



## COMMUNE DE POUILLÉ (Vienne)



# PLAN LOCAL D'URBANISME



### PIÈCE III – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Communautaire de Grand Poitiers  
Communauté urbaine pour approbation  
en date du 07 Décembre 2018.

Le Président, M. Alain CLAEYS



| PLAN LOCAL D'URBANISME | PRESCRIT   | PROJET ARRÊTÉ | PROJET APPROUVÉ |
|------------------------|------------|---------------|-----------------|
| Élaboration            | 13/03/2009 | 06/04/2018    | 07/12/2018      |

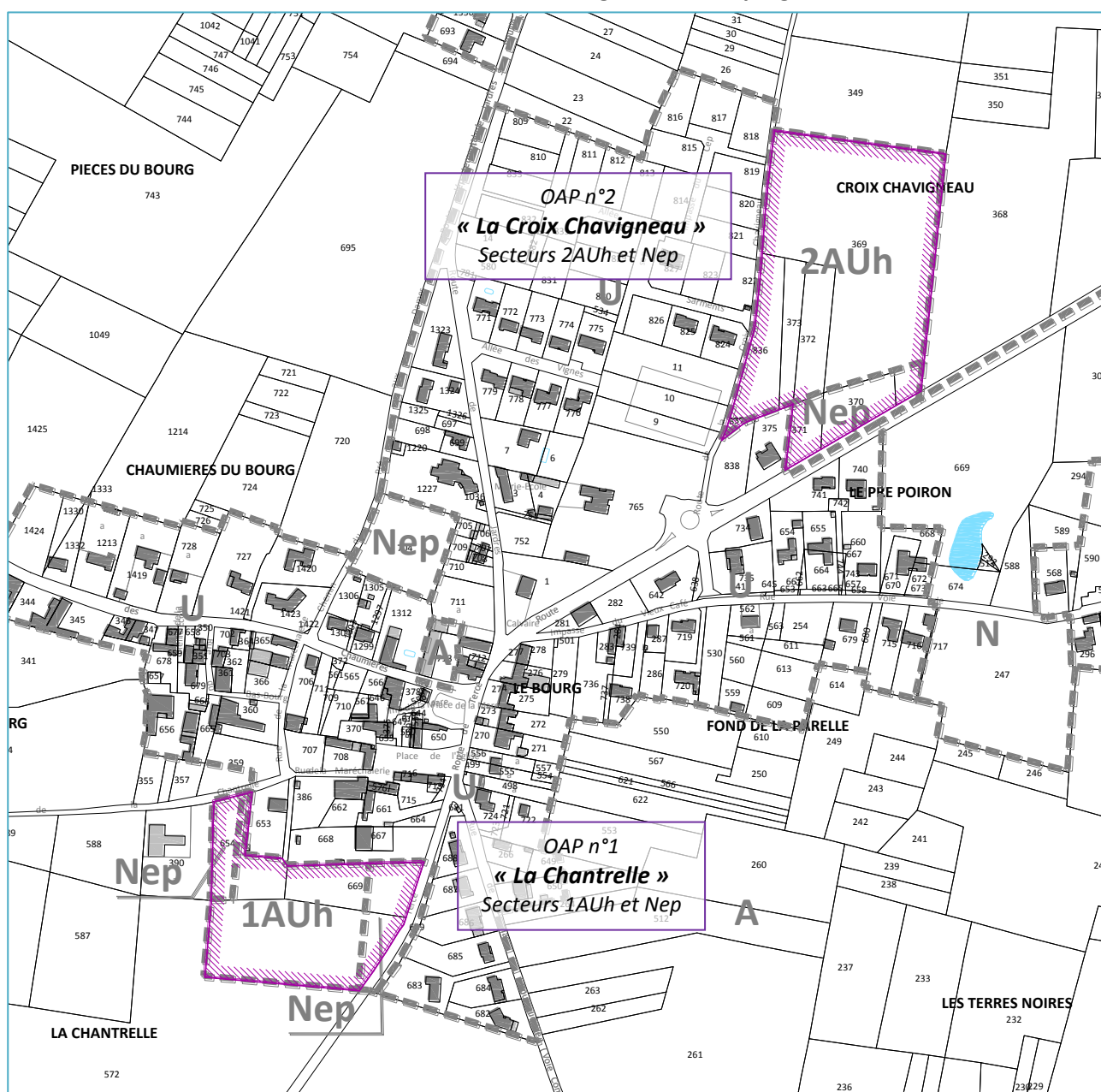


# SECTEURS OÙ S'APPLIQUENT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES

Le Plan Local d'Urbanisme de Pouillé comporte deux 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 « Nep ». 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

## PORTÉE RÉGLEMENTAIRE DES OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme de Pouillé 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.

## PROGRAMMATION ET ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Conformément aux dispositions de l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme les OAP comportent une programmation en logements, des objectifs de mixité sociale ainsi qu'un échancier d'ouverture à l'urbanisation.

La programmation en logements traduit dans la règle l'orientation n°5a du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visant à conserver une dynamique forte d'accueil résidentiel. Le nombre donné constitue une valeur minimum. Des densités supérieures peuvent être autorisées, à l'exception de la partie sud de l'OAP n°1, soumise à la servitude d'utilité publique liée à la proximité de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression et où une densité maximum est imposée.

### Orientations concernant l'ouverture à l'urbanisation, la programmation en logements et la mixité sociale

|  | Échéancier d'ouverture à l'urbanisation | Surfaces estimées (plan PLU)  | Nombre minimum de logements |
|--|---|---|-----------------------------|
| <b>OAP n°1</b><br><b>« La Chantrelle »</b>       | Court terme                             | Secteur 1AUh :<br>11 141 m <sup>2</sup><br><br>Secteurs Nep :<br>4 050 m <sup>2</sup> | 10 logements                |
| <b>OAP n°2</b><br><b>« La Croix Chavigneau »</b> | Moyen et long termes                    | Secteur 2AUh :<br>26 317 m <sup>2</sup><br><br>Secteur Nep :<br>4 334 m <sup>2</sup>  | 30 logements                |



# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « LA CHANTRELLE »

## AMÉNAGEMENT D'UN QUARTIER D'HABITAT

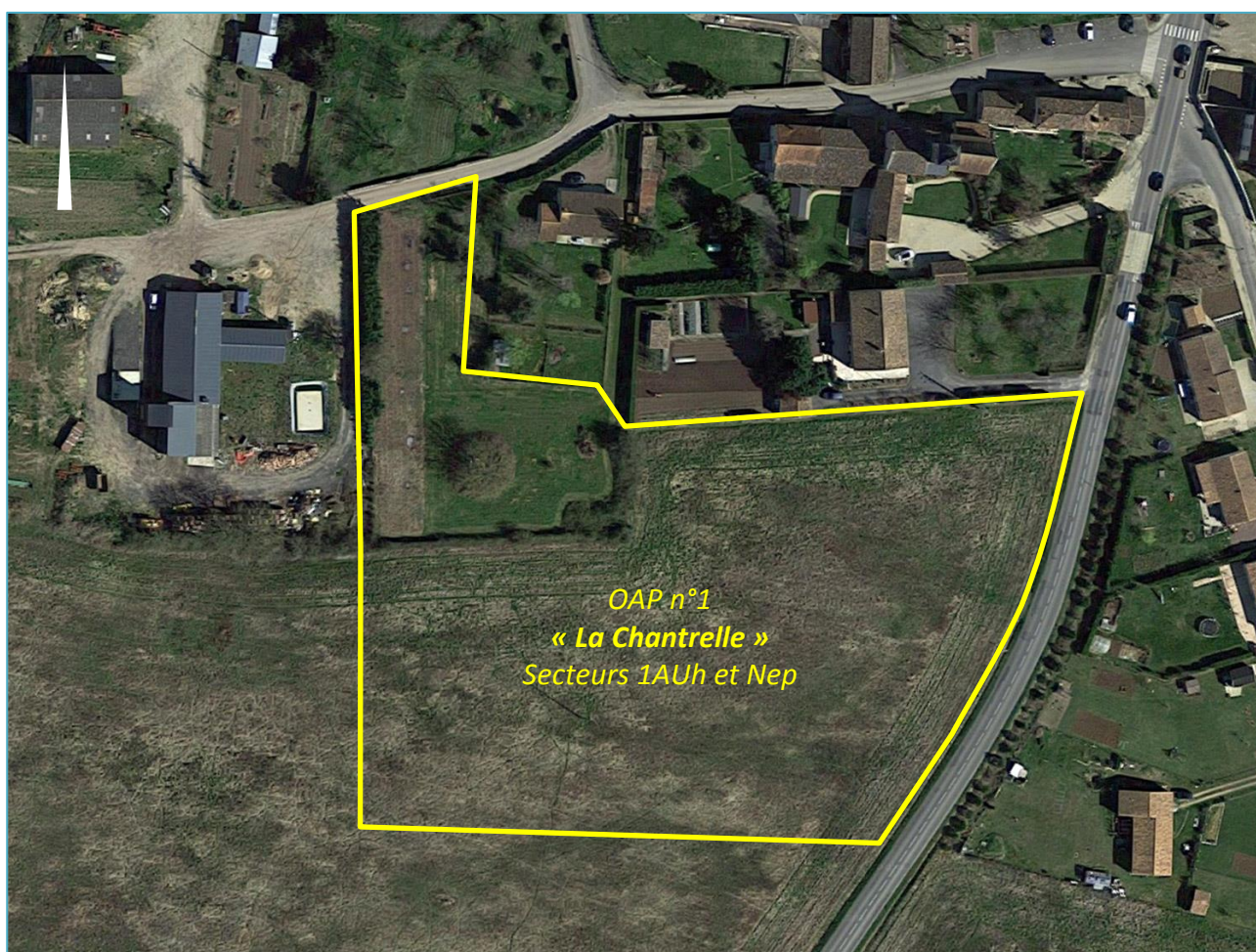
### PRÉSENTATION DU SITE

Le site de « La Chantrelle » représente au Plan Local d'Urbanisme une superficie totale de 15 191 m<sup>2</sup> (secteurs « 1AUh » et « Nep »). Il est constitué par les parcelles suivantes :

- › OD 654 – 3 190 m<sup>2</sup> (en partie)                      A usage de jardin
- › OD 669 – 3 321 m<sup>2</sup> (en totalité)                    A usage agricole (jachère enfrichée)
- › OD 572 – 8 647 m<sup>2</sup> (en partie)                    A usage agricole (jachère enfrichée)

L'écart de superficie s'explique par l'intégration dans les secteurs du PLU d'une partie des voiries périphériques, ainsi que par l'utilisation de systèmes de représentation géographiques différents.

**Délimitation du site de « La Chantrelle »**



Échelle : 1/2 500

## ENJEUX IDENTIFIÉS SUR LE SITE

### **Enjeux paysagers**

Le site de « La Chantrelle » est localisé en entrée Sud du Bourg de Pouillé, et est particulièrement visible depuis la RD 2 dans le contexte d'un espace agricole ouvert et d'un relief plat. En venant de Tercé, les constructions du bourg se dessinent progressivement derrière la végétation des jardins et une perspective modeste mais centrale vers l'église guide le regard à l'occasion d'un virage de la route départementale. De l'autre côté de la voie, une petite opération de lotissement réalisée au début des années 2000 s'est accompagnée de la plantation d'une haie bocagère entre les habitations et la route, renforçant qualitativement l'image rurale de cette entrée de bourg.

Compte-tenu de ce contexte, les enjeux paysagers suivants peuvent être identifiés :

- Enjeu n°1 : conserver la perspective vers le clocher de l'église,
- Enjeu n°2 : amortir l'impact visuel des nouvelles constructions,
- Enjeu n°3 : donner une cohérence d'ensemble à cette entrée de bourg.

### **Enjeux fonctionnels**

Le futur espace d'habitat sera aménagé en continuité des espaces bâtis du bourg, mais ne présentera que deux liens potentiels avec les équipements et services en place : un accès sur la Rue de la Chantrelle et un accès via la RD 2 en entrée de bourg.

Concernant l'accès à partir de la RD 2, la configuration de la voie ne permet pas d'envisager la réalisation d'un accès automobile dans de bonnes conditions de sécurité routière. La réalisation d'un carrefour en intérieur de virage aurait pour effet d'affaiblir la lisibilité des trajets dans le contexte d'une vitesse encore élevée des véhicules. La sécurisation nécessiterait des aménagements importants (tourne à gauche avec îlot central, petit giratoire ...) qui renchériraient le coût de l'opération et affecteraient l'image rurale de l'entrée de bourg. Sur cette partie du projet, la priorité doit au contraire être donnée à la sécurisation des déplacements non motorisés le long de la RD 2.

Concernant l'accès à partir de la Rue de la Chantrelle, les enjeux concernent également la sécurisation et l'identification des trajets non motorisés, vers l'école notamment, ainsi que la réalisation d'une voie de desserte permettant l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours, le maintien des conditions de sécurité routière préexistantes ainsi que le fonctionnement des services publics de collecte des déchets.

Compte-tenu de ce contexte, les enjeux fonctionnels suivants peuvent être identifiés :

- Enjeu n°4 : sécuriser les déplacements non motorisés entre le site et le bourg via la RD 2 ;
- Enjeu n°5 : réaliser un accès routier fonctionnel depuis la Rue de la Chantrelle.

### **Enjeux liés à la présence de canalisations de transport de gaz**

Le site est concerné par la présence de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression sur sa partie Sud. Ce type d'ouvrage constitue le moyen le plus sûr pour transporter de grandes quantités de produits. Toutefois, il doit être considéré comme générant des zones à risques pour le voisinage, avec deux scénarii de perte de confinement envisagés, pouvant aboutir à l'inflammation du panache de gaz :

- Le scénario de rupture franche suite à une agression externe.
- Le scénario de fuite, à travers une petite brèche, notamment lorsque la canalisation est protégée.

| Canalisations                             | DN  | PMS bar | Catégorie | Distance ELS <sup>1</sup> | Distance PEL <sup>2</sup> |
|---|-----|---------|-----------|---------------------------|---------------------------|
| Antenne de Poitiers                       | 100 | 67,7    | B         | 10                        | 15                        |
| Canalisation Chauvigny/Mignaloux-Beauvoir | 300 | 67,7    | A et B    | 65                        | 95                        |
| Doublément Chauvigny/Poitiers             | 150 | 67,7    | B et C    | 20                        | 30                        |

Il apparaît donc souhaitable de ne pas augmenter la population exposée en autorisant la construction de nouvelles habitations à proximité immédiate de son site.

Ces ouvrages sont soumis à l'Arrêté Préfectoral n°2016-DRCLAJ/BUPPE-111 du 31 Mars 2016.

Compte-tenu de ce contexte, l'enjeu du risque technologique lié à la proximité de canalisations de transports de gaz à haute pression doit être pris en compte :

- Enjeu n°6 : limiter la densité de l'habitat sur la partie Sud de l'opération.

#### **Enjeux liés à la proximité d'une exploitation agricole**

Un site d'activité agricole est présent à proximité, à l'Ouest du futur espace d'habitat. Les bâtiments sont à usage de stockage de céréales et de matériel. Malgré l'absence de nuisances lourdes, il convient d'établir une distance tampon entre les habitations et ce site pour éviter tout conflit et permettre à l'entreprise agricole de faire évoluer l'usage de ses bâtiments selon les contraintes économiques.

- Enjeu n°7 : maintenir une distance tampon entre les bâtiments agricoles et les habitations.

---

<sup>1</sup> Cercle dans lequel sont ressentis des effets létaux significatifs (ELS).

<sup>2</sup> Cercle dans lequel sont ressentis les premiers effets létaux (PEL).

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À INTÉGRER DANS L'OPÉRATION

Sur le secteur 1AUh, la densité minimale à respecter est de 8;9 logements par hectare pour chaque opération d'ensemble.

### En réponse aux enjeux paysagers

- **Principe n°1 : aménager un espace vert en entrée de bourg**

Afin de conserver la perspective vers le clocher de l'église, un espace vert sera réalisé sur l'emprise foncière délimitée par le secteur « Nep ». Il permettra de maintenir la perspective vers le clocher de l'église et accueillera des ouvrages de gestion des eaux pluviales issues du projet et des espaces agricoles sus-jacents, ainsi qu'une liaison douce structurante entre le projet et les équipements et services du bourg.

- **Principe n°2 : végétaliser la périphérie de l'opération d'habitat**

Afin d'amortir l'impact visuel des nouvelles constructions, une haie buissonnante sera plantée en limite sud de l'opération. Les végétaux utilisés et leur mode d'entretien seront choisis en référence similaire à la haie déjà en place sur la partie droite de la RD 2 (parcelle 689). Un espace boisé classé (principe de plantation), délimité sur les documents graphiques du PLU, localise cette future haie.

Cette haie pourra être sous gestion publique ou privée. Dans ce deuxième cas, un cahier des charges précis devra être communiqué aux futurs acquéreurs des parcelles concernées.

- **Principe n°3 : respecter et renforcer l'image rurale des lieux**

Afin de construire une image cohérente et qualitative d'entrée de bourg rurale, les principes suivants devront impérativement être respectés :

- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales ne devront en aucun cas être ouvragés de manière brute (création de bassins bâchés et clôturés). Ils seront constitués de larges dépressions à faibles pentes, engazonnées et non clôturées, intégrées au sein de l'espace vert.
- L'espace vert devra comporter peu de végétation arbustive et sera préférentiellement géré en prairie de fauche annuelle, voire en jachère fleurie, afin de favoriser la biodiversité et de diminuer les coûts d'entretien.

### En réponse aux enjeux fonctionnels

- **Principe n°4 : aménager une liaison douce entre le futur espace d'habitat et le bourg**

Afin de sécuriser les déplacements non motorisés, une liaison douce sera aménagée sur l'espace vert à l'Est de l'opération. Elle devra établir une continuité de cheminement entre l'espace public central du projet et les trottoirs du Bourg, via un mail planté, et permettre une circulation commode des piétons et des cyclistes, par tous les types de temps.

Cette liaison douce sera physiquement déconnectée de la route départementale.



- **Principe n°5 : aménager des voie routières fonctionnelles**

Un accès routier sera réalisé à partir de la Rue de la Chantrelle. La voie sera doublée par un espace réservé aux piétons. Elle devra permettre le fonctionnement des services publics de secours et de collecte des déchets et assurer le retournement des véhicules dans son impasse. L'aire de retournement devra être traitée comme un réel espace public et s'achever par un mail planté connecté à la liaison douce

- **Principe n°6 : limiter la densité sur la partie sud du projet**

- La densité ne pourra excéder 3 logements dans la surface d'un cercle, de rayon 65 mètres, glissant le long de la canalisation de transport de gaz naturel à haute pression « Chauvigny/Mignaloux-Beauvoir ».

- **Principe n°7 : aménager un espace vert à l'ouest du site**

Afin de conserver une distance tampon entre les futures habitations et les bâtiments agricoles, un espace vert sera réalisé sur l'emprise foncière délimitée par le secteur « Nep » à l'Ouest du site. Il accueillera des ouvrages de gestion des eaux pluviales issues du projet et des espaces agricoles sus-jacents, ainsi qu'une plantation d'arbres de moyen jet en alignement le long de la voie d'accès au site.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales ne devront en aucun cas être ouvragés de manière brute (création de bassins bâchés et clôturés). Ils seront constitués de larges dépressions à faibles pentes, engazonnées et non clôturées, intégrées au sein de l'espace vert.

L'espace vert devra comporter peu de végétation arbustive et sera préférentiellement géré en prairie de fauche annuelle, voire en jachère fleurie, afin de favoriser la biodiversité et de diminuer les coûts d'entretien.



# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « LA CROIX CHAVIGNEAU »

## AMÉNAGEMENT D'UN QUARTIER D'HABITAT

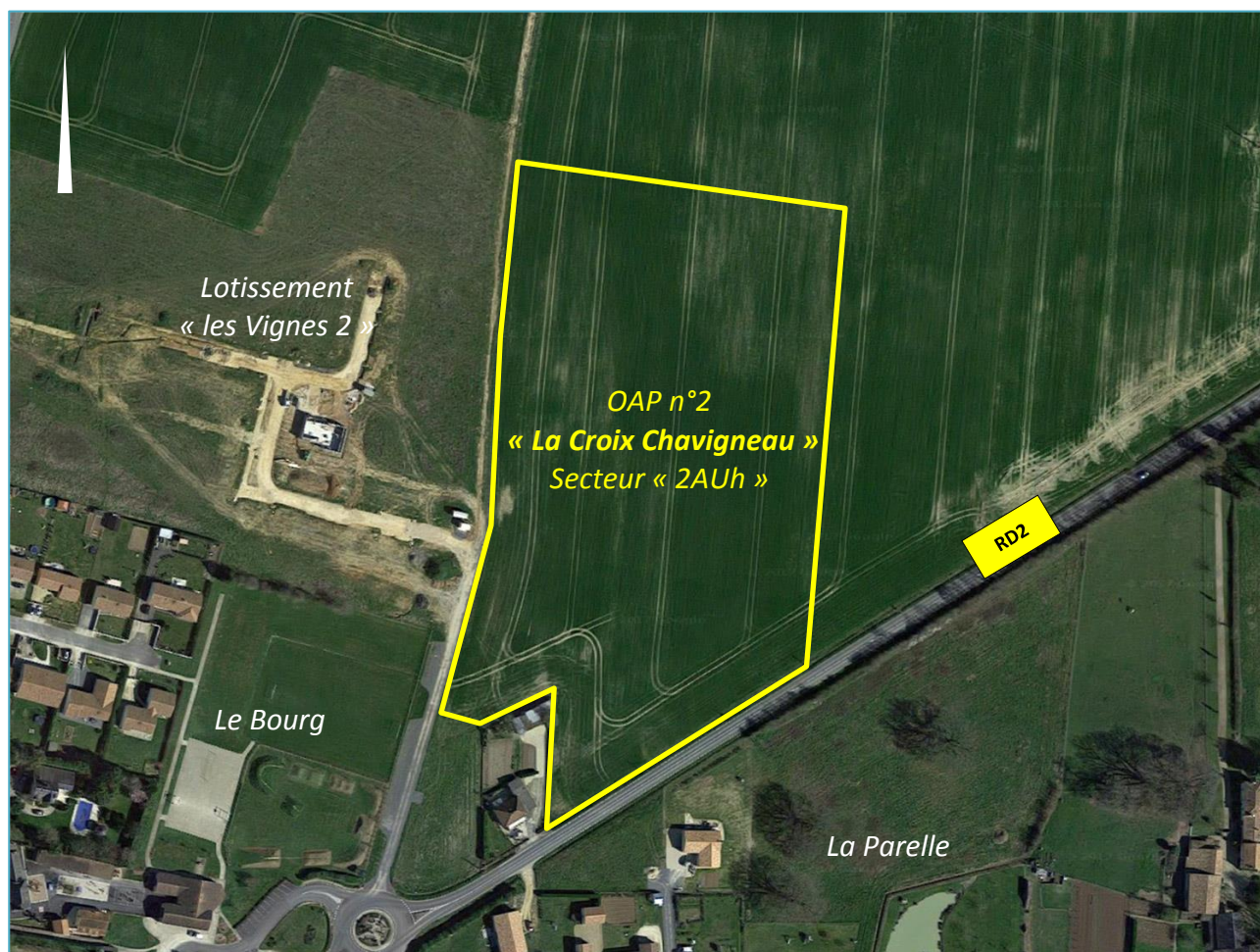
### DÉLIMITATION DU SITE

Le site de la « Croix Chavigneau » représente au Plan Local d'Urbanisme une superficie totale de 30 651 m<sup>2</sup> (secteurs « 2AUh » et « Nep »). Il est constitué par les parcelles suivantes, à usage agricole au moment de l'élaboration du document d'urbanisme :

- › OB 372 – 2 345 m<sup>2</sup>
- › OB 371 – 1 092 m<sup>2</sup>
- › OB 370 – 1 991 m<sup>2</sup>
- › OB 373 – 1 565 m<sup>2</sup>
- › OB 369 – 19 867 m<sup>2</sup>
- › OB 836 – 3 162 m<sup>2</sup>

L'écart de superficie s'explique par l'intégration dans les secteurs du PLU d'une partie des voiries périphériques, ainsi que par l'utilisation de systèmes de représentation géographiques différents.

#### Délimitation du site de « La Croix Chavigneau »



Échelle : 1/2 500

## ENJEUX IDENTIFIÉS SUR LE SITE

### **Enjeux paysagers**

Le site de « La Croix Chavigneau » est localisé en entrée Nord du Bourg de Pouillé, et est particulièrement visible depuis la RD 2 dans le contexte d'un espace agricole ouvert et d'une petite dépression (thalweg). En venant de Chauvigny, les constructions du bourg se dessinent brusquement sur le côté droit de la voie avec la présence d'un front bâti net induit par la réalisation en cours du lotissement Les Vignes 2. Le contraste est important avec le côté gauche de la voie, longé par une haie bocagère multistrates, qui obture la vue vers l'espace naturel de la Parelle et guide le regard jusqu'à l'entrée de bourg.

Compte-tenu de ce contexte, les enjeux paysagers suivants peuvent être identifiés :

- Enjeu n°1 : amortir l'impact visuel des nouvelles constructions ;
- Enjeu n°2 : donner une cohérence d'ensemble à cette entrée de bourg.

### **Enjeux fonctionnels**

Le futur espace d'habitat sera aménagé en continuité du lotissement « Les Vignes 2 » et du pôle d'équipements publics (terrains de sport, salle socio-culturelle, mairie, groupe scolaire) auquel il sera directement relié via la Rue de la Croix Chavigneau. Il présente donc un potentiel optimum de connexion entre les liaisons douces existantes et les liaisons douces prévues au projet.

Un giratoire en entrée de bourg sécurise le carrefour entre la RD 2 et la Rue de la Croix Chavigneau, qui permet l'accès au site sur sa partie ouest. Les conditions de sécurité routière sont satisfaisantes et ne seront pas dégradées. Il conviendra d'envisager une cohérence viaire avec le débouché de la voie de desserte principale du lotissement « Les Vignes 2 ».

- Enjeu n°3 : concevoir un réseau de circulations douces intégré au projet ;
- Enjeu n°4 : connecter le futur quartier d'habitat à la Rue de la Croix Chavigneau.

### **Enjeux urbanistiques**

Le projet générera une consommation d'espace notable par emprise sur un vaste espace agricole dédié aux grandes cultures et intensément mis en valeur. Il convient donc de mettre en œuvre concrètement le principe de gestion économe des sols en optimisant le foncier prélevé par l'imposition d'un niveau de densité plus élevé que celui constaté sur les opérations d'habitat antérieures.

Le site est localisé sur une légère hauteur de relief et est fréquemment exposé au vent de Nord-Est provenant du plateau agricole. Ce vent, froid et sec en hiver, entraîne des déperditions d'énergie. Afin de favoriser les économies d'énergie dans les futurs logements, l'enjeu bioclimatique doit également être pris en compte.

- Enjeu n°5 : favoriser la gestion économe des sols
- Enjeu n°6 : freiner les vents de Nord-Est

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À INTÉGRER DANS L'OPÉRATION

Sur les secteurs 1AUh et 2AUh, la densité minimale à respecter est de 11,4 logements par hectare pour chaque opération d'ensemble.

### En réponse aux enjeux paysagers

- **Principe n°1 : aménager un espace vert en entrée de bourg**

Afin d'établir une équivalence paysagère avec la haie bocagère présente sur le côté gauche de la voie, un espace vert sera réalisé sur l'emprise foncière délimitée par le secteur « Nep ». Il permettra d'améliorer le cadre de vie et accueillera des ouvrages de gestion des eaux pluviales issues du projet et des espaces agricoles sus-jacents, ainsi qu'une liaison douce structurante. Cette liaison douce sera physiquement déconnectée de la route départementale.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales ne devront en aucun cas être ouvragés de manière brute (création de bassins bâchés et clôturés). Ils seront constitués de larges dépressions à faibles pentes, engazonnées et non clôturées, intégrées au sein de l'espace vert.

L'espace vert devra comporter peu de végétation arbustive et sera préférentiellement géré en prairie de fauche annuelle, voire en jachère fleurie, afin de favoriser la biodiversité et de diminuer les coûts d'entretien.

- **Principe n°2 : végétaliser la périphérie de l'opération d'habitat**

Afin d'amortir l'impact visuel des nouvelles constructions et de freiner les vents de Nord-Est, une large haie bocagère multistrates sera plantée en limite Est de l'opération. Un espace boisé classé (principe de plantation), délimité sur les documents graphiques du PLU, localise cette future haie. Les végétaux utilisés et leur mode d'entretien seront choisis en référence similaire à la haie déjà en place sur la partie gauche de la route départementale 2.

Cette haie dense sera sous gestion publique et bordée d'un chemin destiné à son entretien. Le chemin supportera une liaison douce structurante qui desservira en boucle l'ensemble du futur site d'habitat.

### En réponse aux enjeux fonctionnels

- **Principe n°3 : prévoir une boucle de liaisons douces au sein du projet**

Afin de favoriser les déplacements non motorisés, une liaison douce structurante sera aménagée au sein de l'opération d'habitat. Elle prendra la forme d'une boucle empruntant préférentiellement les futurs espaces verts, et reliant le chemin rural d'Asnières au Nord à la Rue de la Croix Chavigneau au Sud. Au milieu de cette boucle, un espace public central permettra d'effectuer un raccourci et de créer une aération au sein d'une forme urbaine devenue plus dense.

- **Principe n°4 : établir deux connexions viaries sur la Rue de la Croix Chavigneau**

Le futur quartier d'habitat sera desservi par une voie routière principale permettant une boucle de circulation et connectée sur la Rue de la Croix Chavigneau au sud et sur le chemin rural d'Asnière au Nord. La connexion sud devra être aménagée en face de la voie d'accès au lotissement « Les Vignes 2 » afin d'aboutir à la constitution d'un carrefour fonctionnel et à une hiérarchisation lisible des voies.

Le projet étant conçu comme une « fin d'urbanisation », il n'est pas prévu de « mise en attente » d'autres connexions viaries avec les espaces alentours.



### **En réponse aux enjeux urbanistiques**

- **Principe n°7 : concevoir une forme urbaine compacte et qualitative**

Afin d'appliquer le principe de gestion économe des sols et de freiner les vents de nord-est, le projet devra favoriser l'émergence de formes bâties compactes. Le tissu bâti le plus dense sera préférentiellement implanté au cœur du projet, autour d'un espace public central. Il devra permettre de constituer des fronts bâtis renforçant la perception des rues qu'ils bordent.

Les constructions pavillonnaires devront être implantées sur au moins une limite séparative, et en mitoyenneté pour 50% d'entre elles.

- **Principe n°8 : phaser l'aménagement du site et intégrer les objectifs de mixité sociale**

Le site sera ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée du PLU justifiée par l'absence d'autres possibilités de développement de l'habitat sur la commune. Il sera aménagé en deux phases : Sud et Nord. En cohérence avec le paysage bâti environnant, la phase sud sera la première à être aménagée.

Chaque phase comportera au minimum 15 logements, dont 3 logements locatifs localisés en position centrale du projet.