

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune de **Moragne**

PIECE N° 3.0

URBAN HYMNS
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



Orientations d'Aménagement et de Programmation



PLU	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	26/06/2004	16/11/2007	18/12/2008
Révision générale	16/11/2016	25/07/2019	

Vu pour être annexé à la délibération 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 Renouvellement Urbains » (SRU) qui leur avait octroyé un caractère facultatif. Depuis la loi du 12 juillet 2010 dite « Engagement National pour l'Environnement » (ENE), elles sont devenues obligatoires et endossent une vocation pré-opérationnelle. Désormais, elles s'intitulent « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP).

Celles-ci comprennent « des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ». Elles peuvent notamment « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

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

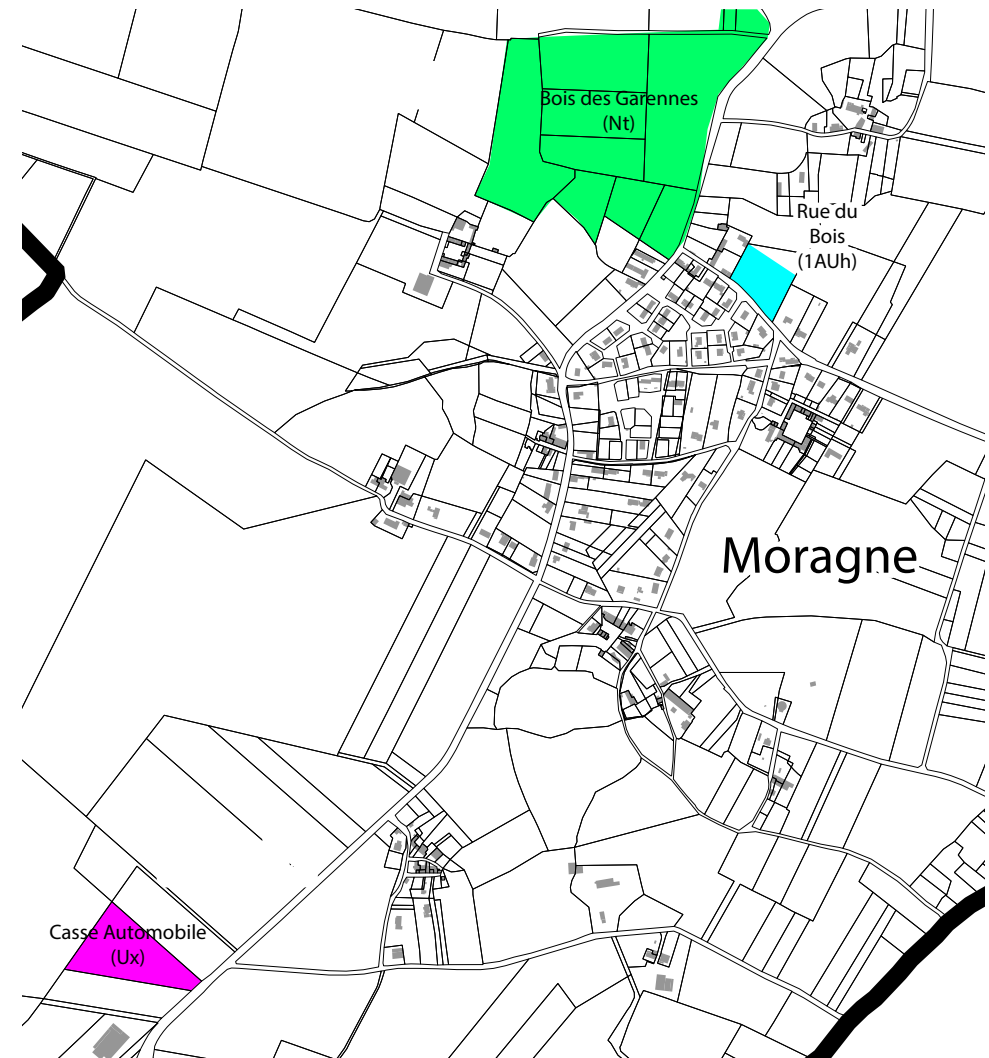
La philosophie du projet communal consiste à poursuivre le développement résidentiel en privilégiant le réinvestissement de l'espace urbain à l'étalement d'une part et à garantir l'insertion des futures opérations tant à leur environnement urbain que paysager et naturel.

Le projet contient ainsi une orientation de secteur pour du développement résidentiel dans le bourg et deux à vocation économique, la première pour le projet de valorisation du bois des Garennes et la seconde pour un projet d'extension de la Casse Automobile.

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

- LA GESTION DES EAUX PLUVIALES
- MOBILITE ET DEPLACEMENTS
- DENSITE ET FORMES URBAINES
- L'HABITAT TRADITIONNEL
- LES PLANTATIONS
- LES CLÔTURES
- LE DEFI ENERGETIQUE

Repérage des sites à OAP (URBAN HYMNS)



A- LES ORIENTATIONS DE SECTEURS



1.1. Rue du Bois

1.1.1 Constat et enjeux

Située le long de la rue du Bois, cette emprise d'un peu plus de 6000m² est imbriquée entre un corps de ferme et des constructions individuelles.

Le terrain est situé à proximité des équipements publics (mairie, école) et bénéficie d'un positionnement stratégique.

Actuellement il conserve une vocation agricole.

Du point de vue paysager, il profite d'une ambiance très confinée du fait de la haie plantée sur un imposant talus le long de la Rue du Bois et des boisements en arrière plan vers le nord.

Il se situe même en co-visibilité avec le chevet de l'église.

D'un point de vue environnemental, il ne présente pas de sensibilité particulière si ce n'est un léger dénivelé vers le nord justifiant de prêter attention à la gestion des eaux pluviales.

1.1.2 Programmation

- Conforter les capacités d'accueil résidentiel du bourg en optimisant l'espace
- Garantir un aménagement de qualité respectueux du cadre paysager et naturel du site.
- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant

Echéance programmée pour l'aménagement du secteur 1AU



Vue aérienne du site



État des réseaux		
Surface : 6200 m ²		
Desserte		Depuis la rue du Bois (petit gabarit + haie le long)
Assainissement		Assainissement collectif
Défense incendie		Défenses contre l'incendie situées à proximité

1.1.3 Le parti d'aménagement

- 1 **Proscrire les accès individuels et réduire autant que possible la place de l'automobile au sein du nouveau quartier :** Pour la sécurité et pour éviter d'importants mouvements de terrains compte tenu du talus, le long de la rue du Bois, desservir le quartier depuis l'accès au terrain existant et prévoir en entrée d'opération de gérer le stationnement ainsi que la collecte des déchets ménagers via l'aménagement d'une placette paysager (*se référer à l'orientation thématique relative à la mobilité et aux déplacements*). Une connexion avec la parcelle voisine à l'Est du site pourrait également s'envisager.
- 2 **Valoriser les vues sur l'église et l'espace naturel au Nord :** Il s'agira d'inscrire l'opération dans son environnement proche en conservant des liens visuels vers l'extérieur notamment l'église qui constitue un repère identitaire.
- 3 **Travailler sur une forme urbaine assez dense en résonance avec le bâti ancien face au site :** Le site s'intercale entre une ancienne ferme, de l'habitat individuel et un lotissement, il s'agit donc de trouver une alternative en termes de composition urbaine offrant davantage de densité que le tissu récent et se rapprochant du bâti ancien en vue d'optimiser l'espace (*se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la densité et aux formes urbaines*). Parallèlement, il sera demandé de diversifier autant que possible la taille des lots afin d'offrir un peu de mixité
- 4 **Préserver l'ambiance végétale du site :** Conserver la haie sur le talus le long de la rue du Bois ainsi que l'arbre isolé sur le terrain et traiter la frange au contact de l'espace agricole par la plantation d'une haie bocagère jouant le rôle de filtre paysager et au sein de l'opération porter attention au fleurissement (*se référer à l'orientation thématique relative aux plantations*).
- 5 **Intégrer les problématiques de gestion des eaux pluviales (écoulement naturel des eaux..) et prévoir des dispositifs adaptés au site et au projet (se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales et au schéma directeur des eaux pluviales).**
- 6 **Créer un cheminement doux assurant le passage pour l'entretien de la haie au contact de l'espace agricole et permettant d'ouvrir le site vers l'église.**

Zone résidentielle

P Poches de stationnement

Espace vert

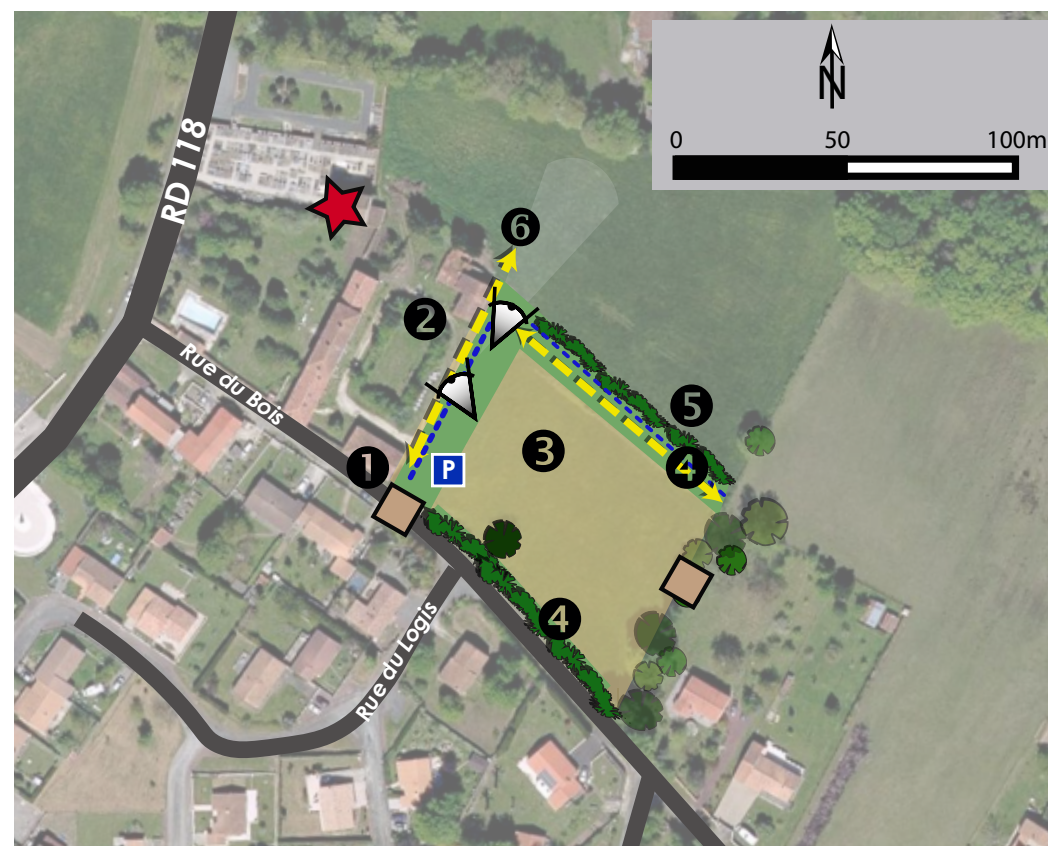
connexion viaire

Liaison douce

Arbres à préserver

Haies à créer ou à préserver

Schéma illustrant les orientations



Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)

	Surface (ha)	Surface espaces verts/VRD	Taux de densité BRUTE minimum projeté	Nombre de logements
secteur 1AU	0,6	20 %	15 log/ha	9

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.

2.1. Le Bois des Garennes

2.1.1 Constat et enjeux

Le bois des Garennes se situe à nord ouest du bourg de Moragne, derrière l'école et la mairie.

Il s'inscrit sur les hauteurs (point haut du Rochefortais) et domine toute la frange Nord-Ouest du territoire.

Il s'agit d'un secteur privilégié sur le plan paysager puisqu'il offre un écrin de verdure à la ceinture immédiate du bourg et offre de belles perspectives vers les marais plus au nord.

Ce site présente toutefois une forte sensibilité écologique puisqu'il comprend de la zone humide. Le projet consiste donc à valoriser la partie boisée tout en préservant la qualité des milieux.

D'un point de vue du foncier, la commune dispose déjà de plusieurs terrains sur site.

2.1.2 Objectifs et Programmation

Le projet consiste à valoriser le bois des Garennes en misant sur des activités respectueuses du site tant par leur objet (sports et loisirs), leurs besoins (installations légères, constructions démontables), leur ampleur (échelle compatible avec le bourg de Moragne) que par leur insertion (pas d'impact sur les grands paysages et sans incidence sur les milieux naturels et la biodiversité au contraire). Une attention particulière sera donc portée sur la protection de la zone humide, la préservation des arbres et la gestion des eaux (pluviales et usées). L'environnement du site doit être une plus-value.

- Permettre le développement d'un site dédié au tourisme (une dizaine d'hébergements insolites) et aux loisirs (parcours accrobranche)
- Tolérer un aménagement par phases successives
- Respecter les qualités environnementales et paysagères du site et protéger les zones humides via un projet raisonné et durable.

Echéance programmée pour l'aménagement du secteur N1



0 à 5 ans à 10 ans et plus

Vue aérienne du site



Etat des réseaux		
Surface : 106 057 m²		
Desserte		Depuis la rue du Port du Pilet ou depuis le parking de la mairie
Assainissement		Assainissement individuel
Défense incendie		Défenses contre l'incendie situées à proximité

2.2. Extension de la casse automobile

2.2.1 Constat et enjeux

Cette orientation porte sur une activité, la casse automobile, classée ICPE, qui s'étend sur 2,9 hectares au sud du territoire, le long de la RD 739 et fait l'objet d'un projet d'extension. Pour rappel, le projet vise à développer les capacités de tri de déchets sur place. Il ne s'agit pas de construire, le règlement interdit donc toute nouvelle construction et l'OAP a principalement vocation à encadrer à minima l'insertion paysagère de l'aire de stockage et de tri.

Le site étant situé en retrait du bourg de Moragne, il ne présente pas de contrainte en termes de nuisances ou de conflits de voisinage.

En revanche, les enjeux seront essentiellement paysagers et environnementaux puisque l'entreprise est implantée au cœur d'un espace agricole très ouvert. Quant à l'aspect environnemental, il n'existe pas de sensibilité particulière sur le site et ses abords mais il convient de préciser que l'extension devra s'accompagner d'un dossier ICPE permettant de garantir la bonne gestion des eaux de surfaces...

2.2.2 Programmation

- Assurer la pérennité d'une activité existante : le projet consiste à augmenter les capacités de tri sur une parcelle adjacente de l'activité actuelle de plus de 1 hectare.
- Garantir un aménagement paysager de qualité pour réduire l'impact de l'extension sur les paysages.

Pour rappel en tant qu'ICPE le déploiement de l'activité sera soumis à autorisation au titre de la réglementation sur les ICPE.

Vue aérienne du site



Echéance programmée pour l'aménagement du secteur Ux



0 à 5 ans à 10 ans et plus

Etat des réseaux		
Surface : 14000 m²		
Desserte		Depuis la casse automobile (accès interne)
Assainissement		Assainissement individuel conforme
Défense incendie		Défenses contre l'incendie situées à proximité

2.2.3 Le parti d'aménagement

Traiter les franges au contact de l'espace agricole ouvert : Cela se traduit par la plantation obligatoire d'une haie bocagère d'essences locales jouant le rôle d'écran paysager (se référer à l'orientation thématique relative aux plantations). Il s'agira en outre d'anticiper au maximum pour planter. Les haies en présence seront également préservées ou renforcées. Pour les besoins du projet un accès pourra être créé interrompant la linéarité de la haie existante (actuelle limite nord de l'enceinte du site) mais ce dernier devra présenter une largeur raisonnable ne mettant pas en péril la haie et la lisibilité du site.

①

Desservir la parcelle depuis la casse automobile: Il s'agit bien d'une extension dans le prolongement de l'aire de stockage et de tri actuelle, qui ne doit pas nécessiter de nouvel accès depuis la RD 118 dont le gabarit est limité.

②

Encadrer l'évolution de la construction en place : Le projet ne prévoit pas de nouveaux bâtiments, si besoin il ne pourra s'agir que d'extensions du bâtiment existant en prenant soin de préserver des distances par rapport aux voies départementales.

③

Schéma illustrant les orientations



Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)

	Surface (ha)	Surface espaces verts/VRD	Surface mobilisable
secteur Ux	1,4	10%	1,2

■ Casse automobile (secteur Ux à vocation économique)

■ Projet d'extension

■ Connexion existante

➔ Accès depuis la casse

■ Haies à créer ou à préserver

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 référencer 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. Dans certains projets ces études sont imposées dans le cadre de l'application de la « loi sur l'eau »...

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

ORIENTATIONS :

- Epurer et réduire les quantités d'eaux pluviales rejetées dans le réseau et dans le milieu naturel via le maintien de surfaces non imperméabilisées et la mise en place de dispositifs adaptés
- Favoriser l'infiltration 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 ;
- Collecter les eaux de pluies pour atténuer l'impact des prélèvements dans le milieu : Les particuliers sont ainsi invités à stocker leurs eaux de toitures pour l'utilisation en extérieur
- 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.

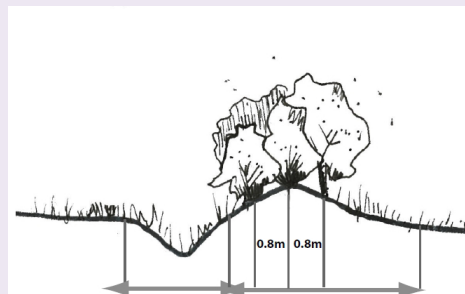
Illustrations* : Les techniques à privilégier dans les futures opérations

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

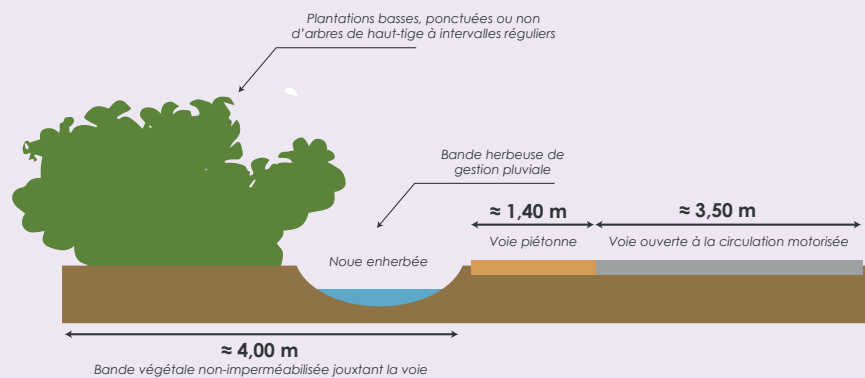
*Les illustrations graphiques ci-contre sont exposées à titre pédagogique et devront alimenter les échanges entre les services en charge de l'application du droit des sols et les futurs opérateurs.



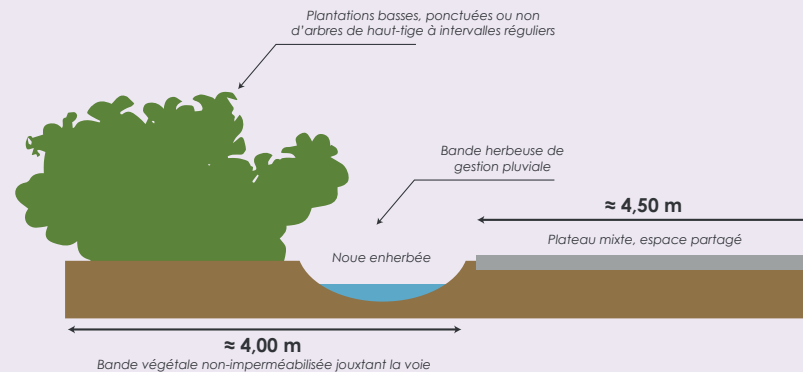
Illustrations* : Les noues

*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.

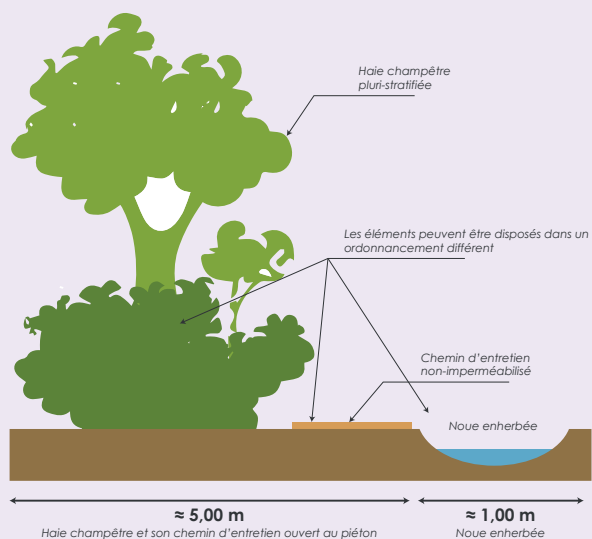
Profil de principe n° 1 - Voirie, espace piéton distinct et frange végétale



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



Profil de principe n° 3 - La haie bocagère en frange urbaine accompagnée d'une noue : IDÉAL POUR TRAITER LES FRANGES URBAINES !



Au contact de l'espace naturel ou agricole, plantée selon un axe parallèle à la pente, la haie accompagnée d'un fossé permet à la fois de réguler l'écoulement des eaux et de les filtrer.

Afin d'en garantir la réalisation et l'entretien, cette haie doit être intégrée aux espaces communs l'opération, et réalisée au cours de la viabilisation des terrains selon une démarche de pré-verdissement.

Elle doit alors s'accompagner d'un chemin doux pouvant être intégré aux circulations piétonnes afin d'assurer son entretien.

Pour le choix des essences, se référer à l'orientation d'aménagement thématique relatives aux plantations.

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 les secteurs Ua et 1AUh du 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.

ORIENTATIONS SUR LE STATIONNEMENT :

- 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* :



Chemin en site propre



*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).

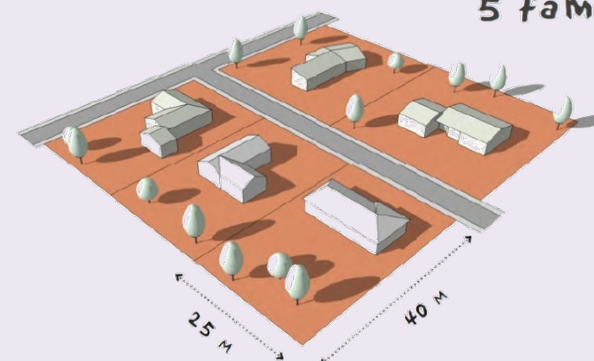
Les illustrations graphiques ci-contre sont exposées à titre pédagogique et devront alimenter les échanges entre les services en charge de l'application du droit des sols et les futurs opérateurs.

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

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

5.000 m² c'est :

5 terrains de 1.000 m²
5 familles



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

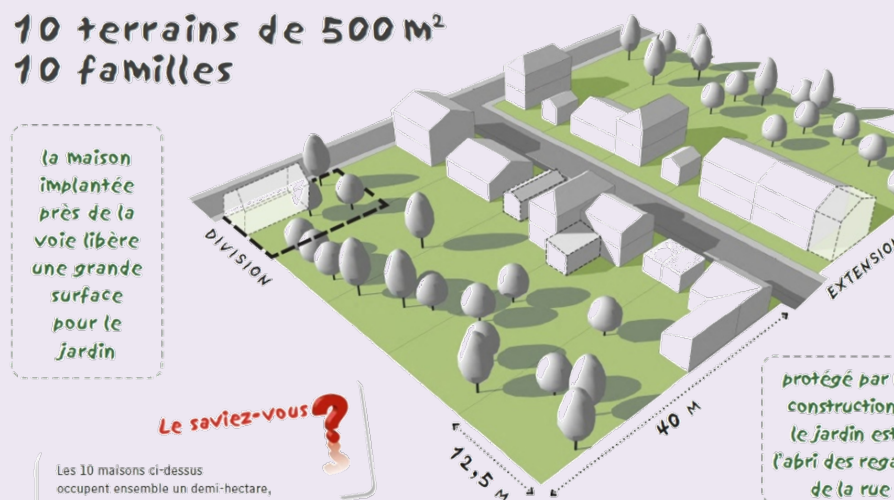
des jardins visibles de toutes parts qui n'offrent aucun espace intime

CONSTRUIRE DES HABITATIONS CONFORTABLES SUR DE PETITS TERRAINS

ou bien

.... GRÂCE À LA COMBINAISON DES GÉOMÉTRIES

10 terrains de 500 m²
10 familles



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

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 et leurs annexes dans les zones U et AU.

ORIENTATIONS :

Penser l'implantation dans un souci :

- d'harmonie avec le contexte existant ; Exemple dans les bourgs anciens, une implantation en fond de parcelle en décroché du reste du tissu engendrant une discontinuité nette et une perte d'espace est vivement déconseillée ;
- 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.

***Courtoisie solaire :** Cette notion invite à appréhender au mieux les impacts des constructions en termes d'ombres portées afin de protéger le voisinage de troubles du fait de la perte d'ensoleillement.

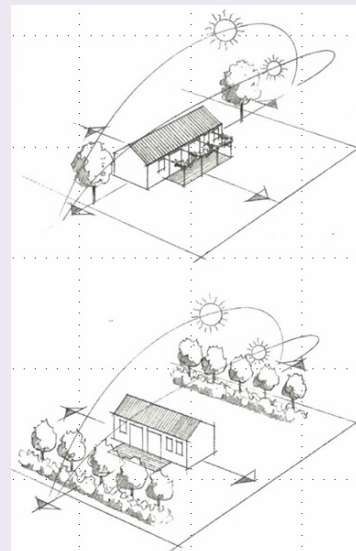
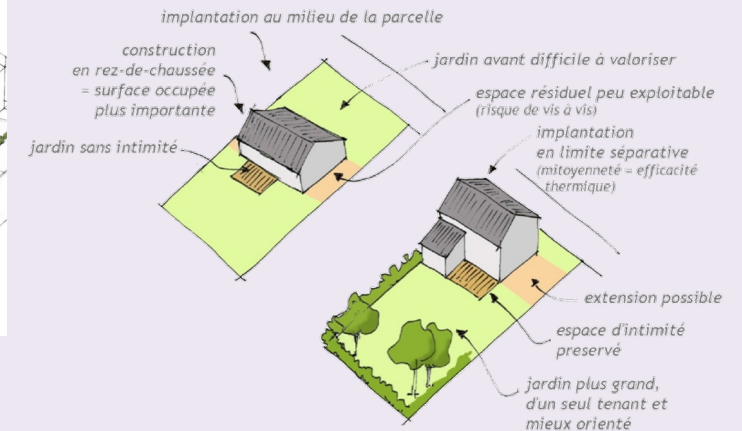
Les illustrations graphiques ci-contre sont exposées à titre pédagogique et devront alimenter les échanges entre les services en charge de l'application du droit des sols et les futurs opérateurs.

Exemple d'implantations et de volumétrie favorables

Une implantation en harmonie avec l'existant et 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)

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 U, A et N. Ces orientations ne s'appliquent pas aux constructions ayant perdu leur identité architecturale de manière irréversible..

Rappel des caractéristiques de l'habitat 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 longueur, 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)

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.
- Respecter la couverture d'origine c'est à dire les tuiles « canal » tige de botte ou les ardoises.
- Utiliser de préférence des tuiles anciennes et dans tous les cas, respecter les tons d'origine.
- 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

Pour plus amples informations, se référer au Guide architectural et paysager du Pays Rochefortais du CAUE 17.

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 toutes les zones A, AU, N et A du PLU 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). Il s'agit ainsi de proscrire les essences exotiques, sensibles au gel, envahissantes ou encore allergisantes et de préférer des essences locales et rustiques, plus résistantes. (cf composition ci-dessous) :**

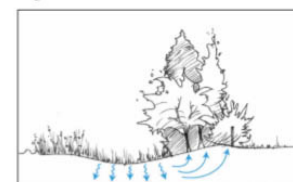
La strate arborée sera prioritairement composée du Chêne pédonculé, Noyer, Cerisier à fruits, Erable champêtre, Charme, Merisier ou encore de l'Erable de Montpellier, Orme champêtre, selon humidité du sol.

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

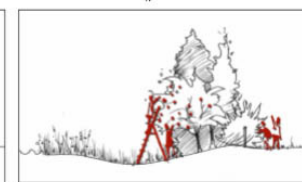
La strate herbacée, constituant généralement une banquette en appui des éléments de haut-jet, sera composée d'un cortège de graminées et fleurs sauvages afin de favoriser le développement de l'entomofaune. La gestion préconisée sera une fauche annuelle tardive, par temps chaud et ensoleillé.

Le rôle et quelques exemples de haies

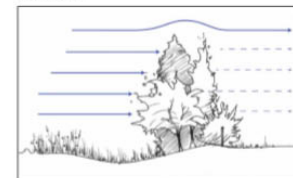
Régulation des eaux



Lieu de sociabilité (promenade, cueillette...)



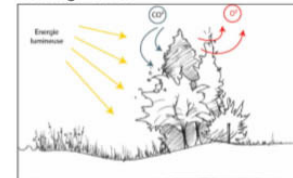
Brise vent



Gestion raisonnée (taille et fauche annuelle)



Stockage du CO₂



Source de biodiversité



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 s'applique sur les zones U, AU, A et N ainsi que sur les parcs et jardins repérés au plan de zonage.

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

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

Quelques exemples de plantations



Noyer



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 AU 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.

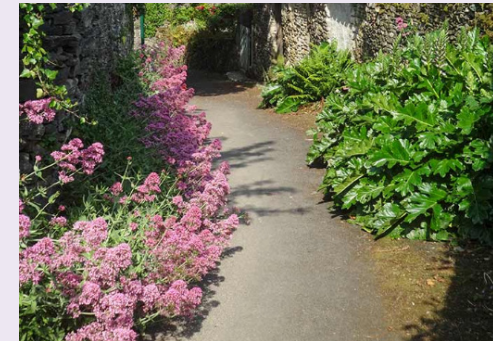
Quelques exemples de plantations



Bourrache



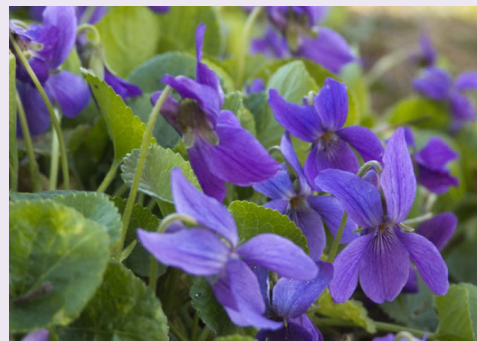
Camomille romaine



Valériane rose et Acanthe



Oeillet d'Inde



Violette



Campanules et Graminées

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, jouer le rôle de coupe-vent 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 toute les habitations en zones U, AU et N

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 exemples



Le mur en parpaing brut perturbe l'harmonie du site. Un enduit de couleur similaire à la pierre locale ou à l'enduit des constructions principales devrait être employé.



La haie en transition avec les espaces agricoles ouverts joue un rôle essentiel pour préserver la qualité des paysages et protéger les habitations...

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 les zones U, AU et N.

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*

