



COMMUNE DE CHEF BOUTONNE
Communauté de Communes Mellois en Poitou



Modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme
**Pièce n° 3 - Extrait des Orientations d'Aménagement et de
Programmation**

Dossier de mise à disposition / Mars 2018



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du

SOMMAIRE

PREAMBULE (RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME)	3
A- RUE DE LA GARENNE - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT	4
B- RUE DE LA TALONNIERE - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT	7
C- RUE CONSTAND PIARD- DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT	10
E- AVENUE AUGUSTE GAUD - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT	13
G- AVENUE DES CHALETs - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT	16
H- RUE DE LA LAITERIE - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT	19
I- RUE DE PYROUNELLE - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT	22
K- RUE DU PONT SUPERIEUR - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT	26
L- SECTEUR DES CHIRONS - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT	29
M- RUE ROBERT BECHADE - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT	32
N- SECTEUR DU VIGNEAU - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT	35
O- RUE DU MARCHIOUX - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT	38
P- ROUTE DE SAUZE-VAUSAIS - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT	41
Q- CHEMIN DU PETIT GENET - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT	44
R- RUE DE LA PETITE GARENNE - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT	47
S- ZONE ARTISANALE PIERRE PIGEON - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT	50
T- ROUTE DE SAUZE-VAUSAIS - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT	53
U- AVENUE LOUIS PROUST - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT	56
V - LUSSAIS - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT	59

PREAMBULE (RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME)

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

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 et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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.*

Les orientations d'aménagement du PLU peuvent se présenter sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement. Elles peuvent être plus ou moins précises selon les degrés d'élaboration et d'encadrement du projet qu'il est souhaitable d'intégrer au PLU. Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs. Les principes seront à affiner lors d'études de faisabilité plus détaillées. Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et d'autre part, conforme aux dispositions réglementaires du PLU.

A- RUE DE LA GARENNE - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

Secteur à la croisée des routes départementales de Melle et de Brioux-sur-Boutonne, il accueille actuellement des activités artisanales et commerciales. Il est implanté en lisière de la vallée de la Boutonne.

Enjeux

- Requalifier l'entrée de bourg principale de la Commune,
- Protéger et valoriser le patrimoine et le paysage de la vallée de la Boutonne,
- Prendre en compte le site Natura 2000 de la vallée de la Boutonne,
- Anticiper la mutation des activités existantes.



Vue depuis le lotissement du Bois aux Pins

A- RUE DE LA GARENNE - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



- Périmètre OAP
- PRINCIPALES AFFECTATIONS**
- Activité économique
- DÉPLACEMENTS**
- Voirie primaire existante
- Accès à créer
- Continuité douce existante à conforter
- Continuité douce à créer
- PAYSAGE ET PATRIMOINE**
- Calvaire à valoriser
- Edifice à valoriser
- Front urbain à valoriser
- Bande verte à paysager
- Trame bleue à valoriser

A- RUE DE LA GARENNE - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES À L'OAP

Zonage PLU : UE

Programme :

- Périmètre OAP : 26 969 m² dont 10 024 m² en secteur A1 et 16 945 m² en secteur A2

Dispositions complémentaires au document graphique :

- La mutation des terrains compris dans le périmètre de l'OAP (secteur A2 uniquement) devra impérativement s'inscrire dans un projet de valorisation de la Vallée de la Boutonne et du Château de Javarzay.
- Les constructions neuves seront implantées sur la ligne d'accroche figurée sur le document graphique de la présente OAP (page précédente),
- Les aires de stationnement et de stockage feront l'objet d'une insertion urbaine et paysagère soignée tel qu'exposé dans le règlement de la zone UE (articles 11 et suivants),
- Ce secteur est soumis à l'ensemble des dispositions de l'AVAP.

B- RUE DE LA TALONNIERE - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

Secteur en lisière Sud du noyau historique de Javarzay, ceinturé au sud par la route départementale RD 737

Enjeux

- Valoriser les perspectives sur l'église classée Monuments Historiques,
- Conforter le bourg de Javarzay,
- Accompagner le renouvellement urbain.



B- RUE DE LA TALONNIERE - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



- Périmètre OAP
- PRINCIPALES AFFECTATIONS**
 - Habitat
 - Bande inconstructible à paysager
- DÉPLACEMENTS**
 - Voirie primaire existante
 - Voirie secondaire existante
 - Continuité douce existante
 - Continuité douce à créer
- PAYSAGE ET PATRIMOINE**
 - Cône de vue sur l'église à valoriser
 - Edifice d'intérêt à valoriser
 - Mur de clôture à valoriser
 - Arbre isolé à protéger

B- RUE DE LA TALONNIERE - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES À L'OAP

Zonage PLU : UA

Programme :

- Périmètre OAP : 4 013 m²
- Nombre de logements : 5 logements minimum sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.

Dispositions complémentaires au document graphique :

- Maisons de bourg en R+1 uniquement avec mitoyenneté d'un côté à minima et garages dissociés,
- Pas d'accès direct depuis la RD 737,
- Jardins privatifs orientés au sud de l'opération avec paysagement qualitatif des fonds de parcelles.

C- RUE CONSTAND PIARD- DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

Secteur, au Sud du cimetière, en transition entre le noyau ancien de Javarzay et le secteur d'équipements collectifs de Chef-Boutonne (maison de santé, gendarmerie, site sportif, équipements scolaires).

Enjeux

- Gérer la transition urbaine entre le centre historique de Javarzay et les extensions récentes de Chef-Boutonne,
- Valoriser les perspectives sur l'église classée Monuments Historiques,
- Développer les connexions douces inter-quartiers.



Vue depuis la rue du Champ de foire

C- RUE CONSTAND PIARD - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



- Périètre OAP
- PRINCIPALES AFFECTATIONS**
- Habitat
- DÉPLACEMENTS**
- Voirie primaire existante
- Voirie secondaire existante
- Accès à créer
- Continuité douce existante
- Continuité douce à créer
- PAYSAGE ET PATRIMOINE**
- Arbre isolé à préserver
- Haie à valoriser

C- CONSTAND PIARD - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES À L'OAP

Zonage PLU : 2AU

Programme :

- Périmètre OAP : 12 448 m²
- Nombre de logements : 19 logements minimum sur l'ensemble du périmètre de l'OAP ou 15 logements/ha (en densité brute*) minimum par opération d'aménagement d'ensemble.

12

Dispositions complémentaires au document graphique :

- Formes urbaines à rechercher : programme de maisons de bourg (mitoyenneté, R+1) et lots libres de construction,
- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins privatifs enherbés à rechercher,
- Stationnements dissociés à rechercher,
- Connections viaires inter-quartiers (automobile, vélos et piétons) à créer.

*Calculée en tenant compte des espaces collectifs compris dans l'assiette de l'opération d'aménagement d'ensemble (voirie, espaces verts, ouvrages de récupération des eaux pluviales...).

E- AVENUE AUGUSTE GAUD - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

Ancienne école communale (composée d'un bâtiment principal, d'une annexe, d'un préau et d'une cour fermée et plantée), ce site d'une belle qualité architecturale, est implanté en périphérie immédiate des extensions urbaines des années 1960 et 1970.

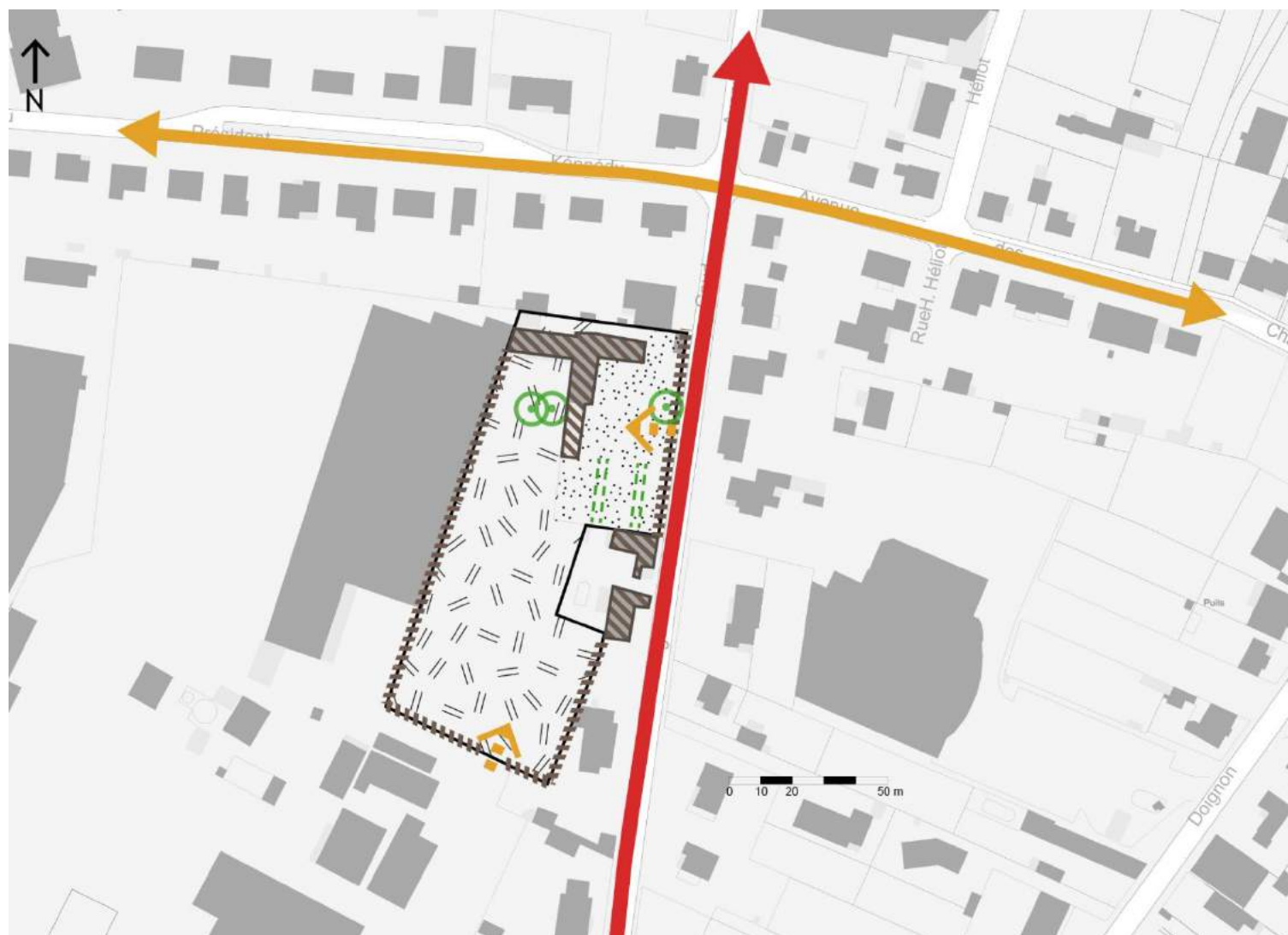
Enjeux

- Protéger le patrimoine bâti existant,
- Valoriser le positionnement du site en cœur de bourg (équipements, activités).

13



E- AVENUE AUGUSTE GAUD - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



-  Périmètre OAP
- PRINCIPALES AFFECTATIONS**
 -  Activité économique et/ou équipement d'intérêt général
 -  Stationnement paysager
- DÉPLACEMENTS**
 -  Voirie primaire existante
 -  Voirie secondaire existante
 -  Accès à créer
- PAYSAGE ET PATRIMOINE**
 -  Edifice patrimonial à préserver
 -  Mur de clôture à valoriser
 -  Arbre isolé à protéger
 -  Alignement d'arbre à protéger

E- AVENUE AUGUSTE GAUD - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES À L'OAP

Zonage PLU : UB

Programme :

- Périmètre OAP : 7 560 m²

G- AVENUE DES CHALETs - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

Secteur en cœur d'ilot entre les avenues Gaud et Doignon, accueillant une grande surface alimentaire (GSA), du stationnement visiteur et une station-essence.

Enjeux

- Conforter l'activité commerciale en cœur de bourg en accompagnant le développement à long terme du point de vente existant.

16



Vue depuis l'avenue Doignon



Stationnement latéral à la Grande Surface Alimentaire

G- AVENUE DES CHALETs - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



G- AVENUE DES CHALETS - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES À L'OAP

Zonage PLU : UB

Programme :

- Périmètre OAP : 6 550 m²
- Extension possible de la grande surface alimentaire actuelle (point de vente et stationnements visiteurs)

Dispositions complémentaires au document graphique :

- Continuités piétonnes à prévoir pour relier la rue Auguste Gaud, les avenues des Chalets et Louis Doignon.
- Stationnement visiteurs à soigner (plantations des espaces de stationnement et des lisières du programme d'extension)

H- RUE DE LA LAITERIE - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

Terrains en dents creuses, situés en lisière du quartier de la gare, à proximité immédiate des commerces et des services de la place Cail.

Enjeux

- Valoriser le positionnement du site en cœur de bourg.

19



H- RUE DE LA LAITERIE - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



H- RUE DE LA LAITERIE - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES À L'OAP

Zonage PLU : UB

Programme :

- Périmètre OAP : 5 059 m²
- Nombre de logements : 7 logements minimum sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.

Dispositions complémentaires au document graphique :

- Formes urbaines à rechercher : programme de maisons de bourg (mitoyenneté, R+1) et lots libres de construction,
- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins privatifs enherbés à rechercher,
- Stationnements dissociés à rechercher.

I- RUE DE PYROUNELLE - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

Terrains majoritairement en dents creuses, situés entre la place Cail et le lycée professionnel J.F. Cail, représentant l'emprise foncière la plus importante en cœur d'agglomération.

Enjeux

- Valoriser le positionnement du site en cœur de bourg,
- Valoriser le patrimoine bâti environnant (édifices et clôtures le long de rue de la Pyrounelle),
- Anticiper l'accueil du nouvel établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).



Vue depuis le chemin piéton longeant le lycée au Sud de l'OAP

I- RUE DE PYROUNELLE - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Avant modification

- Périumètre OAP
- PRINCIPALES AFFECTATIONS**
- Habitat et équipement d'intérêt général
- DÉPLACEMENTS**
- Voirie primaire existante
- Voirie secondaire existante
- Point d'accès à créer
- PAYSAGE ET PATRIMOINE**
- Front bâti homogène à constituer
- Boisement à protéger
- Axe de vue à valoriser sur le logis de la rue de Pyrounelle
- Edifice patrimonial à préserver

I- RUE DE PYROUNELLE - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Après modification

24

- Périmètre OAP
- PRINCIPALES AFFECTATIONS**
- Habitat et équipement d'intérêt général
- DÉPLACEMENTS**
- Voirie primaire existante
- Voirie secondaire existante
- Point d'accès à créer
- PAYSAGE ET PATRIMOINE**
- Front bâti homogène à constituer
- Boisement à protéger
- Axe de vue à valoriser sur le logis de la rue de Pyrounelle
- Edifice patrimonial à préserver

I- RUE DE PYROUNELLE - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES À L'OAP

Zonage PLU : UB

Programme :

- Périmètre OAP : 29 121 m²
- Réalisation d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD),
- Création de 18 logements individuels à minima, sur le reste du périmètre de l'OAP.

Dispositions complémentaires au document graphique :

- Privilégier les formes urbaines historiques pour l'habitat (hors projet d'EHPAD) de type maison de bourg (R+1, alignement, mitoyenneté)
- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins privatifs à rechercher,
- Connections viaires inter-quartiers (automobile, vélos et piétons) à créer entre le Nord et le Sud de l'opération d'aménagement d'ensemble.

*Calculée en tenant compte des espaces collectifs compris dans l'assiette de l'opération d'aménagement d'ensemble (voirie, espaces verts, ouvrages de récupération des eaux pluviales...).

K- RUE DU PONT SUPERIEUR - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

Fond de jardin privé d'une villa balnéaire de la première moitié du XXème siècle.

Enjeux

- Valoriser le patrimoine bâti environnant (villa et clôtures le long de rue du Pont Supérieur),
- Optimiser le foncier disponible.

26



K- RUE DU PONT SUPERIEUR - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



- Périimètre OAP
- PRINCIPALES AFFECTATIONS**
- Habitat
- DÉPLACEMENTS**
- Voirie secondaire existante
- Accès à créer
- Continuité douce existante
- Continuité douce à créer
- PAYSAGE ET PATRIMOINE**
- Edifice d'intérêt à mettre en valeur
- Mur de clôture d'intérêt à conserver
- Arbre à préserver
- Espace paysagé à conserver

K- RUE DU PONT SUPERIEUR - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES À L'OAP

Zonage PLU : UB

Programme :

- Périmètre OAP : 2 544 m²
- Nombre de logements : 3 logements minimums sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.

Dispositions complémentaires au document graphique :

- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins privatifs à rechercher.
- Connexions viaires inter-quartiers (vélos et piétons) à créer en lien avec le réseau de continuités douces existantes.

L- SECTEUR DES CHIRONS - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

Secteur dit « des Chirons », en extension urbaine du bourg de Chef-Boutonne, situé sur une ligne de crête, dans un paysage de champs ouverts (absence de trame bocagère).

Enjeux

- Connecter la future opération au tissu urbain existant (en particulier, les rues des Mimosas, du Pont Supérieur et du Chemin vert),
- Bien intégrer la lisière Sud de la future opération, par un projet urbain et paysager soigné (traitement des fonds de jardins, des clôtures et des plantations).

29



Vues depuis la rue du Pont Supérieur

L- SECTEUR DES CHIRONS - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



-  Périmètre OAP
- PRINCIPALES AFFECTATIONS**
-  Habitat
- DÉPLACEMENTS**
-  Voirie secondaire existante
-  Accès à créer
-  Continuité douce à créer
- PAYSAGE ET PATRIMOINE**
-  Espace vert à planter (essences locales)

L- SECTEUR DES CHIRONS - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES À L'OAP

Zonage PLU : 2AU

Programme :

- Périmètre OAP : 17 258 m²
- Nombre de logements : 22 logements minimums sur l'ensemble du périmètre de l'OAP ou 13 logements/ha (densité brute*) par opération d'aménagement d'ensemble.

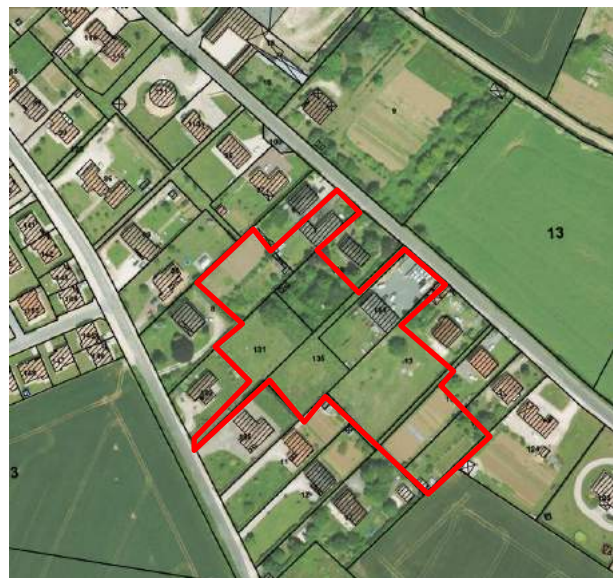
31

Dispositions complémentaires au document graphique :

- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins privatifs à rechercher au regard de la topographie du terrain,
- Diversifier les formes urbaines (taille et forme des lots, implantation des constructions),
- Imposer la mitoyenneté d'un côté pour les logements en couture avec les constructions de la rue des Mimosas,
- Traitement paysager soigné de la lisière sud de l'opération d'ensemble en privilégiant des essences végétales locales de type bocager,
- Connections viaires inter-quartiers (automobile, vélos et piétons) à créer.

*Calculée en tenant compte des espaces collectifs compris dans l'assiette de l'opération d'aménagement d'ensemble (voirie, espaces verts, ouvrages de récupération des eaux pluviales....).

M- RUE ROBERT BECHADE - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

Site en dents creuses, coincé entre la rue Robert Béchade et la rue du Chemin Vert, il est entouré d'un tissu urbain en habitat diffus et linéaire, le long des voies publiques. Deux bâtiments artisanaux vacants sont présents le long de la rue Robert Béchade.

Enjeux

- Optimiser et désenclaver le foncier en cœur d'ilot.



Vues depuis les rues du Chemin Vert et Robert Béchade

M- RUE ROBERT BECHADE - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



M- RUE ROBERT BECHADE - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES À L'OAP

Zonage PLU : 1AU

Programme :

- Périmètre OAP : 10 277 m²
- Nombre de logements : 13 logements minimums sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.

Dispositions complémentaires au document graphique :

- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins privatifs à rechercher
- Gestion soignée des vis-à-vis entre les édifices existants et les constructions neuves projetées,
- Connexions viaires inter-quartiers (automobile, vélos et piétons) à créer.

N- SECTEUR DU VIGNEAU - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

Site constituant une section de l'entrée de bourg (route de Sauzé), ouvrant au Sud sur la vallée du Vigneau. Ce site est bien positionné à proximité du centre-bourg de Chef-Boutonne.

Enjeux

- Optimiser et désenclaver le foncier en maîtrisant la qualité urbaine de l'opération d'aménagement (orientations des logements, qualité des espaces publics, connexions à la RD....),
- Accompagner la requalification progressive de la route de Sauzé.
- Ouvrir le projet d'aménagement sur la vallée du Vigneau.



Vues depuis la vallée du Vigneau et la route de Sauzé.

N- SECTEUR DU VIGNEAU - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



⬡ Périmètre OAP

PRINCIPALES AFFECTATIONS

▨ Habitat

DÉPLACEMENTS

➔ Voirie primaire existante

➔ Voirie primaire à créer

➔ Voirie secondaire existante

PAYSAGE ET PATRIMOINE

▨ Front bâti homogène à constituer

➔ Boisement à protéger



Sécuriser le carrefour
d'accès à l'opération
d'aménagement
d'ensemble

N- SECTEUR DU VIGNEAU - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES À L'OAP

Zonage PLU : 1AU

Programme :

- Périmètre OAP : 26 755 m²
- Nombre de logements : 35 logements minimum sur l'ensemble du périmètre de l'OAP ou 13 logements/ha (densité brute*) par opération d'aménagement d'ensemble.

37

Dispositions complémentaires au document graphique :

- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins privatifs à rechercher
- Diversification des formes urbaines sur l'ensemble de l'opération avec une part significative de maisons de bourg (R+1, alignement à la rue, mitoyenneté).
- Création d'une voirie inter-quartier, dans des conditions répondant au passage d'un trafic de transit.
- Veiller à une transition urbaine et paysagère soignée avec la vallée du Vigneau.

*Calculée en tenant compte des espaces collectifs compris dans l'assiette de l'opération d'aménagement d'ensemble (voirie, espaces verts, ouvrages de récupération des eaux pluviales...).

O- RUE DU MARCHIOUX - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

Ce secteur marquant l'entrée dans le noyau ancien de Chef-Boutonne, abrite d'anciens bâtiments d'activités. Il est délimité, le long de la rue du Marchioux, par une clôture en pierres, d'intérêt sur le plan architectural et patrimonial.

Enjeux

- Conserver et valoriser le patrimoine bâti existant,
- Réinterpréter dans le projet d'aménagement, les formes urbaines historiques (maisons de bourg, parcelles en lanières).

38



Vues depuis la rue du Marchioux

39



O- RUE DU MARCHIOUX - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES À L'OAP

Zonage PLU : UA

Programme :

- Périmètre OAP : 5 699 m²
- Nombre de logements : 7 logements minimum sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.

Dispositions complémentaires au document graphique :

- Formes urbaines : maisons de bourg en majorité dans le programme,
- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins privatifs à rechercher.

P- ROUTE DE SAUZÉ-VAUSAIS - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

Site en dent creuse, correspondant à une section de l'entrée de bourg, le long de la route de Sauzé, il est délimité par le cimetière et le château d'eau à l'Est et la présence de deux lots individuels de très grande taille, à l'Ouest.

Enjeux

- Accompagner la requalification progressive de la route de Sauzé,
- Densifier l'entrée de bourg.



Vue depuis la route de Sauzé

P- ROUTE DE SAUZÉ-VAUSAIS - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



- Périmètre OAP
- PRINCIPALES AFFECTATIONS**
- Habitat
- DÉPLACEMENTS**
- Voirie primaire existante
- PAYSAGE ET PATRIMOINE**
- Muret de clôture à valoriser
- Haie à protéger
- Bande de recul paysagée pouvant accueillir les ouvrages de gestion des EP et des volumes secondaires
- Espace vert à planter (essences locales)**

P- ROUTE DE SAUZÉ-VAUSAIS - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES À L'OAP

Zonage PLU : 1AU

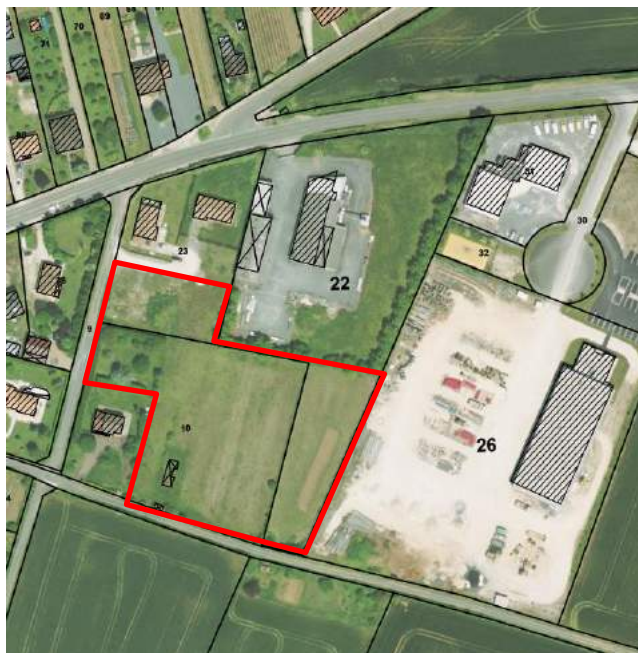
Programme :

- Périmètre OAP : 9 634 m²
- Nombre de logements : 13 logements minimum sur l'ensemble du périmètre de l'OAP ou 13 logements/ha (densité brute) par opération d'aménagement d'ensemble.

Dispositions complémentaires au document graphique :

- Maintien d'un accès individuel pour le logement existant sur la parcelle n° 89,
- Optimisation de l'ensoleillement des logements existants et à créer et des jardins privatifs existants et à créer à rechercher,
- Gestion soignée des vis-à-vis entre les édifices existants et les constructions neuves projetées
- Création d'une continuité piétonne reliant les logements à la route de Sauzé-Vausais.

Q- CHEMIN DU PETIT GENET - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

Site en dent creuse, en retrait de la zone artisanale existante.

Enjeux

- Conforter la zone artisanale existante

Q- CHEMIN DU PETIT GENÊT - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Q- CHEMIN DU PETIT GENÊT - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES À L'OAP

Zonage PLU : UE

Programme :

- Périmètre OAP : 9 186 m².

R- RUE DE LA PETITE GARENNE - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

Site en dent creuse, correspondant à l'entrée de bourg, le long de la route de Sauzé. Il est essentiellement composé de grandes parcelles en lanière, accueillant des jardins potagers.

Enjeux

- Accompagner la requalification progressive de la route de Sauzé,
- Densifier l'entrée de bourg.

R- RUE DE LA PETITE GARENNE - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



R- RUE DE LA PETITE GARENNE - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES À L'OAP

Zonage PLU : UBaa

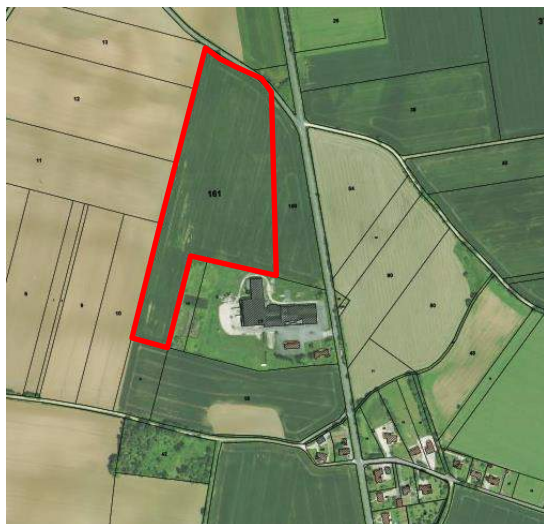
Programme :

- Périmètre OAP : 8 273 m²
- Nombre de logements : 11 logements minimum sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.

Dispositions complémentaires au document graphique :

- Optimisation de l'ensoleillement des logements existants et à créer et des jardins privatifs existants et à créer à rechercher,
- Gestion soignée des vis-à-vis entre les édifices existants et les constructions neuves projetées.

S- ZONE ARTISANALE PIERRE PIGEON - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

Site d'extension de la zone artisanale intercommunale de Pigeon Pierre, le long de la route de Melle.

Enjeux

- Mutualiser les équipements existants (voiries et réseaux),
- Veiller à la qualité d'intégration des lisères de l'opération d'aménagement (paysagement).

50



Vues depuis la route de Melle, sur la zone artisanale actuelle en phase de commercialisation

S- ZONE ARTISANALE PIERRE PIGEON - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



S- ZONE ARTISANALE PIERRE PIGEON - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES À L'OAP

Zonage PLU : 1AUe

Programme :

- Périmètre OAP : 53 665 m²,
- Activités artisanales et ~~commerciales~~ espaces de vente strictement liés aux activités artisanales (exemple : showroom).

Dispositions complémentaires au document graphique :

- Un recensement préalable à l'aménagement de la zone sera effectué par le maître d'ouvrage, pour identifier d'éventuels lieux de nidification pour l'avifaune de plaine ou de zones de rassemblement postnuptial.

T- ROUTE DE SAUZE-VAUSAIS - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

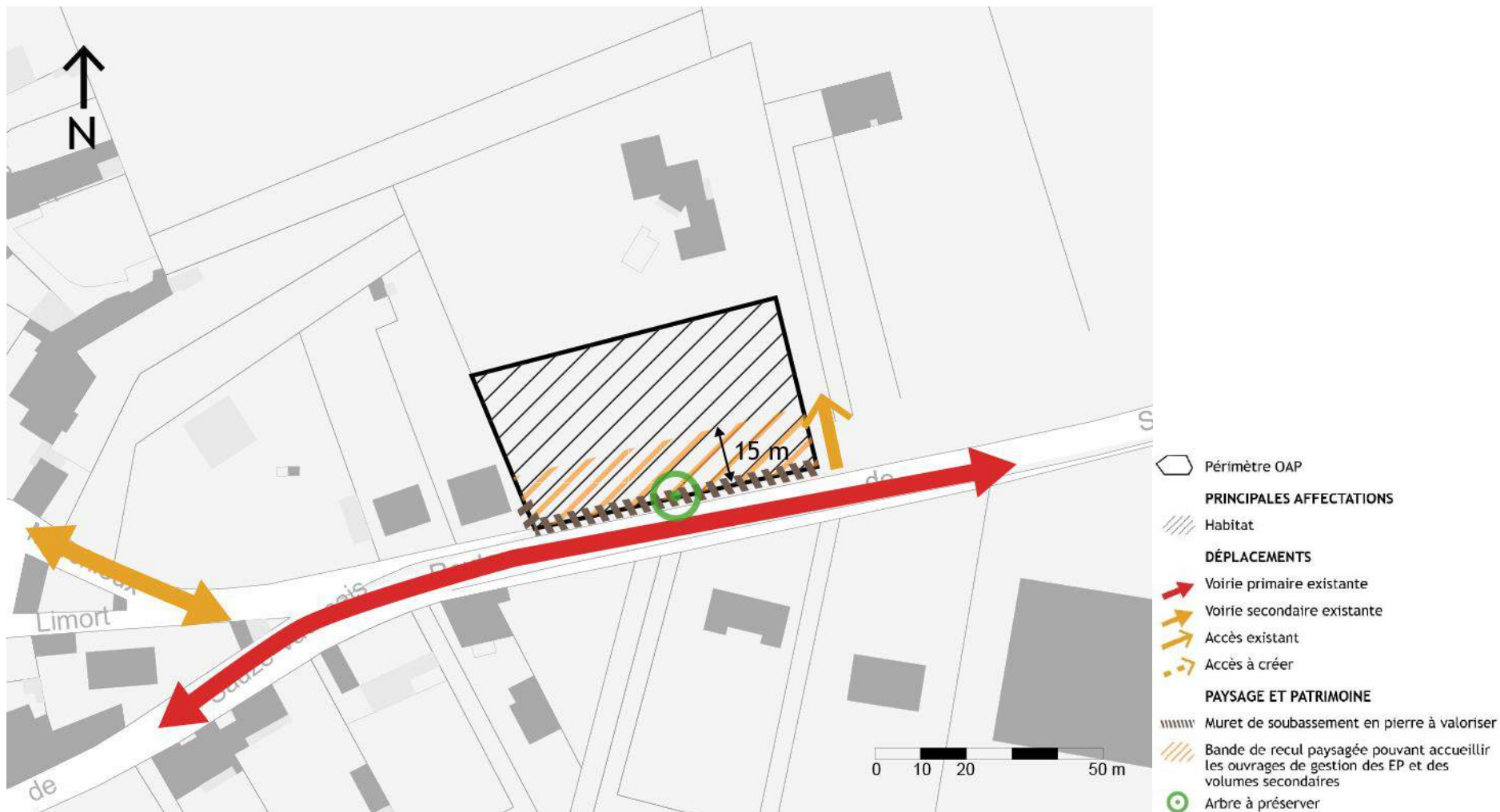
Site en dent creuse, correspondant à une section de l'entrée de bourg par la route de Sauzé.

Enjeux

- Accompagner la requalification progressive de la route de Sauzé.
- Densifier l'entrée de bourg.



T- ROUTE DE SAUZÉ-VAUSAIS - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



T- ROUTE DE SAUZÉ-VAUSAIS - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES À L'OAP

Zonage PLU : UB

Programme :

- Périmètre OAP : 2 320 m²
- Nombre de logements : 3 logements minimum sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.

Dispositions complémentaires au document graphique :

- Optimisation de l'ensoleillement des logements existants et à créer et des jardins privatifs existants et à créer à rechercher,
- Gestion soignée des vis-à-vis entre les édifices existants et les constructions neuves projetées.

U- AVENUE LOUIS PROUST - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Source : Géoportail

Description

Secteur, en dents creuses, situé dans le prolongement du site d'équipements publics (site sportif, maison de santé, gendarmerie), entre les noyaux anciens de Chef-Boutonne et de Javarzay.

Enjeux

- Gérer la transition urbaine entre le centre historique de Javarzay et les extensions récentes de Chef-Boutonne,
- Valoriser les perspectives sur l'église classée Monuments Historiques,
- Développer les connexions inter-quartiers.



Vue sur l'église de Javarzay (classée MH) depuis la nouvelle gendarmerie

U - AVENUE LOUIS PROUST - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



- Périmètre OAP
- PRINCIPALES AFFECTATIONS**
- Habitat et commerce
- DÉPLACEMENTS**
- Voirie primaire existante
- Voirie secondaire existante
- Voirie secondaire à créer
- Accès à créer
- Continuité douce existante
- Continuité douce à créer
- PAYSAGE ET PATRIMOINE**
- Mur de clôture à valoriser
- Perspective sur l'église de Javarsay à valoriser

U- AVENUE LOUIS PROUST - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES À L'OAP

Zonage PLU : UB

Programme :

- Périmètre OAP : 6 242 m²
- Nombre de logements : 9 logements minimum sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.

Dispositions complémentaires au document graphique :

- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins privatifs à rechercher,
- Connexions viaires inter-quartiers (automobile, vélos et piétons) à créer.

V - LUSSAIS - DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT



Description

Ce secteur, en dent creuse, au cœur du village de Lussais, est aujourd'hui relativement enclavé (seul un accès par le Sud existe à proximité)

Enjeux

- Gérer la transition urbaine entre le noyau ancien de Lussais et les extensions urbaines récentes,
- Désenclaver l'opération d'aménagement,
- Optimiser le foncier.

Source : Géoportail



Vues depuis le Chemin des Meuniers

V - LUSSAIS - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



- Périomètre OAP
- PRINCIPALES AFFECTATIONS**
- Habitat
- DÉPLACEMENTS**
- Voirie primaire existante
- Voirie secondaire existante
- Accès à créer
- Continuité douce à préserver
- PAYSAGE ET PATRIMOINE**
- Mur de clôture à protéger
- Arbre isolé à protéger

V - LUSSAIS - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES À L'OAP

Zonage PLU : UA

Programme :

- Périmètre OAP : 10 535 m²
- Nombre de logements : 13 logements minimum sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.

Dispositions complémentaires au document graphique :

- Optimisation de l'ensoleillement des logements et des jardins privatifs à rechercher,
- Transition soignée avec le noyau ancien : respect des formes urbaines traditionnelles, protection des clôtures en pierres existantes...