



PLAN LOCAL D'URBANISME

**Document n°3 : Orientations
d'Aménagement et de Programmation**

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 28 novembre 2019



« Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont divisées en deux parties :

1. Les OAP « thématiques »

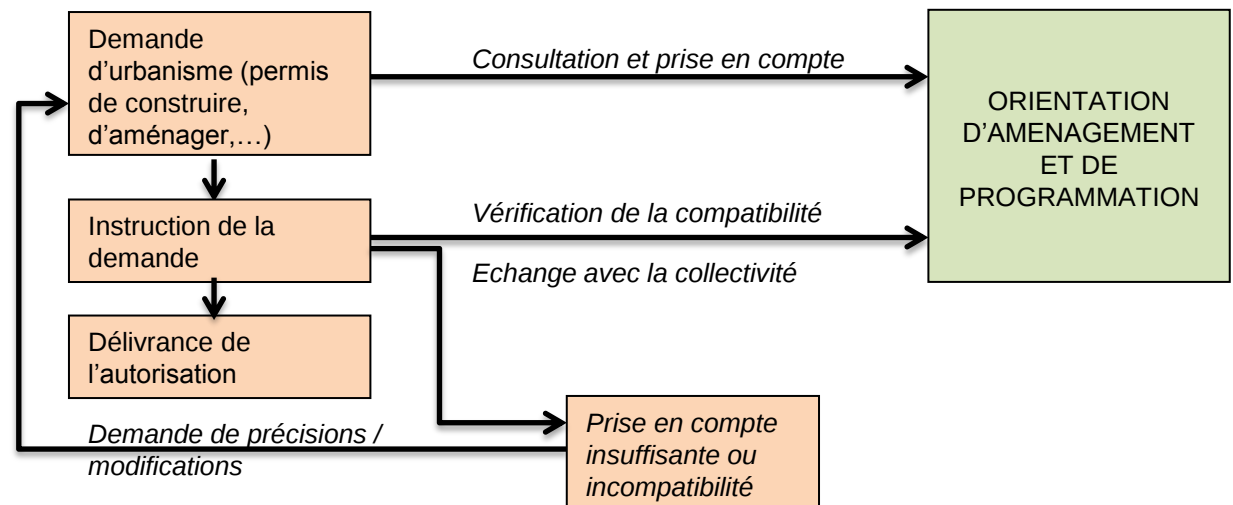
Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire communal. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés. Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

2. Les OAP « spatialisées »

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matières de composition, programme et échéancier d'aménagement. Le demandeur devra justifier de la compatibilité de son projet avec les éléments développés dans l'OAP.

La compatibilité ne signifie pas un respect à la lettre des éléments présentés dans l'OAP mais plutôt un respect des objectifs globaux affichés.

Exemple : le tracé des voies à créer reste indicatif : il convient de retenir l'objectif de liaison sans obligatoirement respecter le tracé exact affiché au schéma.





1) ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

A – PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'IDENTITÉ RURALE DU TERRITOIRE

B – PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI DU TERRITOIRE

C – COMPOSER DES ESPACES URBAINS DE QUALITÉ

D – S'ENGAGER VERS UN URBANISME PLUS DURABLE

2) TABLEAU DE PROGRAMMATION

3) ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES



1) ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

La légende et les pictogrammes :

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Les objectifs inscrits dans ces cadres rouges sont obligatoirement à respecter. Les travaux, constructions et/ou aménagements doivent être compatibles avec les dispositions et objectifs inscrits dans ces cadres.

RECOMMANDATIONS :

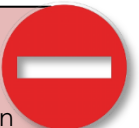
- Les objectifs inscrits dans ces cadres verts concernent uniquement des recommandations. Ces éléments ne sont pas opposables aux tiers.



Un cadre orange accompagné d'un panneau attention illustrant une photo distingue quelque chose sur lequel il faut être attentif.
Cela n'est pas interdit mais déconseillé.

➤ *Ces cadres verts sont quant-à eux des éléments de légende, qui donnent des explications, des informations et des idées qui peuvent être suivies.*

Un cadre rouge accompagné d'un sens interdit et illustrant une photo identifie quelque chose qu'il n'est pas autorisé soit par les OAP soit par le règlement du PLU en vigueur.





A) PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES RURAUX

La commune de Cuillé appartient à l'unité paysagère du « Bocage Ouvert de l'Oudon ». Le territoire communal se caractérise par un paysage de plateau agricole légèrement vallonné avec un bocage semi ouvert et des petits boisements épars, mais également par un paysage lié à l'eau avec des zones humides et des cours d'eau marqués, et notamment la rivière de la Seiche.

L'objectif recherché dans cette OAP est de préserver les paysages ruraux de Cuillé en donnant aux porteurs de projet les moyens de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions.

Dispositions réglementaires en lien avec la thématique :

Dispositions générales applicables à toutes les zones

→ Dispositions applicables aux éléments de type haies et alignements d'arbres à préserver, identifiés au règlement graphique, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Dispositions applicables aux zones (UA, UB, UY, 1AU, A et N)

→ Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

A1. Préserver les haies bocagères

Préserver les fonctions hydraulique, écologique et paysagère de la haie bocagère

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :

Ces dispositions s'appliquent aux éléments de type haies identifiés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les haies relevées au règlement graphique ont été inventoriées dans le cadre d'une étude réalisée sur l'ensemble du territoire communal. Les haies reportées sont celles dites « importantes » et « secondaires » ainsi que celles localisées par les élus le long des sites de randonnées et ayant un intérêt paysager particulier.

En cas de suppression d'une haie identifiée au plan de zonage, il doit être reconstitué un linéaire de « valeur environnementale équivalente ». Ainsi, les rôles hydraulique, écologique et paysager de la haie supprimée, lorsqu'ils existent, doivent être recherchés dans le cadre de la plantation compensatoire.

- **Pour assurer une fonction hydraulique**, les haies du linéaire recomposé, doivent être :
 - Positionnées perpendiculairement à la pente (+ ou moins 20 °), de préférence sur les secteurs les plus pentus, à l'aval immédiat d'une parcelle en culture, plus sensible au ruissellement et à l'érosion, et si possible, en travers d'un axe de ruissellement préalablement identifié
 - Replantées sur un talus, à reconstituer si possible
- **Pour assurer une fonction de biodiversité**, les haies du linéaire recomposé, doivent :
 - Être composées d'une diversité d'essences, et de plusieurs strates (végétation basse, arbustive, arbres de haut jet...)
 - S'inscrire en continuité des linéaires existants pour favoriser le rôle de corridor écologique de la haie
- **Pour assurer une fonction paysagère**, les haies du linéaire recomposé, doivent être positionnées :
 - Sur des lignes de force du paysage (lignes de crêtes et lignes d'horizons) et/ou sur un versant bien exposé, en évitant d'obstruer les vues (porter une attention particulière à la taille de la haie)
 - En bordure d'un chemin ou d'une route, identifiés en tant qu'itinéraire de randonnées à préserver
 - En accompagnement d'une construction isolée (bâtiment agricole par ex.), et à l'interface entre zone bâtie et espace agricole ou naturel

En cas de création d'une ouverture sur une parcelle délimitée par une haie identifiée :

- Justifier la nécessité d'accès à la parcelle
- Par unité d'exploitation, ne pas avoir déjà effectué une percée sur le même linéaire (à moins de 600 m)
- Limiter l'ouverture à une largeur de douze mètres maximum
- L'ouverture ne doit pas venir amplifier le ruissellement (concentration)

Rôle hydraulique de la haie – Source : promhaies.net



Schéma Conseil
Départemental du Calvados

Les différentes strates de la haie - Schéma Conseil Départemental du Calvados



LES HAIES HAUTES
Strates 1, 2 et 3
Hauteur de 15 à 25 mètres

Exemples d'usage : autour d'une prairie, d'une culture, le long d'un chemin (attention aux racines traçantes).



LES HAIES MOYENNES
Strates 2 et 3 ou strate 2 seule
Hauteur de 8 à 15 mètres

Exemples d'usage en plus de ceux d'une haie haute : autour d'un verger, d'un bâtiment d'exploitation ou d'une maison, en bordure d'un ruisseau (en veillant au choix d'essences compatibles avec l'équilibre des milieux aquatiques), en bordure d'une route.



LES HAIES BASSES
Strate 3
Hauteur de 3 à 5 mètres

Exemples d'usage : autour d'un bâtiment d'exploitation ou d'une maison, en bordure d'une route.

Pour garantir leur qualité, les haies existantes doivent être entretenues et leurs essences doivent être renouvelées.



Essences locales recommandées pour la plantation et l'entretien des haies bocagères :

→ **Essences de haut jet** : Alisier torminal, aulne, bouleau, châtaignier, chêne pédonculé, cormier, érable champêtre, frêne, merisier, noyer, orme champêtre, poirier, robinier, tilleul et tremble
→ **Essences d'arbustes** : Ajonc, aubépine, cornouiller, épine noire, fragon, fusain, genêt, houx, néflier, noisetier, saules, sureau, troène et viorne obier

A1. Préserver les haies bocagères

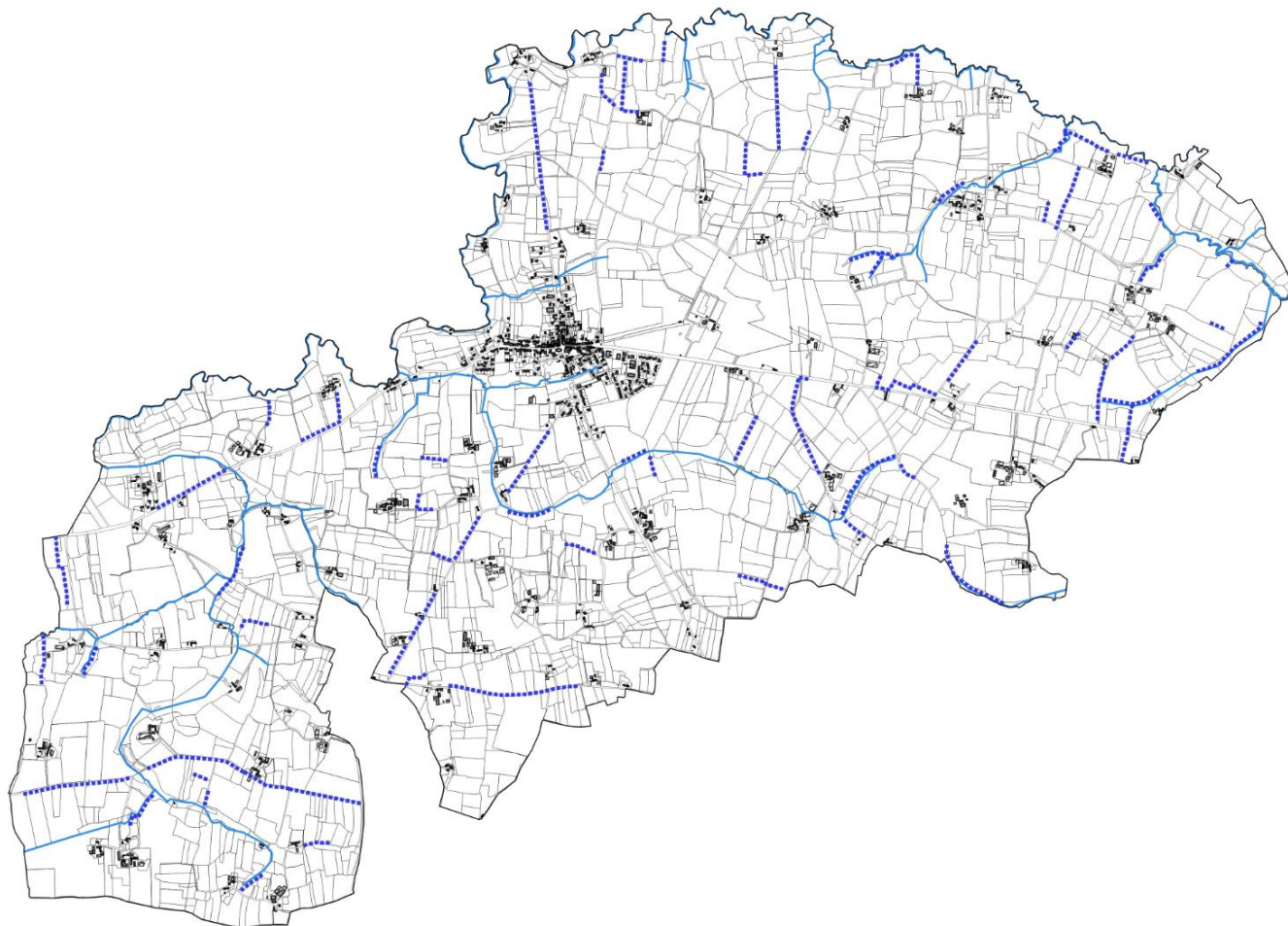
Préserver les fonctions hydraulique, écologique et paysagère de la haie bocagère

RECOMMANDATIONS :

Dans son diagnostic bocager, la Chambre d'Agriculture de la Mayenne propose des suggestions de plantations de linéaires, qui peuvent être prises en compte dans le cadre de la replantation/compensation d'une haie.

La commune a souhaité donner accès à ces cartes dans l'objectif d'encourager les bonnes pratiques et d'accompagner les acteurs du territoire (principalement des agriculteurs) dans l'objectif de mettre en place des mesures compensatoires cohérentes et pérennes.

Ainsi, il est recommandé aux administrés, pour tout projet de compensation de haies protégées au zonage, de proposer des mesures compensatoires s'appuyant, si possible, sur le plan de replantation annexés au présent document : *Doc n°3a Plan de propositions de replantation*.

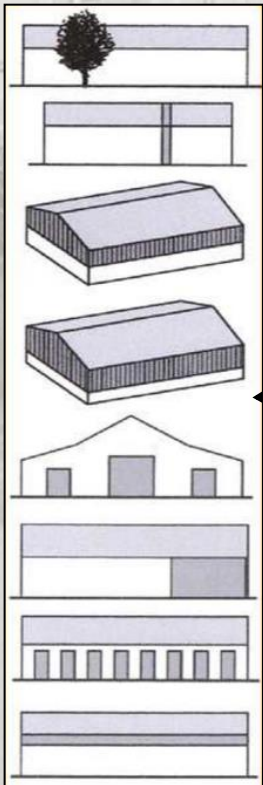


A2. Travailler sur l'intégration des bâtiments agricoles en campagne

a) Soigner l'implantation et la qualité des constructions

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

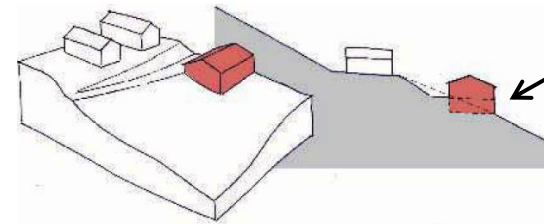
- Adapter le bâti à la pente dans le cadre de constructions neuves, et dans la mesure du possible dans le cas d'extensions
- Planter le bâtiment de sorte à faciliter les possibilités d'extensions futures sur la parcelle.
- En cas d'extensions, construire dans la mesure du possible en continuité du bâti existant et respecter l'orientation des faîtes, les volumes et les couleurs des constructions en place.
- Les constructions sont à éviter au maximum sur les lignes de crêtes et en fond de vallée.
- Le percement des ouvertures doit se composer avec l'ensemble du bâtiment et rythmer les façades de manière harmonieuse.



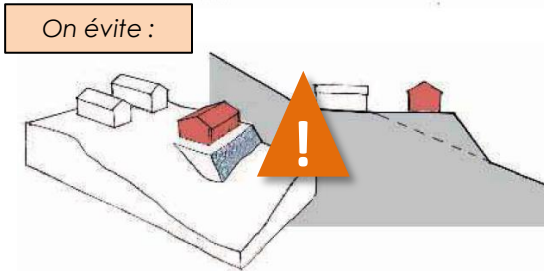
RECOMMANDATIONS :

- Eviter les terrassements dommageables pour le paysage (talus et plates formes)
- Privilégier des volumes réduits, bas et fractionnés de façon à briser l'effet de masse.
- Eviter les formes complexes et opter pour des formes plus simples aux proportions harmonieuses.

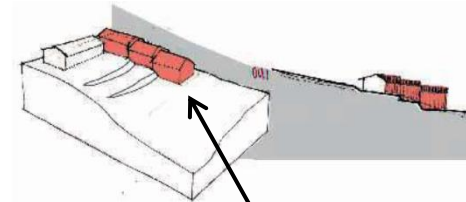
Les façades sont les éléments principaux dans la perception du bâtiment. Il est important de concentrer les efforts en matière d'esthétisme sur les façades les plus exposées. Ici, quelques exemples de formes et de typologies intéressantes.



On préfère : un niveau semi-enterré ou un soubassement permet de limiter les mouvements de terre



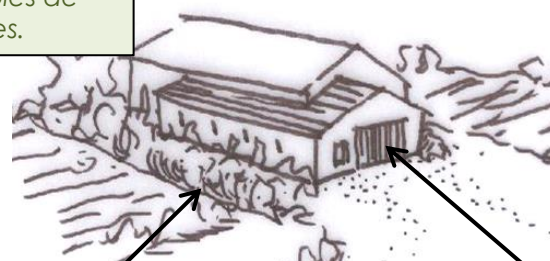
On évite :



Fractionner le bâtiment dans la pente permet une silhouette étagée qui accompagne la topographie



À éviter : Bâtiment isolé aux façades claires



Intégrer les accompagnements paysagers



Privilégier les volumes fragmentés permet d'éviter les effets de masse

A2. Travailler sur l'intégration des bâtiments agricoles en campagne

b) Soigner l'intégration paysagère des bâtiments

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Éviter les façades claires qui se détacheront très facilement dans le paysage en attirant le regard par contraste. L'utilisation du blanc est interdite.
- Privilégier les teintes dominantes du paysage naturel (couleurs des essences locales : bois, pâtures (vert clair..), et du bâti traditionnel (tons chauds des matériaux en pierre..). Les teintes les plus soutenues sont à réserver à de petites surfaces (modénatures, menuiseries, soubassements).
- Les toitures doivent être discrètes : tons gris clairs à foncés pour rappeler les bâtiments traditionnels
- Les matériaux conseillés sont les maçonneries béton, pierre ou enduites ; les bardages bois, métal ou polycarbonate.

RECOMMANDATIONS :

- Utiliser la végétation existante pour assurer l'insertion du bâtiment : maintenir des haies et vergers existants autour des bâtiments au volume important
- Créer des espaces de « transition » : recréer des haies, des plantations autour des bâtiments et parcelles pour limiter les effets de rupture paysagère
- Travailler sur la qualité des entrées d'exploitation : par des alignements d'arbres, des plantations de haies (type charmille) et des clôtures soignées.



Teinte verte des bâtiments qui s'intègre bien aux pâtures environnantes



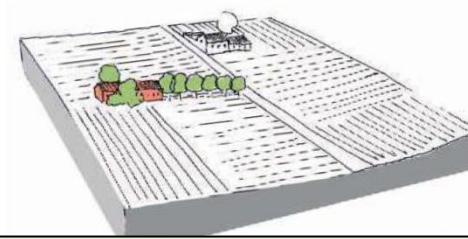
On préfère : les maçonneries enduites, les bardages de bois naturels, panneaux composites



On évite



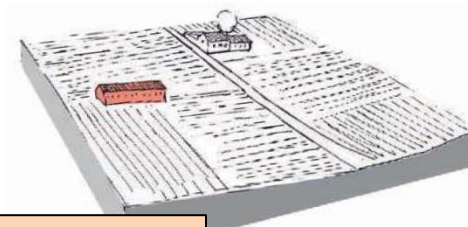
On préfère : Intégrer le végétal au cœur des exploitations



On préfère : Maintenir la présence du végétal autour des bâtiments



On évite : l'implantation de bâtiments isolés sans lien avec l'environnement qui les entoure



L'insertion du végétal autour des bâtiments isolés assure l'intégration paysagère du site

A3. Travailler sur l'intégration paysagère des bâtiments d'activités

Travailler sur l'implantation des bâtiments d'activités

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :

Implantation, volumétrie et couleurs :

- Les bâtiments doivent présenter des volumes simples et s'adapter à la pente.
- Le relief du terrain ne doit pas être artificiellement remanié pour s'adapter à un modèle préconçu.
- Les constructions doivent suivre la pente naturelle du terrain et limiter les terrassements et remblais importants par rapport au terrain naturel.
- Implanter le bâtiment de sorte à faciliter les possibilités d'extensions futures sur la parcelle.
- Positionner les espaces de stockage à l'arrière des bâtiments de sorte à les rendre moins visibles depuis les axes structurants et les espaces publics.
- Les couleurs doivent être sobres et simples selon un nuancier de gammes sombres permettant de se fondre plus facilement dans le paysage

Paysage :

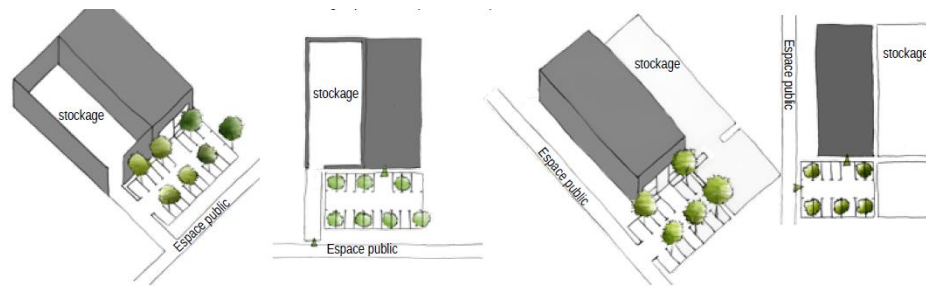
- Favoriser l'intégration du bâtiment par un accompagnement végétal (ex : cercler la parcelle et le bâtiment par la mise en place de clôtures végétalisées de type haies, plantes grimpantes sur grillage), arborer les espaces de stationnement etc.

RECOMMANDATIONS :

Implantation, volumétrie et couleurs :

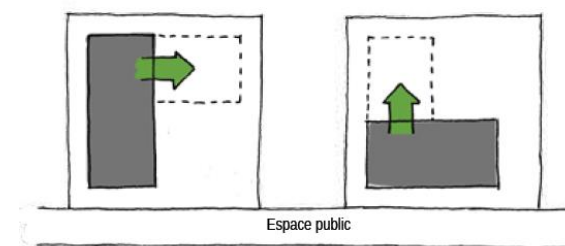
- Privilégier des volumes réduits, bas et fractionnés de façon à briser l'effet de masse.
- Eviter les formes complexes et opter pour des formes plus simples aux proportions harmonieuses.
- Les matériaux conseillés sont les maçonneries béton, pierre ou enduites ; les bardages bois, métal ou polycarbonate. Le bardage bois est également conseillé pour une bonne intégration paysagère.
- Utiliser autant que possible des matériaux faisant référence à l'architecture locale.

Certains espaces techniques (stockage, benne à ordures,...) sont peu valorisants. Les rendre peu visibles participe de la construction d'une image qualitative pour l'entreprise



Des dispositifs d'écrans brise-vue permettent de cacher les espaces techniques (stockage,...)

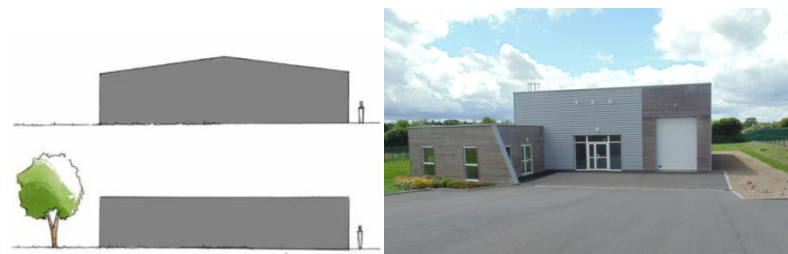
Positionnés à l'arrière du bâtiment les espaces techniques (stockage,...) sont masqués depuis l'espace public



Les bâtiments doivent pouvoir évoluer. De fait, il est judicieux de prendre en compte la possibilité d'extension dans la réflexion sur le positionnement du bâtiment initial sur sa parcelle. L'extension d'un bâtiment est facilitée par son implantation sur un côté de la parcelle plutôt qu'au centre



Un exemple d'intégration paysagère harmonieuse de bâtiments d'activités : avec des haies d'accompagnement et des façades soignées et des volumes bas



Exemple de bâtiment bien traité sur Saint Martin des Besaces, Souleuvre en Bocage ARCHITOUR

Source des images : Architour et CAUE 46

Formes bâties simples et sobres

A4. Travailler sur l'intégration paysagère de la future zone artisanale en entrée de bourg

RECOMMANDATIONS :

- Porter une réflexion poussée sur le traitement paysager des premiers plans et entrées de site pour valoriser l'effet vitrine du secteur artisanal et pour mettre en valeur l'entrée de bourg,
- Préserver au maximum la continuité des éléments de paysage existants sur les pourtours du site, qui marquent les transitions entre la zone et le Grand Paysage,
- Utiliser le végétal en limite et à l'intérieur de la zone artisanale : agrémenter l'espace public et les aires de stationnement au moyen de plantations structurantes, permettre une desserte suffisamment large pour permettre une végétalisation (bandes enherbées, alignement d'arbres),
- Intégrer des espaces végétalisés et perméables au sein des espaces de stationnement,
- Travailler sur les liens vers le bourg en proposant l'aménagement de liens doux et mettre en place un réseau cohérent de cheminements doux, à l'intérieur du site.
- Réduire et contrôler l'impact visuel de certains bâtiments et aires de stockage par une implantation judicieuse et l'utilisation d'écrans végétaux.

Exemple d'intégration d'une zone d'activité grâce à la plantation d'un verger en entrée de bourg



Site de la future zone artisanale sur la D127, site sensible d'un point de vue paysager car situé en entrée de bourg et en transition avec le Grand Paysage



Exemple d'intégration de deux zones artisanales le long de la Départementale 770 en Direction de Châteauneuf-sur-Sarthe. Une haie préservée et des fenêtres réalisées dans la haie pour apercevoir les entreprises.



A5. Travailler sur l'intégration paysagère des constructions à usage d'habitation

a) Adapter le bâti aux sensibilités du site :

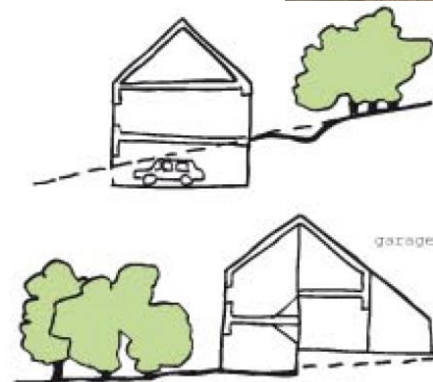
LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Adapter le bâti à la pente, le relief du terrain ne doit pas être artificiellement remanié pour s'adapter à un modèle préconçu. Les constructions doivent s'adapter au terrain à travers une réflexion d'ensemble.
- Les constructions doivent suivre la pente naturelle du terrain et limiter les terrassements et remblais par rapport au terrain naturel.
- La position du garage par rapport à la voie doit être prise en compte, pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et n'imperméabilisent une grande partie du terrain.

RECOMMANDATIONS :

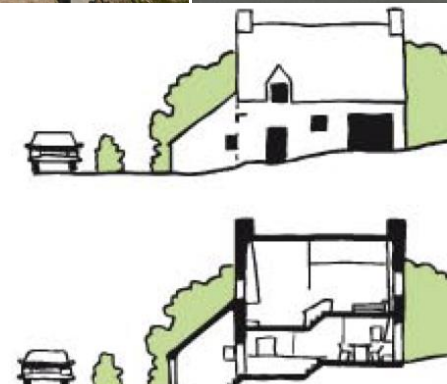
- Éviter les plateformes, taupinières et murs de soutènement disproportionnés.
- Préférer le placement des garages dans des annexes distinctes ou accolées à l'habitation plutôt qu'en sous-sol si la production de larges rampes d'accès vient modifier la topographie initiale.
- Le faîtage doit être de préférence parallèle aux courbes de niveau, mais peut être perpendiculaire si un intérêt architectural le justifie.

À proscrire :
l'implantation en hauteur
qui crée des talus et des
murs imposants sur
l'espace public



Maison parallèle aux courbes de niveaux

Maison parallèle aux courbes de niveaux



Maison perpendiculaire aux courbes de niveaux.

Maison perpendiculaire aux courbes de niveaux

Adaptations
conseillées des
constructions
au terrain
Source : CAUE
14

b) Utiliser la végétation pour intégrer les constructions :

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Assurer l'intégration des nouvelles constructions, par le maintien ou la création de continuités végétales en limite d'espace agricole ou naturel : haies, talus, écrans boisés, vergers.
- Le végétal doit servir d'écran à l'opération et assurer son intégration sans pour autant la déconnecter du tissu urbain existant.

RECOMMANDATIONS :

- S'appuyer sur les abords paysagers des constructions pour créer des liens vers les quartiers voisins (cheminements doux..)



Conservation d'éléments paysagers
existants au sein de l'opération
d'aménagement



Plantation d'arbres aux
abords des
constructions marquant
la transition entre la voie
piétonne et voiture



Accompagnement paysager des
abords des constructions et d'un
cheminement doux entre deux
opérations

A5. Travailler sur l'intégration paysagère des constructions à usage d'habitation

c) Travailler sur un traitement qualitatif des clôtures :

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Les clôtures et portails doivent être traités avec simplicité, en harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat afin de ne pas créer de ruptures visuelles au sein du paysage urbain.
- Il est nécessaire de maintenir une continuité d'alignement et de hauteur avec les clôtures des parcelles attenantes.
- Les clôtures « opaques » sont interdites lorsqu'elles sont en façade du domaine public.

Clôtures neuves donnant sur le domaine public :

- Dans les opérations d'ensemble et au sein des sites d'extensions, on veillera à maintenir une qualité et une homogénéité des clôtures donnant sur l'espace public.
- Les haies mono spécifiques de résineux et d'essences allogènes persistantes (types thuya, faux-cyprès, lauriers palmes..) sont interdites.
- En zone UA uniquement, en cas d'aménagements, d'extension et/ou de nouvelle construction, il pourra être exigé de conserver et de réhabiliter une partie d'un mur de clôture en pierres traditionnelles existant à la date d'approbation du PLU.

RECOMMANDATIONS :

- Quelle que soit la zone, il est recommandé de conserver et restaurer les clôtures existantes de type murs, murets traditionnels en pierre ainsi que les portails, portillons et clôtures en bois et fer forgé qui les accompagnent.

Clôtures neuves donnant sur le domaine public :

- La haie végétale peut être constituée de plusieurs essences locales ou présenter un type charmille ou bocager sur talus.

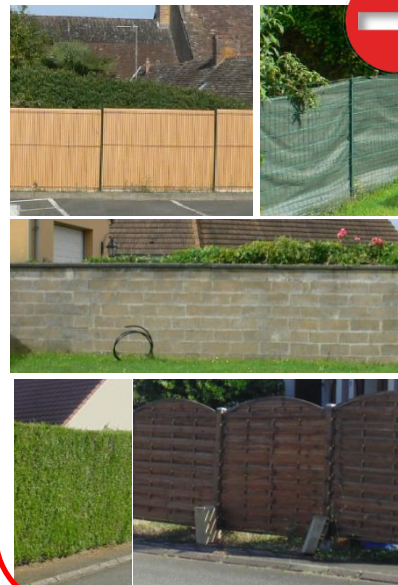
Essences locales recommandées pour les haies végétales :

Haie basse : L'utilisation d'espèces locales arbustives de développement moyen (3 à 4 m) est recommandée : aubépine, prunellier, sureau noir, bourdaine, charme, merisier, obier, fragon, nerprun, sorbier des oiseleurs, troène, viorne ...

Haie haute : Pour donner plus d'envergure à la haie des essences ligneuses (9 à 10m) peuvent être ajoutées : chênes, châtaigniers, érables...

On limitera l'utilisation des essences très allergisantes : noisetier, bouleau, saule, frêne, aulne ...

Ces clôtures opaques sont interdites sur l'espace public



On peut préserver les murs anciens et portails en fer forgé



Haies végétales constituées de plusieurs essences



On s'inspire des clôtures « vertes », « végétales » et « ajourées », parfois accompagnées de murs en pierres traditionnelles, déjà existantes sur le territoire



A5. Travailler sur l'intégration paysagère des constructions à usage d'habitation

c) Travailler sur un traitement qualitatif des clôtures :

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Les clôtures dans les cas de nouveaux aménagements, réhabilitations ou constructions devront être perméables pour permettre le passage de la petite faune. Ainsi, il sera favorisé les grillages à maille large, les palissades avec des écarts importants ou la création d'ouvertures en pied de clôture/murets suffisante.
- Lors de clôture en limite avec un espace agricole ou naturel, il est obligatoire de réaliser la plantation d'une haie.
- Les haies plantées ne devront pas être monospécifiques (sauf haies de charmilles). Les espèces invasives (liste en annexe) ou de conifères sont proscrites.

RECOMMANDATIONS :

- Il est recommandé d'effectuer une végétalisation des clôtures ou d'intégrer des « nichoirs » pour tous types d'espèces pour favoriser le maintien et le développement de la biodiversité dans les espaces urbanisés.

Exemple de clôtures perméables



Passage à hérisson installé au pied d'un grillage à mailles resserrées (source : LPO)



Passage aménagé en pied de muret (source : LPO)



Clôture métallique ajourée (source : LPO)



Clôture en Osier vivant (saule) tressé

Exemple de clôtures favorables à la biodiversité



Muret avec gîtes (trou dans le mur) (source : LPO)



Mur végétalisé



En haut : Clôture en osier tressé végétalisé
En bas : Clôture champêtre bois et fleurs (source : Rustica)





B) PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI DU TERRITOIRE

Pour préserver le caractère architectural local du bourg et les éléments de patrimoine bâti identitaire et remarquable, les réhabilitations et nouvelles constructions doivent s'inspirer des codes architecturaux traditionnels.

Dispositions réglementaires en lien avec la thématique :

Dispositions générales applicables à toutes les zones

→ Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti à préserver, identifiés au zonage, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Dispositions applicables aux zones (UA, UB, 1AU, A et N)

→ Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B1. Préserver et mettre en valeur l'architecture traditionnelle du bourg

a) Respecter la volumétrie du bâti traditionnel dans les réhabilitations et les extensions

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :

- Les réhabilitations doivent garantir la conservation du volume et de la forme d'origine du bâtiment :
 - Formes rectangulaires ou carrées, avec un, deux ou trois niveaux plus les combles
 - Pentas de toits à deux ou quatre pans
- Les réhabilitations doivent également conserver l'ordonnancement, les proportions, les rythmes et les formes des ouvertures donnant sur la voie principale desservant la parcelle. Sur cette même façade, la suppression/création de percements est autorisée dans l'objectif de retrouver l'état et les rythmes originels du bâti.
- Les extensions sont autorisées. Leur volume doit être en harmonie avec celui de la construction principale, et ne doit pas dénaturer la façade principale sur rue :
 - Les vérandas en façade sur la voie principale sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer et garantissent une bonne intégration à l'environnement architectural et paysager.
 - Les extensions et annexes en toitures terrasses donnant sur l'espace public sont interdites.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent s'inspirer des rapports largeur/ longueur/ hauteur du bâti existant pour conserver la morphologie urbaine du centre-bourg et les alignements dominants.
- Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer dans leur environnement.

Présentation des typologies architecturales du bourg de Cuillé

Le centre-bourg de Cuillé est riche d'un patrimoine bâti qui participe à la qualité et à l'identité de son paysage urbain. Plusieurs typologies architecturales sont reconnaissables :



La maison de bourg mitoyenne en R+1 et R+2, avec combles aménagés, alignée à la rue, et formant un front bâti continu



La maison de maître ou maison bourgeoise en R+1 avec combles, en retrait de la rue, encadrée de clôtures de qualité et accompagnée de parcs et jardins visibles depuis la rue.



La maison de bourg basse, parfois accolée, en rez-de-chaussée et combles aménagés

B1. Préserver et mettre en valeur l'architecture traditionnelle du bourg

b) Respecter les éléments de façades du bâti traditionnel dans les réhabilitations

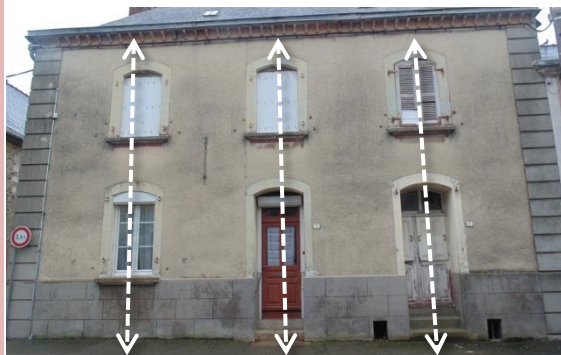
LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- L'isolation thermique par recouvrement extérieur des façades en pierre de taille et des façades d'avant 1950 donnant sur le domaine public est autorisée à condition de préserver et de mettre en valeur les détails architecturaux, décors et modénatures de la façade existante. On privilégiera une isolation par l'intérieur quand cela est possible afin de préserver le caractère du bâti traditionnel.
- Les coffres de volets roulants, donnant sur la voie principale, doivent être intégrés à la façade et dissimulés par un lambrequin. Leur installation en saillie de la façade est interdite.
- Les réhabilitations doivent conserver les éléments de décors traditionnels, donnant sur l'espace public, dans leurs formes, proportions et matériaux : souches de cheminées, modénatures, ornements (encadrements, arêtiers, bandeaux, corniches, linteaux et appuis) et ferronnerie

RECOMMANDATION :

Lors de réhabilitations, les lucarnes traditionnelles peuvent être préservées dans leurs matériaux, formes et proportions

L'isolation thermique par l'extérieur sur les façades en pierre de taille donnant sur rue est interdite si elle ne respecte pas les modénatures du bâtiment.



Un ordonnancement des façades marqué par un écartement régulier entre les ouvertures et un aplomb entre les lucarnes de toit et les fenêtres/portes en façades



Des éléments de décor traditionnels en toitures : lucarnes, souches de cheminées, épis de faîtage



Des compositions de façades travaillées : encadrements d'ouvertures, éléments de décor et modénatures (linteaux, corniches, harpes d'angles)



Des encadrements d'ouvertures en briques, granit et pierre calcaire

Les coffres de volets roulant peuvent être intégrés à la façade du bâtiment

B1. Préserver et mettre en valeur l'architecture traditionnelle du bourg

c) Choisir des matériaux et couleurs adaptés à la réhabilitation du bâti traditionnel

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :

Choix des teintes pour la réhabilitation :

- Les couleurs doivent respecter la palette dominante des façades et couvertures traditionnelles (*teintes chaudes des mélanges de pierres apparentes, teintes claires pour les enduits de façades, teintes de l'ardoise pour les couvertures*),
- Les enduits de façade aux couleurs vives, voire criardes, sont interdites afin de ne pas dénaturer l'environnement bâti ou de créer un impact visuel dans le paysage (fort effet de contraste).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (*parpaing, brique creuse...*).

Choix des matériaux pour la réhabilitation :

- Les matériaux de construction doivent être en harmonie avec ceux utilisés par l'architecture traditionnelle à savoir : sable pour les enduits de façades, mélange de grès roussard, de granit et de schiste, et briques pour les pierres apparentes en façades, granit, pierre calcaire et briques pour les modénatures (pour les encadrements d'ouvertures, linteaux, harpes d'angles et sous-bassements), ardoises pour les toitures.

RECOMMANDATIONS :

- **Pour les menuiseries** il est conseillé d'utiliser des matériaux d'origine, et notamment le bois. Il est déconseillé d'utiliser des matériaux de type PVC blanc afin de ne pas dénaturer la qualité architecturale des façades.

Source des images : ARCHITOUR, commune de Cuillé



Des façades recouvertes d'enduits avec plusieurs nuances de teintes claires



Des façades en pierres apparentes composées d'un mélange de grès roussard et de schistes, et en briques, donnant des teintes plus chaudes aux façades

Des toitures majoritairement en ardoises, et des souches de cheminées en briques



B2. Préserver et mettre en valeur le patrimoine rural

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

Choisir des matériaux et couleurs adaptés à la réhabilitation du bâti rural traditionnel

- Utiliser des enduits lisses de teintes claires, conserver et mettre en valeur les pierres apparentes en façades : moellons de schiste ardoisier, de grès roussard rejointoyés au mortier de chaux.
- Respecter les détails architecturaux en façades (encadrements d'ouvertures, corniches, linteaux et arêtiers) : moellons et pierre de taille de granit, briques et tuileaux.
- Utiliser principalement des ardoises et conserver les souches de cheminées en briques.
- L'isolation thermique par recouvrement extérieur des façades est autorisée à condition de préserver et de mettre en valeur les détails architecturaux, décors et modénatures de la façade existante. On privilégiera une isolation par l'intérieur quand cela est possible afin de préserver le caractère du bâti traditionnel.

RECOMMANDATIONS :

Respecter la volumétrie du bâti traditionnel rural :

- Le changement de destination, comme la réhabilitation **peut conserver** les volumes bas et en longueur de rez-de-chaussée (+ combles) et toits à deux ou quatre pans de la plupart des bâtiments ruraux.
- Il est conseillé de conserver l'agencement et les formes originelles des ouvertures de la façade principale. Il est déconseillé de réaliser de nouvelles ouvertures sur cette façade afin de ne pas la dénaturer.
- Les extensions doivent présenter un volume en harmonie avec celui de la construction principale et ne pas dénaturer la façade principale. Il est déconseillé de réaliser des extensions sur la façade principale et recommandé de les réaliser en continuité du bâtiment principal reprenant les « suites » de bâtiments contigus, ainsi qu'à l'arrière sur des façades moins visibles depuis l'espace public.

Il est conseillé de conserver l'organisation d'ensemble des bâtiments des anciens corps de ferme afin de garder l'identité des lieux.

Source des images : ARCHITOUR

Présentation des typologies bâties rurales sur Cuillé

Cuillé est riche d'un patrimoine bâti dispersé au sein de sa campagne, qui participe à la qualité de son paysage rural. Les corps de fermes s'organisent autour d'une cour, et se composent de **la maison d'habitation et d'anciens bâtiments agricoles** (grange, cellier, étable, moulin..)



Des bâtiments aux volumes bas et en longueur, et parfois accolés ou en L



Des bâtiments organisés autour d'une cour (maison d'habitation, grange, poulailler, étable, écurie...)

Des encadrements d'ouverture en granit et en briques et des lucarnes traditionnelles



Des toitures à deux pentes en ardoises, des souches de cheminées en briques

B3. Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural identitaire

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :

Celles-ci s'appliquent uniquement au patrimoine architectural identitaire repéré sur le document graphique (bâtiments publics, châteaux et manoirs, église) pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Pour tous les bâtiments repérés :

- Afin de conserver la dimension historique et la qualité architecturale du bâti, les murs extérieurs et éléments de façades, les volumes et les toitures devront être conservés.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis), éléments de décor, et souches de cheminées anciennes doivent être conservés et être restaurés en gardant les proportions et matériaux initiaux ou d'aspect similaire
- Les façades et toitures principales visibles depuis l'espace public pourront faire l'objet de modifications, si celles-ci n'entraînent pas de détériorations de l'aspect général du bâtiment. L'ajout ou la suppression de percements est strictement interdit. La réalisation d'ouvertures à l'arrière et non visibles depuis l'espace public est autorisée.
- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux identiques en nature et en forme. Les techniques les plus proches possibles de celles employées traditionnellement seront utilisées afin de respecter le caractère originel de la construction

RECOMMANDATIONS :

- Les murs de clôtures traditionnelles en pierre, notamment ceux ceinturant des parcs doivent être conservés. Un percement ponctuel peut être admis pour créer un accès. Dans ce cas, les piliers et finitions réalisés en bout de mur doivent être en harmonie avec le caractère traditionnel du mur. On évitera les chaperons béton et on conservera un couronnement sobre de caractère traditionnel.
- La surélévation de ces bâtiments doit être évitée, ainsi que la réalisation d'ouverture type velux en toiture.
- La construction d'annexes et d'extensions est autorisée à condition de ne pas dénaturer la structure, ni l'enveloppe du bâtiment. Ces nouvelles constructions pourront s'inspirer des codes architecturaux du bâtiment principal en ce qui concerne les éléments et ornements des façades et toitures, l'ordonnancement des ouvertures, les matériaux et savoirs faire locaux. L'utilisation de techniques et matériaux contemporains est autorisée.



Eglise Saint Martin



Demeures de caractère en centre-bourg



Moulin de la Besnerie



Demeure de caractère en campagne



Mairie



Il est fortement recommandé de contacter le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pour tous projets sur ces bâtiments



Château du Bois Cuillé

B4. Préserver et mettre en valeur le petit patrimoine bâti

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS : Les dispositions suivantes s'appliquent uniquement aux éléments de petit patrimoine bâti accompagnant les éléments d'architecture (fontaines, calvaires, lavoirs, petits pavillons...) pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

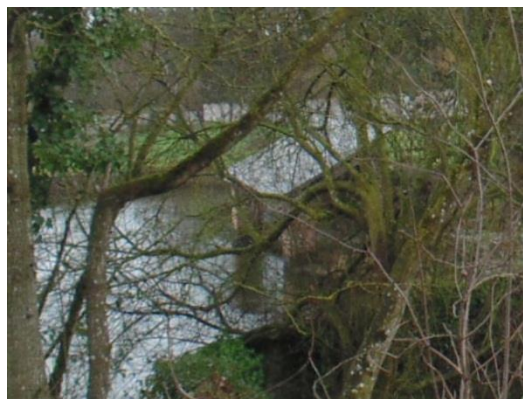
- Les réhabilitations doivent conserver le caractère originel et identitaire du petit patrimoine : formes traditionnelles des campaniles, des petits pavillons et des lavoirs, éléments de décor des calvaires et des fontaines
- Les interventions sur ces éléments doivent assurer leur préservation, sans dénaturer le caractère originel de l'élément et son identité. On doit utiliser des matériaux identiques ou rappelant l'aspect de ceux existants.
- La réalisation de surélévation ou d'extension sur ces bâtiments est strictement interdite.
- Le déplacement d'un élément peut être envisagé à condition de le reconstituer à l'identique.

RECOMMANDATIONS :

- Travailler sur la reconversion de certains éléments, sans pour autant les dénaturer et toucher à leur authenticité. La conservation du petit patrimoine ne semble pas incompatible avec une utilisation nouvelle de l'élément.
- Les intégrer et les mettre en valeur au sein des projets urbains.
- Eviter la remise à neuf totale, la modernité, la sur-restauration et conserver le pouvoir d'évocation des temps anciens qui repose sur la patine des ouvrages.
- Éviter les procédés anachroniques : béton de moellons, taille et surfacage moderne des pierres de remplacement, ferrures et grilles industrielles, lasures et vernis...



Calvaire



Lavoir



Chapelle du Bois Bruno



Élément de patrimoine ayant changé d'usage - Source : Observatoire des paysages du Lot (46)

D'un point de vue paysager, il est préférable que l'objet de petit patrimoine puisse être réinvesti d'un usage, plutôt que de le laisser tomber en désuétude pour le voir finalement disparaître.



On évite cependant :

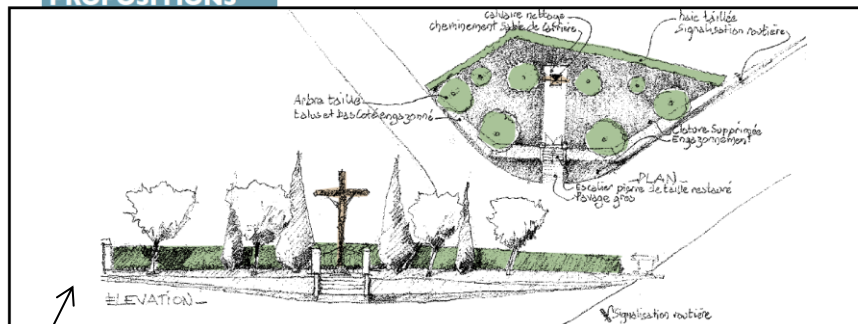
- Les usages qui ne le mettent pas forcément en valeur
- Problématique d'intégration des poubelles...

ÉTAT DES LIEUX

Calvaire ouvert



PROPOSITIONS



Les éléments de petit patrimoine peuvent être mis en valeur par un nouveau traitement paysager de leurs abords ou par leur intégration au sein de projets d'aménagements plus importants. La réalisation d'un cheminement doux passant à proximité d'un élément est une aubaine pour le mettre en valeur et le faire participer à la valorisation du site de promenade.

Source des images : ARCHITOUR PNR de l'Avesnois, Observatoire des Paysage du Lot (46)



C) COMPOSER DES ESPACES URBAINS DE QUALITÉ

Afin de garantir un fonctionnement urbain cohérent, il est nécessaire de composer des espaces qui soient fonctionnels et adaptés aux usages, mais également qui soient bien intégrés au paysage urbain et au tissu existant.

Cette OAP thématique doit donner aux porteurs de projets les moyens de développer des projets urbains qui s'inscrivent au sein du bourg de Cuillé.

Dispositions réglementaires en lien avec la thématique :

Dispositions générales applicables à toutes les zones

→ Dispositions applicables aux zones humides, identifiées au règlement graphique, pour des motifs d'ordre écologique, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Dispositions applicables aux zones (UA, UB, UY, UE, 1AU, A et N)

→ Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

C1. Respecter les implantations traditionnelles du bâti

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :

Afin d'assurer l'harmonie des espaces bâtis, des règles de structuration des différents tissus urbains sont nécessaires, notamment en matière d'implantation des nouvelles constructions :

En zone UA, uniquement, l'implantation doit veiller à maintenir le caractère continu du tissu bâti ancien : soit par l'implantation de bâtiments à l'alignement des voies, soit par la création de clôtures et murs qui vont venir marquer une continuité bâtie. L'implantation en mitoyenneté permet également de renforcer le caractère urbain du centre historique. Dans le cas d'une implantation différente, il est conseillé de prendre appui sur les lignes de forces formées par les alignements bâtis, faitages ou lignes d'égout de toit.

En zone UB, dans les secteurs d'habitats récents, les modes d'implantation par rapport à la voie principale doivent correspondre à l'ordonnancement dominant du quartier afin de mieux s'intégrer à l'ensemble :

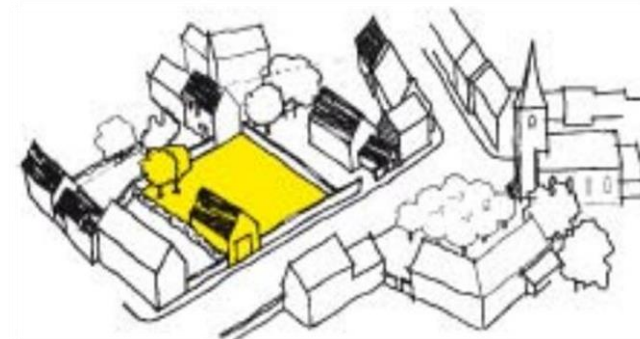
- Si un alignement existe sur une même ligne, la nouvelle construction devra s'insérer dans ce schéma, en parallèle de cette ligne. De faibles décalages sont autorisés s'ils permettent de créer des espaces d'intimités sur la parcelle.
- Si l'ordonnancement est plus aléatoire et met en évidence un recul par rapport à la voie, le projet doit prendre appui sur les lignes de force formées par les alignements bâtis, faitages ou lignes d'égout de toit des bâtiments voisins.

RECOMMANDATIONS:

- S'inspirer des rapports largeur/longueur/hauteur du bâti existant pour intégrer les nouvelles constructions.
- Prendre appui sur les hauteurs des bâtiments ou clôtures avoisinants pour éviter les effets de rupture.
- La réalisation de larges pignons aveugles donnant directement sur l'espace public doit être évitée.



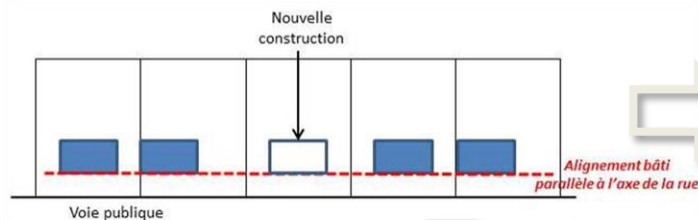
Implantation parallèle à la voie en centre ancien – une majorité de maisons de bourgs avec façades alignées à la rue



Implantation perpendiculaire à la voie en centre ancien – quelques maisons avec pignon sur rue



Implantation en recul et en parallèle de la voie en secteur d'habitat récent



C2. Mettre en valeur les espaces publics existants

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Proposer des espaces publics fonctionnels et accessibles, ouverts à de multiples usages de sorte à limiter la consommation d'espaces.
- Privilégier un traitement sobre et plus végétal de l'espace public, en lien avec le contexte rural.
- Végétaliser les espaces groupés de stationnement (intercaler des arbres entre les places, planter les abords, couper les grands espaces de stationnement par des haies,...) ou utiliser des murs en pierres traditionnelles pour les intégrer dans leur environnement.
- Sécuriser les circulations et arrêts sur les espaces publics (sécurisation des traversées, des places), développer les cheminements doux.

RECOMMANDATIONS :

- Les usages qui peuvent être encouragés sur ces espaces sont : la rencontre, les loisirs, la détente, le repos, le stationnement, la gestion des eaux pluviales, la promenade etc.
- Aménager des espaces de services collectifs : espaces de regroupement, composteurs collectifs, jardins partagés, liaisons douces etc.
- Aménager des aires de jeux et de loisirs : aires de jeux, parcours santé, etc.
- Intégrer du mobilier urbain : bancs, tables de pique-nique, mobilier de détente, etc.
- Tenir compte dans les aménagements de la complémentarité avec les espaces environnants et des souhaits de la collectivité et des habitants.
- Accompagner une meilleure accessibilité et sécurité en centre-bourg en réalisant des liaisons fonctionnelles entre les différents espaces publics et équipements du bourg.
- Travailler sur l'ambiance paysagère et la mise en scène du patrimoine bâti historique de la zone :
 - Intégrer le végétal avec parcimonie en pied d'immeuble, par des plantations sur des endroits stratégiques,
 - Aménager des ruelles partagées, mettant en valeur l'esprit piéton du centre historique



On évite :

- Les espaces très minéraux
- Le manque de végétalisation
- Le manque de mobilier urbain



On favorise des aménagements paysagers d'ensemble en cœur de bourg mettant en valeur les places publiques et les abords des monuments d'intérêt et offrant une ambiance urbaine qualitative

Aménagement paysager mettant en valeur le parvis de l'église et favorisant les parcours piétons



On mutualise les usages des espaces publics du centre-bourg : détente, rencontre, stationnements, passage..



On travaille sur l'intégration paysagère des espaces de stationnements en intégrant de la végétation

Une végétalisation en pied d'immeubles qui met en valeur le tissu bâti



C3. Sécuriser et paysager les traversées de bourg

RECOMMANDATIONS :

Travailler sur la sécurisation des voies départementales D32 et D127, principales traversées du bourg de Cuillé

- En cœur de bourg poursuivre les aménagements de manière cohérente sur les rues principales du carrefour (rue du Maine, rue de Bretagne, rue d'Anjou et rue du Maréchal Leclerc) :
- Elargissement des trottoirs ou mise à niveau de la voirie.
- Séquençage des espaces par une différenciation des revêtements au sol : marquer les carrefours et espaces de traversée piétonne qui nécessitent un ralentissement.
- Sur les voies en entrées de bourg, aménager différents couloirs de flux (piétons, cyclistes et automobilistes) et casser les effets de ligne droite pour réduire la vitesse automobile.

Travailler sur l'ambiance paysagère des voies en entrées de bourg et des rues du centre-bourg :

- Pour une meilleure lecture des espaces, on marquera les différentes séquences de la traversée par un traitement paysager adapté : les entrées de bourg, les rues du centre-bourg, et le carrefour du cœur de bourg,
- Privilégier un traitement plus végétal des traversées en lien avec le contexte rural de la commune. Ce traitement paysager doit permettre de valoriser le patrimoine bâti du centre-bourg
- Repenser les espaces de stationnement et les intégrer par rapport à l'environnement bâti : éviter les alignements incessants de véhicules le long des habitations.



On évite : Des voies assez larges et très minérales, des voies en ligne droite qui incitent peu au ralentissement



On casse les lignes droites pour ralentir les automobilistes

On profite de la largeur des voies pour séparer les flux et paysager les abords des axes



En cœur de bourg on joue sur les revêtements pour marquer les intersections

C4. Intégrer et valoriser les zones humides dans l'espace public

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :

Ces dispositions s'appliquent aux éléments de type zones humides identifiés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les zones humides relevées au règlement graphique ont été inventoriées dans le cadre d'une étude réalisée sur l'ensemble du territoire communal. Les zones humides reportées sont celles qui ont été diagnostiquées comme « fonctionnelles ».

Protéger les zones humides :

- Vérifier le contour et la fonctionnalité écologique des zones humides avant tout aménagement, projet, construction, etc. qui peuvent impacter la zone
- Ne pas artificialiser les zones humides : interdiction des opérations d'assèchement, de comblement, de mise en eau, d'imperméabilisation, ou de remblais de zones humides avérées, sauf conditions particulières précisées au règlement du PLU

RECOMMANDATIONS :

Mettre en valeur les milieux humides au sein des opérations d'aménagement :

- Aménager des espaces publics paysagers de qualité en valorisant les zones humides
- Mutualiser les usages au sein des zones humides : espace de promenade, gestion des eaux pluviales..
- Utiliser des revêtements adaptés, et plus perméables afin de limiter les surfaces imperméabilisées et faciliter l'infiltration de l'eau dans le sol

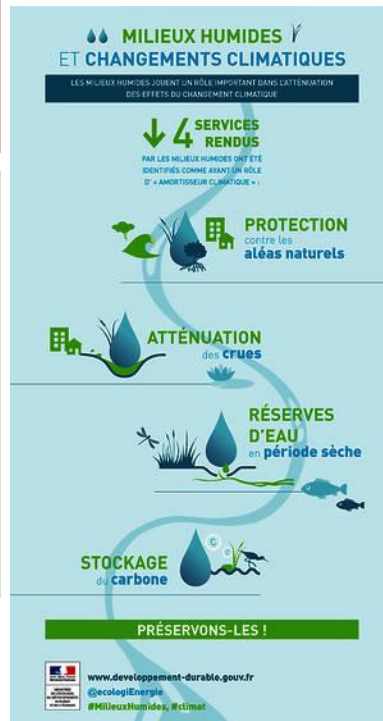
Des aménagements possibles en zone humide, ouverts à de multiples usages à condition de ne pas entraver le fonctionnement écologique du milieu, et d'installer des aménagements légers



Exemple d'aménagement de promenade en zone humide, Pays du Mortanais (50)



Exemple d'aménagement d'une aire de jeux en zone humide, commune de Congriers (53)



Aménagement d'une promenade au sein d'une zone humide boisée



Exemple de mise en valeur de milieux humides avec une mutualisation des usages : espaces de promenade et de loisirs, et de gestion des eaux pluviales – Revêtement en stabilisé qui limite l'imperméabilisation du sol



D) S'ENGAGER VERS UN URBANISME PLUS DURABLE

Aujourd'hui les enjeux en matière d'urbanisme ont beaucoup évolué. Les objectifs affichés d'aménagements et de développement plus durables des communes sont traduits dans les nouveaux documents d'urbanisme.

Cette OAP thématique présente les premiers principes à respecter dans l'objectif de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement, la ressource en eau et la consommation d'énergie.

Dispositions réglementaires en lien avec la thématique :

Dispositions générales applicables à toutes les zones

→ Dispositions relatives à l'assainissement des eaux pluviales

Dispositions applicables aux zones (UA, UB, UY, UE, 1AU, A et N)

→ Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

D1. Privilégier des implantations économes en énergies

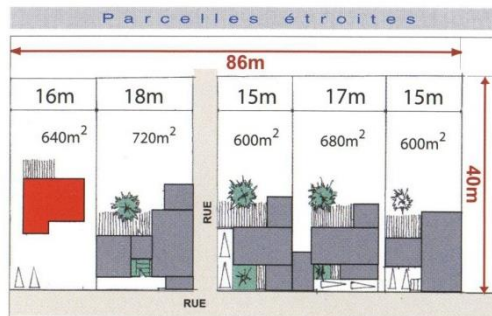
a) Économiser le foncier, les réseaux et l'énergie à l'échelle de l'opération

RECOMMANDATIONS :

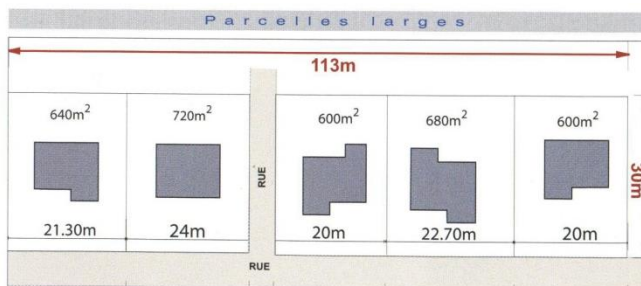
- Tendre vers une limitation de la largeur des parcelles sur rue en s'adaptant notamment au contexte (urbain, rural) pour optimiser le rapport entre linéaire de voies et nombre de logements desservis : (>15m)
- Rechercher une implantation bâtie de part et d'autre des voies de desserte (pas d'un seul côté de la voie).
- Rechercher une plus grande densité dans un équilibre entre la densité actuelle et les enjeux d'économie de foncier (cf. OAP sectorielles).

Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque projet d'aménagement :

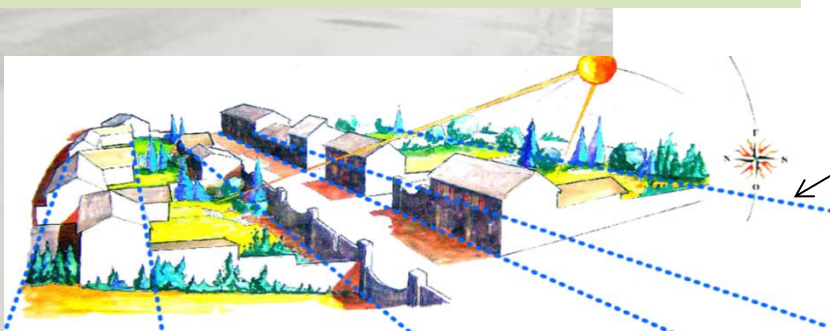
- Appréhender l'agencement des différents espaces (parcelles privées, espaces verts, parkings...) en fonction de l'accès au soleil et des usages de chacun
- Garantir un accès minimal au soleil pour les espaces verts et/ou concevoir les espaces végétalisés publics en fonction de cette donnée
- Proposer le plus possible une orientation Est-ouest (+ ou - 45°) des voies pour des façades au Sud (+ ou - 45°) avec un alignement sur la voie.
- Prévoir un recul pour l'implantation des constructions en cas d'ombrage important généré depuis les espaces limitrophes de l'opération (bois, bâtiments hauts par exemple)



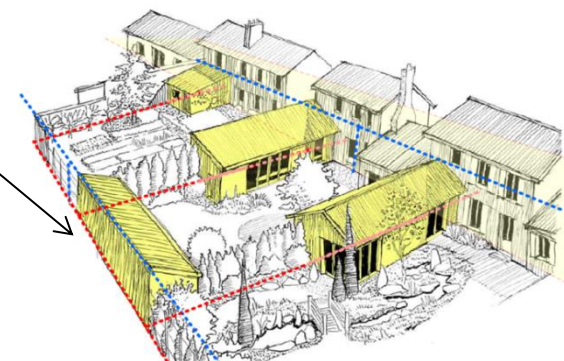
Un parcellaire linéaire, étroit et profond est favorable : à une utilisation rationnelle de la parcelle (grand jardin à l'arrière, possibilité de réaliser plus facilement une extension sur l'arrière) à la cohérence du tissu urbain, à une économie de linéaire de réseau et voirie.



Au-delà d'un linéaire de 18 m sur rue, l'excès de largeur génère des espaces vides mal organisés et coûteux en réseaux pour la collectivité.



Une implantation en lanière permet de positionner les bâtiments de sorte à avoir le jardin au sud et de profiter d'un maximum d'ensoleillement de la façade ouverte sur le jardin. Cela facilite également l'évolution du bâti : extensions, annexes

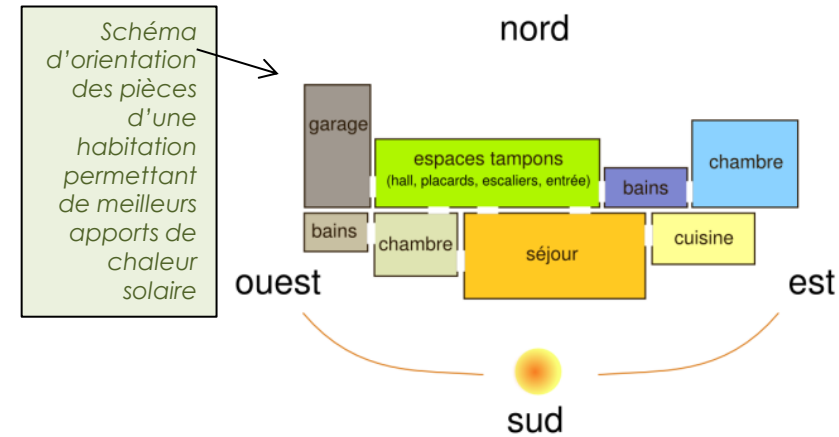


D1. Privilégier des implantations économes en énergies

b) Économiser le foncier, les réseaux et l'énergie à l'échelle de la parcelle

RECOMMANDATIONS :

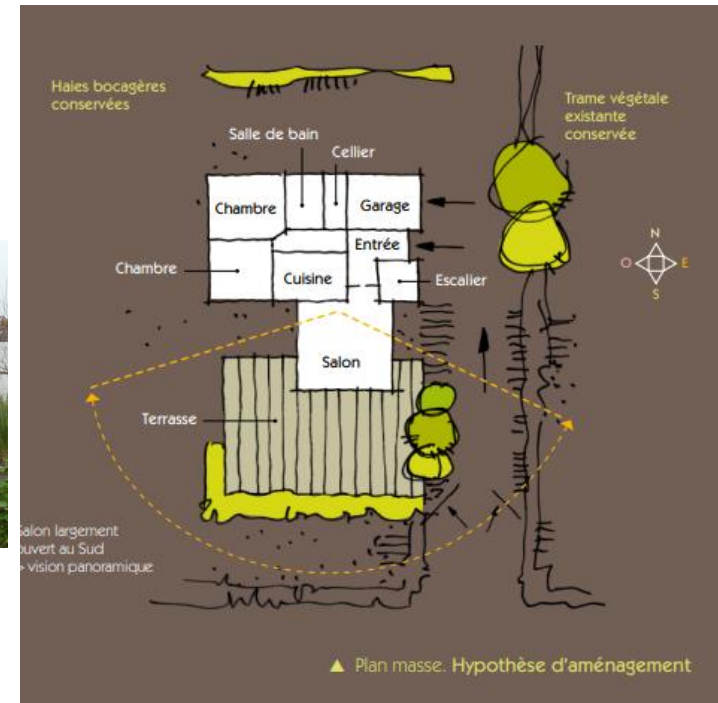
- Privilégier les volumes simples et compacts pour limiter les déperditions de chaleur.
- Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque construction :
 - Penser l'implantation et la hauteur du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif sans impacter outre mesure l'accès au soleil des constructions voisines.
 - Privilégier la localisation des pièces de vie principales sur un axe Est-Ouest afin que ces pièces reçoivent le soleil à un moment de la journée;
- Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent...) :
 - Se protéger des rayons rasants du soleil couchant : en limitant les ouvertures à l'Ouest, en utilisant des végétaux comme masque occultant...
 - Se protéger des vents dominants : en plantant des végétaux coupe vent au Nord, en limitant les ouvertures face aux vents, en utilisant les espaces bâtis comme protection (les ordonnancements en décalé permettent d'avoir des murs qui protègent les terrasses).
 - Appréhender les ombrages générés depuis les espaces riverains (bâtiments, végétaux...) et anticiper les prospects induits par le projet de construction sur les parcelles voisines.
- Couvrir les besoins en énergie, dans la mesure du possible, par des sources d'énergies renouvelables.



On évite : les volumes complexes avec de nombreux décrochés de façades favorables aux ponts thermiques



Ici, la mitoyenneté et l'implantation en décalé permettent d'obtenir une terrasse à l'abri des regards et des vents.



Organisation des espaces de la maison en fonction de la course du soleil

D2. Faciliter une bonne gestion des eaux pluviales

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :

- Limiter les surfaces imperméabilisées dans les espaces publics et privés :
 - Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
 - Penser (si possible) le bouclage des futures opérations de manière à éviter les places de retournement (très consommatrices d'espace et souvent imperméabilisées)
 - Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméables pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
- Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...)
- Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...).
- Valoriser les milieux humides dans l'aménagement des sites et dans la gestion des eaux pluviales :
 - Utiliser une zone humide ou une mare existante comme espace vert de repos, d'agrément, de jeux...
 - Intégrer une zone humide ou une mare dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon).

RECOMMANDATIONS :

- Favoriser la biodiversité par un traitement différencié des espaces verts (espaces tondus/espaces fauchés).
- Tendre vers un pourcentage minimal d'espaces végétalisés de pleine terre qui va au delà de ce qui est imposé par le règlement du PLU (> 30 % de la parcelle).
- Encourager la collecte et donc la réutilisation (via une cuve) des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Source des images :
ARCHITOUR

On évite l'imperméabilisation à outrance des espaces libres. Le règlement du PLU limite l'imperméabilisation des sols.



On privilégie les revêtements perméables : stabilisé



Mettre en valeur les milieux humides en mutualisant les usages : espaces de promenade et de loisirs, et de gestion des eaux pluviales



Nouveaux paysages d'un nouveau quartier d'habitat sur Soulligné-sous-Ballon



Pavés avec joints filtrants



Dalles alvéolées engazonnées



D3. Travailler sur une bonne intégration des installations solaires

RECOMMANDATIONS :

- Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture.
- Éviter l'installation sur les toitures donnant sur le domaine public.
- Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade.
- Éviter les encadrements larges type inox.
- Éviter d'agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux.
- Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans).
- Être attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine.
- Éviter d'installer les panneaux en saillie de la toiture

Si possible, préférer l'intégration du solaire dans des extensions neuves.

Intégrer les petits équipements de toitures en cohérence avec la composition de la façade.



Privilégier la pose des panneaux sur les annexes en milieu rural, à l'intérieur des îlots en milieu urbain.

Adapter l'aspect de surface du panneau (finition, teinte, cadre) avec le matériau de couverture (ardoise, tuile...).

Deux types de panneaux solaires...

Le solaire thermique

Pour chauffer l'eau : indépendant de l'état énergétique du bâtiment, il sert à chauffer de l'eau chaude sanitaire. Les capteurs solaires sont généralement plans ou à tubes sous vide. De taille plus réduite ces panneaux ont moins d'impact visuel s'ils sont correctement installés.

Le solaire photovoltaïque

Pour produire de l'électricité : le recours aux panneaux photovoltaïques est à envisager lorsque les travaux d'amélioration thermique de la maison ont été réalisés. L'installation souvent plus imposante peut avoir un impact visuel fort sur le bâti du centre-ancien.

Couverture intégrale en panneaux photovoltaïques ou en système mixte (avec le solaire thermique) sur les annexes.

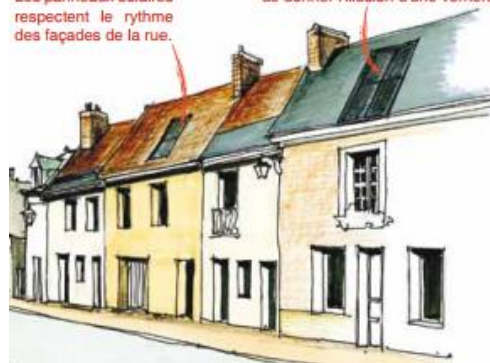


Longère couverte en tuiles : en l'absence d'ombres portées, privilégier l'intégration des panneaux sur les dépendances et extensions.



Les panneaux solaires respectent le rythme des façades de la rue.

Certains fabricants proposent des tailles et des dispositions de capteurs permettant de donner l'illusion d'une verrière.



On évite : les recouvrements trop forts et trop visibles des toitures.



2) TABLEAU DE PROGRAMMATION DE LOGEMENTS

2. Tableau de programmation de logements

MIXITE SOCIALE ET DIVERSITE DES FORMES URBAINES

Orientations du SCoT 2015 :

Recommandation :

Création de 5 nouveaux logements par an sur 10 ans.
Création de 20% de logements dans le tissu urbain existant.
Création de 10% collectifs ou individuels groupés / 90% individuels.

Prescription :

Densité de 12 logements/ha
Enveloppe foncière maximale pour l'habitat à 10 ans : 4 ha

PADD :

Production de 78 logements neufs d'ici 2030 dont 45 en extension.
Programmation de 4 ha d'urbanisation en extension.

Numéro de l'OAP	Destination	Surface en (ha)	Densité minimale	Nombre de logements minimums	Constructibilité
OAP n°1 : Secteur du Chemin du Clos (extension)	Habitat zone 1AUh	2,5 ha	12 logements/ha	30	Logements : Total extension : 48
	Habitat zone 2AUh	1,5 ha	12 logements/ha	18	
	Habitat zone UB	0,18 ha	Voirie et espaces partagés en majorité	-	
	Loisir zone 1AUI	0,90 ha	-	-	<i>Uniquement des constructions légères liées aux loisirs</i>
OAP n°2 : Quartier du Chêne (densification)	Habitat/Equipements zone UB et UA	1 ha	12 logements/ha	12 (moins si la commune décide d'étendre ou de réaliser un équipement sur une partie du site).	Logements : Total densification : 12
OAP n°3 : Zone Artisanale de Cuillé	Activités zone 1AUy	1,0 ha	-	-	Uniquement des entreprises artisanales

*Pour rappel, le PADD met en avant que 7 nouveaux logements ont été construits sur la commune, que 20 logements devraient être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine (densification) et que 6 logements vacants pourraient être remis sur le marché. L'ensemble des projets de densification ne font pas l'objet d'OAP surtout s'il s'agit de petites dents creuses.



3) ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

OAP n°1 : Secteur du Chemin du Clos (extension)

OAP n°2 : Quartier du Chêne (densification)

OAP n°3 : Zone Artisanale de Cuillé

2. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

OAP n°1 : Secteur du Chemin du Clos (extension)

-  : Périmètre de l'OAP
-  : Ilot dédié à l'habitat, 1AUh et UB, ouverture immédiate, densité minimum de 12 logt/ha
-  : Ilot dédié à l'habitat, 2AUh, ouverture après modification du PLU, densité minimum de 12 logt/ha
-  : Ilot dédié aux espaces verts publics, de promenade et de loisirs 1AUI - préservation du site naturel - possibilité de constructions légères et de mise en place d'un projet de gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet.
-  : Accès existant
-  : Principe d'accès à créer (tracés indicatifs)
-  : Principe de maintien des possibilités de raccordement ultérieur à la voie (tracés indicatifs)
-  : Itinéraire doux existant
-  : Principe de cheminement doux à créer et à raccorder aux itinéraires existants (tracés indicatifs)
-  : Principe de transition paysagère à créer
-  : Zone humide à protéger et mettre en valeur
-  : Principe des haies bocagères identifiées à préserver

Le projet doit être compatible avec ces dispositions :

- Ce projet devra être réalisé selon une opération d'ensemble en 2 tranches successives au minimum.
- Les constructions et aménagements devront veiller à être compatibles avec les OAP thématiques A5, C1, C2, C4 et D
- Un bouclage viarie devra être réalisé dans l'objectif de relier la D127 et la D32 et d'éviter de créer des espaces en impasse.
- Les voies secondaires desservant les îlots devront être traitées en espace partagé.
- Développer un espace vert de promenade aux multiples usages au Nord du site au sein du site 1AUI. Préserver le caractère naturel et boisé du secteur.
- Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur site, et le renvoi (si possible) vers l'îlot dédié aux espaces public au Nord du site.
- Prévoir une bonne insertion paysagère des ouvrages de régulation des eaux de pluie le cas échéant.
- Le percement limité d'une haie à préserver est possible dans le cadre de la réalisation d'aménagements d'intérêt collectif, de cheminements doux et/ou de voirie nécessaire à l'opération.

Echéancier : zone en partie constructible immédiatement

Référence au règlement écrit :
Zone UB, 1AUh, 2AUh et 1AUI du PLU

0 50 m



2. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

OAP n°2 : Quartier du Chêne (densification)

OAP n° 2 : Quartier du Chêne



Légende du schéma OAP

-  : Périmètre de l'OAP
-  : Ilot dédié à l'habitat, zone UA et UB, densité minimum de 12 logt/ha
-  : Ilot qui peut être dédié à l'extension ou à la réalisation d'un projet d'équipements
-  : Espace de stationnement à préserver et à mutualiser
-  : Principe d'accès à créer (tracés indicatifs)
-  : Principe d'itinéraire doux existant vers l'école à maintenir (il peut cependant être déplacé, tracé indicatif)
-  : Principe de transition paysagère à créer
-  : Principe des haies bocagères d'alignements d'arbres identifiées à préserver

Le projet doit être compatible avec ces dispositions :

- Les constructions et aménagements devront veiller à être compatibles avec les OAP thématiques A5, C1, C2, et D
- Un bouclage viarie peut être réalisé entre le lotissement du chêne et le parking de l'école dans l'objectif d'éviter de créer des espaces en impasse. Une liaison douce (piétonne et cyclable) devra à minima être réalisée afin de relier ces deux espaces.
- L'ensemble des voies desservant l'ilot devront être traitées en espace partagé.
- Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur site.
- Prévoir une bonne insertion paysagère des ouvrages de régulation des eaux de pluie le cas échéant.
- Au sud du site, aux abords de l'espace vert public, une bonne intégration paysagère des constructions est requise. Un maintien des espaces verts est souhaitable sous forme de jardins et/ou d'espaces verts.
- Des coupures limitées au sein des linéaires de haies identifiées pourront être réalisées dans le cas d'aménagements d'intérêt collectif le nécessitant (aménagement de voie, extension d'un équipement...).
- La réalisation ou l'extension d'un équipement sur ce secteur pourra faire baisser le nombre de logements total à construire, dans tous les cas la densité minimum devra atteindre les 12 logt/ha sur l'ilot non recouvert par l'emprise de l'équipement.

Echéancier : zone immédiatement constructible

Référence au règlement écrit :
Zone UA et UB du PLU

0 40 m



2. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

OAP n°3 : Zone Artisanale de Cuillé

