

AR Prefecture

017-211702832-20250604-20250604AANN-DE  
Reçu le 06/06/2025

# Plan Local

## D'Urbanisme

### Commune de Pons

#### PIÈCE N° 3

## Orientations d'Aménagement et de Programmation



Mairie de PONS  
Esplanade du Château - BP 76  
17800 PONS



AGENCE UH  
Place du Marché  
17610 SAINT-SAUVANT



	Prescription	Arrêt	Approbation	Publication
Révision PLU	06/09/2022	04/06/2025		

*Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal*

**Le Maire :**

## Présentation générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), constituent le relais opérationnel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au sein du PLU.

Les orientations d'aménagement ont été initialement instituées par la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouveau Urbains » (SRU) qui leur avait octroyé un caractère facultatif. Depuis la loi du 12 juillet 2010 dite « Engagement National pour l'Environnement » (ENE), elles sont devenues obligatoires et endossent une vocation pré-opérationnelle. Désormais, elles s'intitulent « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP).

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

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

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

## Les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU

Le projet de PLU comprend **7 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites sectorielles**, portant sur des secteurs identifiés comme devant accueillir le développement résidentiel, économique et celui des équipements publics.

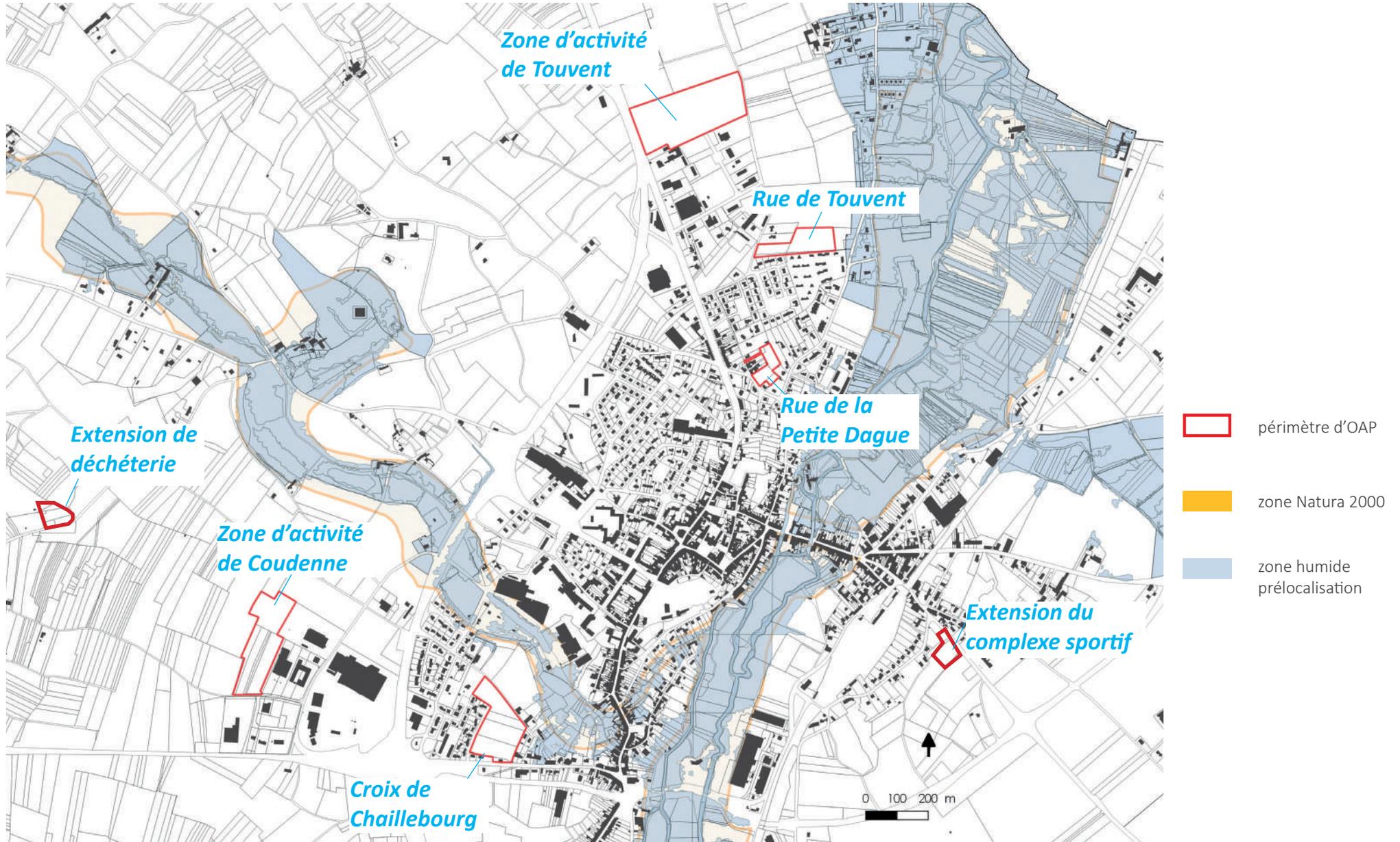
Ces OAP sont complétées par **6 Orientations d'Aménagement et de Programmation dites « thématiques »** :

- Les continuités écologiques (fonctionnement du bourg, la gestion des eaux pluviales et les plantations).
- Déplacements et mobilités
- Densité et formes urbaines
- Le bâti traditionnel
- Le défi énergétique
- Les clôtures

## A- LES ORIENTATIONS DE SECTEUR



## Localisation des OAP de secteur de la commune



## 1.1. Rue de la Croix de Chaillebourg

### 1.1.1 Constat et enjeux

Rue de la Croix de Chaillebourg Secteur 1AUh : 2.70 ha		
ENVIRONNEMENT	Occupation du sol	Terres arables, non identifiées comme parcelle agricole selon RPG
	Topographie / hydrographie	Pente douce sur le Nord du site
	Sensibilité environnementale (Natura 2000, znieff, zone humide pré-localisée)	Zone Natura 2000 au Nord du secteur
PAYSAGE PATRIMOINE	Périmètre de protection	Situé dans le périmètre SPR (Site Patrimonial Remarquable) Archéologie préventive : zone A
	Points de vue et perceptives	Côté Nord, ouverture sur terres arables présentant un dénivelé négatif important puis ripisylve en deuxième rideau. Point de vue depuis l'ensemble de la parcelle sur le Donjon de Pons
	Elements d'intérêt patrimoniale	Présence d'un calvaire au Sud-Est du site
	Tissu urbain patrimonial	Présence d'une bâtisse en pierre au sud du site pouvant être réinvesti.
ETAT DES RÉSEAUX	Desserte	Rue de Barthélémy Gautier, rue de la Croix Chaillebourg, rue de la Sente
	Assainissement eau usée	Terrain desservi, raccordable depuis la rue de la Croix de Chaillebourg, rue de Barthélémy Gautier et rue de la Sente.
	Défense incendie	Plusieurs bornes incendies sont situées à moins de 500 m
	Accessibilité, mobilité douce	Projet création d'une voie douce pour connecter le site avec les équipements et commerces du centre ville.

Légende des enjeux :

Aucun
  Faible
  Moyen
  Fort

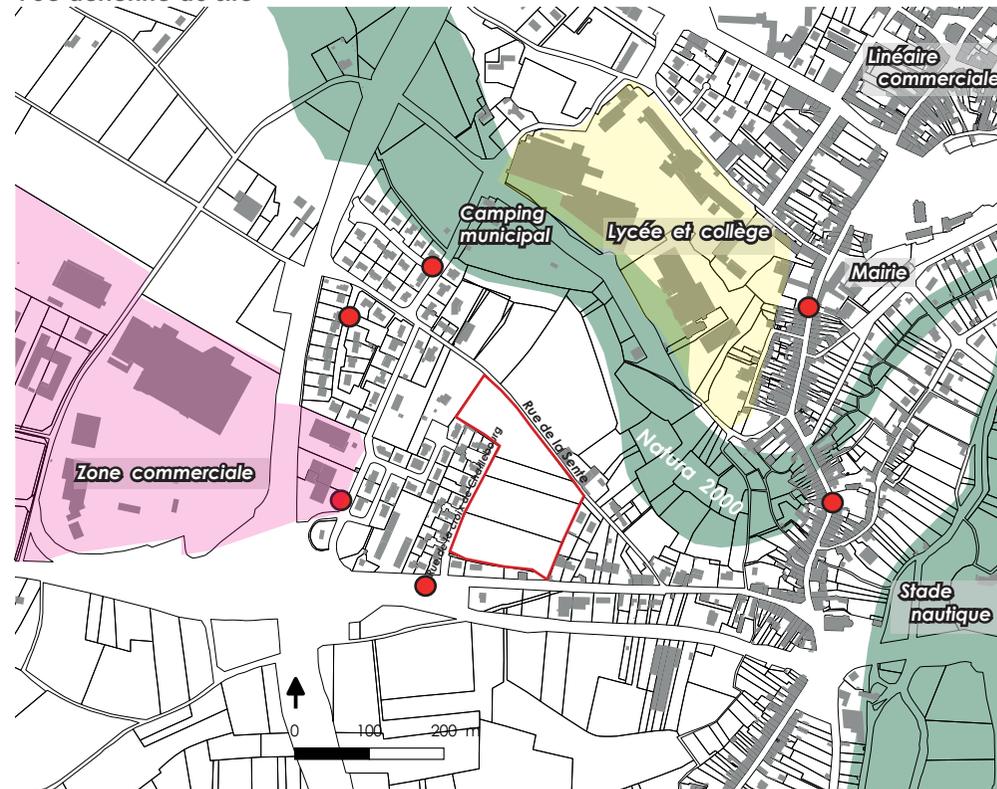
### 1.1.2 Programmation

- **Augmenter les capacités d'accueil résidentiel du bourg progressivement** : Le secteur pourra s'aménager en plusieurs fois en profitant de voie de desserte traversante à harmoniser sur la rue Barthélémy Gautier, la rue de la Croix Chaillebourg.

- **Diversifier l'offre de logements** : Ce site proche des équipements et services est propice à un programme mixte avec une diversité de logements en taille (petit logements) et en statut (locatif).

- **S'inspirer des éco-quartiers** : Le site est propice pour orienter la réflexion d'aménagement sur la stratégie énergétique (bilan neutre, énergies renouvelables...), le recours aux éco-matériaux, la gestion intégrée des eaux pluviales, la création d'espaces collectifs notamment de jardins créant du lien social...

Vue aérienne du site



● Point d'eau incendie

Échéance programmée pour l'aménagement de la zone AU



*Depuis la rue Barthélémy Gautier, la vue sur le site permet d'observer le calvaire au premier plan, la bâtisse en pierre, ainsi que le donjon en*



*Vue sur la rue de la Croix de Chaillebourg, le mail laisse entrevoir le donjon en arrière-plan.*



### 1.1.3 Le parti d'aménagement

- 1 **Sécuriser et assurer la fluidité des déplacements** : Pour des raisons de sécurité, le site sera desservi depuis un accès groupé depuis la rue de la Croix de Chaillebourg qui pourra à long terme se relier à la rue Barthélemy Gautier. S'agissant des déplacements doux, le projet devra permettre la circulation aisée des piétons et des cycles. *(se référer à l'orientation d'aménagement relative aux déplacements).*
- 2 **Garantir de la mixité en travaillant sur la composition urbaine** : Ce futur quartier sera à minima structuré autour d'un ou deux espaces communs multifonctionnels et paysagers. Il devra en outre respecter une densité minimale (en compatibilité avec les estimations ci-dessous) tout en proposant un programme avec une diversité de taille de lots voire de typologie des logements *(se référer à l'orientation thématique relative à la densité et aux formes urbaines).*
- 3 **Opter pour une gestion durable des eaux pluviales** : Chaque projet devra prendre en compte en amont la gestion des eaux pluviales en limitant au maximum le ruissellement et faire en sorte que les aménagements dédiés valorisent les projets en les associant notamment aux espaces verts *(se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales).*
- 4 **Végétaliser l'opération** : Pour conserver un cadre agréable et vivant il conviendra de planter et de fleurir *(se référer aux orientations d'aménagement relatives aux plantations et aux clôtures).*
- 5 **Traiter la frange agricole** : Il s'agira de créer un espace naturel «tampon», à l'interface avec les terrains agricoles périphériques en plantant à minima une haie bocagère (multistrates) jouant le rôle de pare-vent et pare-vue *(se référer à l'orientation d'aménagement relative aux plantations).*

#### Orientation d'Aménagement et de Programmation



#### Légende

##### Contexte :

- Voie principale
- Voie secondaire
- Arbre à préserver
- △ Cône de vue
- Clôture végétale à préserver

##### Destination :

- Zone à dominante résidentielle

##### Desserte :

- Accès groupé
- Voie de desserte interne
- Cheminement doux

##### Paysage :

- Espace vert
- Frange végétale
- Clôture végétale
- Arbre

#### Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)

Zone AUH	Surface (ha)	Taux de densité Brute Minimum projeté	Nombre de logements
Secteur 1AUH	2.70	17 log/ha	46

*Le tracé des accès, des voies, des espaces publics ou encore des aires de stationnement sur le présent schéma n'est pas figé : Des raisons techniques, d'optimisation d'aménagement, de topographie ou autres, peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus.*

## 1.2 Rue de Touvent

### 1.2.1 Constat et enjeux

Le Touvent Secteur 1AUh : 1.50 ha		
ENVIRONNEMENT	Occupation du sol	Espace agricole, non cultivé depuis plusieurs années
	Topographie / hydrographie	Point bas au nord du site à aménager
	Sensibilité environnementale (Natura 2000, znieff, zone humide pré-localisée)	Zone Natura 2000 à l'est du secteur
PAYSAGE PATRIMOINE	Périmètre de protection	Archéologie préventive : zone A
	Points de vue et perspectives	Ouverture agricole au nord du site
	Elements d'intérêt patrimoniale	Vue typique des abords de la Seugne En frange avec réservoir haut pluviales
	Tissu urbain patrimonial	
ETAT DES RÉSEAUX	Desserte	Depuis la rue de Touvent
	Assainissement, Eau usée	Terrain desservi, raccordable depuis la rue de Touvent
	Défense incendie	Une borne incendie est située à moins de 500 m
	Accessibilité, mobilité douce	Connexion avec le lotissement au sud de l'opération

Légende des enjeux :

■ Aucun ■ Faible ■ Moyen ■ Fort

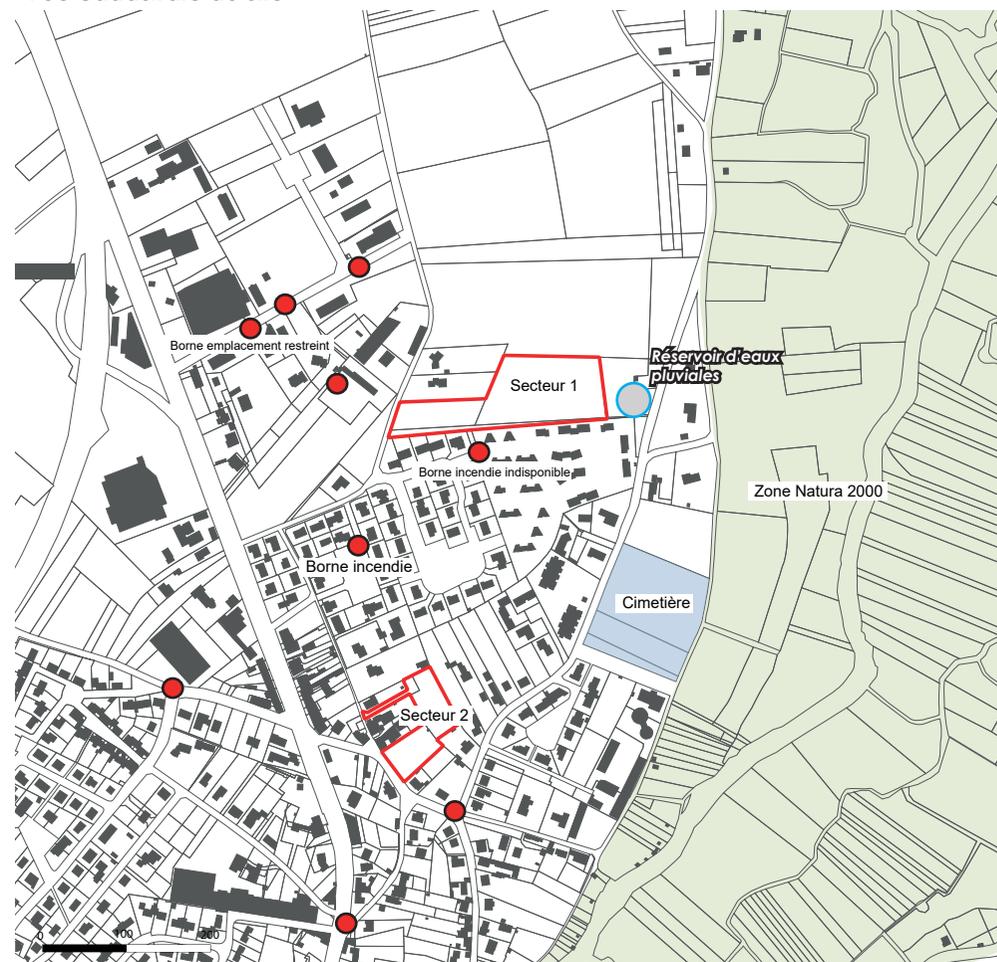
### 1.2.2 Programmation

- **Augmenter les capacités d'accueil résidentiel du bourg progressivement** : Il s'agit de compléter le tissu urbain en comblant une dent creuse située le long de la route, ce qui permettrait de desservir une vaste surface en second rideau. Cette opération contribuerait à recoudre le tissu urbain existant.

- **Diversifier l'offre en logements** : Ce site proche des équipements et services est propice à un programme mixte avec une diversité de logements en taille (petit logements) et en statut (locatif).

- **S'inspirer des éco-quartiers** : Le site est propice pour orienter la réflexion d'aménagement sur la stratégie énergétique (bilan neutre, énergies renouvelables...), le recours aux éco-matériaux, la gestion intégrée des eaux pluviales, la création d'espaces collectifs notamment de jardins créant

Vue cadastrale du site



● Point d'eau incendie

Échéance programmée pour l'aménagement de la zone AU



0 à 3ans à 6ans et plus

*Vue sur l'entrée du site depuis la rue du Touvent*



*Vue sur le site (second plan) depuis la route de Colombiers*



## 1.2.3 Le parti d'aménagement

- ❶ **Sécuriser et assurer la fluidité des déplacements** : Pour des raisons de sécurité, le site sera desservi depuis un accès groupé (pas d'accès individuel) via la rue du Touvent. S'agissant des déplacements doux, le projet devra permettre la circulation aisée des piétons et des cycles ainsi que des connexions avec le tissu urbain avoisinant. *(se référer à l'orientation d'aménagement relative aux déplacements).*
- ❷ **Garantir de la mixité en travaillant sur la composition urbaine** : Ce futur quartier sera à minima structuré autour d'un espace commun multifonctionnels et paysagers. Il devra en outre respecter une densité minimale (en compatibilité avec les estimations ci-dessous) tout en proposant un programme avec une diversité de taille de lots voire de typologie des logements *(se référer à l'orientation thématique relative à la densité et aux formes urbaines).*
- ❸ **Opter pour une gestion durable des eaux pluviales** : Chaque projet devra prendre en compte en amont la gestion des eaux pluviales en limitant au maximum le ruissellement et faire en sorte que les aménagements dédiés valorisent les projets en les associant notamment aux espaces verts *(se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales).*
- ❹ **Végétaliser l'opération** : Pour conserver un cadre champêtre il conviendra de planter et de fleurir *(se référer aux orientations d'aménagement relatives aux plantations et aux clôtures).*
- ❺ **Traiter la frange agricole** : Il s'agira de créer un espace naturel «tampon», à l'interface avec les terrains agricoles périphériques en plantant à minima une haie bocagère (multistrates) jouant le rôle de pare-vent et pare-vue *(se référer à l'orientation d'aménagement relative aux plantations).*

Orientation d'Aménagement et de Programmation



### Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)

Zone AUh	Surface (ha)	Taux de densité projeté	Brute Minimum	Nombre de logements
Secteur1 AUh	1.50	17 log/ha		26

*Le tracé des accès, des voies, des espaces publics ou encore des aires de stationnement sur le présent schéma n'est pas figé : Des raisons techniques, d'optimisation d'aménagement, de topographie ou autres, peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus.*

### Légende

#### Contexte :

- Voie principale
- Voie secondaire
- Haie bocagère à conserver
- Haie basse à conserver

#### Destination :

- Zone à dominante résidentielle

#### Desserte :

- Accès groupé
- Voie de desserte interne
- Cheminement doux

#### Paysage :

- Espace vert
- Haie bocagère
- Clôture végétale, haie basse

## 1.3 Rue de la Petite Dague

### 1.3.1 Constat et enjeux

Rue de la Petite Dague Secteur Ub : 0.6 ha		
ENVIRONNEMENT	Occupation du sol	Enclave enherbée et arborée
	Topographie / hydrographie	
	Sensibilité environnementale (Natura 2000, znieff, zone humide pré-localisée)	Zone Natura 2000 à l'est du secteur
PAYSAGE PATRIMOINE	Périmètre de protection	Petite partie du terrain située en Site Patrimoine Remarquable (SPR), Archéologie préventive : zone A
	Points de vue et perspectives	
	Elements d'intérêt patrimoniale	
	Tissu urbain patrimonial	Entouré de maison d'habitation traditionnelle
ETAT DES RÉSEAUX	Desserte	Depuis la rue du moulin
	Assainissement, Eau usée	Terrain desservi à l'assainissement collectif par la rue de la Petite Dague et la rue du Moulin.
	Défense incendie	Plusieurs bornes incendies sont situées à moins de 500 m
	Accessibilité, mobilité douce	Rue de la petite Dague, Rue du Moulin Conteau

Légende des enjeux :

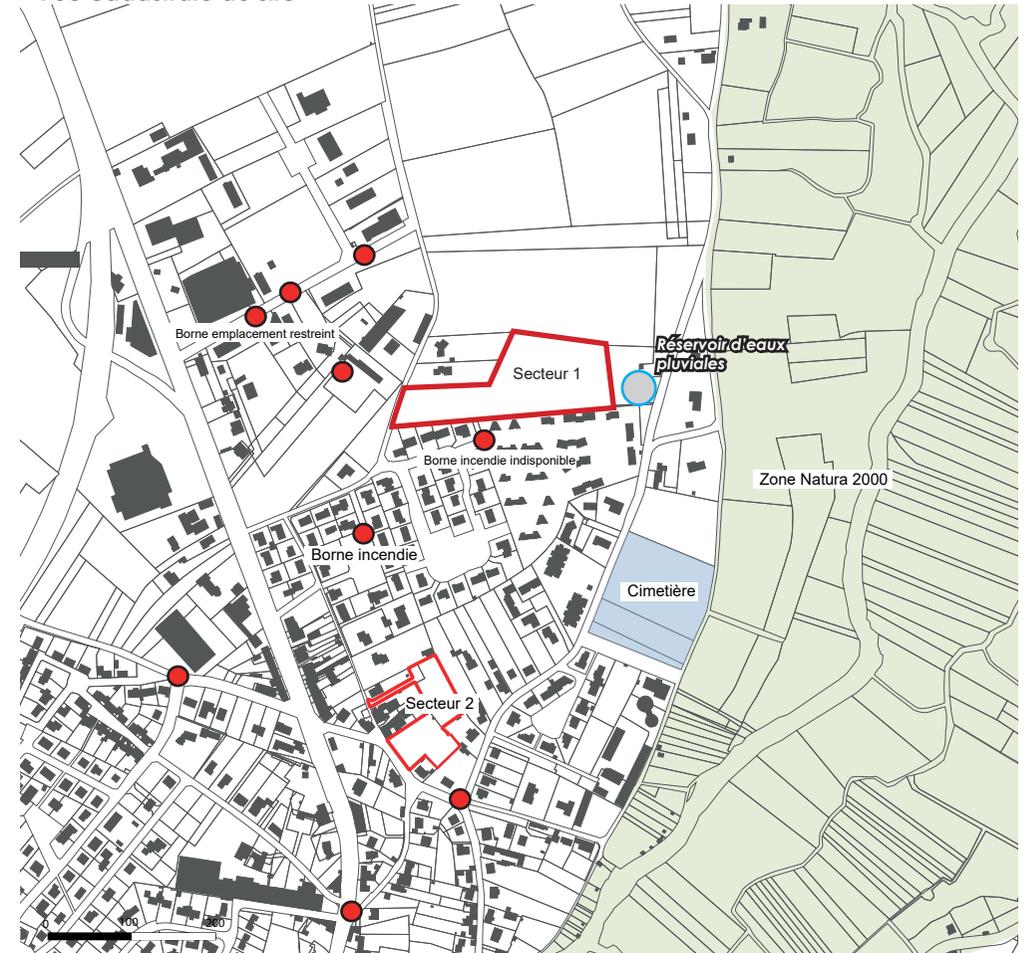
■ Aucun   
 ■ Faible   
 ■ Moyen   
 ■ Fort

### 1.3.2 Programmation

- **Augmenter les capacités d'accueil résidentiel du bourg** : Il s'agit de créer une desserte transversale de la Rue de la Petite Dague vers la Rue du Moulin Conteau et compléter le tissu urbain en exploitant une enclave.

- **Diversifier l'offre de logements** : Ce site proche des équipements et services est propice à un programme mixte avec une diversité de logements en taille (petit logements) et en statut (locatif).

Vue cadastrale du site



● Point d'eau incendie

*Vue de la Rue du Moulin Conteau*



*Vue de la Rue du Touvent*



### 1.3.3 Le parti d'aménagement

- 1 **Sécuriser et assurer la fluidité des déplacements** : Le site sera desservi depuis une voie traversante via la rue de la Petite Dague vers la Rue du Moulin Conteau. S'agissant des déplacements doux, le projet devra permettre la circulation des piétons et des cycles. **(se référer à l'orientation d'aménagement relative aux déplacements).**
- 2 **Garantir de la mixité en travaillant sur la composition urbaine** : Optimiser l'espace afin de respecter une densité intéressante tout en favorisant une diversité de taille de lots voire de typologie des logements **(se référer à l'orientation thématique relative à la densité et aux formes urbaines).**
- 3 **Opter pour une gestion durable des eaux pluviales** : Le projet devra prendre en compte en amont la gestion des eaux pluviales en limitant au maximum le ruissellement et faire en sorte que les aménagements dédiés valorisent les projets en les associant notamment aux espaces verts **(se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales).**
- 4 **Végétaliser l'opération** : Il s'agira d'une part de préserver les haies existantes et d'autre part d'en planter afin d'assurer l'interface avec les habitations existantes **(se référer aux orientations d'aménagement relatives aux plantations et aux clôtures).**

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)

Zone Ub	Surface (ha)	Taux de densité Brute Minimum projeté	Nombre de logements
Secteur Ub	0,6	17 log/ha	10

*Le tracé des accès, des voies, des espaces publics ou encore des aires de stationnement sur le présent schéma n'est pas figé : Des raisons techniques, d'optimisation d'aménagement, de topographie ou autres, peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus.*

#### Légende

##### Contexte :

- Voie principale
- Voie secondaire
- Haie bocagère à conserver
- Haie basse à conserver

##### Destination :

- Zone à dominante résidentielle
- Accès groupé
- Voie de desserte interne
- Cheminement doux

##### Paysage :

- Espace vert
- Haie bocagère
- Clôture végétale, haie basse

## 2.1 Zone d'activité du Touvent

### 2.1.1 Constat et enjeux

Zone d'activité du Touvent Secteur 1AUy : 5.4 ha		
ENVIRONNEMENT	Occupation du sol	Terrain agricole. A noter que ce secteur est déjà programmé comme extension de la zone d'activité dans le PLU actuel
	Topographie / hydrographie	Pas de relief significatif, pas de zone humide identifiée
	Sensibilité environnementale (Natura 2000, znieff, zone humide pré-localisée)	Zone Natura 2000 à l'est du secteur
PAYSAGE PATRIMOINE	Périmètre de protection	Etude loi Barnier, Archéologie préventive : zone A
	Points de vue et perspectives	Situé en entrée de ville Nord
	Elements d'intérêt patrimoniale	
	Tissu urbain patrimonial	Terrain en extension de la zone commerciale existante
ETAT DES RÉ-SEAUX	Desserte	Depuis la rue de Touvent
	Assainissement, Eau usée	Terrain desservi à l'assainissement collectif par la rue du Touvent
	Défense incendie	Plusieurs bornes incendies sont situées à moins de 500 m
	Accessibilité, mobilité douce	Rue du Touvent

Légende des enjeux :

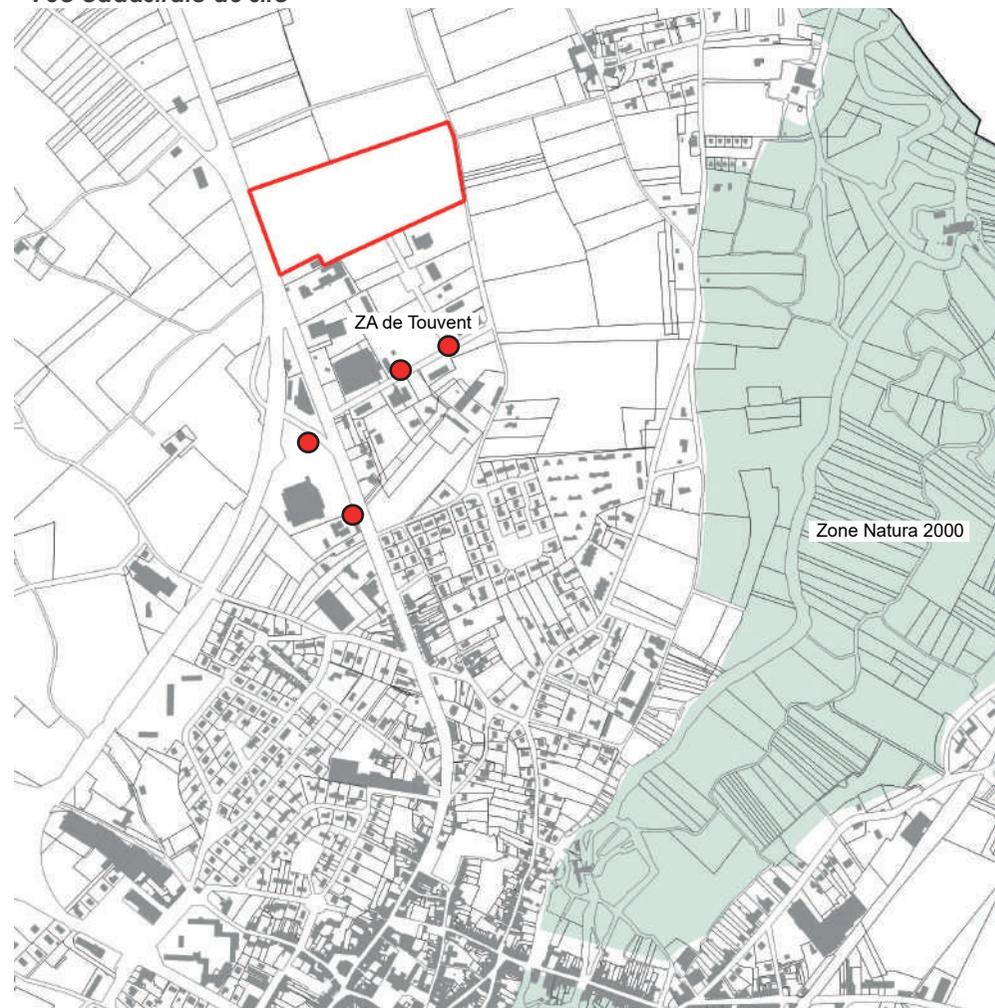


### 2.1.2 Programmation

- **Augmenter les capacités d'accueil de la zone Industrielle de Touvent** : Il convient de souligner que le terrain appartient à la Communauté de Communes Haute Saintonge, ce qui est l'opportunité, pour elle de conduire une opération exemplaire.

- **Se donner les moyens de valoriser et d'optimiser l'entrée de ville** : Il s'agit de définir une approche cohérente et harmonieuse de l'aménagement de cette zone stratégique. Le développement économique dans cette zone devra s'accompagner d'une qualité paysagère et architecturale qui respecte le cadre de vie environnant et préserve l'identité du lieu.

Vue cadastrale du site



● Point d'eau incendie

**Échéance programmée pour l'aménagement de la zone AU**



0 à 3ans à 6ans et plus

*Vue de la RD 137, en direction du centre ville de Pons*



*Vue de la rue de Touvent*



## 2.1.3 Le parti d'aménagement

- 1 **Sécuriser et assurer la fluidité des déplacements** : Le site sera desservi depuis la Rue du Touvent. Une circulation interne fluide adaptée au contexte industrielle (poids lourds, utilitaires) sera créée tout en incluant des voies piétonnes et des pistes cyclables. Il conviendra également d'assurer une connexion avec la zone existante **(se référer à l'orientation d'aménagement relative aux déplacements)**.
- 2 **Opter pour une gestion durable des eaux pluviales** : Le projet devra prendre en compte en amont la gestion des eaux pluviales en limitant au maximum le ruissellement et faire en sorte que les aménagements dédiés valorisent les projets en les associant notamment aux espaces verts **(se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales)**.
- 3 **Végétaliser et penser les espaces verts comme des espaces structurants** : Le terrain situé en entrée Nord de la ville, le long d'une voie classée à grande destination a fait l'objet d'une étude loi Barnier portant sur la qualité urbaine et paysagère du secteur. Coté de la RD 137 (frange ouest de l'opération), il conviendra de préserver un espace végétal accueillant un maillage d'arbre sur une largeur minimum de 15 mètres. **(se référer à l'orientation thématique relative aux plantations)**.
- 4 **Traiter la frange urbaine via la plantation d'une haie bocagère** : Pour assurer l'intégration du projet situé en entrée de ville, il s'agira de traiter la frange urbaine à l'interface avec l'espace agricole ouvert via la plantation d'une haie bocagère. Cette haie devra être plantée en amont de l'opération dans une logique de pré-verdissement et s'accompagner d'un espace vert tampon suffisamment large pour en garantir l'entretien **(se référer à l'OAP thématique relative aux plantations)**.

### Orientation d'Aménagement et de Programmation



### Légende

#### Contexte :

- Voie principale
- Voie secondaire
- Linéaire végétale à préserver

#### Destination :

- Zone économique

#### Desserte :

- Accès groupé
- Voie de desserte interne

#### Paysage :

- Espace vert
- Haie bocagère
- Clôture végétale, haie basse
- Linéaire végétale à créer

*Le tracé des accès, des voies, des espaces publics ou encore des aires de stationnement sur le présent schéma n'est pas figé : Des raisons techniques, d'optimisation d'aménagement, de topographie ou autres, peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus*

## 2.2 Zone d'activité de Coudenne

### 2.2.1 Constat et enjeux

Zone d'activité de Coudenne Secteur 1AUy : 3,1 ha		
ENVIRONNEMENT	Occupation du sol	Terrain agricole en friche, Une petite partie sud ouest du terrain est surplombée par une ligne de haute tension. A noter que ce secteur est déjà programmé comme extension de la zone d'activité dans le PLU actuel.
	Topographie / hydrographie	Pas de relief significatif, pas de zone humide identifiée
	Sensibilité environnementale (Natura 2000, znieff, zone humide pré-localisée)	Zone natura 2000 au nord du secteur
PAYSAGE PATRIMOINE	Périmètre de protection	
	Points de vue et perspectives	Situé en entrée de ville ouest
	Elements d'intérêt patrimoniale	
	Tissu urbain patrimonial	Terrain en extension de la zone commerciale existante
ETAT DES RÉSEAUX	Desserte	Depuis la rue de Genêt
	Assainissement, Eau usée	Terrain desservi par l'assainissement collectif par la Rue des Genêts
	Défense incendie	Plusieurs bornes incendies sont situées à moins de 500 m
	Accessibilité, mobilité douce	Rue de genêt

Légende des enjeux :

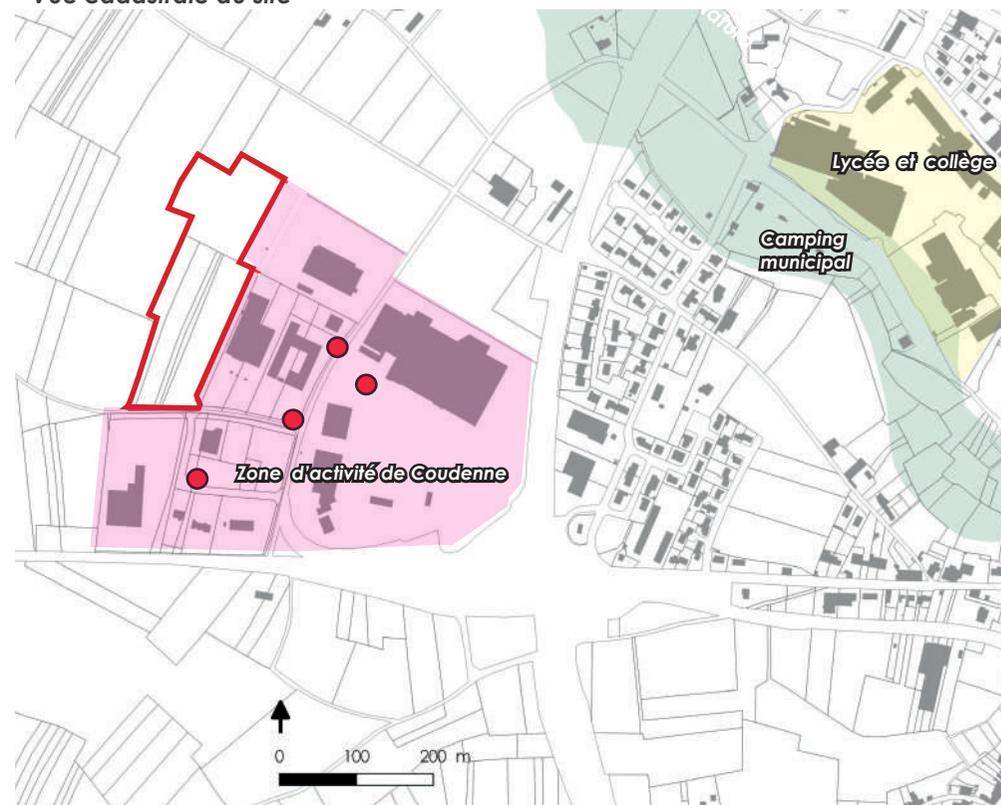
■ Aucun ■ Faible ■ Moyen ■ Fort

### 2.2.2 Programmation

- **Augmenter les capacités d'accueil de la zone d'activité de Coudenne** : L'aménagement devra être pensée dans une logique d'optimisation de l'espace, d'intégration paysagère et de compatibilité avec les contraintes environnementales et réglementaires.

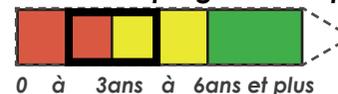
- **Se donner les moyens de valoriser et d'optimiser l'entrée de ville** : Il s'agit de définir une approche cohérente et harmonieuse de l'aménagement de cette zone stratégique. Le développement économique dans cette zone devra s'accompagner d'une qualité paysagère et architecturale qui respecte le cadre de vie environnant et préserve l'identité du lieu.

Vue cadastrale du site



● Point d'eau incendie

Échéance programmée pour l'aménagement de la zone AU



Vue du site depuis la Rue des Genêts



## 2.2.3 Le parti d'aménagement

- 1 **Sécuriser et assurer la fluidité des déplacements** : Pour des raisons de sécurité et de cohérence avec l'organisation urbaine existante, aucun accès ne sera créé depuis la rue de Genêt. L'accès à l'extension de la zone d'activité devra être mutualisé avec la voirie existante, sans création d'ouverture supplémentaire sur la voie communale. Cette approche vise à maîtriser les flux de circulation, préserver la sécurité et limiter l'impact sur le réseau routier local. Le projet d'extension devra s'intégrer harmonieusement à l'urbanisme en place, en assurant une continuité fonctionnelle, notamment pour les cheminements doux (piétons et cycles), et en maintenant un lien structurant avec la zone commerciale actuelle. L'aménagement devra également veiller à une transition qualitative entre les différentes entités urbaines, tant sur le plan paysager que fonctionnel. **(se référer à l'orientation d'aménagement relative aux déplacements).**
- 2 **Opter pour une gestion durable des eaux pluviales** : Le projet devra prendre en compte en amont la gestion des eaux pluviales en limitant au maximum le ruissellement et faire en sorte que les aménagements dédiés valorisent les projets en les associant notamment aux espaces verts **(se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales).**
- 3 **Végétaliser et penser les espaces verts comme des espaces structurants** : Coté rue du Genêt (frange sud de l'opération), il conviendra de préserver un espace paysager sur une largeur minimum de 10 mètres (en se conformant aux exigences du Département en termes de visibilité). **(se référer à l'orientation thématique relative aux plantations).**
- 4 **Traiter la frange urbaine** : Il s'agira de traiter la frange urbaine à l'interface avec l'espace agricole ouvert via la plantation d'une haie bocagère. Cette haie devra être plantée en amont de l'opération dans une logique de pré-verdissement et s'accompagner d'un espace vert tampon suffisamment large pour en garantir l'entretien **(se référer à l'OAP thématique relative aux plantations).**

### Légende

#### Contexte :

-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Linéaire végétale à préserver
-  Ligne haute tension

#### Destination :

-  Zone économique

#### Desserte :

-  Accès groupé
-  Voie de desserte interne

#### Paysage :

-  Espace vert
-  Haie bocagère
-  Clôture végétale, haie basse
-  Linéaire végétale à créer

*Le tracé des accès, des voies, des espaces publics ou encore des aires de stationnement sur le présent schéma n'est pas figé : Des raisons techniques, d'optimisation d'aménagement, de topographie ou autres, peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus*

### Orientation d'Aménagement et de Programmation



## 3.1 Extension de la déchèterie

### 3.1.1 Constat et enjeux

Secteur AUE : 0,59 ha		
ENVIRONNEMENT	Occupation du sol	Terrain agricole non exploité
	Topographie / hydrographie	Pas de relief significatif, pas de zone humide identifiée
	Sensibilité environnementale (Natura 2000, znieff, zone humide pré-localisée)	Zone Natura 2000 à l'est du secteur, pas de zone humide pré-localisée
PAYSAGE PATRIMOINE	Périmètre de protection	
	Points de vue et perspectives	Situé au nord du hameau «Les Chauveaux»
	Elements d'intérêt patrimoniale	
	Tissu urbain patrimonial	Terrain en extension de la déchèterie existante
ETAT DES RÉSEAUX	Desserte	Depuis la rue des Pièrrières
	Assainissement, Eau usée	Terrain non-desservi par l'assainissement collectif
	Défense incendie	Plusieurs bornes incendies sont situées à moins de 500 m
	Accessibilité, mobilité douce	

Légende des enjeux :

Aucun  Faible  Moyen  Fort

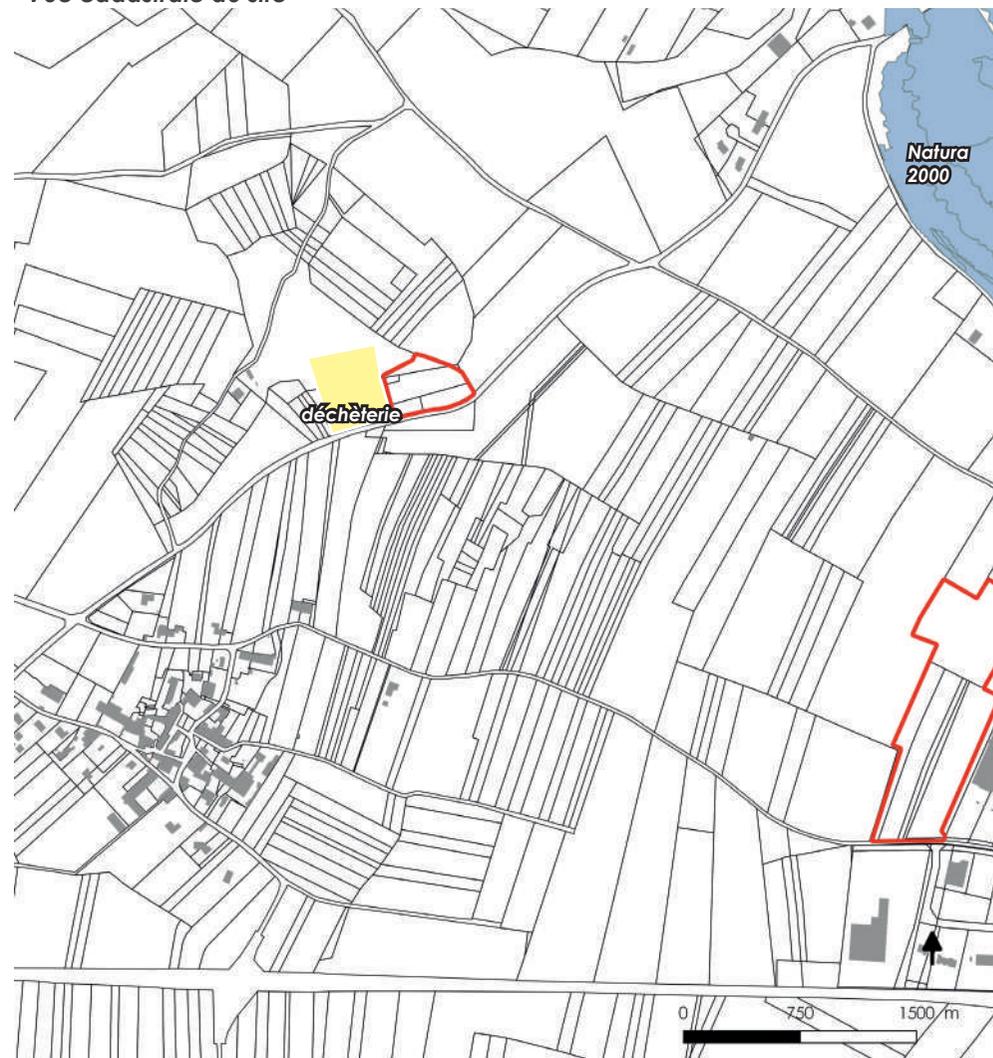
### 3.1.2 Programmation

- **Aménager le site en cohérence avec les fonctions et les contraintes d'exploitation** : Il convient de répondre aux problématiques constatés :

- Contrainte d'accessibilité (accès usager et exploitation non dissociés)
- Gabarit de la voie communale non adapté au flux de circulation
- Manque d'emplacement de stationnements pour les PMR, les véhicules du personnel et les usagers.
- Potentiel de collecte et de tri n'est pas adapté aux besoins des usagers.
- Effet de chaleur au sein du site

- **S'assurer d'une intégration paysagère de qualité** : Il s'agit de mettre en avant l'insertion des équipements dans leur environnement. Le volet paysager sera travaillé afin de masquer les parties voiries (et bennes), avec l'utilisation d'arbres conformes aux essences locales.

Vue cadastrale du site



Point d'eau incendie

*Vue du terrain du projet d'extension*



*Entrée actuelle de la déchèterie*



### 3.2.3 Le parti d'aménagement

- 1 Optimiser le fonctionnement du site :** L'ensemble du projet vise à réhabiliter la déchèterie dans sa globalité, en optimisant l'organisation des espaces et en améliorant les conditions de circulation des différents véhicules et engins. Une attention particulière sera portée à la gestion des flux, afin de garantir une circulation fluide et sécurisée pour les usagers comme pour les opérateurs. Pour ce faire, un accès au site devra être créé le long de la rue des Pierrières afin de séparer les flux. **(se référer à l'orientation d'aménagement relative aux déplacements).**
- 2 Renforcer la gestion des eaux résiduaires et pluviales :** L'amélioration du traitement des eaux pluviales et résiduaires constituera un axe fort du projet. Des dispositifs de gestion durable seront intégrés afin de limiter le ruissellement et d'assurer un traitement efficace des eaux issues de l'exploitation du site. Ces aménagements devront être pensés en synergie avec les espaces verts et paysagers, contribuant ainsi à l'intégration environnementale du site **(se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales).**
- 3 Valoriser l'insertion paysagère et environnementale :** L'ensemble des équipements et infrastructures associés à l'extension de la déchèterie feront l'objet d'une intégration paysagère soignée, visant à minimiser leur impact visuel et à renforcer leur insertion dans le territoire. Un travail spécifique sera mené pour masquer les zones de voirie et les aires de stockage à l'aide de plantations adaptées, composées d'essences locales. Cette démarche participera à la valorisation écologique du site et à son harmonisation avec le paysage environnant. **(se référer à l'orientation thématique relative aux plantations).**

#### Orientation d'Aménagement et de Programmation



#### Légende

##### Contexte :

- Voie principale
- Voie secondaire

##### Destination :

- Zone équipement public

##### Desserte :

- Accès groupé
- Voie de desserte interne

##### Paysage :

- Espace vert
- Haie bocagère
- Clôture végétale, haie basse

*Le tracé des accès, des voies, des espaces publics ou encore des aires de stationnement sur le présent schéma n'est pas figé : Des raisons techniques, d'optimisation d'aménagement, de topographie ou autres, peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus*

## 3.2 Extension du complexe sportif

### 3.2.1 Constat et enjeux

Secteur Ue : 0,70 ha			
ENVIRONNEMENT	Occupation du sol	Fort	Terrain agricole non exploité. Selon les données RPG, la parcelle est classée en culture proteagineux.
	Topographie / hydrographie	Faible	Pas de relief significatif, pas de zone humide
	Sensibilité environnementale (Natura 2000, znieff, zone humide pré-localisée)	Faible	Zone Natura 2000 au nord du secteur au bord de la Seugne, pas de zone humide pré-localisée.
PAYSAGE PATRIMOINE	Périmètre de protection	Fort	Situé au sein du site patrimonial remarquable (SPR), Archéologie préventive : zone B
	Points de vue et perspectives	Moyen	Perspective sur le donjon du château de Pons
	Elements d'intérêt patrimoniale	Faible	
	Tissu urbain patrimonial	Faible	Tissu urbain ancien, en extension du complexe sportif existant
ETAT DES RÉSEAUX	Desserte	Moyen	Depuis la rue de Jonzac
	Assainissement, Eau usée	Moyen	Terrain non-desservi par l'assainissement collectif
	Défense incendie	Moyen	Plusieurs bornes incendies sont situées à moins de 500 m
	Accessibilité, mobilité douce	Moyen	Rue de Jonzac

Légende des enjeux :

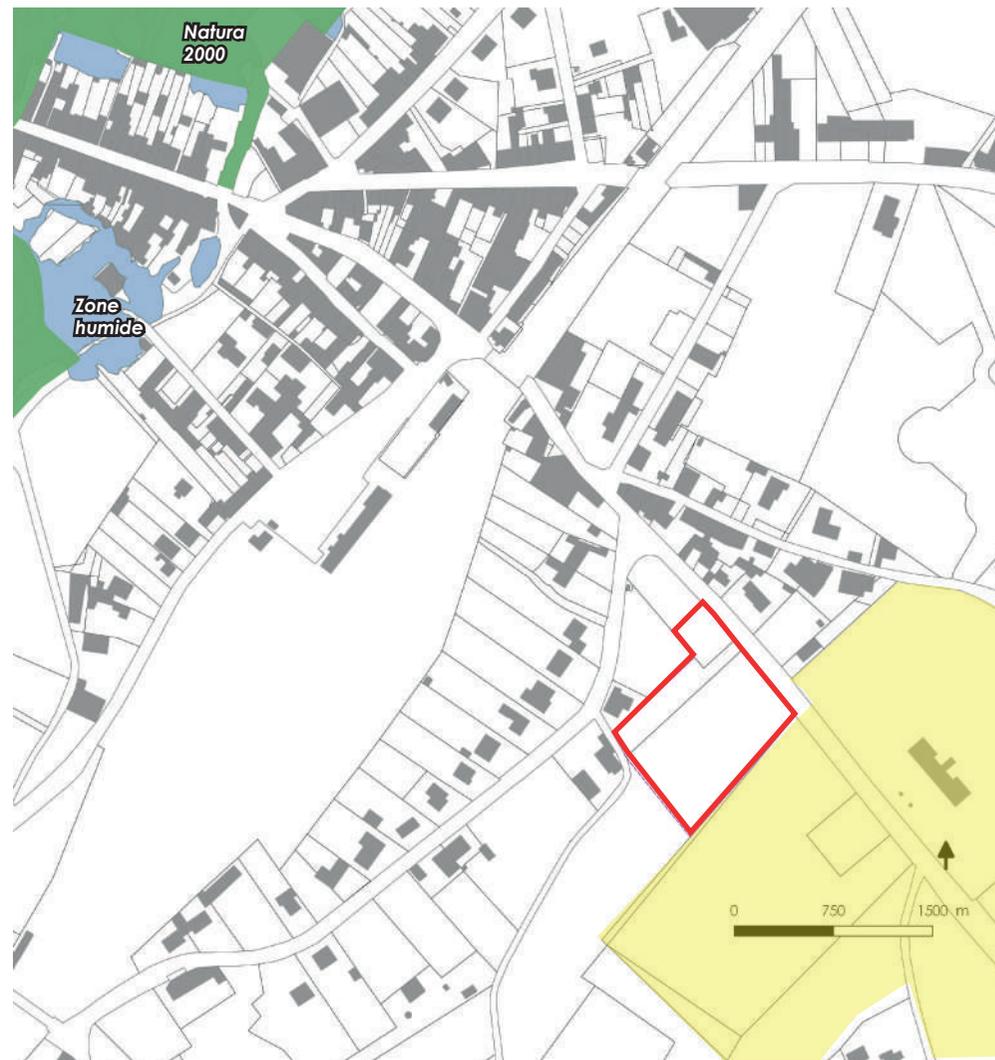
Aucun
  Faible
  Moyen
  Fort

### 3.2.2 Programmation

**Renforcer l'offre sportive et récréative du secteur :** Le projet vise à compléter le complexe sportif existant par la création d'un ou plusieurs nouveaux équipements, en fonction des besoins identifiés : skate park, gymnase, terrains multisports, ou tout autre aménagement à vocation sportive ou de loisirs. L'objectif est de renforcer l'attractivité du site et d'encourager la pratique du sport pour tous les publics.

**Inscrire le projet dans une démarche environnementale:** L'extension du complexe devra s'appuyer sur des principes de sobriété énergétique, de gestion durable des eaux pluviales et d'intégration paysagère. Le recours à des matériaux biosourcés, la mutualisation des espaces et la préservation de la trame verte existante seront encouragés.

Vue cadastrale du site



● Point d'eau incendie

*Vue du site en direction du centre ville*



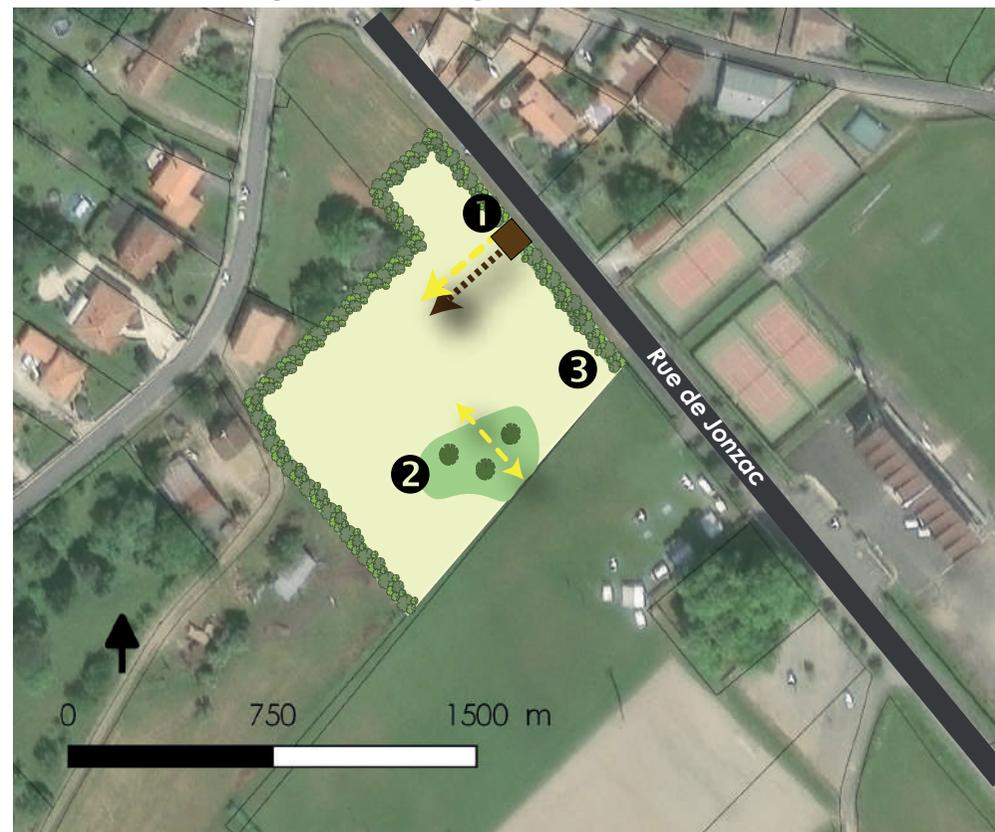
*Vue du site en direction d'Avy*



### 3.3.3 Le parti d'aménagement

- 1 **Sécuriser et organiser les accès au site :** L'extension du complexe sportif devra être desservie de manière à garantir la sécurité des usagers, notamment des publics jeunes. Un accès pourrait être positionné le long de la Rue de Jonzac. Le projet devra assurer la continuité fonctionnelle des équipements existants via des cheminements doux adaptés. (Se référer à l'orientation d'aménagement relative aux déplacements.)
- 2 **Gérer durablement les eaux pluviales :** Le projet devra intégrer, dès sa conception, une stratégie de gestion durable des eaux pluviales visant à limiter au maximum le ruissellement. Des dispositifs tels que des noues paysagères, bassins d'infiltration ou sols perméables devront être privilégiés. Ces aménagements devront être pensés en articulation avec les espaces verts, afin de renforcer la qualité environnementale du site. (Se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales.)
- 3 **Intégrer le projet dans le paysage :** Le projet étant localisé au sein d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR), l'insertion paysagère devra être particulièrement travaillée. Le recours à des plantations d'essences locales, à des dispositifs de masquage paysager des équipements techniques et à des matériaux intégrés dans leur environnement sera exigé pour garantir la cohérence visuelle du secteur. Les vues et percées visuelles notamment sur le donjon devront être préservées. (Se référer à l'OAP thématique relative aux plantations.)

#### Orientation d'Aménagement et de Programmation



#### Légende

##### Contexte :

- Voie principale
- Voie secondaire
- Haie bocagère à conserver
- Haie basse à conserver

##### Destination :

- Zone équipement public
- ##### Desserte :
- Accès groupé
  - Voie de desserte interne
  - Cheminement doux

##### Paysage :

- Espace vert
- Haie bocagère
- Clôture végétale, haie basse

*Le tracé des accès, des voies, des espaces publics ou encore des aires de stationnement sur le présent schéma n'est pas figé : Des raisons techniques, d'optimisation d'aménagement, de topographie ou autres, peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus*

## B- LES ORIENTATIONS THÉMATIQUES

Cette orientation thématique a pour ambition de guider les futurs porteurs de projet dans leur approche des trames vertes, bleues et noires.

## 1. LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

## Fonctionnement des continuités écologiques du territoire

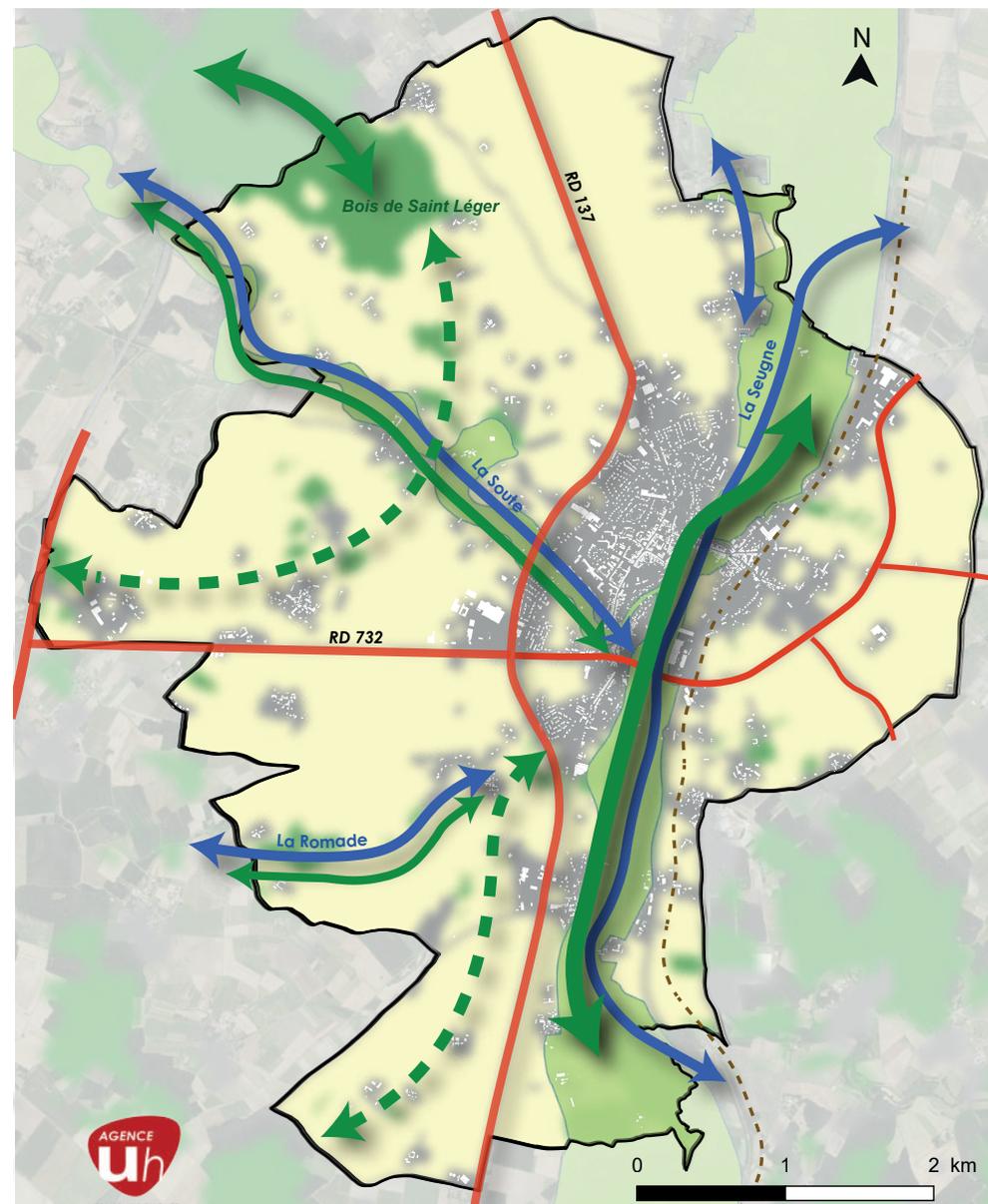
## Contexte

-  Empreinte bâtie
-  Natura 2000, ZNIEFF
-  Espace à dominante viticole
-  Route départementale de transit
-  Voie ferrée

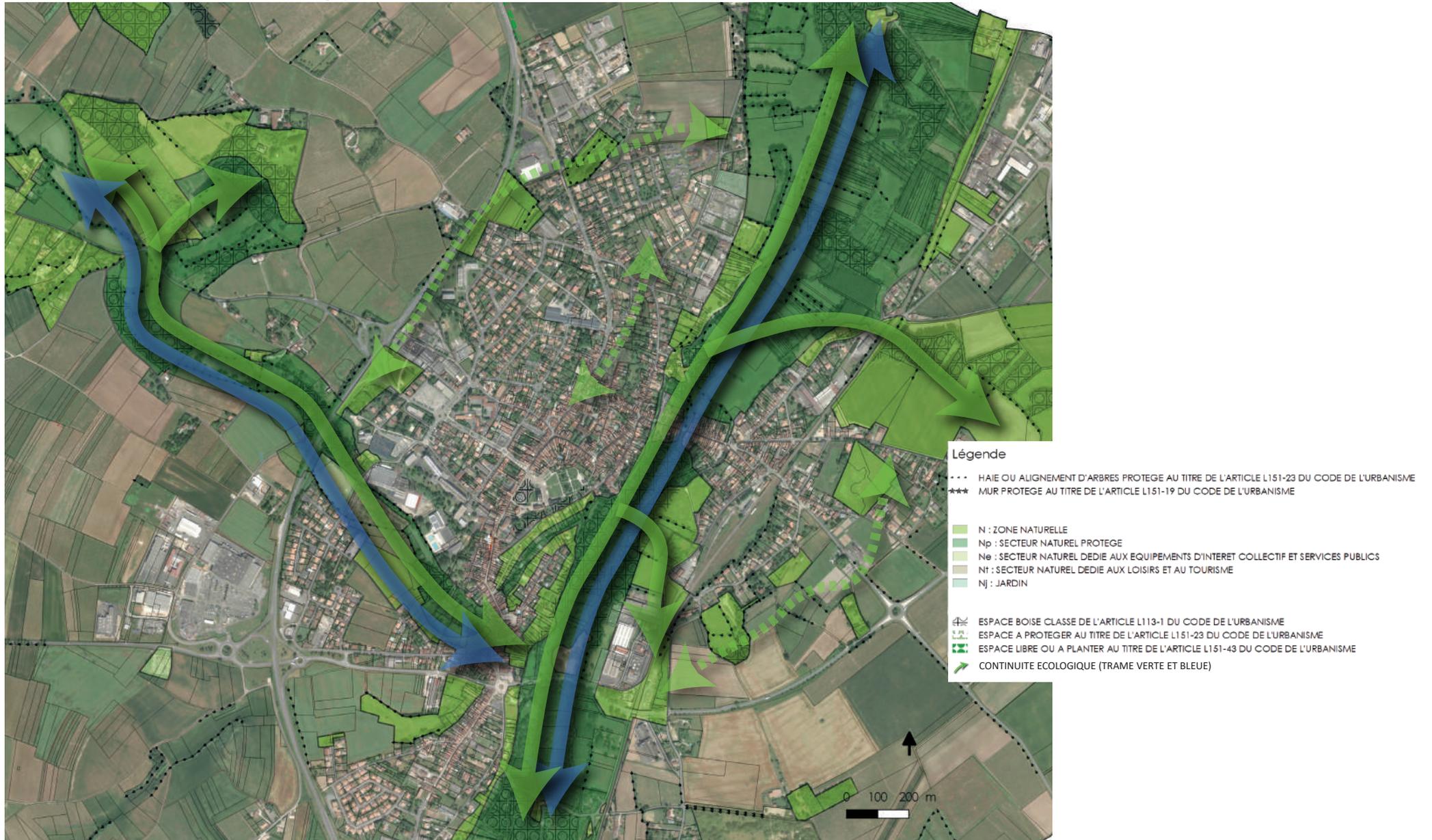
## Orientations

Préserver et remettre en état la trame verte et bleue

-  Préserver la trame bleue du territoire, protéger les cours d'eau et zone humide participant au fonctionnement de la vallée de la Seugne et de la Soute, de toute urbanisation.
-  Préserver l'intégrité de la trame boisée du territoire, forgeant la trame verte du territoire.
-  Restaurer les continuités écologiques fragilisées par l'urbanisation diffuses.
-  Protéger les milieux forestiers dont le Bois de Saint-Léger et assurer leur mise en valeur durable en tant que potentielle ressource économique



Fonctionnement des continuités écologiques à l'échelle du centre ville



## PLAN d' ACTIONS :

En vertu de l'article L.151-6.2 du code de l'urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. ». Le PLU est donc l'occasion de porter un projet de remise en état et valorisation des continuités écologiques notamment dans le bourg où se focalisent les principaux projets. Cela passe par plusieurs mesures à poursuivre telles que :

- **La protection des jardins et parcs** (avec de vieux sujets, des motifs de haut jet, des parcs et des haies) au coeur du bourg ancien. Le PLU protège à minima plusieurs parcs et jardins dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme,

- **La préservation des zones d'expansion des crues** de toute construction et imperméabilisation via leur classement en de zone naturelle,

- **La protection et la plantation de haies dans une logique de maillage** (corridors) ainsi que la protection d'arbres isolés au coeur du bourg. Le PLU protège des éléments dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et impose de nouvelles plantations,

- **La préservation des murets de pierre sèche** dans le cadre de l'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. S'ils jouent un rôle du point de vue paysager, il convient de ne pas négliger leur rôle écologique pour les insectes ou encore les lézards,

- **Le bon choix des clôtures, en privilégiant des clôtures végétales et perméables pour la petite faune.** Le choix des clôtures influence directement la préservation de la faune locale et la qualité des écosystèmes. Privilégier des clôtures végétales et perméables permet à la petite faune (hérissons, amphibiens, insectes) de circuler librement, évitant ainsi les barrières physiques qui entravent leurs déplacements et leur survie.

- **L'obligation de conserver des espaces de biodiversité** (choix des plantations guidé par une OAP thématique) et la **lutte contre l'imperméabilisation des sols** (en imposant des espaces de pleine terre).

Les trames vertes et bleues ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural, ainsi que la gestion de la lumière artificielle la nuit . La « gestion de la lumière artificielle la nuit » se traduit par la déclinaison nocturne de la TVB, **la trame noire**. La lumière artificielle engendre de nuit des impacts négatifs sur les différentes espèces de faune et de flore, il convient donc de chercher à réduire les impacts de la lumière artificielle sur la biodiversité nocturne. Voici les mesures à prendre en compte dans tous les futurs projets en matière de trame noire :

- Limiter les éclairages au strict nécessaire et opter pour des dispositifs d'éclairage à l'impact modéré pour la biodiversité afin de **diminuer l'intensité lumineuse nocturne**.

- Concernant l'énergie, **l'éclairage public doit tendre à être davantage éteint et modernisé**, tant dans un objectif d'efficacité énergétique que dans un objectif de protection de la biodiversité nocturne.

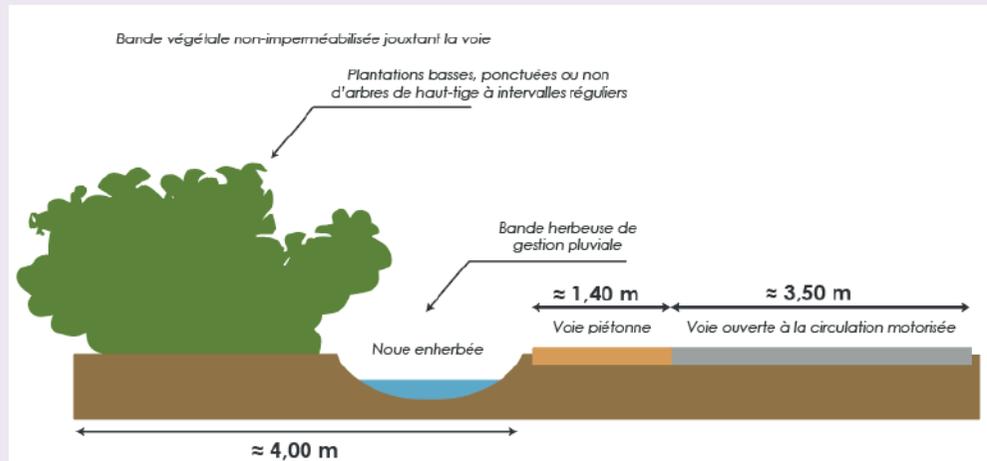
- **Adapter l'éclairage** (dispositifs d'éclairage équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas, intensité modérée, respectant le vivant...) de manière à préserver le ciel, l'environnement et le paysage nocturnes.



### Illustrations\* : Voirie et gestion des eaux pluviales

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

#### Profil de principe - Voirie, espace piéton distinct et frange végétale



Source : fiches techniques (ADOPTA)



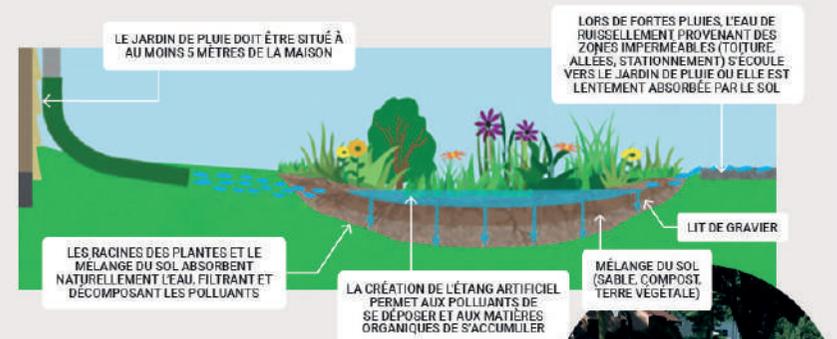
Terre végétale peu argileuse (min 30cm)

### Illustrations\* : Le jardin de pluie

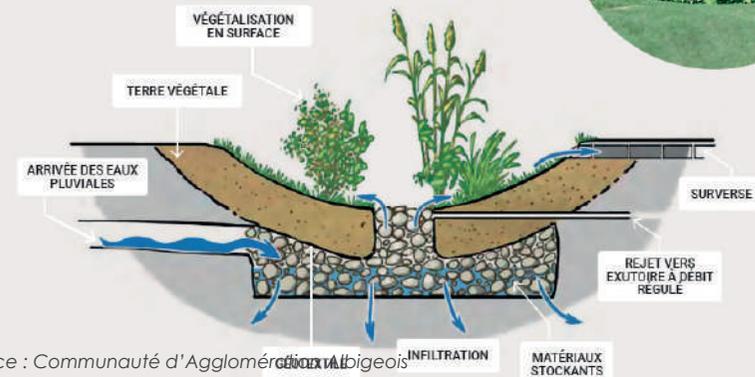
Les Jardins de Pluie répondent aux enjeux environnementaux de valorisation de l'eau en lien avec le changement climatique et la préservation de la ressource en eau. L'objectif principal est de récupérer les eaux s'écoulant des espaces imperméable afin de les stocker brièvement et que celles-ci s'infiltrent dans les nappes, s'évapotranspirent ou s'évacuent à débit régulé vers les sources les plus proches. On permet une gestion quantitative de ces eaux pluviales.

Le Jardin de Pluie est une technique alternative de gestion des eaux pluviales en milieu rural et en zone urbaine. Aménagement paysager, il est composé d'un lit de pierres et de plantes palustres ou aquatiques. Son rôle principal est de récupérer les eaux provenant de la pluie dans le but de les réutiliser à une fin plus utile. Concrètement, le jardin de pluie se présente sous la forme d'une dépression plus ou moins profonde. Celle-ci récupère l'eau de pluie excédentaire qui s'assèche progressivement évitant par conséquent les inondations.

#### 1 Schéma en coupe - Par ruissellement



#### 2 Schéma en coupe - Par canalisation



Source : Communauté d'Agglomération du Haut-Auvergne

## A – LES HAIES

**ESPRIT :** Séparation des espaces, corridor écologique, filtre hydraulique, brise vent et protection des sols... la haie joue de multiples rôles. Dans les futures opérations, nous insisterons notamment sur l'intérêt de la haie pour traiter les franges urbaines au contact de l'espace agricole ouvert dans l'esprit de la Charte « Riverains » et des zones de non traitement. Cette haie dite « bocagère » qui se compose d'essences rustiques adaptées à un contexte de campagne se distingue de la haie d'ornement plus adaptée au contexte urbain que l'on peut retrouver au cœur des futures opérations d'ensemble.

**CHAMP D'APPLICATION :** Cette OAP concerne toutes les zones du présent PLU

## RECOMMANDATIONS :

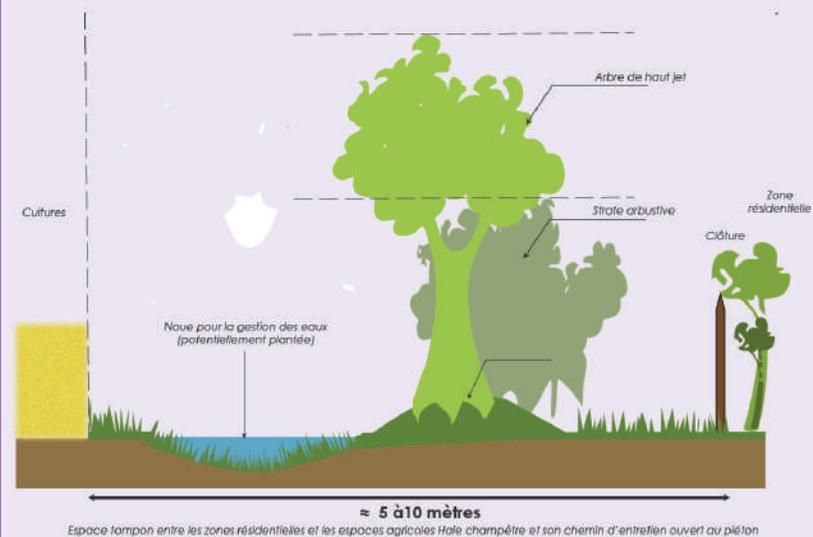
- Adapter le parti-pris de plantations en fonction du rôle attendu de la haie et du contexte dans lequel elle s'insère ;
- Étudier chaque site d'implantation avec soin afin de déterminer exactement les essences à planter.
- Planter dans la continuité et en cohérence avec les haies bocagères environnantes pour reconstituer ou renforcer les corridors écologiques et les rendre moins vulnérables ;
- Pour la haie en frange urbaine prévoir une surface suffisante (minimum de 5 mètres) pour la plantation et son entretien ;
- Opter pour une logique de pré-verdissement comme pour les espaces verts des futures opérations d'ensemble afin de mettre en place la « trame verte » ou « végétale » en amont des aménagements.
- **La composition de la haie :** La haie (tout comme le bosquet) doit être pluri-stratifiée, autrement dit composée au minimum de deux strates parmi les strates sous-arbustive (herbacées), arbustive et arborée. De même, la haie doit se composer de plusieurs essences. Les haies à caractère monospécifique seront donc proscrites tout comme celles composées d'essences sensibles aux maladies et peu adaptées au contexte local, tel que le Thuya, le Cyprès de Leyland ou le Laurier palme. **Chaque haie nouvelle doit donc être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, en référence aux listes éditées par le conservatoire régional des espaces naturels de la région ([https://obv-na.fr/vegetalisation/choix\\_especes](https://obv-na.fr/vegetalisation/choix_especes)) Il s'agit ainsi de proscrire les essences exotiques, sensibles au gel, envahissantes ou encore allergisantes et de préférer des essences locales et rustiques, plus résistantes. (cf composition ci-dessous) :**

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

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

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

## Principe de haie au contact de l'espace agricole cultivé



La haie pluri-stratifiée permet un couvert dense sur une portion faible de terrain et créer une transition entre les typologies d'espace. Filtrante, elle se joint généralement avec une noue et un sentier piéton permettant son entretien.



La haie champêtre est quant à elle une haie multispécifique plutôt basse permettant de créer des transitions entre les espaces agricoles et urbains.

## B – LES ARBRES

**ESPRIT :** Tout comme les haies, les arbres contribuent à la biodiversité (au maintien de la diversité des espèces végétales et animales), à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, etc.

Mais les arbres protègent aussi du soleil et du vent, filtrent les vues et agrémentent les jardins et les parcs.

Par ailleurs, les arbres de haut-jet jouent un rôle aussi important dans l'espace naturel, où isolés ils constituent des repères et des niches écologiques, qu'en milieu urbain où disposés en mail ou à l'alignement, ils aident à qualifier les espaces notamment l'espace public et les voies structurantes qu'ils couronnent.

**CHAMP D'APPLICATION :** Cette OAP concerne en particulier le secteur 1AUh ainsi que les arbres, parcs et jardins repérés au plan de zonage.

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

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

## Quelques exemples de plantations

Noyer



## L'arbre qui structure l'espace

Le mail qui marque une entrée ou conforte une voie principale...



Chêne vert



Chêne pédonculé

L'allée plantée qui assure une transition, sert de repère et protège...



**C – LE FLEURISSEMENT**

**ESPRIT :** Le fleurissement le long des chemins, des façades et des murs de clôture favorise le développement de la biodiversité. Il permet aux habitants de s'approprier leur environnement proche et d'améliorer le cadre de vie. Enfin avec l'interdiction de l'usage des produits phytosanitaires, en permettant de limiter l'entretien des kilomètres de voiries et de trottoirs, le fleurissement devient

**CHAMP D'APPLICATION :** Cette OAP concerne la zone U et le secteur 1AUh ainsi que les parcs et jardins repérés au plan de zonage.

**RECOMMANDATIONS :**

- **Conserver les plantations spontanées de rue ;**
- **Dans les futures opérations, ne pas hésiter à fleurir les pieds de murs et les espaces communs (placettes, espaces verts...);**
- **Bannir les essences exotiques, sensibles au gel,**
- **Préférer des essences locales et rustiques, plus résistantes :** Arabis, Vergerette, Giroflées, Violette odorante, Lamier blanc, Campanule des Carpates, Marjolaine commune, Armoise, Thym serpolet, Iris, Oeillet, Valériane, Géranium vivace, Rose tremière, Verveine officinales, Sallcaire, Euphorbe, Camomille romaine, Lavande, Marguerite commune, Origan, Primevère officinales, Coquelicot, Bourrache, Oyat, Brome stérile, etc.



Bourrache



Camomille romaine



Valériane rose et Acanthe



Oeillet d'Inde



Violette



Campanules et Graminées

## 2. MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

**ESPRIT :** Pour contribuer à la lutte contre les pollutions atmosphériques ou encore en vue d'économiser l'espace et de valoriser le cadre de vie, il s'avère important de proposer des alternatives au tout automobile notamment pour les déplacements de courte distance et de réduire la place de la voiture au sein des futures opérations.

**CHAMP D'APPLICATION :** Cette OAP concerne la zone A Urbaniser «AU».

### RECOMMANDATIONS SUR LA VOIRIE :

- **Réduire le nombre d'accès individuel sur les voies à la périphérie des grandes opérations au profit d'accès groupés sécurisés et échanger avec le Département en amont de chaque projet desservis par des voies départementales.**
- **Privilégier l'aménagement de voies de dessertes principales traversantes**, se raccordant aux voies périphériques pour éviter de créer des quartiers en impasse « auto-centrés » et assurer la fluidité des déplacements.
- **Limiter les impasses et « raquettes » de retournement** sauf s'il s'agit d'aménagements temporaires (en attente d'une deuxième tranche ou d'une future opération), si les services (comme le SDIS) l'exigent ou si cela découle d'un parti d'aménagement visant effectivement à réduire la place de la voiture au sein du futur quartier. Dès lors, si le contexte le permet, une continuité douce dans le prolongement de l'impasse pourra à minima être exigée afin de garantir la fluidité des déplacements (piétons et cycles) inter-quartiers et la perméabilité du tissu.
- **Hiérarchiser les voies en adaptant leur gabarit et la largeur des chaussées** aux flux et à leur fonction (desserte principale, secondaire, voie en double sens ou en sens unique, circulation des bus) tout en prenant en compte les exigences du SDIS et des services compétents en matière de transport ou de collecte des déchets ménagers ;
- **Consulter les services du SDIS et les services compétents en matière de collecte des déchets ménagers et des réseaux** en amont de tout projet sur l'organisation de la desserte de chaque opération.

### RECOMMANDATIONS SUR LE STATIONNEMENT VISITEURS :

- **Regrouper les stationnements visiteurs** aux entrées de quartier et/ou au niveau de places (espaces communs) centraux afin de ne pas diluer les places le long de toutes les voies de desserte internes et ainsi réduire l'impact de l'automobile sur l'espace public ;

- En cas d'opération mixte (habitat, équipements, services...) mutualiser les aires de stationnements pour économiser l'espace ;

- **Privilégier des aires de stationnements perméables pour tout ou partie et les accompagner d'un traitement paysager.**

- **Anticiper sur les besoins de bornes de recharge pour les véhicules électriques.** Il n'existe pas d'obligation en la matière pour le moment pour les opérations de type lotissement, mais les aménageurs sont invités à anticiper pour qu'à court terme des bornes puissent être mises en place à hauteur des stationnements visiteurs.

### RECOMMANDATIONS SUR LES DÉPLACEMENTS DOUX :

- **Promouvoir les déplacements doux** en aménageant des cheminements sécurisés clairement identifiés au sein de chaque opération. Il pourra s'agir de chemins en site propre c'est-à-dire en retrait des autres circulations, ou de voies partagées véhicules/piétons/cycles...
- **Se connecter aux liaisons douces ou chemins existants environnants dans un souci de continuité et de fluidité des déplacements ;**
- **Prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite ;**
- **Prévoir des stationnements vélos à hauteur des espaces communs dans les grandes opérations ainsi que dans les immeubles collectifs.**

## 3. DENSITÉ ET FORMES URBAINES

## A – VERS UNE COMPOSITION PLUS DENSE...

**ESPRIT :** La densité s'exprime par un travail sur la forme urbaine qui participe à rompre l'homogénéité et la monotonie de bon nombre de quartiers pavillonnaires découlant d'opérations de lotissements à faible densité en forme de « tablette de chocolat » au sein desquels le confort des espaces publics et le traitement des espaces verts sont dépréciés (réduits à la fonction de placette de retournement et d'espace résiduel) et où les constructions tendent à se banaliser. Cette monotonie joue un rôle majeur sur la perception de notre quotidien. Les futurs quartiers ont ainsi vocation à contribuer davantage à la qualité du cadre de vie via notamment des ambiances différentes, de vrais jardins, des constructions plus diversifiées et évolutives avec une variété de fonctions, d'usages et de pratiques.

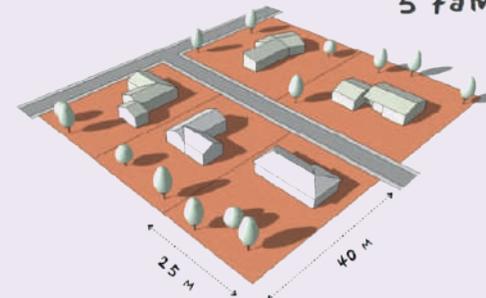
**CHAMP D'APPLICATION :** Cette OAP concerne les zones Urbanisées (U) et A Urbaniser (AU) du présent PLU.

## RECOMMANDATIONS :

- **Raisonner la densité avec les espaces publics des nouveaux quartiers :** Les fortes densités bâties participeront à dessiner et affirmer les lieux publics (places, placettes, entrée de quartier...) ou encore à profiler de véritables rues à l'image des bourgs anciens. La densité aide à donner du sens et à caractériser les espaces. Un espace central ou une place sera donc plus propice à de la densité qu'un espace périphérique.
- **Laisser une large place au végétal :** Dans les opérations les plus denses, **les espaces verts sont essentiels pour de nombreuses raisons (gestion des eaux, îlot de fraîcheur, valeur paysagère voire nourricière, usage récréatif...)**.
- **Privilégier les parcelles en lanière et implanter davantage les constructions à l'alignement et en continuité ou semi continuité** (par le garage) pour optimiser l'espace, faire des économies d'énergie et libérer des vrais espaces de jardins (plantés) en profondeur.
- Dans les opérations de plus de 20log/ha brute, **privilégier les constructions en hauteur, (R+1, R+1+combles voire R+2 en fonction du contexte urbain)** pour optimiser l'espace.
- **Opter pour de nouveaux types d'habitat** (cf habitat intermédiaire page suivante).

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

... CONTRAIREMENT À CE QUE L'ON CROIT

5.000 M<sup>2</sup> c'est :5 terrains de 1.000 M<sup>2</sup>  
5 familles

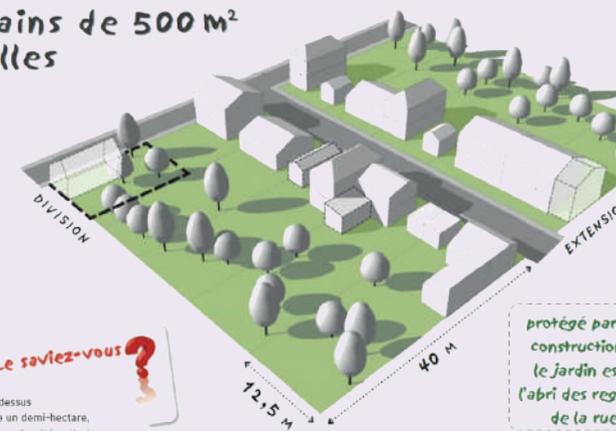
des jardins qui paraissent grands mais sont en réalité fractionnés par la position centrale de la maison

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

## CONSTRUIRE DES HABITATIONS CONFORTABLES SUR DE PETITS TERRAINS

ou bien

... GRÂCE À LA COMBINAISON DES GÉOMÉTRIES

10 terrains de 500 M<sup>2</sup>  
10 familles

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

protégé par les constructions, le jardin est à l'abri des regards de la rue

Le saviez-vous ?

Les 10 maisons ci-dessus occupent ensemble un demi-hectare, ce qui représente une densité nette (sans prendre en compte les surfaces des voies et des espaces publics) de 20 logements à l'hectare. Si l'on considère la consommation réelle de foncier en prenant en compte les voies et l'espace public, cette densité est alors seulement d'environ 17 logs/ha.

les terrains plus petits sont moins chers tout en offrant de nombreuses possibilités d'évolution = divisions et extensions

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

**B – ... AVEC DES LOGEMENTS ADAPTES**

**ESPRIT :** La densité qui se traduit par une réduction de la taille des parcelles implique de mieux réfléchir l'implantation des constructions et remet en question la maison individuelle en plein cœur de parcelle qui ne peut plus demeurer l'unique modèle de développement résidentiel.

D'ailleurs, le parc de logements doit être diversifié pour accompagner la mobilité résidentielle des habitants en leur offrant un habitat adapté à chaque étape de leur vie.

**CHAMP D'APPLICATION :** Cette OAP concerne toutes les constructions d'habitation neuves et leurs annexes en secteurs Ua, Ub et 1AUh.

**RECOMMANDATIONS :**

*Penser l'implantation dans un souci :*

- de performance énergétique ;
- d'harmonie avec le tissu des bourgs et hameaux anciens (pour conserver des effets de rue, des jardins en cœur d'îlot...);
- de courtoisie solaire (attention aux hauteurs),
- de réduction des vis-à-vis entre les bâtiments et ainsi d'intimité.
- d'optimisation d'espace (pour se donner des possibilités d'évolutions via des extensions, des annexes) ;

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

**Exemple d'implantations favorables****Une implantation en harmonie avec l'existant et réfléchie pour une construction évolutive**

Source : Quelle densité pour quelle qualité urbaine en Poitou-Charentes ?

**L'habitat intermédiaire comme alternative au modèle pavillonnaire**

L'habitat intermédiaire (ou semi-collectif) est une forme hybride entre l'habitat individuel et collectif. Ne dépassant pas les 3 étages avec une superposition des logements, il élimine les espaces communs de l'habitat collectif (cages d'escaliers, couloirs) en conservant un principe d'accès extérieur individualisé au logement ainsi que des espaces extérieurs privatifs (grande terrasse ou balcon, loggia, patio, jardin). Il permet d'atteindre des densités plus fortes au delà de 20 log/ha tout en participant à diversifier l'offre en logements (plus petits logements mieux adaptés pour de jeunes ménages ou des seniors...).

Cet habitat peut ainsi permettre d'accompagner la mobilité résidentielle des habitants en offrant des logements adaptés à chaque étape de leur vie.



**ESPRIT :** Le territoire se caractérise par la présence d'un habitat traditionnel typique de la Saintonge.

Il s'agit d'une maison simple qui comporte un étage, parfois un attique sur le grenier (demi niveau éclairé par des oculi). Elle se compose principalement de deux pans de faible pente (28 à 32%) recouverts de tuiles « canal ». Les toits à quatre pans sont réservés aux maisons bourgeoises à étage. La façade principale est bien ordonnancée et orientée Sud ou Sud-Est. Les percements sont réguliers, les fenêtres d'étage axées sur celles du rez de chaussée. Les fenêtres sur rue sont plus hautes que larges.

Par ailleurs cet habitat présente pour particularité de souvent s'implanter à l'alignement de l'espace public ou autour de petits espaces communs appelés des querreux où se trouvaient le puits, le four...

L'objectif consiste donc à valoriser ce patrimoine urbain et architectural et éviter qu'il ne soit altéré par des travaux d'entretien, de restauration ou de transformation.

### CHAMP D'APPLICATION :

Cette OAP concerne les constructions traditionnelles anciennes et notamment celles identifiées en éléments de paysage bâtis en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (se référer à la pièce 4.3 du présent PLU).

Ces orientations ne s'appliquent pas aux constructions ayant perdu leur identité architecturale de manière irréversible et à l'habitat moderne.

Maison saintongaise, Rue Barthélemy Gautier



Maison saintongaise, Route de Colombiers



## RECOMMANDATIONS :

### Implantation des maisons rurales et des maisons de bourg

- Respecter l'implantation à l'alignement du domaine public ou de l'espace commun (rue, querreux) ; Si la maison n'est pas construite à l'alignement, le profil de la rue est dessiné par des murets qui renferment une petite cour d'entrée...
- Conserver les murets de clôtures en pierre assurant la continuité bâtie sur la rue et profilant l'espace public ;
- Conserver les plantations spontanées de rue.

### Les couvertures

- En cas de restauration, respecter la volumétrie originelle - la toiture est traditionnellement à deux pans de faible pente (28 à 32%) ou à quatre pans pour les maisons bourgeoises à étage.
- Respecter la couverture d'origine c'est à dire les tuiles « canal » ou les ardoises pour les maisons de maître.
- Utiliser de préférence des tuiles anciennes ou d'aspect similaire et dans tous les cas, respecter les tons d'origine.
- Conserver les épis de faîtage.

### Les façades

*Pour les murs en moellons :*

- Restaurer les joints avec des mortiers de chaux et de sable, les joints ne sont ni saillants ni rentrants mais au nu des moellons.
- Respecter les couleurs traditionnelles et d'origine des enduits locaux, lesquels sont claires de ton pierre locale ou sable (pas de rose, ni d'ocre). En outre, l'enduit recouvrant la maçonnerie est fin et vient au nu des baies et des chaînages d'angle.

*Pour l'entretien de la pierre de taille :*

- Éviter le sablage et le chemin de fer, préférer des procédés doux (eau sous faible pression et brosse douce), les joints sont au nu des pierres afin d'éviter toute stagnation des eaux de ruissellement.
- Conserver les détails et les modénatures

### Les ouvertures et les vérandas

- Respecter l'ordonnancement des ouvertures et leur proportions verticales,
- Privilégier la création de nouvelles baies plutôt que l'élargissement des baies existantes,
- Profiter des grandes ouvertures déjà existantes (portes de granges ou de dépendances) et y installer des menuiseries adaptées (porte à lames de bois verticales ou baie vitrée découpée verticalement),
- Privilégier les nouveaux percements au niveau des façades arrière, de moindre impact depuis le domaine public,
- Adapter la véranda à l'architecture de la maison (volumétrie, matériaux, couleurs). Les vérandas en façade sur rue ou façade latérale ne sont pas conseillées, sauf si elles s'intègrent harmonieusement à l'ensemble du bâtiment.
- Les ouvertures en toiture quant à elles, s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit.

### Attention aux éléments techniques et standardisés !

- Éviter la pose d'éléments standards (fenêtres et volets roulants en plastique, portes standardisées...) synonyme de perte d'identité,
- Se méfier de l'ajout d'éléments de bardage (le plus souvent en plastique) générant une banalisation des constructions par l'utilisation sur de grandes surfaces d'un matériau réfléchissant et non recyclable et imperméabilisant des façades anciennes qui ont besoin de respirer (problème d'humidité à l'intérieur du bâti).
- Ne pas recourir à des matériaux non adaptés au bâti ancien (par exemple, l'enduit ciment qui rigidifie le bâti et l'empêche de respirer),
- Réfléchir à l'implantation des éléments techniques (panneaux solaires, antennes paraboliques, pompes à chaleur...) comme une composante architecturale de la construction. Les éléments techniques doivent en outre être le plus discrets possible depuis le domaine public

**ESPRIT :** Qu'il s'agisse de projets de constructions neuves ou de rénovation, l'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal accolé ou attenant à celui-ci, doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière et ne pas perturber l'harmonie d'ensemble du bâtiment et l'environnement où il s'implante.

**CHAMP D'APPLICATION :** Cette OAP concerne l'ensemble du territoire et ses zones.

### **RECOMMANDATIONS :**

Pour tout dispositif, tenir compte des facteurs suivants :

- L'orientation des façades,
- La proportion et la dimension des dispositifs,
- Leur insertion et position au regard du domaine public pour en réduire l'impact visuel,
- Le respect des ambiances – attention à l'accumulation des éléments techniques,
- Les co-visibilités et les vis-à-vis avec les habitations proches ;
- Les potentielles nuisances (sonores, ombres portées...).

### **Orientations pour l'installation de panneaux solaires et/ou photovoltaïques**

- Éviter d'installer des panneaux solaires sur la toiture principale des maisons traditionnelles au profit des annexes ;
- Privilégier le projet le moins visible depuis le domaine public et depuis les vues lointaines ;
- Pour une insertion discrète, sur l'ancien, implanter les panneaux solaires en saillie sur toiture sur les parties visibles depuis le domaine public, parallèlement à la pente existante du toit ; dans les projets de construction neuve, intégrer les panneaux à la toiture (sauf en cas de toiture terrasse).
- Positionner les panneaux de manière à éviter un découpage excessif peu esthétique de la couverture ;
- Localiser les panneaux en composition harmonieuse avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes et proportions des ouvertures).

### **Orientations pour les éoliennes domestiques**

- Éloigner les éoliennes domestiques des constructions d'habitation voisines : L'implantation doit respecter une distance par rapport à la limite séparative du voisinage, égale à la moitié de sa hauteur.
- Avant d'installer une éolienne, il est recommandé de réaliser une étude des vents (vitesse, stabilité en direction, absence de turbulences par exemple), des effets d'ombrage et d'obtenir un accord des voisins.

**BONNES PRATIQUES**

**POUR L'INTÉGRATION DES DISPOSITIFS SOLAIRES**

EN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

les possibilités et les conditions d'implantations sont définies dans le règlement du SPR

→ Se rapprocher de la commune pour prendre connaissance du règlement.

EN PÉRIMÈTRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

**CONTEXTE D'IMPLANTATION**

**CENTRE ANCIEN**



Lieu ou édifice avec forts enjeux patrimoniaux ou historiques.

**FAUBOURG**



Ensemble urbain cohérent ou en continuité avec le centre ancien.

**QUARTIER PAVILLONNAIRE**



Enjeux architecturaux réduits mais impact sur la valeur d'ensemble à évaluer.

**ZONE D'ACTIVITÉ**



Enjeux architecturaux faibles mais impact urbain sur les perceptions depuis les grands axes de circulation et dans les entrées de ville.

**ZONE AGRICOLE ZONE NATURELLE**



Paysage et bâti ruraux préservés à respecter.

**OBJECTIFS**

**Protéger** ce qui participe de l'attractivité d'un lieu et générateur de richesse.

**Intégrer** le projet en l'adaptant aux caractéristiques du bâti.

**Favoriser** des installations discrètes dans les vues d'ensemble.

**Valoriser** les surfaces artificialisées par un développement massif.

**Inventer** des projets accompagnant les éléments constitutifs du paysage.

**POINTS DE VIGILANCE**

**Maintenir l'homogénéité** du paysage et des matériaux  
**Préserver la qualité architecturale** du bâti ancien

**Maintenir l'homogénéité** du paysage et des matériaux  
**Préserver la qualité architecturale** du bâti ancien

**Assurer une bonne disposition** des panneaux sur la toiture

Aucun

**Préserver la qualité architecturale** du bâti ancien et des formes traditionnelles

**PRINCIPES ET EXEMPLES DE SOLUTIONS ENVISAGEABLES**

- Implantation non visible depuis l'espace public
- Pose au sol en cœur d'îlot
- Pose sur annexe en cœur d'îlot

- Limiter l'impact visuel
- Implantation sur la longueur de la toiture sur le tiers inférieur ou supérieur de la toiture
- Utilisation de panneaux de même teinte que la toiture existante

- Privilégier une pose lors de la création d'un auvent ou sur auvent existant
- Privilégier une pose en bord inférieur de toiture
- Privilégier une pose sur une annexe de la construction principale
- Privilégier une pose alignée avec les ouvertures
- Privilégier une pose au sol

- Développer l'implantation sur les toitures des bâtiments à caractère industriel
- Développer l'implantation en ombrière sur les parkings
- Privilégier la pose sur bâtiments existants dans les ZAC

- Limiter l'impact dans le paysage
- Eviter la covisibilité avec les éléments remarquables (paysage, bâti...)
- Eviter les hangars industriels avec toiture asymétrique couverte de panneaux photovoltaïques

**EXEMPLES**

**DE SOLUTIONS**

**ENVISAGEABLES**



**CENTRE ANCIEN**



pose au sol ou sur annexe en cœur d'îlot

**FAUBOURG**



Utilisation de panneaux de même teinte que la toiture

pose sur la largeur de la toiture sur le tiers inférieur

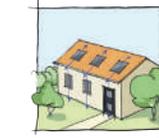
**QUARTIER PAVILLONNAIRE**



pose lors de la création d'un auvent ou sur auvent existant



pose sur une annexe de la construction principale



pose alignée avec les ouvertures



pose au sol

**ZONE D'ACTIVITÉ**



pose en ombrière sur parking ou sur toiture



pose au milieu de la toiture



pose au milieu d'une toiture à 4 pans



pose aléatoire

**À ÉVITER**



## 6. LES CLÔTURES

**ESPRIT :** La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public, entre les espaces urbains et les espaces agro-naturels et joue donc un rôle important dans la perception et la lecture des paysages. De même, la clôture est un outil pour conserver et créer des continuités faunistiques et/ou floristiques et joue un rôle environnemental dans sa capacité de brise-vent ou encore de gestion des eaux pluviales.

En outre, si les clôtures au contact des espaces agricoles et naturels doivent permettre de gérer une transition en privilégiant le végétal notamment la haie bocagère (doublée ou non d'un grillage...) qui assure un effet d'écran paysager et de corridor (cf. orientation sur les plantations), les clôtures au sein de l'espace urbanisé, doivent davantage garantir l'intimité et dans certains cas assurer la continuité du bâti pour respecter ou dégager un effet de rue. C'est alors l'harmonie de la clôture avec le tissu urbain environnant. La clôture végétale n'est pas proscrite mais c'est l'ambiance des lieux qui prime.

**CHAMP D'APPLICATION :** Cette OAP concerne toutes les zones du PLU

**RECOMMANDATIONS :** Pour commencer, il est rappelé que la clôture n'est pas obligatoire !

- Choisir une clôture en harmonie avec l'ambiance des lieux ;
- Éviter la multiplicité des matériaux ;
- Rechercher la simplicité des formes et des structures ;
- Conserver et/ou restaurer autant que possible les murs de pierre existants ;
- Ne pas laisser les murs en parpaing brut mais les enduire d'un ton similaire à celui de la construction principale ;
- Penser à la circulation de la petite faune en laissant de petits passages (hériçons, lapins, écureuils, lézards, crapauds...)
- Éviter de générer des contraintes en termes de visibilité (sécurité routière).
- Proscrire le recours à tous les matériaux précaires et de moindre qualité d'aspect (ex : bâche)
- Ne pas oublier d'intégrer les éléments techniques (portillon, portails, boîte aux lettres) à l'ensemble de la clôture, qu'elle soit végétale ou en dure.

## Quelques contre-exemples et exemple



Construction générant un effet d'intrusion dans l'espace agricole : La clôture n'est pas obligatoire mais une clôture végétalisée permet notamment de protéger vis à vis des terrains cultivés et facilite l'insertion paysagère des constructions.



Le simple grillage ne permet pas de valoriser ni l'habitat, ni les paysages. Le végétal accompagnant les grillages ou même les murs présentent un intérêt pour assurer l'intimité de l'habitat, filtrer les vues mais également pour la biodiversité et la petite faune qui peut y grimper.



Les haies constituées d'une seule essence en outre exogène (comme le Thuya...) forment un écran opaque et ne possèdent qu'un intérêt très faible pour la faune. De plus, attention aux espèces invasives.



Mur en parpaing brut : un élément perturbateur. La clôture participe à la qualité des espaces communs. Une clôture qui n'est pas finie ou mal choisie peut altérer fortement la qualité d'un quartier.



Haie pluristratifiée camouflant une zone d'activités



Frange d'une opération de logement récente