

Commune de

Gémozac

PIÈCE N° 3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MAIRIE DE GÉMOZAC

3 Place Albert Mossion
17260 Gémozac



AGENCE UH

Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale	05/04/2019	17/10/2024	

Vu pour être annexé à la décision du conseil municipal en date du

Le maire,



Présentation générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), constituent le relais opérationnel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au sein du PLU.

Les orientations d'aménagement ont été initialement instituées par la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) qui leur avait octroyé un caractère facultatif. Depuis la loi du 12 juillet 2010 dite « Engagement National pour l'Environnement » (ENE), elles sont devenues obligatoires et endossent une vocation pré-opérationnelle. Désormais, elles s'intitulent « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP).

Celles-ci comprennent « des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ». Elles peuvent notamment « 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, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Les principaux enjeux de développement de l'habitat, des équipements et des activités économiques ont été définis dans le cadre du PADD. Les secteurs appelés à connaître une évolution significative font l'objet d'une proposition de principes d'aménagement au travers des OAP. Celles-ci définissent des lignes directrices qui s'imposeront aux futurs aménageurs, qu'ils soient publics ou privés.

La philosophie du projet communal consiste à poursuivre le développement résidentiel en privilégiant le réinvestissement de l'espace urbain à l'étalement d'une part et à garantir l'insertion des futures opérations tant à leur environnement urbain que paysager et naturel.

Repérage des sites à projet



Les différentes Orientations
d'Aménagement et de
Programmation du PLU

Le projet de PLU contient **4 Orientations d'Aménagement de Programmation « sectorielles »** s'agissant de terrains appartenant soit à la zone U en vue de garantir des aménagement optimum notamment en termes de densité soit au secteur 1AUh.

Ces OAP sont complétées par une orientation d'aménagement sur les continuités écologiques du bourg et **7 Orientations d'Aménagement et de Programmation dites « thématiques »** :

- La gestion des eaux pluviales en zone « à urbaniser » ;
- Les déplacements et mobilités
- La densité et formes urbaines
- Le bâti traditionnel
- Le défi énergétique
- Les clôtures
- Les plantations

A- LES ORIENTATIONS DE SECTEUR

1.1. Rue du Vivier

1.1.1 Constat et enjeux

Le secteur à projet se localise au sud-est du bourg et jouxte la Gémoze dont le vallon marque sa limite nord.

Le site correspond actuellement à des parcelles agricoles et intègre une maison d'habitation isolée.

Il ne présente que peu de relief et ne joue aucun rôle dans la gestion des eaux (pas de passage d'eau, pas de fossé...).

Il est implanté le long de la Rue du Vivier à hauteur de laquelle se situe tous les réseaux. Il est par ailleurs partiellement traversé par une ligne électrique de basse tension.

Il ne présente pas de sensibilités particulières du point de vue écologique (il n'est pas protégé, n'appartient pas à une ZNIEFF ni à la trame verte et bleu du bourg) à l'exception des abords de la Gémoze mais ces derniers sont classés en zone Naturelle.

Les enjeux sont principalement paysagers s'agissant de créer une nouvelle frange urbaine et de gérer les incidences vis à vis de l'Eglise Saint-Pierre et écologique, en vue de préserver les milieux humides du vallon de la Gémoze.

Le foncier du secteur appartient à la commune qui compte elle-même l'aménager.

1.1.2 Programmation

- **Augmenter les capacités d'accueil résidentiel du bourg** : Gémozac en tant que polarité a vocation à se donner les moyens d'accueillir de nouveaux ménages.

- **Poursuivre une opération avec de la mixité** : La commune propriétaire des terrains envisage de conduire elle-même l'opération pour y maîtriser le programme. Il s'agit de répondre aux besoins des jeunes ménages qui ne parviennent plus facilement à se loger sur la commune et même sur les communes alentours. Le projet devra donc comporter une offre en logements diversifiée tant en taille qu'en statut (avec du locatif).

- **Programmer une ouverture progressive** : Compte tenu de l'ampleur du secteur, la commune envisage un aménagement progressif (aménagement par tranches)

Vue aérienne du site



Frange en zone Naturelle aux abords du cours d'eau

Etat des contraintes d'aménagement du site

Secteur 1AUh : 5.1 ha

Desserte réseau elec	■	Rue du Vivier
Assainissement Eau potable Eaux usées	■	Rue des Ris extension prévue
Défense incendie	■	Rue du Vivier - P17172.0055 POTEAU 80
Accessibilité	■	Rue du Vivier

Échéance programmée pour l'aménagement du secteur 1AU



0 à 3ans à 6ans et plus

1.1.3 Le parti d'aménagement

Opter pour des accès groupés sécurisés et hiérarchiser la voirie interne : Pour des raisons de sécurité, le site sera desservi via deux voire trois accès groupés depuis la rue du Vivier. Les sorties individuelles sur la rue du Vivier dont le gabarit demeure limité, seront ainsi proscrites. Au regard de la surface du site et pour une meilleure lisibilité et qualité des aménagements, la desserte interne mérite une réflexion en termes de hiérarchisation en recherchant à structurer le futur quartier à partir de deux artères centrales. Les voies secondaires pourront ainsi adopter un gabarit plus réduit avec des sens de circulation modérant ainsi la place de la voiture au sein du futur quartier (**se référer à l'orientation d'aménagement relative aux déplacements**).

①

Assurer une greffe via des liaisons douces et visuelles avec le vallon de la Gémoze et au delà le centre-bourg : Il s'agira d'une part de préserver le vallon et d'autre part d'en faire un atout, un repère paysager en évitant de créer un quartier auto-centré tournant le dos au vallon et ses jardins potagers. Le futur quartier devra prévoir des ouvertures sur le vallon et au delà sur la rue des Ris d'autant que les réseaux d'eaux se situent sur cette voie. Par ailleurs, à l'échelle de l'ensemble du site le projet devra permettre la circulation fluide des piétons et des cyclistes, dans un environnement apaisé où la voiture ne dominera pas (**se référer à l'orientation d'aménagement relative aux déplacements**). Il sera ainsi opportun de regrouper les aires de stationnement visiteurs à hauteur de placettes servant à structurer les quartiers.

②

Végétaliser et penser les espaces verts comme des espaces structurants multi-fonctionnels : Au delà de la frange avec la Gémoze, il s'agira de traiter la frange urbaine à l'interface avec l'espace agricole ouvert via la plantation d'une haie bocagère accompagnée d'un espace tampon. Cette haie jouera à la fois un rôle de pare-vent, de filtre paysager et de corridor écologique et sera accompagnée d'un chemin de ronde (intégré au sein de l'opération) en vue de l'entretenir. Coté rue du Vivier (frange sud de l'opération), il conviendra de préserver un espace paysager sur une largeur minimum de 5 mètres (en se conformant aux exigences du Département en termes de visibilité). D'autre part, en cœur d'opération, **les espaces verts ne devront pas être négligés** via de nouvelles plantations et du fleurissement (**se référer à l'orientation thématique relative aux plantations**). Ils pourront être associés aux placettes, jouer un rôle d'animations, d'espaces de convivialité (aire de jeux...) et participer à la gestion des eaux pluviales.

③

Traiter les eaux pluviales avec attention et limiter l'imperméabilisation des sols : Des espaces de pleine terre seront à conserver et des dispositifs à ciel ouvert favorisant l'infiltration des eaux pluviales à privilégier (noues, espaces verts en creux). Le tout devra participer à valoriser le futur quartier (**se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales**).

④

Optimiser l'espace et proposer une offre variée en logements, en travaillant sur la forme urbaine : Le projet a vocation à permettre l'accueil d'un public mixte comprenant des ménages modeste en termes de revenus à l'image de jeunes actifs. Il s'agira donc d'adapter l'offre avec des logements variés en taille et statut, le tout en respectant une densité nette moyenne de l'ordre de 17 log/ha. Au delà, le futur quartier présentera de la continuité, du R+1 potentiellement sous forme de petits collectifs, en alternative au pavillon classique (**se référer à l'orientation thématique relative à la densité et aux formes urbaines**). En termes d'architecture, le site pourra présenter de la diversité avec une certaine recherche. Enfin, la composition globale du futur quartier devra surtout tirer profit de la singularité (atout) du site à savoir son lien avec la Gémoze (lien physique et visuel à valoriser).

⑤

Schéma de principe



Légende

	Zone à dominante résidentielle		Espace vert
	Zone à dominante commerciale et de services ou mixte avec du logement		Plantations :
	Desserte :		haie bocagère
	Accès viaire		Clôture végétale, haie basse
	Voie de desserte interne		Arbre
	Accès piéton et/ou cycle		* Bâti à réinvestir ou démolir
	Cheminement doux		Muret à conserver

Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)				
Zone AU	Surface (ha)	Espace vert - VRD	Taux de densité nette minimum projeté	Nombre de logements
Secteur 1AUh	5.1	25%	18 log/ha	70

Le tracé des accès, des voies, des espaces publics ou encore des aires de stationnement sur le présent schéma n'est pas figé : Des raisons techniques, d'optimisation d'aménagement, de topographie ou autres, peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus.

1.2. Avenue du Général De Gaulle

1.2.1 Constat et enjeux

Le site à projet se localise le long de l'avenue du Général de Gaulle et s'inscrit entre le centre bourg et le pôle d'équipements sportifs et le collège

Il est actuellement occupé par une maison et par des petits hangars et accueille une activité de conserverie artisanale. Il s'étend sur 1.2ha.

Il jouxte une boulangerie, le SAVS de l'Association Emmanuelle (service d'accompagnement à la vie Sociale), un terrain de sport communal et des habitations (quartier pavillonnaire).

Le site se compose d'une partie déjà aménagée aux côtés de la boulangerie (plateforme et hangars) classée en secteur Ua ainsi que de fonds de jardins et d'une prairie classés en secteur 1AUh.

Il ne présente pas de sensibilité particulière à l'exception d'enjeux d'insertion paysagère puisqu'il longe l'une des principales voies de desserte du bourg. En outre, actuellement, toute la partie Ouest du site (secteur Ua et partie maison) appartient au périmètre de protection de 500 mètres de l'église. Le projet de périmètre des abords (PDA) ne prévoit toutefois pas de les conserver dans la future aire protégée.

Aucune zone naturelle d'inventaire ou de protection ne concerne le site. Aucun habitat d'espèce protégée et patrimoniale n'est concernée.

1.2.2 Programmation

- **Se donner les moyens de valoriser un espace très stratégique le long d'une des principales voies du bourg (desservant le centre et la zone d'activités). Cette séquence le long de l'avenue du Général de Gaulle marque l'entrée dans le centre-bourg.**

- **Opter pour un espace de mixité fonctionnelle** : Si le secteur 1AUh dans la profondeur notamment a principalement vocation à être dédié au développement résidentiel, la partie le long de l'avenue du Général de Gaulle mérite davantage d'être réinvestie pour l'accueil de commerces et de services de proximité.

Échéance programmée pour l'aménagement du secteur 1AU



Vue aérienne du site



Etat des contraintes d'aménagement du site	
Secteur Ua : 0.35ha secteur 1AUh : 0.85ha	
Desserte réseaux	Avenue du Général de Gaulle
Assainissement Eaux potable/Usées	Avenue du Général de Gaulle
Défense incendie	Avenue du Général de Gaulle
Accessibilité	Avenue du Général de Gaulle

1.2.3 Le parti d'aménagement

1 Créer un quartier mixte : Le site est propice à l'accueil de commerces et de services notamment dans le prolongement de la boulangerie et le long de l'avenue du Général de Gaulle en secteur Ua. Ce dernier pourrait même donner lieu à des opérations mixtes (commerces et services en rez-de-chaussée et logements à l'étage). Le secteur 1AUh est davantage dédié au développement résidentiel, même si des services pourraient aussi s'y implanter.

2 Desservir le site depuis l'avenue du Général de Gaulle via des accès groupés sécurisés : Pour des raisons de sécurité (visibilité, desserte), il conviendra de limiter le nombre d'accès depuis l'avenue. Au sein des secteurs, il s'agira de réduire les surfaces de voirie mais de prévoir néanmoins une possibilité de desserte interne en boucle (à minima douce) et une possibilité de connexion viaire future avec les terrains au nord du site. Un sens de circulation pourrait être mis en place (*se référer à l'orientation d'aménagement relative aux déplacements*).

3 Assurer la fluidité des déplacements doux : Le principe consiste à raccorder au mieux le site à son environnement proche c'est à dire aux équipements et commerces pour limiter le recours à la voiture. Il faudra donc prévoir une liaison douce traversante, connectant les deux secteurs (Ua et 1AUh) et donnant la possibilité d'accéder au complexe sportif (*se référer à l'orientation d'aménagement relative aux déplacements*).

4 Conforter la trame végétale du site : Il s'agira de conserver autant que possible les plus beaux arbres en présence et d'en planter de nouveaux notamment à hauteur d'espace commun (placette) structurants. Les abords de l'avenue devront être traités avec soin en évitant de tout minéraliser. A la frange nord du site (coté équipement), il sera exigé de planter une haie bocagère pour constituer une clôture végétale pare-vue et pare-vent. Pour les autres clôtures, elles pourront être fleuries (*se référer à l'orientation thématique relative aux plantations*).

5 Traiter les eaux pluviales avec attention et limiter l'imperméabilisation des sols : Des espaces de pleine terre seront à conserver et des dispositifs à ciel ouvert favorisant l'infiltration des eaux pluviales à privilégier (noues, espaces verts en creux). (*se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales et au règlement*).

Optimiser l'espace en densifiant : Compte tenu de la situation centrale de ces secteurs, il sera exigé une densité nette minimum de 18 log/ha pour toute opération résidentielle. Il s'agira en outre de diversifier la taille de lot et si possible la typologie de logements, dans un souci de mixité (*se référer à l'orientation thématique relative à la densité et aux formes urbaines*).



Légende

	Zone à dominante résidentielle		Espace vert
	Zone à dominante commerciale et de services ou mixte avec du logement		Plantations : haie bocagère
	Desserte : Accès viaire		Clôture végétale, haie basse
	Voie de desserte interne		Arbre
	Accès piéton et/ou cycle		* Bâti à réinvestir ou démolir

Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)

Zone AU	Surface (ha)	Espace vert - VRD	Taux de densité nette minimum projeté	Nombre de logements
Secteur 1AUh	0.85	25%	19 log/ha	12

Le tracé des accès, des voies, des espaces publics ou encore des aires de stationnement sur le présent schéma n'est pas figé : Des raisons techniques, d'optimisation d'aménagement, de topographie ou autres, peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus.

Au sein du secteur Ua, des opérations individuelles pourront être tolérées dès lors qu'elles ne compromettent pas à terme le parti d'aménagement énoncé ci-dessus.

1.3. Rue des Abeilles

1.3.1 Constat et enjeux

Le site à projet se localise le long de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue des Abeilles. Il se situe à 250 mètres du complexe sportif et du collège.

Il est actuellement occupé par une maison en mauvais état en plein cœur de parcelle.

Il est longé d'un petit muret coté Est et se compose d'un grand espace de jardin (plus ou moins entretenu). Le muret remplit une fonction de soutènement (cf photo).

Aucune zone naturelle d'inventaire ou de protection ne concerne le site. Aucun habitat d'espèce protégée et patrimoniale n'est concernée mais le site contient de beaux arbres.

Le site ne présente pas de sensibilité paysagère particulière à l'exception d'enjeux d'insertion coté nord depuis l'avenue du Général de Gaulle qui est l'un des axes principaux de desserte du cœur de bourg.

Enfin, il n'appartient pas au périmètre de protection de l'église.

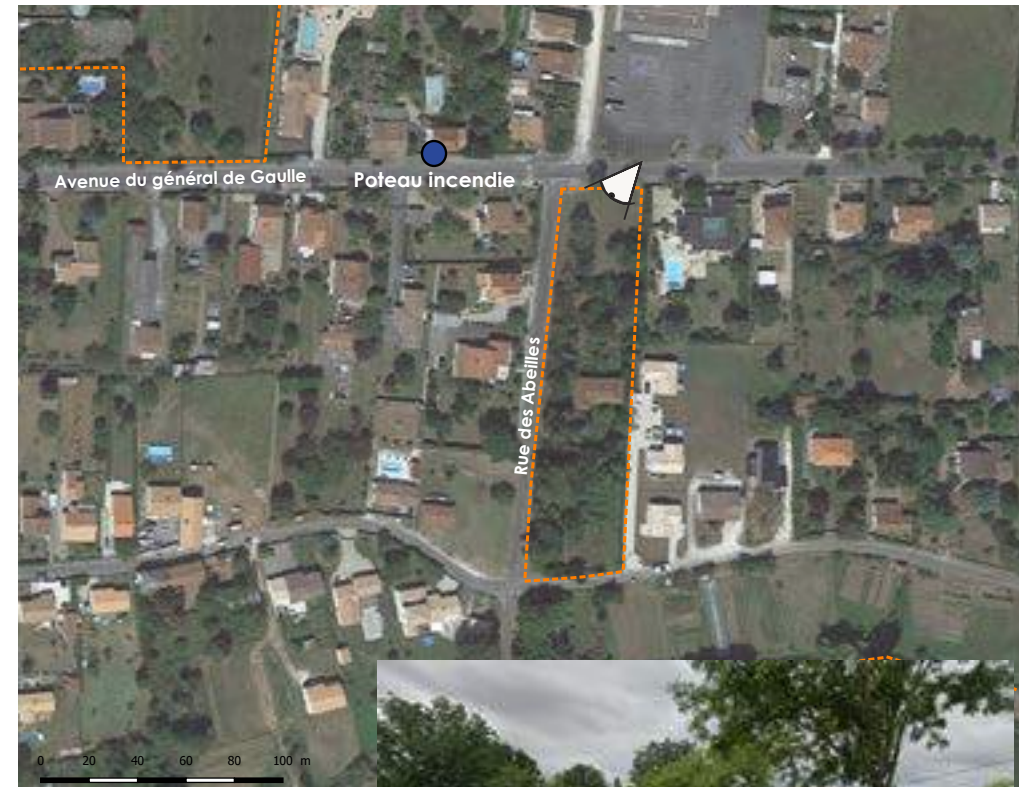
1.3.2 Programmation

- Se donner les moyens de valoriser et d'optimiser un espace délaissé
- Optimiser l'espace tout en préservant de la végétation

Échéance programmée pour l'aménagement du secteur 1AU



Vue aérienne du site



Etat des contraintes d'aménagement du site		Secteur Ub : 0.6ha
Desserte réseaux		Rue des Abeilles
Assainissement Eaux potable/usées		Rue des Abeilles
Défense incendie		Avenue du Général de Gaulle (QUASI face au site)
Accessibilité		Rue des Abeilles

1.3.3 Le parti d'aménagement

- 1 **Desservir le site depuis la rue des Abeilles** : Pour des raisons de sécurité (visibilité, desserte), il conviendra d'implanter les constructions futures en retrait minimum de 3 mètres des limites de l'emprise de l'avenue du Général de Gaulle et de ne pas créer de nouvel accès depuis cette voie. Les constructions seront desservies depuis la rue des Abeilles tout en limitant autant que possible le nombre d'accès individuels sur cette voie pour ne pas altérer l'intégrité du muret existant notamment sur la partie nord.
- 2 **Conserver du végétal et des arbres** : Il s'agira de conserver autant que possible les plus beaux arbres en présence notamment le long de la rue et d'en planter de nouveaux. Des haies et du fleurissement sont aussi à prévoir pour valoriser l'espace. Il faut préserver la végétation en présence pour son intérêt en termes de biodiversité, de lutte contre la chaleur ou encore de gestion des eaux pluviales... (se référer à l'orientation thématique relative aux plantations).
- 3 **Traiter les eaux pluviales avec attention et limiter l'imperméabilisation des sols** : Des espaces de pleine terre seront à conserver. Pour rappel, en secteur Ub, le règlement impose que 30% du terrain d'assiette de chaque nouvelle opération individuelle soient maintenus en espace de pleine terre (se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales).
- 4 **Penser réinvestissement et optimisation** : Il conviendra de tenir compte de la présence d'une habitation au coeur du site, et de la conserver autant que possible dans une logique de réhabilitation. Au delà, les futurs projets devraient permettre la réalisation de 4 nouveaux logements minimum en plus de la maison existante en vue de respecter une densité minimum de 10 log/ha à l'échelle du site à OAP (se référer à l'orientation thématique relative à la densité et aux formes urbaines).



Légende

	Zone dédiée au développement résidentiel		Espace vert
	Accès viaire		Haie champêtre
	Voie de desserte interne		Clôture accompagnée d'un traitement végétal ou haie basse
	Accès piéton et/ou cycle		Arbre existant à préserver en priorité
	Cheminement doux		Bâti à réinvestir ou démolir
			Muret à conserver

Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)				
Zone U	Surface (ha)	Taux de densité BRUTE moyen	Nombre minimum de logements (habitation existante incluse)	Nombre de nouveaux Logements minimum
Secteur Ub	0,5	10 log/ha	5	4

Le tracé des accès, des voies, des espaces publics ou encore des aires de stationnement sur le présent schéma n'est pas figé : Des raisons techniques, d'optimisation d'aménagement, de topographie ou autres, peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci-dessus.
Au sein de ce secteur, des opérations individuelles pourront être tolérées dès lors qu'elles ne compromettent pas à terme le parti d'aménagement énoncé ci-dessus.

1.4. Cité de la Terrade

1.4.1 Constat et enjeux

Le site à projet se localise à l'entrée sud du bourg le long de la route de Saint-Germain du Seudre (RD 141-E1) et de la RD 139E1.

Il s'agit d'une parcelle agricole de grande culture mais il n'existe pas de site d'exploitation à proximité. La parcelle occupe aujourd'hui une enclave puisqu'elle jouxte des habitations sur 3 cotés.

Aucune zone naturelle d'inventaire ou de protection ne concerne le site. Aucun habitat d'espèce protégée et patrimoniale n'est concernée.

Le site ne présente pas de sensibilité particulière à l'exception d'enjeux d'insertion paysagère puisqu'il s'agit d'une entrée de bourg dégagée à ce jour (aucune végétation sur la parcelle).

Enfin, le site n'appartient pas au périmètre de protection de l'église.

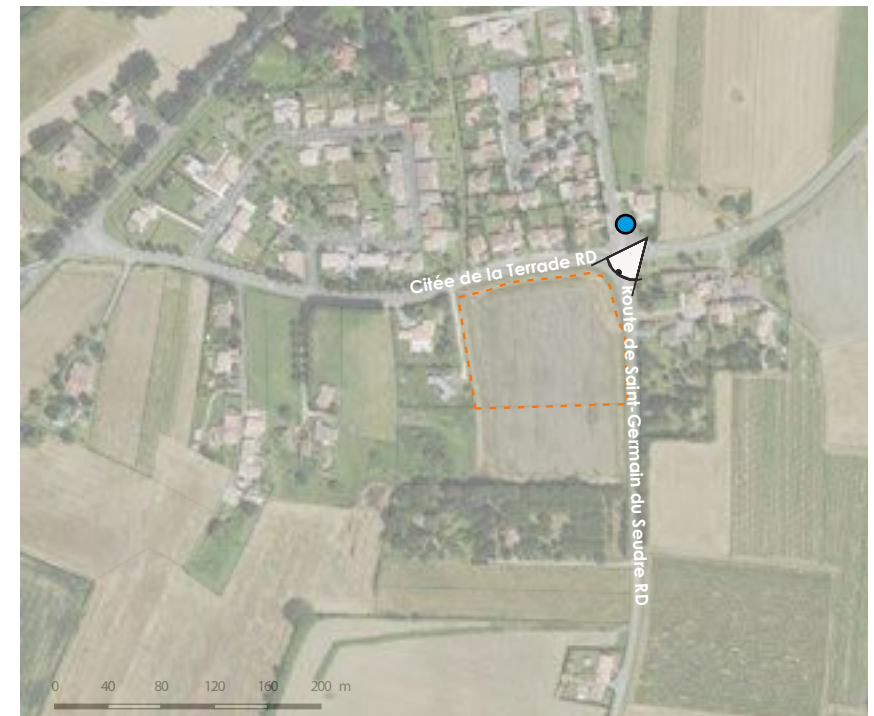
1.3.2 Programmation

- Développer les capacités d'accueil résidentiel du bourg de Gémozac notamment à destination des jeunes ménages
- Se donner les moyens de valoriser et d'optimiser l'entrée de bourg

Échéance programmée pour l'aménagement du secteur 2AU



Vue aérienne du site



État des contraintes d'aménagement du site

Secteur 2AU : 1.1 ha

Desserte réseaux		Cité de la Terrade
Assainissement Eaux potable/usées		Cité de la Terrade
Défense incendie		Cité de la Terrade
Accessibilité		Cité de la Terrade

1.4.3 Le parti d'aménagement

- 1 **Desservir le site via un accès sécurisé depuis la cité de la Terrade** : Pour des raisons de sécurité (visibilité, desserte), les accès le long de la route de Saint-Germain du Seudre seront proscrits. La desserte depuis la Cité de la Terrade sera à étudier avec le Conseil Départemental.
- 2 **Végétaliser** : Le site s'inscrit dans un environnement arboré mais le terrain en lui-même ne présente pas de sujets ou motifs de verdure. Le projet devra donc s'accompagner de plantations notamment d'arbres et de haies dans un souci de continuité écologique et de biodiversité (*se référer à l'orientation thématique relative aux plantations*).
- 3 **Traiter les nouvelles franges urbaines** : Il s'agit d'une entrée de bourg, sur un terrain agricole dégagé. Pour éviter un effet d'intrusion, et gérer l'interface avec les champs, il sera indispensable de créer un espace tampon naturel au sein de l'opération. Il s'agira de planter une haie bocagère et de réserver suffisamment d'espace pour en garantir l'entretien (*se référer à l'orientation thématique relative aux plantations*). Cette haie appartiendra aux espaces communs et devrait être plantée en amont des travaux. A noter que cette même interface naturelle servira également à la gestion des eaux pluviales (*se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales*).
- 4 **Traiter les eaux pluviales avec attention et limiter l'imperméabilisation des sols** : Des espaces de pleine terre seront à conserver et des dispositifs à ciel ouvert favorisant l'infiltration des eaux pluviales à privilégier (noues, espaces verts en creux). Le tout devra participer à valoriser le futur quartier (*se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales*).
- 5 **Optimiser l'espace et proposer une offre variée en logements, en travaillant sur la forme urbaine** : Le projet a vocation à permettre l'accueil d'un public mixte comprenant des ménages modeste en termes de revenus à l'image de jeunes actifs. Il s'agira donc de res(*se référer à l'orientation thématique relative à la densité et aux formes urbaines*). En termes d'architecture, le site pourra présenter de la diversité avec une certaine recherche. Enfin, la composition globale du futur quartier devra surtout tirer profit de la singularité (atout) du site à savoir son lien avec la Gémoze (lien physique et visuel à valoriser).

Schéma de principe



Légende

	Zone dédiée au développement résidentiel		Espace vert
Desserte :		Plantations :	
	Accès viaire		haie bocagère
	Voie de desserte interne		Clôture végétale, haie basse
	Accès piéton et/ou cycle		Arbre
	Cheminement doux		

Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)

Zone AU	Surface (ha)	Espace vert - VRD	Taux de densité nette minimum projeté	Nombre de logements
Secteur 2AUh	1.1	25%	17 log/ha	14

Le tracé des accès, des voies, des espaces publics ou encore des aires de stationnement sur le présent schéma n'est pas figé : Des raisons techniques, d'optimisation d'aménagement, de topographie ou autres, peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus.

B-ORIENTATIONS SUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES





- | | | | | | |
|--|------------------------------------|--|--|--|--|
| | Continuité écologique | | Haie protégée dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du CU | | voie douce (ou sécurisée pour les piétons et les cycles) |
| | Zone Naturelle | | Mur protégé dans le cadre de l'application de l'article L151-19 du CU | | Voie douce à créer ou à sécuriser |
| | STECAL Parc résidentiel de loisirs | | Jardin et parc protégé dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du CU | | Secteur à projet (réinvestissement et extension) |
| | STECAL équipements | | Espace boisé classé (EBC) de l'article L113-1 du CU | | |
| | | | Espace à planter | | |

En vertu de l'article L.151-6.2 du code de l'urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. » ;

Le PLU est donc l'occasion de porter un projet de remise en état et valorisation des continuités écologiques notamment dans le bourg où se focalisent les principaux projets. Cela passe par plusieurs mesures telles que :

- La protection des jardins et parcs (avec des motifs de haut jet, des potagers ou encore vergers) au coeur du bourg ancien dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme,
- Le maintien de zones naturelles en coeur de bourg pour des espaces de nature qui jouent un rôle dans la régulation et l'écoulement des eaux
- la protection et la plantation de haies dans une logique de maillage (corridors) ainsi que la protection d'arbres isolés au coeur du bourg dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme,
- le maintien en zone Naturelle des zones d'expansion des crues de la Gémoze
- le repérage des murets dans le cadre de l'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme en vue de les conserver. S'ils jouent un rôle du point de vue paysager, il convient de ne pas négliger leur rôle écologique notamment pour les insectes ou encore les lézards...

La commune s'applique à développer un réseau de voies de douces plus en lien avec les continuités écologiques du bourg et porte avec le département, un projet de requalification des traverses de bourg lequel devrait s'accompagner d'une végétalisation.



C- LES ORIENTATIONS THÉMATIQUES

ESPRIT : Les épisodes de sécheresse de plus en plus fréquents, ou encore les risques d'inondations et de pollutions diffuses résultant du ruissellement des eaux lors de fortes précipitations doivent nous alerter sur l'importance de la gestion des eaux de pluie. Il est devenu essentiel d'intégrer la gestion des eaux pluviales en amont des aménagements urbains en considérant l'eau de pluie non plus comme un déchet mais comme une ressource à valoriser dans la ville de demain, pour une meilleure adaptation au changement climatique.

Pour rappel, le principe consiste à gérer les eaux à l'échelle du terrain d'assiette de chaque opération individuelle ou groupée, au plus près de là où elles tombent et il appartient à l'aménageur de créer des dispositifs adaptés au terrain et à son projet. Il s'agit d'opter pour **une gestion intégrée dite « à la source »**. Cela implique donc de limiter le ruissellement sur le terrain et de favoriser une infiltration et/ou une évapotranspiration grâce à des ouvrages dédiés, à ciel ouvert et si possible végétalisés.

Il est alors nécessaire de définir, selon l'importance des flux, des caractéristiques du site et du sol ou encore de la nature du projet, la nature des ouvrages, leur dimensionnement et leur implantation. Pour cela, **seule une étude hydraulique, basée sur des tests de percolation notamment**, permettra d'aiguiller les aménageurs sur les dispositifs à employer.

• **CHAMP D'APPLICATION :** Cette OAP concerne les zones Urbanisées et A Urbaniser du présent PLU.

• **ORIENTATIONS :**

- Gérer l'eau pluviale au plus près de son point de chute.
- Respecter le cycle naturel de l'eau en évitant l'imperméabilisation et la concentration des flux.
- Ralentir la vitesse d'écoulement des eaux pour être plus proche de son état d'origine.
- Privilégier l'infiltration (si la qualité des sols le permet) et toujours au plus près du point de chute.
- Lorsque l'infiltration est impossible, stocker l'eau temporairement et la restituer vers le milieu naturel en maîtrisant son débit.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales à l'aménagement et créer des ouvrages aux fonctions diverses. Un même espace peut être utilisé comme une aire de jeux, pour du stationnement et donc bien évidemment pour gérer les eaux pluviales.
- Travailler sur la bonne intégration des ouvrages dans de véritables projets paysagers.
- Réintroduire l'eau dans le quotidien des habitants afin d'améliorer leur cadre de vie.

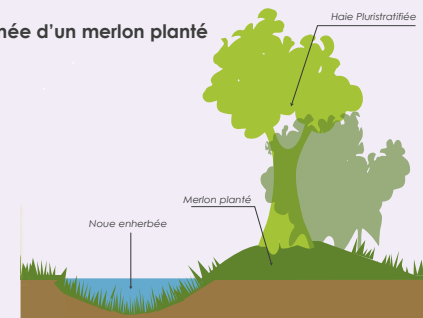
Illustrations* : Les techniques à privilégier dans les futures opérations

Les techniques « alternatives » au tout tuyau sont aujourd'hui à privilégier car elles sont simples et permettent de diminuer la quantité d'eau qui va ruisseler en surface favorisant l'infiltration aérienne et de réduire les écoulements grâce à une collecte et une rétention des eaux pluviales. Ces techniques regroupent les espaces végétalisés en creux, les noues et fossés qui peuvent s'accompagner d'une haie, les tranchées drainantes, les chaussées à structure de réservoir, les bassins de stockage et d'infiltration, les toitures végétalisées, les puits d'infiltration ou encore les espaces inondables (jardin de pluie).

A défaut, la mise en place d'un dispositif enterré doit être justifiée par l'impossibilité spatiale d'atteindre les objectifs de stockage/infiltrations malgré l'application d'une gestion intégrée des eaux pluviales à l'ensemble des espaces du projet (futurs espaces communs et parcelles privatives) : mise en place de revêtement perméables et sollicitation de tous les espaces végétalisés pour l'infiltration.

Exemple de dispositif :

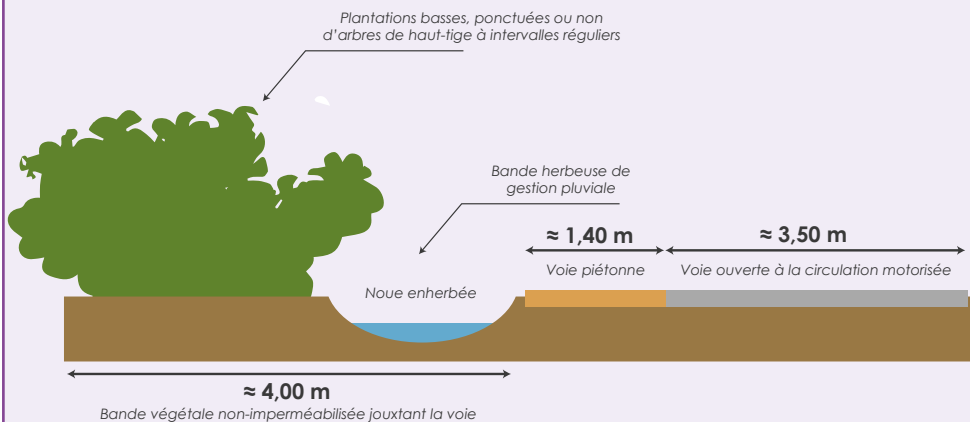
Noue enherbée accompagnée d'un merlon planté



Illustrations* : Voirie et gestion des eaux pluviales

*Les illustrations graphiques ci-contre sont exposées à titre pédagogique et devront alimenter les échanges entre les services en charge de l'application du droit des sols et les futurs opérateurs.

Profil de principe - Voirie, espace piéton distinct et frange végétale



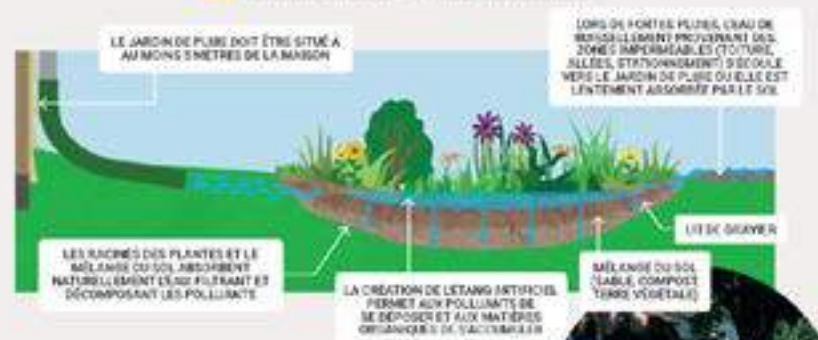
Terre végétale peu argileuse (min 30cm)
Sol

Illustrations* : Le jardin de pluie

Les Jardins de Pluie répondent aux enjeux environnementaux de valorisation de l'eau en lien avec le changement climatique et la préservation de la ressource en eau. L'objectif principal est de récupérer les eaux s'écoulant des espaces imperméable afin de les stocker brièvement et que celles-ci s'infiltrent dans les nappes, s'évapotranspirent ou s'évacuent à débit régulé vers les sources les plus proches. On permet une gestion quantitative de ces eaux pluviales.

Le Jardin de Pluie est une technique alternative de gestion des eaux pluviales en milieu rural et en zone urbaine. Aménagement paysager, il est composé d'un lit de pierres et de plantes palustres ou aquatiques. Son rôle principal est de récupérer les eaux provenant de la pluie dans le but de les réutiliser à une fin plus utile. Concrètement, le jardin de pluie se présente sous la forme d'une dépression plus ou moins profonde. Celle-ci récupère l'eau de pluie excédentaire qui s'assèche progressivement évitant par conséquent les inondations.

II Schéma en coupe - Par ruissellement



III Schéma en coupe - Par canalisation



Source : Communauté d'Agglomération Albigeoise

ESPRIT : Pour contribuer à la lutte contre les pollutions atmosphériques ou encore en vue d'économiser l'espace et de valoriser le cadre de vie, il s'avère important de proposer des alternatives au tout automobile notamment pour les déplacements de courte distance et de réduire la place de la voiture au sein des futures opérations.

CHAMP D'APPLICATION : Cette OAP concerne la zone A Urbaniser «AU».

ORIENTATIONS SUR LA VOIRIE :

- **Réduire le nombre d'accès individuel sur les voies à la périphérie des grandes opérations au profit d'accès groupés sécurisés et échanger avec le Département en amont de chaque projet desservis par des voies départementales.**
- **Privilégier l'aménagement de voies de dessertes principales traversantes**, se raccordant aux voies périphériques pour éviter de créer des quartiers en impasse « auto-centrés » et assurer la fluidité des déplacements.
- **Limiter les impasses et « raquettes » de retournement** sauf s'il s'agit d'aménagements temporaires (en attente d'une deuxième tranche ou d'une future opération), si les services (comme le SDIS) l'exigent ou si cela découle d'un parti d'aménagement visant effectivement à réduire la place de la voiture au sein du futur quartier. Dès lors, si le contexte le permet, une continuité douce dans le prolongement de l'impasse pourra à minima être exigée afin de garantir la fluidité des déplacements (piétons et cycles) inter-quartiers et la perméabilité du tissu.
- **Hiérarchiser les voies en adaptant leur gabarit et la largeur des chaussées** aux flux et à leur fonction (desserte principale, secondaire, voie en double sens ou en sens unique, circulation des bus) tout en prenant en compte les exigences du SDIS et des services compétents en matière de transport ou de collecte des déchets ménagers ;
- **Consulter les services du SDIS et les services compétents en matière de collecte des déchets ménagers et des réseaux** en amont de tout projet sur l'organisation de la desserte de chaque opération.

ORIENTATIONS SUR LE STATIONNEMENT VISITEURS :

- **Regrouper les stationnements visiteurs** aux entrées de quartier et/ou au niveau de places (espaces communs) centraux afin de ne pas diluer les places le long de toutes les voies de desserte internes et ainsi réduire l'impact de l'automobile sur l'espace public ;

- En cas d'opération mixte (habitat, équipements, services...) mutualiser les aires de stationnements pour économiser l'espace ;

- **Privilégier des aires de stationnements perméables pour tout ou partie et les accompagner d'un traitement paysager.**

- **Anticiper sur les besoins de bornes de recharge pour les véhicules électriques.** Il n'existe pas d'obligation en la matière pour le moment pour les opérations de type lotissement, mais les aménageurs sont invités à anticiper pour qu'à court terme des bornes puissent être mises en place à hauteur des stationnements visiteurs.

ORIENTATIONS SUR LES DÉPLACEMENTS DOUX :

- **Promouvoir les déplacements doux** en aménageant des cheminements sécurisés clairement identifiés au sein de chaque opération. Il pourra s'agir de chemins en site propre c'est-à-dire en retrait des autres circulations, ou de voies partagées véhicules/piétons/cycles...
- **Se connecter aux liaisons douces ou chemins existants environnants dans un souci de continuité et de fluidité des déplacements ;**
- **Prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite ;**
- **Prévoir des stationnements vélos à hauteur des espaces communs dans les grandes opérations ainsi que dans les immeubles collectifs.**

A – VERS UNE COMPOSITION PLUS DENSE...

ESPRIT : La densité s'exprime par un travail sur la forme urbaine qui participe à rompre l'homogénéité et la monotonie de bon nombre de quartiers pavillonnaires découlant d'opérations de lotissements à faible densité en forme de « tablette de chocolat » au sein desquels le confort des espaces publics et le traitement des espaces verts sont dépréciés (réduits à la fonction de placette de retournement et d'espace résiduel) et où les constructions tendent à se banaliser. Cette monotonie joue un rôle majeur sur la perception de notre quotidien. Les futurs quartiers ont ainsi vocation à contribuer davantage à la qualité du cadre de vie via notamment des ambiances différentes, de vrais jardins, des constructions plus diversifiées et évolutives avec une variété de fonctions, d'usages et de pratiques.

CHAMP D'APPLICATION : Cette OAP concerne les zones Urbanisées (U) et A Urbaniser (AU) du présent PLU.

ORIENTATIONS :

- **Raisonnement la densité avec les espaces publics des nouveaux quartiers :** Les fortes densités bâties participeront à dessiner et affirmer les lieux publics (places, placettes, entrée de quartier...) ou encore à profiler de véritables rues à l'image des bourgs anciens. La densité aide à donner du sens et à caractériser les espaces. Un espace central ou une place sera donc plus propice à de la densité qu'un espace périphérique.
- **Laisser une large place au végétal :** Dans les opérations les plus denses, **les espaces verts sont essentiels pour de nombreuses raisons (gestion des eaux, îlot de fraîcheur, valeur paysagère voire nourricière, usage récréatif...).**
- **Privilégier les parcelles en lanière et implanter davantage les constructions à l'alignement et en continuité ou semi continuité** (par le garage) pour optimiser l'espace, faire des économies d'énergie et libérer des vrais espaces de jardins (plantés) en profondeur.
- Dans les opérations de plus de 20log/ha brute, **privilégier les constructions en hauteur, (R+1, R+1+combles voire R+2 en fonction du contexte urbain)** pour optimiser l'espace.
- **Opter pour de nouveaux types d'habitat** (cf habitat intermédiaire page suivante).

LA MAISON AU MILIEU DE LA PARCELLE : FACTEUR D'INCONFORT
... **CONTRAIREMENT À CE QUE L'ON CROIT**

5.000 m² c'est : **5 terrains de 1.000 m²**
5 familles

des Jardins qui paraissent grands mais sont en réalité fractionnés par la position centrale de la maison.

des Jardins visibles de toutes parts qui n'offrent aucun espace intime.

CONSTRUIRE DES HABITATIONS CONFORTABLES SUR DE PETITS TERRAINS
ou bien ... **GRÂCE À LA COMBINAISON DES GÉOMÉTRIES**

10 terrains de 500 m²
10 familles

La maison implantée près de la voie libère une grande surface pour le Jardin.

Le saviez-vous ?

Les 10 maisons construites occupent ensemble un demi-hectare, ce qui représente une densité quatre fois plus élevée que celle des terrains de 500 m² (10 familles) en 20 logements à l'hectare. Si l'on considère la construction plus confortable de premier et deuxième étages en hauteur, ainsi que les autres possibilités d'usage et d'évolution.

protégé par les constructions, le Jardin est à l'abri des regards de la Rue.

Les terrains plus petits sont moins chers tout en offrant de nombreuses possibilités d'évolution : divisions et extensions.

Les illustrations graphiques ci-contre sont exposées à titre pédagogique et devront alimenter les échanges entre les services en charge de l'application du droit des sols et les futurs opérateurs.

B – ... AVEC DES LOGEMENTS ADAPTES

ESPRIT : La densité qui se traduit par une réduction de la taille des parcelles implique de mieux réfléchir l'implantation des constructions et remet en question la maison individuelle en plein cœur de parcelle qui ne peut plus demeurer l'unique modèle de développement résidentiel.

D'ailleurs, le parc de logements doit être diversifié pour accompagner la mobilité résidentielle des habitants en leur offrant un habitat adapté à chaque étape de leur vie.

CHAMP D'APPLICATION : Cette OAP concerne toutes les constructions d'habitation neuves et leurs annexes en secteurs Ua, Ub et 1AUh.

ORIENTATIONS :

Penser l'implantation dans un souci :

- de performance énergétique ;
- d'harmonie avec le tissu des bourgs et hameaux anciens (pour conserver des effets de rue, des jardins en cœur d'îlot...);
- de courtoisie solaire (attention aux hauteurs),
- de réduction des vis-à-vis entre les bâtiments et ainsi d'intimité.
- d'optimisation d'espace (pour se donner des possibilités d'évolutions via des extensions, des annexes) ;

Les illustrations graphiques ci-contre sont exposées à titre pédagogique et devront alimenter les échanges entre les services en charge de l'application du droit des sols et les futurs opérateurs.

Exemple d'implantations favorables

Une implantation en harmonie avec l'existant et réfléchie pour une construction évolutive



Source : *Quelle densité pour quelle qualité urbaine en Poitou-Charentes ?*

L'habitat intermédiaire comme alternative au modèle pavillonnaire

L'habitat intermédiaire (ou semi-collectif) est une forme hybride entre l'habitat individuel et collectif. Ne dépassant pas les 3 étages avec une superposition des logements, il élimine les espaces communs de l'habitat collectif (cages d'escaliers, couloirs) en conservant un principe d'accès extérieur individualisé au logement ainsi que des espaces extérieurs privatifs (grande terrasse ou balcon, loggia, patio, jardin). Il permet d'atteindre des densités plus fortes au delà de 20 log/ha tout en participant à diversifier l'offre en logements (plus petits logements mieux adaptés pour de jeunes ménages ou des seniors...).

Cet habitat peut ainsi permettre d'accompagner la mobilité résidentielle des habitants en offrant des logements adaptés à chaque étape de leur vie.



ESPRIT : Le territoire se caractérise par la présence d'un habitat traditionnel typique de la Saintonge.

Il s'agit d'une maison simple qui comporte un étage, parfois un attique sur le grenier (demi niveau éclairé par des oculi). Elle se compose principalement de deux pans de faible pente (28 à 32%) recouverts de tuiles « canal ». Les toits à quatre pans sont réservés aux maisons bourgeoises à étage. La façade principale est bien ordonnancée et orientée Sud ou Sud-Est. Les percements sont réguliers, les fenêtres d'étage axées sur celles du rez de chaussée. Les fenêtres sur rue sont plus hautes que larges.

Par ailleurs cet habitat présente pour particularité de souvent s'implanter à l'alignement de l'espace public ou autour de petits espaces communs appelés des querreux où se trouvaient le puits, le four...

L'objectif consiste donc à valoriser ce patrimoine urbain et architectural et éviter qu'il ne soit altéré par des travaux d'entretien, de restauration ou de transformation.

CHAMP D'APPLICATION :

Cette OAP concerne les constructions traditionnelles anciennes et notamment celles identifiées en éléments de paysage bâtis en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (se référer à la pièce 4.3 du présent PLU).

Ces orientations ne s'appliquent pas aux constructions ayant perdu leur identité architecturale de manière irréversible et à l'habitat moderne.

Maison saintongaise Chez Tantin



Ferme Chez Couraud



Implantation des maisons rurales et des maisons de bourg

- Respecter l'implantation à l'alignement du domaine public ou de l'espace commun (rue, querreux) ; Si la maison n'est pas construite à l'alignement, le profil de la rue est dessiné par des murets qui renferment une petite cour d'entrée...
- Conserver les murets de clôtures en pierre assurant la continuité bâtie sur la rue et profilant l'espace public ;
- Conserver les plantations spontanées de rue.

Les couvertures

- En cas de restauration, respecter la volumétrie originelle - la toiture est traditionnellement à deux pans de faible pente (28 à 33%) ou à quatre pans pour les maisons bourgeoises à étage.
- Respecter la couverture d'origine c'est à dire les tuiles « canal » ou les ardoises pour les maisons de maître.
- Utiliser de préférence des tuiles anciennes ou d'aspect similaire et dans tous les cas, respecter les tons d'origine.
- Conserver les épis de faîtage.

Les façades

Pour les murs en moellons :

- Restaurer les joints avec des mortiers de chaux et de sable, les joints ne sont ni saillants ni rentrants mais au nu des moellons.
- Respecter les couleurs traditionnelles et d'origine des enduits locaux, lesquels sont claires de ton pierre locale ou sable (pas de rose, ni d'ocre). En outre, l'enduit recouvrant la maçonnerie est fin et vient au nu des baies et des chaînages d'angle.

Pour l'entretien de la pierre de taille :

- Éviter le sablage et le chemin de fer, préférer des procédés doux (eau sous faible pression et brosse douce), les joints sont au nu des pierres afin d'éviter toute stagnation des eaux de ruissellement.
- Conserver les détails et les modénatures

Les ouvertures et les vérandas

- Respecter l'ordonnement des ouvertures et leur proportions verticales,
- Privilégier la création de nouvelles baies plutôt que l'élargissement des baies existantes,
- Profiter des grandes ouvertures déjà existantes (portes de granges ou de dépendances) et y installer des menuiseries adaptées (porte à lames de bois verticales ou baie vitrée découpée verticalement),
- Privilégier les nouveaux percements au niveau des façades arrière, de moindre impact depuis le domaine public,
- Adapter la véranda à l'architecture de la maison (volumétrie, matériaux, couleurs). Les vérandas en façade sur rue ou façade latérale ne sont pas conseillées, sauf si elles s'intègrent harmonieusement à l'ensemble du bâtiment.
- Les ouvertures en toiture quant à elles, s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit. Les chiens assis sont interdits.

Attention aux éléments techniques et standardisés !

- Éviter la pose d'éléments standards (fenêtres et volets roulants en plastique, portes standardisées...) synonyme de perte d'identité,
- Se méfier de l'ajout d'éléments de bardage (le plus souvent en plastique) générant une banalisation des constructions par l'utilisation sur de grandes surfaces d'un matériau réfléchissant et non recyclable et imperméabilisant des façades anciennes qui ont besoin de respirer (problème d'humidité à l'intérieur du bâti).
- Ne pas recourir à des matériaux non adaptés au bâti ancien (par exemple, l'enduit ciment qui rigidifie le bâti et l'empêche de respirer),
- Réfléchir à l'implantation des éléments techniques (panneaux solaires, antennes paraboliques, pompes à chaleur...) comme une composante architecturale de la construction. Les éléments techniques doivent en outre être le plus discrets possible depuis le domaine public.



ESPRIT : Qu'il s'agisse de projets de constructions neuves ou de rénovation, l'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal accolé ou attenant à celui-ci, doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière et ne pas perturber l'harmonie d'ensemble du bâtiment et l'environnement où il s'implante.

CHAMP D'APPLICATION : Cette OAP concerne l'ensemble du territoire et ses zones.

ORIENTATIONS :

Pour tout dispositif, tenir compte des facteurs suivants :

- L'orientation des façades,
- La proportion et la dimension des dispositifs,
- Leur insertion et position au regard du domaine public pour en réduire l'impact visuel,
- Le respect des ambiances – attention à l'accumulation des éléments techniques,
- Les co-visibilités et les vis-à-vis avec les habitations proches ;
- Les potentielles nuisances (sonores, ombres portées...).

Orientations pour l'installation de panneaux solaires et/ou photovoltaïques

- Éviter d'installer des panneaux solaires sur la toiture principale des maisons traditionnelles au profit des annexes ;
- Privilégier le projet le moins visible depuis le domaine public et depuis les vues lointaines ;
- Pour une insertion discrète, sur l'ancien, implanter les panneaux solaires en saillie sur toiture sur les parties visibles depuis le domaine public, parallèlement à la pente existante du toit ; dans les projets de construction neuve, intégrer les panneaux à la toiture (sauf en cas de toiture terrasse).
- Positionner les panneaux de manière à éviter un découpage excessif peu esthétique de la couverture ;
- Localiser les panneaux en composition harmonieuse avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes et proportions des ouvertures).

Orientations pour les éoliennes domestiques

- Éloigner les éoliennes domestiques des constructions d'habitation voisines : L'implantation doit respecter une distance par rapport à la limite séparative du voisinage, égale à la moitié de sa hauteur.
- Avant d'installer une éolienne, il est recommandé de réaliser une étude des vents (vitesse, stabilité en direction, absence de turbulences par exemple), des effets d'ombrage et d'obtenir un accord des voisins.

EN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

les possibilités et les conditions d'implantations sont définies dans le règlement du SPR

→ Se rapprocher de la commune pour prendre connaissance du règlement.

EN PÉRIMÈTRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

CONTEXTE D'IMPLANTATION

CENTRE ANCIEN



Lieu ou édifice avec forts enjeux patrimoniaux ou historiques.

FAUBOURG



Ensemble urbain cohérent ou en continuité avec le centre ancien.

QUARTIER PAVILLONNAIRE



Enjeux architecturaux réduits mais impact sur la valeur d'ensemble à évaluer.

ZONE D'ACTIVITÉ



Enjeux architecturaux faibles mais impact urbain sur les perceptions depuis les grands axes de circulation et dans les entrées de ville.

ZONE AGRICOLE ZONE NATURELLE



Paysage et bâti ruraux préservés à respecter.

OBJECTIFS

Protéger ce qui participe de l'attractivité d'un lieu et générateur de richesse.

Intégrer le projet en l'adaptant aux caractéristiques du bâti.

Favoriser des installations discrètes dans les vues d'ensemble.

Valoriser les surfaces artificialisées par un développement massif.

Inventer des projets accompagnant les éléments constitutifs du paysage.

POINTS DE VIGILANCE

Maintenir l'homogénéité du paysage et des matériaux

Préserver la qualité architecturale du bâti ancien

Maintenir l'homogénéité du paysage et des matériaux

Préserver la qualité architecturale du bâti ancien

Assurer une bonne disposition des panneaux sur la toiture

Aucun

Préserver la qualité architecturale du bâti ancien et des formes traditionnelles

PRINCIPES ET EXEMPLES DE SOLUTIONS ENVISAGEABLES

- ▶ Implantation non visible depuis l'espace public
- ▶ Pose au sol en cœur d'îlot
- ▶ Pose sur annexe en cœur d'îlot

- ▶ Limiter l'impact visuel
- ▶ Implantation sur la longueur de la toiture sur le tiers inférieur ou supérieur de la toiture
- ▶ Utilisation de panneaux de même teinte que la toiture existante

- ▶ Privilégier une pose lors de la création d'un auvent ou sur auvent existant
- ▶ Privilégier une pose en bord inférieur de toiture
- ▶ Privilégier une pose sur une annexe de la construction principale
- ▶ Privilégier une pose alignée avec les ouvertures
- ▶ Privilégier une pose au sol

- ▶ Développer l'implantation sur les toitures des bâtiments à caractère industriel
- ▶ Développer l'implantation en ombrière sur les parkings
- ▶ Privilégier la pose sur bâtiments existants dans les ZAC

- ▶ Limiter l'impact dans le paysage
- ▶ Eviter la covisibilité avec les éléments remarquables (paysage, bâti...)
- ▶ Eviter les hangars industriels avec toiture asymétrique couverte de panneaux photovoltaïques

EXEMPLES DE SOLUTIONS ENVISAGEABLES



CENTRE ANCIEN



pose au sol ou sur annexe en cœur d'îlot

FAUBOURG



Utilisation de panneaux de même teinte que la toiture



pose sur la largeur de la toiture sur le tiers inférieur

QUARTIER PAVILLONNAIRE



pose lors de la création d'un auvent ou sur auvent existant



pose sur une annexe de la construction principale



pose alignée avec les ouvertures



pose au sol

ZONE D'ACTIVITÉ



pose en ombrière sur parking ou sur toiture



pose au milieu de la toiture



pose au milieu d'une toiture à 4 pans



pose aléatoire

À ÉVITER



ESPRIT : La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public, entre les espaces urbains et les espaces agro-naturels et joue donc un rôle important dans la perception et la lecture des paysages. De même, la clôture est un outil pour conserver et créer des continuités faunistiques et/ou floristiques et joue un rôle environnemental dans sa capacité de brise-vent ou encore de gestion des eaux pluviales.

En outre, si les clôtures au contact des espaces agricoles et naturels doivent permettre de gérer une transition en privilégiant le végétal notamment la haie bocagère (doublée ou non d'un grillage...) qui assure un effet d'écran paysager et de corridor (cf. orientation sur les plantations), les clôtures au sein de l'espace urbanisé, doivent davantage garantir l'intimité et dans certains cas assurer la continuité du bâti pour respecter ou dégager un effet de rue. C'est alors l'harmonie de la clôture avec le tissu urbain environnant. La clôture végétale n'est pas proscrite mais c'est l'ambiance des lieux qui prime.

CHAMP D'APPLICATION : Cette OAP concerne toutes les zones du PLU

ORIENTATIONS : Pour commencer, il est rappelé que la clôture n'est pas obligatoire !

- Choisir une clôture en harmonie avec l'ambiance des lieux ;
- Éviter la multiplicité des matériaux ;
- Rechercher la simplicité des formes et des structures ;
- Conserver et/ou restaurer autant que possible les murs de pierre existants ;
- Ne pas laisser les murs en parpaing brut mais les enduire d'un ton similaire à celui de la construction principale ;
- Penser à la circulation de la petite faune en laissant de petits passages (hérissons, lapins, écureuils, lézards, crapauds...)
- Éviter de générer des contraintes en termes de visibilité (sécurité routière).
- Proscrire le recours à tous les matériaux précaires et de moindre qualité d'aspect (ex : bâche)
- Ne pas oublier d'intégrer les éléments techniques (portillon, portails, boîte aux lettres) à l'ensemble de la clôture, qu'elle soit végétale ou en dure.

Quelques contre-exemples et exemple



Construction générant un effet d'intrusion dans l'espace agricole : La clôture n'est pas obligatoire mais une clôture végétalisée permet notamment de protéger vis à vis des terrains cultivés et facilite l'insertion paysagère des constructions.



Le simple grillage ne permet pas de valoriser ni l'habitat, ni les paysages. Le végétal accompagnant les grillages ou même les murs présentent un intérêt pour assurer l'intimité de l'habitat, filtrer les vues mais également pour la biodiversité et la petite faune qui peut y grimper.



Les haies constituées d'une seule essence en outre exogène (comme le Thuya...) forment un écran opaque et ne possèdent qu'un intérêt très faible pour la faune. De plus, attention aux espèces invasives.



Mur en parpaing brut : un élément perturbateur. La clôture participe à la qualité des espaces communs. Une clôture qui n'est pas finie ou mal choisie peut altérer fortement la qualité d'un quartier.



Haie pluristratifiée camouflant une zone d'activités



Frange d'une opération de logement récente

A – LES HAIES

ESPRIT : Séparation des espaces, corridor écologique, filtre hydraulique, brise vent et protection des sols... la haie joue de multiples rôles. Dans les futures opérations, nous insisterons notamment sur l'intérêt de la haie pour traiter les franges urbaines au contact de l'espace agricole ouvert dans l'esprit de la Charte « Riverains » et des zones de non traitement. Cette haie dite « bocagère » qui se compose d'essences rustiques adaptées à un contexte de campagne se distingue de la haie d'ornement plus adaptée au contexte urbain que l'on peut retrouver au cœur des futures opérations d'ensemble.

CHAMP D'APPLICATION : Cette OAP concerne toutes les zones du présent PLU

ORIENTATIONS :

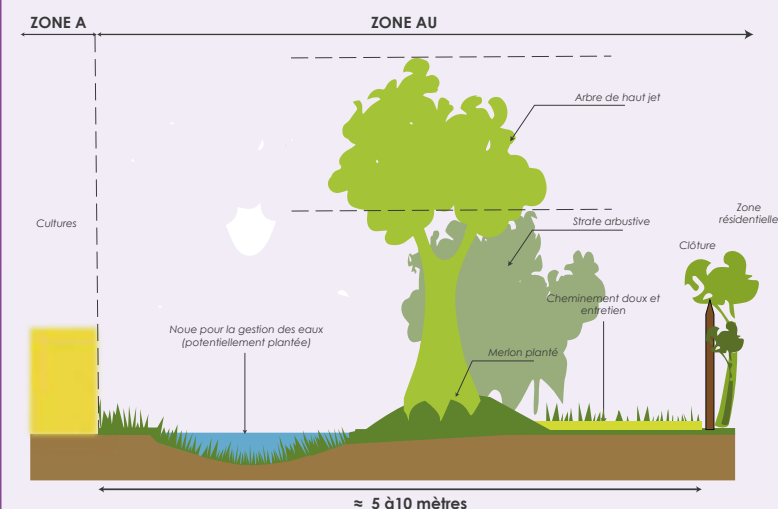
- Adapter le parti-pris de plantations en fonction du rôle attendu de la haie et du contexte dans lequel elle s'insère ;
- Étudier chaque site d'implantation avec soin afin de déterminer exactement les essences à planter.
- Planter dans la continuité et en cohérence avec les haies bocagères environnantes pour reconstituer ou renforcer les corridors écologiques et les rendre moins vulnérables ;
- Pour la haie en frange urbaine prévoir une surface suffisante (minimum de 5 mètres) pour la plantation et son entretien ;
- Opter pour une logique de pré-verdissement comme pour les espaces verts des futures opérations d'ensemble afin de mettre en place la « trame verte » ou « végétale » en amont des aménagements.
- **La composition de la haie :** La haie (tout comme le bosquet) doit être pluri-stratifiée, autrement dit composée au minimum de deux strates parmi les strates sous-arbustive (herbacées), arbustive et arborée. De même, la haie doit se composer de plusieurs essences. Les haies à caractère monospécifique seront donc proscrites tout comme celles composées d'essences sensibles aux maladies et peu adaptées au contexte local, tel que le Thuya, le Cyprès de Leyland ou le Laurier palme. **Chaque haie nouvelle doit donc être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, en référence aux listes éditées par le conservatoire régional des espaces naturels de la région (https://obv-na.fr/vegetalisation/choix_especes) Il s'agit ainsi de proscrire les essences exotiques, sensibles au gel, envahissantes ou encore allergisantes et de préférer des essences locales et rustiques, plus résistantes. (cf composition ci-dessous) :**

- **La strate arborée** sera prioritairement composée du Chêne pédonculé, Noyer, Cerisier à fruits, Erable champêtre, Charme, Merisier ou encore de l'Erable de Montpellier, Orme champêtre, selon humidité du sol.

- **La strate arbustive** sera composée en priorité du Noisetier, Charme, Prunier mirobolant, Sureau, Pommier (reine des reinettes) Eglantier, Prunellier, Viorne aubier et lantane, Troène commun, Cornouiller sanguin, Cornouiller mâle, Genévrier commun, Bourdaine, Camerisier à balais, Aubépine, Chèvrefeuille, Buis, Fusain d'Europe, Houx, If, Groseillier commun, Cerisier Sainte-Lucie, Néflier, Cognassier, Nerprun purgatif...

- **La strate herbacée**, constituant généralement une banquette en appui des éléments de haut-jet, sera composée d'un cortège de graminées et fleurs sauvages afin de favoriser le développement de l'entomofaune. La gestion préconisée sera une fauche annuelle tardive, par temps chaud et ensoleillé.

Principe de haie au contact de l'espace agricole cultivé



La haie pluri-stratifiée permet un couvert dense sur une portion faible de terrain et crée une transition entre les typologies d'espace. Filtrante, elle se joint généralement avec une noue et un sentier piéton permettant son entretien.

La haie champêtre est quant à elle une haie multisécifique plutôt basse permettant de créer des transition entre les espaces urbains.

B – LES ARBRES

ESPRIT : Tout comme les haies, les arbres contribuent à la biodiversité (au maintien de la diversité des espèces végétales et animales), à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, etc.

Mais les arbres protègent aussi du soleil et du vent, filtrent les vues et agrémentent les jardins et les parcs.

Par ailleurs, les arbres de haut-jet jouent un rôle aussi important dans l'espace naturel, où isolés ils constituent des repères et des niches écologiques, qu'en milieu urbain où disposés en mail ou à l'alignement, ils aident à qualifier les espaces notamment l'espace public et les voies structurantes qu'ils couronnent.

CHAMP D'APPLICATION : Cette OAP concerne en particulier le secteur 1AUh ainsi que les arbres, parcs et jardins repérés au plan de zonage.

ORIENTATIONS : Là encore, il est important de planter des essences « locales » en fonction de la qualité des sols. Ces dernières sont variées :

- le chêne pédonculé, le chêne pubescent, le saule blanc, le pommier, le poirier, le merisier, le noyer, le charme, le châtaignier, l'hêtre, le tilleul, l'aune, l'érable, le cerisier à fruits...

Quelques exemples de plantations

Noyer



L'arbre qui structure l'espace

Le mail qui marque une entrée ou conforte une voie principale...



Chêne vert



Chêne pédonculé

L'allée plantée qui assure une transition, sert de repère et protège...



C – LE FLEURISSEMENT

ESPRIT : Le fleurissement le long des chemins, des façades et des murs de clôture favorise le développement de la biodiversité. Il permet aux habitants de s'approprier leur environnement proche et d'améliorer le cadre de vie. Enfin avec l'interdiction de l'usage des produits phytosanitaires, en permettant de limiter l'entretien des kilomètres de voiries et de trottoirs, le fleurissement devient aussi une source d'économie pour les collectivités.

CHAMP D'APPLICATION : Cette OAP concerne la zone U et le secteur 1AUh ainsi que les parcs et jardins repérés au plan de zonage.

ORIENTATIONS :

- **Conserver les plantations spontanées de rue ;**
- **Dans les futures opérations, ne pas hésiter à fleurir les pieds de murs et les espaces communs (placettes, espaces verts...) ;**
- **Éviter les essences exotiques, sensibles au gel,**
- **Préférer des essences locales et rustiques, plus résistantes :** Arabis, Vergerette, Giroflées, Violette odorante, Lamier blanc, Campanule des Carpates, Marjolaine commune, Armoise, Thym serpolet, Iris, Oeillet, Valériane, Géranium vivace, Rose tremière, Verveine officinales, Sallcaire, Euphorbe, Camomille romaine, Lavande, Marguerite commune, Origan, Primevère officinales, Coquelicot, Bourrache, Oyat, Brome stérile, etc.



Bourrache



Camomille romaine



Valériane rose et Acanthe



Oeillet d'Inde



Violette



Campanules et Graminées