

# Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune de **SAINT-HIPPOLYTE**

## PIECE N° 3.0

Mairie de Saint-Hippolyte  
Place de Verdun  
17430 SAINT-HIPPOLYTE

**URBAN HYMNS**  
Place du Marché  
17610 SAINT-SAUVANT



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
Révision	9/11/2016	21/11/2019		19/07/2022

*Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal en date du :*

*Le maire :*





## INTRODUCTION

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 Renouveau 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.

Le projet contient ainsi **quatre orientations de secteur**, toutes pour du développement résidentiel.

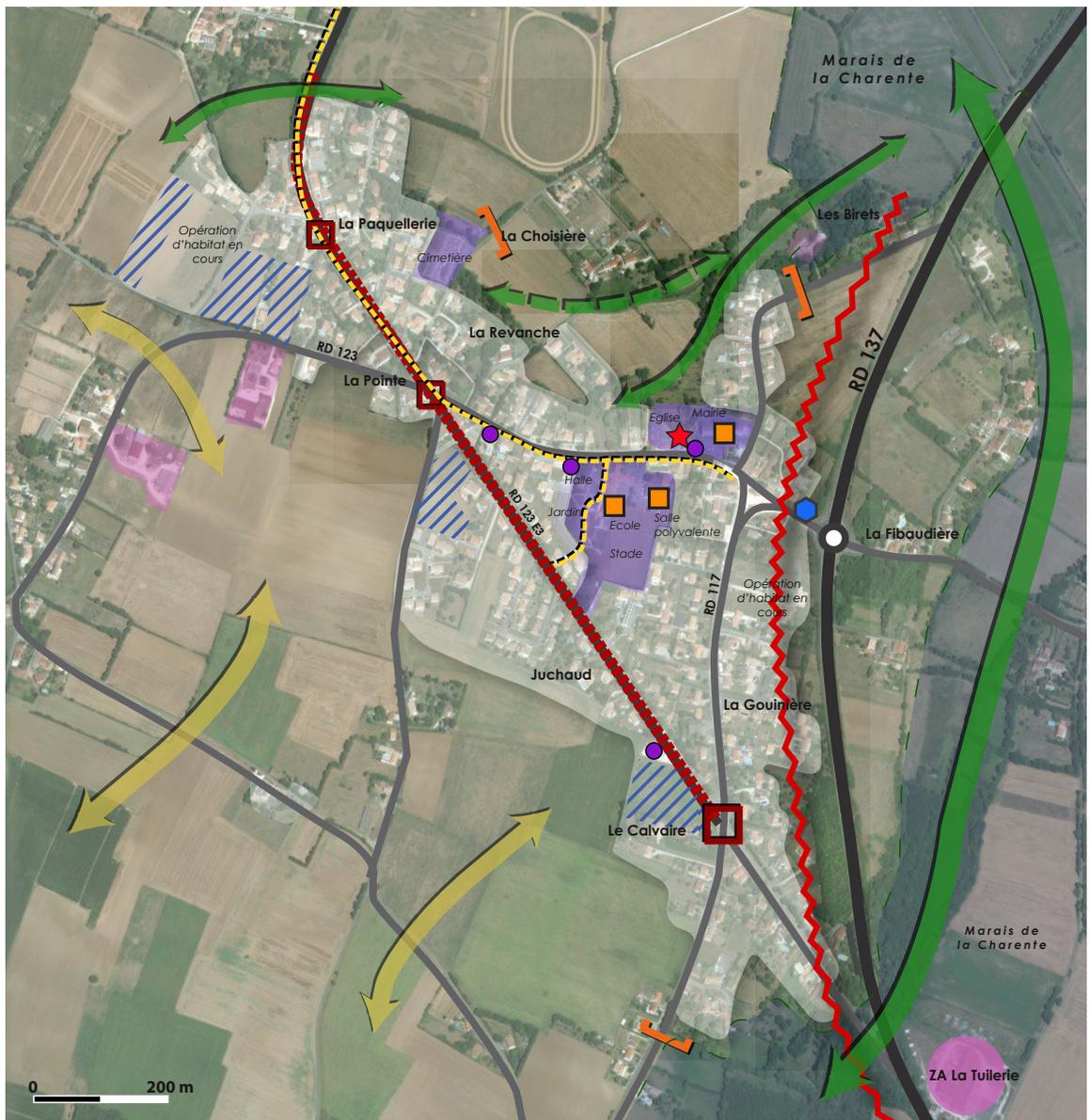
Il contient également **sept orientations d'aménagement thématiques** :

- LA GESTION DES EAUX PLUVIALES
- MOBILITE ET DEPLACEMENTS
- DENSITE ET FORMES URBAINES
- LE BATI TRADITIONNEL
- LES PLANTATIONS
- LES CLOTURES
- LE DEFI ENERGETIQUE



## A- LES ORIENTATIONS DE SECTEUR





### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

La maîtrise du développement urbain

-  Protéger les continuités écologiques
-  Préserver les coupures agricoles
-  Proscrire l'étalement urbain linéaire
-  Renforcer les capacités résidentielles du bourg
-  Inscrire les projets de développement résidentiel au sein de l'enveloppe urbaine ou dans la continuité du bourg
-  Soutenir les commerces et services de proximité
-  Conforter les équipements
-  Poursuivre les projets visant à valoriser et sécuriser les traverses de bourg (RD123E3)
-  Sécuriser les carrefours dangereux
-  Renforcer les liaisons douces
-  Réfléchir à la mise en place d'une aire de co-voiturage
-  Intégrer les nuisances générées par la RD 137
-  Prendre en compte la présence d'exploitations agricoles
-  Contenir le développement de la ZA conformément aux exigences de la loi « littoral »

## 1.1. Rue de la Paquellerie / Rue de la Pointe

### 1.1.1 Constat et enjeux

A l'entrée ouest du bourg, ce terrain de 1.4ha est desservi par la rue de la Paquellerie et la rue de la Pointe.

L'agencement du terrain de projet présente des contraintes pour son aménagement. En effet, celui-ci est composé en son centre par une parcelle en lanière d'habitation individuelle. Celle-ci contraint les possibilités d'organisation spatiale du quartier. Tout comme la présence d'une exploitation agricole face au site qui justifie de reculer les constructions d'habitation. Il a été retenu de respecter un recul de 80 mètres depuis les limites des bâtiments agricoles.

La présence de haies et d'un muret de pierre est un atout paysager que l'opération d'aménagement devra préserver.

L'accès au terrain devra être privilégié par la rue de la Paquellerie, route d'affluence faible et qui dessert déjà un lotissement sur sa partie ouest pour limiter les accès depuis les routes départementales.

### 1.1.2 Programmation

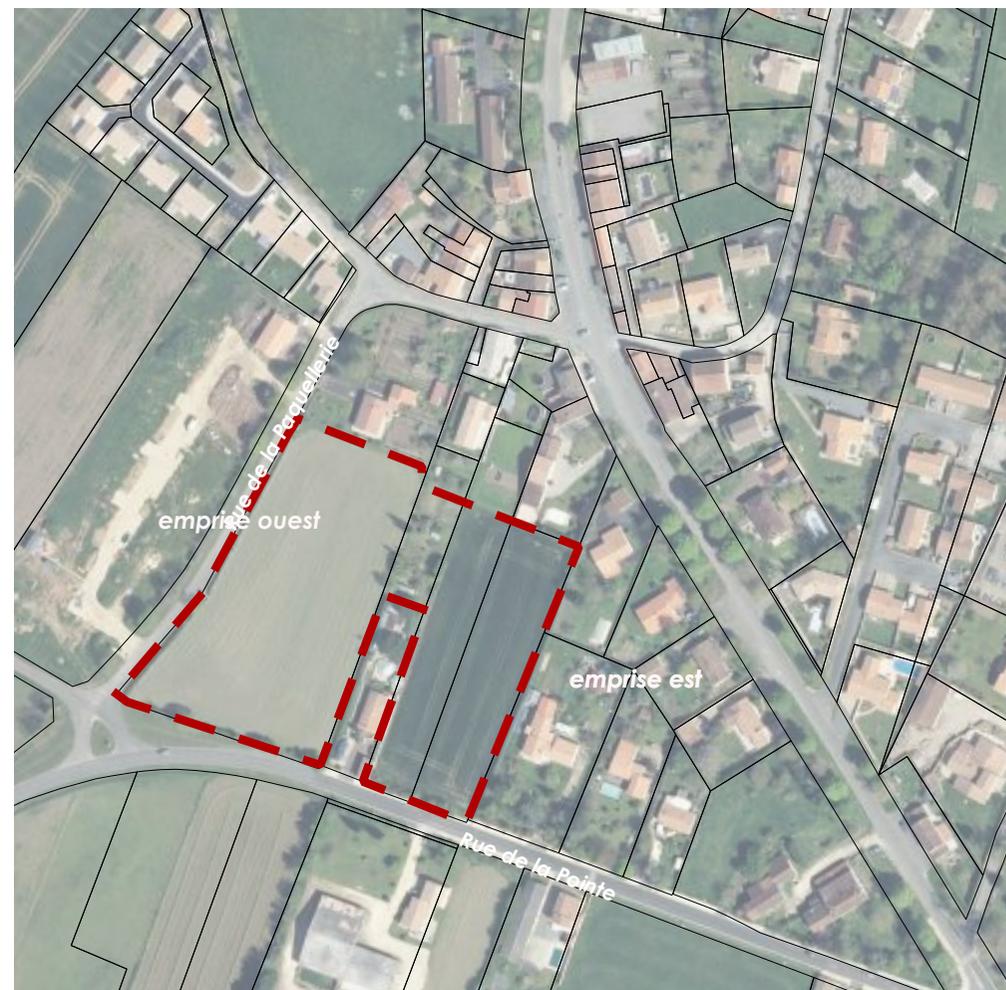
- Conforter les capacités d'accueil résidentiel du bourg et poursuivre un objectif de mixité
- Garantir l'intégration paysagère du nouveau quartier
- Préserver le muret de pierre et les haies en présence (sauf accès)
- S'assurer des possibilités de raccordement des futurs logements à l'assainissement collectif, à défaut conditionner la réalisation des opérations à l'adaptation du réseau. Il convient d'insister sur le fait que l'assainissement collectif est impératif pour travailler la forme urbaine sans contraintes en termes de densité et pour lutter contre les risques de pollution.

#### Echéance programmée pour l'aménagement du secteur 1AU



0 à 5 ans à 10 ans et plus

Vue aérienne du site



#### État des contraintes d'aménagement du site

Surface : 1.4 ha

<b>Desserte</b>		
<b>Assainissement</b>		Assainissement collectif
<b>Défense incendie</b>		Défenses contre l'incendie situées à proximité

### 1.1.3 Le parti d'aménagement

**1 Desservir l'emprise Est par un accès groupé depuis la rue de la Pointe et aménager un espace public paysager d'entrée de quartier :** Il s'agit de créer un accès groupé sécurisé et une placette d'entrée impliquant **un retrait minimum des futures habitations de 80 mètres par rapport aux premiers bâtiments agricoles**. Cet espace qui servira de zone « tampon » avec l'exploitation au sud du site, devra être paysager et présenter une largeur suffisante pour permettre de créer un écran vert mais aussi de gérer du stationnement visiteur, ainsi qu'un point de collecte des déchets ménagers.

**2 Renforcer et entretenir la haie le long de la Rue de la Pointe sur les deux parties du site :** Il faut préserver cette haie qui appartiendra aux espaces communs de l'opération ou aux espaces verts communaux. Elle sera accompagnée d'une bande suffisante pour en garantir l'entretien. Au sein du nouveau quartier porter un soin particulier au fleurissement (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux plantations).

**3 Conserver autant que possible le muret de pierres le long de la Rue de la Paquellerie :** Ce mur est un repère et il convient d'en limiter les percements pour accéder uniquement.

**4 Desservir l'emprise Ouest par la Rue de la Paquellerie :** Pour sécuriser les accès et conserver le mur en présence, les accès individuels seront proscrits au profit d'un voire deux accès groupés maximum en retrait du carrefour des voies départementales. Au sein de l'opération, le projet devra s'appliquer à réduire autant que possible les surfaces de voirie avec si possible un sens de circulation (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la mobilité et aux déplacements).

**5 Connecter les deux opérations via à minima une liaison douce transversale :** Il s'agit de se donner les moyens d'assurer la fluidité des déplacements et en particulier des déplacements doux

**6 Traiter les eaux pluviales à l'échelle du site :** Le projet devra prévoir des dispositifs adaptés au sol et prendre en compte le sens d'écoulement des eaux. Ces espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales devront être intégrés avec un soin particulier sur le plan paysager. Une gestion dite à ciel ouvert (avec des noues enherbées) sera privilégiée (se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales).

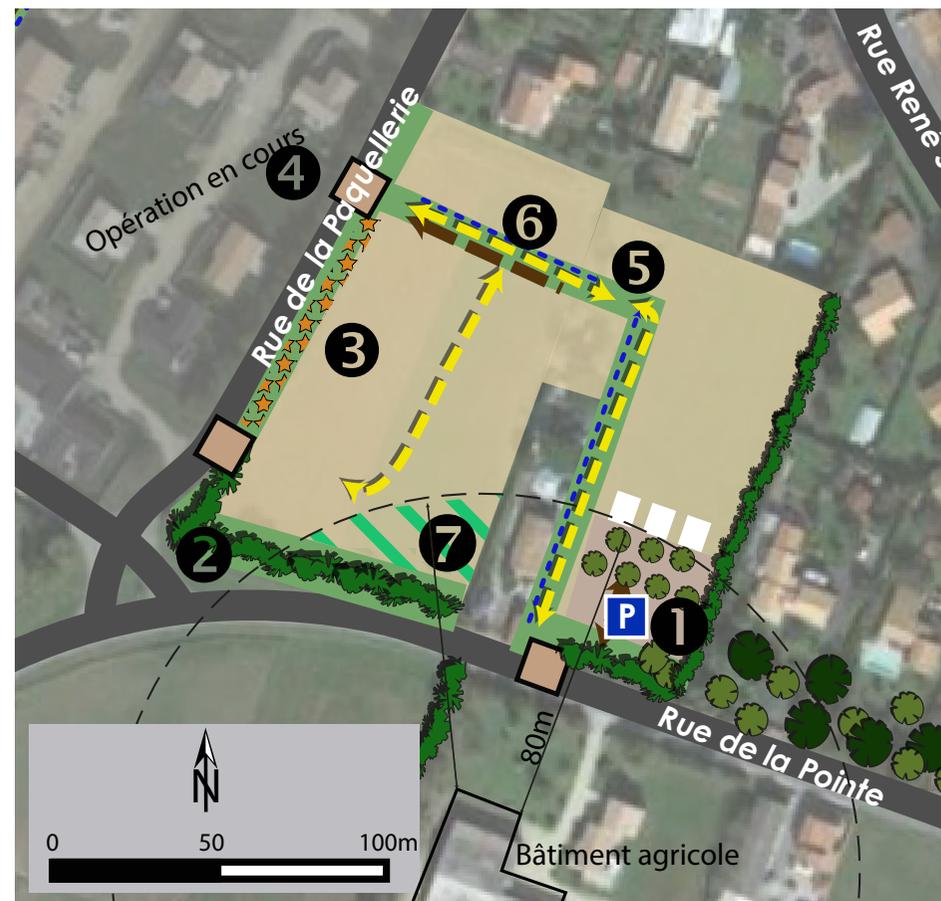
**7 Travailler la forme urbaine en proposant une densité minimum de 15 à 16 log/ha :** Il conviendra donc d'optimiser l'espace mais aussi de **diversifier la taille et la forme des lots** et de privilégier un programme avec des statuts de logements différents : locatif, accession à la propriété... (Se référer à l'orientation d'aménagement relative à la densité). Attention, il faut intégrer au projet un principe d'espace tampon et de retrait des habitations depuis les bâtiments agricoles tel qu'affiché sur le schéma

- Zone résidentielle
- Liaison routière
- Muret à préserver
- Liaison douce
- Espace vert
- Principe premières implantations
- connexion viaire
- Arbres à préserver
- Stationnements groupés
- Haies à créer ou à préserver
- Espace tampon (jardins, placette...)
- Dispositifs potentiels de gestion des eaux pluviales (noue le long des voies...)

Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)

	Surface (ha)	Surface d'espaces verts/VRD	Taux de densité brute minimum projeté	Nombre de logements minimum
Secteur 1AU	1,4	30 %	15 à 16 log/ha	22

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



## 1.2. Rue de Juchaud / Rue René Seguin

### 1.2.1 Constat et enjeux

Situé le long de l'axe principal de la commune (Rue René Seguin), ce terrain de 7 890 m<sup>2</sup> est actuellement utilisé à des fins agricoles. Il est desservi par la rue de Juchaud et la rue René Seguin.

### 1.2.2 Programmation

- Conforter les capacités d'accueil résidentiel du bourg et poursuivre un objectif de mixité
- Optimiser l'espace via la réalisation d'une opération d'ensemble
- Réaliser un aménagement de coeur de bourg qualitatif.
- S'assurer des possibilités de raccordement des futurs logements à l'assainissement collectif, à défaut conditionner la réalisation des opérations à l'adaptation du réseau. Il convient d'insister sur le fait que l'assainissement collectif est impératif pour travailler la forme urbaine sans contraintes en termes de densité et pour lutter contre les risques de pollution.

Vue aérienne du site



#### Echéance programmée pour l'aménagement du secteur 1AU



0 à 5 ans à 10 ans et plus

#### Etat des contraintes d'aménagement du site

Surface : 0.8ha

Desserte	■	
Assainissement	■	Assainissement collectif
Défense incendie	■	Défenses contre l'incendie situées à proximité

## 1.2.3 Le parti d'aménagement

- 1 **Prévoir un accès depuis la rue de Juchaud tout en conservant la haie le long de la voie** : Les accès individuels seront proscrits le long de cette voie au profit d'un accès groupé. Cet accès pourrait être mutualisé avec l'accès aux parcelles voisines au sud du site et pourrait se connecter à la rue René Seguin. L'impasse sera néanmoins tolérée à l'image des opérations au sud du site mais sera alors accompagnée d'un espace public paysager, d'un point de collecte des déchets ménagers (si besoin) et prolongée d'un cheminements doux traversant le quartier.
- 2 **Regrouper le stationnement** : Il convient d'éviter la dilution de l'automobile au sein de toute l'opération au profit de stationnements regroupés en lien avec les espaces publics (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la mobilité).
- 3 **Conserver la haie le long de la rue de Juchaud** : Cette dernière doit être préservée voire renforcée pour son rôle à la fois de filtre paysager et de pare-vent. Au sein de l'opération, de nouvelles plantations seront également à prévoir pour préserver une ambiance rurale et une attention toute particulière sera portée au traitement paysager des abords de la rue René Seguin avec le maintien ou la plantation de nouveaux arbres de haut jet (se référer à l'orientation d'aménagement relatives aux plantations).
- 4 **Assurer la fluidité des déplacements doux** : Il convient de créer une liaison douce traversante permettant de relier la rue de Juchaud et la Rue René Seguin et de se connecter aux quartiers adjacents. Il s'agit de renforcer le maillage de cheminements doux qui peuvent être dissociés de la voirie.
- 5 **Travailler la forme urbaine en respectant un taux de densité brute de 20 log/ha minimum** : Compte tenu de sa situation privilégiée en cœur de bourg, cette opération sera propice à recevoir des petits logements et des logements locatifs. Il sera donc exigé un travail sur la composition urbaine (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la densité et aux formes urbaines).
- 6 **Traiter les eaux pluviales à l'échelle du site** : Le projet devra prévoir des dispositifs adaptés au sol et prendre en compte le sens d'écoulement des eaux. Ces espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales devront être intégrés avec un soin particulier sur le plan paysager (se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux).

- Zone résidentielle
- Espace vert
- Connexion viaire
- Stationnements groupés
- Liaison douce
- Arbres à préserver
- Haies à créer ou à préserver
- Dispositifs de gestion des eaux pluviales

Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)				
	Surface (ha)	Surface espaces verts/VRD	Taux de densité brute minimum projeté	Nombre de logements minimum
<b>secteur 1AU</b>	0,8	25%	20 log/ha	16

*Le tracé des voies, des connexions et stationnements et des dispositifs de gestion des eaux 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.*



## 1.3. Rue René Seguin

### 1.3.1 Constat et enjeux

Ce terrain correspond à une grande parcelle de 0.8ha. Elle se situe dans la continuité du bourg le long de la rue René Seguin entre deux parcelles bâties. Elle s'ouvre dans la profondeur sur un espace de grande culture dont elle récupère les eaux.

Elle jouxte aussi un commerce et fait face à l'arrêt de bus.

Il s'agit actuellement d'un espace naturel (friche) qui présente quelques sujets intéressants en termes de biodiversité comparé aux autres secteurs à urbaniser.

Les enjeux seront ainsi principalement des enjeux de desserte sécurisée, de mise en valeur et préservation d'une certaine biodiversité, de gestion des eaux pluviales et de traitement des franges au contact de l'espace agricole.

### 1.3.2 Programmation

- Conforter les capacités d'accueil résidentiel du bourg
- Optimiser un terrain pour partie en friche enclavé dans la zone résidentielle
- Mettre en valeur la végétation en présence (arbres)
- Aménager dans un souci de sécurité des déplacements.
- Prendre en compte le ruissellement des eaux en amont du site
- S'assurer des possibilités de raccordement des futurs logements à l'assainissement collectif, à défaut conditionner la réalisation des opérations à l'adaptation du réseau. Il convient d'insister sur le fait que l'assainissement collectif est impératif pour travailler la forme urbaine sans contraintes en termes de densité et pour lutter contre les risques de pollution.

#### Echéance programmée pour l'aménagement du secteur 1AU



0 à 5 ans à 10 ans et plus

Vue aérienne du site



#### Etat des contraintes d'aménagement du site

Surface : 0.8ha

Desserte



Assainissement



Assainissement collectif

Défense incendie



Défenses contre l'incendie situées à proximité

### 1.3.3 Le parti d'aménagement

**1 Proscrire les accès individuels sur la rue René Seguin au profit d'un accès groupé sécurisé le plus en retrait possible du carrefour des voies départementales (1213E3 et 117) :** Le projet pourrait ainsi être l'occasion de requalifier les abords de l'épicerie et de mutualiser les accès.

**2 Réduire les surfaces dédiées à la voiture tout en se donnant les moyens d'étendre les réseaux et la voie pour desservir les terrains dans la profondeur et préserver une ouverture visuelle sur l'espace agricole :** Un sens de circulation pourra ainsi être mis en place (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la mobilité et aux déplacements). Dans la même logique, regrouper les places de stationnements visiteurs pour ne pas les diluer dans toute l'opération. Il s'agira d'aménager des placettes en lien avec les espaces verts de l'opération.

**3 Assurer la fluidité des déplacements et promouvoir les déplacements doux :** Il s'agit de créer des cheminements permettant de connecter le site au tissu environnant et à l'arrêt de bus et prévoir des possibilités de desserte dans la profondeur.

**4 Valoriser la végétation en présence et ne pas négliger les espaces verts pour conserver l'ambiance champêtre et la qualité du site :** Préserver les plantations le long de la rue René Seguin et planter les franges au contact de l'espace agricole d'une haie de type bocagère jouant le rôle de filtre paysager... Au deà, au sein de l'opération, penser au fleurissement et créer des espaces verts réintroduisant de la biodiversité en maintenant autant que possible les sujets existants ou en plantant de nouveaux (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relatives aux plantations).

**5 Travailler la forme urbaine en proposant une densité minimum de 16 log/ha :** Tracer autant que possible des parcelles en lanières en prenant en compte l'exposition solaire et proposer de la continuité (ou semi continuité) ou encore de la hauteur (R+1) (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la densité). Il conviendra en outre de **diversifier la taille et la forme des lots** avec de plus grands lots sur les extérieurs et de privilégier un programme avec des statuts de logements différents (locatif, accession à la propriété...).

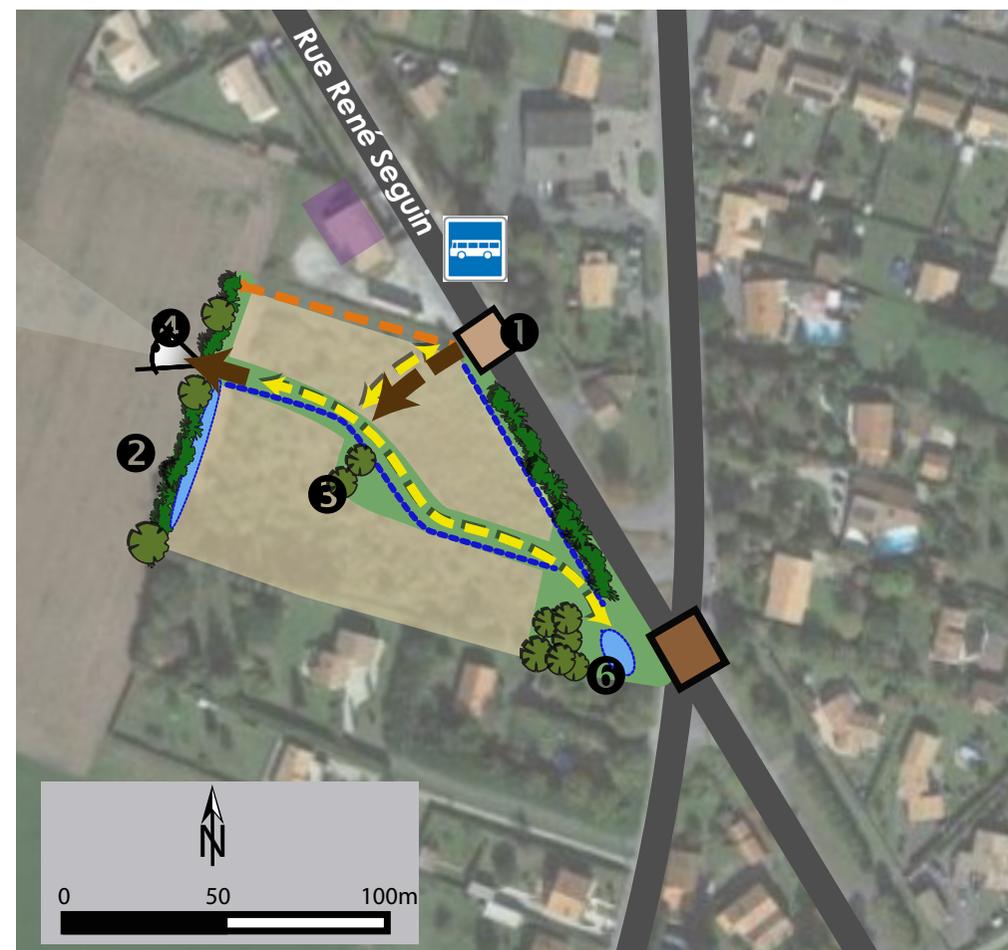
**6 Traiter les eaux pluviales à l'échelle du site :** Le projet devra prévoir des dispositifs adaptés au sol et prendre en compte le sens d'écoulement des eaux. Ces espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales devront être intégrés avec un soin particulier sur le plan paysager et être associés aux espaces verts pour valoriser le nouveau quartier (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la gestion des eaux pluviales).

- Zone résidentielle
- Espace vert
- Épicerie
- Connexion viaire
- Carrefour à sécuriser
- Liaison routière
- Liaison douce
- 🌳 Arbres à préserver ou à planter
- 🌿 Haies à créer ou à préserver
- 💧 Dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Chemin d'accès aux terrains agricoles

Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)

	Surface (ha)	Surface espaces verts/VRD	Taux de densité brute minimum projeté	Nombre de logements minimum
secteur 1AU	0.8	30%	16 log/ha	13

*Le tracé des voies, des connexions et stationnements et des dispositifs de gestion des eaux 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- LES ORIENTATIONS THÉMATIQUES**



# 1. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET PRÉSERVATION DES MILIEUX AQUATIQUES



La commune est dotée d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales, il convient donc pour tout aménagement de se référer à ce schéma.

**ESPRIT :** Toute nouvelle construction entraîne une imperméabilisation des sols qui peut générer des ruissellements potentiellement sources de risques d'inondations et de pollutions diffuses. Il est donc essentiel dans tous les projets d'aménagement et de construction d'aborder très en amont la question des eaux pluviales.

Pour rappel, le principe consiste à gérer les eaux à l'échelle du terrain d'assiette de chaque opération individuelle ou groupée et les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur. Celui-ci doit en principe réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération.

Or selon l'importance des flux, des caractéristiques du site et du sol ou encore de la nature du projet, seule une étude hydraulique, basée sur des tests de percolation, pourra définir précisément la nature des ouvrages, leur dimensionnement et leur implantation.

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

## ORIENTATIONS :

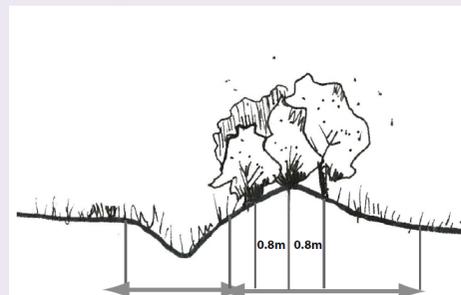
- Réduire les quantités d'eaux pluviales rejetées dans le réseau et dans le milieu naturel ;
- Favoriser l'infiltration (sauf dans les secteurs de présomptions de cavités), en limitant le processus d'imperméabilisation des sols et en mettant en place des ouvrages permettant une régulation des flux lorsque l'infiltration n'est plus suffisante ;
- Favoriser l'implantation de végétation permettant une meilleure évapotranspiration ;
- Garantir l'insertion paysagère des dispositifs ;
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, appréhender les dispositifs de gestion des eaux pluviales en parallèle des réflexions sur les espaces verts ou encore les cheminements doux... Pour si possible leur attribuer une dimension « plurifonctionnelle » et qu'ils participent au mieux à valoriser les futurs aménagements.

## 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 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.

**Exemples de dispositifs :**  
**Fossé accompagné d'une haie**

\*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.

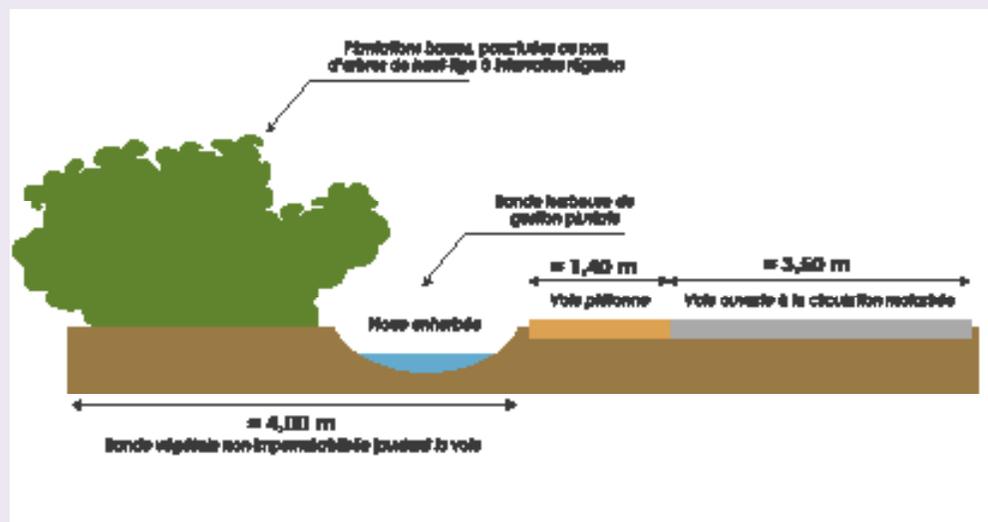




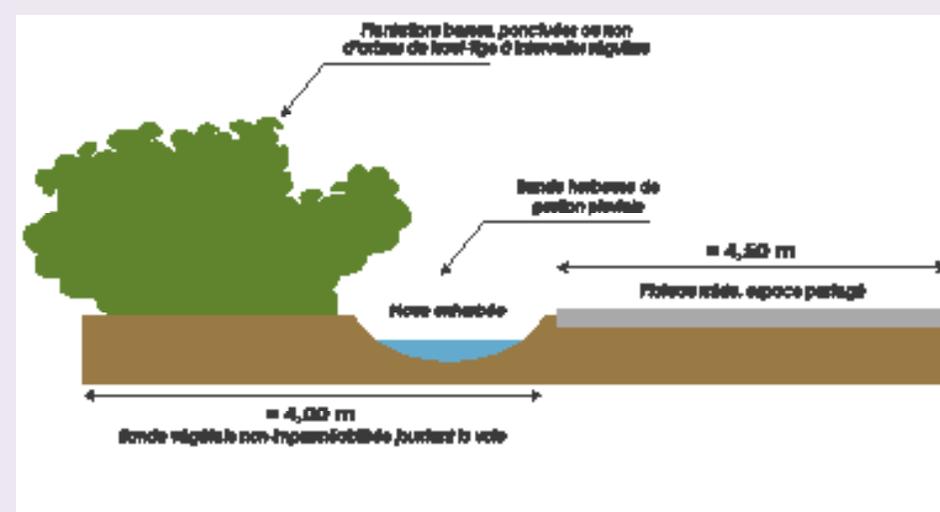
## Illustrations\* : Voirie et gestion des eaux pluviales

\*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 n° 1 - Voirie, espace piéton distinct et frange végétale



Profil de principe n° 2 - Espace partagé doublé d'une frange végétale



## 2. MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

**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 le secteur 1AUh du présent PLU.

### ORIENTATIONS SUR LA VOIRIE :

- **Échanger avec 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 ;
- **Adapter le gabarit des voies et notamment la largeur de chaussée** aux flux et à leur fonction (desserte principale, secondaire, voie en double sens ou en sens unique) tout en prenant en compte les exigences du SDIS ; Il s'agira de réduire autant que possible la place de l'automobile dans les futures opérations ;
- **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 « 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 du SDIS l'exigent ou si cela découle d'un parti d'aménagement visant effectivement à réduire la place de la voiture au sein des futurs aménagements. 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.
- **Sécuriser les accès :** pour les accès « véhicules » le long des routes départementales, les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement hors agglomération et à une distance minimale de 5 mètres du bord de la chaussée en agglomération. En agglomération, cette distance minimale pourra ne pas être exigée lorsqu'il n'est pas possible de réaliser une implantation en recul ou lorsque l'arrêt sur la voie publique devant le portail ne présente pas de danger pour les usagers de la route. L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement,

### ORIENTATIONS SUR LE STATIONNEMENT VISITEURS :

- Regrouper les stationnements visiteurs aux entrées de quartier et/ou au niveau de placettes au sein des différentes opérations 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...) **penser à mutualiser les aires de stationnements si possible pour économiser l'espace ;**
- **Privilégier des aires de stationnements perméables pour tout ou partie.**

### 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/cyclos...
- **Se connecter aux liaisons douces ou chemins existants dans un souci de continuité ;**
- **Veiller à 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.**

#### Illustrations\* :



\*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.

### 3. DENSITÉ ET FORMES URBAINES

#### A – UNE FORME URBAINE ADAPTÉE

**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'opération 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, des espaces de jardins, des constructions plus diversifiées et évolutives avec une variété de fonctions, d'usages et de pratiques.

**CHAMP D'APPLICATION :** Cette OAP concerne le secteur 1AUh 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.
- **Laisser une large place au végétal.** Dans les opérations les plus denses, **les espaces verts sont essentiels pour de nombreuses raisons (gestion des eaux, valeur paysagère et naturelle, usage récréatif...).** Ils pourront ainsi prendre la forme de jardins collectifs ou encore d'aires de jeux pour les enfants.... De même, il conviendra de ne pas négliger le fleurissement et les plantations.
- Repenser les formes de parcelles en privilégiant les parcelles en lanières ;
- Implanter davantage les constructions à l'alignement et en continuité ou semi continuité pour libérer des vrais espaces de jardins (cf page suivante) ;
- Ne pas s'interdire les constructions en hauteur, au contraire (R+1).

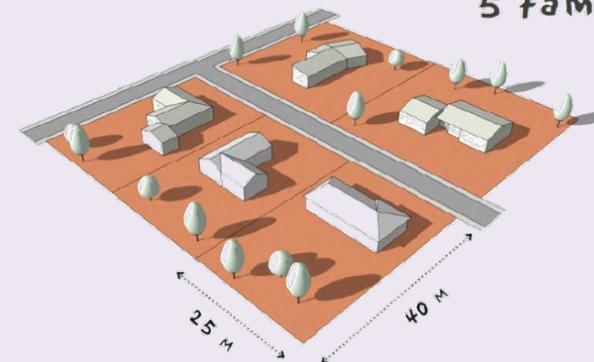
Les illustrations graphiques ci-contre sont exposées à titre pédagogique et devront alimenter les échanges entre les services en charge de l'application du droit des sols et les futurs opérateurs.

#### LA MAISON AU MILIEU DE LA PARCELLE : FACTEUR D'INCONFORT

.... CONTRAIREMENT À CE QUE L'ON CROIT

5.000 M<sup>2</sup> c'est :

5 terrains de 1.000 M<sup>2</sup>  
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 M<sup>2</sup>  
10 familles



la maison implantée près de la voie libère une grande surface pour le jardin

protégé par les constructions, le jardin est à l'abri des regards de la rue

Le saviez-vous ?

Les 10 maisons ci-dessus occupent ensemble un demi-hectare, ce qui représente une densité nette (sans prendre en compte les surfaces des voies et des espaces publics) de 20 logements à l'hectare.

Si l'on considère la consommation réelle de foncier en prenant en compte les voies et l'espace public, cette densité est alors seulement d'environ 17 logts/ha.

les terrains plus petits sont moins chers tout en offrant de nombreuses possibilités d'évolution = divisions et extensions

## B – UNE FORME URBAINE RÉFLÉCHIE

**ESPRIT :** La densité qui se traduit par une réduction de la taille des parcelles implique de mieux réfléchir l'implantation des constructions pour éviter la maison en plein cœur de parcelle, source de gaspillage...

En outre, la maison est une construction qui doit pouvoir évoluer dans le temps pour s'adapter aux besoins du foyer. Il faut donc anticiper, là encore en implantant correctement la construction !

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

### ORIENTATIONS :

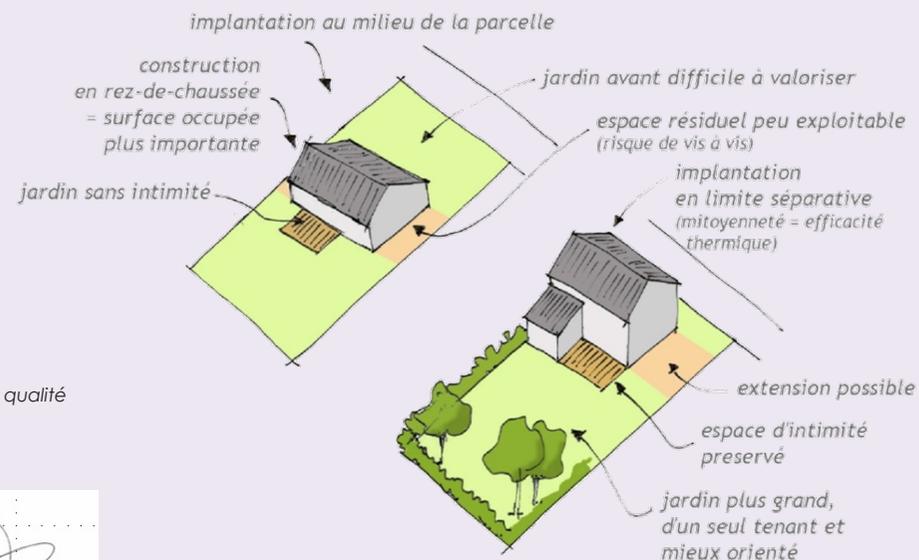
#### Penser l'implantation dans un souci :

- d'harmonie avec le contexte existant ;
- d'optimisation d'espace (pour se donner des possibilités d'évolutions : densifications, extensions, annexes) ;
- de performance énergétique ;
- de courtoisie solaire ;
- de réduction des vis-à-vis entre les bâtiments et d'intimité.

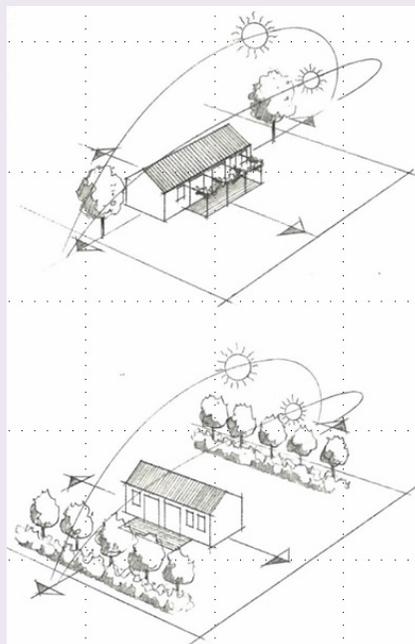
Les illustrations graphiques ci-contre sont exposées à titre pédagogique et devront alimenter les échanges entre les services en charge de l'application du droit des sols et les futurs opérateurs.

### Exemple d'implantations et de volumétrie favorables

#### Une implantation réfléchie pour une construction évolutive...



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



#### Une implantation prenant en compte l'exposition solaire

L'orientation Nord-Sud est la plus avantageuse. Elle permet de profiter du soleil au milieu de la journée en hiver, tout en permettant l'installation aisée de dispositifs de protection contre les surchauffes en été.

L'orientation Est-Ouest, si elle permet d'avoir le soleil toute la journée, est plus contraignante en terme de protection contre le soleil. Le soleil du matin et du soir, rasant qui peut provoquer des surchauffes, est plus difficile à maîtriser.

(Source : CAUE de la Vendée)

## 4. LES CLÔTURES

**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 peut permettre de conserver ou créer des continuités pour les animaux et enrichir la biodiversité...

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 et l'ambiance des lieux qui prime.

**CHAMP D'APPLICATION :** Cette OAP concerne l'ensemble du territoire

### ORIENTATIONS :

- Choisir une clôture en harmonie avec l'ambiance des lieux ;
- Éviter la multiplicité des matériaux ;
- Rechercher la simplicité des formes et des structures ;
- Conserver autant que possible les murs de pierre existant ;
- Ne pas laisser les murs en parpaing brut mais les enduire d'un ton similaire à celui de la construction principale ;
- Porter attention aux clôtures en frange urbaine en proscrivant les clôtures opaques autres que végétales. Le mur plein est ainsi à proscrire sauf s'il s'agit d'un mur de soutènement...

### Quelques contre exemples



### Quelques exemples



## 5. L'HABITAT TRADITIONNEL

**ESPRIT :** Le territoire compte du bâti traditionnel notamment des maisons de bourg ou des maisons bourgeoises qui datent du XIX et du XXème siècle et se distinguent par leurs qualités urbaines et architecturales (volumétrie, aspect, noblesse des matériaux...). Ce patrimoine bâti forge l'identité du territoire et mérite une attention particulière en cas de travaux de restauration, de rénovation, ou encore d'extension...

**CHAMP D'APPLICATION :** Cette OAP concerne toutes les constructions traditionnelles anciennes situées dans les zones Ua, A et N. Ces orientations ne s'appliquent pas aux constructions ayant perdu leur identité architecturale de manière irréversible.

### Rappel des caractéristiques fondamentales du bâti traditionnel

- Les volumes sont simples, de forme rectangulaire,
- Les toitures sont le plus souvent à deux pans de faible pente et en tuile « canal », les toitures à quatre pans sont réservés aux maisons bourgeoises à étage,
- Les façades sont parfaitement plates et en cœur de bourg ou de hameau elles forment un front bâti continu parfois prolongé par les clôtures en pierre,
- L'égout du toit est parallèle ou perpendiculaire à la rue ou à l'espace commun,
- Les façades sont généralement rythmées : elles présentent 2 ou 3 travées ordonnancées sur un principe de composition verticale (fenêtres plus hautes que larges).
- Les teintes des façades sont claires, couleur pierre de pays locale,
- A l'étage, les ouvertures, souvent plus petites, peuvent être carrées.
- Les annexes sont sur l'arrière et donnent sur une ruelle ou sur le jardin.

### ORIENTATIONS SUR L'IMPLANTATION :

- Respecter la compacité et l'unité des constructions entre elles, implantées à l'alignement du domaine public ou de l'espace commun (placette, querreux). Pour la longère, conserver la linéarité sur cour ou jardin.
- Dans les bourgs, conserver les murets de clôtures en pierre assurant la continuité bâtie et profilant l'espace public ; en revanche, dans les écarts, ne pas clôturer les anciens communs (querreux)
- Conserver les plantations spontanées de rue.

### ORIENTATIONS SUR LES COUVERTURES :

- En cas de restauration, respecter la volumétrie originelle - la toiture est traditionnellement à deux pans de faible pente ou à quatre pans pour les maisons bourgeoises à étage. Pour les extensions, les toitures terrasses sont tolérées dès lors qu'elles ne perturbent pas la volumétrie d'ensemble et s'insèrent harmonieusement.
- Respecter la couverture d'origine c'est à dire les tuiles « canal » tige de botte dans le respect des tons d'origine ou les ardoises.
- Conserver les épis de faîtage.

### Quelques exemples





## ORIENTATIONS SUR LES OUVERTURES ET LES VÉRANDAS

- Respecter l'ordonnancement des ouvertures et leur proportions verticales,
- Adapter les nouvelles occupations à l'organisation du bâti d'origine et aux ouvertures existantes et non l'inverse.
- 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 arrières, 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.

## ORIENTATIONS SUR LES ELEMENTS TECHNIQUES

- 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 maison. Les éléments techniques doivent en outre être le plus discrets possible depuis le domaine public. Quant aux panneaux solaires, privilégier leur installation parallèlement à la pente existante du toit.

## ORIENTATIONS SUR 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 d'origine des enduits, localement sont claires (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

## 6. LES PLANTATIONS

### 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. En effet cette dernière permet d'assurer une transition entre l'urbain et les terres cultivées en évitant les effets d'intrusion de l'urbanisation ou de grignotage des espaces agricoles... 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 en particulier le secteur 1AUh ainsi que les haies et espaces à planter repérés au plan de zonage.

#### ORIENTATIONS :

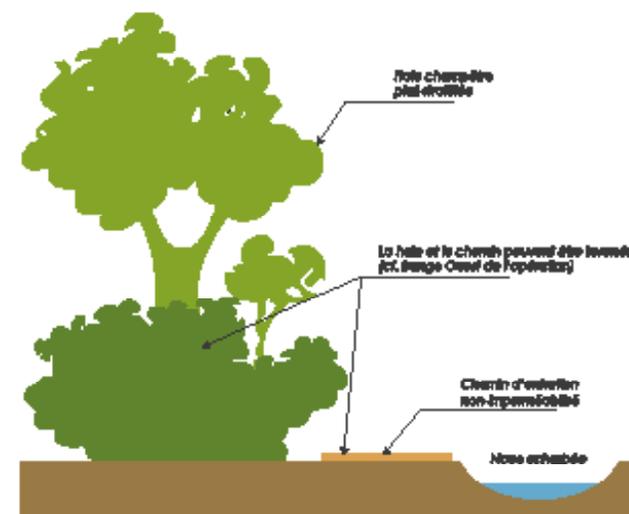
- Adapter le parti-pris de plantations en fonction du rôle attendu de la haie et du contexte dans lequel elle s'insère (naturel ou urbain...);
- Etudier chaque site d'implantation avec soin afin de déterminer exactement les essences à planter.
- Planter dans la continuité et en cohérence avec les haies bocagères environnantes ;
- Pour 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 pluristratifiée, autrement dit composée au minimum de deux strates parmi les strates sous-arbustive, 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 (CREN) ou au conservatoire botanique National Sud-Atlantique ([www.cbnsa.fr](http://www.cbnsa.fr)). 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, Frêne élevé, 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 la haie en frange urbaine



## 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...

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 frêne, le pommier, le poirier, le merisier, le noyer, le charme, le châtaignier, l'hêtre, le tilleul, l'aulne, l'érable, le cerisier à fruits...

### Quelques exemples de plantations



Chêne vert



Chêne pédonculé

### L'arbre qui structure l'espace

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



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.

### Quelques exemples de plantations



Bourrache



Camomille romaine



Valériane rose et Acanthe



Ceillet d'Inde



Violette



Campanules et Graminées

## 7. LE DÉFI ÉNERGÉTIQUE

**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.

### 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 au maximum des constructions d'habitation voisines.

*\*Les illustrations 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.*

### Illustrations\*

