

# P.L.U.

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

# 5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

---

PLU approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 20 octobre 2022

**MORELLON Patricia**  
URBANISTE

64, rue Pierre Michot  
18230 SAINT-DOULCHARD

02 48 70 06 58 / 06 75 08 26 65

morellon.patricia@wanadoo.fr



3, rue de Champagne  
89110 AILLANT SUR THOLON  
Tél. : 03 86 63 50 45  
bios@be-bios.com

# Table des matières

<b>Titre 1 – Les OAP thématiques paysagères et trame verte et bleue .....</b>	<b>3</b>
<b>1 – OAP thématique Trame verte et bleue .....</b>	<b>3</b>
<b>2 – OAP thématiques « implantation des constructions » et gestion des espaces libres .....</b>	<b>8</b>
<b>3 – OAP thématiques « Economie d'énergie » .....</b>	<b>13</b>
<b>Titre 2 – Les OAP sectorielles.....</b>	<b>14</b>
<b>Localisation des secteurs .....</b>	<b>14</b>
<b>Secteur 1 – Les Champs du Chailloux .....</b>	<b>15</b>
<b>Secteur 2 – Les Fondrins .....</b>	<b>17</b>
<b>Secteur 3 – Champ de l'Epervier .....</b>	<b>20</b>
<b>Secteur 4 – Les Genêts Brûlés .....</b>	<b>22</b>
<b>Secteur 5 – sud du centre-bourg .....</b>	<b>26</b>
<b>Echéancier pour l'ouverture a l'urbanisation des zones à urbaniser .....</b>	<b>27</b>

# Titre 1 – Les OAP thématiques paysagères et trame verte et bleue

## 1 – OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

### La protection mise en place par le PLU

Le PADD prévoit la protection des secteurs de forte valeur écologique, matérialisée dans le règlement par :

- la mise en place d'un classement des secteurs de forte valeur écologique en zones naturelles (bois en Nb et zones humides en Nn) ;
- le maintien des éléments ayant un rôle dans les continuités écologiques (arbres, haies, talus, ...) grâce à un classement en éléments du paysage à protéger pour motif d'ordre écologique ;
- la conservation d'espaces tampons inconstructibles autour de ces éléments : secteur de jardins entre les zones U et les secteurs naturels et recul des nouvelles constructions et de leurs annexes de 10 mètres par rapport aux cours d'eau ;
- La préservation de coupure dans l'urbanisation entre le secteur des Genêts Brûlés et le centre-bourg ainsi qu'entre le secteur des Fondrins et du centre-bourg.

Le PADD prévoit également de développer l'urbanisation en dehors des abords des cours d'eau afin d'éviter la fragmentation des habitats et préserver la tranquillité autour des cours d'eau et en particulier des zones de gagnage de la Cigogne Noire.

Le maintien des corridors écologiques est assuré par le règlement et les OAP qui orientent vers la mise en place de haies lorsque des clôtures sont installées et impose aux clôtures de permettre le passage de la petite faune pour la libre circulation des espèces.

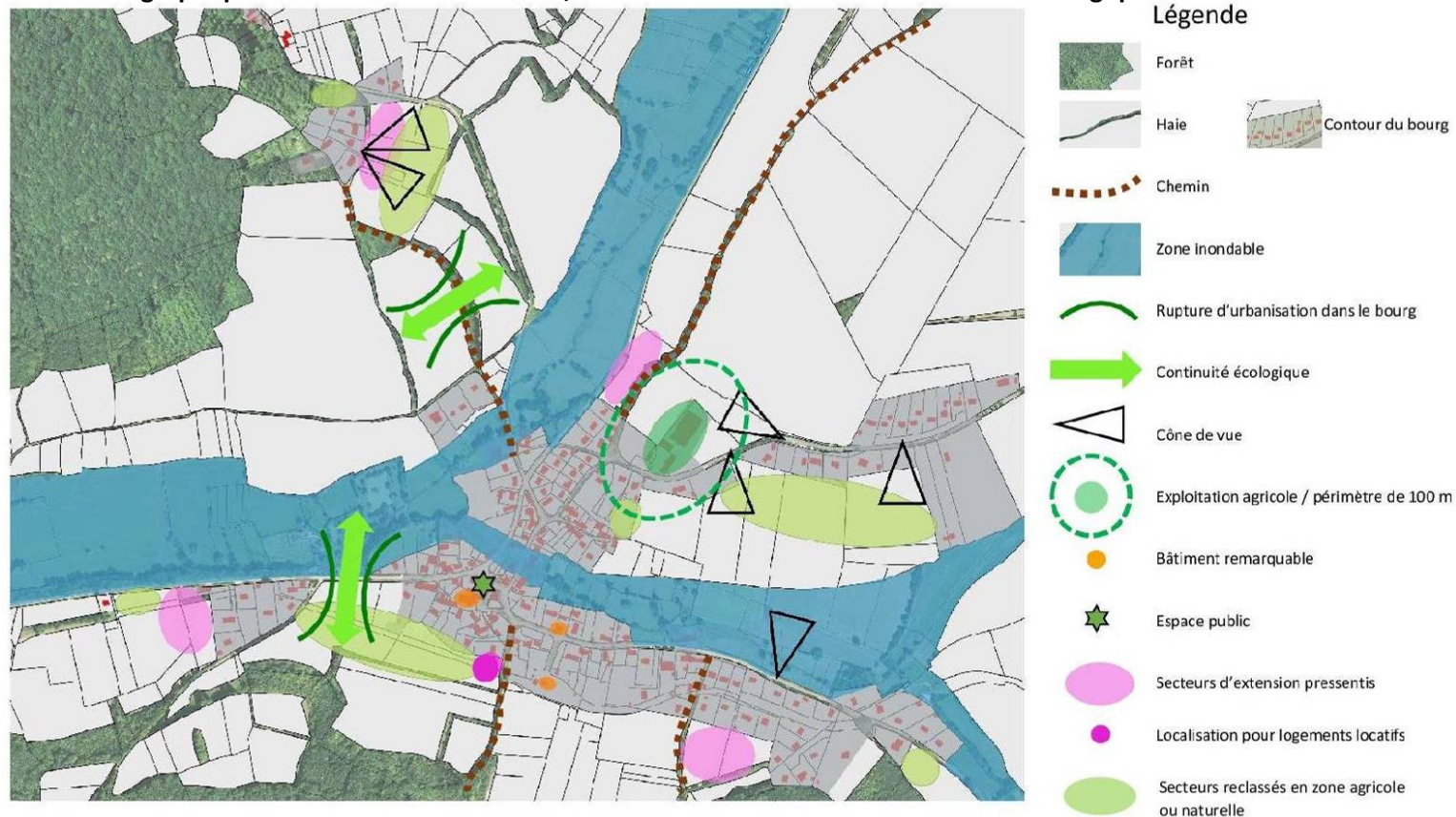
### Préserver les fonctionnalités des réservoirs de biodiversités et limiter le morcellement des continuités écologiques

- Atténuer les coupures des corridors écologiques (aménagement des franchissements des infrastructures, protection des éléments naturels support de continuité écologique...);
- Ménager des zones tampons entre les projets d'urbanisation, les boisements et les espaces agricoles ;
- Permettre la découverte de la trame verte et bleue par les chemins ruraux et de randonnées reliant les espaces bâtis aux espaces naturels, et en particulier les bois ;
- Limiter la constructibilité le long des cours d'eau et préserver, voire développer, les zones tampons végétalisées le long des cours d'eau (haies, bandes enherbées) ;
- Dans tout aménagement, participer autant que possible à la gestion des eaux de pluie (rétention, infiltration) ;
- Préserver les éléments végétaux et bâtis présents en zone agricole et contribuant à la biodiversité (arbres isolés, mares, fossés, haies...).

## Faire de la TVB un élément fort de composition des projets urbains

- Désenclaver et intégrer les éléments existants de la trame verte et bleue (bosquets, arbres isolés, haies...) dans les projets ;
- S'appuyer sur le traitement paysager des espaces publics pour faire entrer la trame verte et bleue dans les zones bâties ;
- Valoriser le parcours de l'eau dans la conception des aménagements d'espaces publics près de l'eau (place du bourg par exemple) ;
- Favoriser la présence de la nature dans les futurs lotissements et limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant les espaces de stationnement (chausses drainantes et plateformes enherbées par exemple) et les espaces bâtis (terrasses perméables...) ;
- Utiliser une palette de végétaux diversifiée, adaptée au contexte local et peu consommatrice d'eau ;
- Préserver le réseau de chemins existants, porteurs d'une trame végétale et reliant les zones bâties aux espaces naturels de la commune comme les bois.

### Traduction graphique des orientations du PADD, notamment en matière de continuités écologiques



## Conseil sur les plantations de haies

### *Avantages de la haie champêtre :*

---

Une haie champêtre est constituée d'une association d'arbres et d'arbustes locaux, avec une dominante de feuillus, caducs pour la plupart, quelques-uns persistants. Elle forme une clôture vivante, changeant de teintes selon les saisons, et formant une parfaite transition avec le milieu naturel.

A l'inverse, les haies plantées de thuyas, cyprès, cupressus ou de lauriers-palmes, tous étrangers au paysage local, forment des rangées uniformes et invariables. Ainsi, le paysage naturel perd peu à peu son caractère.

### *Choix des essences locales*

---

Les espèces composant une haie champêtre doivent être locales et diversifiées. Il est important de ne pas réaliser une plantation monospécifique qui n'est pas favorable à la biodiversité et qui est plus sensible aux maladies. Pour favoriser la faune, des espèces à baies peuvent être choisies.

La composition végétale de la haie ne varie pas en fonction de sa taille ; qu'elle soit basse, libre, brise-vent ou bande boisée, elle contient presque toujours des arbres et des arbustes. Les arbres (charmes, hêtres, chênes, érables champêtres...) forment l'armature de la haie et lui donnent une certaine solidité. Les arbustes apportent l'agrément de leur floraison ou de leurs fruits à différentes périodes de l'année.

■ Arbustes épineux :

Houx (*Hex aquifolium*)

■ Arbustes persistants :

Troène commun (*Ligustrum vulgare*)

■ Arbustes à fleurs et/ou à fruits décoratifs :

Viorne lantane (*Viburnum lantana*) (floraison blanche au printemps)

Cornouiller mâle (*Cornus mas*) (floraison jaune au début du printemps)

■ Arbustes non persistants :

Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)

Fusain d'Europe (*Euonymus europeae*)

■ Arbustes à baies comestibles :

Groseillier à maquereau (*Ribes uva-crispa*)

Noisetier (*Corylus sp.*) (*allergisant*)

■ Arbres :

Charme commun (*Carpinus betulus*)

Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Chêne sessile (*Quercus petraea*)

Erable champêtre (*Acer campestre*)

Hêtre (*Fagus sylvatica*)

Saule sp. (*Salix sp.*) (*allergisant*)

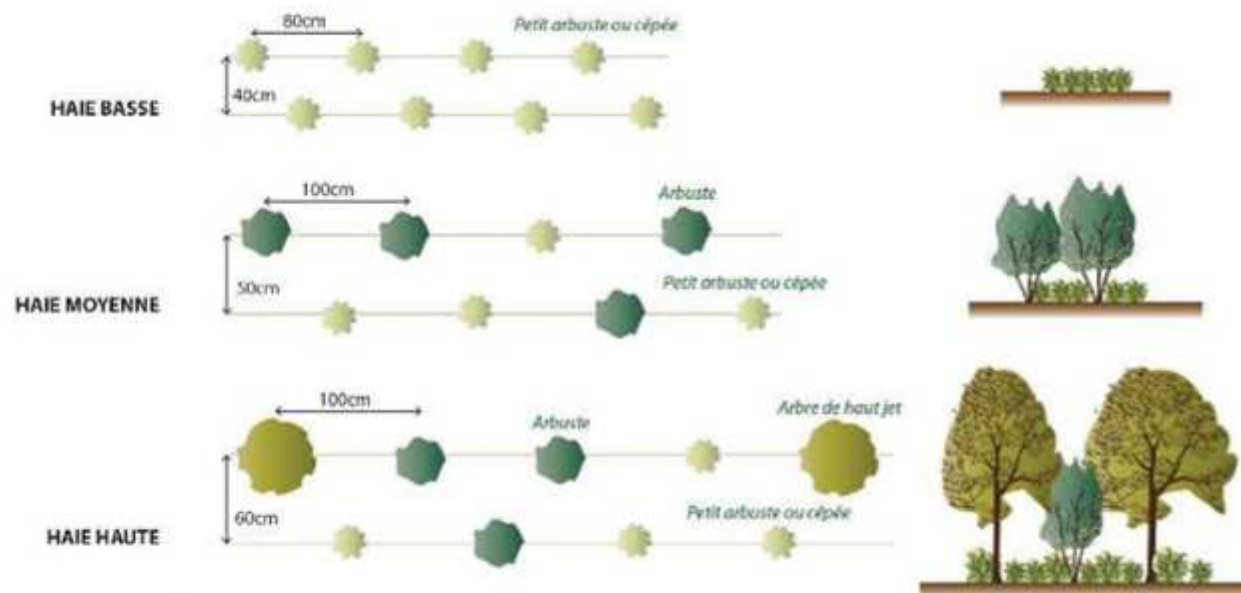
## La plantation :

Les plantations sur les espaces privés doivent respecter certaines règles en vigueur :

- Les haies de hauteur inférieures à 2m peuvent être implantées à 0,50 m minimum de la limite séparative (leur hauteur doit être contenue si nécessaire par des interventions de taille).
- Les haies et végétaux de hauteur supérieure à 2 m ne peuvent être implantés à moins de 2 m de la limite séparative.
- La distance de plantation des végétaux les uns par rapport aux autres sera en fonction du choix des essences et de leur taille adulte.

Une plantation en quinconce est à privilégier, avec, s'il est souhaité, un grillage au centre. On alternera caducs et persistants.

### Exemple de disposition selon le type de haie souhaitée



La haie basse se compose d'une strate arbustive basse, taillée principalement en cèpée, avec plusieurs ramifications à la base.

La haie moyenne est composée de deux strates arbustives de différentes tailles.

La haie haute se compose d'arbres de haut jet associés à une ou deux strates arbustives selon les effets désirés (brise-vent, écran visuel...).

Source : Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle - BIOTOPE

## *Les différents types de haies champêtres :*

---

Le choix de haie doit être adapté à la surface et à l'usage du terrain à délimiter, public ou privé, et sa composition végétale choisie en fonction de l'effet final souhaité.

### *Haie taillée*

Composée d'un alignement régulier d'arbustes plantés sur une ou deux lignes et taillé sur trois faces, la haie taillée a un aspect plus urbain, d'autant plus quand elle est constituée d'une seule essence à feuillage persistant. Elle peut néanmoins être réalisée avec un mélange d'essences locales acceptant une taille stricte une à plusieurs fois par an. Du fait de sa densité, la haie taillée fournit une délimitation nette, sécurisante car difficilement franchissable et occultante selon sa hauteur. Elle peut ainsi éviter d'utiliser un grillage ou remplacer un mur.

### *Haie libre*

Généralement composée d'un mélange d'essences arbustives locales et horticoles de hauteurs différentes, apportant au fil des saisons une variété de fleurs, de feuillages, d'écorces colorées et de fruits décoratifs ou comestibles. Les arbustes peuvent être plantés en alignement régulier ou sous forme de massif de profondeur variable. Ces haies filtrent plus ou moins la vue en fonction de la saison et de la hauteur de la végétation.

### *Haie brise-vent*

Composées exclusivement d'essences plantées généralement en quinconce sur deux rangées, d'aspect variable, composée d'un mélange d'arbustes persistants et caducs, ou, pour plus de hauteur, comprenant un niveau de végétation arbustive et d'arbres recépés, voire l'addition d'arbres de haut jet.

### *Bande boisée*

Semblable en composition à deux lignes parallèles d'une haie brise-vent, avec des arbustes, des arbres ou des grands arbustes recépés et des arbres tiges. Elle fait traditionnellement office de protection contre le vent et le froid autour des exploitations agricoles et des groupes bâtis. Elle peut aussi être utilisée pour masquer les vues peu esthétiques.

## **Se reporter aussi aux paragraphes suivants qui favorise la présence végétale dans les secteurs bâtis et ainsi les continuités écologiques :**

- « Espaces libres et plantations » qui donne des prescriptions sur la végétation dans les parcelles
- « Espaces publics des opérations d'aménagement » qui conseille notamment sur l'aménagement végétal des espaces publics
- « Matériaux liés à la gestion des eaux de ruissellement » qui favorise les revêtements perméables et la présence végétale

## 2 – OAP THEMATIQUES « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » ET GESTION DES ESPACES LIBRES

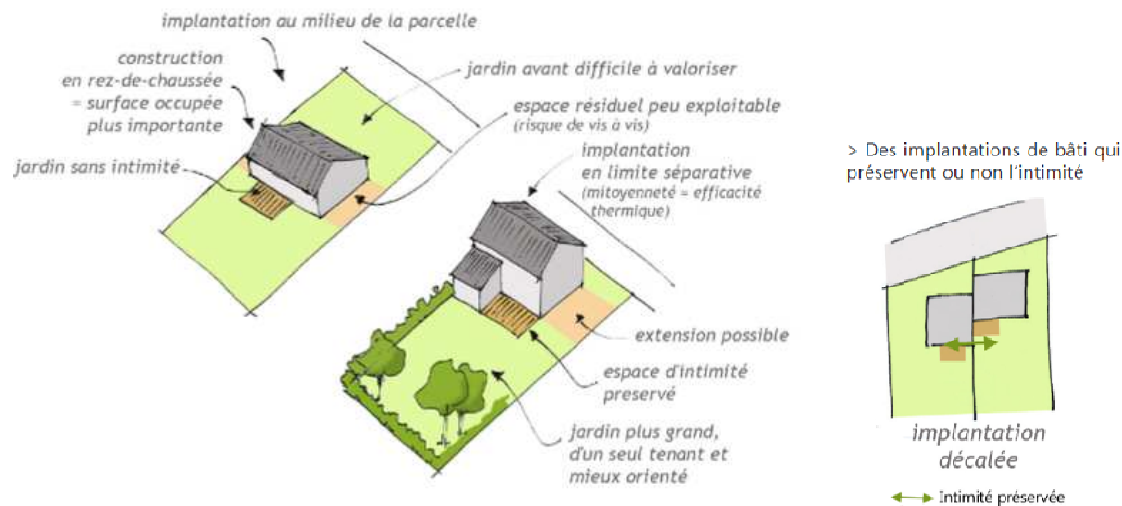
### Implantation par rapport aux limites et à l'espace public

#### Les constructions dans un nouveau quartier

Une implantation sur au moins une des limites séparatives sera privilégiée pour créer des constructions groupées. Les constructions seront implantées assez près de la voie pour créer un front bâti.

Les formes de bâti compactes sont à privilégier. Elles permettent :

- une plus grande densité du tissu bâti que dans l'habitat pavillonnaire et une économie d'espace,
- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti, en préservant l'intimité des espaces privés et privilégiant des espaces de jardins en fond de parcelles,
- une déperdition d'énergie moins importante par l'accolement des constructions,
- un tissu urbain plus semblable à celui du centre-bourg.



Source : Le Quel traitement des constructions pour un quartier harmonieux – DREAL Poitou-Charentes



Projet d'éco-hameau à Ungersheim.  
Source : L'Alsace

#### Les constructions dans le bourg existant

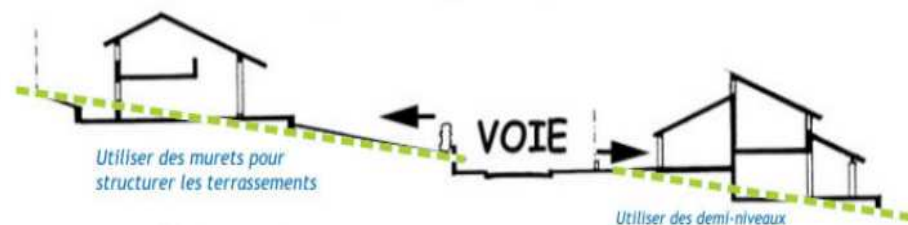
En cas de reconstruction, on reprendra, sauf impossibilité technique, la même implantation pour conserver la configuration existante.

Pour les constructions nouvelles, dans le secteur Ub correspondant au bourg ancien, pour conserver les fronts bâtis existants, on privilégiera la construction sur au moins une des limites séparatives. En zone U, si le règlement permet une implantation libre par rapport à la voie, on préférera s'implanter suivant le retrait d'une construction voisine pour prolonger les fronts bâtis.

## Construire dans la pente

Une bonne adaptation au site, dans un terrain en pente comme aux Genêts Brûlés doit prévoir :

- l'installation du garage proche des accès du terrain pour éviter les chemins d'accès trop importants.
- l'adaptation des niveaux de construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (éviter le remblai ou le déblai trop important mais privilégier un équilibre entre remblai et déblai.
- la limitation des surfaces remblayées ou déblayées autour de la construction à un périmètre de 5 mètres autour de la construction.
- l'aménagement en pente douce de la pente résultante pour retrouver le terrain naturel



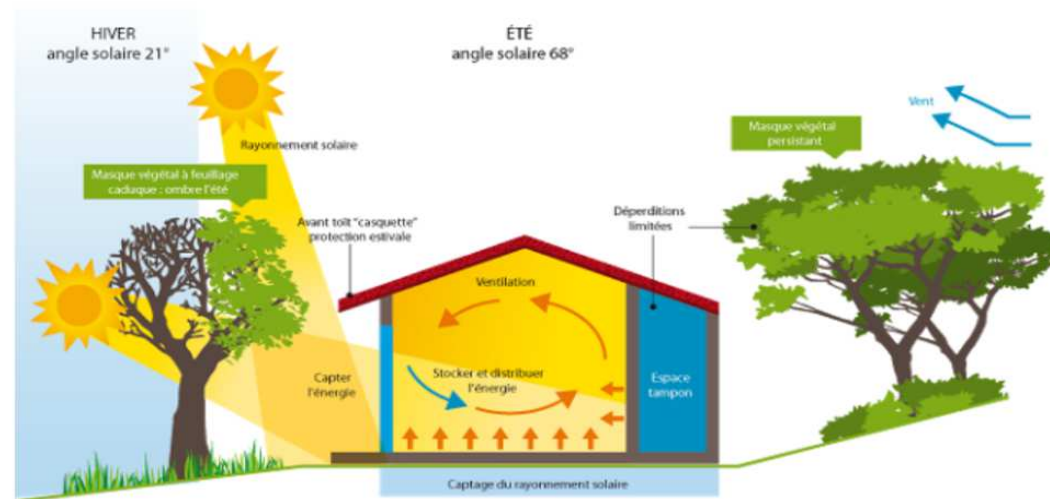
L'insertion dans la pente

Source : Le lotissement, pour un projet de qualité, CAUE du Morbihan

## Les espaces libres et les plantations sur la parcelle

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier de manière à participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale, en tenant compte :

- de la composition des espaces libres voisins afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale,
- de l'organisation du bâti sur le terrain et des circulations pour être conçu comme un accompagnement, voire un prolongement des constructions,
- de la topographie, la nature et la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement (voir « Construire dans la pente ».)
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, dans le choix des matériaux et de la part de surface végétalisée (voir « Matériaux liés à la gestion des eaux ruissellement : revêtement perméables »).
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés et de la plantation d'arbres pour ombrager la maison et ses abords (voir « économie d'énergie »).



Les plantations autour des constructions dans le respect d'une conception bioclimatique

La plantation d'un arbre à feuilles caduques de haut jet au Sud de la maison permet d'avoir de l'ombre en été et d'éviter le rayonnement solaire sur la façade. En hiver, en perdant ses feuilles, il laisse passer la lumière et les rayons du soleil pour réchauffer la maison. Des plantations persistantes au Nord permettent de protéger la maison des vents dominants. En aménageant un maximum d'espaces végétalisés autour de la maison, on évite l'effet d'îlot de chaleur et on favorise l'infiltration des eaux.

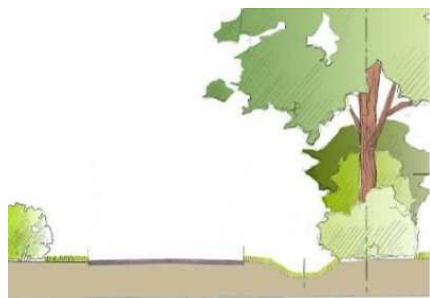
## Les espaces publics des opérations d'aménagement

Les aires de retournement des impasses (définitives ou provisoires) doivent être traitées comme des espaces publics aménagés et plantés, sous forme de placettes et non comme de simples espaces fonctionnels, de manière à réduire leur impact. Quand elles sont destinées à être prolongées lors d'une prochaine phase, elles doivent avoir dans un premier temps un aspect fini (ne pas donner une impression d'inachevé) mais aussi être aménagées de manière à s'inscrire par la suite en continuité du réseau viaire.

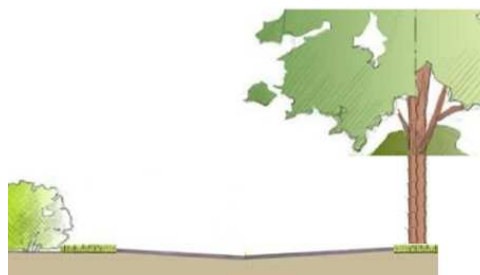
Une aire de regroupement pour les ordures ménagères et les boîtes aux lettres sera prévue à l'entrée de l'opération. Les dimensions seront définies en accord avec la communauté de communes qui gère la collecte des déchets.

L'opération devra être la plus neutre possible au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Les surfaces des espaces des cheminements et de stationnements seront revêtues de matériaux drainants (parking drainant engazonné, dallage ajouré, résine, pavés drainants, grave drainante...).

Les espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries...) seront aménagés de manière à stocker temporairement les eaux pluviales (profil en « V » des voies), noues ou fossés en bordure de voie. Les voies de desserte internes des opérations peuvent ainsi s'inspirer des profils de voirie ci-dessous :



Haie + espace piéton enherbé + voirie + noue + haie arbustive et arborée



Haie + espace piéton enherbé + voirie en V + arbre



Haie + espace piéton enherbé + voirie en V + haie

## Matériaux liés à la gestion des eaux de ruissellement : des revêtements perméables

(Source : <https://www.guidibatimentdurable.brussels/revetements-permeables#quel-type-de-revetements-permeables-pour-quelle-utilisation>)

### Quel intérêt d'utiliser des revêtements perméables ?

Bien que l'objectif ne soit pas de recréer des supports propices au développement d'une faune et d'une flore variée, il est tout de même possible grâce aux revêtements perméables de proposer des aménagements écologiques permettant de concilier les fonctions de circulation, de perméabilité à l'eau (maillage pluie) et de développement de la nature.


### Quel type de revêtements perméables, pour quelle utilisation ?

Les revêtements perméables sont choisis en fonction de leur utilisation (voiture, piéton, accessibilité PMR, passage fréquent ou non). On peut aussi classer ces derniers, en fonction des charges qu'ils supportent :

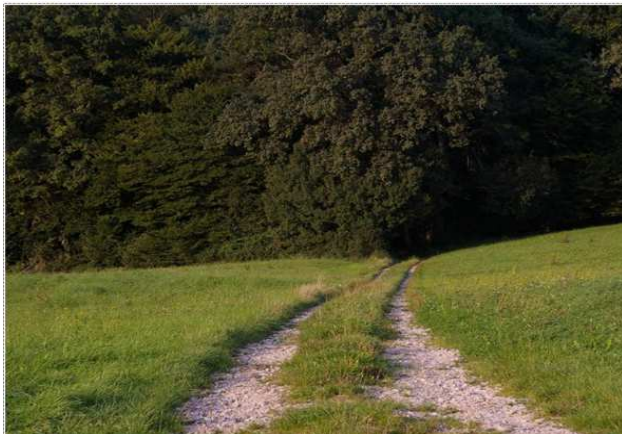
- **faibles charges** : chemins piétons, cours, terrasses, etc. ;
  - **tous les types de revêtement** conviennent d'un point de vue technique. Néanmoins, on favorise la mise en place de **graviers** qui permettent un développement plus important de la végétation notamment aux endroits de passage plus réduits ;
- **sollicitations importantes** : voies de circulations pour véhicules, chemins et voies carrossables, aires de stationnement, parkings, etc.
  - recours à un **dallage ou un béton (enrobé) perméable** ;
  - les revêtements suivants peuvent aussi être utilisés, sous certaines conditions :
    - **systèmes alvéolaires** dans le cas de zones à faible passage ;
    - **graviers**, assurent une portance suffisante pour autant qu'ils soient correctement calibrés (taux de fines suffisant pour assurer le compactage mais pas trop important pour éviter qu'elles ne soient emportées par les eaux pluviales) ;
- **sollicitations très importantes** : trafic lourd de type camions : on évite le recours à des revêtements perméables.

### Quels sont les différents types de revêtements perméables ?

Il existe divers types de revêtements perméables avec leurs caractéristiques propres et adaptées à différents types d'utilisation.

Gravier	
	<p>Le revêtement est constitué de <b>cailloux</b> de pierre naturelle ou de <b>gravier</b> roulé lavé ou de <b>concassés</b> de carrière.</p> <p>L'épaisseur du revêtement et sa granulométrie dépendent de la charge à supporter. Ils ne supporteront néanmoins pas un trafic intense.</p> <p>Le gravier est simple à mettre en œuvre et <b>bon marché</b>.</p> <p>Les trous formés par le passage régulier de véhicules peuvent être remplis simplement par un nouvel apport de gravier.</p> <p>Plutôt utiliser des revêtements <b>chimiquement neutres</b> : porphyre, basalte, favorables au développement des plantes et plus résistants, au détriment du calcaire et de la dolomie ayant tendance à devenir imperméable.</p>

### Gravier enherbé



L'enherbement sur gravier consiste à implanter ou laisser s'implanter une ou plusieurs espèces de plantes herbacées dont la pousse sera contrôlée par tonte ou fauchage.

La **préparation du sol** doit être soignée, il doit être suffisamment aéré afin que les végétaux s'enracinent rapidement. Cette variante convient particulièrement bien dans le cadre de **parkings** de véhicules légers (hors poids lourds).

### Dalles béton avec gazon ou gravier



Les dalles gazon sont ajourées et remplies avec du **gravier** dans lequel on sème de l'herbe. Elles reposent sur une couche de pose et une fondation de gravier. Suivant le modèle, le **gazon** occupe 35 à 65 % de la surface. Il est déconseillé d'utiliser de la terre car il y a un risque de colmatage entraînant une imperméabilisation.

Elles sont particulièrement adaptées pour les **montées** et les **places de stationnement**.

Le passage répété des voitures empêche les plantes potentiellement gênantes de s'installer, sinon prévoir un arrachage sélectif ou une tonte.

Ces dalles peuvent également être remplies de graviers sans y semer de l'herbe. Cela permet d'assurer une plus grande perméabilité à l'eau.

### Dalles alvéolées



Les dalles alvéolées sont fabriquées au moyen de **polyéthylène** recyclé de haute densité. Attachées entre elles à la partie inférieure, elles forment une nappe alvéolée que l'on remplit de **gravier ou de terre** dans laquelle l'herbe pousse.

Les ouvertures constituent jusqu'à 95% de la surface, de telle sorte que les dalles deviennent **quasiment invisibles**.

Les éléments de dalle gazon sont particulièrement légers ce qui rend leur pose aisée. Ils supportent un **trafic léger occasionnel** (stationnement). Ils ne sont donc pas recommandés dans des zones de stationnement à rotation journalière importante (parking de supermarché par exemple).

### 3 – OAP THEMATIQUES « ECONOMIE D'ENERGIE »

#### Les constructions

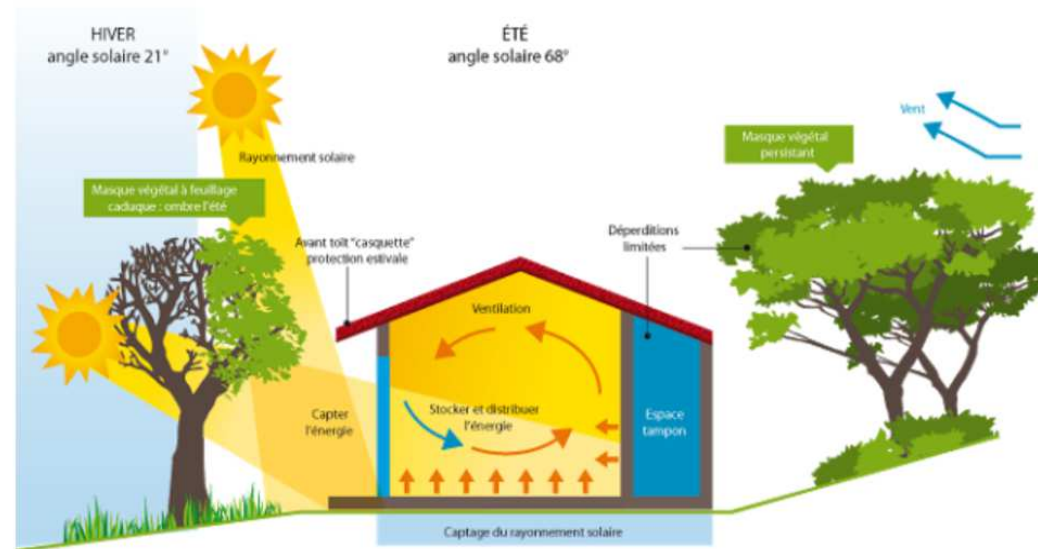
La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour favoriser l'emploi d'énergie renouvelable (panneaux solaires...), dégager le meilleur ensoleillement pour un éclairage naturel optimal et favoriser ainsi les apports thermiques solaires passifs pour limiter l'utilisation du chauffage et de la climatisation.

Les projets devront limiter la consommation d'énergie en :

- maximisant les surfaces vitrées orientés au Sud, protégées du soleil estival par des casquettes horizontales,
- minimisation des surfaces vitrées orientées au Nord (apport solaire faible pour une déperdition importante),
- utilisation raisonnée des surfaces vitrées à l'Est et à l'Ouest en veillant notamment à protéger les fenêtres à l'Ouest de l'ensoleillement du soir en été.
- maximisant les surfaces végétalisées pour éviter l'effet d'îlot de chaleur et en développant les 3 strates de végétation (herbacée, arbustive et arborée) afin de développer les ombrages.

Les projets devront limiter la consommation d'énergie grise en :

- optimisant la réutilisation de matériaux surplace en cas de démolition,
- privilégiant le réemploi de matériaux locaux, bio-sourcés, à faible émission de gaz à effet de serre (bois) et les matériaux nécessitant peu de transformation (paille, chanvre...) et disponibles à des distances raisonnables,
- favorisant les circuits courts et en soutenant les filières de recyclage et le réemploi des matériaux de constructions.



Principes de base d'une conception bioclimatique

Source : eRT2012

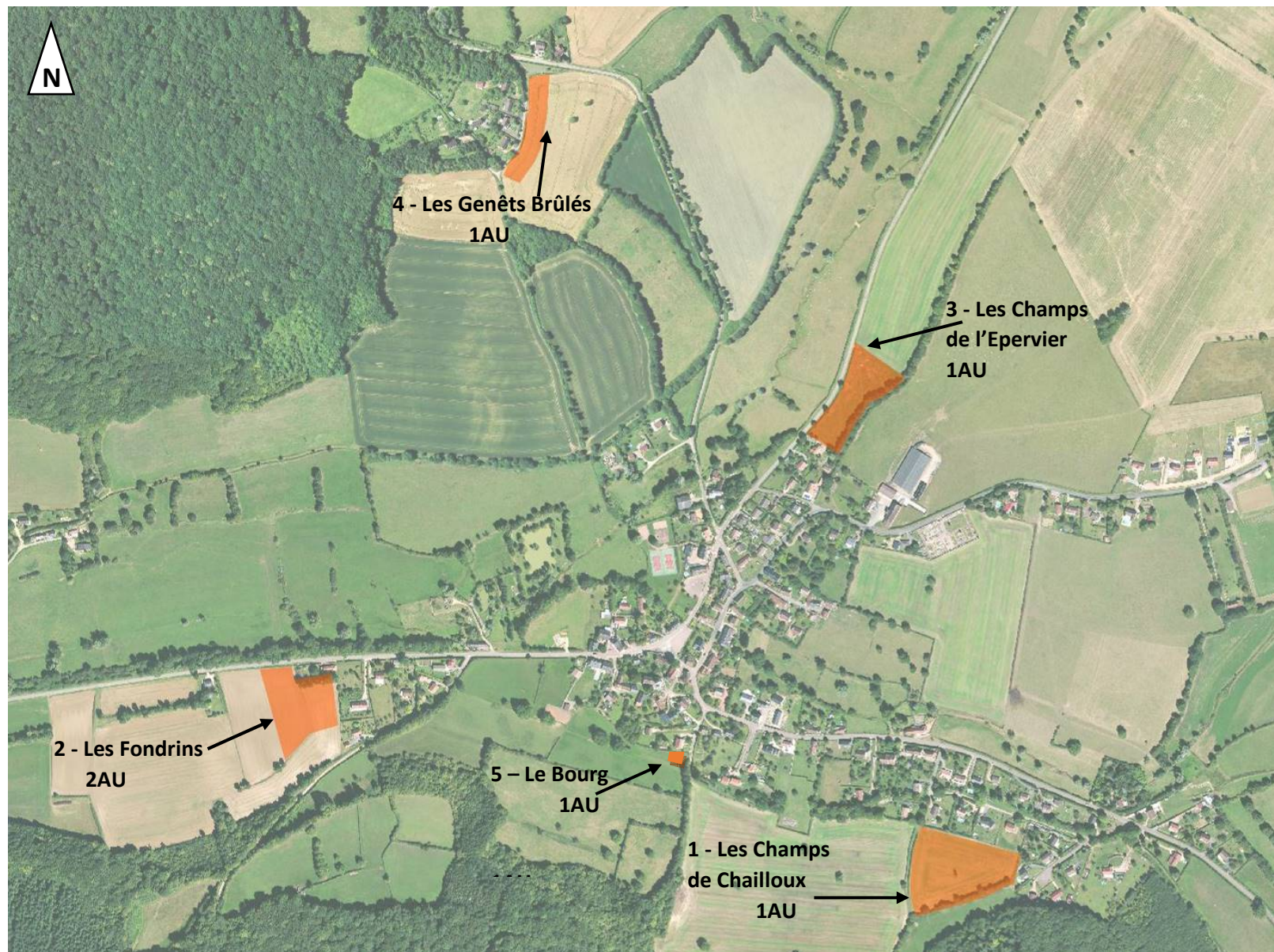
#### L'aménagement global des opérations

Les dispositifs d'éclairage des voiries d'accès, des parkings et des bâtiments devront utiliser des lampes économes en énergie (type Led).

Les dispositifs d'éclairage devront permettre de diriger les faisceaux lumineux vers le sol. De préférence, l'éclairage sera éteint entre minuit et 5h00.

## Titre 2 – Les OAP sectorielles

### LOCALISATION DES SECTEURS





## SECTEUR 1 – LES CHAMPS DU CHAILLOUX

### Analyse du site

LE TERRAIN : Pré de fauche de 1,47 ha

Absence de végétation à l'exception des haies sur les abords

LES ABORDS :

- Au Nord et à l'Est : constructions pavillonnaires
- A l'Ouest : chemin rural rejoignant les bois, bordé de haies taillées
- Au Sud : une haie vive présentant des nombreux arbres sépare le terrain d'un pré. Puis, les bois montent la colline.

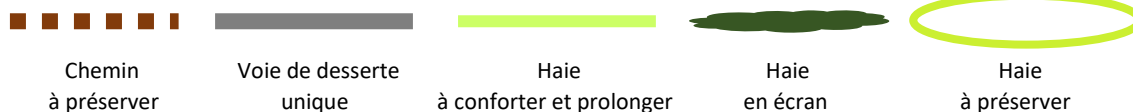
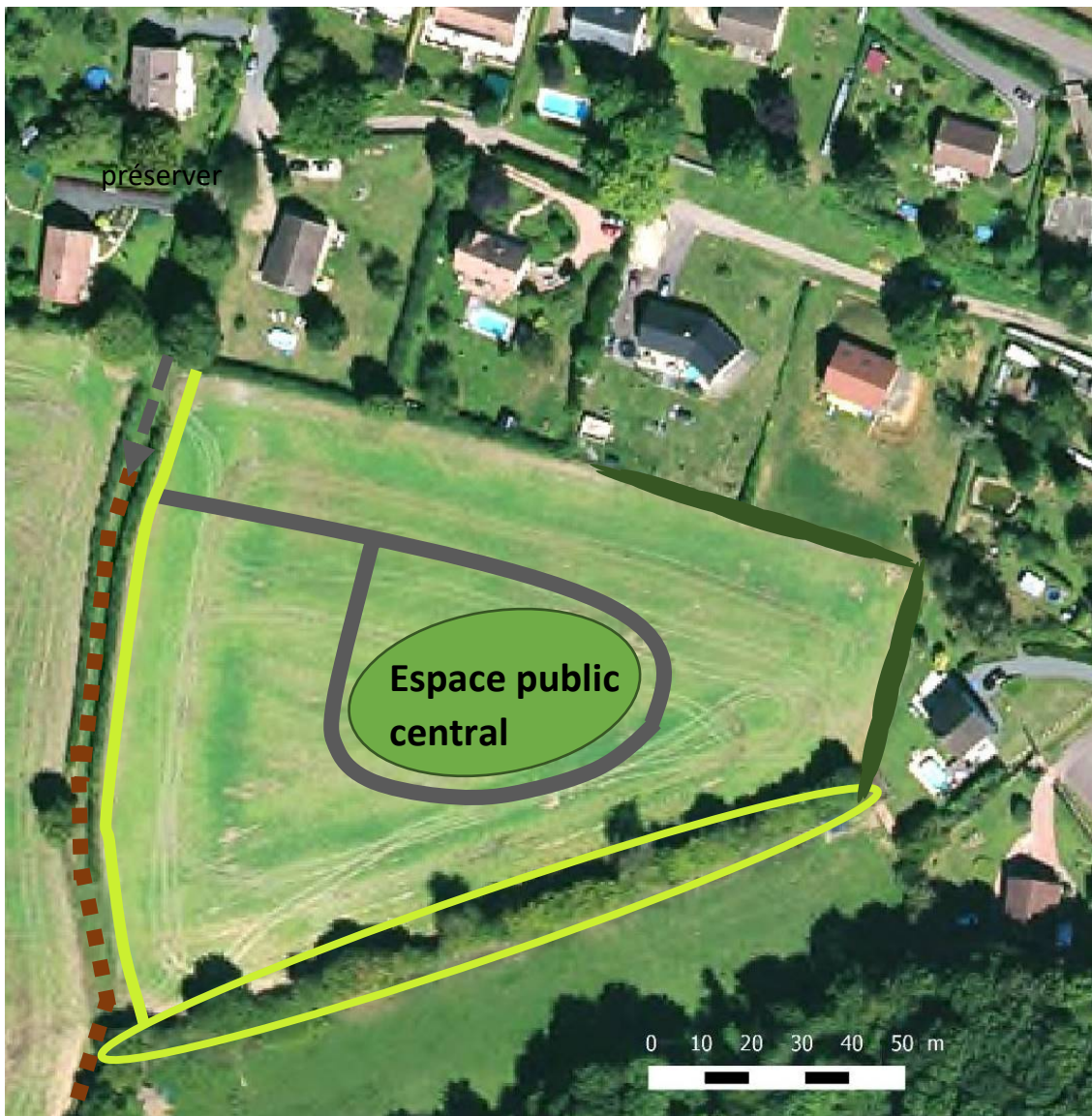
### Les enjeux

ENVIRONNEMENTAUX :

- S'insérer dans les continuités écologiques existantes
- Limiter les ruissellements

PAYSAGERS :

- Minimiser les nuisances visuelles pour les constructions existantes
- S'intégrer dans le village et le paysage existant



## Les orientations d'aménagement

Secteur en 1AU : ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble.

### LES ABORDS :

- Conserver le chemin rural tant que possible en viabilisant seulement la partie nécessaire à l'accès au site. Le reste du chemin conservera sa physionomie (chemin en terre bordé de haies).
- Préserver les haies bordant le chemin rural.
- Prolonger la haie entre le chemin et le terrain au niveau de l'entrée actuelle et au Sud.
- Conserver la haie vive bordant le site au Sud.
- Planter des haies en limite des propriétés déjà bâties.

### LE TERRAIN :

- Créer une voie de desserte unique, en boucle, sous la forme d'une voie partagée entre piétons et véhicules.
- Prévoir un espace public central végétalisé.
- Prévoir des haies en limite entre des parcelles.

### LES CONSTRUCTIONS :

La mixité des typologies de logements est à rechercher en autorisant les maisons individuelles / individuelles groupées.

Entre 10 et 13 constructions.



L'objectif est d'assurer la transition entre les espaces agricoles et les constructions nouvelles en créant une nouvelle entrée de village de qualité dans la continuité du bourg.

Le terrain est aussi à l'interface entre les réservoirs écologiques de la vallée du Meulot au Nord et les bois au Sud.

## SECTEUR 2 – LES FONDRINS

### Analyse du site

LE TERRAIN : Parcelles 96, 199, 97 et 99

Terres cultivées

Reliquat de haies et arbres au Sud

LES ABORDS :

- Au Nord : RD 176 (route de Nevers) le long de la parcelle 96 et constructions pour la parcelle 99
- A l'Est : Constructions pavillonnaires.
- A l'Ouest : Une construction près de la route puis champs.
- Au Sud : Champs au niveau de la parcelle 97. Haie longeant la route.

### Les enjeux

ENVIRONNEMENTAUX :

- S'insérer dans les continuités écologiques existantes
- Limiter les ruissellements

PAYSAGERS :

- Traitement qualitatif de l'entrée de bourg en prenant en compte la forte visibilité des futures constructions due à la pente du terrain.
- S'intégrer dans le village en évitant l'urbanisation linéaire
- Transition avec l'espace agricole



## Délimitation de la zone constructible

Le secteur des Fondrins est situé en entrée depuis Nevers et le haut du terrain est particulièrement exposé aux vues.



La construction de maison sur le haut du terrain et la création d'une voie dans le talus pour accéder au chemin au-dessus du terrain aurait un impact particulièrement fort sur la vue en arrivant de Nevers.



En évitant de construire sur le haut du terrain et en plantant une haie en limite du secteur jusqu'aux arbres, on fait en sorte que les constructions ne se voit pas de loin. Elles ne seront découvertes qu'au droit du terrain, après le rideau d'arbres sur l'ancienne ligne du tacot.

La plantation d'une haie pour rejoindre les arbres isolés à l'extrémité du terrain permettra de marquer la limite du terrain et d'insérer les aménagements qui seront ainsi masqués.



## Les orientations d'aménagement

Secteur en 2AU : ouverture à l'urbanisation conditionnée à une modification ou une révision du PLU.

### DESSERTE ET ACCES :

- Les accès directs sur la route départementale sont interdits.
- Créer une voie de desserte unique, en boucle, sous la forme d'une voie partagée entre piétons et véhicules.
- L'aire de retournement sera traitée comme un espace public planté tout en prévoyant la possibilité d'être prolongée par la suite.

### INSERTION DANS LE SITE :

- Conserver les arbres existants et replanter 2 / 3 arbres à l'extrémité de la voie, pour reproduire le « motif paysager » plus à l'Ouest.
- S'appuyer sur la limite sud pour conforter / recréer une haie et planter des arbres, en conservant le talus pour freiner l'écoulement des eaux pluviales.
- La limite avec la zone agricole, à l'Ouest, sera constituée d'une haie mixte d'espèces arbustives et arborées pour constituer un écran semblable aux haies bocagères traditionnelles et limitant les nuisances.
- Orienter les faîtages parallèlement à la route départementale, à l'exemple des faîtages des constructions voisines.

### LES CONSTRUCTIONS :

- La mixité des typologies de logements est à rechercher en autorisant les maisons individuelles / individuelles groupées.
- Au minimum 8 constructions



— Limite du secteur

## SECTEUR 3 – CHAMP DE L'EPERVIER

### Analyse du site

#### LE TERRAIN :

- Pré pâturé de 0,89 ha
- Arbres et haie taillée le long de la route
- Chemin rural bordé de haies à l'Est, au-dessus du terrain

### Les enjeux

#### ENVIRONNEMENTAUX :

- S'insérer dans les continuités écologiques existantes entre la vallée et le coteau
- Limiter les ruissellements

#### PAYSAGERS :

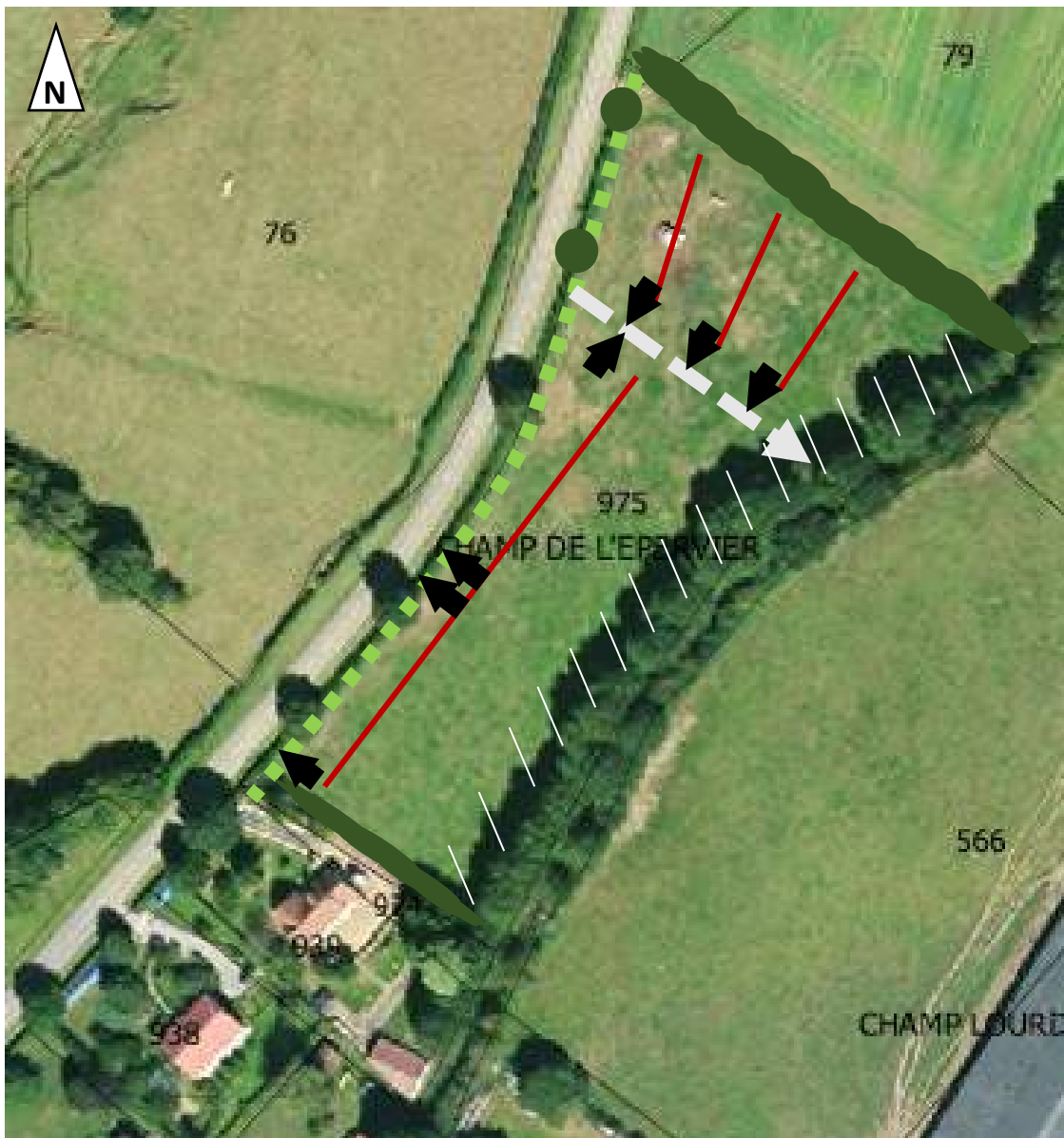
- Assurer la transition entre les espaces naturels et les constructions nouvelles en entrée de village
- Prolonger le village en évitant l'urbanisation linéaire



Haie et arbres à planter en écran



Terrain très exposé en entrée de bourg



## Les orientations d'aménagement

Secteur en 1AU : ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble.

### DESSERTE ET ACCES :

- Création d'une voie de desserte interne au Nord.
- Les accès directs sur la RD seront limités et se feront par le chemin d'accès quand les parcelles sont desservies par les deux.
- L'aire de retournement sera traitée comme un espace public planté.
- Prolonger la voie d'accès par un chemin piéton pour rejoindre le chemin rural au-dessus, à l'Est.

### INSERTION DANS LE SITE :

- Créer une haie composée d'arbres et d'arbustes en limite nord pour créer un écran visuel opaque, limiter les nuisances et assurer une continuité écologique.
- Conserver la haie et les arbres le long de la route, prolonger la haie et compléter le mail d'arbres par de nouvelles plantations pour créer le lien avec le bourg.
- Préserver la haie bordant le chemin rural à l'Est par une bande de 5 mètres inconstructible.
- Planter une haie en limite avec le bâti au Sud.
- Orienter les faitages parallèlement à la route départementale.

### LES CONSTRUCTIONS :

- La mixité des typologies de logements est à rechercher en autorisant les maisons individuelles / individuelles groupées.
- Au minimum 7 constructions



## SECTEUR 4 – LES GENETS BRULES

### Analyse du site

LE TERRAIN : Pré de fauche de 3,3 ha

1 arbre sur la partie nord

Parcelles : 132, 133, 136 à 139

### LES ABORDS :

- Au Nord : route communale entre le bourg et Baugy
- A l'Ouest : constructions pavillonnaires et voie en impasse
- Au Sud-ouest : chemin rural rejoignant le bourg
- Au Sud : chemin rural bordé de haies et petit bois
- A l'Est : haie vive présentant quelques arbres

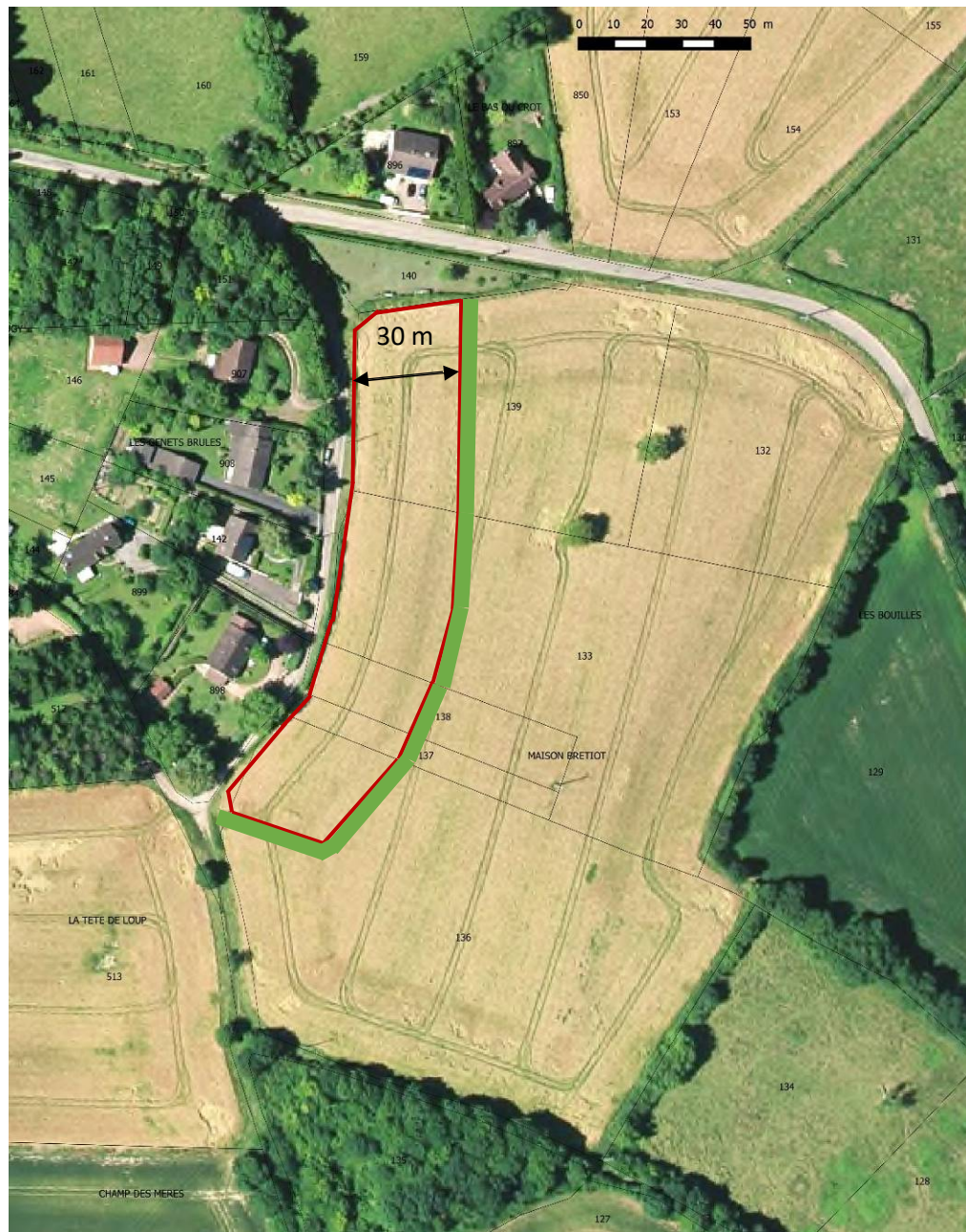
### Les enjeux

#### ENVIRONNEMENTAUX :

- S'insérer dans les continuités écologiques existantes
- Limiter les ruissellements

#### PAYSAGERS :

- Minimiser les nuisances visuelles pour les constructions existantes
- Limiter l'impact visuel depuis les lointains
- Préserver des ouvertures sur le paysage



— Bande constructible      — Aménagements paysagers et chemin (3 m environ)

## Délimitation de la zone constructible

Dans le PLU en cours d'élaboration, seule la largeur d'une bande de constructions sera ouverte à l'urbanisation de manière à limiter l'impact sur les constructions voisines et l'environnement. D'un point de vue paysager, la zone bâtie sera ainsi simplement agrandie en épaisseur, dans la continuité de l'urbanisation existante. La réalisation de cette première phase laissera le temps de s'habituer à ces nouvelles constructions qui pourront peut-être être complétées par la suite.

## Les orientations d'aménagement

Secteur en 1AU : ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux (0,55 ha)

### LES CONSTRUCTIONS :

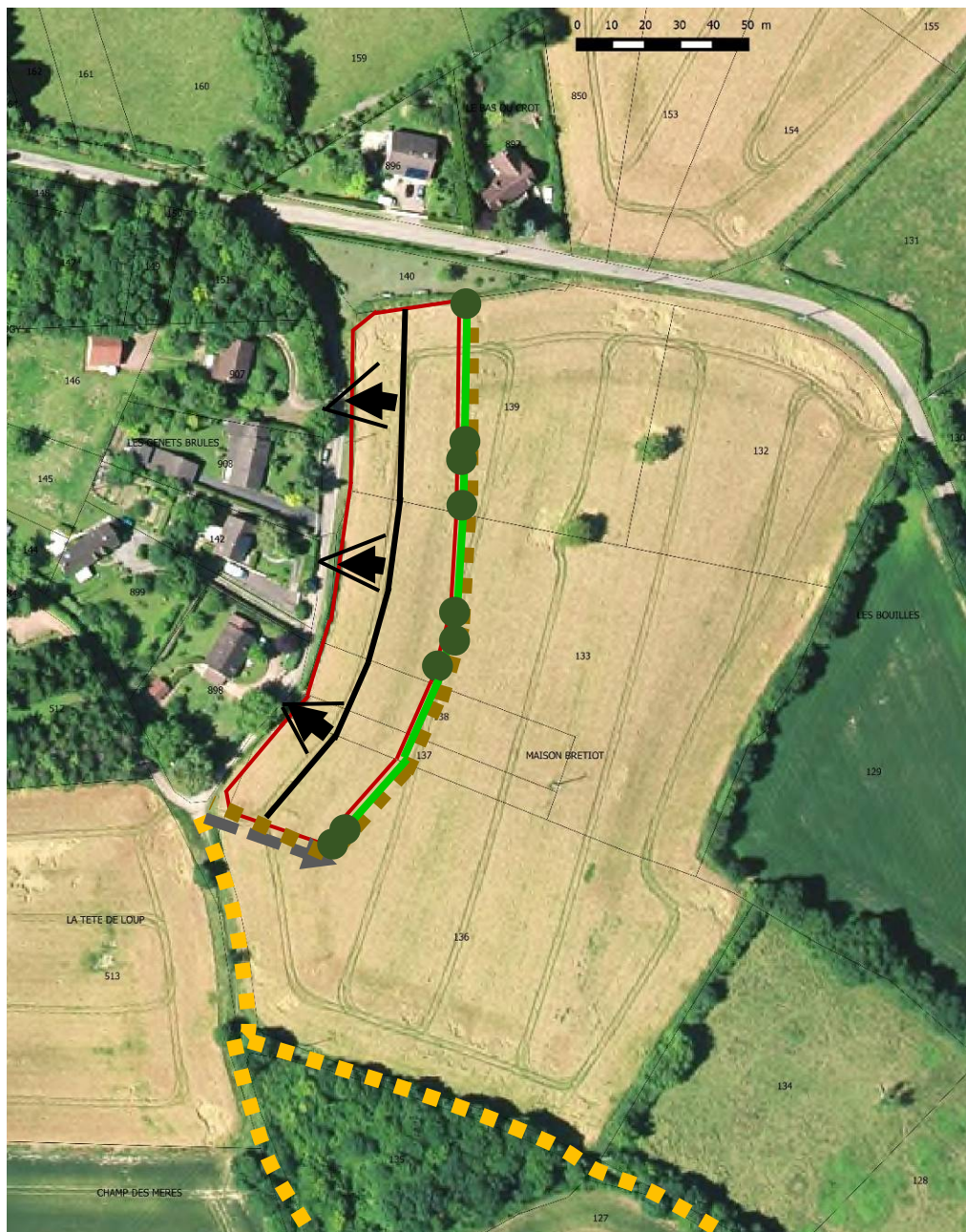
La mixité des typologies de logements est à rechercher en autorisant les maisons individuelles / individuelles groupées. Cependant, les constructions en bande qui viendraient totalement obstruer la vue sont interdites.

Aucune construction ne devra s'implanter au droit des accès de manière à préserver des cônes de vues depuis le chemin sur le grand paysage.

Au minimum 6 constructions sur une bande de 30 m de large.

### DESSERTE ET ACCES :

- La desserte sera assurée à partir de la voie existante
- Les accès seront regroupés deux à deux
- Un accès au reste du terrain agricole est conservé au Sud
- Conserver les chemins ruraux au Sud
- Créer un chemin en limite à l'Est









### INSERTION DANS LE SITE :

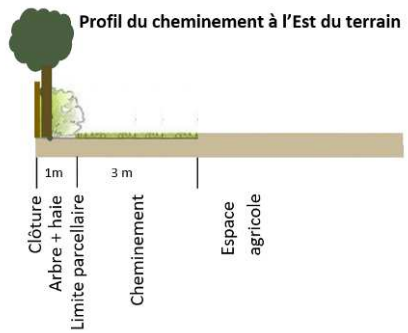
L'objectif est de limiter l'impact des constructions, visibles depuis le haut du bourg, et de préserver les qualités du site en conservant les ouvertures sur les lointains.

La transition avec le reste du terrain qui conservera sa vocation agricole est importante : le chemin à l'Est doublé d'une haie formera une lisière paysagère et un espace tampon en transition avec l'espace agricole pour limiter les nuisances (voir page suivante).

- Planter des haies en limite parcellaire
- Planter une haie bordant le nouveau chemin extérieur au site
- Orienter les façades parallèlement à la voie de desserte
- Hauteur des constructions limitée à 9 m au faitage et 7 m à l'acrotère.
- Préserver des cônes de vue inconstructibles
- Insérer les constructions dans la pente sans les rehausser au-dessus du niveau naturel du terrain

### LEGENDE

-  Chemin à conserver
-  Chemin à créer, doublé d'une haie mixte arbustive et arborée
-  Réserve pour voie d'accès à créer
-  Accès regroupés pour deux constructions
-  Sens de faitage des toitures
-  Ouverture à préserver inconstructible au droit de l'accès



**Les Genêts Brûlés. Simulation d'insertion des constructions**



## SECTEUR 5 – SUD DU CENTRE-BOURG

### Analyse du site

LE TERRAIN : Pré de fauche de 0,12 ha

Haie en bordure de chemin

Parcelles : 151 et 148

LES ABORDS :

- Au Nord et à l'Est : Constructions existantes et chemin (desserte puis chemin rural)
- Au Sud et à l'Ouest : pré de fauche



### Les orientations d'aménagement

Secteur en 1AU : ouverture dans le cadre d'un projet d'ensemble

Ce secteur est prévu pour la réalisation de logements collectifs (entre 2 et 4 logements au moins groupés par deux), pouvant éventuellement être des logements sociaux.

Au moins une construction devra implanter sa façade dans le même alignement de la construction voisine.

La haie au sud devra être prolongée au niveau de l'opération.

## ECHEANCIER POUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER

<b>Localisation</b>	<b>Classement</b>	<b>Echéance</b>
LES CHAMPS DU CHAILLOUX	1AU	1 à 4 ans
LES FONDRINS	2AU	4 à 6 ans (en cas de substitution d'une zone 1AU si rétention foncière)
LE CHAMP DE L'EPERVIER	1AU	Au-delà de 8 ans
LES GENETS BRULES	1AU	Pour partie avant 2030
SECTEUR SUD DU CENTRE-BOURG	1AU	Au-delà de 8 ans