

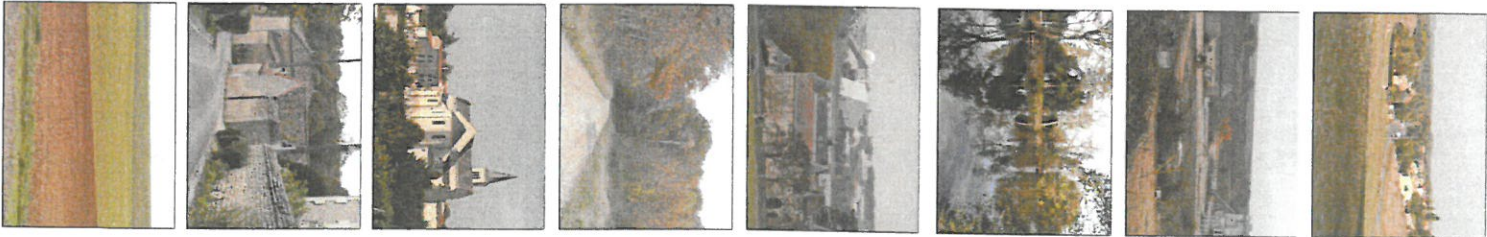
DEPARTEMENT DE LA VIENNE  
COMMUNE DE  
SAINT-GEORGES-LES-BAILLARCEAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION (OAP)

POS / PLU	PRESCRIT	PROJET ARRÊTÉ	PUBLIÉ	APPROUVÉ
REVISION N°2 POS	Le 25/02/1996	Le	Le	Le 26/06/2001
MODIFICATION POS N°1				Le 13/03/2002 Le 08/06/2004 Le 17/01/2006 Le 19/04/2010
REVISION SIMPLIFIEE POS N°1 N°2 N°3	Le Le Le 25/06/2008			Le 15/03/2005 Sans suite Le 23/04/2009
REVISION POS/ ELABORATION PLU	Le 14/10/2008	Le 17/04/2012		Le
VU POUR ETRE ANNEXE A LA DECISION MUNICIPALE EN DATE DE CE JOUR : 26 FEV. 2013				

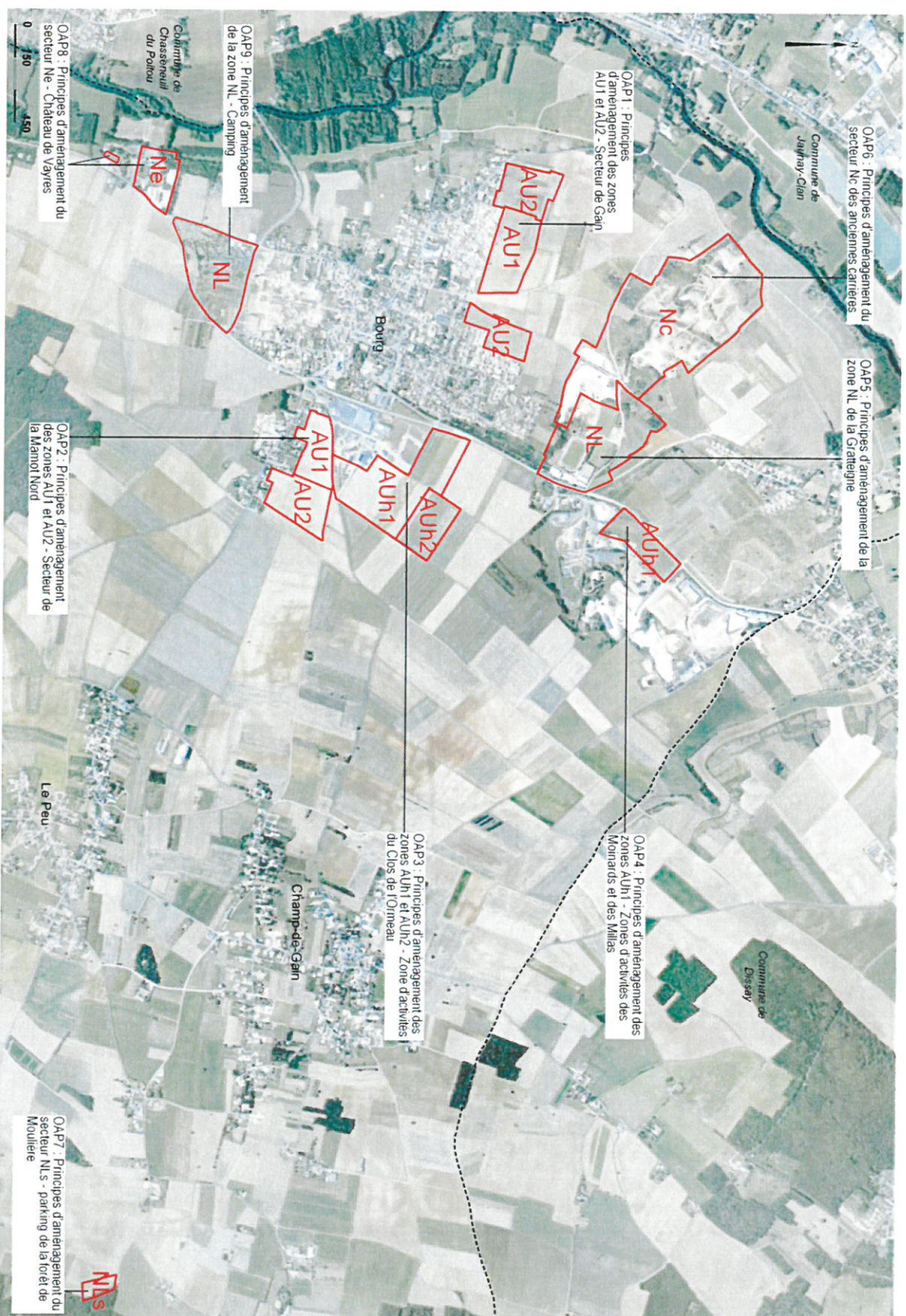
PONANT  
JEAN-CLAUDE BOUTET  
Stratégie  
Urbaines  
95 rue Touffaire  
17300 Rochefort  
tél : 05 46 39 00 64  
fax : 05 46 39 49 02  
ponant.urba@wanadoo.fr  
Rue Ramuntcho  
17313 Rochefort Cedex  
tél : 05 46 39 09 27  
fax : 05 46 39 25 33  
environnement@eau-mega.fr



# SOMMAIRE

<b>1 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à l'aménagement des zones AU1 et AU2</b>	p 04
OAP1 : Principes d'aménagement des zones AU1 et AU2 – Secteur de Gain	p 06
OAP2 : Principes d'aménagement des zones AU1 et AU2 – Secteur de la Marmot Nord	p 07
Les illustrations de principe	p 08
<b>2 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à l'aménagement des zones AUh1 et AUh2 (zones d'activités)</b>	p 10
OAP3 : Principes d'aménagement des zones AUh1 et AUh2 – Zone d'activités du Clos de l'Ormeau	p 12
OAP4 : Principes d'aménagement des zones AUh1 – Zones d'activités des Moirards et des Millas	p 13
<b>3 - L'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'aménagement de la zone NL de La Gratteigne</b>	p 14
OAP5 : Principes d'aménagement de la zone NL de la Gratteigne	p 14
<b>4 - L'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'aménagement du secteur Nc des anciennes carrières</b>	p 15
OAP6 : Principes d'aménagement du secteur Nc des anciennes carrières	p 15
<b>5 - L'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'aménagement du secteur NLS du parking de la forêt de Moulière</b>	p 16
OAP7 : Principes d'aménagement du secteur NLS – parking de la forêt de Moulière	p 17
<b>6 - L'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'aménagement du château de Vayres</b>	p 17
OAP8 : Principes d'aménagement du secteur Ne – Château de Vayres	p 17
<b>7 - L'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'aménagement de la zone NL camping</b>	p 18
OAP9 : Principes d'aménagement de la zone NL du camping	p 18





## LOCALISATION DES OAP

## 1 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A L'AMENAGEMENT DES ZONES AU1 ET AU2

Les nouveaux habitants seront essentiellement accueillis dans les zones d'urbanisation future AU1 et AU2. Les zones AU1 sont urbanisables immédiatement, sous forme d'opérations d'aménagement couvrant tout ou partie de la zone. Les zones AU2 seront ouvertes à l'urbanisation par modification du PLU.

- Deux zones AU sont ainsi délimitées et, dans la mesure où les élus ont retenu dans une orientation générale le fait de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants, ces zones AU sont dans le bourg :
- **le secteur de Gain** : la zone AU1 (7,0 ha) et les zones AU2 « Gain Ouest » (3,7 ha) et « Gain Est » (3,5 ha), entre le bourg et le complexe sportif ;
  - **le secteur de la Mamot Nord** : la zone AU1 (4,5 ha) et la zone AU2 (5,7 ha), conforteront le quartier de la Mamot, à l'Est du bourg.

L'équipement, à l'intérieur de ces zones, sera réalisé par les aménageurs, publics ou privés, qui devront raccorder les opérations aux réseaux existants en périphérie.

Les principes d'aménagement des zones AU1 et AU2 respecteront les principaux fondements du développement durable :

- **une bonne insertion dans les sites et les paysages**, notamment par :
  - le traitement paysager des espaces de transition entre les espaces agricoles ou naturels limitrophes et les parties urbanisées ;
  - la prise en compte de la topographie ;
- **des quartiers agréables et conviviaux** par :
  - le développement des liaisons entre les secteurs déjà bâtis et les nouveaux quartiers, notamment des liaisons douces (piétons et cyclables), et en évitant les voies en impasse (quartiers repliés sur eux-mêmes) ;
  - la sécurisation des accès à chacune de ces zones, pour les automobiles, les vélos, les piétons et les habitants, en assurant une cohabitation apaisée pour les usagers ;
  - l'aménagement d'espaces publics ;
- **une faible imperméabilisation des sols** : l'emprise des voies de dessertes internes sera réduite au minimum ;
- **une implantation des constructions sur la parcelle permettant de bénéficier du meilleur ensoleillement possible** en favorisant une implantation des bâtiments, dans leur plus grande largeur, suivant un axe Ouest-Est ;
- **la gestion des eaux de pluie** :
  - recueil des eaux de ruissellement, à l'échelle de chaque zone et de chaque opération d'aménagement, en tenant compte de la topographie, de la nature des sols, des fossés et exutoires naturels existants ;
  - limitation de l'imperméabilisation des sols par le maintien de surfaces enherbées et végétalisées et choix de matériaux drainants pour le recouvrement des surfaces artificialisées ;
- **une faible consommation d'espace**, en proposant des formes urbaines peu consommatrices d'espace, structurées autour d'espaces paysagers et de liaisons douces.

Des recommandations auprès des nouveaux habitants devraient permettre de les inciter à :

- recueillir leurs eaux de pluies,
- paysager leur parcelle afin de se protéger des vents dominants,
- concevoir des bâtiments peu consommateurs d'énergie (matériaux, conception, protection, etc),
- imperméabiliser le moins possible leur parcelle,
- utiliser, au-delà de la bonne implantation, les énergies renouvelables les plus appropriées (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, chauffage au bois, etc).

**Rappel des principales dispositions du règlement :**

L'aménagement de chacune de ces zones :

- se réalisera sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble représentant au moins 20 % de la superficie de la zone (cette superficie minimale ne sera pas exigée pour la dernière opération lorsque la surface résiduelle à aménager ne permet pas d'atteindre ce seuil) ;
- permettra de créer au moins 11 % de logements localisés sociaux. Si ces logements ne sont pas réalisés par l'aménageur de la zone, au moins 350 m² de terrain par tranche de 10 lots ou logements devra être réservé pour l'accueil de ces logements sociaux ;
- comprendra, sur au moins 25% de la surface de l'opération dans la zone AU1 de la Mamot Nord et 30 % dans la zone AU1 des Gains, des espaces verts et aménagements paysagers. Ces espaces intégreront notamment la gestion des eaux de pluies. A l'intérieur de chaque lot, au moins 25 % des espaces libres de constructions et de stationnement doivent être également laissés en pleine terre, et être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

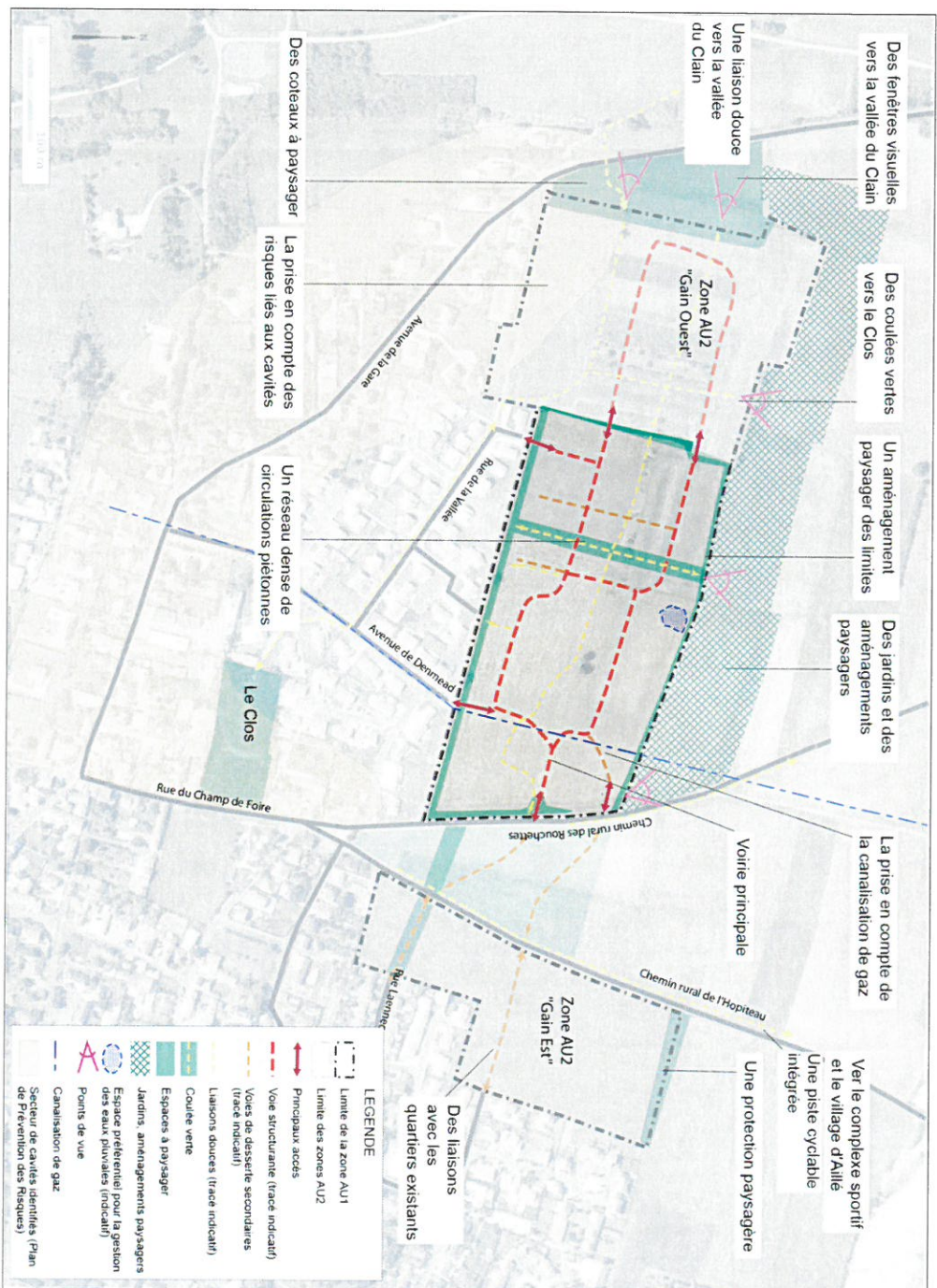
**Rappel des surfaces et des capacités d'accueil des zones AU1 et AU2**

Zones	Nom de la zone	Surface totale (ha)	Capacité d'accueil théorique (nb de constructions *)	Nombre minimum de logements localisés sociaux**
AU1	Gain	7,0	74	9
	Mamot Nord	4,5	47	6
	Gain Ouest	5,1	54	7
AU2	Gain Est	3,6	38	5
	Mamot Nord	5,7	60	7
Total zones AU1		11,5	121	17
Total zones AU2		14,4	152	19
Total zones AU1 + AU2		25,9	273	36

\* Estimation sur la base de 950 m² par logement, y compris espaces paysagers et voiries (représentant au moins 25 à 26 % de la surface totale aménagée), soit 700 m² par parcelle et 250 m² d'espaces paysagers et voiries

\*\* Chaque opération devra comporter au moins 11% de logements localisés sociaux ou devra réserver au moins 350 m² par tranche de 10 logements afin de permettre la réalisation de ces logements (nombre théorique)



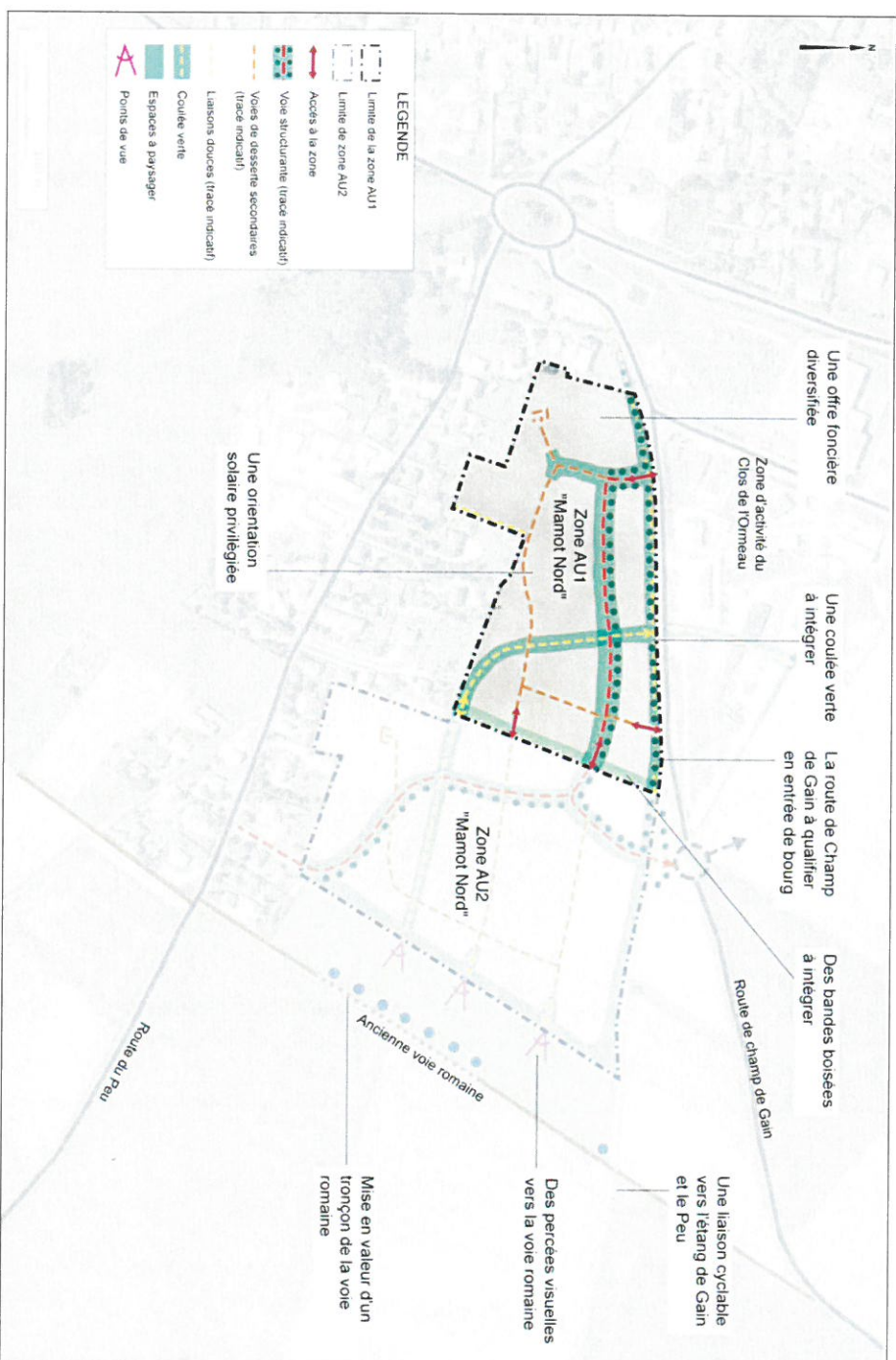


## OAP1 : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ZONES AU1 ET AU2 - SECTEUR DES GAINS

Les zones AU1 et AU2 du secteur des Gains compléteront les quartiers récents du Nord du Bourg.

L'aménagement de la zone AU1 prendra en compte les principes décrits pages 3 et 4, et devra se traduire par :

- une voie structurante et des voies secondaires qui se prolongeront dans les zones AU2. Ces rues, orientées Est-Ouest, favoriseront une implantation des constructions avec des façades bénéficiant d'un ensoleillement optimal ;
- des accès à partir des rues existantes ;
- un réseau de cheminement doux et de coulees vertes assurant des liaisons avec le centre-bourg et le Clos (espace festif), la vallée du Clain et le complexe sportif. Ces cheminements doux se prolongeront dans les zones AU2 ;
- des aménagements paysagers accompagnant les voies et les espaces public, et intégrant la gestion des eaux pluviales ;
- la prise en compte de contraintes spécifiques liées à :
  - la traversée d'une canalisation de gaz (prise en compte des risques et de la servitude d'accès) ;
  - la présence de cavités au Sud-Est de la zone (zone AU2) : l'aménagement est soumis au prescriptions du Plan de Prévention des Risques.



## OAP2 : PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES AU1 ET AU2 - SECTEUR DE LA MAMOT

Les zones AU1 et AU2 de la Mamot Nord conforteront la partie Est du Bourg, autour du futur espace public central.

L'aménagement de la zone AU1 prendra en compte les principes décrits pages 3 et 4, et devra se traduire par :

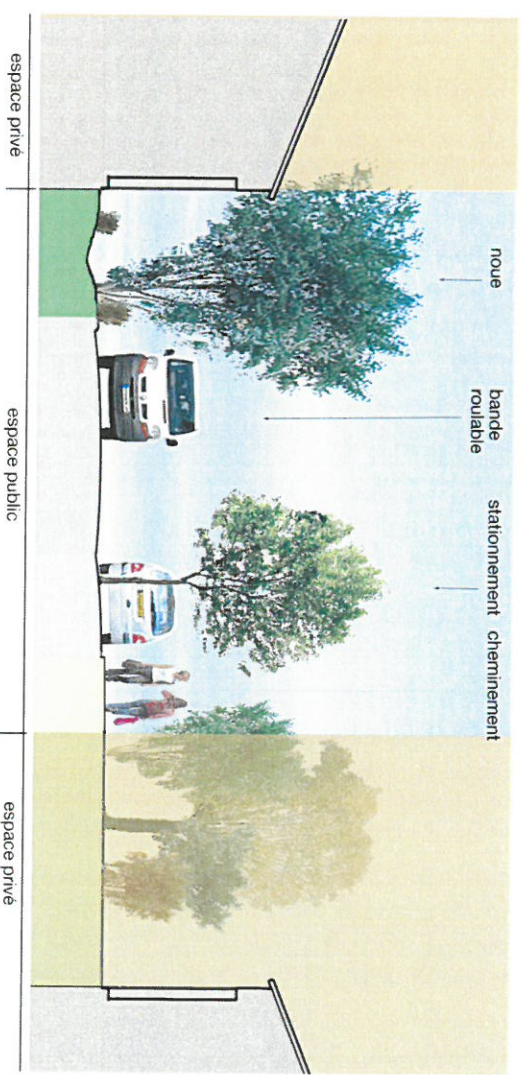
- une voie structurante et des voies secondaires, qui se prolongeront dans la zone AU2. Les rues, orientées Est-Ouest, favoriseront une implantation des constructions avec des façades bénéficiant d'un ensoleillement optimal ;
- un aménagement paysager le long de la route de Champ de Gain, qui constitue l'une des entrées du bourg. Cet aménagement permettra d'intégrer une piste cyclable ;
- une desserte à partir de la route de Champ de Gain et une liaison à créer avec le secteur commercial ;
- un réseau de cheminements doux assurant des liaisons avec le centre-bourg et la zone du Clos de l'Ormeau et la voie romaine (ces cheminements doux se poursuivront dans la zone AU2) ;
- des aménagements paysagers accompagnant les voies et les espaces publics, et intégrant la gestion des eaux pluviales.



*Les illustrations suivantes traduisent l'état d'esprit dans lequel les projets peuvent être conçus, avant leur mise en œuvre.*

L'aménagement des voiries primaires pourra reposer sur les principes suivants :

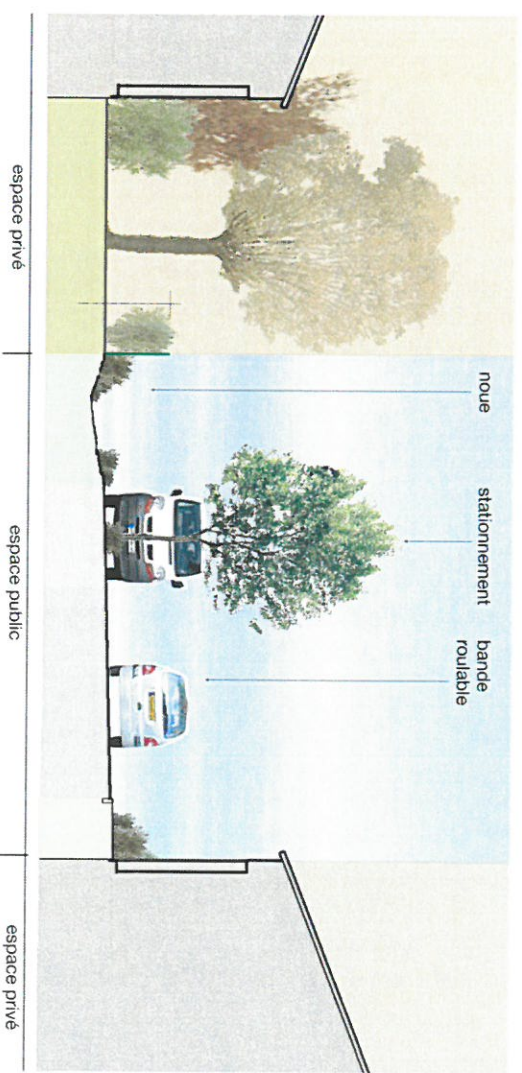
- Des circulations automobiles et douces séparées
- Une noue collectant les eaux de ruissellement
- Des plantations de part et d'autre de la voie
- Un stationnement éventuellement intégré sur des sur-largeurs de la chaussée



**Voie primaire : coupe de principe**

L'aménagement des voiries secondaires pourra reposer sur les principes suivants :

- Un espace partagé, les cheminements doux pouvant être partagés sur la chaussée
- Une noue collectant les eaux de ruissellement, dans la mesure du possible
- Un stationnement éventuellement intégré sur des sur-largeurs de la chaussée
- Des plantations en accompagnement de la voie et du stationnement
- Des bas cotés enherbés (ou matériaux drainants)



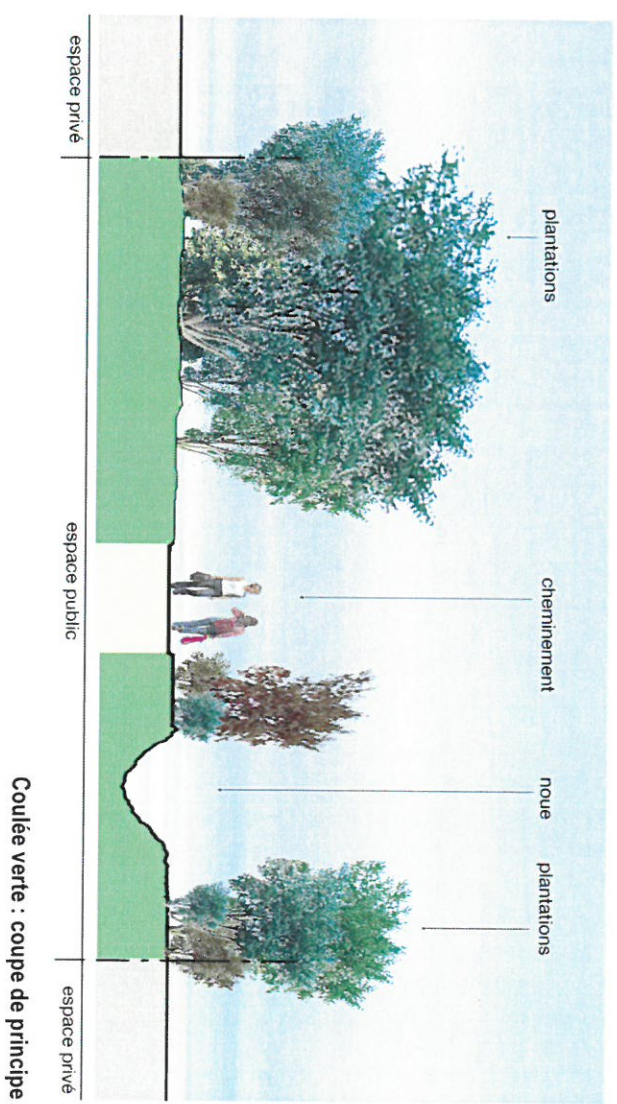
**Voie secondaire : coupe de principe**



*Les illustrations traduisent l'état d'esprit dans lequel les projets peuvent être conçus, avant leur mise en œuvre.*

L'aménagement des coulées vertes pourra reposer sur les principes suivants :

- Des cheminements doux (matériaux drainants)
- Des noues collectant les eaux de ruissellement
- Des plantations et des parties maintenues enherbées



## 2 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A L'AMENAGEMENT DES ZONES AUH1 ET AUH2 (ZONES D'ACTIVITES)

Les zones d'activités de la commune sont confortées par des zones d'urbanisation future AUh1 et AUh2. Les zones AUh1 sont urbanisables immédiatement, sous forme d'opérations d'aménagement couvrant tout ou partie de la zone. La zone AUh2 sera ouverte à l'urbanisation par une modification du PLU.

Deux secteurs d'accueil pour les nouvelles activités sont ainsi délimités dans le bourg :

- **la zone d'activité du Clos de l'Ormeau** est une zone principalement à vocation commerciale et artisanale, destinées se développer dans le cadre des zones AUh1 (14,4 ha) et AUh2 (4,9 ha)
- **la zones d'activités économiques des Moinards et le Pôle environnemental « Les Millas »** seront complétées et reliées par une zone AUh1 (4,4 ha).

L'équipement, à l'intérieur de ces zones, sera réalisé par les aménageurs, publics ou privés, qui devront raccorder les opérations aux réseaux existants en périphérie.

Les principes d'aménagement des zones AUh1 et AUh2 respecteront les principaux fondements du développement durable :

- **une bonne insertion dans les sites et les paysages** des zones d'activités, notamment par :
  - le traitement paysager des espaces de transition entre les espaces agricoles ou naturels limitrophes et les quartiers d'habitat proches ;
  - la prise en compte de la topographie ;
- **des zones d'activités agréables** par :
  - le développement des liaisons entre les parties déjà aménagées des zones d'activités et, le cas échéant, les quartiers proches ;
  - la sécurisation des accès à chacune de ces zones ;
  - l'aménagement des espaces publics ;
- **une faible imperméabilisation des sols** : les voies de desserte interne seront réduites au minimum ;
- **une implantation des constructions sur la parcelle permettant de bénéficier du meilleur ensoleillement possible** en favorisant une implantation des bâtiments, dans leur plus grande largeur, suivant un axe Ouest-Est ;
- **la gestion des eaux de pluie** :
  - recueil des eaux de ruissellement, à l'échelle de chaque zone et de chaque opération d'aménagement, en tenant compte de la topographie, de la nature des sols, des fossés et exutoires naturels existants ;
  - limitation de l'imperméabilisation des sols par le maintien de surfaces enherbées et végétalisées et choix de matériaux drainants pour le recouvrement des surfaces artificialisées ;
- **une faible consommation d'espace**, en favorisant des tailles de lots diversifiées et adaptées aux besoins.



Des recommandations auprès des nouvelles entreprises devraient permettre de les inciter à :

- recueillir leurs eaux de pluies,
- paysager leur parcelle afin de se protéger des vents dominants et d'intégrer aires de stationnement et dépôts éventuels,
- utiliser des matériaux « durables » et faiblement consommateurs d'énergie,
- imperméabiliser le moins possible leur parcelle,
- utiliser, au-delà de la bonne implantation, les énergies renouvelables les plus appropriées (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, chauffage au bois, etc).



### OAP3 : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ZONES AUH1 ET AUH2 - ZONE D'ACTIVITÉS DU CLOS DE L'ORMEAU

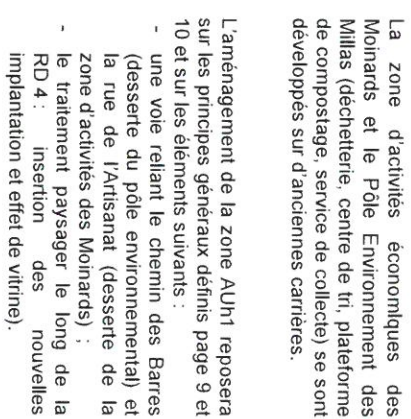
La zone d'activités du Clos de l'Ormeau accueille principalement des activités commerciales et de services.

L'extension de cette zone d'activités se réalisera en plusieurs phases (zone AUH1 puis AUH2).

L'aménagement de cette zone d'activité reposera sur les principes généraux définis page 9 et 10 et sur les éléments suivants :

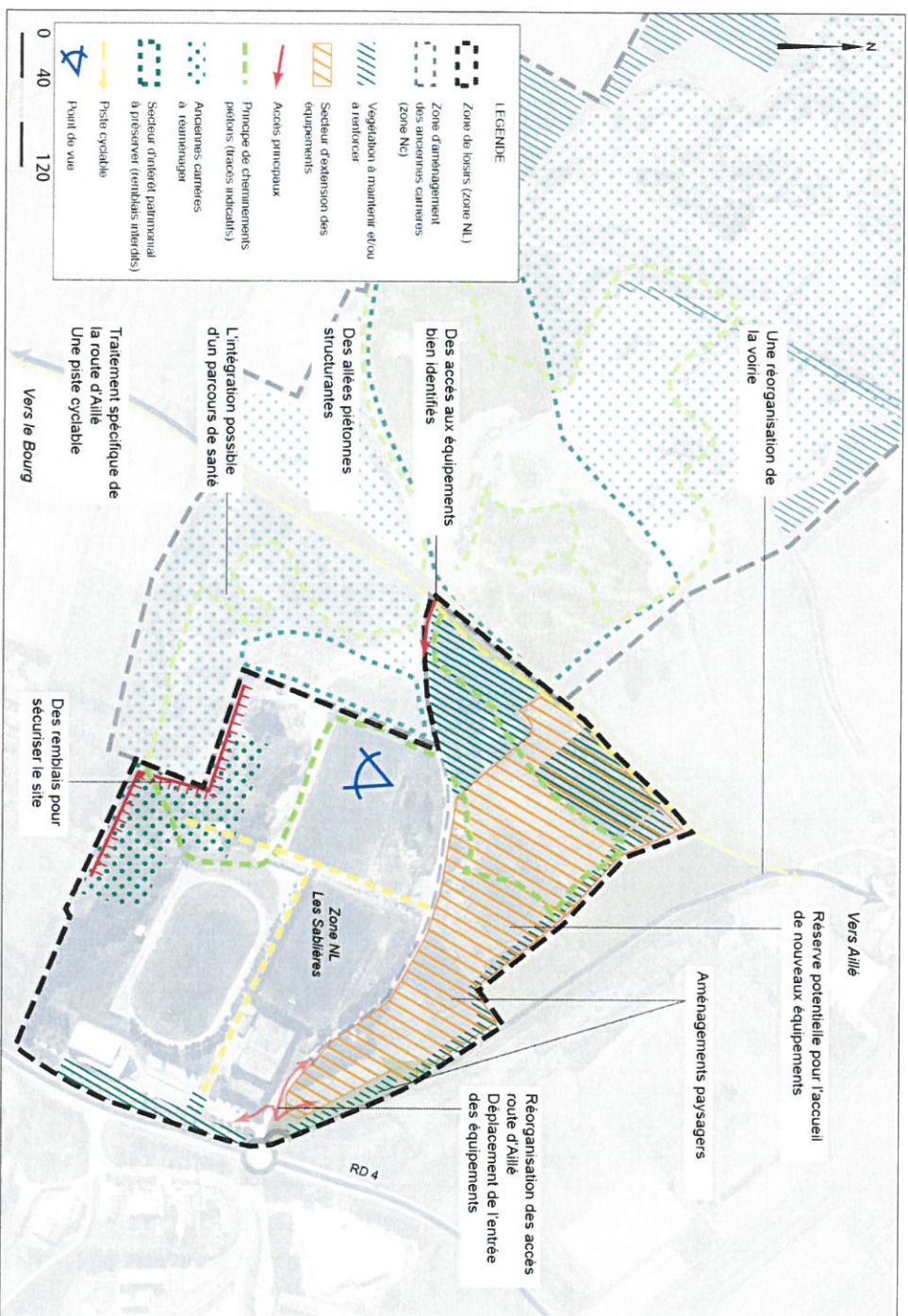
- une voie structurante reliant la route de Champ de Gain à la voie de desserte de la zone Uh ;
- un accès préservé pour desservir la zone AUH2 ;
- des liaisons douces en accompagnement des voies de desserte interne de la zone mais également en direction du centre-bourg et du quartier de la Mamot Nord (zone AU1) ;
- un traitement paysager en périphérie de la zone pour intégrer les nouvelles implantations. Le traitement paysager des entrées de bourg :
  - le long de RD 4 (insertion des nouvelles implantations en surplomb de la voie par le renforcement du mail planté) ;
  - le long de la route de Champ de Gain (en lien avec les zones AUH1 et AUH2).





OAP4 : PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUh1 - ZONES D'ACTIVITES DES MOINARDS ET DES MILLAS

### 3 - L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVE A L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE NL DE LA GRATTEIGNE



OAP5 : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE NL DE LA GRATTEIGNE

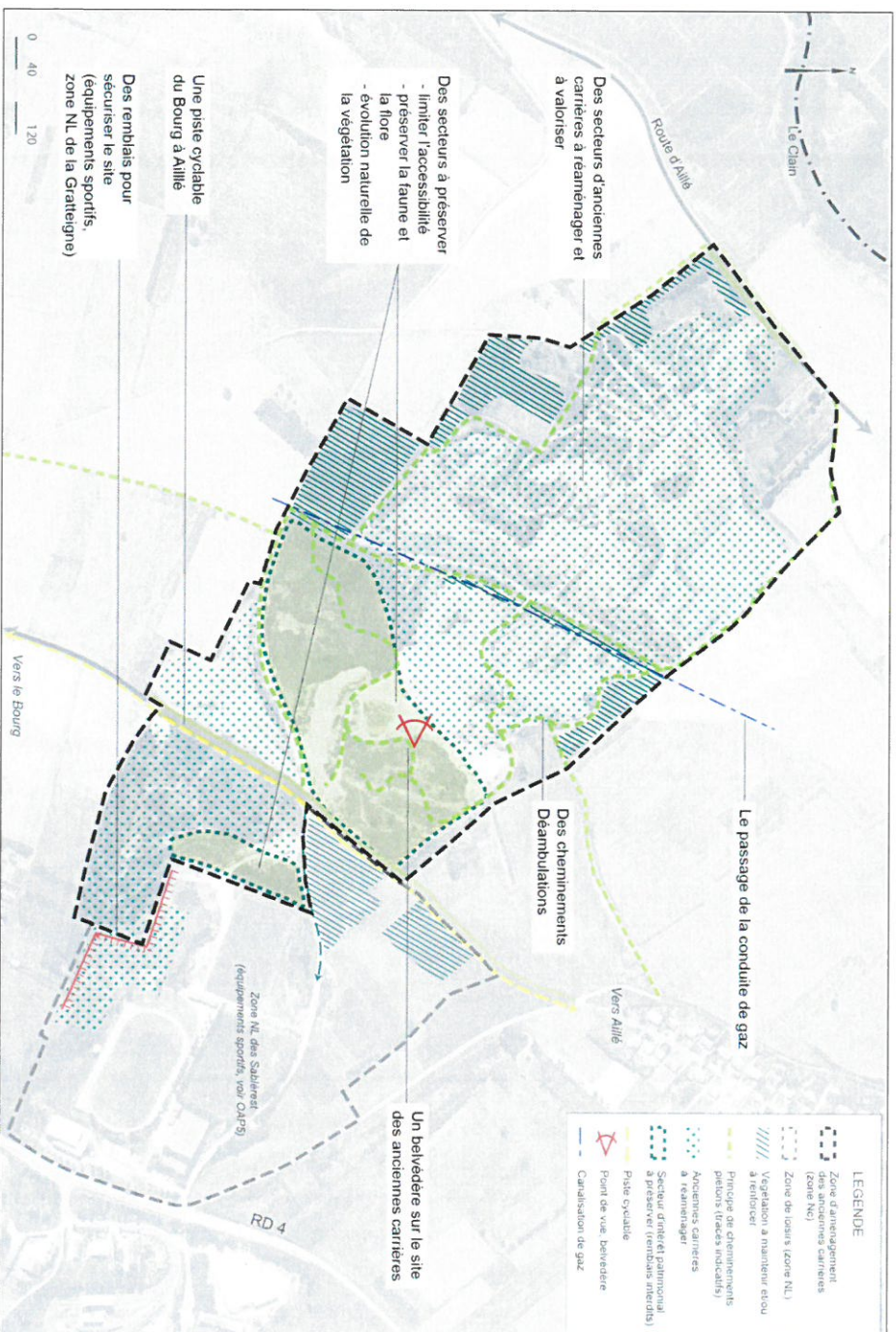
La zone NL de la Gratteigne accueillera les équipements sportifs (terrains de sports, courts de tennis, salle de sports, etc.).

L'aménagement de cette zone reposera sur les éléments suivants :

- l'accueil de nouveaux équipements de sports (gymnase, terrain annexe,...) ;
- la création éventuelle d'équipements complémentaires : repositionnement de la salle des fêtes, etc. ;
- la réorganisation des accès sur la route d'Aillé et le déplacement de l'entrée de la zone d'équipements ;
- la réorganisation et le complément des circulations douces ;
- un traitement paysager en périphérie de la zone pour intégrer les nouvelles implantations ;
- la création d'un parcours santé (voir OAP 6) se prolongeant dans la zone d'aménagement des anciennes carrières (zone Nc) ;
- une piste cyclable du bourg à Aillé et desservant les équipements ;
- une sécurisation du site (remblai des fronts de carrières, au Sud de la zone NL)



## 4 - L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVE A L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR Nc DES ANCIENNES CARRIÈRES



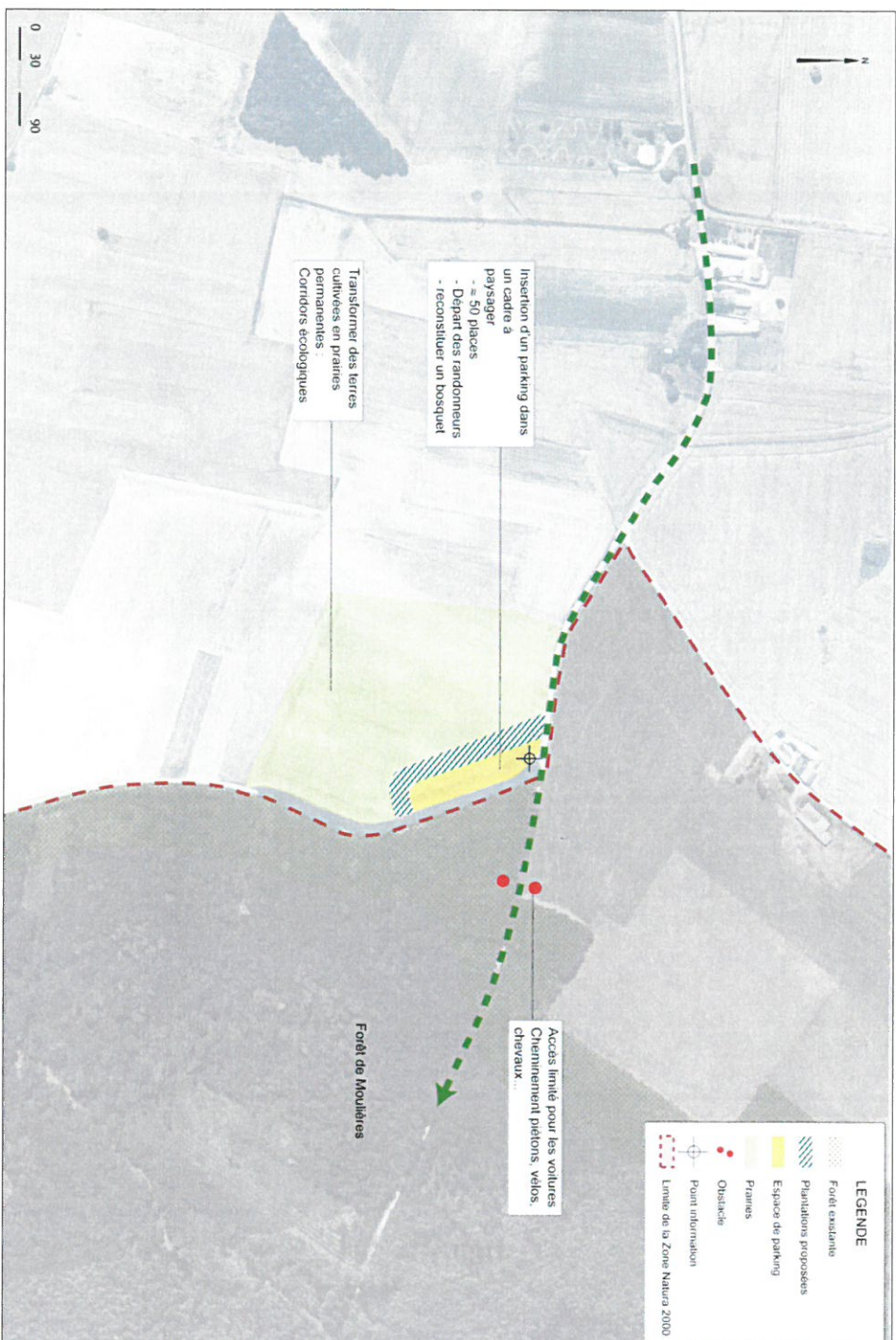
OAP6 : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR Nc – ANCIENNES CARRIÈRES

Le secteur Nc identifie les sites des anciennes carrières à réaménager.

La revalorisation des anciennes carrières reposera sur les éléments suivants :

- la préservation des secteurs d'intérêt patrimonial (points d'eau, fiches, etc) ;
- en limitant les aménagement (pas de remblais notamment), de façon à préserver la faune et la flore qui s'y sont installées ;
- en aménageant des cheminements doux et éventuellement un belvédère, qui permettront de lire le site des anciennes carrières ;
- des secteurs possibles de remblais permettant de retrouver la topographie originelle et de sécuriser le site ;
- la création éventuelle d'un parcours santé dans le prolongement de la zone d'équipements (zone NL, voir OAP5) ;
- le maintien et/ou le renforcement de la végétation existantes.

## 5 - L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVE A L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR NLS DU PARKING DE LA FORÊT DE MOULIERE



OAP7 : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR Nc – ANCIENNES CARRIERES

L'aménagement du parking à l'entrée de la forêt de Moulière permettra de supprimer le stationnement non maîtrisé des automobiles à l'intérieur dans les bois.

L'aménagement de ce parking reposera sur les éléments suivants :

- des aménagements paysagers ;
- des matériaux drainants de façon à ne pas imperméabiliser les sols ;
- le maintien d'un espace tampon entre la forêt et les véhicules afin d'éviter tout risque d'incendie ;
- des aménagements ne dégradant pas les racines des arbres.



La protection des parties boisées  
(espaces boisés classés)

Le parc du château à protéger et à mettre en valeur

Secteur de camping  
(voir OAP9)

Rue du Château

RD4

Vallée du Clain

Château de Vayres

Secteur Ne

Une implantation possible de nouveaux bâtiments

Une implantation possible de bâtiments annexes au château à proximité du secteur bâti

LEGENDE

- Limite du secteur Ne
- Principe d'axes principal
- Principe de liaison douce
- Secteur d'implantation des bâtiments dans le secteur Ne (voir zonage et règlement du secteur Ne)
- Espaces boisés

Le château et les jardins sont protégés au titre des Monuments Historiques.

Le château de Vayres fait partie du patrimoine emblématique et remarquable de la commune. Il est protégé au titre des Monuments historiques.

Ce site accueille des activités de réception. Il s'agit de faire en sorte que les nouveaux aménagements et constructions éventuelles liées à la mise en valeur de ce patrimoine respectent ce site.

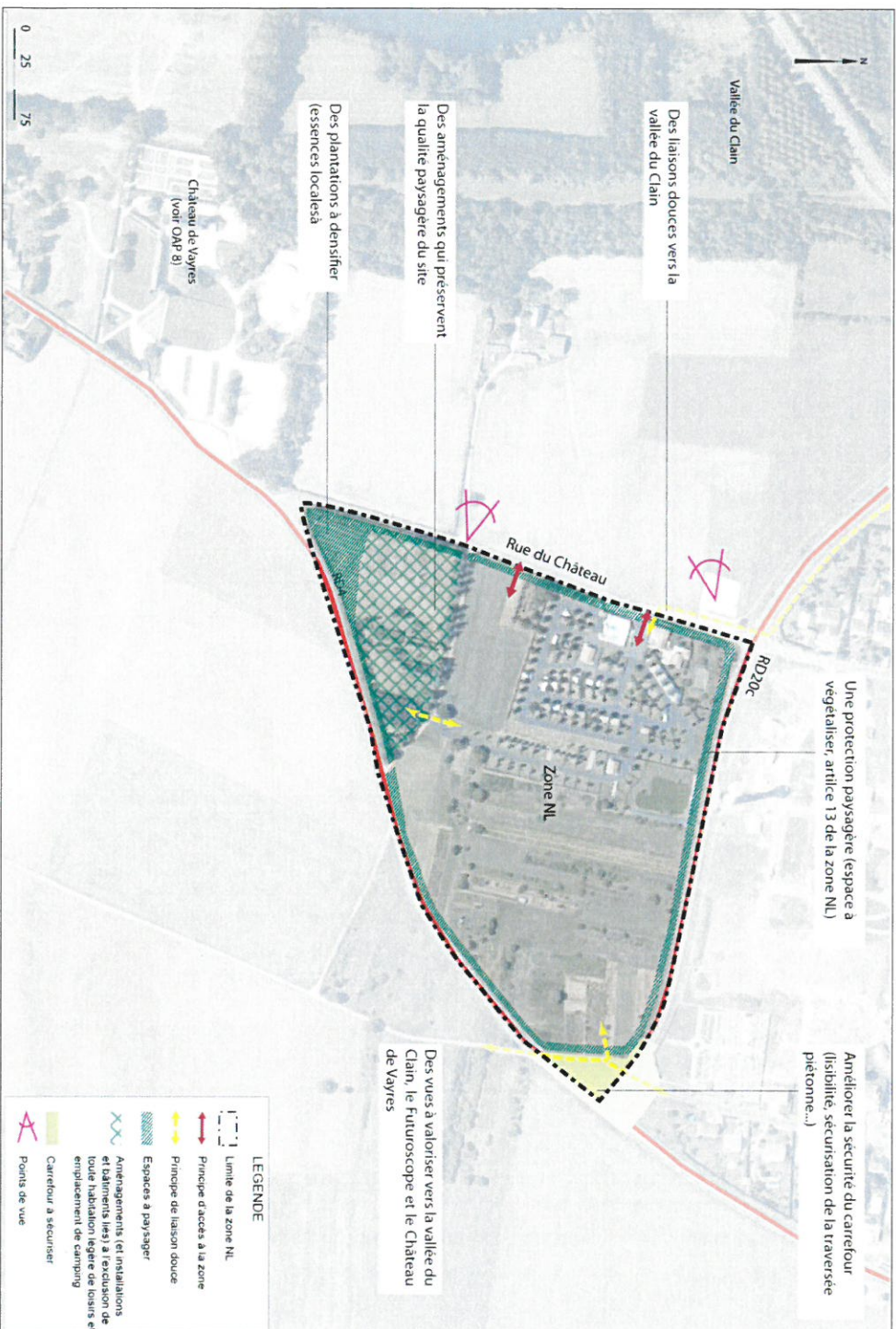
L'aménagement de ce secteur pourra reposer sur les éléments suivants :

- l'aménagement des bâtiments existants et des espaces extérieurs, dans la mesure où ils ne portent pas atteintes aux caractéristiques du site ;
- l'implantation des nouveaux bâtiments « annexes » au château, à condition qu'ils se situent à l'intérieur des « secteurs d'implantation des nouveaux bâtiments » figurés sur les documents graphiques. Ils devront ainsi, par leur implantation, leur importance et leur volume, ne pas porter atteinte aux caractéristiques du site, et notamment aux cônes de vues proches et plus lointains.

Ces aménagements sont également soumis aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques en raison de la présence de cavités souterraines.



## 7 - L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVE A L'AMENAGEMENT DE LA ZONE NL DU CAMPING



OAP9 : PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE NL DU CAMPING

Le camping situé à l'entrée Ouest de la commune pourrait être complété par un nouvel équipement d'hébergement.

L'aménagement de ce site reposera sur les éléments suivants :

- Une desserte du site à partir de la rue du Château (pas d'accès sur les RD 20c et RD 4) ;
- la mise en valeur du carrefour de la RD 20c et de la RD 4 : amélioration de la visibilité pour les automobilistes, sécurisation de la traversée piétonne....;
- des liaisons douces vers la vallée du Clain et le bois de Vayres (prolongement des itinéraires de découverte du territoire) ;
- la mise en valeur, en périphérie du site, des vues sur la vallées du Clain et le Château de Vayres ;
- la protection de la partie Sud du site qui pourra accueillir des aménagements de plein air (espaces verts, aire de jeu, espace de repos, piscines, etc), ainsi que les installations et bâtiments qui leurs sont liés, à l'exclusion de tout empiètement de camping et habitation légère de loisirs. Ces aménagements devront respecter le cadre paysager et prendre en compte les enjeux visuels vers le château de Vayres et la vallée du Clain ;
- un traitement paysager en périphérie de la zone pour intégrer les nouvelles implantations.