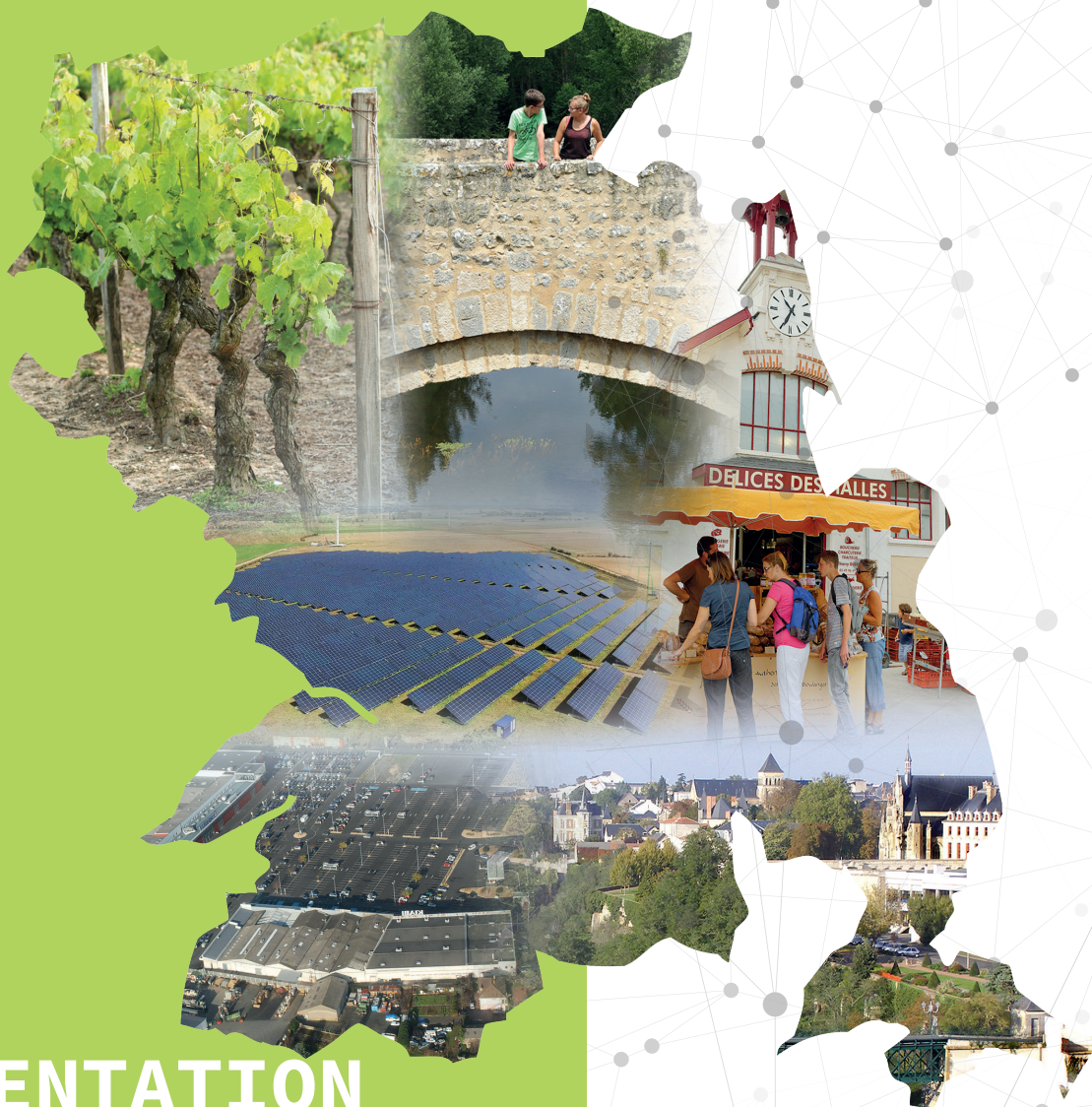


# 5-ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A/ OAP sectorielles



Par délégation le vice-président en charge de  
l'aménagement du territoire et de l'habitat  
E.CHARRÉ



Accusé de réception en préfecture  
079-247900798-20230404-23\_07030-AR  
Date de télétransmission : 12/04/2023  
Date de réception préfecture : 12/04/2023



1.	L'objectif des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) territorialisées. ....	4
2.	La composition des OAP territorialisées. ....	4
3.	Légende des OAP territorialisées. ....	5
3.1.	Éléments de contexte :.....	5
3.2.	Principe d'organisation et de composition à développer dans le projet : .....	5
3.2.1.	Formes urbaines. ....	6
3.2.2.	Principe d'accès, de cheminement doux et de stationnement :.....	7
3.2.3.	Aménagement paysager, patrimoine, cônes de vues. ....	9
3.3.	COMPLÉMENTS DE LÉGENDE POUR LES OAP ÉQUIPEMENTS ET ÉCONOMIES. ....	11
3.3.1.	Complément concernant les principes d'aménagement. ....	12
3.3.2.	Complément concernant les principes d'accès, de cheminement doux et de stationnement. ....	13
3.3.3.	Complément concernant l'aménagement paysager, le patrimoine et les cônes de vues. ....	14
4.	OAP HABITAT .....	15
	OAP Commune d'Argenton l'Église .....	15
	OAP Commune de Brie .....	23
	OAP Commune de Brion-Près- Thouet.....	30
	OAP Commune de Coulonges- Thouarsais.....	35
	OAP Commune de Glénay .....	39
	OAP Commune de Louzy .....	46
	OAP Commune de Luché-Thouarsais .....	50
	OAP Commune de Luzay .....	60
	OAP Commune de Mauzé- Thouarsais.....	67
	OAP Commune de Missé .....	79
	OAP Commune de Oiron .....	86
	OAP Commune de Pas-de-Jeu .....	90
	OAP Commune de Pierrefitte .....	94
	OAP Commune de Saint- Cyr-La- Lande .....	98
	OAP Commune de Saint-Généroux .....	102
	OAP Commune de Saint-Jacques- de-Thouars .....	106
	OAP Commune de Saint-Jean-de- Thouars .....	110
	OAP Commune de Saint-Jouin-de-Marnes.....	120
	OAP Commune de Saint-Léger-de- Montbrun .....	127



OAP Commune de Saint-Martin-de- Mâcon .....	134
OAP Commune de Saint-Martin-de-Sanzay .....	138
OAP Commune de Saint-Varent .....	148
OAP Commune de Sainte-Radegonde.....	169
OAP Commune de Sainte-Verge.....	176
OAP Commune de Taizé- Maulais .....	182
OAP Commune de Thouars .....	186
OAP Commune de Tourtenay.....	202
OAP Commune de Val-en-Vignes .....	206
5. OAP Économique.....	224
OAP Commune de Saint-Varent .....	224
OAP Commune de Mauzé-Thouarsais.....	229
OAP Commune de Sainte-Radegonde.....	233
OAP Commune de Saint-Jean-de- Thouars .....	238
OAP Commune de Taizé-Maulais .....	260
6. OAP Issues de L'étude Loi Barnier .....	267
7. OAP Équipement .....	275
OAP Commune de Sainte-Radegonde.....	275
OAP Commune de Thouars .....	284

## INFORMATION GÉNÉRALE

### **Vous êtes propriétaire d'un site concerné :**

#### Ce que vous pouvez faire :

Vous avez le droit de conserver votre terrain en l'état si vous le souhaitez. Vous pouvez construire ou déposer une autorisation d'urbanisme, dans la mesure où le projet est compatible avec l'OAP.

Celle-ci vous aidera à optimiser l'organisation de la parcelle, en prenant en compte les caractéristiques du site, tout en évitant que les autres parcelles du secteur concerné ne puissent plus être construites.

#### Ce que vous ne pouvez pas faire :

- Construire ou aménager la parcelle sur la base d'un projet non compatible avec l'OAP.
- Aménager le site sans tenir compte des phases ultérieures. L'aménagement du site peut être réalisé par phases successives, du moment que le projet d'ensemble reste compatible avec les objectifs généraux de l'OAP.

### **Vous êtes riverain d'un site concerné :**

L'OAP ne signifie pas que le secteur va être immédiatement construit. Elle affiche le cadre défini par la collectivité si ce site devait être construit.

L'OAP peut également imposer la plantation de haies, la restauration de murs, ou fixer des règles pour l'implantation des maisons afin de préserver l'intimité de chacun.

Si le secteur soumis à l'OAP concerne plusieurs parcelles et/ou plusieurs propriétaires : la somme des projets devra être compatible avec cette OAP. Aucun propriétaire ne pourra construire ou bénéficier d'une autorisation qui ne serait pas cohérente avec celle-ci.

L'aménagement peut être réalisé par un aménageur (privé ou public) et/ou par plusieurs propriétaires.

La collectivité s'assure ainsi :

- Que le site pourra être aménagé en respectant son environnement.
- Qu'aucune partie du site ne deviendra inconstructible à terme par l'absence d'accès.

# **INTRODUCTION GÉNÉRALE**

## **1. L'objectif des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) territorialisées.**

Afin de garantir un développement cohérent, le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) a défini les grands enjeux concernant la limitation de la consommation de l'espace, le renouvellement urbain, la densification dans l'espace déjà urbanisé... **Issue de ces préconisations, le PLUi affine les objectifs de développement selon l'organisation territoriale (polarité majeure, pôle relais, autres communes rurales) et identifie les secteurs qui peuvent évoluer.**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent à la fois des secteurs de renouvellement urbain et des secteurs d'extension. Elles peuvent donc concerner des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU).

Ces orientations particulières sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans ces orientations via les autorisations d'urbanisme. Elles sont complétées par le règlement du PLUi.

Les OAP définissent des objectifs pour ces secteurs qui ont vocation à accueillir une nouvelle urbanisation, qu'il s'agisse d'habitat, de développement économique, d'équipements, ou de zones mixtes. La destination envisagée est affichée sur chaque OAP sectorisée.

La finalité de ces objectifs est de proposer une urbanisation qualitative et de rechercher une intégration optimale au site. Cependant, l'OAP n'a pas pour vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture) mais elle détermine le socle nécessaire à un aménagement projeté qualitatif à travers son principe d'aménagement, la densité à atteindre, le schéma de liaison, l'insertion paysagère... Elles sont rédigées dans une logique opérationnelle même si le concepteur de l'aménagement conserve une marge de manœuvre nécessaire pour réaliser son projet.

L'article L 151-6 du Code de l'Urbanisme indique que « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (...).* »

## **2. La composition des OAP territorialisées.**

Chaque OAP présente un périmètre précis, délimité au plan de zonage. Les OAP comprennent :

- Un descriptif du site et sa localisation,
- Un document écrit qui explique les principes d'aménagement recherchés,
- Un relevé photographique,
- Un document graphique sur le site concerné par le futur projet.



Les orientations graphiques sont présentées avec une légende commune décrite ci-dessous afin de détailler les objectifs recherchés dans chaque orientation. Ces principes sont ensuite détaillés dans chaque OAP dans la partie texte.

### 3. Légende des OAP territorialisées.

#### 3.1. Éléments de contexte :



Les éléments de contexte permettent de visualiser le cadre dans lequel l'OAP s'inscrit : milieu urbain dense, zone rurale avec bâtiments agricoles à proximité, environnement naturel particulier, liaison douce existante, végétation existante... Ces éléments permettent de justifier les préconisations de l'OAP afin de rechercher une intégration optimisée du projet en fonction de son environnement.

Plusieurs éléments permettent de visualiser le site tel que le sens de la pente et les courbes de niveau.

Ces informations ne rentrent pas dans le rapport de compatibilité.

Les zones inondables sont mentionnées pour information. Les règles qui s'y appliquent sont maintenues dans les OAP.

#### 3.2. Principe d'organisation et de composition à développer dans le projet :

Plusieurs éléments d'organisation et de composition sont présentés dans chaque OAP. Ils relèvent de l'aménagement de l'espace public ou privé, afin d'aboutir à une bonne qualité architecturale et paysagère. Le projet doit reprendre les principes de ces préconisations.

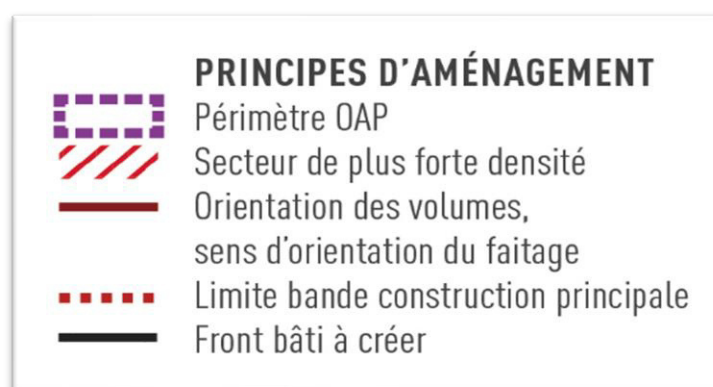


La densité attendue, reprise dans la partie texte et dans la partie graphique, est un repère permettant de calculer l'objectif de logements sur le secteur. Celui-ci s'entend comme un objectif minimal. Le nombre de logements minimal doit être atteint pour chaque OAP, la densité ayant été arrondie.

La superficie du site est indiquée mais peut varier de quelques mètres carrés suivant les relevés au moment du bornage. Le calcul de surface a été réalisé à partir du cadastre qui peut se révéler parfois imprécis et du croisement des données surfaciques du système d'information géographique. Ce cumul d'information avec les plans de cadastre de chaque OAP permet d'avoir un périmètre précis en cumulant surface cadastrale et localisation géographique.

Certaines OAP prévoient la réalisation de logements sociaux en accord avec les objectifs fixés. Même si les porteurs de projet ne peuvent garantir la réalisation des logements sociaux, il semble cohérent de rechercher une mixité sociale sur certains sites particulièrement, notamment au sein de la zone urbaine. Il est cependant important de rappeler que les objectifs en matière de logements sociaux seront opérés sauf impossibilité avérée notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.

### 3.2.1. Formes urbaines.



- Le périmètre de l'OAP est précis. Il inclut une ou plusieurs parcelles. Ce périmètre est repris dans le zonage du PLUi. C'est à l'intérieur de ce périmètre que les orientations s'appliquent.
- Des secteurs de plus forte densité sont proposés sur certaines OAP. Ils se réfèrent à un schéma de composition s'intégrant au quartier adjacent ou à une préconisation permettant d'atteindre des densités optimales recherchées et de proposer une certaine mixité spatiale.
- L'orientation des volumes est préconisée dans des OAP qui s'insèrent dans un espace urbanisé ou dans son prolongement. L'orientation préconisée permet de donner du liant avec l'espace à proximité immédiate en assurant une cohésion et en nouant des relations souples de proximité avec l'environnement proche. Les volumes concernés par cette orientation sont les volumes principaux du bâtiment (volumes les plus hauts ou dominants). Cela vise aussi une implantation optimale vis-à-vis de l'ensoleillement (apports solaires passifs).
- Une limite d'implantation de la construction principale est préconisée dans certaines OAP. L'objectif est de limiter l'espace bâti sur le reste de la parcelle et de réduire l'imperméabilisation. Les annexes peuvent cependant s'implanter en dehors de cet espace défini. Les projets devront être conçus dans un objectif de regroupement maximal du bâti sur une même unité foncière, au plus près du front bâti défini.
- La création d'un front bâti permet une continuité visuelle des façades le long d'un axe de circulation ou d'un chemin. Il peut être indiqué à l'alignement ou en recul. Il peut concerner qu'une partie seulement d'un bâtiment (exemple bâtiment en L, annexes en accroche sur rue...). Le front bâti ne doit pas correspondre obligatoirement à toute la longueur du linéaire indiqué. La façade doit cependant être majoritairement implantée sur ce front bâti.

Il est recommandé que l'implantation des constructions soit étudiée de manière à :

- Garantir un ensoleillement satisfaisant afin de favoriser les apports solaires gratuits ;
- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- Favoriser une utilisation économe de l'unité foncière ;
- Assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ;
- Répondre aux règles de sécurité ;
- Agencer les espaces techniques afin de les rendre peu visibles participant à la construction d'une image qualitative pour la zone.

### 3.2.2. Principe d'accès, de cheminement doux et de stationnement :

Les principes d'accès, de stationnement et de cheminement doux poursuivent l'objectif de relier les futurs quartiers à l'urbanisation existante et aux centres bourgs lorsqu'il est à proximité. Ces quartiers doivent prendre en compte la sécurité, la desserte, les modes doux et l'offre d'accès pour les personnes à mobilité réduite. La mutualisation du stationnement, qui permet de réduire la consommation d'espace est un enjeu fort qui doit être recherché dans chaque OAP.

Les OAP définissent des principes de desserte automobile, piétonne et cyclable. Les tracés et localisation sont indicatifs et schématiques. Les enjeux décrits sur chaque OAP n'empêchent pas le développement de réseaux viaires et secondaires pour une bonne desserte. L'objectif est de créer une continuité entre le quartier créé et le site dans lequel il s'insère. La mutualisation des modes de déplacements doux est préconisée.

La conception des voies, et notamment leurs tracés, peut différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.



## PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT



Accès possible à privilégier



Accès véhicules de service



Accès individuel



Voie ou carrefour à aménager /  
sécuriser



Voirie traversante



Maintien accès agricole



Amorce de voie à prévoir

- Les principes d'accès correspondent à une logique d'aménagement qui permet d'atteindre la densité recherchée. Deux principes se complètent : des accès individuels directs (en bleu) et des accès collectifs (en rouge). La localisation et le nombre d'accès peuvent varier en fonction du projet proposé. Des accès véhicules de service sont préconisés notamment pour l'entretien des franges végétales en bordure de site.

- Le principe de voie ou carrefour à sécuriser est lié à l'augmentation du trafic suite à l'urbanisation de certains quartiers ou à une situation accidentogène existante. Même si ces principes sont parfois indiqués hors du périmètre de l'OAP et sur le domaine public, leur réalisation, partagée avec le gestionnaire de la voirie, contribuera au bon fonctionnement du nouveau quartier.

- Le principe de voirie traversante doit être réalisé d'une voie à une autre. Sa localisation au sein du périmètre est cependant modulable. L'objectif est de créer du lien avec la structure viaire existante en évitant le plus possible les dessertes en impasse.

- Les accès agricoles répertoriés doivent être maintenus pour ne pas contraindre l'activité à proximité. Ces accès pourront uniquement être supprimés si un autre accès ou une solution alternative est mentionnée dans le projet.

- Des amorces de voie sont prévues afin de permettre une urbanisation à long terme et dans la continuité du projet. Ces amorces de voies peuvent être aménagées ou garantir un simple passage non aménagé d'un gabarit suffisant.



## Accessibilité et desserte pour les modes doux

### Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

- Les liaisons douces à créer doivent être réalisées en répondant aux normes concernant la circulation piétonne, cyclable et des personnes à mobilité réduite. D'autres liaisons peuvent être proposées tout en confortant le principe préconisé. Leur localisation peut être modulée suivant le principe de liaison douce justifié dans le projet. L'objectif est de les relier aux cheminements existants ou d'anticiper leur connexion aux futures liaisons douces qui seront créées ultérieurement.
- Le principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser permet d'optimiser le foncier et limiter la consommation destinée au stationnement. Lorsque le projet est situé à proximité d'un espace de stationnement, le projet peut le prendre en compte pour justifier de besoins réduits en matière de stationnement. La mutualisation des stationnements permet souvent de renforcer les temps d'occupation de ces parkings : services, équipements et commerces en journée, habitat lors des week-end et soirées.

### 3.2.3. Aménagement paysager, patrimoine, cônes de vues.

Chaque projet s'insère dans un contexte différent en matière de paysage, de végétal et d'espace bâti. Cependant, des éléments repères, tels l'église, l'école, les commerces, sont répertoriés sur la majorité des sites. Dans ce cadre, la prise en considération de l'environnement et de la trame paysagère garantit son intégration dans le paysage urbain ou dans le bourg. Son intégration passe donc par la reprise des éléments constituant l'environnement proche du site. La nature en ville, le développement des trames vertes dans les espaces publics comme privés, le maintien du paysage sont autant d'enjeux que les OAP prennent en compte.

## PRINCIPES PAYSAGERS



Éléments de végétation à maintenir/  
à conforter



Haie à créer



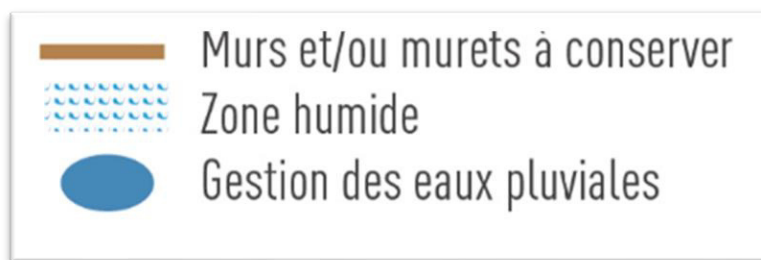
Ouvertures visuelles à préserver/intégrer



Transition paysagère à créer

- Certains projets devront maintenir, restaurer ou aménager des espaces publics ou privés qualitatifs à dominante végétale. Ces aménagements peuvent correspondre à des espaces verts, des espaces tampon/de transition végétalisés, des aménagements d'accompagnement de voies ou d'espaces particuliers. Les linéaires végétaux identifiés doivent conserver ce principe linéaire. Cependant, les espèces présentes peuvent être remplacées par des essences locales. Les arbres isolés et les haies seront maintenus si leur état sanitaire est jugé suffisant. Le projet doit intégrer au maximum les éléments végétaux existants. Les espaces ou linéaires végétaux à maintenir ou à créer peuvent être ponctuellement interrompus afin de créer des accès ou des percées visuelles nécessaires au projet.
- Des haies seront créées sur certains sites. Elles seront composées d'essences locales variées. (Cf annexe du PLUi sur les essences locales).
- Les ouvertures visuelles permettent de mettre en valeur des cônes de vue sur un paysage remarquable. Dans ces secteurs, l'aménagement doit pouvoir conserver ces percées visuelles entre les bâtiments afin d'offrir un cadre agréable et valoriser cette vue qualitative.
- Les transitions paysagères à créer seront différentes dans leur composition suivant la séparation recherchée : espace bâti/ plaine, espace bâti/ bocage ou espace bâti/zone économique. L'objectif est d'éviter les conflits d'usage entre cultures agricoles, activités et espaces de vie. Les hauteurs de végétation ainsi que leur épaisseur peuvent varier suivant les perspectives de vue que l'on cherche à maintenir.





- Les murs et murets identifiés seront conservés ou restaurés. Des percements ponctuels sont possibles afin de créer des accès.
- Les zones humides devront être intégrées au projet et protégées. Une zone humide peut être valorisée dans un projet en créant un espace vert public, source de biodiversité et présentant un potentiel pédagogique et social (lieu de rencontre).
- Les secteurs pressentis pour gérer les eaux pluviales seront intégrés de façon qualitative au projet : aménagements paysagers, noues et/ou bassins en pente douce seront privilégiés...

La légende des OAP est complétée pour les OAP équipements et les OAP à vocation économique.

### 3.3. COMPLÉMENTS DE LÉGENDE POUR LES OAP ÉQUIPEMENTS ET ÉCONOMIES.

Au vu des enjeux concernant les OAP équipements et les OAP à vocation économiques, la légende est complétée afin d'affiner le volet opérationnel de ces OAP.



- Les éléments de contexte sont complétés par le repérage des champs solaires et des éoliennes à proximité.
- La future voie de contournement est indiquée même si le projet est à un stade d'étude. Cependant, l'emprise possible est conservée pour éviter de nuire au projet ultérieurement.
- Plusieurs éléments complémentaires sont identifiés tel que les aménagements d'entrée de ville à réaliser, les talus existants et les tronçons concernés par la voie ferrée.

Ces informations ne rentrent pas dans le rapport de compatibilité.

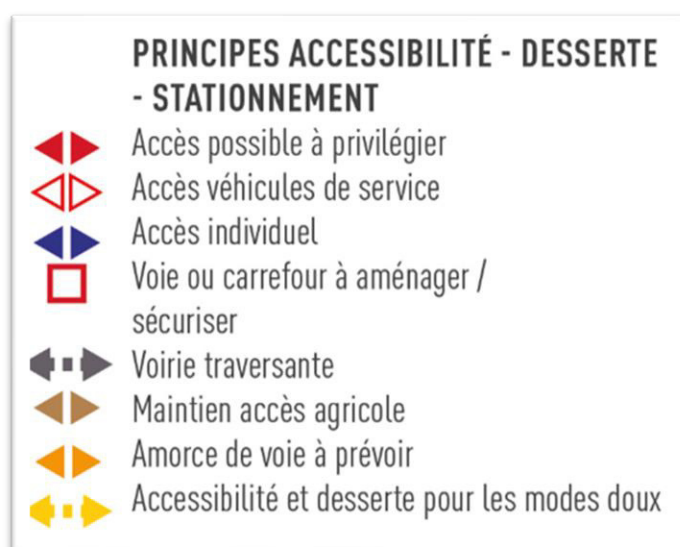
### 3.3.1. Complément concernant les principes d'aménagement.

Les principes d'aménagement sont complétés au vu des spécificités de certaines zones.



- La mention « Extension de l'activité en place » se réfère à la connaissance de projets identifiés lors de l'élaboration du PLUi. Ces projets, issus des besoins identifiés des entreprises, permettent le maintien des activités identifiées et/ou le développement de ces activités.
- Les différents emplacements préférentiels sont liés essentiellement à l'OAP Aire de Service au Nord de Thouars. Ces emplacements permettent de visualiser l'organisation des sites et leur aménagement. Ces emplacements préférentiels seront affinés lors de la phase pré-opérationnelle des projets.

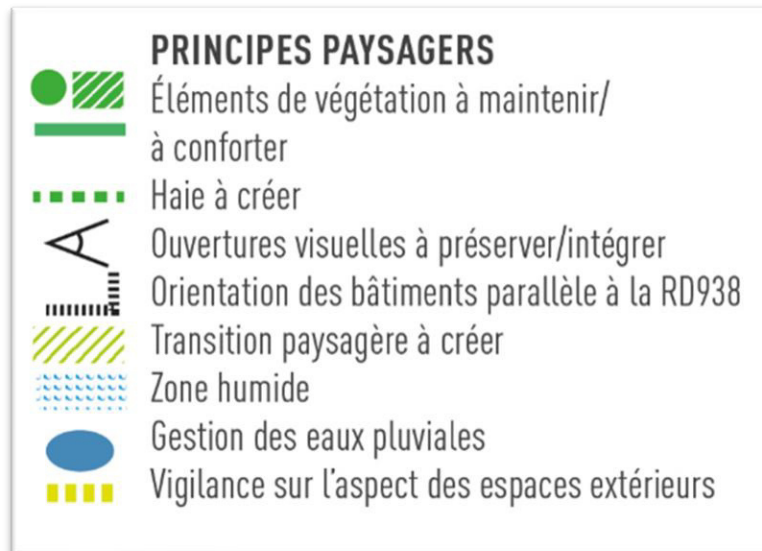
### 3.3.2. Complément concernant les principes d'accès, de cheminement doux et de stationnement.



- Une mention est rajoutée concernant l'accessibilité et la desserte par les modes doux. L'enjeu des liaisons douces et du développement des mobilités durables doit être pris en compte dans la réalisation des OAP de façon systématique : connexion aux réseaux existants, développement des mobilités douces dans les nouvelles opérations...



### 3.3.3. Complément concernant l'aménagement paysager, le patrimoine et les cônes de vues.



- La mention concernant l'orientation des bâtiments parallèle à la RD 938 est rajoutée. L'objectif est de structurer les formes bâties qui s'implanteront le long de cet axe.
- La mention « vigilance sur l'aspect des espaces extérieurs » concerne les espaces ayant un fort impact sur les entrées de ville. L'aménagement de ces espaces doit être pensé en fonction de la perception lointaine du site et pas seulement à l'échelle de la parcelle. Une étude paysagère est recommandée afin d'atténuer l'impact du projet et de rechercher une intégration paysagère qualitative : composition arbustive de hauteur variable, bouquet d'arbres...

## 4. OAP HABITAT

# OAP Commune d'Argenton l'Église

### **La commune comporte 3 sites avec OAP :**

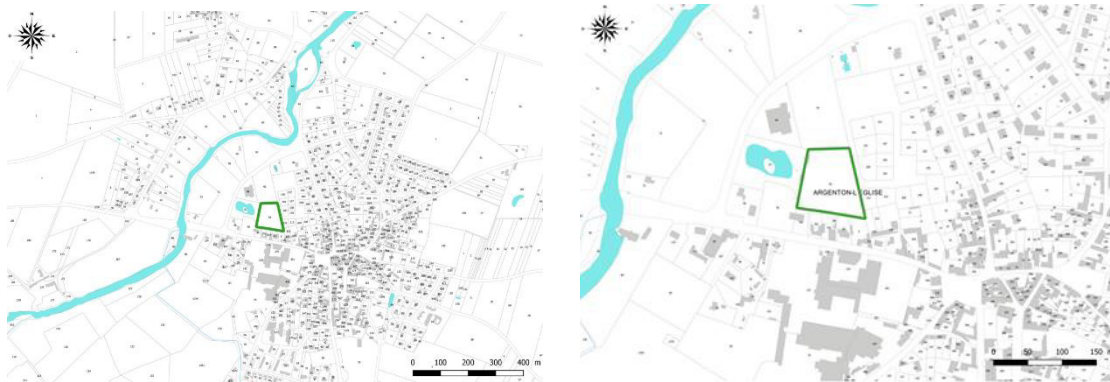
OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du bourg. D'une superficie de +/- 7700<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 11 logements.

OAP n°2 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en densification du tissu existant. D'une superficie de +/- 9300<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 12 logements.

OAP n°3 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe au cœur du village de Taizon. D'une superficie de +/- 3900<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 4 logements.

# COMMUNE D'ARGENTON-L'ÉGLISE

## OAP n°1 : Les Ouches



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le secteur d'extension se situe dans le centre- bourg d'Argenton-l'Église, à proximité des commerces existants. Le site s'inscrit dans le prolongement du lotissement « les Ouches » en cours de commercialisation.

Le site est actuellement en friche et ne présente aucun élément remarquable. Une haie composée de hautes tiges le borde sur sa limite Est.

Le site est aujourd'hui accessible depuis la voie interne du lotissement « les Ouches ». Un accès étroit, d'une largeur d'à peine 3 mètres, existe aussi depuis la rue du Moulin Neuf.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet d'extension dans la continuité du tissu urbain existant et dans le prolongement du lotissement mais en densifiant la zone.
- Connecter le projet au réseau viaire et au centre-bourg.

### **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante résidentielle. D'une superficie de +/- 7 760m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 11 logements.

#### **Intégration paysagère du site :**

- Valoriser les haies en bordure de périmètre.
- Réaliser une transition paysagère dans la partie Nord, Ouest et Sud du site pour une meilleure intégration.

#### **Desserte, accès, modes doux :**

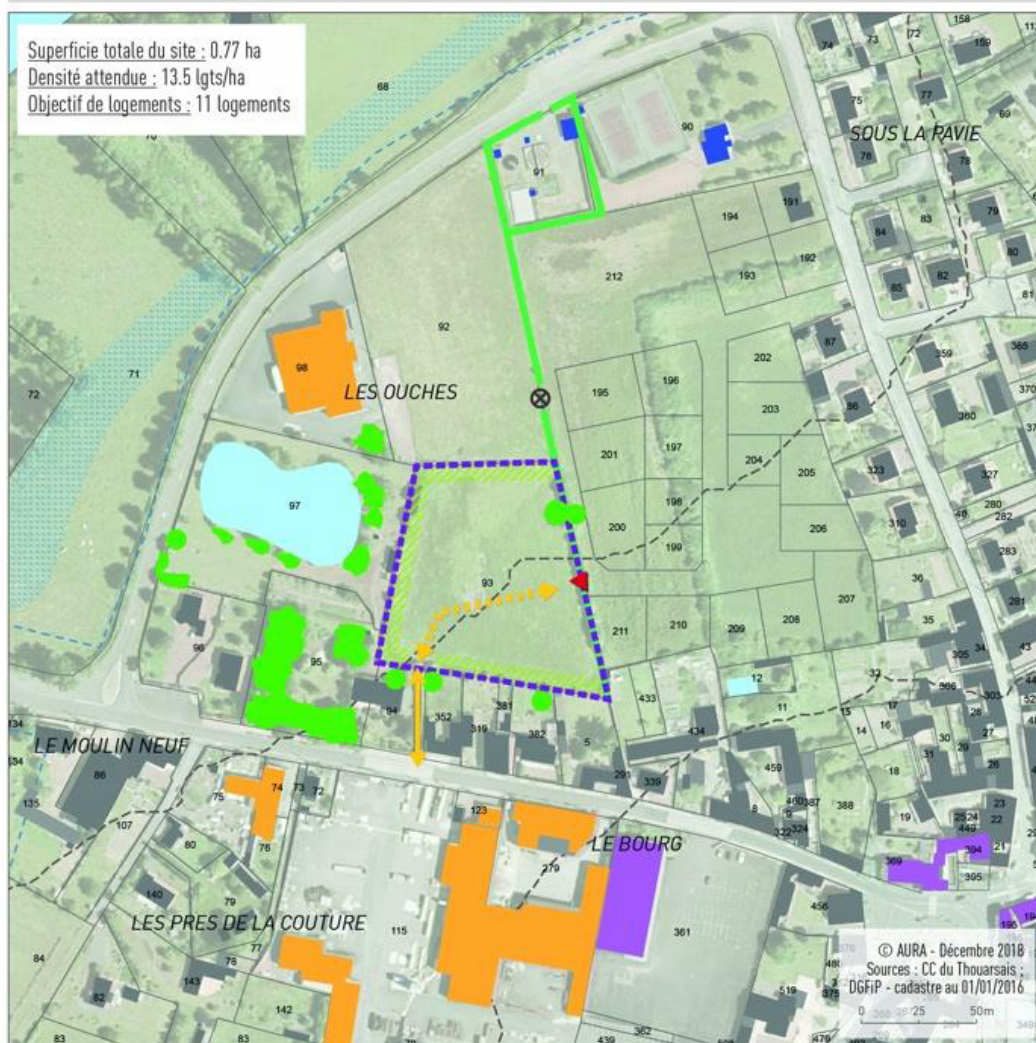
- Réaliser l'accès depuis la voie interne du lotissement existant.

- Créer un cheminement doux depuis le lotissement existant jusqu'au passage donnant sur la rue du Moulin Neuf.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- ↔ Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⊗ Poteau électrique
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ↔ Accès possible à privilégier
- ↔ Accès véhicules de service
- ↔ Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ↔ Voirie traversante
- ↔ Maintien accès agricole
- ↔ Amorce de voie à prévoir

- ↔ Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir/à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales



# COMMUNE D'ARGENTON-L'ÉGLISE

## OAP n°2 : Le bourg Sud

### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le secteur situé en zone urbanisée de la commune se situe à la sortie sud du bourg Route de Ste-Verge. Le site est constitué de parcelles en bande actuellement occupées par des jardins.

Ce site peut faire l'objet d'une densification à long terme. L'OAP permet d'atteindre les objectifs de densification et de cadrer le développement de ce secteur.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Permettre une densification encadrée de ces fonds de parcelles
- Permettre une intégration du projet au tissu existant.

### **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante résidentielle. D'une superficie de +/- 9300m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 12 logements.

#### **Intégration paysagère du site :**

- Valoriser l'intégration du site en bordure de zone naturelle et agricole.
- maintenir la trame végétale en lisière sud-ouest du site.

#### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser l'accès depuis la Rue de la Couture.



# COMMUNE D'ARGENTON-L'ÉGLISE

## OAP n°3 : Taizon

### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur de densification se situe dans le village de Taizon, à proximité immédiate du Thouet. Ce secteur vient s'inscrire au sein de l'urbanisation existante, en comblement d'un espace non bâti afin de créer une continuité sans rupture de l'enveloppe urbaine. Le site est composé actuellement de jardin et d'un espace de prairie. Il est en bordure du Thouet en dehors du périmètre de la zone inondable délimitée par le PPRI.

Le site est accessible depuis la Rue des Grêlons

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans la continuité du tissu urbain existant avec une densité plus élevée.
- Privilégier une intégration paysagère du projet au site en préservant le cadre paysager des berges.

### **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante résidentielle. D'une superficie de +/- 3900m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 4 logements.

#### **Intégration paysagère du site :**

- Valoriser l'intégration du site en bordure de zone naturelle et agricole.
- Maintenir la trame végétale en lisière sud-ouest du site.
- Prise en compte des berges du Thouet
- Les modalités de traitement des clôtures en périphérie du secteur d'OAP doivent intégrer des plantations adaptées pour maintenir une perméabilité écologique et faciliter l'insertion paysagère du projet.

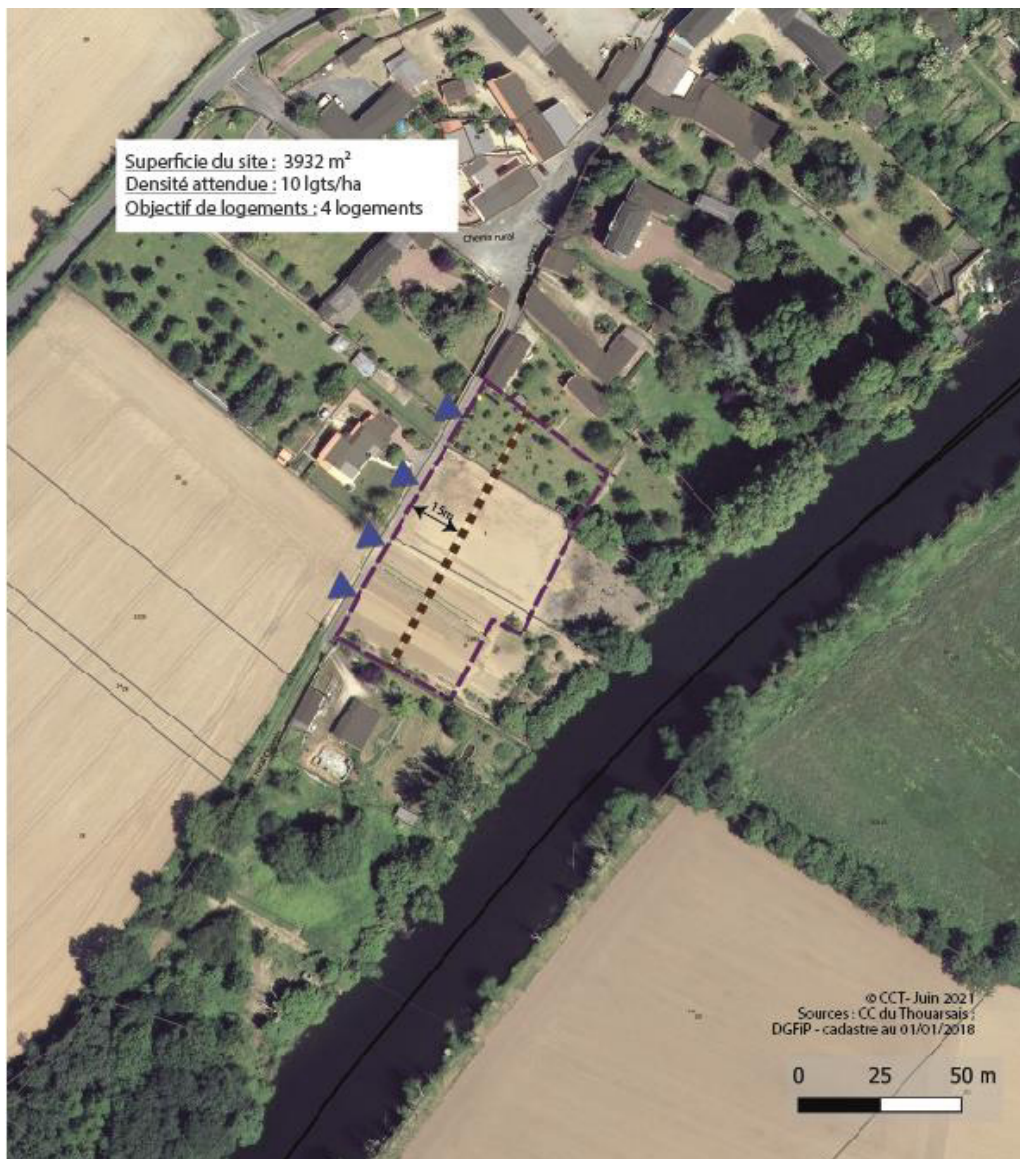
#### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser des accès individuels directs depuis la rue des Grêlons.

#### **Intégration architecturale des constructions :**

- La construction principale devra s'implanter dans une bande d'une profondeur de 15m maximum depuis le bord ouest de la parcelle au niveau de la voirie afin de limiter tous risques et réserver les berges du Thouet.
- Au-delà de la bande des 15m, la surface devra rester, au maximum, non imperméabilisée et conserver un cadre végétal dominant. La construction d'annexe est cependant possible.





#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- Poches de stationnement
- Éléments patrimoniaux
- Poteau électrique
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- Accès possible à privilégier
- Accès véhicules de service
- Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- Voirie traversante
- Maintien accès agricole
- Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# OAP Commune de Brie

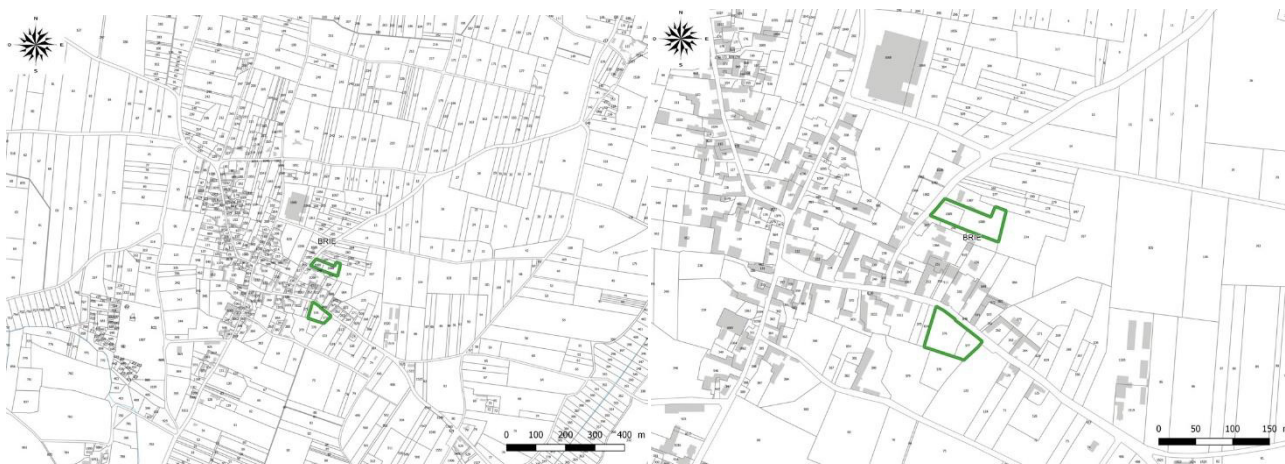
## **La commune comporte 2 sites avec OAP :**

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe dans un secteur de densification du bourg. D'une superficie de +/- 2 940 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 3 logements.

OAP n°2 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension à la sortie du bourg. D'une superficie de +/- 3 080m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 4 logements.

# COMMUNE DE BRIE

## OAP n°1 : Site Rue de la Croix de Sazais



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur de densification se situe dans le bourg de Brie, à proximité du centre-bourg. Ce secteur vient s'inscrire dans le prolongement d'une urbanisation récente. Le site est en pente douce vers l'Est. Le site ne présente aucune végétation particulière sauf un arbre remarquable en limite Est de terrain. Il s'ouvre vers une plaine céréalière à l'Est.

Il est aujourd'hui accessible depuis la rue de la Croix de Sazais.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet de densification dans la continuité du tissu urbain existant avec une densité plus élevée.
- Réaliser une transition paysagère pour créer une coupure avec l'espace agricole adjacent.
- Connecter le projet au réseau viaire et au centre-bourg.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 2 940 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 3 logements.

#### **Intégration paysagère du site :**

- Traiter la franche Est pour réaliser une coupure paysagère avec l'espace agricole adjacent. Cette transition paysagère ne doit pas constituer obligatoirement une coupure visuelle avec la plaine mais permettre une intégration harmonieuse du projet avec l'espace agricole adjacent.



- Conserver l'arbre remarquable présent sur le site.

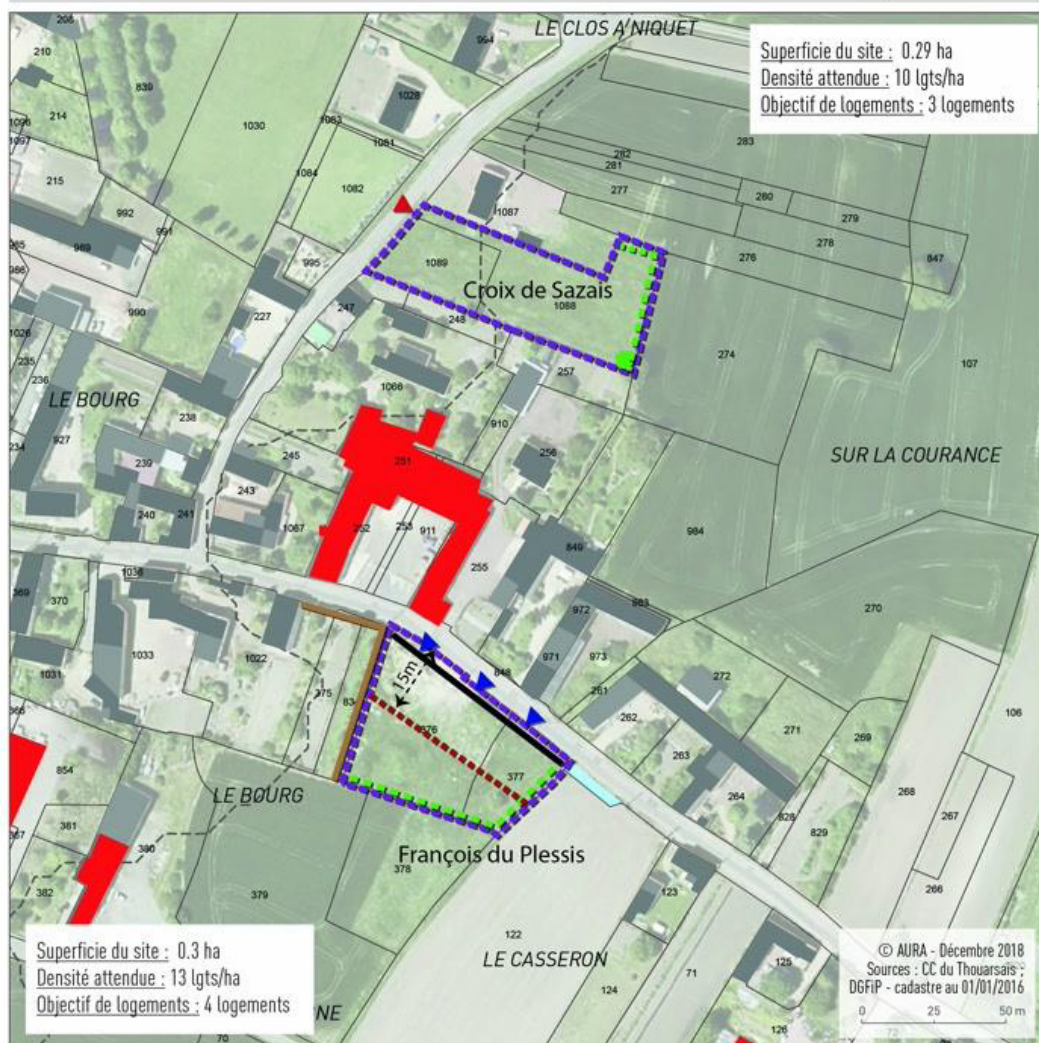
**Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser l'accès depuis la rue de la Croix de Sazais.

**3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- ↔ Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⊗ Poteau électrique
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ↔ Accès possible à privilégier
- ↔ Accès véhicules de service
- ↔ Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ↔ Voirie traversante
- ↔ Maintien accès agricole
- ↔ Amorce de voie à prévoir

- ↔ Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir/à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# COMMUNE DE BRIE

## OAP n°2 : Site Rue François du Plessis



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur d'extension se situe dans le bourg de Brie, à proximité du centre bourg. Le projet vient s'inscrire dans un quartier ancien avec des formes urbaines cohérentes présentant essentiellement des bâtiments implantés à l'alignement. D'une topographie plane, le site ne présente aucune végétation particulière. Il s'ouvre vers une plaine céréalière au Sud.

Il est aujourd'hui accessible depuis la rue François du Plessis (RD n°162).

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet d'extension dans la continuité du tissu urbain existant avec une densité plus élevée.
- Limiter l'emprise sur la parcelle afin de réduire la consommation de terrain et reprendre les formes urbaines présentes sur la rue.
- Réaliser une transition paysagère pour créer une coupure avec l'espace agricole adjacent.
- Connecter le projet au réseau viaire et au centre bourg.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 3 080m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 4 logements.

#### **Intégration paysagère du site :**

- Traiter la franche Sud et Est pour réaliser une coupure paysagère avec l'espace agricole adjacent. Cette transition paysagère ne doit pas constituer obligatoirement une coupure visuelle avec la plaine mais permettre une intégration harmonieuse du projet avec l'espace agricole adjacent.



### **Desserte, accès, modes doux :**

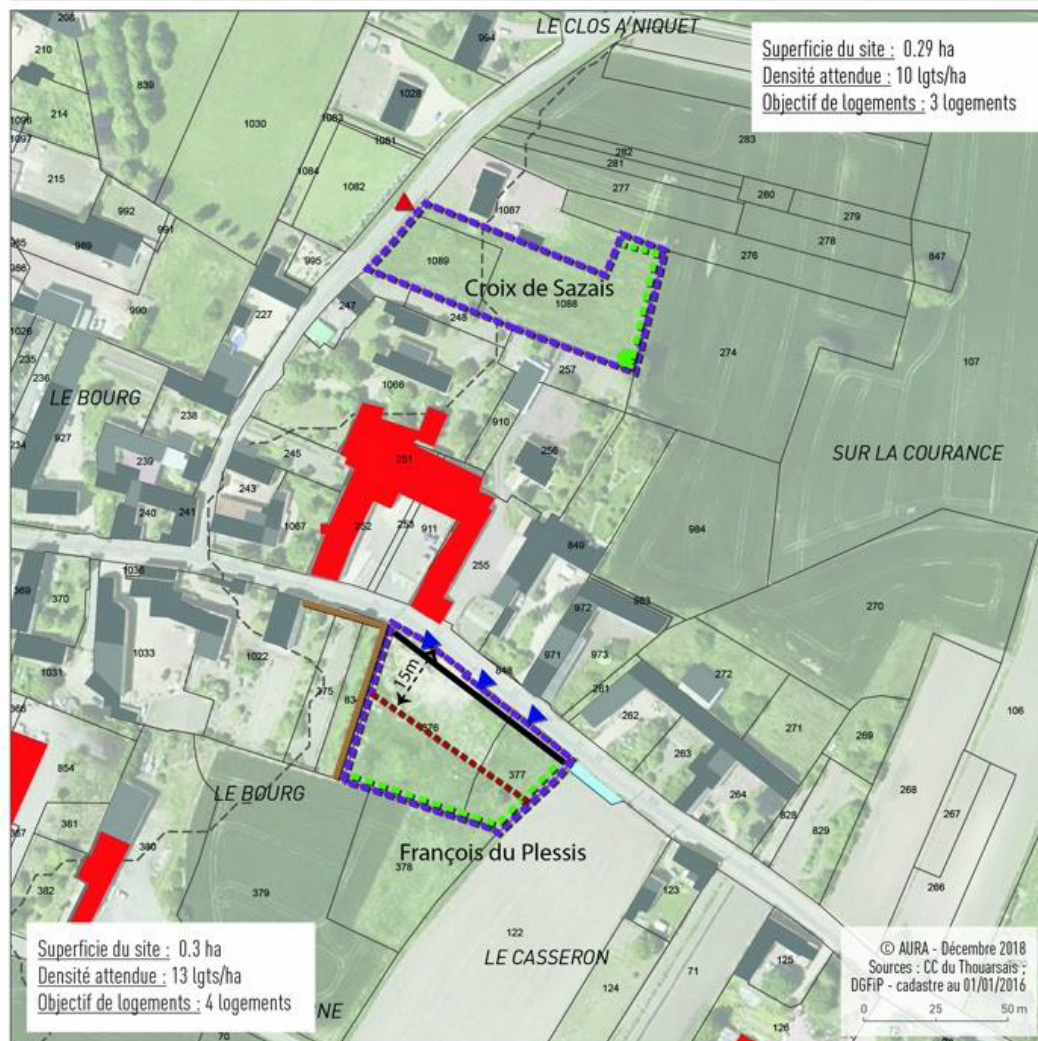
- Réaliser des accès individuels directs depuis la rue François du Plessis.

### **Intégration architecturale des constructions :**

- Constituer un front bâti le long de la rue pour reprendre les formes urbaines présentes le long de celle-ci. Ce front bâti doit être réalisé soit grâce à la façade de la construction principale, soit grâce à la façade d'une annexe, soit par un muret reprenant la typologie présente sur la rue.
- La construction principale devra s'implanter dans une bande d'une profondeur de 15m maximum depuis le bord de la parcelle.
- En dehors de la bande des 15m, la surface devra rester au maximum non imperméabilisée et conserver un cadre végétal dominant. La construction d'annexe est cependant possible.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**





#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- Poches de stationnement
- Éléments patrimoniaux
- Poteau électrique
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- Accès possible à privilégier
- Accès véhicules de service
- Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- Voirie traversante
- Maintien accès agricole
- Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir/ à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# OAP Commune de Brion-Près- Thouet

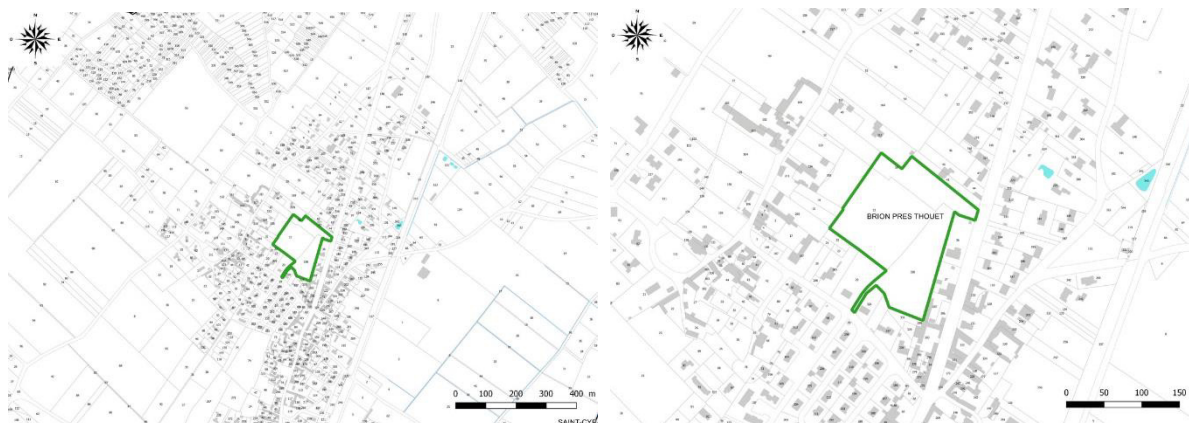
**La commune comporte 1 site en OAP :**

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe dans une enclave dans le cœur du bourg. D'une superficie de +/- 12 400m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 15 logements.



# COMMUNE DE BRION-PRÈS-THOUE

## OAP n°1 : Site Route de Saumur



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur de densification se situe en centre-bourg, à proximité de la place, des commerces, des équipements et des services de la commune. Il s'agit d'une enclave occupée actuellement par un espace cultivé et des terrains communaux ouverts au public. Ce secteur comprend une zone humide qui est mise en valeur par des plantations d'espèces pollinisatrices afin de renforcer la biodiversité. Le site présente aussi des haies remarquables dans sa partie Sud et Sud-Ouest.

Un espace de loisirs et de plein air est en cours de réalisation sur la parcelle communale qui accompagnera le projet d'aire de stationnement de camping-cars. L'OAP reprend les principes d'aménagement sur la totalité du site permettant la réalisation d'un espace destiné à l'habitat, la mise en valeur des espaces collectifs et l'intégration de la zone humide. Le programme d'ensemble permet d'avoir une vision à long terme de l'urbanisation et de son phasage. L'ensemble du site fait 2.2 hectares.

D'une topographie plane, le site est composé de plusieurs parcelles non bâties, séparées par un large fossé qui permet la gestion des eaux pluviales du quartier et qui délimite l'espace vert incluant la zone humide. Le site est accessible depuis la route de Saumur, la rue du Villier et la route de l'Eglise Saint-Germain.

## **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet de densification dans la continuité du tissu urbain existant.
- Renforcer un cœur de bourg qui organise la vie autour des commerces et des services.
- Encourager les mobilités douces en reliant ce quartier au centre-bourg.
- Développer un projet d'ensemble qui mixe habitat, services et espaces de biodiversité.
- Aménager une aire de stationnement de camping-cars.
- Connecter le projet à l'aire de détente et de pique-nique par une liaison douce.
- Connecter le projet au réseau viaire et au centre-bourg.
- Prévoir une amorce dans le projet pour l'accès des parcelles 14 et 15 en limite de périmètre.

## **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante d'habitat. D'autres destinations peuvent venir compléter le projet : type relais assistante maternelle, activités libérales... D'une superficie de +/- 12 400m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 15 logements. La zone humide et son aménagement paysager correspond à une surface de 8 220 m<sup>2</sup>, zone qui doit demeurer majoritairement perméable.

### **Intégration paysagère du site :**

- Conserver les haies identifiées dans le secteur et en recréer sur les linéaires manquant au Sud-Ouest.
- Favoriser la mise en valeur de la zone humide et son accompagnement paysager en faveur de la biodiversité.

### **Desserte, accès, modes doux :**

- Organiser les accès depuis la route de Saumur et depuis la rue du Villier.
- Créer une voie traversante entre la route de Saumur et la rue du Villier.
- Réaliser une liaison douce pour traverser le site depuis la route de Saumur vers la route de l'Eglise Saint-Germain et relier ainsi le quartier au centre-bourg et aux quartiers périphériques.
- Maintenir un espace afin de pouvoir accéder à l'avenir aux parcelles 14 et 15 situées à l'Ouest du projet.



### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**



Vue depuis la rue de Villier



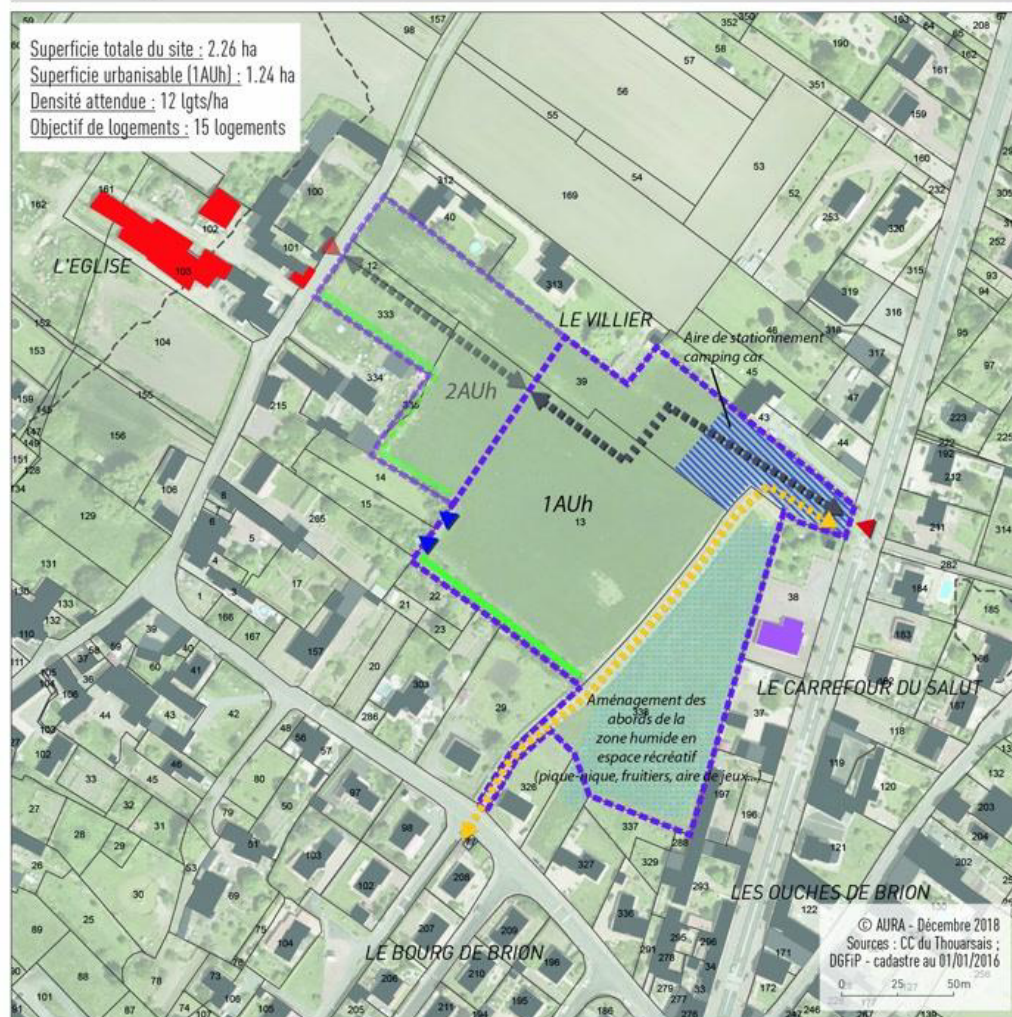
Vue sur le fossé



Vue sur la zone humide






Vue depuis la route de Saumur



## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- |   |                         |
|---|-------------------------|
|  | Commerces               |
|  | Équipements             |
|  | Bâtiments agricoles     |
|  | Activités               |
|  | Espaces récréatifs      |
|  | Végétation existante    |
|  | Liaison douce existante |
|  | Poches de stationnement |
|  | Éléments patrimoniaux   |
|  | Poteau électrique       |
|  | Sens de la pente        |
|  | Courbes de niveau       |
|  | Limites communales      |
|  | Zone inondable          |

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

-  Périmètre OAP
-  Secteur de plus forte densité
-  Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
-  Limite bande construction principale
-  Front bâti à créer

**PRINCIPES ACCESSIBILITÉ -  
DESSERTE - STATIONNEMENT**

-  Accès possible à privilégier
-  Accès véhicules de service
-  Accès individuel
-  Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
-  Voirie traversante
-  Maintien accès agricole
-  Amorce de voie à prévoir

-  Accessibilité et desserte pour les modes doux  
Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

## PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir/  
à conforter
- Haie à créer
- A Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales



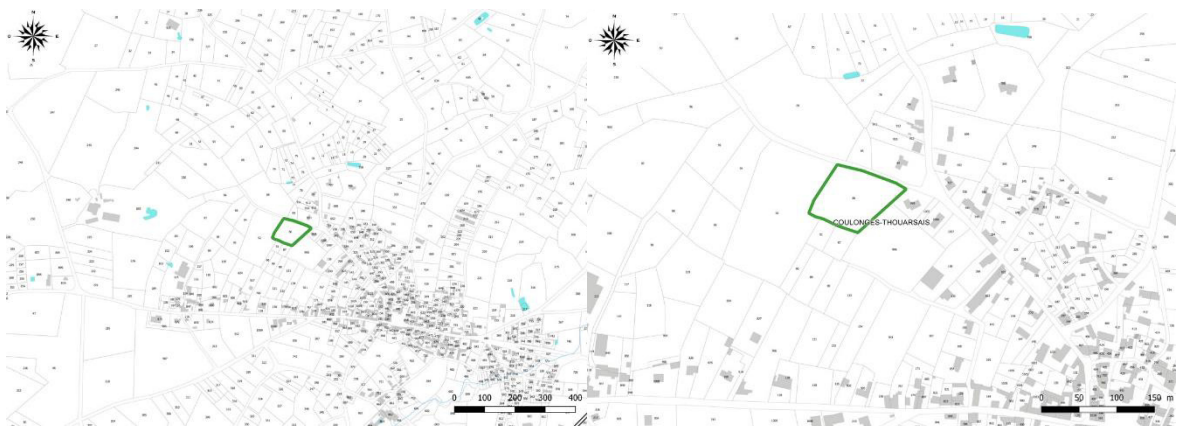
# OAP Commune de Coulonges- Thouarsais

## **La commune comporte 1 site avec OAP :**

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du bourg. D'une superficie de +/- 6 600m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 8 logements.

# COMMUNE DE COULONGES-THOUARSAIS

## OAP n°1 : Site Rue de Vrillé



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

Le site est constitué d'une parcelle non bâtie (pâture) à la topographie plane, située à proximité du bourg de Coulonges-Thouarsais, dans le prolongement du lotissement existant. Le site est bordé de haies et d'arbres à hautes tiges qui l'entourent créant une limite végétale naturelle.

L'accès du site est prévu par le prolongement de la voie nouvelle du lotissement en cours.

Deux bâtiments agricoles sont identifiés sur les parcelles C 138 et C 139. Le projet n'enclave pas davantage les bâtiments qui jouxtent déjà l'urbanisation prévue sur la parcelle C 995 et les maisons environnantes.

### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet en continuité du tissu urbain existant.
- Conserver la maille bocagère, élément naturel structurant permettant la transition entre les espaces cultivés et les espaces déjà urbanisés.
- Connecter le projet au réseau viaire et au centre-bourg.

### **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 6 600m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 8 logements.

### **L'intégration paysagère du site :**

- Conserver la plus grande proportion du linéaire de haies existantes et les arbres en limite parcellaire au contact des espaces agricoles et pâturés.

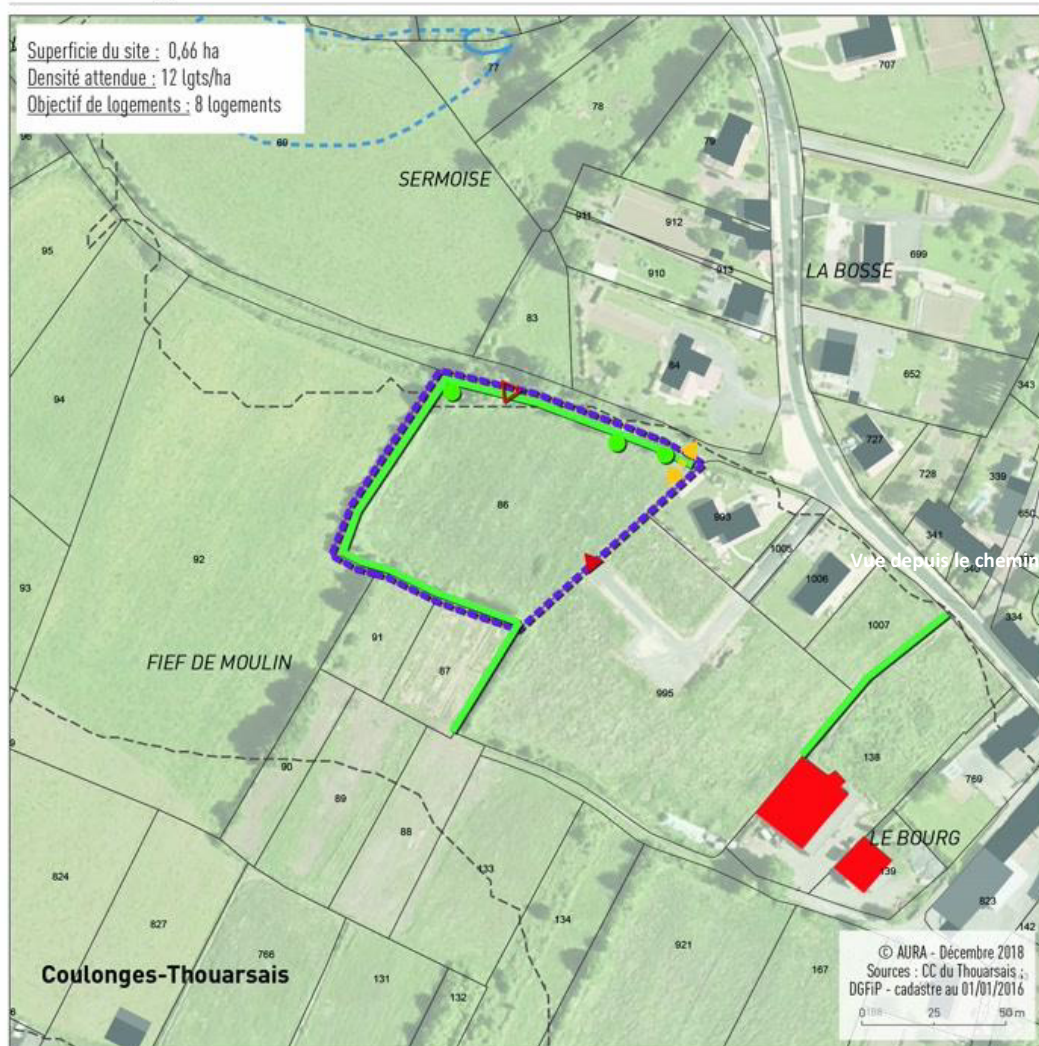
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser l'accès dans le prolongement de la voirie interne du lotissement adjacent.
- Créer une liaison douce interne pour rejoindre le lotissement adjacent et le centre-bourg.
- Réaliser une liaison douce depuis le chemin rural au Nord.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- Poches de stationnement
- Éléments patrimoniaux
- Poteau électrique
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- Accès possible à privilégier
- Accès véhicules de service
- Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- Voirie traversante
- Maintien accès agricole
- Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# OAP Commune de Glénay

## **La commune comporte 2 sites avec OAP :**

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en densification du bourg. Des équipements peuvent être aussi réalisés sur ce site. D'une superficie de +/- 10 700 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 13 logements.

OAP n°2 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en densification du bourg. D'une superficie de +/- 13120 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 16 logements.



# COMMUNE DE GLÉNAY

## OAP n°1 : Site Rue de l'école



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le secteur enclavé se situe dans le bourg de Glénay, à proximité de l'école et du restaurant scolaire, et dans l'espace déjà urbanisé.

D'une topographie plane, le site est traversé par un corridor écologique des systèmes bocagers et loutre identifié dans la trame verte et bleue. Ce corridor permet aux espèces de passer de la plaine située à l'Est vers le réservoir bocager situé à l'Ouest en contrebas du site. Le site présente de murs de clôture composés de vieilles pierres qui permettent de maintenir une biodiversité bien présente.

Le terrain est bordé de surfaces agricoles et jouxte un hangar de stockage au Nord qui peut créer un ensoleillement moindre pour les parcelles au Nord. Il doit être pris en compte même si sa destruction semble envisagée dans l'avenir.

L'impasse existante desservant le parking de l'école permettra d'accéder à une partie du secteur. Le stationnement sera mutualisé avec le parking de l'école déjà présent. Le site présente également un accès au Nord par la rue du Cormier ainsi qu'au sud sur la rue de l'École. Ce carrefour présente aujourd'hui un critère accidentogène fort.

## **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans la continuité du tissu urbain existant et densifier le cœur de bourg de Glenay.
- Connecter le projet au réseau viaire, au centre-bourg et aux équipements situés à proximité.
- Maintenir et renforcer le corridor écologique et permettre aux espèces présentes de circuler sans avoir à franchir d'obstacle majeur.
- Mutualiser le stationnement et la voirie pour limiter la consommation d'espace.

## **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. Une partie du projet peut recevoir l'extension nécessaire aux équipements liés à l'école. D'une superficie de +/- 10 700 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 13 logements. Cette densité peut être plus faible suivant la place dédiée aux équipements. L'objectif est de respecter une densité de 12 logements à l'hectare sur la surface réservée à l'habitat.

### **Intégration paysagère du site :**

- Réaliser une transition paysagère au Nord pour traiter la frange avec l'espace agricole et marquer la limite entre cette future zone d'urbanisation et l'espace rural. Cette frange végétalisée sera de type haie bocagère sur les fonds de parcelles.
- Créer un linéaire végétal ou des haies discontinues sur le talus à l'Ouest et le long de la voie existante.
- Conserver au maximum les murs en pierres qui traversent le site, même si des percements seront nécessaires lors du projet.
- Conserver ou restaurer la haie au Sud qui accompagne les murs de pierres.

### **Trame verte et bleue :**

- Maintenir le corridor écologique en plantant une haie de deux mètres de largeur. Cette haie épaisse permettra le cheminement des espèces en toute discrétion. Cette haie ne pourra pas être coupée par aucun passage véhicule. Seul un passage pour les modes doux est possible pour assurer la jonction entre le Nord et le Sud du projet. Une emprise de 4m de largeur est nécessaire pour l'installation de cette haie et son entretien. La haie sera composée d'essences déjà présentes sur le site de type prunelier, églantier, aubépine...
- Restaurer et étoffer la haie détruite le long de la parcelle A 659.

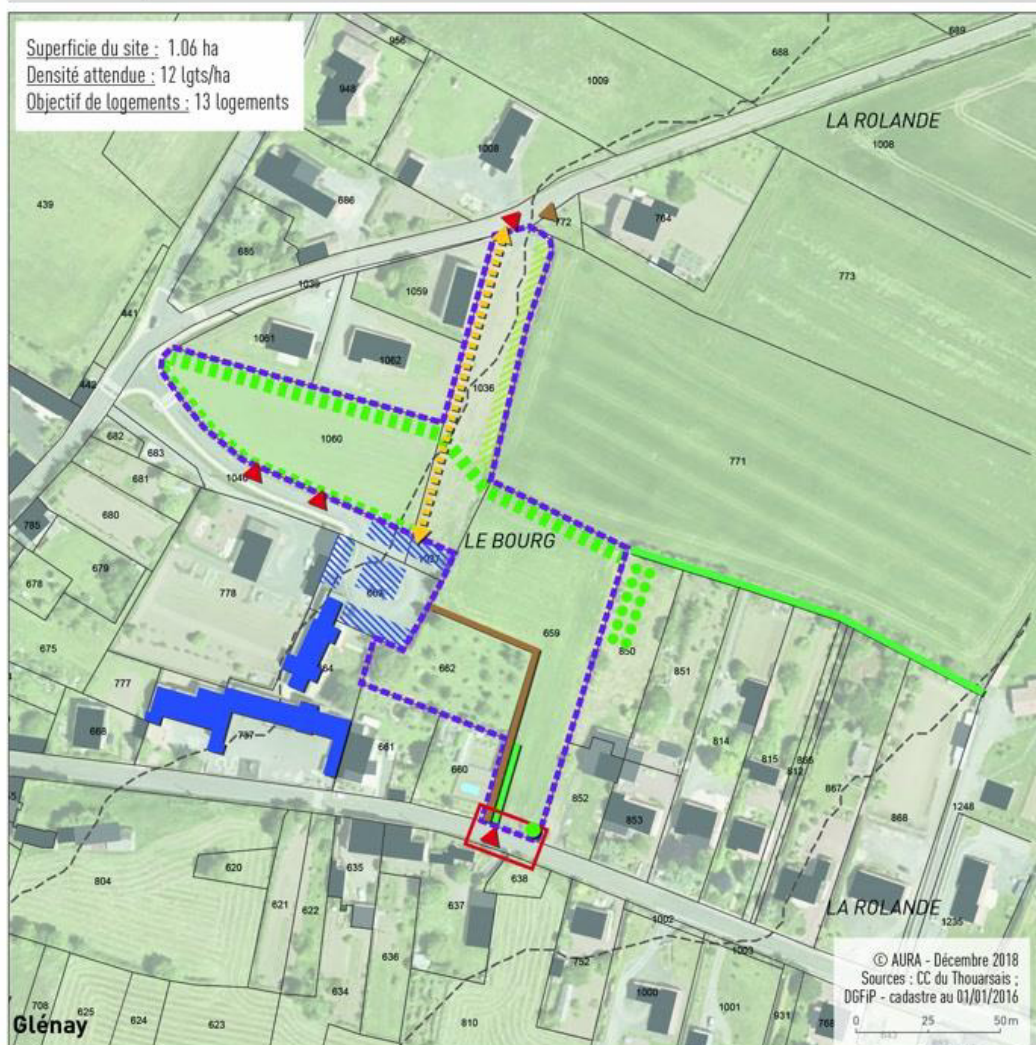
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis la voie desservant l'école (parcelle A 1040 et A 1037) en mutualisant voirie et stationnement.
- Au Nord, réaliser les accès depuis la rue du Cormier.
- Au Sud, réaliser les accès depuis la rue de l'école.
- Sécuriser le carrefour au Sud par un ou plusieurs aménagements.
- Réaliser un cheminement piéton depuis la rue du Cormier jusqu'à l'école.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







- ÉLÉMENTS DE CONTEXTE**
- Commerces
  - Équipements
  - Bâtiments agricoles
  - Activités
  - Espaces récréatifs
  - Végétation existante
  - ↔ Liaison douce existante
  - P Poches de stationnement
  - ★ Éléments patrimoniaux
  - ⚡ Poteau électrique
  - ↗ Sens de la pente
  - Courbes de niveau
  - Limites communales
  - Zone inondable

- PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**
- Périmètre OAP
  - Secteur de plus forte densité
  - Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
  - Limite bande construction principale
  - Front bâti à créer
- PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT**
- ↔ Accès possible à privilégier
  - ↔ Accès véhicules de service
  - ↔ Accès individuel
  - Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
  - ↔ Voirie traversante
  - ↔ Maintien accès agricole
  - ↔ Amorce de voie à prévoir

- PRINCIPES PAYSAGERS**
- Éléments de végétation à maintenir/ à conforter
  - Haie à créer
  - A Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
  - Transition paysagère à créer
  - Murs et/ou murets à conserver
  - Zone humide
  - Gestion des eaux pluviales
- Accessibilité et desserte pour les modes doux**
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

# COMMUNE DE GLÉNAY

## OAP n°2 : Site Le Bourg

### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur a fait l'objet d'un précédent permis d'aménager devenu caduc en 2020. Ce site présente un fort potentiel et nécessite un encadrement quant à son urbanisation.

Le secteur est bordé au nord par la vallée du Thouaret. Le terrain présente une certaine déclivité vers la vallée. L'ensemble du site est bordé d'une trame bocagère à préserver.

Une voirie interne existante longeant la salle polyvalente devra servir à desservir en partie le site des accès sont également possible via la Rue du Château.

### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans la continuité du tissu urbain existant et densifier le cœur de bourg de Glénay.
- Connecter le projet au réseau viaire, au centre-bourg et aux équipements situés à proximité.
- Mutualiser, si possible, le stationnement et la voirie pour limiter la consommation d'espace.
- Les haies de la limite du site doivent être protégées. Leur rôle de continuité écologique entre les jardins et le Thouaret doit être renforcé sous forme d'une bande de nature suffisamment large. Cette bande de nature assurera également la préservation de points de vue vers l'autre versant de la vallée.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

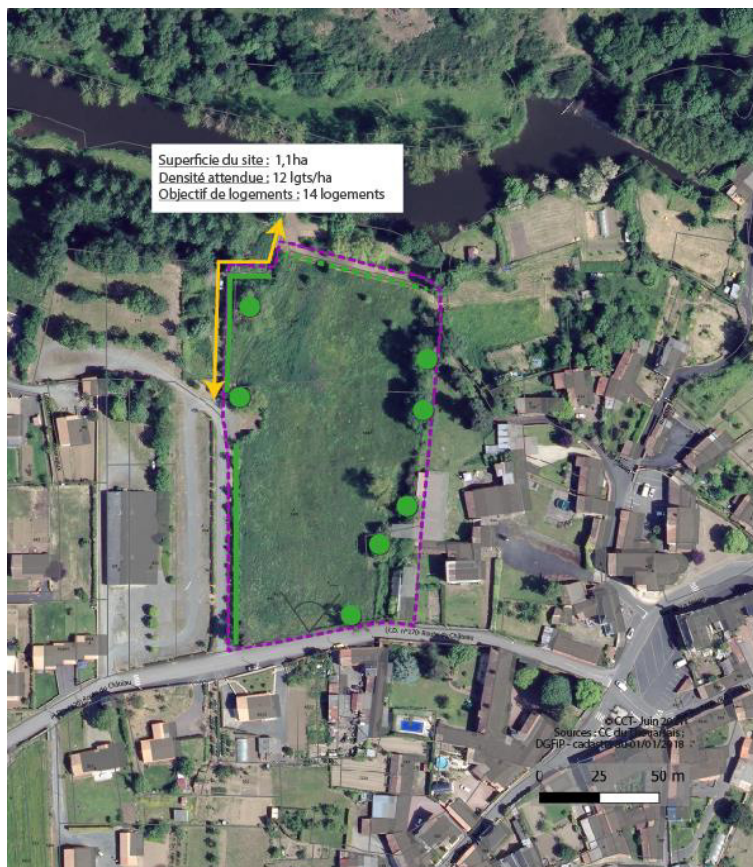
La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 13100 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 16 logements.

#### **Intégration paysagère du site :**

- Maintenir la trame bocagère existante.
- Créer haie en limite nord du site afin de favoriser la transition avec la vallée du Thouaret et les espaces de promenade Les modalités de traitement des clôtures en périphérie du secteur d'OAP doivent intégrer des plantations adaptées pour maintenir une perméabilité écologique et faciliter l'insertion paysagère du projet.

#### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis la voie réalisée le long de la salle polyvalente en mutualisant voirie et stationnement dès que possible.
- Possibilité de créer de nouveaux accès Rue du Château sous condition du respect de la sécurité de la RD.



#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- Poches de stationnement
- Éléments patrimoniaux
- Poteau électrique
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- Accès possible à privilégier
- Accès véhicules de service
- Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- Voirie traversante
- Maintien accès agricole
- Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir/ à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales



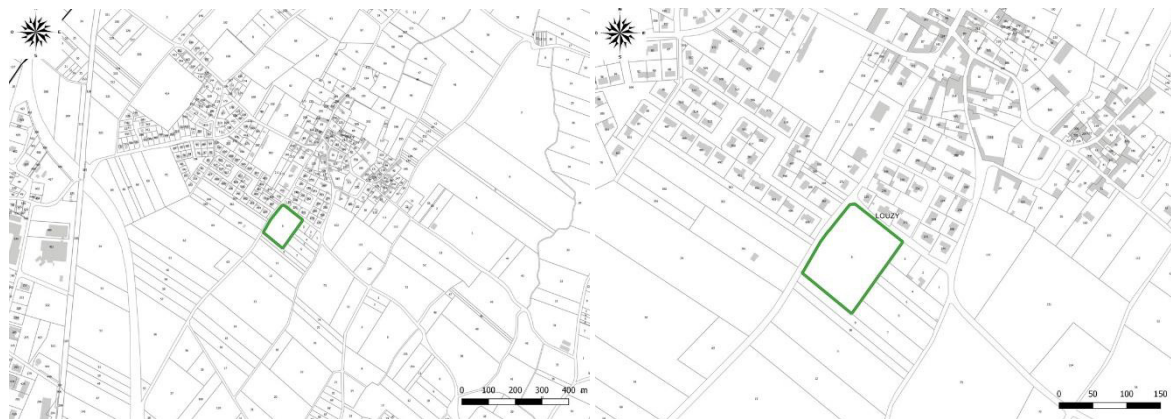
# OAP Commune de Louzy

**La commune comporte 1 site avec OAP :**

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du bourg. D'une superficie de +/- 12 500m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 19 logements.

# COMMUNE DE LOUZY

## OAP n°1 : Site Rue de la Mairie



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le secteur d'extension urbaine se situe à l'entrée Sud de Louzy à proximité de la mairie et de l'école. Le site est dans le prolongement de l'urbanisation actuelle, essentiellement composée d'habitats pavillonnaires. Il est accessible depuis la rue de la mairie et la rue de la Croix Estudier. Un cheminement piéton permet aujourd'hui de rejoindre le centre-bourg au Nord.

D'une topographie plane, le terrain est aujourd'hui cultivé et ne présente pas de végétation remarquable. Le site offre une vue ouverte vers le Sud en direction de Thouars.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans la continuité du tissu urbain existant.
- Travailler la frange avec l'espace agricole adjacent tout en conservant les vues vers Thouars.
- Connecter le projet au réseau viaire et au centre-bourg.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante résidentielle. D'une superficie de +/- 12 500m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 19 logements.

#### **Intégration paysagère du site :**

- Créer une transition paysagère au Sud du site, tout en préservant les vues vers la plaine ouverte.

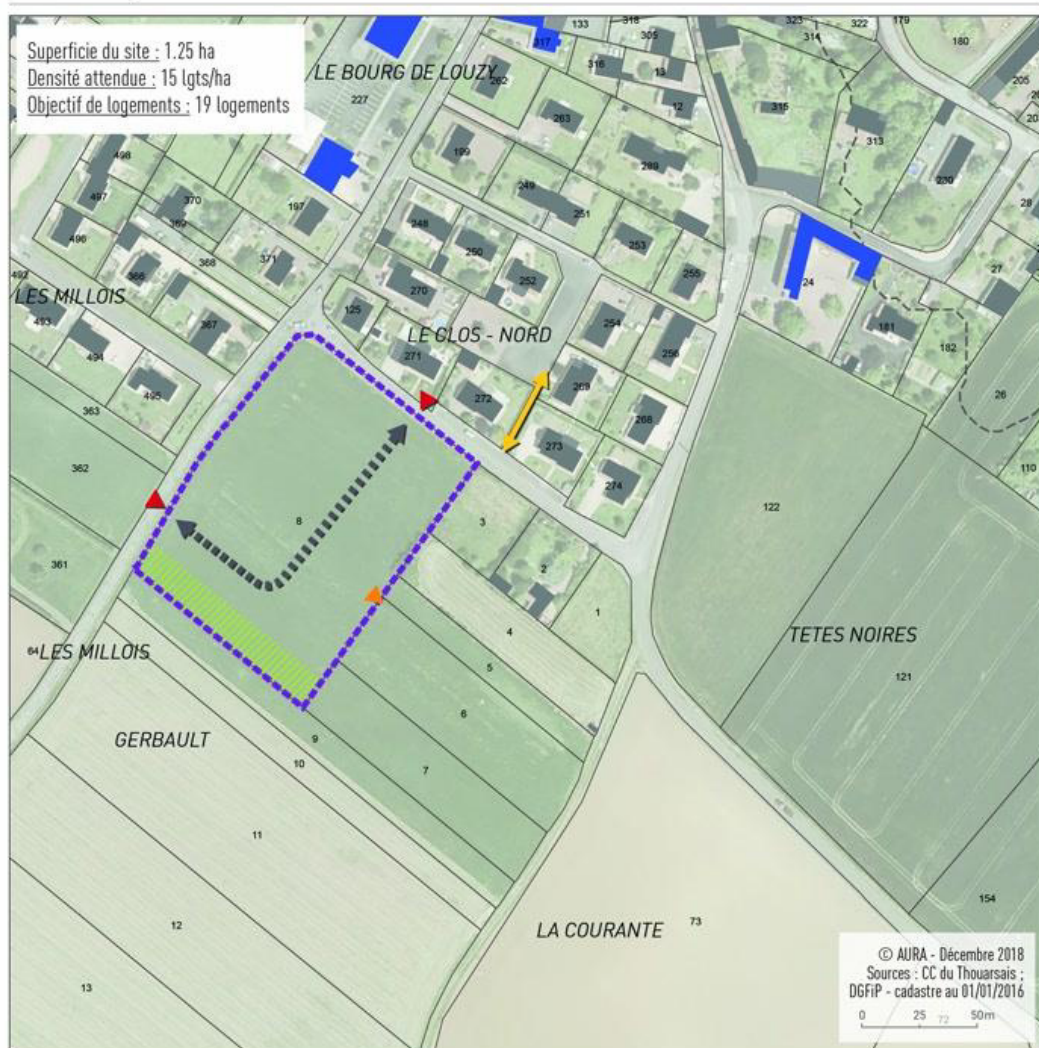
#### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis la rue de la mairie et la rue de la Croix Estudier.
- Réaliser une voie traversante depuis la rue de la mairie vers la rue de la Croix Estudier.

- Prévoir une amorce de voirie vers le champ à l'Est.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**





#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- Poches de stationnement
- Éléments patrimoniaux
- Poteau électrique
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- Accès possible à privilégier
- Accès véhicules de service
- Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- Voirie traversante
- Maintien accès agricole
- Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# OAP Commune de Luché-Thouarsais

## **La commune comporte 3 sites avec OAP :**

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du bourg. D'une superficie de +/- 13 800m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 17 logements.

OAP n°2 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension à la sortie du bourg. D'une superficie de +/- 4 900m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 6 logements.

OAP n°3 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en renouvellement du bourg. D'une superficie de +/- 1 900 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 2 logements.



# COMMUNE DE LUCHÉ-THOUARSAIS

## OAP n°1 : Site des Adillons



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le secteur d'extension se situe dans le prolongement du lotissement actuel, à proximité de l'école et de la base de loisirs des Adillons, dans le prolongement du bourg. Ce site est en cohérence avec l'urbanisation de ces dernières années et permet de maintenir la population au plus près des services.

L'accès au lotissement actuellement se fait par la rue des Adillons.

D'une topographie plane, le site est ceinturé de haies et d'arbres qui permettent une bonne intégration paysagère.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet en continuité du tissu urbain existant mais en optimisant l'espace par une densité plus élevée.
- Conserver la maille bocagère, élément naturel structurant permettant la transition entre les espaces cultivés et les espaces déjà urbanisés.
- Connecter le projet au réseau viaire et au centre-bourg.

### **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 13 800m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 17 logements.

### **Intégration paysagère du site :**

- Préserver ou restaurer le linéaire de haies et les arbres en limite de périmètre afin de respecter la maille bocagère existante.

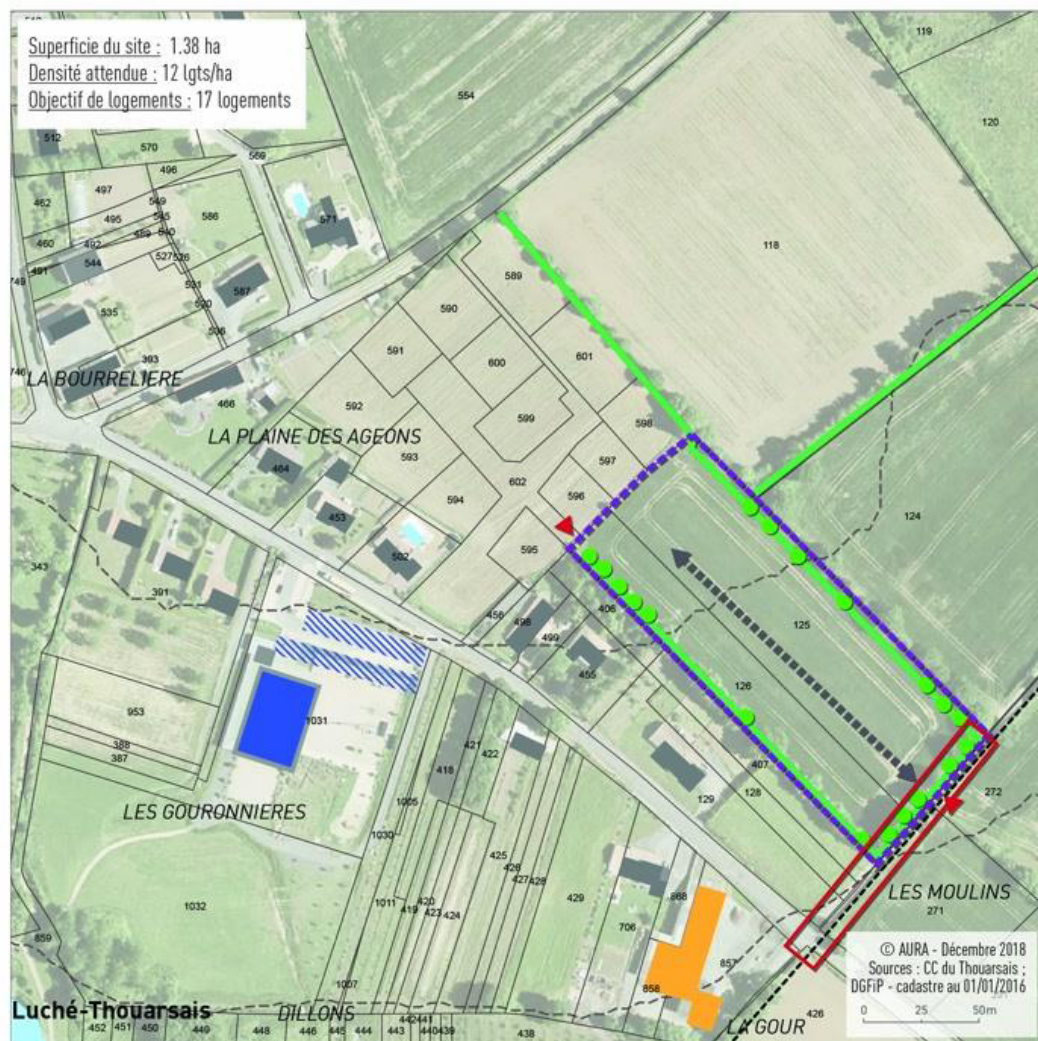
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser l'accès depuis la voie interne du lotissement actuel (parcelle B 602).
- Créer une voie traversante jusqu'au chemin de Massigny.
- Sécuriser l'accès pour la nouvelle voie au Sud-Ouest.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- ↔ Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⚡ Poteau électrique
- ↗ Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ◀▶ Accès possible à privilégier
- ◀▶ Accès véhicules de service
- ◀▶ Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ↔ Voirie traversante
- ↔ Maintien accès agricole
- ↔ Amorce de voie à prévoir

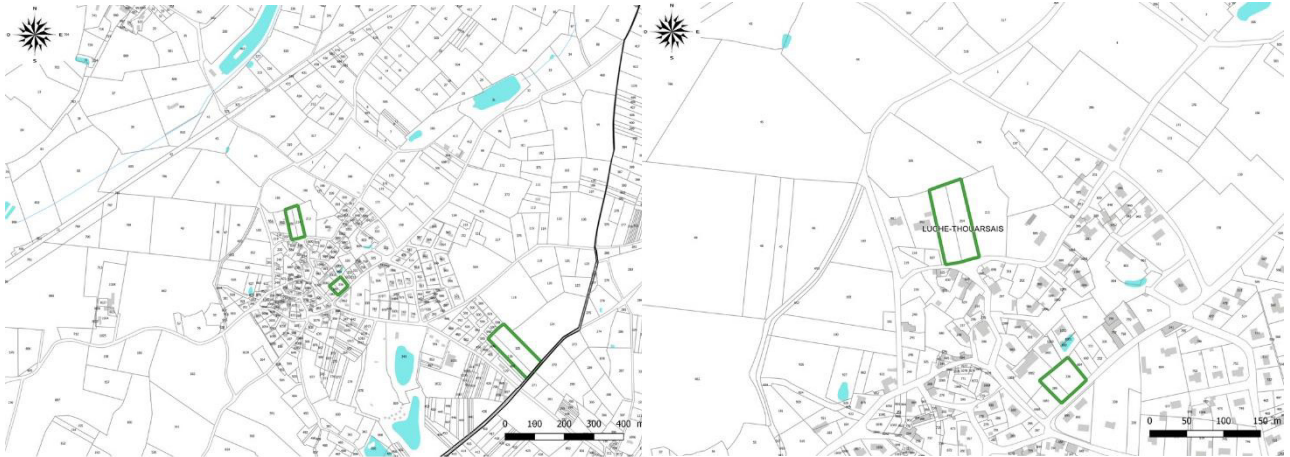
- ↔ Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# COMMUNE DE LUCHÉ-THOUARSAIS

## OAP n°2 : Site rue des Pruneliers



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le secteur d'extension se situe rue des Pruneliers à la sortie Nord-Ouest de Luché- Thouarsais. Une urbanisation plus diffuse se trouve à proximité.

D'une topographie plane, le site est ceinturé de haies et d'arbres qui lui confèrent un cadre verdoyant et qui permettent une bonne intégration paysagère.

Le site est aujourd'hui accessible depuis la rue des Pruneliers.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet en continuité du tissu urbain existant mais en optimisant l'espace par une densité plus élevée.
- Conserver la maille bocagère, élément naturel structurant permettant la transition entre les espaces cultivés ou occupés par l'élevage et les espaces déjà urbanisés.
- Connecter le projet au réseau viaire et au centre-bourg.

### **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 4 900m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 6 logements.

#### **Intégration paysagère du site :**

- Préserver ou restaurer le linéaire de haies et les arbres en limite de périmètre afin de respecter la maille bocagère existante.



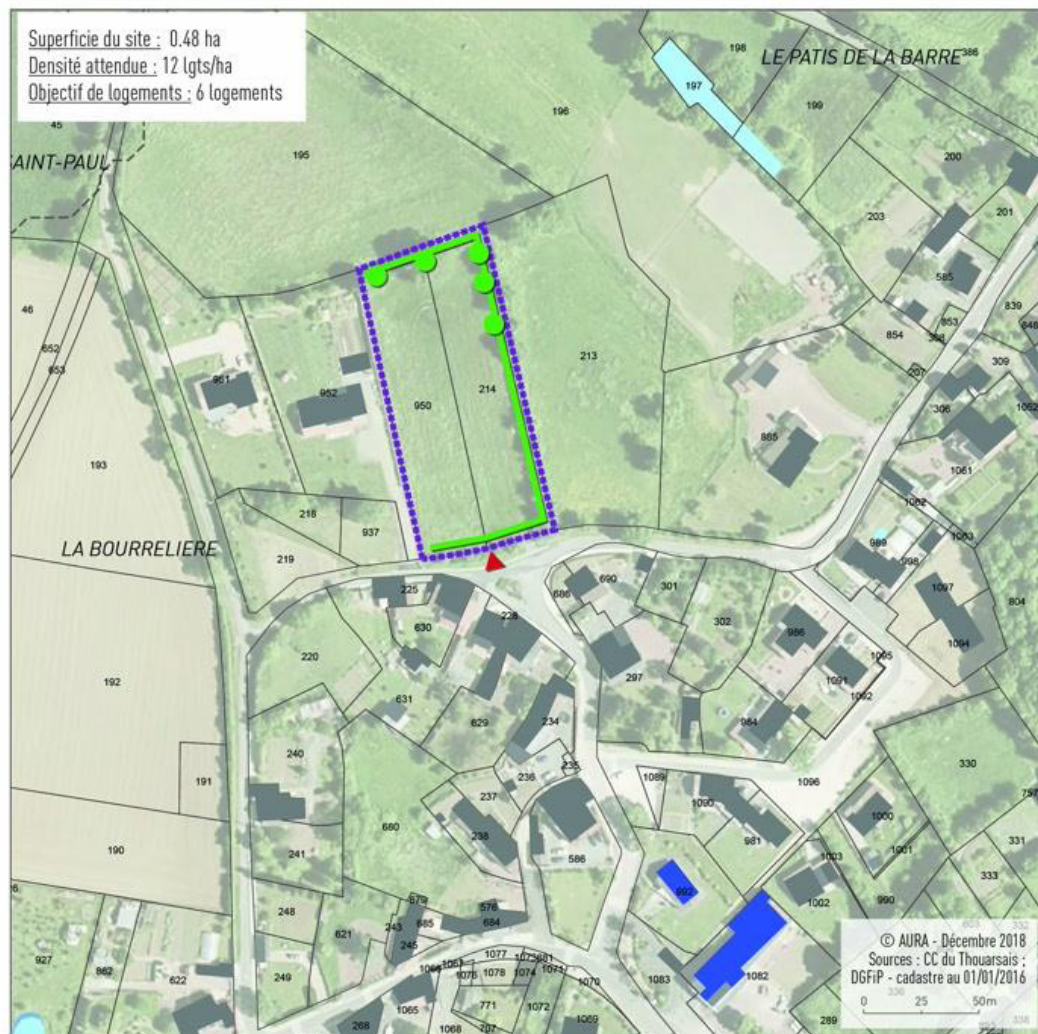
- Conserver les arbres à haute tige qui structurent l'espace.

### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser l'accès depuis la rue des Pruneliers.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**





#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- Poches de stationnement
- Éléments patrimoniaux
- Poteau électrique
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- Accès possible à privilégier
- Accès véhicules de service
- Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- Voirie traversante
- Maintien accès agricole
- Amorce de voie à prévoir

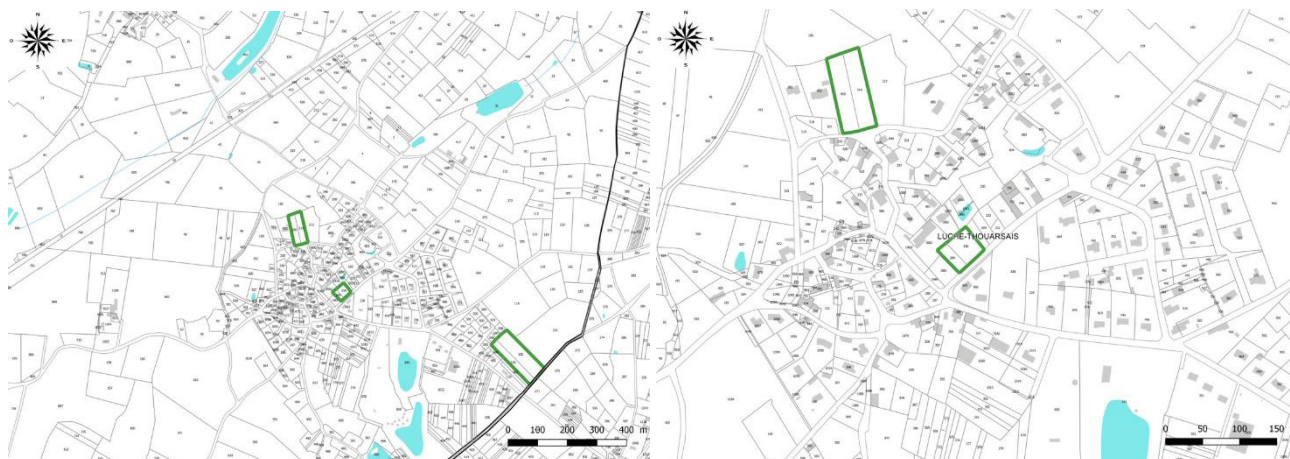
- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir/ à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# COMMUNE DE LUCHÉ-THOUARSAIS

## OAP n°3 : Site Rue de la Cave.



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur de renouvellement urbain se situe dans le cœur de bourg de Luché- Thouarsais, à proximité de la mairie et de l'ancienne école, dans un espace urbanisé.

D'une topographie plane, le site est ceinturé de haies et d'arbres. Un espace boisé sur la parcelle adjacente offre une coupure verte dans cet espace bâti.

Le site est aujourd'hui accessible depuis la rue de la Cave.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans la continuité du tissu urbain existant et accompagner l'urbanisation en cœur de bourg.
- Maintenir le cadre agréable du site et conserver son intégration paysagère dans la structure bocagère.
- Connecter le projet au réseau viaire, au centre bourg et aux équipements situés à proximité.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat ou mixte. D'une superficie de +/- 1900 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 2 logements.

#### **Intégration paysagère du site :**

- Conserver ou restaurer les haies et l'arbre remarquable présents sur le site.

#### **Desserte, accès, modes doux :**

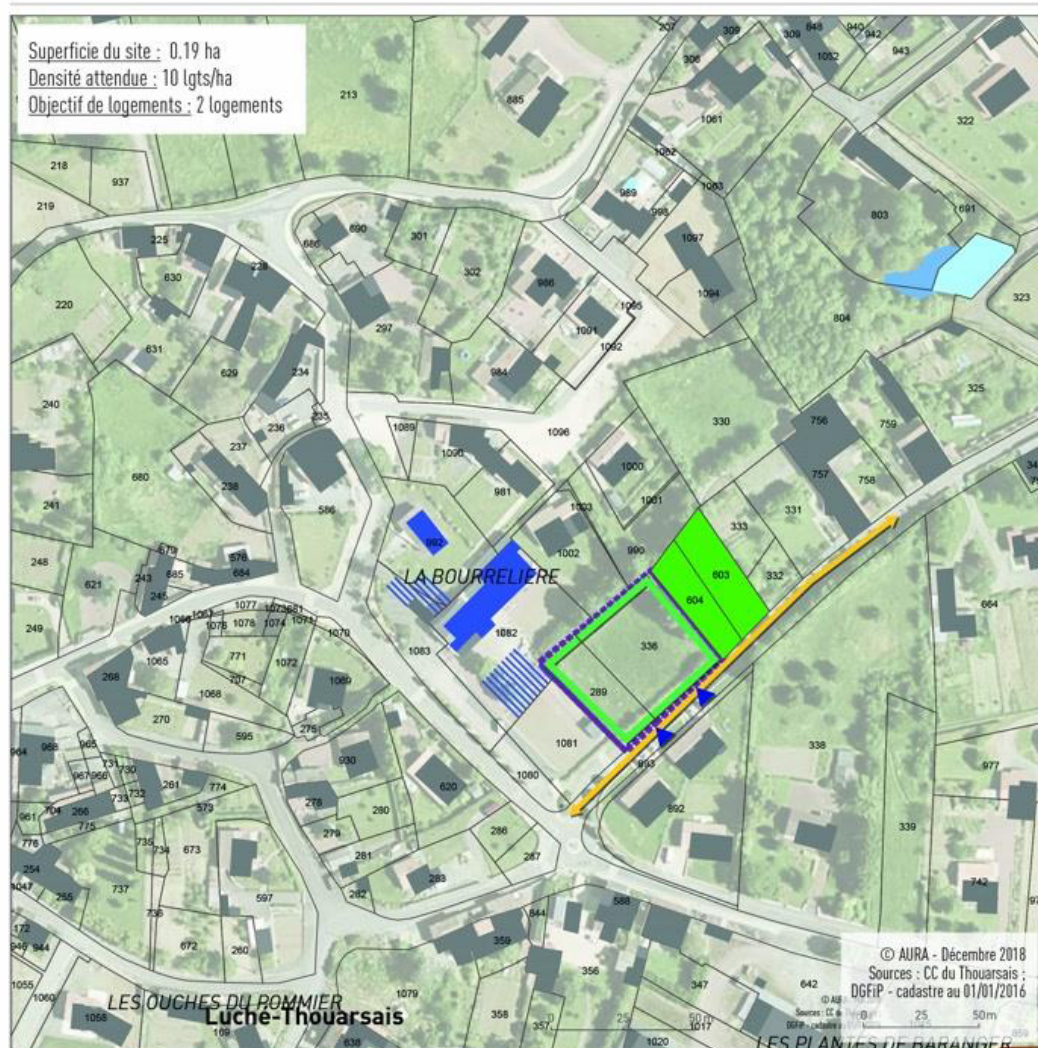


- Réaliser les accès individuels directs depuis la rue de la Cave.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⊕ Poteau électrique
- ⊗ Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ◀▶ Accès possible à privilégier
- ◀▶ Accès véhicules de service
- ◀▶ Accès individuel
- ◀▶ Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ◀▶ Voirie traversante
- ◀▶ Maintien accès agricole
- ◀▶ Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# OAP Commune de Luzay

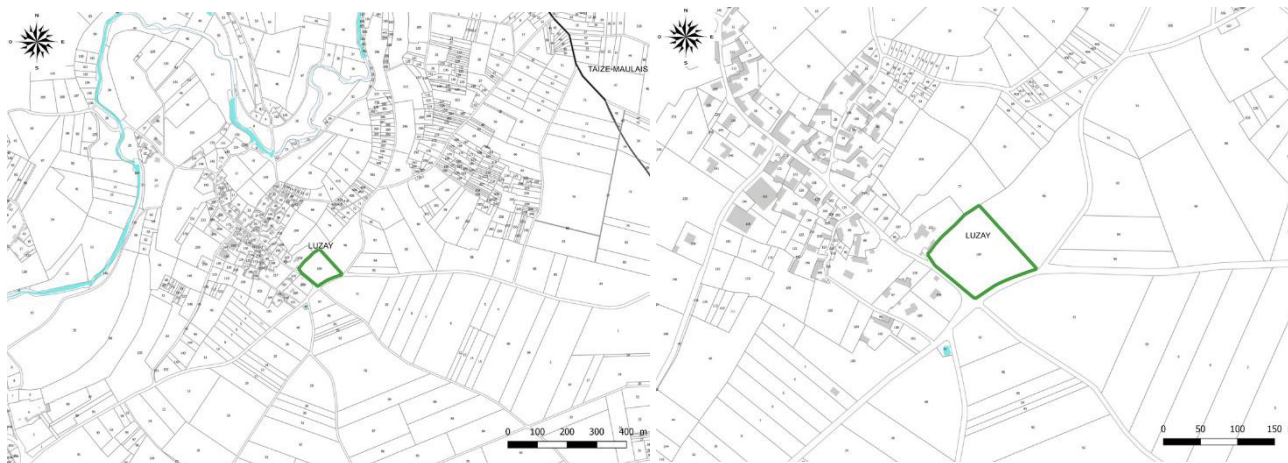
## **La commune comporte 2 sites avec OAP :**

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension dans le village de la Coindrie. D'une superficie de +/- 9 530m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 12 logements.

OAP n°2 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du bourg. D'une superficie de +/- 6 359 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 8 logements.

# COMMUNE DE LUZAY

## OAP n°1 : Site de la Coindrie



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le secteur d'extension se situe dans le village de la Coindrie, dans le prolongement de l'urbanisation existante. Il est constitué d'une parcelle non bâtie.

Le site est aujourd'hui accessible depuis la rue des Tilleuls et la route départementale n°163.

D'une topographie globalement plane avec une légère pente en direction du Nord Est, le site est ceinturé de murets en pierres sèches discontinus et de quelques haies éparses.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans le prolongement du tissu urbain existant mais en optimisant l'espace par une densité plus élevée.
- Conserver les éléments naturels de qualité au sein de l'opération ainsi que les murets existants, permettant la transition entre les espaces cultivés et les espaces déjà urbanisés.
- Connecter le projet au réseau viaire.

### **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 9 530m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 12 logements.



### **Intégration paysagère du site :**

- Préserver ou restaurer les éléments naturels existants en limite de périmètre afin de respecter le cadre existant.
- Préserver ou restaurer les murs en pierres sèches présents sur le site s'ils ne nuisent pas à l'accès au site.

### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis la route départementale n°163.
- Réfléchir à l'aménagement du carrefour depuis la route départementale n°163 afin de sécuriser les accès et pacifier les flux.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**

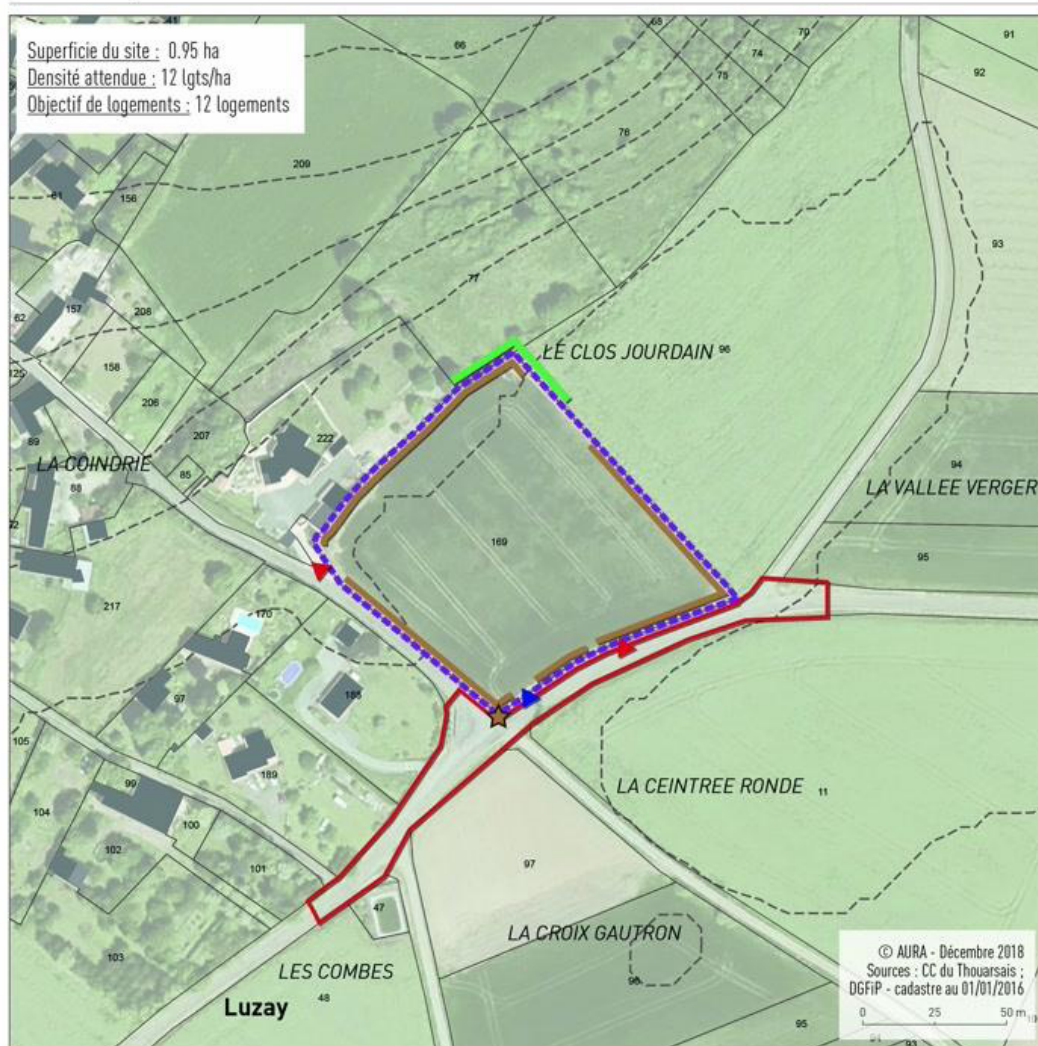


Vue depuis la rue des Tilleuls



Vue depuis la route départementale 163





#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⊗ Poteau électrique
- ↑ Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîte
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ◀ ▶ Accès possible à privilégier
- ◀ ▶ Accès véhicules de service
- ◀ ▶ Accès individuel
- ◻ Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ◀ ▶ Voirie traversante
- ◀ ▶ Maintien accès agricole
- ◀ ▶ Amorce de voie à prévoir

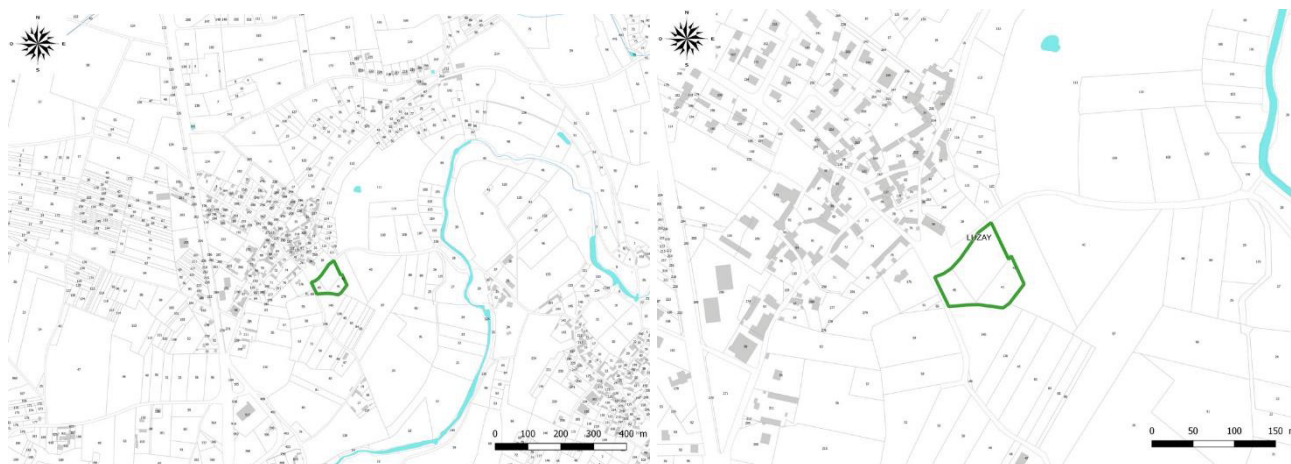
- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- A Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# COMMUNE DE LUZAY

## OAP n°2 : Site du Centre-Bourg



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le secteur d'extension se situe au Sud-Est du bourg principal à proximité immédiate de l'église et de l'école. Il s'agit d'un champ cultivé. Ce champ, de forme triangulaire, est délimité au Nord-Est par un boisement et des haies. Ce secteur bénéficie d'éléments naturels qui constituent de véritables coupures avec l'espace agricole. Ce secteur participe à la biodiversité car il est en partie situé dans un réservoir de biodiversité complémentaire des forêts. Concernant la topographie, le secteur présente une déclivité Nord-Ouest Sud-Est.

Le site est accessible depuis la Rue Clément Créchet et le chemin rural de Luzay à la Corbinière.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans le prolongement du tissu urbain existant.
- Conserver la maille bocagère, élément naturel structurant permettant la transition entre les espaces cultivés et les espaces déjà urbanisés.
- Connecter le projet au réseau viaire.

### **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 6 359 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 8 logements.

#### **Intégration paysagère du site :**

- Préserver ou restaurer les linéaires de haies en limite de périmètre afin de respecter le cadre existant.

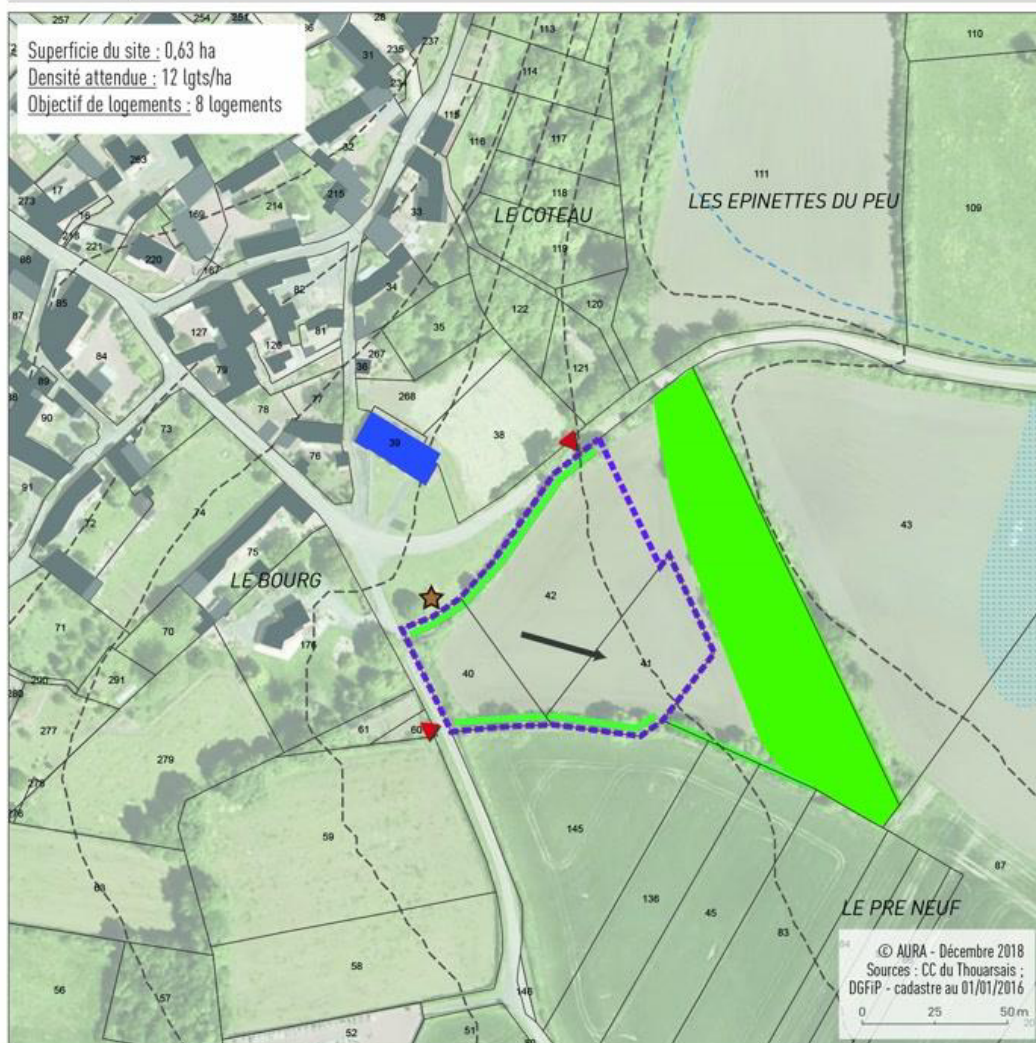
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis la Rue Clément Créchet et le chemin rural de Luzay à la Corbinière.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- ↔ Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⊗ Poteau électrique
- ⬆ Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ◀▶ Accès possible à privilégier
- ◀▶ Accès véhicules de service
- ◀▶ Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ⬆ Voirie traversante
- ⬆ Maintien accès agricole
- ⬆ Amorce de voie à prévoir

- ↔ Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- A Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales



# OAP Commune de Mauzé- Thouarsais

## **La commune comporte 3 sites avec OAP :**

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en densification du bourg. D'une superficie de +/- 23 640m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 30 logements.

OAP n°2 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du bourg. D'une superficie de +/- 22 250m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 34 logements.

OAP n°3 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du village de Rigné. D'une superficie de +/- 10 000m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 12 logements.

OAP n°4 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en densification du bourg. D'une superficie de +/- 10 000m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 15 logements.

# COMMUNE DE MAUZÉ-THOUARSAIS

## OAP n°1 : Les Sablons.



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

Le secteur de densification est constitué de parcelles non bâties, située dans le cœur du bourg de Mauzé-Thouarsais et dans un quartier pavillonnaire. À proximité, se trouvent plusieurs équipements : l'école, le château du Pressoir rénové, la mairie, le stade... Le site est aujourd'hui peu visible car une urbanisation linéaire longe la rue des Sablons, la rue du Bois Baudron, la rue de la Croix d'Ingand et la rue des Barres. Le secteur est enclavé en second rang de ces 4 voies.

Le site est pour sa majeure partie cultivé, le reste étant constitué de jardins privés. Le terrain est plat et ne présente aucune végétation particulière, à part quelques arbres isolés et des rangs de vigne.

Il est accessible depuis la rue du Bois Baudron via une liaison douce existante.

### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet en continuité du tissu urbain existant en favorisant la densité.
- Désenclaver et urbaniser l'espace en cœur de bourg à proximité des équipements structurants de Mauzé-Thouarsais.
- Connecter le projet au réseau viaire et au centre-bourg.

## **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 23 640m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 30 logements.

### **L'intégration paysagère du site :**

- Conserver les arbres si leur état le permet ou implanter quelques arbres à haute tige dans le projet.

### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis la rue des Sablons, la rue des Barres et depuis la rue du Bois Baudron.

## **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**



Vue depuis la rue du Bois Baudron

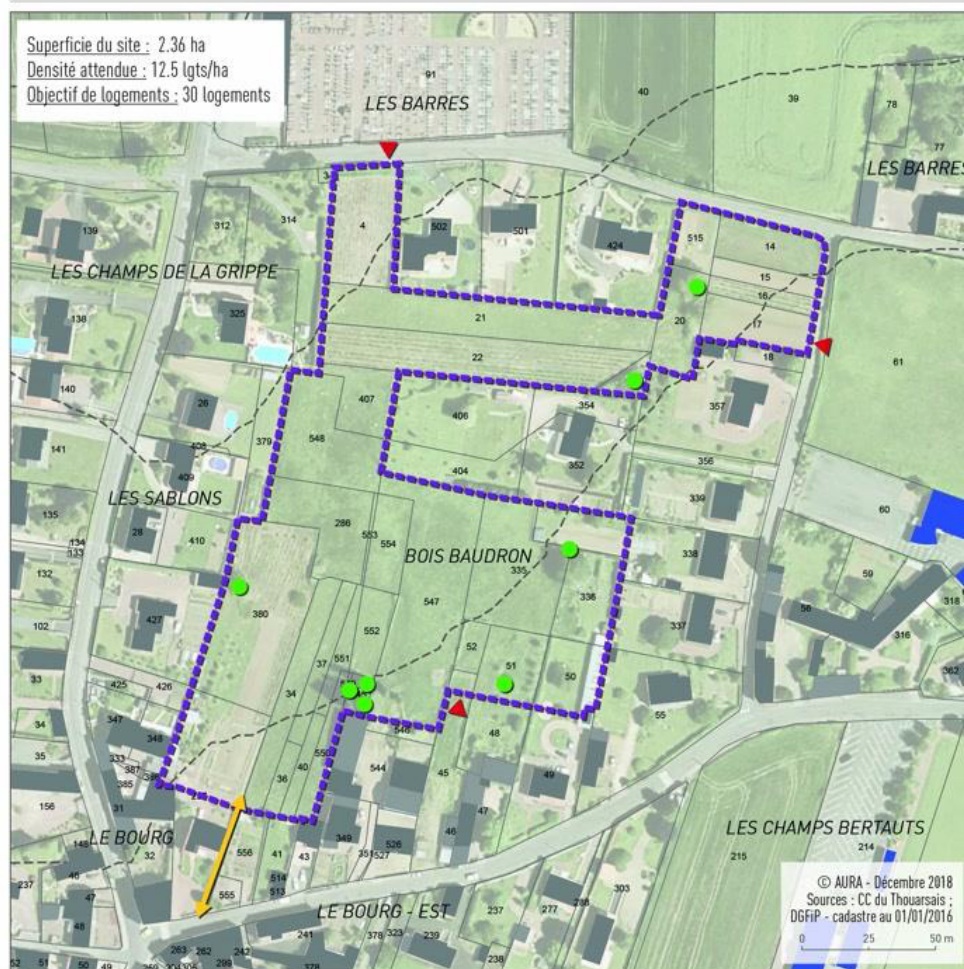


Vue sur le cheminement piéton existant



Vue depuis l'intérieur du site





#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⊗ Poteau électrique
- ↑ Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ↔ Accès possible à privilégier
- ↔ Accès véhicules de service
- ↔ Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ↔ Voirie traversante
- ↔ Maintien accès agricole
- ↔ Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

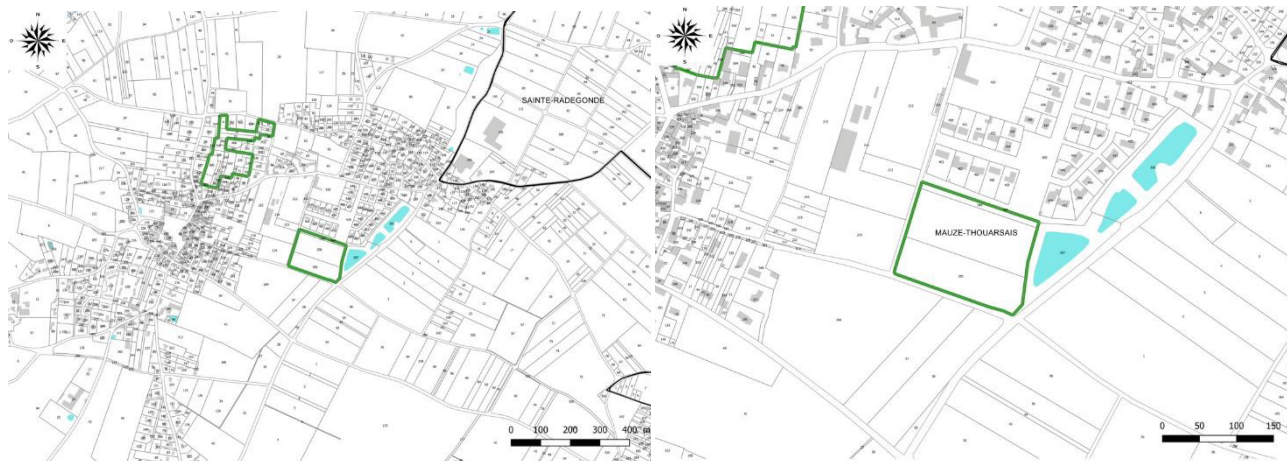
#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales



# COMMUNE DE MAUZÉ-THOUARSAIS

## OAP n°2 : Les Champs Bertauts.



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

Le secteur d'extension est constitué de parcelles non bâties et se situe dans le prolongement du lotissement des Champs Bertauts. À proximité, se trouvent plusieurs équipements : l'école, le château du Pressoir rénové, la mairie, le stade...

Le site est bordé dans sa partie Ouest, Sud et Est d'arbres et de haies.

Il est aujourd'hui accessible depuis la route du Pré Long au Sud, le chemin rural des Champs Bertauts à l'Ouest et depuis la voie interne au lotissement existant (Place des Papillons) au Nord. Un réseau de liaisons douces important borde le site permettant sa connexion aux équipements structurants de la commune.

### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans le prolongement du tissu urbain existant en favorisant la densité.
- Conserver le cadre végétal et les éléments naturels majeurs qui structurent le site.
- Connecter le projet au réseau viaire et au centre-bourg.

### **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 22 250m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 34 logements.

### **L'intégration paysagère du site :**

- Conserver ou restaurer les arbres et les haies présents sur le site.

### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis le chemin rural des Champs Bertauts, depuis la route du Pré Long au Sud et depuis la voie interne au lotissement existant.
- Réaliser un cheminement doux qui traverse le site.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**





#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- Poches de stationnement
- Éléments patrimoniaux
- Poteau électrique
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- Accès possible à privilégier
- Accès véhicules de service
- Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- Voirie traversante
- Maintien accès agricole
- Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir/ à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales



# COMMUNE DE MAUZÉ-THOUARSAIS

## OAP n°3 : Rigné



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

Le secteur d'extension se situe dans le bourg de Rigné, bourg secondaire de la commune de Mauzé-Thouarsais. Le bourg de Rigné présente une forte diversité de formes urbaines : des logements anciens bâtis en front de rue, des pavillons mitoyens et des logements pavillonnaires. Ce site est constitué de parcelles non bâties et est aujourd'hui cultivé ou en jardins. À proximité, se trouvent le centre de loisirs et l'église Saint-Hilaire.

D'une topographie plane, le site ne présente aucune végétation particulière sauf quelques arbres au Sud-Est.

Le site est aujourd'hui accessible depuis la rue du Gré.

### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans le prolongement du tissu urbain existant en favorisant la densité.
- Connecter le projet au réseau viaire et au centre-bourg.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 10 000m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 12 logements.

### **L'intégration paysagère du site :**

- Conserver ou restaurer les arbres présents sur le site.

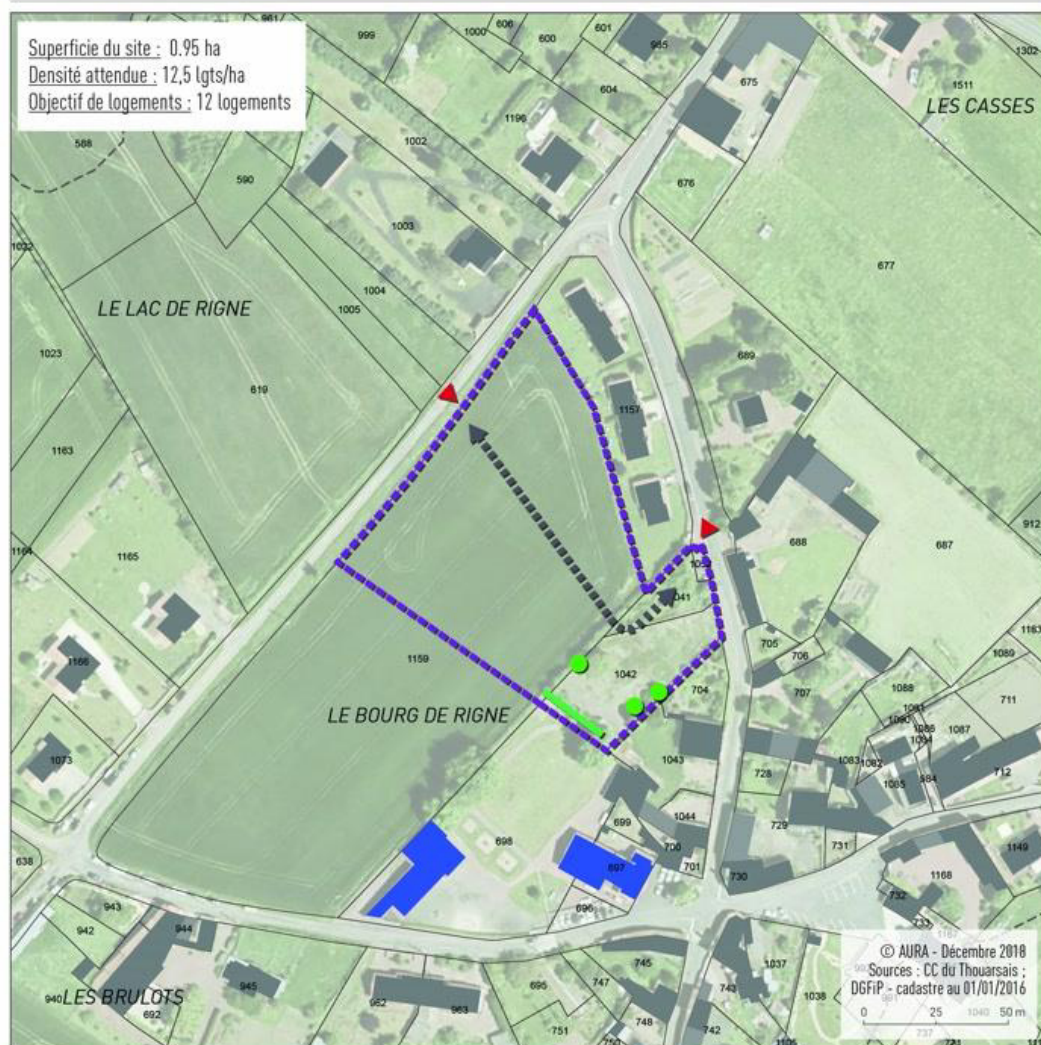
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis la rue du Gré et la rue de la Faïencerie.
- Réaliser une voie traversante reliant ces deux voies.



### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**





#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- Poches de stationnement
- Éléments patrimoniaux
- Poteau électrique
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- Accès possible à privilégier
- Accès véhicules de service
- Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- Voirie traversante
- Maintien accès agricole
- Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# COMMUNE DE MAUZÉ-THOUARSAIS

## OAP n°4 : Le Pré-long 2

### 1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :

#### Parcelles concernées par l'OAP :

Le site est une dent creuse au cœur du bourg de Mauzé-Thouarsais entre le lotissement du Pré-long n°1 en cours de conception et le cœur historique du bourg.

Ce site présente un réel potentiel de densification et profite de la création d'une voie Nord Sud allant de la Rue du Bois Baudron, au chemin du Pré-long.

Cette voie créée dans le cadre du lotissement des pré-longs n°1 désenclave ce secteur initialement desservi par un chemin agricole.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans la continuité du tissu urbain existant en optimisant l'espace par une densité plus élevée.
- La densification permise à travers l'OAP doit permettre de structurer et d'organiser qualitativement le paysage urbain du secteur à l'appui de cette armature végétale et en vue de favoriser les connexions avec le centre-bourg.

### 2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 10000 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 15 logements.

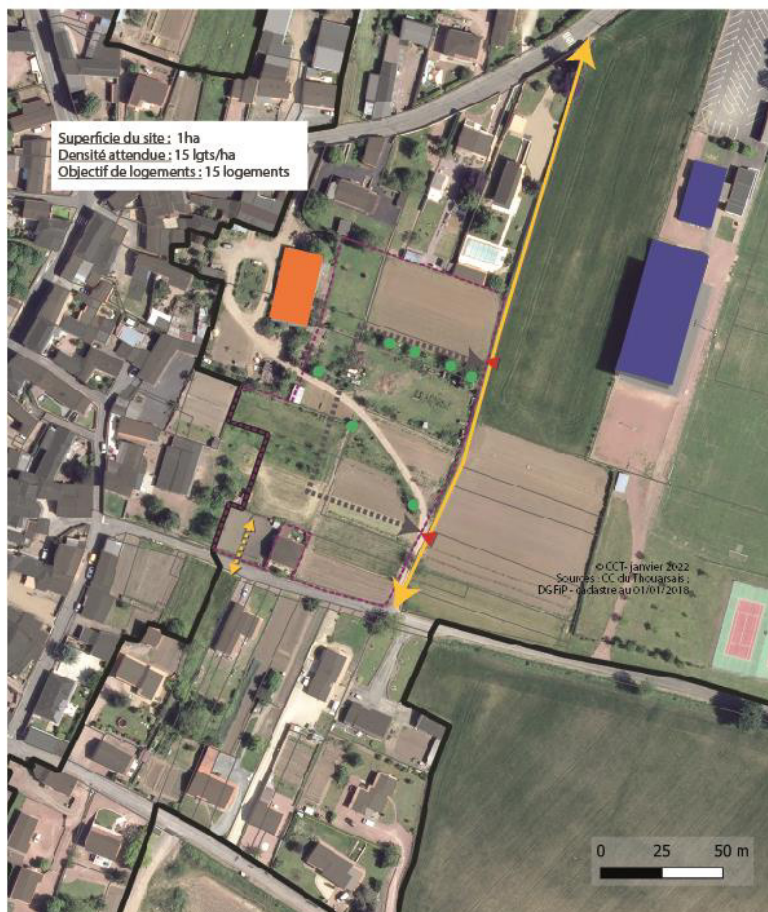
#### **Intégration paysagère du site :**

- Conserver au maximum les arbres présents à l'intérieur du périmètre.

#### **Desserte, accès, modes doux :**

- Créer un accès sécurisé depuis la nouvelle voie créée dans le cadre du lotissement le Pré-long n°1.
- Favoriser les continuités douces avec le centre-bourg.





#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- Poches de stationnement
- Éléments patrimoniaux
- Poteau électrique
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- Accès possible à privilégier
- Accès véhicules de service
- Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- Voirie traversante
- Maintien accès agricole
- Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir/ à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales



# OAP Commune de Missé

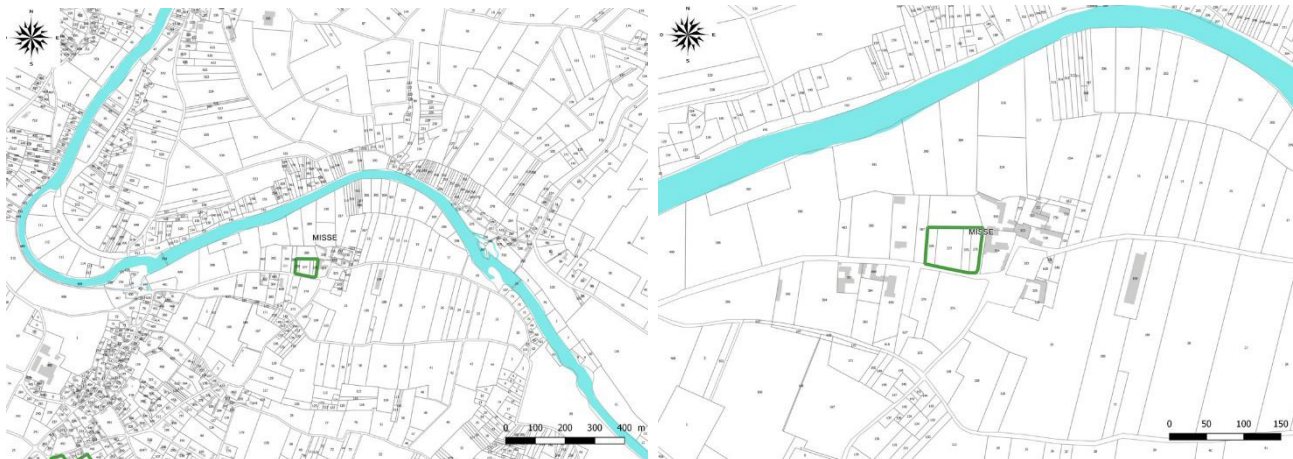
## **La commune comporte 2 sites avec OAP :**

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du bourg. D'une superficie de +/- 4 070 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 7 logements.

OAP n°2 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe dans une dent creuse au cœur du bourg. D'une superficie de +/- 6 900 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 10 logements.

# COMMUNE DE MISSÉ

## OAP n°1 : Site Rue de l'Abbaye



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur d'extension urbaine se situe à la sortie de Missé, près de l'école, de la mairie, de la salle polyvalente et de l'église Saint-Pierre.

Le site présente en légère pente vers le Nord. Un verger est présent sur la parcelle AK 387. Une noue traverse le terrain du Sud au Nord permettant de gérer les eaux provenant des parcelles au sud qui sont humides (AK 379, AK 374 ...). Un noyer est présent en bordure Sud/Ouest du site.

Le secteur est aujourd'hui accessible depuis la rue de l'Abbaye.

### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans la continuité du tissu urbain existant et urbaniser à proximité des équipements de Missé.
- Connecter le projet au réseau viaire et aux équipements situés à proximité.
- Renforcer le cadre végétal du site dans la continuité des abords du Thouet.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 4 070 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 7 logements.

### **Intégration paysagère du site :**

- Conforter ou créer le linéaire de haies présents à l'Ouest et au Nord du site.
- Conserver l'arbre identifié.

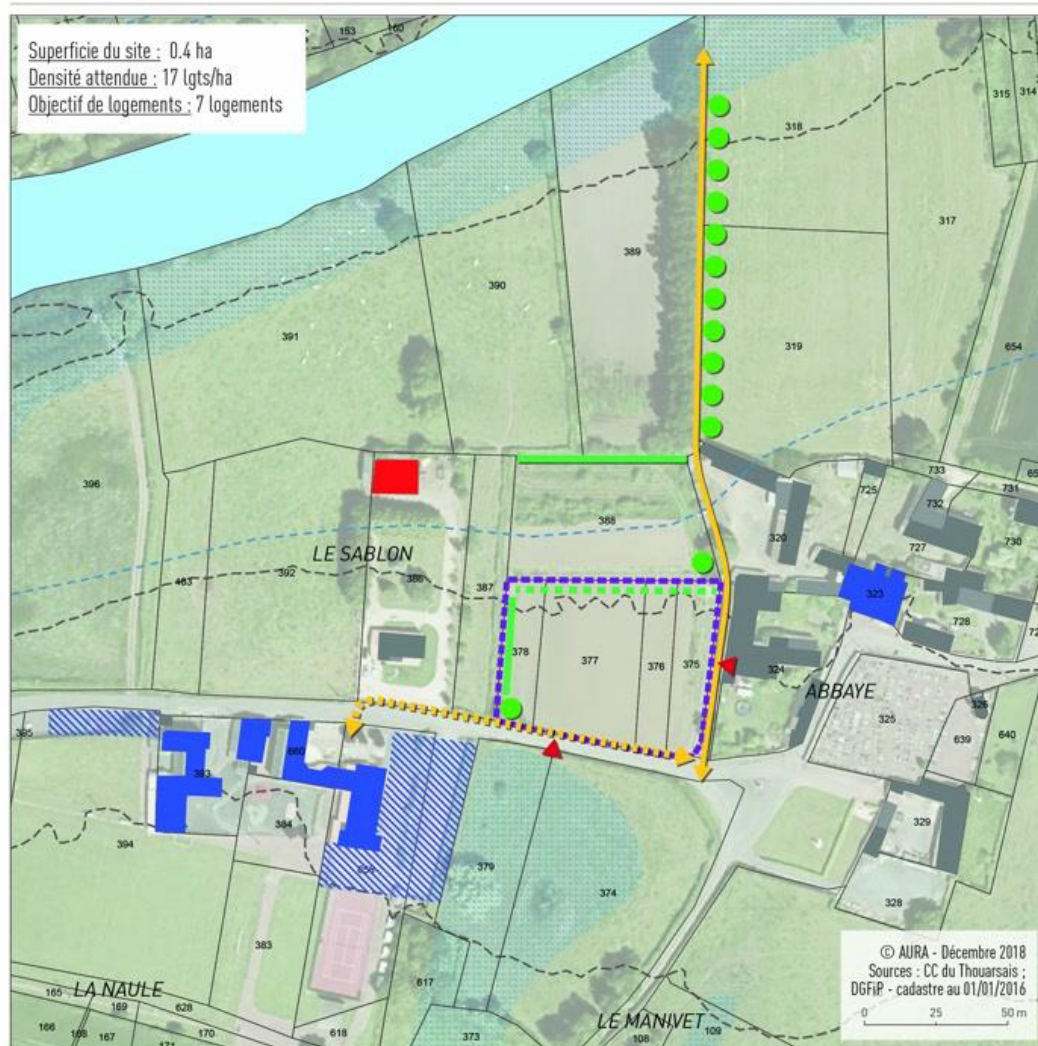
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis la rue de l'Abbaye et par la parcelle AK 320.
- Créer une liaison douce le long du futur projet jusqu'aux équipements et notamment l'école.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- Poches de stationnement
- Éléments patrimoniaux
- Poteau électrique
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- Accès possible à privilégier
- Accès véhicules de service
- Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- Voirie traversante
- Maintien accès agricole
- Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir/ à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales



# COMMUNE DE MISSÉ

## OAP n°2 : Site Rue des Champs Longs



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur de renouvellement urbain se situe au cœur de Missé, dans une zone déjà urbanisée et essentiellement pavillonnaire. D'une topographie plane, le site est non bâti et ne présente aucune végétation particulière.

Le secteur est aujourd'hui accessible depuis la rue des Champs Longs. L'accès par la rue de la Luzabert est contraint en raison d'un dénivelé topographique et de l'étroitesse de la rue.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans la continuité du tissu urbain en densifiant le secteur.
- Connecter le projet au réseau viaire et au centre-bourg.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 6 900 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 10 logements.

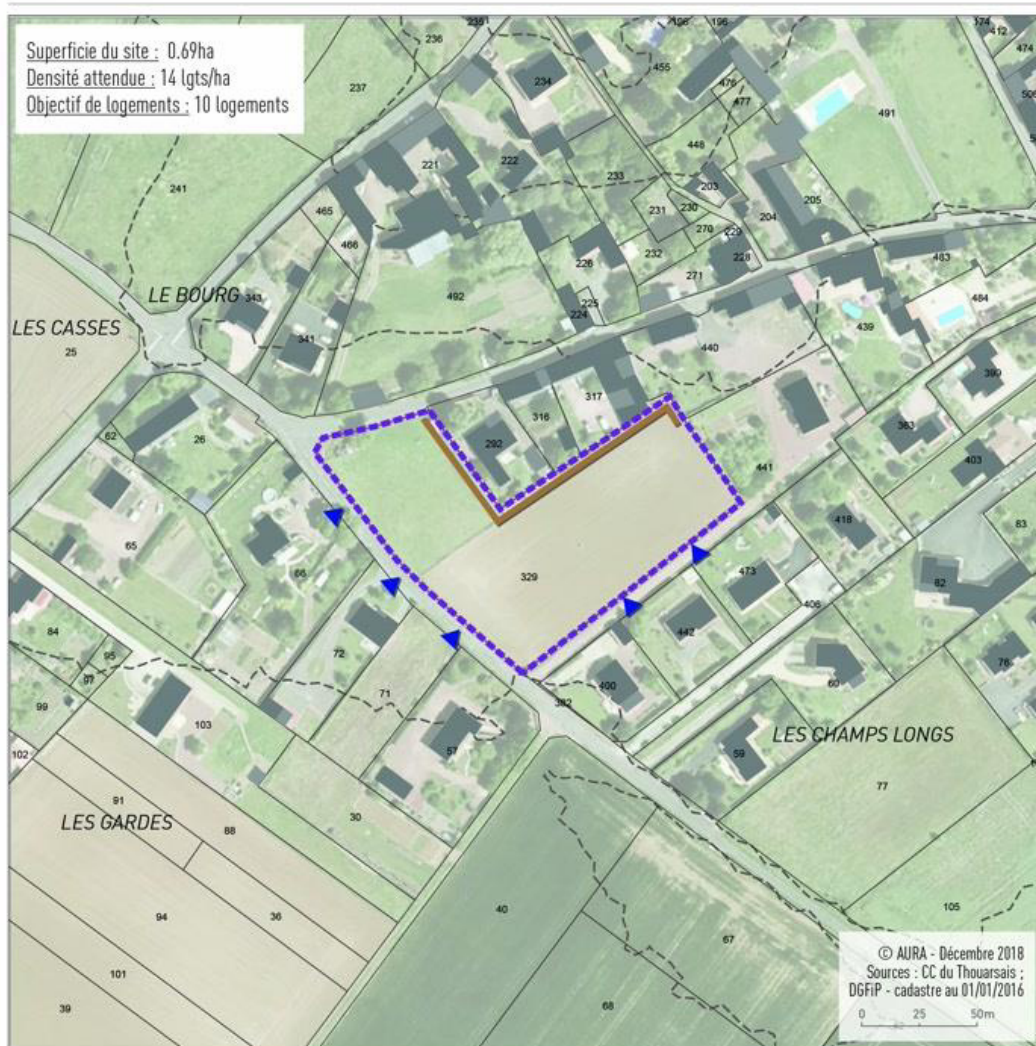
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis la rue des Champs Longs et par la parcelle AI 441.
- Réfléchir à des accès mutualisés.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







- ÉLÉMENTS DE CONTEXTE**
- Commerces
  - Équipements
  - Bâtiments agricoles
  - Activités
  - Espaces récréatifs
  - Végétation existante
  - Liaison douce existante
  - P Poches de stationnement
  - ★ Éléments patrimoniaux
  - ⚡ Poteau électrique
  - ↑ Sens de la pente
  - Courbes de niveau
  - Limites communales
  - Zone inondable

- PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**
- Périmètre OAP
  - Secteur de plus forte densité
  - Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
  - Limite bande construction principale
  - Front bâti à créer

- PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT**
- < > Accès possible à privilégier
  - < > Accès véhicules de service
  - < > Accès individuel
  - Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
  - < > Voirie traversante
  - < > Maintien accès agricole
  - < > Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

- PRINCIPES PAYSAGERS**
- Éléments de végétation à maintenir/ à conforter
  - Haie à créer
  - A Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
  - Transition paysagère à créer
  - Murs et/ou murets à conserver
  - Zone humide
  - Gestion des eaux pluviales

# OAP Commune de Oiron

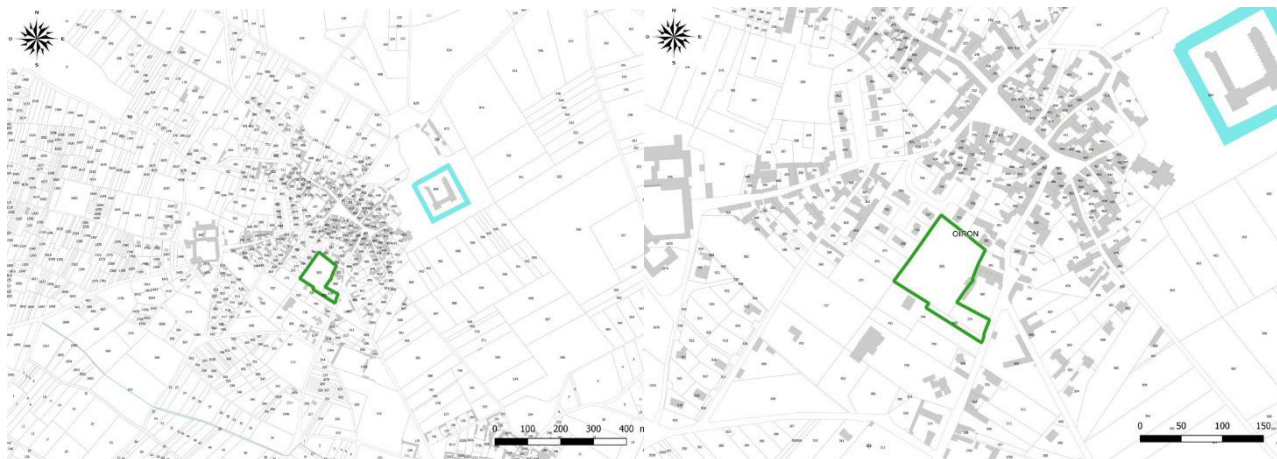
## **La commune comporte 1 site en OAP :**

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe dans une enclave dans le cœur du bourg. D'une superficie de +/- 8 600m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 12 logements.



# COMMUNE DE OIRON

## OAP n°1 : Site Rue des Écoles



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur de densification se situe en centre-bourg, à proximité de la place, des commerces, des équipements et des services de la commune. Il s'agit d'une enclave occupée actuellement par des jardins potagers ou des espaces de pâture. La salle polyvalente est à proximité immédiate au Sud-Est du site.

D'une topographie plane, le site est composé de plusieurs parcelles non bâties, séparées parfois par des murs en moellons. Ce site est arboré. Le site est accessible depuis la rue de Bel Air, la rue des Écoles et depuis un chemin rural.

L'OAP reprend les principes d'aménagement sur la totalité du site permettant la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat. Le programme d'ensemble permet d'avoir une vision à long terme de l'urbanisation et de son phasage. L'ensemble du site fait 1.85 hectares.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet de densification dans la continuité du tissu urbain existant.
- Renforcer un cœur de bourg qui organise la vie du bourg et encourager les mobilités douces en reliant ce quartier au centre-bourg.
- Connecter le projet au réseau viaire et au centre-bourg.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante d'habitat. D'une superficie de +/- 8 600m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 12 logements.

### **Intégration paysagère du site :**

- Conserver les murs en pierre présents sur le site s'ils sont qualitatifs (murs en pierres sèches notamment). Ces murs peuvent être percés pour réaliser la voie traversante et les voies secondaires.
- Conserver les arbres identifiés dans le secteur.
- Créer une transition paysagère à proximité de la salle polyvalente afin de limiter les nuisances de part et d'autre.

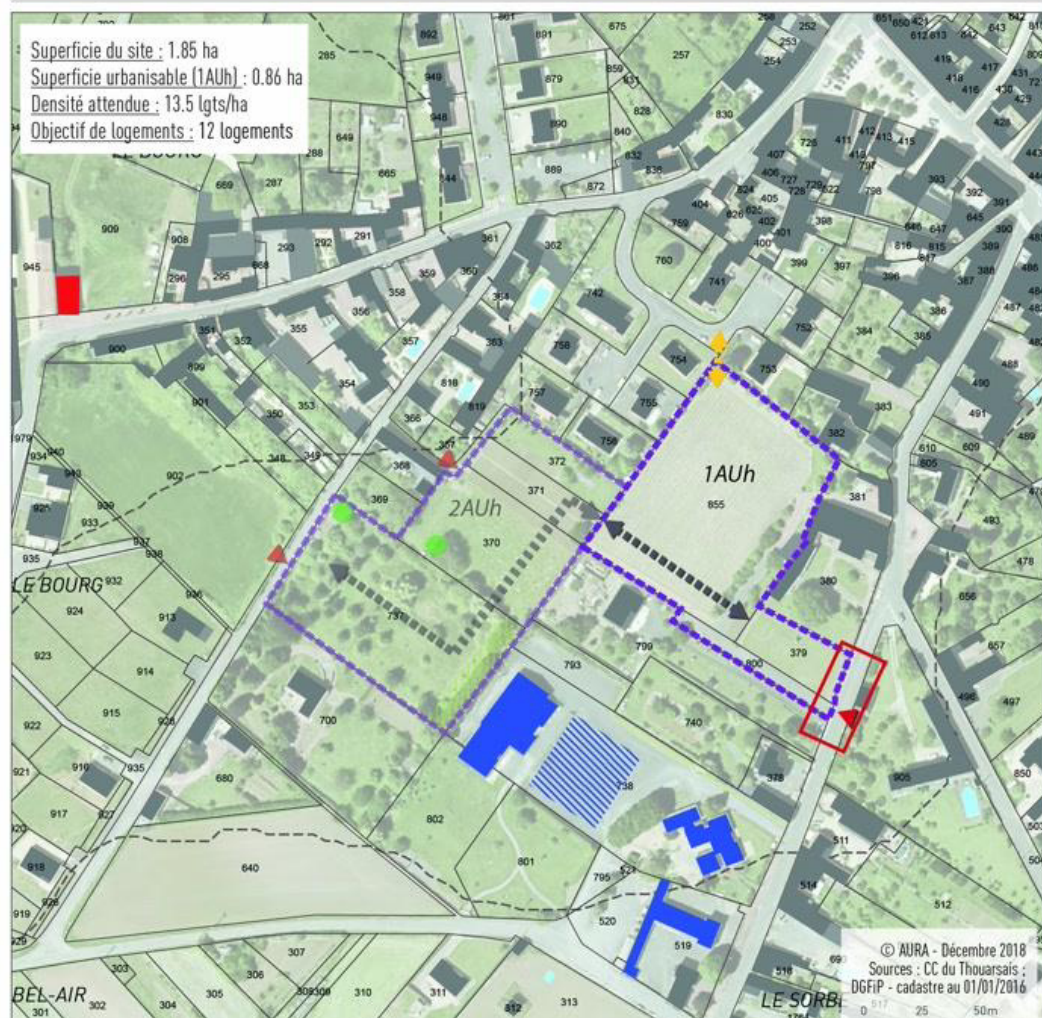
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Organiser les accès depuis la rue des Écoles et depuis la rue de Bel air.
- Créer une voie traversante entre la rue des Écoles et la rue de Bel Air.
- Réaliser des aménagements de façon à sécuriser le carrefour avec la rue des Écoles.
- Réaliser une liaison douce pour rejoindre le lotissement de Montespain.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- ↔ Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⊗ Poteau électrique
- ↑ Sens de la pente
- ~ Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- △ Accès possible à privilégier
- △ Accès véhicules de service
- △ Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ↔ Voirie traversante
- △ Maintien accès agricole
- △ Amorce de voie à prévoir

- △ Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# OAP Commune de Pas-de-Jeu

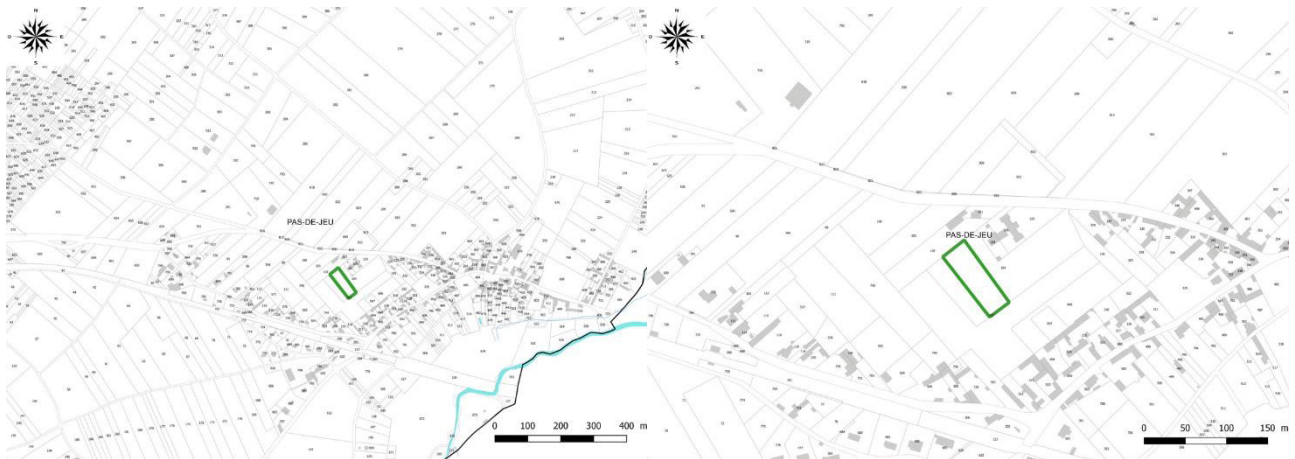
## **La commune comporte 1 site avec OAP :**

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du bourg et dans la poursuite d'une opération récente. D'une superficie de +/- 3 200m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 4 logements.



# COMMUNE DE PAS-DE-JEU

## OAP n°1 : Site Rue du 8 Mai



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur d'extension se situe à proximité de l'école et de la mairie dans le bourg de Pas-de-Jeu. Cet espace accompagne le projet en cours d'aménagement des abords de l'école accompagné de la création de quelques logements. Ce secteur d'extension complète le projet d'ensemble du nouveau quartier de la « Croix de Laire ». Ce projet d'ensemble prévoit, par phases successives :

- L'aménagement de la rue du 8 Mai pour réduire la vitesse, sécuriser la voie et pour accompagner le piéton dans ses trajets quotidiens et de loisirs,
- La densification de la zone en construisant un lotissement avec des maisons de villes mitoyennes,
- L'aménagement d'une place végétalisée destinée aux différents modes de transport (stationnement des bus, stationnement automobile et modes doux) pour faciliter l'accès à l'école et à la mairie.

D'une topographie plane, le site est aujourd'hui cultivé. Le terrain ne présente aucune végétation particulière. Les murs en pierre sèches sont très présents dans le quartier, donnant une cohérence et une harmonie dans la forme urbaine.

Le site est aujourd'hui accessible depuis la rue du Huit Mai (RD n° 759).

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Offrir des logements à proximité des équipements du bourg.
- Structurer le paysage en créant une transition paysagère en harmonie avec l'existant et former un cadre paysager aux futures constructions, créant un espace vert dans la continuité de l'école depuis lequel on profite du paysage du bourg et de ses alentours, permettant une coupure entre les espaces cultivés et les espaces déjà urbanisés.
- Connecter le projet au réseau viaire et au centre-bourg.

## **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 3200m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 4 logements.

### **Intégration paysagère du site :**

- Traiter la frange Nord en créant une coupure paysagère avec le verger adjacent. Cette transition peut être végétale mais aussi proposer des murs pour structurer et délimiter l'espace bâti. Cette intégration paysagère doit reprendre la typologie paysagère réalisée sur la 1ère tranche d'aménagement.

### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis les aménagements et la voie situés à proximité de l'école.
- Prévoir une amorce d'accès en direction du Sud-Ouest
- Réaliser les cheminements piétons pour une bonne desserte du site.

### **Intégration architecturale des constructions :**

- Présenter une orientation des volumes des constructions avec un faîtage parallèle à la voie afin de structurer l'espace et conserver la forme urbaine présente sur cette rue depuis le bourg.

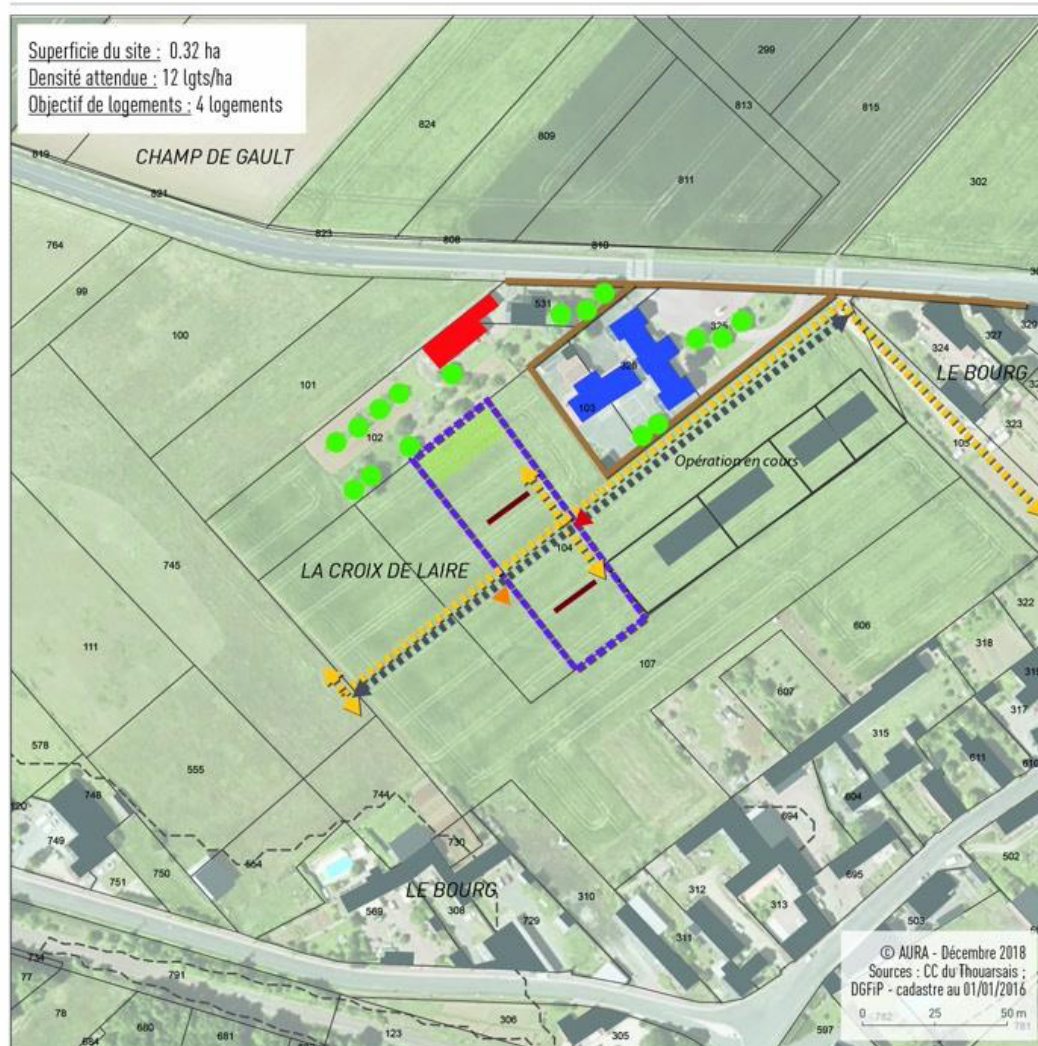
## **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**



Vue depuis la rue du 8 Mai



Vue depuis la cour de la Mairie



- ÉLÉMENTS DE CONTEXTE**
- Commerces
  - Équipements
  - Bâtiments agricoles
  - Activités
  - Espaces récréatifs
  - Végétation existante
  - ↔ Liaison douce existante
  - P Poches de stationnement
  - ★ Éléments patrimoniaux
  - ⊗ Poteau électrique
  - Sens de la pente
  - ~ Courbes de niveau
  - Limites communales
  - Zone inondable

- PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**
- Périmètre OAP
  - Secteur de plus forte densité
  - Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
  - Limite bande construction principale
  - Front bâti à créer
- PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT**
- ↔ Accès possible à privilégier
  - ↔ Accès véhicules de service
  - ↔ Accès individuel
  - ↔ Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
  - ↔ Voirie traversante
  - ↔ Maintien accès agricole
  - ↔ Amorce de voie à prévoir

- ↔ Accessibilité et desserte pour les modes doux
  - Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser
- PRINCIPES PAYSAGERS**
- Éléments de végétation à maintenir/ à conforter
  - Haie à créer
  - A Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
  - Transition paysagère à créer
  - Murs et/ou murets à conserver
  - Zone humide
  - Gestion des eaux pluviales

# OAP Commune de Pierrefitte

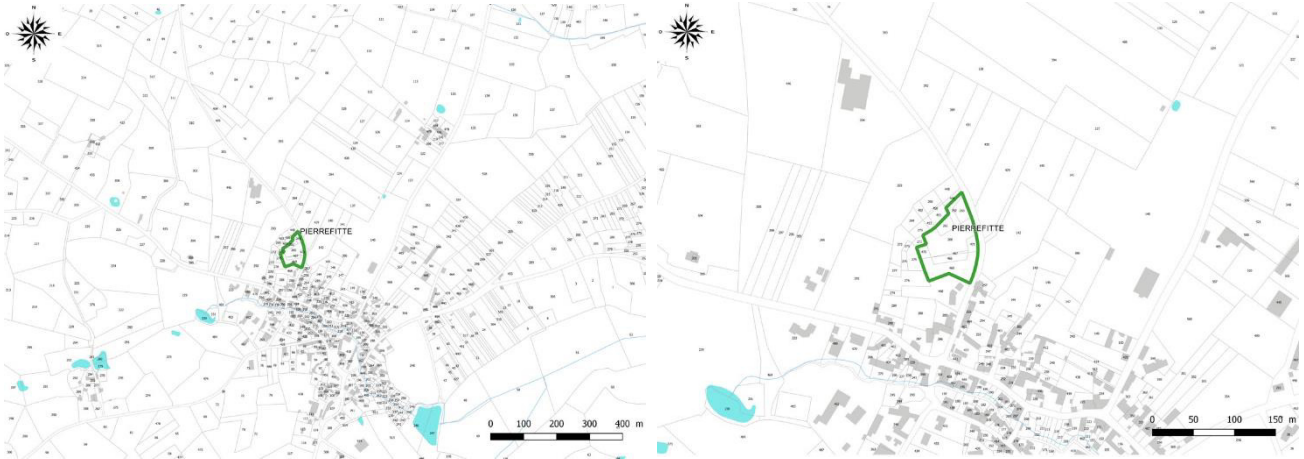
## **La commune comporte 1 site avec OAP :**

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du bourg. D'une superficie de +/- 5 000m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 6 logements.



# COMMUNE DE PIERREFITTE

## OAP n°1 : Site Rue du Stade.



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le projet est localisé à la lisière Nord/Ouest de Pierrefitte, en extension du bourg, à proximité d'un élevage bovin (les distances sanitaires avec un recul de 100m sont respectées). Cet espace a aujourd'hui une vocation en partie agricole et pour l'autre partie, il s'agit d'un terrain d'agrément. Il est desservi par la rue du stade. Un accès au site est existant au Sud du périmètre.

Le site présente une topographie plane. Il se caractérise par la présence d'une ceinture verte à l'extérieur du périmètre de l'OAP permettant une coupure entre l'espace agricole et le développement habitat.

### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet en continuité du tissu urbain existant notamment par une forme architecturale adaptée le long de la rue.
- Conserver la maille bocagère, élément naturel structurant permettant la transition entre les espaces cultivés et les espaces déjà urbanisés.
- Connecter le projet au réseau viaire et au centre-bourg.

### **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 5 000m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 6 logements.

### **Intégration paysagère du site :**

- Préserver le linéaire de haies et les arbres en limite de périmètre afin de respecter la zone de réservoir de biodiversité bocager complémentaire.

### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser l'accès depuis de la Rue du stade, et privilégier l'accès existant au sud du périmètre (sous réserve d'un accès sécurisé).

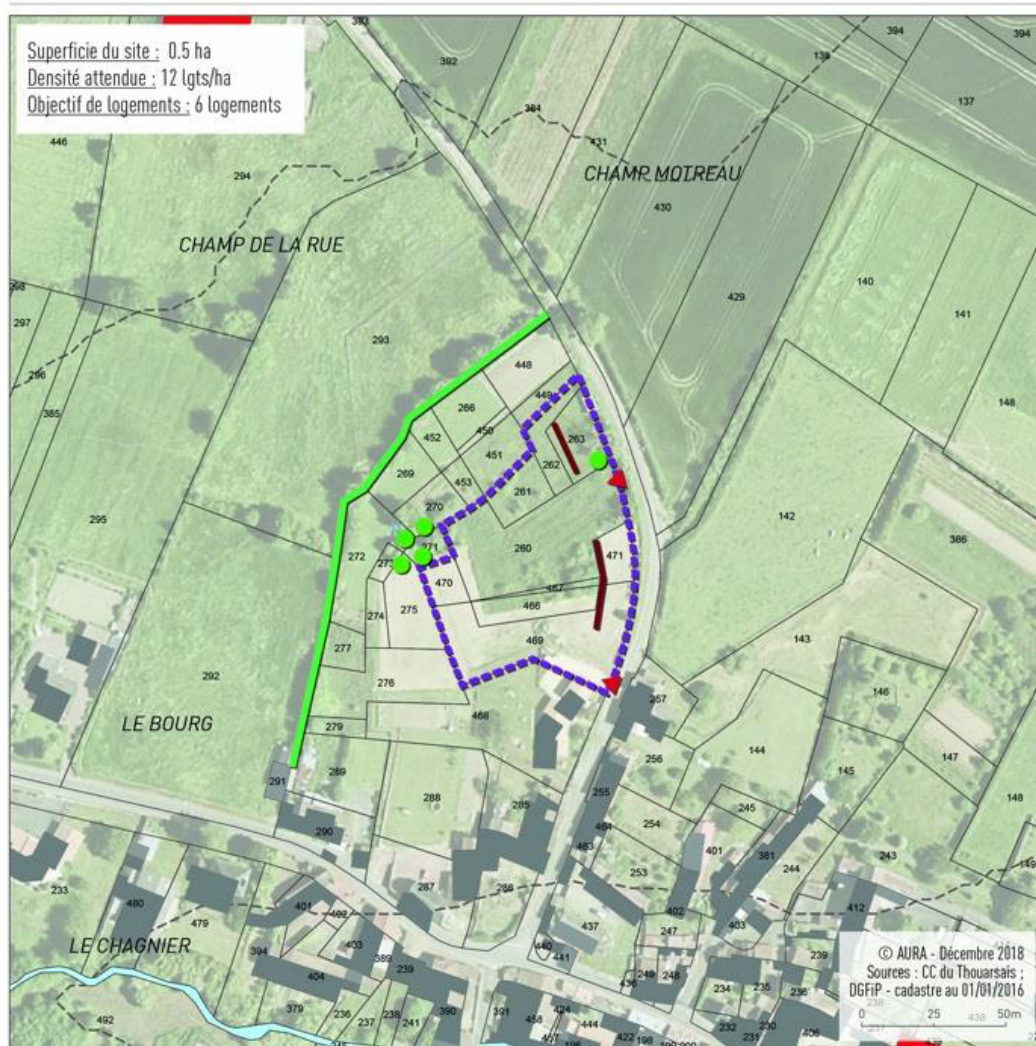
### **Intégration architecturale des constructions :**

- Présenter une orientation des volumes des constructions principales aux abords de la rue du stade avec un faîtage parallèle à la rue afin de structurer l'espace et répondre à l'urbanisation présente de l'autre côté de la voie et depuis le bourg.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- Poches de stationnement
- Éléments patrimoniaux
- Poteau électrique
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- Accès possible à privilégier
- Accès véhicules de service
- Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- Voirie traversante
- Maintien accès agricole
- Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# OAP Commune de Saint- Cyr-La- Lande

## **La commune comporte 1 site avec OAP :**

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en densification du bourg. D'une superficie de +/- 7 800 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 10 logements.



# COMMUNE DE SAINT-CYR-LA-LANDE

## OAP n°1 : Site de Varannes



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur, situé au cœur du village de Varannes, est une dent creuse actuellement non urbanisée, intégrée à un espace bâti diversifié. En effet, le tissu urbain existant présente des constructions anciennes et des constructions modernes. Cet espace est à proximité d'une entreprise de stockage de grains sur la parcelle A 873 où plusieurs silos dominent dans le paysage.

D'une topographie plane, le site ne présente aucune végétation particulière. Il est aujourd'hui traversé par une ligne électrique.

Le site est aujourd'hui accessible depuis la rue du Muguet et la rue Fleurie.

Les parcelles A 945 et A 947 appartenant à la propriété A 246 sont volontairement exclues de l'OAP au vu de la dureté foncière identifiée. L'aménagement de la zone n'empêchera cependant pas leur urbanisation à long terme mais hors de ce périmètre d'opération.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Combler une dent creuse prioritairement.
- Connecter le projet au réseau viaire et au centre bourg.
- Intégrer le futur projet dans l'espace bâti existant grâce à un accompagnement paysager conséquent au Sud afin d'atténuer les vues directes sur les silos.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 7 800 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 10 logements.

### **Intégration paysagère du site :**

- Aménager une transition paysagère au Sud afin de limiter les vues directes sur les silos. Un travail sur une composition avec des arbres à haute tige est recommandé. Une végétation haute et ponctuelle peut amoindrir l'impact visuel des silos sans perdre le bénéfice de l'exposition au Sud.

### **Intégration architecturale des constructions :**

- Présenter une orientation des volumes des constructions principales, comme indiqué sur le plan, permettant pour certains lots des constructions exposées Nord/Sud.

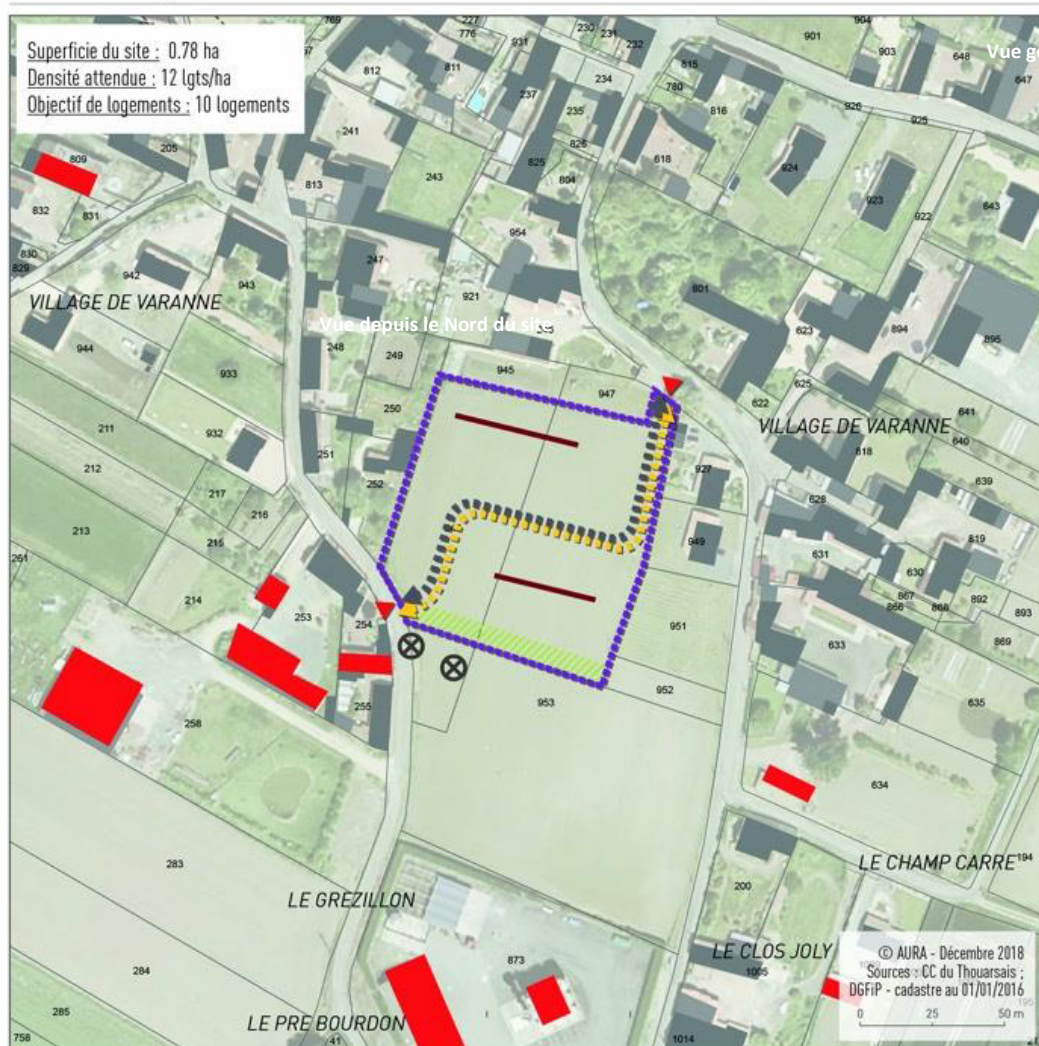
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Créer les accès depuis la rue du Muguet et la rue Fleury.
- Réaliser une voie traversante pour relier la rue du Muguet et la rue Fleury.
- Accompagner cette voie par un cheminement destiné aux modes doux.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- ↔ Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⊗ Poteau électrique
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ↔ Accès possible à privilégier
- ↔ Accès véhicules de service
- ↔ Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ↔ Voirie traversante
- ↔ Maintien accès agricole
- ↔ Amorce de voie à prévoir

#### Accessibilité et desserte pour les modes doux

- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales



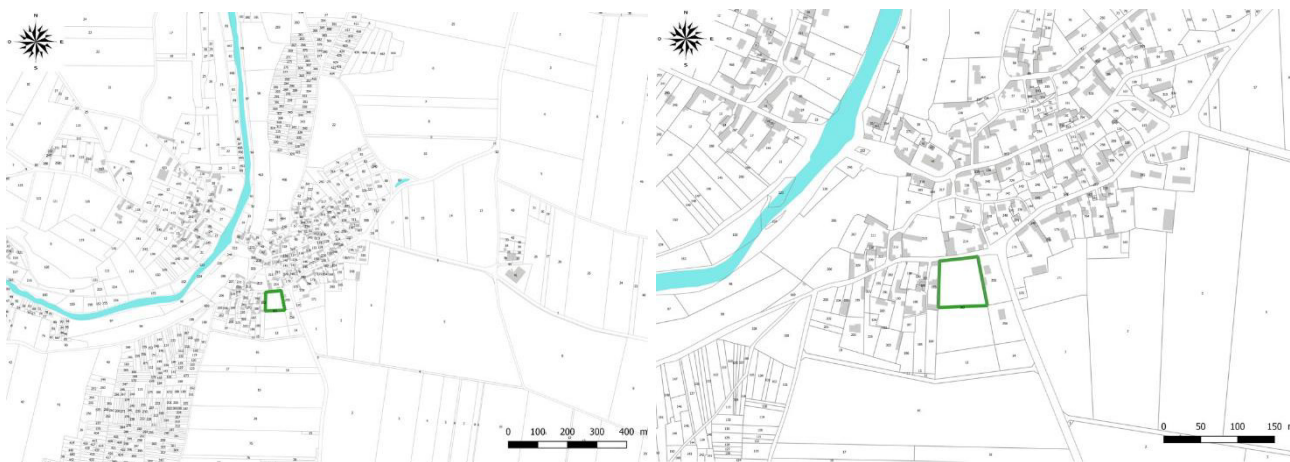
# OAP Commune de Saint-Généroux

## **La commune comporte 1 site avec OAP :**

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en densification du bourg. D'une superficie de +/- 3 950m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 5 logements.

# COMMUNE DE SAINT-GÉNÉROUX

## OAP n°1 : Site Rue des Granges



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur de densification se situe dans le bourg de Saint-Généroux au cœur de l'espace urbanisé. Les formes urbaines à proximité varient avec un patrimoine ancien implanté à l'alignement et des maisons récentes implantées en milieu de parcelle. Les équipements sont à proximité : bar-restaurant, auberge/ restaurant, église de Saint-Généroux...

D'une topographie plane, le site ne présente aucune végétation particulière.

Il est aujourd'hui accessible depuis la rue des Granges.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet d'extension dans la continuité du tissu urbain existant avec une densité plus élevée.
- Réaliser une transition paysagère notamment pour créer une coupure avec l'espace agricole adjacent au Sud.
- Connecter le projet au réseau viaire, et aux équipements situés à proximité.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 3 950m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 5 logements.

### **Intégration paysagère du site :**

- Traiter la franche Sud pour réaliser une coupure paysagère avec l'espace agricole adjacent. Cette transition paysagère ne doit pas constituer obligatoirement une coupure visuelle avec la plaine mais permettre une intégration harmonieuse du projet urbain avec l'espace agricole adjacent.

### **Intégration architecturale des constructions :**

- Constituer un front bâti le long de la rue pour reprendre les formes urbaines présentes le long de celle-ci. Ce front bâti doit être réalisé soit grâce à la façade de la construction principale, soit grâce à la façade d'une annexe, soit par un muret reprenant la typologie présente sur la rue.

### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis la rue des Granges.
- Prévoir une amorce de voie pour poursuivre l'urbanisation à long terme.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**

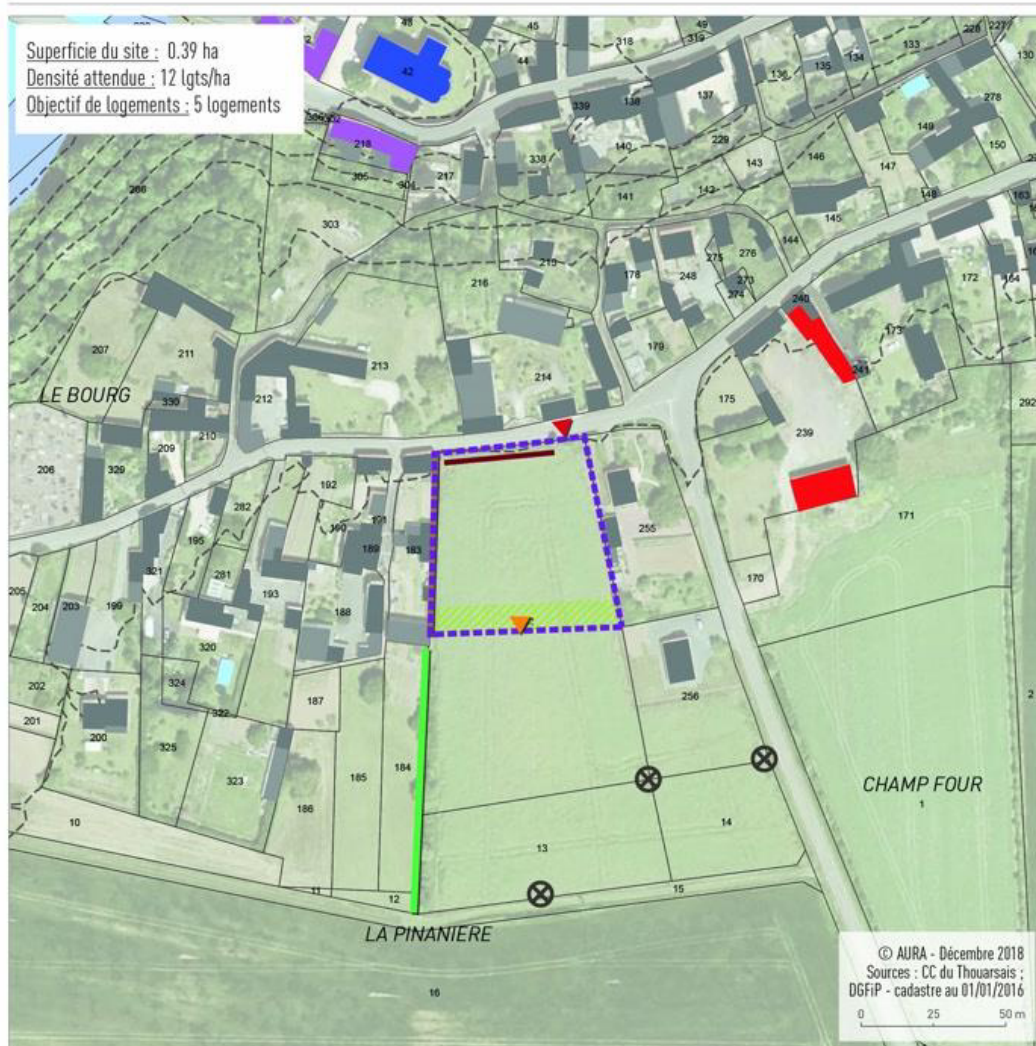


Vue depuis la rue des Granges



Vue depuis la rue des Granges





#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⊗ Poteau électrique
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- < Accès possible à privilégier
- > Accès véhicules de service
- < Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- < Voirie traversante
- < Maintien accès agricole
- < Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# OAP Commune de Saint-Jacques- de-Thouars

**La commune comporte 1 site avec OAP :**

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du bourg. D'une superficie de +/- 20 500 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 33 logements.

# COMMUNE DE SAINT-JACQUES-DE-THOUARS

## OAP n°1 : Site Rue Baillargeau



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur d'extension urbaine se situe dans le prolongement du bourg de Saint-Jacques-de-Thouars, à proximité de la mairie et des ateliers municipaux.

D'une topographie plane, le site ne présente aucune végétation particulière et sert aujourd'hui de pâture pour des animaux.

Il est aujourd'hui accessible depuis la rue Baillargeau par deux accès distincts. L'accès au Nord dessert aujourd'hui les ateliers municipaux.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans la continuité du tissu urbain existant.
- Connecter le projet au réseau viaire, au centre-bourg et aux équipements situés à proximité.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 20 500 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 33 logements.

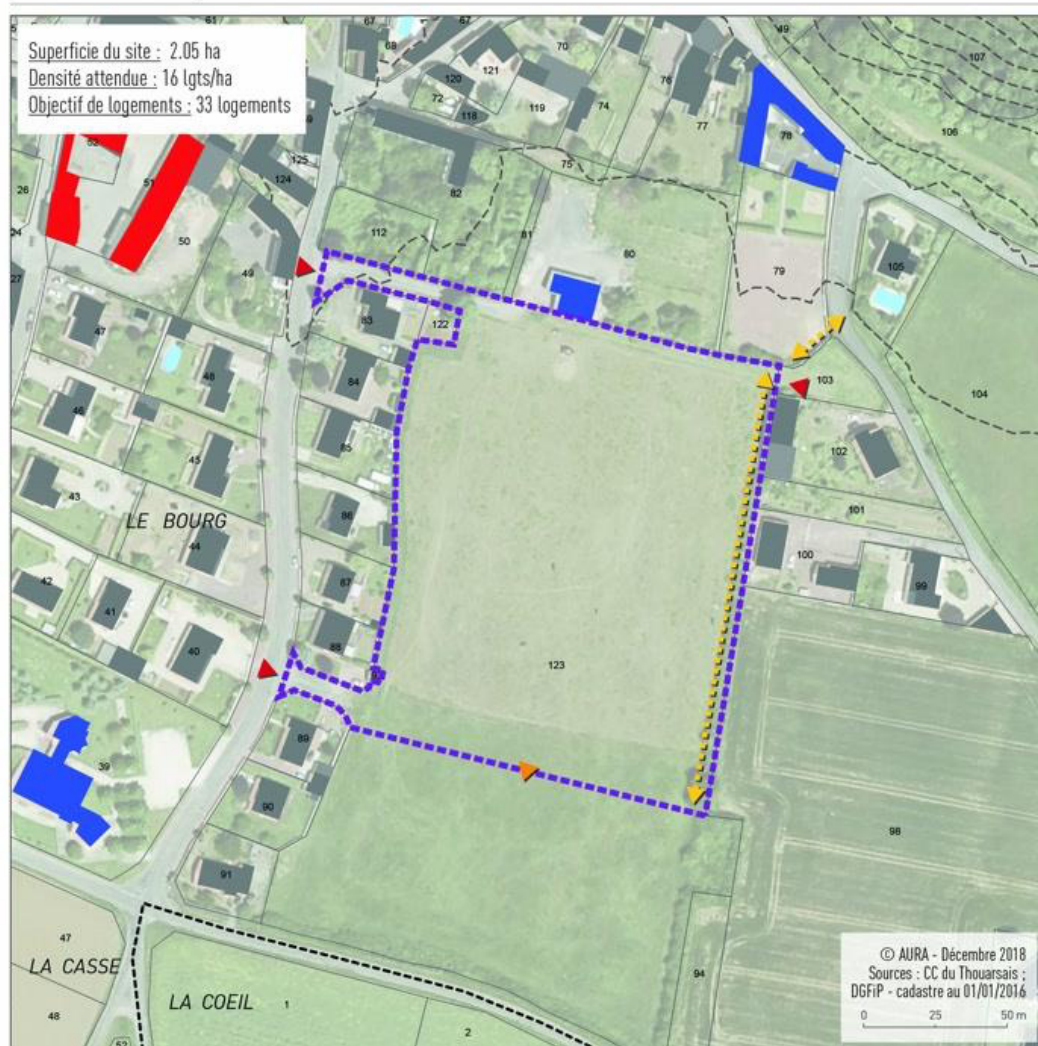


### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis la rue Baillargeau et la rue Henri de France.
- Créer une liaison douce allant du futur projet vers les équipements.
- Prévoir une amorce d'accès vers le Sud pour la poursuite de l'urbanisation à long terme.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**





#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⊗ Poteau électrique
- ↑ Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ◀▶ Accès possible à privilégier
- ◀▶ Accès véhicules de service
- ◀▶ Accès individuel
- ◻ Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ◀▶ Voirie traversante
- ◀▶ Maintien accès agricole
- ◀▶ Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# OAP Commune de Saint-Jean-de-Thouars

## **La commune comporte 3 sites avec OAP :**

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en densification du bourg. D'une superficie de +/- 5 500 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 6 logements.

OAP n°2 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du bourg, à proximité des équipements structurants. D'une superficie de +/- 14 700 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 27 logements.

OAP n°3 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe dans une dent creuse à proximité de la Route de Parthenay. D'une superficie de +/- 9 920 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 15 logements.



# COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-THOUARS

## OAP n°1 : Site Rue des Petits Bournais



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le secteur de densification se situe dans le bourg de Saint-Jean-de-Thouars, à proximité de la mairie, et dans l'espace déjà urbanisé, essentiellement sous forme d'habitats pavillonnaires alignés sur la rue.

Le site est en pente vers l'Est et présente une végétation remarquable composée de haies et d'arbres anciens. Le site est bordé de murs de clôture hauts composés de vieilles pierres qui confèrent un cadre discret.

Il est aujourd'hui accessible depuis la rue des Petits Bournais et précisément par la parcelle BH 12 qui est déjà urbanisée.

### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans la continuité du tissu urbain existant et densifier le cœur de bourg de Saint-Jean-de-Thouars.
- Conserver le cadre végétal du site et maintenir son intégration paysagère dans la vallée.
- Connecter le projet au réseau viaire, au centre-bourg et aux équipements situés à proximité.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 5 500 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 6 logements.

### **Intégration paysagère du site :**

- Maintenir le linéaire de haies et le conforter à l'Est du site, tout en préservant les vues vers la vallée.
- Intégrer les arbres identifiés dans le projet d'urbanisation.
- Conserver au maximum les murs en pierre qui bordent le site, même si des percements seront nécessaires lors du projet.

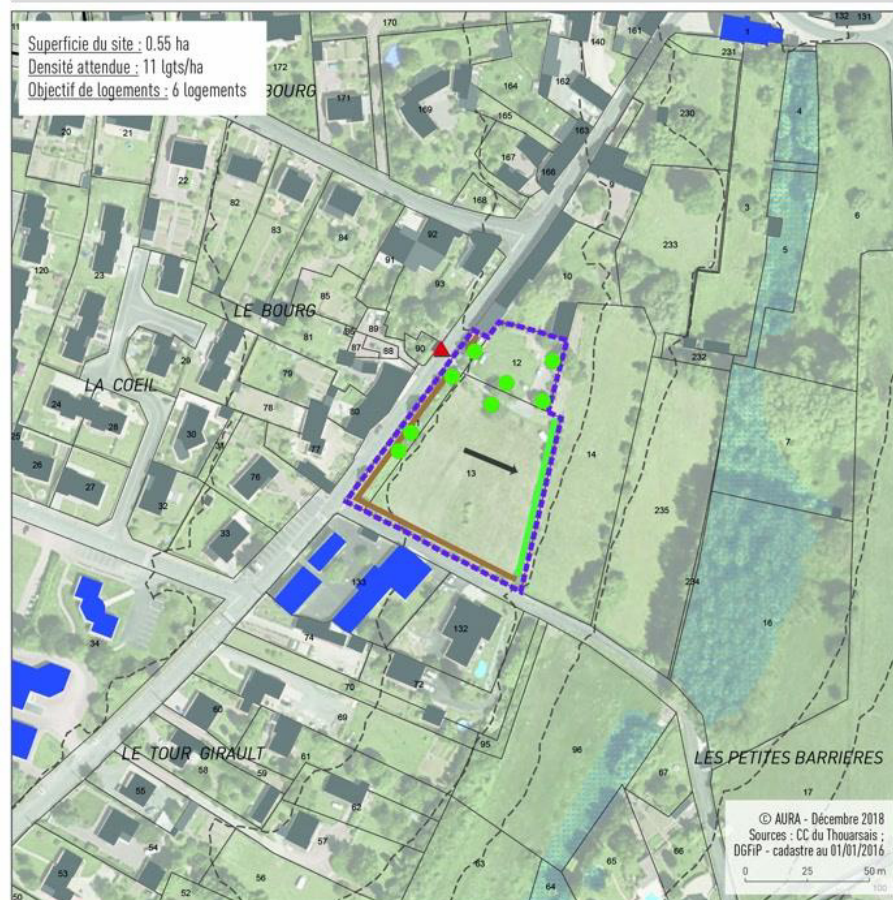
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis la rue des Petits Bournais et si besoin par le chemin de la Tour Girault.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- Poches de stationnement
- Éléments patrimoniaux
- Poteau électrique
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- Accès possible à privilégier
- Accès véhicules de service
- Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- Voirie traversante
- Maintien accès agricole
- Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

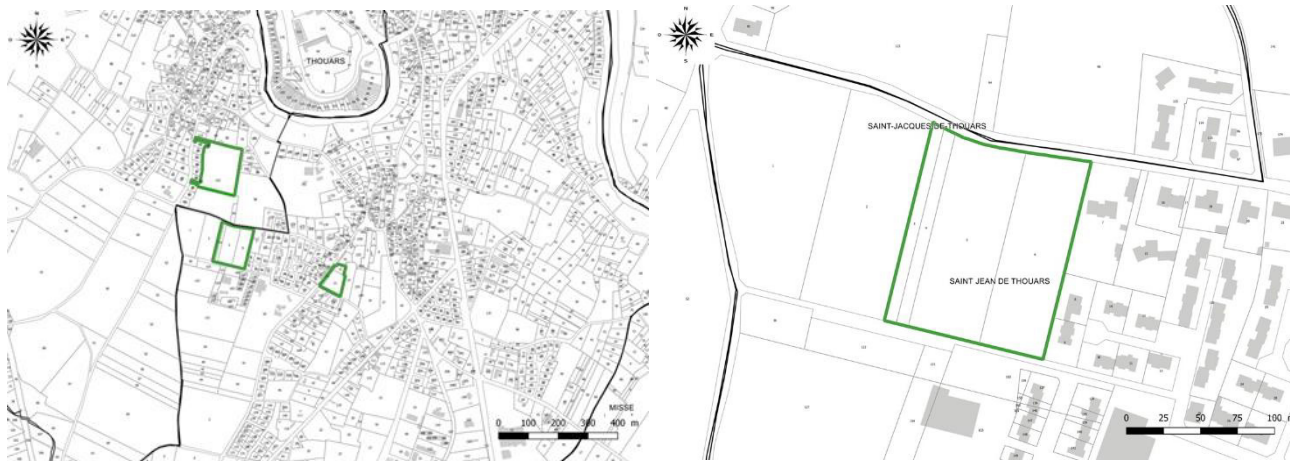
#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir/ à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales



# COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-THOUARS

## OAP n°2 : Site Rue Charles Ragot



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur d'extension urbaine se situe dans le bourg de Saint-Jean-de-Thouars, à proximité de l'école, de la mairie et du gymnase.

Le site est bordé à l'Ouest d'une haie et de quelques arbres qui créent une coupure végétale intéressante pour préserver le site. Cette coupure est dans le prolongement des haies plantées depuis la rénovation de l'école et dans le prolongement des haies qui s'étendent sur Saint-Jacques-de-Thouars. D'une topographie plane, le site est aujourd'hui cultivé.

Il est aujourd'hui accessible depuis la rue Charles Ragot au Sud, ainsi que par la route départementale n°157 au Nord.

### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet d'extension dans la continuité du tissu urbain existant avec une densité plus élevée.
- Maintenir la transition paysagère à l'Ouest qui borde le site et crée une coupure avec l'espace agricole.
- Connecter le projet au réseau viaire, au centre-bourg et aux équipements situés à proximité.
- Matérialiser les cheminements piétons non aménagés mais utilisés aujourd'hui afin de desservir les quartiers Nord jusqu'aux équipements de Saint-Jean-de-Thouars.

## **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 14 700 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 27 logements. Un secteur de plus forte densité sera réalisé le long de la rue Charles Ragot.

### **Intégration paysagère du site :**

- Maintenir ou restaurer la transition paysagère à l'Ouest.

### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis la rue Charles Ragot au Sud, ainsi que par la route départementale n°157 au Nord.
- Réaliser une voie traversante qui relie ces deux axes.
- Aménager l'entrée du bourg sur la départementale afin de sécuriser et pacifier les flux.
- Sécuriser le carrefour de la voie traversante et de l'accès à l'école.
- Créer une liaison douce allant du bourg de Saint-Jean vers les équipements au sud.

## **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**



Vue depuis la route départementale n°157



Vue depuis la route départementale n°157



Vue depuis la route départementale n°157



Vue depuis la route départementale n°157





#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- Poches de stationnement
- Éléments patrimoniaux
- Poteau électrique
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- Accès possible à privilégier
- Accès véhicules de service
- Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- Voirie traversante
- Maintien accès agricole
- Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales



# COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-THOUARS

## OAP n°3 : Site Route de Doret



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le secteur de densification se situe à Saint-Jean-de-Thouars, à proximité de la route de Parthenay (RD 138). Les terrains sont à l'arrière de l'hôtellerie Saint-Jean, dans une dent creuse aujourd'hui agricole. Le site est au cœur d'un quartier bâti, essentiellement composé d'habitats pavillonnaires.

Le site présente une légère pente vers le Nord. Une haie composée de hautes tiges se situe à l'entrée Nord du site.

Le site est accessible depuis la route de Doret et le chemin des Varannes.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans la continuité du tissu urbain existant avec une densité plus élevée.
- Connecter le projet au réseau viaire et au centre bourg.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 9920 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 15 logements.

### **Intégration paysagère du site :**

- Conserver ou restaurer la haie présente au Nord du site.
- Réaliser une transition paysagère au Nord-Ouest du site ainsi qu'au Sud afin d'intégrer le projet dans l'urbanisation déjà présente.

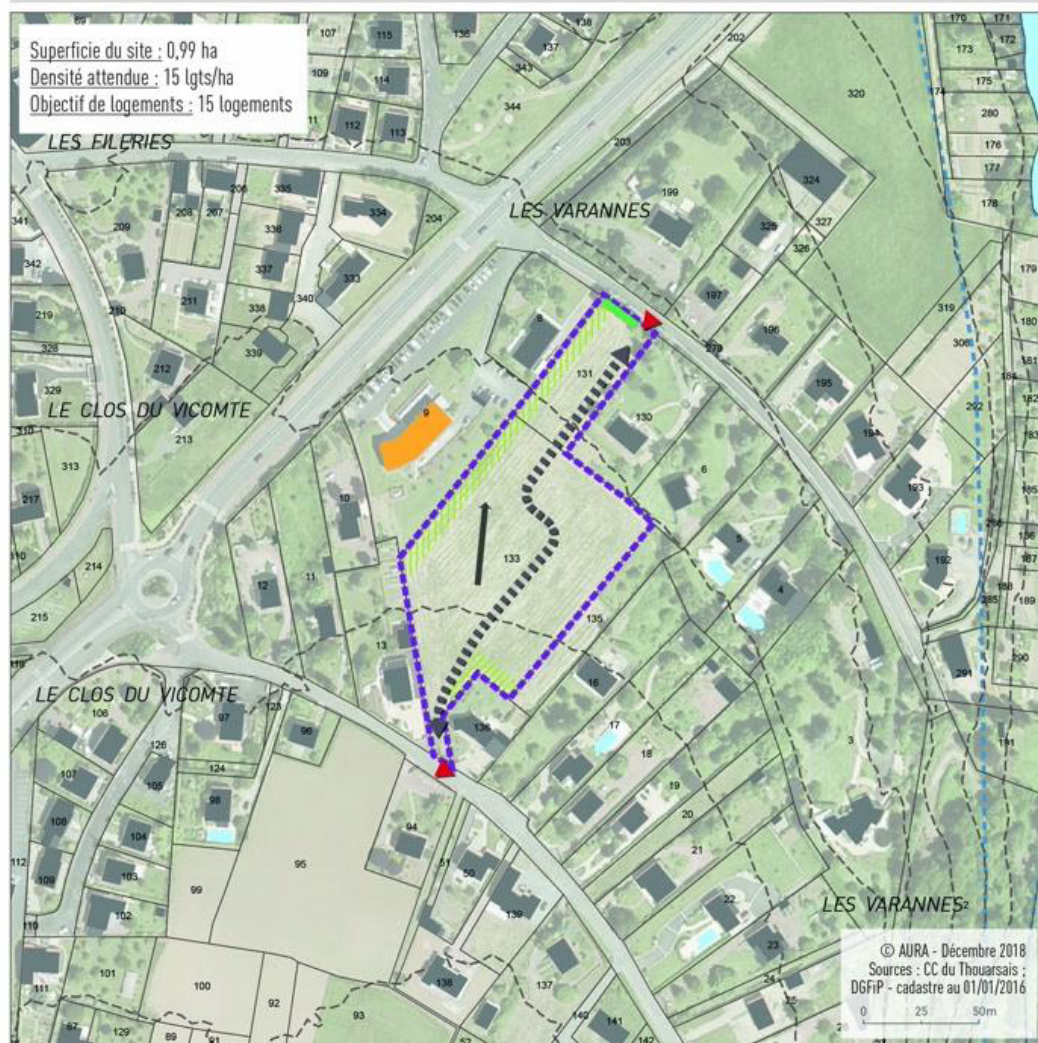
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis la route de Doret et depuis le chemin des Varannes.
- Réaliser une voie traversante reliant la route de Doret au chemin de Varannes.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- ↔ Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⊗ Poteau électrique
- ⬆ Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ◀▶ Accès possible à privilégier
- ◀▶ Accès véhicules de service
- ◀▶ Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ◀▶ Voirie traversante
- ◀▶ Maintien accès agricole
- ◀▶ Amorce de voie à prévoir

- ↔ Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales



# OAP Commune de Saint-Jouin-de-Marnes

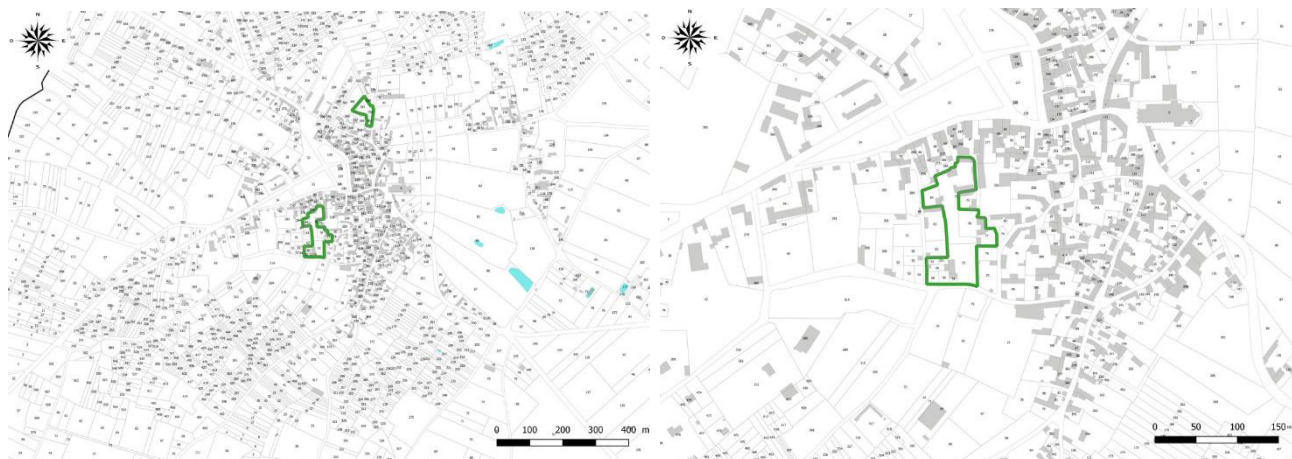
## **La commune comporte 2 sites avec OAP :**

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en cœur de bourg dans un secteur de renouvellement urbain. D'une superficie de +/- 7300<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 9 logements.

OAP n°2 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe dans une enclave du bourg, sur un terrain en friche. D'une superficie de +/- 2 680m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 3 logements.

# COMMUNE DE SAINT-JOUIN-DE-MARNES

## OAP n°1 : Site Rue des Alberts



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur de renouvellement urbain se situe en centre-bourg, à proximité de la place, des commerces, des équipements et des services de la commune. Il s'agit d'un ensemble, composé d'éléments bâtis (anciens corps de ferme) et de jardins potagers clos de murs typiques de Saint-Jouin-de-Marnes.

D'une topographie plane, le site est clos de murs mais accessible depuis la Rue des Alberts au Nord (donnant sur la Rue du Stade et la place centrale du bourg) et au sud depuis la Rue de la Marillère. Son choix est stratégique et répond également aux ambitions d'une valorisation architecturale de la commune et d'un renforcement de l'identité patrimoniale de Saint-Jouin-de-Marnes.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet de renouvellement urbain dans la continuité du tissu urbain existant.
- Organiser la densification du cœur d'îlots, tout en conservant les éléments patrimoniaux identitaires.
- Faire de ce quartier un quartier exemplaire de renouvellement urbain.
- Renforcer un cœur de bourg qui organise la vie du bourg et encourage les mobilités douces.
- Proposer un quartier dense avec le maintien des jardins typiques de Saint-Jouin-de-Marnes
- Regrouper les stationnements sur une placette au sein du quartier.
- Valoriser et réhabiliter le patrimoine bâti de Saint-Jouin-de-Marnes.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 7 300<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 9 logements.

### **Intégration paysagère du site :**

- Conserver les murs en pierre afin de garder la lisibilité de l'organisation originelle.
- Conserver la morphologie et la structure générale du corps de ferme existant dans son volume et son gabarit.

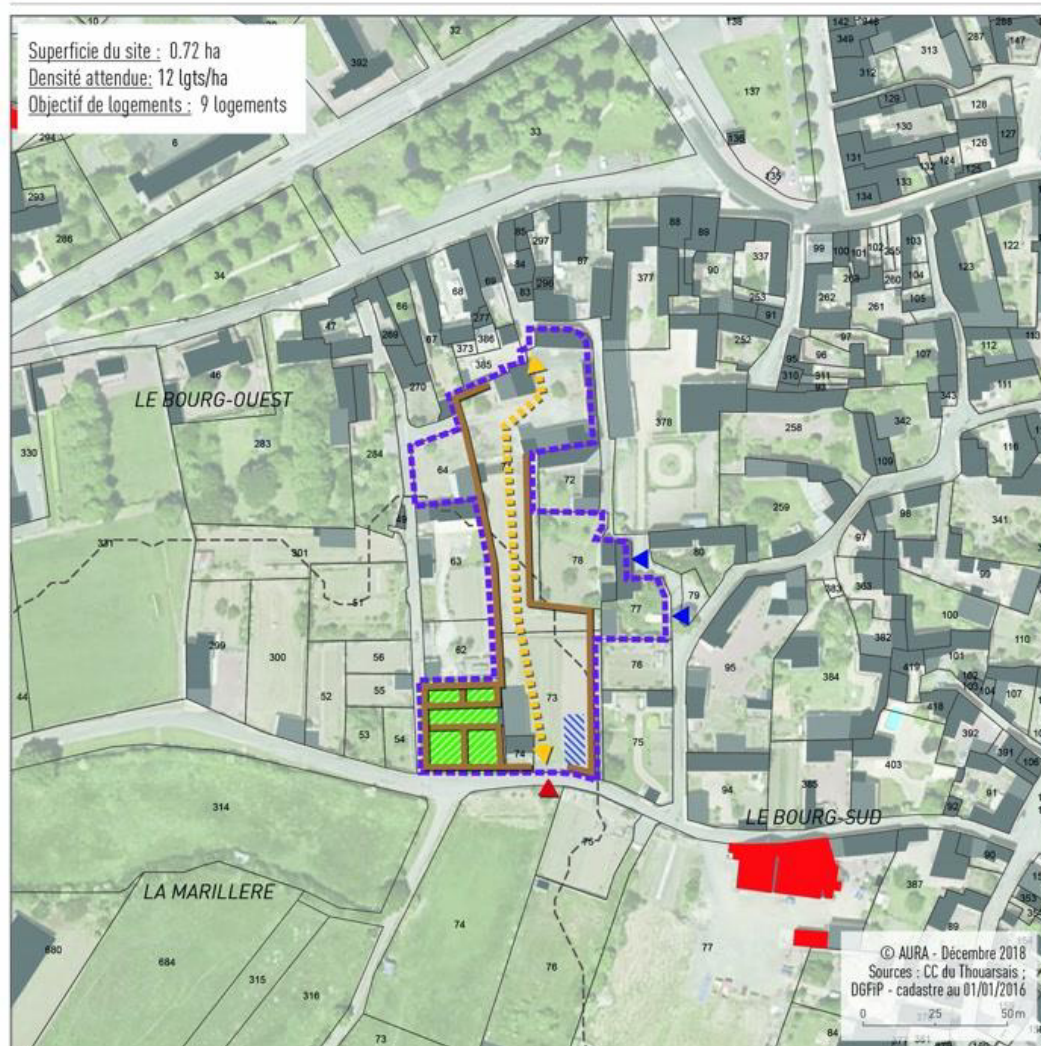
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Maintenir les accès existants par la rue des Alberts et la rue de la Marillère.
- Relier le quartier à la place centrale via une liaison douce.
- Aucune voirie interne ne sera créée sauf si nécessaire d'un point de vue sécurité.
- Mutualiser le stationnement des véhicules à l'entrée du futur quartier afin de donner un caractère piétonnier à ce dernier.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- ↔ Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⊗ Poteau électrique
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ↔ Accès possible à privilégier
- ↔ Accès véhicules de service
- ↔ Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ↔ Voirie traversante
- ↔ Maintien accès agricole
- ↔ Amorce de voie à prévoir

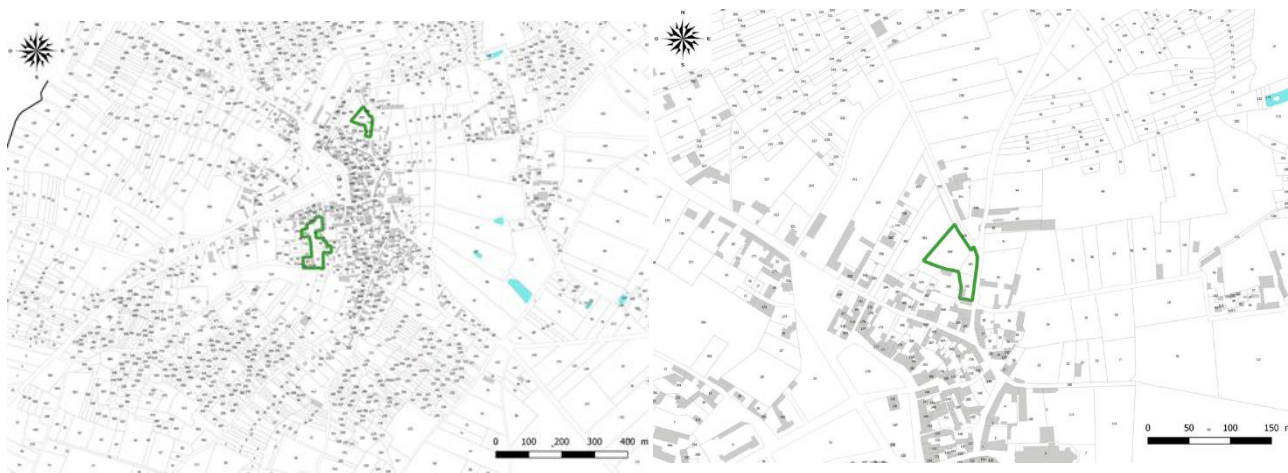
- ↔ Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- A Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# COMMUNE DE SAINT-JOUIN-DE-MARNES

## OAP n°2 : Site Chemin du Cormenier



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur de densification se situe au Nord du centre-bourg, dans une enclave au cœur d'un espace bâti. Le quartier est composé d'un habitat varié avec des constructions à l'alignement et des maisons en cœur de parcelle. Ce secteur se situe à proximité des commerces, de la place et des équipements de Saint-Jouin-de-Marnes.

Le terrain présente un dénivelé vers le Nord. Plusieurs murs de soutènement le bordent mais sont en mauvais état aujourd'hui. Le terrain est en surplomb de la route au niveau de la parcelle AE 193 et 192. Le site ne présente aucune végétation particulière. Seul un arbre sur la parcelle AE 193 est remarquable.

Le site est accessible depuis le chemin du Cormenier et la route de Brie.

### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet de densification dans la continuité du tissu urbain existant avec une densité plus élevée.
- Relier ce quartier au centre-bourg par une nouvelle liaison douce.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 2 680m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 3 logements.



### **Intégration paysagère du site :**

- Conserver l'arbre présent sur la parcelle AE 193.

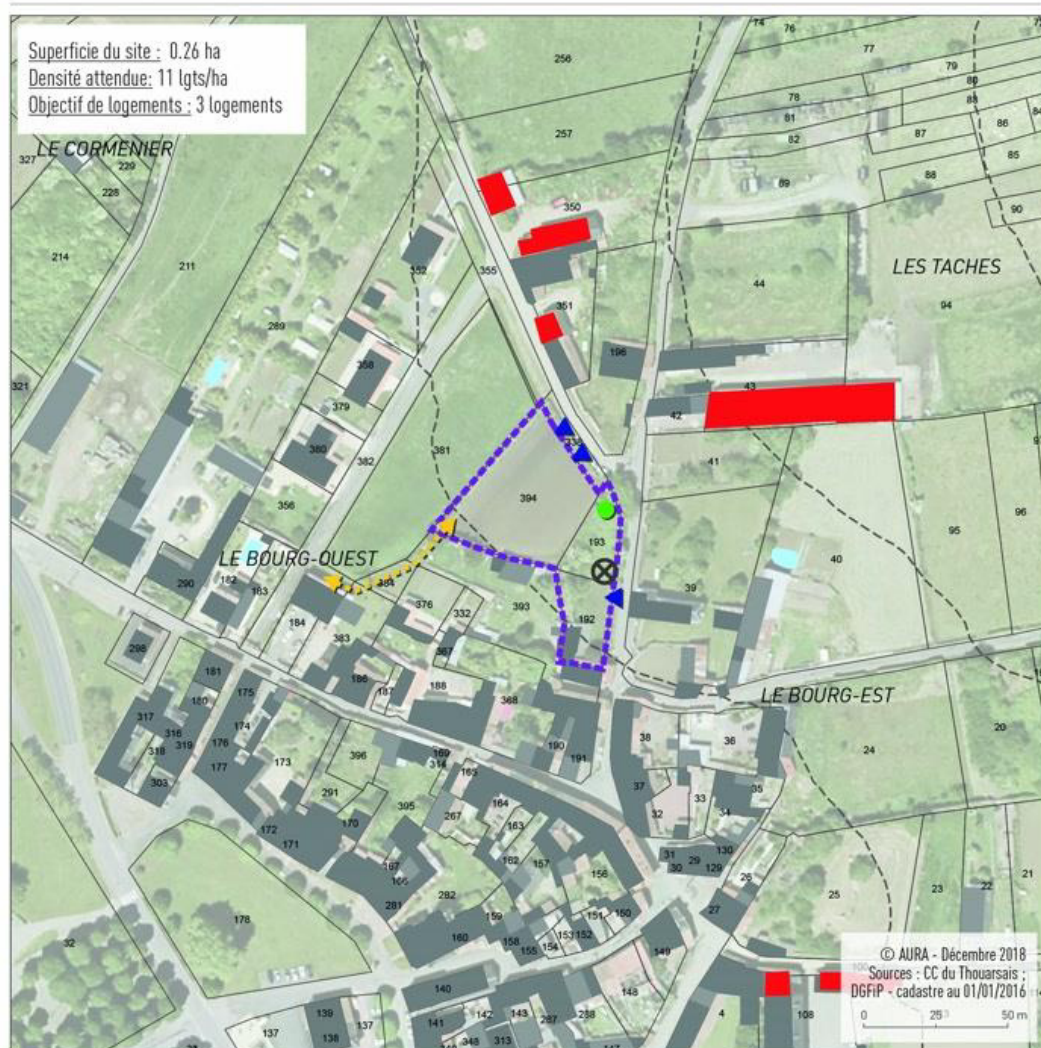
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser des accès individuels directs depuis le chemin de Cormenier et la route de Brie.
- Prévoir la connexion avec la liaison piétonne vers le centre-bourg.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- Poches de stationnement
- Éléments patrimoniaux
- Poteau électrique
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- Accès possible à privilégier
- Accès véhicules de service
- Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- Voirie traversante
- Maintien accès agricole
- Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir/ à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# OAP Commune de Saint-Léger-de-Montbrun

## **La commune comporte 2 sites avec OAP :**

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe dans une enclave du bourg. D'une superficie de +/- 15 400 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 19 logements.

OAP n°2 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du village Orbé. D'une superficie de +/- 11 900 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 14 logements.

# COMMUNE DE SAINT-LÉGER-DE-MONTBRUN

## OAP n°1 : Site de VRÈRES



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur en enclave se situe à Vrères, à proximité du centre-bourg. Il est accessible par la rue du stade (axe principal de Vrères), par la rue du Pile du bourg et par une impasse privée qui donne sur la rue de Chambon.

Le terrain présente une légère pente vers le Sud et ne présente aucune végétation particulière.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Urbaniser l'enclave dans la continuité du tissu urbain existant avec une densité plus élevée.
- Structurer le front de rue le long de la rue du stade par une urbanisation correspondant aux formes urbaines déjà présentes sur cet axe.
- Connecter le projet au réseau viaire, au centre-bourg et aux équipements situés à proximité.
- Optimiser la voirie et les accès existants pour limiter la consommation de terrain, même si le projet nécessite la réalisation d'une voie structurante.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat ou mixte. D'une superficie de +/- 15 400 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 19 logements.

#### **Intégration paysagère du site :**

- Respecter le sens de faîtage indiqué sur le plan de l'OAP pour les futures constructions principales le long de la rue du stade afin de respecter l'urbanisation existante sur la rue.

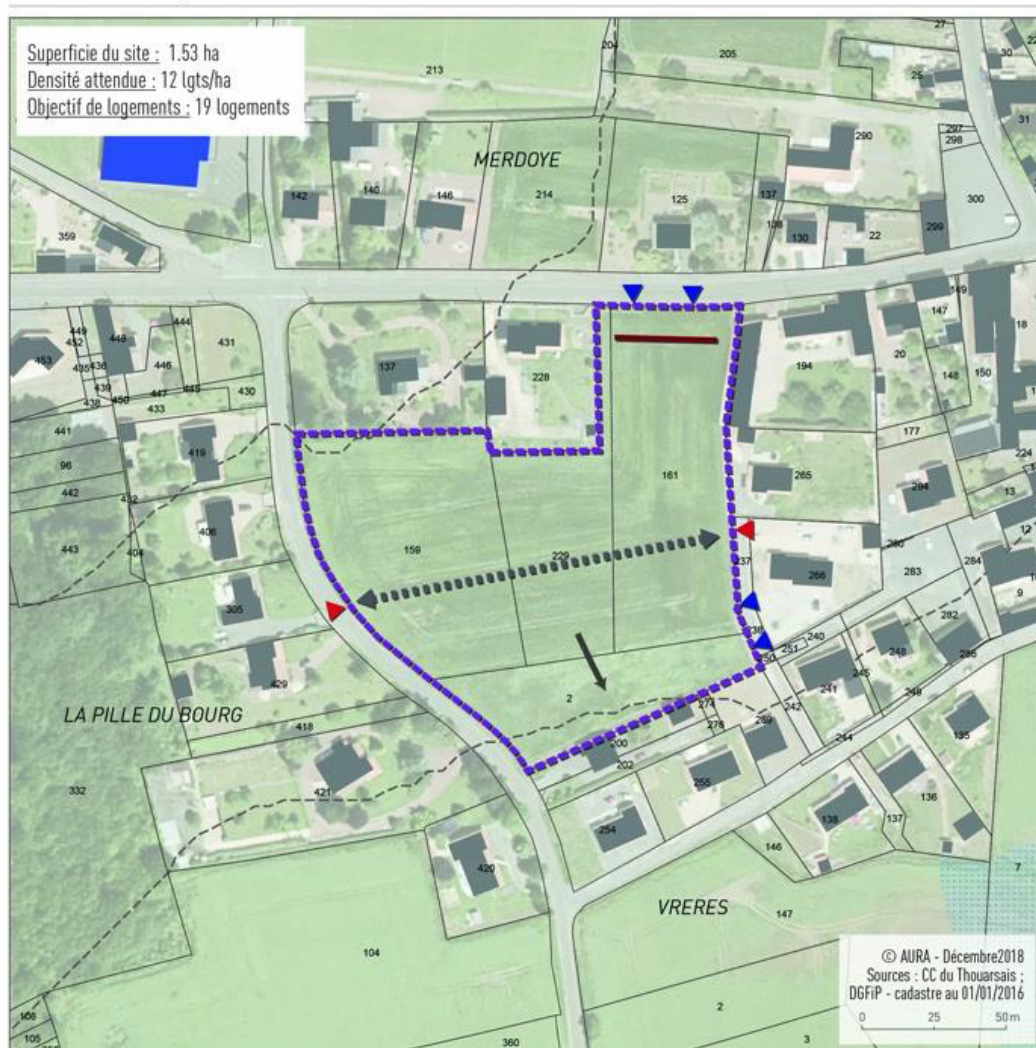


### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser une voie traversante depuis la rue du Pile de Bourg jusqu'à l'impasse privée qui donne sur la rue de Chambon.
- Réaliser des accès secondaires individuels depuis la rue du stade et l'impasse privative.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**





#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- ↔ Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⊗ Poteau électrique
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ↔ Accès possible à privilégier
- ↔ Accès véhicules de service
- ↔ Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ↔ Voirie traversante
- ↔ Maintien accès agricole
- ↔ Amorce de voie à prévoir

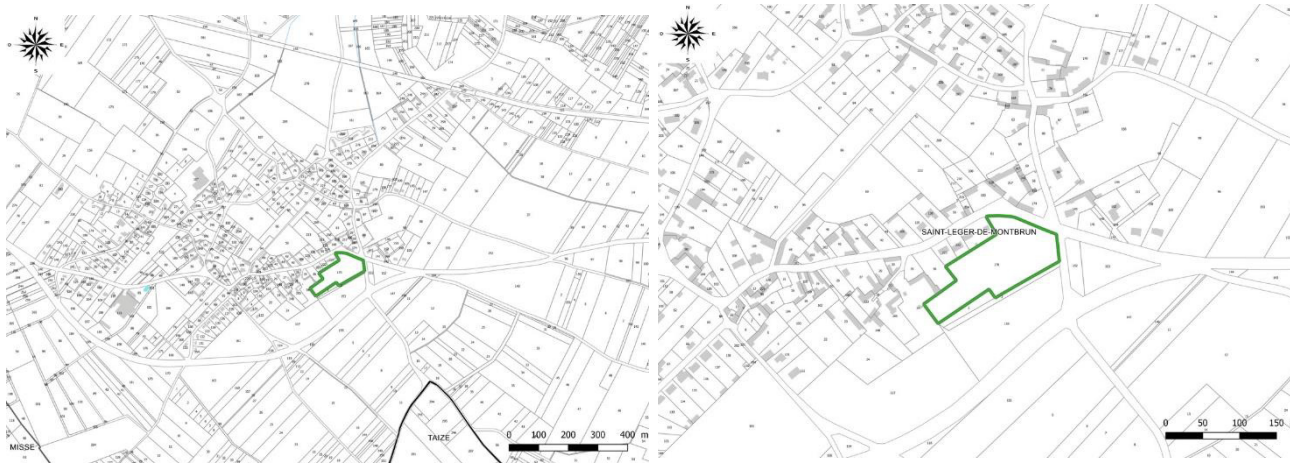
- ↔ Accessibilité et desserte pour les modes doux
- ↔ Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir/ à conforter
- Haie à créer
- A Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# COMMUNE DE SAINT-LÉGER-DE-MONTBRUN

## OAP n°2 : Site d'Orbé



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur en extension se situe dans le village d'Orbé, dans sa partie Est, en direction de Loudun. D'une topographie plane, le site ne présente pas de végétation particulière. Le site est aujourd'hui accessible depuis la rue Raymond Duplantier.

Une ligne électrique borde le site dans sa partie Sud.

### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Connecter le projet au réseau viaire et au village.
- Sécuriser les accès du futur projet.
- Accompagner la transition village/ espaces agricoles et parfaire le paysage au seuil aggloméré, en aménageant l'interface avec les espaces agricoles au Sud et la route départementale.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 11 900 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 14 logements.

### **Intégration paysagère du site :**



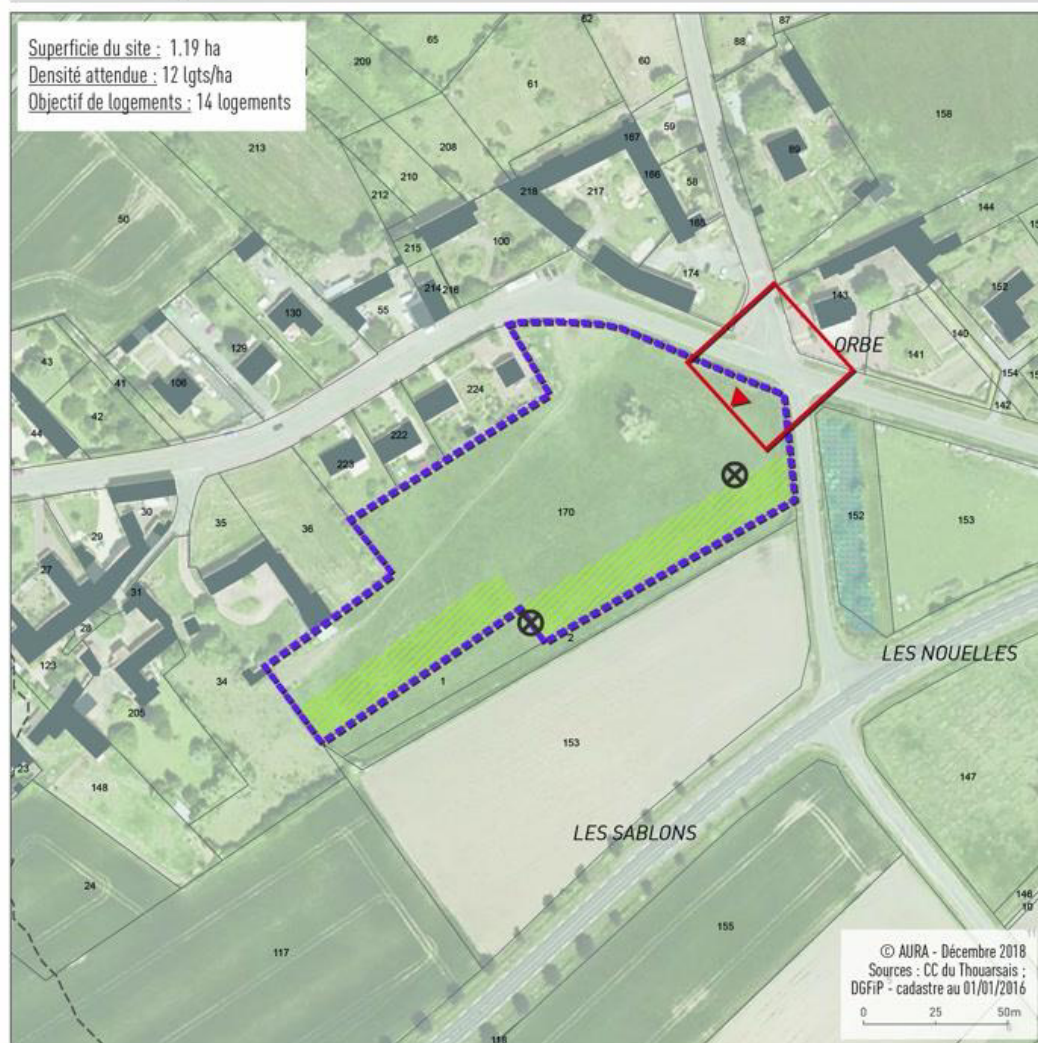
- Aménager un linéaire végétal ou un traitement paysager spécifique pour créer une transition paysagère avec les espaces agricoles au Sud et diminuer les nuisances de la route départementale.

### **Desserte, accès, modes doux :**

- Sécuriser le carrefour entre la rue Raymond Duplantier et la rue Ternay.
- Réaliser les accès depuis la rue Raymond Duplantier.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**





#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⚡ Poteau électrique
- ↗ Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ↔ Accès possible à privilégier
- ↔ Accès véhicules de service
- ↔ Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ↔ Voirie traversante
- ↔ Maintien accès agricole
- ↔ Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# OAP Commune de Saint-Martin-de-Mâcon

## **La commune comporte 1 site avec OAP :**

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du bourg. D'une superficie de +/- 5 800m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 7 logements.



# COMMUNE DE SAINT-MARTIN-DE-MÂCON

## OAP n°1 : site de la Bretonnière



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le secteur est localisé à l'entrée du bourg de Saint-Martin-de-Mâcon, de part et d'autre de la voie communale n°1. Plusieurs constructions récentes à proximité du site bordent la rue.

D'une topographie plane, le site est en léger surplomb de la route. Le terrain ne présente aucune végétation particulière.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet en continuité du tissu urbain existant mais en optimisant par une densité plus forte que les constructions du secteur.
- Créer une transition paysagère au Nord afin d'intégrer le projet et de créer une coupure avec l'espace agricole à proximité.
- Connecter le projet au réseau viaire et au centre-bourg.

### **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 5 800m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 7 logements.

#### **Intégration paysagère du site :**

- Créer une transition paysagère au Nord en réalisant un linéaire végétal.

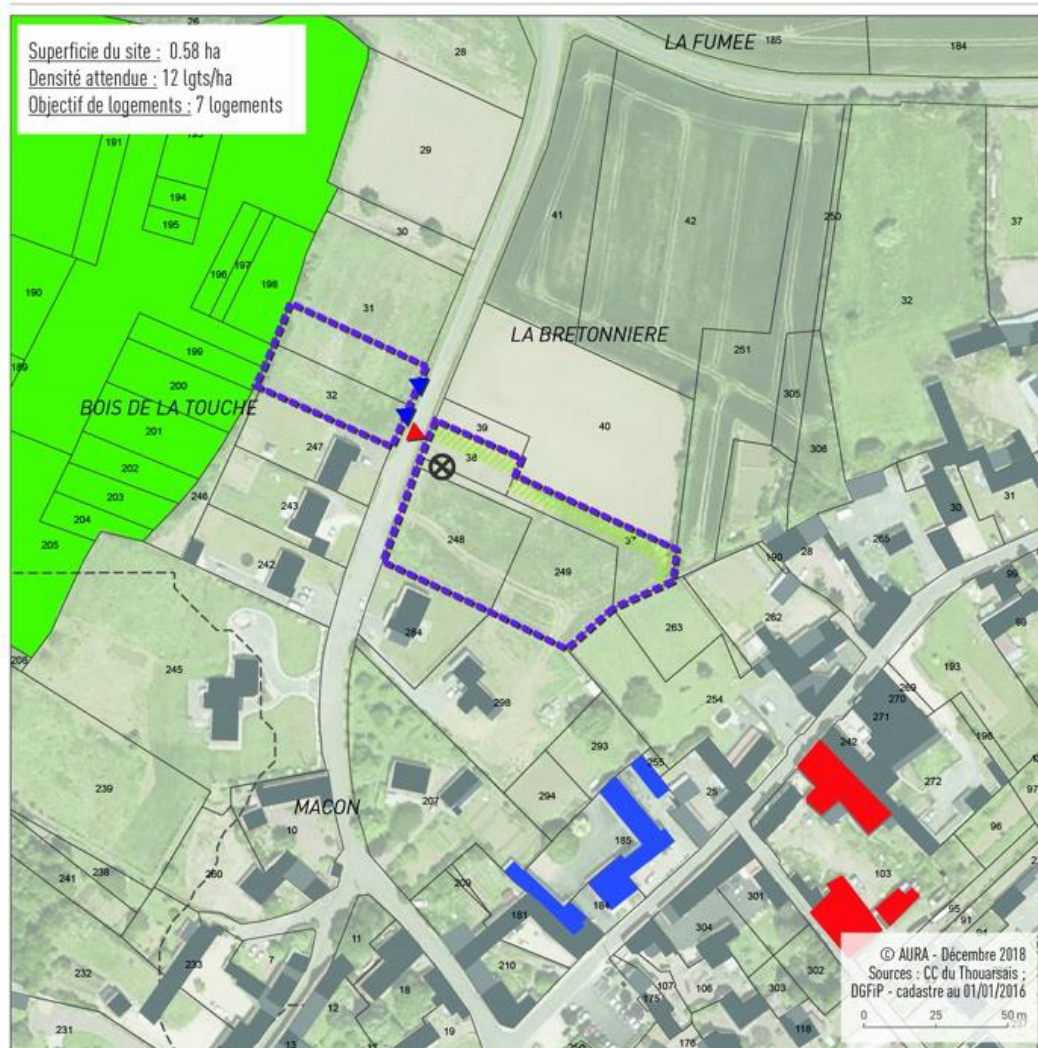
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis la rue principale.
- Proposer une voie unique pour desservir les 5 lots dans la partie Est du secteur.
- Réaliser des murs de soutènement pour maintenir les terres entre les parcelles et la voie communale.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- ↔ Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⊗ Poteau électrique
- ⬆ Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ⬅ Accès possible à privilégier
- ⬅ Accès véhicules de service
- ⬅ Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ⬅ Voirie traversante
- ⬅ Maintien accès agricole
- ⬅ Amorce de voie à prévoir

- ⬅ Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales



# OAP Commune de Saint-Martin-de-Sanzay

## **La commune comporte 4 sites avec OAP :**

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en densification du bourg. D'une superficie de +/- 3 940m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 5 logements.

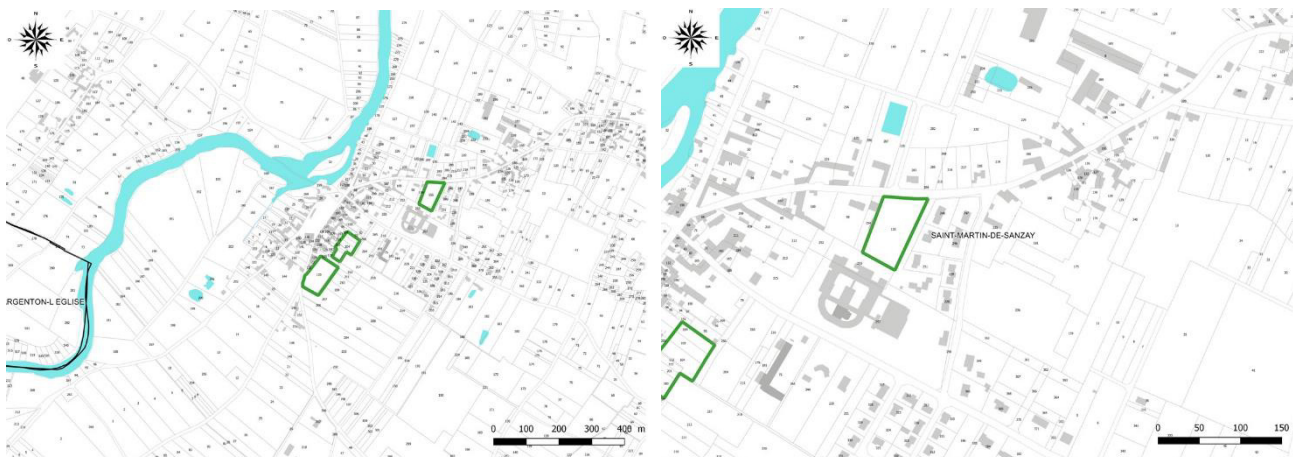
OAP n°2 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du bourg. D'une superficie de +/- 6 030m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 7 logements.

OAP n°3 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en renouvellement du bourg. D'une superficie de +/- 3 800m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 5 logements.

OAP n°4 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en densification du village de Passay. D'une superficie de +/- 7 460m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 10 logements.

# COMMUNE DE SAINT-MARTIN-DE-SANZAY

## OAP n°1 : Site Impasse du Marais



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le secteur de renouvellement urbain est localisé dans le centre-bourg de Saint-Martin-de-Sanzay, à proximité de la maison de retraite. Cet espace est aujourd'hui inoccupé et non bâti.

D'une topographie plane, le site ne présente aucune végétation particulière.

Le site est aujourd'hui accessible depuis l'impasse du Marais et depuis la route du Château Gaillard.

### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Densifier un secteur non urbanisé existant dans le bourg et situé à proximité des services et des équipements.
- Intégrer le projet au quartier par des aménagements paysagers.
- Connecter le projet au réseau viaire et au centre-bourg.

### **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 3 940m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 5 logements.

### **Intégration paysagère du site :**

- Créer une transition paysagère au Sud du site pour permettre une meilleure intégration avec la maison de retraite.

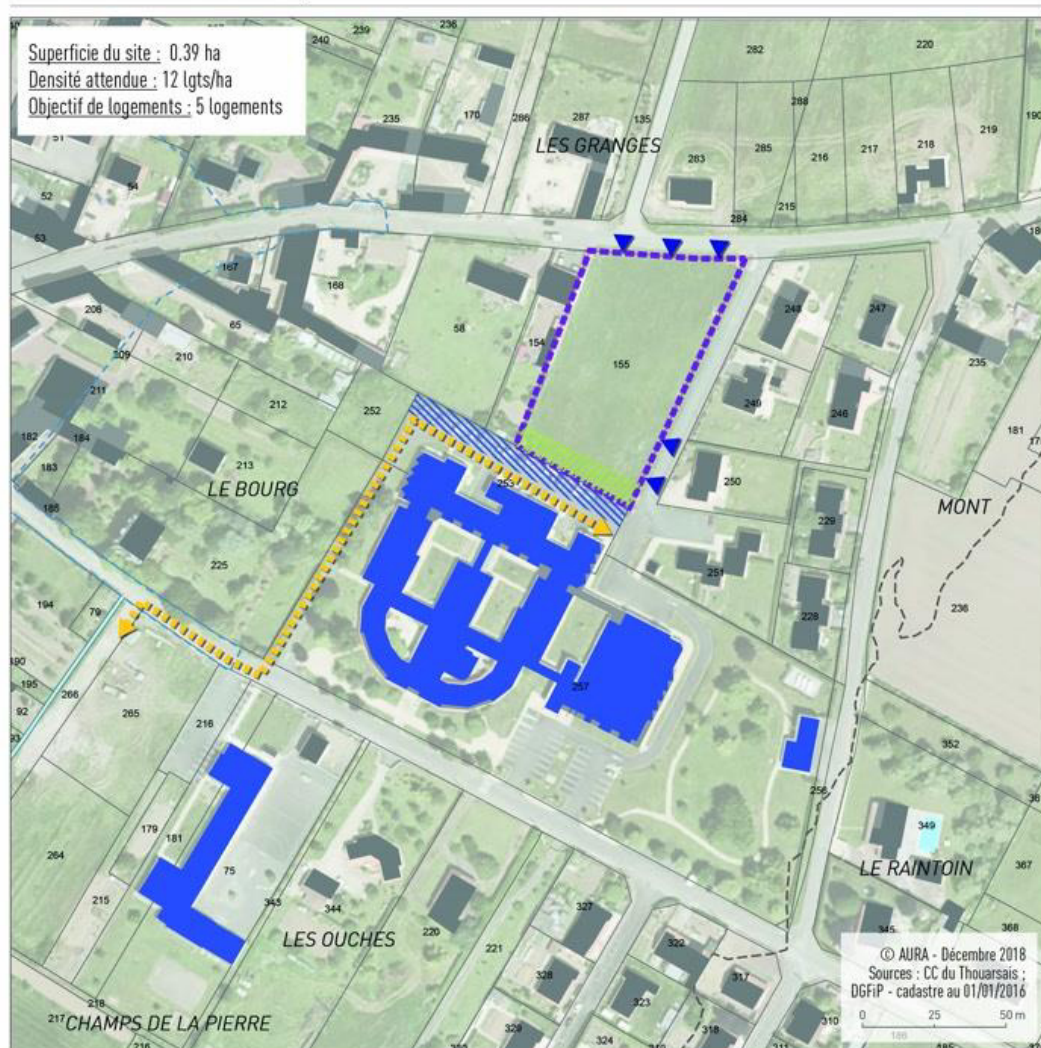
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès individuels directs depuis l'impasse du Marais et depuis la route du Château Gaillard.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- ↔ Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⬆ Poteau électrique
- ⬆ Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ⬆ Accès possible à privilégier
- ⬆ Accès véhicules de service
- ⬆ Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ⬆ Voirie traversante
- ⬆ Maintien accès agricole
- ⬆ Amorce de voie à prévoir

- ⬆ Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir/ à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# COMMUNE DE SAINT-MARTIN-DE-SANZAY

## OAP n°2 : Site Rue des Écoles



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le secteur de renouvellement urbain est localisé dans le centre-bourg de Saint-Martin-de-Sanzay, à proximité de la mairie, de l'école et des principaux commerces. Cet espace est aujourd'hui non bâti et correspond à des jardins et à des espaces en friche. Ce secteur est identifié comme prioritaire par l'Etablissement Public Foncier pour acquérir ces terrains et densifier la zone.

D'une topographie plane, le site présente aucune végétation particulière.

Le site est aujourd'hui accessible depuis la voie réalisée sur la parcelle AH 266 qui rejoint la rue des Écoles.

### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Urbaniser un secteur de jardins et de friches non bâties correspondant à des fonds de parcelles.
- Relier ce nouvel espace à urbaniser avec les équipements notamment l'école et la maison de retraite.
- Connecter le projet au réseau viaire et au centre-bourg.

### **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**



La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 3 800m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 5 logements.

**Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser des accès individuels directs.
- Connecter le projet au cheminement doux prévu.

**3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**

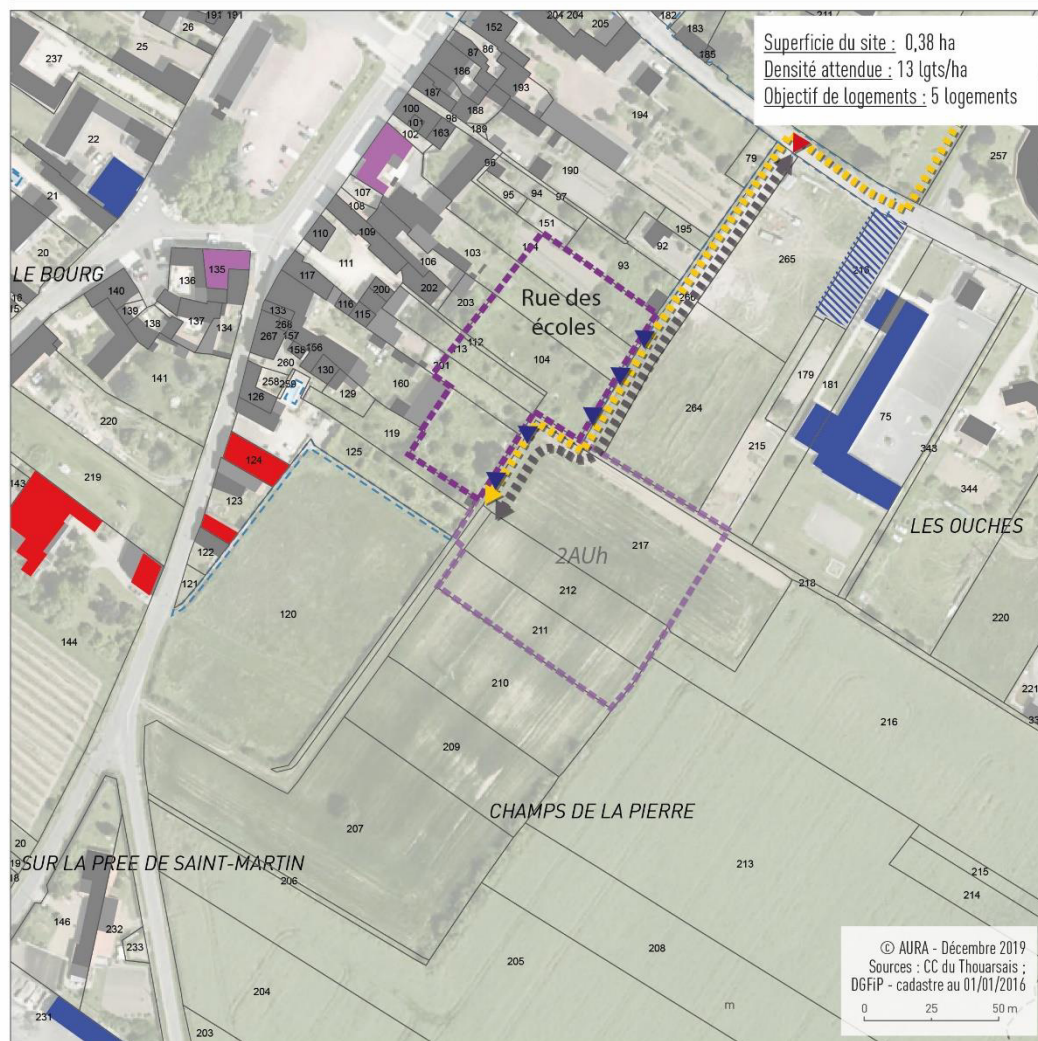


Vue depuis la voie privée parcelle 266



Vue depuis la voie privée parcelle 266





#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- ↔ Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⚡ Poteau électrique
- ⬆ Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ⬅ Accès possible à privilégier
- ⬅ Accès véhicules de service
- ⬅ Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ⬅ Voirie traversante
- ⬅ Maintien accès agricole
- ⬅ Amorce de voie à prévoir

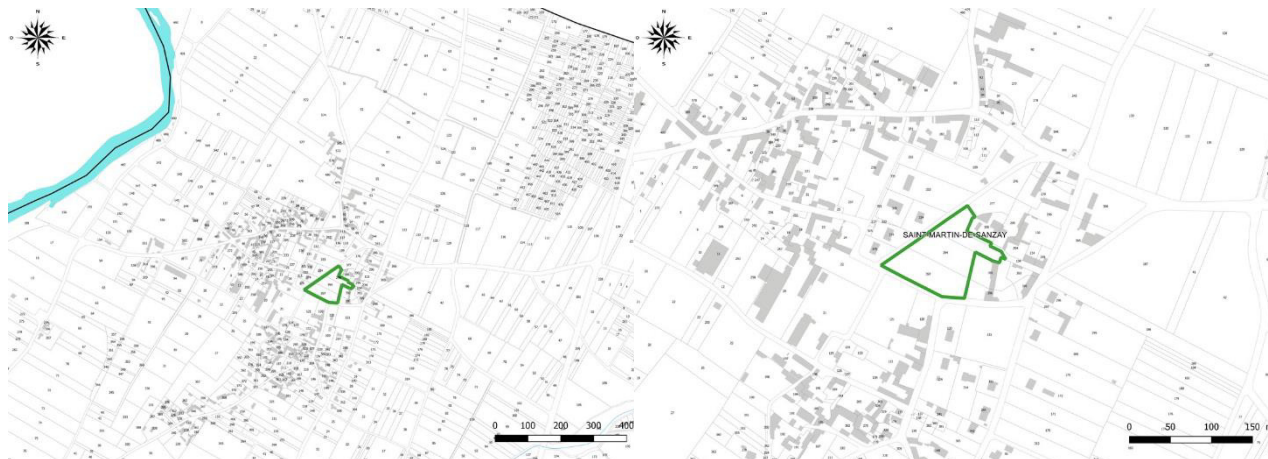
- ↔ Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir/ à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# COMMUNE DE SAINT-MARTIN-DE-SANZAY

## OAP n°3 : PASSAIS : Chemin du Rail



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le secteur de densification est localisé dans le village de Passay, sur la commune de Saint-Martin-de-Sanzay. Cet espace a aujourd'hui une vocation agricole en partie et une vocation récréative avec un espace arboré.

D'une topographie plane, le site se caractérise par la présence de quelques arbres remarquables de haies le long de la route de la Boiterie.

Le site est aujourd'hui accessible depuis l'impasse de la Chapelle, la route de la Boiterie et depuis le chemin du Rail.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet en continuité du tissu urbain existant en densifiant la zone d'habitat.
- Conserver les espaces naturels existants et le linéaire végétal en bord de site.
- Connecter le projet au réseau viaire.

### **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 7 460m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 10 logements.

### **Intégration paysagère du site :**

- Préserver le linéaire de haies et les arbres en limite de périmètre afin de conserver le cadre paysager déjà présent.

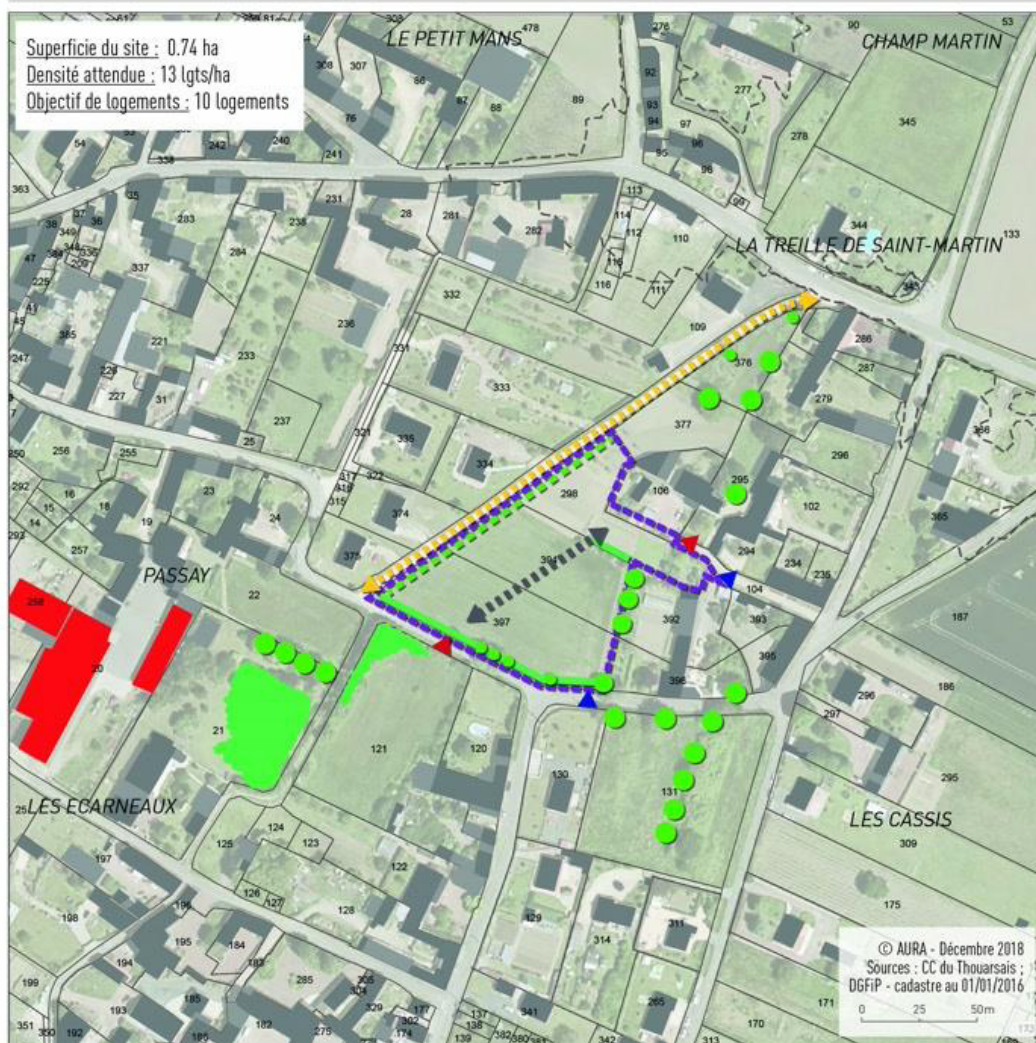
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser l'accès depuis l'impasse de la Chapelle et depuis la route de la Boiterie.
- Créer une voie traversante reliant la rue de la Boiterie et l'impasse de la Chapelle.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⊗ Poteau électrique
- ↑ Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ◀ ▶ Accès possible à privilégier
- ◀ ▶ Accès véhicules de service
- ◀ ▶ Accès individuel
- ◻ Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ◀ ▶ Voirie traversante
- ◀ ▶ Maintien accès agricole
- ◀ ▶ Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- A Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# OAP Commune de Saint-Varent

## **La commune comporte 2 sites avec OAP :**

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe dans une enclave du bourg. D'une superficie de +/- 18 000m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 30 logements.

OAP n°2 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe dans une dent creuse du bourg. D'une superficie de +/- 8 300m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 11 logements.

OAP n°3 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe sur 2 secteurs constitués d'arrière de parcelles.

- Le premier secteur d'une superficie de +/- 9 950m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 16 logements.
- Le second secteur d'une superficie de +/- 7130m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 12 logements.

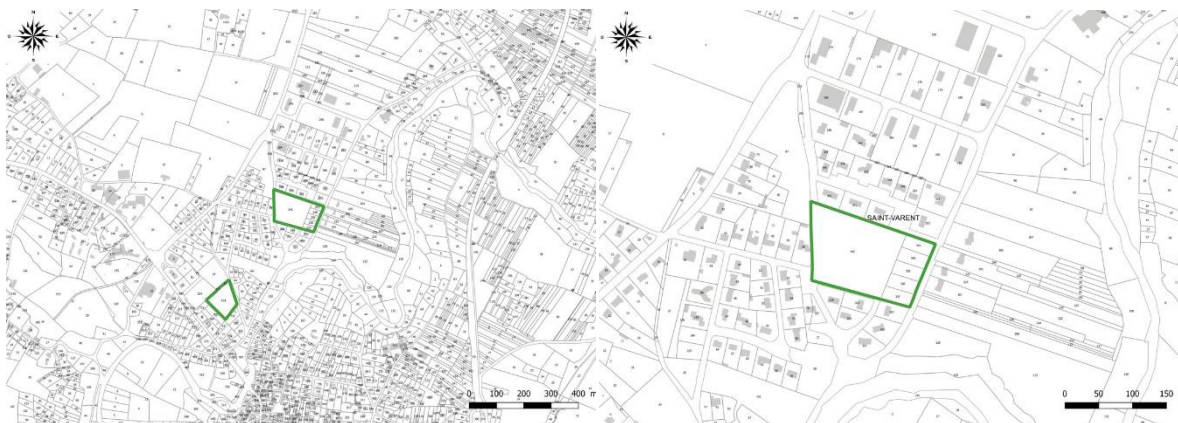
OAP n°4 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe dans une dent creuse du bourg. D'une superficie de +/- 3500 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 6 logements.

OAP n°5 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe dans une dent creuse à la sortie ouest. D'une superficie de +/- 5700 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 9 logements.

OAP n°6 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe dans une dent creuse du bourg. D'une superficie de +/- 3340 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 5 logements.

# COMMUNE DE SAINT-VARENT

## OAP n°1 : Site Rue des Quatre vents/ rue de l'Aubépine



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le site est une enclave existante située dans un cadre urbanisé, dans le prolongement d'un lotissement récent. Il est accessible depuis la rue de l'Aubépine, depuis la rue des Quatre Vents et depuis la voie communale n°22.

Présentant une topographie plane, le terrain est aujourd'hui cultivé et ne présente pas de critère paysager fort. À l'Ouest, le site est bordé d'une haie. Au sud, une liaison douce existe reliant la rue des Quatre Vents à la voie communale n°22.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans la continuité du tissu urbain existant et l'intégrer aux équipements existants.
- Connecter le projet au réseau viaire et au centre-bourg.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 18 000m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 30 logements.

#### **Intégration paysagère du site :**

- Conserver le linéaire végétal dans la partie Ouest du site.

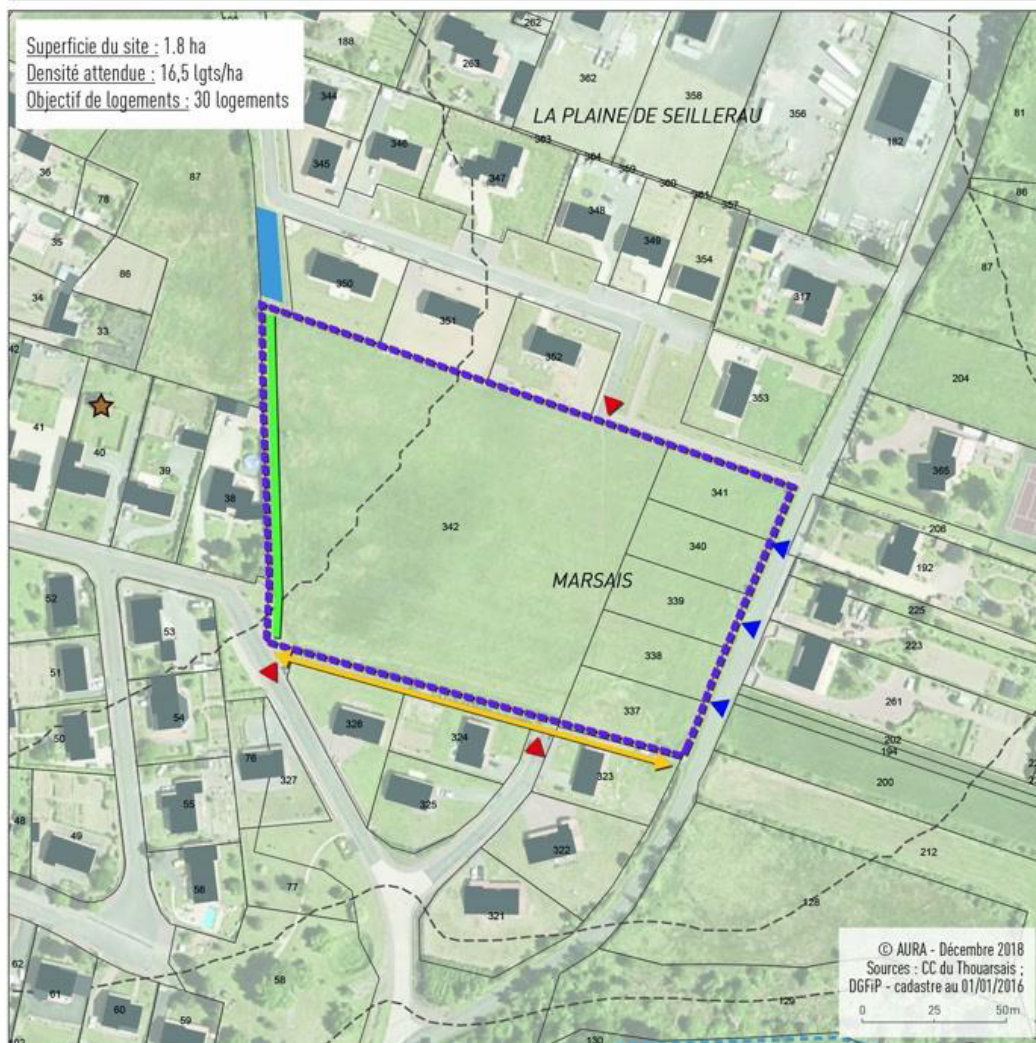


### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis la rue de l'Aubépine, par la rue des Quatre Vents et par la voie communale n°22.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**





#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- ↔ Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⊗ Poteau électrique
- ↗ Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ↔ Accès possible à privilégier
- ↔ Accès véhicules de service
- ↔ Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ↔ Voirie traversante
- ↔ Maintien accès agricole
- ↔ Amorce de voie à prévoir

- ↔ Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir/ à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales



# COMMUNE DE SAINT-VARENT

## OAP n°2 : Site Chemin de la Plaine des Moulins



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le site est une dent creuse existante située dans un cadre urbanisé, jouxtant le cimetière. Le terrain présente une pente vers le Sud-Ouest et est bordé d'un mur en pierres sèches qui le sépare du cimetière.

Plusieurs espaces boisés ou arbres isolés sont présents au cœur du site et des haies l'entourent. L'entrée nord du site offre une vue ouverte sur le bourg de Saint-Varent.

Le site est aujourd'hui accessible depuis le chemin de la Plaine des Moulins.

### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans la continuité du tissu urbain existant et l'intégrer aux équipements existants.
- Connecter le projet au réseau viaire et au centre-bourg.
- Conserver le cadre végétal intéressant déjà présent sur le site.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 8 300m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 11 logements.

### **Intégration paysagère du site :**



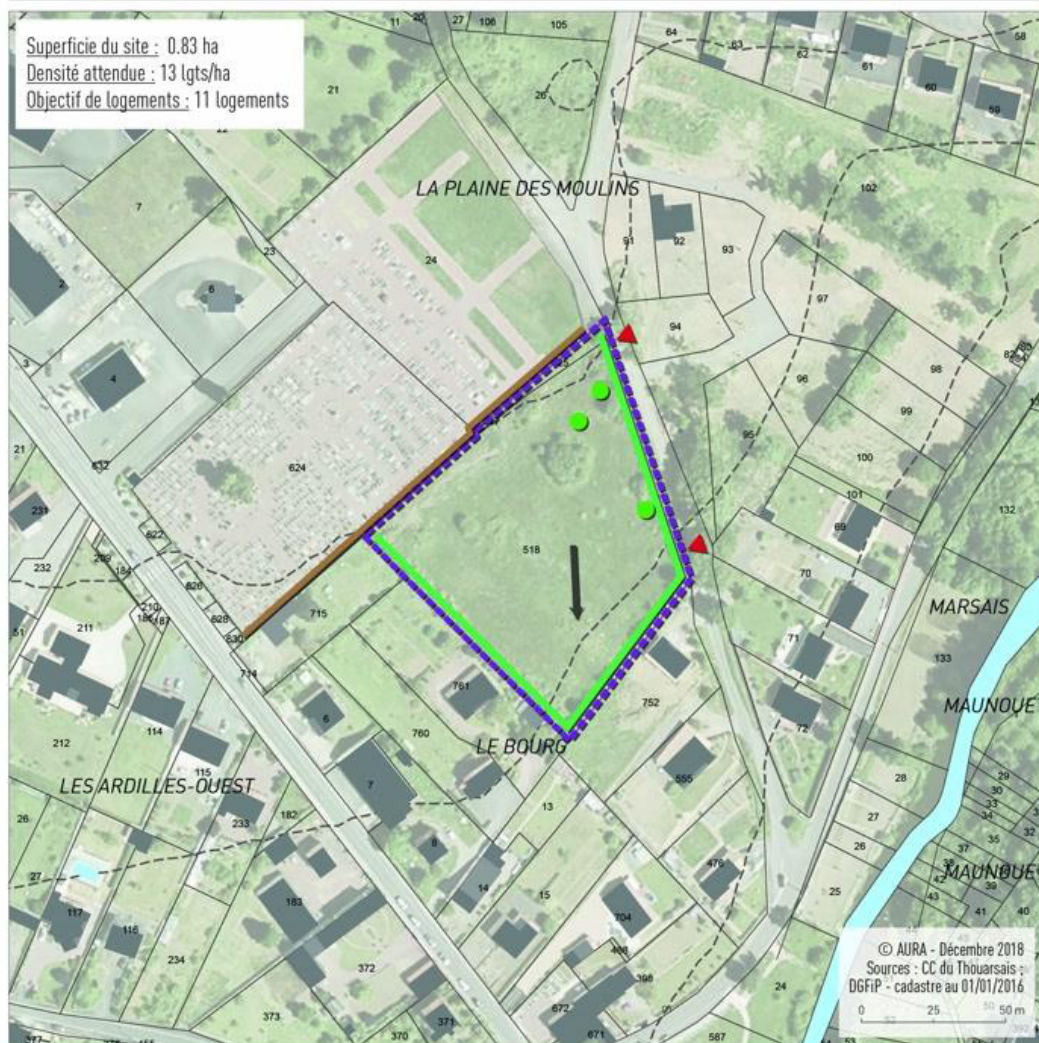
- Conserver ou restaurer les linéaires végétaux entourant le site.
- Conserver les arbres présents à l'intérieur du périmètre.

### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis le chemin de la Plaine des Moulins.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**





#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- ↔ Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⚡ Poteau électrique
- ↗ Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ↔ Accès possible à privilégier
- ↔ Accès véhicules de service
- ↔ Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ↔ Voirie traversante
- ↔ Maintien accès agricole
- ↔ Amorce de voie à prévoir

- ↔ Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir/ à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# COMMUNE DE SAINT-VARENT

## OAP n°3 : Site des Bournais

### 1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :

#### Parcelles concernées par l'OAP :

Le site est une dent creuse existante située dans un cadre urbanisé, au Sud du bourg à proximité immédiate des commerces.

Le site est aujourd'hui accessible depuis une impasse privée donnant que la Rue du Bois de la Porte.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans la continuité du tissu urbain existant.
- Créer un ilot urbain

### 2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

La vocation de la zone sera à dominante habitat au Nord comme au Sud. Le premier secteur au Nord d'une superficie de +/- 9950m<sup>2</sup>, envisage un programme d'ensemble qui devra comprendre au minimum 16 logements. Le second secteur au Sud d'une superficie de +/- 7130m<sup>2</sup> devra comprendre au minimum 12 logements.

#### **Intégration paysagère du site :**

- Conserver ou restaurer les linéaires végétaux en limite avec la zone agricole.
- Conserver au maximum les arbres présents à l'intérieur des périmètres.

#### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaménager l'ancienne voie ferrée afin de mettre un accès sécurisé
- La réalisation d'un accès au nord depuis la Rue de la Mare est possible.





ÉLÉMENTS DE CONTEXTE	
	Commerces
	Équipements
	Bâtiments agricoles
	Activités
	Espaces récréatifs
	Végétation existante
	Liaison douce existante
	Poches de stationnement
	Éléments patrimoniaux
	Poteau électrique
	Sens de la pente
	Courbes de niveau
	Limites communales
	Zone inondable

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	
	Périmètre OAP
	Secteur de plus forte densité
	Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
	Limite bande construction principale
	Front bâti à créer

PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT	
	Accès possible à privilégier
	Accès véhicules de service
	Accès individuel
	Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
	Voirie traversante
	Maintien accès agricole
	Amorce de voie à prévoir

	Accessibilité et desserte pour les modes doux
	Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

PRINCIPES PAYSAGERS	
	Éléments de végétation à maintenir/ à conforter
	Haie à créer
	Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
	Transition paysagère à créer
	Murs et/ou murets à conserver
	Zone humide
	Gestion des eaux pluviales

# COMMUNE DE SAINT-VARENT

## OAP n°4 : le Bourg-Sud

### 1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :

#### Parcelles concernées par l'OAP :

Le site est une dent creuse existante située au Sud du bourg, à proximité immédiate des commerces.

L'accès au sud est actuellement possible via une impasse privée donnant sur la rue du bois de la Porte.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans la continuité du tissu urbain existant.
- Connecter le projet à la Rue du Bois de la Porte soit par l'impasse privée soit en créant un accès via la parcelle AD 30.
- Conserver au maximum les arbres présents sur site.

### 2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

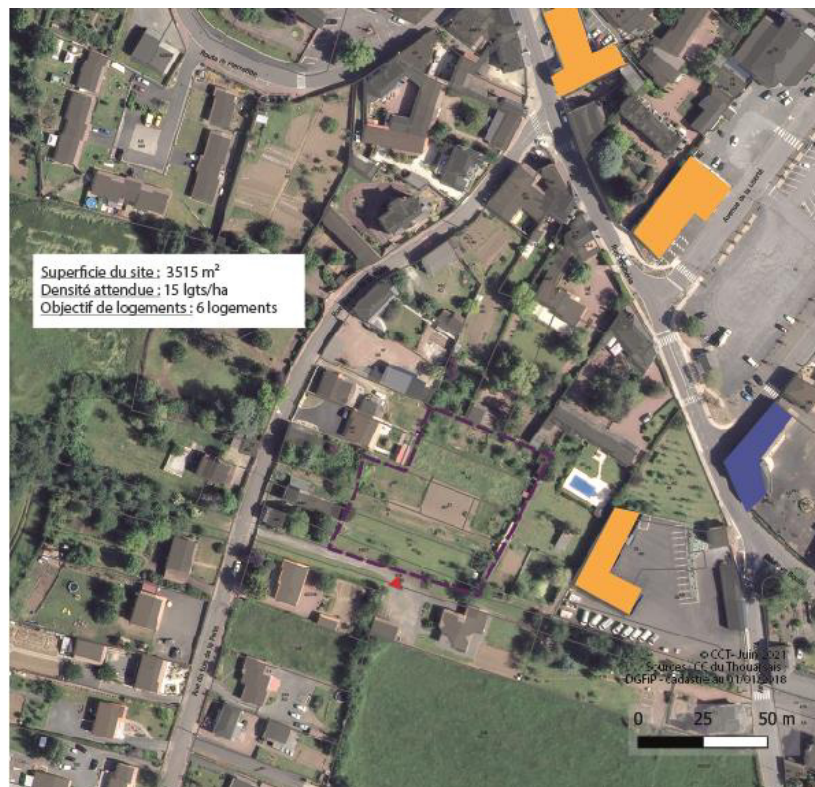
La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 3515 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 5 logements.

#### **Intégration paysagère du site :**

- Conserver au maximum les arbres présents à l'intérieur des périmètres.

#### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser un accès via la Rue du bois de la porte.
- L'organisation de l'aménagement devra être particulièrement étudiée pour ménager des possibilités de désenclavement des terrains situés au nord de l'OAP.



#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- Poches de stationnement
- Éléments patrimoniaux
- Poteau électrique
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- Accès possible à privilégier
- Accès véhicules de service
- Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- Voirie traversante
- Maintien accès agricole
- Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales



# COMMUNE DE SAINT-VARENT

## OAP n°5 : Les Noelles de la Joatière 1

### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le site est une dent creuse existante à la sortie du bourg direction la butte. Elle est intégrée à un espace bâti d'une faible densité.

Le site est actuellement en grande partie arboré.

L'accès au Sud du site peut se faire directement par la Route de la Butte, RD 28.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans la continuité du tissu urbain existant en optimisant l'espace par une densité plus élevée.
- Conserver au maximum la trame arborée du site.
- Préserver les continuités écologiques potentielles du site.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 5750 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 9 logements.

Lors des autorisations la notice du projet devra intégrer les enjeux écologiques du site. La connaissance des potentialités écologiques pourra conduire à réduire le périmètre de l'OAP.

#### **Intégration paysagère du site :**

- Conserver au maximum les arbres présents à l'intérieur du périmètre.

#### **Desserte, accès, modes doux :**

- Créer un accès sécurisé sur la Route départementale de la Butte (RD28).



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE	
	Commerces
	Équipements
	Bâtiments agricoles
	Activités
	Espaces récréatifs
	Végétation existante
	Liaison douce existante
	Poches de stationnement
	Éléments patrimoniaux
	Poteau électrique
	Sens de la pente
	Courbes de niveau
	Limites communales
	Zone inondable

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	
	Périmètre OAP
	Secteur de plus forte densité
	Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
	Limite bande construction principale
	Front bâti à créer

PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT	
	Accès possible à privilégier
	Accès véhicules de service
	Accès individuel
	Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
	Voirie traversante
	Maintien accès agricole
	Amorce de voie à prévoir

	Accessibilité et desserte pour les modes doux
	Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

PRINCIPES PAYSAGERS	
	Éléments de végétation à maintenir/ à conforter
	Haie à créer
	Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
	Transition paysagère à créer
	Murs et/ou murets à conserver
	Zone humide
	Gestion des eaux pluviales

# COMMUNE DE SAINT-VARENT

## OAP n°7 : Les Noelles de la Joatière 2

### 1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :

#### Parcelles concernées par l'OAP :

Le site est une dent creuse existante à la sortie du bourg direction la butte. Elle est intégrée à un espace bâti d'une faible densité.

L'accès au sud du site peut se faire directement par la Route de la butte, RD 28.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans la continuité du tissu urbain existant en optimisant l'espace par une densité plus élevée.
- Conserver au maximum la trame arborée du site.

### 2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 3340 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 5 logements.

#### **Intégration paysagère du site :**

- Conserver au maximum les arbres présents à l'intérieur du périmètre.

#### **Desserte, accès, modes doux :**

- Créer un accès sécurisé sur la Route départementale de la Butte (RD28).





ÉLÉMENTS DE CONTEXTE	
	Commerces
	Équipements
	Bâtiments agricoles
	Activités
	Espaces récréatifs
	Végétation existante
	Liaison douce existante
	Poches de stationnement
	Éléments patrimoniaux
	Poteau électrique
	Sens de la pente
	Courbes de niveau
	Limites communales
	Zone inondable

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	
	Périmètre OAP
	Secteur de plus forte densité
	Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage
	Limite bande construction principale
	Front bâti à créer
PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT	
	Accès possible à privilégier
	Accès véhicules de service
	Accès individuel
	Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
	Voirie traversante
	Maintien accès agricole
	Amorce de voie à prévoir

	Accessibilité et desserte pour les modes doux
	Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

PRINCIPES PAYSAGERS	
	Éléments de végétation à maintenir/ à conforter
	Haie à créer
	Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
	Transition paysagère à créer
	Murs et/ou murets à conserver
	Zone humide
	Gestion des eaux pluviales

# OAP Commune de Sainte-Gemme

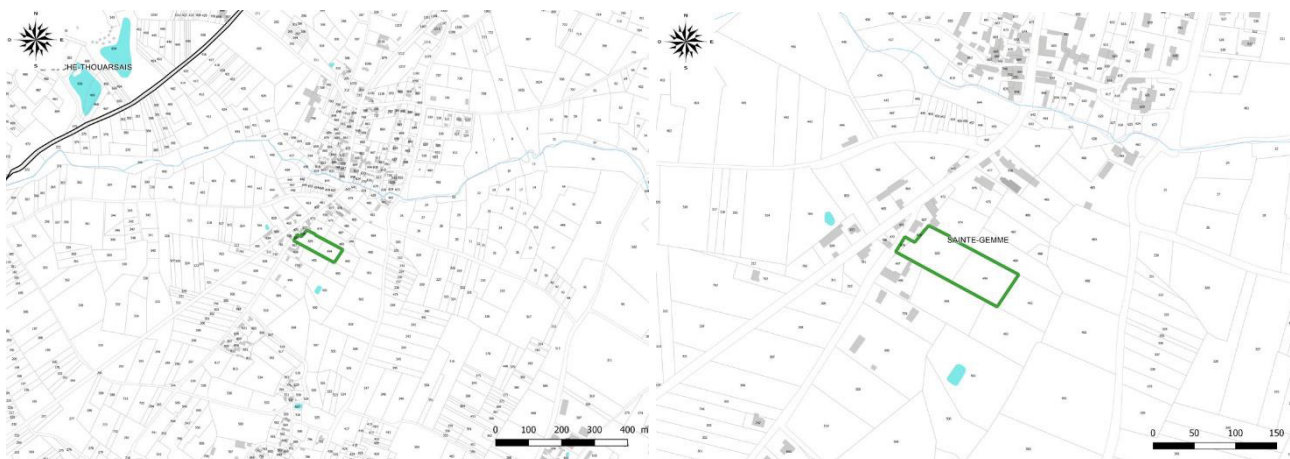
## **La commune comporte 2 sites avec OAP :**

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du bourg. D'une superficie de +/- 6 000m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 7 logements.

OAP n°2 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du bourg. D'une superficie de +/- 7 000 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 10 logements.

# COMMUNE DE SAINTE-GEMME

## OAP n°1 : Site Rue du Tour de France 1990



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le projet est localisé à la sortie Sud de Sainte-Gemme, en extension du bourg, à proximité d'une zone urbanisée de façon linéaire. Le site présente une topographie plane et est desservi par la rue du Tour de France 1990. La voie départementale se situe à proximité. L'accès au site existe depuis le Nord/ Est du projet. Une partie du site est concernée par une zone humide.

Au Sud/ Est, plusieurs haies ainsi qu'un arbre sont présents.

### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet en continuité du tissu urbain existant en densifiant la zone et en ne reproduisant pas l'urbanisme linéaire.
- Conserver la maille bocagère, élément naturel structurant permettant la transition entre les espaces cultivés et les espaces déjà urbanisés.
- Connecter le projet au réseau viaire et au centre-bourg.

### **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 6 000m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 7 logements.



### **Intégration paysagère du site :**

- Préserver le linéaire de haies et les arbres en limite de périmètre afin de respecter la zone de réservoir de biodiversité bocager complémentaire.
- Créer des haies complémentaires dans le projet afin de renforcer la trame bocagère présente.
- Créer une transition paysagère au Sud/Est afin d'assurer la transition entre les espaces cultivés et les espaces à urbaniser.

### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser l'accès depuis la rue du Tour de France 1990.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**





- ÉLÉMENTS DE CONTEXTE**
- Commerces
  - Équipements
  - Bâtiments agricoles
  - Activités
  - Espaces récréatifs
  - Végétation existante
  - ↔ Liaison douce existante
  - P Poches de stationnement
  - ★ Éléments patrimoniaux
  - ⊗ Poteau électrique
  - Sens de la pente
  - Courbes de niveau
  - Limites communales
  - Zone inondable

- PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**
- Périmètre OAP
  - Secteur de plus forte densité
  - Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
  - Limite bande construction principale
  - Front bâti à créer
- PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT**
- < > Accès possible à privilégier
  - < > Accès véhicules de service
  - < > Accès individuel
  - Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
  - < > Voirie traversante
  - < > Maintien accès agricole
  - < > Amorce de voie à prévoir

- < > Accessibilité et desserte pour les modes doux
  - Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser
- PRINCIPES PAYSAGERS**
- Éléments de végétation à maintenir/ à conforter
  - Haie à créer
  - A Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
  - Transition paysagère à créer
  - Murs et/ou murets à conserver
  - Zone humide
  - Gestion des eaux pluviales

# COMMUNE DE SAINTE-GEMME

## OAP n°2 : Site le Bourg

### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le projet est localisé au cœur du bourg de Ste-Gemme. Le site est mitoyen de la Mairie.

L'accès du site peut se faire depuis la Route de l'océan, la Rue de la Mairie et depuis le lotissement existant à l'Est et la place des Rocs.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet en continuité du tissu urbain existant en densifiant la zone.
- Connecter le projet au réseau viaire du cœur de bourg et permettre une continuité piétonne de la mairie au lotissement place des Rocs.

### **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 7700m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 10 logements.

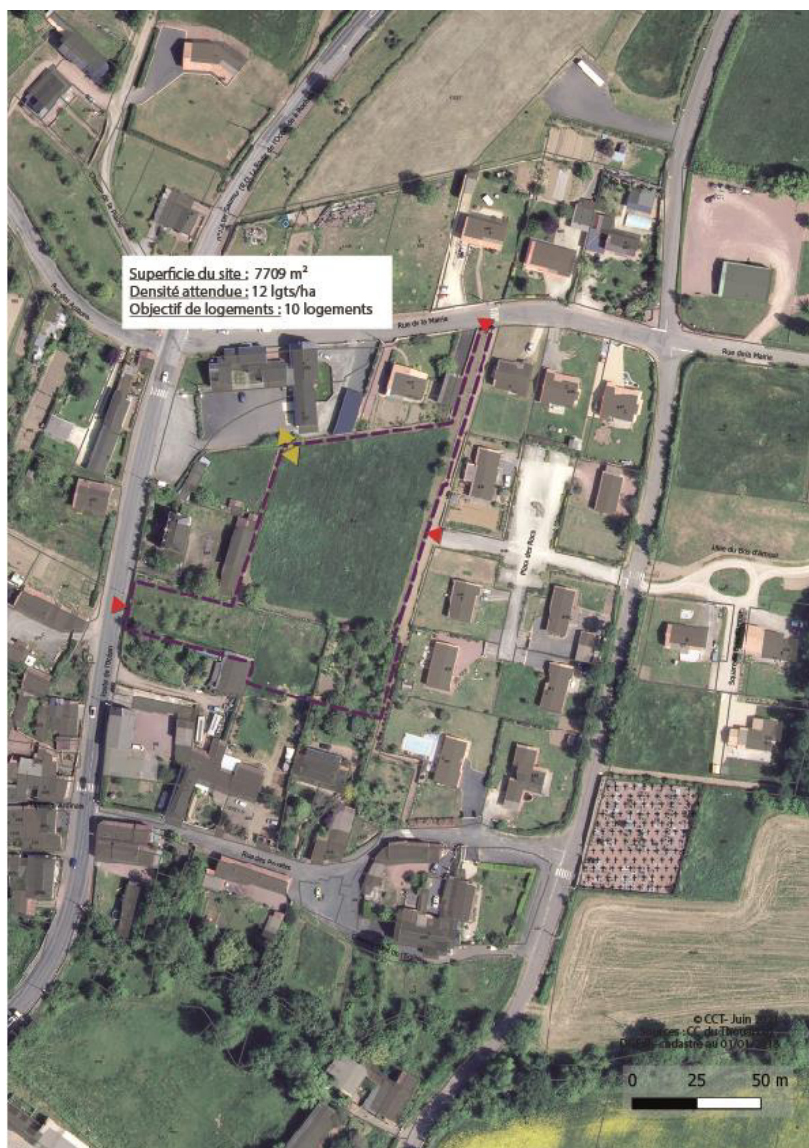
#### **Intégration paysagère du site :**

- Contribuer à l'insertion paysagère du projet.
- Maintenir autant que possible les arbres présents sur site.

#### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès de manière privilégiée depuis la Rue de la Mairie et la place des Rocs.
- Un accès sur la route départementale peut être envisagé mais doit être étudié en amont avec le conseil départemental
- Créer un cheminement piéton permettant de relier le parking de la mairie et les lotissements existants.





ÉLÉMENTS DE CONTEXTE	
	Commerces
	Équipements
	Bâtiments agricoles
	Activités
	Espaces récréatifs
	Végétation existante
	Liaison douce existante
	Poches de stationnement
	Éléments patrimoniaux
	Poteau électrique
	Sens de la pente
	Courbes de niveau
	Limites communales
	Zone inondable

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	
	Périmètre OAP
	Secteur de plus forte densité
	Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
	Limite bande construction principale
	Front bâti à créer
PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT	
	Accès possible à privilégier
	Accès véhicules de service
	Accès individuel
	Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
	Voirie traversante
	Maintien accès agricole
	Amorce de voie à prévoir

	Accessibilité et desserte pour les modes doux
	Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser
PRINCIPES PAYSAGERS	
	Éléments de végétation à maintenir/ à conforter
	Haie à créer
	Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
	Transition paysagère à créer
	Murs et/ou murets à conserver
	Zone humide
	Gestion des eaux pluviales

# OAP Commune de Sainte-Radegonde

## **La commune comporte 2 sites avec OAP :**

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du bourg. D'une superficie de +/- 35 680 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 55 logements.

OAP n°2 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe dans une dent creuse à l'intérieur du bourg, sur un terrain en friche. D'une superficie de +/- 7 950 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 15 logements.

# COMMUNE DE SAINTE-RADEGONDE

## OAP n°1 : Site de la Biaune



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur d'extension se situe au cœur de Sainte-Radegonde, entre le pôle aquatique et le quartier d'habitation de l'ancienne ZAC du Moulin, dans le quartier de la Biaune. Le site est en pente vers le sud et offre des percées visuelles intéressantes sur la vallée du Thouet. Une première tranche est en cours de commercialisation : ces terrains se situent au Nord, le long de la rue des Cochardes.

Le site présente une haie au Sud et une haie à l'Est.

Il est aujourd'hui accessible depuis la rue des Cochardes. Un chemin rural destiné aux modes doux et aux passages d'engins agricoles est présent au Sud. Aujourd'hui, aucun accès au terrain n'est possible depuis ce chemin. Un espace libre est aujourd'hui réservé pour créer un futur accès le long de la rue du Moulin à vent.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet d'extension dans la continuité du tissu urbain existant avec une densité plus élevée.
- Maintenir les haies existantes et conserver les percées visuelles donnant sur la vallée du Thouet.
- Connecter le projet au réseau viaire, au centre-bourg et aux équipements situés à proximité.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante d'habitat. D'une superficie de +/- 35 680 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 55 logements.



### **Intégration paysagère du site :**

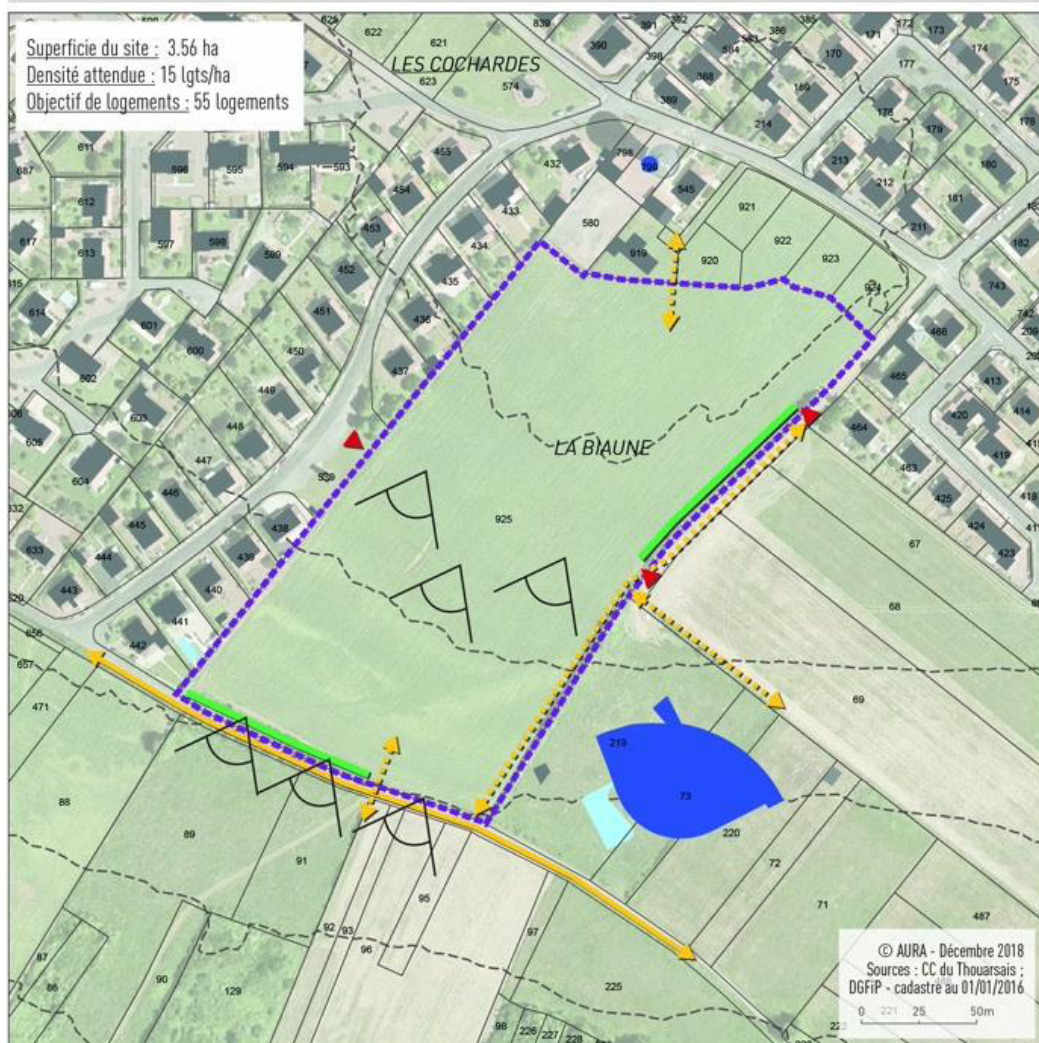
- Maintenir ou restaurer le linéaire de haies présents sur le site sans gêner les vues sur la vallée.
- Travailler le projet afin de maintenir des percées visuelles sur la vallée du Thouet : réfléchir à la disposition et à la hauteur des bâtiments, à l'incidence des volumes sur les bâtiments plus au Nord pour offrir à tous une vue sur la vallée.

### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis la rue des Cochardes et depuis la rue du Moulin à vent.
- Créer une liaison douce depuis le chemin rural au Sud et une autre allant vers le pôle aquatique. Créer un cheminement piéton vers le Nord pour rejoindre la rue des Cochardes.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**





- ÉLÉMENTS DE CONTEXTE**
- Commerces
  - Équipements
  - Bâtiments agricoles
  - Activités
  - Espaces récréatifs
  - Végétation existante
  - ↔ Liaison douce existante
  - P Poches de stationnement
  - ★ Éléments patrimoniaux
  - ⚡ Poteau électrique
  - ↑ Sens de la pente
  - Courbes de niveau
  - Limites communales
  - Zone inondable

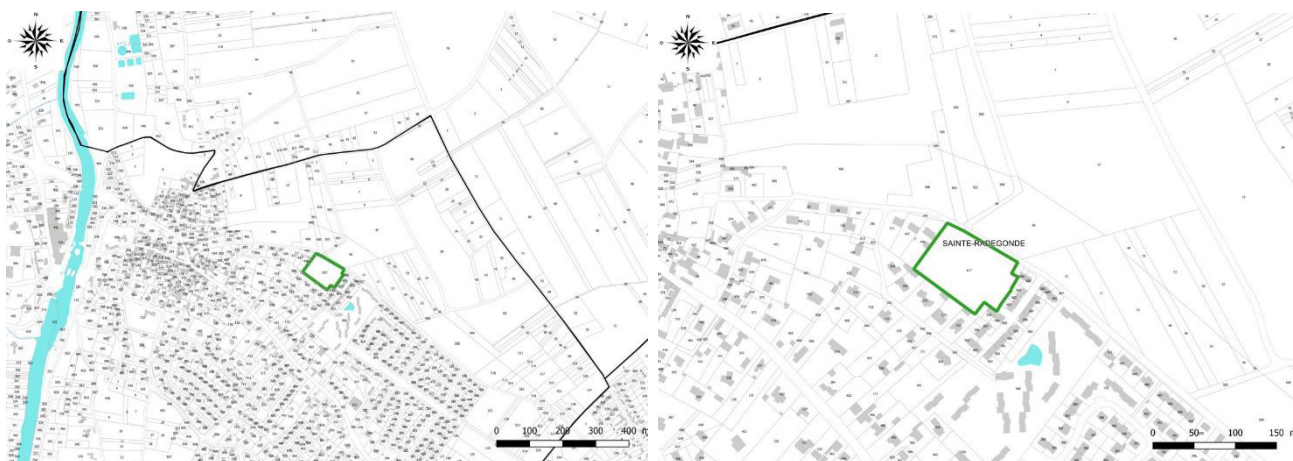
- PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**
- Périmètre OAP
  - Secteur de plus forte densité
  - Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
  - Limite bande construction principale
  - Front bâti à créer
- PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT**
- ◀▶ Accès possible à privilégier
  - ◀▶ Accès véhicules de service
  - ◀▶ Accès individuel
  - Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
  - ↔ Voirie traversante
  - ↔ Maintien accès agricole
  - ↔ Amorce de voie à prévoir

- ↔ Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser
- PRINCIPES PAYSAGERS**
- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
  - Haie à créer
  - Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
  - Transition paysagère à créer
  - Murs et/ou murets à conserver
  - Zone humide
  - Gestion des eaux pluviales



# COMMUNE DE SAINTE-RADEGONDE

## OAP n°2 : Site Rue des Acacias



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le secteur de densification se situe au cœur de Sainte-Radegonde à proximité des commerces. Le site est au cœur d'un quartier bâti, essentiellement composé d'habitats pavillonnaires. Le reliquat de terrain est issu d'une opération immobilière récente composée de logements groupés sur des petites parcelles mais qui n'a pas été totalement réalisée.

D'une topographie plane, le terrain est aujourd'hui en friche et ne présente pas de végétation remarquable. Le site offre une vue ouverte vers le Nord en direction de Sainte Verge.

Le site est accessible depuis la rue des Acacias qui limite l'urbanisation et depuis l'impasse des Merisiers.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans la continuité du tissu urbain existant.
- Connecter le projet au réseau viaire et au centre-bourg.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 7 950 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 15 logements.

#### **Intégration paysagère du site :**

- Créer une haie autour du site afin de couper avec l'urbanisation existante.

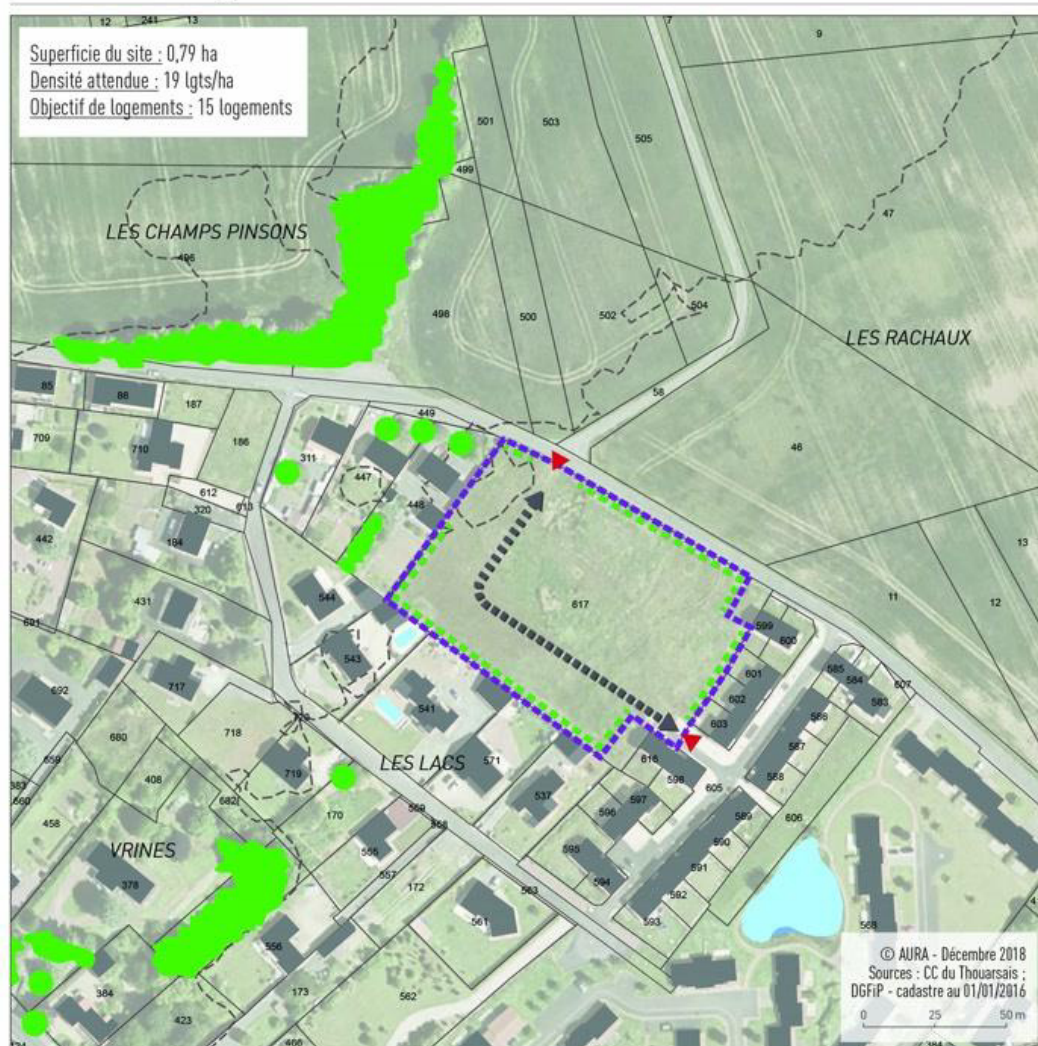


### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser la rue des Acacias et depuis l'impasse des Merisiers.
- Réaliser une voie traversante depuis la rue des Acacias vers la rue des Merisiers.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**





#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- Poches de stationnement
- Éléments patrimoniaux
- Poteau électrique
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- Accès possible à privilégier
- Accès véhicules de service
- Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- Voirie traversante
- Maintien accès agricole
- Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# OAP Commune de Sainte-Verge

**La commune comporte 2 sites avec OAP :**

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du bourg. D'une superficie de +/- 24 000 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 36 logements.

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du bourg. D'une superficie de +/- 62 00 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 10 logements.



# COMMUNE DE SAINTE-VERGE

## OAP n°1 : Site de la Croix Camus



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur d'extension se situe à proximité du centre-bourg de Sainte Verge et en bordure de la zone d'activités et de la zone commerciale du Leclerc.

Le site, antérieurement réservé pour un développement économique a vu sa vocation évoluer lors de modifications de l'ancien PLUi. La destination prioritaire fléchée sur ce site est par conséquent de l'habitat. Au vu de ces modifications, la commune de Sainte- Verge a entamé la réalisation d'un projet d'ensemble pour le quartier qui s'est concrétisé par la réalisation de la première tranche du lotissement. Cette première tranche concerne 20 lots sur une surface d'environ 12 500m<sup>2</sup>.

Le quartier est composé d'un habitat essentiellement pavillonnaire avant de rejoindre l'habitat plus ancien des rues du centre-bourg.

Le site ne présente aucun élément paysager particulier. La vue depuis le site s'ouvre vers un espace agricole de l'autre côté de la voie et vers l'église et le coeur bourg.

Il est aujourd'hui accessible depuis la rue de la Croix Camus et par la rue de la Diligence. Un chemin rural destiné aux passages d'engins agricoles est présent à l'Est.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet d'extension dans la continuité du tissu urbain existant avec une densité plus élevée.
- Créer une coupure avec la zone d'activités adjacentes.
- Connecter le projet au réseau viaire, au centre-bourg et aux équipements situés à proximité.

## **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante d'habitat. D'une superficie de +/- 24 000 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 36 logements.

### **Intégration paysagère du site :**

- Créer une transition paysagère à l'Est du site afin d'atténuer l'impact de la zone d'activités. Cette transition sera poursuivie tout le long du chemin rural.
- Créer la coulée verte prévue depuis la rue de la Diligence jusqu'au chemin rural. Malgré la poursuite de l'urbanisation ultérieurement, cela permettra un espace végétal structurant pour le projet d'ensemble.

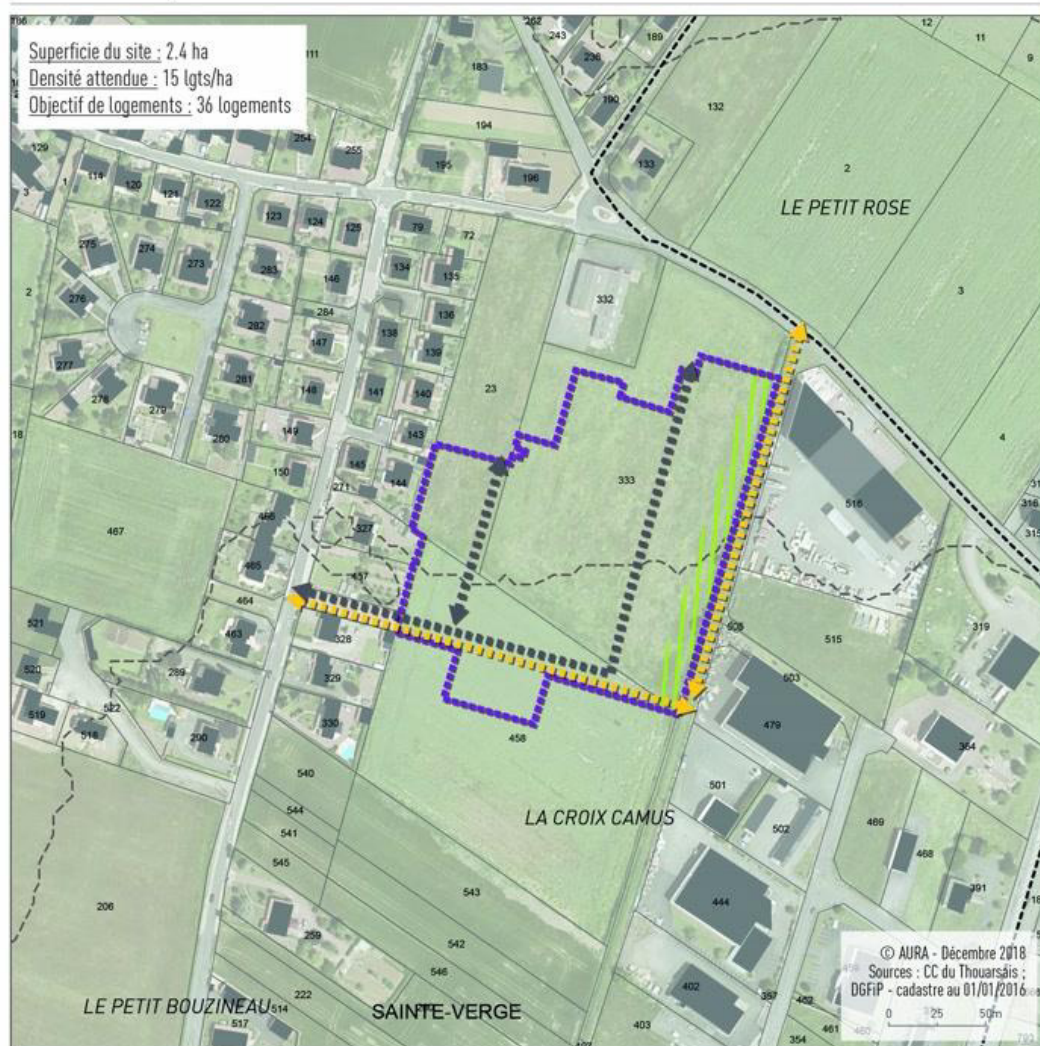
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis la rue de la Diligence et depuis la rue de la Croix Camus.
- Prévoir des amorces de voiries ou les emplacements nécessaires pour les phases successives d'urbanisation.
- Créer une liaison douce allant de la rue de la Diligence jusqu'au chemin rural.

## **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⊗ Poteau électrique
- ↑ Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ◀▶ Accès possible à privilégier
- ◀▶ Accès véhicules de service
- ◀▶ Accès individuel
- ◀▶ Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ◀▶ Voirie traversante
- ◀▶ Maintien accès agricole
- ◀▶ Amorce de voie à prévoir

#### Accessibilité et desserte pour les modes doux

- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- A Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales



# COMMUNE DE SAINTE-VERGE

## OAP n°2 : Site des Perrières

### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur est situé au Nord du bourg.

Le site est actuellement un champ cultivé. Le quartier est composé d'un habitat essentiellement pavillonnaire.

Le site présente au Nord une haie bocagère à conserver et valoriser.

Il est accessible depuis la Rue de Villeneuve et la Rue des Tilleuls.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet d'extension dans la continuité du tissu urbain existant avec une densité plus élevée.
- Connecter le projet au réseau viaire existant tout en garantissant la sécurité des accès. Pour cela la Rue des Tilleuls devra être traitée en voie paysagères et non en rue classique de lotissement.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

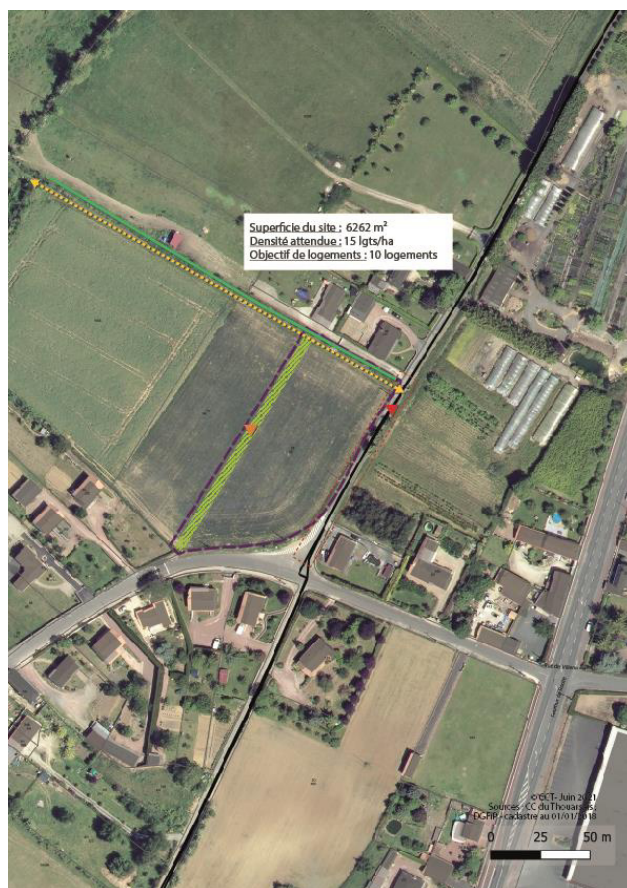
La vocation de la zone sera à dominante d'habitat. D'une superficie de +/- 6260 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 10 logements.

#### **Intégration paysagère du site :**

- Maintenir le linéaire de haies situé au nord du site.
- Affirmer les limites de l'opération par leur végétalisation : encadrer le traitement des clôtures privatives périphériques sous forme de haies bocagères.

#### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis la rue des Tilleuls aucun accès ne sera possible rue de Villeneuve.
- Prévoir des amorces de voiries ou les emplacements nécessaires pour une phase ultérieure d'urbanisation.
- Valoriser le chemin d'exploitation existant en continuité douce.



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE	
	Commerces
	Équipements
	Bâtiments agricoles
	Activités
	Espaces récréatifs
	Végétation existante
	Liaison douce existante
	Poches de stationnement
	Éléments patrimoniaux
	Poteau électrique
	Sens de la pente
	Courbes de niveau
	Limites communales
	Zone inondable

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	
	Périmètre OAP
	Secteur de plus forte densité
	Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
	Limite bande construction principale
	Front bâti à créer
PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT	
	Accès possible à privilégier
	Accès véhicules de service
	Accès individuel
	Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
	Voirie traversante
	Maintien accès agricole
	Amorce de voie à prévoir

	Accessibilité et desserte pour les modes doux
	Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

PRINCIPES PAYSAGERS	
	Éléments de végétation à maintenir/ à conforter
	Haie à créer
	Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
	Transition paysagère à créer
	Murs et/ou murets à conserver
	Zone humide
	Gestion des eaux pluviales

# OAP Commune de Taizé- Maulais

## **La commune comporte 1 site avec OAP :**

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du village de Ligaine. D'une superficie de +/- 11 850 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 14 logements.



# COMMUNE DE TAIZE-MAULAIS

## OAP n°1 : Site de Ligaine



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur d'extension se situe dans le village de Ligaine, sur la commune de Taizé- Maulais. Ce secteur vient s'inscrire dans le prolongement du lotissement communal dans le quartier de la Gravée. Le site est en pente douce vers le sud. Une première tranche est en cours de commercialisation : ces terrains se situent au Nord, le long de la rue de la Croix Fauchon.

Le site ne présente aucune végétation particulière. Il s'ouvre vers une plaine céréalière à l'Est.

Il est aujourd'hui accessible depuis la rue de la Croix Fauchon ainsi que par la voie interne du lotissement de la Gravée.

### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet d'extension dans la continuité du tissu urbain existant avec une densité plus élevée.
- Réaliser une transition paysagère notamment pour créer une coupure avec l'espace agricole adjacent.
- Connecter le projet au réseau viaire, et aux équipements situés à proximité.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 11 850 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 14 logements.

### **Intégration paysagère du site :**

- Traiter la franche Sud-Est pour réaliser une coupure paysagère avec l'espace agricole adjacent. Cette transition paysagère ne doit pas constituer obligatoirement une coupure visuelle avec la plaine mais permettre une intégration harmonieuse du projet urbain avec l'espace agricole adjacent.

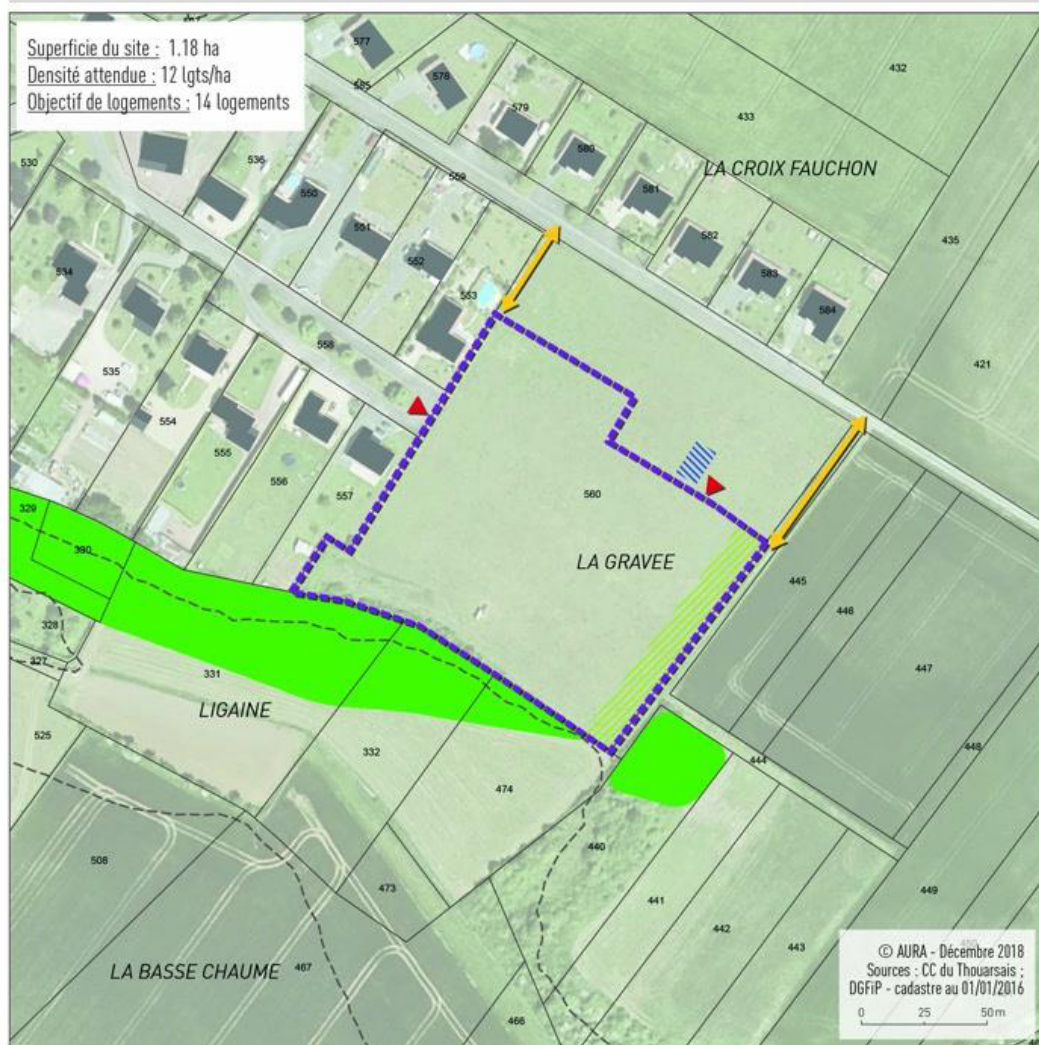
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis la rue de la Croix Fauchon et depuis la rue de la Gravée.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⊗ Poteau électrique
- ⊗ Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ◀▶ Accès possible à privilégier
- ◀▶ Accès véhicules de service
- ◀▶ Accès individuel
- ◀▶ Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ◀▶ Voirie traversante
- ◀▶ Maintien accès agricole
- ◀▶ Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales



# OAP Commune de Thouars

## **La commune comporte 5 sites avec OAP :**

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du bourg. D'une superficie de +/- 38 100 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 61 logements. Le programme comprendra au moins 10 logements sociaux.

OAP n°2 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe dans une enclave du bourg, sur un terrain en friche. D'une superficie de +/- 11 400 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 18 logements.

OAP n°3 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du bourg. D'une superficie de +/- 9 900 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 18 logements. Le programme comprendra au moins 5 logements sociaux.

OAP n°4 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du bourg. D'une superficie de +/- 22 100 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 43 logements. Le programme comprendra au moins 10 logements sociaux.

OAP n°5 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe dans quartier prioritaire en renouvellement urbain. D'une superficie de +/- 42 700m<sup>2</sup>, le programme actuel de recomposition du quartier est repris dans l'OAP.

# COMMUNE DE THOUARS

## OAP n°1 : Site des BEAUX-CHAMPS



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur d'extension urbaine se situe dans le prolongement du lotissement des Beaux Champs actuellement en cours de commercialisation. Ce lotissement poursuit la continuité urbaine entre Thouars et Sainte Verge. Il est situé à proximité du lycée et de la zone commerciale.

Le site présente une topographie plane et s'ouvre vers la plaine céréalière au Nord. Il ne présente aucune végétation particulière.

Il est aujourd'hui accessible depuis la rue Lucie Aubrac, voie de desserte interne du lotissement des Beaux-Champs. La partie au Nord-Est du site est accessible depuis la rue Ernest Pérochon et par le chemin rural de la Croix Rouge à Belleville au Nord.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet d'extension dans la continuité du tissu urbain existant avec une densité plus élevée.
- Connecter le projet au réseau viaire et aux équipements situés à proximité.
- Traiter les franges au Nord et au Nord/Est du site afin de couper les vents dominants et de créer une coupure paysagère avec l'espace agricole adjacent.

En parallèle du projet, une coulée verte sera réalisée à l'Ouest du site ainsi qu'un cheminement piéton.

## **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante d'habitat ou mixte. D'une superficie de +/- 38100 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 61 logements. Le programme comprendra au moins 10 logements sociaux.

### **Intégration paysagère du site :**

- Réaliser des espaces boisés ou un linéaire végétal au Nord et au Nord/Est du site pour créer une liaison avec l'espace agricole et intégrer le projet. La composition de ces espaces devra être réalisée dans la continuité de l'existant.

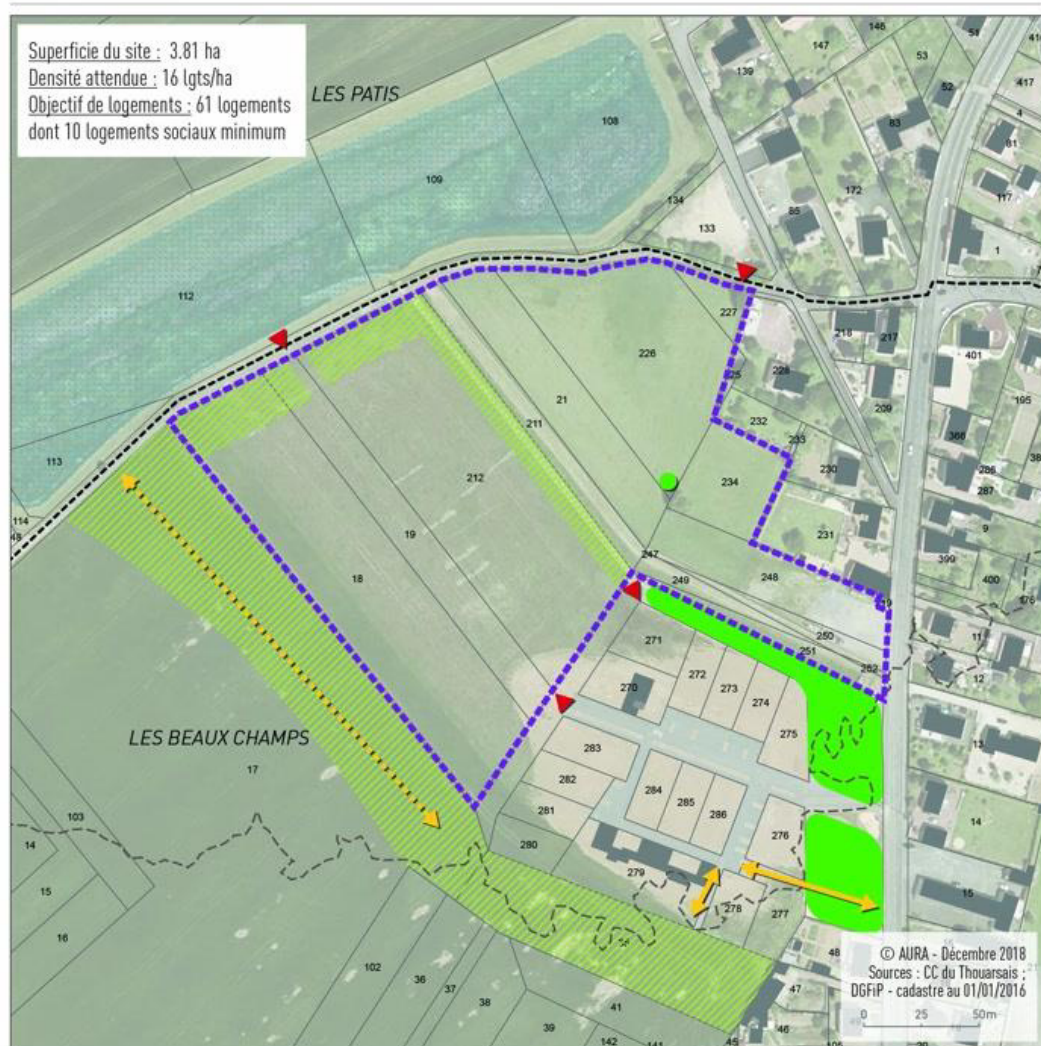
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis la rue Lucie Aubrac et depuis le chemin de la Croix rouge à Belleville.

## **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⚡ Poteau électrique
- ↑ Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ↔ Accès possible à privilégier
- ↔ Accès véhicules de service
- ↔ Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ↔ Voirie traversante
- ↔ Maintien accès agricole
- ↔ Amorce de voie à prévoir

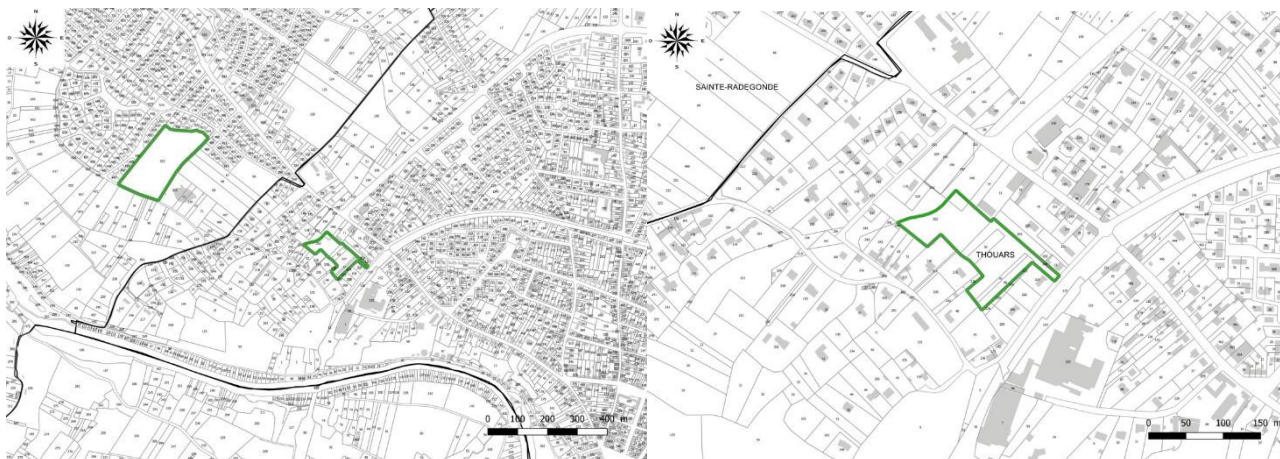
- ↔ Accessibilité et desserte pour les modes doux
- ↔ Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- A Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- ↔ Transition paysagère à créer
- ↔ Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# COMMUNE DE THOUARS

## OAP n°2 : Site de la Fontaine à Montais



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le secteur est une enclave située à l'Ouest de Thouars, à proximité du pôle petite enfance et du pôle aquatique. Le quartier présente essentiellement un habitat pavillonnaire sur des parcelles de tailles variables. Plusieurs services sont présents à proximité : hôtel, garage automobile, salle de loisirs... Le terrain est en pente douce vers le Sud et ne présente aucune végétation particulière. La partie Est du terrain est à proximité immédiate de la voie de chemin de fer.

Le site est aujourd'hui accessible depuis la rue Alphonse Daudet et la rue de la Fontaine à Montais.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Urbaniser l'enclave dans la continuité du tissu urbain existant avec une densité plus faible que sur les autres sites concernés par des OAP (15 logements à l'hectare) afin de proposer sur ce site des parcelles un peu plus grandes.
- Connecter le projet au réseau viaire et aux équipements situés à proximité.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 11 400 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 18 logements.



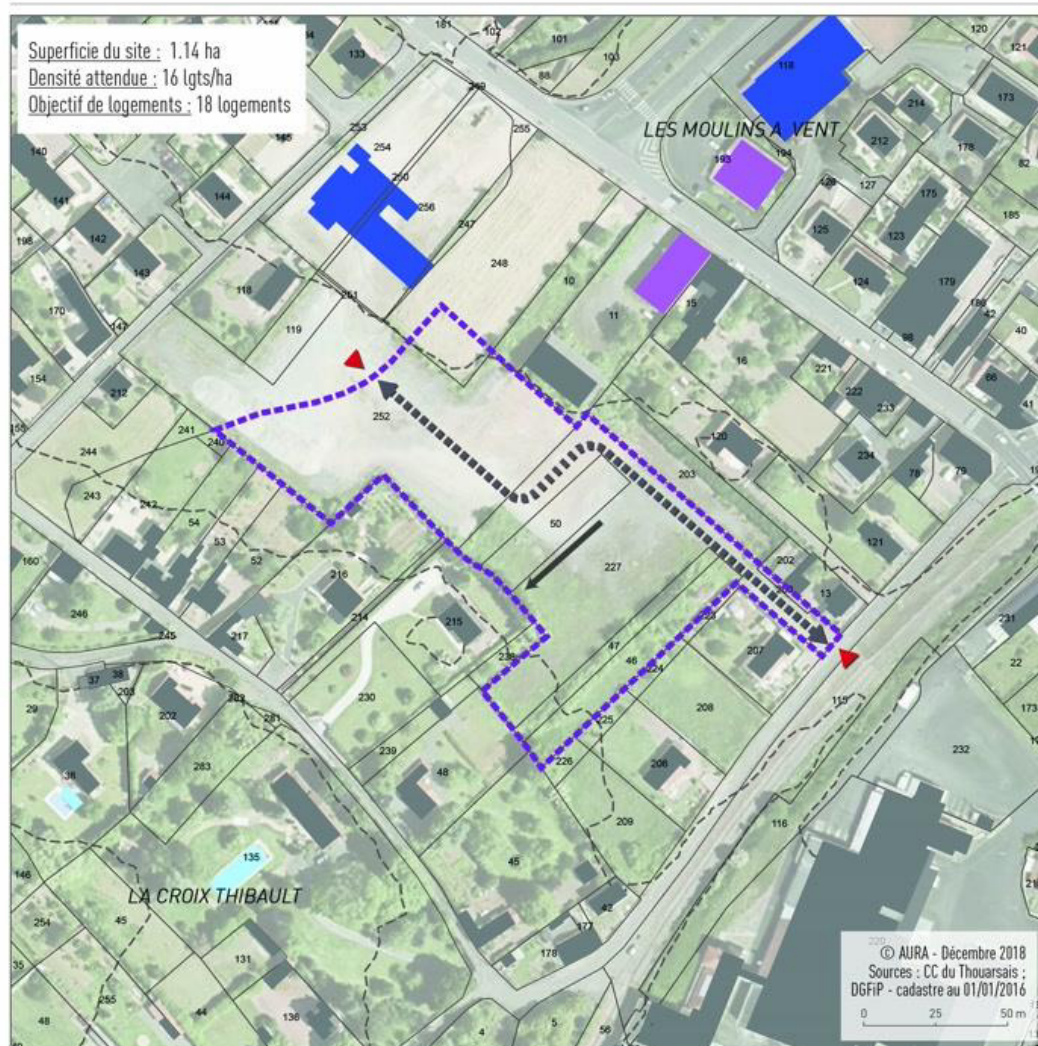
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis la rue Alphonse Daudet et la rue de la Fontaine à Montais.
- Créer un axe traversant reliant la rue Alphonse Daudet à la rue de la Fontaine à Montais.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- ↔ Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⊗ Poteau électrique
- ↑ Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- △ Accès possible à privilégier
- △ Accès véhicules de service
- △ Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ↔ Voirie traversante
- ↔ Maintien accès agricole
- ↔ Amorce de voie à prévoir

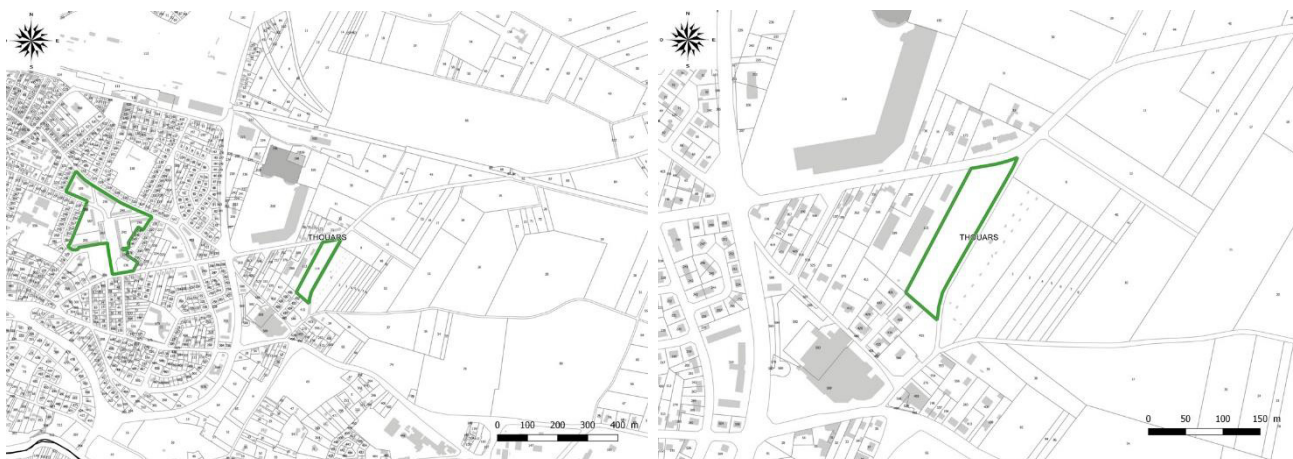
- ↔ Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir/ à conforter
- Haie à créer
- A Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# COMMUNE DE THOUARS

## OAP n°3 : Site GARAMBEAU



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur d'extension est situé à l'arrière de la zone du super U et à proximité des jardins familiaux au cœur du tissu urbanisé.

Le site est aujourd'hui accessible depuis la route de Puyraveau et la rue du Soc. D'une topographie plane, le site ne présente aucune végétation particulière sauf une haie présente au sud. L'intégration du projet devra prendre en compte la qualité médiocre des bâtiments situés à proximité.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet d'extension dans la continuité du tissu urbain existant avec une densité plus élevée.
- Connecter le projet au réseau viaire et aux équipements situés à proximité.
- Traiter les franges avec la zone située à l'arrière afin de masquer l'urbanisation médiocre de certains bâtiments à proximité.
- Maintenir les cheminements piétons informels existants vers les jardins familiaux.



## **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 9 900 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 18 logements. Le programme comprendra au moins 5 logements sociaux.

### **Intégration paysagère du site :**

- Amoindrir l'impact visuel du bâti médiocre à proximité, par un accompagnement paysager linéaire ou ponctuel.
- Conserver ou restaurer la haie présente au sud.

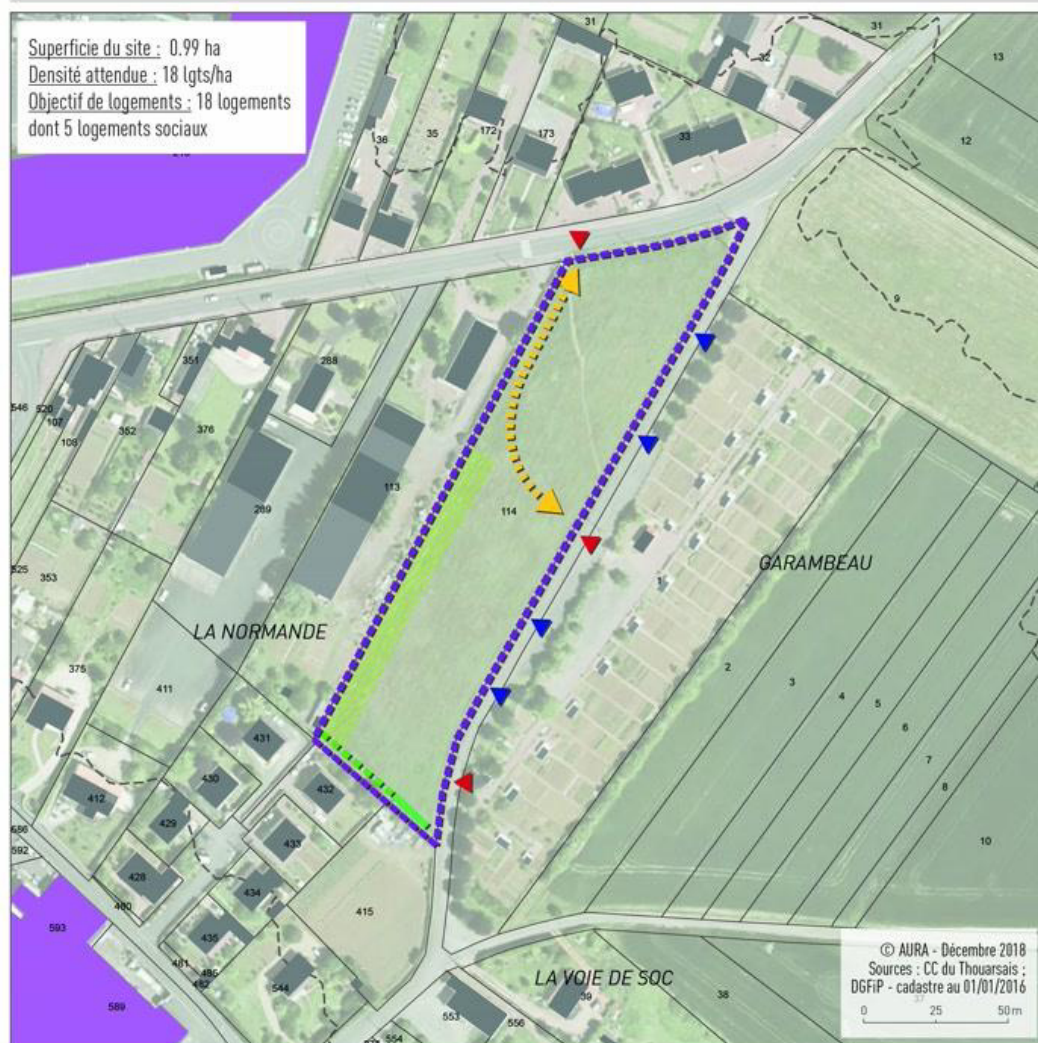
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis la route de Puyraveau et la rue du Soc.
- Créer une liaison douce depuis la route de Puyraveau vers l'entrée des jardins familiaux.

## **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- ↔ Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⚡ Poteau électrique
- ↗ Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ↔ Accès possible à privilégier
- ↔ Accès véhicules de service
- ↔ Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ↔ Voirie traversante
- ↔ Maintien accès agricole
- ↔ Amorce de voie à prévoir

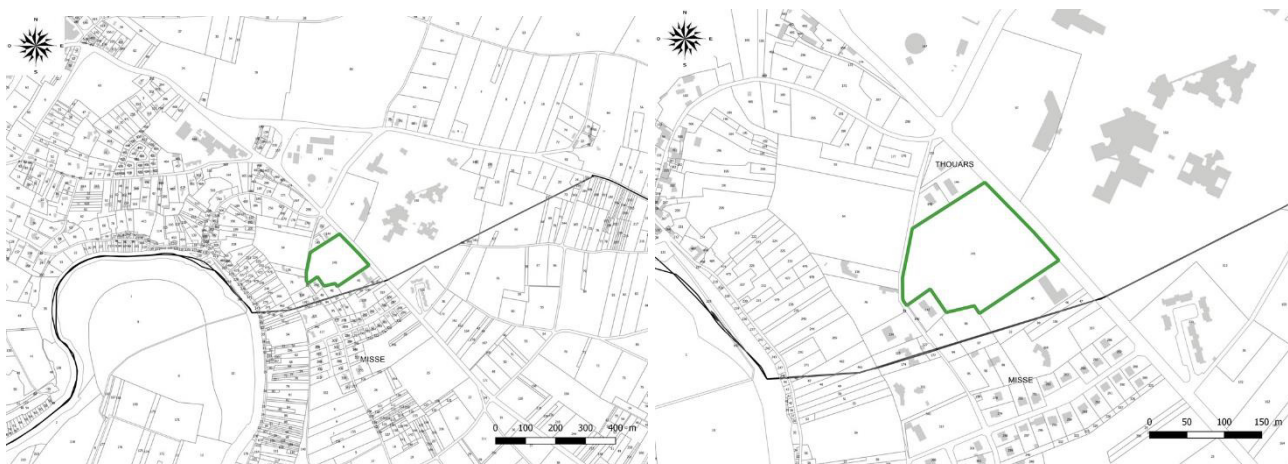
- ↔ Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir/ à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# COMMUNE DE THOUARS

## OAP n°4 : Site FERTEVAULT



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur de densification se situe à Fertevault, dans une enclave en face du site de l'hôpital et à proximité de la rue de l'aérodrome (route de Poitiers). Le site est à proximité du collège Jean Rostand et de quartiers d'habitats pavillonnaires.

Le site présente une topographie plane et ne présente aucune végétation particulière. Le quartier est cependant très boisé avec un bois dense existant sur la parcelle ZA 48. Il est aujourd'hui accessible depuis la rue de la Chênaie.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet d'extension dans la continuité du tissu urbain existant avec une densité plus élevée.
- Connecter le projet au réseau viaire et aux équipements situés à proximité.
- Traiter les franges au Sud/ Est notamment par rapport à l'activité existante (garage automobile).
- Assurer une transition paysagère le long de la rue de l'aérodrome (route de Poitiers) pour une meilleure intégration du projet.



## **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 22 100 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 43 logements. Le programme comprendra au moins 10 logements sociaux.

### **Intégration paysagère du site :**

- Réaliser des espaces boisés ou un linéaire végétal le long de la rue de l'aérodrome afin de limiter les nuisances liées à la circulation et afin d'intégrer au mieux le projet dans le quartier.
- Créer une haie le long de l'emprise du garage automobile pour séparer l'activité de l'habitat.

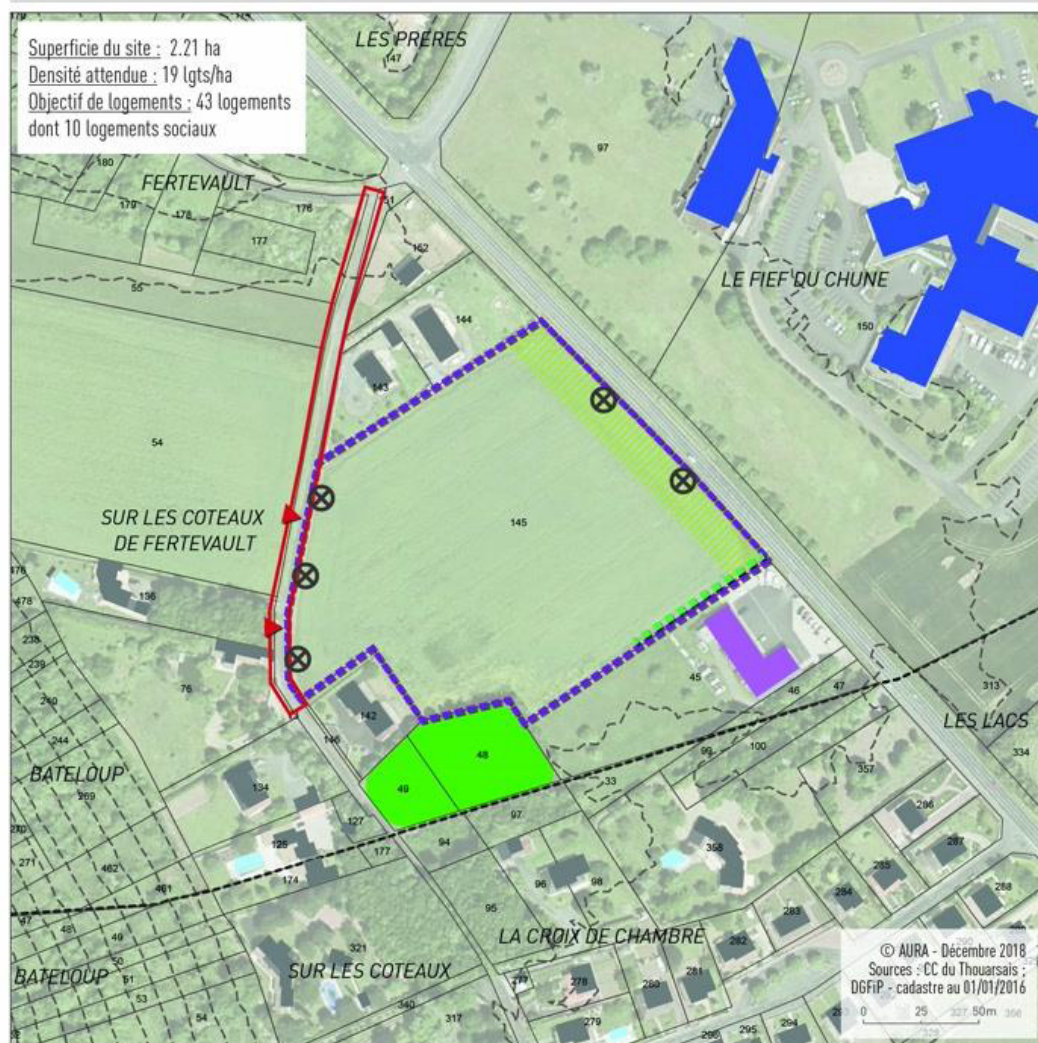
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis la rue de la Chênaie.
- Aménager la voie et sécuriser les accès sur la rue de la Chênaie.

## **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- ↔ Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⚡ Poteau électrique
- ↑ Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ◀▶ Accès possible à privilégier
- ◀▶ Accès véhicules de service
- ◀▶ Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ◀▶ Voirie traversante
- ◀▶ Maintien accès agricole
- ◀▶ Amorce de voie à prévoir

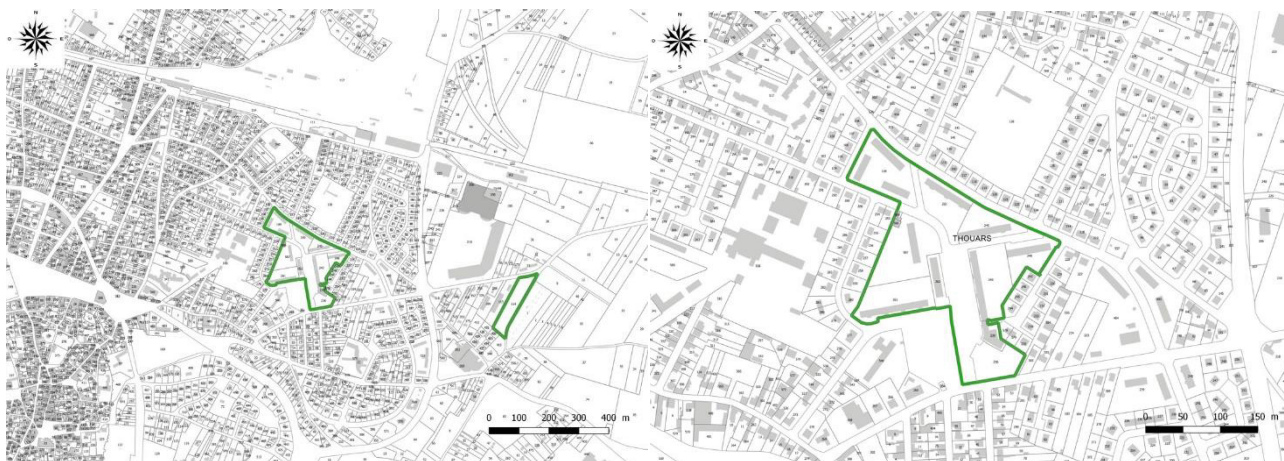
- ↔ Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- A Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# COMMUNE DE THOUARS

## OAP n°5 : Site Quartier des Capucins



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le périmètre de renouvellement urbain est situé à l'Est de Thouars, dans le quartier des Capucins. Ce quartier prioritaire est un espace déjà urbanisé en cours de recomposition dans le cadre d'une démarche de quartier politique de la ville. Aujourd'hui, la densité est d'environ 80 logements à l'hectare. La requalification du quartier va engendrer des démolitions d'immeubles collectifs progressivement dans le temps et ainsi permettre de recomposer le quartier, avec une mixité sociale plus forte et des formes bâties plus variées.

Le site présente une topographie plane, des espaces bâtis, des espaces libres servant d'espaces de vie et de détente.

Le site est aujourd'hui accessible depuis le boulevard des Capucins, la rue de Rome, la rue d'Athènes, le boulevard de Hannut et la rue de Strasbourg.

### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Recomposer et dédensifier le quartier des Capucins par un programme de démolition/reconstruction en cours depuis 2017.
- Renouveler l'image du secteur et créer une véritable mixité sociale dans le cœur du quartier prioritaire.
- Proposer un parcellaire diversifié grâce à des formes urbaines variées.
- Conserver les espaces de vie identifiés qui jouent un rôle fédérateur dans la vie du quartier, que ce soit des jardins publics ou des espaces communs.



## **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. Le quartier fait l'objet d'un programme de rénovation qui prévoit une répartition par typologie d'habitat. Ce programme pouvant évoluer, les répartitions sont fournies à titre indicatif. 49 logements seront construits sur le site.

Préconisation suivant le programme 2018 :

- 10 logements sociaux pourraient être reconstruits sur la partie Sud du quartier pour densifier et marquer l'entrée du secteur.
- 4 logements supplémentaires seront implantés de l'autre côté de la voie pour créer une symétrie.
- 39 logements en accession dont 8 en PLSA (Prêt Locatif Social Aidé) seront implantés le long du boulevard des Capucins. La création des 8 logements PLSA permettra de densifier l'habitat sur ce secteur et de mieux marquer le boulevard en structurant la rue.

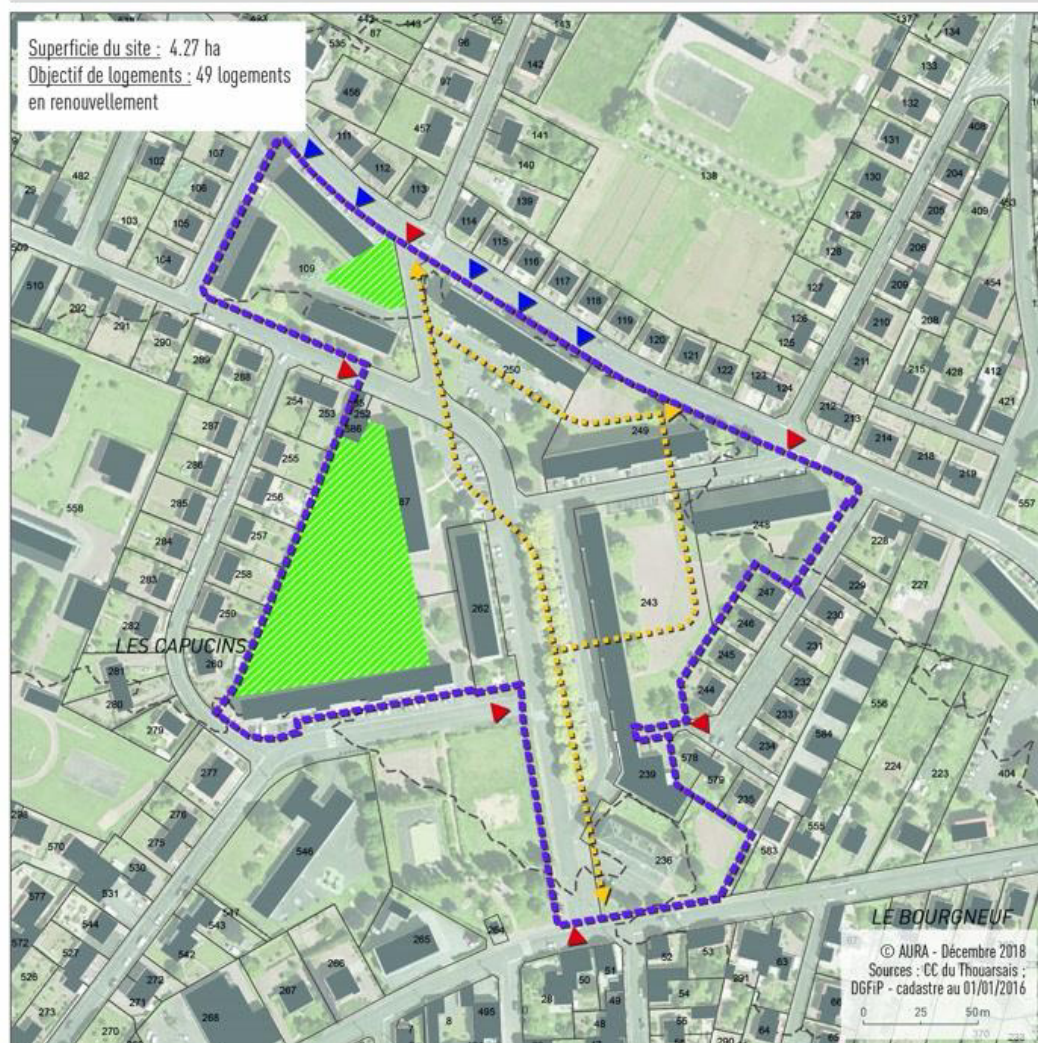
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Maintenir et renforcer les liaisons piétonnes qui desservent le quartier.
- Conserver les jardins publics ou espaces communs identifiés qui jouent un rôle sociologique fédérateur fort.

## **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- ↔ Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⚡ Poteau électrique
- ↗ Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ◀▶ Accès possible à privilégier
- ◀▶ Accès véhicules de service
- ◀▶ Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ↔ Voirie traversante
- ↔ Maintien accès agricole
- ↔ Amorce de voie à prévoir

- ↔ Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

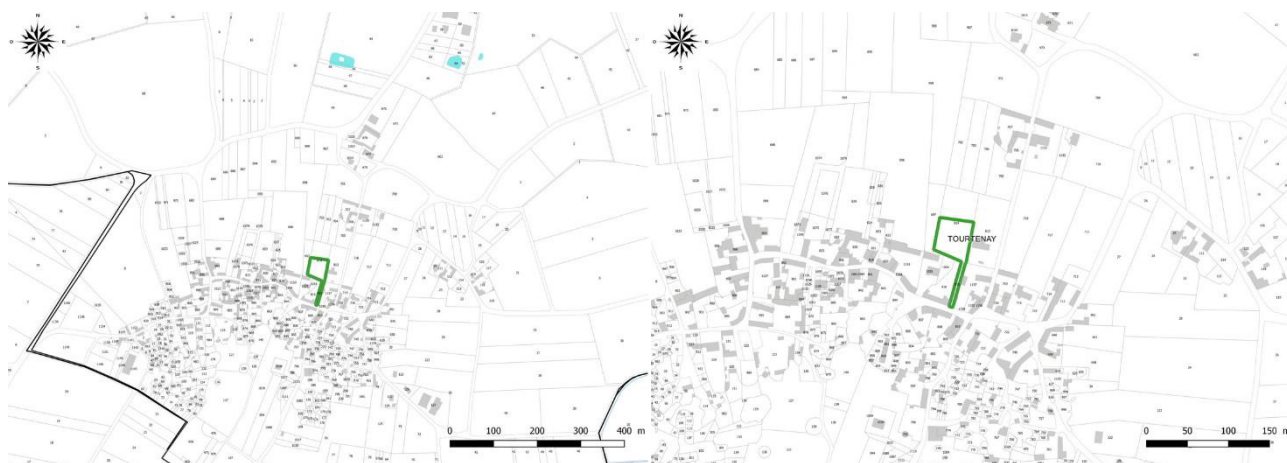
# OAP Commune de Tourtenay

## **La commune comporte 1 site avec OAP :**

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du bourg. D'une superficie de +/- 2 200m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 2 logements.

# COMMUNE DE TOURTENAY

OAP n°1 : Site du Centre-Bourg



## **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le secteur est localisé à proximité du centre-bourg de Tourtenay. Le site est aujourd'hui accessible depuis la rue principale par la parcelle 815.

Le site présente une légère pente vers le Nord. Il se caractérise par la présence d'une haie au Sud et à l'Ouest du site. Le site est aujourd'hui cultivé en vignes.

### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet en continuité du tissu urbain existant.
- Conserver ou restaurer les haies présentes sur le site.
- Connecter le projet au réseau viaire et au centre-bourg.
- Conserver une amorce d'accès pour une urbanisation future au Nord.

## **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 2 200m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 2 logements.

### **Intégration paysagère du site :**

- Préserver le linéaire de haies et les arbres en limite de périmètre.
- Créer une transition paysagère au Nord.



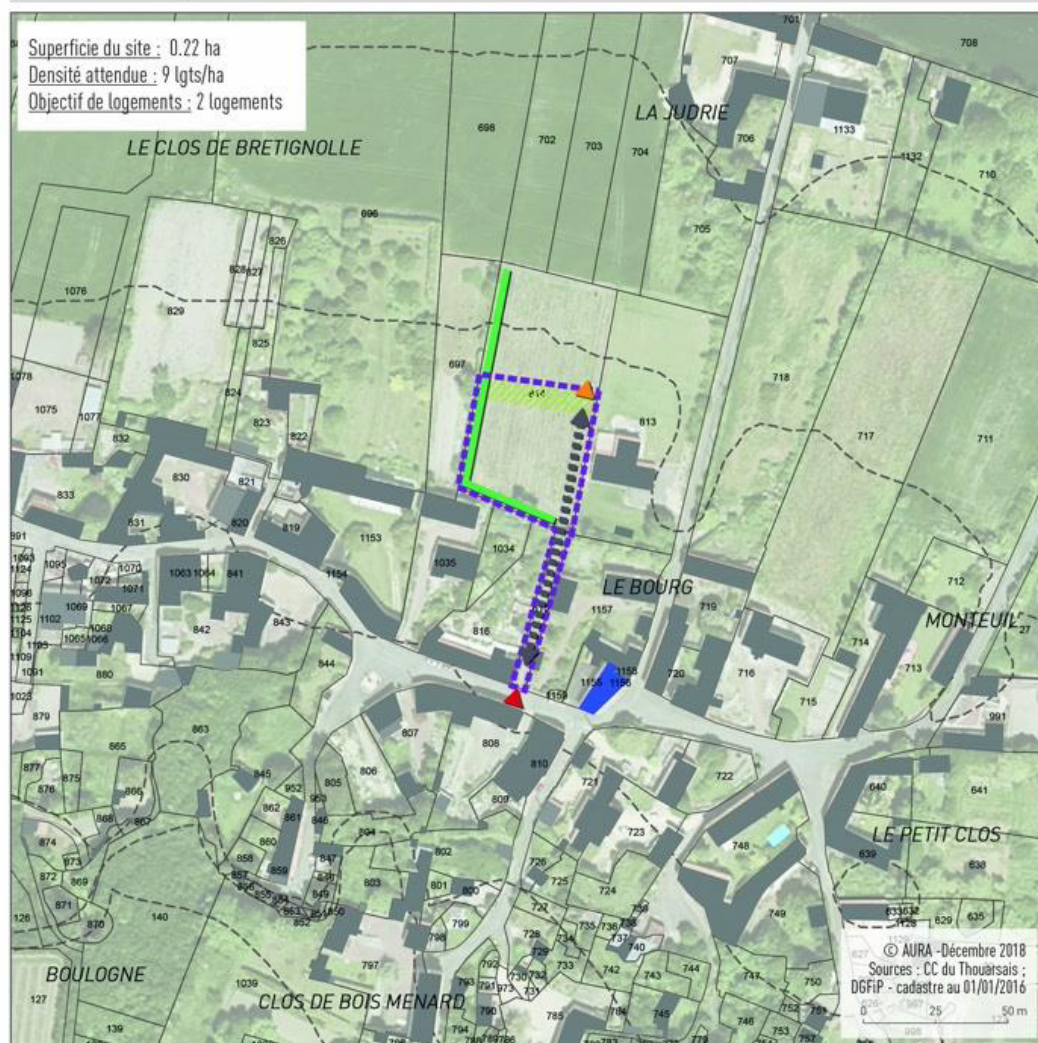
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser l'accès depuis la rue principale depuis la parcelle 815 puis créer des accès individuels directs.
- Conserver un accès pour une urbanisation future au Nord et l'entretien de la vigne.
- Réaliser une voie traversante sur le site.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- ↔ Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⚡ Poteau électrique
- ↗ Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ◀▶ Accès possible à privilégier
- ◀▶ Accès véhicules de service
- ◀▶ Accès individuel
- ◻ Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ↔ Voirie traversante
- ↔ Maintien accès agricole
- ↔ Amorce de voie à prévoir

- ↔ Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- A Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# OAP Commune de Val-en-Vignes

## **La commune comporte 6 sites avec OAP :**

### Bouillé-Saint-Paul :

OAP n°1 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du cœur de bourg. D'une superficie de +/- 4 700 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 6 logements.

### Cersay :

OAP n°2 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du bourg. D'une superficie de +/- 10 000m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 13 logements.

### Massais :

OAP n°3 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du bourg. D'une superficie de +/- 4 330m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 7 logements.

OAP n°4 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du bourg. D'une superficie de +/- 4 120m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 5 logements.

OAP n°5 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du bourg. D'une superficie de +/- 7270 <sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 8 logements.

### Saint-Pierre-à-Champ :

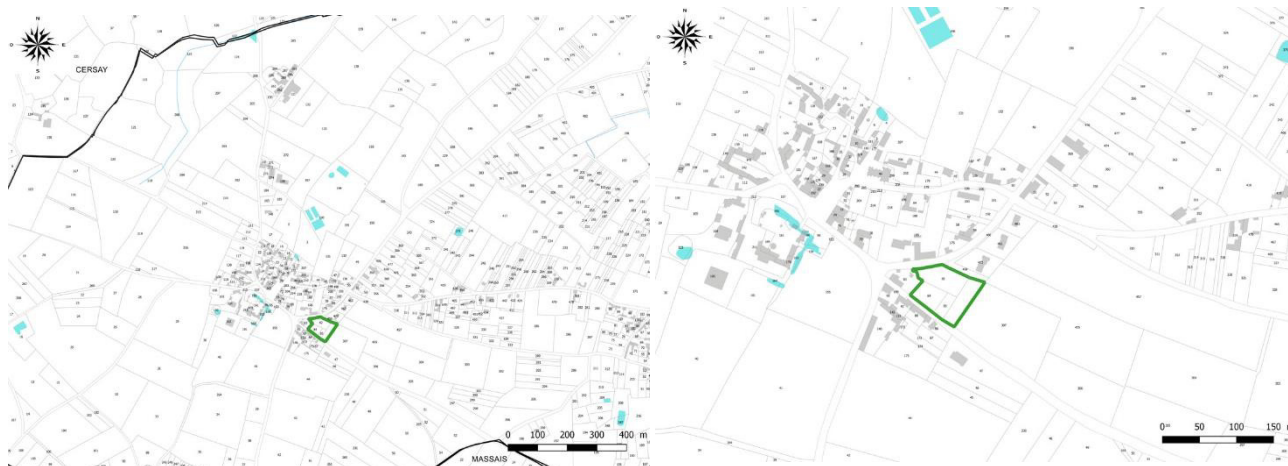
OAP n°6 : Le projet à vocation dominante d'habitat se situe en extension du bourg. D'une superficie de +/- 2400 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 3 logements.



# COMMUNE DE VAL-EN-VIGNES

## BOUILLÉ SAINT-PAUL

### OAP n°1 : Site Rue des Vignes



#### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

##### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le secteur d'extension se situe dans le prolongement de l'espace bâti existant, à proximité du cœur de bourg. Ce site est en cohérence avec l'urbanisation de ces dernières années et permet de maintenir la population au plus près du centre.

Le site est aujourd'hui accessible depuis la rue des Vignes et depuis l'impasse du Moulin à vent. La parcelle B 458 d'une superficie de 594m<sup>2</sup> appartenant à la commune de Bouillé Saint-Paul peut aussi desservir le site.

D'une topographie plane, le site est composé de haies et d'arbres qui lui confèrent une bonne intégration.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet en continuité du tissu urbain existant mais en optimisant l'espace par une densité plus élevée.
- Conserver la maille bocagère et les éléments naturels de qualité au sein de l'opération permettant la transition entre les espaces cultivés et les espaces déjà urbanisés.
- Connecter le projet au réseau viaire et au centre-bourg.

## **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 4 700 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 6 logements.

### **Intégration paysagère du site :**

- Conserver le linéaire de haies présent au Nord du périmètre afin de respecter la maille bocagère existante.
- Conserver les arbres présents sur le site si l'aménagement permet leur intégration.
- Réaliser une transition paysagère à l'Est du site, en cohérence avec l'environnement bocager, pour traiter la frange avec l'espace agricole et marquer la limite entre cette future zone d'urbanisation et l'espace rural.

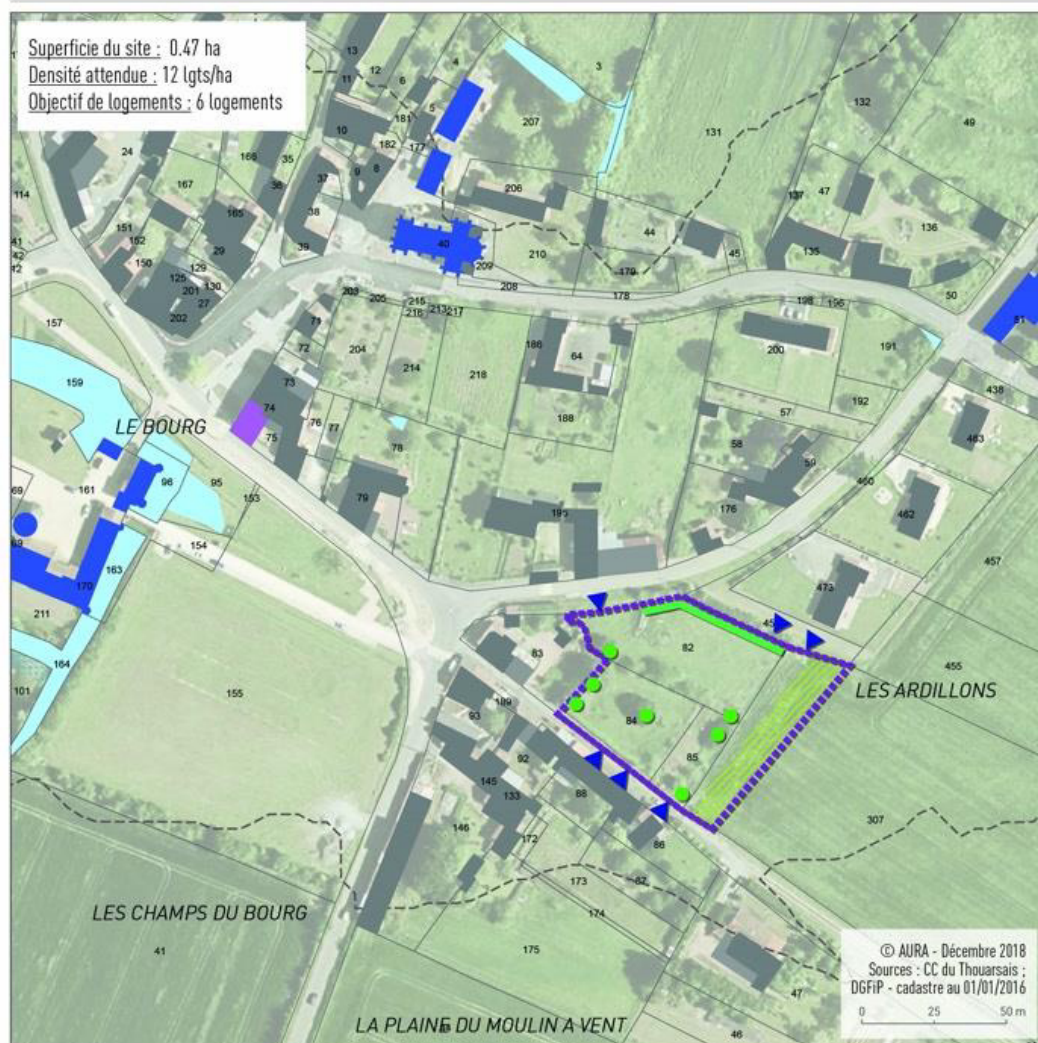
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis l'impasse du Moulin à vent, depuis la rue des Vignes et depuis la parcelle B 458.

## **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- Poches de stationnement
- Éléments patrimoniaux
- Poteau électrique
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- Accès possible à privilégier
- Accès véhicules de service
- Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- Voirie traversante
- Maintien accès agricole
- Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

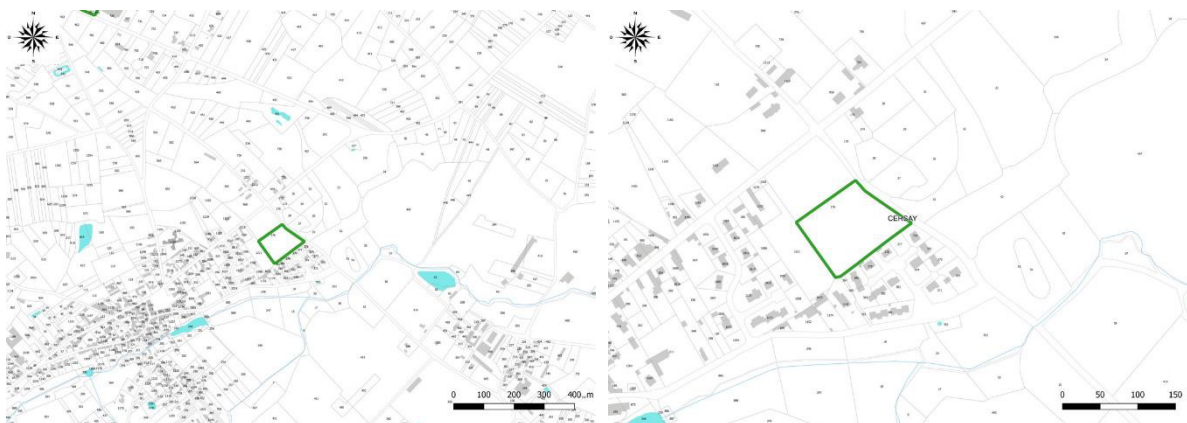
- Éléments de végétation à maintenir/ à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales



# COMMUNE DE VAL-EN-VIGNES

## CERSAY

### OAP n°2 : Centre-bourg



#### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

Le secteur d'extension est constitué d'une parcelle non bâtie, située dans le prolongement du bourg de Cersay et dans un quartier pavillonnaire. Le site présente quelques haies (parfois partiellement détruites notamment le long de la voie communale n°29). A proximité, la maille bocagère est très présente et structure l'espace.

Le site est aujourd'hui accessible depuis la rue de l'Anjou (RD 31). Un accès est possible après aménagement par le lotissement situé au sud, par la rue de la Garenne.

Le site, par sa topographie, présente une pente vers le nord. Le projet devra prendre en compte l'ombre portée des bâtiments implantés au sud.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet en continuité du tissu urbain existant en favorisant la densité.
- Développer la maille bocagère, élément naturel structurant permettant la transition entre les espaces cultivés et les espaces déjà urbanisés.
- Connecter le projet au réseau viaire et au centre-bourg et sécuriser les futurs accès pour un aménagement adapté.
- Sécuriser l'entrée de bourg par des aménagements sur la Rue de l'Anjou.

#### **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 10 000m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 13 logements. Le projet d'ensemble représenté sur la zone 1AUh et 2AUh s'étend sur +/- 16 720 m<sup>2</sup>.

### **L'intégration paysagère du site :**

- Créer un linéaire de haies dans la partie Nord-Est de la parcelle D 176 du terrain afin de créer une coupure végétale avec l'espace agricole adjacent et retrouver la trame bocagère autrefois présente en bordure du site.

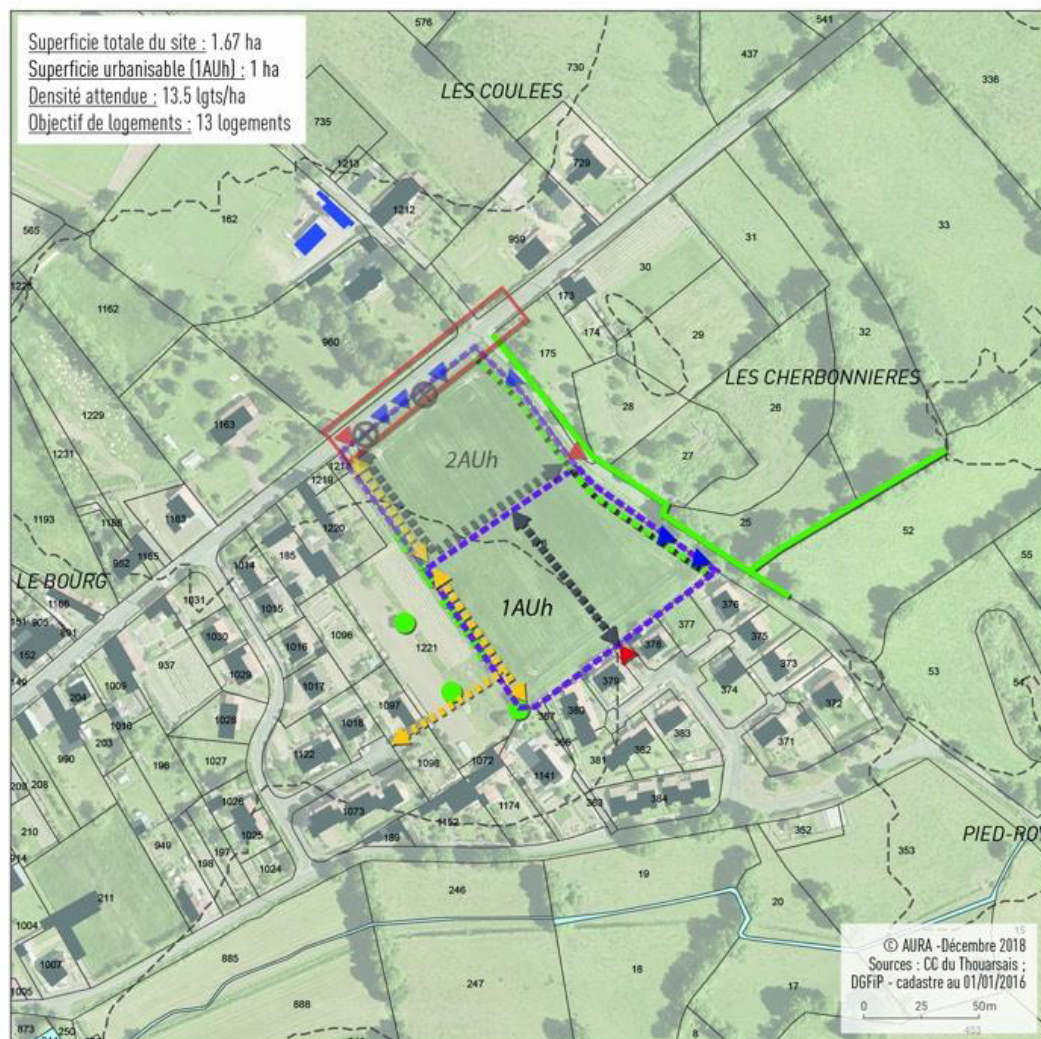
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis la voie communale n°29 et depuis la rue de la Garenne.
- Amorcer l'axe traversant depuis la rue de l'Anjou jusqu'à la rue de la Garenne et vers la voie communale n°29.
- Créer une liaison douce interne pour rejoindre le centre bourg.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- Poches de stationnement
- Éléments patrimoniaux
- Poteau électrique
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- Accès possible à privilégier
- Accès véhicules de service
- Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- Voirie traversante
- Maintien accès agricole
- Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

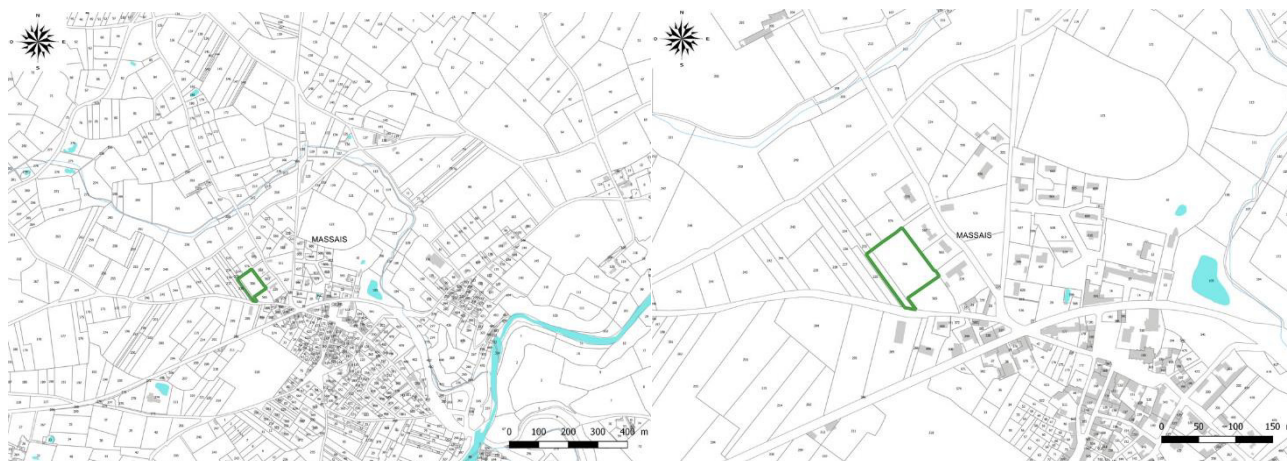
- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver / intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales



# COMMUNE DE VAL-EN-VIGNES

## MASSAIS

### OAP n°3 : Site Route de Bataviande



#### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

##### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le secteur d'extension se situe dans le bourg de Massais, dans le prolongement de l'espace urbanisé et en épaisseur d'un ancien lotissement. Une zone économique se situe à proximité. D'une topographie plane, ce site est constitué d'une parcelle non bâtie qui ne présente aucune végétation particulière.

Ce terrain est aujourd'hui enclavé mais peut facilement devenir accessible grâce à un aménagement par la route de Bataviande.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans le prolongement du tissu urbain existant mais en optimisant l'espace par une densité plus élevée.
- Réaliser une transition paysagère pour créer une coupure avec la zone économique à proximité ainsi que l'espace agricole adjacent.
- Connecter le projet au réseau viaire.

#### **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 4 330m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 7 logements.

### **Intégration paysagère du site :**

- Traiter les franges Sud-Ouest en créant une transition paysagère pour couper avec l'espace agricole et la zone économique adjacents.
- Créer une haie au Sud du site.

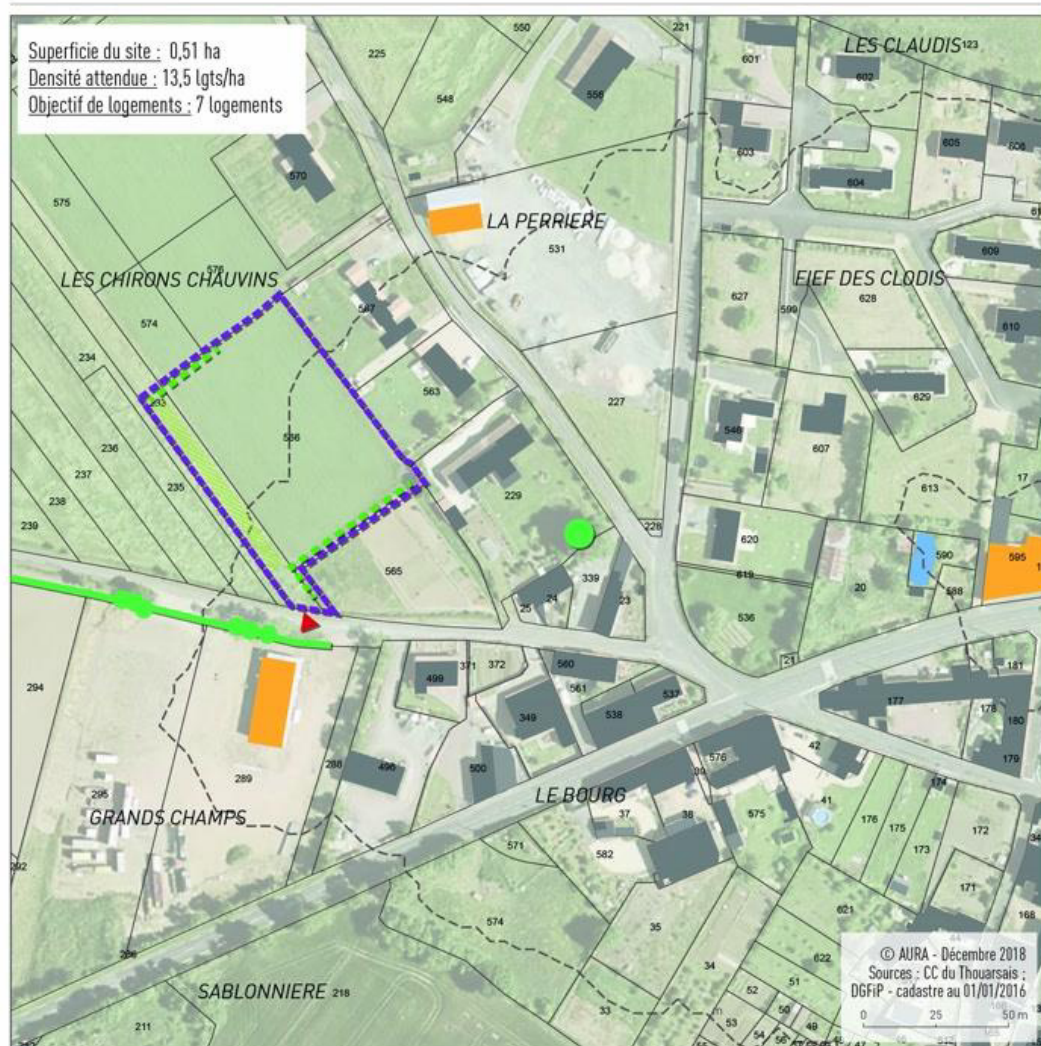
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Aménager la voie et réaliser les accès depuis la route de Bataviande.

### **RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- Poches de stationnement
- Éléments patrimoniaux
- Poteau électrique
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faitage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- Accès possible à privilégier
- Accès véhicules de service
- Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- Voirie traversante
- Maintien accès agricole
- Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

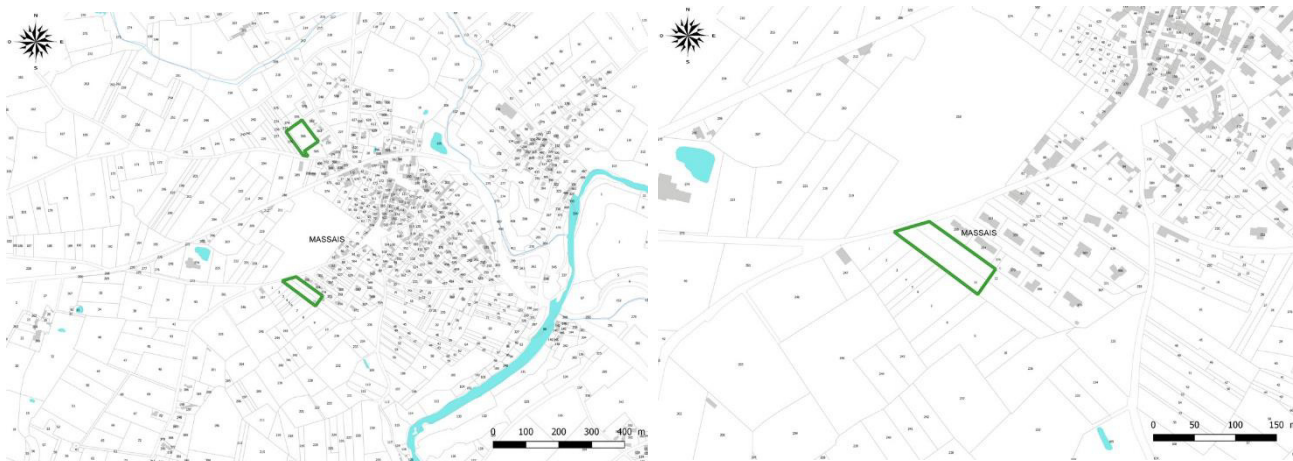
- Éléments de végétation à maintenir/ à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales



# COMMUNE DE VAL-EN-VIGNES

## MASSAIS

### OAP n°4 : Site Voie de la Croix Rouge



#### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

##### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le secteur d'extension se situe à la sortie Sud-Ouest du bourg de Massais, le long de la voie communale n°11 dit de la Croix Rouge. D'une topographie plane, ce site est constitué d'une parcelle non bâtie qui présente une vigne sur la parcelle AL 11.

Le site est aujourd'hui accessible depuis la voie communale n°11 et par la parcelle AL374 qui se connecte à la rue des Deux Moulins dans le lotissement situé au nord.

##### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans le prolongement du tissu urbain existant mais en optimisant l'espace par une densité plus élevée.
- Réaliser une transition paysagère notamment pour créer une coupure avec l'espace agricole adjacent.
- Connecter le projet au réseau viaire.

#### **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 4 120m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 5 logements.

### **Intégration paysagère du site :**

- Traiter les franges Sud en créant une transition paysagère avec l'espace agricole.

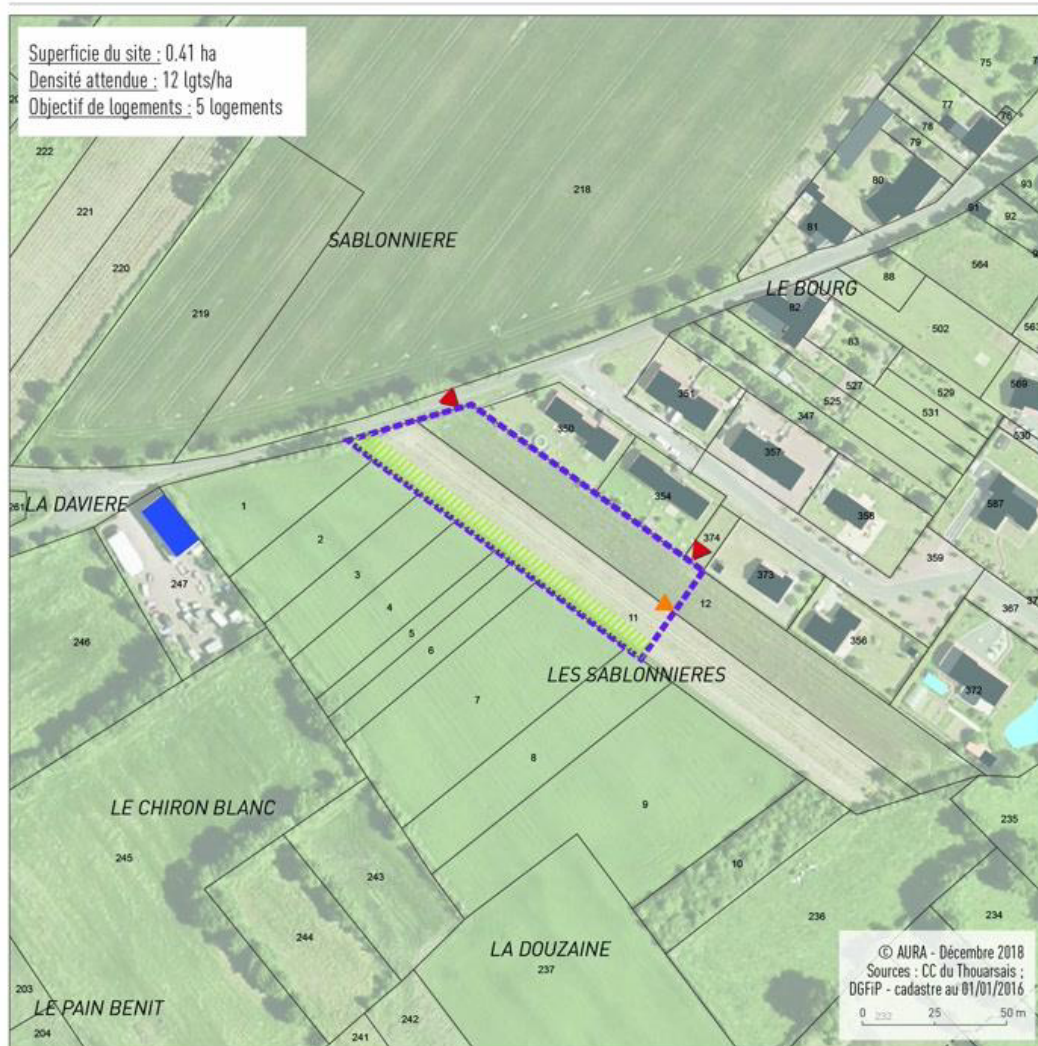
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Créer les accès depuis la voie communale n°11 dite de la Croix Rouge et depuis la parcelle AL 374 qui rejoint le lotissement existant.
- Réaliser une amorce de voie pour prolonger le lotissement.

### **RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- ↔ Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⊗ Poteau électrique
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ▶ Accès possible à privilégier
- ▶ Accès véhicules de service
- ▶ Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ▶ Voirie traversante
- ▶ Maintien accès agricole
- ▶ Amorce de voie à prévoir

- ▶ Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- A Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales



# COMMUNE DE VAL-EN-VIGNES

## MASSAIS

### OAP n°5 : Site Les Petits Champs

#### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

##### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le secteur est une dent creuse en cœur de bourg. Il est constitué majoritairement de jardins et de champs laissés en prairie.

Le site est aujourd'hui accessible depuis la Rue des Petits Champs et la Rue du Chemin creux.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet dans le prolongement du tissu urbain existant mais en optimisant l'espace par une densité plus élevée.
- Conserver la trame arborée du site autant que possible.
- Connecter le projet au réseau viaire.

#### **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 7279m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 8 logements.

##### **Intégration paysagère du site :**

- Conserver au maximum la trame arborée existante

##### **Desserte, accès, modes doux :**

- Créer les accès depuis la Rue des petits champs et la Rue du chemin creux.



#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- Poches de stationnement
- Éléments patrimoniaux
- Poteau électrique
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- Accès possible à privilégier
- Accès véhicules de service
- Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- Voirie traversante
- Maintien accès agricole
- Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

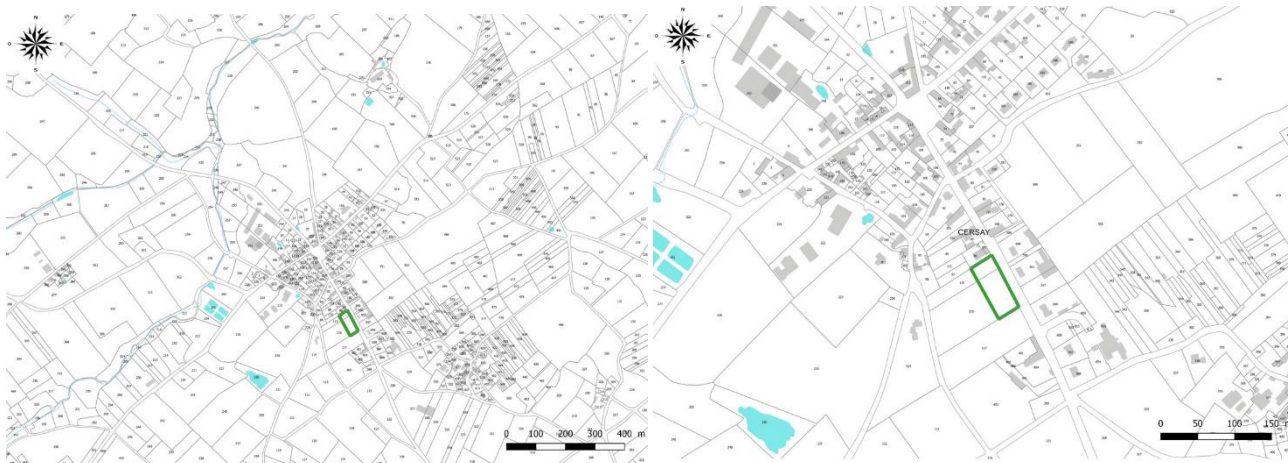
#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

# COMMUNE DE VAL-EN-VIGNES

## SAINT-PIERRE-À-CHAMP

### OAP n°6 : Site Rue des Acacias



#### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

##### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le secteur d'extension se situe dans le prolongement de l'espace bâti existant, à la sortie Sud - Est de Saint-Pierre-à-Champ. Le bourg présente des formes urbaines régulières avec une structuration du bâti en front de rue ou des murs de clôture qui structurent la rue.

Le site est aujourd'hui accessible depuis la rue des Acacias.

D'une topographie plane, le site ne présente aucun élément paysager remarquable. Il est ouvert sur la plaine et le bocage situé plus loin.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet en continuité du tissu urbain existant mais en optimisant l'espace par une densité plus élevée.
- Proposer des formes urbaines dans la continuité de l'existant pour une meilleure intégration du projet.
- Connecter le projet au réseau viaire et au centre-bourg.

#### **2/ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante habitat. D'une superficie de +/- 2400 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra comprendre au minimum 3 logements.



### **Intégration paysagère du site :**

- Réaliser une transition paysagère au Sud/Ouest du site pour traiter la frange avec l'espace agricole et marquer la limite entre cette future zone d'urbanisation et l'espace rural.

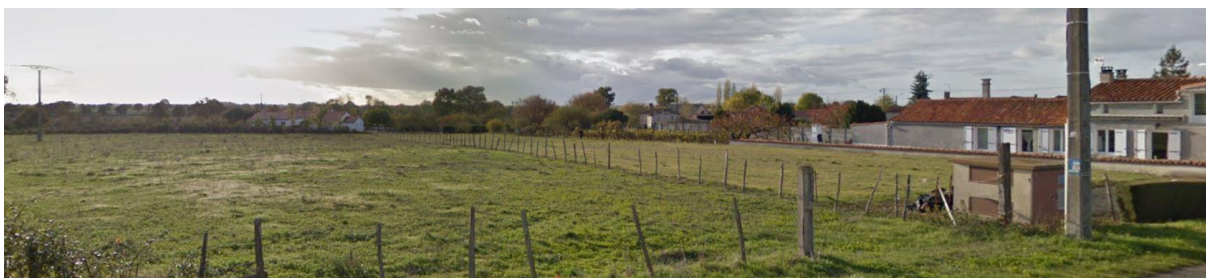
### **Desserte, accès, modes doux :**

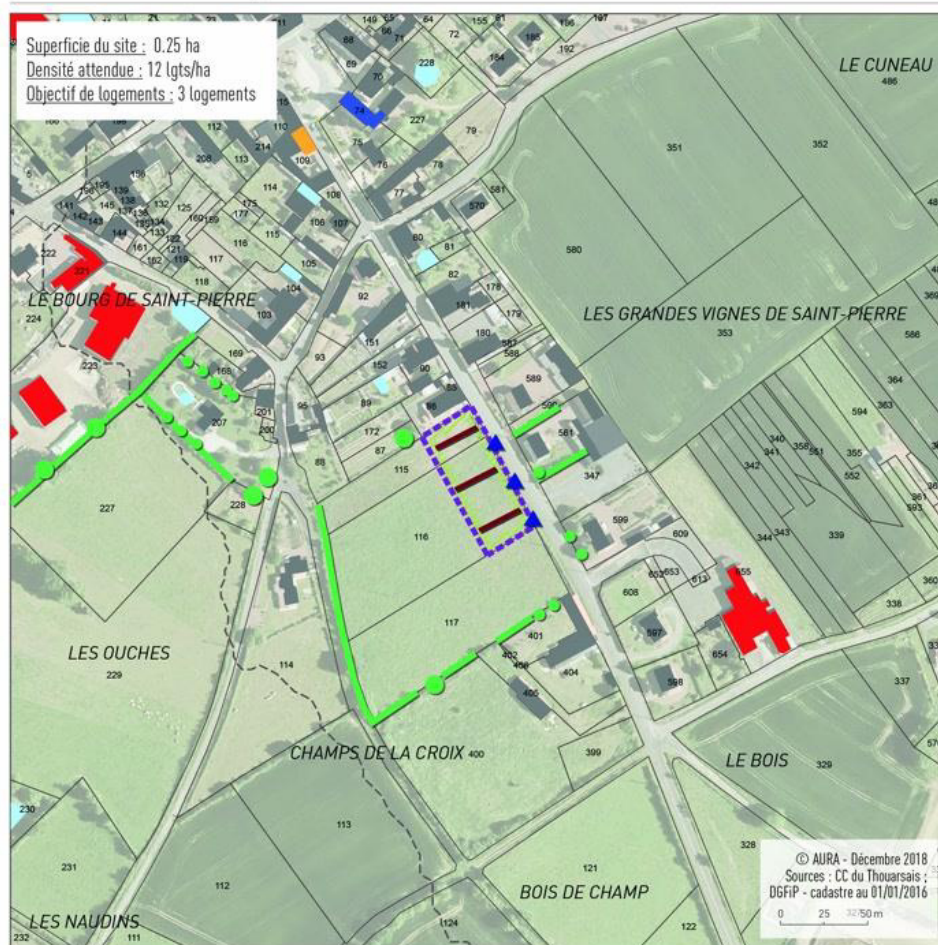
- Réaliser des accès individuels directs depuis la rue des Acacias.

### **Intégration architecturale des constructions :**

- Présenter une orientation des volumes des constructions principales avec un faîtage perpendiculaire à la rue des Acacias afin de structurer l'espace et conserver la forme urbaine présente sur cette rue depuis le bourg.
- Conserver le front bâti existant sur la Rue des Acacias, par une accroche bâtie de certaines constructions principales, à l'alignement de l'espace public, relayé par des murets assurant l'intimité des futures constructions, et déclinant les registres de cours identitaires.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**





#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Végétation existante
- Liaison douce existante
- P Poches de stationnement
- ★ Éléments patrimoniaux
- ⊗ Poteau électrique
- ↑ Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Zone inondable

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Secteur de plus forte densité
- Orientation des volumes, sens d'orientation du faîtage
- Limite bande construction principale
- Front bâti à créer

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ◀ ▶ Accès possible à privilégier
- ◀ ▶ Accès véhicules de service
- ◀ ▶ Accès individuel
- ◀ ▶ Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ◀ ▶ Voirie traversante
- ◀ ▶ Maintien accès agricole
- ◀ ▶ Amorce de voie à prévoir

- Accessibilité et desserte pour les modes doux
- Principe d'offre de stationnement à créer ou à mutualiser

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysagère à créer
- Murs et/ou murets à conserver
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales

## 5. OAP Économique

# OAP Commune de Saint-Varent

### **La commune comporte un site avec OAP :**

OAP n°1 : Le projet à vocation économique se situe en extension du bourg, le long de la départementale 135. Il est d'une superficie de +/- 22 040 m<sup>2</sup>.



# COMMUNE DE SAINT-VARENT

## ZAE LE SEILLEREAU

### OAP n°1 : site rue de Marsais



#### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

Le site s'inscrit dans un cadre rural à l'entrée nord de la zone urbaine de la commune de Saint-Varent, desservi par la RD135 en lien avec le centre-ville de la commune.

Il est entouré d'un parcellaire agricole environnant avec des champs ouverts de grande dimension. Le paysage est délimité par des zones boisées et des haies à la fois relictuelles et plus denses en descente vers le Thouaret. Le dénivelé est brusquement fort à la limite du périmètre du site et l'identité bocagère reprend ses droits à ce niveau.

Le projet est localisé en extension nord de la zone d'activité communautaire du Seillereau. La route départementale 135 longe la zone d'activité en direction du centre-ville de Saint-Varent. Une étude entrée de ville est à envisager à terme, en insistant sur l'identité bocagère du secteur, comme sur la requalification du front bâti de la zone d'activité économique et ce jusqu'au premier rond-point qui marque l'accès à la zone.

Le site présente une surface plane avec toutefois une déclivité vers l'Ouest. Il est desservi par la rue du marais au sud, qui assure l'entrée de la zone économique depuis la RD 315 et par un chemin latéral non aménagé.

La zone d'activité du Seillereau, sans réelles qualités paysagères, ne valorisent guère les entreprises qui s'y trouvent. Une étude de requalification de la zone économique est à promouvoir à terme pour reprendre ses principes d'aménagement paysagers et de signalétique en privilégiant l'accès principal depuis la rue du Seillereau.

## **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Renforcer l'identité bocagère du secteur d'entrée nord depuis les perspectives d'accès de la RD 135 en direction du centre-ville de Saint Varent et de la vallée du Thouaret.
- Intégrer le projet de développement en continuité de la zone d'activité du Seillereau, depuis les parcelles bâties limitrophes.
- Connecter le projet aux réseaux existants.

## **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante économique. Le site offre une superficie de +/- 22 040m<sup>2</sup>.

### **Intégration paysagère du site :**

- Afin d'optimiser l'intégration paysagère et de valoriser cet espace, il convient de créer une transition depuis le nord des parcelles avec une haie bocagère mixte permettant de limiter les vues depuis la RD 135.
- De même, il convient de renforcer l'espace tampon avec les logements limitrophes à l'est par la réalisation d'un merlon planté en s'appuyant et améliorant l'existant.
- Le futur site économique devra identifier et valoriser systématiquement les abords des parcelles par un système de clôtures éventuelles doublées de haies, offrant une identité bocagère.

### **Desserte, accès, modes doux :**

La desserte des parcelles nord de la zone se fera depuis la rue de Marsais, sur le foncier existant réservé à cet effet. Il n'y a qu'un accès depuis la zone existante.

Le développement de l'entreprise « Avenir Complexage Service », envisagé, se fera à partir de son site existant.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**



Vue depuis la rue de Marsais



Vue depuis le carrefour rue de Marsais/route de Conquenuche



Vue depuis la rue de Marsais



Vue depuis la rue de Conquenuche

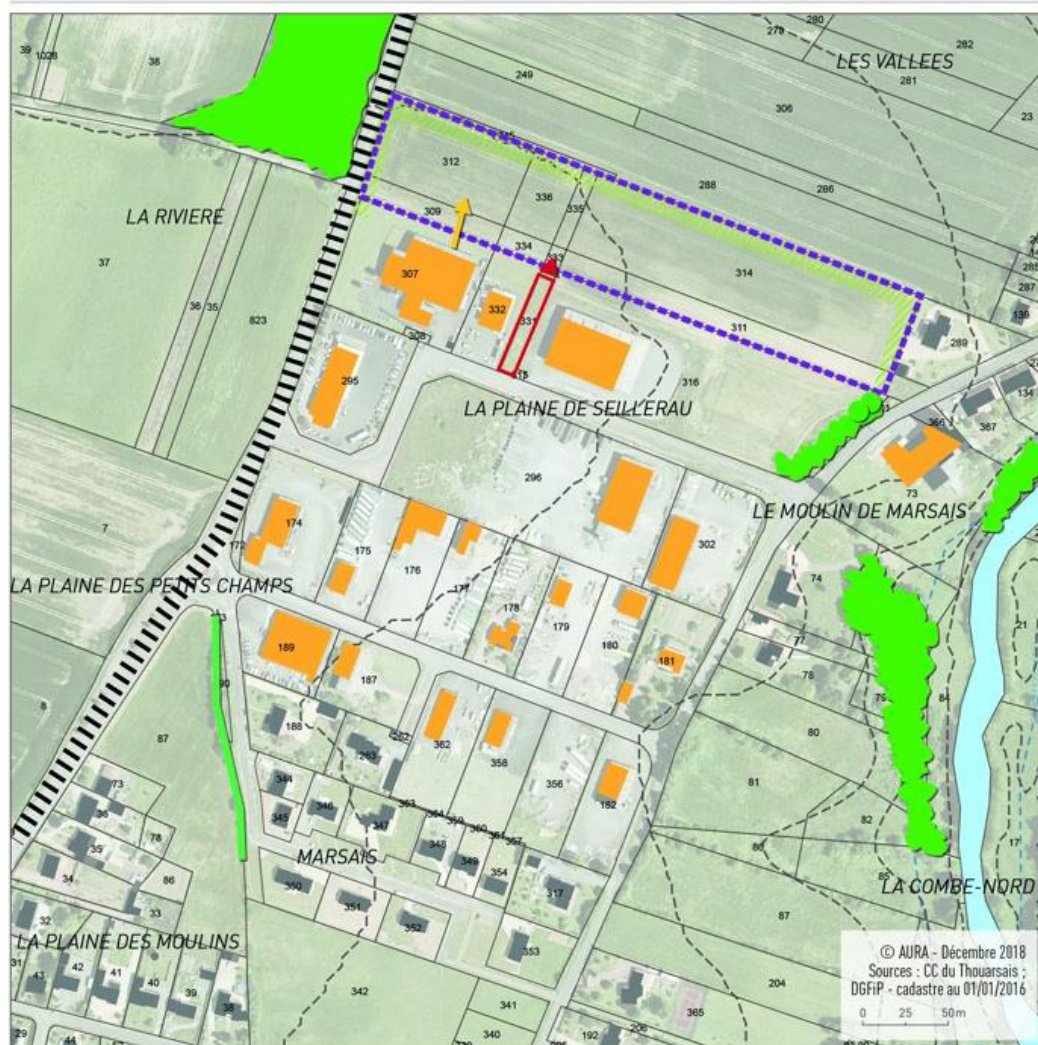


Vue depuis la rue de Marsais



Vue depuis la rue de Marsais





ÉLÉMENTS DE CONTEXTE	
	Commerces
	Équipements
	Bâtiments agricoles
	Activités
	Espaces récréatifs
	Champ solaire
	Éolienne
	Végétation existante
	Future voie de contournement
	Aménagement de l'entrée de ville
	Sens de la pente
	Courbes de niveau
	Limites communales
	Talus
	Séquence à niveau
	Voie ferrée

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	
	Périmètre DAP
	Extension de l'activité en place
	Emplacement préférentiel pour l'aire de covoiturage
	Emplacement préférentiel pour le stationnement poids lourds et/ou une station service et du stationnement VL
	Emplacement préférentiel pour un restaurant, un point d'information touristique et un magasin de producteurs
	Emplacement préférentiel pour une aire de pique-nique et de repos boisée

PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSESTE - STATIONNEMENT	
	Accès possible à privilégier
	Accès véhicules de service
	Accès individuel
	Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
	Voirie traversante
	Maintien accès agricole
	Amorce de voie à prévoir
	Accessibilité et desserte pour les modes doux
PRINCIPES PAYSAGERS	
	Éléments de végétation à maintenir/à conforter
	Haie à créer
	Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
	Orientation des bâtiments parallèle à la RD938
	Transition paysagère à créer
	Zone humide
	Gestion des eaux pluviales
	Vigilance sur l'aspect des espaces extérieurs

# OAP Commune de Mauzé-Thouarsais

## **La commune comporte un site avec OAP :**

OAP n°3 : Le projet à vocation économique se situe en dehors du bourg, le long de la route départementale 759. Il est d'une superficie de +/- 46 098 m<sup>2</sup>.

# **COMMUNE DE MAUZÉ-THOUARSAIS**

## **OAP N°3**

### **ZAE DE LA CROIX D'INGAND**

#### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

Le site économique s'inscrit dans un cadre rural à l'Ouest de l'agglomération thouarsaise et se répartit de part et d'autre de l'axe Thouars-Mauléon de la RD 759.

La ZAE est environnée par un parcellaire agricole composé de champs ouverts de grande dimension. Le paysage est délimité par des horizons bocagers assez lointains, composés de haies pour partie. Il est par ailleurs fortement identifié par trois mats d'éoliennes qui marquent le carrefour et les axes routiers qui mènent principalement vers le bourg de Mauzé-Thouarsais, Bressuire et Thouars. Ce carrefour récemment aménagé, s'organise à partir de la RD759 qui est jalonnée d'arbres de hautes tiges en direction de Thouars.

Le site économique ne présente pas de dénivelé dans sa partie sud alors qu'une légère pente apparaît au nord de celui-ci, permettant l'évacuation plus facile des eaux pluviales par des fossés drainants.

Dans la partie Nord de la zone d'activité, le projet est localisé dans le prolongement des entreprises SOTHOFORM et ABC Démolition Auto. Dans la partie Sud, le projet se situe en extension de la zone en s'appuyant sur la RD 759 pour s'étirer au Sud, et à l'arrière de l'entreprise CLÉMOT.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Valoriser cet axe important de part et d'autre de la D759.
- Intégrer les projets de développement Nord et Sud de la zone d'activité en respectant l'organisation paysagère de chaque séquence.
- Renforcer le cadre paysager du site en s'appuyant sur l'identité bocagère du secteur et en poursuivant le jalonement arboré de la RD759.
- Rechercher l'identification du carrefour par des arbres de hautes tiges jalonnant les RD 759 et 158 en direction du bourg de Mauzé-Thouarsais.

#### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante économique. D'une superficie de 46 098 m<sup>2</sup>, le secteur permet de répondre aux besoins d'extension et de nouvelles implantations identifiés dans la zone et d'offrir une surface économique supplémentaire.

##### **Intégration paysagère du site :**

Afin d'optimiser l'intégration paysagère et de valoriser ces espaces, il convient de créer pour les deux parties à aménager, une transition en s'appuyant sur les haies existantes à préserver avec une



organisation mixte du couvert végétal (buissons-arbustes-arbres de moyenne tige). Cela permettra de limiter tout particulièrement les vues depuis la RD 759 sur le pourtour du site de la casse-auto.

Par ailleurs, le long de la RD 759, il faut renforcer le tracé de cet axe par la plantation d'arbres de haute tige, dans la continuité de ce qui a été réalisé après le rond-point, en direction de Thouars, tout en favorisant des ouvertures visuelles sur les futurs bâtiments.

Les haies à créer en extension de la zone Sud, devront présenter une forme bocagère avec une composition mixte (buissons-arbustes-arbres de moyenne tige).

### **Desserte, accès, modes doux :**

La desserte des parcelles Nord de la zone d'activité économique sera favorisée via les accès existants depuis les sites respectifs des entreprises SOTHOFERM et ABC Démolition Auto.

Pour la séquence Sud, il conviendra de desservir la zone depuis la RD 158.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**





ÉLÉMENTS DE CONTEXTE	PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE
<ul style="list-style-type: none"> <li>Commerces</li> <li>Équipements</li> <li>Bâtiments agricoles</li> <li>Activités</li> <li>Espaces récréatifs</li> <li>Champ solaire</li> <li>Éolienne</li> <li>Végétation existante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Périmètre OAP</li> <li>Extension de l'activité en place</li> <li>Emplacement préférentiel pour l'aire de covoiturage</li> <li>Emplacement préférentiel pour le stationnement poids lourds et/ou une station service et du stationnement VL</li> <li>Emplacement préférentiel pour un restaurant, un point d'information touristique et un magasin de producteurs</li> <li>Emplacement préférentiel pour une aire de pique-nique et de repos boisée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accès possible à privilégier</li> <li>Accès véhicules de service</li> <li>Accès individuel</li> <li>Voie ou carrefour à aménager / sécuriser</li> <li>Voirie traversante</li> <li>Maintien accès agricole</li> <li>Amorce de voie à prévoir</li> <li>Accessibilité et desserte pour les modes doux</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Future voie de contournement</li> <li>Aménagement de l'entrée de ville</li> <li>Sens de la pente</li> <li>Courbes de niveau</li> <li>Limites communales</li> <li>Talus</li> <li>Séquence à niveau</li> <li>Voie ferrée</li> </ul>		<b>PRINCIPES PAYSAGERS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Éléments de végétation à maintenir / à conforter</li> <li>Haie à créer</li> <li>Ouvertures visuelles à préserver/intégrer</li> <li>Orientation des bâtiments parallèle à la RD938</li> <li>Transition paysagère à créer</li> <li>Zone humide</li> <li>Gestion des eaux pluviales</li> <li>Vigilance sur l'aspect des espaces extérieurs</li> </ul>

# OAP Commune de Sainte-Radegonde

**La commune comporte un site avec OAP :**

OAP n°4 : Le projet à vocation économique se situe à la sortie du bourg, le long de la route départementale 759. Il est d'une superficie de +/- 59 630m<sup>2</sup>.



# COMMUNE DE SAINTE-RADEGONDE

## OAP n°4

### Site du Champ de l'Ormeau



#### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

Le site à vocation économique de la ZAE du Champ de l'Ormeau se situe à la sortie du bourg de Sainte-Radegonde sur la route Départementale 759 en direction de Mauléon et de Nantes. La zone d'activité située à la limite urbaine du bourg de Sainte-Radegonde s'étire à partir d'un tissu d'habitat lâche le long de la départementale.

Le site en développement s'inscrit dans la continuité de la zone économique existante mais dont il est séparé par la rue de la Maison Rouge. Le terrain, aujourd'hui cultivé, présente une topographie qui s'incurve assez rapidement dans sa descente vers le Thouet.

Le secteur offre une qualité paysagère intéressante en raison des vues lointaines qui ouvrent sur les côteaux qui lui font face, en direction de Pompoix et de Vrines. Dans le grand paysage, les éoliennes de Thouars et de Mauzé-Thouarsais jalonnent le secteur de l'agglomération thouarsaise. De plus, l'environnement paysager du site porte encore une identité bocagère relictuelle tout le long de certains chemins ruraux, notamment avec des haies éparses le long de la rue du Gué au Riche en direction du hameau de la Fontaine (au Nord du site) mais aussi en direction de Soulbroy, avec un bois limitrophe situé sur la commune de Mauzé-Thouarsais. L'ensemble est toutefois fortement marqué par une culture céréalière prédominante.

La zone d'activités du Champ de l'Ormeau est ancienne, sans réelles qualités paysagères. Elle a été complétée par une seconde tranche en 2010. Une étude de requalification de la zone économique est à promouvoir à terme pour reprendre ses principes d'aménagement paysagers. Il convient de privilégier la signalétique du site et un accompagnement paysager diversifié depuis la route Départementale 759.

## **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Valoriser le site économique en s'appuyant sur les identités paysagères du secteur et la déclivité du terrain, depuis le hameau de la Fontaine et le route d'Argenton- l'Église.
- Travailler la transition paysagère sur le site en recherchant les échelles appropriées.

## **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone est économique, d'une superficie de +/- 59 630m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra particulièrement s'articuler avec le site de l'entreprise Techni Préfa.

### **Intégration paysagère du site :**

Créer une transition paysagère, pour qualifier le site depuis les hameaux voisins, au Nord, à l'Ouest et à l'Est du site en projet.

### **Desserte, accès, modes doux :**

Le site sera desservi depuis l'entrée actuelle de la zone économique, par le chemin des Plantes et l'amorce de la rue de la Maison Rouge. L'extension de l'entreprise TechniPréfa et son accès se fera depuis le site industriel actuel. Le chemin communal de la Maison Rouge sera partiellement intégré au site de l'entreprise Techni Préfa.

## **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**



Vue depuis la rue du Gué au Riche



Vue du site Techni Préfa depuis la  
rue du Gué au Riche





Vue depuis l'intersection rues du Gué au Riche/et de la Maison Rouge



Vue depuis la rue de la Maison Rouge sur Vrines



Vue depuis la rue du Gué au Riche



Vue depuis la rue du Gué au riche



Vue depuis la rue du Gué au Riche



Vue depuis la rue du Gué au Riche

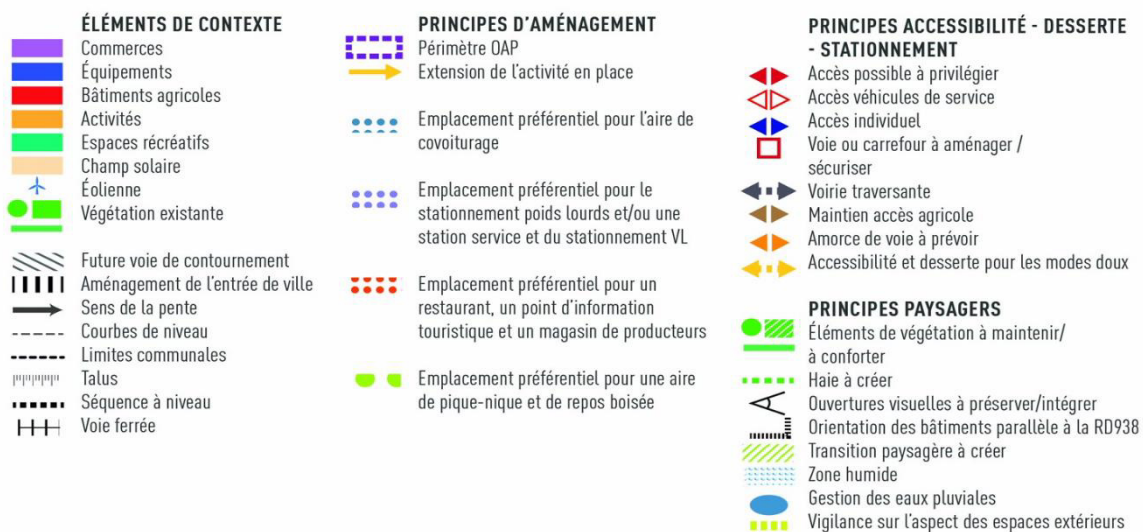


Vue depuis la rue du Gué au Riche



Vue depuis la rue du Gué au Riche





# OAP Commune de Saint-Jean-de-Thouars

## **La commune comporte deux sites avec OAP :**

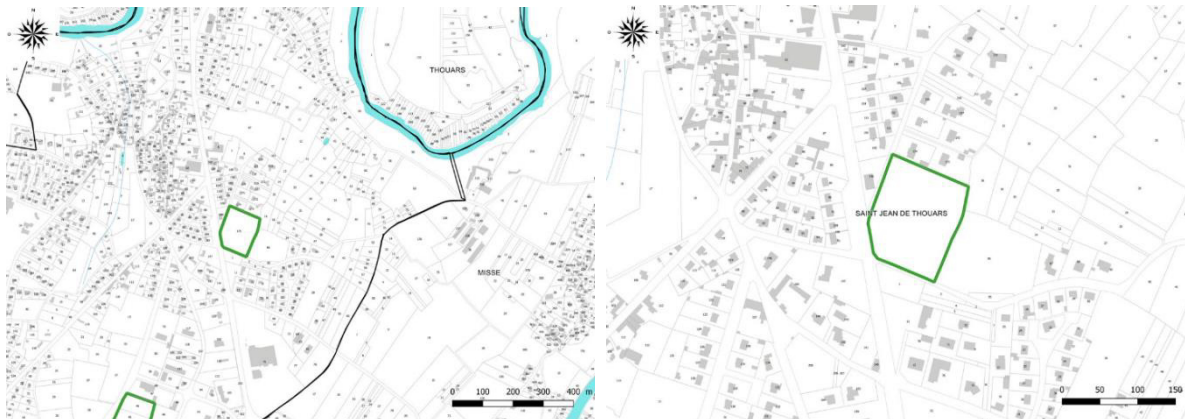
OAP n°5 : Le projet à vocation économique se situe dans l'agglomération urbaine, le long de la départementale 938. Il est d'une superficie de +/- 14590m<sup>2</sup>.

OAP n°6 : Le projet à vocation économique se situe en entrée de ville, le long de départementale 135 et à proximité du carrefour avec la RD 938ter. Il est d'une superficie de +/- 24 750m<sup>2</sup>.

# COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-THOUARS

## OAP n°5

### Site urbain – RD938



#### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

Le site à vocation économique s'inscrit dans le tissu urbain de la commune, en s'ouvrant sur l'axe majeur de la Deux-Sévrienne. Cette entrée d'agglomération, organisée autour de la route Départementale 938, est rythmée par un tissu d'habitat pavillonnaire environnant prédominant par un tissu de petites entreprises et par quelques commerces situés à proximité.

Le site lui-même présente un front ouvert sur la route Départementale, bien qu'en léger retrait, et une fenêtre sur le vallon jalonné par la rue des Pineaux et la route du Châtelier. Cette dernière est un chemin à l'identité rurale, composé de haies relictuelles avec des points de vue sur le vallon.

D'une topographie plane dans sa jonction avec la départementale, le terrain aujourd'hui cultivé, descend rapidement sur le vallon situé en contre-bas.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- 3.2.4. Intégrer dans l'aménagement du site : l'articulation avec la départementale en retravaillant le délaissé viaire existant en forme de haricot et l'accès au site.
- 3.2.5. Valoriser le site économique en s'appuyant sur l'identité du vallon et du chemin rural qu'est la route du Châtelier.
- 3.2.6. Renforcer l'identité paysagère de l'axe structurant de la Deux-Sévrienne.



## **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

D'une superficie de +/- 14 590m<sup>2</sup>, la vocation de la zone est économique et/ou commerciale. Les conditions d'implantation d'une structure commerciale sont précisées dans le règlement du PLUi. Le site devra assurer une transition avec le vallon et participer à l'organisation de cette entrée d'agglomération.

### **Intégration paysagère du site :**

- Poursuivre le jalonnement de la départementale par des arbres de haute tige qui préservent la vue sur les façades des futures entreprises implantées sur le site.
- Créer une transition paysagère avec prolongation de la haie existante intégrant des essences variées pour renforcer l'identité bocagère de la route du Châtelier.
- Maintenir dans l'aménagement du site une percée visuelle sur le vallon.

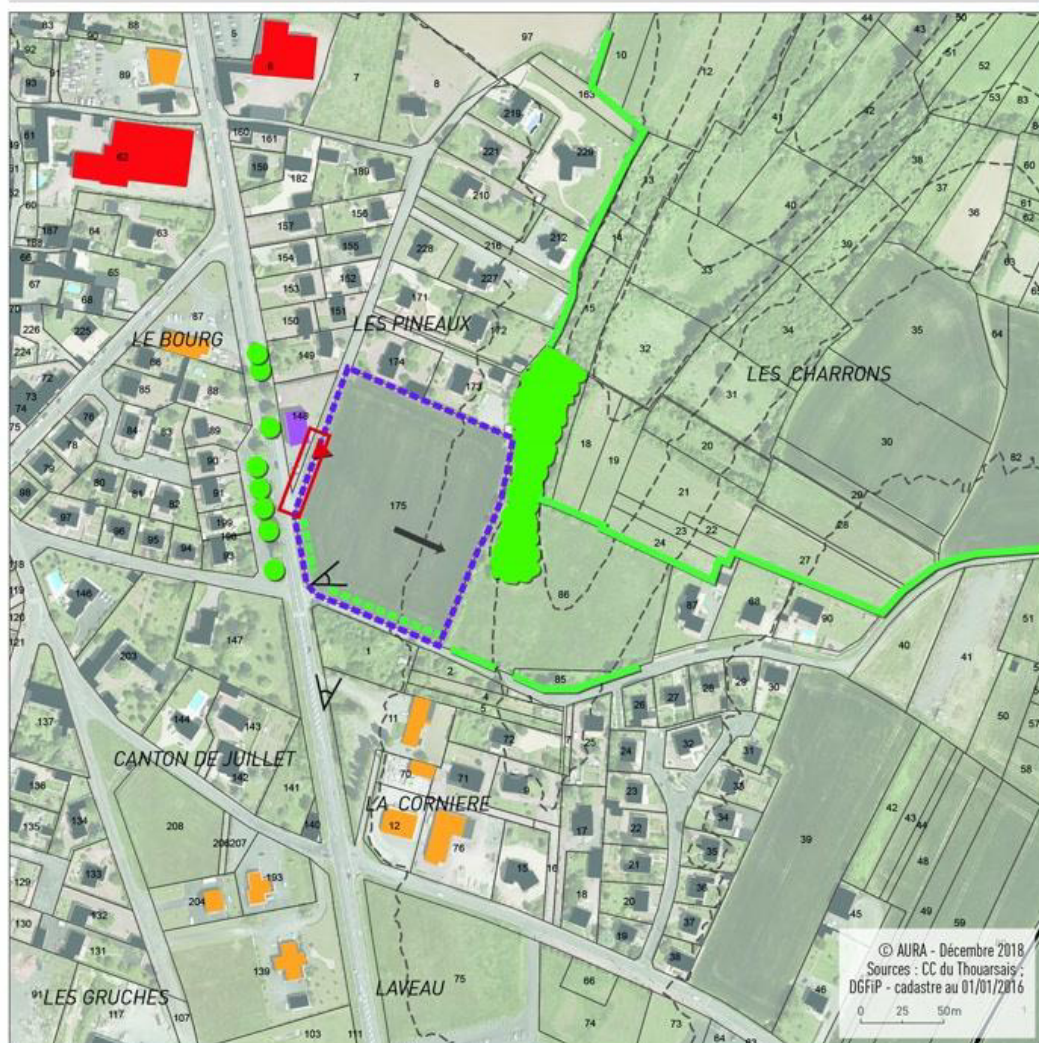
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser un accès unique au site depuis la rue des Pineaux.
- Prévoir un aménagement sécurisé depuis la RD938.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Champ solaire
- Éolienne
- Végétation existante
- Future voie de contournement
- Aménagement de l'entrée de ville
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Talus
- Séquence à niveau
- Voie ferrée

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Extension de l'activité en place
- Emplacement préférentiel pour l'aire de covoiturage
- Emplacement préférentiel pour le stationnement poids lourds et/ou une station service et du stationnement VL
- Emplacement préférentiel pour un restaurant, un point d'information touristique et un magasin de producteurs
- Emplacement préférentiel pour une aire de pique-nique et de repos boisée

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- Accès possible à privilégier
- Accès véhicules de service
- Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- Voirie traversante
- Maintien accès agricole
- Amorce de voie à prévoir
- Accessibilité et desserte pour les modes doux

#### PRINCIPES PAYSAGERS

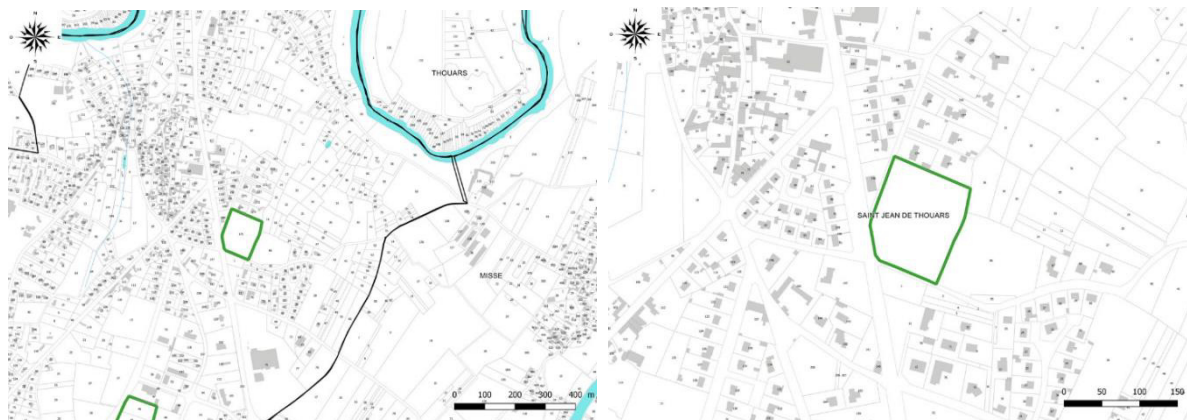
- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Orientation des bâtiments parallèle à la RD938
- Transition paysagère à créer
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales
- Vigilance sur l'aspect des espaces extérieurs



# COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-THOUARS

## OAP n°6

### Site urbain – RD938



#### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

Le site à vocation économique s'inscrit dans le tissu urbain de la commune, en s'ouvrant sur l'axe majeur de la Deux-Sévrienne. Cette entrée d'agglomération, organisée autour de la route Départementale 938, est rythmée par un tissu d'habitat pavillonnaire environnant prédominant par un tissu de petites entreprises et par quelques commerces situés à proximité.

Le site lui-même présente un front ouvert sur la route Départementale, bien qu'en léger retrait, et une fenêtre sur le vallon jalonné par la rue des Pineaux et la route du Châtelier. Cette dernière est un chemin à l'identité rurale, composé de haies relictuelles avec des points de vue sur le vallon.

D'une topographie plane dans sa jonction avec la départementale, le terrain aujourd'hui cultivé, descend rapidement sur le vallon situé en contre-bas.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- 3.2.7. Intégrer dans l'aménagement du site : l'articulation avec la départementale en retravaillant le délaissé viaire existant en forme de haricot et l'accès au site.
- 3.2.8. Valoriser le site économique en s'appuyant sur l'identité du vallon et du chemin rural qu'est la route du Châtelier.
- 3.2.9. Renforcer l'identité paysagère de l'axe structurant de la Deux-Sèvrienne.

## **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

D'une superficie de +/- 14 590m<sup>2</sup>, la vocation de la zone est économique et/ou commerciale. Les conditions d'implantation d'une structure commerciale sont précisées dans le règlement du PLUi. Le site devra assurer une transition avec le vallon et participer à l'organisation de cette entrée d'agglomération.

### **Intégration paysagère du site :**

- Poursuivre le jalonnement de la départementale par des arbres de haute tige qui préservent la vue sur les façades des futures entreprises implantées sur le site.
- Créer une transition paysagère avec prolongation de la haie existante intégrant des essences variées pour renforcer l'identité bocagère de la route du Châtellier.
- Maintenir dans l'aménagement du site une percée visuelle sur le vallon.

### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser un accès unique au site depuis la rue des Pineaux.
- Prévoir un aménagement sécurisé depuis la RD938.

## **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**





Vue depuis la route du Châtellier



Vue depuis la route du Châtellier

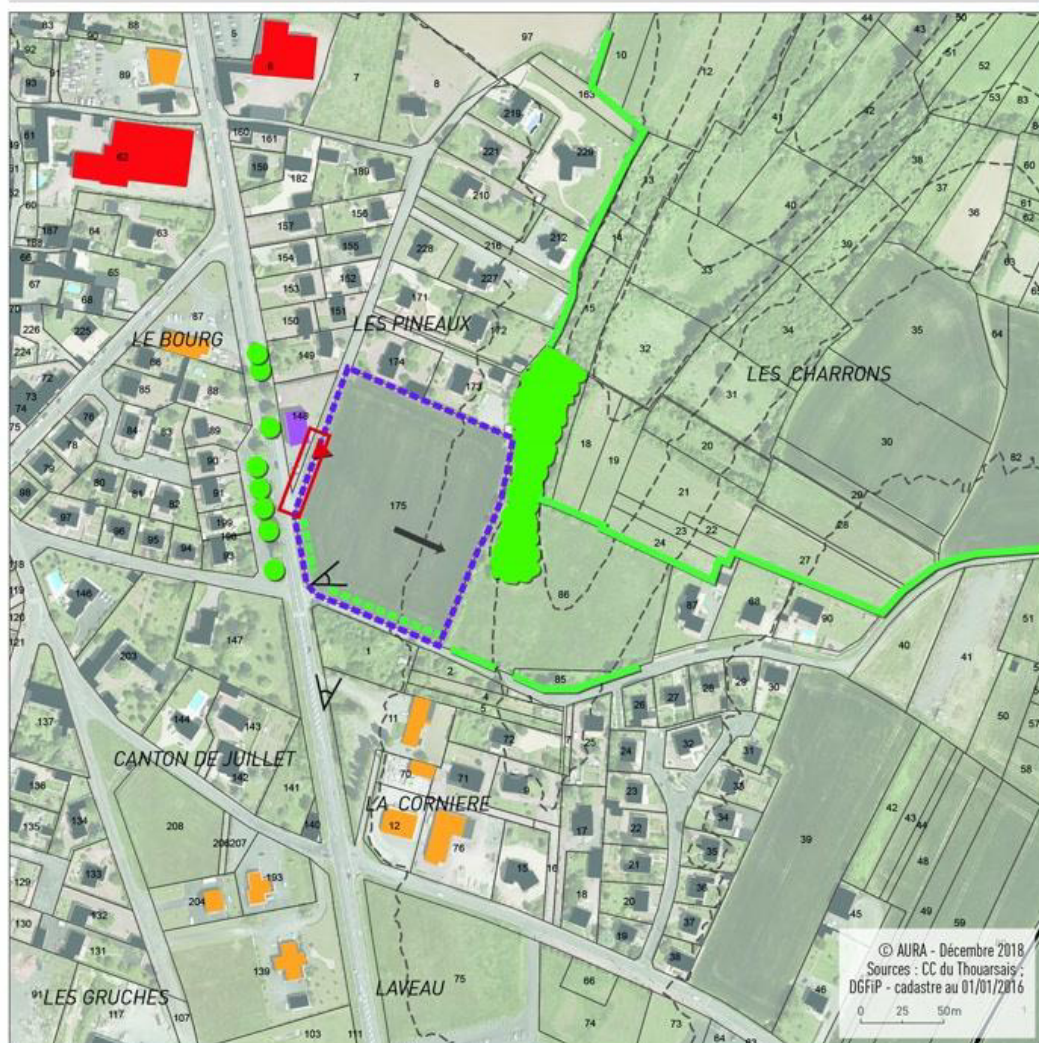


Vue depuis la RD 938



Vue depuis la RD 938





#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Champ solaire
- Éolienne
- Végétation existante
- Future voie de contournement
- Aménagement de l'entrée de ville
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Talus
- Séquence à niveau
- Voie ferrée

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Extension de l'activité en place
- Emplacement préférentiel pour l'aire de covoiturage
- Emplacement préférentiel pour le stationnement poids lourds et/ou une station service et du stationnement VL
- Emplacement préférentiel pour un restaurant, un point d'information touristique et un magasin de producteurs
- Emplacement préférentiel pour une aire de pique-nique et de repos boisée

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- Accès possible à privilégier
- Accès véhicules de service
- Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- Voirie traversante
- Maintien accès agricole
- Amorce de voie à prévoir
- Accessibilité et desserte pour les modes doux

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Orientation des bâtiments parallèle à la RD938
- Transition paysagère à créer
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales
- Vigilance sur l'aspect des espaces extérieurs

# OAP Commune de THOUARS

## **La commune comporte trois sites en développement économique avec OAP :**

OAP n°7 : Le projet à vocation économique, se situe à proximité de la route Départementale 65 et le long du chemin rural Sainte Verge-Orbé. Il est d'une superficie de +/- 41 060m<sup>2</sup>.

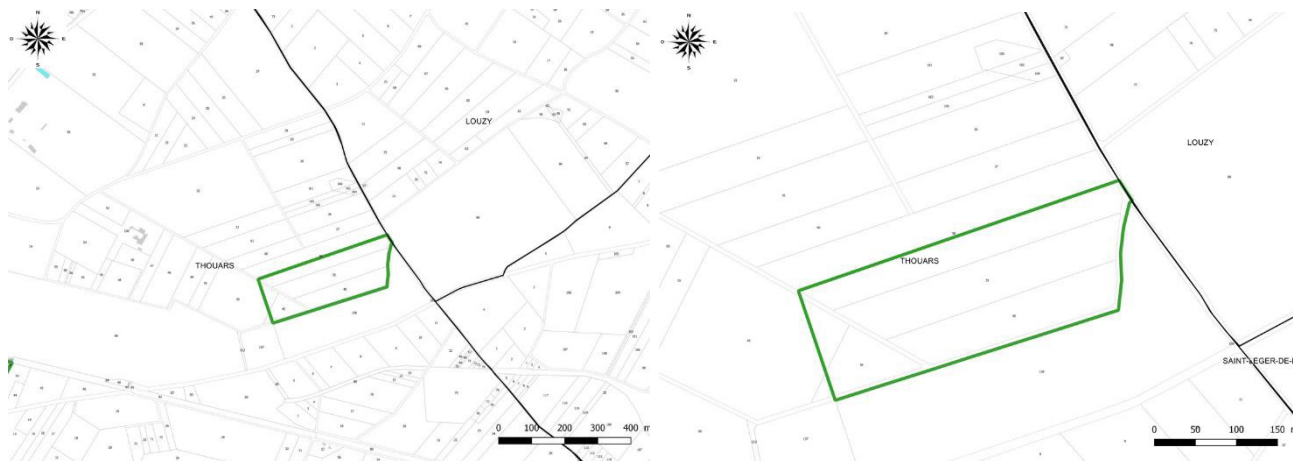
OAP n°8 : Le projet à vocation économique se situe le long de la voie ferrée et ouvre sur la départementale 65, route de Puyraveau. Il est d'une superficie de +/- 16 510m<sup>2</sup>.

OAP n°9 : Le projet à vocation économique se situe près du stade du Grand Bournais. Cette nouvelle zone est d'une superficie de +/- 50 000m<sup>2</sup>.

# COMMUNE DE THOUARS

## OAP n°7

### Site de CHO TIPER 2



#### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

Le site à vocation économique de CHO TIPER 2 se situe dans la poursuite du projet industriel CHO, sur la route de Puyraveau, en direction du bourg de Vrères à Saint-Léger-de-Montbrun. Ce site n'est pas une zone d'activités économiques. Il est situé hors zone urbanisée, il jouxte les champs solaires et est desservi par le chemin communal de Sainte Verge à Orbé.

D'une topographie relativement plane, le terrain est aujourd'hui cultivé et ne présente pas de végétation remarquable. La qualité paysagère du site reste assez faible alors que le secteur offre un paysage très ouvert, fortement identifiable mais à des échelles plus petites, surtout depuis la ligne de crête située au Sud au niveau de Féolles. Le champ éolien situé à proximité donne la mesure des différentes échelles du secteur.

Le paysage est partiellement ponctué par des bosquets et des haies assez basses n'offrant pas d'identité forte le long de la départementale. Ce secteur de Thouars s'ouvre sur la zone céréalière de la plaine de Neuville qui prend fin ici et est rythmé par les éoliennes de Thouars/Saint Léger de Montbrun. Les zones d'activités économiques du Nord de l'agglomération Thouarsaise sont également visibles depuis le site avec notamment les silos de l'entreprise Bellané.

Le site est également concerné par le projet de contournement de l'agglomération thouarsaise dont un faisceau identifié passerait à proximité entre le site de CHO et le Champ solaire n°1.



## **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Valoriser le site économique en s'appuyant sur les identités de plaine ouverte de ce secteur géographique de Thouars.
- Travailler la transition paysagère depuis la DR65 et la ligne de crête de Féolles pour renforcer l'identité de champs ouverts avec des bosquets et des arbres de hautes tiges d'essences variées propres à cette zone de plaine.
- Ouvrir le site depuis l'entreprise CHO.

## **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone est économique, d'une superficie de +/- 41 060m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra s'articuler avec le site de l'entreprise CHO.

### **Intégration paysagère du site :**

Créer une transition paysagère à l'Ouest et au Nord du site par des plantations d'arbres de hautes tiges d'essences variées en respectant des fenêtres paysagères identifiables depuis la ligne de crête de Féolles et de l'éolienne à proximité.

### **Desserte, accès, modes doux :**

Réaliser les accès depuis le site de CHO.

## **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**





Vue depuis le site sur les silos de Béllané



Vue depuis le site en direction du terrain de football et Béllané



Vue sur le chemin rural



Vue sur la RD 65



Vue sur la RD 65 et la ligne de crête de Féolles



Vue sur la RD 65 et la ligne de crête de Féolles





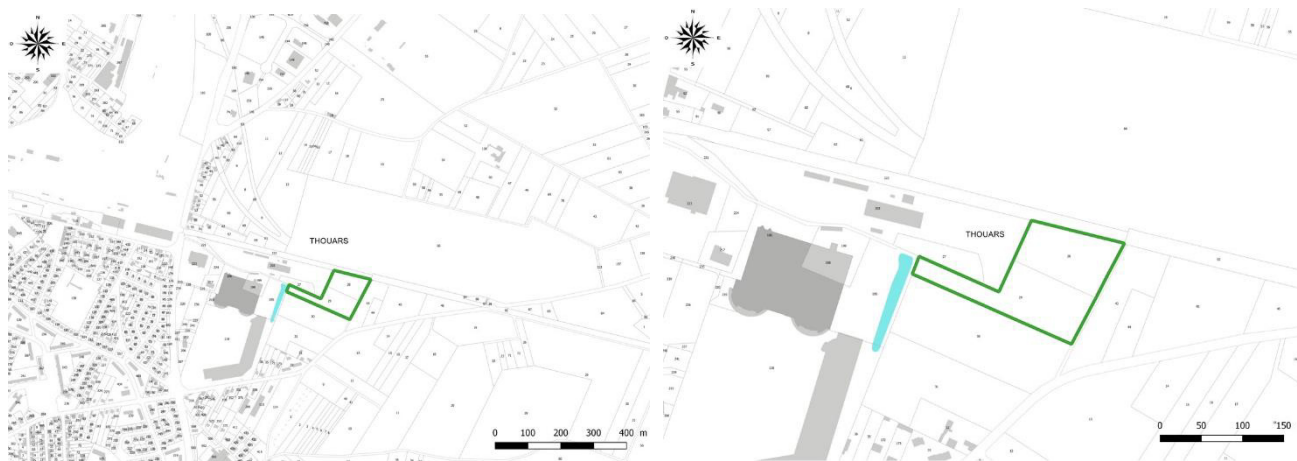
ÉLÉMENTS DE CONTEXTE	PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT
<ul style="list-style-type: none"> <li>Commerces</li> <li>Équipements</li> <li>Bâtiments agricoles</li> <li>Activités</li> <li>Espaces récréatifs</li> <li>Champ solaire</li> <li>Éolienne</li> <li>Végétation existante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Périmètre OAP</li> <li>Extension de l'activité en place</li> <li>Emplacement préférentiel pour l'aire de covoiturage</li> <li>Emplacement préférentiel pour le stationnement poids lourds et/ou une station service et du stationnement VL</li> <li>Emplacement préférentiel pour un restaurant, un point d'information touristique et un magasin de producteurs</li> <li>Emplacement préférentiel pour une aire de pique-nique et de repos boisée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accès possible à privilégier</li> <li>Accès véhicules de service</li> <li>Accès individuel</li> <li>Voie ou carrefour à aménager / sécuriser</li> <li>Voirie traversante</li> <li>Maintien accès agricole</li> <li>Amorce de voie à prévoir</li> <li>Accessibilité et desserte pour les modes doux</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Futur voie de contournement</li> <li>Aménagement de l'entrée de ville</li> <li>Sens de la pente</li> <li>Courbes de niveau</li> <li>Limites communales</li> <li>Talus</li> <li>Séquence à niveau</li> <li>Voie ferrée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Éléments de végétation à maintenir / à conforter</li> <li>Haie à créer</li> <li>Ouvertures visuelles à préserver/intégrer</li> <li>Orientation des bâtiments parallèle à la RD938</li> <li>Transition paysagère à créer</li> <li>Zone humide</li> <li>Gestion des eaux pluviales</li> <li>Vigilance sur l'aspect des espaces extérieurs</li> </ul>	



# COMMUNE DE THOUARS

## OAP n°8

### Site de la Société Nouvelle Electric Flux (SNEF)



#### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

Le site à vocation économique de la SNEF se situe à l'arrière de la zone commerciale du Super U, à proximité des voies SNCF, sur la commune de Thouars. Il se situe le long des voies ferroviaires qui longent un parc photovoltaïque et s'ouvre sur la route départementale 65. La zone d'activité est située en limite du tissu urbain et de la zone agricole.

D'une topographie plane, le terrain est aujourd'hui cultivé et ne présente pas de végétation remarquable. La qualité paysagère du site reste assez faible. Il est partiellement ponctué par des haies relictuelles le long de la voie ferrée. Un ancien chemin rural délimite les parcelles du site entouré de parcelles agricoles en culture.

De façon à intégrer le projet dans son environnement urbain, une analyse liée à l'impact du passage de convois exceptionnels sur le carrefour RD938 – route de Puyraveau, est à envisager.

## **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Valoriser le site économique en préservant la végétation existante.
- Travailler la transition paysagère depuis la RD 65 pour les maisons proches du site de projet.
- Ouvrir le site depuis l'entreprise de la SNEF et depuis la RD65. L'articulation entre l'accès au site industriel et la route de Puyraveau est particulièrement à traiter dans le projet d'aménagement du site.
- Organiser l'accès à l'entreprise depuis la RD 938 en lien avec un aménagement global de la départementale.

## **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone est économique. D'une superficie de +/- 16 510 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble s'articulera avec le site de l'entreprise de la SNEF.

### **Intégration paysagère du site :**

A l'Est au niveau du chemin rural et au Sud du site, créer une transition paysagère qui développera un écran végétal protégeant visuellement les habitations proches.

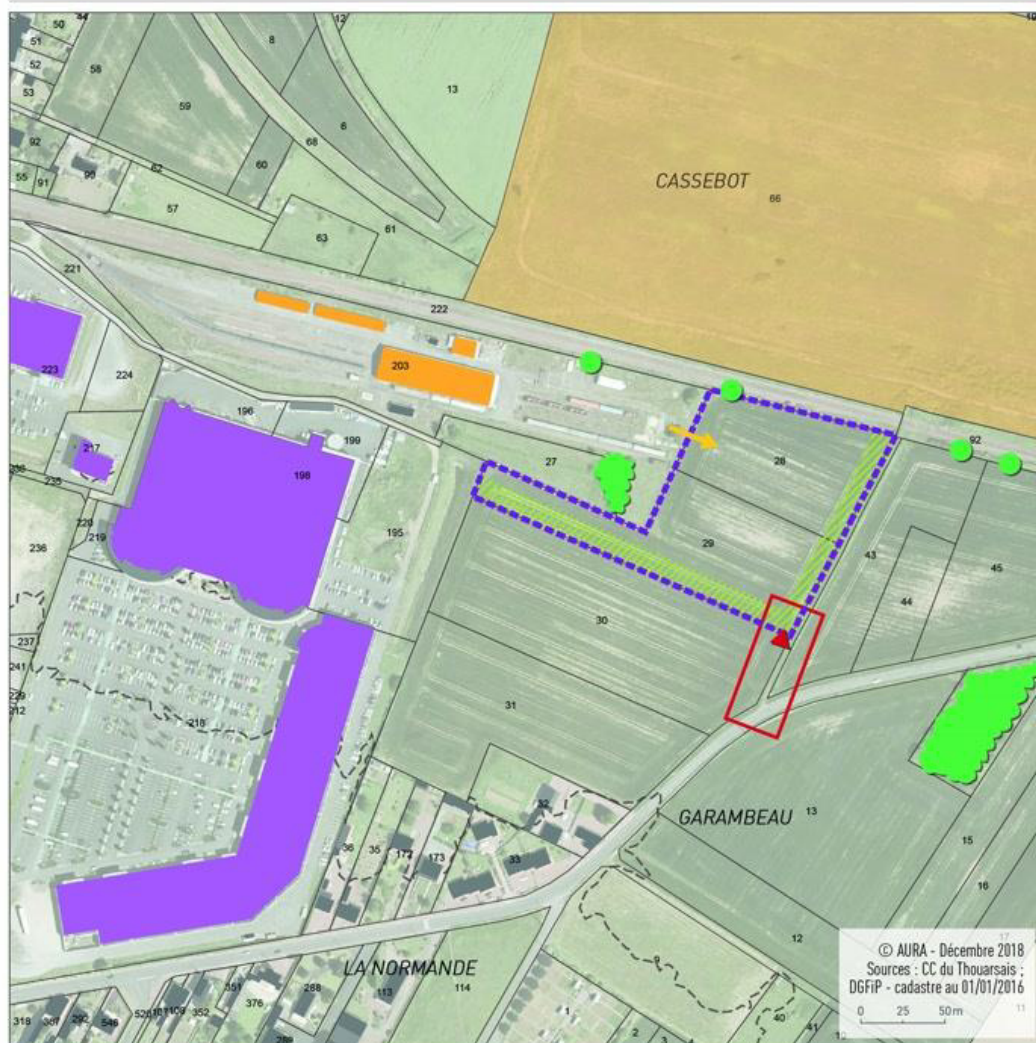
### **Desserte, accès, modes doux :**

Réaliser les accès depuis le site industriel de la SNEF et depuis la départementale au niveau du chemin rural.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**







- ÉLÉMENTS DE CONTEXTE**
- Commerces
  - Équipements
  - Bâtiments agricoles
  - Activités
  - Espaces récréatifs
  - Champ solaire
  - Éolienne
  - Végétation existante
  - Future voie de contournement
  - Aménagement de l'entrée de ville
  - Sens de la pente
  - Courbes de niveau
  - Limites communales
  - Talus
  - Séquence à niveau
  - Voie ferrée

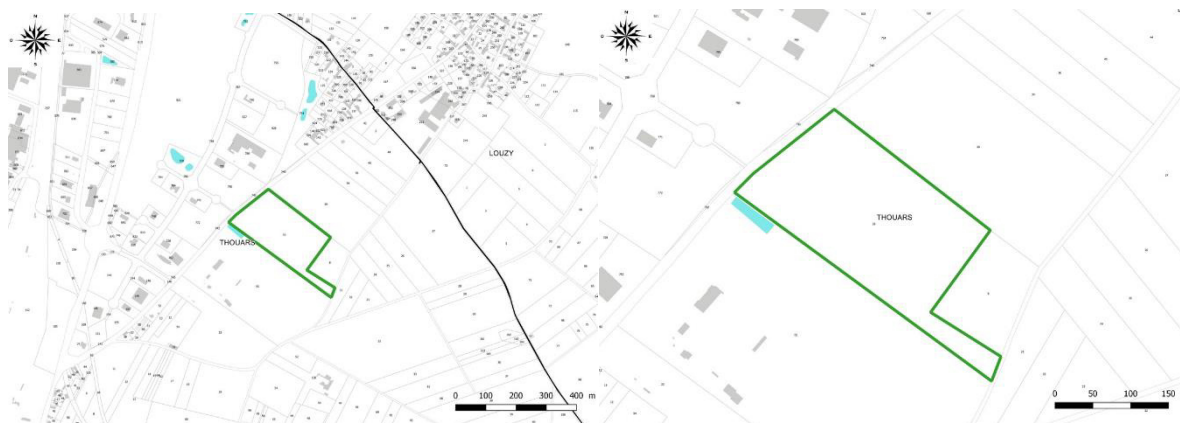
- PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**
- Périmètre OAP
  - Extension de l'activité en place
  - Emplacement préférentiel pour l'aire de covoiturage
  - Emplacement préférentiel pour le stationnement poids lourds et/ou une station service et du stationnement VL
  - Emplacement préférentiel pour un restaurant, un point d'information touristique et un magasin de producteurs
  - Emplacement préférentiel pour une aire de pique-nique et de repos boisée

- PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT**
- Accès possible à privilégier
  - Accès véhicules de service
  - Accès individuel
  - Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
  - Voirie traversante
  - Maintien accès agricole
  - Amorce de voie à prévoir
  - Accessibilité et desserte pour les modes doux
- PRINCIPES PAYSAGERS**
- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
  - Haie à créer
  - Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
  - Orientation des bâtiments parallèle à la RD938
  - Transition paysagère à créer
  - Zone humide
  - Gestion des eaux pluviales
  - Vigilance sur l'aspect des espaces extérieurs

# COMMUNE DE THOUARS

## OAP n°9

### Site Du Grand Bournais



#### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

Le secteur est situé sur la commune de Thouars, à l'Est de la zone économique Talencia. Le quartier a une vocation économique jusqu'au lieu-dit « la Morellerie » qui concentre quelques maisons pavillonnaires. Le stade du Grand Bournais jouxte le secteur identifié et offre aujourd'hui un espace de stationnement sous occupé en journée.

D'une topographie plane, le terrain est aujourd'hui cultivé et ne présente pas de végétation remarquable. Un espace boisé le jouxte permettant d'établir une coupure franche avec l'espace agricole adjacent.

Depuis le site, plusieurs vues vers les buttes de Saint-Léger-de-Montbrun sont remarquables.

Le site est aujourd'hui accessible depuis la route de la Morellerie et à l'arrière par le chemin rural de Fleury à Launay. La route de la Morellerie présente un gabarit suffisant pour des passages de véhicules lourds. Cependant, l'accès à cette voie s'effectue soit par le lieu-dit de la Morellerie, soit au sud par le carrefour avec la rue Helensburgh. Ces deux carrefours devront faire l'objet de travaux de sécurisation.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Amorcer une nouvelle zone économique à l'Est de Thouars.
- Travailler la transition paysagère avec l'espace agricole existant et protéger les vues sur les buttes. Les vues depuis les buttes devront aussi être travaillées.
- Organiser l'accès au secteur par la rue de la Morellerie tout en tenant compte des contraintes existantes.

## **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone est économique. D'une superficie de +/- 50 000 m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble veillera à la bonne intégration des entreprises dans le paysage en tenant compte de la typologie de la zone d'activités existante à proximité ainsi que l'espace agricole adjacent.

### **Intégration paysagère du site :**

- Renforcer la haie mitoyenne avec le stade du Grand Bournais.

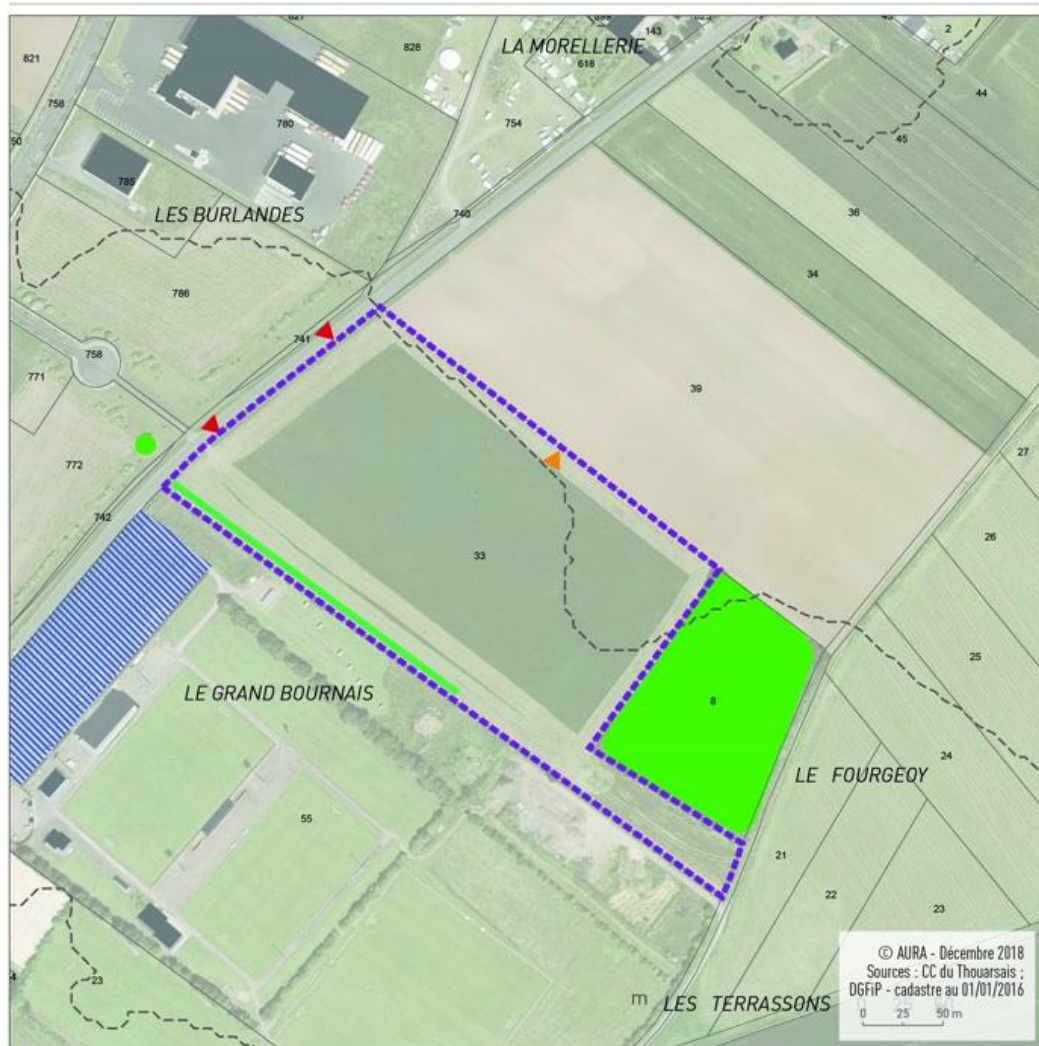
### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser les accès depuis la route de la Morellerie.
- Créer une amorce de voirie ou aménager un espace nécessaire vers le Nord pour poursuivre l'urbanisation.
- Mutualiser dans la mesure du possible le stationnement avec le parking du stade du Grand Bournais au vu de son occupation irrégulière et/ou occasionnelle.



### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**





#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Champ solaire
- Éolienne
- Végétation existante

- Future voie de contournement
- Aménagement de l'entrée de ville
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Talus
- Séquence à niveau
- Voie ferrée

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Extension de l'activité en place
- Emplacement préférentiel pour l'aire de covoiturage
- Emplacement préférentiel pour le stationnement poids lourds et/ou une station service et du stationnement VL
- Emplacement préférentiel pour un restaurant, un point d'information touristique et un magasin de producteurs
- Emplacement préférentiel pour une aire de pique-nique et de repos boisée

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- Accès possible à privilégier
- Accès véhicules de service
- Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- Voirie traversante
- Maintien accès agricole
- Amorce de voie à prévoir
- Accessibilité et desserte pour les modes doux

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Orientation des bâtiments parallèle à la RD938
- Transition paysagère à créer
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales
- Vigilance sur l'aspect des espaces extérieurs

# OAP Commune de Taizé-Maulais

## **La commune comporte deux sites avec OAP :**

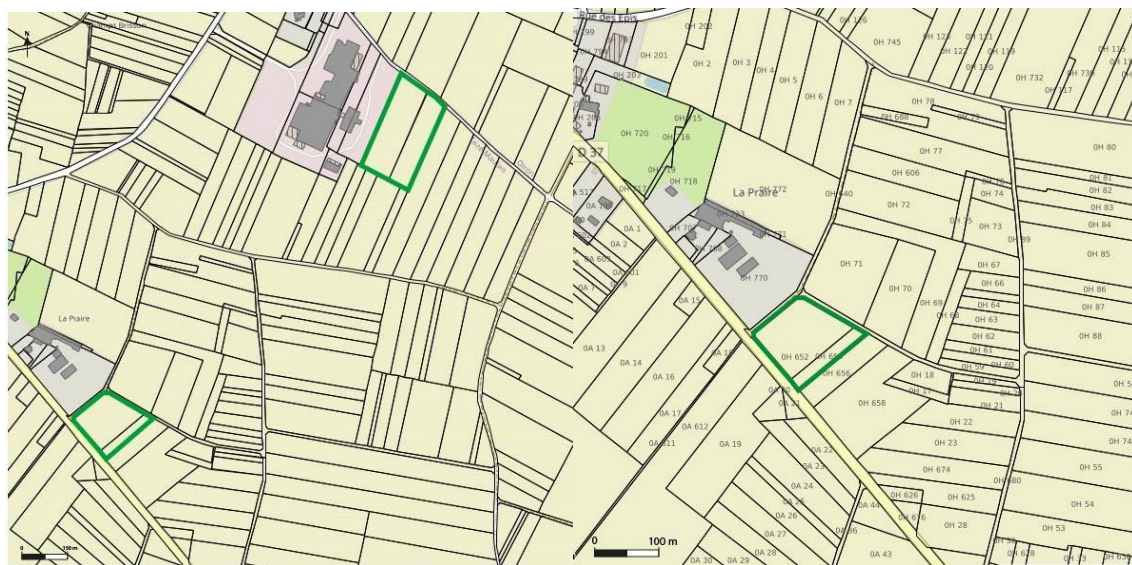
OAP n°10 : Le projet à vocation économique est situé en dehors du bourg, le long de la route départementale 37. Il est d'une superficie de +/- 12 180 m<sup>2</sup>.

OAP n°11 : Le projet à vocation économique est localisé en dehors du bourg, sur la route départementale 145, située à proximité de la route départementale 37. Il est d'une superficie de +/- 13 900m<sup>2</sup>.



# COMMUNE DE TAIZE-MAULAIS

## OAP N°10 – SITE MATEX



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

Le site économique s'inscrit dans un cadre rural à la sortie de la commune de Taizé-Maulais, sur la route de Poitiers RD 37.

À l'exception d'une maison d'habitation limitrophe, séparée de l'entreprise MATEX par des haies arborées épaisses, le site est environné par un parcellaire agricole composé de champs ouverts de grande dimension. Un paysage de plaine céréalière s'ouvre au Sud, avec un horizon très large, peu ponctué d'arbres. Au Nord-Ouest, il est arrêté par la forêt de Oiron et des bosquets éparses.

Le site économique de projet présente une légère déclivité au Nord.

### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Renforcer l'identité paysagère du site industriel et travailler la transition paysagère en recherchant les échelles appropriées.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante économique. D'une superficie de 12 180m<sup>2</sup>, le site permet de répondre uniquement aux besoins de l'entreprise MATEX.

### **Intégration paysagère du site :**

Afin d'optimiser l'intégration paysagère et de valoriser ces espaces, il convient de créer au bord de la départementale D37, le long des parcelles 321 H 652 et 321 H 654, une haie peu dense accompagnée d'arbres de hautes tiges. À l'est, la haie champêtre existante doit être maintenue. Selon la desserte au site actuel MATEX prévue, une ouverture de cette haie pourra être réalisée. Au sud, au nord et à l'est, des transitions paysagères doivent être créées.

## Desserte, accès, modes doux :

Concernant la desserte du site, elle se fera par le chemin cadastré 321 H 640.

### 3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :



Vue de l'entreprise depuis la D37



Vue du chemin rural 321H640 depuis la D37



Vue de la parcelle 321H652 depuis le chemin rural



Vue de l'entreprise à l'est depuis la D37





- ÉLÉMENTS DE CONTEXTE**
- Commerces
  - Équipements
  - Bâtiments agricoles
  - Activités
  - Espaces récréatifs
  - Champ solaire
  - Éolienne
  - Végétation existante
  - Future voie de contournement
  - Aménagement de l'entrée de ville
  - Sens de la pente
  - Courbes de niveau
  - Limites communales
  - Talus
  - Séquence à niveau
  - Voie ferrée

- PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**
- Périmètre OAP
  - Extension de l'activité en place
  - Emplacement préférentiel pour l'aire de covoiturage
  - Emplacement préférentiel pour le stationnement poids lourds et/ou une station service et du stationnement VL
  - Emplacement préférentiel pour un restaurant, un point d'information touristique et un magasin de producteurs
  - Emplacement préférentiel pour une aire de pique-nique et de repos boisée

- PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE**
- STATIONNEMENT**
- Accès possible à privilégier
  - Accès véhicules de service
  - Accès individuel
  - Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
  - Voirie traversante
  - Maintien accès agricole
  - Amorce de voie à prévoir
  - Accessibilité et desserte pour les modes doux
- PRINCIPES PAYSAGERS**
- Éléments de végétation à maintenir/ à conforter
  - Haie à créer
  - Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
  - Orientation des bâtiments parallèle à la RD938
  - Transition paysagère à créer
  - Zone humide
  - Gestion des eaux pluviales
  - Vigilance sur l'aspect des espaces extérieurs



# **COMMUNE DE TAIZÉ-MAULAIS**

## **OAP n°11 Entreprise Rouge-Gorge**

### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

Le site économique s'inscrit dans un cadre rural à la sortie de la commune de Taizé mais en retrait de la route de Poitiers, sur la route RD 145 en direction du hameau de Bilazais (Oiron).

A l'exception de deux maisons d'habitation limitrophes, séparées de l'entreprise Rouge-Gorge par des haies arborées épaisses, le site est environné par un parcellaire agricole composé de champs ouverts de grande dimension. Un paysage de plaine céréalière s'ouvre au Sud, avec un horizon très large, peu ponctué d'arbres. Au Nord-Ouest, la forêt de Oiron et des bosquets éparses dominent le paysage.

Le site économique de projet s'inscrit dans une légère déclivité.

### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Renforcer l'identité paysagère du site industriel et travailler la transition paysagère sur le site en recherchant les échelles appropriées.
- Limiter l'impact visuel de l'entreprise depuis la route de Poitiers.

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera à dominante économique. D'une superficie de +/- 13 900m<sup>2</sup>, le site permet de répondre à la demande d'extension de l'entreprise Rouge Gorge.

### **Intégration paysagère du site :**

Afin d'optimiser l'intégration paysagère du site et de valoriser ces espaces, il convient de créer au Nord une transition avec une haie champêtre, composée d'essences locales variées avec quelques sujets de haute tige. Dans le cas d'une intervention paysagère sur le site originel, au Sud du périmètre de l'entreprise, le même principe doit s'appliquer.

### **Desserte, accès, modes doux :**

Les accès seront réalisés depuis le site existant de l'entreprise Rouge-Gorge.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**



Vue depuis le RD 145



Vue du site depuis la RD 145



Vue du site depuis la RD 145



Vue de l'entrée du site depuis la RD 145



Vue du site depuis la RD145



Vue du site en direction de Bilazais



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE	
	Commerces
	Équipements
	Bâtiments agricoles
	Activités
	Espaces récréatifs
	Champ solaire
	Éolienne
	Végétation existante
	Future voie de contournement
	Aménagement de l'entrée de ville
	Sens de la pente
	Courbes de niveau
	Limites communales
	Talus
	Séquence à niveau
	Voie ferrée

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	
	Périmètre OAP
	Extension de l'activité en place
	Emplacement préférentiel pour l'aire de covoiturage
	Emplacement préférentiel pour le stationnement poids lourds et/ou une station service et du stationnement VL
	Emplacement préférentiel pour un restaurant, un point d'information touristique et un magasin de producteurs
	Emplacement préférentiel pour une aire de pique-nique et de repos boisée

PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT	
	Accès possible à privilégier
	Accès véhicules de service
	Accès individuel
	Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
	Voirie traversante
	Maintien accès agricole
	Amorce de voie à prévoir
	Accessibilité et desserte pour les modes doux
PRINCIPES PAYSAGERS	
	Éléments de végétation à maintenir / à conforter
	Haie à créer
	Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
	Orientation des bâtiments parallèle à la RD938
	Transition paysagère à créer
	Zone humide
	Gestion des eaux pluviales
	Vigilance sur l'aspect des espaces extérieurs



## 6. OAP Issues de L'étude Loi Barnier

### **OAP N°12 : AIRE DE SERVICES COMMUNES DE LOUZY ET SAINTE-VERGE**

#### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

##### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le secteur est situé au nord de Thouars, à cheval sur les communes de Louzy et Sainte-Verge. Suite à la réalisation du contournement de Brion-près-Thouet (RD938), elle constitue la nouvelle entrée d'agglomération de la polarité majeure. Il se situe de part et d'autre du rond-point.

Le site est globalement plat, en légère pente descendante vers le nord. Il est traversé par un fossé d'évacuation des eaux pluviales des zones d'activités du nord de Thouars. Le site est globalement en cours d'enfrichement car il constitue un délaissé du contournement de Brion-près-Thouet.

##### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

L'esprit général pour ce site est d'aménager une entrée d'agglomération de qualité en proposant des services directement liés aux flux de passage générés par la RD938. Les besoins potentiels sont les suivants : aire de covoiturage, point d'information touristique, magasin de producteurs, station-service, aire de stationnement pour les poids-lourds, restaurant routier, aire de repos et de pique-nique.

L'aménagement doit permettre la réalisation et la cohabitation de ces différentes activités, en veillant à la qualité paysagère de l'entrée d'agglomération. Un principe fort est que les espaces de moindre qualité sur le plan paysager (aire pour les poids-lourds et station-service) soient positionnés sur les arrières le long de l'ancienne RD 938 et masqués depuis le nouvel axe.

## **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

### **Principes d'aménagement :**

Le secteur peut se concevoir en deux parties :

- côté hippodrome l'aire de covoiturage, le point-info tourisme et le magasin de producteurs, plutôt réservés aux véhicules légers.
- de l'autre, entre l'ancienne RD et la nouvelle, l'espace destiné plutôt aux chauffeurs routiers : stationnement de leurs véhicules, station-service, restaurant et aire de pique-nique et repos.

### **Principes accessibilité, desserte et stationnement :**

Les accès sont contraints par la réalisation du contournement. Aucun nouvel embranchement ne peut se raccrocher au rond-point existant. Pour la partie aire de covoiturage, il faudra accéder depuis le 2<sup>ème</sup> rond-point (*ce qui suppose un accord avec l'hippodrome*). Pour accéder à l'aire de stationnement des poids-lourds, il sera nécessaire d'aménager un accès depuis l'ancienne RD vers Brion-près-Thouet, en considérant les girations des poids-lourds (tourne-à-gauche ou rond-point).

### **Principes paysagers :**

Le principe paysager majeur est de renforcer la végétation le long du fossé afin de créer une coupure visuelle entre la nouvelle voie, l'aire de stationnement et la station-service. Cette « coulée verte » permettra de traiter la circulation des eaux pluviales en surface si les contraintes techniques le permettent (noue en pente douce par exemple), afin de créer un espace plus qualitatif. Un passage piéton et véhicules de service permettra de traverser cet espace pour se rendre au restaurant et/ou à l'aire de pique-nique et de repos, les véhicules légers et poids lourds restant cantonnés à l'est de la coulée verte.

En arrivant du nord (en provenance de Saumur), il convient de prévoir une transition paysagère côté droit afin d'intégrer l'aire de covoiturage, sans la masquer totalement (visibilité de cette offre). L'aire de covoiturage en elle-même a tout intérêt à être plantée (intégration paysagère, ombrage) et traitée en matériaux perméables, en cohérence avec le caractère naturel et agricole de l'environnement immédiat.

La mare située côté hippodrome est à conserver et à intégrer à l'aménagement de l'aire de co-voiturage.

Enfin, les reculs d'implantation pour les bâtiments, compte-tenu de ces dispositions, seront ramenés à 15m de l'axe des voiries départementales (sous réserve d'une validation du projet par le Conseil Départemental).

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**





Communauté de communes du Thouarsais  
OAP - Aire de services de Louzy / Ste-Verge



- ELEMENTS DE CONTEXTE**
- Activités
  - Végétation existante
  - Extension activités en place
  - Sens de la pente
  - Courbes de niveau
  - Limites communales
  - Déblais - remblais
  - Voie ferrée
  - Perspective visuelle

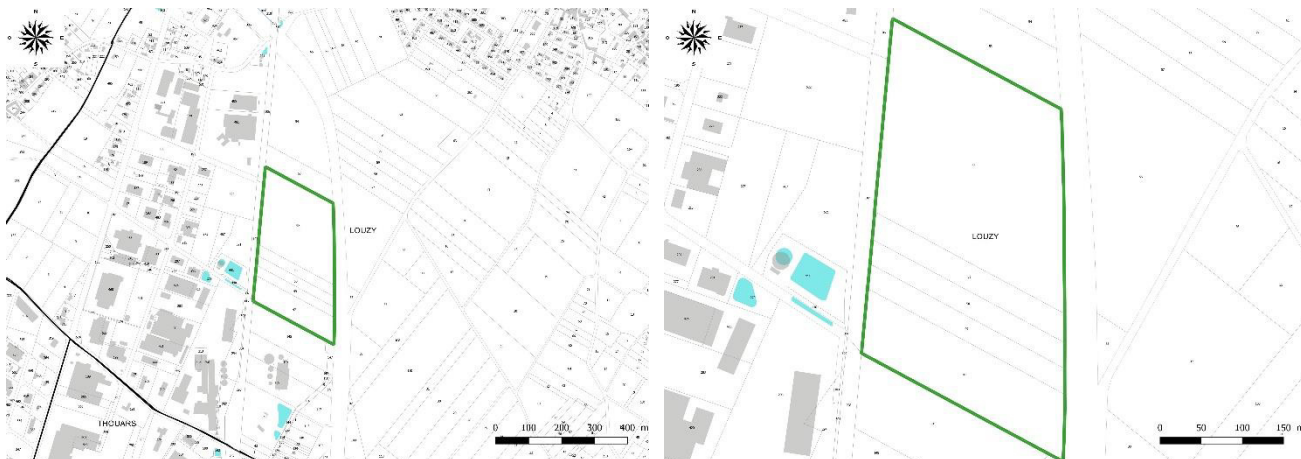
- PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**
- Périmètre OAP
  - Emplacement préférentiel pour l'aire de covoiturage, le point info touristique et magasin de producteurs
  - Emplacement préférentiel pour le stationnement poids lourds et/ou une station service
  - Emplacement préférentiel pour un restaurant
  - Emplacement préférentiel pour une aire de pique-nique et repos

- PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT**
- Accès possible à privilégier
  - Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
  - Voie principale de desserte
  - Maintien accès agricole
  - Amorce de voie à prévoir
  - Accessibilité et desserte pour les modes doux

- PRINCIPES PAYSAGERS**
- Elément de végétation à maintenir/à renforcer
  - Elément de végétation à créer
  - Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
  - Transition paysager à créer
  - Zone humide à intégrer au projet
  - Gestion des eaux pluviales
  - Recul par rapport à l'axe de la voie

# OAP n°13 ZAE BOIS-ST-HILAIRE

## COMMUNE DE LOUZY



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Le secteur est situé au nord de Thouars, sur la commune de Louzy. Il s'agit de parcelles agricoles enclavées entre la voie ferrée et le contournement de Thouars (RD938). L'urbanisation du secteur est entamée par le sud : déchetterie et usine de méthanisation (ZAE du Bois St-Hilaire).

Le site est en pente descendante vers le nord. Il est traversé par des lignes électriques.

#### **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

L'objectif est de poursuivre l'urbanisation du secteur par l'accueil d'entreprises industrielles dans le temps du PLUi, puis du SCoT (urbanisation à terme de l'ensemble de la pointe formée par la voie ferrée et le contournement).

### **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

#### **Principes accessibilité, desserte et stationnement :**

L'accès principal se situe en prolongement de l'amorce routière déjà existante (rue du Bois St-Hilaire). Il n'y a pas d'autres accès possibles à la zone. La desserte interne principale s'effectue ensuite selon la vente des terrains : soit en poursuivant en « contre-allée » le long de la RD 938, et/ou en adoptant une position plus centrale. En partie nord, il convient de conserver une amorce routière en vue d'une urbanisation ultérieure envisagée dans le SCoT. En attendant, il importe de maintenir les accès agricoles au nord

de la zone pour poursuivre l'exploitation des terres non classées constructibles dans le PLUi.

### **Principes paysagers :**

L'intégration paysagère de la zone requiert de s'inspirer de principes paysagers existants, par exemple la végétation le long de la voie ferrée, composée d'une haie basse ponctuée de sujets plus développés (ligne boisée plus ou moins marquée), à conserver comme limite ouest de la zone.

La voie principale de desserte sera accompagnée d'une végétation pouvant répéter ce principe linéaire, qui viendra « casser » le paysage actuel ouvert et intégrer les bâtiments industriels. A noter que la zone est visible en provenance de Saumur en surplomb depuis le talus, puis à niveau, mais qu'elle n'est plus visible à partir du moment où le contournement s'inscrit en déblais. Ces ouvertures visuelles sont à conserver et à travailler afin de mettre en valeur le savoir-faire industriel du territoire, visible depuis l'axe principal vers Saumur (effet « vitrine »).

La végétalisation de l'axe principal de desserte ne dispense pas les porteurs de projets de prévoir leur propre végétalisation afin d'accompagner la volumétrie de leurs bâtiments et traiter de manière qualitative leurs clôtures. L'ensemble conduira à ponctuer la zone d'éléments végétaux garantissant son intégration paysagère.

La limite nord de la zone fera l'objet d'une transition paysagère avec les terrains restant agricoles.

Le traitement végétal du ou des bassins de rétention des eaux pluviales, ou des noues si elles existent, contribuera également à la qualité visuelle de la zone.

Enfin, les reculs d'implantation pour les bâtiments, compte-tenu de ces dispositions, seront ramenés à 25m de l'axe des voiries départementales.



### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**



Chemin agricole en partie nord de la zone



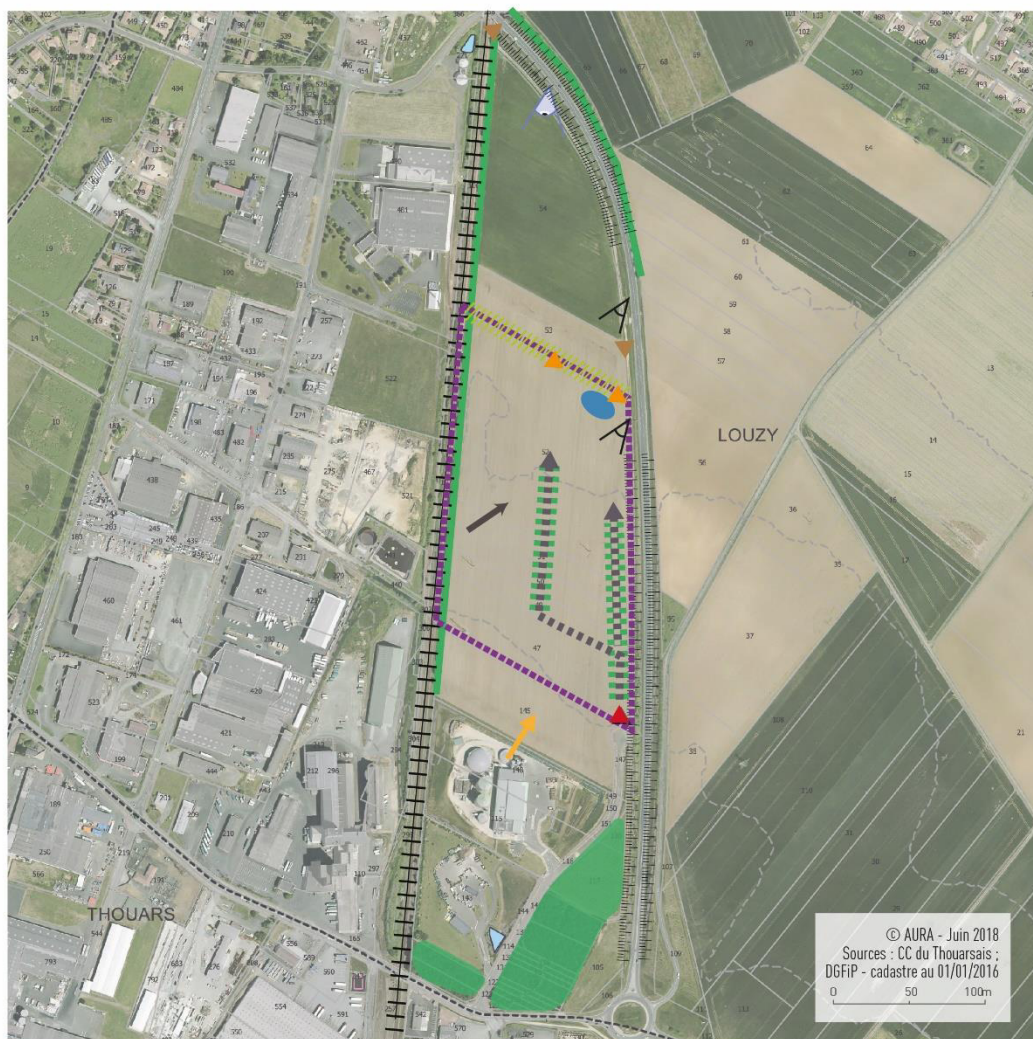
Vue sur le secteur d'étude entre la RD 938 et la voie ferrée depuis la RD938



Vue sur le secteur d'étude entre la RD 938 et la voie ferrée depuis la RD938

# Communauté de communes du Thouarsais

## OAP - ZAE Bois St-Hilaire



### ELEMENTS DE CONTEXTE

- Activités
- Végétation existante
- Extension activités en place
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Déblais - remblais
- Voie ferrée
- Perspective visuelle

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Emplacement préférentiel pour l'aire de covoiturage, le point info touristique et magasin de producteurs
- Emplacement préférentiel pour le stationnement poids lourds et/ou une station service
- Emplacement préférentiel pour un restaurant
- Emplacement préférentiel pour une aire de pique-nique et repos

### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESERTE

#### - STATIONNEMENT

- Accès possible à privilégier
- Voie ou carrefour à aménager /sécuriser
- Voie principale de desserte
- Maintien accès agricole
- Amorce de voie à prévoir
- Accessibilité et desserte pour les modes doux

### PRINCIPES PAYSAGERS

- Elément de végétation à maintenir/à renforcer
- Elément de végétation à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Transition paysager à créer
- Zone humide à intégrer au projet
- Gestion des eaux pluviales
- Recul par rapport à l'axe de la voie

## 7. OAP Équipement

# OAP Commune de Sainte-Radegonde

### La commune comporte 2 sites avec OAP :

OAP n°1 : Le projet à vocation d'équipement se situe dans la continuité du tissu urbain limitrophe de la commune de Thouars. Il est d'une superficie de +/- 38 300m<sup>2</sup>.

OAP n°2 : Le projet à vocation de camping, se situe en dessous du pôle aquatique, dans la continuité du tissu urbain limitrophe de la commune de Thouars. Il est d'une superficie de +/- 42 900m<sup>2</sup>.



# COMMUNE DE SAINTE-RADEGONDE

## OAP n°1 : Site Equipement rue Raoul Follereau



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur se situe sur la commune de Sainte-Radegonde, dans la continuité du tissu urbain de la commune limitrophe de Thouars. Le site s'inscrit dans un large quartier à dominante pavillonnaire, innervé par la départementale 759 et la rue Raoul Follereau. Le site jouxte le pôle aquatique communautaire « Les Bassins du Thouet ». Le site est lui-même desservi par les rues des Cochardes et Raoul Follereau, de faible gabarit.

D'une topographie assez plane au niveau de la rue des Cochardes, le terrain aujourd'hui cultivé, devient pentu en s'ouvrant sur la vallée. Il est de fait très visible depuis les coteaux situés de l'autre côté de la rivière le Thouet.

Le site présente ainsi une qualité paysagère peu marquée dans sa relation aux lotissements voisins, mais en changeant d'échelle, dans son articulation plateau-vallée, il présente un intérêt paysager important.

## **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet d'équipement dans son tissu existant, pavillonnaire et en relation avec le pôle aquatique.
- Réaliser une intégration paysagère du projet depuis les lignes de crête des coteaux de la vallée du Thouet.
- Adapter la desserte du site à la nature du projet d'équipement, en tenant compte des flux de dessertes locales et de l'accès au quartier depuis la rue de la Fontaine à Montais.

## **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera d'y promouvoir un équipement. D'une superficie de +/- 38300m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra intégrer les différentes échelles paysagères du site et adapter la desserte du futur équipement aux contraintes du réseau viaire existant. La séquence nord de la rue Raoul Follereau gardera son sens unique, la double circulation étant réservée aux riverains afin d'éviter l'engorgement des accès à la départementale 759.

### **Intégration paysagère du site :**

- Traiter la frange Sud du site pour réaliser une articulation paysagère entre le pôle aquatique et le futur équipement tout en veillant à intégrer le projet d'équipement dans le grand paysage, soit depuis les coteaux du Thouet sur lesquels il s'ouvre.
- Il convient de proposer des fenêtres paysagères permettant de maintenir des vues sur le coteau depuis les pavillons voisins.
- Traiter avec soin l'impact visuel des zones de stationnement du projet depuis les rues Raoul Follereau et des Cochardes.
- Envisager la mutualisation du stationnement entre les deux équipements.

### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser l'accès au site depuis la rue Raoul Follereau.
- Interdire la remontée des flux de sortie de site, en direction de la rue des Cochardes.
- Favoriser la desserte du projet aux modes doux.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**



Vue depuis la rue des Cochardes



Vue depuis la rue des Cochardes



Vue depuis la rue Raoul Follereau

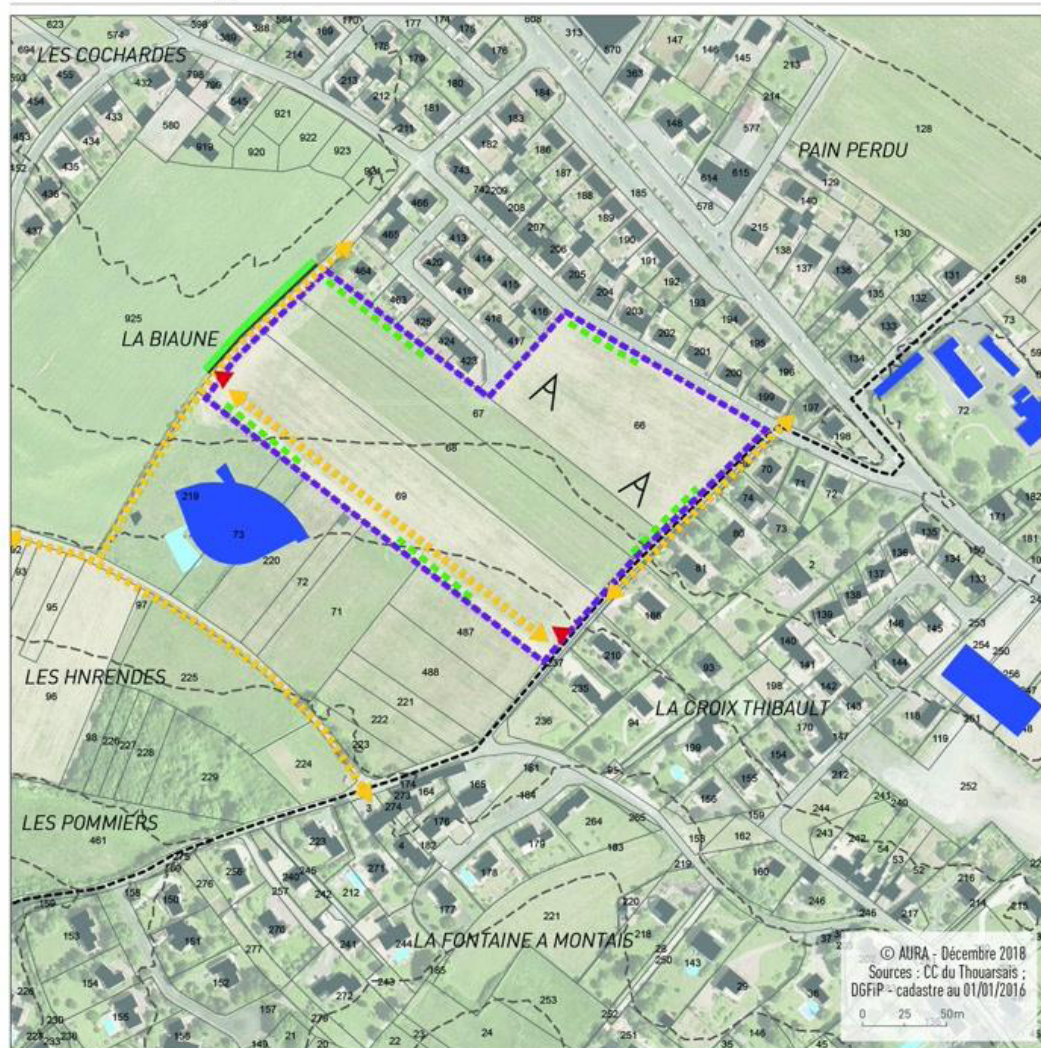


Vue depuis la rue Raoul Follereau



Vue du site depuis la rue Raoul Follereau





#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Champ solaire
- Éolienne
- Végétation existante
- Future voie de contournement
- Aménagement de l'entrée de ville
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- Talus
- Séquence à niveau
- Voie ferrée

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Extension de l'activité en place
- Emplacement préférentiel pour l'aire de covoiturage
- Emplacement préférentiel pour le stationnement poids lourds et/ou une station service et du stationnement VL
- Emplacement préférentiel pour un restaurant, un point d'information touristique et un magasin de producteurs
- Emplacement préférentiel pour une aire de pique-nique et de repos boisée

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- Accès possible à privilégier
- Accès véhicules de service
- Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- Voirie traversante
- Maintien accès agricole
- Amorce de voie à prévoir
- Accessibilité et desserte pour les modes doux

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir / à conforter
- Haie à créer
- Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Orientation des bâtiments parallèle à la RD938
- Transition paysagère à créer
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales
- Vigilance sur l'aspect des espaces extérieurs

# COMMUNE DE SAINTE-RADEGONDE

## OAP n°2 : Site camping rues Schweitzer et des Hérendes



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur se situe sur la commune de Sainte-Radegonde en limite du front urbain, véritable balcon ouvert sur la vallée du Thouet.

Le site s'inscrit dans un large quartier à dominante pavillonnaire innervé par la départementale 759. Le site jouxte le pôle aquatique communautaire « Les Bassins du Thouet ». Le site est lui-même desservi par les rues du docteur Schweitzer et des Hérendes de faible gabarit.

La topographie du site marque une déclivité prononcée depuis la partie haute du chemin des Hérendes. Le terrain, aujourd'hui en partie cultivé, devient pentu en s'ouvrant sur la vallée. Il est de fait très visible depuis les coteaux situés de l'autre côté de la rivière le Thouet. Des espaces boisés composent le site, en alternance avec des replats ouverts sur la vallée.

Le site présente ainsi une forte qualité paysagère dans son articulation plateau-vallée.

## **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Intégrer le projet de camping dans son environnement naturel en relation avec la vallée du Thouet mais aussi en lien avec le tissu existant pavillonnaire et le pôle aquatique.
- Réaliser une intégration paysagère du projet depuis les lignes de crête des coteaux de la vallée du Thouet qui font face au site.
- Adapter la desserte du site depuis la rue du docteur Schweitzer en tenant compte des flux de dessertes locales.

## **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera d'y promouvoir un camping. D'une superficie de +/- 42900m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra intégrer les différentes échelles paysagères du site et adapter la desserte du futur camping aux contraintes du réseau viaire existant.

### **Intégration paysagère du site :**

- Traiter les franges ouest et nord du site avec des haies mixtes pour renforcer l'identité bocagère du site et du chemin des Hérendes.
- Maintenir les espaces boisés existants du site tout en s'autorisant les remettre en valeur afin d'en permettre un usage pour les utilisateurs du camping.
- Limiter l'impact visuel des futurs emplacements depuis les coteaux qui font face au site.

### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser l'accès au site depuis la rue du docteur Schweitzer.
- Favoriser la desserte du projet par les modes doux et veiller à articuler les axes piétons/cycles aux chemins ruraux existants.
- Articuler le site avec la vallée du Thouet.



### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**



Vue depuis la rue Schweitzer



Vue depuis la rue Schweitzer



Vue depuis le chemin des Hérendes



Vue depuis le chemin des Hérendes

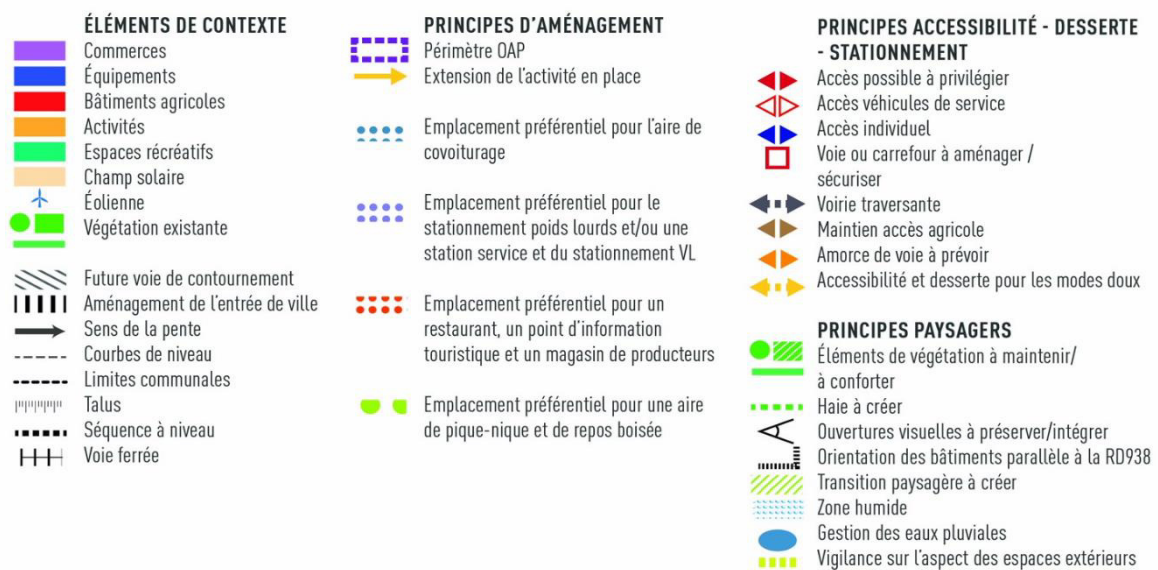


Vue depuis le chemin des Hérendes



Vue depuis le chemin des Hérendes





# OAP Commune de Thouars

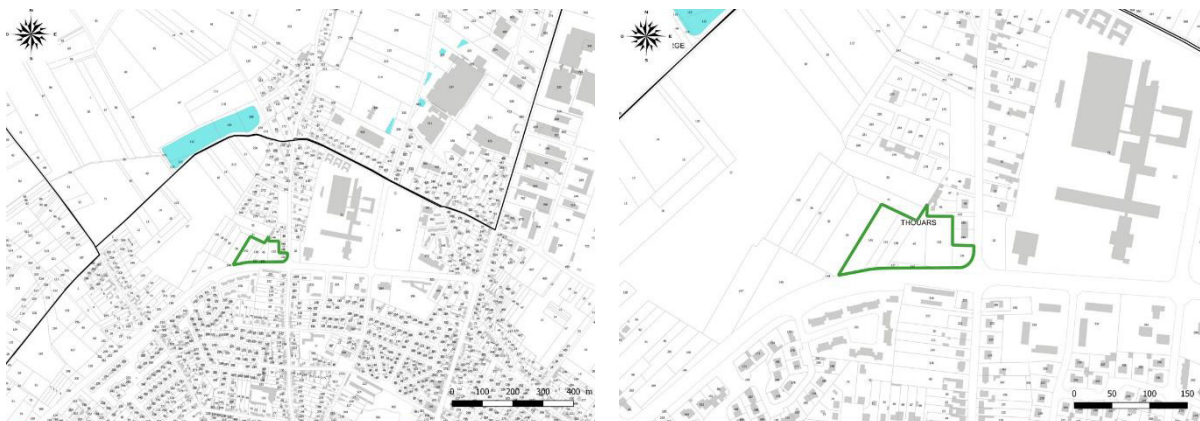
**La commune comporte 1 site avec OAP :**

OAP n°3 : Le projet de nouvelle gendarmerie se situe du côté Nord du boulevard de la Libération à proximité d'équipements majeurs de l'agglomération thouarsaise et sur le quartier en devenir des Beaux-Champs. Le site de projet est d'une superficie de +/- 7 300m<sup>2</sup>.



# COMMUNE DE THOUARS

## OAP n°3 : Site Equipement Gendarmerie - Beaux-Champs



### **1/ CARACTÉRISTIQUES DU SITE :**

#### **Parcelles concernées par l'OAP :**

Ce secteur en devenir du nord de Thouars se trouve en limite de l'urbanisation actuelle, de l'autre côté du boulevard de la Libération, à sa jonction avec la rue Ernest Pérochon.

Le site s'inscrit dans le projet général du futur quartier des Beaux-Champs. Ce projet de développement nord de la commune de Thouars a déjà bénéficié d'un premier lotissement ouvert sur la rue Pérochon et deux autres tranches de logements sont envisagées dans les années à venir.

Ce secteur de Thouars d'habitat pavillonnaire mixé de logements sociaux et d'équipements structurants est desservi par le boulevard de la Libération. Les enjeux de franchissement du boulevard s'inscrivent à partir d'orientations d'aménagement permettant de le « pacifier », en transformant notamment une des bandes latérales en piste cyclable. Cela aurait pour effet de favoriser son franchissement piéton et une meilleure articulation au centre-ville.

Le terrain est ouvert vers le nord par des champs cultivés, sans limites visuelles arborées. Seul le boulevard est complanté d'arbres doublés de plantations plus basses.

## **OBJECTIFS GÉNÉRAUX :**

- Développer le projet de gendarmerie à partir du schéma directeur d'aménagement de 2011 du site des Beaux-Champs.
- Ouvrir le site depuis le futur boulevard urbain avec une contre-allée sécurisée identifiée dans l'étude du bureau d'études « Entrelieux » de 2017.
- Assurer une sortie rapide du site avec une reprise du terre-plein central.

## **2/ ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

La vocation de la zone sera d'y promouvoir un équipement de type gendarmerie. D'une superficie de +/- 7 300m<sup>2</sup>, le programme d'ensemble devra intégrer les différentes échelles paysagères du site et adapter la desserte de la future gendarmerie aux contraintes du réseau viaire existant.

### **Intégration paysagère du site :**

- Traiter les franges du site par une transition paysagère arborée, pour former un cadre paysager aux futures constructions.
- Préserver la végétation existante du boulevard de la Libération.

### **Desserte, accès, modes doux :**

- Réaliser l'accès au site depuis le boulevard de la Libération.
- Adapter la desserte du site depuis le carrefour à feux du Bld de la Libération/Pérochon.
- Favoriser la desserte du projet par des modes doux.

### **3/ RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE :**



Vue depuis le Bld de la Libération



Vue depuis la rue Pérochon



Vue depuis les maisons de la rue Pérochon



Vue depuis la rue Pérochon



Vue depuis la rue Pérochon

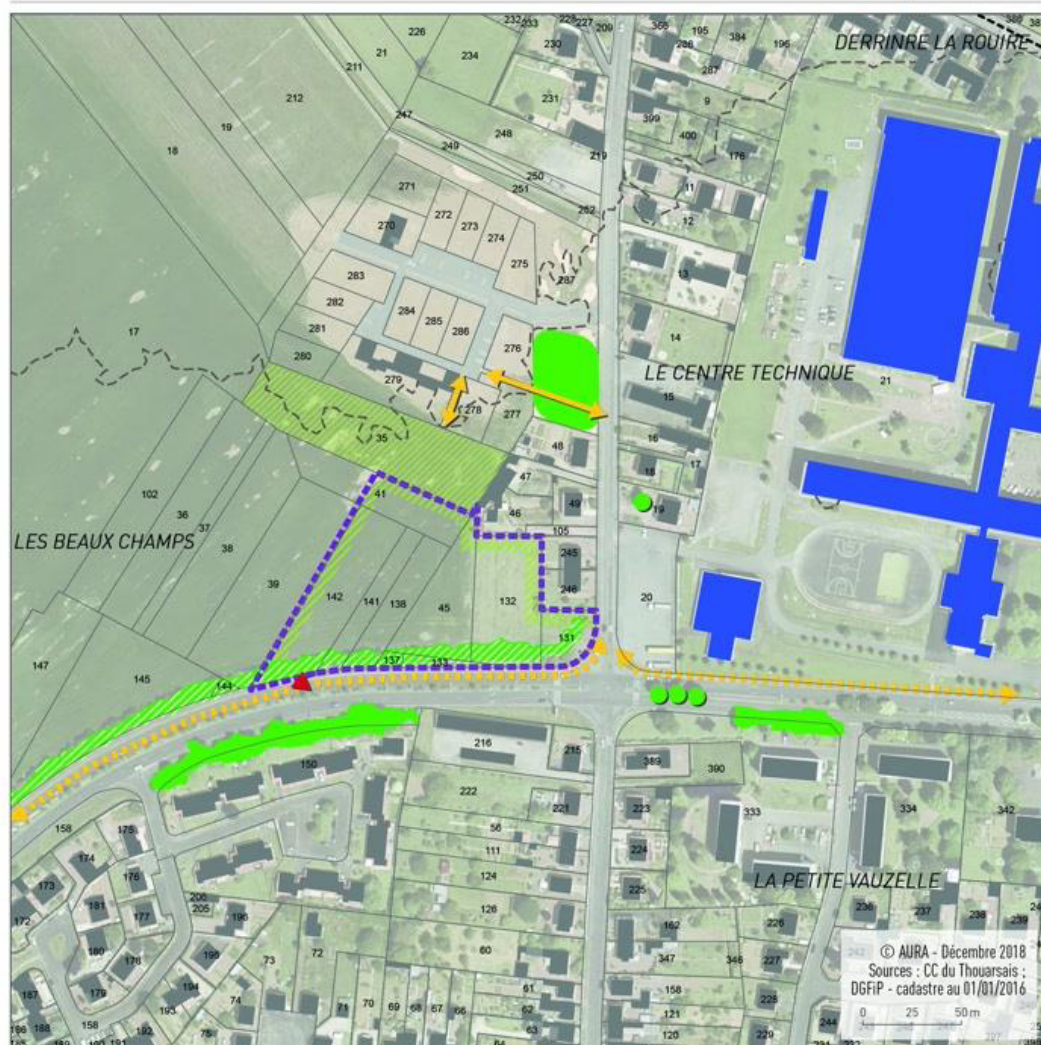


Vue depuis le Bld de la Libération



Vue depuis le Bld de la Libération





#### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Commerces
- Équipements
- Bâtiments agricoles
- Activités
- Espaces récréatifs
- Champ solaire
- ✈ Éolienne
- Végétation existante
- Future voie de contournement
- Aménagement de l'entrée de ville
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Limites communales
- ||||| Talus
- Séquence à niveau
- + + + Voie ferrée

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Périmètre OAP
- Extension de l'activité en place
- ... Emplacement préférentiel pour l'aire de covoiturage
- ... Emplacement préférentiel pour le stationnement poids lourds et/ou une station service et du stationnement VL
- ... Emplacement préférentiel pour un restaurant, un point d'information touristique et un magasin de producteurs
- Emplacement préférentiel pour une aire de pique-nique et de repos boisée

#### PRINCIPES ACCESSIBILITÉ - DESSERTE - STATIONNEMENT

- ◀▶ Accès possible à privilégier
- ◀▶ Accès véhicules de service
- ◀▶ Accès individuel
- Voie ou carrefour à aménager / sécuriser
- ◀▶ Voirie traversante
- ▶ Maintien accès agricole
- ▶ Amorce de voie à prévoir
- ▶ Accessibilité et desserte pour les modes doux

#### PRINCIPES PAYSAGERS

- Éléments de végétation à maintenir/ à conforter
- Haie à créer
- A Ouvertures visuelles à préserver/intégrer
- Orientation des bâtiments parallèle à la RD938
- Transition paysagère à créer
- Zone humide
- Gestion des eaux pluviales
- Vigilance sur l'aspect des espaces extérieurs