



Département de la  
**LOIRE-ATLANTIQUE**  
Commune de Pouillé-les-Coteaux

Elaboration du  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**DOSSIER D'ARRET**

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	24.06.2016	05.07.2021	XX.XX.XXXX

**RENNES (siège social)**  
Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
**Tél : 02 99 14 55 70**  
**Fax : 02 99 14 55 67**  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**  
Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
**Tél. : 02 40 94 92 40**  
**Fax : 02 40 63 03 93**  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION**

*Pièce 4*



Ce document a été réalisé par :

*Guillaume KIRRMANN, chargés d'études*

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>PREAMBULE</b> .....	<b>4</b>
1.1	CADRE JURIDIQUE .....	4
1.2	PORTEE DES OAP.....	4
1.3	LES SECTEURS & THEMATIQUES CONCERNES PAR LES OAP .....	5
<b>2</b>	<b>OAP « SECTORIELLES »</b> .....	<b>5</b>
2.1	PRINCIPES GENERAUX .....	5
2.2	VOCATION & LOCALISATION DES SITES .....	6
2.3	LES SITES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT .....	7
2.3.1	<i>Petit Bois « ouest » (site n°1)</i> .....	7
2.3.2	<i>Petit Bois « est » (site n°2)</i> .....	8
2.3.3	<i>Rue des Perrières (site n°3)</i> .....	9
2.3.4	<i>La Cour (site n°4)</i> .....	10
2.3.5	<i>Rue de la Mairie / rue de la Grotte (site n°5)</i> .....	13
2.3.6	<i>Le Coteau (site n°6)</i> .....	14
2.3.7	<i>Saint-Jean (site n°7)</i> .....	16
2.3.8	<i>Rue des Pilotes (site n°8)</i> .....	17
2.3.9	<i>Synthèse de la programmation &amp; échéancier des opérations</i> .....	18
2.4	LE SITE A VOCATION D'EQUIPEMENTS : LE PRESBYTERE (SITE N°9).....	19
<b>3</b>	<b>OAP « THEMATIQUES »</b> .....	<b>20</b>
3.1	RECOMMANDATIONS POUR LES ZONES D'HABITAT .....	21
3.1.1	<i>Modalités relatives aux divisions parcellaires</i> .....	21
3.1.2	<i>Modalités relatives à la forme parcellaire et à l'implantation des constructions sur la parcelle</i> .....	22
3.2	PRESERVER LA FONCTIONNALITE DU BOCAGE .....	23
3.2.1	<i>Modalités de replantation du bocage</i> .....	23
3.2.1.1	Principes généraux .....	23
3.2.1.2	Modalités relatives à la plantation en linéaire bocager .....	24
3.2.1.3	Plantation et entretien des haies nouvellement plantées .....	25
3.2.2	<i>L'entretien du bocage : la gestion des haies et des arbres têtards</i> .....	26
3.2.2.1	Taille des arbres récemment plantés ou jeunes .....	26
3.2.2.2	Taille des arbres-têtards entretenus récemment (moins de 20 ans) .....	27
3.2.2.3	Taille arbres-têtards non entretenus (plus de 20 ans) .....	27
3.2.2.4	Gestion et entretien général des haies .....	27

# 1 PREAMBULE

---

## 1.1 CADRE JURIDIQUE

---

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. ».*

Article R. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. ».*

*Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.*

Article R. 151-7 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.*

## 1.2 PORTÉE DES OAP

---

**De manière générale, les OAP n'induisent pas nécessairement une intervention de la collectivité en phase opérationnelle.** A ce titre, les OAP ont essentiellement pour fonction de rechercher :

- Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné et de ses abords (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...);
- Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces principes ne présentent **pas d'échéance de mise en œuvre** : tout dépend de la volonté des propriétaires. Ainsi, **les OAP ne valent pas obligation de projet.**

Sur cette base, **un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait décider de garder son bien, aussi longtemps qu'il le souhaite.** De la même manière, il peut **décider de le vendre, ou encore faire construire...** L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés.

## 1.3 LES SECTEURS & THEMATIQUES CONCERNES PAR LES OAP

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- Des OAP « sectorielles », qui peuvent porter sur l'agglomération ;
- Des OAP « thématiques », qui peuvent porter sur tout ou partie du territoire communal.

Les OAP peuvent contenir des « prescriptions » (de portée réglementaire forte) et/ou des « recommandations » (de portée informative ou pédagogique).

**Lorsque les principes figurant dans les OAP ont une portée prescriptive, ils font l'objet d'un texte surligné en bleu.**

## 2 OAP « SECTORIELLES »

### 2.1 PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « sectorielles » ont vocation à cibler les secteurs à enjeux d'aménagement. Selon les cas de figure, les OAP peuvent aborder à la fois les modalités d'aménagement de ces secteurs et leurs abords immédiats.

Les OAP « sectorielles » se présentent sous forme écrite et graphique.

Les OAP peuvent être déclinées selon les axes suivants...	... Auxquels sont associées les règles générales suivantes, applicables à tous les secteurs
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Déplacements / mobilités</b> : accès aux secteurs, voies à créer (dans le principe), circulations des véhicules, continuités douces, sécurité des déplacements...</li> </ul>	<b>Sauf mention contraire, les futures constructions à implanter prendront accès sur les voiries à créer</b> (réseau viaire principal ou secondaire).
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Programmation</b> : objectifs de densités, volumétries, principes d'implantation...</li> </ul>	<b>Les objectifs de densité sont exprimés en densité brute</b> , et intègrent donc les surfaces des équipements publics, bassin de rétention, espaces publics et voirie...
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Aménagement</b> : sécurité des déplacements, espaces collectifs...</li> </ul>	/
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Environnement naturel, paysager et patrimonial</b> : éléments à conserver (arbres, haies, espaces naturels, boisements...), vues à mettre en valeur ou à préserver...</li> </ul>	/

## 2.2 VOCATION & LOCALISATION DES SITES

Parmi les sites concernés par des OAP « sectorielles », on relève :

- Les sites à vocation principale d'habitat :
  - Petit Bois « ouest » (site n°1)
  - Petit Bois « est » (site n°2)
  - Rue des Perrières (site n°3)
  - La Cour (site n°4)
  - Le Coteau (site n°6)
  - Saint-Jean (site n°7)
  - Rue des Pilotes (site n°8)
- Les sites à vocation mixte habitat / équipements :
  - Rue de la Mairie / rue de la Grotte (site n°5)
- Les sites à vocation d'équipements :
  - Le Presbytère (site n°9)

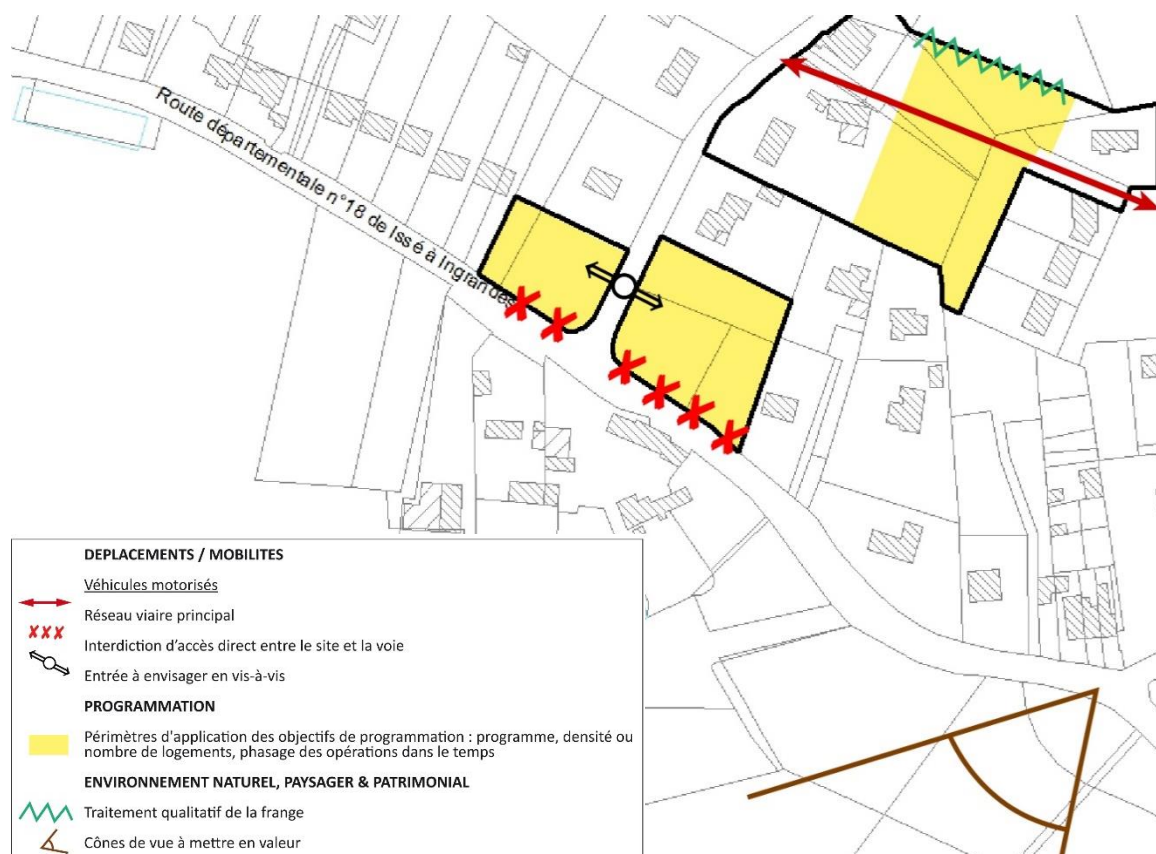
La carte ci-dessous permet de localiser ces sites.



## 2.3 LES SITES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

### 2.3.1 PETIT BOIS « OUEST » (SITE N°1)

Le site est localisé dans l'agglomération. Il correspond à un site à vocation principale d'habitat.



#### Déplacements / mobilités

**NB** : le positionnement des principes relatifs aux mobilités est indicatif.

Les accès directs des lots sur la rue du Vieux Moulin sont interdits : les accès des lots se feront soit directement depuis le chemin du Petit Bois (lot par lot), soit par un accès mutualisé donnant sur le chemin du Petit Bois.

On cherchera autant que possible à disposer l'accès au site en vis-à-vis de l'accès au site du Petit bois « est ».

#### Programmation

Superficie du périmètre de l'OAP : 0.17 hectare.

Superficie du périmètre de programmation en logements : 0.17 hectare.

Objectif de densité (minimum) : **12 logements/ha.**

Objectif de production de logements (minimum) : **2 logements.**

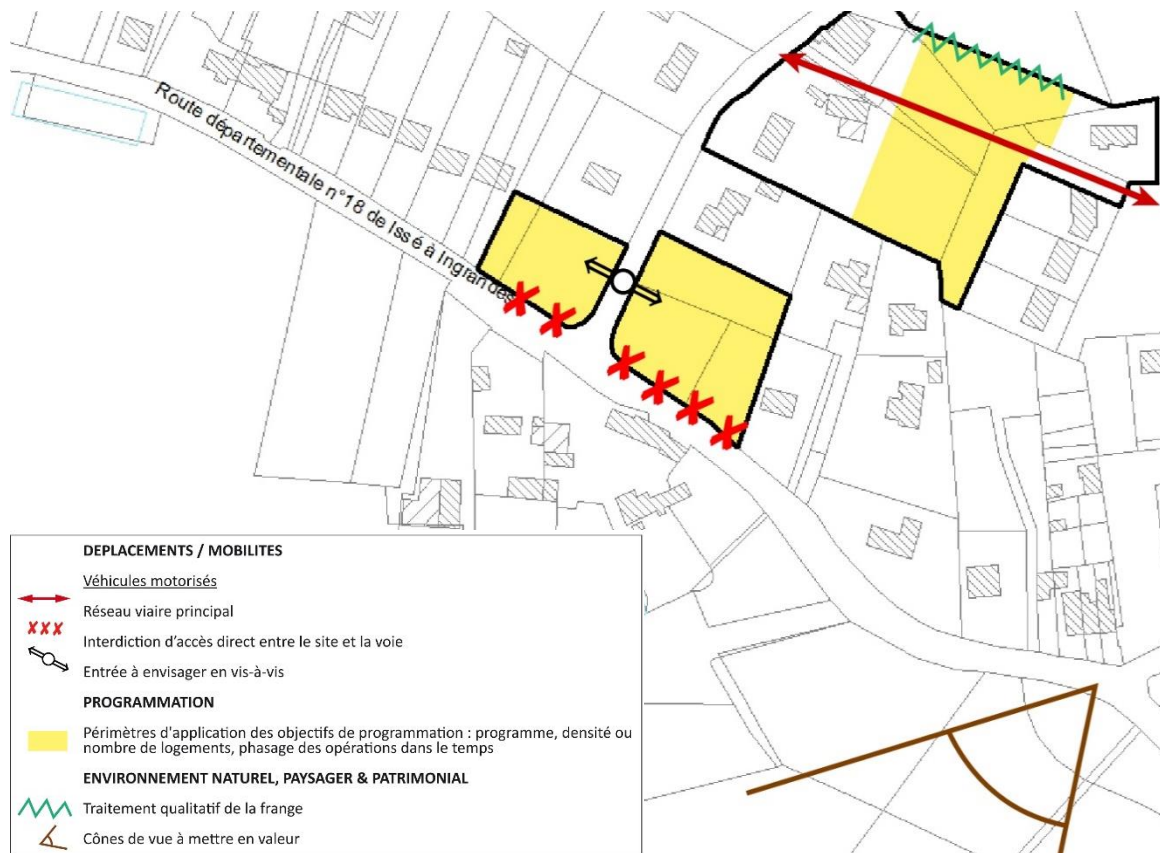
Phasage : ce site fera l'objet d'une opération d'ensemble en une seule et même phase.

#### Environnement naturel, paysager & patrimonial

En cas de dépassement d'un taux d'imperméabilisation de 40% à l'échelle du site, les eaux pluviales feront l'objet d'une gestion à la parcelle dans le respect d'un débit de fuite de 3L/s/ha.

### 2.3.2 PETIT BOIS « EST » (SITE N°2)

Le site est localisé dans l'agglomération. Il correspond à un site à vocation principale d'habitat.



#### Déplacements / mobilités

**NB** : le positionnement des principes relatifs aux mobilités est indicatif.

Les accès directs des lots sur la rue du Vieux Moulin sont interdits : les accès des lots se feront par un accès mutualisé donnant sur le chemin du Petit Bois.

On cherchera autant que possible à disposer l'accès au site en vis-à-vis de l'accès au site du Petit bois « ouest ».

#### Programmation

Superficie du périmètre de l'OAP : 0.31 hectare.

Superficie du périmètre de programmation en logements : 0.31 hectare.

Objectif de densité (minimum) : **16 logements/ha.**

Objectif de production de logements (minimum) : **5 logements.**

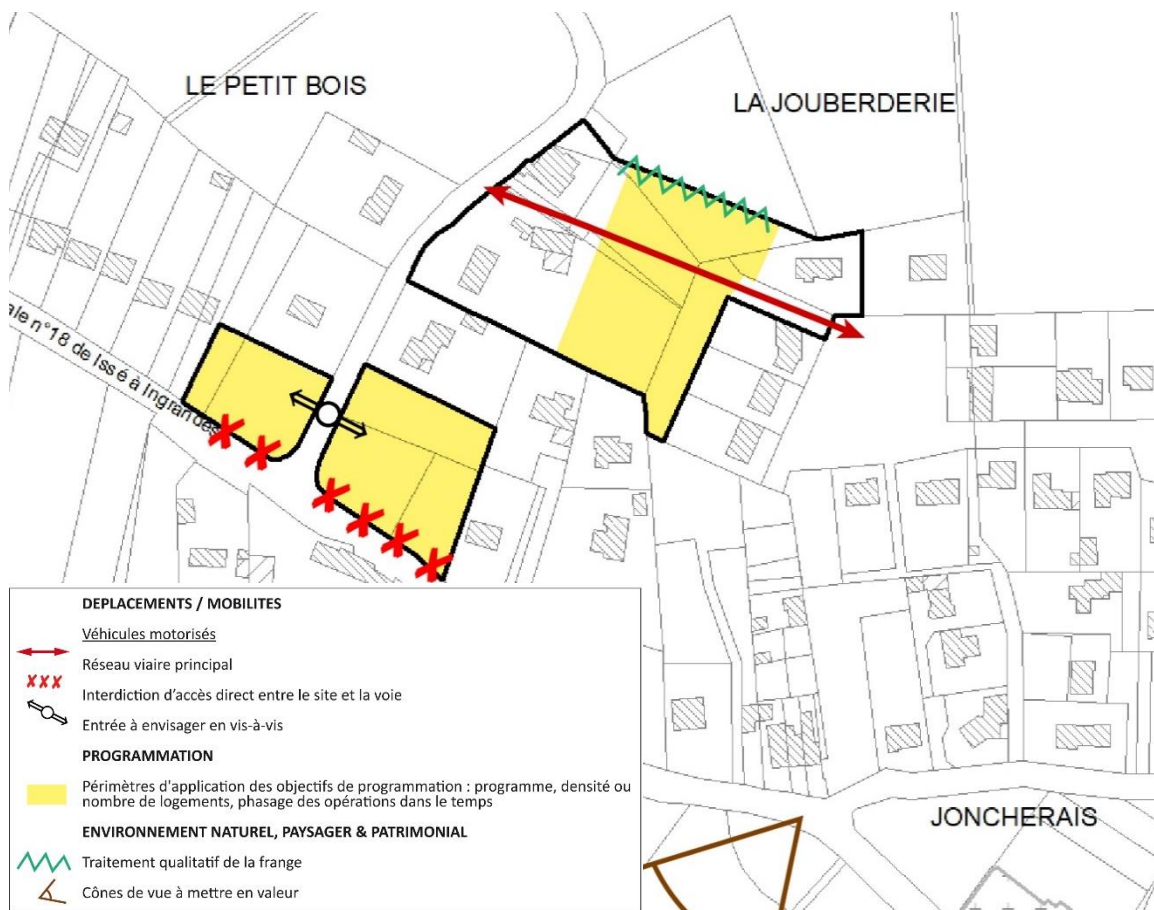
Phasage : ce site fera l'objet d'une opération d'ensemble en une seule et même phase.

#### Environnement naturel, paysager & patrimonial

La gestion des eaux pluviales se fera soit par une gestion à la parcelle, soit par une gestion mutualisée. Dans tous les cas, la gestion se fera dans le respect d'un débit de fuite de 3L/s/ha.

### 2.3.3 RUE DES PERRIERES (SITE N°3)

Le site est localisé majoritairement dans l'agglomération (partie sud) et partiellement en continuité de l'enveloppe urbaine de l'agglomération (partie nord). Il correspond à un site à vocation principale d'habitat.



#### Déplacements / mobilités

**NB** : le positionnement des principes relatifs aux mobilités est indicatif.

Une voie traversante permettra de relier la rue des Perrières et le chemin du Petit Bois, *a minima* pour la répurgation et les continuités douces.

#### Programmation

Superficie du périmètre de l'OAP : 0.96 hectare.

Superficie du périmètre de programmation en logements : 0.44 hectare.

Objectif de densité (minimum) : **16 logements/ha.**

Objectif de production de logements (minimum) : **7 logements.**

Phasage : ce site fera l'objet d'une opération d'ensemble en une seule et même phase.

#### Environnement naturel, paysager & patrimonial

Au contact de l'espace rural, un traitement qualitatif des franges sera effectué sur espace privatif (frange arborée-arborescente). Autant que possible, on cherchera une perméabilité des clôtures pour la biodiversité (exemple : clôture uniquement végétale, clôture à larges mailles...).

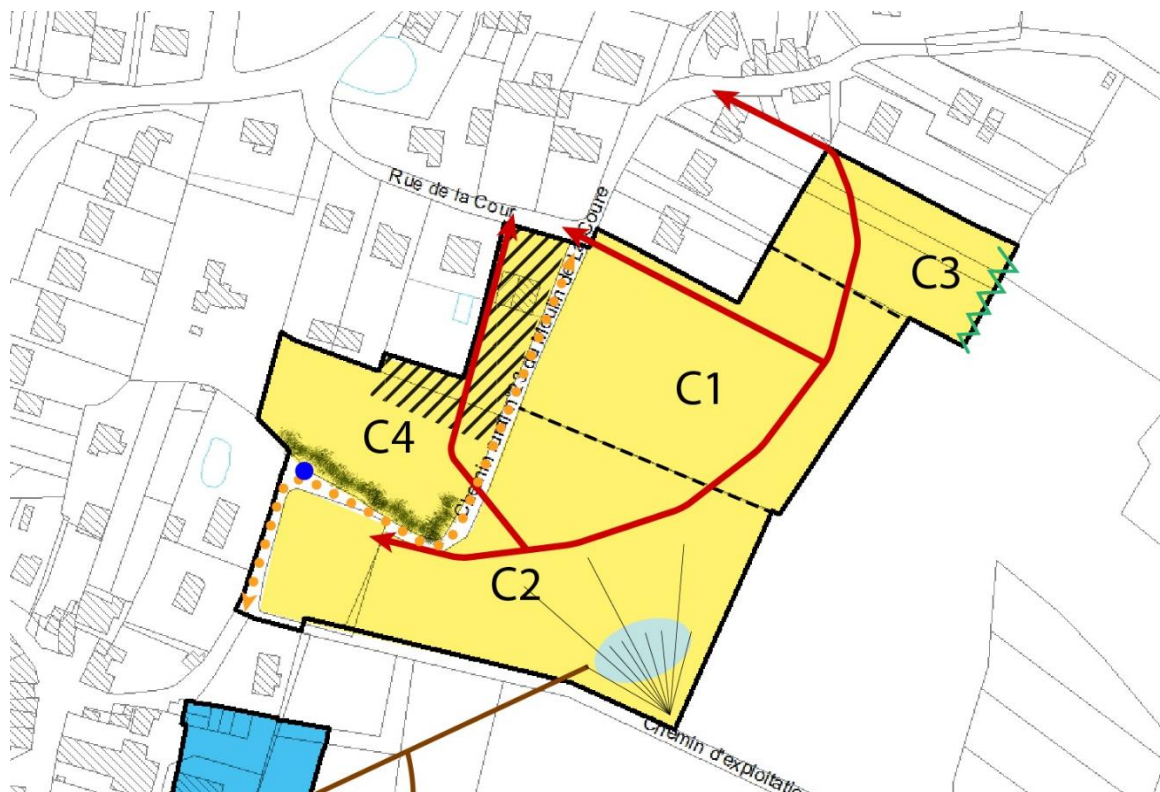
La gestion des eaux pluviales se fera soit par une gestion à la parcelle, soit par une gestion mutualisée. Dans tous les cas, la gestion se fera dans le respect d'un débit de fuite de 3L/s/ha.












### 2.3.4 LA COUR (SITE N°4)

Le site est localisé « à cheval » par rapport à l'enveloppe urbaine : une partie conséquente est localisée en extension de l'enveloppe urbaine, tandis qu'une partie se trouve au sein de celle-ci.

Il correspond à un site à vocation principale d'habitat.

Ce site est divisé en quatre parties, nommées C1 à C4.



DEPLACEMENTS / MOBILITES	
	Véhicules motorisés
	Réseau viaire principal
Continuités douces	
	Continuité douce à préserver
PROGRAMMATION	
	Périmètres d'application des objectifs de programmation : programme, densité ou nombre de logements, phasage des opérations dans le temps
	Limite entre sous-secteurs d'application des objectifs de programmation
	Secteur de renouvellement urbain, à terme
ENVIRONNEMENT NATUREL, PAYSAGER & PATRIMONIAL	
	Haie existante à préserver
	Prise en compte de la topographie
	Traitement qualitatif de la frange
	Puits à conserver
	Localisation préférentielle pour un ouvrage collectif de gestion des eaux pluviales, adapté a minima pour les sous-secteurs C1, C2 et C3

#### Déplacements / mobilités

**NB** : le positionnement des principes relatifs aux mobilités est indicatif.

L'organisation du site sera structurée autour d'une voie principale structurée en plusieurs branches.

Autant que possible, on cherchera à maintenir le chemin du Puits neuf à usage exclusif des continuités douces.

## Programmation

Superficie du périmètre de l'OAP : 3.20 hectares.

Dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle, en complément des détails donnés ci-après pour chaque sous-secteur, l'approche retenue sera la suivante : on veillera au respect d'un objectif de densité minimum de manière globale à l'échelle de l'ensemble du secteur de la Courre. Cet objectif est de **15 logements/ha minimum**.

Complémentaire, à **chaque nouvelle étape d'urbanisation du secteur de la Courre**, le respect de cet objectif minimum devra être constaté à l'échelle des secteurs aménagés lors d'une **étape antérieure (sur la base de ce qui a été réalisé) et en voie d'aménagement dans le cadre de l'étape concernée (sur la base de ce qui est projeté dans le cadre de la délivrance d'autorisation d'urbanisme)**.

Exemple : si le premier sous-secteur aménagé présente une densité supérieure à 15 logements/ha, le second pourra présenter une densité inférieure à 15 logements par hectare, à condition que la densité globale de ces deux sous-secteurs soit de 15 logements/ha minimum. Le mécanisme devra être répété pour l'aménagement du troisième, puis du quatrième sous-secteur.

### Sous-secteur C1 (La Cour 1)

Superficie du périmètre de programmation en logements : 0.92 hectare.

Objectif de densité (minimum) : **18.5 logements/ha**.

Objectif de production de logements (minimum) : **17 logements**.

Phasage : cette partie du site fera l'objet d'**une opération d'ensemble en plusieurs phases**.

### Sous-secteur C2 (La Cour 2)

Superficie du périmètre de programmation en logements : 1.21 hectare.

Objectif de densité (minimum) : **13 logements/ha**.

Objectif de production de logements (minimum) : **16 logements**.

Phasage : cette partie du site fera l'objet d'**une opération d'ensemble en plusieurs phases**.

### Sous-secteur C3 (La Cour 3)

Superficie du périmètre de programmation en logements : 0.35 hectare.

Objectif de densité (minimum) : **14 logements/ha**.

Objectif de production de logements (minimum) : **5 logements**.

Phasage : cette partie du site fera l'objet d'**une opération d'ensemble en plusieurs phases**.

### Sous-secteur C4 (La Cour 4)

Superficie du périmètre de programmation en logements : 0.57 hectare (0.17 ha en enveloppe urbaine et 0.40 ha en extension).

Objectif de densité (minimum) : **14 logements/ha**.

Objectif de production de logements (minimum) : **8 logements**.

Phasage : cette partie du site fera l'objet d'**une opération d'ensemble ou d'une optimisation progressive dans le respect des autres dispositions des OAP** (objectif de densité, organisation des mobilités, prise en compte de l'environnement...)

### **Aménagement**

La forte topographie de la partie sud-est du site devra être prise en compte, notamment sur le volet pluvial.

Dès la phase pré-opérationnelle, une attention particulière sera portée au secteur de renouvellement urbain (déconstruction, qualité des sols, éventuel enjeu de dépollution...).

### **Environnement naturel, paysager & patrimonial**

Au contact de l'espace rural, un traitement qualitatif des franges sera effectué sur espace privatif (frange arborée-arborescente). Autant que possible, on cherchera une perméabilité des clôtures pour la biodiversité (exemple : clôture uniquement végétale, clôture à larges mailles...).

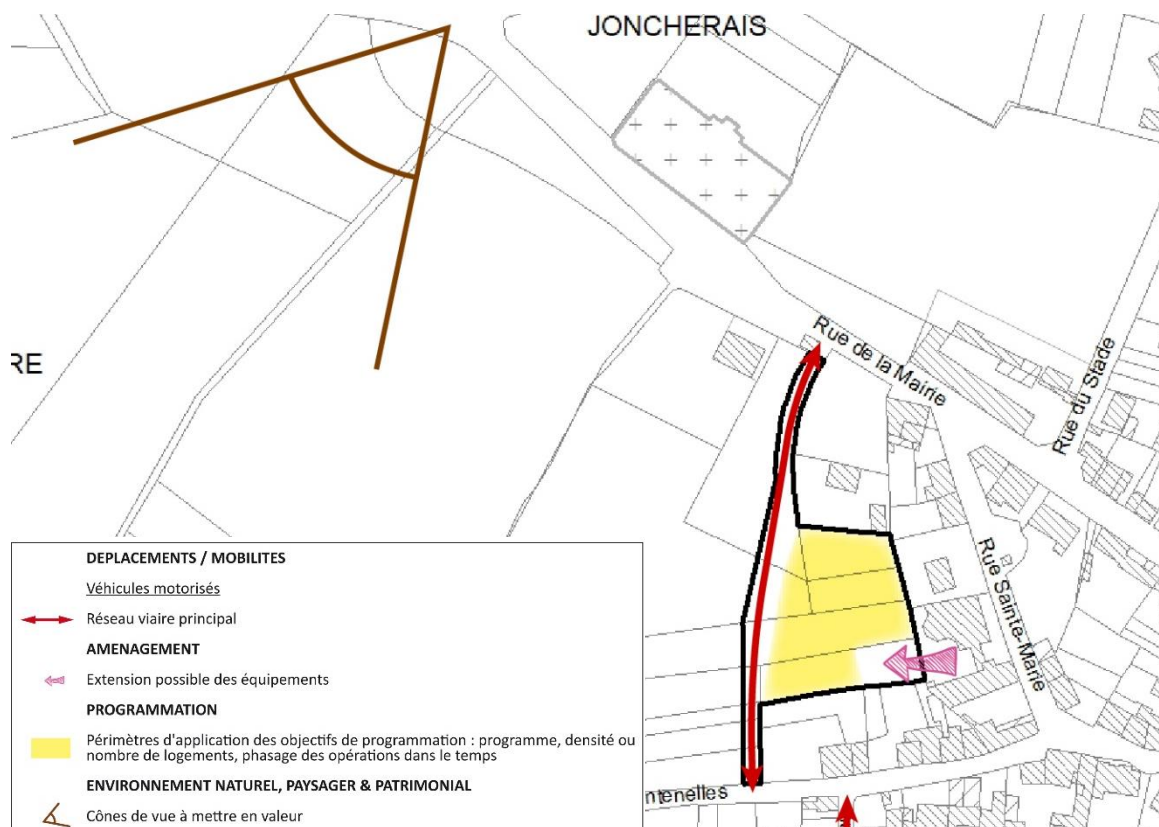
La haie localisée au sud-ouest du site, le long du chemin du Puits neuf, sera préservée.

Une gestion globale des eaux pluviales sera réalisée à l'échelle de l'opération, dans le respect d'un débit de fuite de 3L/s/ha.

L'infiltration et la rétention à la parcelle restent possibles.

### 2.3.5 RUE DE LA MAIRIE / RUE DE LA GROTTÉ (SITE N°5)

Le site est localisé en continuité de l'enveloppe urbaine de l'agglomération. Il correspond à un site à vocation principale d'habitat, et potentiellement destiné à l'accueil d'équipements dans le prolongement de ceux localisés plus à l'est (futur espace périscolaire).



#### Déplacements / mobilités

**NB** : le positionnement des principes relatifs aux mobilités est indicatif.

L'organisation du site sera structurée autour d'une **voie principale**, *a minima* pour la réputation et les continuités douces.

Les accès des lots à vocation d'habitat se feront directement sur cette voie.

#### Programmation

Superficie du périmètre de l'OAP : 0.38 hectare.

Un espace sera maintenu dans la partie sud-est du site pour permettre, au besoin, de réaliser des équipements (construction et/ou aménagement) dans le prolongement de ceux localisés plus à l'est.

Superficie du périmètre de programmation en logements : 0.23 hectare.

Objectif de densité (minimum) : **17 logements/ha.**

Objectif de production de logements (minimum) : **4 logements.**

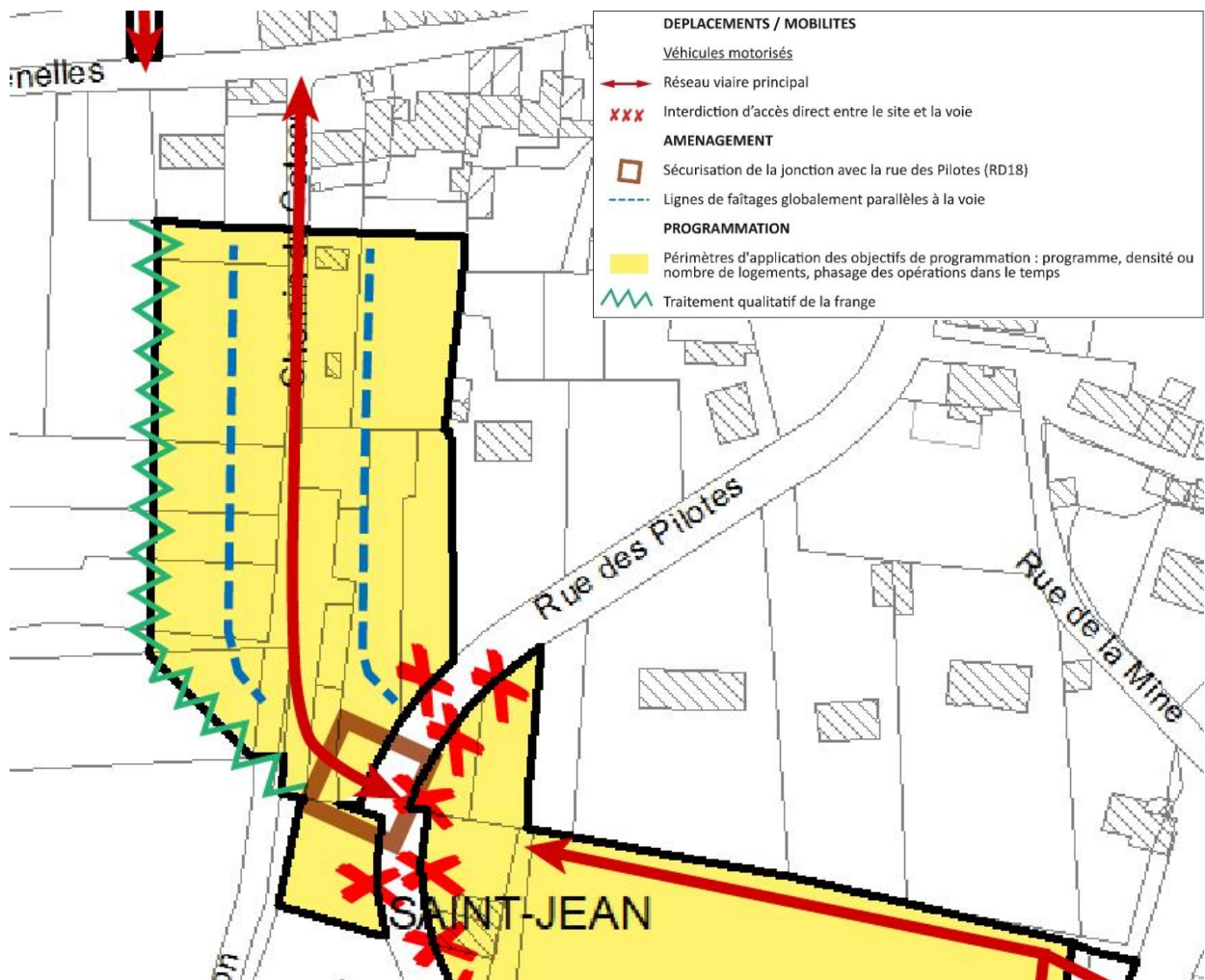
Phasage : concernant le volet « logements », ce site fera l'objet d'une **opération d'ensemble en une seule et même phase.**

#### Environnement naturel, paysager & patrimonial

La gestion des eaux pluviales se fera soit par une gestion à la parcelle, soit par une gestion mutualisée. Dans tous les cas, la gestion se fera dans le respect d'un débit de fuite de 3L/s/ha.

### 2.3.6 LE COTEAU (SITE N°6)

Le site est localisé en continuité de l'enveloppe urbaine de l'agglomération. Il correspond à un site à vocation principale d'habitat.



#### Déplacements / mobilités

**NB** : le positionnement des principes relatifs aux mobilités est indicatif.

L'organisation du site sera structurée autour d'une **voie principale sur laquelle viendront se greffer les accès des différents lots**. Aucune création d'accès direct depuis les lots n'est autorisée vers la rue des Pilotes (RD18).

Au niveau de la jonction entre la future voie principale et la rue des Pilotes (RD18), une sécurisation des entrées-sorties sera mise en œuvre. Les modalités de sécurisation seront définies en phase opérationnelle.

#### Programmation

Superficie du périmètre de l'OAP : 0.75 hectare.

Superficie du périmètre de programmation en logements : 0.75 hectare.

Objectif de densité (minimum) : **16 logements/ha.**

Objectif de production de logements (minimum) : **12 logements.**

Phasage : ce site fera l'objet d'une **opération d'ensemble en une seule et même phase.**

### **Environnement naturel, paysager & patrimonial**

L'orientation des constructions s'appuiera sur la topographie et se fera de manière parallèle à la voie (orientation globale nord/sud – nord-ouest/sud-est), afin d'offrir une intégration de l'opération dans la silhouette du bourg (notamment en termes de vues lointaines).

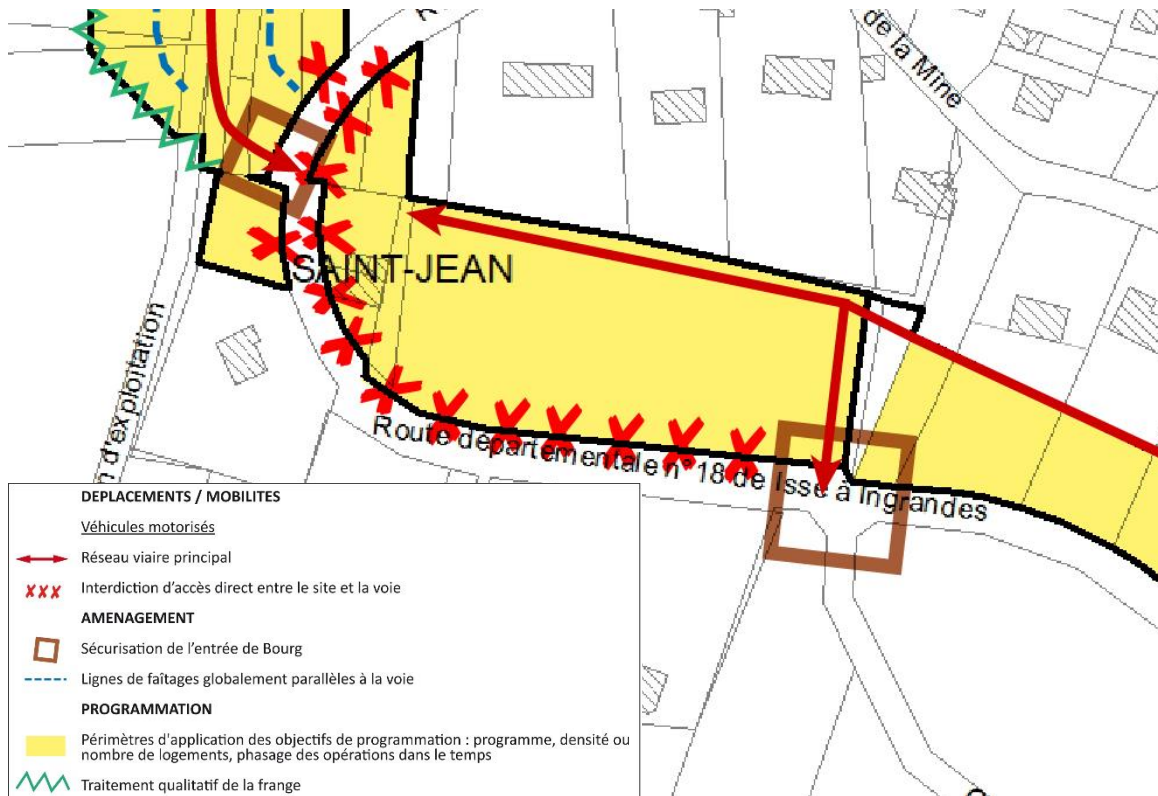
Les toitures en pentes seront privilégiées pour le volume principal des constructions. En cas de construction présentant une toiture en pente, la ligne de faîtage du volume principal sera parallèle à la voie.

Au contact de l'espace rural, un traitement qualitatif des franges sera effectué sur espace privatif (frange arborée-arborescente). Autant que possible, on cherchera une perméabilité des clôtures pour la biodiversité (exemple : clôture uniquement végétale, clôture à larges mailles...).

La gestion des eaux pluviales se fera soit par une gestion à la parcelle, soit par une gestion mutualisée. Dans tous les cas, la gestion se fera dans le respect d'un débit de fuite de 3L/s/ha.

### 2.3.7 SAINT-JEAN (SITE N°7)

Le site est localisé dans l'agglomération. Il correspond à un site à vocation principale d'habitat.



#### Déplacements / mobilités

**NB** : le positionnement des principes relatifs aux mobilités est indicatif.

Les accès directs des lots sur la rue des Pilotes (RD18) sont interdits : les accès des lots se feront directement sur la voie principale à créer (y compris à terme pour le logement existant localisé dans la partie sud-ouest du site).

La voie de desserte interne devra être positionnée de telle sorte qu'il soit possible de desservir les lots localisés au nord du site.

Du côté est, la voie principale sera raccordée à celle du site « rue des Pilotes ». Ces deux voies présenteront un accès commun sécurisé sur la rue des Pilotes (RD18). Les modalités de sécurisation seront définies en phase opérationnelle, en lien avec le Conseil Départemental.

#### Programmation

Superficie du périmètre de l'OAP : 0.74 hectares.

Superficie du périmètre de programmation en logements : 0.74 hectare.

Objectif de densité (minimum) : **15 logements/ha.**

Objectif de production de logements (minimum) : **11 logements (dont le logement existant).**

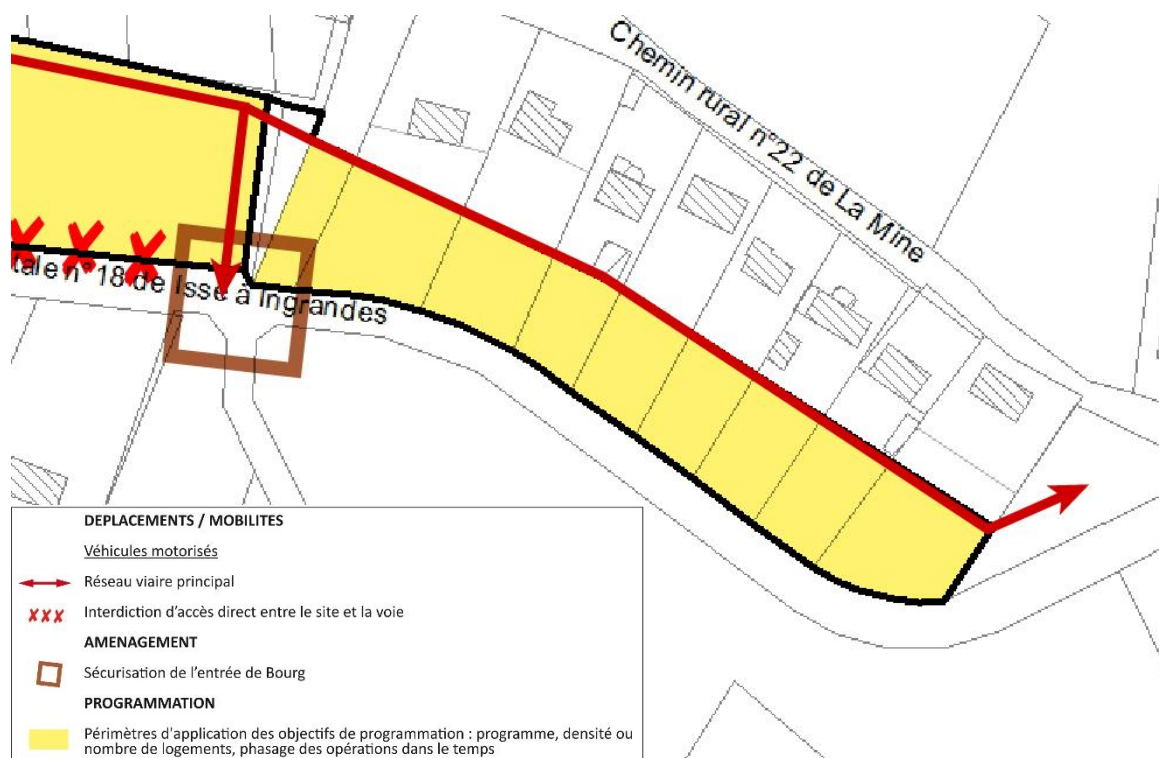
Phasage : ce site fera l'objet d'une **opération d'ensemble** ou d'une **optimisation progressive du site dans le respect des autres dispositions des OAP** (objectif de densité, organisation des mobilités...).

#### Environnement naturel, paysager & patrimonial

La gestion des eaux pluviales se fera soit par une gestion à la parcelle, soit par une gestion mutualisée. Dans tous les cas, la gestion se fera dans le respect d'un débit de fuite de 3L/s/ha.

### 2.3.8 RUE DES PILOTES (SITE N°8)

Le site est localisé en continuité de l'enveloppe urbaine de l'agglomération. Il correspond à un site à vocation principale d'habitat.



#### Déplacements / mobilités

**NB** : le positionnement des principes relatifs aux mobilités est indicatif.

L'organisation du site sera structurée autour d'une **voie principale sur laquelle viendront se greffer les accès des différents lots**. Aucune nouvelle création d'accès direct depuis les lots n'est autorisée vers la rue des Pilotes (RD18).

Du côté ouest, la voie principale sera raccordée à celle du site « Saint-Jean ». Ces deux voies présenteront un accès commun sécurisé sur la rue des Pilotes (RD18). Les modalités de sécurisation seront définies en phase opérationnelle, en lien avec le Conseil Départemental.

Du côté est, la voie principale débouchera sur l'espace de stationnement public localisé à proximité de la salle polyvalente.

#### Programmation

Superficie du périmètre de l'OAP : 0.64 hectares.

Superficie du périmètre de programmation en logements : 0.60 hectare.

Objectif de densité (minimum) : **15 logements/ha.**

Objectif de production de logements (minimum) : **9 logements.**

Phasage : ce site fera l'objet d'une **opération d'ensemble** ou d'une **optimisation progressive du site dans le respect des autres dispositions des OAP** (objectif de densité, organisation des mobilités...).

#### Environnement naturel, paysager & patrimonial

En cas de dépassement d'un taux d'imperméabilisation de 50%, les eaux pluviales feront l'objet d'une gestion à la parcelle dans le respect d'un débit de fuite de 3L/s/ha.

### 2.3.9 SYNTHÈSE DE LA PROGRAMMATION & ECHEANCIER DES OPERATIONS

Le tableau ci-dessous synthétise l'ensemble de la programmation pour les sites à vocation principale d'habitat sur lesquels des OAP ont été mises en place.

Site	Superficie (en ha)*	Objectifs de densité (minimum, en logements/ha)	Nombre de logements (minimum)	Modalités de mise en œuvre	Echéancier**
Petit Bois « ouest »	0.17	12	2	Opération d'ensemble, en une seule et même phase	Non déterminé
Petit Bois « est »	0.31	16	5	Opération d'ensemble, en une seule et même phase	MT
Rue des Perrières	0.44	16	8	Opération d'ensemble, en une seule et même phase	LT
La Cour (C1)	0.92	18.5	17	Opération d'ensemble, en une seule et même phase	CT
La Cour (C2)	1.21	13	16	Opération d'ensemble, en une seule et même phase	CT-MT
La Cour (C3)	0.35	14	5	Opération d'ensemble, en une seule et même phase	LT
La Cour (C4)	0.57	14	8	Opération d'ensemble <u>ou</u> optimisation progressive du site dans le respect des autres dispositions des OAP (objectif de densité, organisation des mobilités...)	LT
Rue de la Mairie / rue de la Grotte	0.23	17	4	Opération d'ensemble, en une seule et même phase	MT
Le Coteau	0.75	16	12	Opération d'ensemble, en une seule et même phase	LT
Saint-Jean	0.74	15	11 (dont le logement existant)	Opération d'ensemble, en une seule et même phase	MT-LT
Rue des Pilotes	0.60	15	9	Opération d'ensemble <u>ou</u> optimisation progressive du site dans le respect des autres dispositions des OAP (objectif de densité, organisation des mobilités...)	Non déterminé
<b>Total</b>	<b>6.29</b>	<b>15.3</b>	<b>96***</b>		

\* Superficie des **périmètres d'application des objectifs de programmation** (compris dans les périmètres d'OAP)

\*\* L'échéancier est prescriptif sur la période de démarrage effectif de l'opération (en termes de dépôt de PC), induisant une anticipation adéquate de la phase opérationnelle. Il signifie qu'une opération ne peut démarrer qu'à partir de la période ciblée ou ultérieurement.

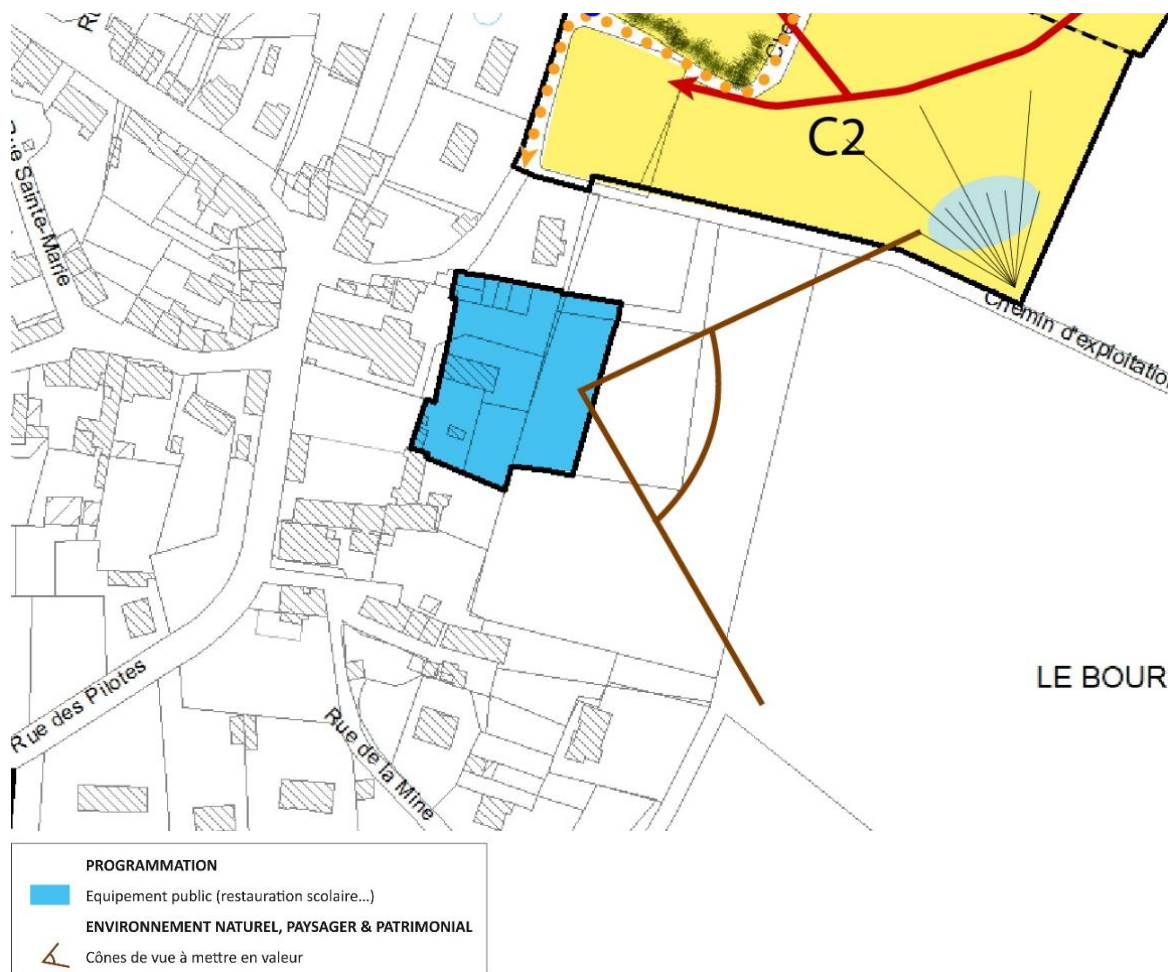
CT = court terme (0-3 ans), MT = moyen terme (4-6 ans), LT = long terme (7-10 ans)

\*\*\* Pour mémoire, ce nombre de logements est le nombre minimum de logements qui pourra se réaliser dans le cadre des OAP prévues par le PLU, **si toutes les opérations se réalisaient effectivement à échéance du PLU**. Il ne tient pas compte de la dureté foncière. Le logement existant sur le site « Saint-Jean » est intégré dans ce total.

## 2.4 LE SITE A VOCATION D'EQUIPEMENTS : LE PRESBYTERE (SITE N°9)

Le site est localisé pour partie dans l'agglomération (partie ouest) et pour partie en continuité de l'enveloppe urbaine de l'agglomération (partie est). Il correspond à un site à vocation principale d'équipements.

L'identification de ce site s'inscrit dans le cadre du déplacement de l'école maternelle et de la création de la restauration scolaire à proximité immédiate de l'école primaire ; la spatialisation des différents éléments de projets n'est pas définitive à ce stade.



### Environnement naturel, paysager & patrimonial

Dans le cadre de l'aménagement global de ce site, on cherchera à mettre en valeur les vues plongeantes sur le vallon.

La gestion des eaux pluviales se fera soit par une gestion à la parcelle, soit par une gestion mutualisée. Dans tous les cas, la gestion se fera dans le respect d'un débit de fuite de 3L/s/ha.

### 3 OAP « THÉMATIQUES »

---

Les recommandations qui suivent ont vocation à guider les porteurs de projet (particuliers ou aménageurs) vers des projets de qualité, que ce soit pour les sites spécifiquement identifiés ou pour toute autre opération conduisant à la réalisation de logement(s).

Elles ont une portée pédagogique, et non réglementaire.

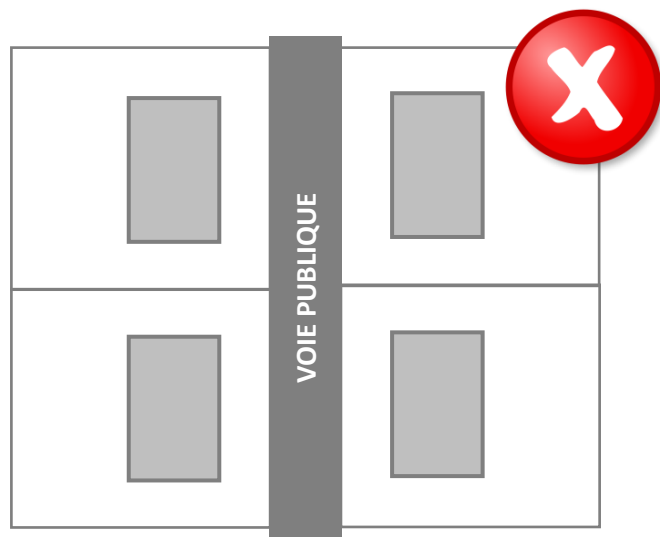
## 3.1 RECOMMANDATIONS POUR LES ZONES D'HABITAT

### 3.1.1 MODALITES RELATIVES AUX DIVISIONS PARCELLAIRES

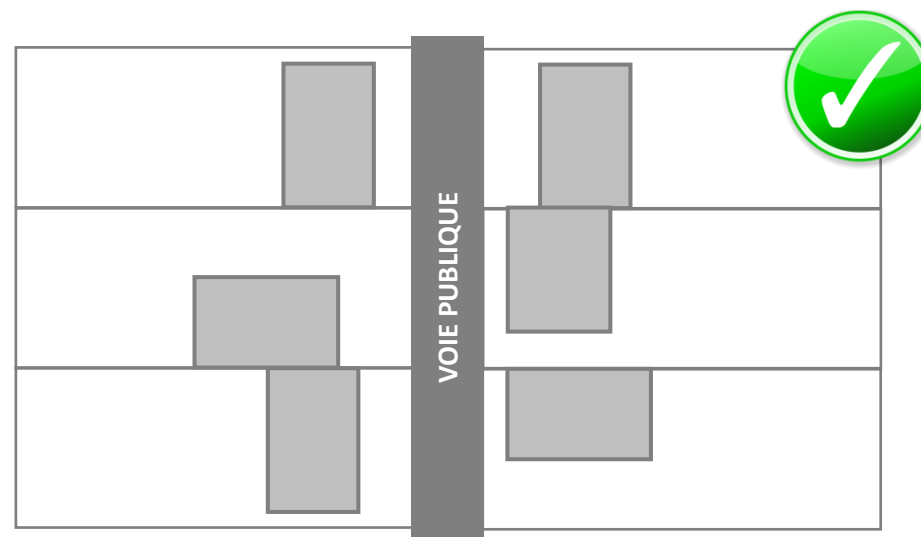
Il est recommandé de rechercher une division parcellaire « en lanière », qui permet :

- De limiter le linéaire d'emprise publique, pour un même nombre de constructions desservies (cf. schémas ci-dessous) ;
- De favoriser une urbanisation « compacte » (maisons en bande, maisons accolées deux par deux), intéressante sur le plan des paysages urbains (création d'un paysage s'approchant de celui du cœur historique de l'agglomération) comme sur le plan des économies d'énergie (mur mitoyen).

Cas 1 : 4 parcelles « classiques » desservies de part et d'autre de la voie

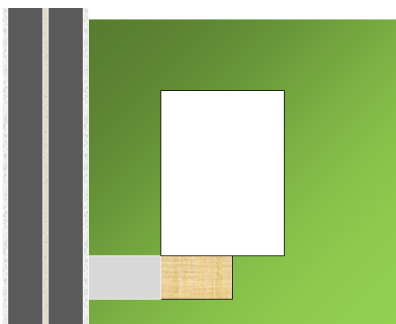


Cas 2 : 6 parcelles « en lanière » desservies, pour une même longueur de voie que dans le cas 1



### 3.1.2 MODALITES RELATIVES A LA FORME PARCELLAIRE ET A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LA PARCELLE

La forme parcellaire et le positionnement des constructions sur une parcelle a toujours un impact sur la taille de jardin « utile ». Les schémas suivants visent à souligner cet impact. Dans cet exemple, les lots présentent une superficie de l'ordre de 466 m<sup>2</sup>. Cette superficie est indicative, et correspond à une parcelle moyenne au sein d'une opération d'une densité de 15 logements/hectare (intégrant une part de 30% dédiée aux espaces publics).

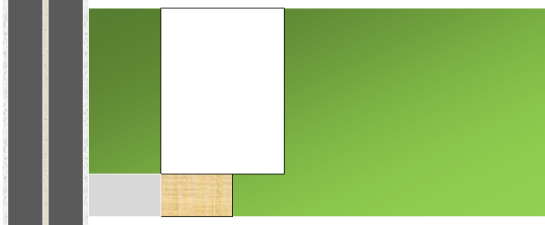


**Schéma 1 : lot carré 21,5x21,5**

Maison en retrait de 5 m par rapport à la voie et aux limites séparatives

**Jardin « utile »**

= 170 m<sup>2</sup>  
(profondeur 8 m)



**Schéma 2 : lot 32x14,5**

Maison en retrait de 5 m par rapport à la voie

**Jardin « utile »**

= 267 m<sup>2</sup>  
(profondeur 18 m)

## 3.2 PRÉSERVER LA FONCTIONNALITÉ DU BOCAGE

---

Les dispositions qui suivent développent deux types de recommandations :

- Celles précisant les modalités de replantations du bocage, notamment dans le cadre de compensation à prévoir en cas d'arrachage de haie inventoriée ;
- Celles relatives à l'entretien du bocage (à titre informatif), dans une perspective de gestion durable de l'existant et de valorisation de la ressource bois-énergie.

### 3.2.1 MODALITES DE REPLANTATION DU BOCAGE

---

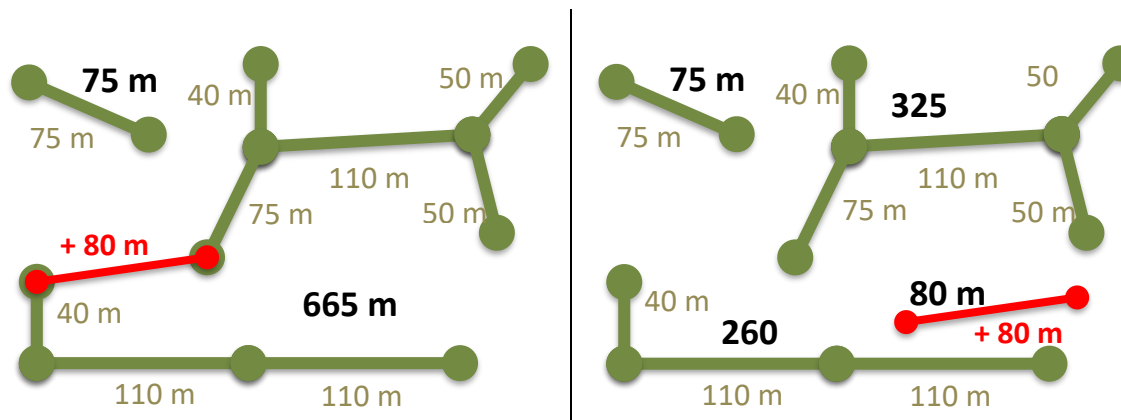
L'armature agro-bocagère est propice à une richesse faunistique et floristique de par ses composantes (talus, différentes strates de végétations) ; c'est sur elle que repose la qualité des fonctionnalités du réseau de la trame verte et de la trame bleue.

A ce titre, il s'agit de porter une attention plus forte aux secteurs de maillage à affirmer (densités de haies les plus faibles) en vue d'y protéger le bocage existant.

#### 3.2.1.1 PRINCIPES GENERAUX

- La compensation doit être durable : à ce titre, elle doit tenir compte des contraintes foncières liées à sa mise en œuvre, notamment au niveau des choix de localisation pour la replantation.
- Le linéaire à planter doit *a minima* être équivalent au linéaire détruit en longueur et renforcer la biodiversité par des plantations adaptées.
- La replantation doit autant que possible contribuer à renforcer le maillage en permettant la connexion des linéaires existants. Les schémas ci-contre illustrent deux possibilités de renforcement de la connectivité du réseau bocager : l'illustration de gauche, tout en permettant une densification du bocage (tout comme celle de droite), apparaît plus favorable à un renforcement de la fonctionnalité du réseau écologique (déplacement d'espèces notamment).

## Schémas : renforcer la connectivité du réseau bocager lors de replantations



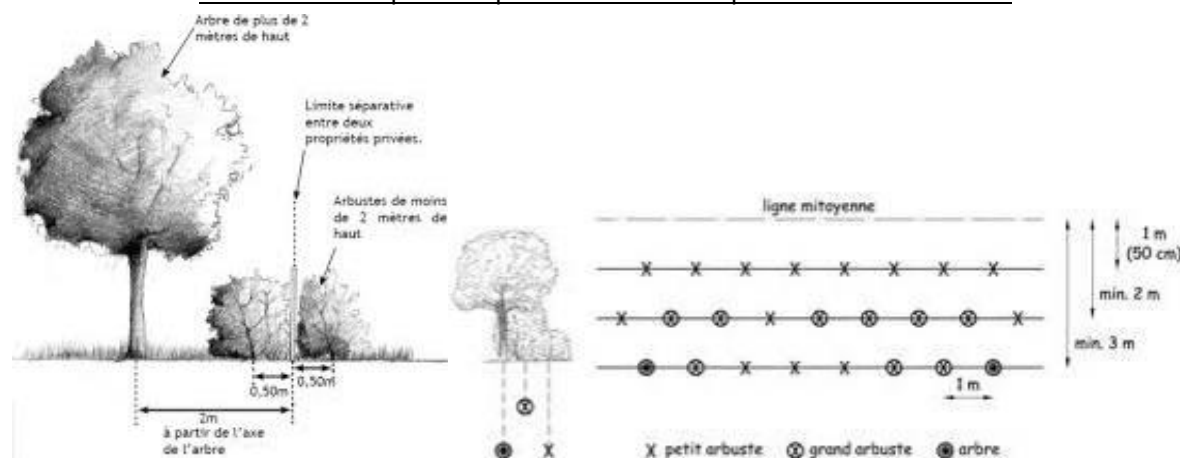
## 3.2.1.2 MODALITES RELATIVES A LA PLANTATION EN LINEAIRE BOCAGER

Voici quelques recommandations pour créer de belles haies à trois strates (herbacée, arbustive, arborée) afin de répondre aux besoins vitaux d'un grand nombre d'espèces :

- Pour permettre la mobilité de la faune sauvage dans le paysage, il est intéressant de reconnecter les haies que l'on souhaite implanter au maillage bocager environnant (rôle de corridor écologique de la haie), on peut par exemple s'aider des photos aériennes dans la définition d'un projet ;
- Il est utile de planter des haies qui soient perpendiculaires à la pente pour limiter l'érosion des sols et capter les polluants dans des zones vulnérables vis-à-vis de la qualité de l'eau ;
- Avant la plantation, réaliser un travail du sol pour assurer une bonne reprise des végétaux ;
- Planter les arbres et arbustes sur au moins 2 rangs pour obtenir une haie qui soit assez dense et disposer les plants en quinconce ;
- Choisir des essences locales champêtres en s'inspirant de ce qui pousse naturellement sur le territoire. En fonction de leur nature, certaines essences pourront être conduites en cépées pour un effet arbustif tandis que d'autres seront traitées en hauts-jets, on alterne souvent ces deux formes sur chacun des deux rangs, cependant dans la pratique il est souhaitable que la haie n'ait pas un aspect trop artificiel dans le paysage (réplication de séquences) ;
- Constituer une strate arbustive bien garnie et composée d'essences productrices de baies et drupes comme le prunellier, l'églantier, l'aubépine... ;
- Planter une grande diversité d'essences afin d'assurer un étalement dans le temps de la fructification et de la floraison des arbres et arbustes afin de pouvoir répondre aux besoins du plus grand nombre d'espèces animales.
- Idéalement, développer la culture de plants d'origine locale chez les pépiniéristes ;

- Eviter d'utiliser des bâches plastiques au pied des plants, la plupart du temps celles-ci ne sont pas retirées. On peut utiliser du bois déchiqueté, de la paille, des déchets végétaux... L'emploi de tels matériaux biodégradables assure une protection des plants contre la végétation concurrente pendant les premières années de la vie de la haie et permet ensuite le développement spontané des liants végétaux et d'une strate herbacée, indispensable au bon fonctionnement de la haie qui prendra un aspect plus naturel ;
- On peut envisager la mise en place de moyens de protection de la haie plantée afin d'assurer sa pérennité (mise en défens par une clôture, grillage autour des jeunes plants...).

Schémas : exemple de replantation de haies pluristratifiées sur talus



### 3.2.1.3 PLANTATION ET ENTRETIEN DES HAIES NOUVELLEMENT PLANTEES

- Préparation du sol et remplacement de résidus de haie en enlevant les ronciers, racines, etc. ;
- Planter un arbre de haut jet (Chêne pédonculé à mener en têtard) tous les huit à dix mètres ;
- Planter entre chaque arbre de haut jet des essences arbustives (Noisetier, Viorne obier, Prunellier, Cornouiller sanguin, Sureau noir) ;
- Maintenir une bande enherbée ou non pâturée de part et d'autre de la haie ;
- Entretien de la haie (remplacer les pieds morts) ;
- Interdiction d'utilisation de produits phytosanitaires ;
- Planter et entretenir entre novembre et mars ;
- Suivi d'entretien à réaliser lors des 5 premières années.

### 3.2.2 L'ENTRETIEN DU BOCAGE : LA GESTION DES HAIES ET DES ARBRES TÊTARDS

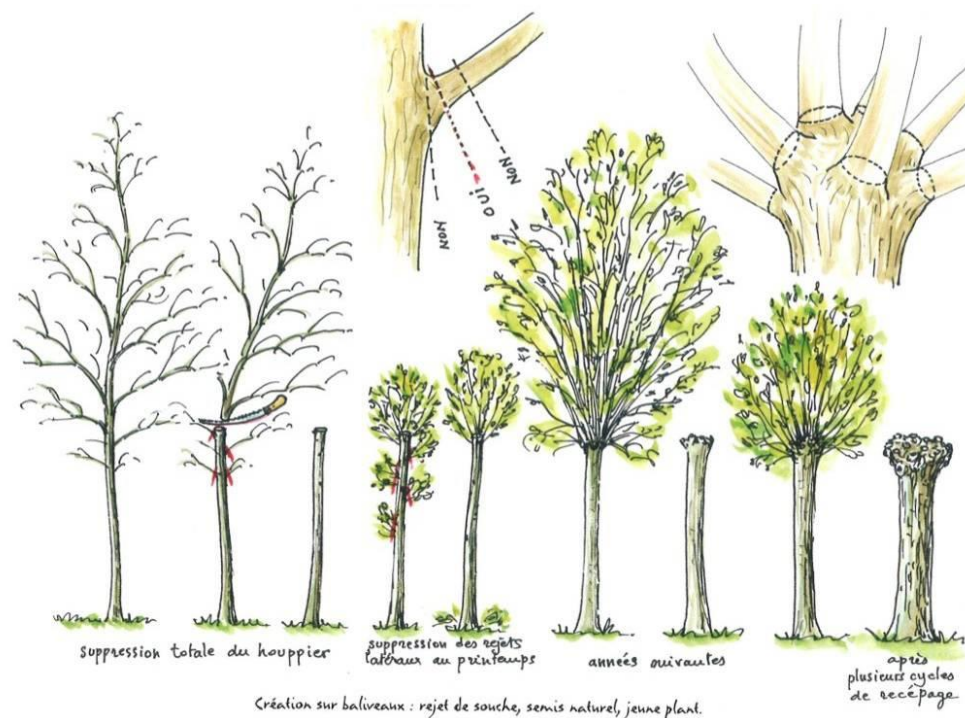
Les arbres devront pour la plupart être entretenus en têtards, hormis les arbres isolés dirigés en port libre. Pour une meilleure gestion des haies, des techniques de tailles différentes seront à appliquer à chaque arbre. Les arbres en présence (âgés) et les arbres à planter (jeunes) auront donc des traitements différents.

#### 3.2.2.1 TAILLE DES ARBRES RECEMMENT PLANTÉS OU JEUNES

Pour conduire des jeunes plants en têtards, plusieurs phases sont nécessaires :

**Phase 1 :** Après que l'arbre ait atteint 3 à 4 mètres de haut et 15 centimètres de diamètre, couper l'ensemble des branches, y compris la tête.

**Phase 2 :** Couper l'ensemble des branches au niveau de la couronne tous les 10 à 12 ans. Plus l'arbre est vieux et plus le maintien d'un tire-sève s'impose.



Source : Trognès – Le livret des arbres-têtards, Mansion, 2010

### 3.2.2.2 TAILLE DES ARBRES-TETARDS ENTRETENUS RECEMMENT (MOINS DE 20 ANS)

Couper l'ensemble des branches au niveau de la couronne (ou trogne) et conserver uniquement un tire-sève central. Cette branche peut être raccourcie pour limiter les risques de casse.

### 3.2.2.3 TAILLE ARBRES-TETARDS NON ENTRETENUS (PLUS DE 20 ANS)



**Phase 1 :** Couper la base des branches fortement inclinées, horizontales ou les raccourcir si elles font plus de 40 centimètres de diamètre. Couper les branches de taille moyenne et conserver 4 à 5 tire-sèves en tête d'arbre (forme d'entonnoir).

**Phase 2 :** Cinq ans plus tard, si l'arbre a bien réagi à la première taille par la formation de gourmands, couper et raccourcir les tire-sèves. En maintenir un à deux uniquement.

Taille : entre novembre et mars, manuelle (utilisation d'épareuse et de broyeurs à marteau ou fléau à proscrire). La taille manuelle est très importante pour ne pas infliger à l'arbre des blessures dues aux outils mécaniques. Une simple blessure sur ce genre de sujet peut mettre en péril le devenir de l'arbre.

### 3.2.2.4 GESTION ET ENTRETIEN GENERAL DES HAIES

- Tailler en épaisseur et en hauteur suivant les caractéristiques de la haie.
- Interdiction d'utiliser le broyeur à fléau.
- Taille à réaliser 1 fois tous les 5 ans avec respect d'intervalles réguliers.
- Taille à réaliser entre novembre et mars.