

COMMUNE DE SEYCHES PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 3

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

**Chef de projet :
Etienne BADIANE**

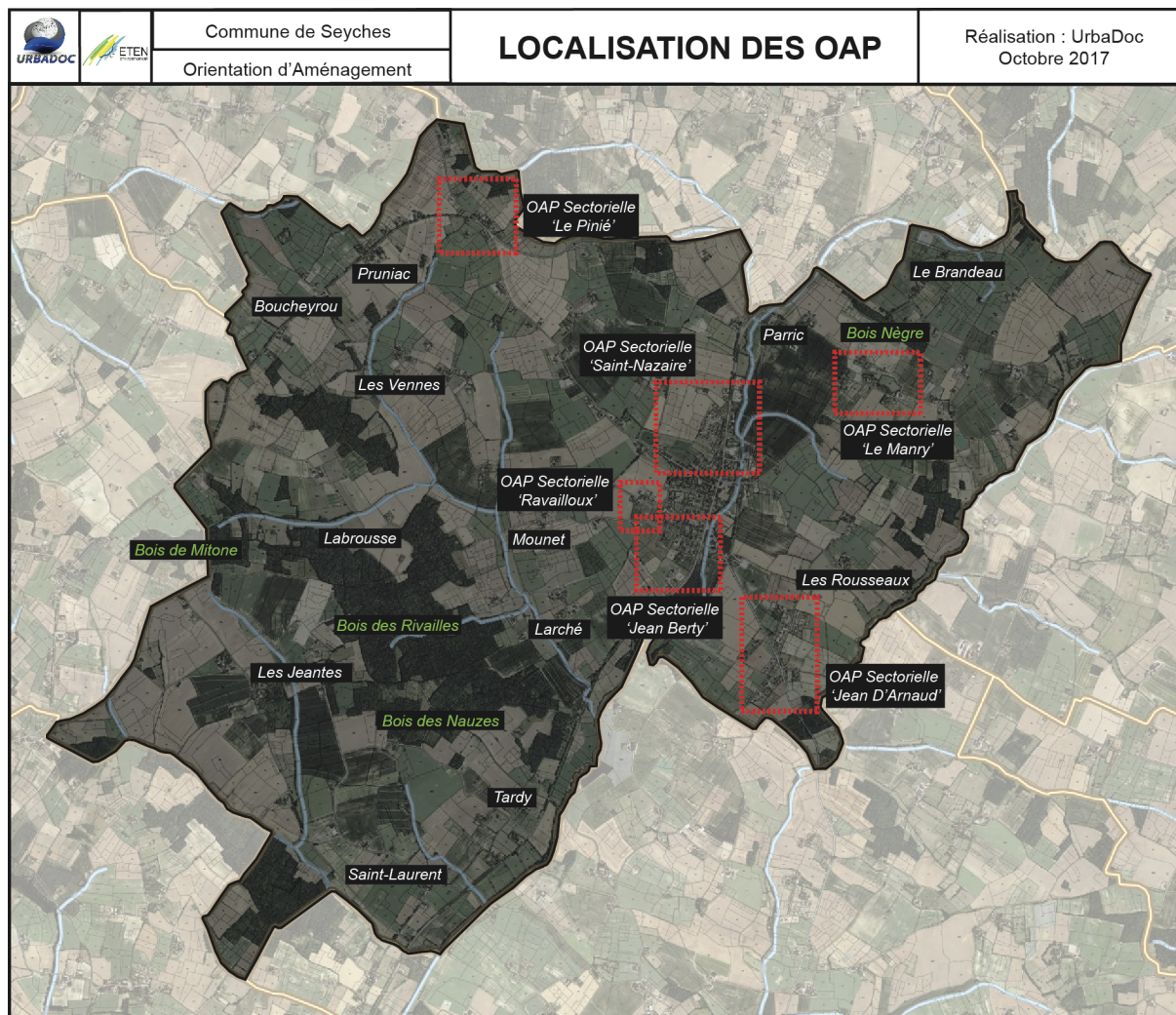
9 Avenue Maurice
Bourges Maunoury
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION DU PLU	01 décembre 2015
DEBAT SUR LE PADD	27 mai 2017
ARRET DU PLU	27 mars 2019
ENQUETE PUBLIQUE	Du 12 novembre 2019 au 13 décembre 2019
APPROBATION DU PLU	

SOMMAIRE

1. LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
2. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	4
2.1. INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS ET DES EQUIPEMENTS	4
2.2. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET PERMEABILITE DES SOLS	8
2.3. LE TRAITEMENT DES LISIERES AGRO-URBAINES	11
2.4. INVITER LA NATURE DANS LES PROJETS URBAINS	20
2.5. TRADUCTION DE L'OAP THEMATIQUE DANS LE PLU	21
3. CONDITIONS D'OUVERTURE DES ZONES	23
4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	23
4.1 - FAVORISER L'INTEGRATION DE L'HABITAT SUR LE HAMEAU 'LE PINIE'	24
4.2 – ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE SECTEUR 'SAINT-NAZAIRE'	26
4.3 – CREER UN LOTISSEMENT SUR LE HAMEAU 'RAVAILLOUX'	28
4.4 – VALORISER LE SECTEUR 'JEAN BERTY'	30
4.5 – STRUCTURER L'URBANISATION SUR LE HAMEAU 'JEAN D'ARNAUD'	32
4.6 – COMBLER LE POTENTIEL SITUE A L'ENTREE DU HAMEAU 'LE MAURY'	36
5. PRECISIONS RELATIVES AUX ENTREES DE BOURG	38

1. LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



2. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

2.1. INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS ET DES EQUIPEMENTS

OBJECTIFS

Le projet urbain doit être adapté au contexte et à la morphologie du site afin de préserver autant que possible le patrimoine naturel et paysager. Il s'agit ainsi de tenir compte des lignes de force du paysage en intégrant la topographie, les perspectives visuelles à maintenir, l'orientation du terrain pour optimiser l'implantation des futures constructions, la préservation des éléments remarquables, qu'ils soient naturels (arbre, haie, mare, etc.) ou bien architecturaux.

Dans la même optique, une attention particulière doit être portée à l'intégration des équipements en lien avec le développement urbain (réseaux, réserves d'eau contre le risque incendie, etc.).

PRINCIPES OPPOSABLES

Intégration paysagère des constructions sur terrain pentu :

L'implantation des constructions doit respecter le paysage existant, et notamment sa topographie. Dans un souci d'intégration paysagère, il faut éviter de bouleverser la morphologie du site et dans le cas d'un terrain pentu, rechercher une implantation en cohérence avec la pente « naturelle ».

Ce principe vaut pour les voies d'accès à la construction, et pour la construction elle-même dont l'architecture doit être conçue en relation avec les spécificités du terrain sur lequel elle s'implante.

Pour favoriser une bonne implantation de la construction dans le site, le respect de la topographie est important afin que la construction s'adapte au terrain et non l'inverse. Il convient de porter un effort d'adaptation du projet au site et à ses caractéristiques en veillant à :

- Limiter au maximum les déblais/remblais de l'opération, notamment en adaptant la construction et ses niveaux à la topographie du terrain ;
- Positionner le bâti de manière à construire en parallèle ou en perpendiculaire à la pente ;
- Construire en escaliers par rapport à la pente.

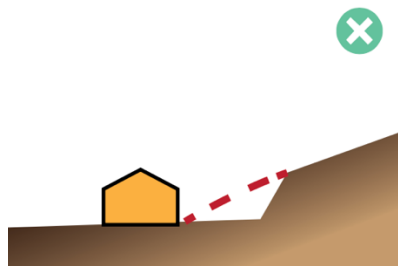
Intégration paysagère des équipements et réserves d'eau :

L'implantation des équipements techniques devra faire l'objet d'un traitement paysager afin de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux et des sites ; les réserves d'eau extérieures destinées à la défense contre l'incendie devront, si elles sont aériennes de type « citerne souple », être accompagnées de plantations périphériques (haie ou arbres) afin de limiter leurs impacts sur le paysage.

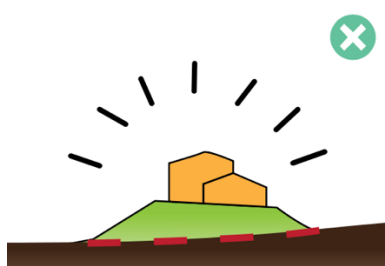
EXEMPLES

Exemples d'implantation du bâti et impacts sur le paysage

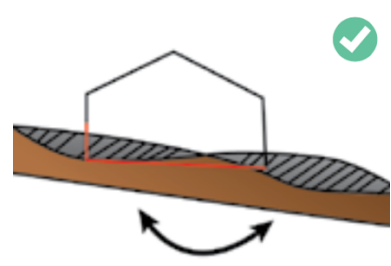
Eléments tirés de la fiche conseil éditée par le CAUE 47 : Implanter sa maison en Lot-et-Garonne



La coupe franche du relief peut entraîner des désordres dus au ruissellement et au tassement des terres. De plus le bâtiment sera peu éclairé à l'arrière.



L'exhaussement du bâti est coûteux et peu respectueux du paysage.

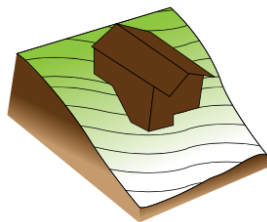
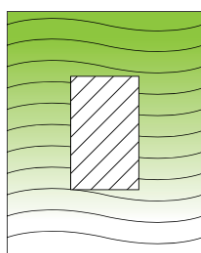


Le volume de déblais est au maximum équivalent au volume retiré.

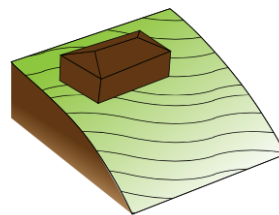
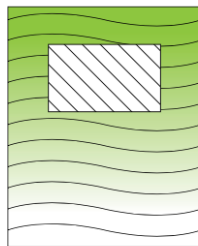
Types d'implantation du bâti à retenir en terrain pentu

Eléments tirés de la fiche conseil éditée par le CAUE 47 : Implanter sa maison en Lot-et-Garonne

Implantation perpendiculaire à la pente



Implantation parallèle à la pente



La compacité et la simplicité des volumes sont en général garantes d'une meilleure intégration et permettent aussi de réaliser des économies d'énergie significatives par rapport à un projet complexe et découpé. Un bâti implanté à mi-pente ou en bas de pente permet de minimiser la privatisation des vues.

Exemples d'équipements de défense extérieure contre l'incendie et impact dans le paysage

Les éléments détaillés ci-dessous mettent en évidence le degré d'intégration dans le cadre paysager des différents dispositifs pouvant être retenus.

Equipement	Illustrations	Impact sur le cadre paysager	Entretien
Bassin artificiel	 <i>Exemple de bassin avec un accompagnement végétal masquant les clôtures</i>	Moyen : Intégration paysagère nécessaire (remblais, impluvium, clôture).	Le transport par l'eau de matières en suspension (sable, caillou, branche...) impose un nettoyage régulier des ouvrages.
Citernes aériennes souples	 <i>Exemple d'une citerne aérienne avec un accompagnement végétal</i>	Fort, cela même si les citernes aériennes sont généralement peintes en vert. Dans un souci d'une meilleure intégration dans le paysage, il est pertinent d'envisager un accompagnement paysager en plantant une haie autour de la citerne en veillant à préserver des aires de manœuvre permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.	A la différence d'un bassin, ou une obligation de curage et de nettoyage de la réserve d'eau est nécessaire, les citernes souples ne demandent que peu d'entretien spécifique ; seuls une vérification et un contrôle du bon fonctionnement des vannes est à prévoir annuellement.
Citerne enterrée préconstruite ou en béton	 <i>Exemple de citerne enterrée avec un couvert végétal au dessus</i>	Faible	Entretien régulier nécessaire afin de nettoyer l'ouvrage de décantation situé entre l'impluvium et la citerne. Le manque d'entretien peut entraîner le colmatage de la bouche d'entrée d'eau, du décanteur et du dessableur ainsi que la diminution du volume d'eau utilisable dans le réservoir.

La création de mares peut être également envisagée, en lieu et place d'une citerne incendie. Certains territoires – Parc naturel régional des Caps et marais d'Opale (Nord Pas de Calais – Picardie – Loire Anjou Touraine) – ont expérimenté cette option. Les éléments et étapes conditionnant la bonne réussite d'un tel projet sont synthétisés comme il suit (source : PNR Loire-Anjou-Touraine) :



Exemple d'une mare avec un accompagnement végétal

Choix du site : Terrain imperméable, alimentation en eau, respect de la réglementation (PLU, SAGE)

Associer le SDIS afin de valider la quantité d'eau nécessaire, le dimensionnement de la mare et son implantation (accessibilité, etc.)

Réalisation des travaux : pour une quantité de 120 m³, prévoir une mare de 15 m sur 15 m (2 m de profondeur sont nécessaires du côté prévu pour l'accès pompier).

Réaliser le suivi permettant d'attester que le niveau d'eau ne baisse pas et que la mare peut donc être aménagée

Réaliser les aménagements de défense incendie : aire de manœuvre, chemin d'accès, mise en place de signalisation.

Réaliser un bail emphytéotique ou une convention de servitude si la mare est réalisée en terrain privé

Procéder à la remise officielle de la mare par le SDIS qui fournira l'attestation de validation de la mare au maire.

Entretenir régulièrement la mare. Il est préconisé de réaliser une fauche par an sur les berges en automne, et plus régulièrement sur le côté réservé pour le passage des pompiers. L'intervention sur la végétation aquatique n'a lieu que si celle-ci devient envahissante. Un curage est à prévoir tous les 7 à 10 ans en fonction du niveau d'atterrissement.

2.2. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET PERMEABILITE DES SOLS

OBJECTIFS

L'urbanisation a fortement contribué à perturber le cycle naturel de l'eau avec comme conséquences l'augmentation du ruissellement des eaux, de brusques augmentations de débit dans les cours d'eau, voire encore les saturations des réseaux dans les stations d'épuration. Telle qu'elle est réalisée dans la plupart des opérations urbaines, la gestion des eaux pluviales participe largement à la dégradation de la ressource en eau. En effet, l'imperméabilisation de l'espace empêche l'infiltration de l'eau dans le sol et par conséquent l'alimentation de la nappe phréatique.

Aussi, le ruissellement charge fortement les eaux pluviales en matières polluantes. En ruisselant sur les surfaces imperméabilisées, les eaux pluviales se chargent en polluants : matières en suspension, hydrocarbures, plomb, etc. Ces derniers ont pour principale origine la circulation automobile avec l'usure des pneumatiques, les gaz d'échappement et les fuites d'huiles.

De plus, l'enterrement des réseaux d'évacuation d'eau, dont les coûts d'installation et d'entretien sont par ailleurs élevés, accroît les risques d'inondation en aval en favorisant l'évacuation rapide de l'eau.

Pour s'inscrire dans une démarche de développement durable, les projets d'aménagement doivent favoriser la mise en place de gestions alternatives des eaux pluviales, c'est-à-dire au plus près du cycle naturel. A travers les principes d'aménagement, l'objectif consiste à réduire ces dysfonctionnements en favorisant un cycle naturel de l'eau. Les mesures visent principalement à réintroduire une absorption sur site des eaux de pluie.

RAPPEL REGLEMENTAIRE

En matière de gestion des eaux pluviales, la législation nationale est assez peu précise dans la mesure où elle est dispersée dans plusieurs Codes (Code civil, Code de l'urbanisme, Code de l'environnement). Les mesures proviennent principalement de la **Loi sur l'Eau (2006)** spécifiant que les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols et ne pas aggraver le risque d'inondation, et qui soumet les rejets importants d'eaux pluviales à une procédure « au titre de la loi sur l'eau ».

L'élaboration du dossier Loi sur l'eau concerne le maître d'ouvrage, public ou privé, dont le projet d'aménagement dépasse les seuils ci-dessous. Aussi, lors de la conception d'un projet de superficie supérieure à 1 hectare (lotissement, zone d'activités), il convient de :

- Vérifier où se situe le rejet des eaux pluviales ;
- Vérifier à quel régime le projet est soumis (déclaration ou autorisation) ;
- Prévoir des mesures permettant de compenser les impacts du projet.

PRINCIPES OPPOSABLES

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 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 pourront être revêtues de matériaux drainants ;
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

RECOMMANDATIONS

Ralentir le transit des eaux pluviales et organiser leur gestion au plus près du cycle naturel :

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc. La végétalisation des toitures peut être mise en œuvre.

Les eaux pluviales des parcelles peuvent être collectées par des noues situées en bordure. De façon à permettre un ruissellement naturel de ces eaux, les parcelles doivent alors être aménagées avec une légère pente en direction des noues.

Permettre à l'eau de s'infiltrer :

Les eaux pluviales provenant des voiries, trottoirs et stationnements peuvent être stockées dans une chaussée à structure réservoir (CSR) située sous la voirie principale et les voiries secondaires. Au point bas de cette chaussée, un séparateur d'hydrocarbure permet de traiter les eaux qui sont ensuite acheminées vers une tranchée drainante située sous la noue.

La réalisation de voiries doit être l'occasion pour la municipalité d'engager la réflexion sur la mise en place de zones de rencontre permettant un partage de la chaussée par les voitures et les piétons et permettant de ne pas réaliser de trottoirs et donc de limiter les surfaces imperméabilisées. Cette option économe de l'espace est souvent adaptée aux petites opérations de lotissement. La réduction de la place de la voiture est ainsi un geste supplémentaire en faveur des autres modes de transports. Elle peut se faire à deux niveaux : spatialement, les espaces destinés à la voiture sont réduits (voiries, parking) et socialement, l'utilisation de la voiture est découragée.

EXEMPLES

Exemple de gestion des eaux pluviales à l'échelle du quartier : réalisation d'une noue

Caractéristiques Une noue est un fossé peu profond et large servant au recueil, à la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales. Elle peut être équipée d'un débit de fuite permettant une vidange régulée de l'ouvrage vers le réseau pluvial, la rivière ou un fossé.

Intégration paysagère : l'engazonnement et la végétalisation de ses abords par des arbustes permettent une bonne intégration paysagère.

Entretien Curage (selon l'envasement de l'aménagement) et faucardage de la noue ou du fossé. L'entretien des abords est similaire à celui d'un espace vert.

Investissement Environ 10 € HT / ml fonction du m³ terrassé
Le prix au mètre linéaire d'une noue est inférieur de plus de moitié à celui d'un réseau enterré, le coût du terrain étant affecté aux espaces verts.

Coût d'entretien annuel Environ 3 € HT / ml

Avantages La noue est un dispositif assurant les différentes fonctions de rétention, de régulation et d'écrêtement des débits de pointe. Ses capacités de rétention peuvent être optimisées par la mise en place de cloisonnements. L'intégration paysagère est bonne. Le coût de l'aménagement est faible : au moins 10 fois inférieur à la réalisation d'un réseau pluvial.

Inconvénients Un entretien régulier doit être réalisé afin de conserver les potentialités originelles de l'ouvrage. Les fossés sont davantage adaptés au milieu rural : en effet, en milieu urbain, des franchissements réguliers doivent être réalisés pour permettre l'accès aux propriétés.



Exemple de différents matériaux de revêtement des sols par ordre de perméabilité décroissante :

1 Gazon sol sablonneux



2 Gravier gazon



3 Dalle gazon (PVC)



4 Dalle gazon béton



5 Surface empierrée



6 Pavé perméable



7 Asphalte poreux



8 Asphalte

Avantages et limites des principales surfaces perméables par rapport à l'asphalte :

	Piétons	Aire de stationnement pour petits véhicules	Aire de stationnement pour véhicules de taille moyenne	Trafic routier	Aspect visuel	Végétation possible	Drainage élevé possible	Matériaux régionaux	Améliore le microclimat	Entretien élevé	Mauvais confort de marche	Stationnement handicapés impossible	Accumulation de boue	Formation de poussière	Surface non imperméabilisée	Coefficient de ruissellement	Coûts* : asphalte = 100%
	Domaine d'application				Avantages					Limites							
Gazon, sol sablonneux					+++	+++	+++	+++	+++			+++	+++		100%	<0.1	<2%
Gravier-gazon	0	0	0		++	++	++	+++	++	+	+	+			100%	0.1-0.3	50-60%
Dalles gazon (plastique)	0	0			++	++	++	+	++	++	++	++	+		90%	0.3-0.5	75%
Dalles gazon (béton)	0	0	0	0	++	++	+	+++	++	++	++	++	+		40%	0.6-0.7	75-100%
Surfaces empierrées	0	0	0		+		+	+++		++	+	+	++	++	50%	0.5	50%
Pavés perméables	0	0	0		+		+	+++	+	+					20%	0.5-0.6	100-125%
Asphalte poreux	0	0	0	0			++								0%	0.5-0.7	100-125%
Asphalte	0	0	0	0											0%	1.0	100%

Exemples d'outils en faveur d'une politique de piétonisation et ou de limitation de la voiture et permettant en corolaire de limiter l'artificialisation de surfaces dédiés à l'automobile :

Statut de la zone ou de la voie	Aire piétonne	Zone de rencontre	Zone 30
Vitesse maximale autorisée	Allure au pas	20 km/h	30 km/h
Priorité donnée au piéton sur les autres modes	Oui	Oui	Non
Libre accès aux véhicules motorisés	Non	Oui	Oui

2.3. LE TRAITEMENT DES LISIERES AGRO-URBAINES

OBJECTIFS

Les lisières agro-urbaines représentent des sites stratégiques pour faire évoluer le territoire : elles sont des espaces de transition où se jouent les enjeux de demain, à la fois en termes d'organisation territoriale et de proximité.

Mais cet aspect reste peu étudié dans une large part des projets d'extension par manque de vision globale sur le projet d'ensemble.

- Dans quel environnement se situent les constructions (agricoles, infrastructures, visibilité...)
- Quels sont les éléments structurants du paysage
- Quel impact le bâti a-t-il sur le paysage
- Existe-t-il des corridors écologiques ?

Au moment où un secteur est classé constructible, il est nécessaire de penser au statut et à la gestion de ses franges. Le traitement des franges agro-urbaines doit avoir ainsi pour objectif de permettre une meilleure intégration du cadre bâti dans le paysage. En effet, trop souvent, les extensions nouvelles réalisées sont très perceptibles et c'est finalement le traitement des franges qui donne le plus souvent l'image globale du nouvel aménagement. Le soin apporté au traitement des lisières urbaines donne ainsi le ton et oriente dans certains cas les possibilités d'extension ultérieures. En ce sens la qualification des franges urbaines permet de travailler sur une échelle intermédiaire en offrant une possibilité de transition avec le tissu et les espaces environnants.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Règles d'implantation des haies :

En bordure de voirie :

- Routes nationales : Toute plantation est interdite à moins de 6 mètres du bord de la voie ;
- Routes départementales et communales : Toute plantation est interdite à moins de 2 mètres du bord de la voie ;
- Chemins ruraux : Article R. 161-22 du Code rural : « Les plantations d'arbres, de haies vives peuvent être faites le long des chemins ruraux sous condition de distance, sous réserve que soient respectées les servitudes de visibilité et les obligations d'égale prévision à l'article R. 161-4. ».

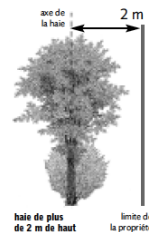
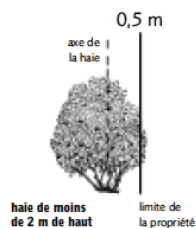
Plantations réalisées par la commune, propriétaire du chemin : la commune est en droit d'aménager elle-même ses ouvrages publics en les plantant d'arbres ou de haies vives. Là encore, la voie ne devra cesser de répondre aux caractéristiques techniques inhérentes aux chemins ruraux telles que précisées aux articles R. 161-8 et suivants.

Entre deux propriétés voisines :

Selon les articles 671 et 672 du Code civil :

- Toute plantation est interdite à moins de 0,5 mètre de la limite de propriété ;
- Les plantations dépassant 2 mètres de hauteur, doivent se trouver à 2 mètres au moins de la limite de propriété ;
- Le voisin peut exiger que les arbres, arbustes et arbrisseaux, présents à une distance moindre que la distance légale soient arrachés ou à la hauteur déterminée par l'article précédent.

Ces règles sont supplétives, elles s'appliquent en l'absence de volonté contraire des voisins, exprimées dans un contrat. Seules les propriétés privées sont concernées par les règles ci-dessus. Les distances de plantation édictées par le Code civil ne peuvent pas être appliquées à des fonds bordant la voie ou le domaine public.



PRINCIPES OPPOSABLES

Prise en compte des structures existantes du paysage :

En fonction de la situation et des caractéristiques intrinsèques du site, les problématiques et les enjeux diffèrent et si les réponses s'adaptent, le projet urbain doit se fondre dans les éléments de contexte, au premier lieu desquels les structures existantes du paysage.

Constitution des lisières agro-urbaines :

Les structures paysagères notables du site doivent être repérées et maintenues ; les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation doivent être préservés et intégrés aux opérations d'aménagement, a fortiori s'ils peuvent constituer la préservation d'une frange naturelle déjà existante.

Maintien des fonctionnalités agricoles :

Le traitement des franges urbaines doit impérativement reposer sur la prise en compte des fonctionnalités des espaces agricoles, même si dans le futur ces franges deviennent urbanisées. Il s'agit notamment de :

- Permettre le bon fonctionnement des activités agricoles limitrophes ;
- Tenir compte de l'organisation du parcellaire ;
- Garantir l'usage public des chemins ruraux.

Traitement des surfaces libres :

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. A ce titre, ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc.) afin d'éviter toute friche qui engendrerait un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager de ces espaces doivent répondre à deux objectifs : qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérente l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés. **Une partie de la parcelle devra être traitée en jardin planté ou engazonné.**

Haies anti-dérive de pulvérisation :

Une haie anti-dérive peut être aménagée, au contact du foncier agricole : en plus de soigner l'intégration des secteurs urbanisés en atténuant l'impact des constructions dans le cadre paysager, l'objectif poursuivi est de tenir compte des enjeux sanitaires liés à la proximité d'îlots agricoles potentiellement épanchables aux produits phytosanitaires.

La constitution des haies anti-dérive aux résidus des produits phytosanitaires se conformera à l'instruction technique DGAL/SDQPV/2016-80 du 27 Janvier 2016 diffusée par le Ministère de l'Agriculture et de l'Agroalimentaire et de la forêt.

Une haie anti-dérive continue, entre les parcelles traitées et les établissements accueillant des personnes vulnérables doit, le cas échéant, être mise en place afin de limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation.

Pour être efficace, la haie nécessite que :

- Sa hauteur soit supérieure à celle de la culture en place ou des équipements du pulvérisateur distribuant la bouillie pharmaceutique ;
- Sa précocité de végétation assure de limiter la dérive dès les premières applications ;
- Son homogénéité (hauteur, largeur, densité de feuillage) et l'absence de trous dans la végétation soient effectives ;
- Sa largeur et sa semi-perméabilité permettent de filtrer le maximum de dérive sans la détourner.

RECOMMANDATIONS

Choix des végétaux :

Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender : le choix de type de végétaux et d'essences variées favorise une croissance rapide, limite les attaques parasitaires, évite la monotonie et entretient le respect de la biodiversité.

EXEMPLES

Coupes de principes des structures existantes du paysage pouvant servir de socle pour la constitution de lisières agro-urbaines :

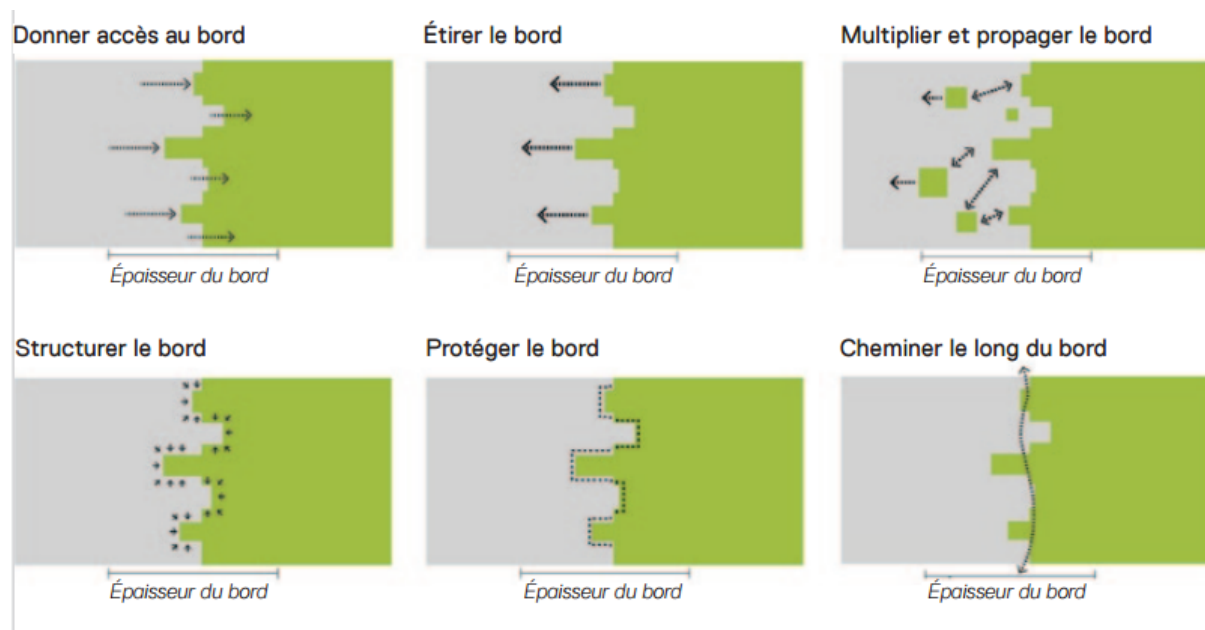
Dans un **paysage bocager de plaine**, les structures existantes apportent des solutions sur lesquelles s'inspirer. Ainsi, les haies constituent un vocabulaire presque évident pour traiter les franges. La haie bocagère constitue ainsi une réponse simple mais efficace avec une diversité d'espèces locales, représentatives du lieu. Un alignement d'arbre permet d'accompagner une voie ou un chemin longeant les constructions. C'est aussi un moyen de signaler l'approche d'une entrée de bourg, et un signal visuel fort dans le paysage.

Dans un **paysage viticole ouvert**, où les covisibilités sont très marquées avec des îlots au contact de l'urbanisation, il peut être pertinent de travailler à partir d'un vocabulaire s'inspirant de techniques de soutènement à l'aide de murets à l'image des clos délimitant certaines parcelles. Ces constructions peuvent s'accompagner de haies champêtres ou d'arbres d'essences locales. Un muret accompagné de plantations ponctuelles et d'un cheminement permet par exemple une bonne intégration dans des paysages de vignes.

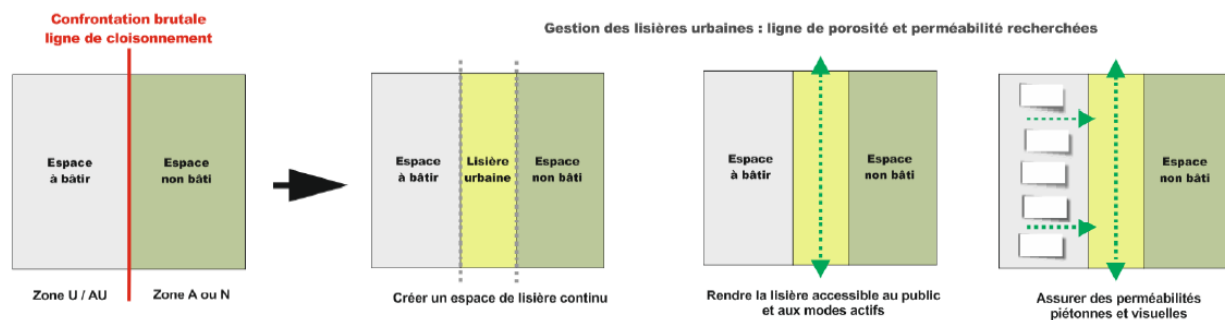
Dans un **paysage de plaine ouvert**, les vergers constituent un des modes de cultures importants : la plantation de bandes de fruitiers peut donc qualifier les franges. Un verger constitue une limite pertinente entre l'espace ouvert et l'espace bâti. Il offre en outre la possibilité de constituer un lieu d'ornement et constitue un moyen de verdir une surface en attente d'une extension future.

Enfin, la possibilité d'implanter des jardins familiaux permet d'animer ces franges urbaines qui deviennent alors des lieux de vie et de rencontre.

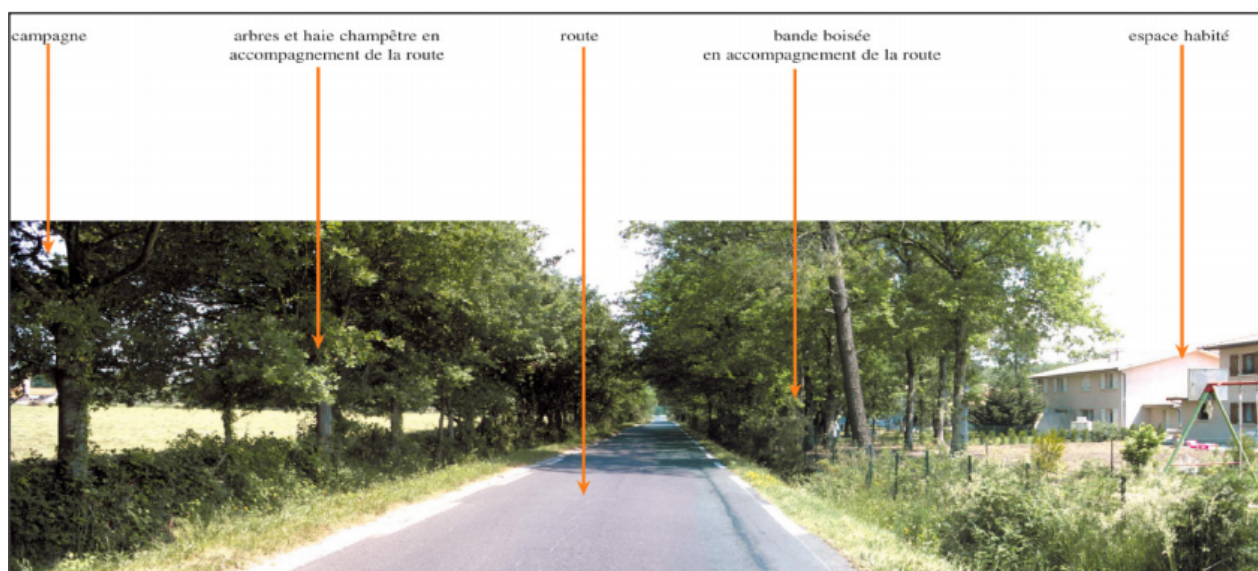
Plans de principes des actions à opérer sur les franges :



Plans de principes des traitements des lisières urbaines :

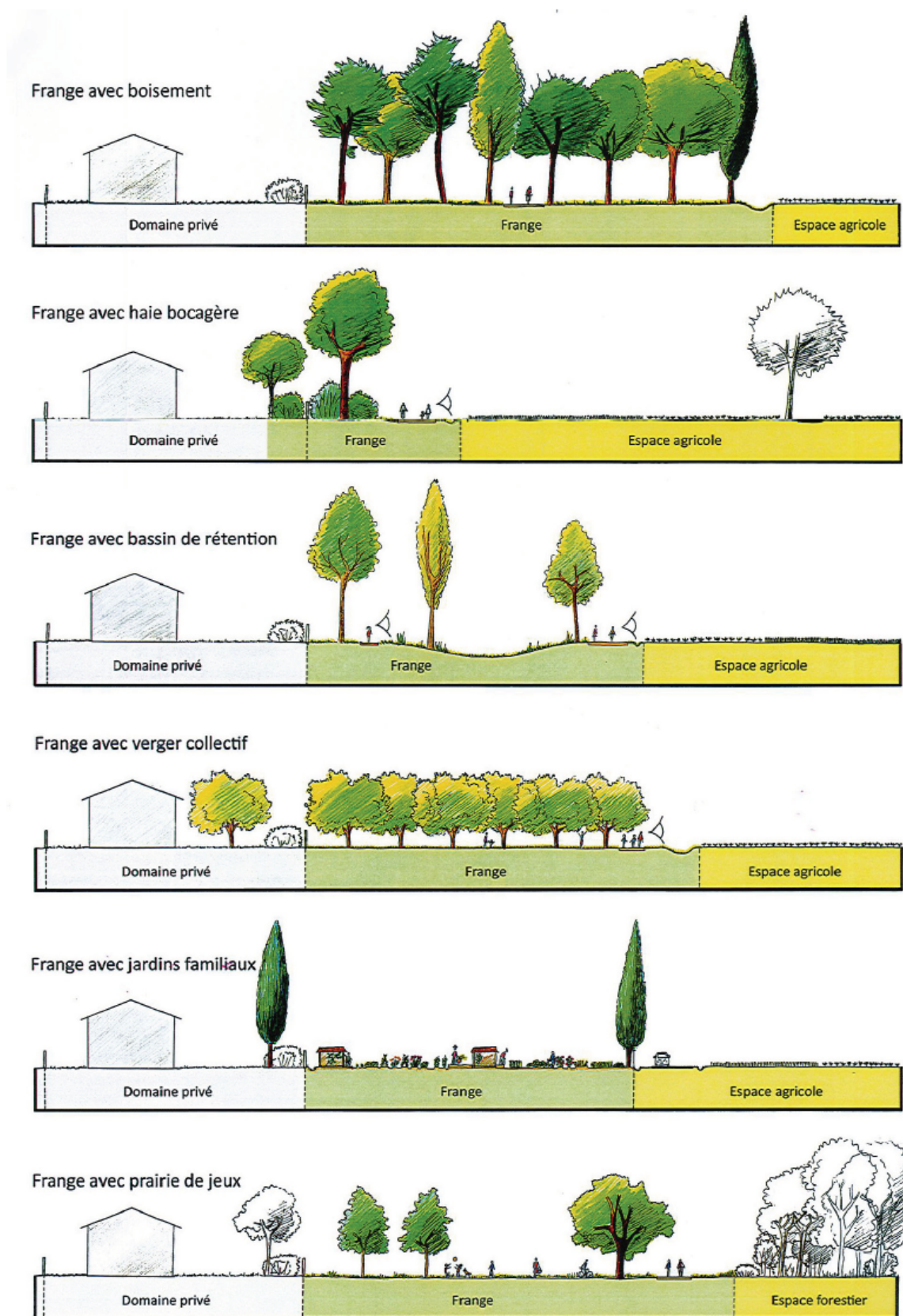


Illustrations explicatives des traitements des lisières urbaines au regard du maintien des fonctionnalités des espaces agricoles :

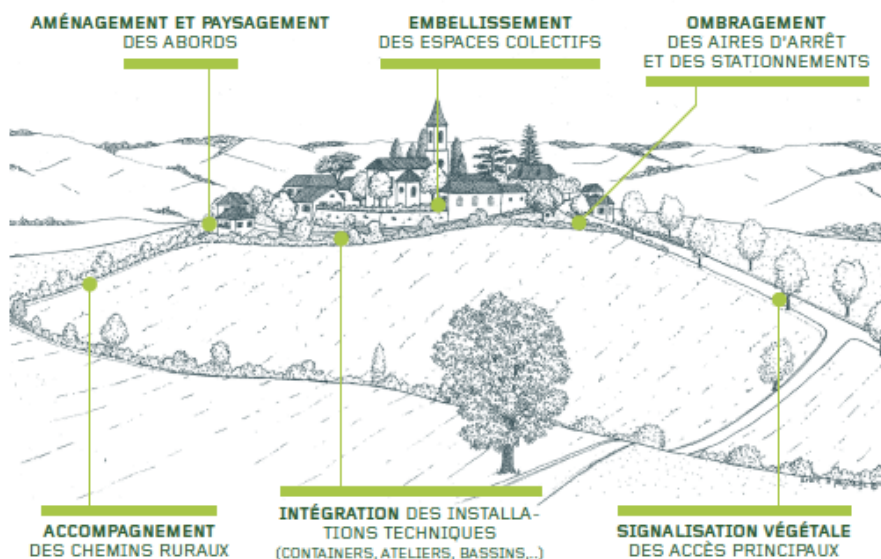


Exemple de transition douce entre espace habité et campagne à Pessac-Mérignac (33) Illustration extraite du SCOT de l'agglomération bordelaise (A'URBA - Agence Follea-Gautier, paysagistes-urbanistes)

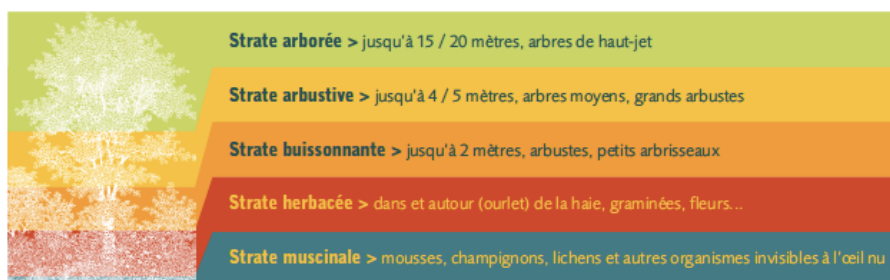
Coupes de principes des typologies de franges rurales :



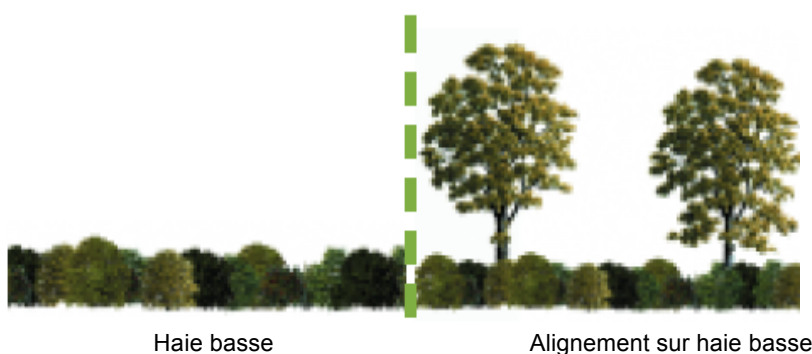
Exemple d'utilisation des haies champêtres :



Exemples de strates de végétation :



Coupes de principes des morphologies de haies selon les associations d'arbustes et d'arbres, d'âges et de tailles divers :



Haie basse

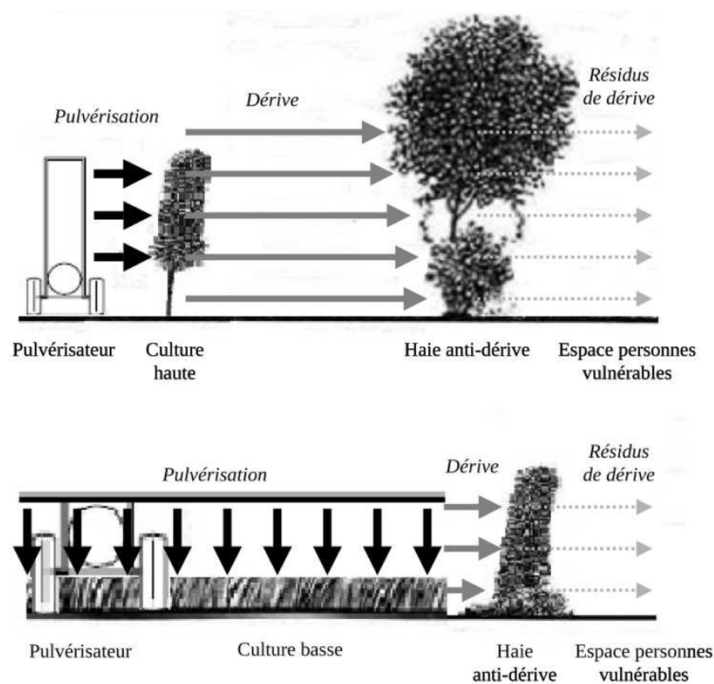
Alignement sur haie basse



Haie moyenne

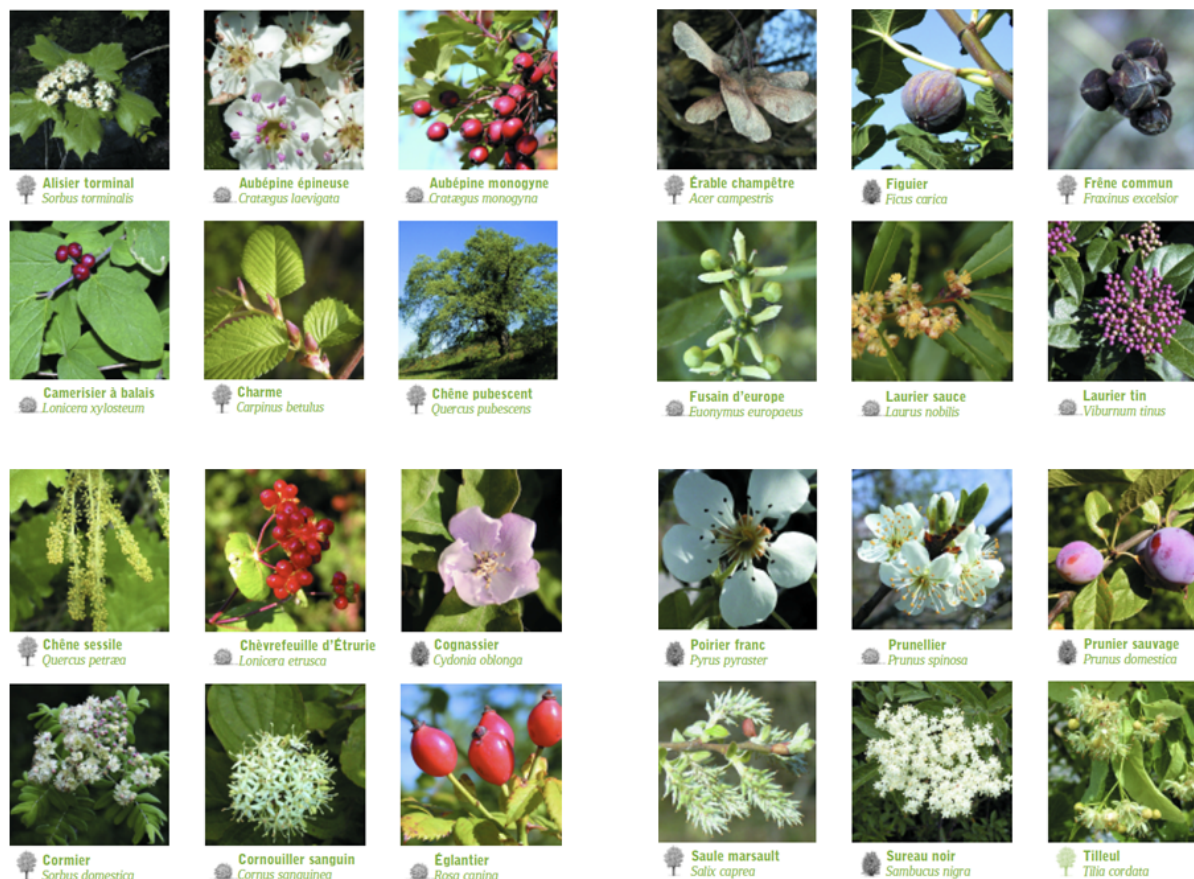
Haie « ondulée »

Coupes de principes de haies anti-dérive de pulvérisation :



Exemple de sujets végétaux indigènes propices à une bonne intégration paysagère :

Plusieurs essences sont possibles pour créer une haie composite : une composition d'essences locales, adaptées au milieu et au paysage permet de bénéficier d'une diversité biologique des végétaux et ainsi garantir une pérennité de l'ensemble, compte tenu d'une moindre sensibilité aux maladies. L'utilisation d'essences adaptées au sol présente de nombreux avantages techniques et garantit la pérennité des aménagements, en évitant la modification des supports par l'apport d'engrais, et le traitement par divers intrants phytosanitaires.



2.4. INVITER LA NATURE DANS LES PROJETS URBAINS

OBJECTIFS

La menace que constituent les activités humaines pour la préservation des paysages et de la biodiversité ne saurait être niée. Urbanisation mais aussi remembrements, agriculture intensive, aménagements routiers, hydrauliques sont autant de facteurs qui participent à la réduction et à la fragmentation des espaces naturels.

Pour s'inscrire dans une démarche de développement durable, les projets urbains doivent mettre l'accent sur la préservation, la valorisation et la gestion des qualités environnementales et paysagères des sites choisis. Le maintien de la biodiversité passe non seulement par la protection des milieux naturels remarquables mais aussi par la préservation de leurs interconnexions, constitutives des trames vertes et bleues (TVB).

Dans ce contexte il s'agit de justifier le projet urbain en fonction des enjeux environnementaux et de concilier au mieux l'optimisation du foncier.

RAPPEL REGLEMENTAIRE

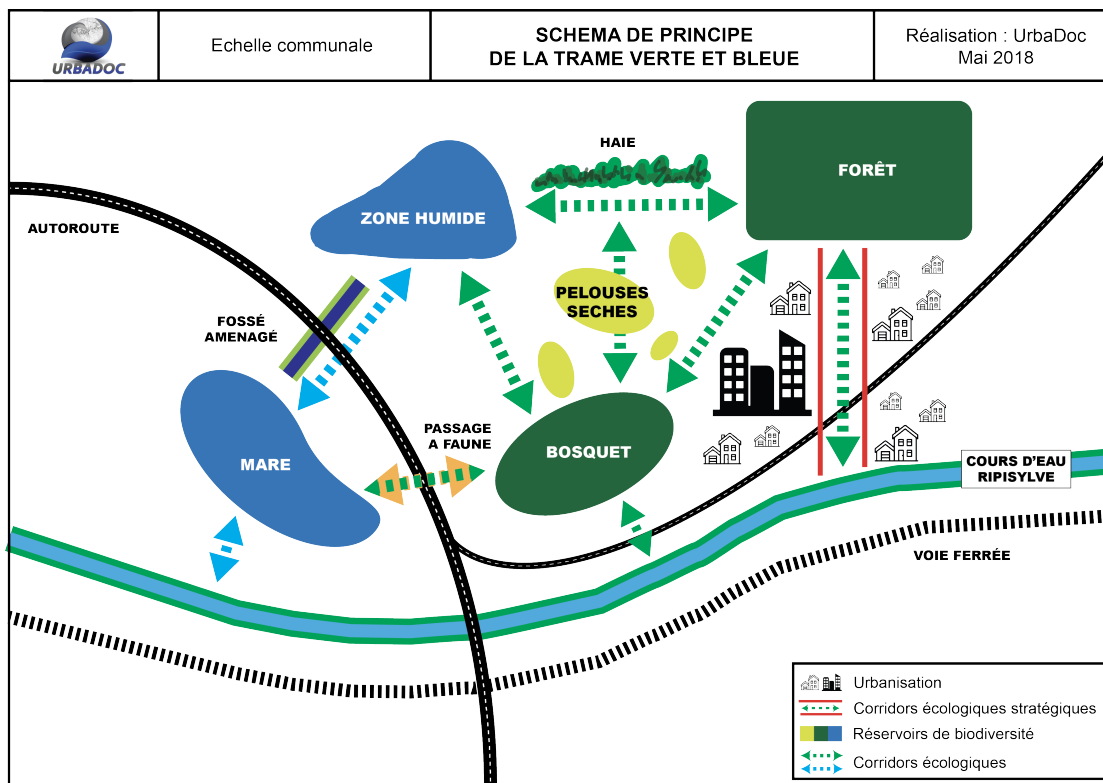
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages (...) (article L.151-7 du Code de l'urbanisme).

PRINCIPES OPPOSABLES

Intégration de la TVB dans le projet urbain :

Les continuités écologiques identifiées dans le diagnostic environnemental doivent être intégrées dans le projet urbain : les éléments de paysage constitutifs de la TVB ou de sa remise en état seront protégés, de même que les espaces non bâtis en zone urbaine nécessaires au maintien des continuités écologiques (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme).

Le schéma ci-dessous explique les grands principes régissant le concept de trames écologiques appliqué aux seins des projets urbains.



2.5. TRADUCTION DE L'OAP THEMATIQUE DANS LE PLU

THEMATIQUE 1 : INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS ET DES EQUIPEMENTS

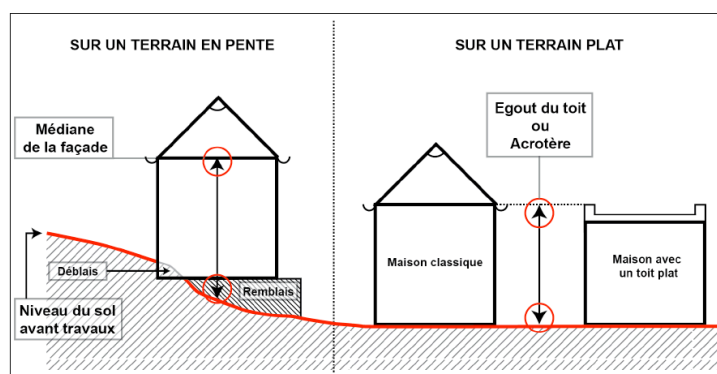
Dans le règlement écrit :

Prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère avec notamment la définition :

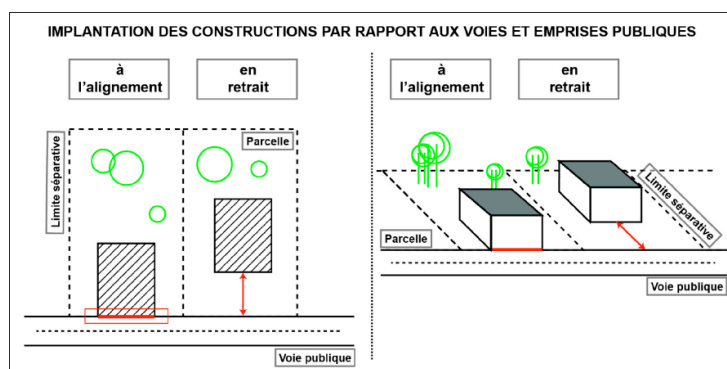
- des conditions de mesures pour les hauteurs de constructions
- de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- de l'implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Conditions de mesures :

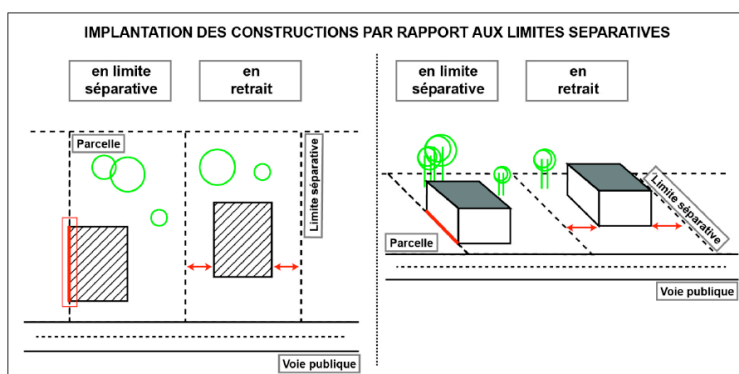
- Pour les hauteurs de construction :



- Pour les implantations par rapport aux voies et emprises publiques :



- Pour les implantations par rapport à la limite séparative :



3. CONDITIONS D'OUVERTURE DES ZONES

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent à la municipalité de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que sur les zones qui sont amenées à connaître une évolution significative.

Certains secteurs répondant à une logique d'urbanisation immédiate (AU), ont été définis dans le PLU afin de répondre aux objectifs de développement démographique. En ce sens, la municipalité a souhaité détailler plusieurs OAP.

Par ailleurs, conformément aux dispositions du SCOT, les densités à respecter sont les suivantes :

- Le DOO identifie la commune de Seyches comme un pôle relais. A ce titre, les extensions urbaines doivent être presque essentiellement à vocation d'habitat et devront limiter leurs impacts sur l'environnement et l'agriculture :
 - o Le centre-bourg doit conserver et renforcer sa fonction de centralité ce qui correspond environ à 30 - 40 logements à l'hectare ;
 - o Les extensions devront être contenues dans les limites lissées par rapport à la zone agricole et privilégier les aménagements économes en espace, ce qui correspond environ à des densités de 7 à 10 logements à l'hectare.

4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la municipalité de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que sur les zones qui sont amenées à connaître une évolution significative. En ce sens, la municipalité a souhaité détailler plusieurs orientations d'aménagement portant sur les abords de Saint-Nazaire, Ravailoux et Jean-Berty, mais également sur les écarts de Pinié, Le Manry et Jean d'Arnaud.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables met en exergue, dans l'une de ses orientations, la volonté du Conseil Municipal de prévoir une urbanisation valorisant le cadre de vie (Axe 2 du PADD).

Ces orientations d'aménagement mettent en exergue les actions à mettre en œuvre, afin de favoriser une intégration des constructions respectueuse du cadre paysager tout en assurant la cohérence des aménagements voiries et des traitements paysagers à établir, en vue de satisfaire à une densification raisonnée des pourtours du village et les écarts de Pinié, Jean d'Arnaud et du Maury.

Les objectifs d'aménagement poursuivis se déclinent comme il suit :

- Rechercher des formes urbaines et bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés et en veillant à la bonne intégration des constructions dans le cadre paysager et son environnement bâti ;
- Aménager les secteurs à urbaniser dans une logique d'ensemble en optimisant les conditions d'accessibilité et de desserte.

Des espaces communs de rencontre ainsi que des liaisons douces seront à prévoir dans une volonté de connexion entre les secteurs à urbaniser et les centralités.

Les préconisations détaillées ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation ; sont notamment mis en exergue les principes d'accessibilité et de création de voirie, l'intégration des constructions dans l'environnement bâti, le maintien des éléments paysagers de qualité. Il convient ainsi de proposer une forme urbaine permettant de gérer de manière économe le foncier disponible, tout en limitant l'impact sur la trame paysagère.

Les conditions d'ouverture des zones

La zone AUa sera urbanisée en priorité

La zone AUB ne pourra être urbanisée que si 20% d'une des zones AUa sera (PC) sera délivrée

4.1 - FAVORISER L'INTEGRATION DE L'HABITAT SUR LE HAMEAU 'LE PINIE'

4.1.1 Superficie

Ilot A : 0,45 ha
Ilot B : 0,18 ha
Ilot C : 0,25 ha
TOTAL : 0,88 ha

4.1.2 Occupation du sol actuelle

Ces terrains sont implantés en bordure des routes départementales 228 et 132.

Les îlots A, C et D sont actuellement à vocation agricole. L'analyse du registre parcellaire graphique de 2017, qui fait ressortir que l'îlot A, est une surface gelée sans production.

A l'inverse, les îlots C et D sont valorisés par la culture de Tournesol.

L'îlot B est un potentiel de restructuration, situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine identifiée.

4.1.3 Desserte par les réseaux

Le réseau d'eau potable et le réseau électrique sont déjà présents en limite de parcelle, le long des routes départementales. Par ailleurs, le secteur n'est pas connecté au réseau d'assainissement collectif de la commune, présent uniquement dans le centre-bourg.

4.1.4 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif est de venir favoriser l'implantation des futures habitations en bordure des routes.

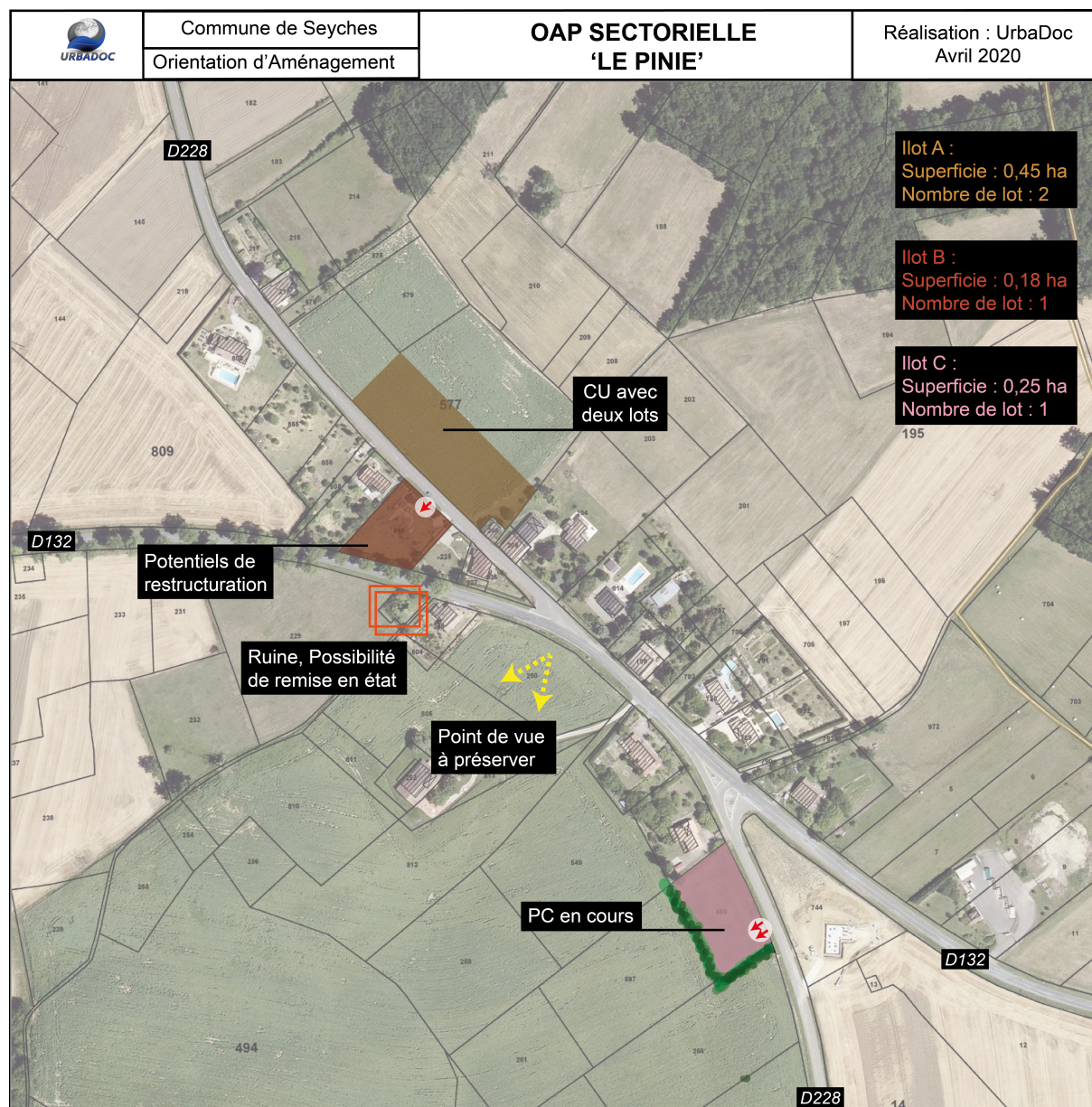
Pour cela, l'orientation d'aménagement prévoit :

- Opérer les accès directement à partir des voies existantes
- Essayer de regrouper les accès pour les sécuriser.
- Créer des limites (tampons paysagers sous forme de haies) au contact de l'espace agricole.

4.1.5 Conditions d'aménagement

Ces secteurs pourront être aménagés au fur et à mesure en fonction des projets (Opérations au coup par coup).

4.1.6 Schéma d'aménagement



4.2 – ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE SECTEUR 'SAINT-NAZAIRE'

4.2.1 Superficie

Secteur Nord : 0,48 ha
Secteur Sud : 0,51 ha
TOTAL : 0,99 ha

4.2.2 Occupation du sol actuelle

Ces terrains sont implantés dans la partie Nord du village.

Le secteur Nord est identifié au registre parcellaire graphique (RPG) de 2017 qui identifie les îlots agricoles. Il est valorisé par la culture Orge. A l'inverse, pour le secteur Sud, la parcelle 1203, est un potentiel de restructuration et la parcelle 1275 est à vocation agricole mais pas identifiée au RPG de 2017.

4.2.3 Desserte par les réseaux

Le réseau d'eau potable, le réseau électrique et le réseau d'assainissement collectif sont déjà présents en bordure du domaine public. De plus, ces secteurs sont couverts par un périmètre de protection de 200 mètres autour d'une défense incendie. Ainsi, l'ensemble des réseaux est présent sur ces deux secteurs.

4.2.4 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif est de venir organiser le développement de l'habitat sur ces deux secteurs.

Pour cela, l'orientation d'aménagement prévoit :

Secteur Nord :

- Opérer les accès directement à partir de la voie existante située au Sud.
- Essayer de regrouper les accès pour les sécuriser.
- Créer des limites (tampons paysagers sous forme de haies) au contact de l'espace agricole.
- **Proposer une densité minimale de 7 à 10 logements à l'hectare.**

Secteur Sud :

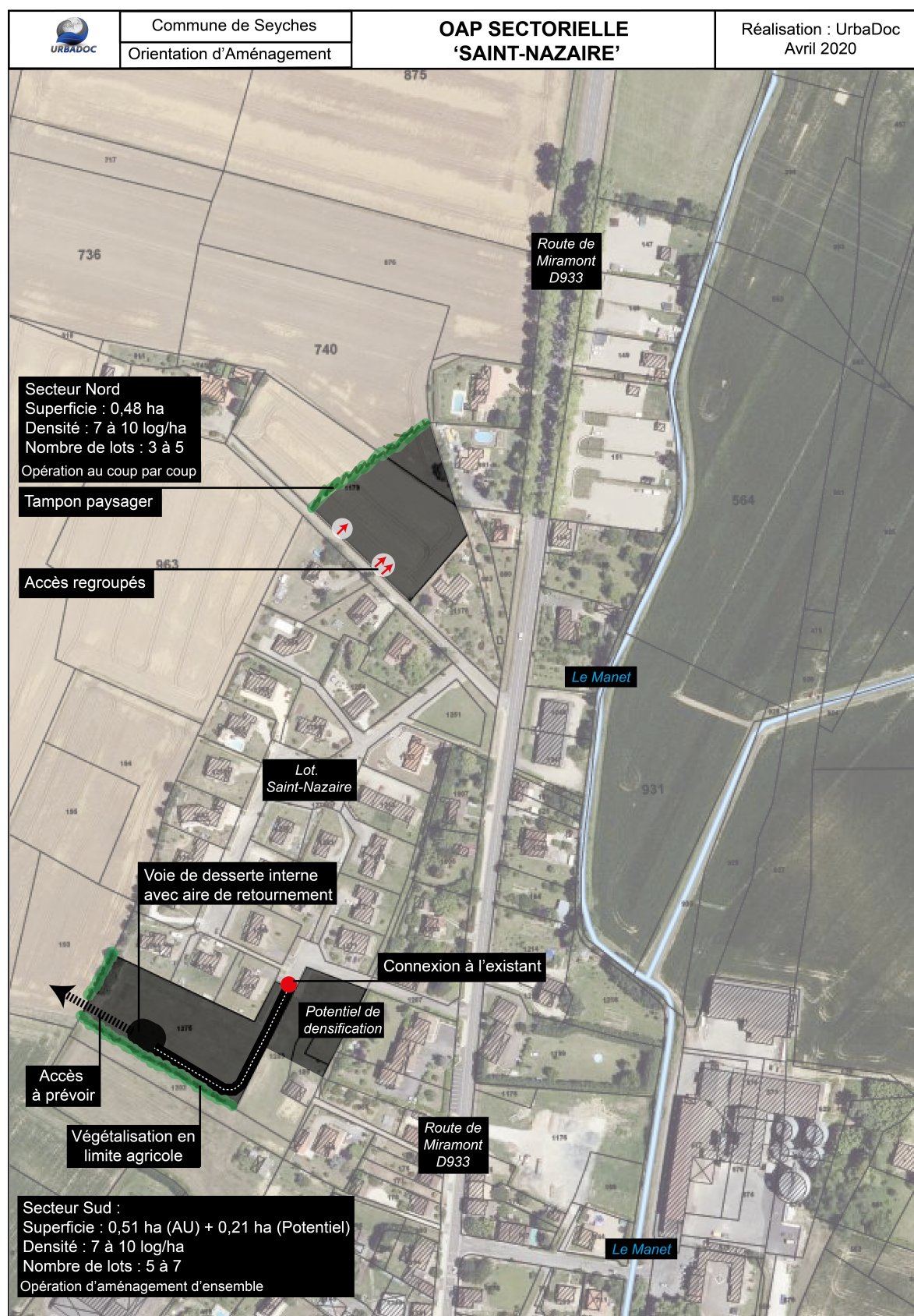
- Créer une voie de desserte interne qui sera complétée par une aire de retournement. Elle devra former un L conformément au schéma ci-dessous.
- Garder une bande non aedificandi pour permettre un passage vers la partie agricole située à l'Ouest.
- Veillez à sécuriser l'intersection entre la voie de desserte interne et la route existante.
- Créer des limites (tampons paysagers sous forme de haies) au contact de l'espace agricole.
- **Proposer une densité minimale de 7 à 10 logements à l'hectare.**

4.2.5 Conditions d'aménagement

Secteur Nord : Ce secteur pourra être aménagé au fur et à mesure en fonction des projets (Opération au coup par coup).

Secteur Sud : Ce secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

4.2.6 Schéma d'aménagement



4.3 – CREER UN LOTISSEMENT SUR LE HAMEAU 'RAVAILLOUX'

4.3.1 Superficie

TOTAL : 1,78 ha

4.3.2 Occupation du sol actuelle

Ce secteur ne situe à l'Ouest du centre-bourg, à proximité de la nouvelle maison d'accueil temporaire. Cette grande zone est aujourd'hui identifiée au registre parcellaire graphique de 2017, qui fait ressortir les îlots agricoles. Elle est valorisée comme étant une culture de Blé tendre.

4.3.3 Desserte par les réseaux

Le réseau d'eau potable, le réseau électrique et le réseau d'assainissement collectif sont déjà présents en bordure du domaine public.

4.3.4 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif est de venir favoriser l'organisation du futur lotissement.

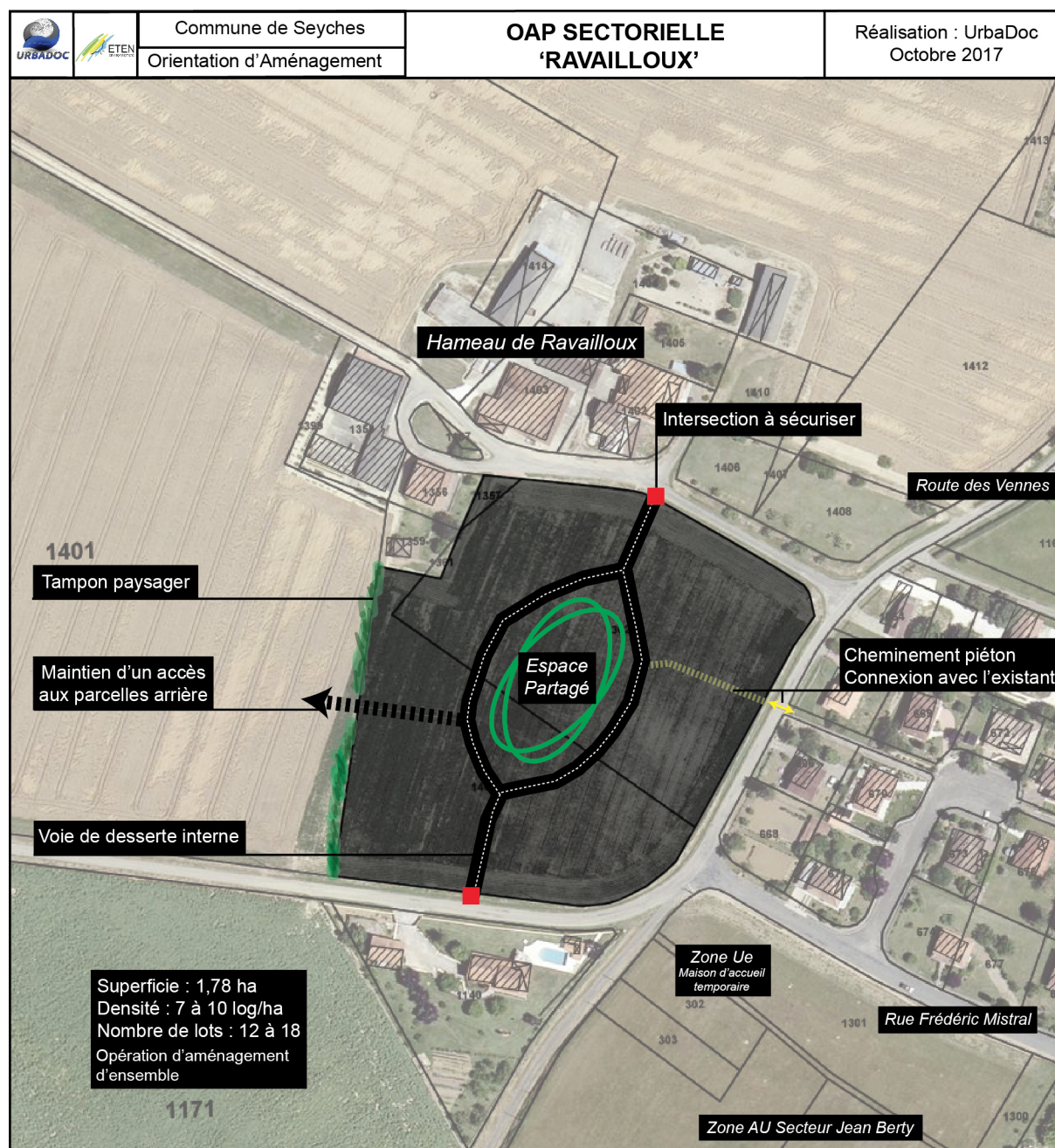
Pour cela, l'orientation d'aménagement prévoit :

- Créer une voie de desserte structurante, qui rejoindra les parties Nord et Sud conformément au schéma ci-dessous.
- Prévoir un espace partagé au centre du lotissement (poumon vert), qui est bordé par les voies de desserte interne.
- Garder une bande non aedificandi pour permettre un passage vers la partie agricole située à l'Ouest.
- Veuillez à sécuriser l'intersection entre la voie de desserte structurante et les routes existantes.
- Créer des limites (tampons paysagers sous forme de haies) au contact de l'espace agricole.
- Mettre en place un cheminement piéton sur la partie Est, afin de le connecter avec le chemin existant.
- **Proposer une densité minimale de 7 à 10 logements à l'hectare.**

4.3.5 Conditions d'aménagement

Ce secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

4.3.6 Schéma d'aménagement



4.4 – VALORISER LE SECTEUR 'JEAN BERTY'

4.4.1 Superficie

TOTAL : 2,68 ha

4.4.2 Occupation du sol actuelle

Ce secteur se situe au Sud du bourg, entre la nouvelle maison d'accueil temporaire et la zone d'activités d'intérêt communautaire.

Les parcelles sont à vocation agricole, mais ne sont pas identifiées au registre parcellaire graphique de 2017, qui répertorie les îlots agricoles.

4.4.3 Desserte par les réseaux

Le réseau d'eau potable, le réseau électrique et le réseau d'assainissement collectif sont déjà présents en bordure du domaine public. De plus, ces secteurs sont couverts par un périmètre de protection autour d'une défense incendie. Ainsi, l'ensemble des réseaux est présent sur ce secteur.

4.4.4 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif est de venir structurer le secteur 'Jean Berty'.

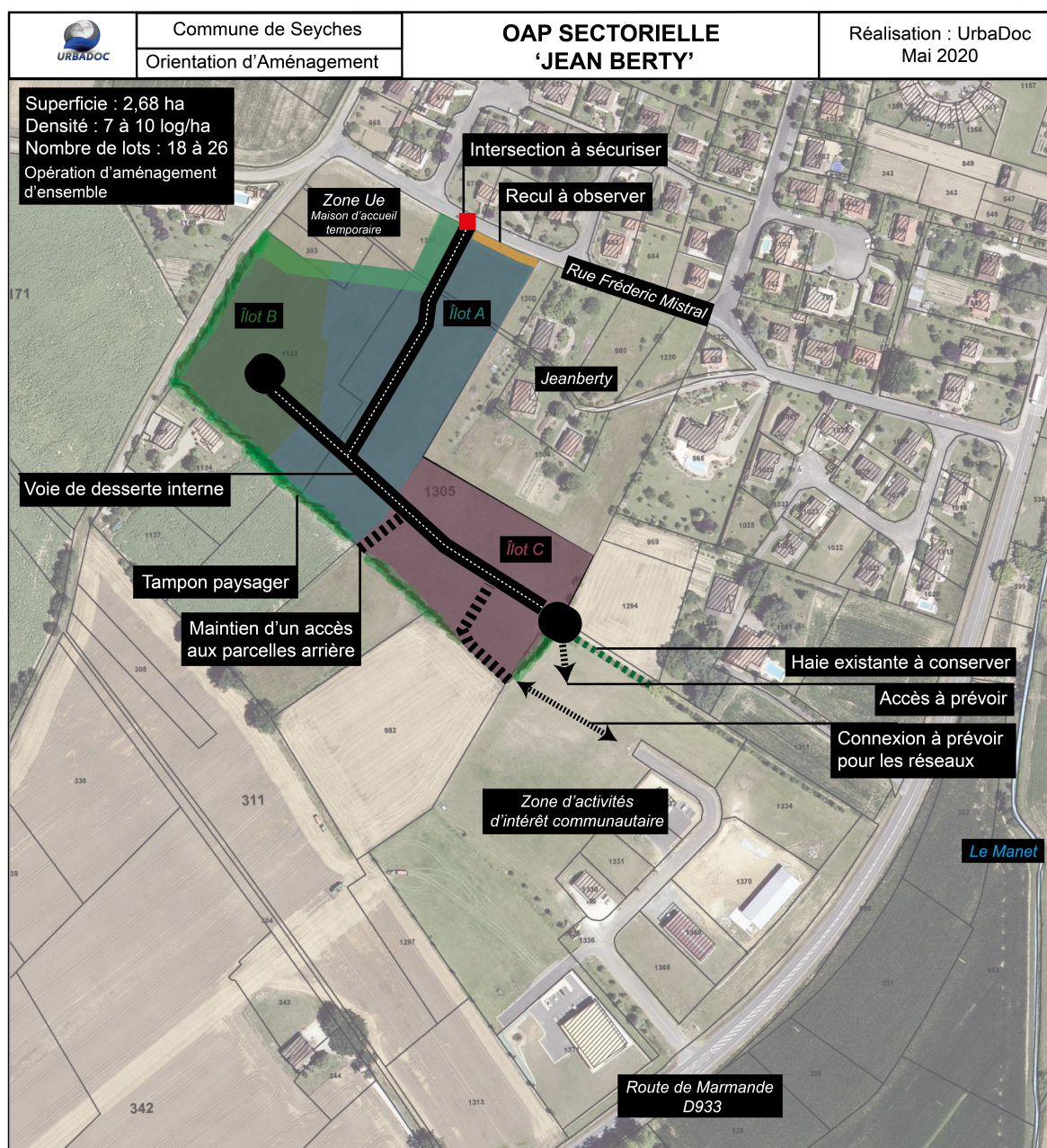
Pour cela, l'orientation d'aménagement prévoit :

- Séparer le secteur en plusieurs îlots (A, B et C)
- Créer une voie principale à partir de la rue Frédéric Mistral.
- Compléter la voie principale par plusieurs voies secondaires, qui aboutiront sur des aires de retournement, afin d'aller chercher la profondeur des différents îlots.
- Créer une connexion viaire avec la zone d'activités d'intérêt communautaire. Cette connexion permettra également de prolonger les différents réseaux.
- Respecter le schéma ci-dessous pour l'implantation des différents éléments.
- Garder une bande non aedificandi en bordure de la rue Frédéric Mistral.
- Veuillez à sécuriser l'intersection entre la voie de desserte interne et la rue Frédéric Mistral.
- Créer des limites (tampons paysagers sous forme de haies) au contact de l'espace agricole.
- Garder la haie existante située au Sud-Est conformément au schéma ci-dessous.
- **Proposer une densité minimale de 7 à 10 logements à l'hectare.**

4.4.5 Conditions d'aménagement

Ce secteur pourra être aménagé par une opération d'aménagement d'ensemble, par îlots, sous réserve de ne pas compromettre le sens général de la présente orientation d'aménagement.

4.4.6 Schéma d'aménagement



4.5 – AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES DE 'JEAN BERTY'

4.5.1 Superficie

TOTAL : 5,46 ha

4.5.2 Occupation du sol actuelle

Ce secteur est implanté le long de la RD 933. Il s'agit d'une zone d'activités d'intérêt communautaire. Les parcelles non urbanisées à l'intérieur de cette zone ne sont pas identifiées au registre parcellaire graphique de 2018.

4.5.3 Desserte par les réseaux

Le réseau d'eau potable, le réseau électrique et le réseau d'assainissement collectif sont déjà présents en bordure du domaine public. De plus, ces secteurs sont couverts par un périmètre de protection autour d'une défense incendie. Ainsi, l'ensemble des réseaux est présent sur ce secteur.

4.5.4 Principes d'aménagement recherchés

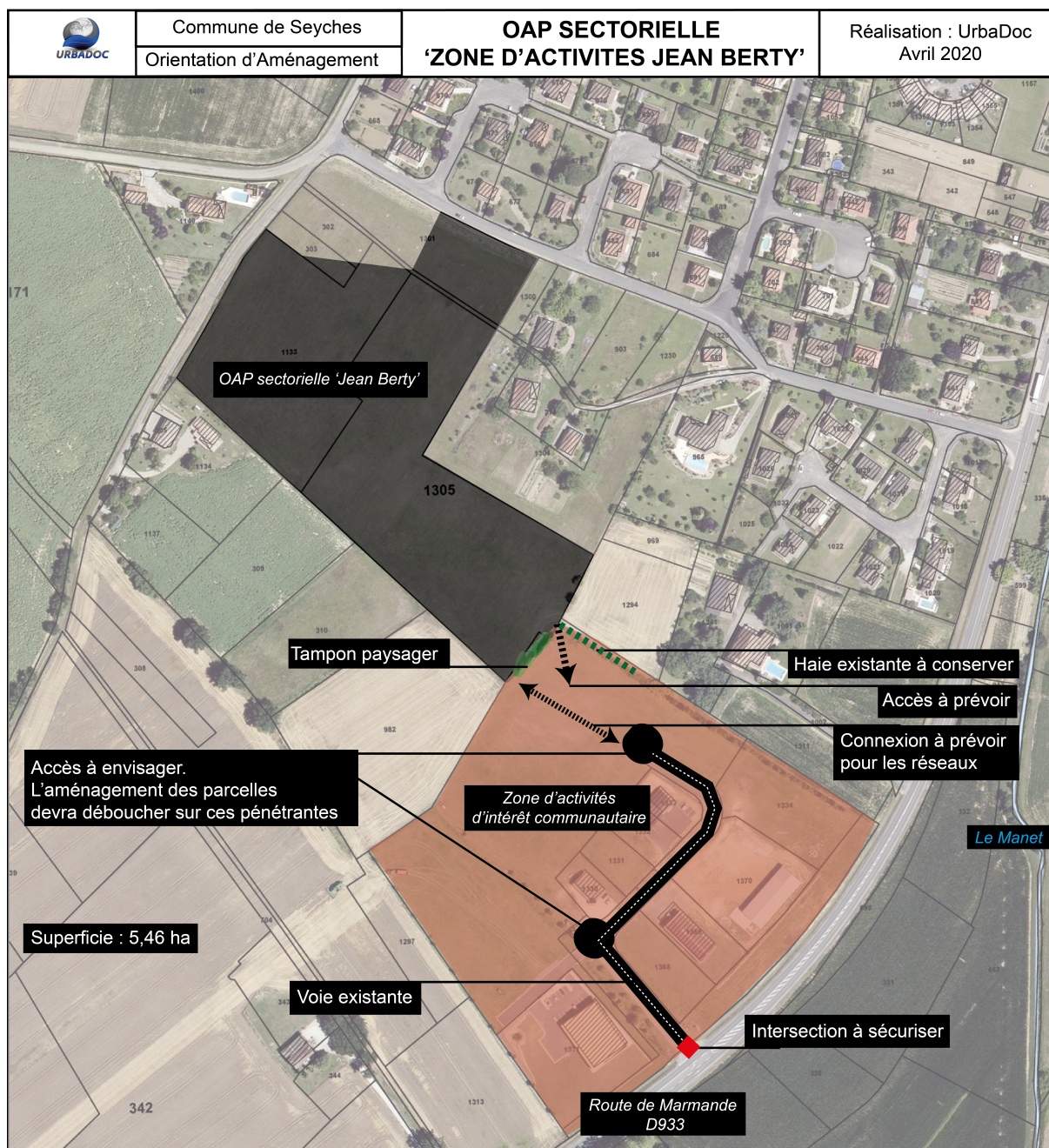
Une partie de la zone d'activités est aménagée et desservie par une voirie qui se raccorde à la RD933.

L'urbanisation future des parcelles restantes devra déboucher la principale voirie à l'intérieur de la zone d'activité.

Aucune nouvelle sortie directe sur la RD 933 ne sera autorisée.

4.5.5 Conditions d'aménagement

Ce secteur pourra être aménagé par une opération d'aménagement d'ensemble, par îlots, sous réserve de ne pas compromettre le sens général de la présente orientation d'aménagement.



4.6 – STRUCTURER L'URBANISATION SUR LE HAMEAU 'JEAN D'ARNAUD

4.6.1 Superficie

Secteur A : 0,32 ha
 Secteur B : 0,31 ha
 Secteur C : 0,55 ha
 Secteur D : 1,39 ha
 Secteur E : 0,54 ha
TOTAL : 3,79 ha

4.6.2 Occupation du sol actuelle

Le hameau de Jean d'Arnaud est localisé au Sud-Est de la commune. Il est traversé par la RD 641. Plusieurs secteurs ont voués à être urbanisés. D'après le registre parcellaire graphique de 2017 qui identifié les îlots agricoles, les secteurs A et B (partie Sud) sont décrits comme une surface gelée dans production. Le secteur B (partie Nord) est valorisé par la culture de Tournesol. Le secteur D permet de produire de la culture de blé tendre. Par ailleurs, le secteur C est situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, c'est pourquoi, il n'est pas à vocation agricole.

4.6.3 Desserte par les réseaux

Le réseau d'eau potable et le réseau électrique sont déjà présents en limite de parcelle, le long des différentes routes. Par ailleurs, le secteur n'est pas connecté au réseau d'assainissement collectif de la commune, présent uniquement dans le centre-bourg.

4.6.4 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif est de venir structurer le développement de l'urbanisation sur le hameau.

Pour cela, l'orientation d'aménagement prévoit :

Secteurs A et B :

- Opérer les accès directement à partir des voies existantes
- Essayer de regrouper les accès pour les sécuriser.
- Secteur A : Tenir compte du recul à observer par rapport à la RD641.
- Créer des limites (tampons paysagers sous forme de haies) au contact de l'espace agricole.
- **Proposer une densité minimale de 7 à 10 logements à l'hectare.**

Secteurs C et D :

- Créer une voie de desserte interne qui sera complétée par une ou plusieurs aires de retournement. Elle devra se situer conformément au schéma ci-dessous.
- Veuille à sécuriser l'intersection entre la voie de desserte interne et les routes existantes.
- Secteur C : Garder un espace enherbé à l'intersection des différentes voies de communication (enjeu sécuritaire).
- Secteur D : Garder une bande non aedificandi pour permettre un passage vers la partie agricole.
- Tenir compte du recul à observer par rapport à la RD641.
- Créer des limites (tampons paysagers sous forme de haies) au contact de l'espace agricole.
- **Proposer une densité minimale de 7 à 10 logements à l'hectare.**

4.6.5 Conditions d'aménagement

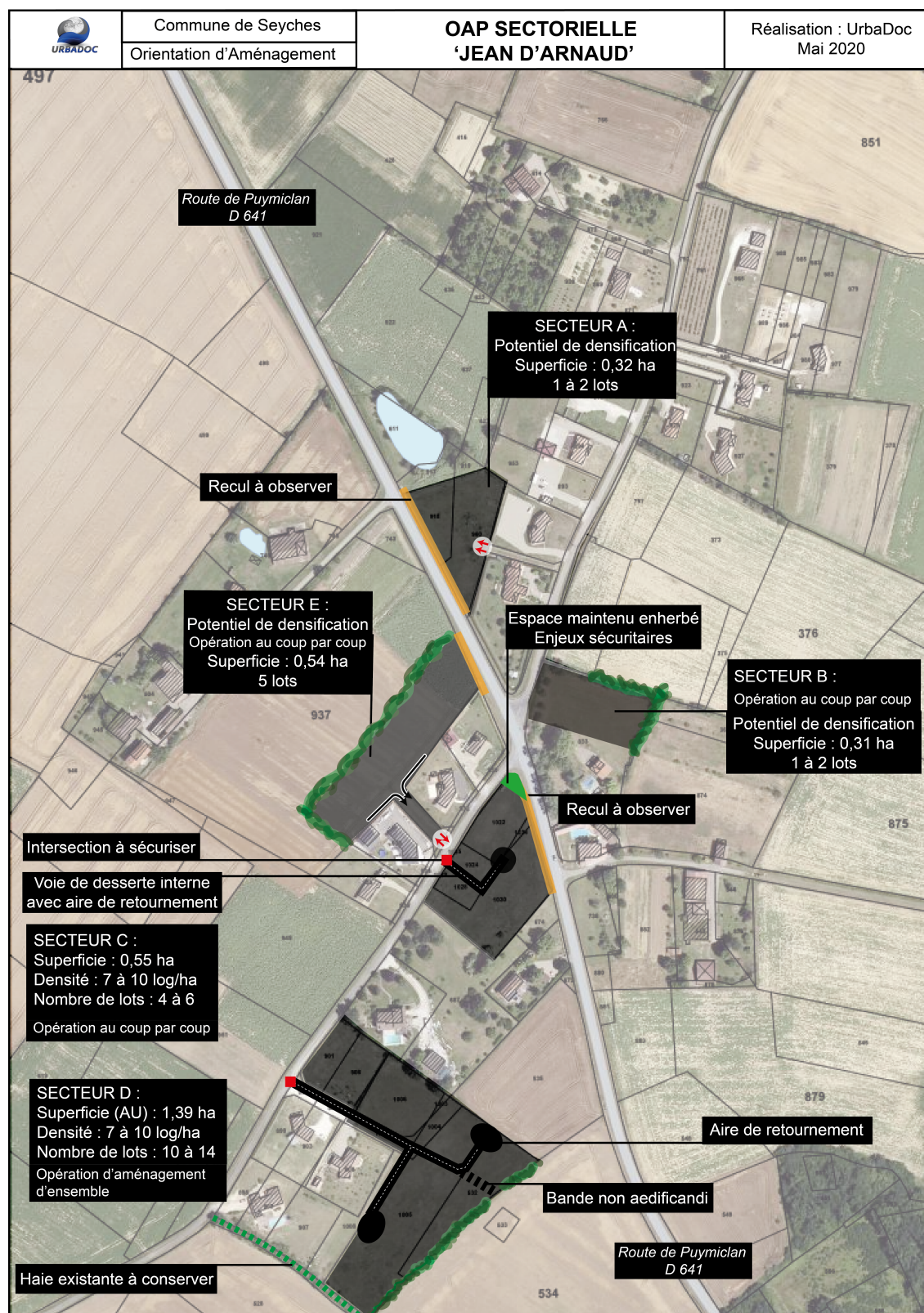
Secteurs A et B : Ce secteur pourra être aménagé au fur et à mesure en fonction des projets (Opération au coup par coup).

Secteur C : Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (Opération au coup par coup).

Secteur D : Ce secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Il n'est pas possible d'effectuer un maillage entre les secteurs C et D. les deux secteurs seront reliés par la voie communale.

4.6.6 Schéma d'aménagement



4.7 – COMBLER LE POTENTIEL SITUE A L'ENTREE DU HAMEAU 'LE MAURY'

4.7.1 Superficie

TOTAL : 0,33 ha

4.7.2 Occupation du sol actuelle

Le hameau se localise au Nord-Est de la commune.

L'analyse du registre parcellaire graphique de 2017, qui fait ressortir que le secteur est valorisé par la culture de blé tendre.

4.7.3 Desserte par les réseaux

Le réseau d'eau potable et le réseau électrique sont déjà présents en limite du domaine public.

Par ailleurs, le secteur n'est pas connecté au réseau d'assainissement collectif de la commune, présent uniquement dans le centre-bourg.

4.7.4 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif est de venir combler cet espace libre.

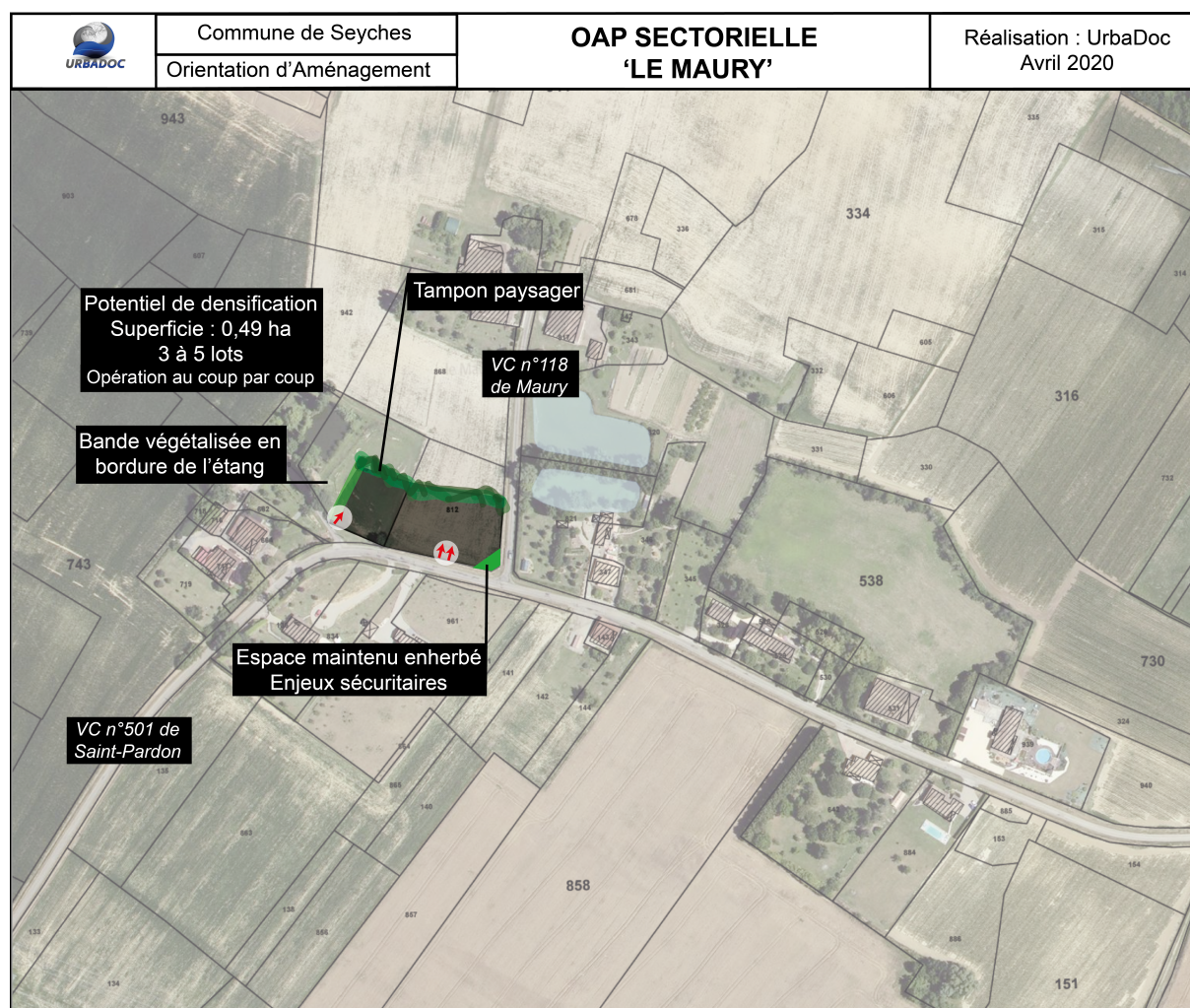
Pour cela, l'orientation d'aménagement prévoit :

- Opérer les accès directement à partir des voies existantes.
- Regrouper les accès pour les sécuriser.
- Garder un espace enherbé à l'intersection des voies communales (n°105 et n°118).
- Créer des limites (tampons paysagers sous forme de haies) au contact de l'espace agricole.
- Prévoir une bande végétalisée en bordure de l'étang.
- **Proposer une densité minimale de 7 à 10 logements à l'hectare.**

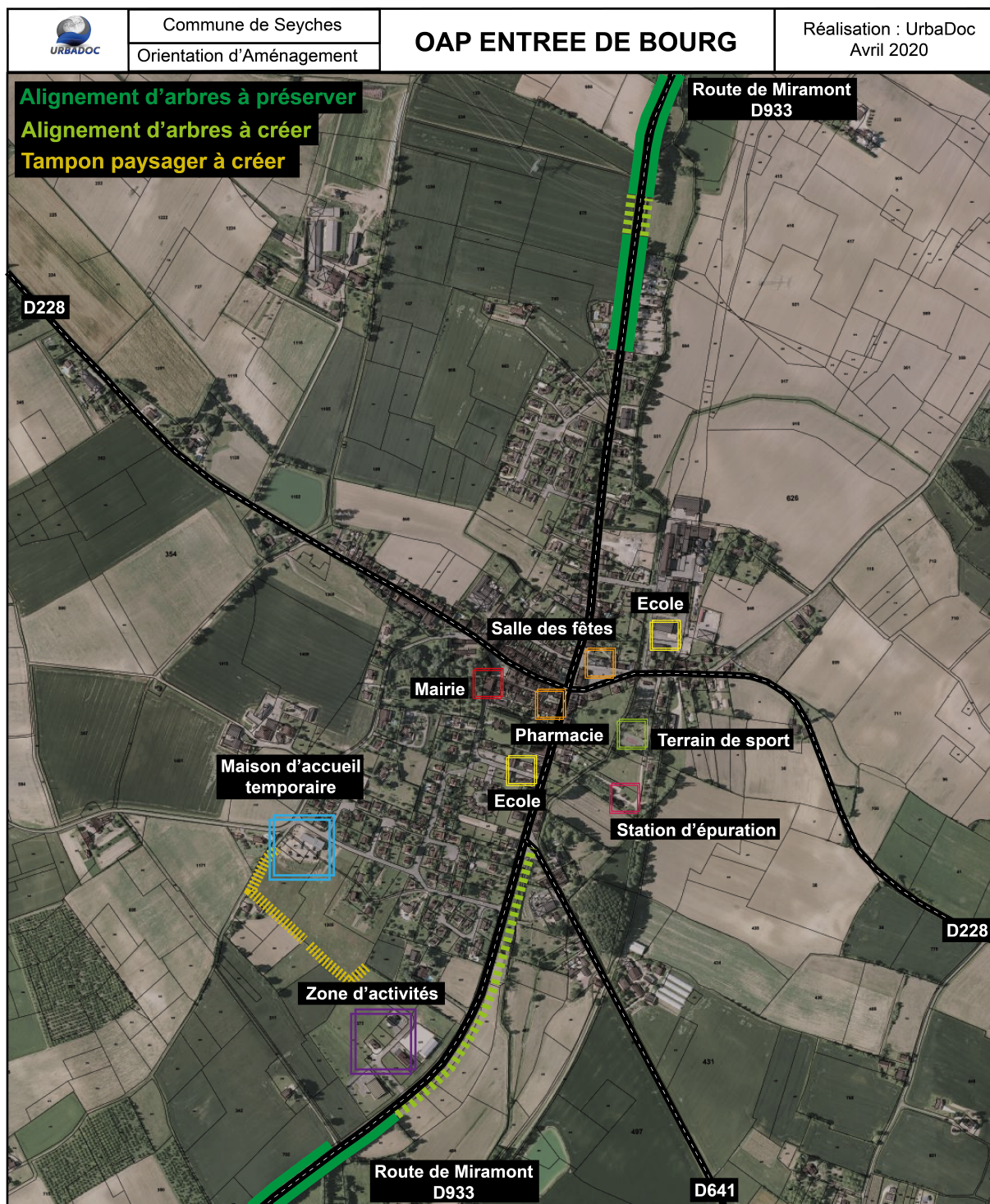
4.7.5 Conditions d'aménagement

Ce secteur pourra être aménagé au fur et à mesure en fonction des projets (Opération au coup par coup).

4.7.6 Schéma d'aménagement



5. PRECISIONS RELATIVES AUX ENTREES DE BOURG



Une attention toute particulière doit être portée à l'intégration paysagère des habitations situées à l'entrée du bourg. La localisation du seuil urbanisé doit être réalisée de manière précise et doit rester en phase avec la réalité des lieux. Les implantations en entrée doivent être réalisées au niveau des limites physiques identifiées. La notion de transition et de passage d'un paysage agricole ou naturel à un paysage bâti est essentielle dans la perception d'un village. La création d'un effet de porte, le resserrement des voies, la mise en contraste des paysages devront coïncider avec une lecture naturelle et franche des entrées.

6. PRECISIONS RELATIVES AUX MOBILITES

