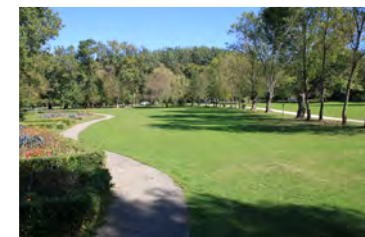
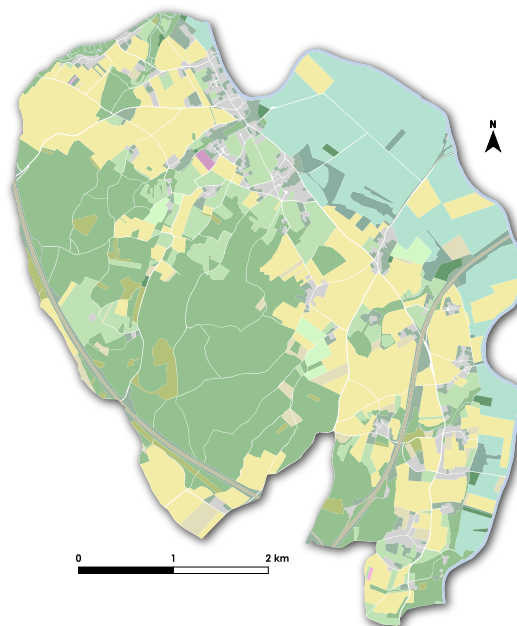


Commune de **PORT D'ENVAUX**

PIECE N° 3.0



Orientations d'Aménagement et de Programmation

MAIRIE DE PORT-D'ENVAUX
1, place des Halles
17350 PORT-D'ENVAUX



AGENCE UH
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision	28 mai 2021	7 juin 2024	

Vu pour être annexé à la décision du conseil municipal en date du

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 Renouvellement 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.

A- LES ORIENTATIONS THÉMATIQUES

1. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET PRÉSERVATION DES MILIEUX AQUATIQUES

ESPRIT : Les épisodes de sécheresse de plus en plus fréquents, ou encore les risques d'inondations et de pollutions diffuses résultant du ruissellement des eaux lors de fortes précipitations doivent nous alerter sur l'importance de la gestion des eaux de pluie. Il est ainsi devenu essentiel dans tous les projets d'aménagement et de construction d'aborder très en amont la question des eaux pluviales.

Pour rappel, le principe consiste à gérer les eaux à l'échelle du terrain d'assiette de chaque opération individuelle ou groupée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur. Celui-ci doit en principe réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération. Il est alors nécessaire de définir, selon l'importance des flux, des caractéristiques du site et du sol ou encore de la nature du projet, la nature des ouvrages, leur dimensionnement et leur implantation. Pour cela, **seule une étude hydraulique, basée sur des tests de percolation notamment**, permettra d'aiguiller les aménageurs sur les dispositifs à employer et c'est là qu'un nouveau regard doit être porté sur les méthodes de gestion des eaux.

Il convient de s'orienter vers **une gestion dite « à la source » ou alternative au « tout tuyau »**, car cette dernière ne participe pas directement au remplissage des nappes...

• **CHAMP D'APPLICATION** : Cette OAP concerne les zones Urbanisées et A Urbaniser du présent PLU.

• **ORIENTATIONS** :

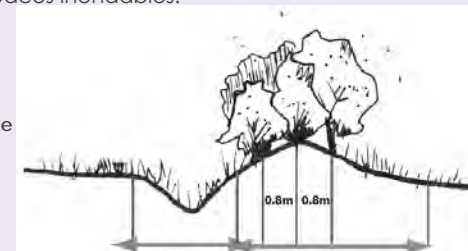
- Gérer l'eau pluviale au plus près de son point de chute.
- Respecter le cycle naturel de l'eau en évitant l'imperméabilisation et la concentration des flux.
- Ralentir la vitesse d'écoulement des eaux pour être plus proche de son état d'origine.
- Privilégier l'infiltration (si la qualité des sols le permet) et toujours au plus près du point de chute.
- Lorsque l'infiltration est impossible, stocker l'eau temporairement et la restituer vers le milieu naturel en maîtrisant son débit.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales à l'aménagement et créer des ouvrages aux fonctions diverses. Un même espace peut être utilisé comme une aire de jeux, pour du stationnement et donc bien évidemment pour gérer les eaux pluviales.
- Travailler sur la bonne intégration des ouvrages dans de véritables projets paysagers.
- Réintroduire l'eau dans le quotidien des habitants afin d'améliorer leur cadre de vie.

Illustrations* : Les techniques à privilégier dans les futures opérations

Les techniques « alternatives » au tout tuyau sont aujourd'hui à privilégier car elles sont simples et permettent de diminuer la quantité d'eau qui va ruisseler en surface favorisant l'infiltration aérienne et de réduire les écoulements grâce à une collecte et une rétention des eaux pluviales. Ces techniques regroupent les noues et fossés qui peuvent s'accompagner d'une haie, les tranchées drainantes, les chaussées à structure de réservoir, les bassins de stockage et d'infiltration, les toitures végétalisées, les puits d'infiltration ou encore les espaces inondables.

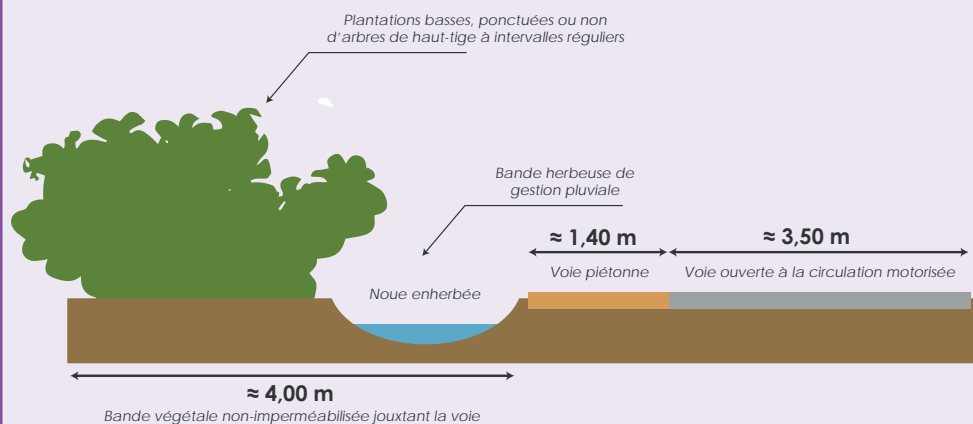
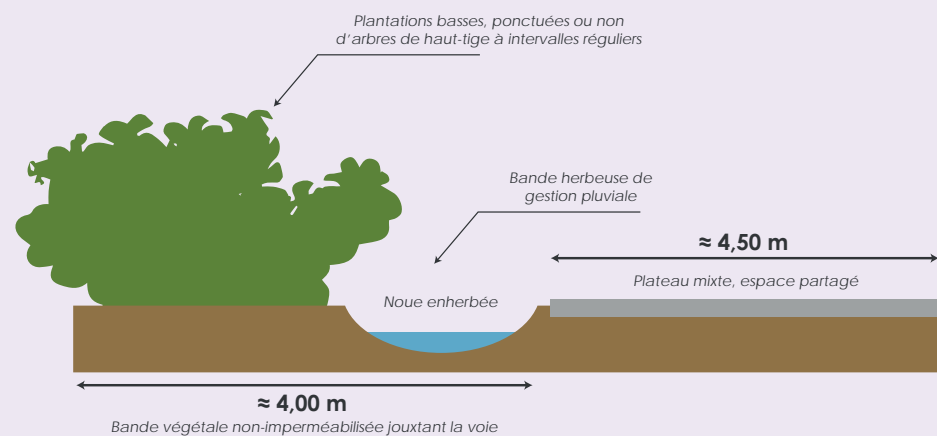
Exemples de dispositifs :

Fossé accompagné d'une haie en limite d'espace agricole



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 n° 1 - Voirie, espace piéton distinct et frange végétale**Profil de principe n° 2 - Espace partagé doublé d'une frange végétale**

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».

ORIENTATIONS SUR LA VOIRIE :

- **Échanger avec 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 ;
- **Adapter le gabarit des voies et notamment la largeur de chaussée** 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.
- **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 « 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 du SDIS l'exigent ou si cela découle d'un parti d'aménagement visant effectivement à réduire la place de la voiture au sein des futurs aménagements. 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.

ORIENTATIONS SUR LE STATIONNEMENT VISITEURS :

- **Regrouper les stationnements visiteurs** aux entrées de quartier et/ou au niveau de placettes au sein des différentes opérations 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.**

- **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.

ORIENTATIONS SUR LES DÉPLACEMENTS DOUX :

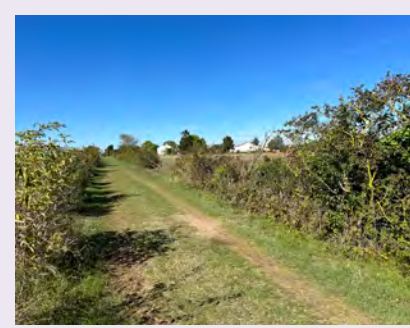
- **Promouvoir les déplacements doux** en aménageant des cheminements sécurisés clairement identifiés au sein de chaque opération. Il pourra s'agir de chemins en site propre c'est-à-dire en retrait des autres circulations, ou de voies partagées véhicules/piétons/cyclos...
- **Se connecter aux liaisons douces ou chemins existants environnants dans un souci de continuité et de fluidité des déplacements ;**
- **Veiller à 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.**

Illustrations* :

Exemple de chemins en site propre



Voie verte ancienne voie ferrée



*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.

A – UNE FORME URBAINE ADAPTÉE

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'opération 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.

ORIENTATIONS :

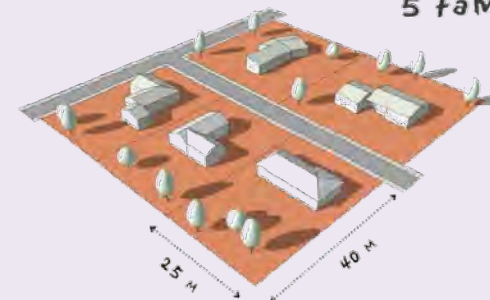
- **Raisonner la densité avec les espaces publics des nouveaux quartiers.** Les fortes densités bâties participeront à dessiner et affirmer les lieux publics (places, placettes, entrée de quartier...) ou encore à profiler de véritables rues à l'image des bourgs anciens. La densité aide à donner du sens et à caractériser les espaces.
- **Laisser une large place au végétal.** Dans les opérations les plus denses, les espaces verts sont essentiels pour de nombreuses raisons (gestion des eaux, valeur paysagère et naturelle, usage récréatif...). Ils pourront ainsi prendre la forme de jardins collectifs ou encore d'aires de jeux pour les enfants.... De même, il conviendra de ne pas négliger le fleurissement et les plantations.
- **Repenser les formes de parcelles** en privilégiant les parcelles en lanières évitant de gaspiller de l'espace tout autour de la maison ;
- **Planter davantage les constructions à l'alignement et en continuité ou semi continuité** pour libérer des vrais espaces de jardins en profondeur et mieux gérer les franges urbaines (cf page suivante) ;
- 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 m² c'est :

5 terrains de 1.000 m²
5 familles



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

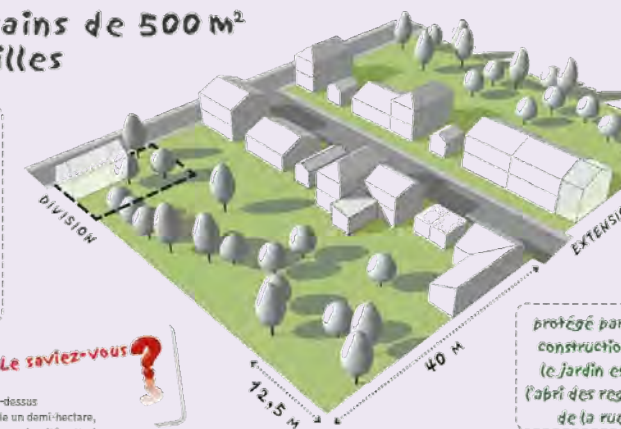
des jardins visibles de toutes parts qui n'offrent aucun espace intime

CONSTRUIRE DES HABITATIONS CONFORTABLES SUR DE PETITS TERRAINS

ou bien

.... GRÂCE À LA COMBINAISON DES GÉOMÉTRIES

10 terrains de 500 m²
10 familles



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

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.

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

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 – UNE FORME URBAINE RÉFLÉCHIE

ESPRIT : La densité qui se traduit par une réduction de la taille des parcelles implique de mieux réfléchir l'implantation des constructions pour éviter la maison en plein cœur de parcelle, source de gaspillage...

En outre, la maison est une construction qui doit pouvoir évoluer dans le temps pour s'adapter aux besoins du foyer. Il faut donc anticiper, là encore en implantant correctement la construction !

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

ORIENTATIONS :

Penser l'implantation dans un souci :

- d'harmonie avec le contexte existant ;
- d'optimisation d'espace (pour se donner des possibilités d'évolutions : densifications, extensions, annexes) ;
- de performance énergétique ;
- de courtoisie solaire ;
- de réduction des vis-à-vis entre les bâtiments et d'intimité.

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.

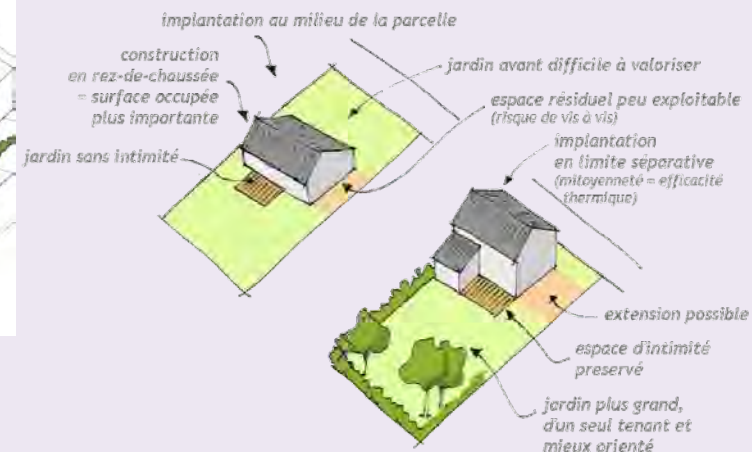
Exemple d'implantations favorables

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 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 de là 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...).



ESPRIT : La commune 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 33%) 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 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.

Néanmoins, il est rappelé que des projets de création architecturale pourront être tolérés sur ce bâti dès lors qu'ils participeront à sa valorisation et n'altéreront pas l'environnement du site.

CHAMP D'APPLICATION : Cette OAP concerne les constructions traditionnelles anciennes :

- situées dans le secteur Ua ainsi que dans la zone A et N.
- et/ou identifiées en éléments de paysage bâtis ou en îlot patrimonial 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.

Implantation des maisons rurales et des maisons de bourg

- Respecter l'implantation à l'alignement du domaine public ou de l'espace commun (rue, quereux) ; Si la maison n'est pas construite à l'alignement, le profil de la rue est dessiné par des murets qui renferment une petit 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 33%) 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 arrières, 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. Les chiens assis sont interdits.

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 : S'agissant des projets de production locale d'énergie renouvelable de type parcs éoliens, parcs photovoltaïques.. ils ont vocation à inscrire les communes dans la transition énergétique et leur assurer des retombées économiques... Le projet consiste à permettre leur déploiement mais ils ne seront toutefois autorisés que dans certains secteurs et sous certaines conditions exposés ci-dessous.

Attention : Tous les projets d'exploitation et de production d'énergies renouvelables initiés seront étudiés au cas par cas et ne donneront pas lieu à une autorisation systématique. Au préalable, toujours l'insertion du projet à son environnement naturel, paysager ainsi que sa compatibilité avec le voisinage sera étudiée. Certains secteurs ne sont par ailleurs pas compatibles avec ce type de projets : Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, certains secteurs exposés à un risque ou concernés par une servitude d'utilité publique comme les zones inondables. De même, il est préconisé d'implanter ces dispositifs en dehors des zones à forte sensibilité écologique comme les zones humides.

Enfin, il convient de rappeler que les projets ne devront pas générer de consommation d'espace dans le respect des dispositions des articles rappelés ci-dessous et pages suivantes. A défaut, il conviendra de prévoir une évolution du PLU.

Tableau récapitulatif de l'implantation privilégiée des dispositifs sur la commune de Port d'Envaux (X)

	U			AU		A		N		
	Ua-Ub	Uy	Ue	1AUh	1AUy	A	Ap	N	Np	Ne/Nt
Parcs photovoltaïques au sol										
Photovoltaïque sur toiture existante	X	X	X	X	X	X		X		X
						<p>Sur les bâtiments agricoles, sous réserve de ne pas remettre en cause la destination agricole avérée du bâtiment et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</p> <p>Sur les habitations existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</p>				
Ombrière sur parking de plus de 500 m²	X	X	X		X					X

* se référer au décret n°2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers

Le décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 définit les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace sur la période 2021-2031.

Article 1

I. - Pour l'application du deuxième alinéa du 6° du III de l'article 194 de la loi 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, un espace naturel ou agricole occupé par une installation de production d'énergie photovoltaïque n'est pas comptabilisé dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers si les modalités de cette installation permettent de garantir :

1° La réversibilité de l'installation ;

2° Le maintien, au droit de l'installation, du couvert végétal correspondant à la nature du sol et, le cas échéant, des habitats naturels préexistants sur le site d'implantation, sur toute la durée de l'exploitation, ainsi que de la perméabilité du sol au niveau des voies d'accès ;

3° Sur les espaces à vocation agricole, le maintien d'une activité agricole ou pastorale significative sur le terrain sur lequel elle est implantée, en tenant compte de l'impact du projet sur les activités qui y sont effectivement exercées ou, en l'absence d'activité agricole ou pastorale effective, qui auraient vocation à s'y développer.

II. - Un arrêté des ministres chargés de l'urbanisme, de l'énergie et de l'agriculture précise les modalités d'implantation et les caractéristiques techniques, notamment l'espacement entre les panneaux et la hauteur de ceux-ci, qui permettent de garantir que les conditions mentionnées au I sont satisfaites.

Cet arrêté fixe également la liste des données et informations que les porteurs de projets d'installations de production d'énergie photovoltaïque situées sur un espace à vocation naturelle ou agricole doivent mettre à disposition du ministre chargé de l'énergie, au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme et pendant la période d'exploitation. Ces données et informations sont enregistrées dans une base de données nationale.

L'arrêté précise les modalités selon lesquelles sont fournies aux autorités compétentes en charge de l'élaboration des documents de planification et d'urbanisme les informations permettant de qualifier un projet d'installation de production d'énergie photovoltaïque comme consommant ou non de l'espace naturel, agricole ou forestier, et leur est indiquée, le cas échéant, la surface concernée.

L'arrêté du 29 décembre 2023 définit les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Article 1

En application du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, pour ne pas relever du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au sens de l'article 1er du décret du 29 décembre 2023 susvisé, les installations de production d'énergie photovoltaïque doivent répondre aux caractéristiques techniques suivantes :

Caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque	Valeurs ou seuils d'exemption du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
Hauteur des panneaux photovoltaïques	1,10 mètre minimum au point bas
Densité et taux de recouvrement du sol par les panneaux photovoltaïques	Espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes au moins égal à deux mètres. Les deux mètres sont mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieux d'ancrage à l'autre.
Type d'ancrages au sol	Pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements « béton » < 1 m ² , sur des espaces très localisés et justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes. Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m ² / kWc
Type de clôtures autour de l'installation	Grillages non occultant ou clôtures à claire-voie, sans base linéaire maçonnée
Voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques	Absence de revêtement ou mise en place d'un revêtement drainant ou perméable

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. Il en est de même pour les pompes à chaleur.

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

ORIENTATIONS :

Pour tout dispositif (éolienne individuelle, panneaux, pompe à chaleur...) 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, implanter les panneaux solaires en saillie sur toiture, parallèlement à la pente existante du toit ;
- 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 autant que possible 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.

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

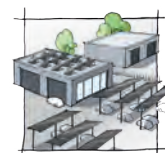


pose alignée avec les ouvertures



pose au sol

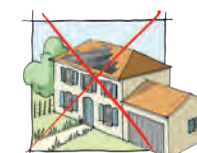
ZONE D'ACTIVITÉ



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 peut permettre de conserver ou créer des continuités pour les animaux et enrichir la biodiversité...

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 et l'ambiance des lieux qui priment.

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

ORIENTATIONS : 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 autant que possible les murs de pierre existants** ; Certains sont protégés !
- **Ne pas laisser les murs en parpaing brut** mais les enduire d'un ton similaire à celui de la construction principale ; Pour les couleurs, enduits ou autres, privilégier les couleurs claires en adéquation avec la construction principale.
- **Porter attention aux clôtures en frange urbaine** en proscrivant les clôtures opaques autres que végétales. Le mur plein est ainsi à proscrire.
- **Permettre la circulation de la petite faune** (hérissons, 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)

Le CAUE de Charente Maritime a réalisé une **fiche conseil relative aux clôtures** (cf pages suivantes), il convient également de s'y référer.

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, laurier...) 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 pavillonnaire



Muret accompagné de plantations diversifiées - respect de l'ambiance de la commune

Les fiches conseil

Clôtures et limites parcellaires

La clôture est un élément d'architecture à part entière. Son traitement n'est pas anodin car il doit s'inscrire dans un contexte urbain et environnemental, celui d'un quartier, qu'il soit rural ou urbain. C'est un ouvrage qui permet de diviser ou délimiter un espace et fait obstacle au passage. Il matérialise la limite entre deux espaces, privés ou publics, et gère notamment la porosité visuelle. Dans le droit français, tout propriétaire peut clore sa parcelle, sauf exception portée à l'article 682 du code civil concernant la servitude de passage.



S'INSCRIRE DANS LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

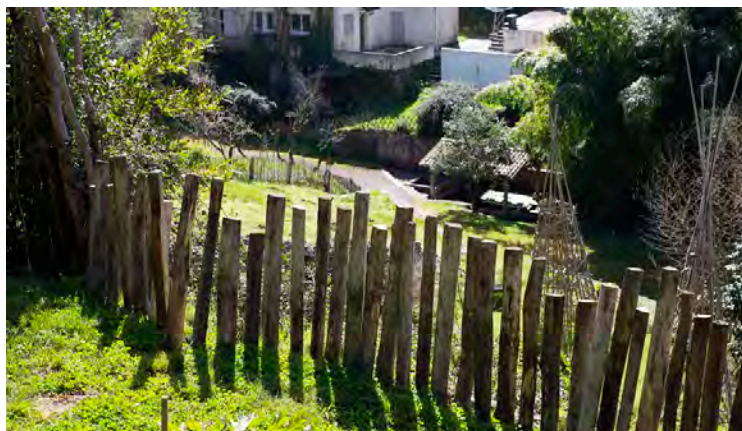
Les modifications ou création de clôtures sont soumises à déclarations préalables sauf si la commune n'a pris aucune délibération en ce sens.

Si vous êtes en espace protégé (site classé ou périmètre des Bâtiments de France), la déclaration préalable est obligatoire.

Dans le cas où une autorisation n'est pas nécessaire, les clôtures doivent cependant respecter le règlement du PLU ou du lotissement.

Attention, la création d'un nouvel accès à une parcelle depuis le domaine public est également soumise à autorisation préalable.

» Pour en savoir + se référer à la fiche " Démarrer son projet : le contexte réglementaire "



COMPRENDRE LE CONTEXTE ARCHITECTURAL ET ENVIRONNEMENTAL

Au-delà des aspects réglementaires, il faut identifier les caractéristiques du site, la parcelle, l'ensoleillement, la typologie architecturale de la maison afin de cerner tous les paramètres qui vont s'imposer au projet.

- L'alignement sur la voie publique
- La continuité avec les clôtures voisines (hauteur, matériau, couleur)
- La topographie des lieux
- Le rôle environnemental : brise-vent, gestion des eaux pluviales de ruissellement, réservoir de biodiversité...
- Les portails et portillons ont aussi un rôle important dans l'image globale de la clôture, ils sont le reflet de l'architecture de la maison : harmonie des couleurs, matériaux, hauteurs et dimensions doivent être en adéquation.

Définir son rôle

- Obstacle sonore
- Obstacle au passage et protection contre les intrusions
- Obstacle visuel et préservation de l'intimité
- Régularisation des eaux de ruissellement
- Protection et renforcement de la biodiversité

CHOISIR UNE CLÔTURE ADAPTÉE

// NE PAS CLÔTURER

Si la clôture n'est pas indispensable, vous pouvez vous en passer !

// LES CLÔTURES TRADITIONNELLES

La typologie dominante de notre région est le muret en moellons ou le mur-bahut en pierre surmonté d'une grille, il caractérise les rues et ruelles de nos villes et centre-bourgs.

Si vous avez une clôture traditionnelle existante, il faut dans la mesure du possible la conserver et la restaurer.

Dans le cadre d'une construction neuve dans un contexte ancien, vous devez vous référer au document d'urbanisme de votre commune pour connaître les recommandations en termes de limites et clôtures.

» Vous pouvez aussi vous référer à la charte architecturale de votre territoire sur www.caue17.fr, onglet " publications "



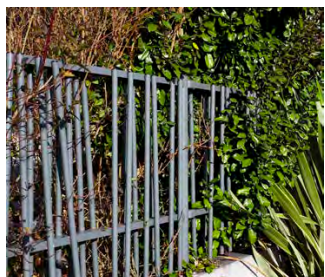
// LES CLÔTURES BOIS

Contemporaine ou rustique, la clôture bois permet de nombreuses possibilités.

Associée à la végétation, elle participe à la qualité du jardin. Elle permet à la faune de passer sans obstacle et nécessite peu d'entretien si l'essence choisie est durable (acacia, châtaignier).

**// LES CLÔTURES MÉTAL**

Les clôtures métalliques allient solidité et durabilité et permettent de donner un caractère contemporain. Comme le bois, il est préférable de l'associer à des végétaux pour la rendre plus discrète.

**// LE GRILLAGE (ASSOCIÉ SI POSSIBLE À LA VÉGÉTATION)**

Peu coûteux, le grillage prédomine dans l'espace rural, mais peut aussi être utilisé en milieu urbain, associé à des supports bois ou métalliques bien choisis. Doublé de haies, il s'effacera avec le temps pour laisser place à la végétation.

**Les clôtures végétales, pensez-y !**

Les clôtures végétales sont de vrais atouts. En utilisant des essences locales diversifiées, vous participez à l'embellissement de votre environnement, à la préservation de la biodiversité, à la gestion de l'hygrométrie du jardin... Attention toutefois à l'ensoleillement et à la nature du sol dans le choix des essences.

**// LA NOUE**

Délimiter physiquement sa propriété n'est pas une obligation. Un fossé ou une noue plantée permettent de dessiner une limite souple qui ouvrira le paysage depuis ou vers la maison.

// LES PLANTES GRIMPANTES

Les plantes grimpantes palissées sur un support constituent des écrans efficaces.

Il en existe de nombreuses variétés et elles ont l'avantage de prendre peu de place au sol.

**// LA HAIE**

Libre ou adossée à un dispositif physique, la haie permet de se cacher tout en participant à l'animation de l'espace public. Elle est économique, résistante, et favorise la biodiversité.

À l'heure du réchauffement climatique, les plantations de pleine terre sont importantes pour conserver une fraîcheur ambiante à proximité des terrasses et maisons.

**LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES**

Les coffrets, boîtes aux lettres et autres équipements sont aussi des éléments à intégrer dans la clôture. Il est nécessaire d'y apporter un grand soin.



Crédits photo : CAUE 17, Olivier Boé

En savoir +

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

ORIENTATIONS :

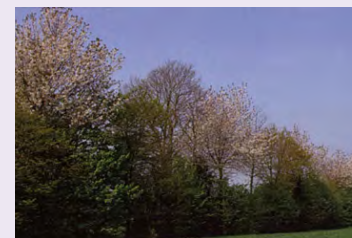
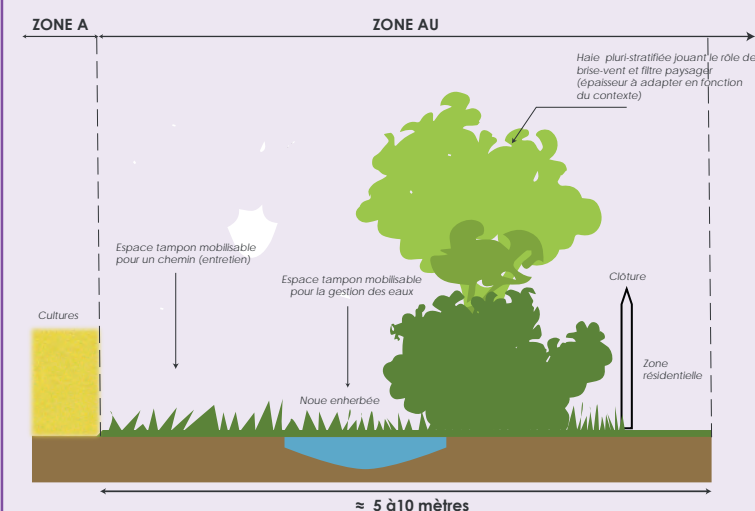
- Adapter le parti-pris de plantations en fonction du rôle attendu de la haie et du contexte dans lequel elle s'insère ;
- Etudier chaque site d'implantation avec soin afin de déterminer exactement les essences à planter.
- Planter dans la continuité et en cohérence avec les haies bocagères environnantes 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, 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) 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, Genévrier 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



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...

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 aussi une source d'économie pour les collectivités.

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

ORIENTATIONS :

- **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...) ;**
- Éviter 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, Géreranium 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

17 Charente-Maritime

c.a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

Les fiches conseil

Intégration paysagère et architecturale des bâtiments agricoles

Les espaces agricoles couvrent deux-tiers du département de la Charente-Maritime, le reste étant composé en majeure partie d'espaces naturels et forestiers. Avec la modernisation de l'agriculture, l'agrandissement de la taille des exploitations, les investissements dans les énergies renouvelables, les bâtiments agricoles présentent des échelles de plus en plus importantes, impactant parfois négativement le paysage. Ce document propose des pistes de réflexion pour construire des bâtiments agricoles dans le respect et l'harmonie des paysages dans lesquels ils s'implantent.



IDENTIFICATION DES BESOINS : JUSTIFIER DES USAGES EXISTANTS ET FUTURS

Selon la destination de la construction envisagée, le questionnement ne sera pas le même.

Le projet peut être justifié par l'augmentation de la production, l'installation d'un jeune agriculteur ou encore l'amélioration globale du niveau d'équipement de l'exploitation (perte d'un bâtiment en location, stockage de fourrages à l'extérieur sous bâche, matériel exposé aux intempéries, amélioration des conditions de logement des animaux, efficacité et pénibilité du travail...)

Toutes ces informations et explications sont à joindre à la demande de permis de construire pour la bonne compréhension du dossier lors de l'instruction.

Pour démarrer le projet :

1. Expliquer pourquoi j'ai besoin d'un nouveau bâtiment
2. Dresser l'inventaire de mes bâtiments en précisant l'utilisation actuelle, leur surface et je les localise sur un plan
3. Indiquer comment je projette d'utiliser les bâtiments actuels et futurs (logement d'animaux, abri matériel, fourrage...) et indiquer la future destination des anciens bâtiments
4. Justifier, en les détaillant, les surfaces et volumes pour chaque utilisation (plan intérieur, coupe)

LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Le projet sera soumis à différents types de réglementation :

- Le Plan Local d'Urbanisme d'une commune détermine les zones agricoles relevant d'un règlement particulier. Lorsque la commune ne dispose que d'une carte communale, cette dernière est assujettie au Règlement National d'Urbanisme (RNU).
- Les périmètres de protection des Monuments Historiques peuvent impacter certaines zones agricoles. Dans ce cas, tout projet sera soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.
- Des protections au titre de "site classé", liées aux milieux naturels (faune et flore), ou à la loi Littoral peuvent également concerner le territoire agricole.
- Selon son type et son importance, l'exploitation sera à distance des constructions alentours (50 m pour le Règlement Sanitaire Départemental et 100 m au titre des installations classées).

» Pour en savoir + se référer à la fiche " Démarrer son projet : le contexte réglementaire "



COMPOSER AVEC LE PAYSAGE

// LE CHOIX DU SITE

Un site agricole peut être vu de très loin et impacter le grand paysage. Son implantation doit s'intégrer dans son environnement et ne pas altérer les vues sur des éléments remarquables ou protégés : églises, monuments, espaces naturels...

L'approche paysagère s'amorce par une observation du site et implique de se poser plusieurs questions : l'exploitation sera-t-elle vue de loin ou de près ? De plusieurs points de vue ou d'un seul ? Quelles sont les caractéristiques du paysage alentours ? Les bâtiments auront-ils un fort impact visuel ou seront-ils camouflés dans la végétation ? Le site choisi permet-il un développement cohérent de l'exploitation dans le temps ?

Le choix du site, ou de implantation d'un nouveau bâtiment, dépendra :

- De la disponibilité foncière
- Du fonctionnement global de l'exploitation
- De données techniques et géographiques comme la nature du sol, l'orientation, le relief, l'exposition aux vents.
- Des éléments paysagers déjà existants (chemins, haies, arbres, fossés...)
- Des constructions existantes et de leurs architectures

// LA TOPOGRAPHIE

Un site en pente est plus contraignant qu'un terrain parfaitement plat mais il peut aussi présenter des atouts : l'implantation du bâtiment en bas de coteau ou dans un repli de terrain rend le bâtiment plus discret et le protégera du vent. Dans un secteur vallonné, une implantation dans le sens des courbes de niveau est à privilégier car cela réduit les terrassements.

La pente peut également apporter des réponses techniques pour l'enfouissement de fosses, le décalage des volumes d'élevage et de stockage, le fractionnement des bâtiments, etc.

// SOIGNER LES ABORDS ET ACCOMPAGNER LE PROJET PAR LE VÉGÉTAL

L'implantation des bâtiments en limite de bois ou à proximité de haie permet de profiter de la végétation existante et de réduire leur impact visuel.

Le végétal doit servir d'écrin à la construction, il l'accompagne et crée un volume à proximité du bâtiment. Les masses plantées peuvent aussi rompre la monotonie d'une façade trop longue ou assurer une continuité entre des bâtiments distincts.

Observer la végétation présente aux abords du site permet d'identifier les végétaux à privilégier. Ainsi, pour toute nouvelle plantation, il convient d'utiliser des essences de plantes locales en s'inspirant de la structure végétale du paysage alentour : haies, bosquets, arbres isolés, alignements, vergers, bandes enherbées le long des bâtiments...

**// LES ACCÈS**

Les accès doivent être regroupés pour éviter les circulations inutiles.

Il faudra séparer et adapter les circulations à leurs usages : l'accès des véhicules intervenants sur l'exploitation, les cours de service, les espaces de travail et de circulation des animaux seront de préférence aménagés à l'arrière ou entre les bâtiments. Les voies de desserte et les aires de manœuvre sont à dimensionner avec parcimonie. Il est important de réduire les surfaces imperméabilisées et artificialisées. Pour cela, le revêtement restera de préférence en calcaire concassé. Le reste des surfaces sera enherbé.

La zone d'accueil et l'accès des visiteurs, notamment dans le cadre d'une vente directe, sera plus soignée et plantée. Pour cela, l'aménagement d'une zone de stationnement spécifique, complétée par un cheminement piéton, peut être envisagé (voir la réglementation sur l'accessibilité).

**CONCEVOIR UN BÂTIMENT DE QUALITÉ****// ORGANISATION SPATIALE**

Il est primordial de composer en harmonie avec les échelles des bâtiments existants et de construire en tenant compte de la composition générale existante (sens des façades, cours existantes...), de manière à former un ensemble cohérent. Les percements peuvent aussi participer à l'harmonie d'ensemble. Ils contribuent à rompre la monotonie d'une façade, à lui donner du rythme ou de la verticalité.

// VOLUMES

La volumétrie générale, en accord avec l'échelle et l'architecture des bâtis traditionnels, doit rester simple, harmonieuse, avec des formes régulières. L'architecture contemporaine peut avoir sa place si elle réinterprète les codes de l'architecture traditionnelle.

// COULEURS ET MATÉRIAUX

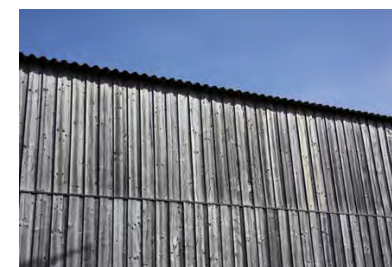
La sobriété et la qualité de la finition doivent guider le choix des matériaux et des couleurs. Le projet, à terme, doit constituer un ensemble homogène, c'est pourquoi le nombre de matériaux et de couleurs est à limiter. Les matériaux en lien avec le patrimoine agricole local sont à privilégier autant que possible : des soubassements enduits, des bardages en bois ou en acier qui se patinent et se fondent dans le paysage, des menuiseries en bois ou métal. Les couleurs sombres permettent au bâtiment de se s'intégrer davantage dans le paysage. Attention aux couleurs claires et brillantes qui reflètent la lumière.

// TOITURE

La couverture constitue une cinquième façade visible de loin, c'est pourquoi elle doit faire l'objet de tous les soins. Les toitures à deux pans, symétriques ou asymétriques, et de couleur plus sombre que la couleur des façades s'intégreront mieux car elles font référence aux toitures traditionnelles. Les toitures à un pan sont à réserver aux volumes plus étroits et plus bas. Éviter les grands porte-à-faux ou auvents qui augmentent la prise au vent du bâtiment. Éviter également de mettre des panneaux translucides en toitures ou, si cela est indispensable, privilégier les bandes horizontales continues.

// GESTION DES EAUX PLUVIALES

Compte tenu des surfaces de toiture souvent très importantes dans les exploitations agricoles, il peut être intéressant de les utiliser pour récupérer, traiter et stocker l'eau de pluie pour différents usages : l'alimentation des abreuvoirs de l'élevage, le nettoyage des locaux, l'irrigation. Il existe plusieurs sortes de réserves : citernes et cuves enterrées, cuves de surface couvertes ou non, poches, réservoirs terrassés avec géomembrane et silos avec géomembrane...



Crédits photo : CAUE 17, Olivier Boé

B- LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

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

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.
 - **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 nocturne.
 - Concevoir les nouvelles constructions de telle manière à **limiter l'impact de la pollution lumineuse sur les espèces faunistiques et floristiques nocturnes et sur les continuités écologiques** représentées ci dessus (effet de couloir noir).

Représentation des continuités écologiques



C- LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

1.1. Le Moulin de Charier

1.1.1 Constat et enjeux

Le site à projet intègre des jardins mais correspond principalement à des parcelles de prairie. Il s'agit de terrains en profondeur à la frange est du centre-bourg. Il jouxte le tissu urbain résidentiel et la voie verte (ancienne voie de chemin de fer).

Le site n'est concerné par aucune zone de protection environnementale, ni aucun inventaire de type ZNIEFF. Ces terrains sont de moindre intérêt du point de vue de la biodiversité à l'exception du boqueteau qui participe à la trame verte du bourg, des haies notamment de celle en frange Est qui mériterait toutefois d'être renforcée et d'un arbre remarquable (noyer à cavités). Il n'existe pas de présomption de zone humide sur le site qui par ailleurs ne présente pas non plus de présomption de pollution et n'est exposé à aucun risque, ni aucune nuisance.

D'un point de vue patrimonial, le secteur appartient au périmètre de protection de 500 mètres du Château de Panloy (Monument Historique implanté au nord du bourg) mais il n'intègre pas de zone de présomption de prescription archéologique (terrains hors zonage).

Cette zone est desservie par la rue des Armateurs via un accès d'une largeur de 7 mètres.

1.1.2 Programmation

- **Augmenter à court terme les capacités d'accueil résidentiel du bourg et diversifier l'offre de logements** : Ce site proche des équipements et services est logiquement voué au développement résidentiel et à la poursuite d'un programme mixte proposant une diversité de logements en taille et en statut.

- **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, le traitement alternatif des eaux pluviales, la priorité aux déplacements doux, la création d'espaces verts...

- **Travailler la composition du futur quartier pour qu'il s'intègre au mieux au tissu existant avec une recherche architecturale** : Sa situation au contact du bourg ancien implique d'assurer un aménagement soigné pour reconstituer un quartier de cœur de bourg avec des espaces publics, des espaces verts structurants et des constructions exemplaires en évitant une banalisation architecturale.

- **Par souci de cohérence, il conviendra d'ailleurs de réaliser les aménagements dans le cadre d'une (éventuellement par tranches) ou maximum deux opérations d'ensemble.**

Etat des réseaux

Secteur 1AUh : 2.0 ha

Desserte		Rue des Armateurs
Assainissement collectif		Rue des Armateurs
Eau potable		
Défense incendie		2 poteaux Rue des Armateurs à moins de 500 mètres
Accessibilité		Rue des Armateurs

Vue aérienne du site et enjeux



1.1.3 Le parti d'aménagement

Désenclaver le site : Le principe consiste à desservir le site depuis la rue des Armateurs et la rue de la Marine. Les accès depuis la voie verte seront réservés aux modes doux. La voie de desserte interne par principe traversante, devra avoir un tracé et un gabarit adapté tout en modérant autant que possible les surfaces de voirie. Dans cette logique, des sens de circulation pourront être instaurés et le stationnement visiteur sera prioritairement regroupé autour de placettes plutôt que dilué tout le long des voies. Du point de vue des déplacements doux, il conviendra de sécuriser et d'assurer la fluidité des déplacements piétons et cyclistes. En cas d'aménagement en impasse, il conviendra d'assurer la perméabilité du tissu pour les piétons et les cycles en créant des liaisons douces traversantes (*se référer à l'orientation d'aménagement relative aux déplacements*).

Composer avec la végétation en présence et la renforcer : Il s'agira d'une part de traiter la frange urbaine via le maintien et le renforcement de la haie bocagère à l'interface avec l'espace agricole. Cette haie qui intégrera les espaces verts du projet d'aménagement jouera à la fois un rôle de pare-vent, pare-vue et de corridor écologique (*se référer à l'orientation thématique relative aux plantations*). D'autre part, en cœur d'opération, les espaces verts ne devront pas être négligés. Le boqueteau en présence à vocation à former un espace vert structurant dans la continuité des jardins environnants et des arbres. En outre, un noyer à cavités présente une forte valeur patrimoniale et devra être conservé. Enfin de nouvelles plantations et du fleurissement notamment à hauteur des clôtures, devront agrémenter le futur quartier (*se référer à l'orientation thématique relative aux plantations*).

Traiter les eaux pluviales avec attention et réduire l'imperméabilisation des sols : Pour rappel, chaque opération doit prendre en compte les caractéristiques du bassin versant, le sens d'écoulement des eaux et la nature des sols pour prévoir sur son terrain d'assiette des dispositifs adaptés aux projets d'aménagement. Il s'agit d'assurer une gestion des eaux pluviales in situ via le choix de matériaux et revêtements drainant, le maintien d'espaces de pleine terre ou encore la mise en place de dispositifs à ciel ouvert (ex : noues). Le tout devra participer à valoriser le futur quartier en lien avec les espaces verts multifonctionnels (*se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales*).

Aménager un quartier offrant un cadre de vie de qualité avec de la mixité générationnelle et sociale : Le projet consistera à réaliser une greffe avec le cœur de bourg ancien dont la qualité urbaine est remarquable. Un travail sur la composition urbaine du futur quartier est donc attendu via de la densité pour profiler de beaux espaces communs (objectif de densité du SCoT : 14log/ha minimum) et une recherche architecturale. En outre, le tout devra favoriser une diversification de l'offre en logements (en taille comme en statut) pour répondre aux besoins du plus grand nombre et notamment des jeunes ménages (*se référer à l'orientation thématique relative à la densité et aux formes urbaines*).

SECTEUR 1AUh - LES PROJECTIONS DE LOGEMENTS (ESTIMATION)

Surface (ha)	Espace vert - VRD	Taux de densité MOYEN projeté (net)	Nombre de logements
2.3	30%	14 log/ha	22

Echéancier prévisionnel : projet prioritaire (aménagement à court ou moyen terme)

Schéma de principe



- | | |
|---------------------------------------|--|
| Secteur de développement résidentiel | Espace vert commun (paysager, gestion des eaux...) |
| Nouvelle connexion viaire | Sens d'écoulement des eaux pluviales |
| Desserte future | Arbre existant (enjeu de conservation) |
| Potentiel sens de circulation | Haie bocagère à conforter ou à planter |
| Cheminement doux | Arbre remarquable protégé |
| Aire de stationnements | Clôture à dominante végétale |
| Principe de placette publique interne | Plantation nouvelle |

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. Le moulin Albert

1.2.1 Constat et enjeux

Le site à projet intègre un fond de jardin. Il s'agit de terrains en profondeur à la frange est du centre-bourg. Il jouxte le tissu urbain résidentiel du cœur de bourg ancien.

Le site n'est concerné par aucune zone de protection environnementale, ni aucun inventaire de type ZNIEFF. Ces terrains sont de moindre intérêt du point de vue de la biodiversité.

Il n'existe pas de présomption de zone humide sur le site qui par ailleurs ne présente pas non plus de présomption de pollution et n'est exposé à aucun risque, ni aucune nuisance.

D'un point de vue patrimonial, le secteur appartient au périmètre de protection de 500 mètres du Château de Panloy (Monument Historique implanté au nord du bourg) mais il n'intègre pas de zone de présomption de prescription archéologique (terrains hors zonage).

Il compte un ancien moulin à valoriser (mauvais état).

Cette zone est desservie par la rue du Moulin Albert où se trouvent tous les réseaux.

1.2.2 Programmation

- **Augmenter les capacités d'accueil résidentiel du bourg et diversifier l'offre de logements** : Ce site proche des équipements et services est voué au développement résidentiel.

- **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, le traitement alternatif des eaux pluviales, la priorité aux déplacements doux, la création d'espaces verts...

- **Optimiser un espace en profondeur** : Le projet devra permettre de désenclaver un fond de jardin et de créer une greffe avec le reste du tissu du bourg en réalisant plusieurs constructions. Dans le respect des objectifs du SCOT, il s'agira d'y construire 4 nouveaux logements à minima. Là encore, un travail sur la composition sera exigé en vue d'y assurer une opération de qualité offrant un cadre de vie agréable.

- Par souci de cohérence, il conviendra de l'aménager **dans le cadre d'une opération d'ensemble (éventuellement par tranches)**.

Etat des réseaux

Secteur 1AUh : 0.4 ha

Desserte		Rue du Moulin Albert
Assainissement/ Eau potable		Assainissement collectif - Rue du Moulin Albert
Défense incendie		Rue de la mairie/chemin des 2 palisses 23, rue des Armateurs à moins de 500 mètres
Accessibilité		Rue du Moulin Albert

Vue aérienne du site et enjeux



1.2.3 Le parti d'aménagement

1 Rechercher à désenclaver le site : Le site sera desservi par un accès groupé sécurisé depuis la rue du Moulin Albert. La voie de desserte interne devra avoir un tracé et un gabarit adapté tout en modérant autant que possible les surfaces de voirie. Du point de vue des circulations douces, il conviendra de se donner les moyens d'assurer la perméabilité du tissu et ainsi de connecter à terme le site à la voie verte (chemin de ronde) et à la rue des Armateurs (se référer à l'orientation d'aménagement relative aux déplacements).









2 Renforcer la trame verte en présence : Il s'agira de planter dans la continuité du végétal en présence (haies, jardins et arbres). Coté est, au contact des jardins d'habitation, le principe sera de reconstituer un corridor via à de nouvelles plantations et à minima des clôtures végétalisées. En coeur d'opération, les espaces verts ne devront pas être négligés, de nouvelles plantations et du fleurissement devront agrémenter le futur quartier (se référer à l'orientation thématique relative aux plantations).

3 Traiter les eaux pluviales avec attention et réduire l'imperméabilisation des sols : Pour rappel, chaque opération doit prendre en compte les caractéristiques du bassin versant, le sens d'écoulement des eaux et la nature des sols pour prévoir sur son terrain d'assiette des dispositifs adaptés. Il s'agira donc d'assurer une gestion des eaux pluviales in situ via le choix de matériaux et revêtements drainant, le maintien d'espaces de pleine terre ou encore la mise en place de dispositifs à ciel ouvert (ex : noues). Le tout devra participer à valoriser le futur quartier en lien avec les espaces verts multifonctionnels (se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales).

4 Travailler la composition urbaine en vue de valoriser le bourg : Le projet devra permettre d'optimiser une enclave en coeur de bourg et ainsi éviter de gaspiller de l'espace mais il conviendra aussi de porter attention à ce que l'opération se greffe bien au coeur de bourg et ne tourne pas le dos au reste du tissu. Le travail sur la composition, l'orientation, les connexions sera donc essentiel. En outre, coté sud, il existe un ancien Moulin qui en tant que repère paysage devra être mis en valeur.

Schéma de principe



-  Secteur de développement résidentiel
-  Nouvelle connexion viaire
-  Desserte future
Potentiel sens de circulation
-  Cheminement doux
-  Espace vert commun (paysager, gestion des eaux...)
-  Sens d'écoulement des eaux pluviales
-  Arbre existant (enjeu de conservation)
-  Haie bocagère à conforter ou à planter

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.

SECTEUR 1AUh - LES PROJECTIONS DE LOGEMENTS (ESTIMATION)

Surface (ha)	Espace vert - VRD	Taux de densité MOYEN projeté (net)	Nombre de logements
0.4	25%	16.6 log/ha	5

Echéancier prévisionnel : Projet à moyen terme

D- LE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE

2.1. La ZA des Genêts

2.1.1 Constat et enjeux

Le site à projet porte sur une parcelle qui jouxte l'actuelle ZA des Genêts. Il s'agit d'une prairie.

Le site n'est concerné par aucune zone de protection environnementale, ni aucun inventaire de type ZNIEFF. Ces terrains sont de moindre intérêt du point de vue de la biodiversité.

Il n'existe pas de présomption de zone humide sur le site qui par ailleurs ne présente pas non plus de présomption de pollution et n'est exposé à aucun risque, ni aucune nuisance.

D'un point de vue patrimonial, le secteur n'appartient à aucun périmètre de protection au titre des Monuments Historiques.

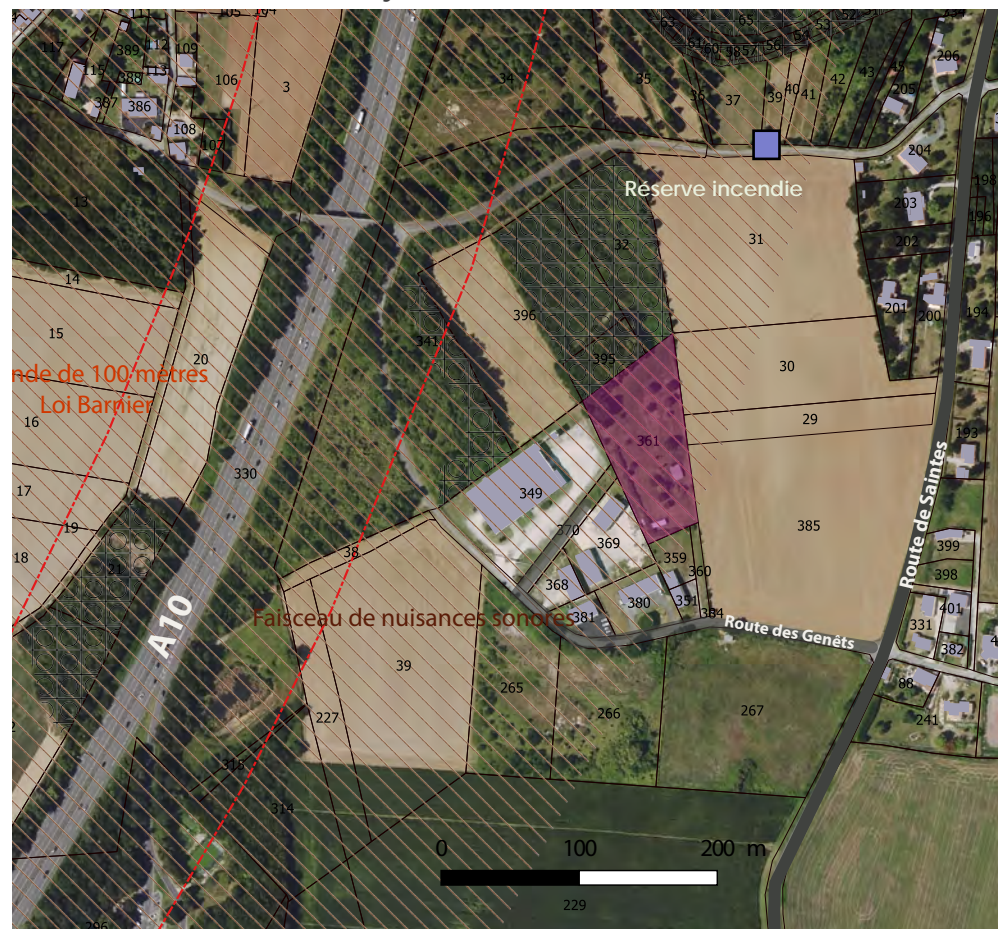
Il est en revanche exposé aux nuisances sonores générées par le trafic sur l'autoroute A837 dont il est distant de plus de 100 mètres (pas de dossier Loi Barnier).

Le terrain devra être desservi depuis l'intérieur de la zone actuelle. A Noter que la zone n'est pas desservie par l'assainissement collectif et ne figure pas dans le zonage d'assainissement.

2.1.2 Programmation

- Permettre l'extension des entreprises en place ou l'accueil de nouvelles dans un cadre de qualité : Le projet vise à se donner les moyens de répondre aux besoins des entreprises locales en particulier celles déjà implantées dans la Zone (artisan du bâtiment, services aux entreprises...) et vise à mieux insérer les bâtiments existants et futurs.

Vue aérienne du site et enjeux



Etat des réseaux

Secteur 1AUh : 0.7 ha

Desserte		Route des Genêts (extension à prévoir)
Assainissement		Assainissement autonome
Eau potable		
Défense incendie		Réserve en eau alimentée Rue des Chails
Accessibilité		Route des Genêts

2.1.3 Le parti d'aménagement

- 1 **Assurer la desserte du secteur depuis la voie amorcée sur la parcelle 370 (actuel chemin d'accès des activités adjacentes) :** L'aménagement du secteur 1AUy nécessitera une extension de réseaux adaptée au projet avec un prolongement de la voie et la création d'un ou plusieurs accès, le tout conforme aux exigences du SDIS.
- 2 **Renforcer la trame verte en présence :** Il s'agira de planter au contact de la zone Agricole sur toute la frange Est en vue de créer un filtre paysager (haie bocagère).... Au sein de la zone, les clôtures devront être accompagnées d'un traitement végétal pour valoriser la zone et faciliter l'insertion à la fois des dépôts et des constructions (*se référer à l'orientation thématique relative aux plantations*). Enfin en vue de préserver les bois qui jouxtent le site au nord, il conviendra d'implanter les constructions en retrait minimum de 5 mètres de cette limite séparative.
- 3 **Traiter les eaux pluviales avec attention et réduire l'imperméabilisation des sols :** Pour rappel, chaque opération doit prendre en compte les caractéristiques du bassin versant, le sens d'écoulement des eaux et la nature des sols pour prévoir sur son terrain d'assiette des dispositifs adaptés. Il s'agira donc d'assurer une gestion des eaux pluviales in situ via le choix de matériaux et revêtements drainant, le maintien d'espaces de pleine terre ou encore la mise en place de dispositifs à ciel ouvert (*se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales*).
- 4 **Travailler la composition urbaine de la ZA : Optimisation de l'espace, Volumétrie simple, aspect naturel...**

Schéma de principe



Légende

- | | |
|---|---|
| Secteur de développement économique | Sens d'écoulement des eaux pluviales |
| Nouvelle connexion viaire | Arbre existant préservé |
| Desserte future | Traitement de la frange au contact des terrains agricoles (plantation d'une haie bocagère) |
| Retrait minimum de 5 mètres de toute construction depuis les espaces boisés au nord du secteur | Clôture végétale à préserver ou créer |