



**NIORT AGGLO**  
**Plan Local d'Urbanisme intercommunal**  
**Déplacement (PLUi-D)**  
**OAP Habitat**

<b>Prescription</b>	<b>Arrêt</b>	<b>Approbation</b>
14 décembre 2015	27 mars 2023	8 février 2024

# Sommaire

<b>I.</b>	<b>Qu'est-ce qu'une OAP ?</b> .....	<b>4</b>
1.	Un document juridique à prendre en compte.....	4
2.	Comment prendre en compte les OAP ?.....	6
3.	Trois types d'OAP .....	6
<b>II.</b>	<b>Tableaux de l'ensemble des OAP Habitat</b> .....	<b>7</b>
1.	Niort.....	7
2.	Reste du cœur d'agglomération .....	9
3.	Communes d'équilibre.....	10
4.	Communes de proximité.....	12
<b>III.</b>	<b>Orientations générales concernant l'ensemble des OAP</b> .....	<b>14</b>
1.	Généralités.....	14
2.	Optimiser l'offre foncière pour s'inscrire dans la sobriété foncière .....	16
3.	Lutter contre la banalisation des paysages, particulièrement sur les espaces de transition .....	20
4.	Intégrer le projet dans la trame urbaine en termes de traitement des espaces publics et de circulation .....	21
5.	Favoriser la mutualisation des espaces : stationnement, jardins partagés... ..	21
6.	Mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire.	22

7. Composition urbaine préférentielle : développer de nouvelles formes urbaines, architecturales et innovantes .....	23
8. Intégrer dans les projets d'aménagement des règles et des critères de performance énergétique pour la réduction des gaz à effet de serres .....	24
9. Limiter la pollution lumineuse dans les opérations d'aménagements .....	25
<b>IV. Orientations particulières des OAP thématiques .....</b>	<b>26</b>
1. Mode d'emploi .....	26
2. Objectifs .....	27
3. Programmation .....	28
4. Orientations d'aménagement .....	29
5. Prescriptions détaillées des OAP thématiques.....	31
<b>V. OAP dessinées.....</b>	<b>40</b>

# I. Qu'est-ce qu'une OAP ?

## 1. Un document juridique à prendre en compte

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un outil d'urbanisme du PLUi-D qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par les articles L. 151-6 et suivants et R. 151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

<p>« 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 et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.</p> <p>I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :</p>	<p>« 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.</p> <p>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.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième</p>
---	--

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

## 2. Comment prendre en compte les OAP ?

Le projet proposé doit être compatible avec les OAP, ce qui implique de ne pas compromettre les OAP. Ce rapport juridique est plus souple que le rapport entre le projet et le règlement, qui est celui de la conformité.

Ainsi, les orientations et leurs illustrations présentées ci-après sont relativement évasives : elles n'ont pas pour objectif de tracer avec précision les implantations des constructions ou des aménagements. Il s'agit de décrire les qualités souhaitées de l'espace public ainsi que la vocation du site dans l'optique de lier du mieux possible le projet à son environnement. Les porteurs de projet disposent de marges de manœuvre pour traduire ces orientations. Par exemple, l'emplacement d'une continuité routière n'est qu'indicatif : le trait peut tout à fait être décalé tant que le principe de continuité est conservé.

Ainsi, le projet doit donc être conforme en tout point avec les règlements graphiques et écrits et doit être compatible avec les OAP.

## 3. Trois types d'OAP

OAP Thématiques	OAP Dessinée
<b>- Où s'appliquent -</b>	
Des orientations générales	
Ainsi que les orientations particulières des OAP thématiques	Ainsi que les orientations par secteur
Sans schéma	Avec un schéma

## II. Tableaux de l'ensemble des OAP Habitat

### 1. Niort

Commune	Numéro	Nom	Enveloppe	Fiche	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité
Niort	001	Avenue de Nantes - Ouest 1	Friche	Dessinée	1AUH	1,28	100	128,00	1
Niort	002	Avenue de Nantes - Ouest 2	Densification	Dessinée	1AUH	0,56	100	56,00	1
Niort	003	Avenue de Nantes - Centre	Friche	Dessinée	1AUH	0,53	50	26,50	1
Niort	004	Coulonges - Verrerie	Densification	Thématique	1AUH	0,35	20	7,00	1
Niort	005	Brizeaux Nord	Extension	Dessinée	1AUH	3,66	28	102,48	2
Niort	006	Rue du 8 mai 1945	Densification	Dessinée	1AUH	0,59	20	11,80	1
Niort	007	Rue de la Routière - Ouest	Densification	Thématique	1AUH	0,29	20	5,80	1
Niort	008	Rue de la Routière - Est	Densification	Thématique	1AUH	0,39	20	7,80	1
Niort	009	Rue de la Tour Chabot	Densification	Thématique	1AUH	1,32	30	39,60	1
Niort	010	Rue Denis Diderot	Densification	Thématique	1AUH	1,31	30	39,30	1
Niort	011	Bas Surimeau	Densification	Thématique	1AUH	1,02	20	20,40	1
Niort	012	Impasse du Clos Fleuri	Densification	Thématique	1AUH	0,52	20	10,40	1
Niort	013	Ilot Champommier Est	Densification	Thématique	1AUH	0,31	50	15,50	1
Niort	014	Rue des Sablières	Densification	Dessinée	1AUH	0,97	25	24,25	1
Niort	015	Rue de la Colline	Extension	Thématique	1AUH	0,78	20	15,60	1
Niort	016	Sud avenue de Limoges - Partie Ouest	Densification	Dessinée	1AUH	1,84	28	51,52	1
Niort	017	Sud avenue de Limoges - Partie Est	Extension	Thématique	1AUH	0,42	20	8,40	1
Niort	018	Sud avenue de Limoges - Partie Est	Extension	Thématique	1AUH	0,47	20	9,40	1
Niort	019	Souché/Coudraie	Densification	Thématique	1AUH	0,44	20	8,80	1
Niort	020	Mirandelle	Densification	Thématique	1AUH	0,26	20	5,20	1
Niort	021	Arsène d'Arsonval	Densification	Dessinée	1AUH	0,56	20	11,20	1
Niort	022	Rue des Ors	Densification	Thématique	1AUH	0,31	20	6,20	1
Niort	024	Rue de Souché	Densification	Thématique	1AUH	0,24	28	6,72	1
Niort	025	Vallée Guyot - Est	Extension	Dessinée	1AUH	1,55	23	35,65	1
Niort	026	Vallée Guyot - Ouest	Extension	Dessinée	1AUH	4,63	45	208,35	1
Niort	027	Roussille	Extension	Thématique	1AUH	1,00	28	28,00	1
Niort	028	Levée de Sevreau	Extension	Dessinée	1AUH	7,34	30	220,20	1
Niort	029	Malbati-Glaie	Extension	Thématique	1AUH	1,71	30	51,30	1
Niort	030	Gros Guérin - Nord	Extension	Thématique	1AUH	0,65	25	16,25	1
Niort	031	Gros Guérin - Ouest	Extension	Thématique	1AUH;1AUH	5,48	30	164,40	1
Niort	032	Route de Coulonges	Extension	Dessinée	1AUH	6,60	30	198,00	2
Niort	033	Chant des alouettes	Extension	Thématique	1AUH	1,54	30	46,20	1
Niort	034	Brissonnières	Extension	Thématique	1AUH	0,95	25	23,75	1
Niort	035	Baudelaire Fief Joly	Extension	Thématique	1AUH	2,31	30	69,30	1
Niort	036	Antes - Cholette	Extension	Thématique	1AUH	2,53	22	55,66	1

Commune	Numéro	Nom	Enveloppe	Fiche	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité
Niort	037	Angéline Faity	Extension	Thématique	1AUH	0,40	20	8,00	1
Niort	038	Charles Baudelaire	Densification	Thématique	1AUH	0,53	25	13,25	1
Niort	039	Les Champs du Patis	Extension	Thématique	1AUH	1,09	22	23,98	1
Niort	040	Rue du Moulin d'Ane	Extension	Thématique	1AUH	0,44	20	8,80	1
Niort	041	Rue Newton	Densification	Thématique	1AUH	0,72	25	18,00	1
Niort	042	Rue de Telouze	Extension	Thématique	1AUH	1,69	28	47,32	1
Niort	043	La Bigoterie	Densification	Thématique	1AUH	1,66	28	46,48	1
Niort	044	Christol	Friche	Thématique	1AUH	0,80	275	220,00	1
Niort	046	Caserne Largeau	Friche	Thématique	1AUH	4,06	45	182,70	1
Niort	047	Avenue de Paris - Nord	Densification	Dessinée	1AUH	12,63	50	208,00	1
Niort	048	Avenue de Paris - Sud	Densification	Dessinée	UAa	3,03	50	151,50	1
Niort	049	Rue du Pont - Rue Brisson	Densification	Dessinée	UAa	0,12	50	6,00	1
Niort	050	Rue de Telouze - Malbati	Densification	Thématique	1AUH	0,83	28	23,24	1
Niort	051	Brizeaux Sud	Extension	Dessinée	1AUH	4,06	28	113,68	2
Niort	052	Route de Chauray	Extension	Dessinée	1AUH	2,22	28	62,16	1
Niort	053	Scarlati	Extension	Thématique	1AUH	0,46	25	11,50	1
Niort	054	Souché 1	Densification	Thématique	1AUH	2,12	35	74,20	1
Niort	055	Souché 2	Densification	Thématique	1AUH	1,17	35	40,95	1
Niort	056	Souché 3	Densification	Thématique	1AUH	0,37	35	12,95	1
Niort	057	Route d'Aiffres	Densification	Dessinée	1AUH	0,88	100	88,00	1
Niort	058	Wellingborough	Densification	Thématique	1AUH	1,79	50	89,50	1
Niort	059	Les Terres d'Epona	Densification	Thématique	1AUH	9,01	20	180,20	1

## 2. Reste du cœur d'agglomération

Commune	Numéro	Nom	Enveloppe	Fiche	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité
Aiffres	101	Les Plantes	Extension	Thématique	1AUH	3,06	18	55,08	1
Aiffres	102	La Traine	Densification	Thématique	1AUH	0,57	18	10,26	1
Aiffres	103	Rue du Moulin	Densification	Thématique	1AUH	1,31	18	23,58	2
Aiffres	105	Le Fief Chevalier Ouest	Densification	Thématique	1AUH	0,93	18	16,74	1
Aiffres	106	Le Fief Chevalier Est	Densification	Thématique	1AUH	1,73	22	38,06	2
Aiffres	107	Site de la Gare Nord	Extension	Dessinée	1AUH	3,21	19	60,99	1
Aiffres	108	Site de la Gare Sud	Extension	Dessinée	1AUH	2,08	20	41,60	2
Aiffres	109	Roussellerie	Densification	Thématique	1AUH	0,48	18	8,64	1
Aiffres	110	Le Petit Fief	Densification	Dessinée	1AUH	1,64	18	29,52	1
Aiffres	111	Rue du Haut de la Roussellerie	Densification	Thématique	1AUH	0,54	18	9,72	1
Bessines	112	La Cure	Densification	Thématique	1AUH	0,38	18	6,84	1
Bessines	113	Rue de la Chaîne	Extension	Thématique	1AUH	0,93	18	16,74	2
Bessines	114	Les Prés de Lalot	Densification	Thématique	1AUH	0,58	18	10,44	1
Bessines	115	Rue des Taillées	Extension	Thématique	1AUH	1,44	20	28,80	1
Chauray	116	Chaban	Extension	Thématique	1AUH	0,68	18	12,24	1
Chauray	117	Fraignes	Densification	Thématique	1AUH	0,84	25	21,00	1
Chauray	118	Trevins Sud	Extension	Dessinée	1AUH	2,08	25	52,00	2
Chauray	119	Grande Versaine - Est	Extension	Dessinée	1AUH	2,51	25	62,75	1
Chauray	120	Melanieau	Extension	Thématique	1AUH	1,18	25	29,50	1
Chauray	121	Trevins Centre	Densification	Thématique	1AUH	1,22	25	30,50	1
Chauray	122	Trevins Nord	Densification	Thématique	1AUH	0,80	18	14,40	1
Chauray	123	Terres de la Seppe - Ouest	Extension	Thématique	1AUH	1,17	18	21,06	1
Chauray	124	Terres de la Seppe - Est	Extension	Thématique	1AUH	0,45	18	8,10	1
Chauray	125	Le Poteau	Densification	Thématique	1AUH	0,92	18	16,56	1
Chauray	126	Sous le Jon - Nord	Extension	Thématique	1AUH	0,63	25	15,75	2
Chauray	127	Sous le Jon - Centre	Extension	Thématique	1AUH	0,76	25	19,00	2
Chauray	128	Sous le Jon - Sud	Extension	Thématique	1AUH	0,85	25	21,25	2
Chauray	129	Grande Versaine - Ouest	Extension	Thématique	1AUH	1,20	18	21,60	1
Chauray	130	Champs de Derrière la Garenne	Densification	Thématique	1AUH	0,83	25	20,75	1
Sciecq	131	Chemin de la Mariée	Extension	Dessinée	1AUH	1,21	18	21,78	1
Vouillé	132	La Rivière	Terrain de football	Thématique	1AUH	2,96	18	53,28	2
Vouillé	133	Avenue de Limoges	Extension	Thématique	1AUH	0,49	24	11,76	2
Vouillé	134	Rue de la Pigeonnerie Ouest	Densification	Thématique	1AUH	0,47	18	8,46	2
Vouillé	135	Château d'Eau	Extension	Thématique	1AUH	0,40	18	7,20	1
Vouillé	136	Le bourg	Densification	Dessinée	1AUH	1,55	18	27,90	1
Vouillé	137	Rue de Niort	Extension	Thématique	1AUH	0,25	18	4,50	1
Vouillé	138	Le bourg Est 2	Extension	Thématique	1AUH	2,27	18	40,86	2
Vouillé	139	Le bourg Est 1	Extension	Thématique	1AUH	2,59	18	46,62	1
Chauray	140	Gondin	Densification	Thématique	1AUH	0,39	18	7,02	1

### 3. Communes d'équilibre

Commune	Numéro	Nom	Enveloppe	Fiche	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité
Beauvoir-sur-Niort	201	Les Charmes	Densification	Thématique	1AUH	0,54	18	9,72	1
Beauvoir-sur-Niort	202	Le bourg centre	Densification	Thématique	1AUH	0,69	18	12,42	1
Beauvoir-sur-Niort	203	Le Pas David	Extension	Thématique	1AUH	1,50	16	24,00	1
Beauvoir-sur-Niort	204	Les Grands Ormeaux	Extension	Dessinée	1AUH	1,83	16	29,28	2
Beauvoir-sur-Niort	205	Le Buisson	Extension	Thématique	1AUH	0,51	16	8,16	2
Beauvoir-sur-Niort	206	Gendarmerie	Extension	Thématique	1AUH	0,70	18	12,60	1
Coulon	207	Route de Malécot	Extension	Thématique	1AUH	1,25	16	20,00	1
Coulon	208	La Prée	Densification	Thématique	1AUH	0,73	7	5,11	1
Coulon	209	Bois Guichet	Extension	Dessinée	1AUH	2,14	17	36,38	1
Coulon	210	Champs de la sablière	Extension	Dessinée	1AUH;1AUX	2,41	16	38,56	2
Échiré	211	Le Patrouillet 4	Extension	Dessinée	1AUH	1,18	18	21,24	1
Échiré	212	Le Patrouillet 5	Extension	Dessinée	1AUH	0,85	16	13,60	2
Échiré	213	Rue de la Croix	Extension	Thématique	1AUH	0,63	16	10,08	1
Échiré	214	Les Champs	Extension	Thématique	1AUH	1,99	16	31,84	1
Échiré	215	Le bourg centre	Densification	Thématique	1AUH	1,09	20	21,80	1
Échiré	216	Androlet	Extension	Dessinée	1AUH	0,40	12	4,80	2
Échiré	217	Route de Saint-Gelais	Densification	Thématique	1AUH	1,29	20	25,80	2
Échiré	218	Mursay	Extension	Thématique	1AUH	0,51	12	6,12	1
Échiré	219	Rue de la Gare	Extension	Thématique	1AUH	0,83	12	9,96	1
Frontenay-Rohan-Rohan	220	Le Petit Rabioux	Extension	Thématique	1AUH	1,56	18	28,08	1
Frontenay-Rohan-Rohan	221	Le Grand Rabioux	Extension	Thématique	1AUH	1,58	18	28,44	1
Frontenay-Rohan-Rohan	222	Le Bignon	Extension	Dessinée	1AUH	2,31	18	41,58	2
Frontenay-Rohan-Rohan	223	La Berlinerie	Friche	Thématique	1AUH;1AUH	0,78	18	14,04	1
Frontenay-Rohan-Rohan	224	Les Tilleuls	Densification	Dessinée	1AUH	1,73	18	31,14	3
Magné	225	ZAC 1	Extension	Dessinée	1AUH	2,47	18	44,46	1
Magné	226	ZAC 2	Extension	Dessinée	1AUH	5,82	18	104,76	2
Magné	227	Le Pinier	Densification	Dessinée	1AUH	0,89	18	16,02	1
Mauzé-sur-le-Mignon	228	La Perrière	Extension	Dessinée	1AUH;1AUE	7,63	16	122,08	1
Prahecq	229	Bon retour	Densification	Thématique	1AUH	0,62	16	9,92	2
Prahecq	230	La Pointe de Bimard	Densification	Dessinée	1AUH	1,69	14	23,66	1
Prahecq	231	La Gare	Densification	Thématique	1AUH	0,48	16	7,68	2
Prahecq	232	La Croix-Billaud	Extension	Thématique	1AUH	2,00	18	36,00	1
Prahecq	233	Les Places	Extension	Thématique	1AUH	1,27	16	20,32	2
Prahecq	234	Le Rompis	Extension	Thématique	1AUH	0,45	14	6,30	2
Prahecq	235	Champs du Sureau	Extension	Thématique	1AUH	0,78	16	12,48	2
Saint-Hilaire-la-Palud	236	Les Hauts de Montfaucon	Friche	Dessinée	1AUH	1,84	40	73,60	1
Saint-Hilaire-la-Palud	237	Pierre au Cœur 2	Extension	Thématique	1AUH	1,33	16	21,28	2
Saint-Hilaire-la-Palud	238	Les Moulins	Extension	Thématique	1AUH	0,61	16	9,76	1
Saint-Hilaire-la-Palud	239	Grand Pré	Extension	Thématique	1AUH	0,27	12	3,24	2

Commune	Numéro	Nom	Enveloppe	Fiche	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité
Saint-Hilaire-la-Palud	240	Le bourg	Extension	Thématique	1AUH	1,05	16	16,80	2
Frontenay-Rohan-Rohan	241	Aumonerie	Extension	Thématique	1AUH	0,26	16	4,16	1
Frontenay-Rohan-Rohan	242	L'Ouche	Extension	Thématique	1AUH	0,49	16	7,84	1
Frontenay-Rohan-Rohan	243	Les Tilleuils Est	Densification	Thématique	1AUH	0,42	16	6,72	1
Prahecq	244	Picard	Extension	Thématique	1AUH	0,50	16	8,00	1
Frontenay-Rohan-Rohan	245	Verger	Extension	Thématique	1AUH	0,50	16	8,00	1
Echiré	246	Beau soleil	Friche	Thématique	1AUH	0,62	12	7,44	1

## 4. Communes de proximité

Commune	Numéro	Nom	Enveloppe	Fiche	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité
Amuré	301	Vieux Champs	Densification	Thématique	1AUH	0,50	12	6,00	1
Amuré	302	Entre les Deux Chemins	Extension	Thématique	1AUH	0,63	12	7,56	1
Amuré	303	L'ouche au Loup	Densification	Thématique	1AUH	0,29	14	4,06	1
Arçais	304	Les Hauts de Garenne Nord	Densification	Dessinée	1AUH	0,60	12	7,20	2
Arçais	305	Les Hauts de Garenne Sud	Densification	Dessinée	1AUH	1,28	12	15,36	1
Arçais	306	Route de Saint-Georges	Extension	Thématique	1AUH	0,39	12	4,68	1
Le Bourdet	307	Chemin de Sauzais	Extension	Thématique	1AUH	0,36	12	4,32	2
Le Bourdet	308	Les jardins 2	Extension	Dessinée	1AUH	0,86	7	6,02	1
Brûlain	309	Le Guerfour	Extension	Thématique	1AUH	1,69	10	16,90	1
Plaine-d'Argenson	310	Four Banal	Extension	Thématique	1AUH	0,39	12	4,68	1
Plaine-d'Argenson	311	La Poste	Extension	Dessinée	1AUH	0,85	10	8,50	1
Plaine-d'Argenson	312	Petit Chemin	Extension	Thématique	1AUH	0,57	12	6,84	2
Épannes	313	Ancienne scierie	Densification	Thématique	1AUH	0,57	12	6,84	1
Épannes	314	Les Jardins de Ribray 2	Extension	Thématique	1AUH	0,58	12	6,96	1
Épannes	315	Les Jardins de Ribray 3	Extension	Thématique	1AUH	0,68	12	8,16	2
Épannes	316	Les Jardins de Ribray 4	Extension	Thématique	1AUH	0,67	12	8,04	3
Fors	317	Le Plan de la Tour	Extension	Thématique	1AUH	1,14	12	13,68	2
Fors	318	Près de l'Orseau	Densification	Thématique	1AUH	0,79	12	9,48	4
Fors	319	Terrasses d'Anne	Densification	Dessinée	1AUH	1,12	12	13,44	1
Fors	320	Route de Prahecq	Extension	Thématique	1AUH	0,69	12	8,28	3
Fors	321	Rue des Ecoles	Extension	Thématique	1AUH	0,85	16	13,60	1
La Foye-Monjault	322	Le bourg centre	Densification	Thématique	1AUH	0,71	12	8,52	1
La Foye-Monjault	323	Le bourg Sud	Extension	Thématique	1AUH	0,40	12	4,80	1
La Foye-Monjault	324	Treillebois	Densification	Thématique	1AUH	0,46	12	5,52	1
Germond-Rouvre	325	La Turbe	Extension	Thématique	1AUH	0,82	12	9,84	1
Germond-Rouvre	326	Le Pinier/La Croix	Densification	Thématique	1AUH	0,59	12	7,08	2
Germond-Rouvre	327	La Route des 3 Villages	Extension	Thématique	1AUH	1,25	12	15,00	2
Germond-Rouvre	328	Les Champs Dorés	Extension	Thématique	1AUH	0,61	12	7,32	1
Granzay-Gript	329	Rue de la Prairie	Densification	Thématique	1AUH	0,88	14	12,32	1
Granzay-Gript	330	Rue du Prieuré	Extension	Thématique	1AUH	0,95	12	11,40	2
Granzay-Gript	331	Route des Taillées Sud	Extension	Thématique	1AUH	0,75	14	10,50	1
Granzay-Gript	332	Rochefort	Extension	Thématique	UB	0,22	13	2,86	1
Juscorps	333	Le bourg	Densification	Thématique	1AUH	0,52	12	6,24	1
Marigny	334	Les pruneliers	Extension	Thématique	1AUH	1,05	12	12,60	1
Marigny	335	Ancien stade	Extension	Thématique	1AUH	1,00	12	12,00	1
Marigny	336	Ancien stade	Terrain de football	Thématique	1AUH	0,67	12	8,04	1
Prin-Deyrançon	337	Augeron	Extension	Thématique	1AUH	0,72	12	8,64	1
Prin-Deyrançon	338	Les Biardes	Densification	Thématique	UB	0,53	8	4,24	1
Prin-Deyrançon	339	Pallièrre	Extension	Thématique	1AUH	0,25	12	3,00	1

Commune	Numéro	Nom	Enveloppe	Fiche	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité
La Rochénard	340	Le bourg	Extension	Thématique	1AUH	0,30	12	3,60	1
Saint-Gelais	341	Le bourg	Extension	Thématique	1AUH	2,85	18	51,30	1
Saint-Gelais	342	Le bourg Est 1	Extension	Thématique	1AUH	0,70	12	8,40	1
Saint-Gelais	343	Le bourg Est 2	Extension	Thématique	1AUH	0,61	12	7,32	2
Saint-Gelais	344	Route d'Echiré	Densification	Thématique	1AUH	2,56	16	40,96	2
Saint-Georges-de-Rex	345	Le bourg	Extension	Thématique	1AUH	0,60	12	7,20	1
Saint-Martin-de-Bernegoue	346	Le bourg	Extension	Thématique	1AUH	2,07	12	24,84	1
Saint-Maxire	347	Les champs Prouteau	Extension	Thématique	1AUH	1,59	11	17,49	1
Saint-Maxire	348	Les champs de la croix	Extension	Thématique	1AUH	2,70	15	40,50	1
Saint-Rémy	349	Clos de l'Epineriaie	Extension	Thématique	1AUH	1,20	13	15,60	1
Saint-Rémy	350	Beau Logis	Densification	Thématique	1AUH	0,75	10	7,50	1
Saint-Rémy	351	Ouche Basse	Extension	Dessinée	UB;1AUH	1,31	12	15,72	2
Saint-Romans-des-Champs	352	Le Bourg	Densification	Thématique	1AUH	0,31	12	3,72	1
Saint-Symphorien	353	Champ Collet 2	Extension	Thématique	1AUH	2,61	15	39,15	1
Saint-Symphorien	354	Champ Collet 3	Extension	Thématique	1AUH	1,22	12	14,64	2
Saint-Symphorien	355	Champenoise	Extension	Thématique	1AUH	0,72	12	8,64	2
Saint-Symphorien	356	Rue des Charmes	Densification	Thématique	1AUH	0,57	12	6,84	1
Saint-Symphorien	357	Trois Moineaux	Densification	Thématique	1AUH	0,29	12	3,48	2
Sansais	358	Le Cimetière	Densification	Thématique	1AUH	0,40	20	8,00	1
Sansais	359	La Dernière Roue du Carrosse	Extension	Thématique	2AUH	1,59	18	28,62	-
Val-du-Mignon	360	Olbreuse	Densification	Dessinée	1AUH	0,71	8	5,68	1
Val-du-Mignon	361	Moulin Joyeux Nord	Extension	Thématique	UB	0,31	12	3,72	2
Val-du-Mignon	362	Moulin Joyeux Sud	Extension	Thématique	1AUH	0,52	10	5,20	1
Val-du-Mignon	363	Les Compagnons	Extension	Dessinée	1AUH	1,38	14	19,32	1
Val-du-Mignon	365	Chemin du Moulin	Densification	Thématique	1AUH	0,57	14	7,98	2
Vallans	366	Le bourg Est	Densification	Thématique	1AUH	0,32	9	2,88	1
Vallans	367	Allerit	Densification	Thématique	1AUH	0,66	12	7,92	2
Le Vanneau-Irleau	368	Rue Poliche	Densification	Thématique	1AUH	0,77	12	9,24	2
Le Vanneau-Irleau	369	La Couarde II	Densification	Thématique	1AUH	0,63	15	9,45	1
Le Vanneau-Irleau	370	Cailloulet	Densification	Thématique	1AUH	0,61	12	7,32	1
Villiers-en-Plaine	371	Les Ardilliers	Extension	Thématique	UB	0,31	12	3,72	1
Villiers-en-Plaine	372	Les Marselles	Extension	Dessinée	1AUH	0,67	12	8,04	1
Villiers-en-Plaine	373	Champs de Cours	Extension	Thématique	1AUH	2,00	12	24,00	1
Villiers-en-Plaine	374	Chemin de la Vallonnette 1	Extension	Thématique	UB	0,39	8	3,12	2
Villiers-en-Plaine	375	Chemin de la Vallonnette 2	Extension	Thématique	1AUH	0,63	12	7,56	1
Villiers-en-Plaine	376	Les Versennes	Extension	Thématique	1AUH	0,79	12	9,48	1

### III. Orientations générales concernant l'ensemble des OAP

Les OAP Habitat sont situées en zone 1AUH et 2AUH, et de façon exceptionnelle, en zone Urbaine (UAa et UB).

#### 1. Généralités

##### Équipement de la zone

L'ouverture à l'urbanisation est possible dès lors que les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

##### Périmètre

La plupart des secteurs sont conditionnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur au minimum 30% de la surface de l'OAP, sauf reliquats.

Lorsque le périmètre du projet ne couvre pas la totalité du secteur d'OAP, le pétitionnaire doit justifier de la compatibilité de ses intentions vis-à-vis des orientations prévues sur l'ensemble du secteur.

##### Phasage

Des numéros de priorité sont identifiés pour chaque OAP :

- Les OAP de priorité 1 sont urbanisables sans délai.
- L'ouverture à l'urbanisation d'une OAP de priorité 2, 3 ou 4 est conditionnée à la réalisation des opérations d'aménagement sur les OAP de priorité inférieure sur chaque commune concernée.
- La référence à prendre en compte relative à la condition ci-dessus est l'autorisation de vendre des lots.

## **Adaptations**

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects précédents de l'OAP cadre paraissent en contradiction avec l'aménagement du secteur de projet, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du tissu, des adaptations peuvent être permises pour favoriser la cohérence du projet.

## **Éléments de définition des différents types d'habitat**

- Par « habitat individuel »  
Bâtiment dans lequel un unique logement est inclus en disposant d'une entrée unique. Il s'agit donc d'une typologie de type maison individuelle.
- Par « habitat mitoyen »  
Deux constructions solidaires sur leur limite séparative de parcelle commune. L'habitat mitoyen peut accueillir un ou plusieurs logements indépendamment de la typologie.
- Par « habitat collectif »  
Construction accueillant plusieurs logements. Son gabarit et sa forme sont définis selon les règles identifiées dans l'OAP.

## **Densité minimale**

La densité minimale demandée par les OAP doit être respectée dans un rapport de compatibilité.

Les projets seront étudiés au regard de la densité à atteindre sur la partie aménagée à vocation d'habitat. Ainsi, pour les projets mixtes (habitat/économie /équipement public), l'analyse de la densité sera appréciée uniquement sur la surface dédiée à l'habitat.

## **Compréhension**

Les OAP Habitat sont liées au règlement du PLUi-D. Ainsi, d'autres destinations que l'Habitation peuvent être autorisées. Il peut s'agir par exemple des destinations de Commerce et activité de service, Équipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Le règlement précise cela.

Ainsi, les autres destinations que l'Habitation pourront être autorisées, si elles respectent les orientations générales concernant l'ensemble des OAP.

## 2. Optimiser l'offre foncière pour s'inscrire dans la sobriété foncière

« Les documents d'urbanisme inscriront un objectif de densité moyenne brute pondérée de 21 logements à l'hectare à l'échelle de Niort Agglo, qui se déclinera en fonction de l'organisation territoriale (Cf. figure 19 du DOO). Il s'agit d'une densité moyenne qui pourra, en fonction de la morphologie urbaine locale, être dépassée ou minorée. Cette densité moyenne signifie donc que ces densités pourront varier d'un secteur à l'autre sur une même commune. Une densité minimale par OAP sera mise en place dans les documents d'urbanisme » (Cf. SCoT DOO Prescription 111).

	Niort	Communes du cœur d'agglomération	Communes d'équilibre	Communes de proximité
<b>Commune concernée</b>	Niort	Aiffres, Bessines, Chauray, Sciecq, Vouillé	Beauvoir-sur-Niort, Échiré, Frontenay-Rohan-Rohan, Mauzé-sur-le-Mignon, Prahecq, Saint-Hilaire-la-Palud, Coulon / Magné	Amuré, Arçais, Le Bourdet, Brûlain, Plaine-d'Argenson, Épannes, Fors, La Foye-Monjault, Germond-Rouvre, Granzay-Gript, Juscorps, Marigny, Prin-Deyrançon, La Rochénard, Saint-Gelais, Saint-Georges-de-Rex, Saint-Martin-de-Bernegoue, Saint-Maxire, Saint-Rémy, Saint-Romans-des-Champs, Saint-Symphorien, Sansais, Val-du-Mignon, Vallans, Le Vanneau-Irleau, Villiers-en-Plaine
<b>Objectif de densité * minimale (en logements/ha)</b>	28	18	16	12

\* Objectif de densité moyenne brute. Il s'agit d'une densité moyenne qui pourra, en fonction de la morphologie urbaine locale, être dépassée ou minorée. Il s'agit d'une densité moyenne à l'échelle de la commune.

\* Objectif de densité moyenne brute pondérée de 21 logements à l'hectare à l'échelle de Niort Agglo, qui se déclinera en fonction de l'organisation territoriale

Une densité minimale est précisée dans chaque OAP.

## Extrait du SCoT concernant les calculs de densité

- Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) -

Afin d'économiser les ressources foncières, le SCoT fixe des objectifs de densité brute moyenne applicable aux surfaces pour la production des logements dans les documents d'urbanisme.

### Calcul de la densité

La densité d'une opération s'exprime par le nombre de logements rapporté à la surface totale de l'opération.

Les espaces pris en compte sont :

- les voiries
- les espaces publics et espaces verts de proximité
- ainsi que les réseaux et collecte des eaux pluviales et bassins internes au quartier

Les espaces exclus sont :

- les espaces réservés à des équipements ou espaces publics à rayonnement inter quartiers et / ou communal et / ou intercommunal (par exemple voiries inter quartiers, parcs urbains, grands espaces sportifs, culturels ou de loisirs)
- les espaces d'activités économiques sauf bâtiment mixte habitat / commerce / artisanat
- les espaces rendus réglementairement inconstructibles (par exemple : zones humides, loi Barnier, Espaces Boisés Classés)
- les espaces bâtis existants hors opération
- les bassins de rétention des eaux pluviales à vocation inter secteur (correspondant à au moins deux opérations de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum chacune

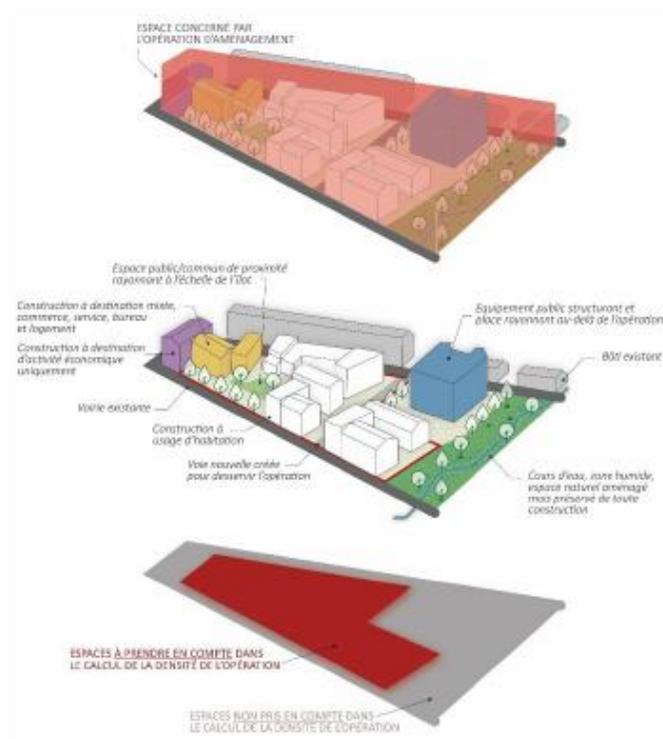


Figure DOO 18 : Principe de calcul de la densité du SCoT de Niort Agglo

Pour cela, afin de prendre en compte leur différence de potentiel, le SCoT distingue Niort, les communes du cœur d'agglomération, les communes d'équilibre et les communes de proximité.

Ces différences reposent à la fois sur les fonctions des espaces, l'objectif de développement projeté et le rôle conféré à chacun.

Le poids représenté aujourd'hui et dans 20 ans par le cœur d'agglomération, avec un objectif d'accueil de 65% de la population nouvelle, l'engage dans un processus vertueux au regard de la présence des équipements et services majeurs du territoire (emplois, santé, culture, mobilité...).

À titre exceptionnel et si des dents creuses identifiées en enveloppe urbaine principale sont impactées, pour tout ou partie, par un ou plusieurs des cas suivants (espaces rendus réglementairement inconstructibles, zones humides, loi Barnier, EBC, pente...) et que la production de logements en enveloppe urbaine principale s'en trouve fortement limitée, les documents d'urbanisme pourront déroger à la règle de la densité moyenne. Cette dérogation devra être justifiée.

Si l'impossibilité technique est justifiée, la règle de densité moyenne à l'échelle de la parcelle pourra être adaptée tout en respectant les autres dispositions du DOO.

#### PRESCRIPTION 111 :

Les documents d'urbanisme inscriront un objectif de densité moyenne brute pondérée de 21 logements à l'hectare à l'échelle de Niort Agglo, qui se déclinera en fonction de l'organisation territoriale (Cf. figure 19 du DOO).

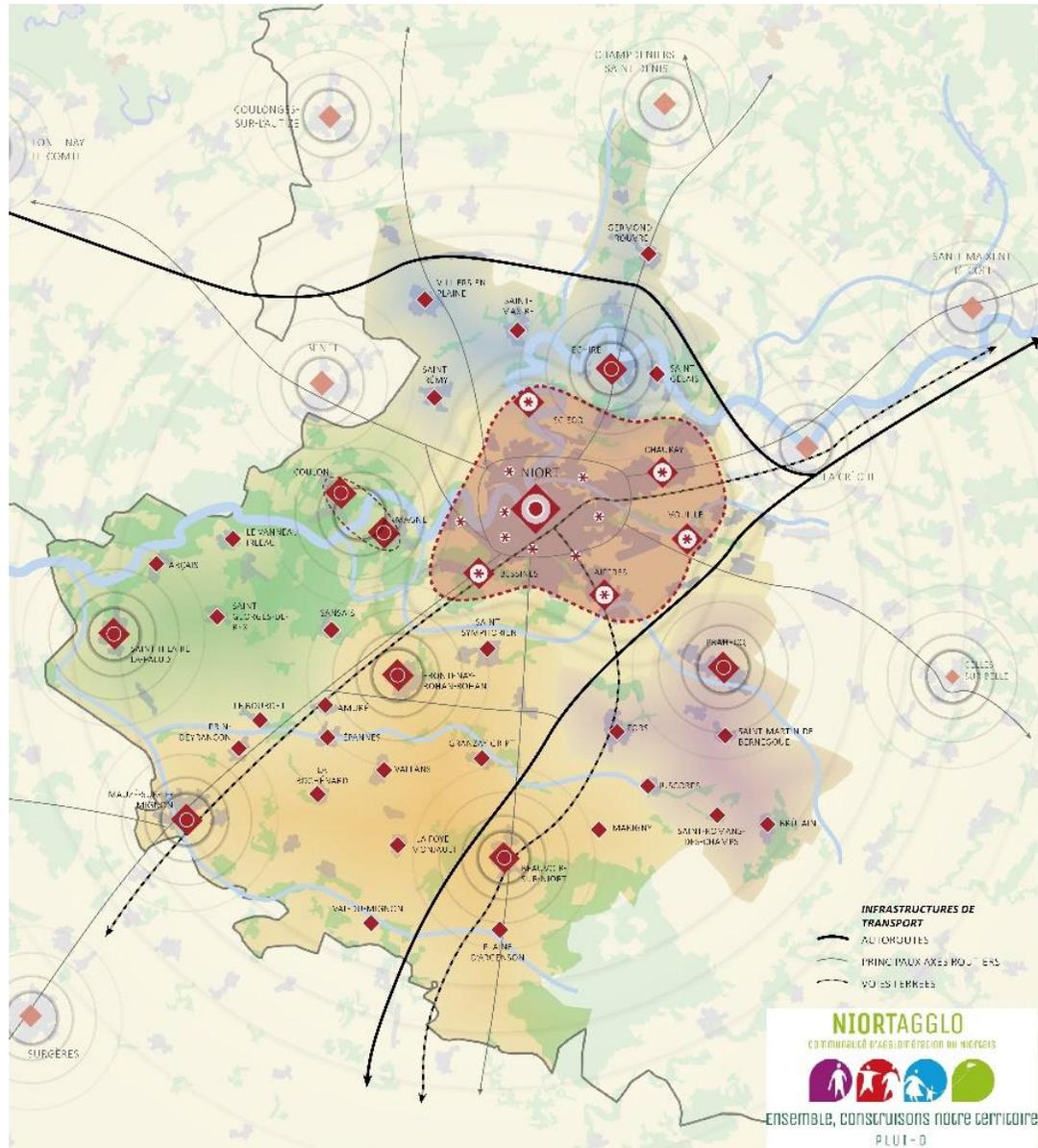
Il s'agit d'une densité moyenne qui pourra, en fonction de la morphologie urbaine locale, être dépassée ou minorée.

Cette densité moyenne signifie donc que ces densités pourront varier d'un secteur à l'autre sur une même commune.

Une densité minimale par OAP sera mise en place dans les documents d'urbanisme.

Organisation territoriale		Densité moyenne minimum (en logts / ha)
Cœur d'agglomération	Niort	28
	Communes du cœur d'agglomération (Aiffres, Bessines, Chauray, Sciecq et Vouillé)	18
Communes d'équilibre		16
Communes de proximité		12
<b>Niort Agglo</b>		<b>21</b>

Figure DOO 19 : Les densités moyennes du SCoT de Niort Agglo en fonction de l'organisation territoriale



### 3. Lutter contre la banalisation des paysages, particulièrement sur les espaces de transition

#### Généralités

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties doivent être étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant la continuité des éléments existants, à savoir répliquer du bâti mitoyen à du bâti, des jardins par des jardins, des dégagements visuels par des espaces non bâtis...

Les constructions situées en limite d'espaces Naturels ou Agricoles ont un double enjeu en termes de qualité urbaine et d'insertion paysagère :

- Permettre la circulation de la biodiversité
- Prendre en compte la topographie : c'est la construction qui doit s'adapter à la pente et non l'inverse

#### Sur les formes bâties

Lorsqu'elles sont situées sur les pentes avec une forte visibilité à l'échelle de la ville, les constructions doivent privilégier des gabarits limitant leur impact sur le grand paysage. Les programmes de logements collectifs ou de maisons individuelles groupées doivent éviter les « effets de barres » avec de longs linéaires bâtis parallèles aux lignes topographiques, en organisant une segmentation réelle ou visuelle des différents volumes.

#### Sur l'implantation des constructions

Les constructions doivent privilégier une implantation et des aménagements permettant une continuité de nature sur la parcelle en respectant la trame des jardins des parcelles avoisinantes et en laissant les fonds de parcelles libres de constructions lorsqu'ils sont en contact avec des espaces Naturels ou Agricoles.

La position du garage ou des stationnements doit être adaptée aux accès du terrain pour limiter la présence visuelle des voies carrossables et les systèmes de rampes (privilégier les accès directs depuis la rue ou l'intégration des stationnements au volume de la construction...).

## Sur le linéaire de haies

« Lors des opérations d'aménagement urbain, le linéaire de haies, quand il est détérioré, devra être renforcé, reconstitué ou compensé. Il ne s'agira pas ici, de s'inscrire dans un processus uniquement comptable de sujets, mais bien d'apporter une réponse par rapport aux effets attendus sur la biodiversité, la préservation des milieux et des continuités écologiques et la qualité paysagère » (Cf. SCoT DOO P9).

### 4. Intégrer le projet dans la trame urbaine en termes de traitement des espaces publics et de circulation

Tout projet doit justifier d'une intégration au quartier où il s'intègre.

Les projets doivent justifier de :

- Un raccordement direct à une voie publique  
Les nouvelles voies doivent chercher à se connecter au réseau viaire existant afin de limiter les voies en impasse. Celles-ci peuvent être accompagnées d'une piste cyclable.
- La création et/ou raccordement aux liaisons douces existantes afin de compléter le réseau de venelles et pistes cyclables
- La création, lorsque cela est possible, d'une placette ou espace de rencontres végétalisés

### 5. Favoriser la mutualisation des espaces : stationnement, jardins partagés...

L'accès au site doit s'effectuer principalement par le réseau de desserte interne, tout en profitant des accès possibles par les voies existantes lorsque ceux-ci ne posent pas de problèmes de sécurité.

Les intersections avec les voies existantes doivent être traitées pour identifier les voies créées comme de véritables rues participant au réseau viaire du bourg.

Tout en conservant l'usage principal de stationnement, le traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire afin de permettre de répondre à plusieurs ambitions :

- Penser les aires de stationnement comme des lieux d'interface et d'intermodalité (mutualisation)
- Résorber les coupures spatiales dans le tissu urbain
- Considérer que ce sont des objets urbains du quotidien participant à la qualité du cadre de vie

- Conserver une certaine perméabilité des sols et lutter contre les îlots de chaleur, les risques d'inondation
- Intégrer l'enjeu de l'entretien, en particulier pour les aires publiques

## **6. Mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire**

### **Gestion des eaux pluviales**

Les opérations d'aménagement doivent prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle.

La mise en œuvre de ces compensations peut se traduire par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration
- Une limitation de la proportion des surfaces minérales grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries...) de façon à stocker temporairement les eaux

Doit être étudiée dans le cadre de tout projet la réalisation d'étude de préfaisabilité de système d'arrosage par eaux de pluie pour tout projet d'aménagement (dont les espaces communs végétalisés sont supérieurs à 500 m<sup>2</sup>).

### **Gestion des déchets**

Toutes les nouvelles opérations d'aménagement doivent intégrer en amont la question des déchets en favorisant une gestion collective.

A titre d'exemple, la création de locaux propreté, d'espaces adaptés à la mise en place de colonnes enterrées ou aériens... pourront être demandés par la collectivité.

Sur la gestion des biodéchets, les sites de compostage partagés sont préconisés afin de permettre aux futurs usagers (particuliers et/ou professionnels) d'initier une démarche collective de compostage, et ainsi de contribuer à réduire le volume des ordures ménagères à collecter et traiter.

## 7. Composition urbaine préférentielle : développer de nouvelles formes urbaines, architecturales et innovantes

### Développer de nouvelles formes urbaines, architecturales et innovantes

« Les secteurs de projet devront développer de nouvelles formes urbaines, architecturales et innovantes, prenant en compte non seulement la performance énergétique, mais aussi une meilleure qualité architecturale et l'adaptation au changement climatique.

- Ainsi, il s'agira de prendre en compte, si nécessaire, dans toutes les opérations de logements neufs et de réhabilitation du parc de logements existants, les critères suivants :
  - l'orientation et la localisation du logement dans la parcelle, la mitoyenneté et la forme du logement
  - la performance énergétique du logement et la qualité des matériaux utilisés (en privilégiant si possible l'utilisation locale)
  - la rationalisation et l'aménagement de la voirie et du stationnement
  - la qualité et le traitement des espaces publics et privés
  - la prise en compte du paysage (intégration, entrées de ville ou de bourg et franges urbaines), de la biodiversité et des corridors écologiques, de la gestion des eaux usées, pluviales et du tri des déchets » (Cf. SCoT DOO P114)

### Préserver l'intimité des espaces privés

Côté rue, favoriser l'implantation du bâti en semi-mitoyenneté (c'est-à-dire construction en limite séparative ou à l'alignement sur au moins un côté), ou le long des voies (chaussées + trottoirs) de desserte permet de faire barrage au regard des passants. L'intimité du jardin, situé à l'arrière est ainsi protégée. Elle peut aussi être accentuée par les éléments bâtis (annexes, clôtures) et par la trame végétale (haies, massifs boisés) qui limitent les vis-à-vis (privilégier la trame verte).

### Aménager des espaces communs plantés ou enherbés (plantation arborée, haie champêtre...) ou bandes plantées

La largeur des aménagements d'espaces communs plantés ou enherbés et des bandes à planter doit être au minimum de 1 mètre, à élargir en fonction de la nature des espaces créés (exemple des haies et des arbres à constituer plus larges que des bandes enherbées, plantées de vivaces ou petits arbustes).

Des trames paysagères en lien avec l'environnement du projet d'aménagement pourront être créées (exemple : trames bocagères).

## 8. Intégrer dans les projets d'aménagement des règles et des critères de performance énergétique pour la réduction des gaz à effet de serres

« Les opérations d'aménagement seront conditionnées à la mise en œuvre des prescriptions suivantes :

- Inciter au développement d'une architecture bioclimatique des nouvelles opérations (implantation, isolation thermique, protection solaire, matériaux, végétalisation), accompagné du développement des modes de chauffage économe en énergie et à faible ou absence de charge « carbone »
- Se connecter aux réseaux de mobilité et aux cheminements doux existants, ou en créer le cas échéant
- Densifier les projets autour des pôles intermodaux (parking relais, aires de covoiturage, gares et haltes ferroviaires...)
- Assurer le traitement intégré des eaux pluviales
- Limiter l'imperméabilisation des sols, par exemple en mettant en place un coefficient de biotope
- Intégrer la TVB dans les projets (maintien, remise en état de corridor, nature en ville...)
- Réduire la consommation d'énergie notamment liée à l'éclairage public et aux enseignes lumineuses et numériques ainsi que limiter la pollution lumineuse dans les opérations d'aménagements ("trame noire") permettant des économies d'énergie et un impact limité sur la faune et la flore » (Cf. SCoT DOO P14)

« Les opérations d'aménagement veilleront à promouvoir et favoriser les ressources produites à proximité géographique (rayon d'environ 150 km) et l'utilisation de matériaux recyclés (matériaux issus de la déconstruction). L'orientation "neutralité carbone" doit s'inscrire dans l'ensemble des réflexions et choix d'aménagement pour limiter et réduire les impacts. Il conviendra de justifier l'équilibre des choix dans un compromis pragmatique développement/stratégie "bas carbone" » (Cf. SCoT DOO R7).

## 9. Limiter la pollution lumineuse dans les opérations d'aménagements

Les conséquences de l'excès d'éclairage artificiel ne se limitent pas à la privation de l'observation du ciel étoilé. Elles sont aussi une source de perturbations pour la biodiversité (modification du système proie-prédateur, perturbation des cycles de reproduction, des migrations...) et représentent un gaspillage énergétique considérable.

Il est donc recommandé de mettre en place les actions suivantes pour l'éclairage public :

- Étude d'éclairage avec objectifs de sobriété et de durabilité
- Horloge pour permettre la gradation ou l'extinction de l'éclairage et/ou de détecteur de présence
- Température de couleur faible (similaire à l'éclairage au sodium)
- Luminaire ne produisant pas de pollution lumineuse
- Éclairage indirect proscrit, orientation des réflecteurs vers le sol, en aucun cas vers le haut
- Matériaux de haute qualité et hautement recyclables (métaux et verres majoritairement)
- Éclairage limité en bordure de zones naturelles ou agricoles
- Éclairage non intrusif sur les parcelles des particuliers

## IV. Orientations particulières des OAP thématiques

### 1. Mode d'emploi

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique répond à une problématique locale par des orientations d'aménagement communes à plusieurs sites. Elle concerne la majorité des sites à projets dont la superficie est peu importante et dont la problématique principale est l'insertion au tissu bâti et naturel environnant.

Le projet doit être réalisé dans la compatibilité de chacune des orientations générales et des orientations particulières des OAP thématiques prévues dans le présent document.

Les contraintes inhérentes à chaque site : pente naturelle, patrimoine, parcelle irrégulière, bâti existant... sont autant d'éléments avec lesquels il convient de composer. Les orientations d'aménagement doivent permettre la prise en compte de nombreux critères. Le porteur de projet doit pouvoir ainsi insérer au mieux son projet dans son environnement.

Un tableau récapitulatif des différentes orientations précise par secteur concerné les éléments à prendre en compte dans l'aménagement futur.

À noter que la colonne « TVB » indique si ce secteur est soumis à des mesures particulières décrites dans l'OAP Trame Verte et Bleue.

## 2. Objectifs

Chacune des orientations doit répondre à 4 grands objectifs à respecter pour la réussite du projet.

<b>Qualité du vivre ensemble</b>	<b>Limitation des espaces résiduels</b>	<b>Qualité paysagère</b>	<b>Qualité environnementale</b>
<p>La densification de l'espace urbanisé suppose de s'insérer dans une entité existante avec son fonctionnement, ses habitudes et de faire évoluer une forme prédéfinie.</p> <p>La préservation de l'intimité de chacun, constitue un enjeu fort dans cette OAP.</p>	<p>En anticipant et intégrant l'ensemble des orientations d'aménagement, le projet doit permettre d'optimiser l'espace à la fois d'habitation mais aussi d'agrément.</p>	<p>Chaque projet s'inscrit dans une double échelle à respecter, dans l'entité urbaine avec ses spécificités (volumétrie, implantation) et son impact à plus large échelle.</p>	<p>La réduction et l'évitement des impacts environnementaux de chaque projet passent par une réflexion anticipée du projet d'aménagement.</p> <p>Les matériaux utilisés, l'implantation du projet, le respect de la végétation existante sont autant de composantes à mettre en perspective du projet de construction.</p>

### 3. Programmation

La typologie de logement est laissée à l'appréciation du ou des aménageurs en concertation avec la commune concernée, tout en respectant la densité imposée.

#### Références par typologies de logements

**Habitat individuel**



**Habitat mitoyen**



**Habitat intermédiaire et collectif**



## 4. Orientations d'aménagement

### **Favoriser l'insertion de l'opération par une implantation optimisée**

L'implantation systématique, répétitive ne doit pas constituer la réponse immédiate. L'opération doit rechercher la limitation d'impacts potentiels sur les habitations existantes, en imaginant une évolution sur le long terme de la zone, ou encore en visant la limitation des déperditions énergétiques.

Plusieurs principes sont imposés :

- Interdire les constructions désaxées de la trame existante, situées en milieu de parcelle, avec un fort vis-à-vis
- Favoriser les apports de lumière naturelle dans le projet
- Favoriser des constructions rapprochées, groupées, compactes, au sein du projet
- Anticiper les vis-à-vis

La mutualisation des accès, la recherche d'une connexion avec le réseau existant, les matériaux utilisés et le traitement des abords sont autant de points participant à la qualité de la desserte sur le site de projet.

En plus de l'aspect sécuritaire que cela peut revêtir, la qualité des espaces sur rue est concernée : démultiplication des matériaux/formes/qualité des clôtures, portails... De la même manière, la limitation des accès donnant sur l'espace public, facilite le déplacement des Personnes à Mobilité Réduite, en limitant le traitement des chaussées.

Les accès sur route départementale sont à éviter lorsque cela est possible. Les accès déjà existants sont à privilégier.



L'approche globale constitue un réel atout pour les espaces dédiés à l'usage privatif ou les espaces pouvant être mutualisés à l'échelle de l'opération.

Les matériaux et les palettes végétales encouragés à travers les annexes du règlement écrit, permettent également une réelle plus-value à l'opération.

L'espace privatif accueillant les usages d'agrément est encouragé sur la partie Sud de la parcelle.

## 5. Prescriptions détaillées des OAP thématiques

Commune	Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
Niort	004	Coulonges - Verrerie	1AUH	0,35	20	7,00	1		L'implantation et la hauteur des logements devront prendre en compte la topographie du site en particulier pour limiter les impacts paysagers. Compte-tenu des caractéristiques environnementales du site, la gestion des eaux pluviales pourra se faire de manière naturelle (la faisabilité technique est à apprécier au moment du projet ; par exemple : utilisation de noues, de bassins végétalisés...).
Niort	007	Rue de la Routière - Ouest	1AUH	0,29	20	5,80	1		L'accès à la zone se fera de manière privilégiée par le Nord, au travers de l'ER n°424.
Niort	008	Rue de la Routière - Est	1AUH	0,39	20	7,80	1		Une OAP pour 2 sites Poursuivre les aménagements Préserver le caractère paysager pour la partie Est
Niort	009	Rue de la Tour Chabot	1AUH	1,32	30	39,60	1		La perméabilité du site devra être assurée par un maillage de trames viaires (les trames piétonnes pourront être intégrées aux trames viaires). L'implantation ainsi que le volume des constructions notamment des logements devront prendre en compte l'environnement bâti existant. Les trames viaires notamment piétonnes devront être accompagnées de plantations. Les accès depuis la rue de la Tour Chabot et de la rue Gavacherie devront être sécurisés.
Niort	010	Rue Denis Diderot	1AUH	1,31	30	39,30	1		Poursuivre l'aménagement de la trame viaire Préserver le cône de vue sur la partie basse de la ville Offrir des formes urbaines et architecturales en harmonie avec les constructions récentes Agrémenter la trame viaire primaire d'un traitement paysager notamment de plantations
Niort	011	Bas Surimeau	1AUH	1,02	20	20,40	1		Enjeu fort Trame Verte et Bleue : conserver la perméabilité des clôtures pour assurer les continuités écologiques (haies et/ou grillage) Minimiser l'imperméabilisation des sols
Niort	012	Impasse du Clos Fleuri	1AUH	0,52	20	10,40	1	Oui	Respect des formes urbaines de l'habitat ancien (R+1) Les espaces publics seront à soigner. Un aménagement paysager le long de la voie ferrée permettra de faire un écran visuel et phonique.
Niort	013	Ilot Champommier Est	1AUH	0,31	50	15,50	1		Enjeu de densification à proximité d'un parc public à créer
Niort	015	Rue de la Colline	1AUH	0,78	20	15,60	1		Préservation - intégration au projet des murs en pierre existants, réutilisation de la pierre dans le projet en cas de création d'ouverture dans les murs Préservation - intégration dans le projet du bâtiment en pierre présent sur la limite Nord, suivant son état de conservation
Niort	017	Sud avenue de Limoges - Partie Est	1AUH	0,42	20	8,40	1		Prendre en compte les nuisances de la RD
Niort	018	Sud avenue de Limoges - Partie Est	1AUH	0,47	20	9,40	1		Prendre en compte les nuisances de la RD Desserte interne par la rue de Saint Lambin par l'intermédiaire de l'ER sur la parcelle IK0084
Niort	019	Souché/Coudraie	1AUH	0,44	20	8,80	1	Oui	Aménager un accès depuis la rue de La Coudraie et depuis la rue Henri Bardin dans le prolongement de l'opération récente Préserver la possibilité de création du cheminement piétonnier à l'Est de la zone Préserver la lisière boisée

Commune	Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
Niort	020	Mirandelle	1AUH	0,26	20	5,20	1		Créer des accès et liaisons fonctionnelles avec les groupements d'habitat voisins, sans prévoir de nouvel accès à partir de la rue de la Mirandelle Assurer des perméabilités piétonnes notamment vers le Sud de la zone vers la rue de la Mineraie Planter la lisière urbaine pour préserver les vues lointaines sur le village de Surimeau et mieux intégrer la future opération au grand paysage Préserver les murs existants et les intégrer au projet
Niort	022	Rue des Ors	1AUH	0,31	20	6,20	1		Prévoir le bouclage viaire entre l'allée du docteur Epagneul et la rue des Ors Maintenir la connexion piétonne existante Nord/Sud Veiller à intégrer l'opération au regard des constructions existantes
Niort	024	Rue de Souché	1AUH	0,24	28	6,72	1		
Niort	027	Roussille	1AUH	1,00	28	28,00	1		Préserver la trame arborée existante Préserver les espaces naturels des rives du cours d'eau Conserver les cônes visuels en direction des espaces naturels et agricoles Principe de liaison douce à créer pour relier le site aux rives de la Sèvre Niortaise
Niort	029	Malbati-Glaie	1AUH	1,71	30	51,30	1		Traiter qualitativement le front urbain et la transition avec les espaces agricoles Créer des accès et liaisons fonctionnelles avec les groupements d'habitat voisins Possibilité d'implantation d'un espace de stationnement mutualisé
Niort	030	Gros Guérin - Nord	1AUH	0,65	25	16,25	1		Préserver les passages agricoles et créer des accès et liaisons avec les espaces d'habitations voisins
Niort	031	Gros Guérin - Ouest	1AUH;1 AUH	5,48	30	164,40	1		Créer des accès et liaisons fonctionnelles avec les groupements d'habitat voisins Possibilité d'implantation d'un espace de stationnement mutualisé Dénivelé à gérer
Niort	033	Chant des alouettes	1AUH	1,54	30	46,20	1		Prendre en compte la qualité du front bâti limitrophe des quartiers résidentiels actuels Réserver des espaces de stationnement collectifs Créer des accès depuis les espaces bâtis voisins Traiter qualitativement le front bâti et la transition avec les espaces agricoles
Niort	034	Brissonnières	1AUH	0,95	25	23,75	1		Assurer des liaisons plantées avec les espaces voisins Conserver les cônes visuels en direction des espaces naturels des ripisylves de la Sèvre Niortaise au Nord
Niort	035	Baudelaire Fief Joly	1AUH	2,31	30	69,30	1		Assurer les accès et le contact avec les quartiers résidentiels entourant la zone Créer une liaison douce structurant la cohésion avec les espaces voisins Réserver des espaces de stationnement mutualisés Traiter qualitativement le front bâti et la transition avec les espaces agricoles à l'Est
Niort	036	Antes - Cholette	1AUH	2,53	22	55,66	1		Créer des liaisons et accès au site sécurisés depuis le réseau de voirie existant Assurer une cohésion visuelle et fonctionnelle avec la zone en projet limitrophe à long terme Soigner l'intégration paysagère de la zone Réserver un espace de stationnement collectif
Niort	037	Angéline Faity	1AUH	0,40	20	8,00	1		Valoriser les vues en direction des espaces agricoles au Nord
Niort	038	Charles Baudelaire	1AUH	0,53	25	13,25	1		Intégrer la zone en cohérence avec les espaces qui l'englobent Conserver la liaison douce structurante du quartier Préserver le caractère piétonnier et la végétation de la voie douce existant en prolongement du chemin de la Milaterie

Commune	Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
Niort	039	Les Champs du Patis	1AUH	1,09	22	23,98	1		Prendre en compte la ligne électrique en prenant contact auprès du Groupe Maintenance Réseaux Poitou-Charentes afin d'étudier leur compatibilité avec la présence des ouvrages à haute et très haute tension existants Des espaces verts devront être situés au Sud-Ouest de ce secteur.
Niort	040	Rue du Moulin d'Ane	1AUH	0,44	20	8,80	1		Traiter qualitativement le front urbain et la transition avec l'espace agricole et naturel Prendre en compte dans l'aménagement de la zone l'ER n°300, destiné à l'élargissement de la voirie Valoriser les cônes de vue sur les espaces naturels et agricoles
Niort	041	Rue Newton	1AUH	0,72	25	18,00	1		Principe de composition urbaine et architecturale innovante pour assurer un aménagement adapté aux prescriptions du périmètre de protection rapproché du captage du Vivier-Gachet
Niort	042	Rue de Telouze	1AUH	1,69	28	47,32	1		Envisager le développement du terrain à bâtir en permettant une connexion vers l'Ouest dans le cas où la maison existante serait supprimée Présence d'un ER afin d'anticiper la cohabitation des usages de parking relais et d'habitat
Niort	043	La Bigoterie	1AUH	1,66	28	46,48	1		Structurer le front urbain avec des principes communs d'implantation des constructions et de traitement des abords Maintenir les éléments de paysages (haies, murets) avec possibilité d'adaptation au cas par cas Limiter la création de nouveaux accès sur la RD 743, à regrouper autant que possible, et satisfaire aux conditions de sécurité
Niort	044	Christol	1AUH	0,80	275	220,00	1		Programme collectif à encadrer
Niort	046	Caserne Largeau	1AUH	4,06	45	182,70	1		Aménager un accès sécurisé à l'opération depuis le carrefour rue de la Blauderie / rue de la Normandie Apporter un aménagement paysager de qualité le long de la voie principale de l'opération, en lien avec la gestion des eaux pluviales et le stationnement Projets de réhabilitation du bâti existant et de renouvellement urbain en cours
Niort	050	Rue de Telouze - Malbati	1AUH	0,83	28	23,24	1		
Niort	053	Scarlati	1AUH	0,46	25	11,50	1		Assurer la continuité des espaces communs végétalisés et le bouclage viaire du secteur pavillonnaire environnant
Niort	054	Souché 1	1AUH	2,12	35	74,20	1		
Niort	055	Souché 2	1AUH	1,17	35	40,95	1		
Niort	056	Souché 3	1AUH	0,37	35	12,95	1		
Niort	058	Wellingborough	1AUH	1,79	50	89,50	1		
Niort	059	Les Terres d'Epona	1AUH	9,01	20	180,20	1	Oui	
Aiffres	101	Les Plantes	1AUH	3,06	18	55,08	1		
Aiffres	102	La Trainee	1AUH	0,57	18	10,26	1		
Aiffres	103	Rue du Moulin	1AUH	1,31	18	23,58	2		Assurer le front urbain Accès à assurer vers la rue du Moulin Liaison douce de 2 mètres de large - accès prévu rue de La Pierrières Accès à assurer vers l'opération "Le Fief Chevalier Est"
Aiffres	105	Le Fief Chevalier Ouest	1AUH	0,93	18	16,74	1		
Aiffres	106	Le Fief Chevalier Est	1AUH	1,73	22	38,06	2		
Aiffres	109	Roussellerie	1AUH	0,48	18	8,64	1		
Aiffres	111	Rue du Haut de la Roussellerie	1AUH	0,54	18	9,72	1		Liaison piétonne à assurer de la rue Haute de la Roussellerie vers la parcelle AR0169
Bessines	112	La Cure	1AUH	0,38	18	6,84	1	Oui	

Commune	Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
Bessines	113	Rue de la Chaîne	1AUH	0,93	18	16,74	2		
Bessines	114	Les Prés de Lalot	1AUH	0,58	18	10,44	1		
Bessines	115	Rue des Taillées	1AUH	1,44	20	28,80	1	Oui	Proximité de la zone humide à gérer Possibilité de réaliser 2 accès : 1 sur la rue des taillées et 1 sur la rue Pierre Mendès France
Chauray	116	Chaban	1AUH	0,68	18	12,24	1		Liaison viaire à assurer vers la parcelle AC0061
Chauray	117	Fraignes	1AUH	0,84	25	21,00	1		
Chauray	120	Melanieau	1AUH	1,18	25	29,50	1		
Chauray	121	Trevins Centre	1AUH	1,22	25	30,50	1	Oui	Aucun accès ne sera autorisé sur la rue du Stade
Chauray	122	Trevins Nord	1AUH	0,80	18	14,40	1	Oui	Aucun accès ne sera autorisé sur la rue du Stade
Chauray	123	Terres de la Seppe - Ouest	1AUH	1,17	18	21,06	1		
Chauray	124	Terres de la Seppe - Est	1AUH	0,45	18	8,10	1		
Chauray	125	Le Poteau	1AUH	0,92	18	16,56	1		Un seul accès voirie interne de la future opération sera autorisé Rue des Deffends le plus éloigné possible du rond-point Les haies existantes sont à protéger
Chauray	126	Sous le Jon - Nord	1AUH	0,63	25	15,75	2		Les opérations centre et Sud sont à raccorder
Chauray	127	Sous le Jon - Centre	1AUH	0,76	25	19,00	2		Les opérations centre et Sud sont à raccorder
Chauray	128	Sous le Jon - Sud	1AUH	0,85	25	21,25	2		Les opérations centre et Sud sont à raccorder
Chauray	129	Grande Versaine - Ouest	1AUH	1,20	18	21,60	1		
Chauray	130	Champs de Derrière la Garenne	1AUH	0,83	25	20,75	1		Continuité à assurer de la coulée verte
Vouillé	132	La Rivière	1AUH	2,96	18	53,28	2		
Vouillé	133	Avenue de Limoges	1AUH	0,49	24	11,76	2		
Vouillé	134	Rue de la Pigeonnerie Ouest	1AUH	0,47	18	8,46	2		
Vouillé	135	Château d'Eau	1AUH	0,40	18	7,20	1		
Vouillé	137	Rue de Niort	1AUH	0,25	18	4,50	1		
Vouillé	138	Le bourg Est 2	1AUH	2,27	18	40,86	2		
Vouillé	139	Le bourg Est 1	1AUH	2,59	18	46,62	1		
Chauray	140	Gondin	1AUH	0,39	18	7,02	1		
Beauvoir-sur-Niort	201	Les Charmes	1AUH	0,54	18	9,72	1		
Beauvoir-sur-Niort	202	Le bourg centre	1AUH	0,69	18	12,42	1		Maison individuelle et maison individuelle groupée
Beauvoir-sur-Niort	203	Le Pas David	1AUH	1,50	16	24,00	1		
Beauvoir-sur-Niort	205	Le Buisson	1AUH	0,51	16	8,16	2		
Beauvoir-sur-Niort	206	Gendarmerie	1AUH	0,70	18	12,60	1		Le projet est global. Il doit comporter un projet de Gendarmerie et un projet d'Habitation. Chaque composante devant occuper environ la moitié de la surface de l'OAP.
Coulon	207	Route de Malécot	1AUH	1,25	16	20,00	1		L'entrée-sortie devra se faire sur la Route de Malécot. Prévoir une liaison douce à raccorder au lotissement de la Rue Bruno Jubien.
Coulon	208	La Prée	1AUH	0,73	7	5,11	1	Oui	Traversée de la haie au milieu interdite

Commune	Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
Échiré	213	Rue de la Croix	1AUH	0,63	16	10,08	1		Une diversité des formes d'assemblage du bâti est également à rechercher pour éviter un urbanisme stéréotypé. Sera créé soit un accès et sortie, soit une dissociation avec un accès et une sortie. Il ne faudra pas créer de front urbain en limite avec la voie ferrée à l'Est. Une transition verte est à créer face à la voie ferrée, pour intégration du bâtiment dans le paysage : trame de haies composées, d'inspiration bocagère et d'essences locales. L'objectif est d'intégrer, par création d'un filtre végétal, non d'occulter.
Échiré	214	Les Champs	1AUH	1,99	16	31,84	1		Liaison avec le lotissement les Champs I et II à intégrer Accès par le chemin des Champs, si celui-ci se voit dégradé suite aux travaux, le maître d'ouvrage devra contribuer à la réfection de cette voie. Préserver les continuités vers l'Ouest
Échiré	215	Le bourg centre	1AUH	1,09	20	21,80	1		Accès par la rue de la Roche Paillée et par la rue des Maréchaux Conserver un accès voirie à la parcelle AK n°100 Mixité sociale et intergénérationnelle attendue
Échiré	217	Route de Saint-Gelais	1AUH	1,29	20	25,80	2		Composition urbaine et paysagère : - Une diversité des formes d'assemblage du bâti est également à rechercher pour éviter un urbanisme stéréotypé. - La présence d'arbres et de haies sur l'ensemble du terrain est à préserver et renforcer. - Les noues paysagères seront à traiter avec soin. - La création d'espace de rencontre, jeux et convivialité est recommandée pour favoriser et développer le lien social. L'implantation d'un parc/jardins collectifs/vergers est conseillée. Déplacement : - La continuité de la voirie est à assurer de façon à créer une radiale en direction du centre et de la rue de la Gare. Les sections devront permettre de créer des liaisons vers le terrain A (rue des Maréchaux) et la rue de la Gare par le lotissement Le Clos d'Aliénor. Une hiérarchisation des voies est définie. Les voies non structurantes seront d'emprise faible, avec un sens de circulation unique si nécessaire. Une mixité des usages sera recherchée, notamment en section de longueur limitée. Des perspectives urbaines sont à créer, évoquant les ambiances traditionnelles de bourg. - Le traitement de l'intersection entre la rue de la Roche Paillée et la voie de desserte interne structurante devra préserver la sécurité (visibilité, sécurité d'accès). - La continuité d'une liaison douce sera assurée en direction du centre bourg et des équipements, en parallèle aux voies routières ou indépendamment. - A minima un accès liaison douce devra être créé avec la rue de Longchamp. - Toute liaison créée devra être réalisée avec une cohérence et une logique globale pour les 2 phases d'aménagement.
Échiré	218	Mursay	1AUH	0,51	12	6,12	1		
Échiré	219	Rue de la Gare	1AUH	0,83	12	9,96	1		Destinations : habitat et commerce/équipement public. Emprise de l'activité commerce/équipement public : à minima 40 %. Un accès par destination à créer sur la D107E (Est de la parcelle). Bande paysagère à créer entre les espaces : - Habitat - commerce/équipement public - Habitat - services techniques

Commune	Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
Frontenay-Rohan-Rohan	220	Le Petit Rabioux	1AUH	1,56	18	28,08	1		
Frontenay-Rohan-Rohan	221	Le Grand Rabioux	1AUH	1,58	18	28,44	1		
Frontenay-Rohan-Rohan	223	La Berlinerie	1AUH ;1AUH	0,78	18	14,04	1	Oui	A lier avec la zone 1AUH (bâtiment agricole)
Prahecq	229	Bon retour	1AUH	0,62	16	9,92	2		
Prahecq	231	La Gare	1AUH	0,48	16	7,68	2		
Prahecq	232	La Croix-Billaud	1AUH	2,00	18	36,00	1		Deux opérations pourront se faire distinctement (de part et d'autre de la route)
Prahecq	233	Les Places	1AUH	1,27	16	20,32	2	Oui	
Prahecq	234	Le Rompis	1AUH	0,45	14	6,30	2		
Prahecq	235	Champs du Sureau	1AUH	0,78	16	12,48	2		
Saint-Hilaire-la-Palud	237	Pierre au Cœur 2	1AUH	1,33	16	21,28	2		
Saint-Hilaire-la-Palud	238	Les Moulins	1AUH	0,61	16	9,76	1		
Saint-Hilaire-la-Palud	239	Grand Pré	1AUH	0,27	12	3,24	2		
Saint-Hilaire-la-Palud	240	Le bourg	1AUH	1,05	16	16,80	2	Oui	
Frontenay-Rohan-Rohan	241	Aumonerie	1AUH	0,26	16	4,16	1		
Frontenay-Rohan-Rohan	242	L'Ouche	1AUH	0,49	16	7,84	1		
Frontenay-Rohan-Rohan	243	Les Tilleuils Est	1AUH	0,42	16	6,72	1		
Prahecq	244	Picard	1AUH	0,50	16	8,00	1		Opération d'équipement public à prévoir
Frontenay-Rohan-Rohan	245	Verger	1AUH	0,50	16	8,00	1		
Echiré	246	Beau soleil	1AUH	0,62	12	7,44	1		Présence d'arbres et de haies sur l'ensemble du terrain à conserver et renforcer, notamment en limite séparative Un seul accès (entrée/sortie) via la parcelle AL n°89 Bande paysagère à intégrer le long de la façade Nord de la parcelle AL n°111 pour préserver l'intimité du cimetière Accès à prendre en compte à la parcelle AL n°91 dans le projet d'aménagement
Amuré	301	Vieux Champs	1AUH	0,50	12	6,00	1	Oui	Créer une bande paysagère totalement inconstructible le long de la rue du Puits (d'une largeur minimale de 15 mètres à partir de la limite de la chaussée communale) Le long de la rue du Puits, seules seront autorisées les clôtures végétales. Pas d'accès (direct ou groupé) le long de la rue du Puits Les accès seront autorisés uniquement par le chemin du jour ou la route du Bourdet.
Amuré	302	Entre les Deux Chemins	1AUH	0,63	12	7,56	1		Renforcer la bande paysagère le long de la route de Niort Marans
Amuré	303	L'ouche au Loup	1AUH	0,29	14	4,06	1		
Arçais	306	Route de Saint-Georges	1AUH	0,39	12	4,68	1		

Commune	Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
Le Bourdet	307	Chemin de Sauzais	1AUH	0,36	12	4,32	2	Oui	
Brûlain	309	Le Guerfour	1AUH	1,69	10	16,90	1		Pour les parcelles F0272 et F0278, les constructions pourront sortir directement sur la rue de la Vieille Forge. Pour la parcelle F0278, une opération d'ensemble devra réalisée avec un accès groupé sur la rue du Guerfour.
Plaine-d'Argenson	310	Four Banal	1AUH	0,39	12	4,68	1		Créer un accès sécurisé (par rapport au virage existant)
Plaine-d'Argenson	312	Petit Chemin	1AUH	0,57	12	6,84	2	Oui	
Épannes	313	Ancienne scierie	1AUH	0,57	12	6,84	1		Liaison douce à prévoir vers la rue Marcel Albert
Épannes	314	Les Jardins de Ribray 2	1AUH	0,58	12	6,96	1		Prévoir le bouclage viaire entre les différentes zones Accès par la rue des Sables, la rue des Céramiques, le chemin de Ribray Accès à prévoir par la rue des Ecoles (ER)
Épannes	315	Les Jardins de Ribray 3	1AUH	0,68	12	8,16	2		
Épannes	316	Les Jardins de Ribray 4	1AUH	0,67	12	8,04	3		
Fors	317	Le Plan de la Tour	1AUH	1,14	12	13,68	2	Oui	
Fors	318	Près de l'Orseau	1AUH	0,79	12	9,48	4	Oui	Gestion de la voirie en contre bas Etudier un lien vers les anciens bâtiments agricoles au Sud du secteur
Fors	320	Route de Prahecq	1AUH	0,69	12	8,28	3	Oui	
Fors	321	Rue des Ecoles	1AUH	0,85	16	13,60	1	Oui	
La Foye-Monjault	322	Le bourg centre	1AUH	0,71	12	8,52	1	Oui	
La Foye-Monjault	323	Le bourg Sud	1AUH	0,40	12	4,80	1	Oui	Les constructions pourront sortir directement sur la rue de la Fiole.
La Foye-Monjault	324	Treillebois	1AUH	0,46	12	5,52	1	Oui	Les constructions pourront sortir directement sur le chemin du Trélong.
Germond-Rouvre	325	La Turbe	1AUH	0,82	12	9,84	1		R+1 possible, accès des 2 côtés
Germond-Rouvre	326	Le Pinier/La Croix	1AUH	0,59	12	7,08	2		R+1 possible, 1 seul accès en haut de la parcelle
Germond-Rouvre	327	La Route des 3 Villages	1AUH	1,25	12	15,00	2		R+1 possible, accès mutualisé, création d'une haie en bordure de la zone A
Germond-Rouvre	328	Les Champs Dorés	1AUH	0,61	12	7,32	1		
Granzay-Gript	329	Rue de la Prairie	1AUH	0,88	14	12,32	1	Oui	2 accès à la zone seront aménagés (1 depuis la rue de Point Belle et 1 depuis la rue de la Prairie). Une voie de desserte nouvelle aménagée à l'intérieur de la zone reliera les 2 accès. Les lots seront desservis par les voies de desserte créées. Les cheminements doux (piétons, y compris PMR, cycles) devront être pris en compte dans l'aménagement de la zone.
Granzay-Gript	330	Rue du Prieuré	1AUH	0,95	12	11,40	2	Oui	L'accès des véhicules à la zone est interdit depuis la Route de Frontenay (RD 102). Deux accès véhicules à la zone seront aménagés : - 1 depuis la Rue du Prieuré - 1 depuis la Rue du Clos Vert

Commune	Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
									Une voie de desserte nouvelle aménagée à l'intérieur de la zone reliera les 2 accès et permettra de desservir l'ensemble des lots. Aucun lot ne sera desservi depuis la Route de Frontenay (RD 102). Les cheminements doux (piétons, y compris PMR, cycles) devront être pris en compte dans l'aménagement de la zone.
<b>Granzay-Gript</b>	331	Route des Taillées Sud	1AUH	0,75	14	10,50	1	Oui	Deux accès véhicules à la zone seront aménagés : - 1 depuis la Route des Taillées (face à l'accès de la zone Nord) - 1 depuis la Route de Frontenay (RD102) Si l'accès sur la RD102 n'est pas possible pour des raisons de sécurité, la zone pourra ne comporter qu'un seul accès, ou présenter deux accès depuis la Route des Taillées. Une voie de desserte nouvelle aménagée à l'intérieur de la zone reliera les 2 accès et permettra de desservir l'ensemble des lots. Aucun lot ne sera desservi depuis la Route de Frontenay (RD 102). Les cheminements doux (piétons, y compris PMR, cycles) devront être pris en compte dans l'aménagement de la zone.
<b>Granzay-Gript</b>	332	Rochefort	UB	0,22	13	2,86	1		
<b>Juscorps</b>	333	Le bourg	1AUH	0,52	12	6,24	1	Oui	
<b>Marigny</b>	334	Les pruneliers	1AUH	1,05	12	12,60	1	Oui	
<b>Marigny</b>	335	Ancien stade	1AUH	1,00	12	12,00	1	Oui	Prolongement de la zone tampon existante en bordure de l'allée des Cytises Accès depuis la D101 Liaison douce à prévoir au sud de la zone
<b>Marigny</b>	336	Ancien stade	1AUH	0,67	12	8,04	1	Oui	Accès depuis la D101
<b>Prin-Deyrançon</b>	337	Augeron	1AUH	0,72	12	8,64	1		Voie douce à créer le long de la haie Voie d'accès uniquement par le chemin communal au Nord
<b>Prin-Deyrançon</b>	338	Les Biardes	UB	0,53	8	4,24	1		
<b>Prin-Deyrançon</b>	339	Pallièrre	1AUH	0,25	12	3,00	1		Accès par le chemin rural du Faugeroux
<b>La Rochénard</b>	340	Le bourg	1AUH	0,30	12	3,60	1		
<b>Saint-Gelais</b>	341	Le bourg	1AUH	2,85	18	51,30	1		Voies douces à créer vers les équipements publics au Nord de la zone Prendre en compte la liaison douce le long de la rue du Prieuré
<b>Saint-Gelais</b>	342	Le bourg Est 1	1AUH	0,70	12	8,40	1		
<b>Saint-Gelais</b>	343	Le bourg Est 2	1AUH	0,61	12	7,32	2		
<b>Saint-Gelais</b>	344	Route d'Echiré	1AUH	2,56	16	40,96	2		
<b>Saint-Georges-de-Rex</b>	345	Le bourg	1AUH	0,60	12	7,20	1		
<b>Saint-Martin-de-Bernegeoue</b>	346	Le bourg	1AUH	2,07	12	24,84	1		Prendre en compte la proximité de l'activité agricole à l'Ouest
<b>Saint-Maxire</b>	347	Les champs Prouteau	1AUH	1,59	11	17,49	1	Oui	
<b>Saint-Maxire</b>	348	Les champs de la croix	1AUH	2,70	15	40,50	1		
<b>Saint-Rémy</b>	349	Clos de l'Epinaie	1AUH	1,20	13	15,60	1	Oui	
<b>Saint-Rémy</b>	350	Beau Logis	1AUH	0,75	10	7,50	1	Oui	Le mur en milieu de parcelle est à conserver autant que possible. Une liaison douce est à créer, permettant d'aller du centre bourg vers les équipements sportifs et le groupe scolaire.

Commune	Numéro	Nom	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB	Particularités
Saint-Romans-des-Champs	352	Le Bourg	1AUH	0,31	12	3,72	1	Oui	
Saint-Symphorien	353	Champ Collet 2	1AUH	2,61	15	39,15	1		1 OAP pour les deux sites Espace vert sous la ligne Haute Tension et le long de la rue Deux OAP à raccorder par une liaison douce Prendre contact auprès du Groupe Maintenance Réseaux Poitou-Charentes afin d'étudier leur compatibilité avec la présence des ouvrages à haute et très haute tension existants
Saint-Symphorien	354	Champ Collet 3	1AUH	1,22	12	14,64	2		
Saint-Symphorien	355	Champenoise	1AUH	0,72	12	8,64	2		
Saint-Symphorien	356	Rue des Charmes	1AUH	0,57	12	6,84	1	Oui	Créer un espace vert important au Sud de la parcelle Assurer la liaison piétonne vers le chemin existant au Sud de la parcelle Maison individuelle groupée pour les logements sociaux à réaliser
Saint-Symphorien	357	Trois Moineaux	1AUH	0,29	12	3,48	2	Oui	Accès par la parcelle AK0157
Sansais	358	Le Cimetière	1AUH	0,40	20	8,00	1		Etudier la mutualisation du parking du cimetière
Sansais	359	La Dernière Roue du Carrosse	2AUH	1,59	18	28,62	-	Oui	Démarche de Haute Qualité Environnementale à mener Travailler sur les formes urbaines et l'intégration paysagère
Val-du-Mignon	361	Moulin Joyeux Nord	UB	0,31	12	3,72	2		
Val-du-Mignon	362	Moulin Joyeux Sud	1AUH	0,52	10	5,20	1		
Val-du-Mignon	365	Chemin du Moulin	1AUH	0,57	14	7,98	2	Oui	
Vallans	366	Le bourg Est	1AUH	0,32	9	2,88	1		
Vallans	367	Allerit	1AUH	0,66	12	7,92	2		
Le Vanneau-Irleau	368	Rue Poliche	1AUH	0,77	12	9,24	2		Accès par la rue Poliche
Le Vanneau-Irleau	369	La Couarde II	1AUH	0,63	15	9,45	1	Oui	
Le Vanneau-Irleau	370	Caillolet	1AUH	0,61	12	7,32	1		Accès par la rue de la Couarde Maintien de la haie existante et création de haies sur les pourtours d'habitations
Villiers-en-Plaine	371	Les Ardilliers	UB	0,31	12	3,72	1		
Villiers-en-Plaine	373	Champs de Cours	1AUH	2,00	12	24,00	1	Oui	
Villiers-en-Plaine	374	Chemin de la Vallonnette 1	UB	0,39	8	3,12	2		Utiliser le chemin d'accès existant
Villiers-en-Plaine	375	Chemin de la Vallonnette 2	1AUH	0,63	12	7,56	1	Oui	
Villiers-en-Plaine	376	Les Versennes	1AUH	0,79	12	9,48	1	Oui	Le site vise à accueillir des équipements publics au sud du terrain (notamment une aire de covoiturage et une caserne de pompiers). Il est possible de créer quelques logements si cela ne contraint pas les projets principaux.

## V. OAP dessinées

Commune	Numéro	Nom	Enveloppe	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB
Niort	001	Avenue de Nantes - Ouest 1	Friche	1AUH	1,28	100	128,00	1	
Niort	002	Avenue de Nantes - Ouest 2	Densification	1AUH	0,56	100	56,00	1	
Niort	003	Avenue de Nantes - Centre	Friche	1AUH	0,53	50	26,50	1	
Niort	005	Brizeaux Nord	Extension	1AUH	3,66	28	102,48	2	Oui
Niort	006	Rue du 8 mai 1945	Densification	1AUH	0,59	20	11,80	1	
Niort	014	Rue des Sablières	Densification	1AUH	0,97	25	24,25	1	Oui
Niort	016	Sud avenue de Limoges - Partie Ouest	Densification	1AUH	1,84	28	51,52	1	
Niort	021	Arsène d'Arsonval	Densification	1AUH	0,56	20	11,20	1	
Niort	025	Vallée Guyot - Est	Extension	1AUH	1,55	23	35,65	1	
Niort	026	Vallée Guyot - Ouest	Extension	1AUH	4,63	45	208,35	1	
Niort	028	Levée de Sevreau	Extension	1AUH	7,34	30	220,20	1	
Niort	032	Route de Coulonges	Extension	1AUH	6,60	30	198,00	2	
Niort	047	Avenue de Paris - Nord	Densification	1AUH	12,63	50	208,00	1	
Niort	048	Avenue de Paris - Sud	Densification	UAa	3,03	50	151,50	1	
Niort	049	Rue du Pont - Rue Brisson	Densification	UAa	0,12	50	6,00	1	
Niort	051	Brizeaux Sud	Extension	1AUH	4,06	28	113,68	2	Oui
Niort	052	Route de Chauray	Extension	1AUH	2,22	28	62,16	1	
Niort	057	Route d'Aiffres	Densification	1AUH	0,88	100	88,00	1	
Aiffres	107	Site de la Gare Nord	Extension	1AUH	3,21	19	60,99	1	Oui
Aiffres	108	Site de la Gare Sud	Extension	1AUH	2,08	20	41,60	2	Oui
Aiffres	110	Le Petit Fief	Densification	1AUH	1,64	18	29,52	1	
Chauray	118	Trevins Sud	Extension	1AUH	2,08	25	52,00	2	
Chauray	119	Grande Versaine - Est	Extension	1AUH	2,51	25	62,75	1	
Sciecq	131	Chemin de la Mariée	Extension	1AUH	1,21	18	21,78	1	Oui
Vouillé	136	Le bourg	Densification	1AUH	1,55	18	27,90	1	
Beauvoir-sur-Niort	204	Les Grands Ormeaux	Extension	1AUH	1,83	16	29,28	2	
Coulon	209	Bois Guichet	Extension	1AUH	2,14	17	36,38	1	Oui
Coulon	210	Champs de la sablière	Extension	1AUH ;1AUX	2,41	16	38,56	2	
Échiré	211	Le Patrouillet 4	Extension	1AUH	1,18	18	21,24	1	
Échiré	212	Le Patrouillet 5	Extension	1AUH	0,85	16	13,60	2	
Échiré	216	Androlet	Extension	1AUH	0,40	12	4,80	2	
Frontenay-Rohan-Rohan	222	Le Bignon	Extension	1AUH	2,31	18	41,58	2	
Frontenay-Rohan-Rohan	224	Les Tilleuls	Densification	1AUH	1,73	18	31,14	3	
Magné	225	ZAC 1	Extension	1AUH	2,47	18	44,46	1	
Magné	226	ZAC 2	Extension	1AUH	5,82	18	104,76	2	
Magné	227	Le Pinier	Densification	1AUH	0,89	18	16,02	1	
Mauzé-sur-le-Mignon	228	La Perrière	Extension	1AUH ;1AUE	7,63	16	122,08	1	
Prahecq	230	La Pointe de Bimard	Densification	1AUH	1,69	14	23,66	1	

Commune	Numéro	Nom	Enveloppe	Zonage	Surface	Densité	Logements	Priorité	TVB
<b>Saint-Hilaire-la-Palud</b>	236	Les Hauts de Montfaucon	Friche	1AUH	1,84	40	73,60	1	
<b>Arçais</b>	304	Les Hauts de Garenne Nord	Densification	1AUH	0,60	12	7,20	2	Oui
<b>Arçais</b>	305	Les Hauts de Garenne Sud	Densification	1AUH	1,28	12	15,36	1	Oui
<b>Le Bourdet</b>	308	Les jardins 2	Extension	1AUH	0,86	7	6,02	1	
<b>Plaine-d'Argenson</b>	311	La Poste	Extension	1AUH	0,85	10	8,50	1	
<b>Fors</b>	319	Terrasses d'Anne	Densification	1AUH	1,12	12	13,44	1	Oui
<b>Saint-Rémy</b>	351	Ouche Basse	Extension	UB ;1AUH	1,31	12	15,72	2	Oui
<b>Val-du-Mignon</b>	360	Olbreuse	Densification	1AUH	0,71	8	5,68	1	
<b>Val-du-Mignon</b>	363	Les Compagnons	Extension	1AUH	1,38	14	19,32	1	
<b>Villiers-en-Plaine</b>	372	Les Marselles	Extension	1AUH	0,67	12	8,04	1	Oui

### **Une légende commune pour établir le diagnostic**

Chaque site possède un état des lieux exhaustif qui ressort de l'analyse de terrain.

Cette analyse et les éléments qui figurent dans le diagnostic établi ont permis de définir les enjeux du site auxquels toute proposition d'aménagement doit répondre.

Au-delà des intangibles d'aménagement, l'aménageur doit répondre en tous points aux enjeux définis pour le site.

Des précisions peuvent être amenées à l'échelle de chaque OAP car spécifiques au site concerné.

Ces précisions seront apportées dans le corps de texte et au sein même du légendage.

### **Une légende commune pour l'OAP**

Les intangibles de chaque projet d'aménagement sont définis par la légende ci-après.

Ces intangibles constituent la base même du projet à réaliser.

Quel que soit le projet proposé, les intangibles devront être respectés.

Des compléments d'aménagement sont également rédigés afin de répondre à l'ensemble des thématiques en lien avec l'aménagement et le respect du cadre dans lequel il s'insère, tant environnemental, paysager qu'architectural.

# Une légende commune

## Typologie d'occupation du sol

-  Habitat collectif
-  Habitat intermédiaire / de ville
-  Habitat individuel isolé ou mitoyen
-  Zone de stockage
-  Zone d'activité
-  Equipement
-  Zone de commerce de proximité ou du tertiaire
-  Stationnement

## Implantation

-  Bâtiment
-  Implantation des bâtiments
-  Bâti existant
-  Secteur d'OAP

## Desserte

-  Voie structurante
-  Voie secondaire
-  Liaison douce
-  Implantation préférentielle de stationnement
-  Espace de retournement

## Trame verte

-  Implantation d'espace vert
-  Implantation d'espace boisé
-  Implantation d'espace naturel

## Élément bâti et paysager

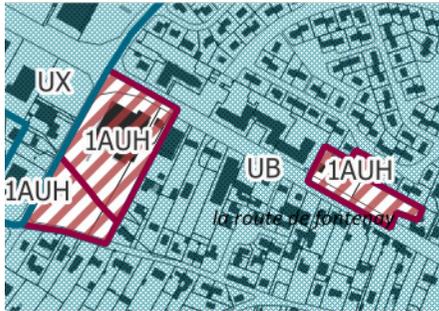
-  Zone de rencontre / placette
-  Murets à préserver

## Trame bleue

-  Surface en eau
-  Zone humide

## OAP Dessinée n°1 à 3 : Avenue de Nantes

### \_Site et situation



#### Commune : Niort

Site : Avenue de Nantes

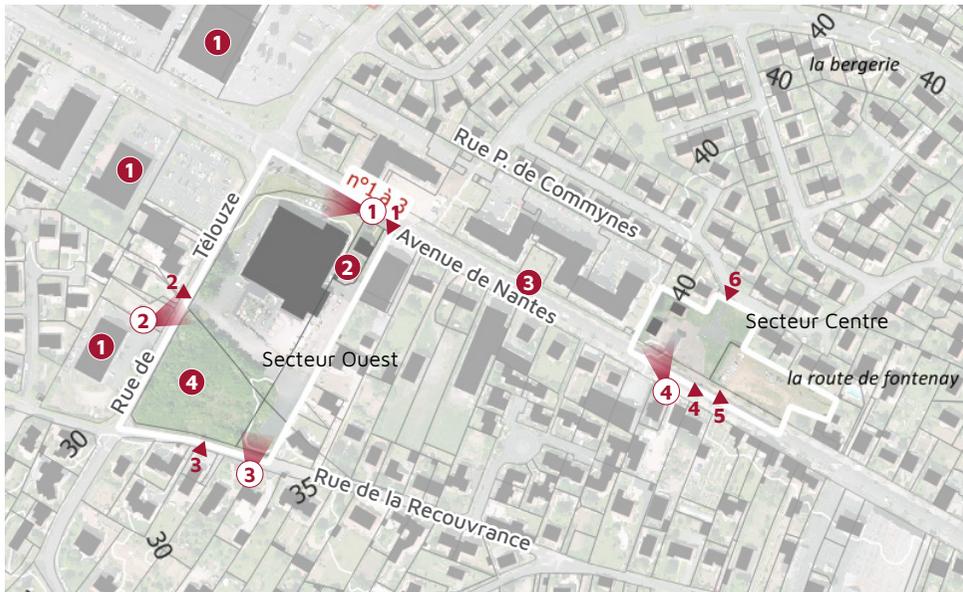
Surface : 2.37 ha

Densité minimale de l'opération : 100 à l'Ouest, 50 au centre

Phasage de l'opération : 1



Secteur en densification, il s'étend sur deux sites de part et d'autre de l'Avenue de Nantes. Tous sont accessibles depuis l'Avenue de Nantes (accès 1, 4 et 5). Le site à l'Ouest l'est également depuis la rue de Télouze et la rue de la Recouvrance (accès 2 et 3), tandis que le site au centre est bordé par la rue P. de Comynnes (accès 6).



### \_Environnement urbain, naturel et paysager



#### Forme urbaine environnante :

Le site à l'Ouest s'insère entre une zone urbaine mixte, composée d'habitations de type individuel (plain-pied/R+1) et collectif (R+2/R+3), et une zone d'activités, composée de bâtiments de type industriel et de grandes surfaces ①. À proximité directe du site, au Nord-Est, se trouve une maison individuelle ②. L'accès 1 s'insère entre cette habitation et une salle de sport.



Le site au centre s'insère entre un tissu d'habitations de type pavillonnaire (plain-pied/R+1) au Nord, du collectif (R+3) à l'Ouest et de l'individuel mitoyen aligné sur la voirie (R+1/R+2) au Sud-Est.

#### Accès :

Le secteur se trouve à proximité du groupe scolaire Louis Aragon et des transports en commun (ligne de bus n°4). Les continuités piétonnes sécurisées sont absentes le long du côté Nord de la voirie, entre les deux sites ③.



#### Environnement :

Le site Ouest est occupé par une surface végétale relative dans sa partie Sud ④, bordée par une haie, puis un muret recouvert de végétation (photo ③). En partie Nord, un bâtiment de type industriel vacant (anciennement Bricomarché) et ses places de stationnement (photo ①) occupent la majeure partie du site. Deux cèdres (photo ②) marquent l'entrée sur le site depuis la rue de Télouze.

Le site Centre est occupé par une station-service désaffectée (photo ④) et deux petits pavillons vacants sur la parcelle Ouest. La parcelle sert actuellement à entreposer des matériaux. Les deux parcelles sont séparées par une haie arbustive.

## \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche : 100 log/Ha à l'Ouest et 50 au centre.

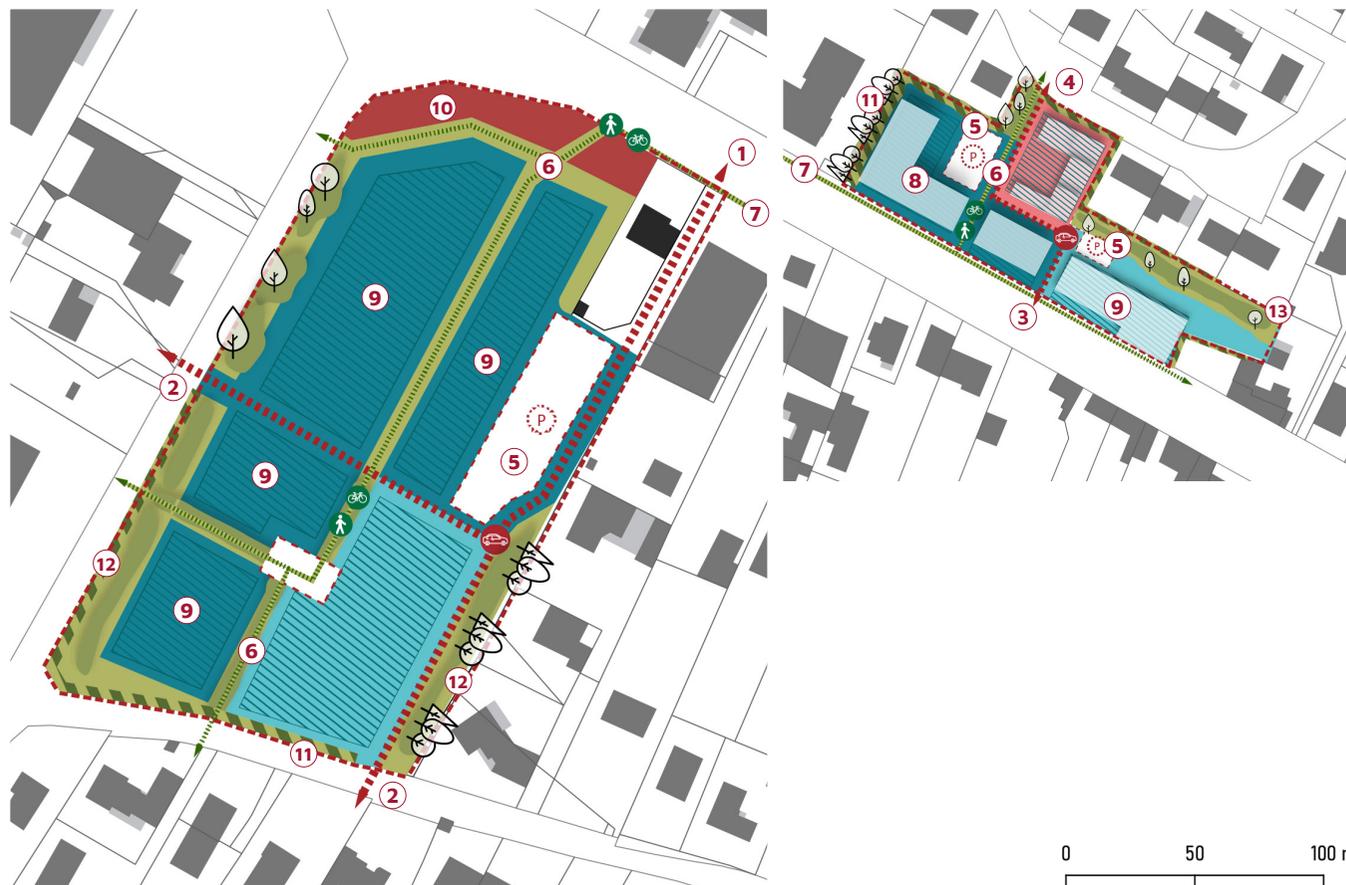
### \_Vocation du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

### \_Aménagement :

1/ L'accès principal aux constructions se fera par l'avenue de Nantes pour les deux sites ; à l'Ouest, en passant par l'accès existant ① jusqu'à la rue de Télouze et la rue de la Recouvrance ② ; et au centre, par un accès direct depuis la voirie ③, jusqu'à la rue P. de Comynes ④. Afin de limiter l'espace dédié à la circulation et d'optimiser l'espace dédié à l'habitat, des espaces de stationnement mutualisé seront envisagés ⑤. Le cas échéant, ils devront être plantés et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 20% de leur surface. Des voies douces pourront être aménagées de façon à traverser les deux sites ⑥. La connexion entre ces voies douces devra également être assurée le long de l'avenue de Nantes ⑦.

2/ Sur les deux sites, il s'agira de proposer une diversité des formes d'habitat tout en respectant la densité exigée. Une majorité de logements collectifs devra être garantie, notamment en façade de l'avenue de Nantes afin d'atteindre les objectifs de densité ⑧. Elle sera accompagnée d'opérations de logements mitoyens ou individuels, qui pourront s'implanter en second rideau afin de participer à la transition harmonieuse avec les tissus résidentiels environnants ⑨. Au centre, l'implantation des constructions veillera à assurer l'alignement sur voirie. Sur le site Ouest, du commerce en rez-de-chaussée pourra être autorisé en front de rue ⑩.



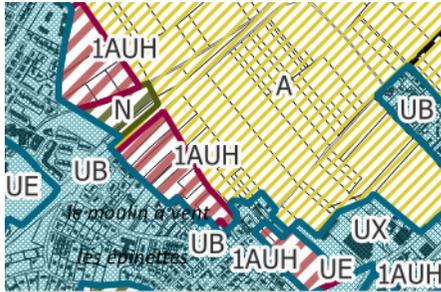
3/ Les espaces plantés existants sous la forme de haies en clôture seront conservés et renforcés ⑪. Ailleurs, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies et d'espaces plantés entre les sites et les parcelles habitées est encouragée, afin de limiter les vis-à-vis ⑫.

Sur le site Ouest, l'espace devra être planté le long de la rue de Télouze pour assurer la transition avec la voirie et donner une valeur paysagère à ce site situé en entrée de ville ⑫.

Sur le site Centre, un espace planté collectif prendra place afin d'offrir des espaces communs qualitatifs aux futurs habitants de l'opération et pour garantir la transition vers le tissu pavillonnaire à l'arrière ⑬.

Les façades urbaines donnant sur l'avenue de Nantes doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

\_Site et situation



**Commune : Niort**

Site : Brizeaux Nord et Sud  
Surface : 9.94 ha  
Densité minimale de l'opération : 28  
Phasage de l'opération : 1 et 2

Secteur en extension, il se trouve à la lisière entre la zone urbaine et les espaces agricoles, à l'Ouest du lotissement du lieu-dit Les Justices et Brizeaux. Il est bordé et accessible au Nord par la Rue de Cherveux, et possède également un accès sur le lotissement (accès 1). L'accès au site se fait également au Sud par la Rue des Vanelles (accès 2). Le site est également longé et traversé par trois chemins de terre carrossables, mais non-adaptés à la circulation (chemins des Champs Noirs, du Fief de la Paillée et de Veau Bernard).



\_Environnement urbain, naturel et paysager



**Forme urbaine environnante :**

Le site à l'Ouest s'insère en continuité d'une zone urbaine mixte, composée d'habitations de type individuel (plain-pied/R+1) ① et collectif (R+2/R+3) ②. Organisé sous forme de lotissements, cet espace prévoit un accès amorcé vers le site (photos ① et ②), ainsi qu'une frange piétonne permettant de longer le secteur. Au Sud, le tissu urbain est plus ancien, avec diverses maisons en pierre et des corps de ferme se mêlant à un tissu pavillonnaire plus récent ③.

**Accès :**

Le secteur se trouve à proximité de l'école des Brizeaux, ainsi que divers services et équipements. Les transports en commun sont à proximité (ligne de bus n°2 et 10) ainsi qu'un parking relais. Aujourd'hui, le site est desservi par de nombreux chemins qui permettent d'assurer des continuités piétonnes depuis la zone urbanisée.

Accessible par la rue des Vanelles, il est prévu un Emplacement Réservé donnant accès au Sud du site (accès 2, photo ③).

**Environnement :**

Le site à l'Ouest est longé par un chemin de terre (photo ①), bordé par une haie. Un faible dénivelé d'Est en Ouest est constaté. La voie ferrée traverse le site de part en part, entourée de haies arborées denses. Le site est principalement constitué de prairies et de champs.

## \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche : 28 log/Ha

### \_Vocation du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

### \_Aménagement :

1/ Pour la partie Nord du secteur, les accès principaux aux constructions se feront par la rue Eric Tabarly et par le chemin du Fief de la Paillée. Ce chemin devra donc être aménagé afin d'accueillir de la circulation. Les circulations douces existantes seront préservées ; de nouvelles seront créées au sein de l'espace.

Pour le secteur Sud, les accès principaux se feront par la rue des Vanelles et la rue Don Quichotte. Un parking mutualisé sera aménagé au Nord du secteur.

Les voies douces pourront être aménagées afin de relier les équipements publics ainsi que les secteurs déjà urbanisés. Il s'agira également de garantir la végétalisation des dessertes.

2/ Il s'agira de proposer une diversité des formes d'habitat tout en respectant la densité exigée. Les logements devront être accolés aux murs pignons afin de permettre une transition entre l'individuel groupé et le collectif.

3/ Les cônes de vue sur les parcelles agricoles seront à valoriser.

Ce secteur est concerné par une OAP TVB.



## OAP Dessinée n°6 : Rue du 8 mai 1945

### \_Site et situation



Secteur en densification, il peut être accessible par la rue du 8 mai 1945 au Sud. Le site est relativement plat. Le secteur de projet, dont les terrains sont des fonds de jardins, s'insère dans une forme urbaine pavillonnaire. Un Espace Boisé Classé (EBC) se situe en limite parcellaire à l'Ouest du secteur.

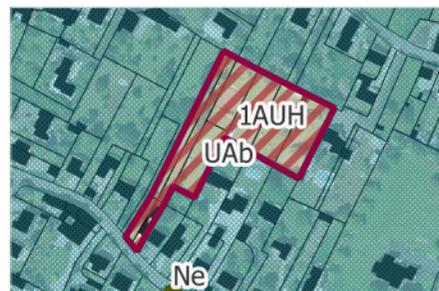
### \_Description de l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation

Le site visera à accueillir de l'habitat individuel et/ou mitoyen (1).

L'accès sera à double sens et se fera par la rue du 8 mai 1945 (2).

L'implantation et la hauteur des logements devront prendre en compte la topographie du site en particulier pour limiter les impacts paysagers.

### \_Extrait du zonage du PLUi



#### Commune : Niort

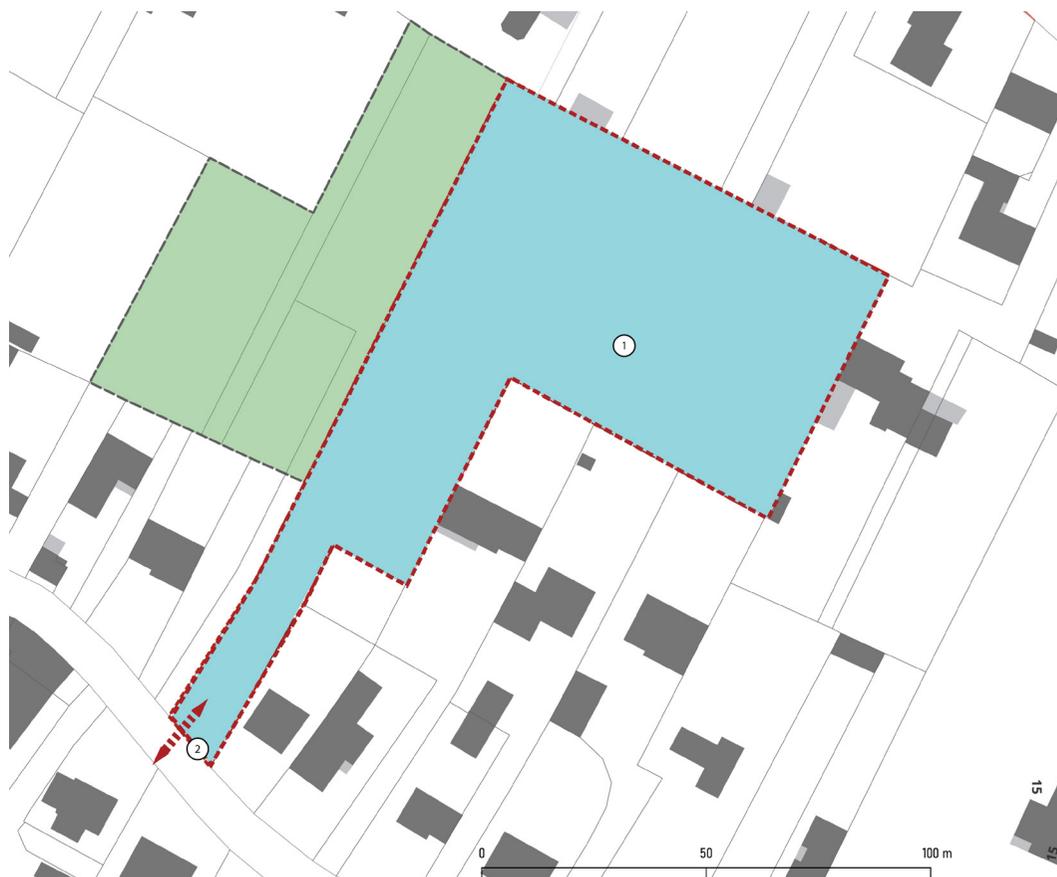
Site : Rue du 8 mai 1945

Surface : 0.59 ha

Densité minimale de l'opération : 20

Phasage de l'opération : 1

### \_Orientations et aménagement



## OAP Dessinée n°14 : Rue des Sablières

### \_Site et situation



Secteur en densification, il peut être accessible par la rue des Sablières au Nord et par la rue de la Burgonce au Sud. Le site est relativement plat avec une moindre élévation au Sud-Ouest du secteur. Les terrains sont des fonds de jardins. La densité du site est faible. Un Espace Boisé Classé (EBC) se situe au Nord du site ainsi qu'un talus arboré à l'Ouest près de la voie ferrée.

### \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

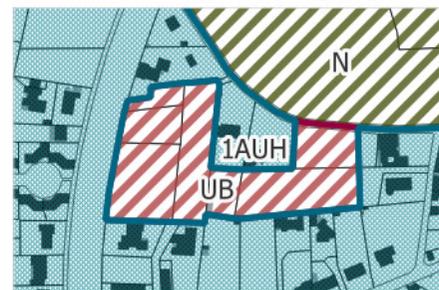
Le site visera à accueillir de l'habitat individuel et/ou mitoyen (1).

Plusieurs accès sont envisageables : le premier au Nord par deux emplacements réservés vers la rue des Sablières (2) ; le second au Sud, par un empaceement réservé vers la rue de la Burgonce (3).

Une transition paysagère sera préservée avec les constructions individuelles existantes (murs en pierres notamment) (4). Le talus arboré en limite Ouest de la zone sera conservé pour limiter l'impact sonore et visuel de la voie ferrée (5).

Ce secteur est concerné par une OAP TVB.

### \_Extrait du zonage du PLUi



#### Commune : Niort

Site : Rue des Sablières

Surface : 0.97 ha

Densité minimale de l'opération : 25

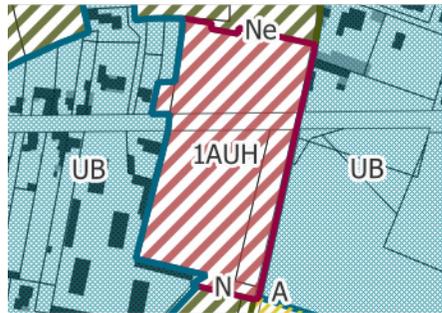
Phasage de l'opération : 1

### \_Orientations et aménagement



## OAP Dessinée n°16 : Sud avenue de Limoges – Partie Ouest

### \_Site et situation



#### Commune : Niort

Site : Sud Avenue de Limoges - Partie Ouest  
Surface : 1.84 ha  
Densité minimale de l'opération : 28 au Nord  
30 au Sud  
Phasage de l'opération : 1



Deux sites composent le secteur d'OAP.

La partie Sud est bordée, à l'Est, par la rue du Fief Joly (accès 1), tandis que la partie Nord est bordée par la rue de la Vallée Guyot .



### \_Environnement urbain, naturel et paysager



#### Forme urbaine environnante :

La partie Sud s'insère entre une zone d'habitation composée d'immeubles de logements collectifs en R+2 (1), photo (1), et un secteur en projet qui prévoit l'implantation du lotissement « Les Terres d'Epona » (2). L'habitation au Nord-Ouest qui partage une clôture avec le site, lui offre un mur pignon à gérer dans l'aménagement du secteur (3). De la même façon, les garages de la résidence, adossés au secteur, donnent des murs aveugles. En revanche, la partie Nord s'insère au sein d'un tissu composé d'habitations de type pavillonnaire (maisons de plain-pied ou en R+1). Un panneau publicitaire est implanté à proximité de la voirie (photo (4))



#### Accès :

Le secteur est longé par une voie douce aux abords végétalisés (photo (2)). La ligne de bus urbain n°3 s'arrête à proximité directe du site, le long de l'avenue de Limoges (arrêt vallée Guyot). Les continuités piétonnes le long de l'avenue de Limoges sont assurées par un cheminement en terre en bordure de voirie, mais ne sont pas aménagées à cet effet (photo (4)).



#### Environnement :

Un petit talus planté, surmonté d'un ancien mur en pierres sèches borde la partie Nord, le long de l'avenue de Limoges. Ce même mur en pierres se poursuit à l'Ouest et assure la clôture avec les parcelles habitées riveraines. À l'Est, le site est bordé par une haie arbustive (photo (3)).



En partie Sud, quelques motifs végétaux occupent le site, au niveau de l'accès 1 et le long de la rue du Fief Joly. Elle est également bordée par un mur en pierres le long de l'avenue de Limoges.

## Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche : 28 log/Ha au Nord et 30 log/Ha au Sud.

### Vocation du site :

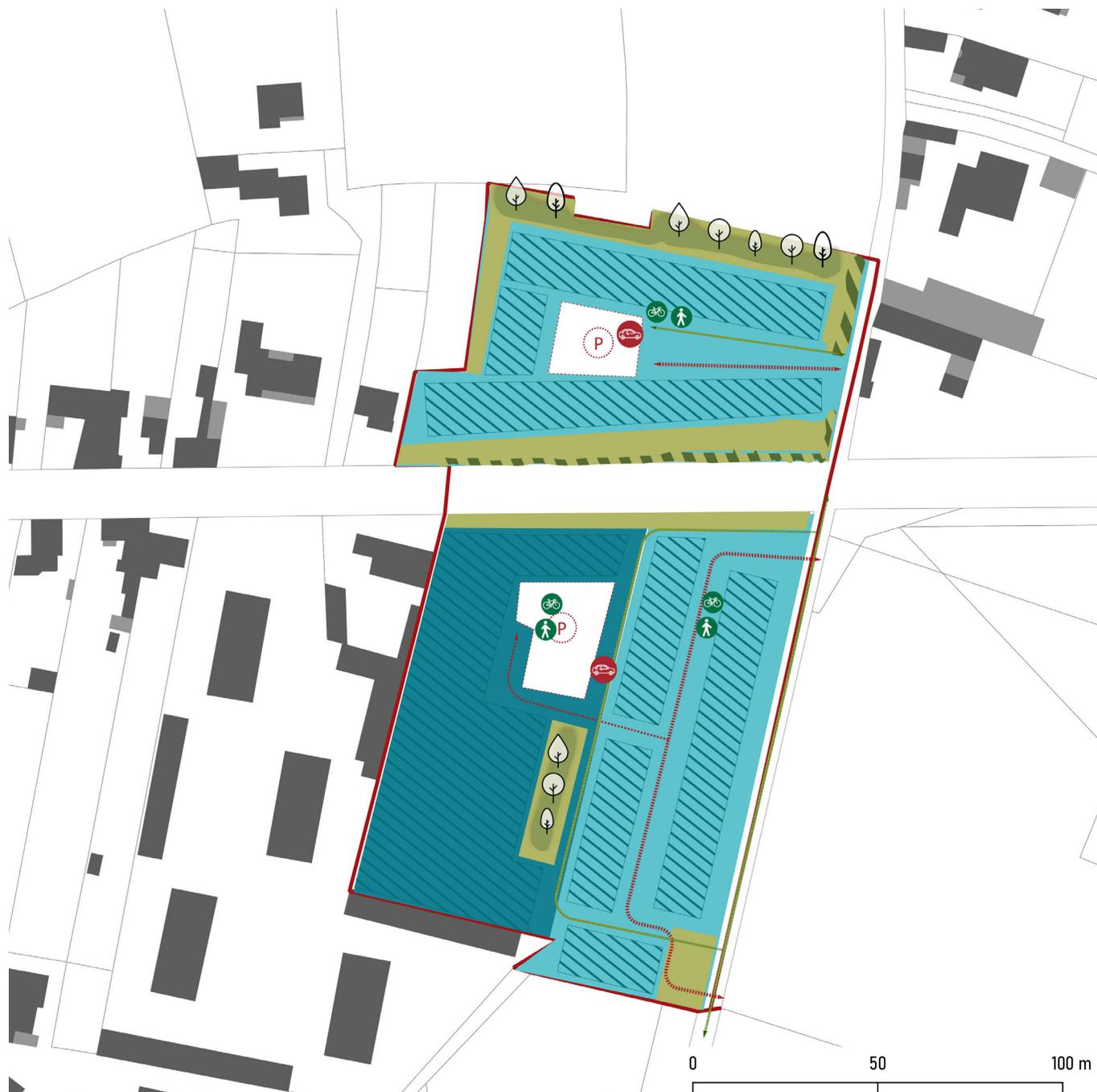
Le site a vocation à accueillir des logements.

### Aménagement :

1/ L'accès principal aux constructions se fera par la rue du Fief Joly. Afin de limiter l'espace dédié à la circulation et d'optimiser l'espace dédié à l'habitat, des espaces de stationnement mutualisés seront envisagés. Le cas échéant, ils devront être plantés et devront y être privilégié un traitement perméable sur minimum 20% de leur surface. Des voies douces pourront être aménagées afin de relier les espaces de stationnement et la rue du Fief Joly.

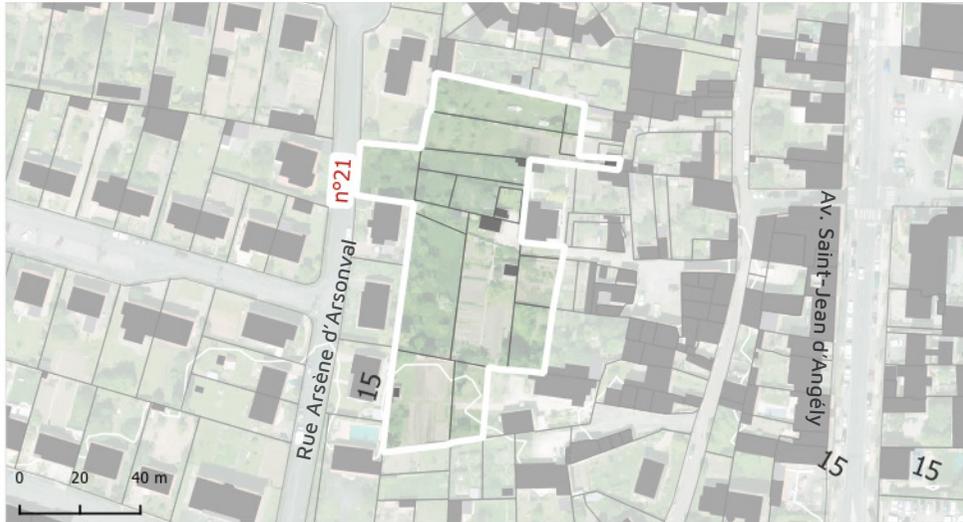
2/ Il s'agira de proposer une diversité des formes d'habitat tout en respectant la densité exigée. Les logements intermédiaires devront être accolés aux murs pignons afin de permettre une transition entre l'individuel groupé et le collectif.

3/ La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies ou d'espaces plantés entre le site, l'avenue de Limoges et les secteurs N au Nord et au Sud, est encouragée afin de limiter les vis-à-vis et limiter l'impact sur les zones naturelles.



## OAP Dessinée n°21 : Arsène d'Arsonval

### \_Site et situation



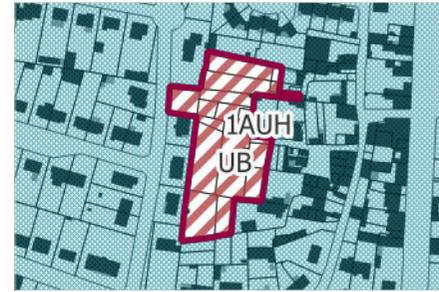
Secteur en densification, il peut être accessible par la rue Arsène d'Arsonval à l'Ouest. Le site est relativement plat. Le secteur de projet, dont les terrains sont des fonds de jardins, s'insère dans une forme urbaine pavillonnaire dense.

### \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le site sera accessible par un accès commun en double sens par la rue Arsène d'Arsonval (1). Une voie sera traversante du Nord au Sud (2). A l'Est, deux voies douces seront aménagées afin de relier le nouveau lotissement à la rue de Nambot (3).

Les transitions paysagères (haies plantées, jardins, ...) seront préservées vis-à-vis du bâti existant pour limiter les vues directes.

### \_Extrait du zonage du PLUi



#### Commune : Niort

Site : Arsène d'Arsonval

Surface : 0.56 ha

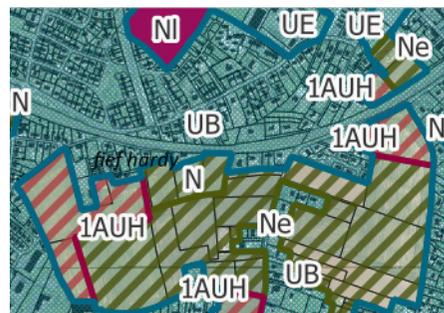
Densité minimale de l'opération : 20

Phasage de l'opération : 1

### \_Orientations et aménagement



\_Site et situation



**Commune de Niort**

Site : Vallée Guyot Ouest et Est

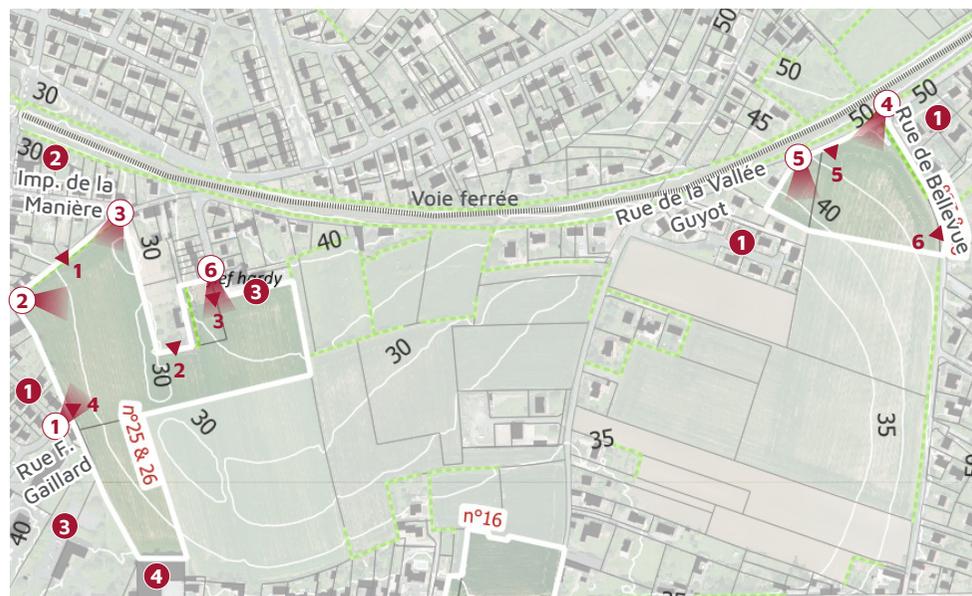
Surface : 6.18 ha

Densité minimale de l'opération : 28 & 50 à l'Ouest 23 à l'Est

Phasage de l'opération : 1



Secteur en extension, il s'étend sur deux sites sur la Vallée Guyot (secteur Ouest et secteur Est 2). Deux sites sont accessibles depuis l'impasse de la Manière (accès 1, 2 et 3). Le site à l'Ouest l'est également depuis la rue Françoise Gaillard (accès 4), tandis que le site à l'Est est bordé et accessible depuis la rue de la Vallée Guyot et la rue de Bellevue (accès 5 et 6).



\_Environnement urbain, naturel et paysager



**Forme urbaine environnante :**

Le site à l'Ouest s'insère entre une zone urbaine mixte, composée d'habitations de type individuel (plain-pied/R+1) ① et collectif (R+2/R+3) ②, ainsi qu'une zone plus dense, allant jusqu'au R+5 ③ depuis laquelle un accès au site a été amorcé (photo ①). Au Sud, on trouve un bâtiment industriel de type location de stockage ④. Un mur en pierre couvert de végétation borde le site au Nord, le long de l'impasse de la Manière (photo ②). Il se dégrade pour donner à voir le cœur du premier site (photo ③). Le site se situe en prolongation d'un petit quartier de maisons individuelles pavillonnaires ou groupées. Le troisième site tout à l'Est se situe au sein d'un ensemble pavillonnaire plus lâche, constitué principalement de maisons individuelles de plain pied.



**Accès :**

Le site est aujourd'hui à quelques minutes des lignes 3 et 7 de bus, et reste à proximité des services disponibles en extension de centre bourg.



**Environnement :**

La topographie des deux sites est prononcée et induit un enjeu de gestion des eaux pluviales. Le site est également à la transition entre des espaces urbanisés et des espaces verts plus protégés.



Le site tout à l'Est est visible, séparé de la rue de la vallée Guyot par une dessinée clôture à piquets (photo ⑤). Il se dissimule depuis la rue de Bellevue par une grande haie arborée (photo ④), ainsi qu'un petit talus planté. Il est également entouré de petites cultures (privées) de vignes, et n'est pas clôturé sur sa partie Ouest.



## Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Secteur Ouest

**Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :** Partie Ouest : 50 logements/Ha. Partie Est : 28 logements/Ha.

### Vocation du site et programmation :

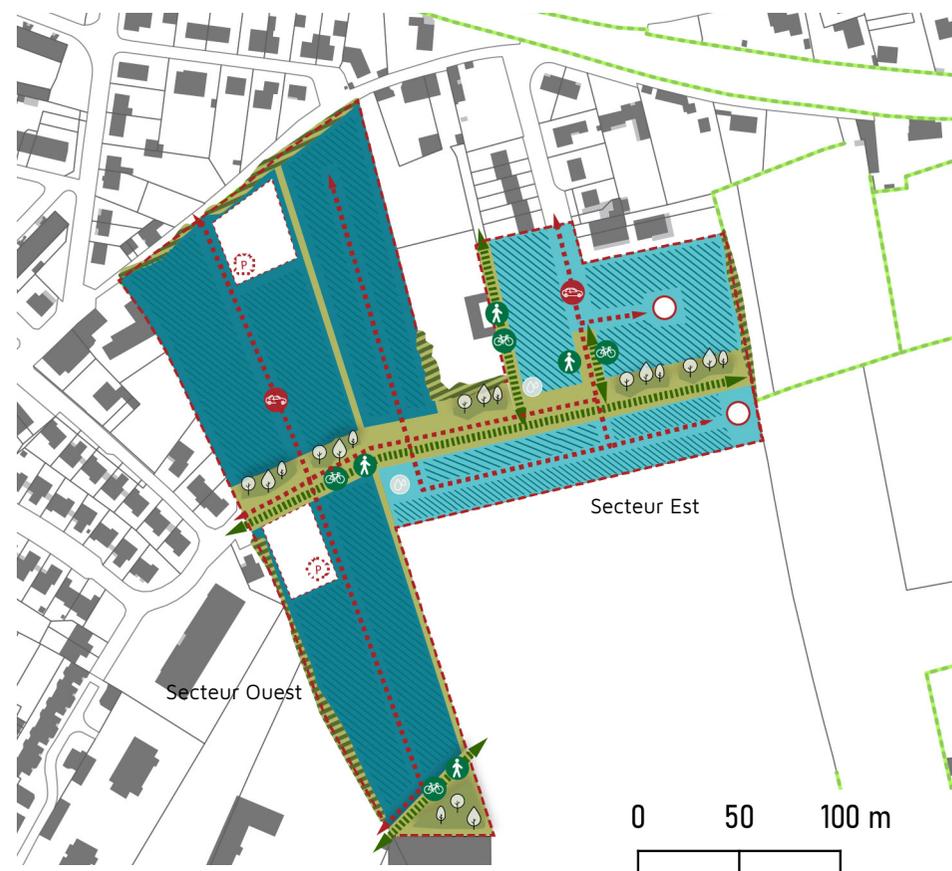
Le site a vocation à accueillir des logements.

### Aménagement :

1/ L'accès aux constructions se fera via le prolongement de l'impasse des Gardenias et via une desserte Nord-Sud traversant la parcelle jusqu'à l'Impasse de la Manière. Ces dessertes seront reliées à la rue F.Gaillard au centre. L'aménagement des accès aux parcelles devra considérer et préserver le libre écoulement des eaux pluviales dans le fossé le long de la rue de desserte. Des chemins piétonniers pourront être proposés afin de relier les chemins existants aux zones Naturelles, ainsi qu'au centre de la parcelle pour préserver le cône de vue existant à l'amorce de l'impasse des Gardenias. L'aménagement du site devra assurer la continuité des liaisons douces existantes. Des liaisons douces à travers le parc seront créées pour relier les quartiers.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les constructions devront respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti en reprenant les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal. Sur la partie Ouest, les habitations seront préférentiellement du collectif. Sur la partie Est, elles seront préférentiellement de l'individuel. Ainsi, la partie Ouest sera plus dense que la partie Est. Les nouvelles constructions devront chercher une continuité avec les constructions préexistantes.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. A l'Ouest, les espaces plantés existants sous la forme d'ensemble ou de haies pourront être conservés. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation d'un espace boisé sur le site est encouragée au Sud. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée. Les haies présentes au Nord et au Sud-Ouest du secteur de projet devront être préservées en totalité afin de maintenir une frontière entre l'espace habité et la voirie. Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité, notamment en garantissant une part arborée de la parcelle. Un aménagement vert pourra être proposé au cœur de l'opération afin d'offrir un espace de rencontre.



A l'Est, la mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est encouragée au Sud. La haie présente à l'Est du secteur de projet devra être préservée en totalité afin de maintenir une frontière physique entre l'espace habité et l'espace cultivé. Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité, notamment en garantissant une part arborée de la parcelle.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles. Des espaces de stationnements mutualisés pourront être envisagés. Le cas échéant, ils devront être plantés et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 20% de leur surface. Si l'accès au site ne permet pas une traversée, un espace de retournement devra être prévu.

Les cônes de vue depuis les quartiers d'habitations seront valorisés.

## \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation \_Secteur Est

**Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche :** Secteur Est : 23 logements/Ha.

### \_Vocation du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

### \_Aménagement :

1/ L'accès aux constructions se fera directement via la rue de la Vallée Guyot et la rue de Bellevue, ou par la voie de desserte nouvellement créée. Un ou des accès mutualisés pourront être envisagés afin de desservir des constructions en second rideau. L'aménagement des accès aux parcelles devra considérer et préserver le libre écoulement des eaux pluviales dans le fossé le long de la rue de desserte. Un chemin piétonnier pourra être proposé à l'Ouest afin de relier la rue de la Vallée Guyot à l'espace naturel au Sud. L'aménagement du site devra assurer la continuité des liaisons douces existantes. Des liaisons douces à travers le parc seront créées pour relier les quartiers.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les constructions devront rechercher à s'inscrire dans la pente en orientant leur faitage dans le même sens que celle-ci et en limitant ainsi les remblais et les déblais au strict minimum. Les maisons d'habitation seront préférentiellement de plain-pied (R), ou R+1, en individuel ou individuel groupé. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal.

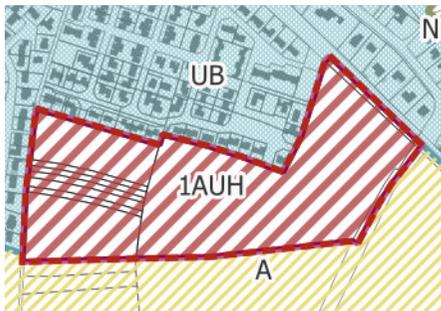
3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est encouragée au Sud. La déclivité du site nécessite de maintenir des surfaces libres de pleine terre pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. L'angle Nord-Ouest du secteur de projet pourra être préservé de toute artificialisation, et des haies pourront être implantées perpendiculaires à la pente afin de participer au drainage.



4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles. Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 20% de leur surface.

Les cônes de vue depuis les quartiers d'habitations seront valorisés.

\_Site et situation



**Commune : Niort**

Site : Levée de Sevreau  
 Surface : 7.34 ha  
 Densité minimale de l'opération : 30  
 Phasage de l'opération : 1

Secteur en extension, il peut être accessible par la rue Ambroise Croizat au sein du lotissement au Nord-Ouest du site (accès 1, 3 et 4 pour les voitures, et 2 et 5 en voie douce), ainsi que par une voie douce à l'Ouest (6), et le Chemin Vert à l'Est (7). Au Nord, le site est bordé par la voie ferrée. Le site est relativement plat. A proximité d'un espace Natura 2000 et zone inondable du Marais Poitevin, cet espace est à la lisière entre l'urbanisation en extension du bourg de Niort et ses zones agricoles.



\_Environnement urbain, naturel et paysager



**Forme urbaine environnante :**

A l'Ouest du site, se trouve un lotissement. Celui-ci comprend des logements individuels ou individuels en bande allant du plain-pied au R+1. Il contient également un bassin de gestion des eaux situé au Nord du site de l'OAP 1. Au Nord, le site est bordé par la voie ferrée, qui le sépare d'un ensemble bâti pavillonnaire.



**Accès :**

La ligne n°6 du bus s'arrête dans le lotissement bordant le site, mais reste peu accessible. Les accès sur le site pourront se faire principalement à partir du lotissement existant, qui permettra également de le raccorder au réseau. Les autres accès sont des chemins aujourd'hui peu accessibles en voiture mais peuvent permettre le développement de cheminements doux.



**Environnement :**

Le site est constitué de parcelles agricoles. Il comporte un léger talus aujourd'hui en disparition en son centre 2. Ses abords sont plutôt qualitatifs : il est séparé de la voie ferrée par une haie (photo 5), et bordé par deux chemins (photos 4 et 5). Le secteur reste assez plat, avec peu de végétation existante en son sein.



## Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche : 30 logements/Ha

### Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements. Les logements collectifs sont autorisés.

### Aménagement :

1/ L'accès aux constructions se fera directement via les accès prévus sur le lotissement au Nord du site. Les trois amorces de voiries carrossables seront prolongées et reliées pour permettre une desserte de l'intégralité du site. L'aménagement des accès aux parcelles devra considérer et préserver le libre écoulement des eaux pluviales dans le fossé le long de la rue de desserte. Des chemins piétonniers et cyclables pourront être proposés au Nord, à l'Ouest et en centralité de parcelle afin de relier le site au lotissement existant et à l'espace agricole au Sud. Un effort d'intégration est obligatoire au Sud du secteur par rapport à l'Avenue de Sevreau.

Les dessertes devront être végétalisées autant que possible. Il s'agira également de préserver les circulations douces existantes et d'en créer de nouvelles au sein de l'espace.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les constructions devront rechercher à s'inscrire dans la pente en orientant leur faitage dans le même sens que celle-ci et en limitant ainsi les remblais et les déblais au strict minimum. Les maisons d'habitation seront préférentiellement de plain-pied (R), ou en R+1 en individuel ou en individuel groupé notamment à l'Ouest. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu



bâti communal. Un traitement qualitatif sera réalisé entre le front urbain et la transition avec l'espace agricole.

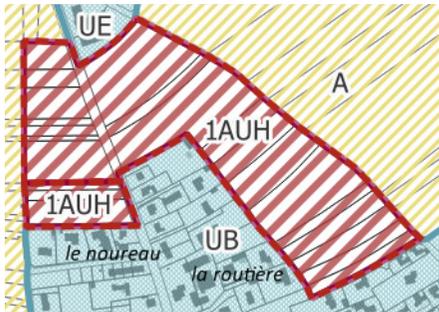
3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est encouragée au Nord. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée. La haie présente au Nord du secteur de projet devra être préservée en totalité afin de maintenir une frontière physique entre l'espace habité et la voie ferrée, elle pourra également être élargie en espace planté.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles. Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 20% de leur surface.

Les cônes de vue seront valorisés sur les parcelles agricoles ouvertes au Sud.

# OAP Dessinée n°32 : Route de Coulonges

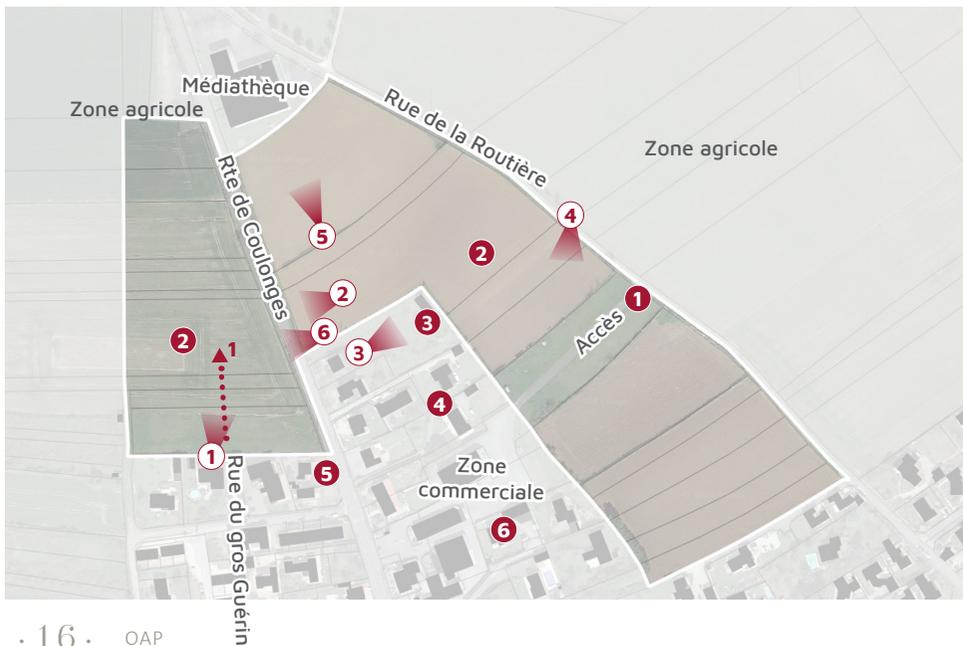
## \_Site et situation



### Commune : Niort

Site : Route de Coulonges  
Surface : 6.6 ha  
Densité minimale de l'opération : 30  
Phasage de l'opération : 2

Secteur en extension, il est traversé par la départementale Route de Coulonges du Nord au Sud, et longé par la rue de la Routière au Nord-Est. Une voie d'accès à la zone commerciale de la Routière le traverse sur sa partie Est ①. L'accès au site se fait également depuis la rue du gros Guérin au Sud-Ouest, par un chemin carrossable (accès 1, photo ①). En prolongation de l'espace urbanisé, le site fait le lien entre la zone commerciale et la médiathèque, entourée de zones agricoles.



## \_Environnement urbain, naturel et paysager



### Forme urbaine environnante :

Au Nord-Ouest du site, se trouve la médiathèque départementale. Surélevée par rapport au site d'environ 1 niveau, elle s'élève en R+1. Au Sud-Ouest, le site est bordé par divers logements, dont une résidence de logements collectifs en R+2 ⑤. Au Sud-Est, les logements sont plutôt de type individuel en R+1 et plain-pied ④. On trouve également quelques commerces ⑥. Le site est traversé par la route de Coulonges (RD 744), très passante. Aujourd'hui, ses abords notamment du côté Ouest sont très dangereux, du fait de la quasi-absence de trottoir (photo ②).



### Accès :

Le site comprend un accès par la départementale D744, aujourd'hui non sécurisé pour les piétons et modes de déplacement doux. Des lignes de transports en commun s'arrêtent à proximité du secteur. La zone commerciale au Sud permet l'accès rapide aux commerces de proximité.



### Environnement :

Le site est traversé et bordé par de nombreuses haies ③ (photos ① et ②). De topographie relativement plate, il est aujourd'hui constitué de parcelles agricoles bocagères. On y trouve des prairies mais aussi des zones cultivées comme des vignes ②.



Le site est localisé en entrée de ville Nord Ouest de Niort, route de Coulonges et présente un enjeu d'intégration paysagère et architecturale important.



## Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche : 30 logements/Ha

### Vocation du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

### Aménagement :

1/ L'accès aux constructions se fera par la voie secondaire, reliant la route de Coulonges à la rue du gros Guérin, ainsi que par un accès mutualisé sur la départementale à l'Est, et la rue de la Routière. Un ou des accès mutualisés pourront être envisagés afin de desservir des constructions en second rideau. Un chemin piétonnier pourra être proposé tout autour de la parcelle, afin de relier la zone commerciale à l'ensemble du site.

Les dessertes devront être végétalisées autant que possible. Il s'agira également de préserver les circulations douces existantes et d'en créer de nouvelles au sein de l'espace.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), et limiter les vis-à-vis. Les constructions devront respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti en recherchant une continuité avec les constructions préexistantes. Les maisons d'habitation seront préférentiellement de plain-pied (R) ou R+1, individuelles, ou individuelles groupées voire petit collectif dans les zones au Sud. Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal.

3/ Les espaces plantés existants sous la forme d'ensemble ou de haies devront être conservés sauf impossibilité à justifier. La mise en place d'une transition



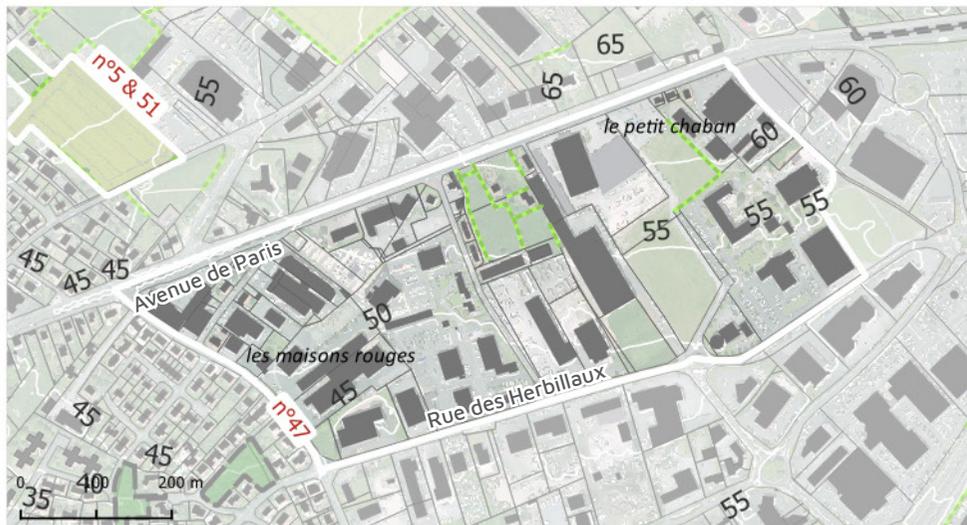
végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est encouragée à l'Ouest. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée. Les haies et murets accompagnant les talus en périphérie du site devront être maintenus sauf impossibilité à justifier.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles. Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 20% de sa surface.

L'aménagement du secteur devra prendre en compte la nécessité d'intégration qualitative de l'entrée de ville. Les cônes de vue sur les parcelles agricoles voisines seront valorisés. La transition entre le front urbain et l'espace agricole sera traitée qualitativement.

## OAP Dessinée n°47 : Avenue de Paris - Nord

### \_Site et situation



Secteur en densification, il peut être accessible par la route de Paris au Nord, la rue du Fief d'Amourettes à l'Ouest et par les rues des Herbillaux et Perter Barlow au Sud. Le site est relativement plat. Le secteur de projet s'insère dans une forme urbaine pavillonnaire dense et artisanale.

### **Ambitions de Niort Agglo / Ville de Niort**

- > S'assurer d'une consommation foncière efficiente dans un secteur qui contient plusieurs dents creuses
- > Valoriser cette entrée de ville, la plus importante sur l'agglomération en termes de trafic routier (environ 30 000 véhicules/jours, données de comptages CAN avril 2013).
- > Proposer de nouvelles formes d'aménagements en cohérence avec le SCoT (verdissage, énergie...)
- > Protéger le secteur situé dans le périmètre de protection rapproché de captage des eaux potables du Vivier Gachet.

### \_Extrait du zonage du PLUi



### **Commune : Niort**

Site : Avenue de Paris Nord

Surface : 25.27 ha

Densité minimale de l'opération : 50

Phasage de l'opération : 1

### \_Orientations et aménagement



## Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

### **La transition environnementale et le paysage**

L'aménagement de ce secteur peut être précurseur des mutations environnementales et paysagères attendues sur l'ensemble des ZAE et particulièrement sur la ZAE Mendès France.

L'entrée de ville de l'avenue de Paris, typique du paysage des entrées de villes françaises depuis les années 50, est caractérisée par son infrastructure routière lourde et une urbanisation commerciale sans plan guide dans un tissu urbain lâche.

Par ailleurs, le projet de loi Climat et Résilience prévoit de limiter l'artificialisation des sols et tendre vers le zéro artificialisation nette, avec des objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation, notamment en ZAE.

C'est pourquoi l'aménagement du secteur pourrait prévoir :

> La création d'un front paysager en bordure de l'avenue de Paris et de la rue des Herbillaux, de bandes paysagères perpendiculaires à l'avenue de Paris et d'une liaison au cœur du site permettant :

- de faire entrer le paysage sur le secteur
- d'atténuer la fracture du territoire imposée par l'infrastructure routière
- de reconstituer des couloirs écologiques

> La création de cheminements doux (à l'intérieur du site et liaisons vers d'autres quartiers)

> La limitation des surfaces imperméabilisées avec un coefficient de biotope minimum à respecter : végétalisation du site (notamment sur les places de stationnement), parc paysager, cordon végétal le long de l'avenue de Paris

> La densité des constructions / artificialisation des sols, notamment par réduction / mutualisation du stationnement en surface

> La promotion des économies d'énergie par une conception adaptée des futurs bâtiments et la production d'Énergies Renouvelables à intégrer aux projets

De manière générale, il peut être observé que la qualité d'intégration des ZAE dépend notamment de la place accordée au végétal dans leur aménagement, une place compatible et cohérente avec le développement économique.

Ces intentions sont synthétisées dans le schéma ci-après :



### **Les types d'activités et d'occupation des sols**

L'aménagement du secteur privilégiera le secteur tertiaire et services associés le long de l'avenue de Paris, alors qu'en retrait, le long de la rue des Herbillaux, le secteur prévoira l'installation d'habitat.

Ces intentions peuvent être représentées sur le schéma suivant :



Liste des destinations particulières autorisées par zone :

<b>Sous-Destinations</b>	<b>Zone A</b>	<b>Zone B</b>	<b>Zone C</b>	<b>Zone CMA / CFA</b>
<b>Habitation</b>	Oui	Non	Non	Oui, dans le cas d'hébergement
<b>Artisanat</b>	Non	Oui	Oui	Oui
<b>Commerce de détail</b>	Commerce de proximité en RDC en complément d'une opération, dans la limite de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	Commerce de proximité en RDC en complément d'une opération, dans la limite de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	Commerce de proximité	Non
<b>Commerce de gros</b>	Non	Non	Non	Non
<b>Restauration</b>	Non	Non	Oui	Non
<b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	Non	Oui	Oui	Oui
<b>Hébergement hôtelier</b>	Non	Oui	Non	Non
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Oui	Oui	Oui	Oui
<b>Constructions industrielles ou artisanales</b>	Non	Oui, dans le cas d'extension de l'existant	Non	Non
<b>Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique</b>	Non	Non	Non	Non
<b>Bureau</b>	Non	Oui	Oui	Oui
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	Non	Non	Non	Non

## OAP Dessinée n°48 : Avenue de Paris - Sud

### \_Site et situation



Adossé à l'hypercentre et à la place de la Brèche, ce secteur occupe une position stratégique au sein du centre-ville renouvelé.

Son emprise est définie par 2 îlots, situés de part et d'autre du bas de l'avenue de Paris, qui présente ici un profil routier :

- > îlot A (du numéro 1 au numéro 25 côté impair de l'avenue de Paris).
- > îlot B et (du numéro 2 au numéro 48 côté pair de l'avenue de Paris).

Sur cette emprise, l'habitat cohabite avec l'activité économique, visible en rez-de-chaussée avec une offre hétérogène de commerces et de services.

En cœur d'îlot, de nombreux espaces sont utilisés pour le stationnement (hangars, box, parking aérien), et il existe peu de jardins. Cette artificialisation du sol favorise le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Les emplacements réservés sur les parcelles BV32, BV41 et BV42 permettront une mixité sociale et d'usage ainsi que la mise en place de circulations douces.

### \_Extrait du zonage du PLUi



#### Commune : Niort

Site : Avenue de Paris - Sud

Surface : 3.03 ha

Densité minimale de l'opération: 50

Phasage de l'opération : 1

### \_Orientations et aménagement



## Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

### **Enjeux/Objectifs**

- > Proposer une programmation architecturale qui favorise les fonctions, les usages et les services urbains contemporains.
- > Permettre le renouvellement urbain et lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur par des opérations mixtes combinant densité programmatique, renaturation et désartificialisation.
- > Introduire des aménagements urbains qui ouvrent les cœurs d'îlots, connectent ce secteur au centre historique en développant les modes doux, notamment vers les parkings publics avoisinants.
- > Assurer un traitement paysager de qualité, en cohérence avec les formes urbaines avoisinantes.

### **Principes/Dispositions**

- > Assurer une meilleure connexion de ce secteur avec la place de la Brèche.
- > Assurer un meilleur partage de l'espace public et optimiser les différentes mobilités irriguant le secteur, en revisitant le plan de circulation.
- > Désenclaver les cœurs d'îlots et contribuer aux îlots de fraîcheur par renaturation, création de jardins, placettes, square public.
- > Créer et prolonger le maillage des circulations douces traversant les cœurs d'îlots : connexion de la rue du 14 Juillet et de la rue de la Boule d'Or avec l'avenue de Paris.
- > Proposer une programmation mixte, favorable à la mutation urbaine : tertiaire, enseignement supérieur, commerces-services, santé et logements.
- > Proposer des formes urbaines contribuant au double enjeu de densification et de renaturation, avec la possibilité de monter en hauteur, en cohérence avec les formes urbaines avoisinantes.

### **Programmation**

- > Densité minimum à atteindre sur la partie aménageable : 50 logements / hectare
- > Îlot A (côté impair) :
  - Ouverture publique du cœur d'îlot A par la création d'une voie douce et d'un jardin en prolongeant l'impasse du Colombier.

- Restructuration de l'îlot comprenant une reconstitution de l'alignement rue de la Boule d'Or, pour l'installation d'une programmation mixte à vocation enseignement supérieur et logements, dont logements étudiants.

#### > Îlot B (côté pair) :

- Ouverture et connexion de l'îlot B sur l'avenue de Paris et sur la rue du 14 Juillet, création d'un jardin de cœur d'îlot, à connecter par voie douce avec l'impasse des Protestants

- Programmatiques mixtes : habitat, tertiaire, activités-commerces-services

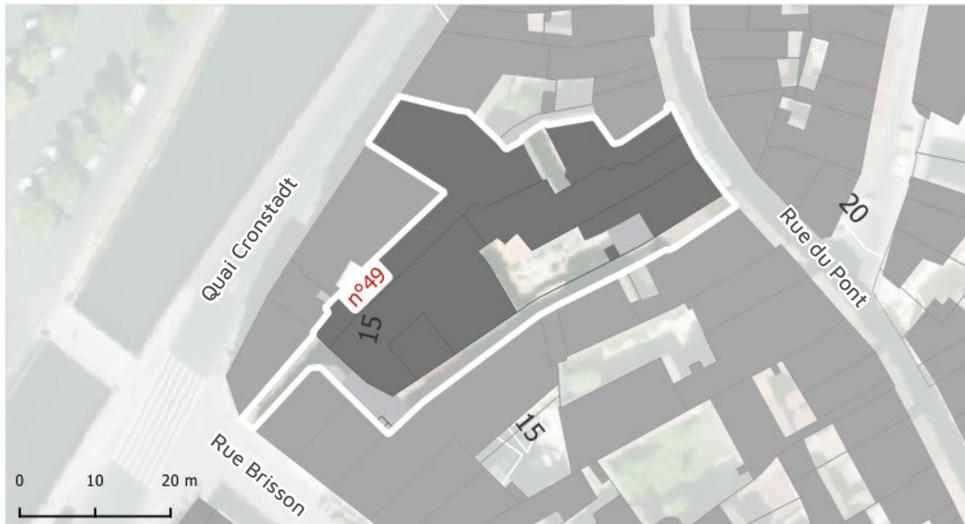
#### > Bas avenue de Paris :

- Mettre à profit l'amplitude de l'avenue de Paris pour prolonger les esplanades des jardins de la Brèche, hiérarchiser les mobilités, qualifier l'espace public, la végétalisation, les terrasses, l'offre commerciale-services en Rez-De-Chaussée.

- Créer les conditions d'une assise fonctionnelle et de points de connexion des voiries douces traversantes des îlots A et B

## OAP Dessinée n°49 : Rue du Pont – Rue Brisson

### \_Site et situation



Secteur en densification, il peut être accessible par la rue du Pont au Nord et par la rue Brisson au Sud. Le site est relativement plat. Le secteur de projet, près de la Sèvre niortaise, s'insère dans une forme urbaine pavillonnaire dense.

### \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le site sera accessible par une voie douce à double sens par la rue du Pont et par la rue Brisson. Cette liaison douce permettra de rejoindre l'espace végétalisé en coeur d'îlot.

Le site vise à accueillir de l'habitat mitoyen. L'objectif est de développer le parc de logements de cet îlot et à réhabiliter au coeur du centre-ville ancien. Afin d'intégrer le projet à l'espace bâti environnant, les constructions seront, à minima, en R+2. Le bâti se situant en front de rue sera aligné au bâti existant afin d'harmoniser et de conserver les caractéristiques du centre-ville ancien.

### \_Extrait du zonage du PLUi



#### **Commune : Niort**

Site : Rue du Pont - Rue Brisson

Surface : 0.12 ha

Densité minimale de l'opération: 50

Phasage de l'opération : 1

### \_Orientations et aménagement



## OAP Dessinée n°57 : Route d'Aiffres

### \_Site et situation



Secteur en densification, le départ envisagé du centre de tri et le programme de réhabilitation du collège Philippe-de-Commynes qui renouvelle également le dessin de son entrée rue Massujat sont des éléments constitutifs d'une adaptation de ce secteur aux enjeux des transitions.

### \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Corréler la mutation de l'emprise foncière du site de la Poste à un calibrage adapté de l'espace public pour une mise en qualité des perspectives offertes.

Privilégier l'implantation de petits collectifs dans un parc ouvert (1).

Composer un ensemble de petits collectifs venant accompagner l'amplitude de la parcelle et son rapport aux bâtis environnants.

Utiliser au mieux la déclivité du terrain pour intégrer un parc de stationnement sous une partie des collectifs, et laisser place au végétal à la surface et à sa perméabilité.

Aménager un espace public végétalisé en épaisseur du carrefour de la route d'Aiffres (2), pour offrir une respiration verte sur le linéaire de cette voie, éviter l'alignement du bâti sur la route d'Aiffres et valoriser l'opération sur la rue Massujat.

Réduire de plusieurs mètres l'amplitude de la rue Massujat (3) pour y aménager une emprise assurant une mise en perspective végétalisée et tenant compte de la pente :

- Introduire une allée plantée accueillant les mobilités actives et positionnant en arrière d'un écran végétal les petits collectifs dans un espace paysager
- Accompagner la requalification du collège et les cheminements actifs. (4)

### \_Extrait du zonage du PLUi



#### Commune : Niort

Site : Route d'Aiffres

Surface : 0.88 ha

Densité minimale de l'opération : 100

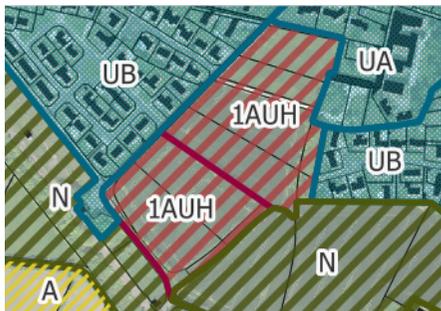
Phasage de l'opération : 1

### \_Orientations et aménagement



# OAP Dessinée n°107 & 108 : Site de la Gare Nord et Sud

## \_Site et situation



### Commune : Aiffres

Site : Site de la Gare Nord et Sud  
Surface : 5.29 ha  
Densité minimale de l'opération : 19 au Nord  
20 au Sud  
Phasage de l'opération : 1 et 2



Secteur en extension, il est bordé par la rue de la Gare au Nord-Ouest et au Sud-Ouest. Il est également traversé par deux chemins carrossables (accès 1 et 2)

Il se trouve à proximité du centre-bourg et à proximité directe de l'ancienne gare ③. À l'Est se trouve également le château d'Aiffres.



## \_Environnement urbain, naturel et paysager



### Forme urbaine environnante :

Le site s'insère entre deux lotissements, à l'Est et à l'Ouest, composés d'habitations de plain-pied, majoritairement de type pavillonnaire et occasionnellement mitoyennes. Le site se trouvant à proximité du Château d'Aiffres, le corps de ferme du château borde la partie Nord-Est du site ⑤.

### Accès :



Le secteur se trouve à proximité d'une ligne de bus à la demande. Les continuités piétonnes depuis le centre-bourg ne sont pas suffisamment adaptées et sécurisées le long de la voie. Les deux chemins carrossables identifiés desservent le site depuis la rue de la Gare. Une amorce de voirie dessert le site depuis le lotissement à l'Est, par la rue du Poitou (accès 3, photo ④). Celle-ci a d'ores et déjà été aménagée avec les voies cyclables et piétonnes, ainsi qu'une noue (photo ⑤). Au Sud-Ouest, un accès agricole connecte également les abords de la gare au secteur de projet (accès 4).



### Environnement :

Des haies bocagères traversent le site de toutes parts. Une haie arborée sépare le site de la zone naturelle ④ et un fossé longe la partie Sud-Ouest. Le site s'étend sur plusieurs parcelles, constituées de prairies enherbées.



Un mur en pierre marque l'entrée du site et le longe sur 45 m parallèlement à la rue de la Gare (photo ②). Une ligne à basse tension longe également le site (photos ② ③) et le traverse en partie Sud-Ouest. La voie ferrée marque la transition avec les zones naturelles et agricoles au Sud-Ouest.

Le site est légèrement en pente vers l'Ouest.

## \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche : secteur Nord (1) : 19 log/Ha et secteur Sud (2) : 20 log/Ha

### \_Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements.

### \_Aménagement :

1/ L'accès aux constructions se fera via une voie principale allant de la rue de la Gare jusqu'à la rue du Poitou, par l'amorce de voirie existante (1). Un réseau de voies secondaires traversera les différents secteurs habités (2), les deux chemins existants seront conservés à cet effet. Des accès mutualisés seront ensuite envisagés afin de desservir des constructions en second rideau. Leur gabarit devra être cohérent avec leur fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Une voie douce pourra être aménagée en bordure du site (3) et une promenade paysagère aménagée en transversal (4).

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement, limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Au Nord-Est, les maisons d'habitation seront préférentiellement de plain-pied ou en R+1 et mitoyennes (individuel groupé) (5). Le reste du secteur pourra accueillir des opérations de logements intermédiaires (R+1) (6), afin d'apporter une diversité des formes d'habitat dans ce secteur résidentiel et de garantir les objectifs de densité.

3/ Les espaces plantés existants sous la forme d'ensemble ou de haies seront conservés. L'aménagement d'une promenade paysagère plantée permettra de structurer l'espace (4). Les cônes de vue vers le Château d'Aiffres et sa ferme seront conservés et valorisés le long de la voie douce (7).

Ce secteur est concerné par une OAP TVB.



# OAP Dessinée n°110 : Le Petit Fief

## \_Site et situation



Le secteur se compose de deux parties. Secteur en densification, il peut être accessible par la rue Victor Hugo à l'Ouest et par la RD 740. Le site est légèrement en pente vers le Sud. Le secteur de projet se situe près d'équipements publics se situant au Sud du secteur. Des haies sont à préserver sur la partie la plus au Sud du secteur (à l'Ouest et au Sud).

## \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

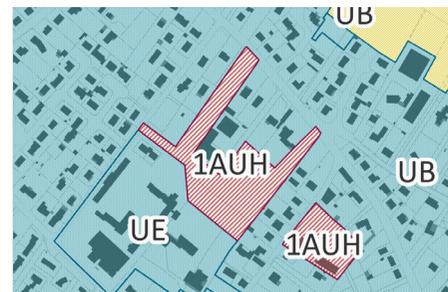
Un accès est obligatoire par la rue Victor Hugo (Emplacement Réservé) (1). Deux autres accès sont envisageables à double sens sur la Route de Niort (2). Une liaison douce sera créée afin de relier le secteur à la rue Victor Hugo (3).

Sur le second sous-secteur, des logements sociaux seront placés (4). Des logements mitoyens ou individuels seront proposés également (5).

Les haies existantes près de l'accès du concessionnaire auto seront préservées (6).

Un carrefour sera aménagé afin de créer un accès sécurisé au lotissement (7).

## \_Extrait du zonage du PLUi



**Commune : Aiffres**

Site : Le Petit Fief

Surface : 1.64 ha

Densité minimale de l'opération : 18

Phasage de l'opération : 1

## \_Orientations et aménagement



## OAP Dessinée n°118 : Trévins Sud

### \_Site et situation



Secteur en extension il peut être accessible par la rue de Pampana et la rue du Bois de Verruye au Sud. Le site est relativement plat. Le secteur de projet, dont les terrains sont en prairie, s'insère dans une forme urbaine pavillonnaire. Au Nord, se situe une zone naturelle (N) et une exploitation agricole dont le site n'est pas dans le périmètre de protection. Une haie au Sud, sur la rue du Bois de Verruye, est à conserver.

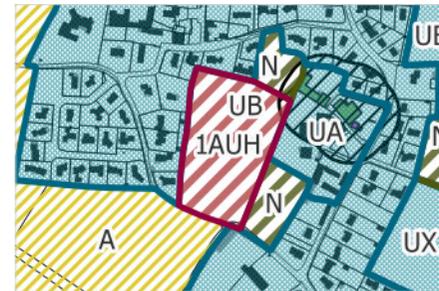
### \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Deux accès sont envisageables par la rue de Pampana (1).

Le secteur visera à accueillir de l'habitat individuel.

Des transitions paysagères seront créées avec l'exploitation agricole et la zone naturelle (2). Les talus arborés en limite Sud de la zone seront conservés (3).

### \_Extrait du zonage du PLUi



#### **Commune : Chauray**

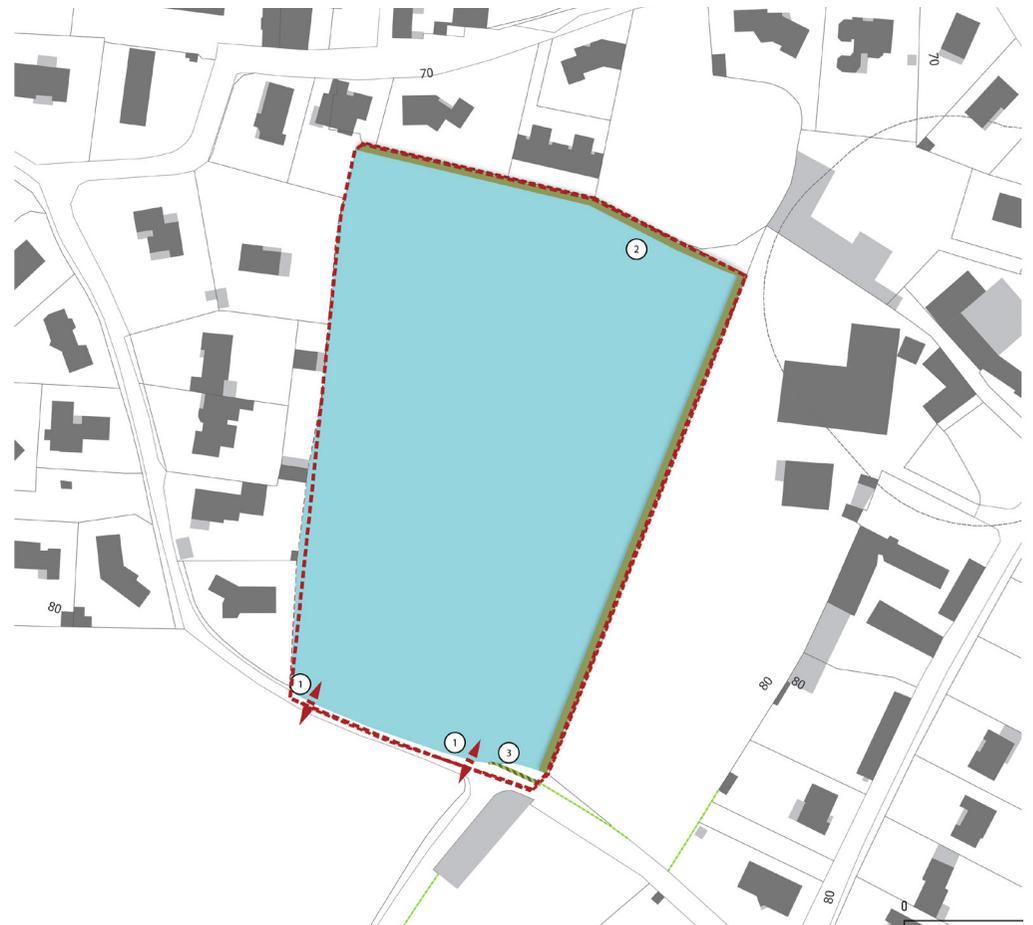
Site : Trévins Sud

Surface : 2.08 ha

Densité minimale de l'opération : 25

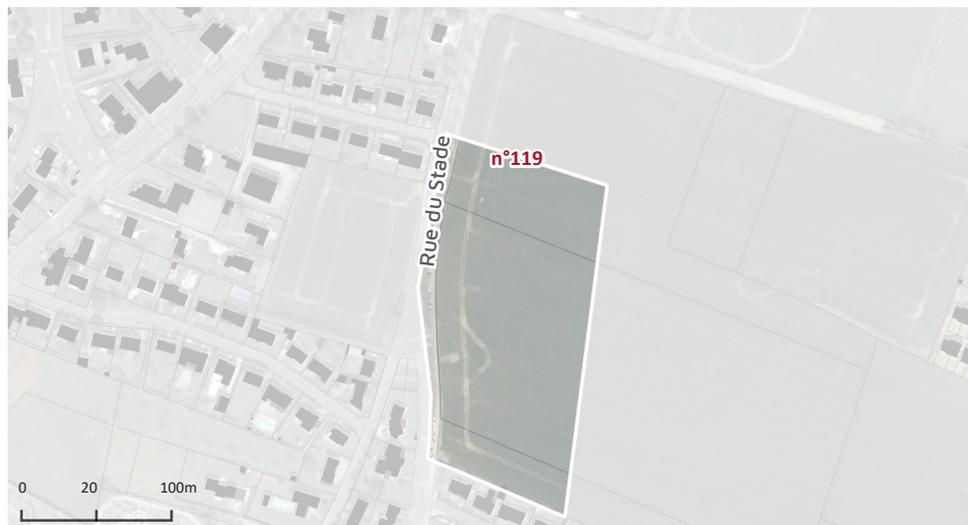
Phasage de l'opération : 2

### \_Orientations et aménagement



## OAP Dessinée n°119 : Grande Versaine Est

### \_Site et situation



Secteur en extension, il peut être accessible par la rue du Stade à l'Ouest. Le site est relativement plat. Le secteur de projet, dont les terrains sont à usage agricole, s'insère dans une forme urbaine pavillonnaire. Un Emplacement Réservé est situé au Nord du secteur pour un équipement public.

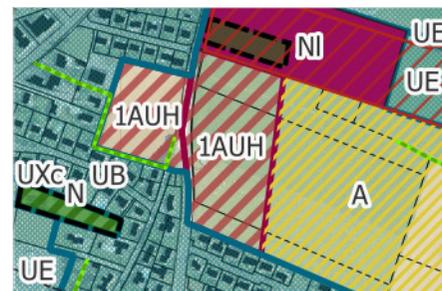
### \_Description de l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation

Deux accès en double sens sont envisageables sur la rue du Stade. L'accès le plus au Nord permet de desservir la partie Ouest du secteur (1).

Le secteur visera à accueillir de l'habitat individuel.

Une transition paysagère sera créée entre le nouveau lotissement et la zone agricole à l'Est (2). L'aménagement de ce secteur devra prendre en compte la ligne électrique

### \_Extrait du zonage du PLUi



#### Commune : Chauray

Site : Grande Versaine Est

Surface : 2.51 ha

Densité minimale de l'opération : 25

Phasage de l'opération : 1

### \_Orientations et aménagement



## OAP Dessinée n°131 : Chemin de la Mariée

### \_Site et situation



Secteur en extension, il peut être accessible par la route de Niort au Sud-Est. Le site est relativement plat. Le secteur de projet, dont le terrain est à usage agricole, s'insère dans une forme urbaine pavillonnaire peu dense. Un Emplacement Réservé se situe à l'Ouest pour une liaison douce. Des haies sont à préserver à l'Est du secteur près du Chemin de la Mariée.

### \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

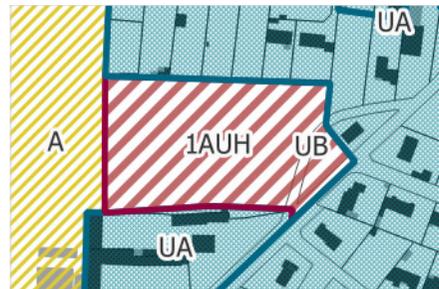
L'accès au site se fera par la Route de Niort (1). Une liaison douce sera créée (2).

Le secteur vise à accueillir de l'habitat individuel (3).

Les haies seront percées pour aménager l'accès au futur lotissement et la voie. Un espace vert sera créé en limite Est du secteur. Il accueillera l'accès du futur lotissement et une liaison douce (4). Les murets sont à protéger.

Ce secteur est concerné par une OAP TVB.

### \_Extrait du zonage du PLUi



**Commune : Sciecq**

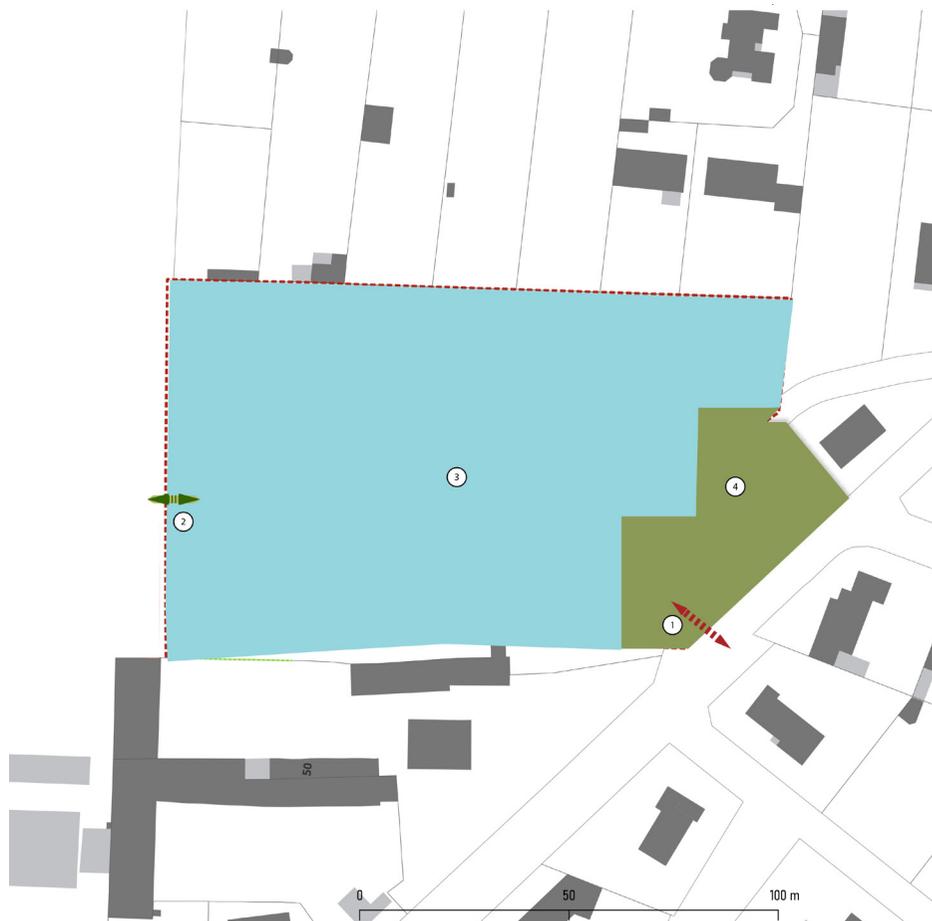
Site : Chemin de la Mariée

Surface : 1.21 ha

Densité minimale de l'opération : 18

Phasage de l'opération : 1

### \_Orientations et aménagement



## OAP Dessinée n°136 : Le Bourg

### \_Site et situation



Le site se situe dans le périmètre des Monuments Historiques (Eglise). Secteur en densification, il peut être accessible par la rue Ernest Pérochon au Nord et la rue Chantejeau via une voirie communale au Sud. Le site est plat et concerne des fonds de jardins. Il s'insère dans une forme urbaine pavillonnaire moyennement dense. Des haies sont à conserver à l'Est du secteur.

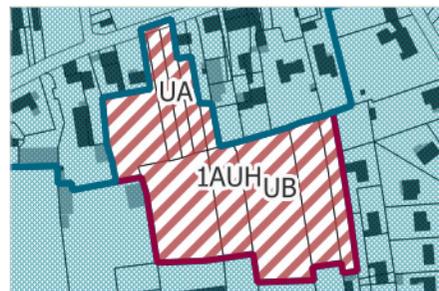
### \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le site se trouve dans le périmètre de l'Eglise, inscrite aux MH, l'aménagement veillera à sa bonne intégration architecturale.

Le secteur vise à accueillir de l'habitat un peu plus dense au Nord (1) et de l'habitat individuel ou mitoyen au Sud (2).

L'accès au site se fera à double sens par la rue Ernest Pérochon (3) et en sens unique au Sud-Est du secteur (4).

### \_Extrait du zonage du PLUi



**Commune : Vouillé**

Site : Le Bourg

Surface : 1.55 ha

Densité minimale de l'opération : 18

Phasage de l'opération : 1

### \_Orientations et aménagement



## OAP Dessinée n°204 : Les Grands Ormeaux

### \_Site et situation



Secteur en extension, il peut être accessible par la rue des Cytises à l'Ouest et la route de Chizé au Sud. Le site est plat. Le secteur de projet, dont les terrains sont agricoles, s'insère dans une forme urbaine peu dense, proche de la voie ferrée. Des haies sont à protéger à l'Ouest et au Nord du secteur.

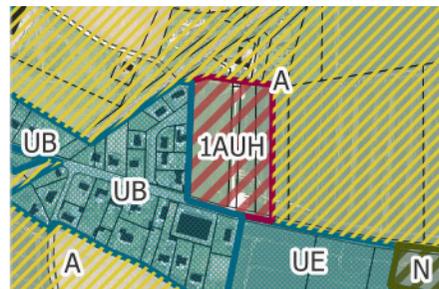
### \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Deux accès sont envisageables à double sens : le premier par la rue des Cytises à l'Ouest et le second par la route de Chizé (1). Un accès devra être maintenu vers la maison au Nord du site.

Le site visera à accueillir de l'habitat individuel.

Les haies seront préservées entre le nouveau lotissement et le bâti existant (2). Une transition paysagère sera créée entre le nouveau lotissement et l'espace agricole (3).

### \_Extrait du zonage du PLUi



**Commune : Beauvoir-sur-Niort**

Site : Les Grands Ormeaux

Surface : 1.83 ha

Densité minimale de l'opération: 16

Phasage de l'opération : 2

### \_Orientations et aménagement



## OAP Dessinée n°209 : Bois Guichet

### \_Site et situation



Il peut être accessible par l'Allée du Pré Maillet. Le site est plat. Le secteur de projet, dont les terrains sont en friche et boisés, s'insère dans une forme urbaine pavillonnaire peu dense. Des haies sont à protéger à l'Ouest et à l'Est du secteur. Un Emplacement Réservé pour la gestion de la zone humide se situe au Nord du site.

### \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le secteur vise à accueillir de l'habitat individuel et/ou mitoyen (1) L'entrée du site se fait en sens unique par l'Allée du Pré Maillet (2). Plusieurs aires de stationnement pourront être dédiées aux habitants des lieux (3).

Des liaisons douces permettront de rejoindre les axes principaux (4). Un espace paysagé sera réalisé a minima au niveau de la partie humide présente sur ce secteur. (5)

Pour veiller à ne pas dénaturer le projet dans son environnement, des haies seront créées afin d'avoir un espace tampon entre le futur lotissement et la zone Naturelle (6) ainsi qu'avec le bâti existant.

Ce secteur est concerné par une OAP TVB.

### \_Extrait du zonage du PLUi



#### Commune : Coulon

Site : Bois Guichet

Surface : 2,14 ha

Densité minimale de l'opération : 17

Phasage de l'opération : 1

### \_Orientations et aménagement



# OAP Dessinée n°210 : Champs de la Sablière

## \_Site et situation



Secteur en extension, il peut être accessible par la route de Benet au Sud. Le site est relativement plat. Le secteur de projet s'insère dans une forme urbaine pavillonnaire dense. Un camping se situe au Sud du site. Des haies sont à préserver sur l'ensemble du site.

## \_Description de l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation

Le site vise à accueillir de l'habitat individuel (1). Afin d'intégrer cette zone dans l'espace bâti, l'OAP intègre le secteur 1AUX (2).

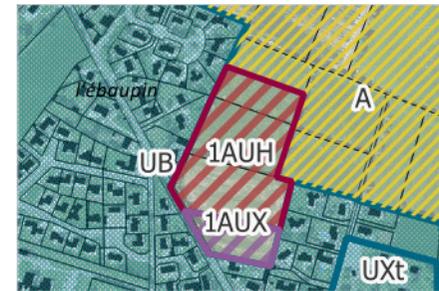
Une liaison viaire permettra de relier les habitations par la route de Benet. Elle permettra également de desservir la future zone d'activités. Ces liaisons seront accompagnées de liaisons douces. Un espace de stationnement mutualisé est envisageable.

La voie de desserte du Sud jouxtant la zone 1AUX et la zone 1AUH pourra être réalisée en phase 1 avec la zone 1AUX.

Les haies existantes seront préservées. Elles permettront la création de zone tampon entre l'habitat existant et/ou l'espace agricole. Elles permettront également une continuité verte avec l'aménagement paysager des voiries (3).

Nota : Le phasage correspond uniquement à la zone 1AUH dédiée à l'habitat.

## \_Extrait du zonage du PLUi



### Commune : Coulon

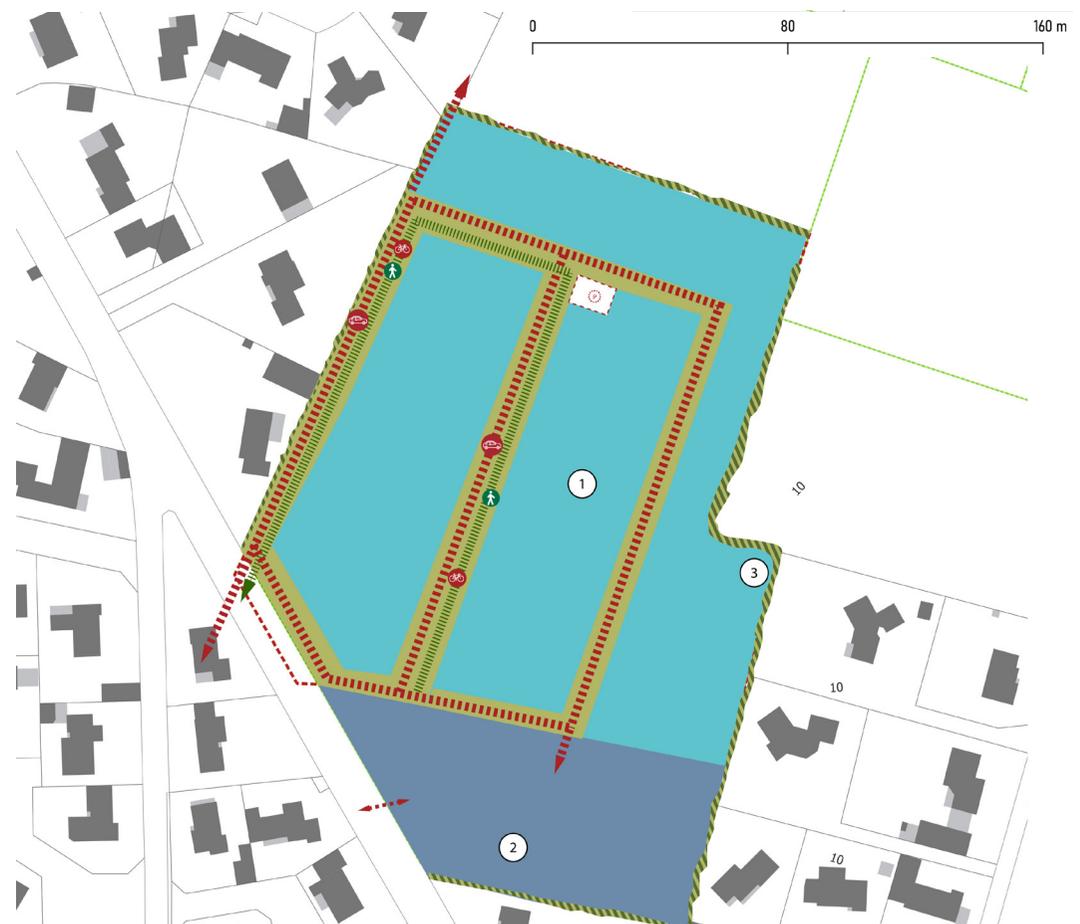
Site : Champs de la Sablière

Surface : 2.41 ha

Densité minimale de l'opération: 16

Phasage de l'opération : 2

## \_Orientations et aménagement



## OAP Dessinée n°211 : Le Patrouillet 4

### \_Site et situation



Secteur en extension, il peut être accessible par le lotissement 'Les Vergers du Patrouillet' au Nord puisqu'il s'intègre dans la continuité de ce dernier. Le site est relativement plat. Des haies sont à préserver au Nord et à l'Est du site.

### \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le site, située en zone mixte, vise à accueillir un bâtiment d'utilité publique : une caserne et des logements de fonction (1). Il est possible de créer quelques logements si cela ne contraint pas le projet principal.

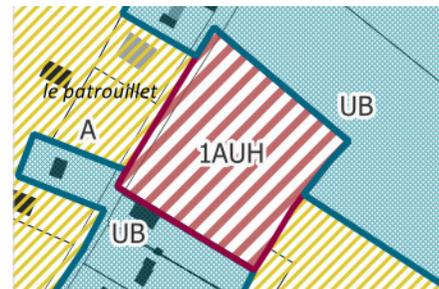
Un accès est à créer par la rue du Patrouillet.

Une liaison devra être intégrée au projet avec le lotissement Les Vergers du Patrouillet.

Le développement des liaisons douces est à favoriser en utilisant si possible les sorties déjà existantes.

Les haies existantes au Nord et à l'Est seront préservées (2). A l'Ouest et au Sud, des haies seront créées (3).

### \_Extrait du zonage du PLUi



**Commune : Echiré**

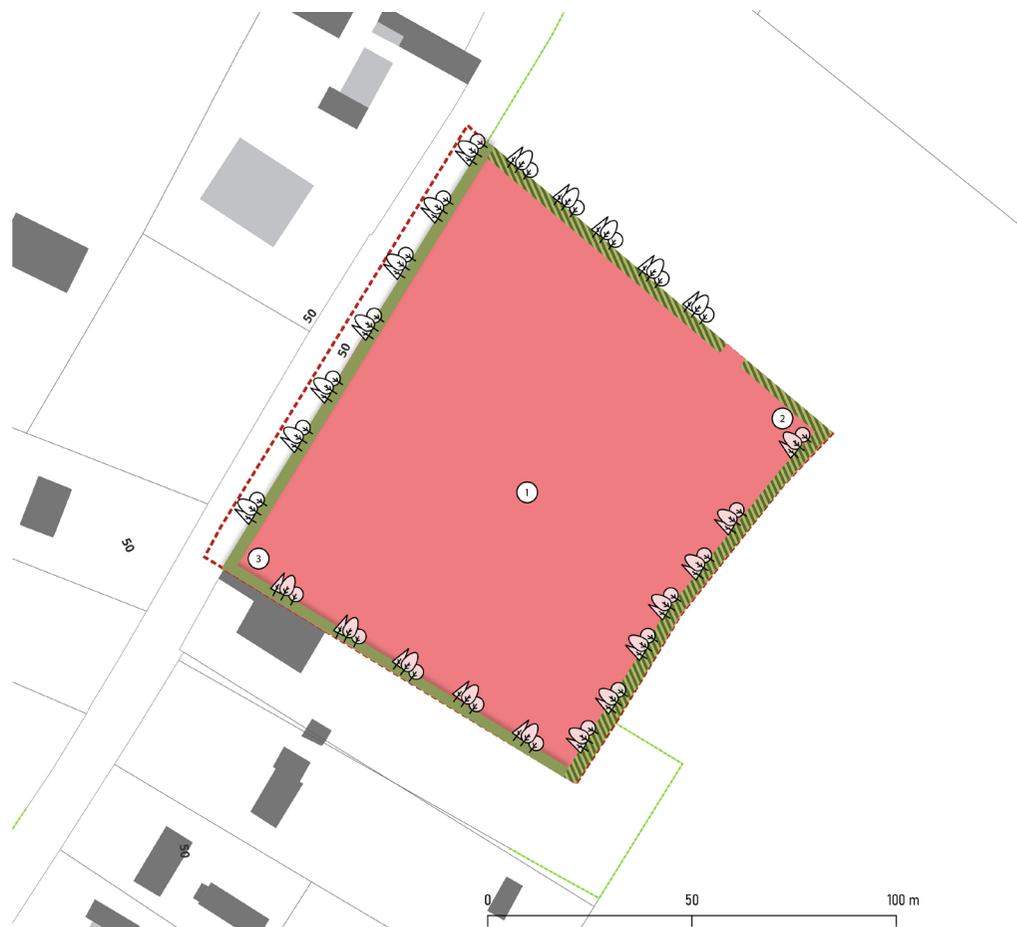
Site : Le Patrouillet 4

Surface : 1.18 ha

Densité minimale de l'opération : 18

Phasage de l'opération : 1

### \_Orientations et aménagement



## OAP Dessinée n°212 : Le Patrouillet 5

### \_Site et situation



Secteur en extension, il peut être accessible par le nouveau lotissement 'Les Vergers du Patrouillet'. Le site est relativement plat. Le secteur de projet s'intègre dans la continuité du lotissement 'Les Vergers du Patrouillet'. Des haies sont à préserver au Sud du site.

### \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

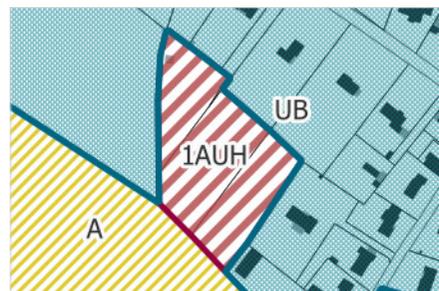
Le site visera à accueillir de l'habitat individuel (1).

Il sera desservi par une liaison viaire en lien avec la troisième phase du lotissement 'Les Vergers du Patrouillet'. Un second accès à double sens permettra de rejoindre la rue des Croisettes (2).

Un espace public commun se situera à l'Est du secteur (3).

Les haies au Sud seront conservées afin de limiter l'impact visuel entre l'espace bâti et l'espace agricole (4).

### \_Extrait du zonage du PLUi



#### Commune : Echiré

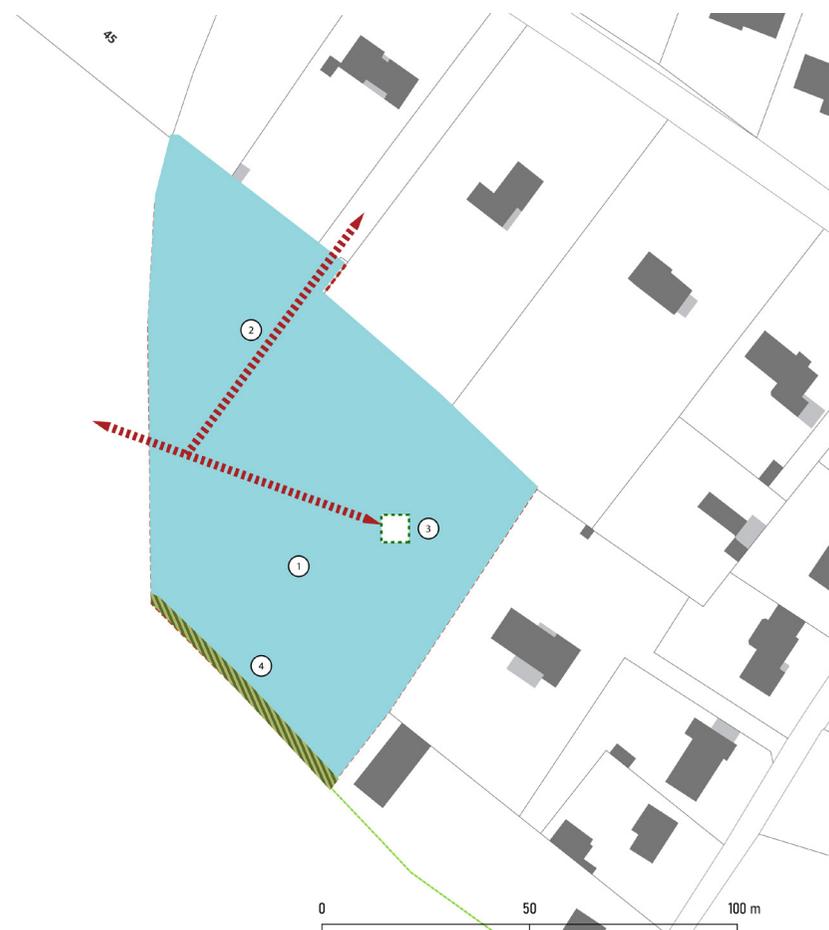
Site : Le Patrouillet 5

Surface : 0.85 ha

Densité minimale de l'opération : 16

Phasage de l'opération : 2

### \_Orientations et aménagement



## OAP Dessinée n°216 : Androlet

### \_Site et situation



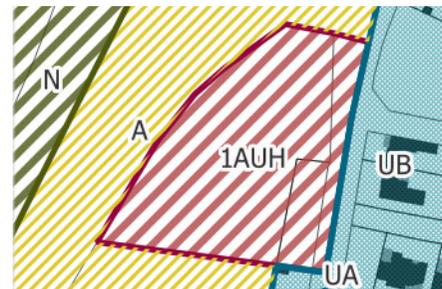
Secteur en extension, il peut être accessible par la rue d'Androlet. Le site est relativement plat. Le secteur s'intègre dans une forme urbaine pavillonnaire relativement dense. Le secteur est concerné par le recul 'Loi Barnier' (en annexe du PLUi-D).

### \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'accès ne pourra se faire que par la rue d'Androlet à l'Est du site. La mutualisation de l'accès pour l'ensemble des lots du site est imposée.

Les limites Sud et Ouest du site devront être aménagées par un talus planté de haies multistrates. En outre, la limite Ouest fera l'objet d'une marge inconstructible de 10 mètres depuis la limite parcellaire, ce qui donnera lieu, en sus des aménagements mentionnés dans «l'étude de dérogation - Loi Barnier» (en annexe du PLU), à l'aménagement d'un espace vert permettant de garantir un aménagement paysager de qualité sur le site.

### \_Extrait du zonage du PLUi



#### Commune : Echiré

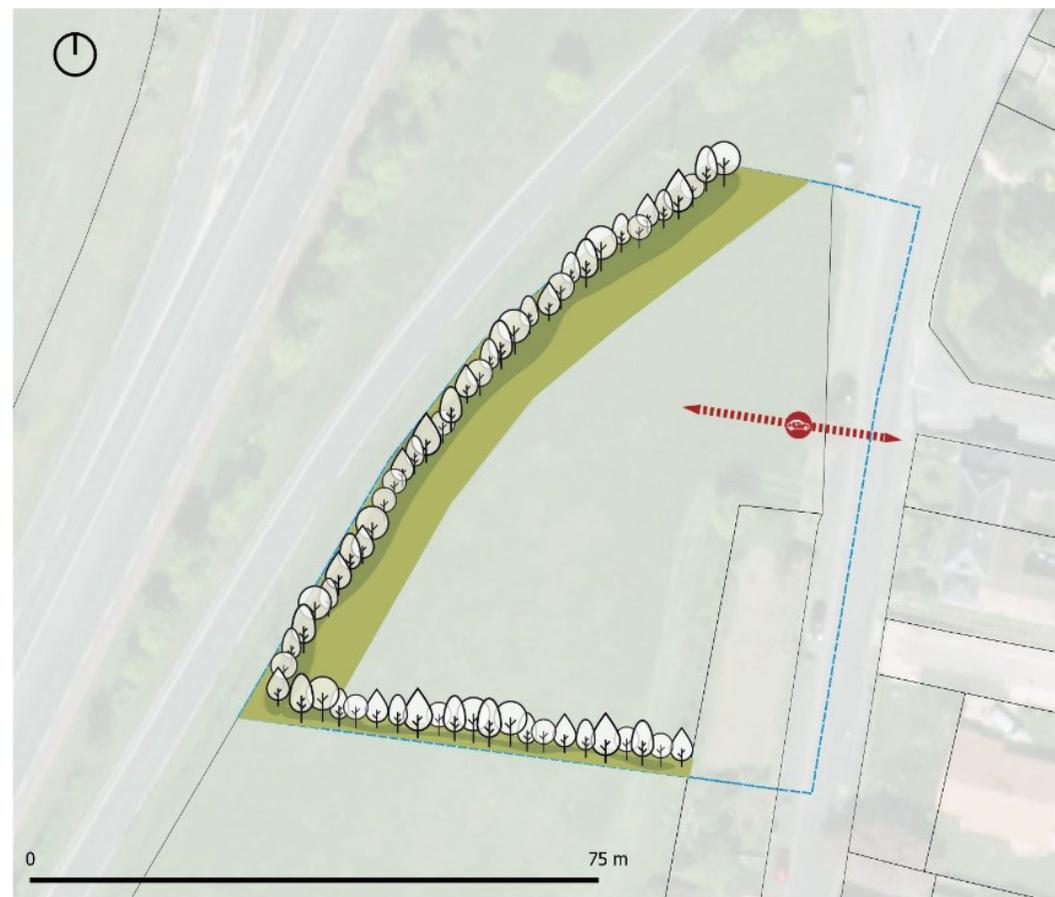
Site : Androlet

Surface : 0.4 ha

Densité minimale de l'opération : 12

Phasage de l'opération : 2

### \_Orientations et aménagement



## OAP Dessinée n°222 : Le Bignon

### \_Site et situation



Secteur en extension, il peut être accessible par la route de Brioux à l'Ouest et par la rue du Bignon au Nord. Le site est relativement plat. Le secteur de projet s'inscrit dans une forme urbaine pavillonnaire dense. Des haies sont à préserver à l'Ouest (route de Brioux), au Sud et à l'Est du secteur faisant ainsi une transition végétale entre le futur lotissement et le bâti existant.

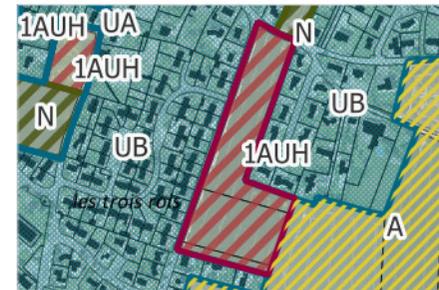
### \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le site visera à accueillir de l'habitat individuel et/ou mitoyen (1).

L'accès au site se fera par la route de Brioux, en double sens (2). Les haies existantes situées à l'Ouest et au Nord seront préservées (3).

Une transition végétale sera créée afin de limiter l'impact visuel entre les espaces bâti et agricole (4). Elle permet également de créer une continuité entre les haies existantes.

### \_Extrait du zonage du PLUi



**Commune : Frontenay-Rohan-Rohan**

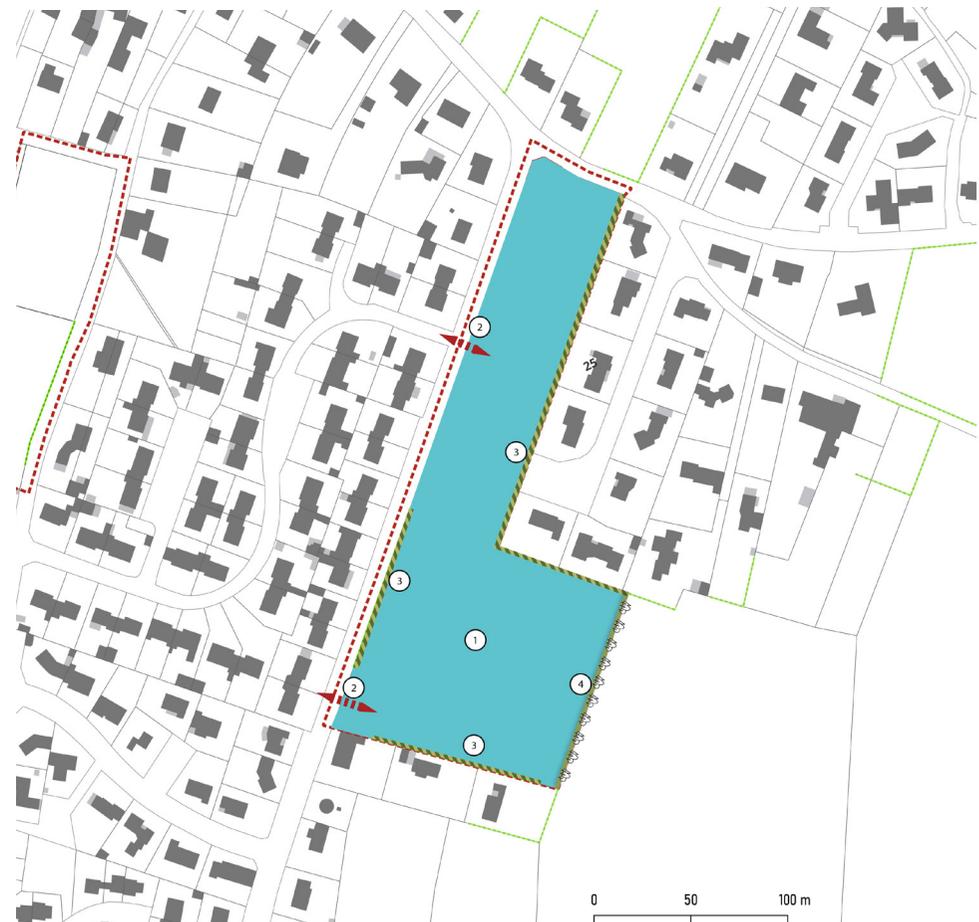
Site : Le Bignon

Surface : 2.31 ha

Densité minimale de l'opération: 18

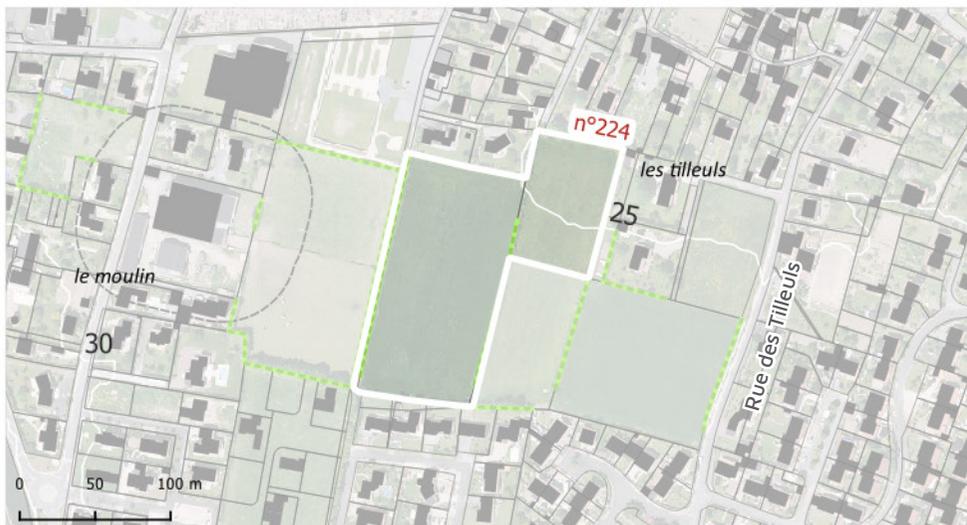
Phasage de l'opération : 2

### \_Orientations et aménagement



## OAP Dessinée n°224 : Les Tilleuls

### \_Site et situation



Le site se situe en grande partie dans le périmètre des Monuments Historiques (Eglise). Il peut être accessible par la rue des Tilleuls à l'Est. Le site est relativement plat. Le secteur de projet s'insère dans une forme urbaine pavillonnaire dense. Des haies sont à protéger à l'Ouest et à l'Est en limite du secteur ainsi qu'à l'intérieur.

### \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le site visera à accueillir de l'habitat individuel et/ou mitoyen (1).

L'accès au site se fera par une voie communale au Sud-Ouest (2).

Une liaison douce sera aménagée au Sud-Ouest également (3). Un accès piéton est également possible depuis l'impasse de la Motte Sainte au Nord (4).

Les haies à protéger seront conservées (5).

### \_Extrait du zonage du PLUi



#### Commune : Fontenay-Rohan-Rohan

Site : Les Tilleuls

Surface : 1.73 ha

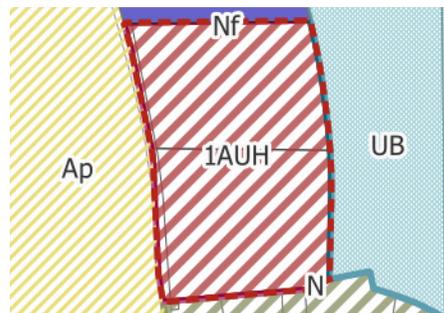
Densité minimale de l'opération : 18

Phasage de l'opération : 3

### \_Orientations et aménagement



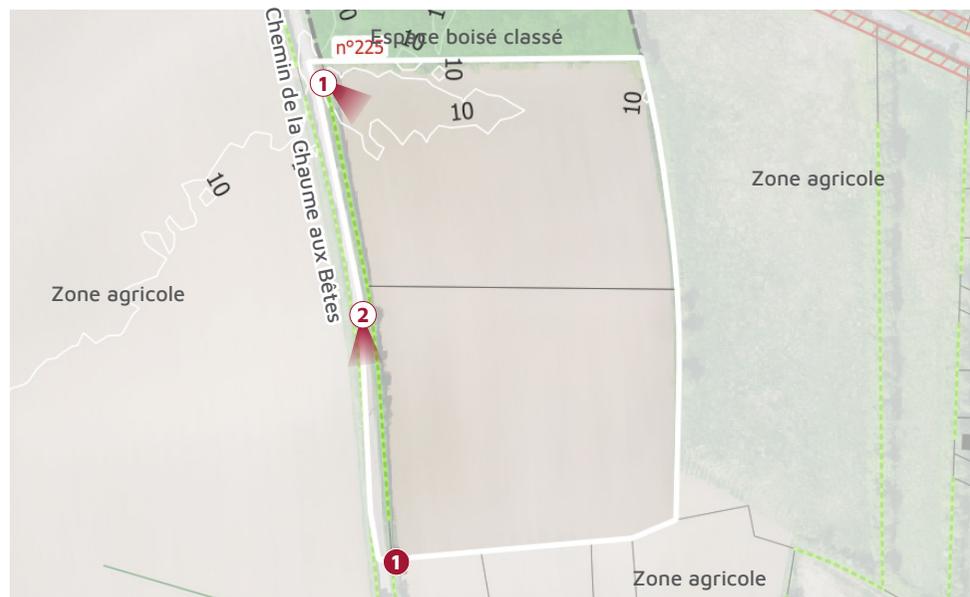
\_Site et situation



**Commune : Magné**

Site : ZAC 1  
Surface : 2.47 ha  
Densité minimale de l'opération : 18  
Phasage de l'opération : 1

Secteur en extension, le site est délimité et accessible à l'Ouest par le Chemin de la Chaume aux Bêtes et au Nord par un espace boisé classé. Au Sud et à l'Est s'étendent des zones agricoles. A proximité d'une zone commerciale et d'un lotissement en développement, le site s'insère dans une volonté de continuité de l'espace urbain dans une zone aujourd'hui très agricole.



\_Environnement urbain, naturel et paysager



**Forme urbaine environnante :**

Le site se situe au sein d'une zone agricole bocagère, constituée de grandes parcelles séparées par d'importantes haies arborées (photo 2). Etant lui-même une parcelle agricole, l'environnement urbain est assez lointain. Il est bordé par une route peu fréquentée mais rapide. Une borne incendie se trouve au Sud-Est du site 1.

**Accès :**

Le site est à proximité d'un itinéraire en voie douce au sein de l'espace boisé 2, qui n'est aujourd'hui pas directement relié au secteur. L'accès direct au site ne peut se faire que par le chemin de la Chaume aux Bêtes et n'est aujourd'hui pas aménagé. L'arrêt de bus le plus proche se situe au sein de la zone commerciale à l'Est, et se trouve à une quinzaine de minutes à pied.



**Environnement :**

L'espace boisé offre des abords riches et arborés à la parcelle, ainsi que les haies arbustives qui la bordent des côtés Est et Ouest. Au Sud, le site se prolonge sur des parcelles agricoles. La haie longeant le chemin de la Chaume aux Bêtes offre des percées d'où l'on peut apercevoir les cultures aujourd'hui en vigueur sur le site (photo 1).

## \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche : 18 logements/Ha

### \_Vocation du site et programmation :

Le site a vocation à accueillir des logements.

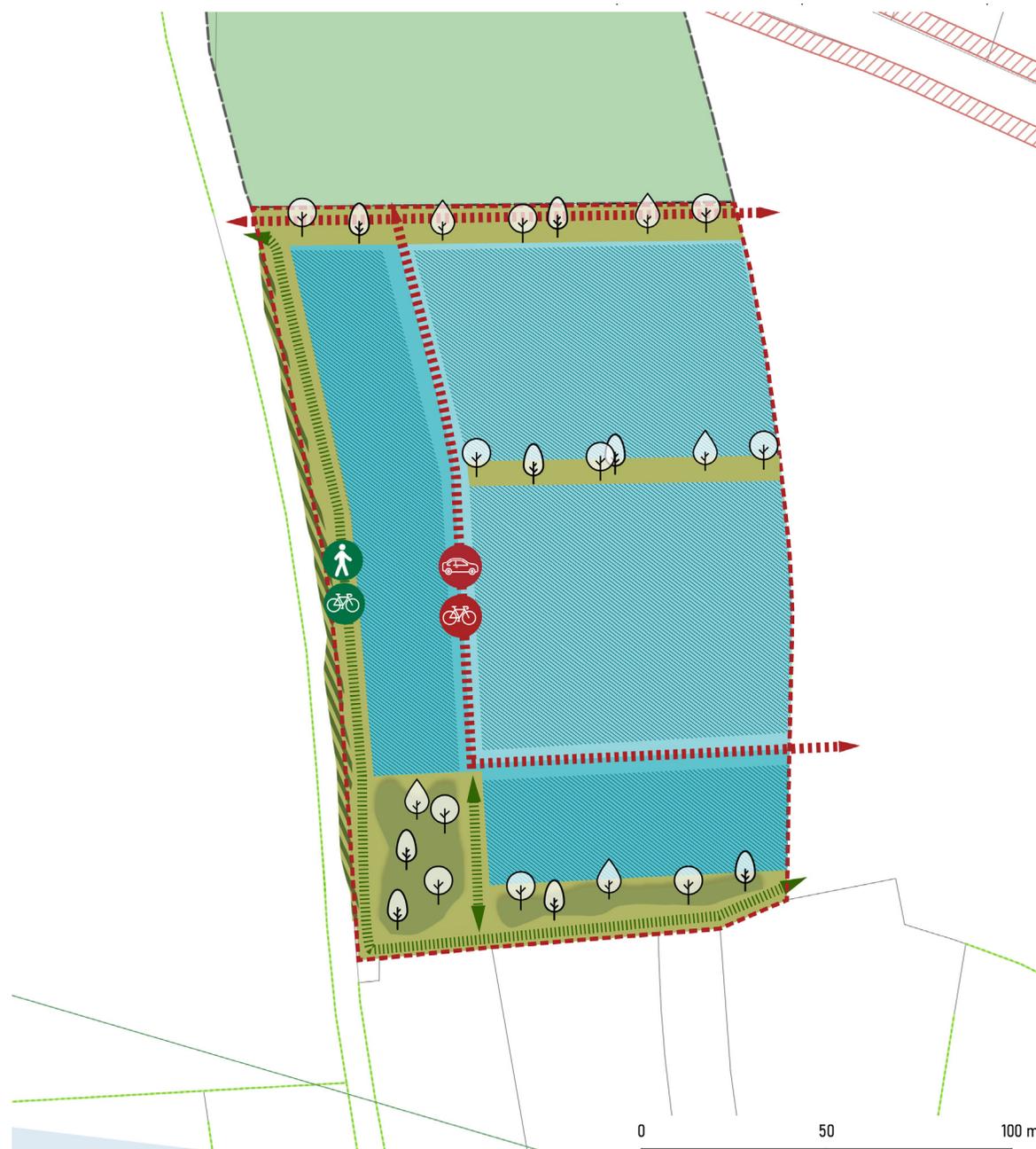
### \_Aménagement :

1/ L'accès aux constructions se fera via des voies secondaires, dont l'amorce sera centralisée sur un seul point du chemin de la Chaume aux Bêtes. Un ou des accès mutualisés pourront être envisagés afin de desservir des constructions en second rideau. Toute nouvelle voirie mutualisée créée devra anticiper la possibilité d'un prolongement de l'urbanisation vers l'Est. Un chemin piétonnier pourra être proposé pour longer la parcelle à l'Ouest et au Sud.

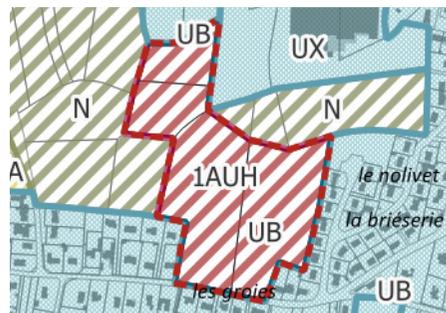
2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les maisons d'habitation seront préférentiellement de plain-pied (R) ou en R+1, en individuel ou individuel groupé à l'Ouest.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. Les espaces plantés existants sous la forme d'ensemble ou de haies pourront être conservés. Les haies existantes identifiées en bordure devront être conservées et l'aménagement ne devra pas altérer leur intégrité. La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est encouragée au Sud. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles. Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 20% de sa surface.



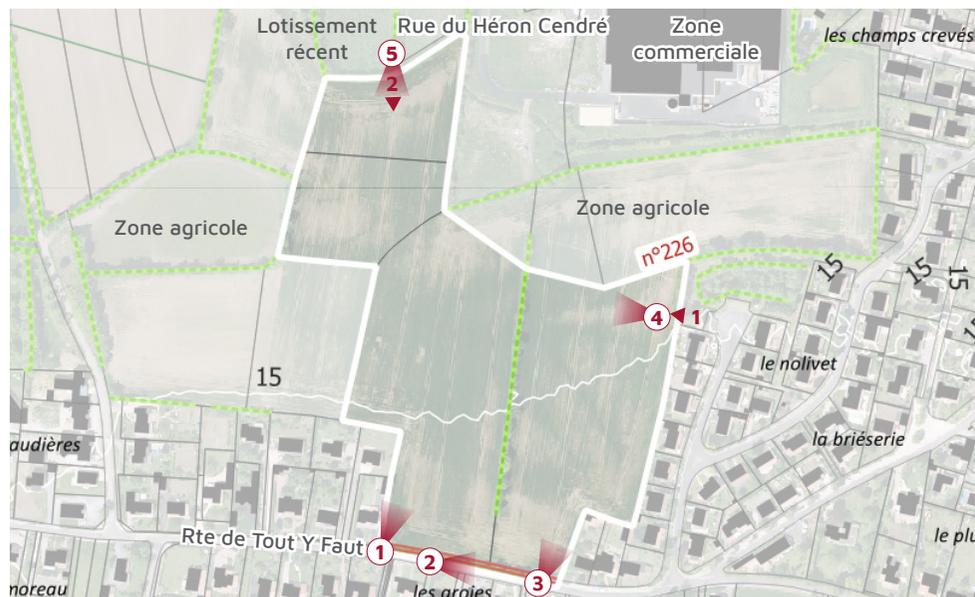
\_Site et situation



**Commune : Magné**

Site : ZAC 2  
 Surface : 5.82 ha  
 Densité minimale de l'opération : 18  
 Phasage de l'opération : 2

Secteur en extension, le site est délimité et accessible au Sud par la route de Tout Y Faut, et s'insère entre deux groupements bâtis le long de celle-ci. Au Nord du site s'étendent des espaces agricoles, et une zone commerciale un peu plus au Sud. On peut également accéder au secteur par le Nord-Est à travers un petit cheminement piéton (accès 1), et au Sud par un lotissement récent, Rue du Héron Cendré (accès 2).



\_Environnement urbain, naturel et paysager



**Forme urbaine environnante :**

Le site s'insère entre deux espaces urbanisés, de maisons individuelles en plain-pied et R+1, sur un modèle pavillonnaire à l'Ouest, et un lotissement plus dense. Le site est entouré et lui-même composé de parcelles agricoles entourées de haies bocagères. Une zone commerciale se trouve également au Nord-Est, et un lotissement très récent de maisons pavillonnaires au Nord, avec un accès possible sur le site à cet endroit 5.



**Accès :**

A quelques minutes du site, se trouve la zone commerciale comportant un supermarché et de nombreux services de proximité. Ceux-ci sont également desservis par de nombreuses lignes de bus à quelques minutes à pied du site.



Au Sud, le site comporte un Emplacement Réservé destiné à l'élargissement de la route de Tout Y Faut.

**Environnement :**

Composé de parcelles agricoles bocagères, le site est traversé et bordé par de nombreuses haies 4. Celles-ci permettent de délimiter les espaces et offrent différents cônes de vue. Au Sud, la haie permet également de se séparer de la route.



Quelques arbres importants occupent l'espace à proximité de l'accès 4, et un alignement de jeunes arbres se trouve au niveau de l'accès Nord 5.



## \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche : 18 logements/Ha

### \_Vocation du site :

Le site a vocation à accueillir des logements.

### \_Aménagement :

1/ L'accès aux constructions se fera directement via la route de Tout Y Faut, ainsi que par des voies secondaires permettant de relier l'ensemble du site au Nord via la rue du Héron Cendré. Un ou des accès mutualisés pourront être envisagés afin de desservir des constructions en second rideau. Toute nouvelle voirie mutualisée créée devra anticiper la possibilité d'un prolongement de l'urbanisation vers l'Ouest. Des chemins piétonniers pourront être proposés pour traverser la parcelle au Nord et à l'Est.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. Les maisons d'habitation seront préférentiellement de plain-pied (R) ou en R+1, en individuel. Une placette pourra être implantée en cœur d'îlot.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées. Les espaces plantés existants sous la forme d'ensemble ou de haies pourront être conservés. Les haies existantes identifiées en bordure devront être conservées et l'aménagement ne devra pas altérer leur intégrité. Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.

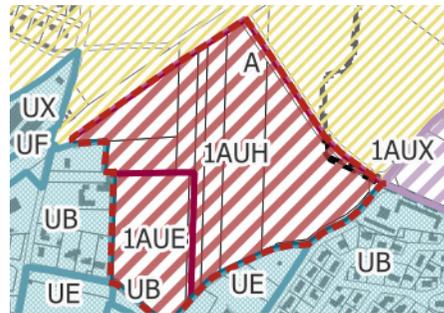
4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles. Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 20% de sa surface.





# OAP Dessinée n°228 : La Perrière

## \_Site et situation

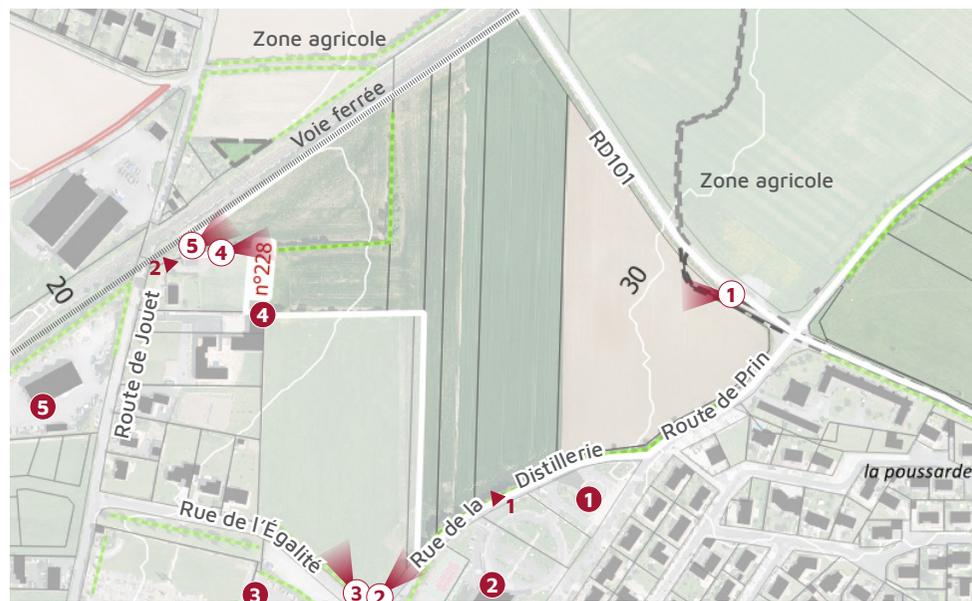


### Commune : Mauzé-sur-le-Mignon

Site : La Perrière  
Surface : 7.63 ha  
Densité minimale de l'opération : 16  
Phasage de l'opération : 1



Secteur en extension, il est bordé par la RD101 à l'Est, la route de Prin puis de la Rue de la Distillerie au Sud-Est et la rue de l'Égalité au Sud-Ouest. La voie ferrée longe également le site en partie nord. Un accès agricole dessert le site depuis la Rue de la Distillerie à travers la haie (accès 1). Un autre accès agricole existant permet l'entrée sur le site depuis la Route de Jouet (accès 2, photo 4).



## \_Environnement urbain, naturel et paysager



### Forme urbaine environnante :

Le site s'insère entre une zone agricole au Nord et divers tissus urbains au Sud, à l'Est et à l'Ouest. En effet, un lotissement composé d'habitations de type pavillonnaire et mitoyen (plain-pied) se situe au Sud-Est. Entre le site et le lotissement se trouve une zone d'équipements sportifs 2 et un château d'eau, visibles depuis le site (1, photo 2). Une zone d'activités commerciales ainsi que le cimetière de Mauzé marquent la transition vers le centre-bourg en partie Sud-Ouest. Un autre secteur résidentiel occupe la frange Ouest, celui-ci étant plus diffus et diversifié ; il accueille également les services techniques communaux 5 ainsi qu'une construction agricole 4. Un mur de clôture en parpaings les sépare du site.



### Accès :

Le secteur se trouve à proximité de divers arrêts de transports en commun, dont la ligne de bus urbain n°20 desservant la zone d'équipements sportifs. La gare de Mauzé se trouve à moins de 500 m à vol d'oiseau, mais à plus d'un km à pied ; les cheminements piétons transversaux étant absents. Par ailleurs, la voie ferrée est en contre-bas du site et séparée par une petite haie arbustive (photo 5).



### Environnement :

Le site s'étend sur plusieurs parcelles, constituées de prairies enherbées. Des haies bocagères délimitent ces parcelles en partie Nord-Ouest. Une haie arborée sépare le site de la voirie en partie Sud-Est 4. Le site étant relativement plat et dégagé depuis la voirie (pas de talus, peu de haies), celui-ci est globalement accessible de toutes parts, sauf depuis la RD101 bordée par un petit talus (photo 1). Des baliveaux ont été plantés le long du site, en bordure de voirie au Sud-Ouest (photo 3).



## \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche : 16 log/Ha

### \_Vocation du site :

Le site a vocation à accueillir des logements et des équipements publics. L'OAP intègre l'aménagement de la zone 1AUE dans le cadre d'un aménagement global.

### \_Aménagement :

1/ L'accès principal au secteur de projet se fera par la rue de l'Égalité ①. Cet axe desservira en premier lieu la zone d'équipements, traversera le site jusqu'à la RD101. Les accès principaux et secondaires sur la RD 101 seront à étudier au regard du projet global et à adapter au besoin en fonction de l'avis du gestionnaire.

Un réseau de voies secondaires desservira les différents secteurs habités ②. Des accès mutualisés seront ensuite envisagés afin de desservir des constructions en second rideau. Leur gabarit devra être cohérent avec leur fonction de desserte (largeur de voie faible, etc.). Une voie douce pourra être aménagée en bordure du site ③. Au Nord, un accès piéton jusqu'à la gare pourra être envisagé afin de faciliter les connexions ④.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site. À l'Est, les maisons d'habitation seront préférentiellement de plain-pied (R) ou en R+1, en individuel, éventuellement mitoyen ⑤. Au Nord, une opération de logements intermédiaires occupera la zone ⑥. Au Sud, le secteur pourra accueillir du petit collectif (R+2 max) ⑦, afin de densifier le secteur à proximité des équipements publics existants ou en projet. Ces derniers prendront place au Sud-Ouest ⑧ et pourront accueillir des usages sportifs et culturels.

3/ Les espaces plantés existants sous la forme d'ensemble ou de haies seront conservés. L'implantation

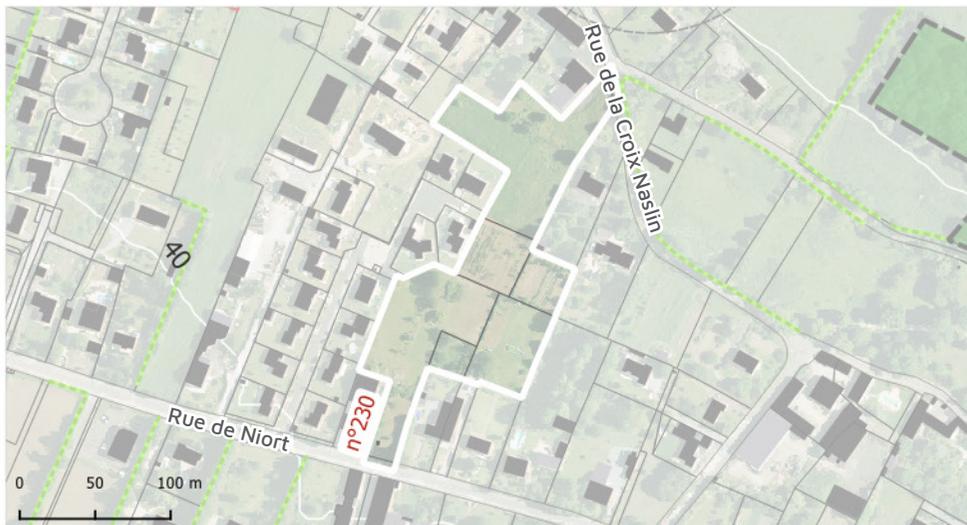


de haies au Nord et à l'Est assurera la transition avec la voie ferrée et la route départementale ⑨.

4/ Une placette pourra être implantée au cœur du secteur afin d'offrir un espace public ⑩. Dans les secteurs d'habitat individuel, les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles. Des espaces de stationnement mutualisés seront envisagés dans les zones d'habitat collectif et intermédiaire. Le cas échéant, ils devront être plantés et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 20% de sa surface.

## OAP Dessinée n°230 : La Pointe de Bimard

### \_Site et situation



Secteur en densification, il peut être accessible par la rue de la Croix Naslin au Nord et par la rue de Niort au Sud. Le site est plat s'insérant dans une forme urbaine pavillonnaire moyennement dense. Des haies sont à préserver en limite Sud-Ouest et Sud-Est du secteur.

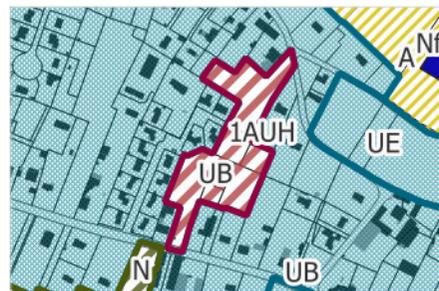
### \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Deux accès sont envisageables : le premier à double sens par la rue de la Croix Naslin au Nord (1) et par la rue de Niort au Sud (2). La voie sera traversante du Nord au Sud.

Le site visera à accueillir de l'habitat individuel.

Pour veiller à ne pas dénaturer l'insertion du nouveau lotissement, les haies à protéger seront conservées (3) et une transition végétale sera traitée pour limiter l'impact visuel avec le bâti existant au Nord-Ouest (4).

### \_Extrait du zonage du PLUi



#### Commune : Prahecq

Site : La Pointe de Bimard

Surface : 1.69 ha

Densité minimale de l'opération : 14

Phasage de l'opération : 1

### \_Orientations et aménagement



## OAP Dessinée n°236 : Les Hauts de Montfaucon

### \_Site et situation



Actuellement une friche économique (ancien garage), il peut être accessible par la rue des Hauts de Montfaucon. Le site est relativement plat et s'insère dans une forme urbaine aux logements individuels groupés. Des haies sont à préserver à l'Est du site. Une haie à préserver est située à l'Est du secteur.

### \_Extrait du zonage du PLUi



**Commune : Saint-Hilaire-la-Palud**

Site : Les Hauts de Montfaucon

Surface : 1.84 ha

Densité minimale de l'opération: 40

Phasage de l'opération : 1

### \_Orientations et aménagement



## Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

### **Optimiser l'offre foncière pour s'inscrire dans la sobriété foncière**

La densité minimale est de 40 logements à l'hectare.

Intégrer le projet dans la trame urbaine en termes de traitement des espaces publics et de circulation

Le projet devra justifier d'une intégration au quartier où il s'intègre :

> Un raccordement direct à une voie publique. Les nouvelles voies devront chercher à se connecter au réseau viaire existant afin de limiter les voies en impasse. Celles-ci pourront être accompagnées d'une piste cyclable.

> La création et/ou raccordement aux liaisons douces existantes afin de compléter le réseau de venelles et pistes cyclables

> La création d'une placette ou espace de rencontres végétalisé

### **Favoriser la mutualisation des espaces : stationnement, jardins partagés ...**

L'accès au site s'effectuera principalement par le réseau de desserte interne, tout en profitant des accès possibles par les voies existantes lorsque ceux-ci ne posent pas de problèmes de sécurité.

Les intersections avec les voies existantes seront traitées pour identifier les voies créées comme de véritables rues participant au réseau viaire du bourg.

Tout en conservant l'usage principal de stationnement, le traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire afin de permettre de répondre à plusieurs ambitions :

> Penser les aires de stationnement comme des lieux d'interface et d'intermodalité

> Résorber les coupures spatiales dans le tissu urbain

> Considérer que ce sont des objets urbains du quotidien participant à la qualité du cadre de vie

> Conserver une certaine perméabilité des sols et lutter contre les îlots de chaleur, les risques d'inondation

> Intégrer l'enjeu de l'entretien, en particulier pour les aires publiques

Des solutions de mutualisation du stationnement seront recherchées.

### **Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver et/ou à compenser**

Certains espaces libres ou présentant des plantations sont à considérer dans le cadre des projets, notamment parce qu'ils présentent un intérêt pour la biodiversité en ville (proximité d'un réservoir ou d'un corridor de la trame verte et bleue identifiée dans le cadre de l'état initial de la commune).

Ces espaces seront protégés le plus en amont possible et en dernier recours compensés lors des aménagements envisagés.

Les espaces plantés seront conservés au maximum, car ils permettent notamment la préservation des vues ou transitions avec les constructions riveraines, notamment dans le cadre de la densification.

Les abattages devront être dûment justifiés (état phytosanitaire, replantation d'essences équivalentes...).

### **Porter un soin à l'intégration paysagère des clôtures.**

La perméabilité des clôtures sera à privilégier à leurs abords (haie et/ou grillage) :

> Eviter les effets de modes et maîtriser l'intégration dans le paysage urbain en préférant des motifs simples et discrets, des dispositifs ajourés et sobres

> Choisir les matériaux adaptés au contexte architectural, environnant proche...

> Privilégier des dispositifs perméables et l'utilisation de végétaux afin de favoriser la biodiversité et de contribuer aux corridors écologiques (permet le passage de la faune)

> Clôture végétale : elle peut accompagner une clôture minérale ou constituer

elle-même la clôture. Le végétal est un outil efficace de perception : plus ou moins opaque, la clôture bloque ou laisse passer le regard. Elle prend la forme de haies, tapis végétal, d'épaisseur fleurie...

> Clôture minérale : elle ne doit pas être trop opaque ni d'un seul bloc, afin d'éviter un effet massif peu attractif. Elle doit être ajourée au maximum.

## **Mettre en adéquation la capacité d'accueil du territoire avec les possibilités de développement ou avec les ressources du territoire**

### Gestion des eaux pluviales

L'opération d'aménagement devra prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle.

La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire par :

> Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration

> Une limitation de la proportion des surfaces minérales grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires

> L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries...) de façon à stocker temporairement les eaux

### Gestion des déchets

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant des locaux ou des emplacements adaptés, un point de collecte sélective et/ou un site de compostage partagé.

Une aire doit être prévue pour permettre la mise en place de conteneurs permettant aux futurs habitants d'initier une démarche collective de compostage, et ainsi de contribuer à réduire le volume des ordures ménagères à collecter et traiter.

## **Composition urbaine préférentielle : développer de nouvelles formes urbaines, architecturales innovantes**

La hauteur du bâti sera majoritairement du R+1, voire R+1 + combles.

## **Intégrer dans les projets d'aménagement des règles et des critères de performance énergétique pour la réduction des gaz à effet de serre**

## OAP Dessinée n°304 et 305 : Les Hauts de Garenne Nord et Sud

### \_Site et situation



Secteur en densification, le site peut être accessible par la rue de la Garenne au Nord, la rue des Aubépines à l'Est et la voie communale rejoignant la rue de la Mairie. Le site est relativement plat et s'insère dans une forme urbaine pavillonnaire relativement peu dense. Des haies sont à préserver à l'Ouest et à l'intérieur du secteur.

### \_Description de l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation

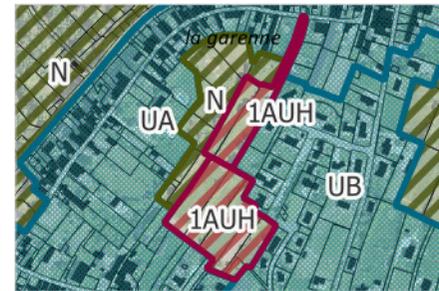
Le site visera à accueillir de l'habitat individuel.

Une voie structurante, du Nord au Sud, sera aménagée. Elle permettra de relier, à double sens, la rue de la Croix Naslin au Nord, la rue de la Mairie au Sud et la rue des Aubépines à l'Est. Des accès piétons seront aménagés afin de rejoindre le Bief de la Garenne et le centre-bourg.

Pour veiller à ne pas dénaturer l'insertion du nouveau lotissement, les haies à protéger seront conservées à l'Ouest.

Ce secteur est concerné par une OAP TVB.

### \_Extrait du zonage du PLUi



#### **Commune : Arçais**

Site : Les Hauts de Garenne

Nord et Sud

Surface : 1.88 ha

Densité minimale de l'opération: 12

Phasage de l'opération : 1 & 2

### \_Orientations et aménagement



## OAP Dessinée n°308 : Les jardins 2

### \_Site et situation



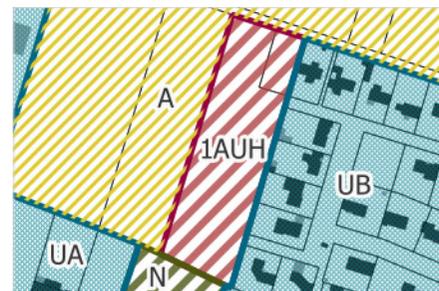
Secteur en extension, le site peut être accessible par la rue des Jardins. Le site est relativement plat et s'insère dans une forme urbaine pavillonnaire relativement peu dense. Une zone naturelle se situe au Sud du secteur de projet.

### \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Un accès en sens unique est envisageable par la rue des Jardins avec une entrée au Nord du secteur et une sortie au Sud du site (1). Une voie douce connectera le secteur à la rue des Jardins (Nord et Sud) (2).

Une transition végétale sera créée afin de limiter l'impact visuel entre le nouveau lotissement et l'espace agricole (3) et un espace vert sera aménagé au Sud (4).

### \_Extrait du zonage du PLUi



#### Commune : Le Bourdet

Site : Les Jardins 2

Surface : 0.86 ha

Densité minimale de l'opération : 7

Phasage de l'opération : 1

### \_Orientations et aménagement



## OAP Dessinée n°311 : La Poste

### \_Site et situation



Secteur en extension, le site peut être accessible par la rue de la Poste. Le site est relativement plat et s'insère dans une forme urbaine peu dense. Deux zones naturelles se situent au Nord et au Sud. Le secteur se situe en frange de l'espace agricole à l'Est.

### \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le site visera à accueillir de l'habitat individuel (1).

Un accès sera fera par la rue de la Poste. Un second accès pourrait être envisagé au Sud (3). Une liaison douce connectera à minima le secteur à la rue de la Poste (4).

Pour veiller à ne pas dénaturer l'insertion du lotissement dans son environnement, une transition végétale sera créée, d'une part, afin de limiter l'impact visuel à l'Est, entre le nouveau lotissement et l'espace agricole et d'autre part ; entre l'espace naturel au Sud (5).

Les haies existantes seront conservées (6).

### \_Extrait du zonage du PLUi



#### Commune : Plaine d'Argenson

Site : La Poste

Surface : 0.85 ha

Densité minimale de l'opération: 10

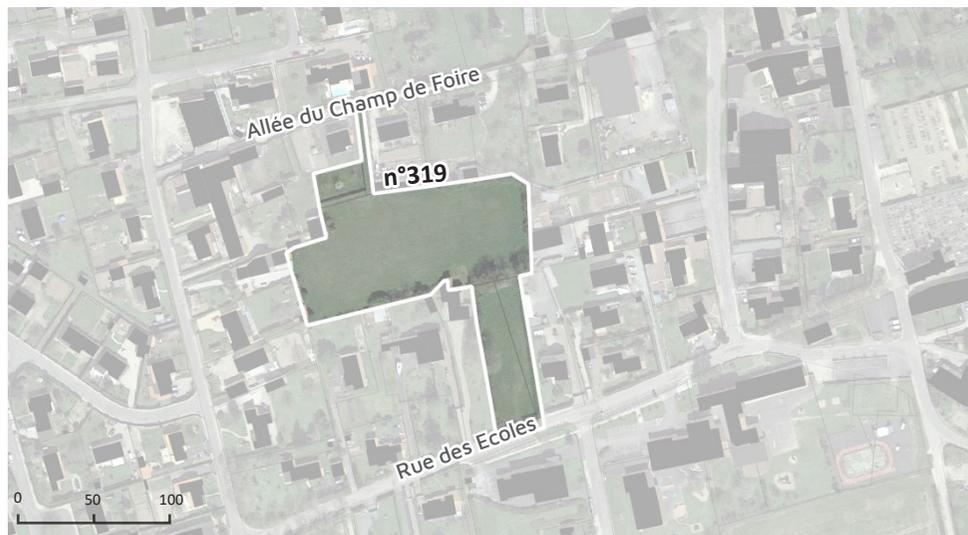
Phasage de l'opération : 1

### \_Orientations et aménagement



## OAP Dessinée n°319 : Terrasses d'Anne

### \_Site et situation



Le site se situe dans le périmètre des Monuments Historiques (Eglise). Il peut être accessible par l'Allée du Champ de Foire au Nord et par la rue des Ecoles au Sud. Le site est relativement plat et s'insère dans une forme urbaine pavillonnaire relativement dense. Une haie est à protéger à l'Est du secteur. Un emplacement réservé pour la création de liaison douce se situe sur l'Allée du Champ de Foire au Nord.

### \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

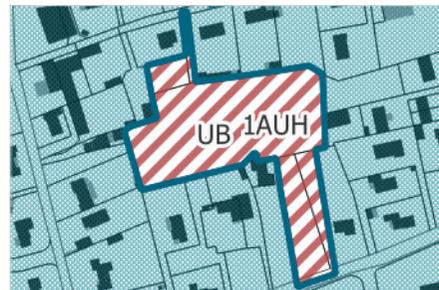
Le site visera à accueillir des logements variés : maisons individuelles groupées, habitat collectif intermédiaire et/ou habitat individuel isolé.

L'accès principal est envisagé par la rue des Ecoles au Sud. Un accès/sortie complémentaire pourrait être envisagé au Sud-Ouest. Une voie douce permettrait de rejoindre au Nord l'allée du Champ de Foire, à l'Est un espace vert commun.

Une attention particulière sera menée concernant la transition paysagère entre l'espace public et l'espace bâti. Les haies en limite Est du secteur sont préservées.

Ce secteur est concerné par une OAP TVB.

### \_Extrait du zonage du PLUi



#### Commune : Fors

Site : Terrasses d'Anne

Surface : 1.12 ha

Densité minimale de l'opération : 12

Phasage de l'opération : 1

### \_Orientations et aménagement



## OAP Dessinée n°351 : Ouche basse

### \_Site et situation



Le site se situe dans le périmètre des Monuments Historiques (maison du XVe siècle et Eglise). Il peut être accessible par la rue de la Goupillière au Nord. Le site est relativement plat et s'insère dans une forme urbaine pavillonnaire peu dense. Une zone Naturelle est localisée au Nord du secteur.

### \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

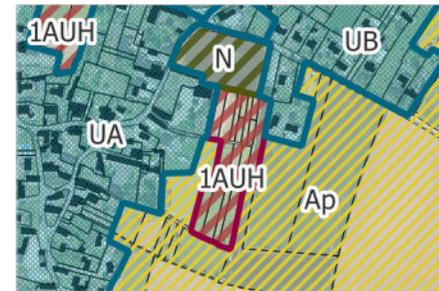
Le site visera à accueillir de l'habitat individuel isolé ou mitoyen (1).

Un accès à double sens est envisageable par la rue de la Goupillière (2). Des liaisons douces permettront de relier le futur lotissement au bâti existant (3).

L'implantation de haies denses et autres éléments écologiques permettraient de faciliter le contournement de l'aménagement et compenser les éventuels transits possibles.

Ce secteur est concerné par une OAP TVB.

### \_Extrait du zonage du PLUi



#### **Commune : Saint-Rémy**

Site : Ouche basse

Surface : 1.31 ha

Densité minimale de l'opération: 12

Phasage de l'opération : 2

### \_Orientations et aménagement



## OAP Dessinée n°360 : Olbreuse

### \_Site et situation



Le site se situe dans le périmètre des Monuments Historiques (Château d'Olbreuse). Secteur en densification, il peut être accessible par la rue des Ouches à l'Est. Le site est relativement plat et s'insère dans une forme urbaine relativement peu dense. Des haies sont à protéger en limite Est du secteur (rue du château) et en limite Nord du site. Une zone naturelle se situe au Sud du site.

### \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

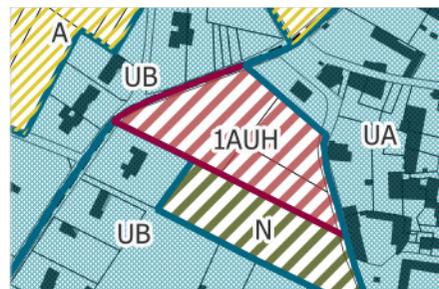
Le site visera à accueillir des maisons mitoyennes permettant une moins grande artificialisation (1).

Un accès à double sens est envisagé par la rue des Ouches (2). Une liaison piétonne est envisagée par la rue du Château (3). Elle permettra de rejoindre un espace végétalisé et boisé.

Cet espace crée ainsi une barrière visuelle entre le château et le nouveau lotissement et une zone tampon au Sud par rapport à la zone naturelle. Les haies sont préservées (4). Le Nord du secteur est dédié à un espace vert (5). Ces espaces permettent de répondre aux enjeux écologiques du secteur ainsi qu'à la préservation de la zone N au Sud.

Les clôtures seront végétalisées et il ne sera admis que du grillage souple.

### \_Extrait du zonage du PLUi



**Commune : Val-du-Mignon**

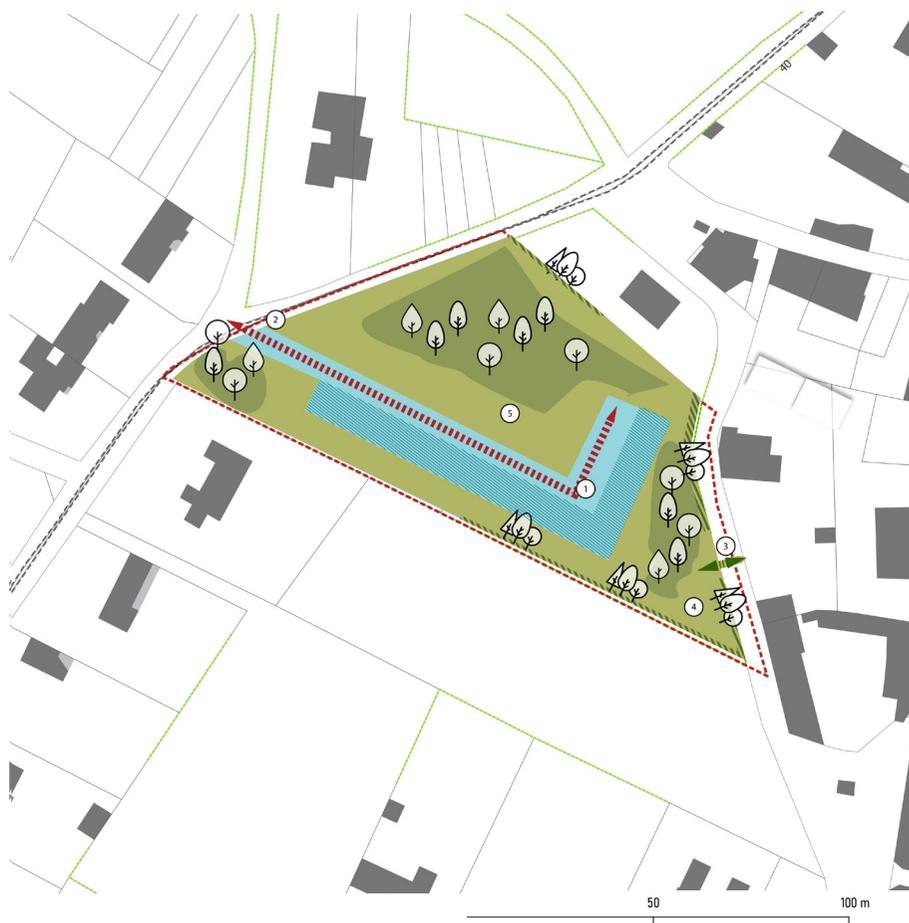
Site : Olbreuse

Surface : 0.71 ha

Densité minimale de l'opération : 8

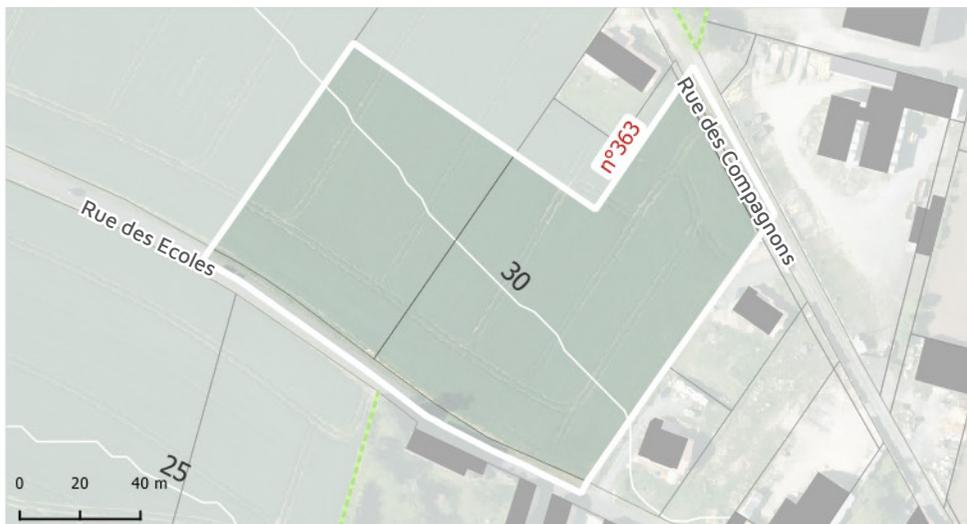
Phasage de l'opération : 1

### \_Orientations et aménagement



## OAP Dessinée n°363 : Les Compagnons

### \_Site et situation



Secteur en extension, il peut être accessible par la rue des Ecoles. Le site est relativement plat et s'insère dans une forme urbaine peu dense. Le secteur se situe en frange de l'espace agricole à l'Ouest et au Nord..

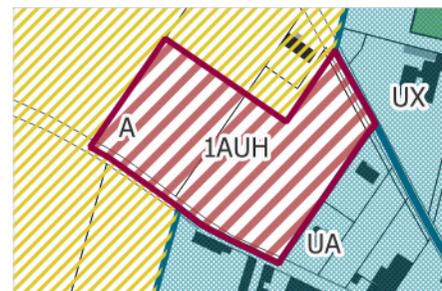
### \_Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le site visera à accueillir de l'habitat individuel isolé et/ou mitoyen (1).

Un accès est envisageable, depuis la rue des Compagnons (2). Une liaison douce connectera le secteur par la rue des Compagnons également (3).

Des haies seront créées et/ou sauvegardées afin de limiter l'impact visuel entre le futur lotissement et l'espace agricole (4).

### \_Extrait du zonage du PLUi



#### Commune : Val-du-Mignon

Site : Les Compagnons

Surface : 1.38 ha

Densité minimale de l'opération : 14

Phasage de l'opération : 1

### \_Orientations et aménagement



## OAP Dessinée n°372 : Les Marselles

### \_Site et situation



Le site est un espace d'extension. Il peut être accessible par la rue de la Vallée. Le secteur est relativement plat et s'insère dans une forme urbaine peu dense. Une zone agricole se situe au Sud du site et fait la transition avec un secteur d'équipements au Sud.

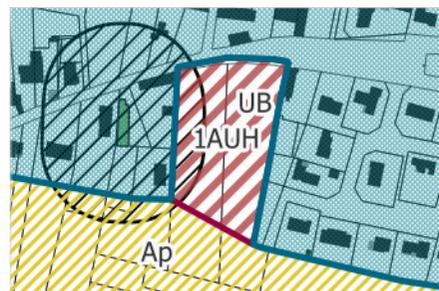
### \_Description de l'Oriente d'Aménagement et de Programmation

Le site visera à accueillir de l'habitat individuel isolé et/ou mitoyen (1). L'accès se fera à double sens par la rue de la Vallée (2). Une liaison douce au Sud-Est permettra de rejoindre les équipements au Sud (3).

Des haies seront créées afin de limiter l'impact visuel de la route de Saint-Maxire au Nord et de l'espace agricole au Sud (4). Au Sud, concernant la gestion des eaux pluviales, un fossé se situera en limite Sud du secteur. A l'Ouest, un espace boisé sera aménagé (5).

Ce secteur est concerné par une OAP TVB.

### \_Extrait du zonage du PLUi



**Commune : Villiers-en-Plaine**

Site : Les Marselles

Surface : 0.67 ha

Densité minimale de l'opération : 12

Phasage de l'opération : 1

### \_Orientations et aménagement

