

Plan Local d'Urbanisme



5. Orientation d'aménagement des zones à urbaniser

5.5 - Zones AU de Montamisé

Plan Local d'Urbanisme - Révision - R5

Approuvé par le Conseil de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers le 1^{er} avril 2011.

Modification simplifiée MS1-R5 approuvée le 27 septembre 2019

Modification M4-R5 approuvée le 27 septembre 2019



grandpoitiers.fr

Commune de Montamisé - sommaire

<i>Commune de Montamisé - sommaire</i>	2
<i>Zone AUm1 n° 02 – Les Fousserettes</i>	4
I. Contexte de la zone	4
II. Principes d’urbanisation	4
III. Voirie et réseaux divers	5
III.A. Accès et voirie.	5
III.B. Réseaux divers :	6
IV. Espaces boisés, espaces verts :	6
V. Equipements publics :	6
<i>Zone à urbaniser AUm1 n° 03 – la Gerge</i>	8
I. Contexte de la zone	8
II. Principes d’urbanisation	8
III. Voirie et réseaux divers	9
III.A. Accès et voirie.	9
III.B. Réseaux divers :	10
IV. Espaces boisés, espaces verts :	10
V. Equipements publics :	10
<i>Zone AUm1 n°05 – Bel Air</i>	12
I. Contexte de la zone	12
II. Principes d’urbanisation	12
III. Voirie et réseaux divers	13
III.A. Accès et voirie.	13
III.B. Réseaux divers.	13
IV. Espaces boisés, espaces verts :	13
V. Equipements publics :	14
<i>Zone à urbaniser AUm1 n°08 – Centre bourg</i>	16
I. Contexte de la zone	16
I.A. Les enjeux du centre bourg.	16
I.B. Les pôles et les espaces majeurs.....	17
II. Principes d’urbanisation	20
III. Voirie et réseaux divers	22
III.A. Accès et voirie.	22
III.B. Réseaux divers :	24
IV. Espaces boisés, espaces verts :	24

V. Equipements publics : 25

Zone AUm1 n° 02 – Les Fousserettes.

I. Contexte de la zone.

Cette zone à urbaniser se situe au Nord du centre bourg de la commune. Elle se positionne comme une limite entre espaces aujourd'hui urbanisés de la commune et le massif boisé plus à l'Est.

Elle est bordée :

- ◆ à l'Ouest par un tissu urbain organisé en front de voie le long de la rue des Trois barreaux et de l'Allée des Fousserettes avec une, voire deux rangées de maisons au droit de cette voie.
- ◆ Au Sud par la route départementale n°3.
- ◆ A l'Est par des espaces boisés dénués de construction.
- ◆ Au Nord par un lotissement, en voie d'achèvement.

Les espaces ruraux et naturels se développent sur les franges Nord-Est (La Jourie) et Est (forêt de Moulière) avec une continuité écologique, paysagère et d'ambiance remarquable.

La zone des Trois Barreaux propose un site très valorisant en contact avec la forêt d'un côté et le bourg de l'autre. Elle offre des points de vue assez dégagés sur la forêt et la campagne voisine.

Photo aérienne de la zone à urbaniser AUm1 n°02 (août 2008).



II. Principes d'urbanisation.

L'objectif est aujourd'hui de recentrer le développement urbain sur le bourg, seul pôle de proximité qui offre un certain nombre de commerces et de services aux habitants actuels et futurs de la commune. Les futures opérations de construction doivent permettre de conforter le pôle de proximité de Montamisé.

Le parti d'aménagement s'appuie sur la réalisation de plusieurs « unités de voisinage ». Le type d'habitat dominant sera individuel. Toutefois des petits collectifs ou de l'habitat groupé, dont des logements sociaux seront intégrés au programme de constructions, compte tenu de la position stratégique de la zone qui reste au contact avec le pôle de proximité du centre bourg de la commune.

Cette zone présente une superficie de près de 8,5 hectares. La zone à urbaniser pourrait dans son ensemble comprendre entre 120 et 150 logements, sachant qu'elle fait d'ores et déjà l'objet de permis de lotir sur certains secteurs.

La partie Sud est limitée dans son développement par des pentes très marquées avant d'atteindre la route départementale n° 3. Les constructions édifiées sur ce secteur devront faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité et les eaux pluviales de ces dernières devront être gérées avec celles du reste de la zone à urbaniser. La topographie du futur ouvrage de gestion des eaux pluviales décidera donc de la limite maximale de construction afin de pouvoir récupérer les eaux pluviales en excédents.

L'intégration paysagère, écologique des constructions et du parcellaire doit être mise en œuvre pour permettre des continuités Est-Ouest et apporter une image valorisante de la commune depuis l'entrée d'agglomération.

III. Voirie et réseaux divers.

III.A. Accès et voirie.

III.A.1. Les accès à la zone.

Les accès à la zone pourront être réalisés à partir des voies existantes, en évitant les points où la visibilité est mauvaise et / ou les conditions de sécurité ne sont pas réunies.

Afin de desservir cette zone, trois points avec le réseau viaire sont à créer.

- ◆ Le premier au Nord doit permettre de rejoindre l'allée des Fousserettes avec un souci de confidentialité. Il s'apparentera à une voie tertiaire où les dynamiques majeures en matière de flux doivent être limitée ;
- ◆ Un second accès est à envisager depuis le Sud de la zone, en lien avec la route départementale n° 3, il s'inscrit comme un axe majeur dans la desserte de la zone, en particulier dans ses relations avec l'axe structurant d'agglomération que représente la RD3.
- ◆ Enfin, un troisième accès est possible depuis la rue des Trois Barreaux, il proposera également toutes les caractéristiques d'une voie majeure de desserte de la zone AUm1.

Une continuité de cheminements entre les points d'entrée Nord et Sud est à mettre en place, en particulier, pour les piétons et cyclistes.

III.A.2. Les aménagements internes

Pour toutes les voies à créer à l'intérieur de la zone, des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes.

Les voies à réaliser pour la desserte interne de la zone seront clairement hiérarchisées. La boucle principale pour les véhicules motorisés doit s'organiser entre la RD3 d'une part et la rue des Trois Barreaux d'autre part, les structures viaires proposées pour rejoindre l'allée des trois barreaux seront plus confidentielles.

Plusieurs liaisons confortables, agréables et sécurisées pour les modes doux sont à mettre en place entre :

- ◆ la rue des Trois Barreaux et l'allée des Fousserettes,
- ◆ la RD3 et la rue des Trois Barreaux,
- ◆ la RD3 et l'allée des Fousserettes.

III.B. Réseaux divers :

Les réseaux à réaliser pour desservir la zone seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant.

Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval de la zone.

Les réseaux pourront être réalisés jusqu'à la vallée de Tronc afin de limiter les risques en matière de gestion.

Les points bas de la zone devront être en priorité utilisés pour une gestion optimale des eaux pluviales afin d'une part de limiter les risques en aval au sein du même bassin versant et d'autre part d'offrir des lieux de gestion qui pourront être paysagés. Les conditions de stockage des eaux pluviales devront être soumises à un hydrogéologue compte tenu des points de captages en eau potable présents sur la commune.

IV. Espaces boisés, espaces verts :

Les voies créées seront bordées d'arbres ainsi que les cheminements piétons. Un traitement paysagé important sera mis en œuvre sur la limite entre espaces urbanisés et espaces ruraux et naturels.


























En particulier, les franges en contact avec les espaces boisés et les territoires naturels à proximité de la RD n°3 devront être plantées afin d'assurer une continuité de l'ambiance paysagère. Le recours à des essences locales est diversifiées est souhaitée afin d'avoir une intégration réussie avec les espaces naturels limitrophes.

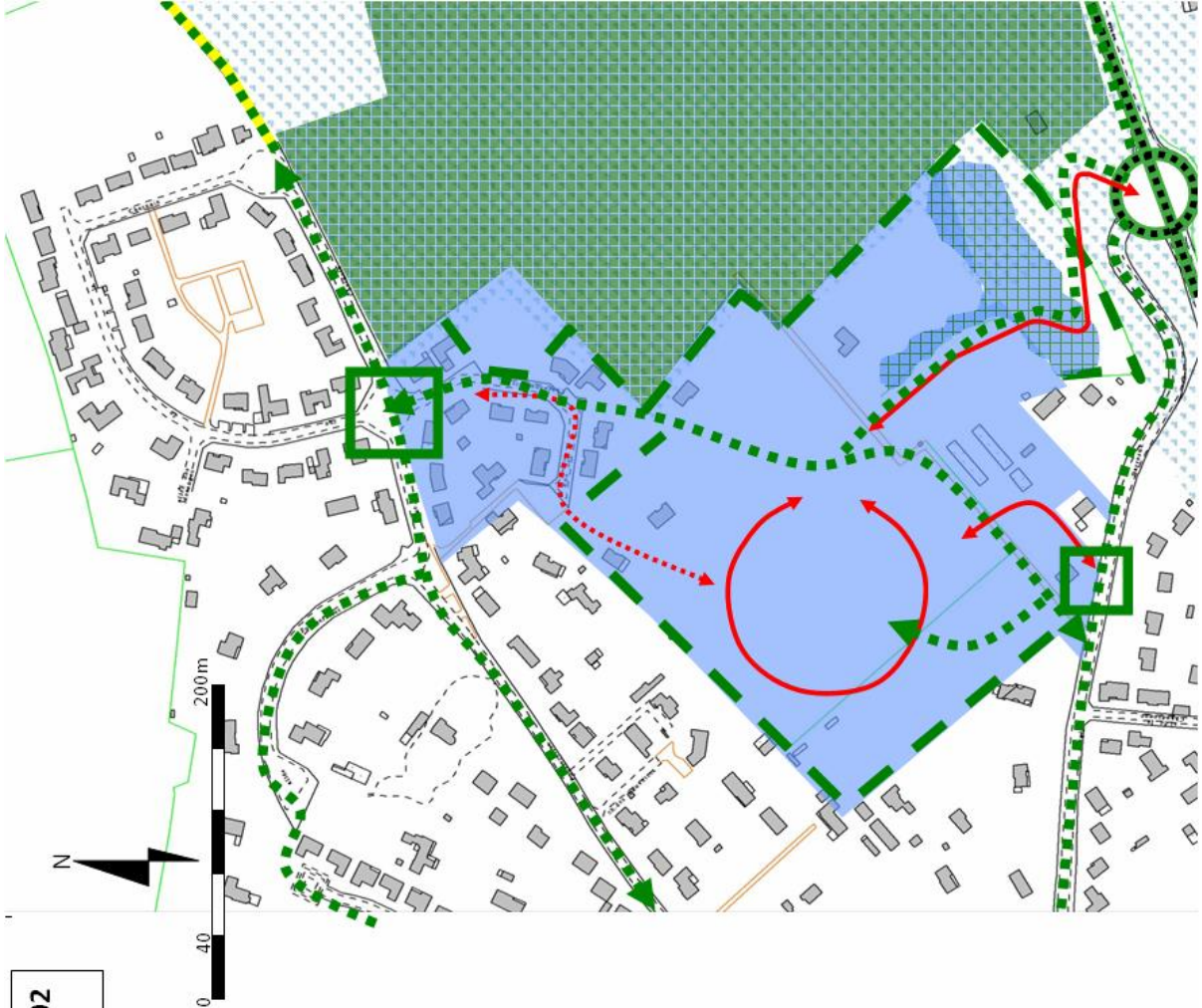
Les espaces des parcelles non bâtis et non nécessaires à la circulation ou à l'accès des véhicules devront être plantés. Il sera de même pour les éventuels aménagements pour l'assainissement des eaux pluviales qui pourront être accessibles.

V. Equipements publics :

Sans objet.

Commune de Montamisé- Zone à urbaniser AUm1 n°02
Les Trois Barreaux - Schéma de principes

-  Zone AUm1
-  Zone AUm2
-  Centralité et éléments de proximité souhaités
-  Espace naturel structurant interne à la zone dont bassin d'orage
-  Zone AUm1 Ville Nature
-  Espace naturel ou paysagé à préserver ou à traiter ou franges paysagères d'ampleur
-  Traitement paysagé de la frange urbaine ou des fonds de parcelles.
-  Caractère urbain à créer ou à affirmer
-  Partie à vocation économique en zone AUm
-  Parties constructibles sous forme de cité jardin
-  Liaison verte écologique à rechercher.
-  Ceinture verte
-  Accès et cheminements internes possibles dans la zone AU.
-  Liaison d'agglomération
-  Boulevard urbain
-  Espace urbain circulé
-  Axe principal circulé
-  Espace de rencontre sur un axe principal circulé
-  Franchissement à sécuriser
-  Réseau de cheminements modes doux
-  Transport en commun en site propre (TCSP) ou bus à haut niveau de service (BHNS)
-  Stations TCSP envisagées ou gare
-  Pôles d'échange bus
-  Voies ferrées
-  Ligne à Grande Vitesse (LGV) - tracé arrêté



Zone à urbaniser AUm1 n° 03 – la Gerge

I. Contexte de la zone.

Cette zone à urbaniser se situe au Sud-Ouest du centre bourg.

Elle représente un espace de transition entre parties bâties et structurées à l'Est (la Gravière), parties urbanisées en linéaire de voie au Nord et au Sud-Ouest (rue de la Vallée et allée des Vignes) et parcelles agricoles à l'Ouest.

Ce secteur est non loin du pôle de centralité constitué par le centre bourg et doit, à terme, être relié à ce dernier par des cheminements. De plus, il est desservi par le réseau de transports en commun qui emprunte la rue de la Vallée.

Les points possibles de desserte se situent sur les voies à l'Est et au Nord de cette zone à urbaniser sur la rue de la Vallée et la rue de la Croix Blanche.

La topographie montre une pente orientée en direction de la vallée au Nord de la zone à urbaniser. Les exutoires en matière de gestion des eaux pluviales sont liés aux réseaux déployés sous la rue de la Vallée qui par leur convergence en domaine public permettent, par la suite de rejoindre la vallée en tant que telle. Le point haut de la zone se localise au Sud-Ouest.



Photo aérienne de la zone à urbaniser AUm1 n°03 (août 2008).

II. Principes d'urbanisation.

Le PADD du PLU et les orientations d'aménagement communale de Montamisé s'appliqueront sur ce territoire, en particulier dans la recherche d'une qualité des espaces publics, des constructions à venir et du paysage attendu. Cet espace agit en réciprocité visuelle avec le centre bourg de la commune et doit donc, à ce titre apporter une très forte qualité dans les perceptions éloignées depuis les points de vue des espaces publics du bourg.

Cette zone, de taille modeste avec 3,3 hectares environs, à vocation à accueillir essentiellement de l'habitat. Elle pourrait comprendre au total 40 à 50 logements répartis sur l'intégralité de la zone à urbaniser. Compte tenu de son rapport quasi immédiat avec des équipements et des services, il convient de s'assurer de la mixité sociale de l'opération qui ne pourra être inférieure à 30 % du nombre de logements envisagés en cohérence avec le programme local de l'habitat. Elle a pour vocation également de structurer l'ensemble du développement sur ce premier plateau et de constituer un véritable espace relais avec les zones à urbaniser classées à moyen ou long termes (AUm2). La structure des opérations de construction s'appuie sur la création d'un espace urbain proche des aménités d'un centre-bourg avec l'emploi de matériaux, de mobilier urbain, de repère adapté à un site vu et fréquenté, au moins sur ses abords.

En limite d'espaces bâtis et de milieux ruraux, cette zone à urbaniser doit connaître un développement principalement en complément du bâti existant. La frange entre espaces ruraux et nouveaux espaces bâtis devra être particulièrement soignée afin d'obtenir une intégration paysagère des nouvelles constructions qui soit de qualité et poser les éléments pour mailler par un paysage de qualité les structures nouvellement bâties.

Le traitement au droit de la rue de la Croix Blanche s'inscrit dans une dynamique qui permette des usages urbains de cette voie, c'est-à-dire des conditions confortables pour se déplacer ou traverser quel que soit le mode employé, une présence végétale adaptée au site qui mette en valeur cette voie d'entrée vers le bourg, un mobilier dont l'éclairage public qui soit en adéquation avec une dynamique urbaine d'accompagnement de centre-bourg.

III. Voirie et réseaux divers.

III.A. Accès et voirie.

III.A.1. Les accès à la zone.

Les accès à la zone pourront être réalisés à partir des voies existantes, en évitant les points où la visibilité est mauvaise et / ou les conditions de sécurité ne sont pas réunies.

Deux points d'accès peuvent être envisagés depuis les rues de la Vallée et de la Croix Blanche.

La rue de la Croix Blanche peut comporter un ou plusieurs accès commun avec le réseau viaire existant ou à créer de l'autre côté de cette voie. En particulier, l'accès le plus au Sud peut être commun avec la zone à urbaniser à plus long terme située au Nord-Est de la zone AUm1.

La rue de la Croix-Blanche doit, à terme, donner une impression d'entrée de bourg avec des plantations de qualité en parallèle de la voie et isolant l'espace piétons – cyclistes de la circulation automobile. Elle aura donc un caractère urbain qui permette de la distinguer de la route départementale n°3.

Les déplacements confortables pour les piétons et les cyclistes seront à envisagés sur toute la façade de la zone à urbaniser avec la rue de la Croix Blanche et de la rue de la Vallée.

III.A.2. Les aménagements internes.

Pour toutes les voies à créer à l'intérieur de la zone, des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes.

Les voies à réaliser pour la desserte interne de la zone seront clairement hiérarchisées et le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les voies non structurantes.

Les voies internes devront permettre la jonction entre la rue de la Vallée et la rue de la Croix Blanche, en particulier pour les piétons et les cyclistes. Elles doivent également permettre de désenclaver pour tous les modes de déplacements la zone AUm2 limitrophe depuis les rues de la Vallée et la rue de la Croix Blanche. Ces liaisons doivent s'effectuer en plusieurs points distincts afin de ne pas concentrer les flux de véhicules sur une unique possibilité de sortie.

III.B. Réseaux divers :

Les réseaux à réaliser pour desservir la zone seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant.

Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval de la zone.

Les points bas de la zone devront être en priorité utilisés pour une gestion optimale des eaux pluviales afin d'une part de limiter les risques en aval au sein du même bassin versant et d'autre part d'offrir des lieux de gestion qui pourront être paysagés. La façade de la rue de la Vallée, voire le secteur au-delà de cette rue peut être utilisé pour une gestion optimale des eaux pluviales. Cette dernière devra permettre une mise en valeur de la vallée et une insertion paysagère de qualité. Tous les espaces consacrés à la gestion du pluvial feront l'objet d'un aménagement paysagé de qualité qui pourrait être ouvert au public.























IV. Espaces boisés, espaces verts :

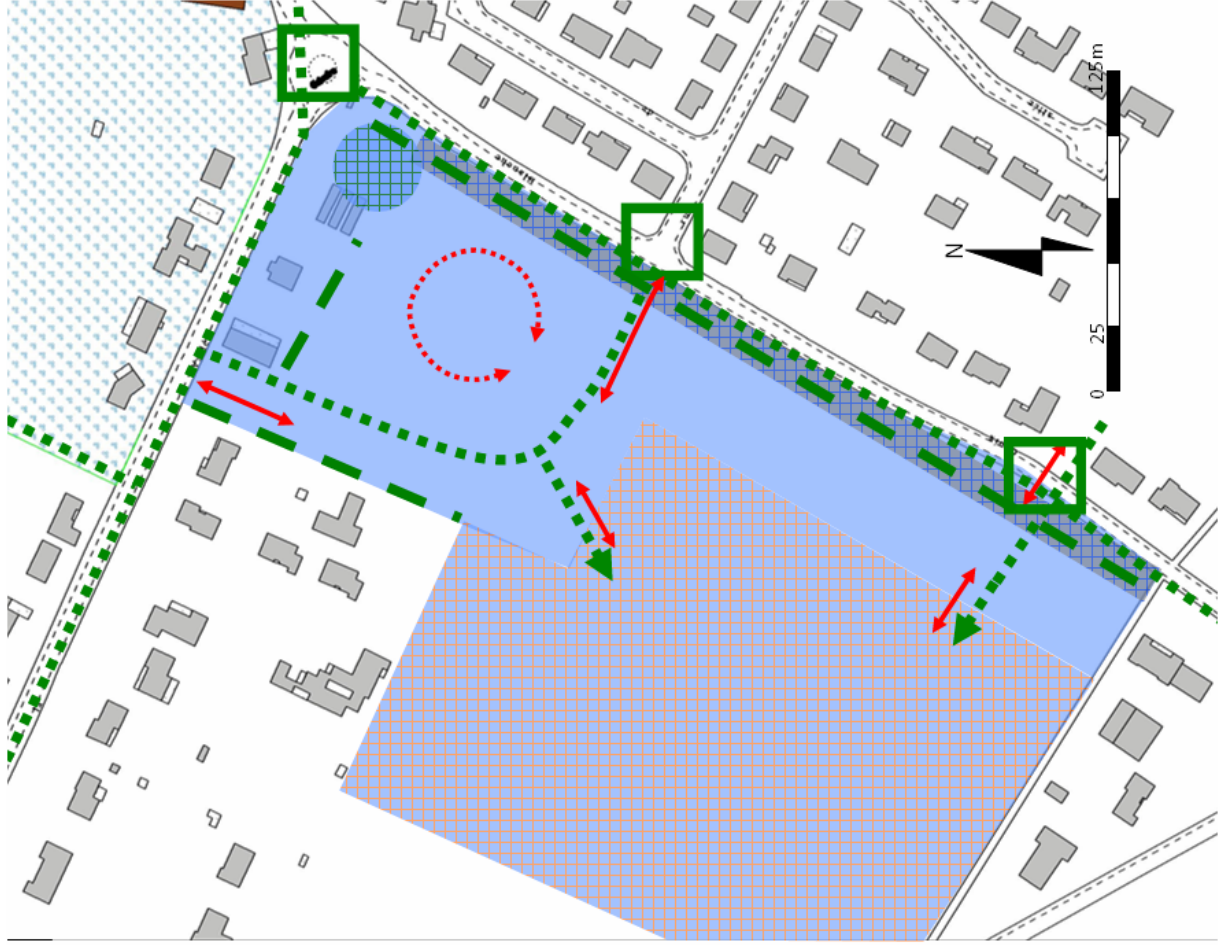
Les espaces des parcelles non bâtis et non nécessaires à la circulation ou à l'accès des véhicules devront être plantés. Il sera de même pour les éventuels aménagements pour l'assainissement des eaux pluviales qui pourront être accessibles.

V. Equipements publics :

Sans objet.

Commune de Montamisé- Zone à urbaniser AUm1 n°03
La Gerge - Schéma de principes

-  Zone AUm1
-  Zone AUm2
-  Centralité et éléments de proximité souhaités
-  Espace naturel structurant interne à la zone dont bassin d'orage
-  Zone AUm1 Ville Nature
-  Espace naturel ou paysagé à préserver ou à traiter ou franges paysagères d'ampleur
-  Traitement paysagé de la frange urbaine ou des fonds de parcelles.
-  Caractère urbain à créer ou à affirmer
-  Partie à vocation économique en zone AUm
-  Parties constructibles sous forme de cité jardin
-  Liaison verte écologique à rechercher
-  Ceinture verte
-  Accès et cheminements internes possibles dans la zone AU.
-  Liaison d'agglomération
-  Boulevard urbain
-  Espace urbain circulé
-  Axe principal circulé
-  Espace de rencontre sur un axe principal circulé
-  Franchissement à sécuriser
-  Réseau de cheminements modes doux
-  Transport en commun en site propre (TCSP) ou bus à haut niveau de service (BHNS)
-  Stations TCSP envisagées ou gare
-  Pôles d'échange bus
-  Voies ferrées
-  Ligne à Grande Vitesse (LGV) - tracé arrêté



Zone AUm1 n°05 – Bel Air

I. Contexte de la zone.

Cette zone à urbaniser se situe à l'Est du centre bourg de la commune, en continuité immédiate du pôle de proximité qui regroupe les commerces et des équipements sportifs et de loisirs.

Elle marque la limite entre espaces aujourd'hui urbanisés par des équipements collectifs et des espaces à dominante rurale à l'Ouest. Elle est actuellement enserrée dans des espaces à dominante rurale et naturelle qui sont, en fait, des zones à urbaniser afin de conforter le pôle de proximité constitué par le centre bourg.

Les terrains concernés par la zone montrent une pente marquée dans le sens Est-Ouest pour rejoindre la vallée sèche.

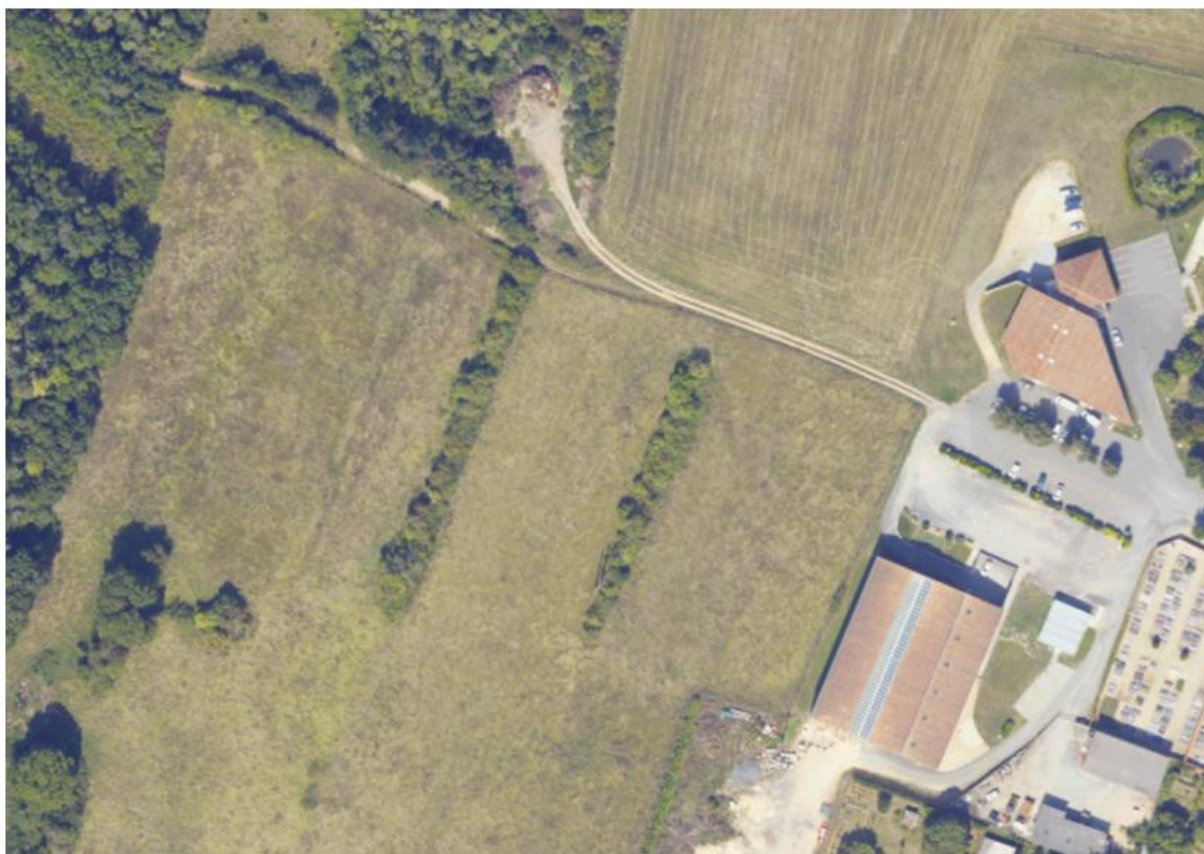


Photo aérienne de la zone à urbaniser AUm1 n°05 (août 2008).

II. Principes d'urbanisation.

La zone à urbaniser s'inscrit dans une dynamique d'extension et de diversification du pôle de proximité puisque sa localisation en fait un point évident d'échanges directs. Elle pourrait accueillir essentiellement des implantations de services et d'équipements publics.

Sa vocation principale est donc l'accueil d'équipements collectifs publics ou privés en lien avec le renforcement du pôle de proximité de la commune. Elle constitue l'amorce du développement du bourg sur sa frange Ouest qui est accompagné de zone à urbaniser à moyen et long termes sur les lieux-dits de Bel-Air et de Le Jeu.

III. Voirie et réseaux divers.

III.A. Accès et voirie.

III.A.1. Les accès à la zone.

Les accès à la zone pourront être réalisés à partir des voies existantes, en évitant les points où la visibilité est mauvaise et / ou les conditions de sécurité ne sont pas réunies.

Afin de desservir cette zone, il conviendra d'étendre la rue du Cèdre et d'offrir en particulier des cheminements confortables pour les piétons et les cyclistes pour rejoindre le pôle de proximité.

La connexion créée permettra de rejoindre la zone à urbaniser située plus au sud afin de la désenclaver car elle n'est accessible que depuis un chemin rural.

III.A.2. Les aménagements internes.

Pour toutes les voies à créer à l'intérieur de la zone, des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes.

Les voies à réaliser pour la desserte interne de la zone seront clairement hiérarchisées.

III.B. Réseaux divers.

Les réseaux à réaliser pour desservir la zone seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant.

Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval de la zone.

Les points bas de la zone devront être en priorité utilisés pour une gestion optimale des eaux pluviales afin d'une part de limiter les risques en aval au sein du même bassin versant et d'autre part d'offrir des lieux de gestion qui pourront être paysagés. Les conditions de stockage des eaux pluviales devront être soumises à un hydrogéologue compte tenu des points de captages en eau potable présents sur la commune.

IV. Espaces boisés, espaces verts :

Un traitement paysagé important sera mis en œuvre sur la limite entre espaces urbanisés et espaces ruraux et naturels. En particulier, les franges en contact avec les espaces boisés et agricoles à l'Ouest devront être plantées afin d'assurer une continuité de l'ambiance paysagère. Le recours à des essences locales est diversifiées est souhaitée afin d'avoir une intégration réussie

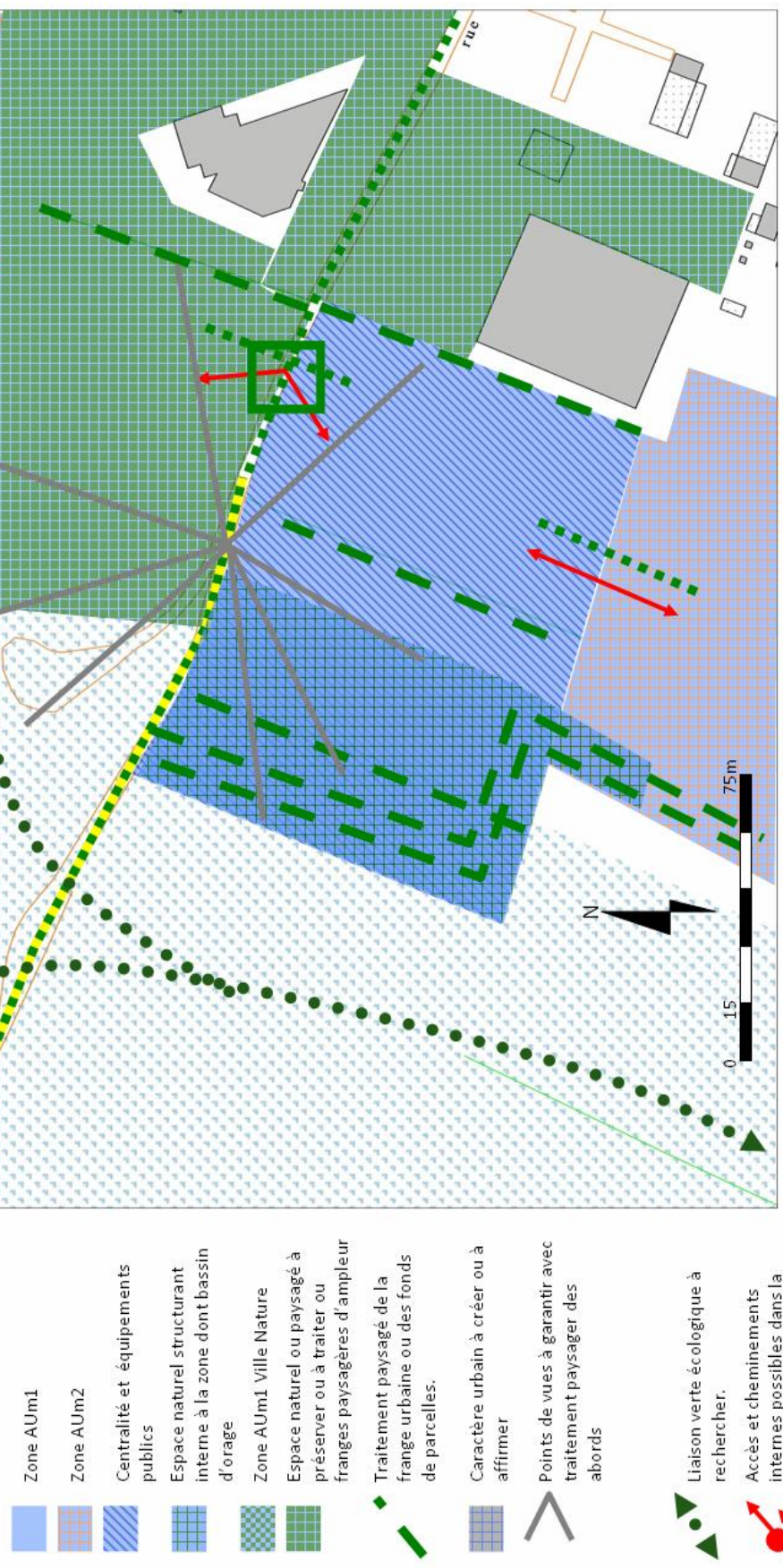
avec les espaces naturels limitrophes. De plus, ces espaces participeront à la gestion optimale des eaux pluviales avant de rejoindre la vallée sèche.

Les espaces des parcelles non bâtis et non nécessaires à la circulation ou à l'accès des véhicules devront être plantés. Il sera de même pour les éventuels aménagements pour l'assainissement des eaux pluviales qui pourront être accessibles.

V. Equipements publics :

Cette zone à urbaniser est principalement dédiée à la mise en place d'équipements collectifs publics ou privés dont l'objet est de conforter le pôle de proximité du centre bourg de la commune.

**Commune de Montamisé - Zone à urbaniser AUm1 n°05
Bel-Air - Schéma de principes**



- Zone AUm1
- Zone AUm2
- Centralité et équipements publics
- Espace naturel structurant interne à la zone dont bassin d'orage
- Zone AUm1 Ville Nature
- Espace naturel ou paysagé à préserver ou à traiter ou franges paysagères d'ampleur
- Traitement paysagé de la frange urbaine ou des fonds de parcelles.
- Caractère urbain à créer ou à affirmer
- Points de vues à garantir avec traitement paysager des abords
- Liaison verte écologique à rechercher.
- Accès et cheminements internes possibles dans la zone AU.

- Liaison d'agglomération
- Boulevard urbain
- Espace urbain circulé
- Axe principal circulé
- Espace de rencontre sur un axe principal circulé

- Franchissement à sécuriser
- Réseau de cheminements modes doux
- Ceinture verte

- Transport en commun en site propre (TCSP) ou bus à haut niveau de service (BHNS)
- Stations TCSP envisagées ou gare
- Pôles d'échange bus
- Voies ferrées
- Ligne à Grande Vitesse (LGV) - tracé arrêté

Zone à urbaniser AUm1 n°08 – Centre bourg

I. Contexte de la zone.

Cette zone à urbaniser se situe au Nord-Ouest du centre bourg de la commune, en continuité directe du pôle de proximité et de ses parties bâties récentes.

Evoquer le développement de cette zone à urbaniser n'est pas concevable sans s'intéresser au centre bourg lui-même et aux différents secteurs classés en AUm1 ou AUm2.

I.A. Les enjeux du centre bourg.

Les enjeux pour Montamisé sont repris dans les paragraphes suivants. Ils s'appliquent non seulement au centre bourg lui-même, mais également à toutes les zones à urbaniser.

Photo aérienne AUm1 n°08 (août 2008)



I.A.1. Les enjeux à l'échelle du Grand Paysage.

Ils doivent permettre la prise en compte de l'identité à la fois rurale et urbaine de Montamisé qui implique de permettre le développement du bâti tout en préservant les paysages et les richesses environnementales de la commune. Il s'inscrivent dans :

- ◆ La mise en valeur de la commune dans le cadre du Parc naturel Urbain de l'agglomération de Grand Poitiers et de la trame verte et bleue.
- ◆ La mise en œuvre du plan paysager sur les vallées sèches en lien avec les communes de Buxerolles et Chasseneuil-du-Poitou.
- ◆ La préservation, l'intégration des aménagements en lien avec l'environnement rural de Montamisé, et la valorisation des entrées de bourg.

I.A.2. Les enjeux en terme de développement urbain et d'intensité.

Les objectifs en terme de développement urbain sont importants à l'échelle de la commune d'où la nécessité de l'encadrer au travers de l'affirmation de son centre bourg et de la préservation de son identité propre. Ils consistent à apporter les moyens de renforcer les centralités et le dynamisme du bourg, à garantir les mixités fonctionnelles (habitat, commerces, services...) et sociales. Cette dynamique passe nécessairement par la hiérarchie des continuités entre espaces et d'établir des mobilités entre secteurs construits et les zones à urbaniser. Le tout doit former un ensemble cohérent, confortable et fonctionnel en termes d'usages.

Les enjeux en matière d'intensité urbaine sur le bourg passent non seulement par une application sur les zones à urbaniser d'une vision structurée pour le bâti attendu, mais également par une

compacité accrue des espaces déjà urbanisés, une diversification de l'offre en logement, non seulement dans sa typologie, mais également dans la mixité de ses usages (sociaux, desserrement, personnes âgées...).

I.A.3. Les enjeux en matière de déplacements

Ils conduisent principalement :

- ◆ à reprendre le plan de circulation et de stationnement,
- ◆ à travailler les jonctions entre la rue de l'Eglise (RD18) et les espaces publics,
- ◆ à définir des circulations douces très fonctionnelles.

Leur prise en compte est fondamentale pour permettre, par la suite, un développement complémentaire des zones à urbaniser afin d'obtenir un tout cohérent.

I.A.4. Les enjeux en matière d'approche environnementale.

Les enjeux en matière d'approche environnementale et de biodiversité consistent essentiellement à recréer des liens fonctionnels (corridors écologiques) en lien avec la vallée sèche aux abords Ouest et Sud et les espaces boisés qui se déploient à l'Est. Les secteurs sources sont les vallées boisées venant d'Ensoulesse et contournant le bourg par le Sud. Les zones à urbaniser offrent des territoires de transition et doivent donc permettre, par leur aménagement, de recréer des corridors écologiques qui garantissent d'aller au plus proche du cœur urbain (champ de foire, pôles des équipements communaux et scolaires).

I.B. Les pôles et les espaces majeurs.

Les zones à urbaniser doivent se lier avec les espaces publics présents dans le centre bourg, en particulier, les ensembles clairement identifiés aujourd'hui que représente :

- ◆ le champ de foire qui propose un espace dégagé, arboré mais très morcelé. Une greffe entre espace urbain et à urbaniser est fondamentale avec comme objectif de diminuer l'effet coupure de la route départementale (rue de l'Eglise) pour faciliter les continuités de cheminements Nord-Sud et permettre des traversées sécurisées.



Zone de commerces

Allée ombragée du cimetière

Mairie

Abords de l'Eglise

Chemin piéton



Stationnement en pied d'église



Place végétale devant la mairie

♦ Le pôle de détente et de loisirs qui représente une véritable coulée verte associée aux équipements sportifs et qui proposent des cheminements doux à l'Ouest pour rejoindre le centre bourg. Elle représente un véritable écrin végétal et apporte une image de qualité dans la logique d'entrée de bourg et de perception (vues sur le clocher depuis la RD n°3).



Contact mairie / parc paysager



Parc paysager



Connexion entre le parc et la place de la mairie



Vue sur le parc paysager et le bourg depuis l'entrée sud de Montamisé



Zone de loisirs sportifs



Vue sur le stade depuis la Chodronne

- ◆ Le pôle des équipements communaux est directement lié physiquement aux zones à urbaniser. Il propose une densité d'équipements importante à l'échelle de la commune avec toutefois une lecture de l'espace compliquée (signalisation, enclavement relatif par rapport au champ de foire, ouverture vers la vallée dans une ambiance pas complètement exploitée...).



Façade nord-ouest de la salle polyvalente

Aire de jeux et espace paysager



Vue sur les vallées sèches et leurs boisements : connexion visuelle forte entre la salle de sport, la salle polyvalente et le paysage rural de Montamisé



Rue du Cèdre, en direction de l'église



Liaison piétonne

- ◆ Le pôle scolaire se situe à l'Est avec des espaces bâtis intermédiaires entre le milieu à urbaniser et son implantation. La question des continuités de cheminements et de desserte de ce pôle est fondamentale. Compte tenu également de sa situation dominante par rapport aux coteaux de la vallée, il joue un rôle majeure dans la transition en terme de paysage, de vues, de transition écologique entre espaces contrastés.



Rue de l'ancien porche – vue sur le clocher

Rue du clos – à gauche l'école



Liaison piétonne

Limites de l'école : conifères et laurier palme

Parking



Vue sur le stade depuis le nord-ouest – à droite l'école

II. Principes d'urbanisation.

La zone à urbaniser prend toute sa mesure en appliquant les différents enjeux décrits pour le centre bourg de la commune de Montamisé. Ces derniers sont explicités dans les chapitres précédents.

Les enjeux des extensions urbaines du centre bourg reposent en complément et pour former un tout cohérent sur :

- ◆ Assurer les continuités fonctionnelles aussi bien en terme de déplacement que de complémentarité des espaces (espaces de centralité, espaces paysagers, espaces écologiques, espaces bâtis...),
- ◆ Proposer une mixité sociale pour l'accueil des nouvelles constructions et une mixité d'usage en apportant des lieux pour l'accueil des éléments complémentaires liés à la proximité (commerces, services, espaces publics, équipements publics ou d'intérêt collectif...).
- ◆ Requalifier les délaissés présents et les voies bordant les zones à urbaniser en accompagnement du développement des opérations d'aménagement dans les zones à urbaniser.

- ◆ Tous les secteurs d'interface entre espaces bâtis actuels et zone à urbaniser doivent être parfaitement traités et apporter une cohérence systématique dans leurs usages.

L'approche paysagère, pour ces zones à urbaniser, est très importante compte tenu du relief et des contacts directs organisés par les entrées de bourg de la commune. Une réflexion qualitative s'inspirant des éléments décrits par la suite doit être conduite systématiquement :

- ◆ Relation vide et plein : La perception du village de Montamisé depuis le nord est fortement marquée, compacte. Le bâti s'égrène pour finalement se fondre dans les masses boisées de la forêt de Moulière. Cette perception est accentuée par la présence des lisières boisées des vallées sèches d'Ensoulesse ou plutôt par les terrains agricoles situés entre ces massifs boisés et le village de Montamisé. En effet ces terrains ouverts permettent d'avoir un certain recul donc une certaine appréhension vis-à-vis de ces deux limites visuelles. Par conséquent les futurs aménagements en liaison avec les zones AU vont modifier ces perceptions. L'idée des relations entre plein et vide doit être une ligne directrice pour garder une certaine mise en scène perçue d'un bourg.
- ◆ Relief et perception : Le relief contribue à modéliser des vues du village, des paysages totalement différentes les uns des autres et ce par les ondulations successives associées au paysage des vallées sèches. De façon très nette on perçoit le clocher de l'église, l'antenne relais, Montamisé étant en point haut. Au gré des vallonnements, le village est nettement perçu ou au contraire s'évanouit dans le contexte boisé. Les hauteurs des constructions attendues, des espaces boisés et de manière générale de tous les éléments présentant un certaine verticalité, doit être appréhendée pour ne pas gommer les perceptions fondamentales de l'identité du bourg.
- ◆ Les liaisons : Plusieurs traversées de la frange urbaine : routes et chemins existent et doivent être maintenues ou restituées avec une ambiance évoluant du naturel à l'urbain et une transition douce. Un chemin qui longe à l'ouest, depuis le Clos du Prunella (liaison avec la forêt de Moulière), descendant par la vallée, rejoignant Sarzec, puis remontant vers Montamisé en retraversant la vallée : ambiance boisée, intime, situation en contrebas, ouvertures sur le plateau agricole...



Perception très nette de la lisière de la forêt de Moulière – Montamisé vient se fondre dans cette végétation.



Depuis le nord, perception très nette du village avec le clocher de l'église qui domine.



Depuis le nord le recul permet de percevoir Montamisé à l'arrière plan, puis les vallonnements et boisements associés au paysage des vallées sèches d'Ensoulesse au premier plan.



Depuis l'ouest, perception du clocher d'église – les massifs boisés associés aux vallées sèches d'Ensoulesse dominant.

Cette zone à urbaniser AUm1 représente une emprise de l'ordre de 10 hectares, La transition avec la vallée de Sarzec et d'Ensoulesse doit être aménagée sur des emprises conséquentes afin de garantir les transitions paysagères, agricoles et écologiques d'une part et permettre la gestion des eaux pluviales d'autre part. Les emprises sont de l'ordre de 20 % répartis de manière différenciée sur ce long linéaire de contact tout en ménageant toujours une interface profonde en largeur de l'ordre de 50 mètres. La zone à urbaniser à vocation à accueillir en lien avec des espaces publics, des squares, des lieux de détente paysagés et entre 150 et 200 logements dont au moins 40 % de logements sociaux. En complément, des structures de commerces, de services et d'équipement d'intérêt collectif sont à mettre en place. Enfin, compte tenu que cette zone à urbaniser reste le dernier espace en contact direct avec les différents pôles du bourg, une superficie de l'ordre de 0,8 à 1 hectare sera réservé pour l'accueil à moyen ou long terme d'édifice ou d'équipements public au plus proche du bourg et des cheminements.

III. Voirie et réseaux divers.

III.A. Accès et voirie.

III.A.1. Les accès à la zone.

Sachant qu'il s'agit de secteurs à urbaniser AUm1 et AUm2, raccordés directement au centre bourg, la hiérarchie de la trame routière devra éviter tout surdimensionnement et apporter toutes les garanties de continuité.

L'objectif sera de permettre les circulations automobiles, mais de leur donner le moins d'importance possible. En revanche, les liens vers les voies et quartiers périphériques doivent être multipliés. Ainsi les zones à urbaniser devront être innervées correctement pour créer de la vie dans les espaces bâtis.

Les accès des différentes zones à urbaniser peuvent s'organiser depuis les voies suivantes :

- ◆ Au nord depuis la RD18, rue de Prunella, en vis-à-vis de l'Allée des Sablons avec un carrefour et une structure urbaine marquée afin d'annoncer à l'utilisateur son entrée dans la partie urbaine du bourg de Montamisé,
- ◆ Depuis l'allée du Prunella, avec un système qui s'apparente plus à de la desserte tertiaire,
- ◆ Depuis l'allée des Mirabelles dans des conditions identiques à l'allée des Prunella,
- ◆ Depuis la Route d'Ensoulesse (RD18) avec l'idée également de marquer l'entrée d'agglomération et du bourg. Cette voie doit, compte tenu de son niveau actuel d'équipement, être également dotée de toutes les aménités urbaines qui permettent à tous les usagers de l'emprunter quel que soit leur mode de déplacement. Un cheminement pour les modes doux doit y être assuré depuis le carrefour avec la rue de l'Eglise jusqu'au chemin rural des Cosses de Montamisé.
- ◆ Depuis la rue de l'Eglise (RD18), en particulier avec le carrefour de la route d'Ensoulesse. Ce point est stratégique pour permettre de gérer les flux internes à la commune qui irrigue le pôle scolaire, les éléments de proximités souhaités dans les zones à urbaniser et les flux en transit au quotidien. Il convient d'avoir une approche fonctionnelle qui tient compte de tous les flux et des usages attendus, mais également qualitative et urbaines pour donner du sens (accompagnement végétal ou minéral avec la mise en place de repères (place, square, stationnement, carrefour...), position du bâti...
- ◆ Depuis l'allée du Jeu et la rue des Tamisiers dans le cadre de la mise en relation des éléments de proximité actuels au droit de la place San Sabastiano et de la place des Tamisiers et les éléments attendus dans les zones à urbaniser. Compte tenu de la configuration des voies, elles devront permettre les liens locaux tout en évitant les flux parasites.
- ◆ Depuis la rue du Cèdre qui doit être profondément restructurée pour apporter toutes les conditions de desserte majeure aux zones à urbaniser d'une part et supporter les flux liés à la fréquentation des éléments de centralité souhaité dans les zones AU. Elle s'accompagne nécessairement de la requalification du pôle des équipements et du carrefour au droit du champ de foire avec la rue de l'Eglise. Enfin, sa dimension de lien fonctionnel, rapide et agréable entre les parties urbaines actuelles et les espaces naturels de la vallée ne doit pas être occultés dans les réflexions.
- ◆ Depuis l'Allée de Bel-Air, les parties les plus au Sud du Bourg doivent être irriguées pour permette leur desserte en complément des arrivées depuis la rue du Cypres.

Par rapport à la RD18 il convient de marquer les portes et les axes d'entrées pour affirmer la présence de l'urbain.

Par ailleurs des liens extra zones sont à travailler pour afficher fortement les liaisons en particulier la voie et les cheminements qui relient aux pôles des équipements, au champ de foire et au pôle comportant l'espace scolaire.

Les accès à la zone pourront être réalisés à partir des voies existantes, en évitant les points où la visibilité est mauvaise et / ou les conditions de sécurité ne sont pas réunies.

Les accès seront structurés pour la zone à urbaniser à partir de la rue de l'Eglise avec un aménagement des carrefours qui permette une bonne liaison avec la route d'Ensoulesse et à partir de la rue du Cèdre.

III.A.2. Les aménagements internes.

Pour toutes les voies à créer à l'intérieur de la zone, des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes. Les voies à réaliser pour la

desserte interne de la zone seront clairement hiérarchisées et le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les voies non structurantes.

Par rapport au transport en commun et même si leur déploiement plus dense aujourd'hui n'est pas réaliste, la commune doit anticiper sur l'option idéale pour offrir une alternative crédible à la place de la voiture. L'emprise d'un site propre est difficilement envisageable dans le bourg sur la Rue de l'église en revanche, elle peut être réservée sur les nouvelles zones à urbaniser afin de former une partie du bouclage depuis la rue du Cyprès en direction du Nord et sous réserve de densifier les perméabilités de part et d'autre de la rue de l'Eglise.

De même, la place des liaisons douces doit être dominante. Ainsi, une liaison douce structurante doit irriguer la totalité de la zone à urbaniser, puis des axes perpendiculaires doivent permettre de rallier les équipements collectifs. Ces axes secondaires peuvent être à aménager à l'extérieur des zones AU. Les cheminements pour les piétons et les cyclistes seront, soient intégrés à une voirie de desserte qui offre des conditions confortables et sécurisé, soient dédiés uniquement aux modes doux. L'interface entre espaces urbains et vallée doit faire l'objet d'un traitement qualitatif du paysage. Il doit être en mesure d'accueillir des cheminements pour les piétons et les cycles qui s'apparentent plus au domaine du circuit ville nature qu'à la version urbaine et fonctionnelle. La recherche d'accessibilité de cette vaste ceinture de cheminement doit être constante afin de multiplier les liens et organiser ainsi différentes boucles depuis le milieu urbain ou à urbaniser.

Il convient de mettre en relation les espaces salles des fêtes et halle des sports, la place San Sebastiano du Po et la place de l'Eglise. Il est important également d'offrir une alternative crédible pour ce type de déplacements à la rue de l'Eglise qui connaît des portions dénuées de trottoirs et avec des rétrécissements importants.

Pour assurer une bonne fréquentation des liaisons douces il est important qu'elles soient confortables (large, sol lisse, éclairage, végétaux brise-vent et pare-soleil...).

III.B. Réseaux divers :

Les réseaux à réaliser pour desservir la zone seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant.

Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval de la zone. La gestion des eaux pluviales sera également en complet rapport avec les mesures de protection du captage de Sarzec dont le périmètre éloigné s'étend en partie sur cette zone à urbaniser.

Les points bas de la zone devront être en priorité utilisés pour une gestion optimale des eaux pluviales afin d'une part de limiter les risques en aval au sein du même bassin versant et d'autre part d'offrir des lieux de gestion qui devront être paysagés. Le simple trou imperméable avec clôture grillagé n'est pas en adéquation avec les attentes de Grand Poitiers et l'intégration paysagère minimale souhaitée.

IV. Espaces boisés, espaces verts :

Un traitement paysagé important sera mis en œuvre sur la limite entre espaces urbanisés et espaces ruraux et naturels. En particulier, les franges en contact avec les espaces boisés et agricoles à l'Ouest devront être plantées afin d'assurer une continuité de l'ambiance paysagère. Le recours à des essences locales est diversifiées est souhaitée afin d'avoir une intégration réussie avec les espaces naturels limitrophes.

Les éléments paysagés doivent s'inscrire dans une réflexion globale sur les franges urbaines pour garantir une intégration du bâti dans le paysage et un rapport des franges entre elles.

Pour assurer la protection de la richesse écologique et le prolongement des corridors écologiques, plusieurs principes doivent être respectés :

- ◆ Conserver une marge entre les boisements ouest et le développement de l'urbanisation.
- ◆ Traiter la future frange urbaine avec des végétaux issus du patrimoine local, utiliser ce traitement tant pour le paysage que pour les continuités écologiques.
- ◆ Créer au travers des nouveaux quartiers des continuités vertes ou des successions d'espaces verts. L'un ou l'autre devant être de bonne dimension et végétalisé avec une dominante d'essences locales. Ces continuités s'appuient sur la création d'espaces publics / collectif dont l'entretien est maîtrisé.
- ◆ Veiller à la qualité du paysagement des espaces publics, notamment l'espace central très vert du centre. Cet espace fonctionne comme point relais. Sa composition et son entretien devront être étudiés pour optimiser le potentiel écologique.
- ◆ Informer les futurs résidents et occupants des nouveaux quartiers ainsi que ceux déjà présents pour les sensibiliser à l'intérêt écologique de leur jardin privé pour le patrimoine écologique de la commune.

La mise en valeur des chemins ruraux existants et ceux envisagés dans les zones à urbaniser est une condition indispensable pour les rendre confortables, garantir des continuités paysagères et proposent un environnement permettant des fonctions de corridors biologiques. Ce dispositif nécessite de dépasser le strict cadre du cheminement usuel pour l'agrémenter en profil d'espaces plantés ou végétalisés. Les clôtures situées de part et d'autre ou en continuité de ces cheminements devront également participer pleinement à la diversité écologique, paysagère et l'ambiance agréable souhaitée.

Les espaces des parcelles non bâtis et non nécessaires à la circulation ou à l'accès des véhicules devront être plantés. Il sera de même pour les éventuels aménagements pour l'assainissement des eaux pluviales qui pourront être accessibles.

V. Equipements publics :

Sans objet.

Commune de Montamisé- Zone à urbaniser AUm1 et AUm2 Centre Bourg - Schéma de principes

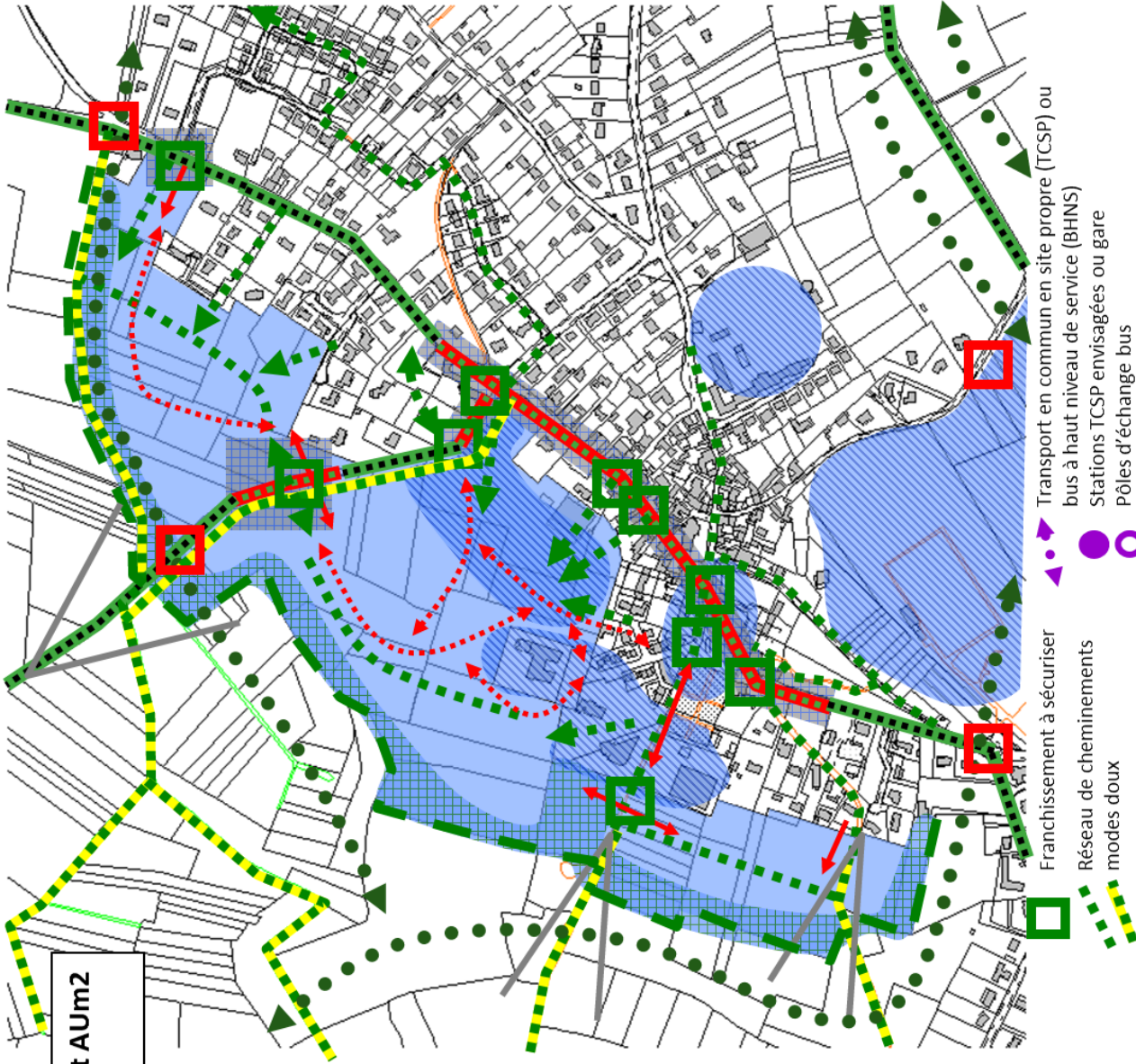
- Zone AUm1 et AUm2
- Centralité et éléments de proximité souhaités
- Espace naturel structurant interne à la zone dont bassin d'orage
- Zone AUm1 Ville Nature
- Espace naturel ou paysagé à préserver ou à traiter ou franges paysagères d'ampleur
- Traitement paysagé de la frange urbaine ou des fonds de parcelles.
- Caractère urbain à créer ou à affirmer
- Liaison verte écologique à rechercher.
- Points du vue

- Accès et cheminements internes possibles dans la zone AU.
- Bâti patrimonial
- Trame verte
- Réseaux de haies


























- Liaison d'agglomération
- Boulevard urbain
- Espace urbain circulé
- Axe principal circulé
- Espace de rencontre sur un axe principal circulé

- Franchissement à sécuriser
- Réseau de cheminements modes doux
- Carrefours annonce du bourg
- arrête

- Transport en commun en site propre (TCSP) ou bus à haut niveau de service (BHNS)
- Stations TCSP envisagées ou gare
- Pôles d'échange bus
- Voies ferrées
- Ligne à Grande Vitesse (LGV) - tracé



Commune de Montamisé- Zone à urbaniser AUm1 n°08
Centre Bourg - Schéma de principes

-  Zone AUm1
-  Zone AUm2
-  Centralité et éléments de proximité souhaités
-  Espace naturel structurant interne à la zone dont bassin d'orage
-  Zone AUm1 Ville Nature
-  Espace naturel ou paysagé à préserver ou à traiter ou franges paysagères d'ampleur
-  Traitement paysagé de la frange urbaine ou des fonds de parcelles.
-  Caractère urbain à créer ou à affirmer
-  Partie à vocation économique en zone AUm
-  Parties constructibles sous forme de cité jardin
-  Liaison verte écologique à rechercher.
-  Points de vues
-  Accès et cheminements internes possibles dans la zone AU.
-  Liaison d'agglomération
-  Boulevard urbain
-  Espace urbain circulé
-  Axe principal circulé
-  Espace de rencontre sur un axe principal circulé
-  Franchissement à sécuriser
-  Réseau de cheminements modes doux
-  Transport en commun en site propre (TCSP) ou bus à haut niveau de service (BHNS)
-  Stations TCSP envisagées ou gare
-  Pôles d'échange bus
-  Voies ferrées
-  Ligne à Grande Vitesse (LGV) - tracé arrêté

