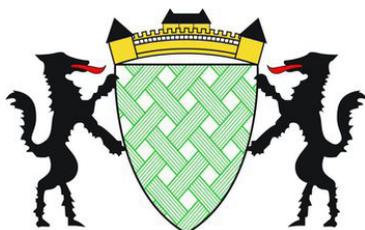




Dossier arrêté le 04 juillet 2024  
Dossier approuvé le 26 juin 2025

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation  
(OAP) sectorielles



## Contact

Mairie de La Bousac  
13 rue du Mont Saint Michel  
35 120 La Bousac  
Tél : 02 99 80 01 23  
Email : [mairie@laboussac.fr](mailto:mairie@laboussac.fr)  
<http://www.la-boussac.fr>



## OAP SECTORIELLES : LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** peuvent définir les **actions** et **opérations** nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, ou encore pour le développement de la commune.

- Les **OAP sectorielles** sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- Elles doivent être établies dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Elles permettent à la commune de préciser les **conditions d'aménagement de certains secteurs** qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière ;
- Elles comportent un **échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Elles peuvent prendre la forme de **schéma d'aménagement** et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Les travaux, opérations de construction ou d'aménagement sur ces secteurs devront être **compatibles avec les orientations d'aménagement définies**, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans «l'esprit» et non au «pied de la lettre». Autrement dit, les projets ne devront pas entrer en contrariété avec les OAP. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.



## OAP SECTORIELLES : LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX

### CONCEPTION / AMÉNAGEMENT

- Chaque secteur devra faire l'objet d'une **réflexion d'ensemble** pour garantir la **cohérence des opérations successives entre elles** ;
- L'objectif est de concevoir une **véritable organisation de l'espace**, un aménagement urbain, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une **optimisation des masses bâties** et des aménagements, de l'**économie de l'utilisation des sols**.

### ENVIRONNEMENT, PAYSAGE

- **Intégrer le projet** dans **son environnement** et dans **le paysage** ;
- Veiller à **minimiser les covisibilités du bâti** sur le paysage en réfléchissant à l'implantation et à la hauteur du bâti projeté selon la **topographie** du site ;
- Adapter le projet de manière à **préserver les éléments naturels et patrimoniaux** (*haies, zones humides, murets de pierre...*) ;

### ESPACES PUBLICS ET ESPACES VERTS

- Favoriser les **plantations d'essences locales** dans les aménagements et favoriser une **gestion écologique de ces espaces** ;
- Aménager des **espaces publics conviviaux**, de qualité et **structurants** pour le secteur concerné ;
- **Limiter l'imperméabilisation des sols** dans les aménagements ;
- Créer des **espaces verts de proximité**, de qualité, accessibles à tous et participant à la vie sociale du secteur.
- Favoriser la «**végétalisation**» **des futurs secteurs**, par l'aménagement de coulées vertes ou de toitures végétales destinées à créer un micro-climat, à gérer les vents, l'eau, la température et l'hygrométrie ;
- Prévoir une **gestion intégrée des eaux pluviales** : dimensionner les bassins tampon en tenant compte d'une gestion alternative (*noues, cuves, espace vert écologique inondable, toit-terrasse végétalisé, chaussées réservoirs, tranchées drainantes, puits d'infiltration...*) ;

- Promouvoir la **récupération des eaux pluviales** dans les projets de constructions

### DÉCHETS

- Prévoir **une collecte des déchets adéquate et opportune sur l'ensemble de l'opération** ; Prévoir des aires de stockages adaptées et intégrées au paysage (*structure bois et plantes grimpantes par exemple*) ;
- Prévoir un site de compostage des déchets ménagers compostables, y compris pour les opérations de logements collectifs

### DÉPLACEMENTS

- Prévoir **des liaisons** (*viaires, piétonnes-cycles...*) **avec les secteurs périphériques** ou les espaces naturels périphériques et éviter, chaque fois que possible, les opérations en impasse pour connecter le secteur au reste de son environnement ;
- Dès que le secteur est suffisamment grand, **hiérarchiser les voies** sur l'ensemble de l'opération : venelle avec circulation alternée, voirie partagée, voie structurante...
- Favoriser dès que possible la création de projets d'aménagement
- Prévoir dans la construction de logements collectifs et intermédiaires, des locaux pour les 2 roues ;

## OAP SECTORIELLES : LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX

### GESTION ÉCONOME DES SOLS

- Les opérations d'ensemble devront présenter une densité minimale permettant d'aboutir à une **densité moyenne sur l'ensemble des futures zone à urbaniser de 20 logements par hectare**.
- Diversifier les types de logement chaque fois que possible ;
- Limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols ;

### MIXITÉ SOCIALE / DIVERSITÉ URBAINE

- L'implantation de l'**habitat social** devra être intégrée au reste de l'opération et participer à la vie du secteur ;
- Les opérations permettront la **diversité urbaine** (*accueillir en même temps différentes destinations de construction*) et la **diversité du type de logement** (*collectif, intermédiaire, individuel*) chaque fois que possible ;

### ÉNERGIE ET CONSTRUCTION

- Encourager et **faciliter le recours à l'utilisation des énergies renouvelables** ;
- **Privilégier le sens des voies et l'implantation des constructions permettant un ensoleillement optimal** des pièces de vie ;
- Promouvoir la **compacité des constructions** (peu de décrochés, de renforcements, éviter le plain-pied...) et la mitoyenneté, afin de favoriser la meilleure performance thermique ;
- Faciliter et **privilégier l'utilisation de matériaux sains, écologiques, recyclés et/ou recyclables, naturels et d'origine locale**, chaque fois que possible ;



# OAP 1 : CHEMIN DU VIEUX PRESBYTÈRE SUD

## ACCÈS AU FUTUR QUARTIER

Le secteur du Vieux Presbytère est une parcelle à la géographie plane et distribuée par le chemin du Vieux Presbytère, où un accès est privilégié sur la rue de la gare.

L'objectif est de tisser des porosités entre le futur quartier et la structure urbaine existante.

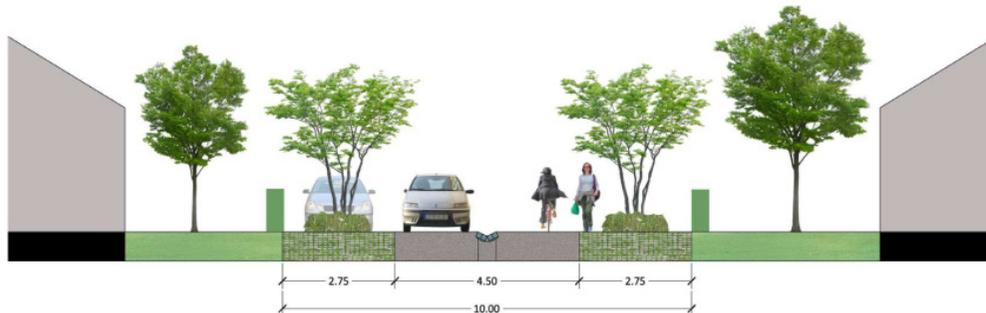
Le chemin du Vieux Presbytère devra être réhabilité avec un nouveau partage de l'espace public ménageant une voirie à 5 m de large maximum pour un double sens. La réalisation de noues latérales de gestion des eaux pluviales, plantées d'arbres marquant une porte d'entrée du futur quartier.

## TRACE DE RUES PARTAGÉES

Distribution du futur quartier par un maillage de rue partagée Nord/Sud qui permet d'établir un quartier dont le tracé viaire définit un squelette de continuité de rues, intégrant la rue de la Gare.

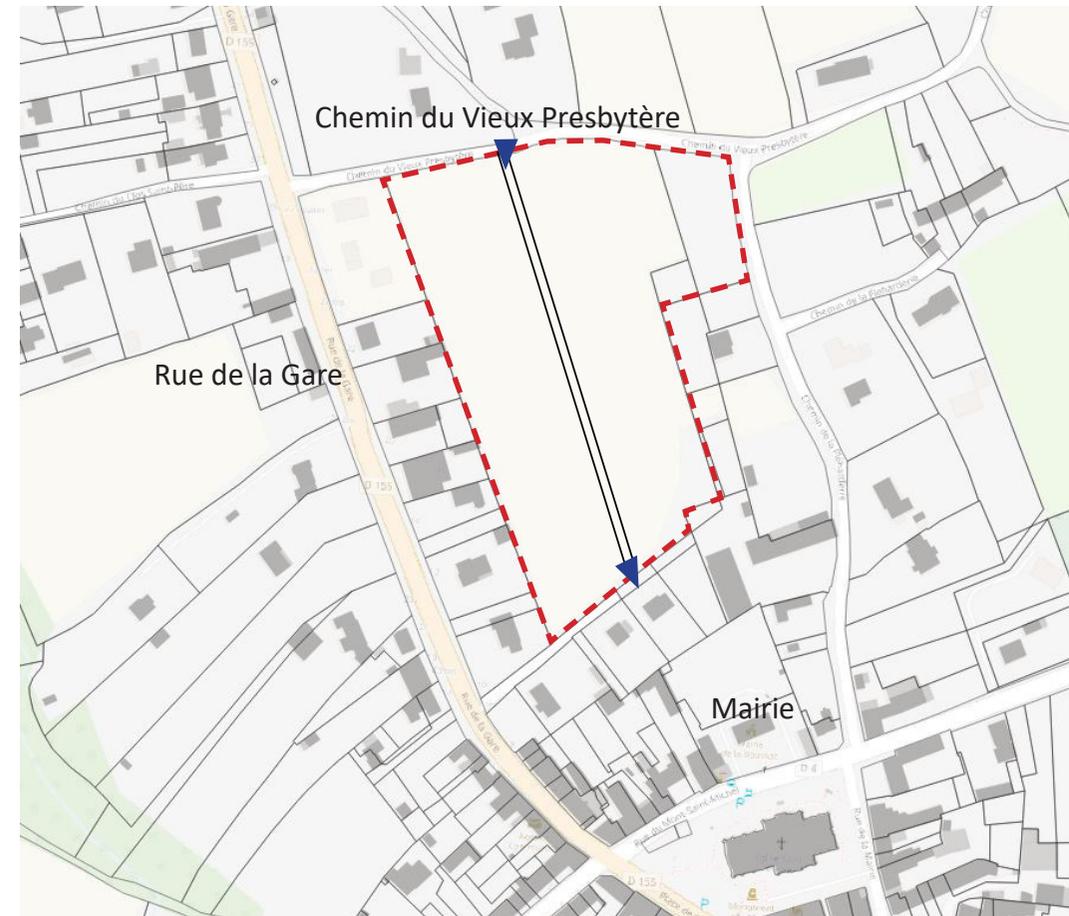
Cette rue de distribution devra avoir une emprise publique maximale de 10 mètres, permettant de définir une voirie de 5 mètres de large maximum. Les surfaces latérales seront plantées d'arbres de hautes tiges et seront perméables (exemple : pavé «écodrain»), pouvant accueillir du stationnement longitudinal ponctuel.

Coupe de principe:



## Légende

-  Périmètre de la parcelle AU constructible
-  Accès de desserte automobile à sens unique ou double sens
-  Rue partagée de distribution du futur quartier à créer



## OAP 1 : CHEMIN DU VIEUX PRESBYTÈRE SUD

### CONTINUITÉ ET PROMENADE PIÉTONNES

Le quartier devra composer des porosités et perméabilités avec le tissu environnant et les rues adjacentes en définissant des continuités piétonnes transversales entre la rue de la Gare, le quartier et le chemin de la Fléharderie.

L'objectif est de créer une continuité piétonne entre le quartier au Sud et la place de la mairie afin de retrouver une porosité forte dans le tissu urbain. La réalisation de ces continuités piétonnes passe par la création d'emplacements réservés au PLU.

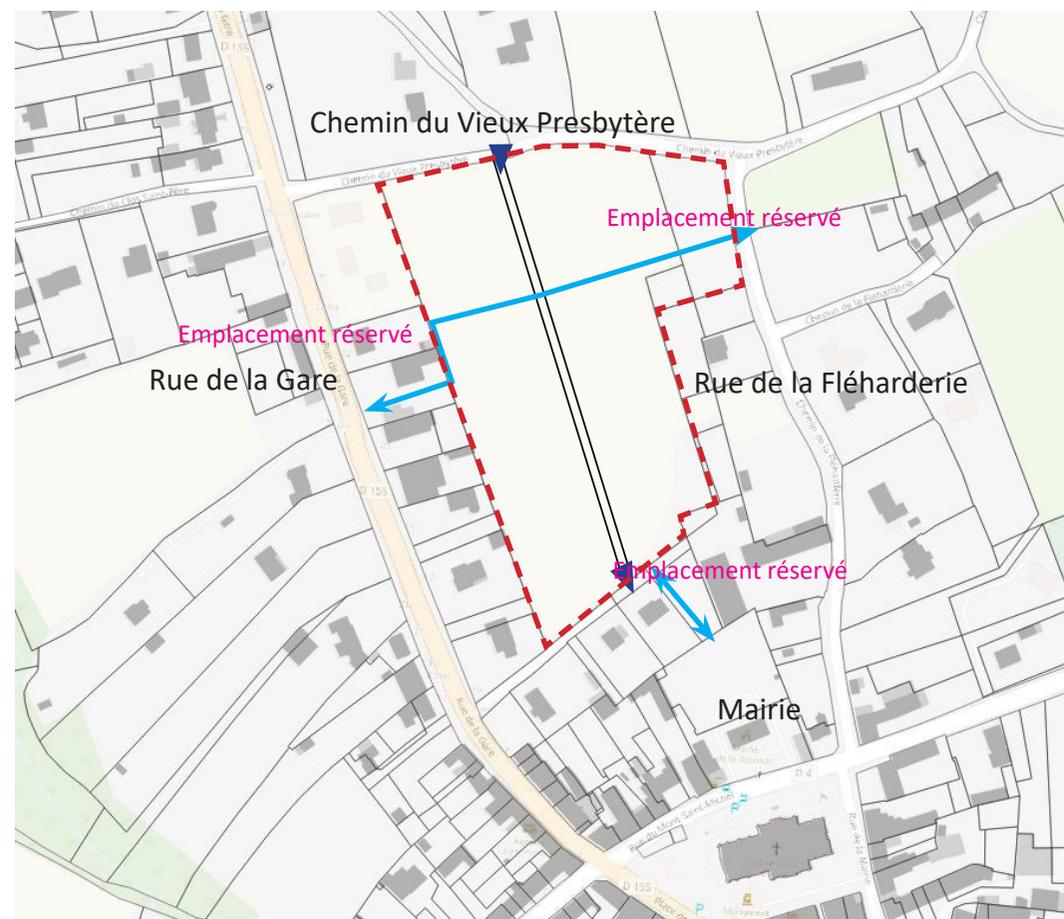
Ces promenades favoriseront la pratique de la marche et du vélo vers les commerces, services du centre bourg et équipements publics, notamment la liaison vers l'école.

#### Exemple promenade piétonne, noue et lanière paysage



#### Légende

-  Périimètre de la parcelle AU constructible
-  Accès de desserte automobile à sens unique ou double sens
-  Rue partagée de distribution du futur quartier à créer
-  Continuité et promenade piétonne à créer



# OAP 1 : CHEMIN DU VIEUX PRESBYTÈRE SUD

## TRAME PAYSAGE

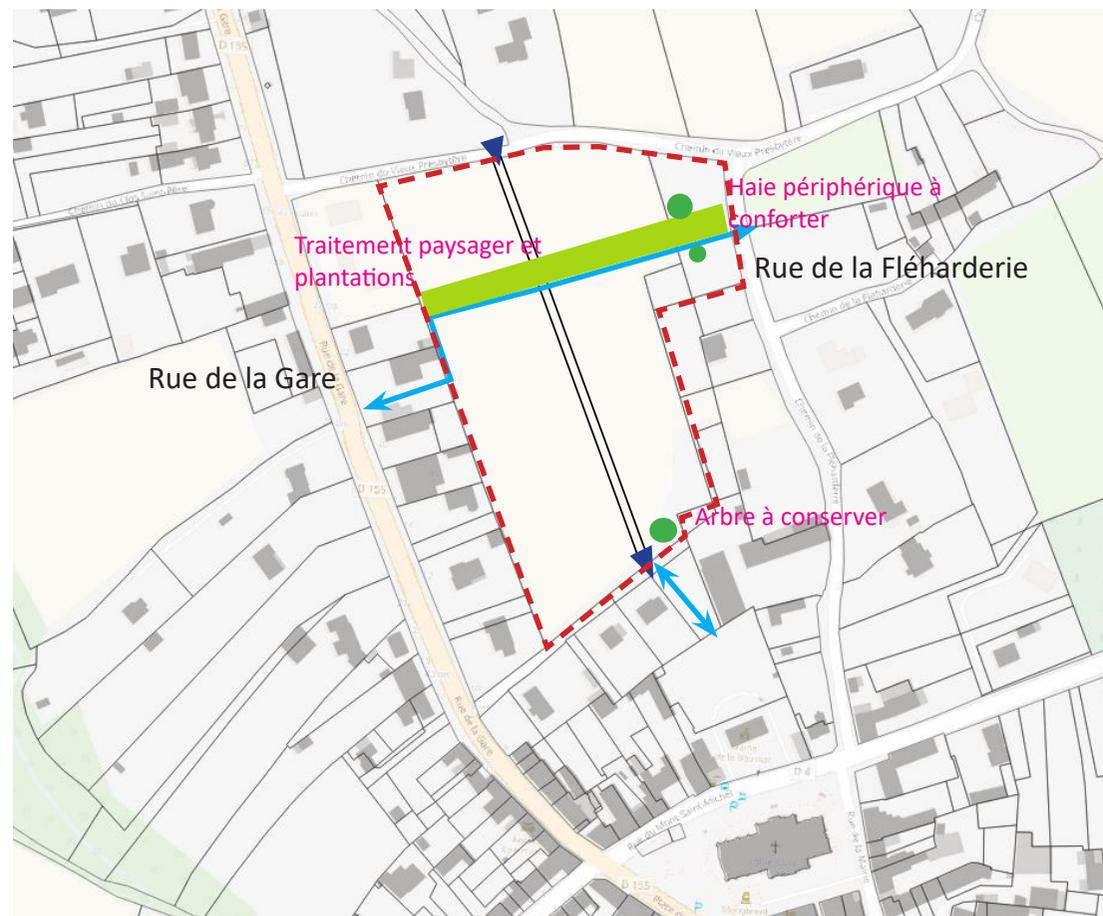
En appui de la continuité piétonne Est - Ouest, un jardin nature peut être créé. Il aura plusieurs fonctions:

- Gérer les eaux pluviales par la création de noues et lagunes qui auront un débit de fuite de 3L/sec/ha conformément au SDAGE. Ces noues et lagunes seront plantées d'espèces végétales hydrophiles, qui auront un rôle «phyto-épurateur» des eaux.
- Intégrer la nature en ville par la plantation de vergers (pommiers et autres arbres fruitiers) , qui étaient, historiquement, des motifs paysagers omniprésents sur le territoire. Ces vergers plantés deviendront un facteur de lien social dans le quartier. Accueillir des potagers bio ou jardin partagés.
- Reconstituer une haie bocagère en périphérie du quartier, côté chemin de la Fléharderie.
- Renforcer le réseau de haie d'arbres existant, à conserver au Sud le long de la venelle depuis la rue de la Gare.



## Légende

- Trame paysagère à créer (plantation d'arbres, de vergers) et/ou lieu de gestion des eaux pluviales (noue ou lagune)
- Arbre existant à préserver



## OAP 1 : CHEMIN DU VIEUX PRESBYTÈRE SUD

### MAISONS GROUPÉES, LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES

En façade sur le chemin du Vieux Presbytère et en façade de quartier, l'implantation d'une opération de maisons de ville en habitat groupé ou de logements intermédiaires, avec vue sur la campagne, est envisagée. Elle peut également permettre de répondre au parcours résidentiel des personnes âgées, en prévoyant des logements plus petits, de type T2 ou T3, de plein pied.

Cette opération serait composée à minima de 22 maisons de type habitat groupé et/ou logements intermédiaires.

Cette opération est conçue pour répondre aux besoins de logements sociaux. Une partie pourrait être envisagée en accession aidée ce qui permet de répondre aux personnes ayant peu de moyens de devenir propriétaire.

### MAISONS INDIVIDUELLES

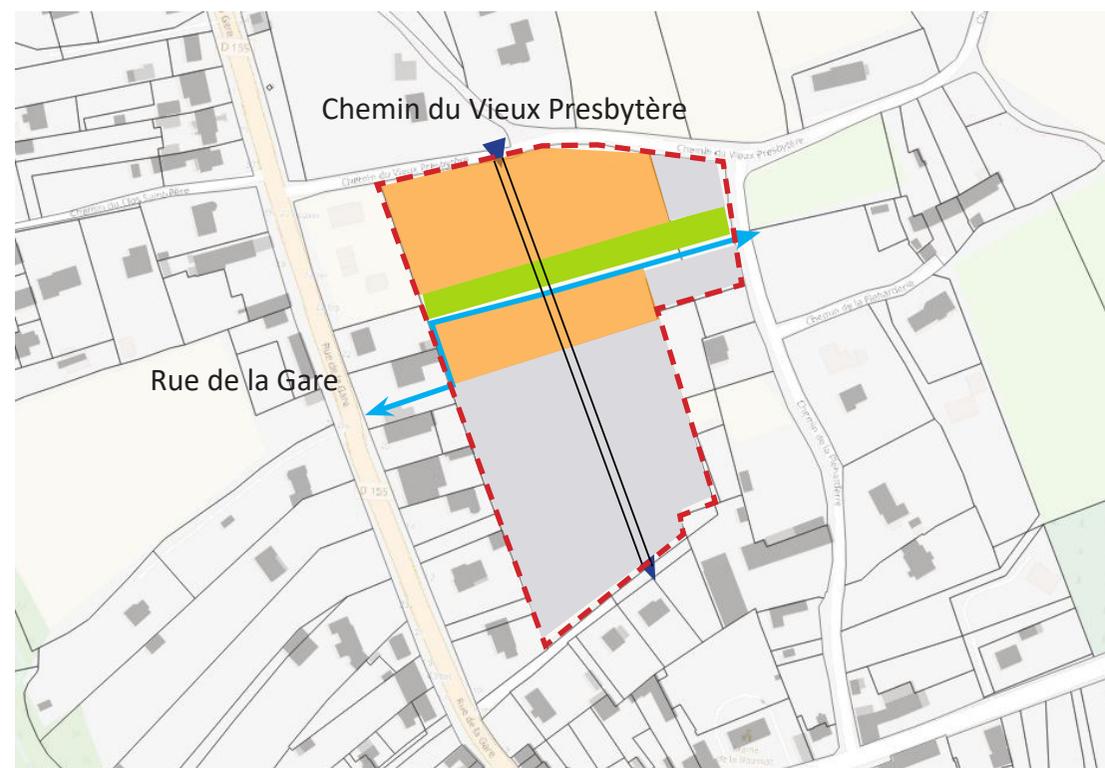
Le Sud de la parcelle est urbanisé avec des maisons individuelles orientées Est/Ouest et distribuées par la venelle. Cela ferait des parcelles variant de 300 à 500 M<sup>2</sup>. 22 maisons individuelles pourraient être construites.

Pour les lots, ceux-ci devront accueillir deux places de stationnement à la parcelle dans l'enclave privative. Par ailleurs, il serait intéressant d'imposer des volumétries de maisons en R+1 avec comble aménageable, toiture double pans ce qui définirait une cohérence des volumes bâtis.

Une attention particulière devra être donnée à la définition des clôtures en imposant un grillage unique. En retrait des grillages de 60 cm par rapport à la limite de l'espace public, la plantation d'une haie, devant le grillage, participerait à la définition de l'espace public et de la venelle. De plus, les maisons seraient d'exposition Nord - Sud et pouvant avoir un séjour qui donne sur un jardinet s'ouvrant sur le jardin nature du quartier.

### Légende

-  Habitat groupé et/ou logements intermédiaires
-  Maison individuelle



### Part de logements locatifs sociaux imposée sur le secteur:

15 %, soit au minimum 6 logements

### Part de logements aidés sur le secteur:

15%, soit au minimum 6 logements

# OAP 1 : CHEMIN DU VIEUX PRESBYTÈRE SUD

## BANDE D'ACCROCHE ET ALIGNEMENT DE FAÇADE

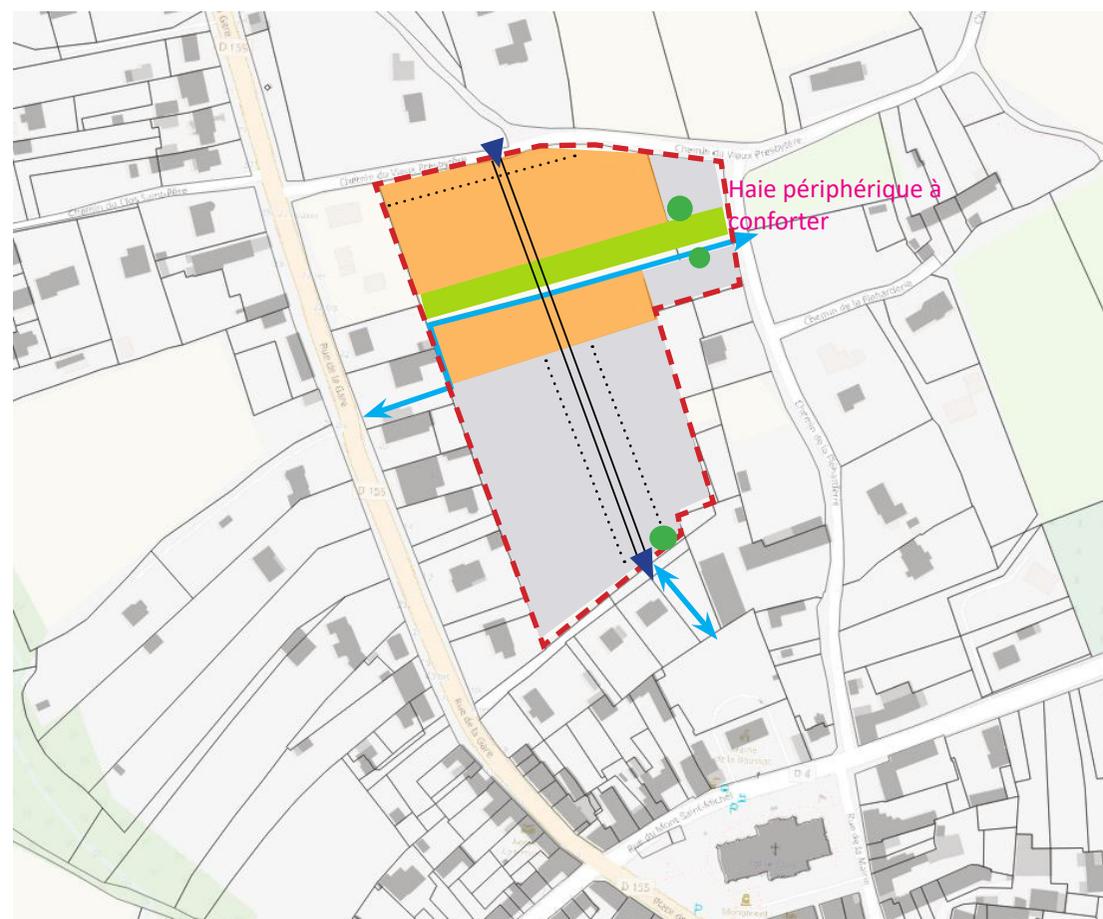
Définir une bande d'accroche où s'implante une partie ou toute la façade du volume bâti. Cette bande d'accroche est à 5.50 m de distance par rapport à la limite de l'espace public. Cela permettra de définir un alignement des façades, de définir une cohérence urbaine et une tenue de l'espace public de la venelle.

Pour les maisons de ville, la mitoyenneté peut s'imposer sur les deux pignons, ce qui définira un ensemble bâti cohérent. Pour les maisons individuelles, au moins un pignon devra être mitoyen avec la parcelle voisine.

Surface de la parcelle	Habitat groupé ou logement	Maisons individuelles	Densité résidentielle (logts/ha)	Part de logts sociaux	Part de logements aidés
2,17 ha	22 logts	22 maisons	20 Log / ha minimum	15% (6 logements)	15% (6 logements)

### Légende - Schéma de principe

-  Périmètre de la parcelle AU constructible (21737 m<sup>2</sup>)
-  Accès de desserte automobile à sens unique ou double sens
-  Rue partagée de distribution du futur quartier à créer
-  Continuité et promenade piétonne à créer
-  Trame paysagère à créer (plantation d'arbres, de vergers) et/ou lieu de gestion des eaux pluviales (noue ou lagune)
-  Arbre existant à préserver
-  Habitat groupé et/ou logements intermédiaires
-  Maison individuelle
-  Bande d'accroche d'une partie de la façade à 5.50 m depuis la limite de l'espace public



## OAP 2 : CHEMIN DU VIEUX PRESBYTÈRE NORD

### CONTEXTE :

Le périmètre de l'OAP s'inscrit à l'entrée Nord du bourg, le long de la rue de la Gare (RD 155). Le site est bordé au Sud par le chemin du Vieux Presbytère et à l'Est par un chemin piéton bocager.

Cet îlot est aujourd'hui occupé par une prairie arborée sur sa partie centrale, ainsi que par une propriété sur sa partie Est (maison individuelle avec jardin). Il s'inscrit en continuité d'un front bâti continu sur sa pointe Nord, composé de maisons anciennes en pierre implantées à l'alignement de la rue de la Gare. Ce front bâti fait face de l'autre côté de la voie à un linéaire de maisons individuelles de différentes époques implantées en retrait de la voie.

Des arbres d'alignements (Charmes) sont présents le long de la voie mais ne composent par un alignement continu sur la rue de la gare. Il n'existe pas de liaison piétonne sécurisée sur cet axe.

Des accès sont possibles soit par la rue de la Gare, soit par le chemin du Vieux Presbytère.



Vue 1



Vue 2



Vue 3

## OAP 2 : CHEMIN DU VIEUX PRESBYTÈRE NORD

### OBJECTIFS :

Poursuivre la constitution d'un «front de rue» sur la rue de la Gare (RD 155) et permettre une urbanisation en second rideau à l'intérieur de l'îlot. Conserver le statut de chemin rural bocager sur les arrières.

### DENSITÉ BRUTE :

20 logements/ha, soit une dizaine de logements à créer

### PROGRAMME :

Capacité de 5/6 maisons de villes groupées mitoyennes sur deux pignons + 4/5 maisons individuelles en lots libres.

#### Légende - Schéma de principe

Périmètre de la parcelle constructible : 6643 m<sup>2</sup>

Rue partagée de distribution du futur quartier à créer

Accès de desserte automobile (impasse)

Continuité et promenade piétonne à créer

Continuité végétale à préserver/conforter

Jardins à préserver

Maisons de ville, habitat groupé (5 logements minimum)

Maisons individuelles en lots libres (4 logements minimum)

Bande d'accroche d'une partie de la façade à l'alignement de rue (maisons de ville) ou à 5.50 m depuis de la limite d'espace public (maisons individuelles).

Carrefour à aménager et sécuriser

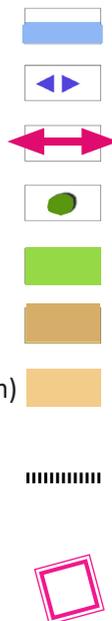
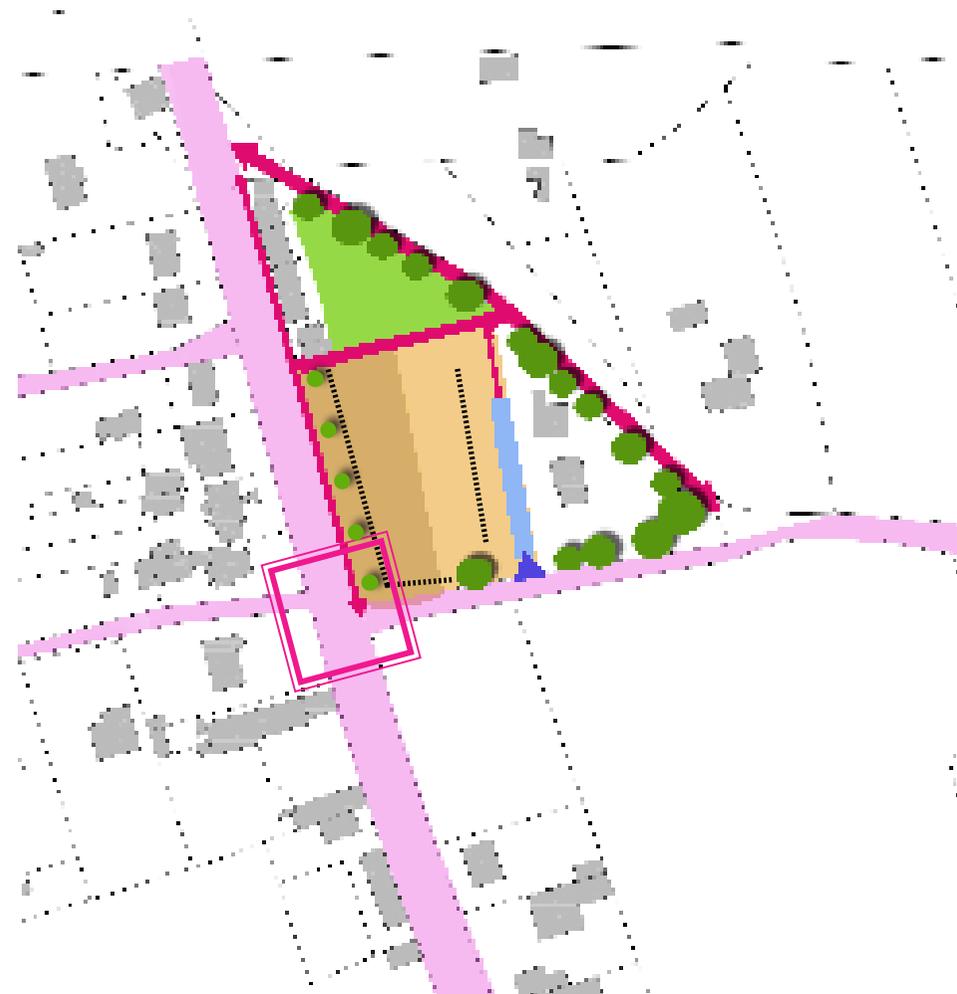


Tableau du nombre de logements construits et densité

Surface à vocation d'habitat	Maisons de type habitat groupé	Maisons individuelles	Densité résidentielle brute	Part de logts sociaux
0,53 m <sup>2</sup>	6 maisons minimum	4 maisons minimum	20 logts/ha minimum	/



## OAP 3 : SECTEUR DE LA COUVRIE

### CONTEXTE :

Le périmètre de l'OAP (**9020 m<sup>2</sup>**) s'inscrit en continuité Sud du cœur de bourg, à l'intérieur d'un îlot urbain délimité à l'ouest par la rue de la Croix Bouessée (RD 285) et à l'Est par la rue de Fougères (RD155). Ce secteur est bordé au Sud par l'Allée de l'école, qui relie la rue de la Croix Bouessée à l'école publique de la Boussac dont l'entrée principale est située sur la rue de fougères.

Ce secteur est aujourd'hui occupé par un ensemble bâti constitué de plusieurs maisons en R+1+C, dont une partie s'inscrit à l'alignement de la rue de la Croix Bouessée. Deux hangars sont également présents sur ce secteur, dont l'un adossé à un mur de pierre à l'alignement de la rue. Ailleurs au Nord et à l'Est, des fonds de jardins délimitent le périmètre.

On observe la présence de plusieurs arbres de grand développement à l'intérieur du secteur, notamment en partie centrale.



## OAP 3 : SECTEUR DE LA COUVRIE

### Renforcer l'attractivité du cœur de bourg

L'objectif est de parvenir à une **densification** de ce secteur stratégique situé à proximité immédiate du centre bourg et de développer un **quartier intergénérationnel**. Le schéma programmatique propose la **création de logements** et d'un **petit équipement collectif en lien avec l'enfance ou la culture**, organisé autour d'un **espace public de parc arboré** connecté au reste du bourg par un **réseau de liaisons douces**.

L'objectif est une **réinterprétation du patrimoine bâti, des formes de longères et de courées**, ainsi que la conservation d'éléments structurants (en particulier le mur de pierre le long de la rue de la Croix Bouessée).

Des **poches de stationnements** pourront être créées, mais devront **rester groupées** le plus possible en entrée du secteur, pour permettre de conserver **un esprit piéton en cœur d'îlot**.

#### Légende - Schéma de principe

-  Rue existante à sécuriser
-  Accès de desserte automobile à double sens
-  Fonds de jardins à distribuer et préserver
-  Stationnement groupé à créer en appui du mur existant côté rue (capacité 8 places minimum)
-  Esprit de cours à recréer
-  Continuité et promenade piétonne à créer
-  Arbres existants et haies à préserver et développer
-  Parc public à développer en appui de la végétation existante
-  Bande d'accroche du bâti à créer

Surface à vocation d'habitat	Maisons type habitat groupé	Maisons individuelles	Logts habitat collectif ou senior	Densité résidentielle brute	Part de logts locatifs sociaux	Part de logts aidés
0,64 ha	4 maisons minimum	2 maisons minimum	8 logements minimum	22 Log / ha minimum	30% (4 logements)	25% (3 logts)



-  Habitat groupé de type longère à créer (1850m<sup>2</sup> environ, 4 logements min)
-  Secteur de développement d'un équipement Surface : 1420 m<sup>2</sup> environ Stationnement intégré sur parcelle 10 places minimum
-  Secteur en fond de parcelle (1250m<sup>2</sup> environ, 2 logements min)
-  Rénover et créer une offre d'habitat seniors ou collectif (bâti existant)

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : ÉCHÉANCIER

D'après l'article L 151-6-1 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent, en cohérence avec le PADD, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

L'objectif est d'établir un calendrier prévisionnel indicatif de réalisation des projets de logements, qu'ils soient en densification ou en extension. En plus de respecter ce calendrier, **les projets devront justifier de leur compatibilité vis à vis de la station d'épuration et des réseaux de collecte avant l'urbanisation du secteur.**

Ci-dessous sont présentés les ordres d'années approximatives pour chaque période :

**Court terme = 2024-2028**

**Moyen terme = 2027-2034**

**Long terme = 2029-2035**

N°OAP	Secteurs	Zone	Surface totale	Surface à vocation d'habitat	Densité brute (logts/ha)	Nombre de logements créés	Échéancier
2	<i>Chemin du vieux presbytère Nord</i>	Ue	0,66 ha	0,53 ha	20	9	<b>Court terme</b>
1	<i>Chemin du vieux presbytère Sud</i>	1 AU	2,17 ha	2,17 ha	20	44	<b>Moyen terme</b>
3	<i>Secteur La Couvrie</i>	Ua - Ue	0,90 ha	0,64 ha	22	14	<b>Long terme</b>
<b>TOTAL en extension</b>			<b>2,17 ha</b>			<b>44</b>	
<b>TOTAL en densification</b>			<b>1,56 ha</b>			<b>16</b>	
<b>TOTAL</b>						<b>60</b>	