR

### CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP n°2 de la commune de Xaintray se localise entre les hameaux de La Gor à l'Est et de la Servantière à l'Ouest, en limite de la route menant au bourg de la commune.

Contrairement au bourg, le relief peu marqué de ces secteurs d'extension ainsi que leur localisation rapprochée de ce dernier révèlent leur fort potentiel d'aménagement. Néanmoins, s'insèrent au cœur de paysages agricoles constitutifs du grand paysage, leur insertion paysagère constitue le principal enjeu d'aménagement de ces sites.

### CONTRAINTES A L'URBANISATION

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

### ENJEUX D'AMENAGEMENT DU PERIMETRE

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

### 2 SECTEURS





**OAP N°2 : LE HAMEAU DE LA GOR (COMMUNE DE XAINTRAY)**



- Principes d'aménagement et d'intégration urbaine**
- Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération d'ensemble
  - Espace à vocation d'habitat à aménager sous forme d'opération libre
- Accessibilité, desserte et déplacement**
- ← → Axes de desserte à créer (localisation indicative)
  - ▲ Principe d'accès de l'opération à respecter
  - ⊠ Espace de voirie en attente d'un prolongement futur
- Principes de Trame Verte et Bleue et paysage**
- Espace vert paysager existant à valoriser
  - Bande tampon enherbée à créer
  - Linéaire de haies existant à conserver
  - Linéaire de haie à créer
  - Alignement d'arbres/arbre isolé existant à maintenir
  - Surface en eau à protéger
  - Zones humides à préserver



### PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Les secteurs de développement identifiés au sein de l'OAP du hameau de La Gor, visent à conforter l'attractivité résidentielle de la commune au plus près du bourg, et dans un contexte environnemental ne présentant aucune contrainte forte, contrairement au bourg.

### VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Ainsi, les secteurs identifiés se déclinent en deux secteurs :

- Le secteur 1, d'une surface 1,2 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 12 logements pour une densité brute minimum de 10 log./ha
- Le secteur 3, d'une surface 0,2 ha, sera dédié à la réalisation d'au moins 2 logements pour une densité brute minimum de 9 log./ha

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

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

Ces opérations devront proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec leur environnement urbain. L'aménagement du secteur 1 devra également favoriser la compacité des constructions afin de permettre la réalisation d'espaces publics et de circulation qualitatifs.

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

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

### ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte de l'ensemble de ces secteurs devra être réalisée depuis la route située au Nord des hameaux de la Servantière et de La Gor, menant directement au bourg.

Par ailleurs, l'aménagement du secteur 1 devra prévoir une voirie interne adaptée et des espaces en attente au Sud du site afin de prévoir un potentiel prolongement du lotissement.

### PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

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

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

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

Par ailleurs, des alignements de haies devront être plantés sur les franges Sud du secteur 1 afin de soigner la transition paysagère entre les opérations d'aménagement et les terres agricoles. Ces plantations devront être accompagnées d'une bande tampon enherbée afin de conforter la transition végétale en direction des plateaux agricoles.

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

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

