

Département de la Vienne (86)  
Commune de SÈVRES-ANXAUMONT

Prescription	20/06/2014
Arrêt de Projet	22/06/2018
Approbation	12/04/2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de Grand Poitiers Communauté urbaine pour approbation en date du 12 Avril 2019.

Le Président, M. Alain CLAEYS



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Pièce III. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



# LES ATTENDUS JURIDIQUES SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

## **Article R.151-6 du Code de l'Urbanisme**

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

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

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A SEVRES-ANXAUMONT

---

Le Plan Local d'Urbanisme comporte dix Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),

- Quatre en secteur à urbaniser à court terme à vocation d'habitat « 1AUh » ;
- Trois en secteur à urbaniser à long terme à vocation d'habitat « 2AUh » ;
- Une en secteur à urbaniser à court terme à vocation d'équipements et de services publics « 1AUs » ;
- Une en secteur à urbaniser à long terme à vocation d'équipements et de services publics « 2AUs » ;
- Une en secteur à urbaniser à long terme à vocation économique « 2AUe ».

L'objectif de ces orientations d'aménagement et de programmation est de parvenir à la bonne intégration fonctionnelle paysagère de ces nouveaux espaces bâtis aux lieux dans lesquels ils s'inscrivent.

Celles-ci sont localisées ci-après.



## Localisation des orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle du Bourg de Sèvres



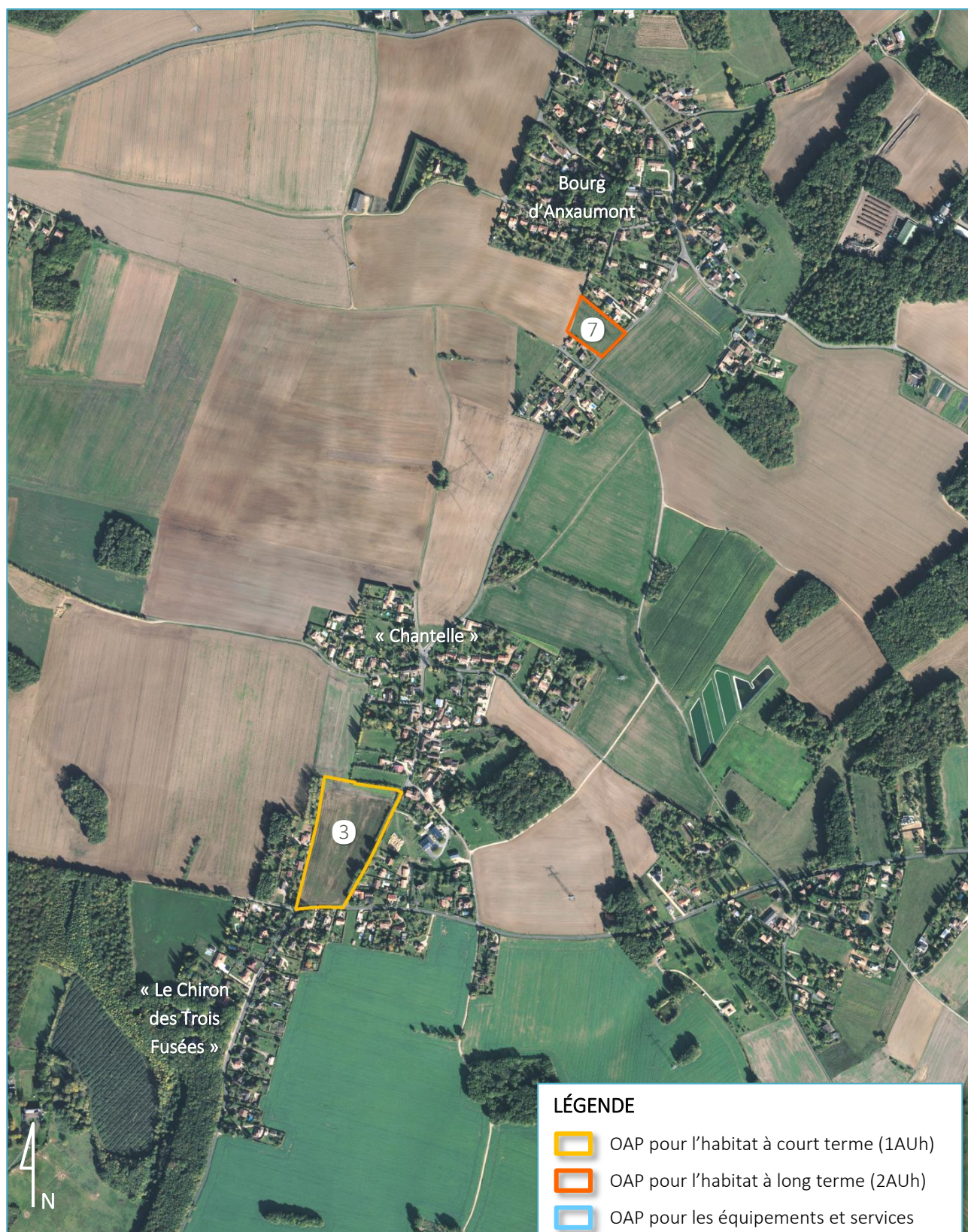
### LÉGENDE

- OAP pour l'habitat à court terme (1AUh)
- OAP pour l'habitat à long terme (2AUh)
- OAP pour les équipements et services publics à court terme (1AUs)
- OAP pour les équipements et services publics à long terme (2AUs)
- OAP pour les activités économiques à long terme (2AUe)

Source : SIG PARCOURS, données  
IGN BD Ortho50 – Échelle : 1/10 000



Localisation des orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle du Bourg d'Anxaumont et des villages de « Chantelle » et « Le Chiron des Trois Fusées »



Source : SIG PARCOURS, données  
IGN BD Ortho50 – Échelle : 1/10 000

**LÉGENDE**

- OAP pour l'habitat à court terme (1AUh)
- OAP pour l'habitat à long terme (2AUh)
- OAP pour les équipements et services publics à court terme (1AUs)
- OAP pour les équipements et services publics à long terme (2AUs)
- OAP pour les activités économiques à long terme (2AUe)



### ■ CONTEXTE ET ENJEUX

#### Présentation du site

Le site de « Gatte-Bourse » couvre une superficie de 1,99 hectare. Il est en continuité en situation interstitielle, en partie Sud du Bourg de Sèvres, auquel il est directement relié via la Rue des Érables. Cette voie, étroite et à sens unique, est aujourd'hui en impasse. Elle permet néanmoins d'accéder confortablement aux commerces et services de la Place Sadebria et, au-delà, au groupe scolaire situé à 300 mètres.

Le site est bordé par un tissu pavillonnaire hétérogène :

- de faible densité à l'Ouest, le long de la Rue des Grangeries (environ 5 logements / hectare) ;
- de densité supérieure au Nord (environ 9 logements / hectare) et à l'Est (environ 12 logements / hectare) ;
- de très faible densité au Sud, où un hangar et un ensemble bâti ancien achèvent de délimiter le périmètre identifié pour l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat.

#### Enjeux de continuité avec l'existant

La réalisation de cette opération porte des enjeux très importants pour la structuration du Bourg :

- Elle constitue le dernier maillon des opérations d'urbanisme qui se sont succédé sur ce secteur et doit, en ce sens, s'accorder parfaitement avec le fonctionnement et la typologie architecturale des espaces bâtis alentours.
- Sa proximité avec les commerces doit permettre de soutenir leur fonctionnement, grâce à une fréquentation aisée par les nouveaux habitants.

#### Principes d'aménagement à retenir

##### ■ Voiries

Le site est intégré dans le tissu bâti existant ou en cours de réalisation (à l'Est). Il est essentiel que les voiries de desserte qui seront implantées favorisent les liens avec le tissu existant, tant au regard des déplacements doux que de la desserte par les automobiles. C'est une notion de tissu urbain qui doit émerger.

##### ■ Espaces publics

À l'échelle de ce futur quartier, il importe que les espaces publics ne soient pas réduits outre-mesure, résultat d'une densité urbaine trop forte. Les espaces publics sont nécessaires pour la gestion des eaux, le stationnement des véhicules, mais aussi et surtout sur le plan sociétal : lieux de jeux pour les enfants, de rencontre, mais aussi espaces correctement paysagés, porteurs de qualité de vie.

En ce sens, tous usages confondus et à l'échelle de l'ensemble du site, une proportion de 30% de l'espace urbanisable devra être affectée à ces usages.

### ■ Mixité des usages et formes bâties

Au cœur de l'espace bâti du Bourg de Sèvres, le projet urbain qui émergera au fil du temps doit être ouvert à toutes les fonctions urbaines potentielles, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances particulières. De même, la production du bâti et sa typologie ne doivent pas être enfermés dans des principes allégés et répétitifs mais définis dans une logique d'harmonie à l'échelle du site et du bâti existant aux environs.

En outre, le principe de points focaux, de bâtis ou d'angles de vue qui donnent une identité à l'espace, des repères structurants, ne doit pas être négligé.

## ■ PROGRAMMATION

La vocation du site est résidentielle, mais n'exclut pas l'implantation possible au sein du bâti de services urbains compatibles avec l'habitat (activités libérales et/ou à domicile...).

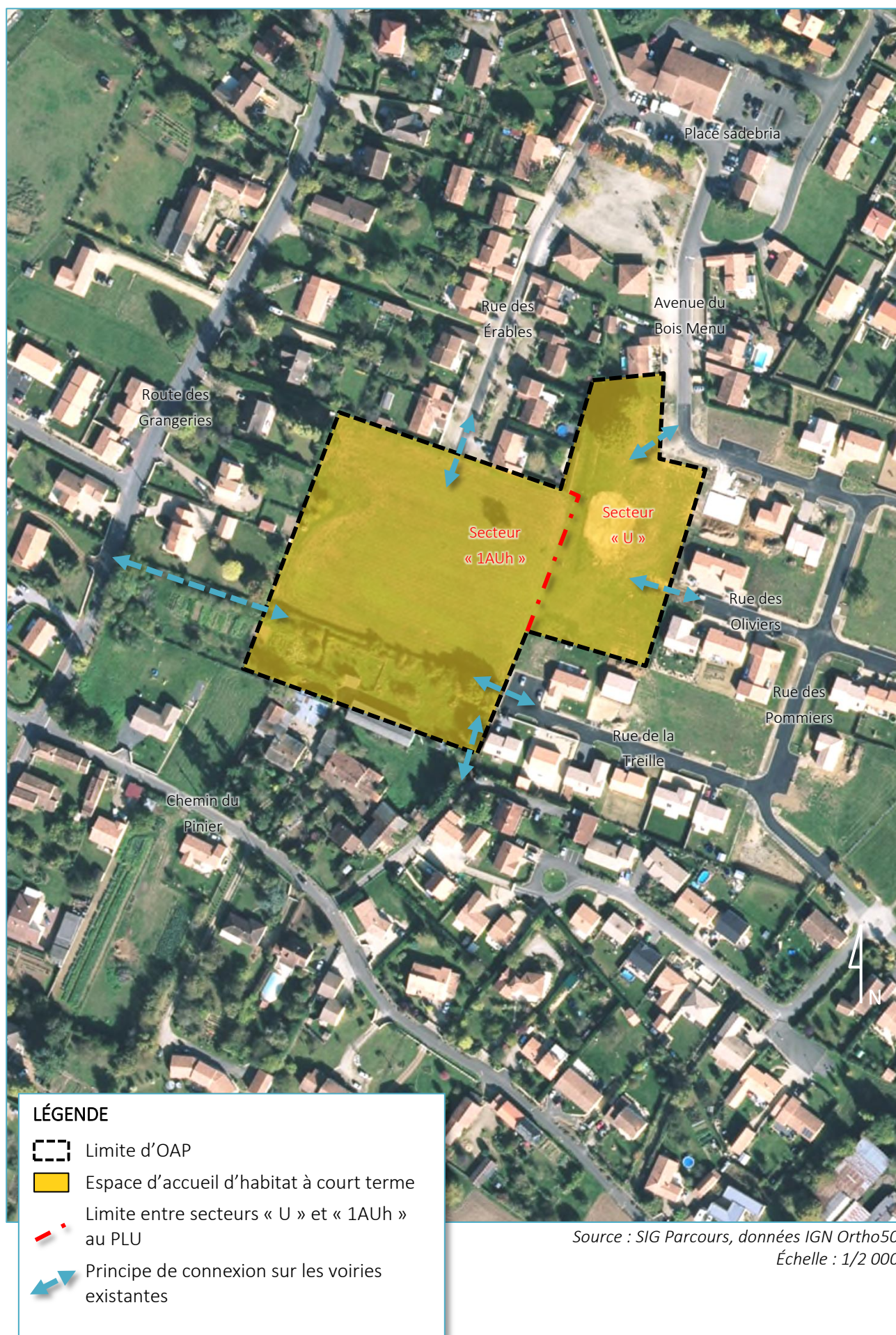
Compte-tenu de cette situation privilégiée en centre-bourg et afin de mettre en application le principe de gestion économe des sols, le nouveau quartier d'habitat devra comporter une densité supérieure à celles des espaces bâtis alentours, dans une logique de cœur d'îlot, tout en assurant le maintien de la qualité du cadre de vie et le renforcement des liaisons douces existantes et à venir. Le potentiel d'accueil du site est précisé ci-dessous.

POTENTIEL DU SITE AMENAGE	
Surface estimée (surface définitive après bornage)	1,99 hectare
Potentiel d'accueil	environ 40 logements
Proportion d'espaces publics	environ 30%

La programmation privilégiera une offre d'habitat diversifiée, tant en ce qui concerne le mode d'accès aux logements, qu'en ce qui concerne le dimensionnement de ceux-ci.



## Principe d'aménagement





## ■ CONTEXTE ET ENJEUX

### Présentation du site

Le site des « Bouiges » couvre une superficie de 0,73 hectare. Il s'agit d'un cœur d'îlot qui s'est récemment constitué entre l'urbanisation nouvelle du lotissement des « Grangeries », les opérations d'habitat de la Rue du Theil et l'implantation ponctuelle de nouvelles habitations le long de la Rue des Grangeries. Il est constitué aux deux tiers par une parcelle pâturée par des chevaux, et à un tiers par une large parcelle de jardin située en arrière d'une habitation.

De par sa situation, le terrain souffre d'un fort enclavement, partiellement levé par un accès routier prévu via l'Impasse Youri Gagarine et par un accès piéton à renforcer vers la Rue Neil Armstrong et la Rue des Essepes. La densité des espaces bâtis alentours est très hétérogène :

- Environ 11 logements / hectare sur le lotissement des « Grangeries » ;
- Environ 13 logements / hectare autour de l'Impasse Youri Gagarine ;
- Environ 25 logements / hectare au carrefour entre la Rue du Theil et la Rue des Grangeries ;
- Environ 5 logements / hectare le long de la Rue des Grangeries.

### Enjeux de continuité avec l'existant

Le site des « Bouiges » s'inscrit au sein d'un tissu d'habitat pavillonnaire majoritairement récent mais présentant de très fortes variations de densité. Quasiment imperceptible depuis les voies de circulation, son aménagement devra en conséquence prendre en compte les enjeux suivants :

- La recherche de connexions piétonnes permettant de compenser l'inévitable desserte en impasse du site et d'intégrer pleinement ce futur espace d'habitat à la vie du Bourg.

L'intention globale est d'optimiser l'utilisation du foncier sur ce cœur d'îlot et de préparer l'avenir en desservant les terrains alentours.

### Principes d'aménagement à retenir

- **Forme bâtie**
  - La forme bâtie sera pavillonnaire. Compte-tenu de la faible dimension du site, les constructions seront implantées en mitoyenneté de pignon au minimum en « deux par deux ».
  - En cohérence avec les espaces bâtis alentours, les habitations seront de plain-pied.
- **Équipement de la zone**
  - Le nouvel espace d'habitat sera desservi par une voie centrale aménagée en continuité de l'Impasse Youri Gagarine. Elle se terminera elle-même en impasse, avec possibilité de retournement des véhicules.
  - Une liaison douce sera aménagée entre l'aire de retournement et la Rue des Essepes via la parcelle cadastrée BN 11.



- **Environnement et cadre de vie**

- Un espace de gestion des eaux pluviales sera aménagé en point bas du site, au Nord-Ouest, pour recueillir et infiltrer les eaux de ruissellement issues des voiries publiques.

## ■ PROGRAMMATION

La vocation du site est résidentielle. Sa situation en cœur d’îlot exclut, *a priori*, le déploiement d’autres fonctions.

Afin d’appliquer le principe de gestion économe des sols, le nouveau quartier d’habitat devra comporter une densité moyenne à haute par rapport à celles des espaces bâtis alentours, dans la continuité de l’opération réalisée de part et d’autre de l’Impasse Youri Gagarine.

POTENTIEL DU SITE AMENAGE	
Surface estimée (surface définitive après bornage)	0,73 hectare
Potentiel d’accueil	environ 7 logements
Proportion d’espaces publics	environ 30%

La programmation privilégiera une offre d’habitat pavillonnaire en marché libre, mais orientée vers la production de petits logements en cohérence avec les opérations réalisées à proximité, Rue du Theil.

## Principe d'aménagement







### SECTEUR À URBANISER À COURT TERME A VOCATION D'HABITAT « 1AUh »

## ■ CONTEXTE ET ENJEUX

### Présentation du site

Le site de « Chantelle » est constitué par une pièce agricole située entre les villages de « Chantelle » et du « Chiron des Trois Fusées », d'une superficie de 3,34 hectares. Un Permis d'Aménager a été accepté pour l'aménagement d'un lotissement en Mai 2016.

Le terrain est en situation de dent creuse entre les espaces bâtis pavillonnaire de ces deux villages. Ceux-ci comportent de niveaux de densité particulièrement faibles :

- À l'Ouest : environ 2,7 logements / hectare ;
- Au Sud : environ 4,1 logements / hectare ;
- À l'Est : environ 6,5 logements / hectare ;
- Au Nord : environ 4,0 logements / hectare.

À l'Est, une entreprise de peinture est présente sur la parcelle cadastrée BZ 70.

### Enjeux de continuité avec l'existant

Localisé dans un contexte rural, à la jonction de deux villages pavillonnaires peu denses, ce site porte les enjeux suivants pour son aménagement :

- Conserver le caractère rural du site malgré le nombre important de logements prévus, en prévoyant des aménagements paysagers adaptés sur ses abords, et plus particulièrement depuis la Route de Chantelle (présence d'un petit espace bocager au Nord).
- Sécuriser l'accès au nouveau quartier d'habitat depuis les voies existantes, et notamment depuis la RD 18c, très fréquentée aux heures de pointe.

### Principes d'aménagement à retenir

#### ■ **Forme bâtie**

- La forme bâtie dominante sera l'habitat pavillonnaire. Les constructions seront majoritairement de plain-pied mais certaines pourront comporter un étage afin de diversifier le paysage urbain.
- Les habitations seront implantées préférentiellement sur au moins une limite séparative.

#### ■ **Équipement de la zone**

- Un accès routier principal sera créé au carrefour entre la RD 18c et la Route de Chantelle. Il disposera d'aménagements de sécurité importants pour assurer le ralentissement des véhicules et la fluidité de la circulation. Un accès routier secondaire sera créé au nord du site, sur la route de Chantelle.
- La desserte interne du futur quartier d'habitat sera essentiellement assurée par une boucle de circulation, complétée de voies secondaires. Aucun accès privatif ne sera créé sur la RD 18c et la Route de Chantelle.

- Des liaisons piétonnes sécurisées seront aménagées le long de ces nouvelles voies et établiront une connexion fonctionnelle avec les espaces alentours, notamment en direction du village de « Chantelle » (point d'accès au réseau de transports en commun).

#### ■ Environnement et cadre de vie

- Les voies de desserte seront agrémentées de plantations : arbres en alignement, surfaces engazonnées et parterres buissonnants. Les entrées du site devront comporter des aménagements paysagers plus notables.
- Une haie bocagère composée d'essences locales diversifiées, sur trois rangs, sera plantée le long de la Route de Chantelle afin d'amortir l'impact visuel des nouvelles constructions et de conserver le caractère rural du site. Une même haie sur trois rangs sera plantée en limite Nord du site afin de marquer une limite nette entre espaces bâtis et espaces agricoles.
- Un espace vert sera aménagé au Sud du site, le long de la RD 18C. Il constituera un espace tampon avec cette voie particulièrement circulée aux heures de pointe.
- Un espace de gestion des eaux pluviales sera aménagé sur le point bas du site, dans l'angle Nord-Ouest de la parcelle cadastrée BZ 10.

## ■ PROGRAMMATION

La vocation du site est exclusivement résidentielle.

Il n'est pas prévu de prescriptions imposant la diversité dans l'habitat.

POTENTIEL DU SITE AMENAGE	
Surface estimée (surface définitive après bornage)	3,34 hectares
Potentiel d'accueil	environ 33 logements
Proportion d'espaces publics	environ 30%

## Principe d'aménagement







## ■ CONTEXTE ET ENJEUX

### Présentation du site

Le site du « Moulin » est constitué par une pièce agricole située en continuité Nord-Est du Bourg et d'une superficie de 3,63 hectares. Un permis d'aménager est en instruction en 2018 pour l'aménagement d'un lotissement destiné à accueillir environ 45 logements.

Le site est délimité par un groupe d'habitations implantées le long de la RD18, au Sud, et d'une densité de 7,1 logements / hectare, par le Bois du Moulin, à l'Ouest, et par l'Institut Médico-Éducatif, au Nord. À l'Est, il s'ouvre sur un large espace agricole et prend partiellement appui sur un petit bosquet.

Il est accessible via le Chemin du Moulin et le chemin rural de Saint-Julien-l'Ars et souffre d'un certain enclavement au Sud, qui pourra être compensé à terme par la création d'une liaison douce via la petite voie de desserte située plus à l'Est, au lieu-dit « Vallée Jean ».

### Enjeux de continuité avec l'existant

Localisé à l'interface entre le Bourg et les espaces agricoles alentours, ce site porte les enjeux suivants pour son aménagement :

- Établir une transition végétale entre le nouvel espace bâti et les espaces agricoles, afin d'éviter un impact visuel trop important des nouvelles constructions et de protéger le quartier d'habitat des vents froids de Nord-Est qui soufflent sur le plateau.
- Diminuer l'enclavement du site en recherchant les accroches avec le Bourg et le pôle d'équipements intercommunaux, notamment en matière de déplacements doux, et prévoir une perméabilité viaire avec la parcelle située plus au Nord pour anticiper à long terme la réalisation possible d'une seconde opération d'habitat.

### Principes d'aménagement à retenir

#### ■ Voiries

Le site est en limite Nord du tissu bâti existant, et relativement enclavé au regard de l'accès à la RD 18, au Sud.

Il importe qu'une attention spécifique soit portée à la desserte de cet espace urbain, afin que les futurs habitants puissent accéder aisément aux services et équipements de la commune, par le biais de cheminements doux (piétons, vélos...), mais également grâce à une accessibilité automobile adaptée.

Il importe d'éviter un risque « d'entre-soi » sur ce site.

#### ■ Espaces publics

À l'échelle de ce futur quartier, il importe que les espaces publics ne soient pas réduits outre-mesure, résultat d'une densité urbaine trop forte. Les espaces publics sont nécessaires pour la gestion des eaux, le stationnement des véhicules, mais aussi et surtout sur le plan sociétal : lieux de jeux pour les enfants, de rencontre, mais aussi espaces correctement paysagés, porteurs de qualité de vie.

En ce sens, tous usages confondus et à l'échelle de l'ensemble du site, une proportion de 30% de l'espace urbanisable devra être affectée à ces usages.

- **Forme bâtie**

La forme bâtie dominante sera l'habitat pavillonnaire. Les constructions seront majoritairement de plain-pied mais certaines pourront comporter un étage afin de diversifier le paysage urbain.

- **Environnement et cadre de vie**

Les voies de desserte seront agrémentées de plantations : arbres en alignement, surfaces engazonnées et parterres buissonnants. L'entrée du site comportera des aménagements paysagers plus notables.

Une haie bocagère composée d'essences locales diversifiées, sur trois rangs, sera plantée en limites Nord et Nord-Est du site afin d'amortir l'impact visuel des nouvelles constructions et de marquer une limite nette entre espaces bâtis et espaces agricoles.

## ■ PROGRAMMATION

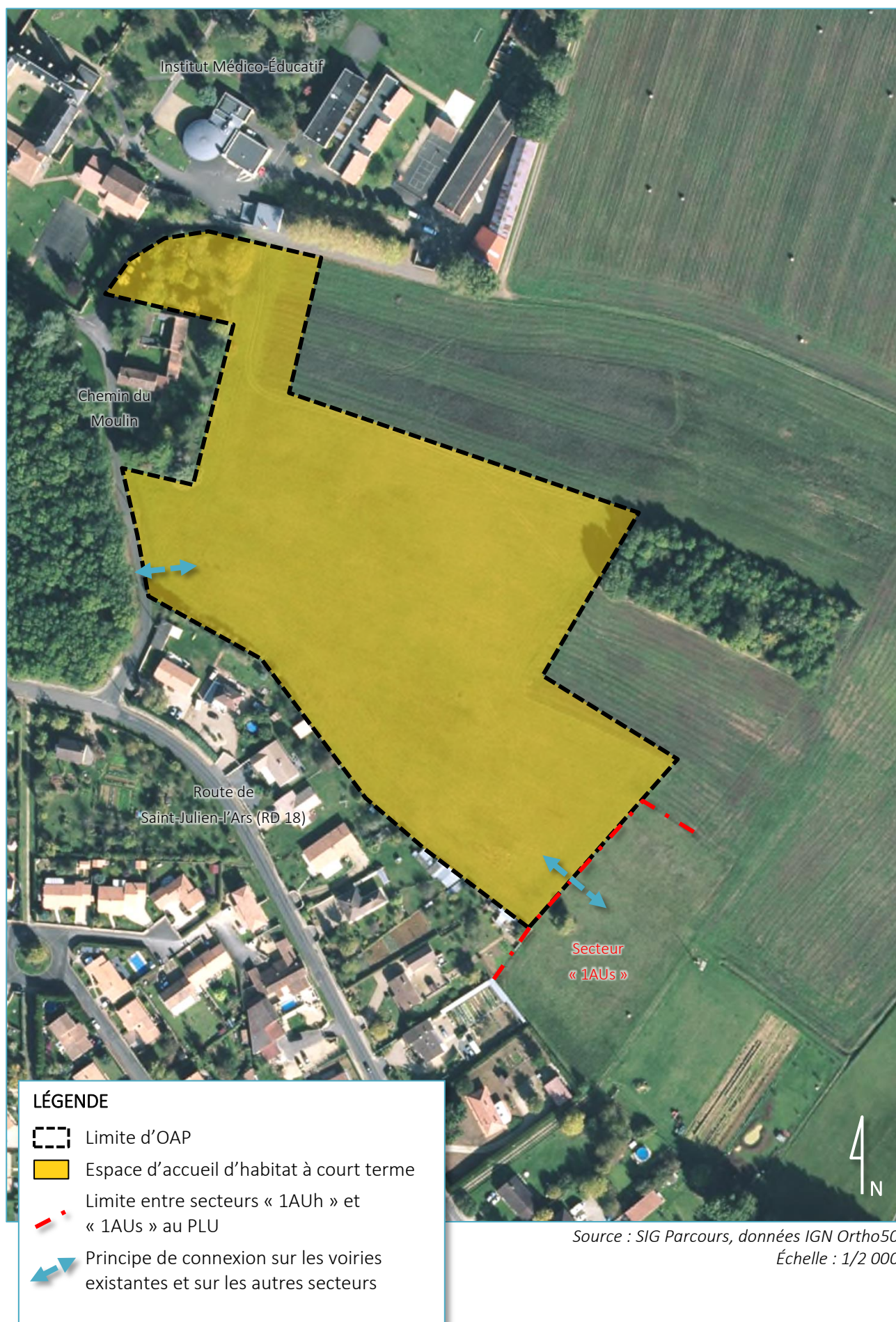
La vocation du site est exclusivement résidentielle.

Il n'est pas prévu de prescriptions imposant la diversité dans l'habitat.

POTENTIEL DU SITE AMENAGE	
Surface estimée (surface définitive après bornage)	3,63 hectares
Potentiel d'accueil	environ 45 logements
Proportion d'espaces publics	environ 30%



## Principe d'aménagement





## ■ CONTEXTE ET ENJEUX

### Présentation du site

Le site du « Petit Pinier » couvre une superficie de 2,68 hectares. Il s'agit d'un ensemble de parcelles privées en situation de cœur d'îlot et localisées de part et d'autre d'un chemin rural. Sur la partie Ouest, les terrains sont occupés par un ensemble immobilier composé d'une maison d'habitation et de hangars inutilisés. Sur la partie Est, les parcelles sont non bâties et régulièrement entretenues.

Le site est accessible par la Rue du Pinier, au Sud, et la Rue des Cartes, à l'Est. Il est entouré d'espaces bâtis pavillonnaires de création récente et comportant des densités variables :

- Au Sud du Chemin du Pinier : environ 13 logements / hectare ;
- À l'Est, au niveau du lotissement de la Rue des jardins : environ 12,6 logements / hectare ;
- Au Nord, le long de l'Avenue du Parc : environ 9,0 logements / hectare ;
- À l'Ouest, au niveau de l'Impasse de la Râlerie et de la Ronde : environ 12,4 logements / hectare.

Il s'agit donc d'un espace interstitiel du Bourg localisé au sein d'un secteur modérément dense. Son urbanisation pour l'habitat doit s'inscrire en continuité de cette densité préexistante, en la renforçant.

### Enjeux de continuité avec l'existant

Le site du « Petit Pinier » s'est trouvé progressivement enclavé au fur et à mesure de la réalisation de lotissements d'habitation à sa périphérie. Il est également concerné par le développement d'une urbanisation résidentielle diffuse le long de la Rue du Pinier, avec l'implantation ponctuelle de constructions sur de grandes parcelles (2 200 m<sup>2</sup> en moyenne) issues d'un découpage « à la demande » d'un ancien parcellaire agricole. Il existe aujourd'hui un risque majeur de division peu fonctionnelle du foncier au gré des projets de construction.

- L'enjeu essentiel sur ce site est donc d'optimiser l'usage de ce foncier pour l'habitat en imposant la réalisation d'opérations d'ensemble dotées d'équipements internes. Il s'agit d'aménager le périmètre en référence aux opérations d'ensemble alentours, en cohérence avec leur densité, et en opposition avec l'urbanisation diffuse qui se développe le long de la Rue du Pinier.
- Un autre enjeu concerne le maintien de la vocation piétonne du chemin rural de l'Étang. Il est essentiel de ne pas ouvrir cette voie à la circulation motorisée afin de préserver son rôle de liaison douce majeure reliant le centre-bourg à ses franges Sud.

### Principes d'aménagement à retenir

- **Forme bâtie**
  - La forme bâtie dominante sera l'habitat pavillonnaire. Les constructions seront majoritairement de plain-pied mais certaines pourront comporter un étage afin de diversifier le paysage urbain.
  - Les constructions seront systématiquement implantées sur au moins une limite séparative, et seront préférentiellement implantée en mitoyenneté « deux par deux ». La production d'un bâti groupé regroupant plusieurs constructions est également possible.



- Afin d'assurer une continuité visuelle du bâti, les habitations réalisées aux abords de la Rue du Pinier et de la Rue des Cartes devront être d'écriture traditionnelle. Les constructions d'écriture architecturale contemporaine devront être implantées au centre de l'opération.
- Les bâtiments seront préférentiellement orientés Ouest/Est afin de bénéficier pleinement des apports solaires sur les toitures et les façades.

#### ■ Équipement de la zone

- Trois accès routiers seront créés pour desservir le site : un accès Rue des Cartes et deux accès Rue du Pinier, l'un à l'Est du Chemin rural de l'Étang et l'autre à l'Ouest.
- Une voie de desserte centrale reliera ces trois accès. Au cœur du site, une boucle de circulation sera créée. L'aménagement de voies en impasse sera proscrit, à l'exception de placettes latérales permettant de desservir un groupe restreint d'habitations.
- Des espaces publics seront aménagés au croisement de chacune de ces voies. Ils accueilleront quelques places de stationnement, à raison d'une place de stationnement publique pour deux habitations.
- Des liaisons piétonnes sécurisées seront aménagées au droit du Chemin rural de l'Étang vers la Rue du Pinier, l'Avenue du Parc et l'Impasse de la Ronde.

#### ■ Environnement et cadre de vie

- Le nouveau quartier d'habitat sera aménagé autour de deux coulées vertes structurantes :
  - Un large espace vert longitudinal, de part et d'autre du Chemin rural de l'Étang, afin de renforcer sa vocation de support pour les déplacements doux et d'aérer le bâti. Des jeux pour enfants pourront y être disposés en position centrale.
  - Un espace vert longitudinal, reliant l'Impasse de la Ronde au Chemin rural de l'Étang. Celui-ci sera le support d'une liaison douce structurante et accueillera les ouvrages de gestion des eaux pluviales issues des espaces publics de l'ensemble du projet.
- Les ouvrages de stockage et d'infiltration des eaux pluviales devront être compatibles avec la pratique des activités de loisirs sur les espaces verts. La réalisation de bassins profonds et clôturés est à proscrire. L'aménagement de noues et de cuvettes en pentes douces, similaires à celles du parc de la Ronde, est à rechercher.
- Des alignements d'arbres de moyen jet seront plantés le long des voies d'accès au quartier d'habitat pour en signaler et en agrémenter les entrées.

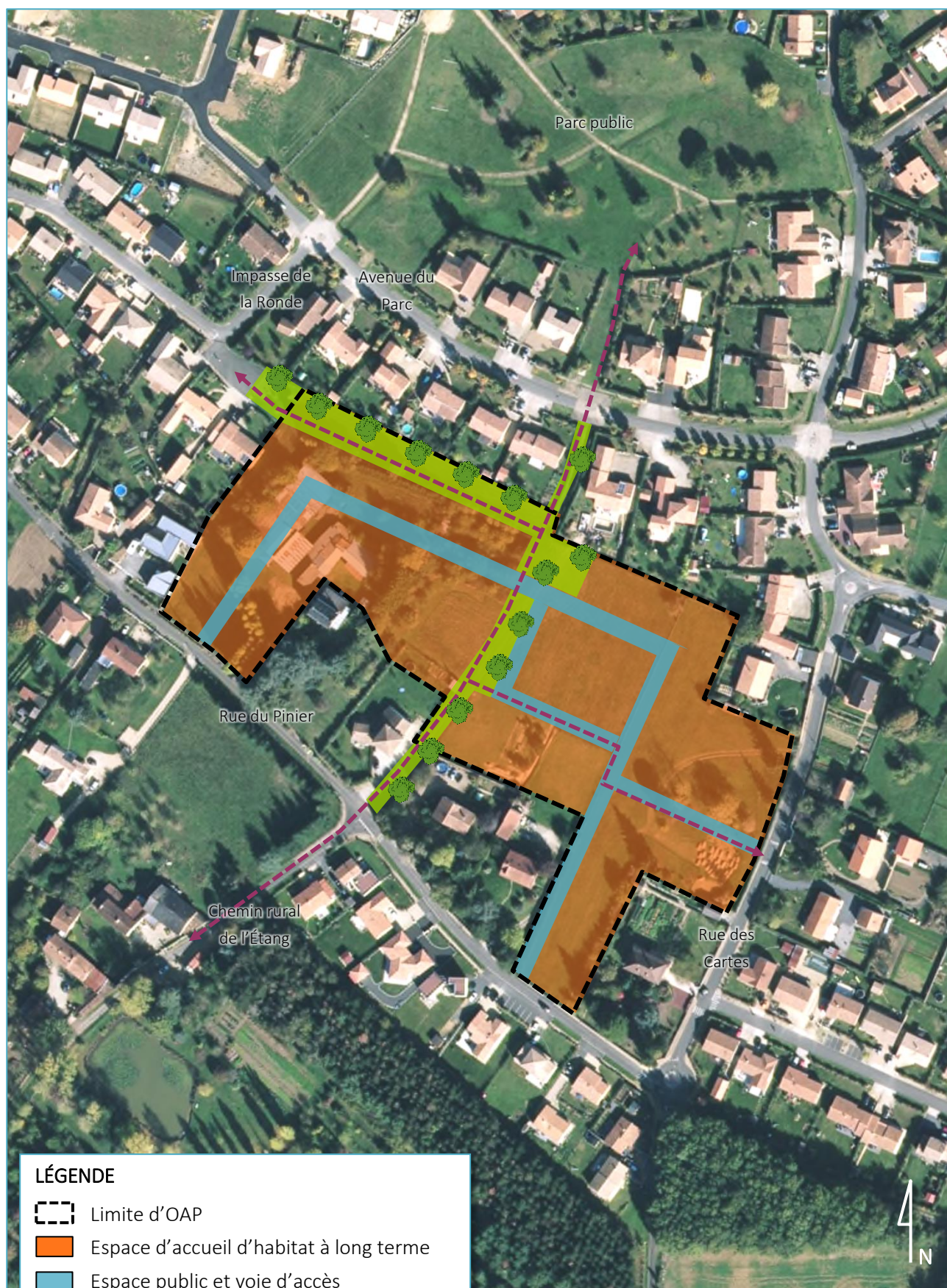
## ■ PROGRAMMATION

La vocation du site est exclusivement résidentielle.

Il n'est pas prévu de prescriptions imposant la diversité dans l'habitat.

POTENTIEL DU SITE AMENAGE	
Surface estimée (surface définitive après bornage)	2,68 hectares
Potentiel d'accueil	environ 27 logements
Proportion d'espaces publics	environ 30%

## Principe d'aménagement



### LÉGENDE

- Limite d'OAP
- Espace d'accueil d'habitat à long terme
- Espace public et voie d'accès
- Espace vert paysager
- Plantation d'arbres
- ↔ Création de liaison piétonne

Source : SIG Parcours, données IGN Ortho50  
Échelle : 1/2 000





## ■ CONTEXTE ET ENJEUX

### Présentation du site

Le site de « l'Avenue du Parc » couvre une superficie de 2,12 hectares. Il s'agit d'un ensemble de parcelles non bâties, en partie pâturées par des animaux à des fins d'entretien et d'agrément. Ces prairies sont plantées d'arbres résineux et bordées de jardins riverains. Elles sont visibles depuis l'Avenue du Parc.

Le site est accessible par l'Avenue du Parc, au Nord, et par la Rue des Cartes, au Sud. Il est entouré d'espaces bâtis pavillonnaires de création récente sur ses limites Ouest, Nord et Est, et par l'ancien hameau des « Cartes » (bâti antérieur à 1945), au Sud. Ces espaces présentent les densités suivantes :

- Au Sud, au niveau de l'ancien hameau des « Cartes » : environ 7,0 logements / hectare ;
- À l'Est et au Nord, la présence de très grandes parcelles : environ 5,0 logements / hectare ;
- À l'Ouest, au niveau du lotissement de « la Ronde » : environ 9,0 logements / hectare.

Il s'agit donc d'un espace interstitiel du Bourg localisé au sein d'un secteur d'urbanisation très peu dense.

### Enjeux de continuité avec l'existant

L'enjeu principal réside dans la mise en œuvre du processus de densification qui doit guider tous les projets d'urbanisme sur ce secteur. Ce processus passe par une optimisation du foncier encore non bâti en prévoyant la réalisation d'opérations d'ensemble organisant l'implantation des logements et l'équipement des sites. Il doit également s'appuyer sur la mobilisation du gisement foncier constitué par les grands terrains et susceptibles de faire l'objet d'une division parcellaire pour l'implantation de logements.

Compte tenu du tissu pavillonnaire peu dense qui entoure le site de « l'Avenue du Parc », cet enjeu se traduit localement par les orientations suivantes :

- Organiser une densité décroissante, du cœur du site vers ses limites périphériques.
- Prévoir le désenclavement des fonds de parcelles situés en continuité du projet pour y favoriser l'implantation de nouveaux logements.

### Principes d'aménagement à retenir

#### ■ **Forme bâtie en cœur de projet**

- La forme bâtie privilégiée sera celle de la maison de bourg, implantée en mitoyenneté avec d'autres habitations, et possédant une façade principale orientée vers la rue.
- Les constructions pourront être d'architecture contemporaine. Elles seront réalisées au plus près des espaces publics et les jardins privatifs, essentiellement disposés sur l'arrière des bâtiments.
- Les bâtiments comporteront majoritairement un étage et seront orientés Ouest/Est afin de bénéficier pleinement des apports solaires sur les toitures et les façades.
- Il sera ainsi recherché la constitution d'une rue centrale, à tonalité minérale, et débouchant sur l'Avenue du Parc.

#### ■ **Forme bâtie sur les espaces périphériques du projet**

- La forme bâtie dominante sera l'habitat pavillonnaire. Les constructions seront majoritairement de plain-pied mais certaines pourront comporter un étage afin de diversifier le paysage urbain.
- Les constructions seront systématiquement implantées sur au moins une limite séparative, et seront préférentiellement implantée en mitoyenneté « deux par deux ».
- Afin d'assurer une continuité visuelle du bâti, les habitations réalisées aux abords de la Rue du Pinier et de l'Avenue du Parc devront être d'écriture traditionnelle.
- Les bâtiments seront préférentiellement orientés Ouest/Est afin de bénéficier pleinement des apports solaires sur les toitures et les façades.

#### ■ **Équipement de la zone**

- Deux accès routiers seront créés pour desservir le site : un accès Rue du Pinier et un accès Avenue du Parc.
- Deux voies centrales desserviront le site. La voie venant de l'Avenue du Parc sera la voie principale. Elle s'achèvera par une boucle de circulation assurant un débouché possible aux parcelles périphériques au projet, pour favoriser la division parcellaire. L'aménagement de voies en impasse sera proscrit, à l'exception des placettes latérales permettant de desservir un groupe restreint d'habitations.
- Des espaces publics seront aménagés le long de la rue principale et au droit des placettes. Ils accueilleront quelques places de stationnement, à raison d'une place de stationnement publique pour deux habitations.
- Deux grandes liaisons piétonnes seront aménagées : l'une d'entre elle joindra l'Avenue du parc au cœur du projet, et sera la continuité directe de la liaison piétonne déjà en place au Nord de l'Avenue du Parc. L'autre rejoindra la Rue du Pinier via un passage sur la parcelle cadastrée BE 106.

#### ■ **Environnement et cadre de vie**

- Les arbres résineux présents sur le site ne seront pas conservés. L'espace vert présent sur la parcelle cadastrée BE 92 sera partiellement maintenu.
- La haie ornementale présente le long de l'avenue du Parc sera maintenue, à l'exception des passages prévus pour les nouveaux accès routiers et piétons. Elle sera doublée d'arbres en alignement de moyen jet, de nature analogue à ceux déjà présents le long de cette avenue.
- Un espace de gestion des eaux pluviales sera aménagé en point bas du site, au Nord, le long de l'Avenue du Parc.

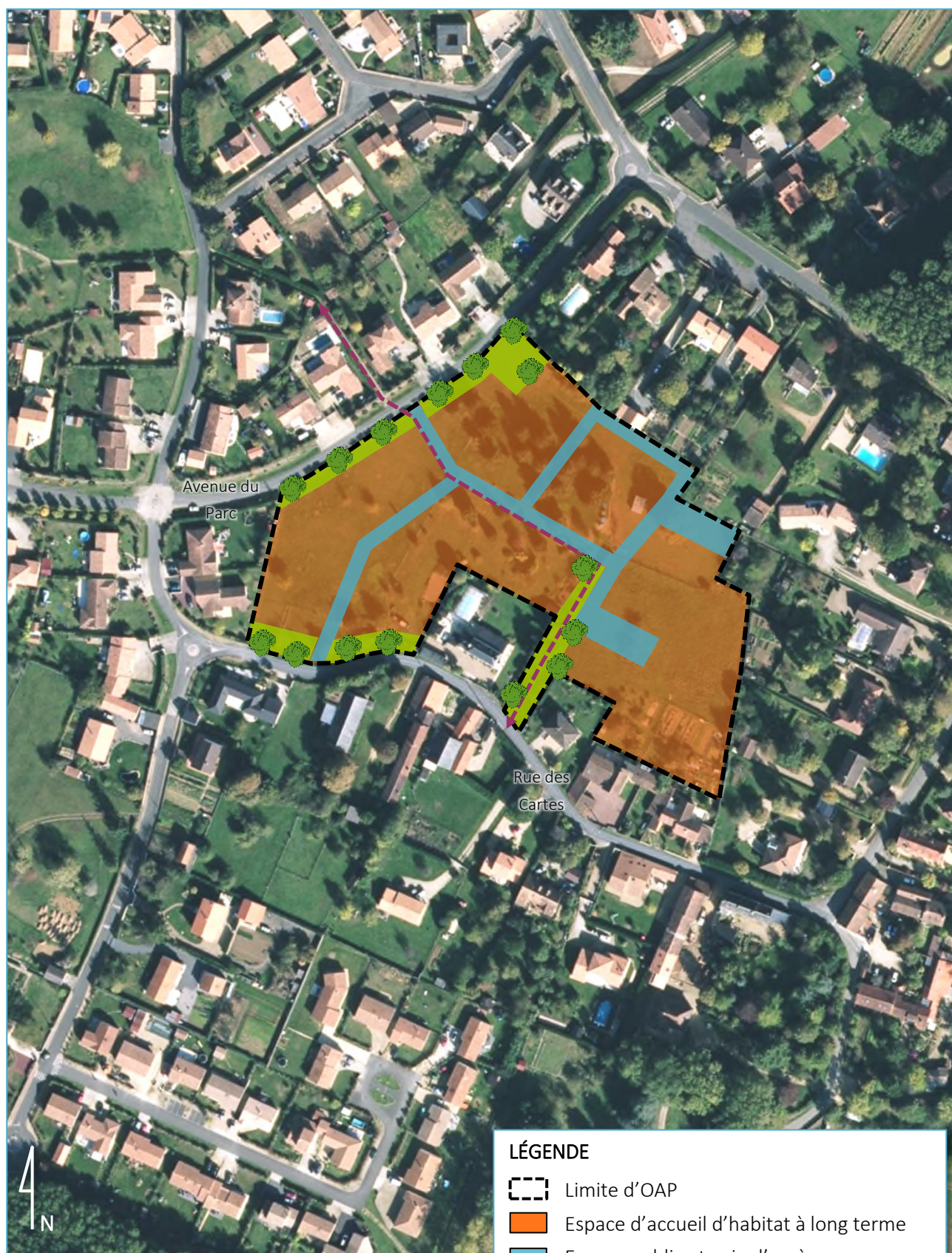
## ■ **PROGRAMMATION**

La vocation du site est résidentielle. Sa localisation à proximité de l'Avenue du parc n'exclut toutefois pas la possibilité d'implantation de services le long de cette voie. La densité des constructions devra être décroissante du centre vers la périphérie.

POTENTIEL DU SITE AMENAGE	
Surface estimée (surface définitive après bornage)	2,12 hectares
Potentiel d'accueil	environ 21 logements
Proportion d'espaces publics	environ 30%



## Principe d'aménagement



### LÉGENDE

- Limite d'OAP
- Espace d'accueil d'habitat à long terme
- Espace public et voie d'accès
- Espace vert paysager
- Plantation d'arbres
- Création de liaison piétonne





## ■ CONTEXTE ET ENJEUX

### Présentation du site

Il s'agit d'une parcelle agricole d'une superficie de 0,74 hectare, localisée au Sud du Bourg d'Anxaumont. L'ensemble s'inscrit dans le contexte rural d'un plateau agricole cultivé et d'un paysage ouvert.

Le site est accessible depuis la Route de Chantelle. Il est en situation de « dent creuse » entre des espaces pavillonnaires s'étirant le long de la Route de Chantelle et qui comportent une très faible densité (taille moyenne des parcelles de 2 390 m<sup>2</sup>) :

- Au Nord : environ 4,9 logements / hectare ;
- Au Sud : environ 3,6 logements / hectare.

### Enjeux de continuité avec l'existant

Compte-tenu de l'environnement rural et agricole du projet, ainsi que de l'organisation des espaces bâtis alentours, l'aménagement de ce site se résumera à celui d'un petit lotissement d'habitations de densité faible à modérée.

### Principes d'aménagement à retenir

- **Forme bâtie**
  - La forme bâtie dominante sera l'habitat pavillonnaire avec une implantation libre des habitations sur leur parcelle. Les constructions seront majoritairement de plain-pied.
- **Équipement de la zone**
  - Un accès routier sera créé à partir de la route de Chantelle. Le site sera desservi par une voie centrale, en impasse, et disposant d'une petite aire de retournement pour véhicules légers.
  - Cet accès disposera d'aménagements de sécurité afin de sécuriser l'accès au site.
- **Environnement et cadre de vie**
  - Le fossé présent le long de la Route de Chantelle sera conservé. Il recueillera les eaux pluviales issues de la voirie nouvellement créée. Ce fossé sera doublé d'une bande enherbée permettant la plantation d'arbres de haut-jet destinés à améliorer la qualité paysagère de l'espace et inciter au ralentissement des véhicules en transit sur la Route de Chantelle.
  - Une haie bocagère composée d'essences locales diversifiées, sur trois rangs, sera plantée en limite Ouest du site afin d'amortir l'impact visuel des nouvelles constructions et de marquer une limite nette entre espaces bâtis et espaces agricoles.

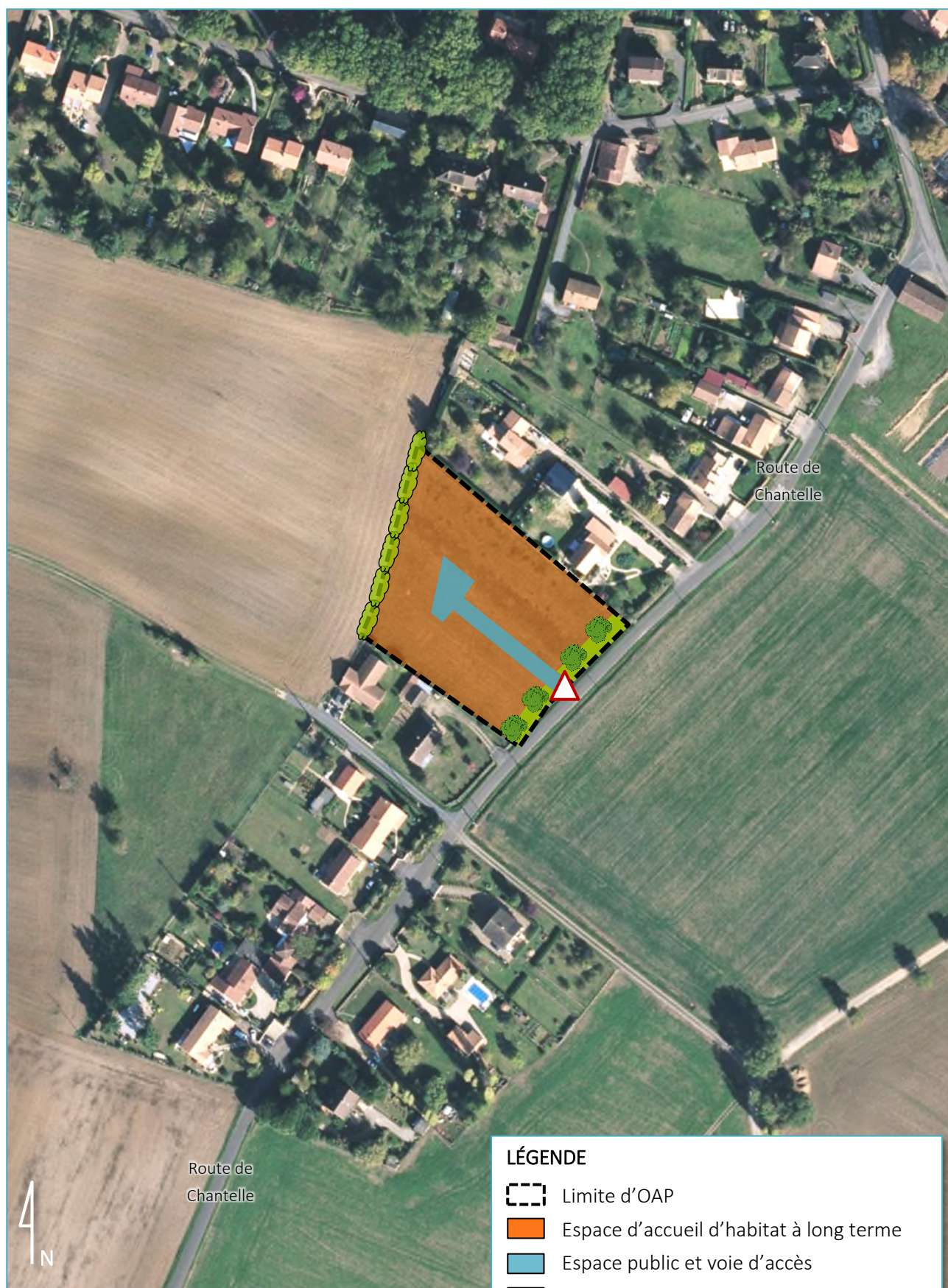
## ■ PROGRAMMATION

La vocation du site est résidentielle. L'implantation de services au sein du nouvel espace bâti est exclue.  
Il n'est pas imposé de diversité des types d'habitat dans ce projet.

POTENTIEL DU SITE AMENAGE	
Surface estimée (surface définitive après bornage)	0,74 hectare
Potentiel d'accueil	environ 7 logements
Proportion d'espaces publics	environ 30%



## Principe d'aménagement



Source : SIG Parcours, données IGN Ortho50  
Échelle : 1/2 000



## OAP 8. « RESIDENCE-SERVICES DU MOULIN »

SECTEUR À URBANISER À COURT TERME A VOCATION D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES PUBLICS « 1AUs »

### ■ CONTEXTE ET ENJEUX

#### Présentation du site

Le site est localisé au droit de l'opération d'habitat du « Moulin » (cf. orientation d'aménagement et de programmation n°4).

#### Enjeux de continuité avec l'existant

Les mêmes enjeux s'appliquent que pour l'opération d'habitat du « Moulin » (cf. orientation d'aménagement et de programmation n°4).

#### Principes d'aménagement à retenir

- **Forme bâtie**
  - Le site est dédié à la réalisation d'une résidence-services pour personnes âgées. La forme architecturale du bâti est libre.
- **Équipement de la zone**
  - L'accès au site est prévu au Nord de celui-ci, en continuité des accès prévus à l'orientation d'aménagement et de programmation n°4.
- **Environnement et cadre de vie**
  - Un espace vert paysager, également nécessaire à la gestion des eaux pluviales de façon mutualisée, avec l'opération d'habitat du « Moulin », sera créé en partie nord du site. Celui-ci sera arboré.
  - Une haie bocagère composée d'essences locales diversifiées, sur trois rangs, sera plantée en limite Nord de l'espace vert afin d'amortir l'impact visuel des nouvelles constructions et de marquer une limite nette entre espaces bâtis et espaces agricoles.

### ■ PROGRAMMATION

La vocation du site est l'implantation d'équipements.

POTENTIEL DU SITE AMENAGE	
Surface estimée (surface définitive après bornage)	0,65 hectare
Proportion d'espaces publics	environ 30%



## Principe d'aménagement





## ■ CONTEXTE ET ENJEUX

### Présentation du site

Le site de la « Route de Bignoux », propriété foncière de la commune, est constitué par une pièce agricole située en entrée de bourg, d'une superficie de 0,85 hectare. Le terrain est la propriété de la commune de Sèvres-Anxaumont.

La parcelle est située le long de la Route de Bignoux, en face d'un boisement situé à l'Est. Elle est bordée au Sud par un chemin et, sur son flanc Nord-Ouest, par un large espace agricole. Elle est desservie par une liaison piétonne sécurisée, aménagée le long du boisement.

### Enjeux de continuité avec l'existant

Localisé en entrée de bourg mais aux abords d'une voie peu fréquentée, ce site porte les enjeux suivants pour son aménagement :

- Concevoir des projets architecturaux s'intégrant parfaitement au sein d'un environnement boisé.
- Sécuriser les déplacements non motorisés en aménageant des liaisons douces fonctionnelles et en limitant la vitesse des véhicules sur la Route de Bignoux, au droit du projet.

### Principes d'aménagement à retenir

#### ■ **Forme bâtie**

- Les bâtiments destinés aux équipements et services publics seront majoritairement d'écriture architecturale contemporaine. Ils comporteront une hauteur modérée, n'excédant pas celle des boisements adjacents.
- Ils seront implantés en recul de la Route de Bignoux afin de limiter l'impact visuel lié leur volume potentiellement important.

#### ■ **Équipement de la zone**

- Les accès aux équipements publics depuis la Route de Bignoux seront préférentiellement regroupés. La voie sera dotée d'aménagements de sécurité permettant de limiter la vitesse des véhicules, notamment au droit des passages piéton.
- Des aires de stationnement répondant aux besoins des nouveaux équipements publics seront aménagées entre la voie et les bâtiments.
- Des liaisons douces fonctionnelles seront créées pour relier les équipements entre eux et pour assurer une connexion fonctionnelle en direction du centre-bourg et en direction de l'espace rural, via le chemin bordant le Sud du site.

#### ■ **Environnement et cadre de vie**

- Les abords des équipements publics seront très largement végétalisés afin de composer le paysage d'entrée de bourg et de constituer un écho visuel avec le boisement situé en face.

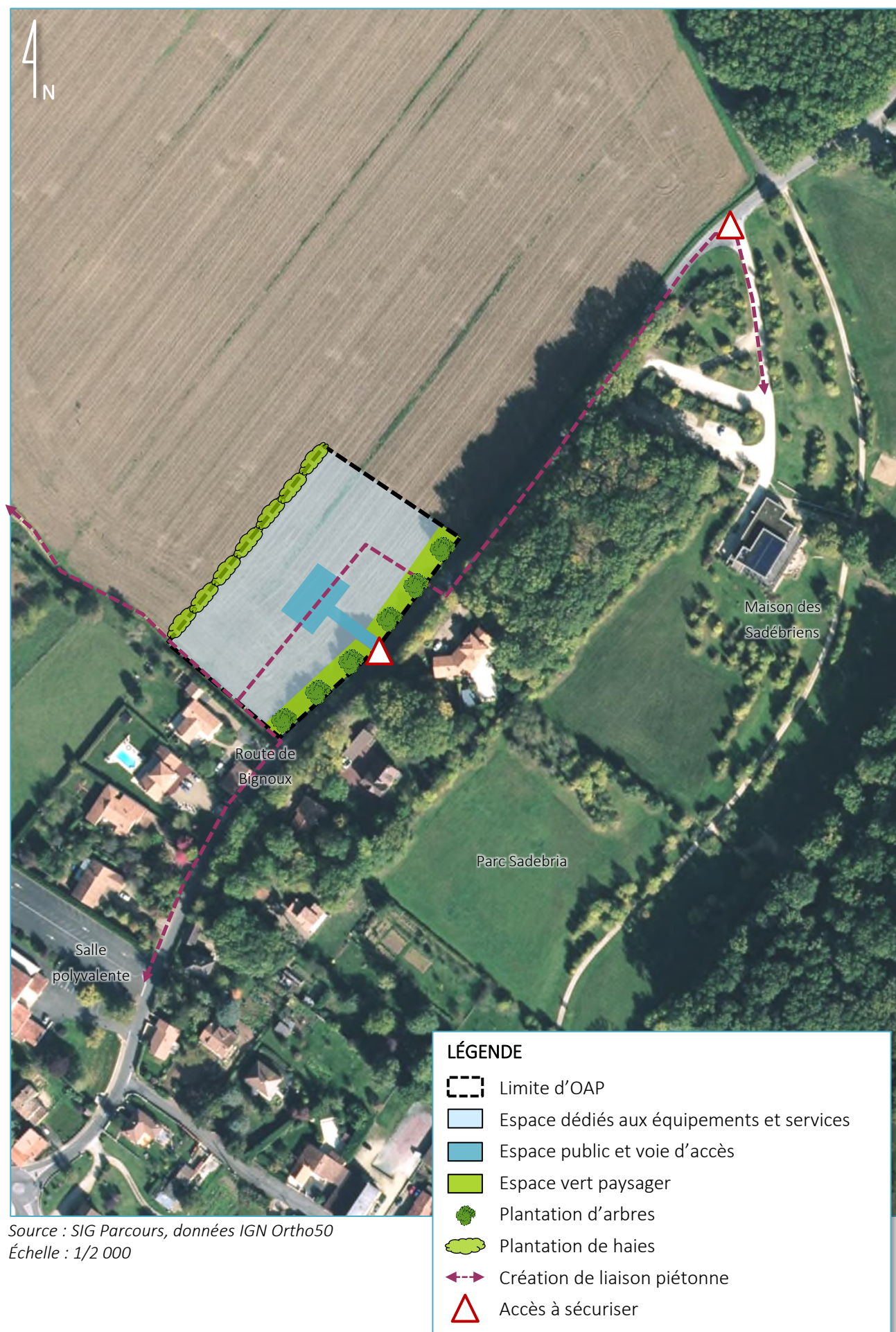
- Une bande enherbée permettant la plantation d'arbres de haut-jet sera aménagée en bordure de la Route de Bignoux afin d'améliorer l'insertion paysagère du site et marquer l'entrée de bourg.
- Une haie bocagère composée d'essences locales diversifiées, sur trois rangs, sera plantée en limite Ouest de l'espace vert afin d'amortir l'impact visuel des nouvelles constructions et de marquer une limite nette entre espaces bâtis et espaces agricoles.

## ■ PROGRAMMATION

La vocation du site est l'implantation d'équipements.

POTENTIEL DU SITE AMENAGE	
Surface estimée (surface définitive après bornage)	0,85 hectare
Proportion d'espaces publics	environ 30%

## Principe d'aménagement







# OAP 10. « ZONE D'ACTIVITE LES CARTES II »

## SECTEUR À URBANISER À LONG TERME A VOCATION ECONOMIQUE « 2AUe »

### ■ CONTEXTE ET ENJEUX

#### Présentation du site

Le site destiné à accueillir l'extension de la zone d'activités des « Cartes » est constitué par une pièce agricole et couvre une superficie de 2,21 hectares (2,1 hectares sans les voiries périphériques). Le terrain est exploité pour les grandes cultures en 2016. Il se situe en continuité de la zone d'activités artisanale des Cartes, qui ne comporte plus de terrains disponible pour l'accueil d'entreprises.

La parcelle est située en bordure de la RD 18, à 500 mètres environ au Sud-Est de l'entrée du Bourg de Sèvres. Elle est délimitée au Sud-Est par le Chemin rural des Grands Bois qui relie Sèvres-Anxaumont à Saint-Julien-l'Ars et sur lequel est prévu, à terme, l'aménagement d'une piste cyclable. Au Nord-Est, le Bois de la Brunetterie et l'espace naturel sur lequel est situé un ancien four à chaux constituent des éléments de patrimoine naturel et humain à prendre en compte et à préserver. Enfin, sur sa limite Nord-Ouest, le site est frangé par une vallée sèche parcourue par un écoulement d'eau intermittent susceptible d'être inondable (connaissance locale). Cet espace est actuellement à vocation agricole.

#### Enjeux de continuité avec l'existant

Localisé peu avant l'entrée principale du Bourg de Sèvres, au sein d'un paysage ouvert et aux abords d'une route départementale très fréquentée, le site porte des enjeux très forts dans les domaines suivants :

- Prévoir des aménagements paysagers qualitatifs le long de la RD 18, permettant à la fois d'amortir l'impact visuel des nouvelles constructions tout en maintenant les apports positifs de « l'effet-vitrine » pour les activités économiques.
- Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité sur les lisières du Bois de la Brunetterie, identifié comme réservoir de biodiversité au Schéma Régional de Cohérence Écologique Poitou-Charentes.
- Intégrer pleinement au projet la réalisation d'une partie de la piste cyclable devant relier, à terme, Saint-Julien-l'Ars et Sèvres-Anxaumont.

#### Principes d'aménagement à retenir

- **Forme bâtie**
  - Les bâtiments destinés aux activités économiques seront majoritairement d'écriture architecturale contemporaine. Ils comporteront une hauteur modérée, n'excédant pas celle du boisement adjacent.
  - Les constructions seront implantées en recul de la RD 18 afin de limiter l'impact visuel lié à leur volume, potentiellement important.
- **Équipement de la zone**
  - Le carrefour entre la RD 18, la voie de desserte de la zone d'activités actuelle et le Chemin rural des Grands Bois sera aménagé afin de sécuriser les croisements et de ralentir la vitesse des véhicules.
  - Le Chemin rural des Grands Bois sera viabilisé pour la circulation routière jusqu'au droit de la haie délimitant les parcelles cadastrées BA 12a et BA 12b. Il sera longé par une piste cyclable identifiée et

sécurisée qui se prolongera sur le reste du chemin. L'accès au futur espace d'activités économiques s'effectuera à partir du chemin ainsi aménagé.

- Une voie centrale sera réalisée pour desservir les entreprises. Elle ne devra pas constituer d'impasse mais déboucher sur la RD 18, en partie Ouest du site. L'accès direct des entreprises sur la RD 18 est proscrit.
- La piste cyclable aménagée au droit du chemin rural des grands bois se prolongera le long de la RD 18 en direction du Bourg de Sèvres. Elle sera identifiée et sécurisée, et notamment disjointe de la bande de roulement de cette voie.

#### ■ Environnement et cadre de vie

- Aucun défrichement ne sera autorisé sur le site ou sur ses abords.
- Les haies bocagères et arbres isolés présents sur la parcelle BA 12b seront maintenus et régénérés. Cette parcelle sera aménagée en espace vert pour offrir une halte sur la piste cyclable entre Sèvres-Anxaumont et Saint-Julien-l'Ars, à mi-distance entre les deux bourgs. Les ruines du four à chaux, inscrites en tant qu'élément de paysage à protéger au PLU, seront préservées et valorisées.
- Un espace paysager sera créé entre la RD 18 et l'extension de la zone d'activités économiques, pour y accueillir la piste cyclable ainsi qu'un alignement d'arbres de moyen ou haut jet. Cet espace vert et ces aménagements paysagers se prolongeront le long de la partie viabilisée du chemin des grands bois.
- En partie Ouest du site, un espace vert sera créé, sous forme de bosquet, entre la zone d'activités économiques et le fossé accueillant les écoulements d'eau temporaires. Il sera composé d'essences locales et diversifiées. Les essences ornementales, exotiques et résineuses sont proscrites.
- Un espace de gestion des eaux pluviales sera aménagé sur cette partie Nord-Ouest, en point bas du site. Il sera conçu de manière à recréer une zone humide fonctionnelle entre le nouveau bosquet et le Bois de la Brunetterie.
- Une bande enherbée, d'une largeur minimum de 15 mètres linéaires, sera préservée en lisière du Bois de la Brunetterie, sur toute la partie Nord et Nord-Est du site.

## ■ PROGRAMMATION

Le site est destiné à accueillir des entreprises artisanales et industrielles et est prévu être aménagé en une seule phase. La partie Sud pourra ultérieurement être réaménagée suite à la réalisation de la déviation routière de Saint Julien l'Ars.

POTENTIEL DU SITE AMENAGE	
Surface estimée (surface définitive après bornage)	2,21 hectares
Proportion d'espaces publics	environ 30%

## Principe d'aménagement

