

Commune de

LA FAYE

PIECE N° 3.0

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Elaboration prescrite par la délibération du Conseil Municipal en date du	17/03/2009
Plan Local d'Urbanisme arrêté en date du	23/03/2015
Plan Local d'urbanisme approuvé en date du	12/05/2017

Cachet de la mairie	Signature



Ce document a été étudié par :



SCAMBIO Urbanisme
Urbaniste
3C Grand Chemin - Les Haies - 17290 VIRSON
scambio.urbanistes@gmail.com
06 88 35 00 09



Gérard GARBAYE
Conseil en Environnement
350, avenue du Maréchal de Lattre
de Tassigny
33200 BORDEAUX
gérard.garbaye@gmail.com



URBAN hymns
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT
05 46 91 46 05
uh@wanadoo.fr

TABLE DES MATIERES

I.	INTRODUCTION	4
II.	SECTEURS FAISANT L’OBJET D’ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	5
II.1.	PORTEE REGLEMENTAIRE ET REPRESENTATION DES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR.....	5
II.2.	TEMPORALITE ET PHASAGE DES OPERATIONS D’AMENAGEMENT.....	6
II.3.	LES SECTEURS FAISANT L’OBJET D’ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	7
III.	IMAGES DE REFERENCE	28
III.1.	URBANISME ET ARCHITECTURE	28
III.2.	EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES.....	29
III.3.	AMENAGEMENTS PAYSAGERS	31

I. INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont pour objet d'apporter des précisions sur les modalités du développement urbain de certains secteurs de la commune.

Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, elles peuvent « porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager » et « prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Elles sont susceptibles de prévoir « les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Le cas échéant, elles sont assorties d'un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

En application de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, « les travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques ».

Ce principe de compatibilité signifie que les programmes d'aménagements urbains à mettre en place ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction de demande d'autorisation d'urbanisme. Un permis de construire ou d'aménager pourra être refusé s'il n'apporte pas la démonstration d'une cohérence avec les orientations d'aménagement de programmation.

Les orientations par secteurs sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement graphique et dans le règlement écrit.

II. SECTEURS FAISANT L'OBJET **D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE** **PROGRAMMATION**

II.1. PORTEE REGLEMENTAIRE ET REPRESENTATION DES **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE** **PROGRAMMATION PAR SECTEUR**

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle.

La légende est établie selon les rubriques suivantes :

- Les éléments de contexte qui permettent de situer le cadre dans lequel s'inscrivent les projets ;
- Les principales affectations sur la base des thèmes : habitat, activités, équipement ;
- Les déplacements pour lesquels sont identifiées les principales voies, axes de transports et modes doux ;
- Les principes d'ordonnancement et d'espace public qui permettent de structurer les aménagements futurs ;
- Les espaces verts de loisirs ;

Les dispositifs d'accompagnement paysager.

Les schémas sont importants car ils donnent une vision globale de l'équipement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence de l'ensemble. Ils doivent servir de point de départ à la réflexion d'urbanisme.

II.2. TEMPORALITE ET PHASAGE DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation.

Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) se mettront en place sur l'intégralité de chaque zone ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à leur urbanisation, à condition :

- Qu'elles soient compatibles avec les conditions d'aménagement de chaque zone définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines.

Cependant, pour la zone AU « Les Caillers », un phasage des opérations est établi de la manière suivante :

- Urbanisation en une seule opération (intégralité de la zone AU) ;
- Urbanisation en deux (2) opérations au maximum. Le découpage est réalisé de telle sorte qu'il garantit la réussite d'un aménagement urbain cohérent à l'échelle de l'ensemble de la zone sans compromettre l'équilibre financier des opérations successives.

Il est à signaler que l'urbanisation par opérations successives n'est pas obligatoire. Un opérateur peut parfaitement envisager la réalisation d'une opération d'aménagement global portant sur l'intégralité de la zone.

II.3. LES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



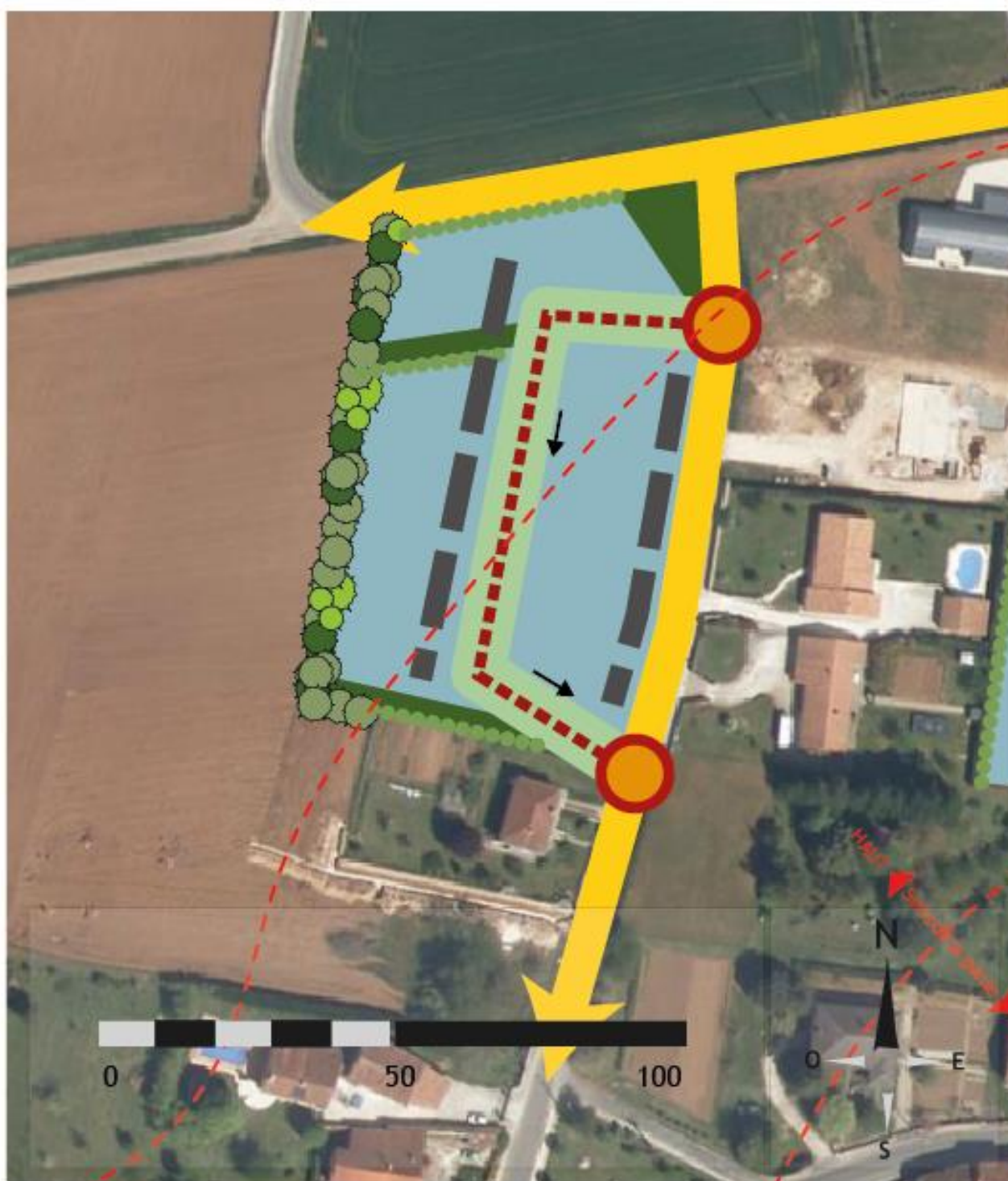
1	LES CAILLERS	Classement (règlement graphique)	AU
		Superficie	0.62ha
I. Description du site		II. Localisation	
Occupations du sol : • Terre agricole cultivée Risques et contraintes : • Aucune contrainte ou aucune nuisance ne grève le site hormis le trafic routier sur la RD180 Topographie : • Terrain globalement plat Environnement naturel, paysager et urbain : • Aucun site d'intérêt écologique, ni aucun corridor ou réservoir de biodiversité n'est concerné • Proximité immédiate du bourg • Le site constituera une limite d'urbanisation au contact des espaces agricoles • Secteur exposé visuellement notamment depuis les voies communales n°9 et n°304 Desserte par la voirie : • Ensemble desservi par la voie communale n°6 et la route départementale n°180			

III. Séquences d'ouverture à l'urbanisation	IV. Photographie
	

IV. DISPOSITIONS POUR L'AMENAGEMENT DE LA ZONE		
	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE TRADUITES DANS LE REGLEMENT D'URBANISME ET LE ZONAGE	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE DONT L'ESPRIT DOIT ÊTRE RESPECTE
IV.1. AFFECTATION	Sont autorisés principalement les logements, l'hébergement hôtelier, les activités économiques compatibles avec la fonction d'habitat (artisanat, commerces,...) ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics <i>(Se référer aux articles 1 et 2)</i>	<i>Sans objet</i>
IV.2. CONDITIONS D'AMENAGEMENT	Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) correspondant à l'intégralité de chaque zone AU ou par tranches successives au grès de la réalisation des équipements nécessaires à leur urbanisation, à condition : - Qu'elles soient compatibles avec les conditions d'aménagement de chaque zone définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; - Que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines. Aménagement à réaliser dans le cadre d'une opération unique ou de deux opérations sans ordre de prévalence. <i>(Extrait du règlement - Article 2)</i>	<i>Sans objet</i>
IV.3. DENSITE	<i>Sans objet</i>	<i>Entre 5 et 7 logements. Les opérations de logements collectifs sont aussi autorisées et peuvent permettre de dépasser ce seuil théorique</i> <i>Taille moyenne des parcelles : 1000m² environ</i>
IV.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées au nu du mur de façade (balcon non compris) à l'alignement ou à 3 mètres des voies et emprises publiques, existantes ou projetées. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantés en limite séparative ou à 3 mètres. <i>(Extrait du règlement - Articles 5 et 6)</i>	<i>Les constructions doivent être organisées en façade urbaine aux abords le long de certaines voies ou portions de voies desservant la zone</i>
IV.5. ARCHITECTURE ET CONFORT THERMIQUE	Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendance, annexe par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. <i>(Extrait du règlement - Article 10)</i>	Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire. Les constructions devront présenter une cohérence architecturale afin de constituer une image harmonieuse du quartier. Toute construction devra faire l'objet d'une vision globale d'aménagement qui garantira la limitation de l'imperméabilisation des sols ainsi qu'une continuité des aménagements paysagers à l'échelle de l'ensemble du site. Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) pourra être réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire. Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions favorisera l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

IV.6. TRAITEMENT DES CONTACTS AVEC LES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET URBAINS / ESPACES VERTS ET ACCOMPAGNEMENT PAYSAGER	Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un (1) arbre de haute tige pour quatre (4) places. Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers collectifs par exemple) doivent être enterrés. <i>(Se référer à l'article 12)</i>	<i>Une bande enherbée d'une largeur d'au moins 5 mètres doublées d'une haie de hauts-jets doit être installée (et entretenue) en limites Nord de la zone.</i> <i>Une haie sera plantée sur la bordure Ouest de la zone.</i> <i>Une proportion approximative de 20% d'espaces publics devra être respectée (voirie de desserte + espaces verts collectifs). Les espaces verts consisteront globalement en la création de surlargeurs enherbées perpendiculaires aux courbes de niveau accompagnant généralement la voirie à créer.</i> <i>Un espace vert non-bâti sera réservé au Nord-Est de la zone pour garantir une bonne visibilité de leur environnement routier aux utilisateurs de la RD180.</i>
IV.7. DESSERTE PAR LA VOIRIE / DIMENSIONNEMENT ET TRAITEMENT DES VOIES INTERNES / LIAISONS DOUCES / STATIONNEMENT	<u>Accès :</u> - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 mètres. <u>Voirie :</u> - Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent. <i>(Se référer à l'article 3)</i>	<u>Desserte :</u> <i>Elle sera assurée par une voie à sens unique de circulation (entrée au Nord et sortie au Sud) créée à partir de la RD180.</i> <u>Traitement des voies internes / Liaisons douces :</u> - Intégration d'espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées en évitant les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols - Plantations d'arbres d'alignement sur les espaces le long des voies ou installation de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles - Aménagement de circulations réservées aux piétons et aux cycles de façon à créer des parcours continus - Respect d'une largeur minimale de 1.50 mètres dégagée de tout obstacle pour les parcours piétons indépendants des voiries <u>Stationnement :</u> - Les stationnements seront intégrés à la parcelle - A l'entrée des parcelles, les stationnements doivent être en partie dissimulés par un rideau de végétation - L'opération d'aménagement pourra prévoir un parc de stationnement restreint dont le traitement pourra permettre, en cas d'inutilisation d'autres pratiques (sportives et ludiques)
IV.8. GESTION DES EAUX PLUVIALES	Les eaux pluviales et de ruissellement sont résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. <i>(Se référer à l'article 4)</i>	L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par : - Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants ; - L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. Bien que stabilisé et drainé, les stationnements ne doivent pas être imperméabilisés Un dispositif de traitement des eaux pluviales pourra être rendu nécessaire au regard des études « Loi sur l'eau ».

V. SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



— Voie de desserte existante

--- Courbes de niveaux

1. Principes de mise en oeuvre des déplacements

--- Voie à sens unique de circulation à créer

— Voie à double sens de circulation à créer

● Retournement à créer

○ Carrefours stratégiques à aménager

→ Sens de circulation

2. Principes d'occupation des espaces à bâtir

■ Secteurs voués à l'implantation d'habitat

3. Principes liés aux aménagements urbains et à l'accompagnement paysager

--- Composition de "façades urbaines" ouvertes sur les espaces collectifs à privilégier

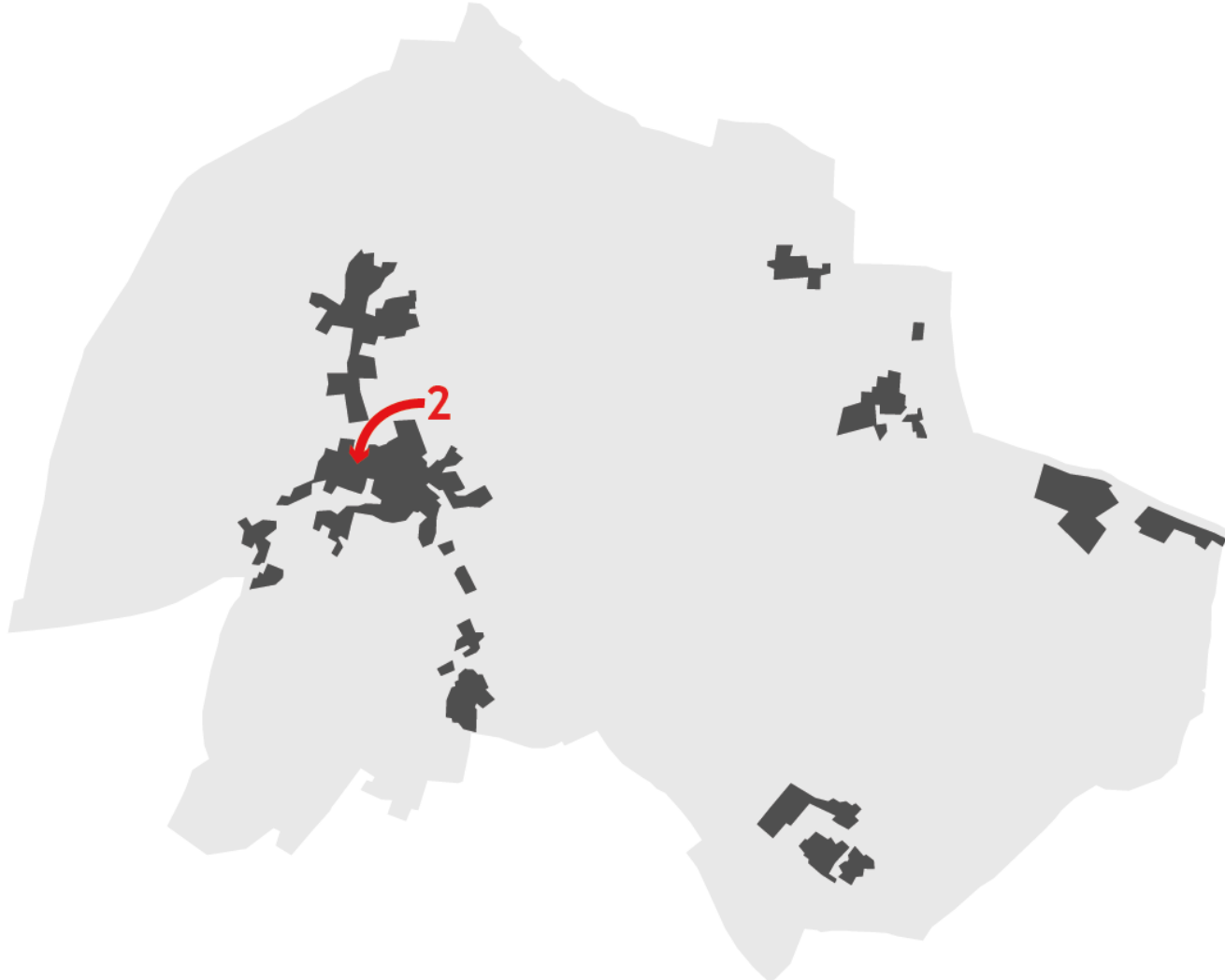
— Accompagnement paysager des voies à créer (déplacements doux, plantations, mobilier urbain, gestion de l'écoulement des eaux superficielles)

■ Espace public (à dominante "végétale") à créer

..... Rideau de végétation à mettre en place (plantation de haies, d'arbres d'alignement)

● Front boisé à créer



2 LE VERGER		Classement (règlement graphique)	AU
		Superficie	1.05ha
I. Description du site		II. Localisation	
Occupations du sol : • Terre agricole cultivée Risques et contraintes : • Aucune contrainte ou aucune nuisance ne grève le site hormis le trafic routier au niveau du carrefour au Nord-Est de la zone Topographie : • Terrain globalement plat Environnement naturel, paysager et urbain : • Aucun site d'intérêt écologique, ni aucun corridor ou réservoir de biodiversité n'est concerné • Proximité immédiate du bourg • Le site est inclus dans l'enveloppe urbaine du bourg • Secteur exposé visuellement notamment depuis les voies communales n°9 et n°304 et depuis la route départementale n°180 Desserte par la voirie : • Ensemble desservi par les voies communales n°9 et n°304			

III. Photographie



IV. DISPOSITIONS POUR L'AMENAGEMENT DE LA ZONE		
	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE TRADUITES DANS LE REGLEMENT D'URBANISME ET LE ZONAGE	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE DONT L'ESPRIT DOIT ÊTRE RESPECTE
IV.1. AFFECTATION	Sont autorisés principalement les logements, l'hébergement hôtelier, les activités économiques compatibles avec la fonction d'habitat (artisanat, commerces,...) ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics <i>(Se référer aux articles 1 et 2)</i>	<i>Sans objet</i>
IV.2. CONDITIONS D'AMENAGEMENT	Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) correspondant à l'intégralité de chaque zone AU ou par tranches successives au grès de la réalisation des équipements nécessaires à leur urbanisation, à condition : - Qu'elles soient compatibles avec les conditions d'aménagement de chaque zone définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; - Que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines. <i>(Extrait du règlement - Article 2)</i>	<i>Opération d'aménagement à réaliser dans le cadre d'une tranche unique</i>
IV.3. DENSITE	<i>Sans objet</i>	<i>Entre 8 et 10 logements. Les opérations de logements collectifs sont aussi autorisées et peuvent permettre de dépasser ce seuil théorique</i> <i>Taille moyenne des parcelles : 1000m² environ</i>
IV.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées au nu du mur de façade (balcon non compris) à l'alignement ou à 3 mètres des voies et emprises publiques, existantes ou projetées. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantés en limite séparative ou à 3 mètres. <i>(Extrait du règlement - Articles 5 et 6)</i>	<i>Les constructions doivent être organisées en façade urbaine le long de certaines voies ou portions de voies desservant ou longeant la zone (ici la VC n°8)</i>
IV.5. ARCHITECTURE ET CONFORT THERMIQUE	Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendance, annexe par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. <i>(Extrait du règlement - Article 10)</i>	Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire. Les constructions devront présenter une cohérence architecturale afin de constituer une image harmonieuse du quartier. Toute construction devra faire l'objet d'une vision globale d'aménagement qui garantira la limitation de l'imperméabilisation des sols ainsi qu'une continuité des aménagements paysagers à l'échelle de l'ensemble du site. Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) pourra être réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire. Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions favorisera l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.
IV.6. TRAITEMENT DES CONTACTS AVEC LES	Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un (1) arbre	<i>Une bande enherbée d'une largeur d'au moins 5 mètres doublées d'une haie de</i>

ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET URBAINS / ESPACES VERTS ET ACCOMPAGNEMENT PAYSAGER	de haute tige pour quatre (4) places. Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers collectifs par exemple) doivent être enterrés. <i>(Se référer à l'article 12)</i>	<i>hauts-jets doit être installée (et entretenue) en limites Nord de la zone</i> <i>Une haie sera plantée sur les bordures Ouest, Sud et Est (en partie) de la zone</i> <i>Une proportion approximative de 20% d'espaces publics devra être respectée (voirie de desserte + espaces verts collectifs). Les espaces verts consisteront globalement en la création de surlargeurs enherbées perpendiculaires aux courbes de niveau accompagnant généralement la voirie à créer</i> <i>Un espace vert non-bâti sera réservé au Nord-Est de la zone pour garantir une bonne visibilité de leur environnement routier aux utilisateurs des voies communales n°304 et n°9</i>
IV.7. DESSERTE PAR LA VOIRIE / DIMENSIONNEMENT ET TRAITEMENT DES VOIES INTERNES / LIAISONS DOUCES / STATIONNEMENT	<u>Accès :</u> - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 mètres. <u>Voirie :</u> - Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent. <i>(Se référer à l'article 3)</i>	<u>Desserte :</u> <i>Elle sera assurée principalement par une voie à sens unique de circulation (entrée au Nord et sortie au Sud) créée à partir de la voie communale n°8</i> <u>Traitement des voies internes / Liaisons douces :</u> - Intégration d'espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées en évitant les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols - Plantations d'arbres d'alignement sur les espaces le long des voies ou installation de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles - Aménagement de circulations réservées aux piétons et aux cycles de façon à créer des parcours continus - Respect d'une largeur minimale de 1.50 mètres dégagée de tout obstacle pour les parcours piétons indépendants des voiries <u>Stationnement :</u> - Les stationnements seront intégrés à la parcelle - A l'entrée des parcelles, les stationnements doivent être en partie dissimulés par un rideau de végétation - L'opération d'aménagement pourra prévoir un parc de stationnement restreint dont le traitement pourra permettre, en cas d'inutilisation d'autres pratiques (sportives et ludiques)
IV.8. GESTION DES EAUX PLUVIALES	Les eaux pluviales et de ruissellement sont résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. <i>(Se référer à l'article 4)</i>	L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par : - Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants ; - L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. Bien que stabilisé et drainé, les stationnements ne doivent pas être imperméabilisés Un dispositif de traitement des eaux pluviales pourra être rendu nécessaire au regard des études « Loi sur l'eau ».

V. SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



— Voie de desserte existante

--- Courbes de niveaux

1. Principes de mise en oeuvre des déplacements

--- Voie à sens unique de circulation à créer

— Voie à double sens de circulation à créer

● Retournement à créer

○ Carrefours stratégiques à aménager

→ Sens de circulation

2. Principes d'occupation des espaces à bâtir

■ Secteurs voués à l'implantation d'habitat

3. Principes liés aux aménagements urbains et à l'accompagnement paysager

--- Composition de "façades urbaines" ouvertes sur les espaces collectifs à privilégier

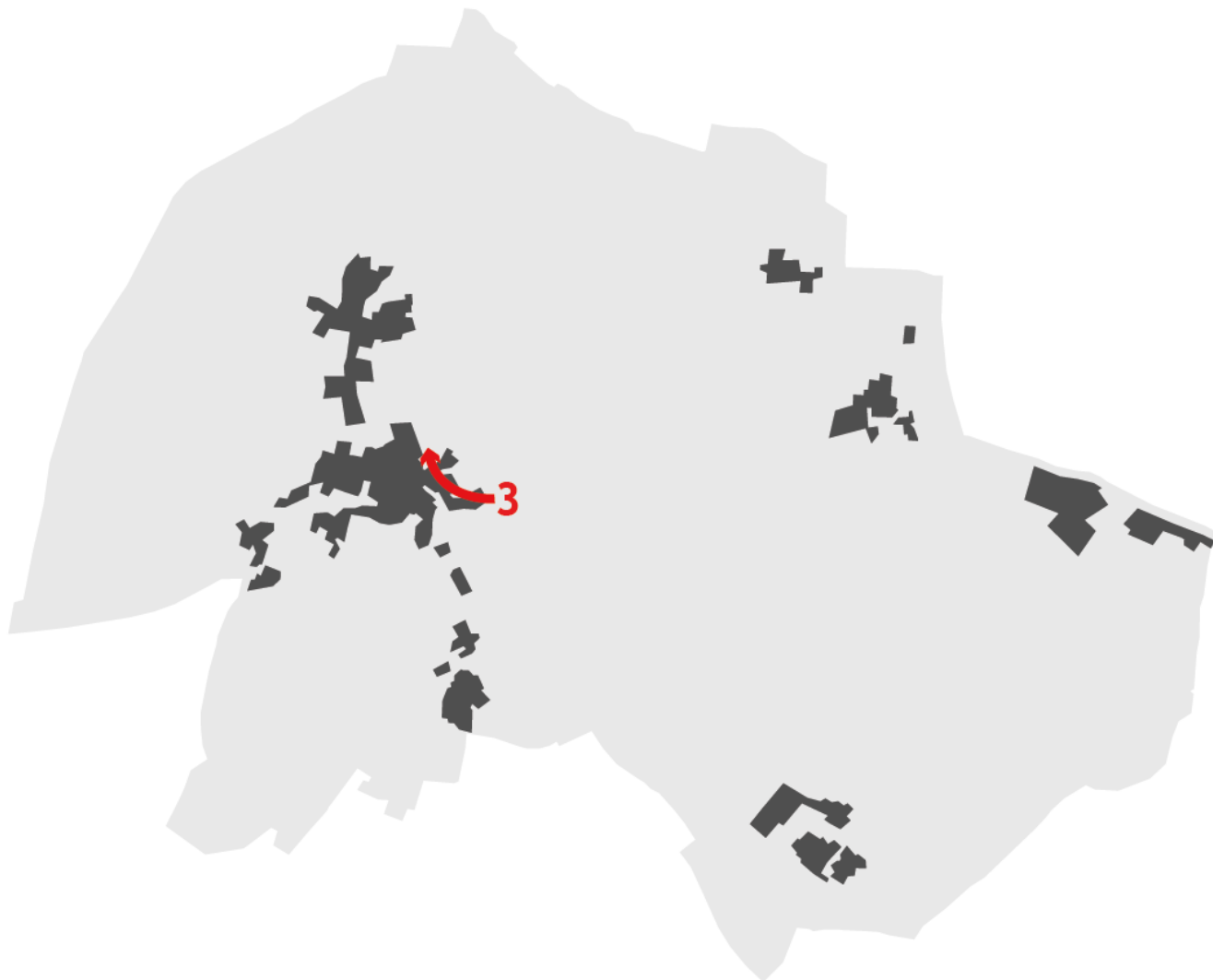
— Accompagnement paysager des voies à créer (déplacements doux, plantations, mobilier urbain, gestion de l'écoulement des eaux superficielles)

■ Espace public (à dominante "végétale") à créer

..... Rideau de végétation à mettre en place

● Front boisé à créer

☐ Mise en oeuvre de dispositifs de gestion des eaux superficielles

3	LES AUGERAUX - TAMBOURINET	Classement (règlement graphique)	AU
		Superficie	2ha
I. Description du site		II. Localisation	
Occupations du sol : • Terre agricole cultivée Risques et contraintes : • Aucune contrainte ou aucune nuisance ne grève le site • Proximité immédiate des espaces réservés à l’extension du cimetière Topographie : • Terrain globalement plat Environnement naturel, paysager et urbain : • Aucun site d’intérêt écologique, ni aucun corridor ou réservoir de biodiversité n’est concerné • Proximité immédiate du bourg • Le site constituera une limite d’urbanisation au contact des espaces agricoles • Secteur exposé visuellement notamment depuis la rue du cimetière Desserte par la voirie : • Ensemble desservi par la rue du cimetière, les voies communales n° 304 et 202			

III. Photographie



IV. DISPOSITIONS POUR L'AMENAGEMENT DE LA ZONE		
	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE TRADUITES DANS LE REGLEMENT D'URBANISME ET LE ZONAGE	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE DONT L'ESPRIT DOIT ÊTRE RESPECTE
IV.1. AFFECTATION	Sont autorisés principalement les logements, l'hébergement hôtelier, les activités économiques compatibles avec la fonction d'habitat (artisanat, commerces,...) ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics <i>(Se référer aux articles 1 et 2)</i>	<i>Sans objet</i>
IV.2. CONDITIONS D'AMENAGEMENT	Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) correspondant à l'intégralité de chaque zone AU ou par tranches successives au grès de la réalisation des équipements nécessaires à leur urbanisation, à condition : - Qu'elles soient compatibles avec les conditions d'aménagement de chaque zone définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; - Que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines. <i>(Extrait du règlement - Article 2)</i>	<i>Opération d'aménagement à réaliser dans le cadre d'une tranche unique ou de deux tranches sans ordre de prévalence (Partie Nord : parcelle n°101 / Partie Sud : parcelles n°187 et 188)</i>
IV.3. DENSITE	<i>Sans objet</i>	<i>Entre 16 et 18 logements. Les opérations de logements collectifs sont aussi autorisées et peuvent permettre de dépasser ce seuil théorique</i> <i>Taille moyenne des parcelles : 1000m² environ</i>
IV.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées au nu du mur de façade (balcon non compris) à l'alignement ou à 3 mètres des voies et emprises publiques, existantes ou projetées. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantés en limite séparative ou à 3 mètres. <i>(Extrait du règlement - Articles 5 et 6)</i>	<i>Les constructions doivent être organisées en façade urbaine aux abords le long de certaines voies ou portions de voies desservant la zone</i>
IV.5. ARCHITECTURE ET CONFORT THERMIQUE	Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendance, annexe par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. <i>(Extrait du règlement - Article 10)</i>	Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire. Les constructions devront présenter une cohérence architecturale afin de constituer une image harmonieuse du quartier. Toute construction devra faire l'objet d'une vision globale d'aménagement qui garantira la limitation de l'imperméabilisation des sols ainsi qu'une continuité des aménagements paysagers à l'échelle de l'ensemble du site. Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) pourra être réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire. Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions favorisera l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.
IV.6. TRAITEMENT DES CONTACTS AVEC LES	Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un (1) arbre	<i>Une bande enherbée d'une largeur d'au moins 5 mètres doublées d'une haie de</i>

ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET URBAINS / ESPACES VERTS ET ACCOMPAGNEMENT PAYSAGER	de haute tige pour quatre (4) places. Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers collectifs par exemple) doivent être enterrés. <i>(Se référer à l'article 12)</i>	<i>hauts-jets doit être installée (et entretenue) en limite Est de la zone (partie Sud).</i> <i>Une bande enherbée d'une largeur d'au moins 15 mètres doublée d'une haie de hauts-jets doit être installée (et entretenue) au cœur de la partie Nord de la zone.</i> <i>Des haies seront plantées sur les bordures Sud-Ouest et Sud-Est de la partie Sud et sur la bordure Ouest de la partie Nord</i> <i>Une proportion approximative de 20% d'espaces publics devra être respectée (voirie de desserte + espaces verts collectifs). Les espaces verts consisteront globalement en la création de surlargeurs enherbées perpendiculaires aux courbes de niveau accompagnant généralement la voirie à créer</i> <i>Un espace vert non-bâti sera réservé au Sud de la partie Sud et au cœur de la partie Nord pour maintenir une rupture dans le continuum bâti du bourg</i>
IV.7. DESSERTE PAR LA VOIRIE / DIMENSIONNEMENT ET TRAITEMENT DES VOIES INTERNES / LIAISONS DOUCES / STATIONNEMENT	<u>Accès :</u> - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 mètres. <u>Voirie :</u> - Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent. <i>(Se référer à l'article 3)</i>	<u>Desserte :</u> <i>Elle sera assurée par une voie à sens unique de circulation (entrée à l'Ouest et sortie à l'Est pour la partie Sud, entrée au Sud et sortie au Nord pour la partie Nord)</i> <u>Traitement des voies internes / Liaisons douces :</u> - Intégration d'espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées en évitant les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols - Plantations d'arbres d'alignement sur les espaces le long des voies ou installation de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles - Aménagement de circulations réservées aux piétons et aux cycles de façon à créer des parcours continus - Respect d'une largeur minimale de 1.50 mètres dégagée de tout obstacle pour les parcours piétons indépendants des voiries <u>Stationnement :</u> - Les stationnements seront intégrés à la parcelle - A l'entrée des parcelles, les stationnements doivent être en partie dissimulés par un rideau de végétation - L'opération d'aménagement pourra prévoir un parc de stationnement restreint dont le traitement pourra permettre, en cas d'inutilisation d'autres pratiques (sportives et ludiques)
IV.8. GESTION DES EAUX PLUVIALES	Les eaux pluviales et de ruissellement sont résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. <i>(Se référer à l'article 4)</i>	L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par : - Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants ; - L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. Bien que stabilisé et drainé, les stationnements ne doivent pas être imperméabilisés Un dispositif de traitement des eaux pluviales pourra être rendu nécessaire au regard des études « Loi sur l'eau ».

V. SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



— Voie de desserte existante

--- Courbes de niveaux

1. Principes de mise en oeuvre des déplacements

--- Voie à sens unique de circulation à créer

— Voie à double sens de circulation à créer

● Retournement à créer

○ Carrefours stratégiques à aménager

→ Sens de circulation

2. Principes d'occupation des espaces à bâtir

■ Secteurs voués à l'implantation d'habitat

3. Principes liés aux aménagements urbains et à l'accompagnement paysager

--- Composition de "façades urbaines" ouvertes sur les espaces collectifs à privilégier

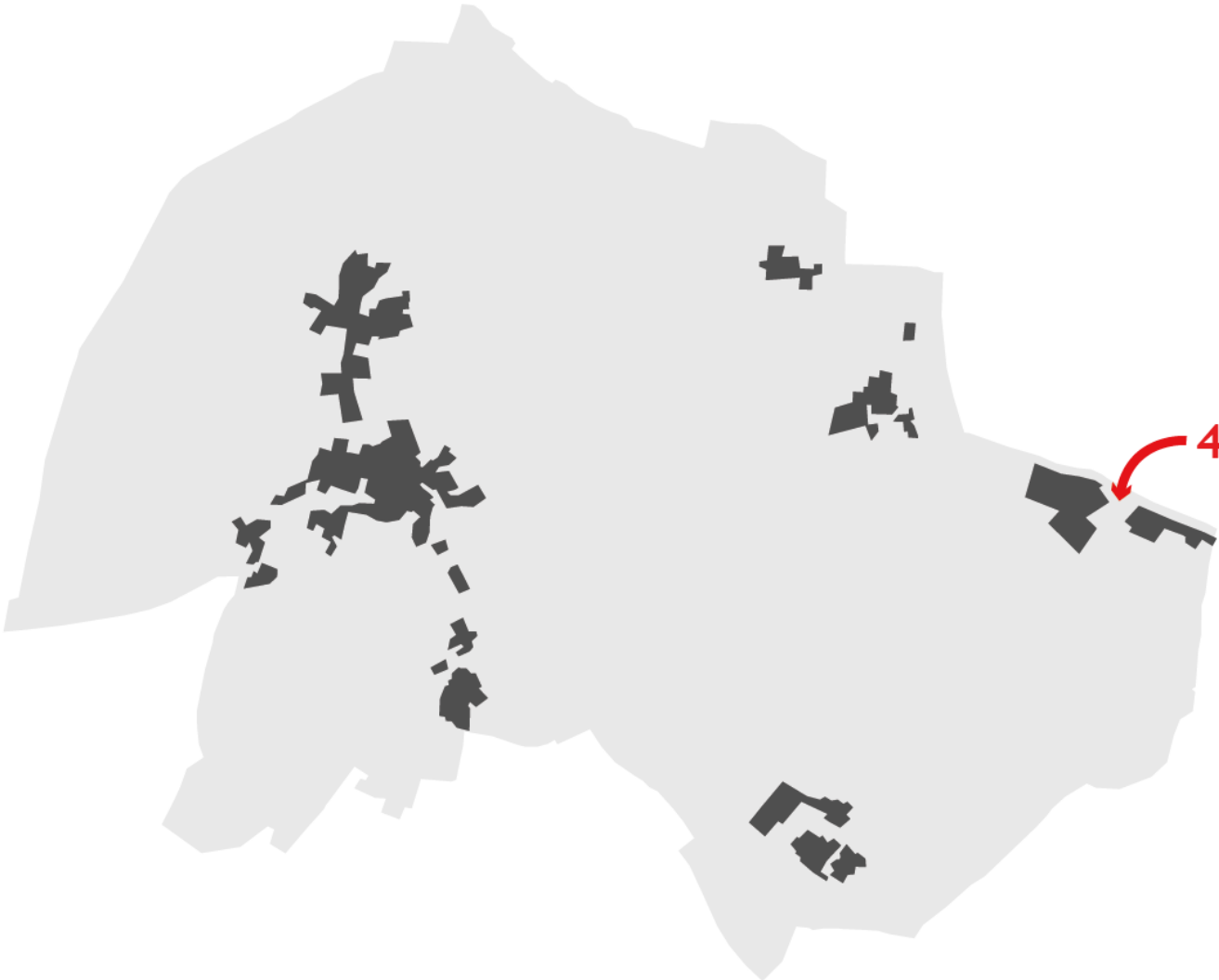
— Accompagnement paysager des voies à créer (déplacements doux, plantations, mobilier urbain, gestion de l'écoulement des eaux superficielles)

■ Espace public (à dominante "végétale") à créer

..... Rideau de végétation à mettre en place

● Front boisé à créer

□ Mise en oeuvre de dispositifs de gestion des eaux superficielles

4 LES FAYOLLES	Classement (règlement graphique)	AUX
	Superficie	4.55ha
I. Description du site	II. Localisation	
Occupations du sol : • Terre agricole cultivée Risques et contraintes : • Aucune contrainte ou aucune nuisance ne grève le site. Topographie : • Terrain globalement plat Environnement naturel, paysager et urbain : • Aucun site d'intérêt écologique, ni aucun corridor ou réservoir de biodiversité n'est concerné • Proximité immédiate des zones d'activités économiques et commerciales disposées sur le territoire proche de la commune de Ruffec • Le site constituera une limite d'urbanisation au contact des espaces agricoles • Secteur exposé visuellement notamment depuis le chemin des Meuniers et la RN10 Desserte par la voirie : • Ensemble desservi par le chemin des Meuniers		

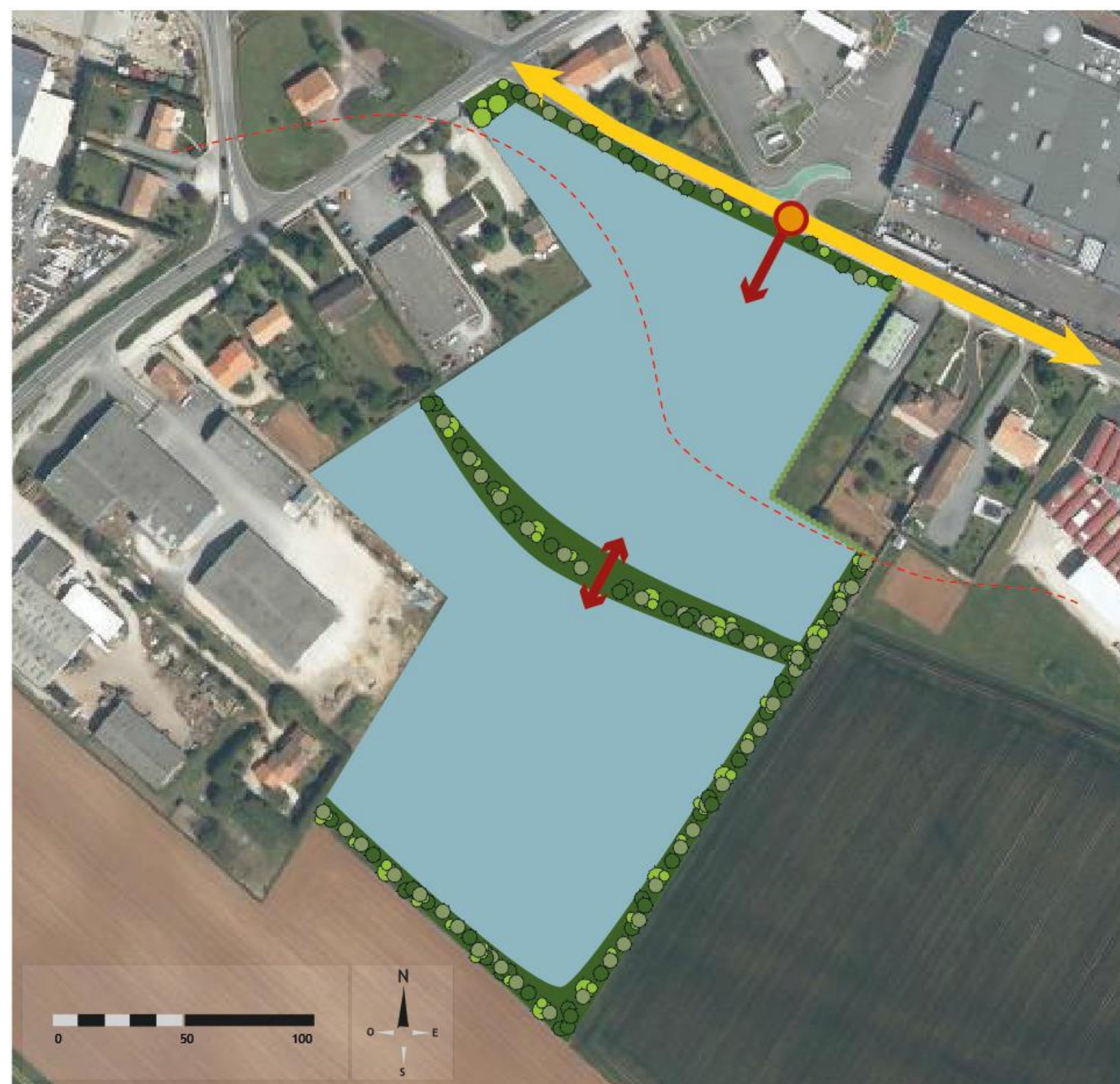
III. Photographie



IV. DISPOSITIONS POUR L'AMENAGEMENT DE LA ZONE		
	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE TRADUITES DANS LE REGLEMENT D'URBANISME ET LE ZONAGE	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE DONT L'ESPRIT DOIT ÊTRE RESPECTE
IV.1. AFFECTATION	Sont autorisés principalement les constructions nécessaires à des activités économiques compatibles, les constructions à vocation d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires pour assurer le gardiennage des constructions autorisées dans la zone ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics <i>(Se référer aux articles 1 et 2)</i>	<i>Sans objet</i>
IV.2. CONDITIONS D'AMENAGEMENT	Les opérations d'ensemble (à vocation d'activité économique) correspondant à l'intégralité de la zone AUX ou par tranches successives au grès de la réalisation des équipements nécessaires à leur urbanisation, à condition : - Qu'elles soient compatibles avec les conditions d'aménagement de la zone définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; - Que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines. <i>(Extrait du règlement - Article 2)</i>	<i>Sans objet</i>
IV.3. DENSITE	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>
IV.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées au nu du mur de façade à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives. <i>(Extrait du règlement - Articles 5 et 6)</i>	<i>Sans objet</i>
IV.5. ARCHITECTURE ET CONFORT THERMIQUE	Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes. Les matériaux utilisés pour les façades sont de teintes sombre mates à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique, maçonnerie enduite. Les couvertures de toit doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les teintes sombres mates. <i>(Extrait du règlement - Article 10)</i>	Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire. Les constructions devront présenter une cohérence architecturale afin de constituer une image harmonieuse du quartier. Toute construction devra faire l'objet d'une vision globale d'aménagement qui garantira la limitation de l'imperméabilisation des sols ainsi qu'une continuité des aménagements paysagers à l'échelle de l'ensemble du site. Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) pourra être réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire. Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions favorisera l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.
IV.6. TRAITEMENT DES CONTACTS AVEC LES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET URBAINS / ESPACES VERTS ET ACCOMPAGNEMENT PAYSAGER	Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un (1) arbre de haute tige pour quatre (4) places. Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire.	<i>Une bande enherbée d'une largeur d'au moins 5 mètres doublée d'une haie de hauts-jets doit être installée (et entretenue) en limites Sud, Nord et Est de la zone.</i> <i>Une haie sera plantée sur la bordure Est de la zone au contact du bâtiment du contrôle technique et des habitations</i>

	Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers collectifs par exemple) doivent être enterrés. <i>(Se référer à l'article 12)</i>	<i>Une proportion approximative de 20% d'espaces publics devra être respectée (voirie de desserte + espaces verts collectifs). Les espaces verts consisteront globalement en la création de surlargeurs enherbées perpendiculaires aux courbes de niveau accompagnant généralement la voirie à créer.</i> <i>Un espace vert non-bâti sera réservé au coeur de la zone pour agrémenter le cadre paysager.</i>
IV.7. DESSERTE PAR LA VOIRIE / DIMENSIONNEMENT ET TRAITEMENT DES VOIES INTERNES / LIAISONS DOUCES / STATIONNEMENT	<u>Accès :</u> - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 5 mètres. <u>Voirie :</u> - Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent. <i>(Se référer à l'article 3)</i>	<u>Desserte :</u> <i>Elle sera assurée par une voie à double sens à partir du Chemin des Meuniers.</i> <u>Traitement des voies internes / Liaisons douces :</u> - Intégration d'espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées en évitant les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols - Plantations d'arbres d'alignement sur les espaces le long des voies ou installation de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles - Aménagement de circulations réservées aux piétons et aux cycles de façon à créer des parcours continus - Respect d'une largeur minimale de 1.50 mètres dégagée de tout obstacle pour les parcours piétons indépendants des voiries <u>Stationnement :</u> - Les stationnements seront intégrés à la parcelle - Les stationnements doivent être en partie dissimulés par un rideau de végétation
IV.8. GESTION DES EAUX PLUVIALES	Les eaux pluviales et de ruissellement sont résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. <i>(Se référer à l'article 4)</i>	L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par : - Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants ; - L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. Bien que stabilisé et drainé, les stationnements ne doivent pas être imperméabilisés Un dispositif de traitement des eaux pluviales pourra être rendu nécessaire au regard des études « Loi sur l'eau ».

V. SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



— Voie de desserte existante

- - - Courbes de niveaux

1. Principes de mise en oeuvre des déplacements

- - - Voie à sens unique de circulation à créer

— Voie à double sens de circulation à créer

● Retournement à créer

○ Carrefours stratégiques à aménager

→ Sens de circulation

2. Principes d'occupation des espaces à bâtir

■ Secteurs voués à l'implantation d'habitat

3. Principes liés aux aménagements urbains et à l'accompagnement paysager

- - - Composition de "façades urbaines" ouvertes sur les espaces collectifs à privilégier

— Accompagnement paysager des voies à créer (déplacements doux, plantations, mobilier urbain, gestion de l'écoulement des eaux superficielles)

■ Espace public (à dominante "végétale") à créer

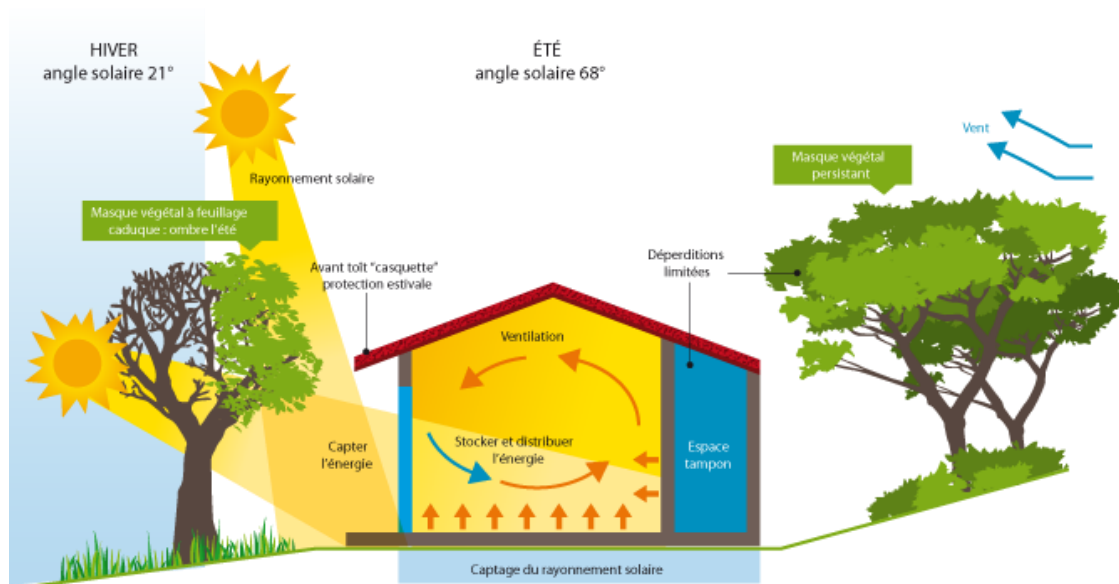
..... Rideau de végétation à mettre en place

● Front boisé à créer

□ Mise en oeuvre de dispositifs de gestion des eaux superficielles

III. IMAGES DE REFERENCE

III.1. URBANISME ET ARCHITECTURE



Les principes de la conception bioclimatique

III.2. EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES



Voirie : une lecture claire et un espace partagée



Cheminements doux



Les jardins : lieu de rencontre



Modalités de gestion des eaux de pluie



Exemple d'aménagement des stationnements en vue de limiter l'imperméabilisation

Un abri collectif à poubelles

III.3. AMENAGEMENTS PAYSAGERS



L'impact négatif du stationnement des véhicules peut être amoindri si l'on intègre des végétaux dans l'aménagement



Exemple de gestion différenciée en bordure de voie



Traitement paysager des limites d'emprises



