



**COMMUNE DE LAVOUX**

**(VIENNE)**



# PLAN LOCAL D'URBANISME



**PIECE III – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION**



**Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Communautaire de Grand Poitiers  
Communauté urbaine pour approbation  
en date du 8 décembre 2017.**

**Le Président, M. Alain CLAEYS**



**DECEMBRE 2017**

PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIT	PROJET ARRÊTÉ	PROJET APPROUVÉ
Élaboration	20/06/2014	20/12/2016	08/12/2017
Modification simplifiée n°1	14/10/2019	-	25/09/2020



**Bureau d'études PARCOURS**

Maîtres d'œuvres / Urbanisme . Infrastructures . Paysage . Environnement  
27 rue de l'Abreuvoir . 79 500 MELLE . Tel : 05.49.27.05.12 . Fax : 05.49.27.05.29  
Mail : [contact@parcours-ingenierie.fr](mailto:contact@parcours-ingenierie.fr) . Internet : [www.parcours-ingenierie.fr](http://www.parcours-ingenierie.fr)



# SECTEURS OU S'APPLIQUENT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## DELIMITATION DES PERIMETRES

Le Plan Local d'Urbanisme de Lavoux comporte trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui s'appliquent sur les périmètres des secteurs à urbaniser 1AUh et 2AUh ainsi que sur le secteur U. L'objectif de ces orientations d'aménagement est de parvenir à la bonne intégration fonctionnelle et paysagère de ces nouveaux espaces bâtis aux lieux dans lesquels ils s'inscrivent.

### Localisation des orientations d'aménagement et de programmation



Source : Zonage du PLU – Échelle : 1/7 500

## PORTEE REGLEMENTAIRE DES OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme de Lavoux sont dites « sectorielles ». Elles sont définies en référence à l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme.

*« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

*Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10. »*

Article R151-6 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions des orientations d'aménagement s'imposent aux porteurs de projet dans un rapport de compatibilité. Les principes d'aménagement doivent être intégrés et traduits dans les projets opérationnels pour atteindre les objectifs fixés.

Les schémas d'organisation spatiale doivent être interprétés dans cette logique de compatibilité : la localisation des éléments est donnée pour principe et leur emplacement effectif peut varier géographiquement tant que les objectifs initiaux sont atteints.

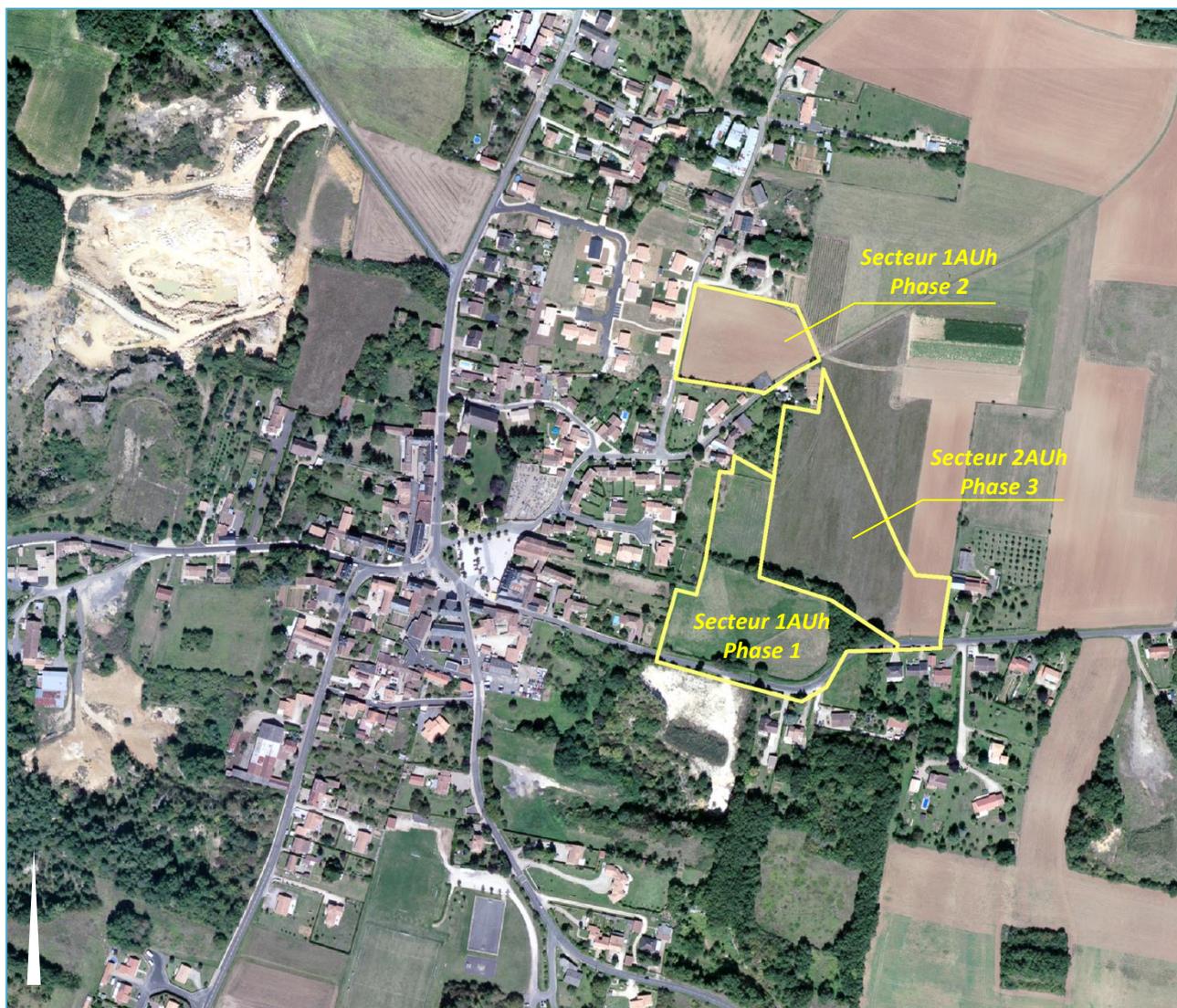
# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « LES GRANDS CHAMPS »

## PRESENTATION DU SITE

Le site des « Grands Champs » représente une superficie totale de 4,9 hectares (comprenant les voiries préexistantes) et constitué par les parcelles :

- › OB 1254, OB 357 et OB 327 - Usage agricole
- › OB 1253 - Aire de retournement (voirie)
- › OB 356 et OB 1181 - Usage privatif (jardin)
- › OB 358 - Usage privatif (prairie entretenue)
- › OB 1180 - Pacage de chevaux (loisirs)
- › OB 139 - Carrière remblayée

### Délimitation du site des « Grands Champs »



Échelle : 1/5 000

Son principal atout est d'être situé en continuité Est du Bourg, à proximité de la Place des Carriers qui concentre les services et équipements de la commune. Il jouxte ainsi majoritairement les espaces bâtis du Bourg et de ses extensions (lieu-dit « Les Vernas ») et présente une faible sensibilité paysagère.

## ENJEUX IDENTIFIES SUR LE SITE

L'objectif directeur sur le site des « Grands Champs » est de réaliser à l'échéance d'une dizaine d'années une « greffe de bourg » en favorisant la fonctionnalité et la qualité urbaine des nouveaux espaces bâtis. Pour cela les enjeux suivants, spécifiques au site, doivent être pris en compte :

- › **Phaser le développement** : la superficie totale du site est de 4,9 hectares, dont environ 0,2 hectare de voiries existantes. Son urbanisation doit être progressive et régulière, afin de répondre aux besoins en logements sur le long terme, d'éviter une augmentation trop rapide de la population (problématique des effectifs scolaires) et d'économiser le foncier. Dans ce phasage, la priorité sera donnée à la mobilisation des terrains propriétés de la commune de Lavoux pour une meilleure maîtrise de l'urbanisme et la valorisation du patrimoine public.
- › **Assurer une connexion maximale avec le centre-bourg** : le choix du site a été essentiellement motivé par sa proximité avec le cœur du Bourg, où se concentrent les commerces, les équipements et plus largement la vie sociale. Il convient donc de favoriser au mieux l'usage de cet espace par les nouveaux habitants en développant une accessibilité maximale, en appui sur les liaisons existantes.
- › **Aménager un cadre de vie agréable** : l'étendue du site et la mise en œuvre de niveaux de densité plus élevés que dans les précédentes opérations nécessite d'intégrer au projet des espaces publics structurants et fonctionnels pour aérer le bâti et remplir les fonctions d'espace de vie, d'agrément et de stationnement.
- › **Préserver la biodiversité** : des éléments intéressants de la trame verte et bleue (haie bocagère, bosquet, mares...) sont recensés sur la partie Sud du site. Ces éléments doivent être maintenus et leurs fonctions renforcées. Cet enjeu est convergent avec celui du cadre de vie.
- › **Gérer les eaux pluviales** : l'urbanisation de ce secteur entraînera une imperméabilisation partielle des sols et augmentera la quantité et la rapidité des eaux de ruissellement. Le projet devra comporter les espaces nécessaires pour collecter, stocker et infiltrer ces eaux. L'aptitude des sols pour l'infiltration des eaux épurées est *a priori* bonne.
- › **Favoriser l'émergence d'une forme bâtie diversifiée et économe en énergie** : l'importance du projet nécessite de prévoir la réalisation ponctuelle de bâtiments comportant un étage, en particulier sur la partie Nord-Est des espaces publics, afin de protéger ceux-ci des vents de Nord-Est (augmentation de la rugosité) et d'éviter l'émergence d'un urbanisme écrasé, exclusivement constitué de constructions de plain-pied. Ces constructions plus compactes sont également plus économes en énergies (diminution du nombre de surfaces exposées au froid).

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère (MS1)

- **Sur la phase 1 :**

Sur ce périmètre, le principe d'aménagement est la constitution d'un habitat groupé afin de gérer le sol de manière économe et d'être cohérent avec les ensembles architecturaux de cette partie du bourg (habitat groupé le long de la rue du petit train). L'objectif est de renforcer l'urbanité. Chaque habitation devra donc comporter au moins une façade en mitoyenneté avec une autre habitation. Cette mitoyenneté s'opérera préférentiellement par les garages.

Sur la parcelle OB 1180, les constructions pourront être réalisées essentiellement de plain-pied afin de garantir l'accessibilité des logements pour les personnes âgées autonomes et en raison de la haie bocagère au Nord-Est.

Sur la parcelle OB 358, les constructions situées au nord de l'espace public central devront comporter un étage, afin de diversifier la forme bâtie et d'abriter le site.

Aux abords des deux espaces publics prévus au projet, les façades devront être alignées, tout ou partie, les unes par rapport aux autres afin de constituer des fronts bâtis cohérents.

Les constructions privilégieront une conception bioclimatique (implantation soucieuse de l'apport solaire et tenant compte des vents dominants, format, agencement et positionnement des ouvertures facilitant l'éclairage naturel et les confort d'usage, etc). Les constructions nouvelles favoriseront les économies d'énergie et améliorant le confort de ses usagers.

- **Sur la phase 2 :**

Sur ce périmètre, l'implantation des constructions restera libre, sous condition de respect des dispositions du règlement, en cohérence avec l'urbanisme pavillonnaire développé sur le lotissement du Petit Chauvigny. Les constructions privilégieront une conception bioclimatique (implantation soucieuse de l'apport solaire et tenant compte des vents dominants, format, agencement et positionnement des ouvertures facilitant l'éclairage naturel et les confort d'usage, etc). Les constructions nouvelles favoriseront les économies d'énergie et améliorant le confort de ses usagers.

- **Sur la phase 3 :**

Sur ce périmètre, chaque habitation devra être implantée sur au moins une limite séparative, dans l'objectif de gérer le sol de manière autonome. Aux abords de l'espace public prévu au projet, chaque habitation devra également comporter au moins une façade en mitoyenneté avec une autre habitation. Cette mitoyenneté s'opérera préférentiellement par les garages.

Toujours aux abords de cet espace public, les façades devront être alignées les unes par rapport aux autres afin de constituer des fronts bâtis cohérents autour de la placette

### Mixité fonctionnelle et sociale (MS1)

- **Sur la phase 1**

Sur ce périmètre, le projet consiste en la réalisation d'un espace d'habitat groupé à caractère intergénérationnel, comportant au minimum 25 logements pour une densité attendue d'environ 12 logements par hectare.

La forme du bâti, l'agencement des volumes pour les constructions proposées devront être conçus pour répondre aux besoins en matière d'accession ou de location en étant soucieux de la diversité des ménages et des générations des futurs de propriétaires ou de locataires.

Sur l'ensemble du projet, il sera réalisé au moins 25 % de logements compatibles avec l'accession ou la location sans travaux ultérieurs, soit de l'ordre de 6 logements.

- **Sur la phase 2**

Sur la parcelle OB 1254, le projet consiste en la réalisation d'un espace d'habitat pavillonnaire similaire à celui réalisé de l'autre côté de la Rue des Brangeries (lotissement du Petit Chauvigny) et comportant au minimum 8 logements pour une densité attendue d'environ 10 logements par hectare.

- **Sur la phase 3**

Sur ce périmètre, le projet consiste en la réalisation d'un espace d'habitat pavillonnaire de 20 logements minimum et comportant au moins 20 % de logements locatifs (soit 4 logements), pour une densité attendue d'environ 11 logements par hectare.

### **Qualité environnementale et prévention des risques**

- **Sur la phase 1**

La haie bocagère présente autour de la parcelle sera conservée. Au droit de la Route de Bonnes, elle sera régénérée pour devenir plus buissonnante. Son remplacement par des plantations ornementales est strictement interdit afin de préserver le paysage rural du site. Sur la partie Nord de la parcelle, un recul des terrains privés d'au moins trois mètres de la haie bocagère devra être observé. Cet espace sera laissé en herbe et entretenu de manière extensive.

La mare présente au Sud du site sera conservée et réhabilitée si nécessaire. Les arbres qui la bordent seront également maintenus. Un espace vert connecté à l'espace public central ceinturera cet ensemble naturel et permettra l'écoulement des eaux pluviales vers la mare qui en constitue le réceptacle naturel.

Sur la partie Ouest, la voie d'accès principale au futur quartier d'habitat sera agrémentée de plantations ornementales (arbres de faible port, en alignement), et longée d'une noue permettant également le recueil et l'infiltration des eaux de pluie. Dans la perspective visuelle de cette voie, au droit du passage piéton vers l'Allée des anciens combattants, un arbre remarquable pourra être planté sur l'espace vert prévu être aménagé sur la partie ouest de la parcelle OB358.

- **Sur la phase 2**

Un espace vert sera aménagé en continuité du chemin rural pour notamment recueillir et infiltrer les eaux pluviales. Les ouvrages réalisés devront être compatibles avec la fonction d'agrément de cet espace. En particulier, la réalisation de profonds bassins avec devers devra être évitée.

Afin de protéger les futures habitations des vents froids, un linéaire boisé sera planté en limite avec les parcelles agricoles situées au Nord-Est. Les plantations seront réalisées sur trois rangs et devront comporter des essences diversifiées susceptibles de se développer à toutes les strates.

- **Sur la phase 3**

Les arbres composant le bosquet présent au Sud du site seront conservés. Le sous-bois pourra être éclairci afin de restaurer les fonctions écologiques de la mare présente en son sein.

La haie présente au droit de la route de Bonnes sera régénérée pour devenir plus buissonnante. Son remplacement par des plantations ornementales est strictement interdit afin de préserver le paysage rural. Un large espace vert sera aménagé au Nord-Est du bosquet. Il agrémente une des trois entrées principales du site et possédera un caractère de parc. Il recueillera et infiltrera les eaux pluviales issues des espaces publics imperméabilisés de la phase 2. Les ouvrages réalisés dans cet objectif devront être compatibles avec la fonction d'agrément de cet espace. En particulier, la réalisation de profonds bassins avec devers devra être évitée.

Afin de protéger les futures habitations des vents froids, un linéaire boisé sera planté en limite avec les parcelles agricoles situées au Nord-Est. Les plantations seront réalisées sur trois rangs et devront comporter des essences diversifiées susceptibles de se développer à toutes les strates.

### **Besoins en matière de stationnement (MS1)**

Des aires de stationnement seront aménagées sur les quatre espaces publics prévus être réalisés dans le projet.

Le nombre d'emplacements devra répondre au besoin de chaque opération d'ensemble et la question du stationnement pour les visiteurs devra être traitée en cohérence avec la typologie et la programmation en matière de construction.

### **Desserte par les transports en commun**

Un point d'accès au réseau de transports en commun (ligne 102 Poitiers / Bonnes) et une aire de covoiturage sont présents en centre-bourg, Place des Carriers.

### **Desserte des terrains par les voies et réseaux**

#### **• Organisation des déplacements**

Tout accès privatif direct sur la voie communale n°4 (rue de Bonnes) est interdit. Seules les constructions éventuellement implantées sur le secteur 2AUh de la parcelle 139 au sud de cette voie, pourront bénéficier d'un accès direct. Pour desservir le site, trois accès routiers principaux seront aménagés : sur la Route de Bonnes en face de la carrière de « La Frémigère » et en face du lieu-dit « Les Vernas » ainsi qu'en prolongement de la Rue du petit train.

Le principe d'aménagement global est le maillage du futur quartier d'habitat par des voies de desserte internes afin de former des boucles de circulation. Seules deux impasses seront tolérées : au droit de la parcelle OB 1180 (phase 1) et au droit de la parcelle OB164 (phase 2). Ces impasses devront systématiquement être prolongées par des liaisons douces permettant la bonne perméabilité du site pour les déplacements non motorisés.

Ponctuellement, des espaces publics ouverts et adossés à ces voies (placettes) pourront être aménagés pour desservir un groupe d'habitations.

Quatre liaisons douces majeures devront impérativement être aménagées entre le site et la Place des Carriers :

- › Le long de la Route de Bonnes : sécurisation des circulations piétonnes par l'aménagement de trottoirs,
- › Par l'Allée des anciens combattants : réhabilitation du passage piéton et jonction avec l'espace public prévu être réalisé sur la parcelle OB 358,
- › Par la Rue du petit train : sécurisation des circulations piétonnes par l'aménagement de trottoirs,
- › En coupant la Rue des Brangeries : connexion par prolongement direct de la liaison piétonne aménagée sur le lotissement du petit Chauvigny.

Sur l'ensemble du site concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation, les aménagements de trottoirs à des fins de liaisons douces devront être réalisés aux normes des personnes à mobilité réduite, et être suffisamment sécurisés.

- **Desserte par les réseaux**

Les réseaux desservent directement le site Rue des Brangeries. Ils sont localisés à proximité de celui-ci, Rue du Petit Train (75 mètres) et Route de Bonnes (100 mètres). Ils devront être étendus le long de ces axes puis le long des voies de desserte interne du quartier d'habitat.

Le passage piéton prolongeant la rue des anciens combattants pourra servir de connexions aux différents réseaux nécessaires pour l'aménagement du quartier d'habitat.

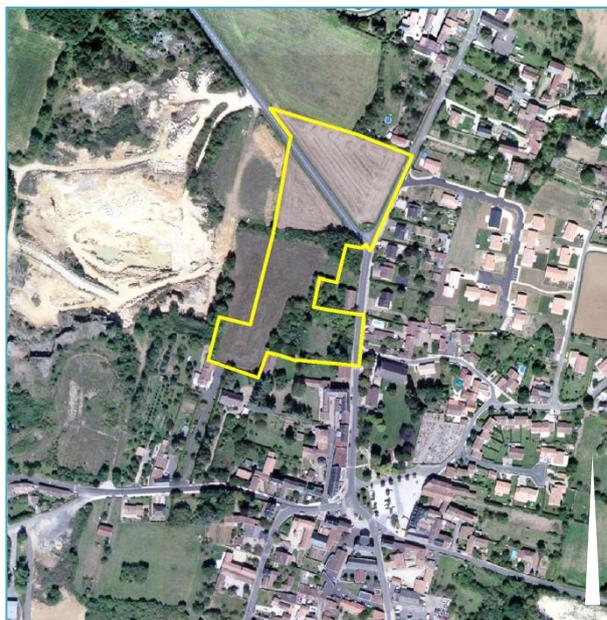
# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « L'ÉPINE »

## PRESENTATION DU SITE

Le site de « L'Épine » est constitué par les parcelles OA 626 (partiel), OA 627, OA 592 et OA 589, pour une superficie totale de 2,1 hectares. Il répond aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à « renforcer le bourg et à adapter ses équipements ». Le projet consiste en effet principalement :

- › à relocaliser la salle des fêtes sur la parcelle 589,
- › à relocaliser la Mairie sur la parcelle 592,
- › à aménager un espace vert,
- › à ouvrir le site au tourisme.

La parcelle 626 est ceinturée de haies bocagères peu entretenues et de petits bosquets issus d'un enrichissement progressif. Le Nord du site se situe dans le contexte d'un paysage ouvert d'entrée de bourg et présente de fait une forte sensibilité paysagère.



Échelle : 1/5 000

## ENJEUX IDENTIFIES SUR LE SITE

L'objectif directeur est de réaliser à l'échéance d'une dizaine d'années un pôle d'équipements et de services publics intégré au Bourg, au sein d'un espace tampon entre les habitations et les activités d'extraction sur la carrière de « L'Épine ». Pour cela les enjeux suivants, spécifiques au site, doivent être pris en compte :

- › **Connecter le site à la Place des Carriers** : la proximité de la Place des Carriers a été un critère déterminant pour le choix de relocalisation des équipements publics sur ce secteur. Une priorité forte devra donc être donnée à l'aménagement d'itinéraires sécurisés entre le centre-bourg, la nouvelle Mairie et la nouvelle salle des fêtes. La Rue de Liniers en constituera le support principal.
- › **Prendre en compte et valoriser l'activité de la carrière** : le Bourg de Lavoux est implanté sur la partie la plus qualitative du gisement de pierres calcaires. L'activité de la carrière de « L'Épine » est donc amenée à se poursuivre sur une vingtaine d'années en se rapprochant du Bourg. Parallèlement aux dispositions du Code Minier et aux prescriptions du permis d'exploiter, il convient d'anticiper l'avancée du front de taille en prévoyant le maintien d'un espace tampon entre celui-ci et les premières habitations du Bourg.

La proximité de la carrière constitue une opportunité de découverte pédagogique de cette activité au sein d'un circuit touristique. L'enjeu est donc de créer une ouverture visuelle sur le site, dans de bonnes conditions de sécurité.

- › **Aménager le paysage d'entrée de bourg** : l'entrée de bourg nord par la RD 20 s'effectue dans le contexte d'un paysage ouvert. Le bâtiment de la salle des fêtes y aura un impact visuel important. Il convient de prévoir les aménagements paysagers nécessaires et adaptés pour accompagner la réalisation de cette construction, notamment aux abords de la RD 20.
- › **Protéger les riverains des nuisances sonores** : la relocalisation de la salle des fêtes sur la parcelle 589 nécessite que soit prise en compte la proximité d'habitations au Nord du site, et au droit du lotissement du Petit Chauvigny. Les nuisances attendues sont susceptibles de provenir essentiellement de l'utilisation de l'espace de stationnement nécessaire à cet équipement.
- › **Gérer les eaux pluviales** : la relocalisation de la Mairie et de la salle des fêtes s'accompagnera de la réalisation de larges espaces de stationnement afin de répondre aux fortes affluences ponctuelles qui caractérisent le fonctionnement de ces équipements. Il conviendra de collecter, stocker et infiltrer les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation de ces surfaces.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- **Pour le bâtiment de la Mairie**

Le principe directeur est l'implantation de la mairie sur la parcelle 592, au plus près de la Rue de Liniers. Le bâtiment devra être cohérent dans son volume et dans ses lignes avec les ensembles architecturaux proches :

- › l'église, située en face de l'autre côté de la Rue de Liniers ;
- › les maisons de bourg à mansarde, situées dans la continuité de la Rue de Liniers en direction de la Place des Carriers.

Un mail planté sera aménagé au sud de la parcelle 592, afin de supporter une liaison piétonne entre la Rue de Liniers et le belvédère qui mettra en valeur le paysage des carrières. Le cèdre présent à cet endroit, ainsi que les arbres de haut jet conséquents, seront conservés, dans la mesure du possible.

Sur la parcelle 626 et à l'arrière des parcelles 590 et 591, une petite activité agricole périurbaine sera développée (exemple : pacage d'animaux, maraichage, vergers...).

- **Pour le bâtiment de la salle des fêtes**

Le principe directeur est l'implantation du bâtiment au milieu de la parcelle 589, en retrait de la Rue de Liniers et de la RD 2, et en retrait par rapport à l'habitation située sur la parcelle 586. Le bâtiment ne devra pas comporter une hauteur trop importante et recevra des couleurs sobres.

Afin de protéger les riverains des émissions sonores, un merlon de terre sera aménagé entre ces deux parcelles ; il sera planté d'essences arbustives sur plusieurs strates pour établir un masque végétal. Les abords de la salle des fêtes seront engazonnés et agrémentés de quelques plantations de faible ampleur.

Les abords de la RD 20 seront plantés d'arbres de haut jet en alignement de chaque côté de la voie afin de composer un paysage d'entrée de bourg. Le calvaire sera conservé. Les abords de la Rue de Liniers seront quant à eux plantés avec des arbres de moyen jet en alignement, en cohérence avec le contexte bâti du site (proximité du lotissement du petit Chauvigny).

### **Mixité fonctionnelle et sociale**

L'aménagement des espaces publics et la conception des bâtiments recevant du public devront répondre aux normes d'accessibilité les plus récentes.

### **Qualité environnementale et prévention des risques**

Les espaces verts aménagés aux abords de la salle des fêtes et de la Mairie seront ouverts au public. Les parcelles destinées à l'agriculture périurbaine seront clôturées.

Pour la prise en compte des eaux pluviales issues des espaces publics, des aires de stationnement et des bâtiments, deux sites de gestion sont prévus au projet en cohérence avec la topographie des terrains :

- › pour la relocalisation de la Mairie, au Sud de la parcelle 626, sur sa partie enclavée ;
- › pour la relocalisation de la salle des fêtes, à la pointe Sud de la parcelle 589, près du calvaire.

Pour ces deux sites, l'aménagement d'un simple bassin de stockage, aux pentes raides, est interdit. Les ouvrages seront composés de noues et de dépressions successives aux pentes douces et engazonnées permettant l'infiltration des eaux. La création d'une zone humide ou d'une mare, par imperméabilisation pédologique (argiles) du fond de ces dépressions, est envisageable.

### **Besoins en matière de stationnement**

Trois espaces de stationnement seront prévus au projet :

- › Un petit espace dédié au stationnement de faible durée, entre la future Mairie et la Rue de Liniers ;
- › Une aire de stationnement destinée à répondre aux besoins lors d'évènements (mariages, animations autour du belvédère ou sur la Place des Carriers...). Cette aire sera aménagée à l'Ouest de la Mairie et accessible par le mail planté.
- › Une aire de stationnement pour la salle des fêtes et aménagée le plus à l'Ouest possible de la parcelle 589 afin de protéger les riverains des nuisances sonores liées à son fonctionnement.

### **Desserte par les transports en commun**

Un point d'accès au réseau de transports en commun (ligne 102 Poitiers / Bonnes) et une aire de covoiturage sont présents en centre-bourg, Place des Carriers.

### **Desserte des terrains par les voies et réseaux**

Sur l'ensemble du site concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation, les aménagements de trottoirs à des fins de liaisons douces devront être réalisés aux normes des personnes à mobilité réduite, et être suffisamment sécurisés.

Les équipements publics seront desservis par l'assainissement collectif par raccordement au réseau en place sur la Rue de Liniers.

L'aire de stationnement de la Mairie sera également accessible par la Rue de Liniers.

L'aire de stationnement de la salle des fêtes pourra être accessible par la Rue de Liniers et/ou par la RD 20 sous condition que le carrefour ainsi créé présente de bonnes conditions de sécurité routière.



# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « LE BOIS DES CHAUMES »

## PRESENTATION DU SITE

Le site du « Bois des Chaumes » représente une superficie totale de 0,9 hectare. Il est constitué par une prairie communale entretenue par fauche annuelle, en continuité du lotissement du Bois de Chaume situé plus à l'Est. Sur sa limite Sud, un chemin communal permet d'accéder à la station d'épuration, située à 250 mètres.

Le site est désigné au PLU comme étant destiné au développement de l'habitat en application de l'orientation n°5a du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à aménager des espaces d'habitat qualitatifs en continuité du Bourg.



Échelle : 1/5 000

Un secteur à urbaniser à court terme 1AUh est en ce sens délimité pour accueillir de nouvelles habitations dans le cadre d'une opération d'ensemble.

## ENJEUX IDENTIFIES SUR LE SITE

En cohérence avec le projet global de PLU et les principes établis dans le Code de l'Urbanisme, les principaux enjeux identifiés sur le site sont les suivants :

- › L'insertion du site dans son environnement paysager très naturel ;
- › La protection de la biodiversité, au regard notamment de la richesse et de la diversité des écosystèmes présents sur l'ancienne carrière de « La Loge » ;
- › La connexion fonctionnelle de ce site avec le centre-bourg.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- **Insertion architecturale**

Le premier principe d'aménagement est la production d'un urbanisme aéré en lien avec la faible perception des éléments bâtis déjà en place. En conséquence, il est prévu la réalisation d'un espace d'habitat pavillonnaire sur ce site. Seules les constructions prévues être réalisées au Sud de l'espace public central devront être implantées en mitoyenneté sur au moins une de leurs limites.

Le second principe d'aménagement est la création d'un espace public central assurant essentiellement la fonction d'espace de stationnement et de retournement des véhicules. Un petit espace vert y sera adjoint afin d'établir une liaison piétonne fonctionnelle avec la prairie du Bois de Chaume.

- **Insertion paysagère**

Le principe d'aménagement est le confortement de l'écrin vert de la future opération d'habitat, en lien avec le cadre paysager très végétalisé du site et la sensibilité des écosystèmes alentours. En ce sens, il sera prévu au projet :

- › La plantation le long du chemin rural d'une haie buissonnante basse et composée d'essences locales, diversifiée et mélangées, afin d'éviter l'apparition de haies ornementales peu adaptées au site et visibles depuis la RD 1 ;
- › Le maintien du caractère boisé de la partie Ouest de la parcelle ;

### **Mixité fonctionnelle et sociale**

Sur ce périmètre, le projet consiste en la réalisation d'un espace d'habitat comportant au minimum 8 logements pour une densité attendue d'environ 10 logements par hectare.

### **Qualité environnementale et prévention des risques**

Les eaux de ruissellement issues des espaces publics seront transférées vers l'espace de gestion des eaux pluviales situé sur la parcelle 582.

Les axes de façades seront orientés Ouest-Est pour l'ensemble des constructions réalisées afin de respecter un principe simple d'habitat bioclimatique (au moins une pente de toit et une façade exposées au Sud). En présence de toit plat, la façade principale (la plus longue) devra être exposée au Sud.

### **Besoins en matière de stationnement**

Une petite aire de stationnement sera aménagée sur l'espace public central prévu être réalisé au projet. Elle devra comporter au minimum un nombre de places de stationnement correspondant au nombre de logements prévus sur chaque phase (un logement = une place).

### **Desserte par les transports en commun**

Un point d'accès au réseau de transports en commun (ligne 102 Poitiers/Bonnes) et une aire de covoiturage sont présents en centre-bourg, Place des Carriers.

### **Desserte des terrains par les voies et réseaux**

Les habitations seront desservies par l'assainissement collectif par le réseau à créer le long des voies de desserte, et qui se raccordera sur le réseau d'assainissement déjà en place sur le chemin rural.

L'accès routier du site sera réalisé par la connexion viaire déjà existante au droit du lotissement du Bois de Chaume.

Sur l'ensemble du site concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation, les aménagements de trottoirs à des fins de liaisons douces devront être réalisés aux normes des personnes à mobilité réduite, et être suffisamment sécurisés.

Trois liaisons piétonnes devront être aménagées entre le site et son environnement proche :

- › vers la Place des carriers, en passant par le lotissement du Bois de Chaume et via la liaison douce récemment aménagée le long de la RD 1 ;
- › vers l'ancienne carrière de « La Loge », via le petit espace vert intégré au projet ;
- › vers le chemin rural, via un passage spécifique entre l'espace public central et le chemin rural. Cet accès pourra également servir de support à la pose d'une canalisation d'eaux usées.