



Christine Guérif  
Urbaniste



Sandrine Chiron  
Architecte paysagiste



Yan Le Gal Consultants  
Ingénieur déplacements

Jean Michel Roche  
Architecte urbaniste

## Le projet actuel affiché au Plan Local d'Urbanisme



## 1 L'HABITAT

### 1.1 Les secteurs urbains ou urbanisés

Tous ces secteurs sont quasiment saturés.

Il reste quelques rares parcelles disponibles pour l'habitat dans les zones UD plus :

- deux parties de la propriété du golf
- des surfaces disponibles à Beaubâton prochainement occupées par une opération en cours avec une résidence pour personnes âgées et un lotissement.

Les zones NB sont remplies à quelques parcelles près ou correspondent à des Espaces Boisés Classés, totalement inconstructibles.

Une opération en cours de résidence pour personnes âgées et lotissement occupera les seules surfaces disponibles à Beaubâton.

### 1.2 Les secteurs de développement potentiel

#### \* Les zones déjà ouvertes à l'urbanisation (Nap)

Le développement à court terme est concentré sur deux pôles uniquement, le bourg et le Breuil l'Abbesse, réparties entre :

- une zone en arrière plan du lotissement du Parc, reliant le secteur des équipements à Beaubâton,
- une zone d'extension du lotissement du Mars
- une petite zone en prolongement des Davitaires complète le stock et s'urbanise très lentement (contraintes diverses)
- une zone en cours d'ouverture à l'urbanisation au Breuil l'Abbesse (stade enquête publique)

Elles couvrent à elles quatre une superficie de 22,72 ha et offrent un potentiel de 150 à 200 logements environ.

**La localisation des zones dans le bourg obéit à une logique d'extension de zones constructibles mais pas de composition urbaine.**

#### \* Les secteurs de développement à plus long terme (NAs)

Ils sont répartis en quatre secteurs :

- en prolongement de la trame bâtie de Poitiers, de la ZAC de la Sapinière jusqu'aux Tonnerres,
- en arrière plan de l'IME jusqu'à la voie de contournement
- en demi cercle autour du rond point d'embranchement de la voie de contournement et de la rue Jacques Cœur sur la route de Limoges,
- dans la partie centrale de la commune

Il s'agit là d'un immense secteur utilisé à présent pour l'agriculture extensive, avec quelques parcelles de vigne...et dont la majeure partie occupe le versant Ouest de la vallée sèche du Bois Chaubier jusqu'au Bois Martin.

On y distingue deux parties, celle du Nord occupe un linéaire de la RN 151 et densifie le secteur linéaire de Curé Jacquet / Le Pré des Mottes / La Richardière, celle du Sud raccroche ce secteur à celui de la route des Sachères.

## 2 LES ACTIVITÉS

### 2.1 Les secteurs existants

La plupart des activités existantes sont insérées dans un tissu d'habitat couvert par du zonage UD; aujourd'hui saturé excepté les terrains libres subsistant à proximité immédiate de la zone artisanale de Beaubâton pour son extension.

### 2.2 Les secteurs de développement potentiel

A part l'extension de la zone de Beaubâton, une immense réserve foncière, inscrite en zonage HNAs, destinée à l'installation d'une grande surface industrielle ou commerciale, couvre une surface agricole de 61,77 ha. Elle occupe l'espace libre à l'intérieur du croissant formé par le quartier artisanal de la gare à l'extrémité Sud, le bâti linéaire de la rue de la Gare, le bourg et ses extensions en lotissements, le secteur mixte de Beaubâton à l'extrémité Nord Ouest.

### 3 LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Les espaces agricoles, en incluant les zones d'urbanisation future différées (NAs et HNAs) toutes vocations confondues, couvrent 1078 hectares. Les zones NAs et HNAs, de 142 hectares environ, correspondent à 13% de ces espaces.

Les espaces boisés ont été progressivement grignotés par l'urbanisation. La grande majorité des massifs boisés est maintenant protégés par un zonage ND et la plupart par un classement en EBC (Espace Boisé Classé).

Les secteurs de développement concernent aujourd'hui des surfaces agricoles situées à l'Ouest de la commune. L'entité Nord et la partie Est de la commune à partir des Bruères ainsi que l'espace entre La Ganterie et Beaubâton restent dédiées aux activités agricoles.

### 4 LES PROJETS D'ÉQUIPEMENTS

Dans le bourg la zone NDe occupée par la mairie la salle des fêtes et des installations sportives peut encore accueillir d'autres équipements mais aucun schéma d'aménagement n'est associé à leur réalisation.

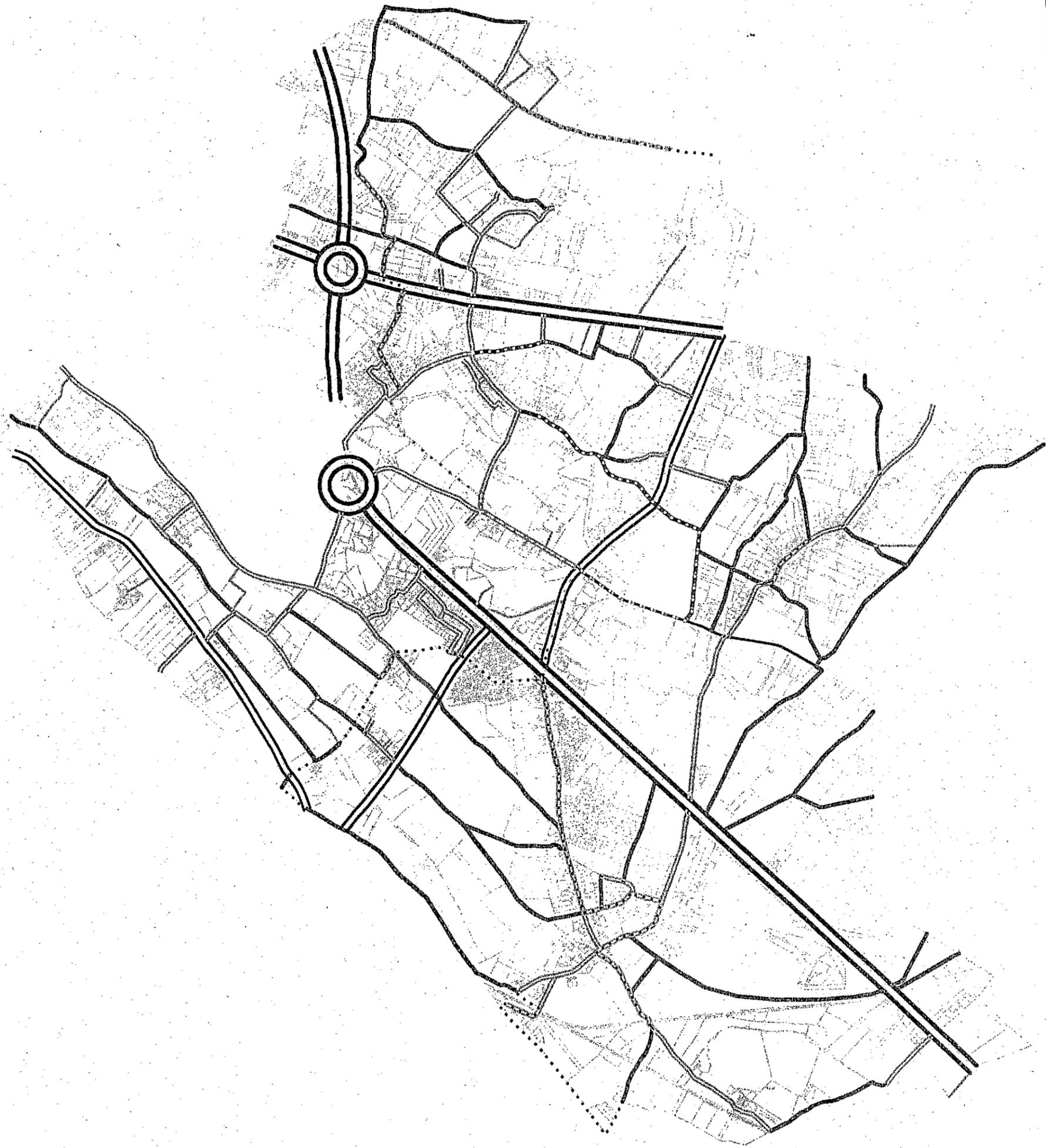
Les autres projets en matière d'équipement, affichés au Plan Local d'Urbanisme sous la forme d'emplacements réservés concernent pour l'essentiel des aménagements de voirie et de carrefour.

Un immense secteur destiné à la création d'un bassin d'orage et couvert par du zonage ND aux Prés de la Vallée occupe le fonds de la vallée sèche longée par la vaste zone NAs citée précédemment.

#### Enjeux

- Revisiter les zones d'urbanisation future, au point de vue quantitatif et de leur localisation, au regard :
- des objectifs en matière de population et rythme de construction
- du projet de développement global,
- de la nécessité de structurer le secteur du bourg dans son périmètre élargi,
- de la réflexion en cours sur les espaces agricoles,
- de l'équilibre entre les différentes fonctions urbaines,
- de l'analyse paysagère...

# Structure viaire



- ==== Route Nationale
- ==== Route départementale principale
- ==== Route secondaire
- Chemin communal
- ..... Circuit émeraude 12.5km
- ..... Circuit saphir 10.5km
- ..... Circuit topaze 6.5km
- Chemin communal aménagé
- ..... Chemin de Grande Randonnée
- Chemin privé

