

Plan Local d'Urbanisme

Commune de

Saint-Georges-des-Coteaux

PIÈCE N° 3



COMMUNE DE SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX
11 Grand'Rue
17810 SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX



SAINTES GRANDES RIVES L'AGGLO
12 boulevard Guillet Maillet
17100 SAINTES

Orientations d'Aménagement et de Programmation

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	06/03/2017	27/03/2019	22/10/2019
Modification n°1	20/02/2024	-	12/03/2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 12 mars 2025

Le Président,
Bruno DRAPRON



Envoyé en préfecture le 26/03/2025

Reçu en préfecture le 26/03/2025

Publié le

ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

S²LOW

Envoyé en préfecture le 26/03/2025

Reçu en préfecture le 26/03/2025

Publié le

ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU



INTRODUCTION

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.

Les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU

Le projet de PLU contient ainsi **quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation «sectorielles»** :

- 3 secteurs à projet répondent aux prévisions de développement résidentiel du PADD, s'agissant des secteurs dits «Le Maine Nord», «Route de Meursac» et «La Vallée» ;
- 1 secteur à projet répond aux prévisions de développement économique du PADD, s'agissant du secteur dit «Parc Centre Atlantique»

Ces OAP de secteur sont complétées par **des Orientations d'Aménagement et de Programmation dites «thématiques»**.

- La gestion des eaux pluviales et des milieux aquatique, Mobilité et déplacements, Forme urbaine et densité, Le bâti traditionnel, Le défi énergétique, Les clôtures et Les plantations.

A- LES ORIENTATIONS DE SECTEUR





Vue d'ensemble des secteurs à projet Bourg de Saint-Georges-des-Coteaux

-  Equipements
-  Commerces, services de proximité
-  Activités agricoles
-  Boisements
-  Haies à protéger
-  Coupure d'urbanisation agricole
-  Coupure d'urbanisation naturelle
-  Eléments de patrimoine
-  Cœur de bourg historique
-  Trame urbaine
-  Liaisons douces sécurisées
-  Secteurs voués au développement résidentiel

1.1 Route de Meursac

1.1.1 Constat et enjeux

Les terrains à aménager correspondent à deux grandes parcelles situées le long de la route de Meursac, à moins de 500 mètres du pôle d'équipement scolaire.

Ces terrains qui forment des enclaves au milieu de la zone urbanisée sont cultivés, mais leur configuration les rendent peu opportuns pour l'exploitation agricole.

Ils ne sont affectés par aucune contrainte particulière, à l'exception de la présence d'un passage d'eau (fossé) marquant leur limite Nord, qu'il convient de préserver et entretenir.

Enfin, ils sont correctement desservis (eau, défense incendie, assainissement) même si une extension du réseau d'assainissement collectif avec une pompe de relevage seront à prévoir pour l'aménagement du secteur n°2.

1.1.2 Programmation

L'aménagement de ces deux sous-secteurs répond aux objectifs de programmation suivants :

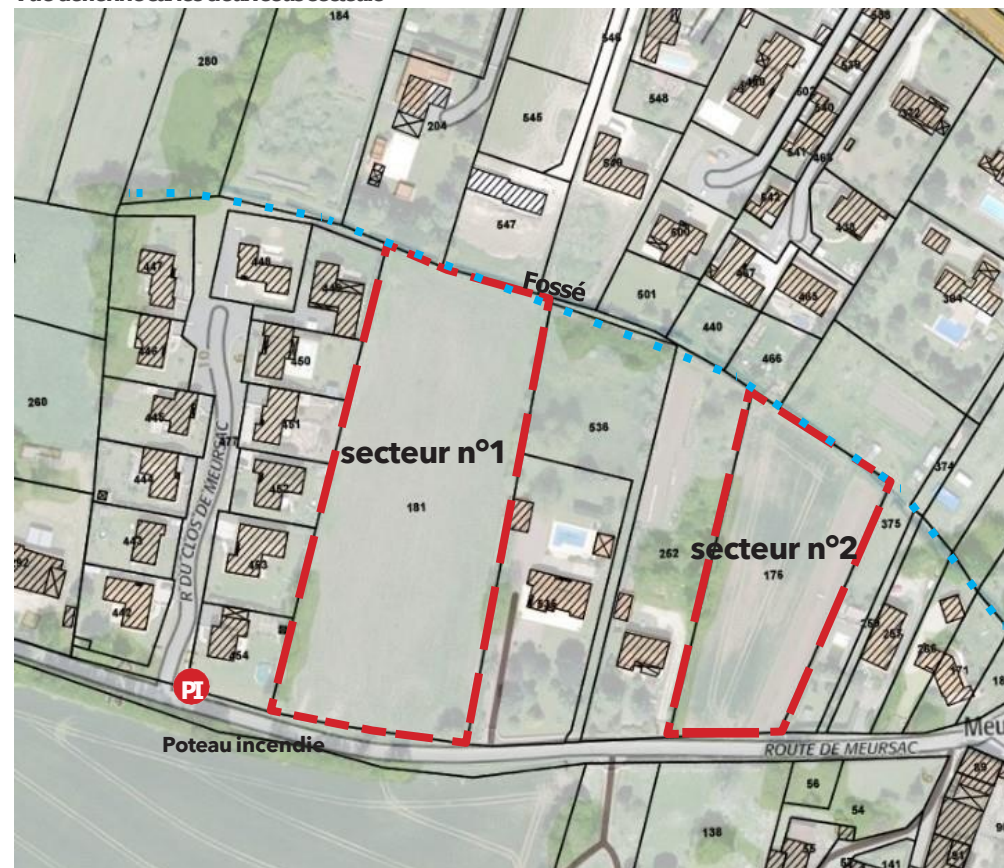
- Conforter les capacités d'accueil résidentiel du bourg en réinvestissant deux enclaves au cœur du tissu urbain.
- Privilégier l'aménagement d'un seul tenant de chacun des deux secteurs.
- Optimiser l'espace ainsi que les réseaux publics existants, et gérer correctement les eaux pluviales afin de protéger le passage d'eau au cœur du vallon

Échéance programmée pour l'aménagement des sous-secteurs



0 à 5 ans à 10 ans et plus

Vue aérienne sur les deux sous-secteurs



Etat des contraintes d'aménagement du site

Surface : 1 hectare (secteur n° 1) et 0,47 hectare (secteur n° 2)

Desserte		Il s'agit de terrains pour partie enclavés dont l'accès est uniquement envisageable depuis la route de Meursac
Assainissement		- Réseau d'assainissement collectif prêt à desservir le secteur n° 1 via le lotissement qui jouxte le site - Réseau d'assainissement collectif à étendre en direction du secteur n° 2 (poste de refoulement à prévoir)
Défense incendie		Poteau incendie à proximité (moins de 300 du secteur n°2)

1.1.3 Le parti d'aménagement

- 1

Conserver une frange verte d'une largeur minimum de 5 mètres (non constructible) le long du fossé au nord du site : Il s'agit de ne pas imperméabiliser les abords du fossé en préservant un espace vert tampon et de conserver également un espace suffisant pour se raccorder au réseau d'assainissement collectif (pompe de relevage proche).
- 2

Créer des liaisons douces inter-quartiers dont une en lien avec le vallon (frange nord des deux secteurs) : Les déplacements doux devront être privilégiés en modérant la place de la voiture au sein de chaque opération (largeur de voirie, stationnements...) et en aménageant des liaisons douces très lisibles et sécurisées (se référer à l'orientation thématique relative aux déplacements et mobilités). En outre, pour assurer l'entretien du fossé et au delà permettre de connecter les deux opérations aux équipements du coeur de bourg, ou encore à terme à la route de Saintes, un chemin sera aménagé au coeur du vallon à la frange nord de chaque secteur.*
- 3

Traiter les eaux pluviales à l'échelle de chaque opération : Chaque opération devra prévoir des dispositifs adaptés au sol et prendre en compte le sens d'écoulement des eaux. Ces espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales devront être intégrés avec un soin particulier sur le plan paysager et associés autant que possible aux espaces verts et aux cheminements doux (Icf point précédent). Une gestion dite à ciel ouvert sera donc privilégiée. En outre, les surfaces imperméabilisées notamment de voirie devront être réduites au maximum (se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales).
- 4

Sécuriser les accès : Il s'agit de privilégier deux accès groupés depuis la route de Meursac plutôt que des accès individuels. Si nécessaire, prévoir une placette de retournement conforme aux exigences du SDS et des services de collecte des déchets ménagers tout en limitant autant que possible les surfaces de voirie imperméabilisées.
- 5

Optimiser l'espace en poursuivant un objectif de densité nette minimum de l'ordre de 17 à 20 log/ ha : Opter autant que possible pour des parcelles en lanières en prenant en compte l'exposition solaire (se référer à l'orientation thématique relative à la forme urbaine et la densité).

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Commune de SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX


Sens d'écoulement des eaux pluviales


Renforcement du réseau de voies douces


Zone privilégiée de développement résidentiel

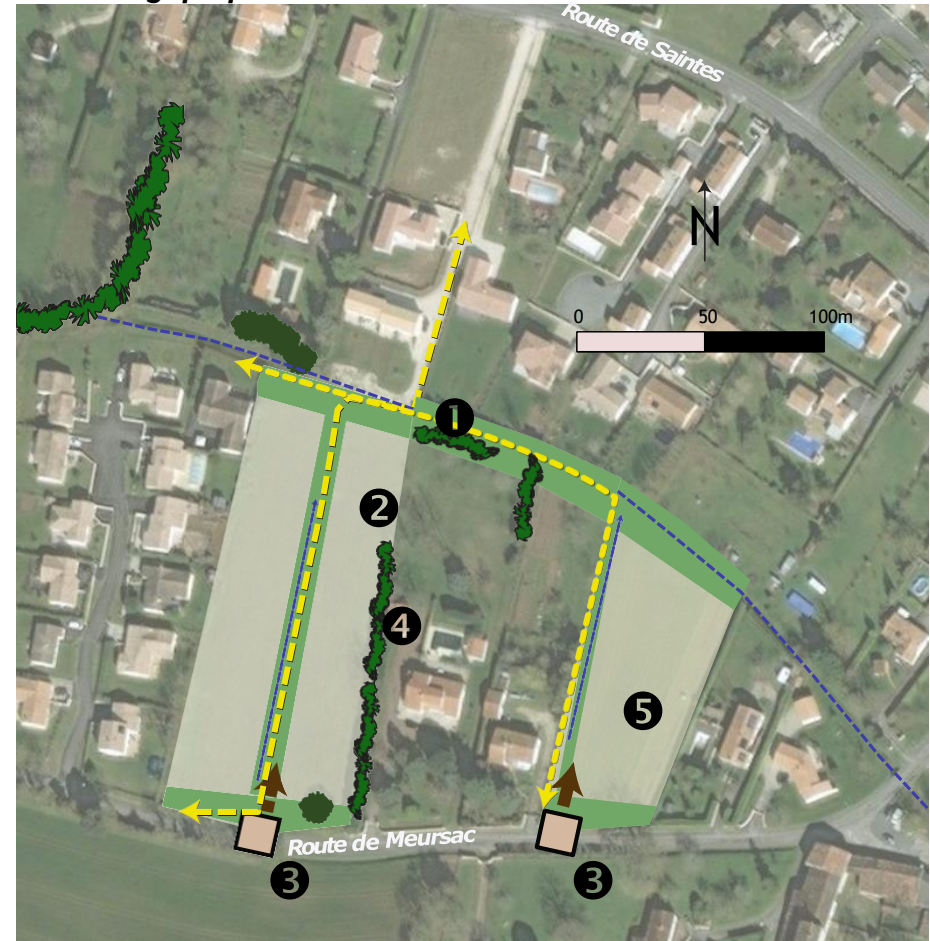

Espace vert


Future connexion viaire


Haie à préserver ou renforcer

Le tracé des voies et espaces verts sur le présent schéma n'est pas figé. Des raisons techniques ou foncières peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les prescriptions représentées ci dessus.

Illustration graphique



Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)				
Secteurs 1AU	Surface (ha)	Surface d'espaces verts VRD	Taux de densité nette projeté	Nombre de logements
secteur n° 1	1,0	25 %	20	14
secteur n° 2	0,47	25 %	17	6

1.2 Le Maine Nord

1.2.1 Constat et enjeux

Le secteur se localise au Nord du bourg, au contact de récentes opérations d'aménagement d'ensemble et à proximité d'un ensemble d'équipements (complexe sportif, espace multipôles, aire de jeux). Il est desservi correctement par plusieurs voies adjacentes. La partie Ouest du secteur a été aménagée pour une activité d'auto-école poids-lourds, qui n'est pas destinée à se maintenir.

Ce site se caractérise par son relief important. Il offre ainsi de belles perspectives sur le bourg ancien et l'église Saint-Georges. Il est cependant exclu de son périmètre de protection. Au regard de ce relief, l'aménagement du site nécessitera une attention particulière, tant au regard de la composition paysagère que sur le plan de la gestion des eaux pluviales.

Enfin, il s'agit de la dernière grande enclave au sein de l'enveloppe du bourg et elle est stratégiquement implantée à proximité des équipements et des services. Le projet devra donc se montrer de haute qualité urbaine et permettre de proposer un programme mixte tant en taille qu'en type de logements. **L'opération pourra être réalisée par tranches à condition que la poursuite de l'urbanisation de la zone ne soit pas remise en cause et que chaque tranche concerne une surface supérieure à 0.5 ha.**

1.2.2 Programmation

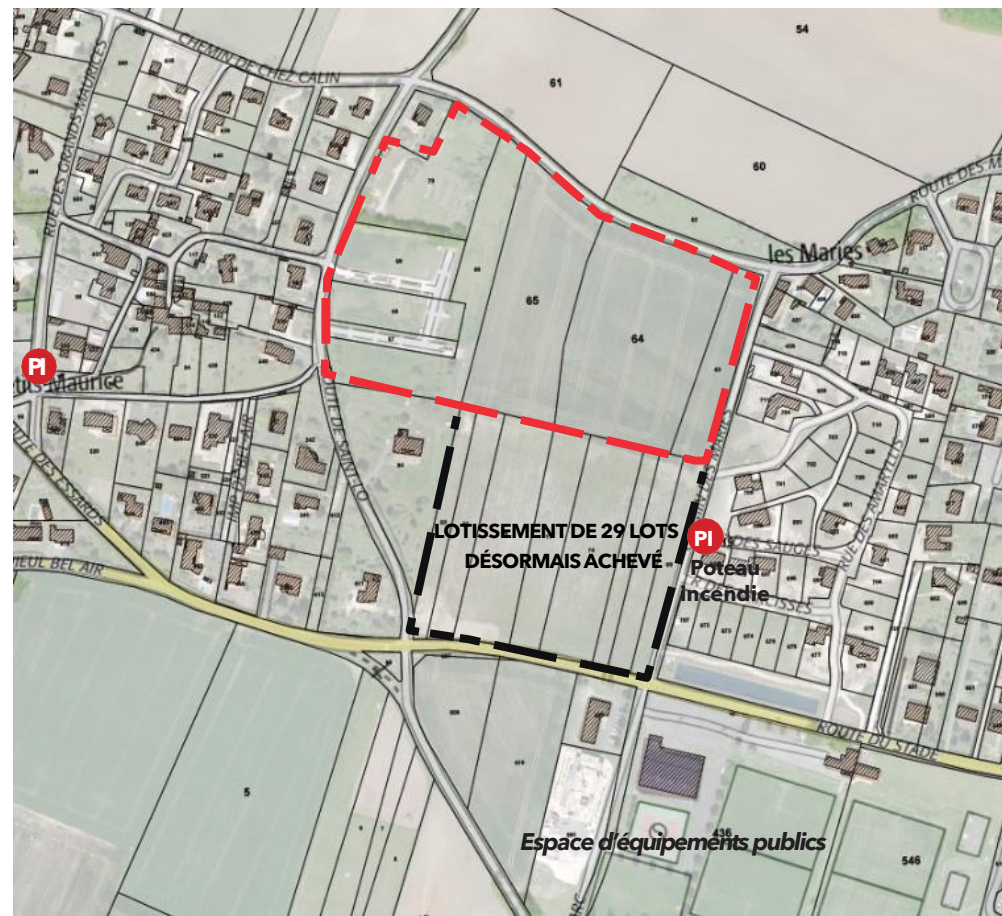
- Conforter les capacités d'accueil résidentiel du bourg et proposer une offre en logements diversifiée en vue de poursuivre un objectif de mixité dans la poursuite des objectifs du PLH. L'un des principaux enjeux d'aménagement du secteur consistera à travailler sur la forme urbaine et proposer un programme de qualité et mixte avec une offre en logements variée tant en taille qu'en statut.
- Garantir un fonctionnement d'ensemble cohérent en particulier pour la voirie et la gestion des eaux pluviales, le traitement homogène et qualitatif des espaces publics (communs) et la fluidité des déplacements, notamment doux.
- **Tenir compte de la déclivité naturelle du site** afin de garantir une bonne exposition des constructions et de valoriser les cônes de vue sur le bourg ancien et son église.
- **Prendre en considération et mettre à profit la topographie** dans la composition paysagère d'une part, et dans la gestion des eaux pluviales d'autre part.

Échéance programmée pour l'aménagement du secteur



0 à 5ans à 10ans et plus

Vue aérienne du site



Etat des contraintes d'aménagement du site

Surface : 4,8 hectares

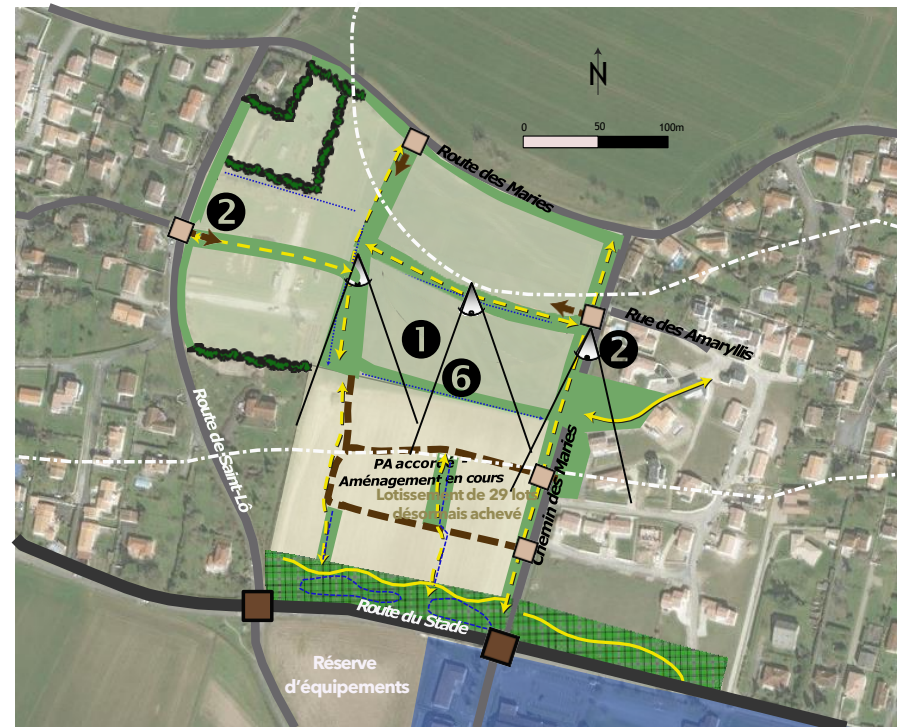
Desserte		Plusieurs voies d'accès desservent le site, dont le chemin des Maries, le chemin de Chez Calin et la route de Saint-Lô
Assainissement		Secteur inclus dans la zone d'assainissement collectif, réseau disponibles sur les voies adjacentes à étendre à l'intérieur du secteur
Défense incendie		2 poteaux incendies sont situés à proximité immédiate du secteur

1.2.3 Le parti d'aménagement

- 1 **Prendre en compte le relief et valoriser les vues sur le bourg ancien et son église :** Le site offre une belle perspective sur le bourg ancien qui doit être valorisée au sein du parti d'aménagement. Le tracé des voies et l'emprise des espaces publics et des espaces verts devront ainsi permettre de conserver des ouvertures visuelles sur l'église. Le faîçage des constructions sera également étudié pour conserver ce lien visuel et générer un profil urbain équilibré en résonance avec celui du bourg ancien.
- 2 **Aménager le nouveau quartier dans une logique de « greffe urbaine » :** Les voies de dessertes de l'opération devront se connecter à la route de Saint-Lô et au chemin des Maries, ainsi qu'à la route des Maries au nord, dans une logique de fluidité des déplacements et de continuité.
- 3 **Aménager des accès groupés sécurisés :** Pour des raisons de sécurité, les accès individuels depuis les voies à la périphérie du site seront proscrits, à l'exception de la route des Maries en lisière nord de la zone où les accès individuels seront admis à condition qu'ils soient regroupés 2 à 2.
- 4 **Limiter la place de la voiture au strict nécessaire :** Sur l'ensemble du site, il sera important de hiérarchiser le réseau viaire (voie structurante traversante, voie de desserte interne) et de ne pas sur-dimensionner les voies. De même, les aires de stationnement seront regroupées en de petites poches pour éviter une dilution des places tout le long des voies de desserte interne, elle seront également paysagées. Le tout doit permettre d'atténuer l'impact routier des futurs aménagements et de réduire les surfaces de voirie imperméabilisées au profit des espaces verts et des déplacements doux (se référer à l'orientation thématique relative aux déplacements et mobilités).
- 5 **Créer des cheminements doux traversants connectés aux quartiers environnants et permettant d'accéder aisément aux équipements situés à proximité :** Ces cheminements seront réfléchis en lien avec les espaces publics qui structureront le quartier et les espaces verts. Ils devront être lisibles et sécurisés.
- 6 **Traiter les eaux pluviales à l'échelle du site :** Le projet devra prévoir des dispositifs adaptés au sol et prendre en compte le sens d'écoulement des eaux. Ces espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales devront être intégrés avec un soin particulier sur le plan paysager et associés autant que possible aux espaces verts et aux cheminements doux (logique d'espace vert multifonctionnel). Une gestion dite à ciel ouvert sera donc privilégiée (se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales).
- 7 **Proposer un programme mixte avec du logement social le tout en travaillant sur la forme urbaine :** Le projet a vocation à poursuivre un programme alliant accession à la propriété et locatif notamment social. Il sera ainsi exigé à l'échelle du secteur AU une proportion de 50% de logements sociaux, avec une tolérance de + ou - 5 %, soit une part de logements sociaux qui devra être comprise entre 45 % et 55 %. Dans l'hypothèse où l'opération serait effectuée par tranches, chacune d'elles devra respecter cette part. Cette mixité se traduira dans la forme urbaine avec un travail sur la densité (se référer à l'orientation thématique relative à la forme urbaine et la densité). Le projet pourra ainsi proposer de la continuité ou encore des hauteurs (R+1) le tout en intégrant le relief, en l'occurrence les cônes de vue et les objectifs d'optimisation solaire.

Le tracé des voies et espaces verts sur le présent schéma n'est pas figé. Des raisons techniques ou foncières peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus.

Illustration graphique



Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)

	Surface (ha)	Surface espaces verts/VRD	Taux de densité nette minimum projeté	Nombre de logements minimum
Secteur 1AU	4,8	30 %	22 log/ha	75

ORIENTATION D'AMENAGEMENT Commune de SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX

- Equipements
- Courbe de niveau
- Sens d'écoulement des eaux pluviales
- Zone de développement résidentiel
- Cône de vue à valoriser
- Connexion viaire
- Aménagement de nouvelles voies
- Renforcement du réseau de voies douces
- Espace vert ou libre
- Haie à préserver ou renforcer

1.3 La Vallée - Chantemerle

1.3.1 Constat et enjeux

Le secteur est identifié sur des terrains enclavés dans un tissu pavillonnaire diffus, dont l'aménagement d'ensemble devrait permettre de proposer une densification générale du tissu urbain.

Il regroupe des parcelles en friche (anciennes parcelles agricoles).

Le site présente une configuration complexe au regard du parcellaire et des réseaux. Le réseau d'assainissement collectif se situe sur le chemin des Gallais et non sur le chemin des Rivières. En outre, le chemin des Gallais est étroit. Le site a donc intérêt à faire l'objet d'un aménagement d'ensemble permettant d'assurer une cohérence d'ensemble et une bonne desserte.

1.3.2 Programmation

L'aménagement du secteur répond aux objectifs de programmation suivants :

- Mener une opération d'aménagement d'ensemble permettant d'optimiser l'espace et les réseaux et de recoudre l'espace urbain au sein du village de La Vallée.
- Se raccorder au réseau d'assainissement collectif pour pouvoir mener une opération avec un taux de densité (nette) aux abords de 20 log/ha.

Vue aérienne du site



Échéance programmée pour l'aménagement du secteur



0 à 5 ans à 10 ans et plus

Etat des contraintes d'aménagement du site

Surface : 1 hectare

Desserte		- Chemin des Gallais et chemin des Rivières - Le site jouxte la RD 137 mais aucune sortie sur cet axe ne sera autorisée par son gestionnaire compétent
Assainissement		Assainissement collectif disponible depuis le chemin des Gallais (besoin d'un poste de refoulement) Une partie de la parcelle 799 n'appartient pas au zonage d'assainissement collectif
Défense incendie		Des poteaux incendie desservent le village, dont un poteau à l'angle de la RD 137 et du chemin du Bois du Merle

1.3.3 Le parti d'aménagement

- 1

Desservir le site depuis le Chemin des Rivières et le chemin des Gallais : Il s'agit de dé- senclaver les terrains dans la profondeur. Pour cela il convient de réaliser une voie de desserte principale traversante. En outre, la place de l'automobile devra être réduite autant que possible, un sens de circulation pourra donc être mis en place (se référer à l'orientation thématique relative aux déplacements et mobilités).
- 2

Dans le même sens, gérer le stationnement visiteurs en de petites poches au sein de l'opération : il s'agit d'atténuer la place de l'automobile au cœur du nouveau quartier en évitant de diluer les places visiteurs le long de la voie de desserte principale
- 3

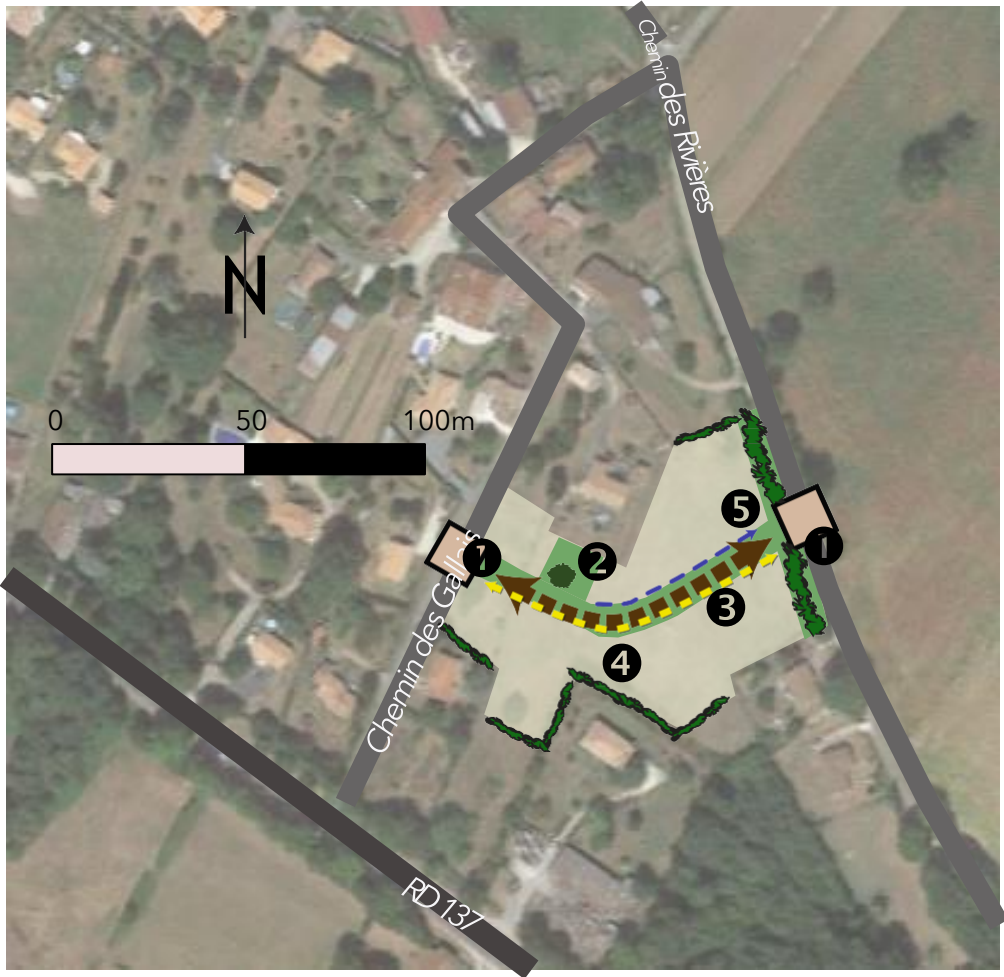
Assurer la fluidité des déplacements : Le projet devra être ouvert et permettre aux piétons et aux cycles de s'y déplacer de manière sécurisée. Ces cheminements doux de- vront être en lien avec les espaces verts de l'opération.
- 4

Réduire les surfaces imperméabilisées et traiter les eaux pluviales à l'échelle du site : Il convient de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble et d'y réaliser les dispositifs adaptés pour collecter les eaux pluviales de l'opération. Ces dispositifs seront également réfléchis avec les espaces verts et les cheminements doux (se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales).
- 5

Préserver le cadre végétal : Pour préserver le site des nuisances générées par le trafic sur la RD 137, une haie bocagère sera plantée en fond de parcelle. Une autre sera planté en limite nord est pour abriter les futures constructions des vents dominants. En outre, les arbres en présence seront conservés autant que possible et pourraient être le support de petits espaces publics à défaut, de nouvelles plantations seront réalisées sur l'ensemble du site (se référer à l'orientation thématique relative aux plantations).
- 6

Travailler sur la composition urbaine : Prendre en compte l'exposition solaire et diversi- fier la taille des lots à l'échelle du site (se référer à l'orientation thématique relative à la forme urbaine et la densité).

Illustration graphique



Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)

	Surface (ha)	Surface es- paces verts/ VRD	Taux de densi- té nette moyen projeté	Nombre de logements minimum
Secteur 1AUa	1,0	25 %	19 log/ha	14

Le tracé des voies et espaces verts sur le présent schéma n'est pas figé. Des raisons techniques ou foncières peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT
Commune de SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX


Sens d'écoulement des eaux pluviales


Renforcement du réseau de voies douces


Zone privilégiée de développement résidentiel


Espace vert


Future connexion viaire


Haie à préserver ou renforcer

2.1 Le Parc Centre Atlantique

2.1.1 Constat et enjeux

Le site concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur correspond à la zone d'activités dite « Parc Centre Atlantique », s'agissant de 2 sous-secteurs :

- **Le sous-secteur n° 1 (classé 1AUxo)**, destiné à l'extension de la zone d'activités récemment aménagée et éligible à l'implantation d'entreprises
- **Le sous-secteur n° 2 (classé Uxo)**, s'agissant des terrains récemment aménagés et équipés de la première phase d'exécution de la zone d'activités, et immédiatement disponibles à l'implantation de constructions.

La présente orientation sectorielle s'imposera aux 2 sous-secteurs précités, et en particulier au sous-secteur n° 1 dont l'aménagement est à réaliser.

Les terrains correspondant au sous-secteur n° 1 occupent une surface de 18,58 hectares. Ils adoptent un pendage naturel Ouest - Est et sont séparés en 2 sous-bassins versants Nord et Sud. Le relief adopte une amplitude maximum d'une quinzaine de mètres, de 55 à 70 mètres NGF.

Les eaux de ruissellement gravitent naturellement vers les 2 points bas correspondant à l'ensemble du site (tous secteurs confondus), à savoir le thalweg Sud aménagé sous la forme d'un espace public équipé de plusieurs bassins de rétention disposés en paliers, et un thalweg central dont les eaux de ruissellement sont dirigées vers le thalweg Sud par des équipements pluviaux à ciel ouvert (noues herbeuses).

Les enjeux environnementaux suscités par cette opération ont été éclairés par la démarche d'étude d'impact dont les principales mesures opérationnelles en matière d'évitement, réduction et compensation d'impacts environnementaux ont été exécutées lors de la première phase d'aménagement de la zone.

Il demeure à ce stade nécessaire de mettre en œuvre des mesures de gestion pluviale (création d'un réseau à ciel ouvert de noues herbeuses) et des mesures d'intégration paysagère, qui seront traduites dans les prescriptions de l'orientation thématique.

Éléments de programmation

	Surface (hectares)	Classement réglementaire
Sous-secteur n° 1	18,58	1AUxo
Sous-secteur n° 2	40,22	Uxo

Le site initial et ses sous-secteurs (source : MICROSOFT CORP. 2017)



Enjeux urbains

En matière de desserte, le sous-secteur à aménager bénéficie de 4 points de connexion avec les voies aménagées à ce jour au sein de la zone d'activités :

- Les points de connexion Nord et Sud sont constitués de l'extrémité de voies dites secondaires, à prolonger pour desservir l'extension de la zone d'activités ;
- Les 2 points de connexion centraux sont constitués de l'extrémité d'un chemin d'exploitation ouvert au piéton et au passage d'engins agricoles, qu'il convient de prolonger par l'aménagement du chemin rural existant traversant les terrains à aménager, ainsi que d'une voie carrossable partant de la voie principale, à prolonger également.

Au plan des contraintes à l'urbanisation, on soulignera l'existence d'une ligne de transport d'énergie électrique de 90 kV. Cet ouvrage imposera l'obligation pour les pétitionnaires de préserver le libre passage et l'accès utile à son entretien ainsi que l'obligation de consultation de son exploitant lors de toute demande de construction au voisinage immédiat de l'ouvrage.

2.1.2 Programmation

L'aménagement du sous-secteur vise à renforcer les capacités de développement économique de l'agglomération de Saintes en compatibilité avec les exigences du SCOT du Pays de Saintonge Romane. Les objectifs de programmation poursuivis sont les suivants :

- **Poursuivre l'opération du parc Centre Atlantique dans un souci de qualité à la fois paysagère et environnementale :** Une attention particulière devra être portée au traitement paysager pour garantir un aménagement homogène des deux secteurs et poursuivre le traitement qualitatif des eaux sur tout le site.
- **Garantir l'homogénéité et la cohérence des aménagements :** L'aménagement du secteur 1AUxo devra s'opérer dans la plus stricte cohérence avec les aménagements de viabilisation réalisés à ce jour en matière de desserte (voirie et réseaux publics).

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

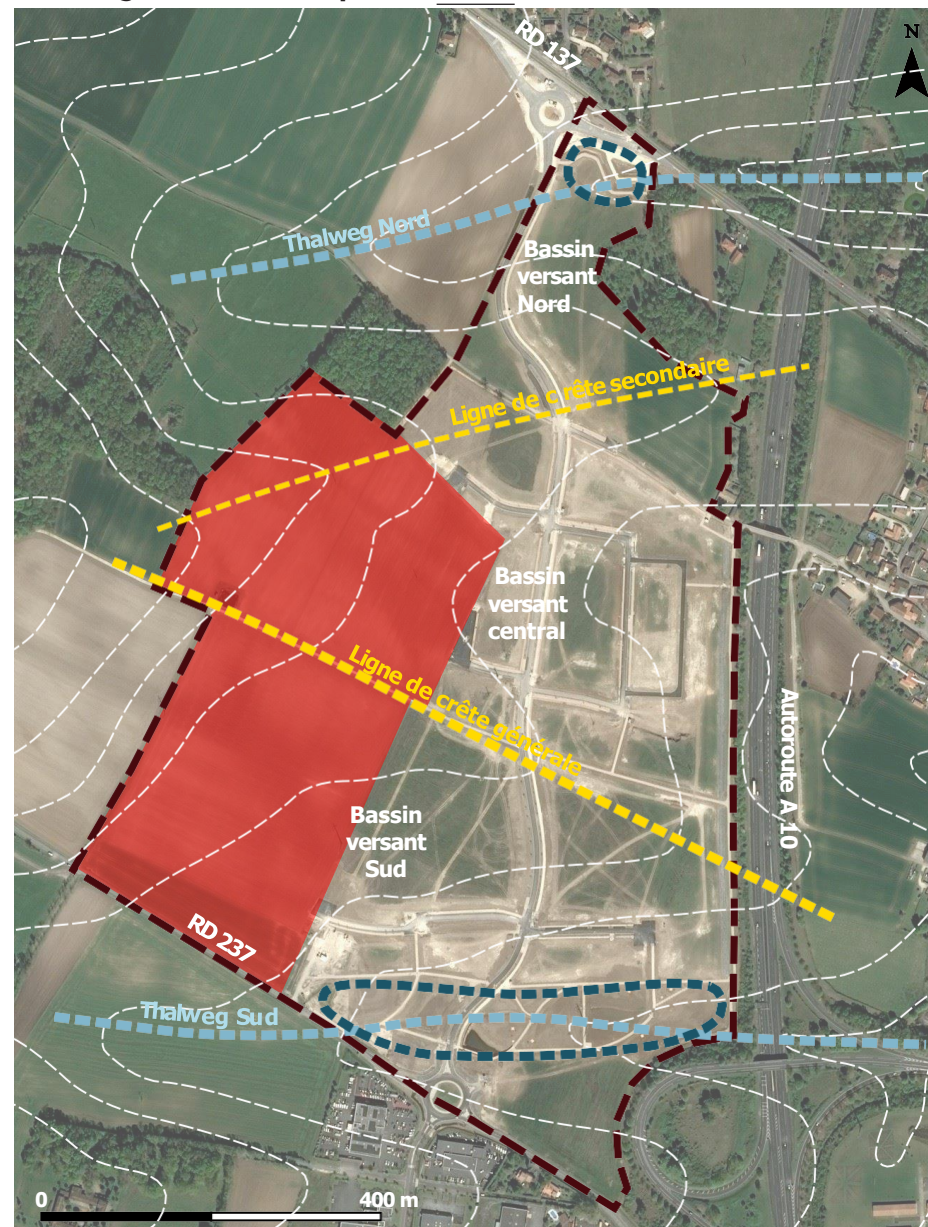
L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUxo est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectueuse à la fois des Orientations d'Aménagement de Programmation, et du règlement écrit du présent PLU.

Échéance programmée pour l'aménagement du sous-secteur n° 1 (AUxo)



0 à 5ans à 10ans et plus

Relief et gestion des eaux pluviales (source : MICROSOFT CORP. 2017)



2.1.3 Le parti d'aménagement

Déplacements et mobilités

a) Vue d'ensemble

Les terrains à aménager devront être desservis par un réseau de voies connectées aux 4 points identifiés sur le « boulevard urbain » structurant la zone d'activités existante. Il s'agit d'extrémités de voies existantes dont l'aménagement est à poursuivre à l'intérieur des terrains à desservir.

Le réseau des voies à prolonger est raccroché à des intersections aménagées sous forme de placettes publique (« parvis ») existantes. Une nouvelle placette sera à réaliser à l'intersection des voies à créer (voir prescription graphique).

Les voies à créer seront doublées, selon l'orientation graphique de l'OAP, par des cheminements piétons visant à favoriser les mobilités douces au sein du parc d'activités.

Ce réseau de chemins piétons sera à renforcer par :

- La création d'un cheminement piéton le long de la frange Nord-Ouest du site, de façon à ceinturer ce dernier. Ce chemin piéton s'accompagnera de mesures utiles à l'intégration environnementale du projet et sera ouvert à des engins agricoles et/ou d'entretien.
- Le maintien et le renforcement d'un cheminement piéton dans la continuité d'un chemin existant, en partie centrale du site. Cet itinéraire piéton sera aménagé au droit d'un ancien chemin agricole, dont l'ouverture aux engins agricoles sera maintenue.

Le dimensionnement de ces chemins sera adapté à leur double-usage (déambulation piétonne et passage ponctuel d'engins spécialisés).

b) Caractéristiques techniques des voies

Les voiries nouvelles seront à réaliser dans le respect des coupes figurant en pages suivantes. Les voies dites « secondaires » à créer, selon légende du schéma graphique de l'OAP, devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée carrossable à double-sens de 6 mètres de largeur ;
- Une ou deux noues enherbées implantées sur les abords de la voie ouverte à la circulation ;
- Un alignement arboré sur le côté de la voie opposé à la noue enherbée, doublé d'un sous-étage arbustif et herbacé isolant la bande carrossable d'une voie piétonne en site propre de 2,5 mètres de largeur ;

- Ponctuellement, des massifs et haies seront sur les parties privatives

Les voies dites « tertiaires » à créer, telles que légendées dans l'orientation graphique, ne seront aménagées que si la phase de commercialisation des terrains fait apparaître le besoin de lots de petite ou moyenne surface. Elles répondront à un strict besoin de desserte des dits lots, et devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée carrossable de 3,5 mètres de largeur en sens unique ;
- Un espace partagé entre véhicules et piétons de 1,50 mètre de largeur, marqué par un caniveau à double-pente et distingué visuellement de la chaussée.

c) Caractéristiques techniques des chemins piétons

Les chemins piétons ont pour but de favoriser des déplacements alternatifs à l'automobile individuelle par les futurs usagers de la zone d'activités. Ils doivent également participer à la qualité de composition générale du parc d'activités, en participant à la mise en valeur, par leur implantation, des lignes de relief et de végétation existante.

Leur implantation permettra également l'entretien de franges végétales à créer sur les bordures du site, et éviteront l'enclavement de terrains agricoles adjacents à la zone. Ces chemins auront les caractéristiques suivantes :

- Un linéaire praticable de 3 mètres pour les voies en site propre dédiées aux mobilités douces à l'intérieur de la zone, et 3 mètres pour les voies d'entretien ponctuellement ouvertes au passage d'engins agricoles ou d'entretien ;
- Les voies piétonnes et chemins d'entretien seront réalisés soit en sablage calcaire, soit en stabilisé calcaire renforcé, soit en mélange terre-pierre ;
- Selon les prescriptions de l'orientation graphique, ces linéaires présenteront un accompagnement végétal (haies champêtres, autres plantations de pré-verdissement...).

Paysages et intégration à l'environnement

a) Aménagements paysagers à réaliser

Le projet sera intégré à l'environnement par la création de franges végétales selon la représentation graphique de l'OAP. Il est ainsi prévu :

- La création d'une frange bocagère sur la limite Est du site. Des plantations de diverses essences locales seront réalisées sur une largeur d'environ 15 mètres depuis le haut du talus autoroutier (soit dans une bande de 35 à 50 mètres depuis l'axe de l'autoroute). Cette frange bocagère pourra toutefois intégrer des ouvrages de gestion des eaux et des chemins d'en-

tretien.

- Un bosquet composé d'essences locales et champêtres sera à créer sur la frange Ouest du site, au niveau du chemin agricole rencontrant le site.
- Un linéaire planté de type haie champêtre à la frange ouest du site sur une largeur d'environ 3 mètres

A l'intérieur du site, les paysages urbains seront agrémentés par un réseau d'emprises végétalisées parallèles aux voies et cheminements piétons, lequel aura pour fonction :

- D'accueillir des plantations arborées et/ou arbustives afin de créer des itinéraires ombragés et esthétiques ;
- D'accueillir des noues enherbées visant à faire cheminer et résorber les eaux pluviales sur le site de projet.

Ces cheminements pluviaux mobiliseront les exutoires créés à l'occasion de l'aménagement de l'actuelle zone d'activités du Parc Centre Atlantique (secteur n°2).

b) Prévisions techniques sur la gestion des eaux pluviales

La collecte des eaux de ruissellement générées par les espaces communs imperméabilisés s'effectuera de façon superficielle au moyen de noues végétalisées sur accotement. Ce réseau de noues dirigera l'ensemble des eaux de ruissellement du parc d'activités vers des ouvrages de tamponnement des eaux à ciel ouvert. Il s'agira des ouvrages suivants :

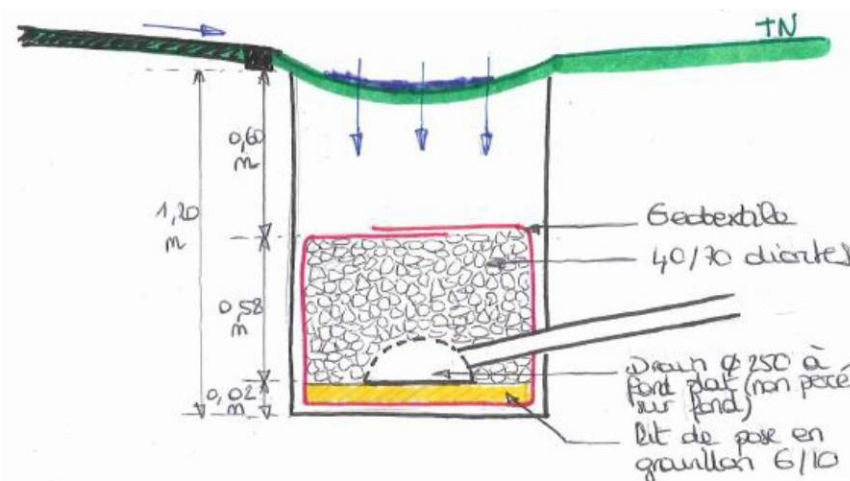
- Une série de bassins d'infiltration aménagés dans l'espace public commun localisé au Sud de la zone d'activités, correspondant au versant Sud ;
- Un bassin d'infiltration localisé au niveau de l'entrée Nord du site (côté RD 137), récupérant les eaux du parc d'activités sur le versant Nord.

Les noues herbeuses comporteront en partie basse un drain à fond plat qui aura pour rôle de collecter à la fois les eaux de surface des voiries, et les eaux régulées des terrains privatifs. Des collecteurs prolongeront les drains sous les voies ouvertes à la circulation (entrées de propriétés, placettes publiques...) afin de conduire les eaux collectées vers les ouvrages de stockage. En principe, les noues disposeront de talus de hauteur maximale de 60 centimètres et d'une pente de 30 % afin d'adopter un aspect homogène sur l'ensemble de la zone.

La continuité des écoulements hydrauliques sera réalisée par un système de siphon au droit des carrefours et parvis. Ces traversées seront dimensionnées selon le débit des écoulements amonts des voiries et des débits de fuite cumulés des terrains privatifs. Les voies tertiaires à créer collecteront leurs eaux de ruissellement dans un caniveau de surface.

Tous les dispositifs de stockage et de traitement des eaux pluviales retenus devront s'insérer harmonieusement à leur environnement.

Profil de noue enherbée



Aspect extérieur des constructions et traitement des espaces libres

Les prescriptions ci-après complètent les dispositions du règlement écrit selon le principe de la compatibilité.

a) Implantation et aspect des constructions

L'implantation des constructions sur leur terrain d'assiette visera à assurer leur insertion visuelle satisfaisante dans l'environnement, notamment depuis les espaces communs.

Les constructions rechercheront une implantation au plus près du terrain naturel. Il conviendra de limiter les mouvements de sol. Les gros terrassements seront exclus au profit d'un travail initial du terrain d'assiette par paliers, lorsque la nature de l'activité ne présente pas d'incompatibilité.

Afin de favoriser l'insertion paysagère des constructions, une implantation sur déblai sera privilégiée à une implantation en remblai, dès lors que l'organisation de la parcelle le permet. Les talus résultant du travail du terrain devront présenter des pentes douces et végétalisées.

L'implantation des constructions sur leur terrain d'assiette répondra également au souci de maxi-

mettre l'ensoleillement des locaux et devra contribuer à valoriser leur potentiel de production énergétique.

La compacité des constructions sera recherchée afin de limiter les déperditions énergétiques. Il conviendra d'éviter la constitution de linéaires bâtis monotones et massifs. Ainsi, les volumes et façades des bâtiments de grand gabarit pourront intégrer des redents, saillies et formes arrondies. Cependant, les constructions de petite envergure devront présenter des volumes simples.

Afin de tempérer l'effet massif des constructions de grande emprise, les formes et hauteurs de toitures chercheront à accompagner au mieux la topographie et s'adapteront aux paliers éventuellement réalisés dans le travail initial du terrain. La végétalisation des toitures-terrasses est encouragée.

Les façades seront réalisées de façon à souligner les différentes fonctions du bâtiment par la mixité des matériaux utilisés. Une harmonie avec l'environnement et les constructions voisines sera recherchée dès lors que les activités en question sont similaires ou apparentées. L'usage de produits à base de matières renouvelables ou recyclées est encouragé, de même que l'emploi de produits répondant à des objectifs de performance environnementale.

b) Les clôtures

Afin de limiter au maximum le cloisonnement de l'espace à l'intérieur de la zone d'activités, les clôtures doivent être évitées à l'avant des façades commerciales d'accueil des visiteurs et autour des aires de stationnement prévues à leur attention, à l'exception de contraintes particulières au plan technique qu'il reviendra au pétitionnaire de justifier.

Les acquéreurs de lots disposant de haies et/ou massifs de pré-verdissement auront pour stricte obligation de conserver et d'entretenir ces éléments de végétation.

c) Les aires de stationnement

Les aires de stationnement seront aménagées de façon à réduire leur impact visuel dans les paysages intérieurs de la zone ainsi que sur l'imperméabilisation des sols. Afin de favoriser l'intégration paysagère, un travail topographique par déblais peut être envisagé pour limiter l'impact visuel des surfaces de stationnement.

L'intégration paysagère des surfaces de stationnement, notamment vues depuis les espaces publics, devra être réalisée par l'intermédiaire de plantations dans les termes fixés par le règlement. Les plantations seront réalisées sous forme d'alternance entre arbres isolés et/ou bosquets plus ou moins denses et variés. Il conviendra de proscrire les plantations alignées de façon systématique sur les emplacements de stationnement automobile.

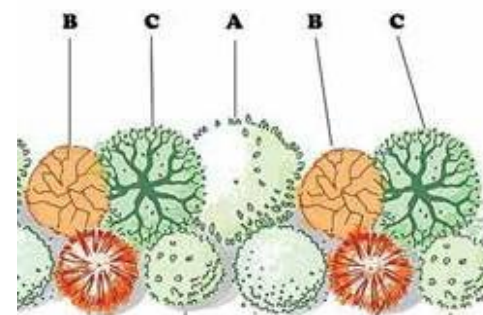
d) Les plantations nouvelles sur les terrains privés

En matière de plantations nouvelles, le pétitionnaire se pliera aux prescriptions du règlement écrit du PLU, lesquelles sont complétées par les prescriptions ci-après à interpréter selon une obligation de compatibilité.

Sur chaque terrain d'assiette destiné à l'accueil de constructions nouvelles, il convient de privilégier la mise en place d'espèces végétales adaptées aux caractéristiques du sol et du climat, à faible besoin d'arrosage. Les espèces considérées comme invasives demeurent proscrites.

Les plantations doivent être réalisées de façon à créer une alternance de petits groupes d'arbres et d'arbres isolés. Les haies adopteront diverses essences implantées selon le schéma ci-dessous.

Haie-type présentant une alternance de 5 essences végétales



La végétalisation des espaces libres au sein des terrains privés devra contribuer à satisfaire les objectifs suivants :

- Favoriser l'intégration paysagère des constructions et des aires de stockage, et contribuer à la mise en valeur des locaux d'entreprise.
- Favoriser et accompagner une conception bioclimatique des constructions afin de réguler l'ensoleillement et de protéger le terrain des vents.
- Favoriser la biodiversité par la diversité des essences, l'incorporation d'espèces fruitières et mellifères. L'implantation d'essences fruitières est encouragée dans un esprit de lien social.

Les espaces libres pourront être agrémentés de mobilier à destination du confort des usagers, visiteurs et salariés.

Illustration graphique

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU de Saint-Georges-des-Coteaux

Éléments de contexte

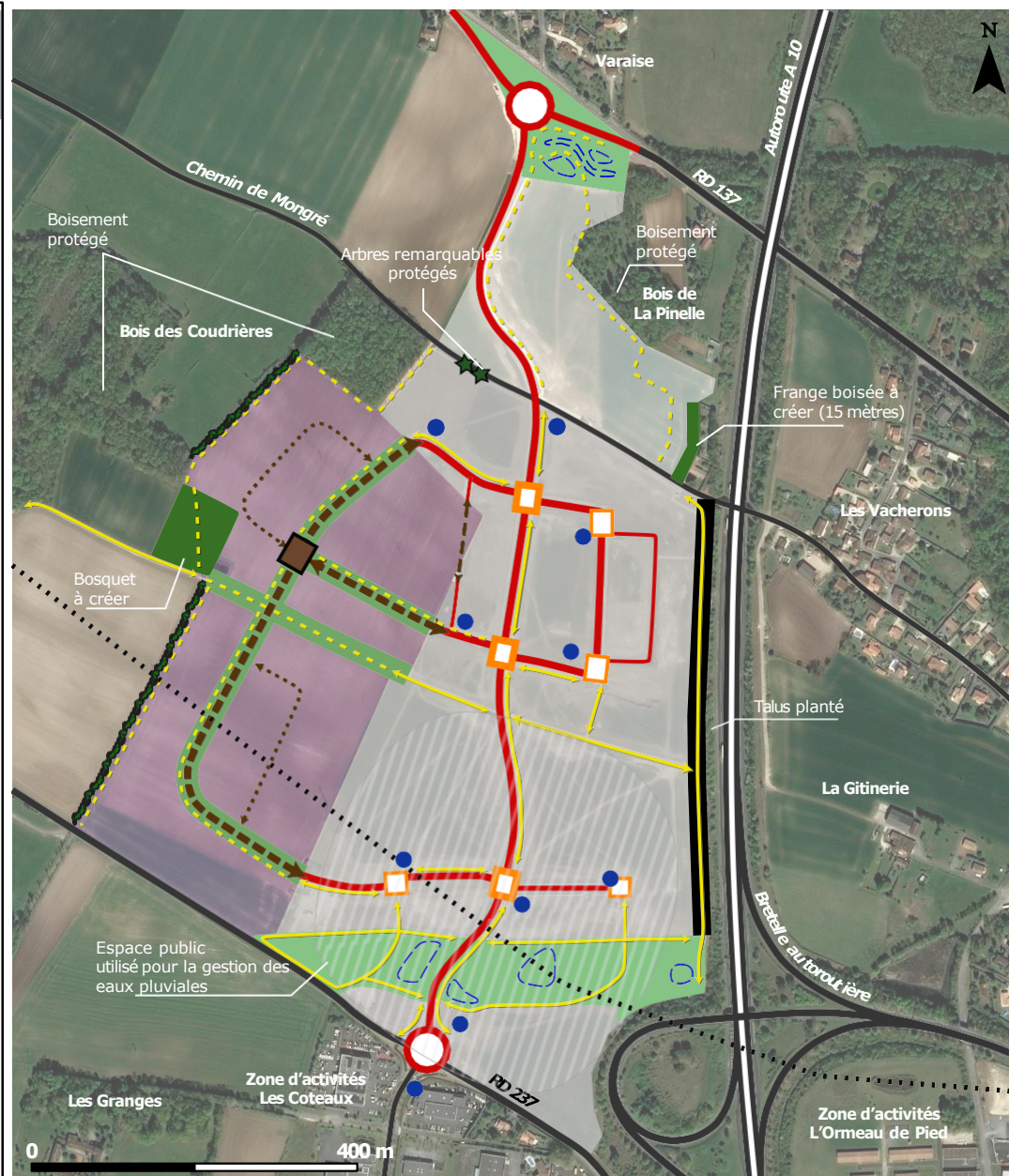
-  Emprise du sous-secteur 1AUxo à aménager à destination de l'accueil de nouvelles entreprises
-  Emprise du sous secteur Uxo aménagée et immédiatement éligible à l'accueil de constructions
-  Zone d'implantation préférentielle du commerce
-  Voies extérieures desservant le site de projet
-  Voiries et intersections d'entrée existantes (« boulevard urbain » et ses voies adjacentes)
-  Intersections aménagées en « parvis » sécurisés
-  Liaisons piétonnes existantes
-  Equipements de défense incendie
-  Ligne à haute-tension à prendre en compte

Déplacements et mobilités

-  Voies secondaires de desserte à créer
-  Voies tertiaires de desserte à créer
-  optionnelles
-  Nouveaux chemins piétons/d'entretien à créer
-  Nouvelle placette publique à créer

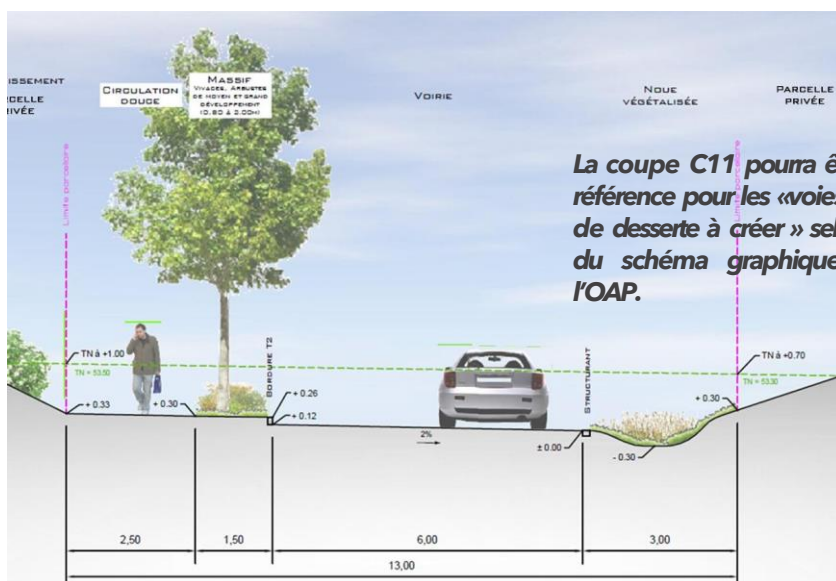
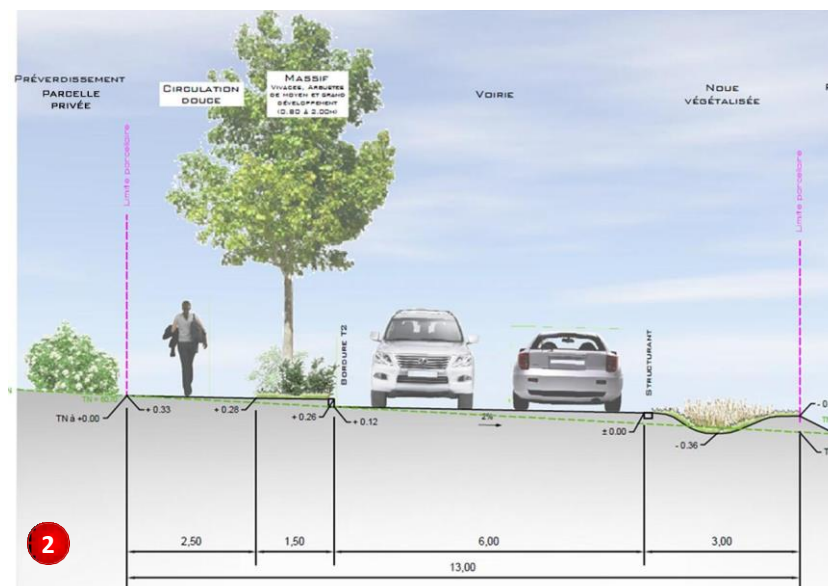
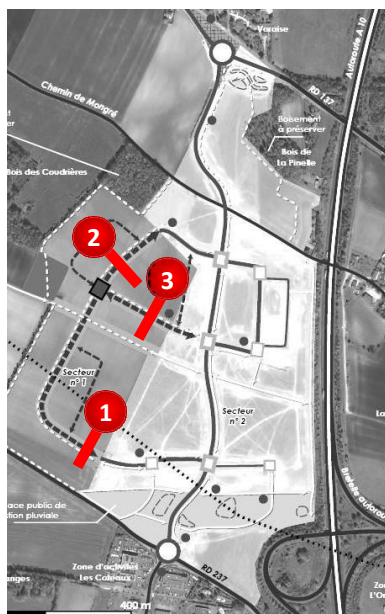
Paysages et intégration à l'environnement

-  Thalweg Sud aménagé en un espace public de gestion des eaux pluviales
-  Exutoires de rétention pluviale à mobiliser pour assurer la gestion du ruissellement
-  Espace boisé à créer
-  Bande d'espace à planter le long de l'A10 (frange bocagère à préserver)
-  Linéaires végétaux de transition à créer selon illustration graphique et prescriptions écrites
-  Emprises végétales à créer

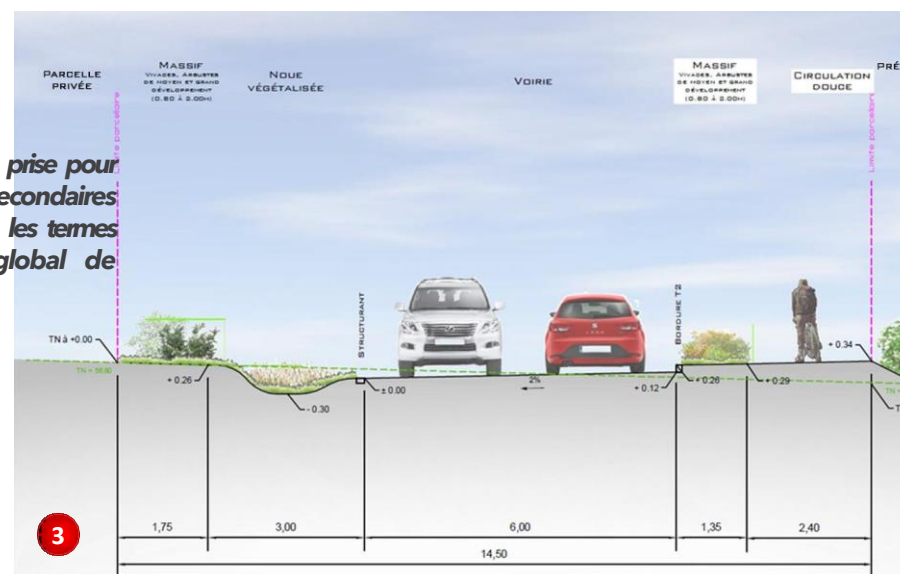


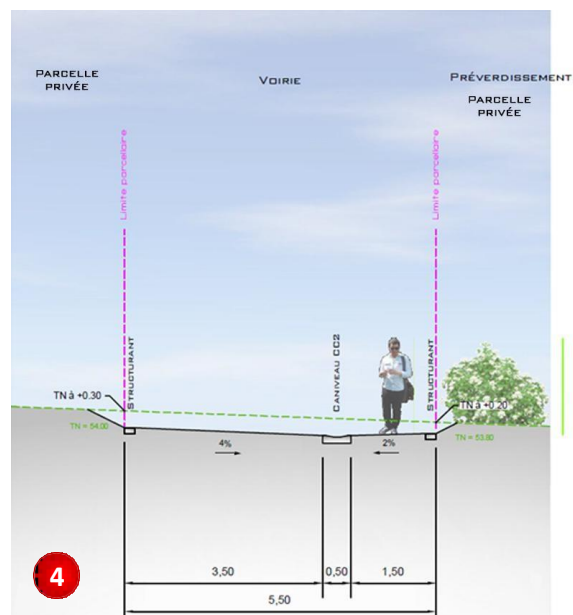
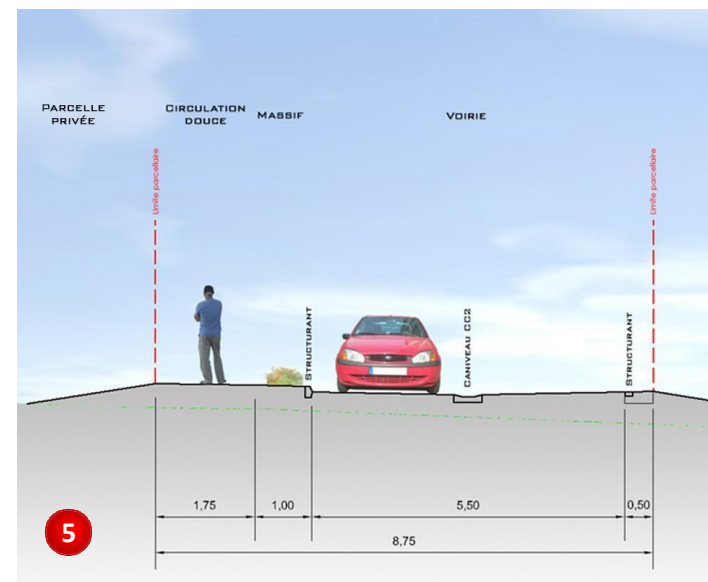
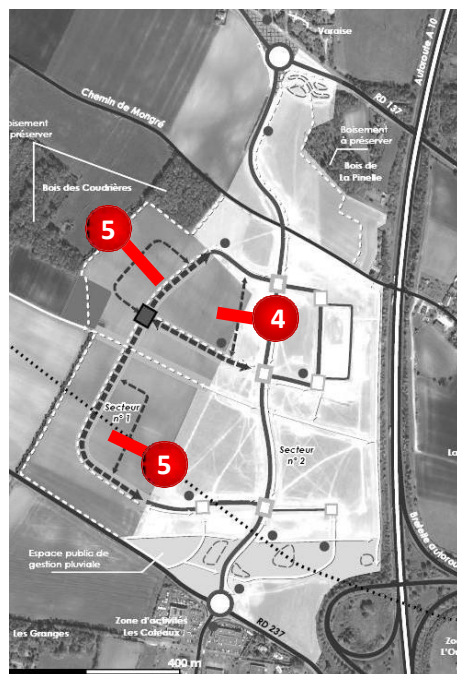
Coupe et profil concernant les aménagements de voirie

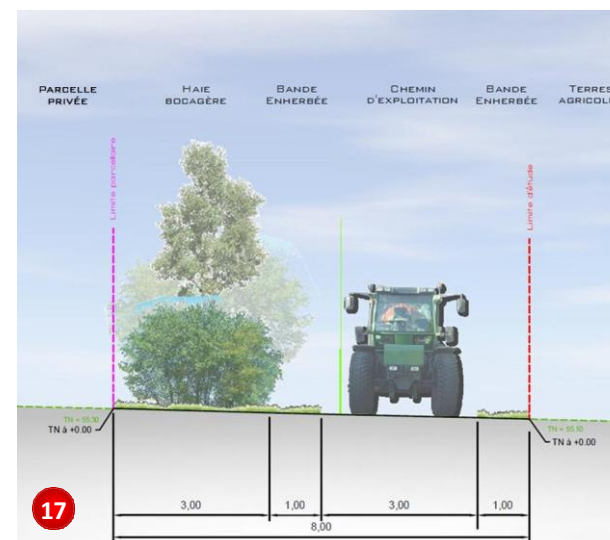
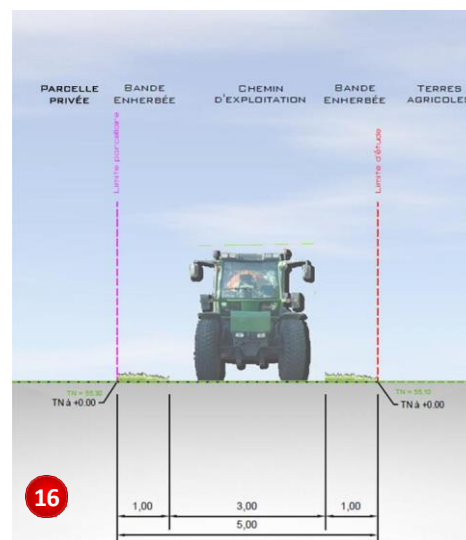
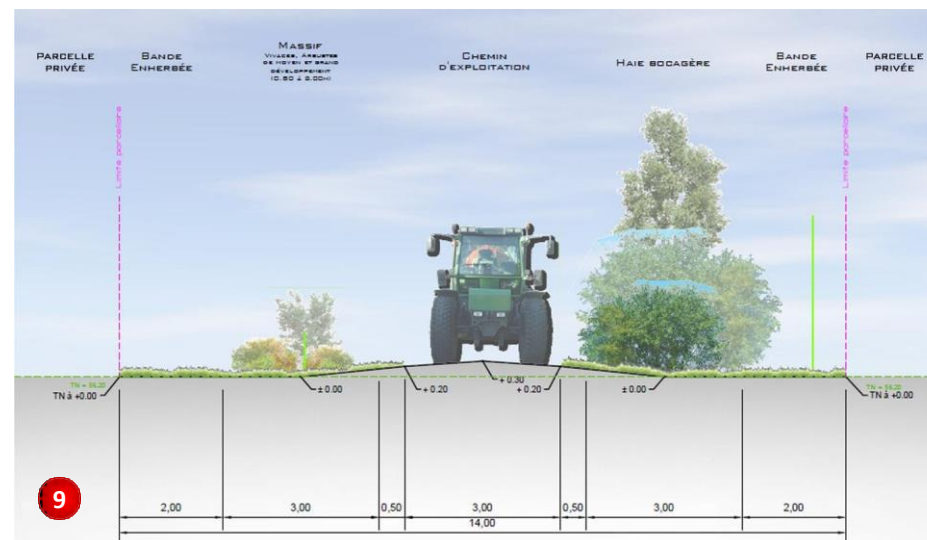
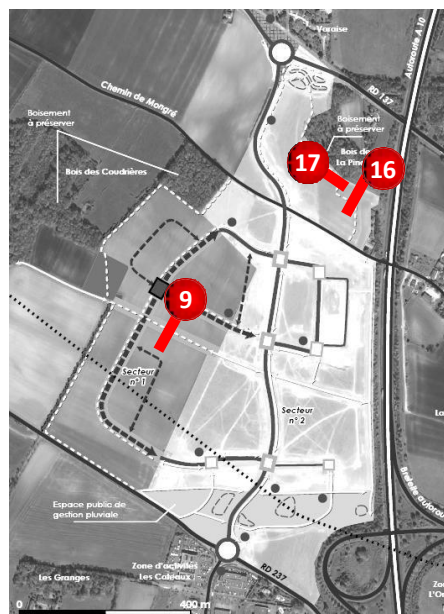


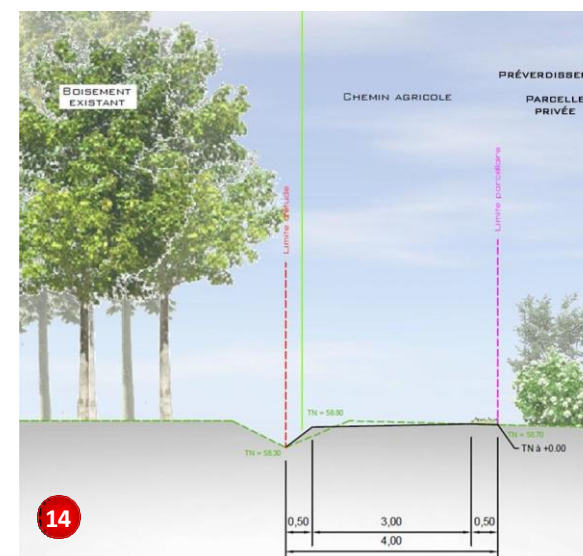
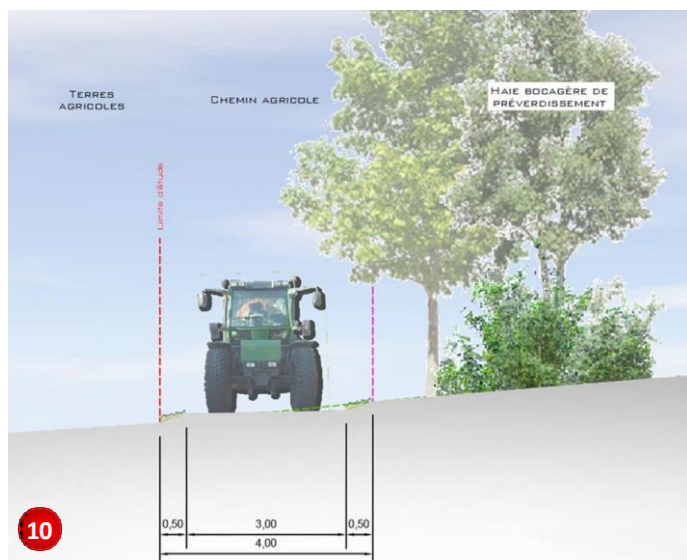
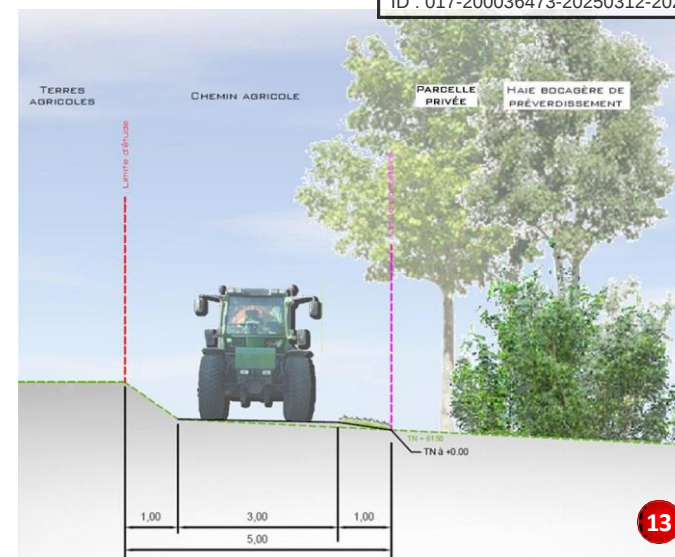
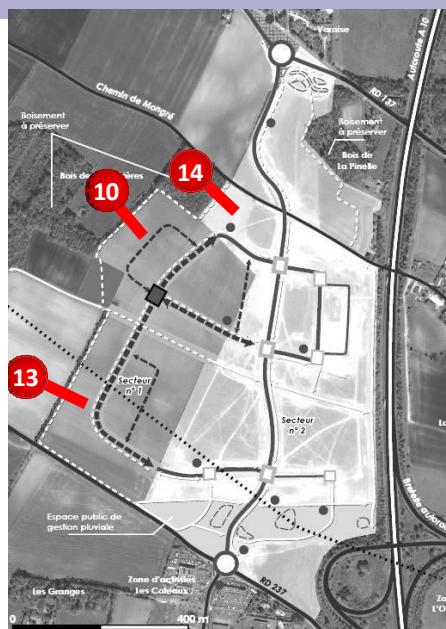


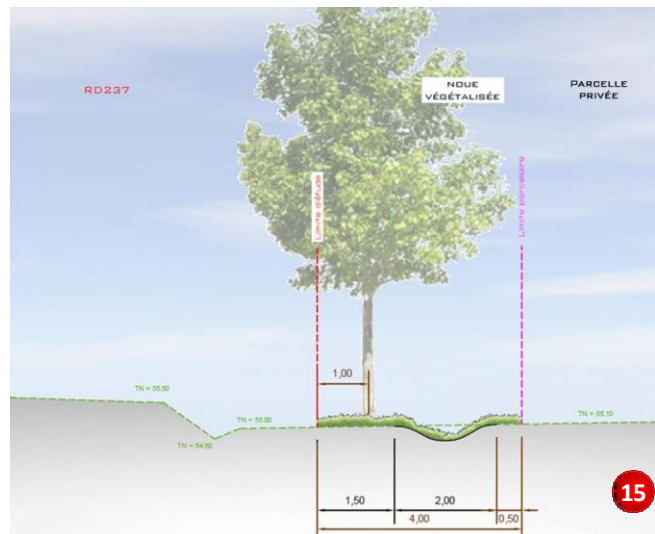
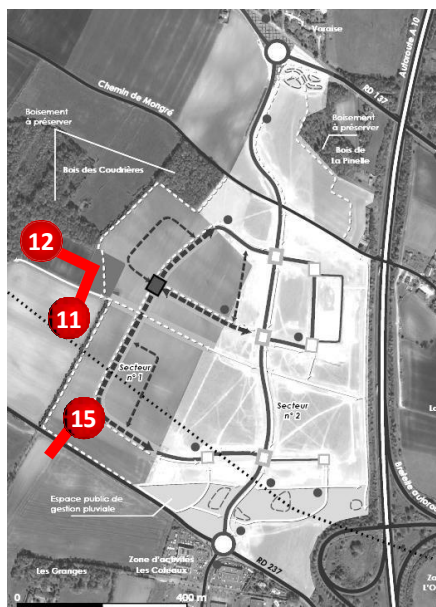
La coupe C11 pourra être prise pour référence pour les «voies secondaires de desserte à créer» selon les termes du schéma graphique global de l'OAP.



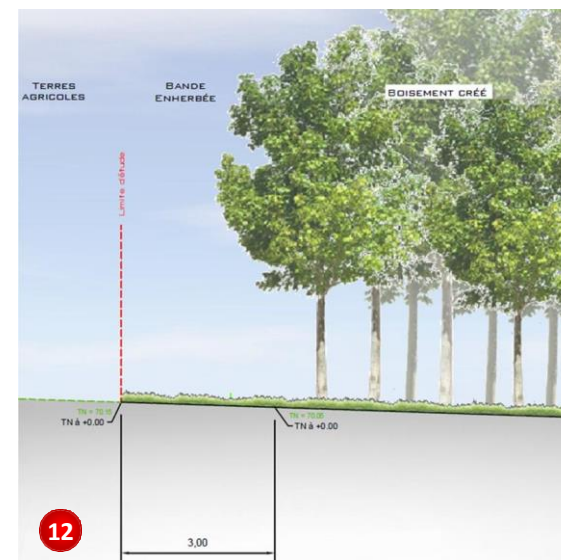
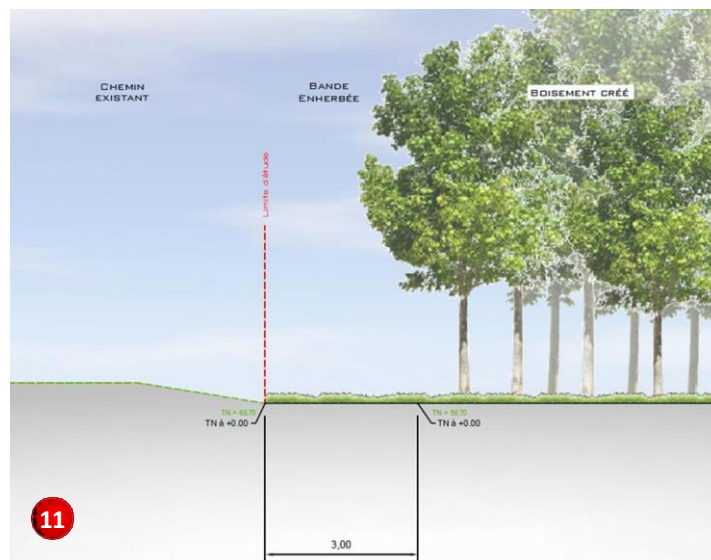








Nota : Nouve végétalisée pour
gestion des EP des parcelles
privées rejetées en surfaces



B- LES ORIENTATIONS THÉMATIQUES



1. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET PRÉSERVATION DES MILIEUX AQUATIQUES

Envoyé en préfecture le 26/03/2025

Reçu en préfecture le 26/03/2025

Publié le

ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU



Cette OAP concerne les zones U et AU.

Préambule : Toute nouvelle construction entraîne une imperméabilisation des sols qui peut générer des ruissellements potentiellement sources de risques d'inondations et de pollutions diffuses. Il est donc essentiel dans tous les projets d'aménagement et de construction d'intégrer la gestion des eaux pluviales par le biais notamment de dispositifs dits « alternatifs » au tout tuyau.

- 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 (lorsque le relief est prononcé) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération.
- Selon l'importance des flux, des caractéristiques du site et du sol ou encore de la nature du projet, **seule une étude hydraulique**, basée sur des tests de percolation, pourra définir précisément la nature des ouvrages, leur dimensionnement et leur implantation.

Quels sont les objectifs de la gestion « intégrée » des eaux pluviales ?

- réduire les quantités d'eaux pluviales rejetées dans le réseau et dans le milieu naturel ;
- favoriser l'infiltration, en limitant le processus d'imperméabilisation des sols et en mettant en place des ouvrages permettant une régulation des flux lorsque l'infiltration n'est plus suffisante ;
- favoriser l'implantation de végétation permettant une meilleure évapotranspiration

Les techniques à privilégier dans les futures opérations :

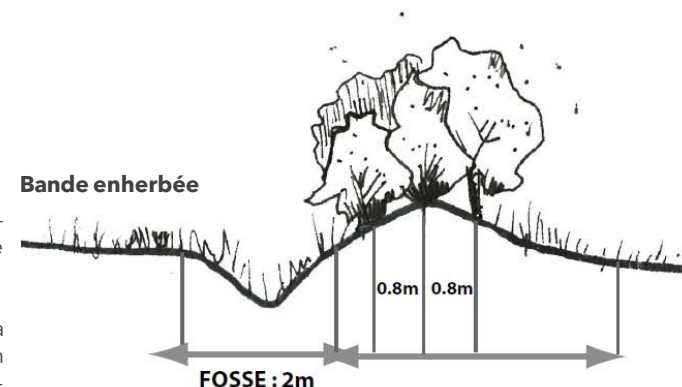
Les techniques alternatives sont simples et permettent de diminuer la quantité d'eau qui va ruisseler en favorisant l'infiltration et le ralentissement des écoulements grâce à une collecte et une rétention des eaux pluviales. Ces techniques regroupent **les noues et fossés qui peuvent s'accompagner d'une 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.

Ces dispositifs devront s'insérer harmonieusement à leur environnement urbain et paysager. Ils devront autant que possible apporter une plus-value aux aménagements et donc être plurifonctionnels ! Ils pourront ainsi intégrer les espaces verts communs ou servir de support pour les cheminements doux... Les dispositifs choisis par le maître d'ouvrage devront donc être appréhendés très en amont dans la conception des projets et de la définition du parti d'aménagement.

Profil de principe de haie bocagère en frange urbaine :

Au contact de l'espace naturel ou agricole, plantée selon un axe parallèle à la pente, la haie accompagnée d'un fossé permet à la fois de réguler l'écoulement des eaux et de les filtrer.

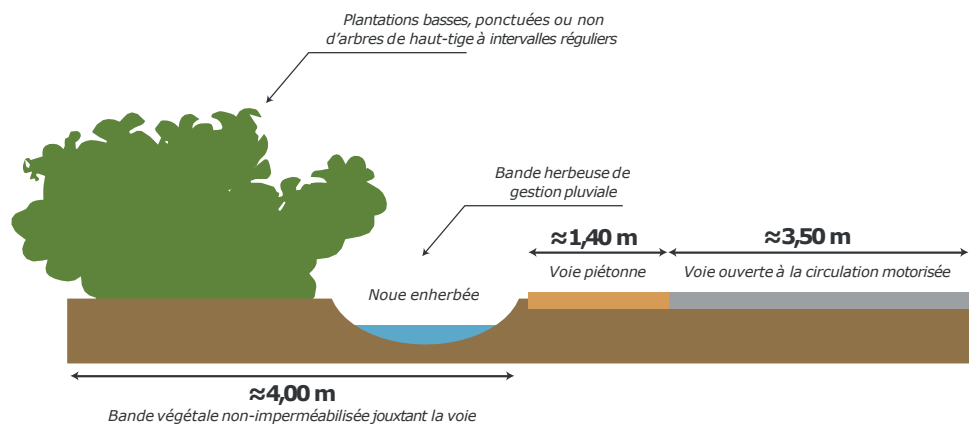
Afin d'en garantir la réalisation et l'entretien, elle doit être intégrée à la trame verte de l'opération (dans les espaces verts), mise en place en amont avec les réseaux (logique de **pré-verdissement**) et accompagnée d'un espace libre pour son entretien.



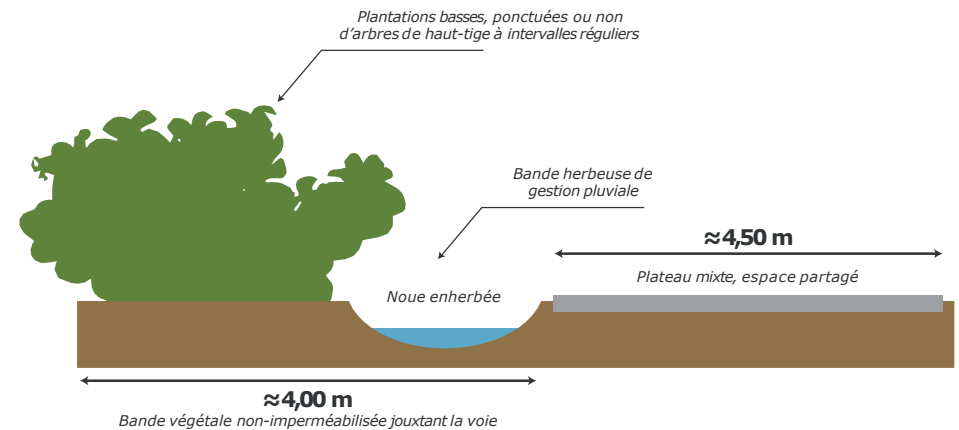
Voirie et gestion des eaux pluviales

Les illustrations graphiques ci-contre pourront être prises pour exemple en vue de réaliser des voiries intégrées à leur environnement, incluant plantations et réseaux naturels de gestion pluviale.

Profil de principe n° 1 - Voirie, espace piéton distinct et frange végétale



Profil de principe n° 2 - Espace partagé doublé d'une frange végétale



2. DENSITÉ ET FORMES URBAINES

Cette OAP concerne les secteurs Ua, Ub et 1AU du présent PLU

Pourquoi favoriser la densité ?

- Pour économiser les espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Pour structurer l'espace, diversifier les formes urbaines et ainsi rompre la monotonie : Éviter les aménagements standardisés et banalisés sans repère ni identité ;
- Pour réduire les vis-à-vis entre les bâtiments et ainsi améliorer l'intimité au sein de l'espace résidentiel ;
- Pour faire des économies d'énergies.

Chaque projet d'aménagement devra veiller à la qualité des formes urbaines. La densité permet de structurer l'espace mais elle doit s'opérer en cohérence avec l'environnement urbain proche.

Comment densifier ?

La densité se traduit par une réduction de la taille des parcelles, des implantations en continuité ou semi-continuité, de l'alignement ou encore par de la hauteur.

Une exigence en dépit de la densité : l'implantation des maisons doit se faire en fonction de l'exposition solaire et en prenant en compte les ombres portées.

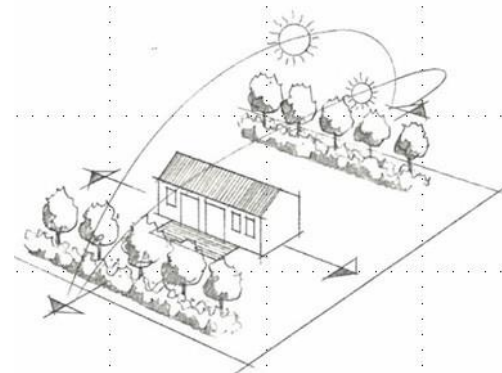
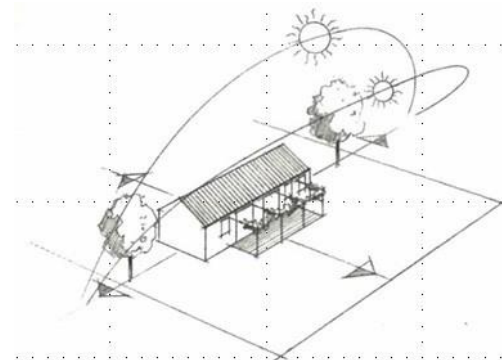
Densité et composition urbaine

La densité doit se raisonner avec les espaces publics des nouveaux quartiers qu'elle aidera à dessiner et auquel elle donnera du sens. Les fortes densités bâties participeront ainsi à affirmer les lieux publics (places, placettes, entrée de quartier...) ou encore à profiler de véritables rues à l'image des bourgs anciens.

Les espaces verts en particulier constituent un élément important d'aménagement urbain et de valorisation des lieux aux yeux des habitants encore plus dans les tissus denses.

Les aménagements à réaliser laisseront donc une large place au végétal (fleurissements, arbres de haut jet...) et dans les opérations les plus denses, les espaces verts pourront prendre la forme de jardins collectifs ou encore d'aires de jeux pour les enfants...

Localement, les aménageurs pourront notamment s'inspirer des **quéreux ou querreux**. Ces petits espaces communs que l'on retrouve au cœur du tissu compact des bourgs anciens jouaient un rôle fonctionnel (puits, four...) et social. Il s'agissait de petits lieux intimes de rencontre et d'échanges.



Envoyé en préfecture le 26/03/2025

Reçu en préfecture le 26/03/2025

Publié le



ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

Les maisons implantées sur des parcelles en lanières, en mitoyenneté et à l'alignement de la rue permettent d'obtenir un effet de rue et des jardins sur les arrières dont l'intimité est conservée. La surface de loisirs d'un seul tenant permet de diversifier davantage les usages du jardin (moins de perte d'espace).

La continuité ou la semi continuité ainsi que la hauteur (R+1 voire R+2) sont des leviers qu'il convient d'utiliser pour densifier. Pour rappel, la continuité est également un facteur favorable en termes d'économie d'énergie.

L'orientation Nord-Sud est la plus avantageuse. Elle permet de profiter du soleil au milieu de la journée en hiver, tout en permettant l'installation aisée de dispositifs de protection contre les surchauffes en été.

L'orientation Est-Ouest, si elle permet d'avoir le soleil toute la journée, est plus contraignante en terme de protection contre le soleil. Le soleil du matin et du soir, rasant qui peut provoquer des surchauffes, est plus difficile à maîtriser.

Une manière de penser les nouveaux quartiers

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.

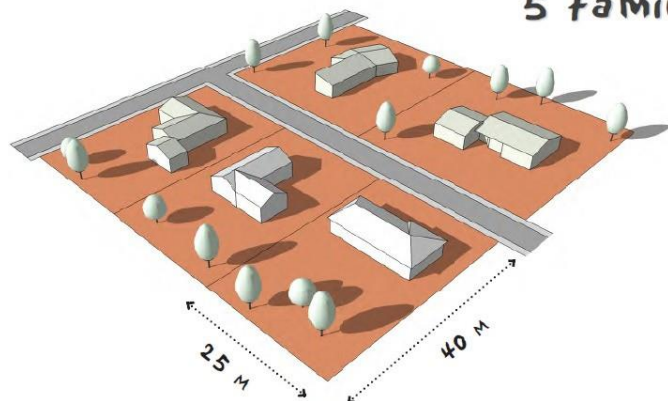
Les futurs quartiers ont ainsi vocation à contribuer davantage à la qualité du cadre de vie via notamment des ambiances différentes, des espaces de jardins, des constructions plus diversifiées et évolutives avec une variété de fonctions, d'usages et de pratiques.

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

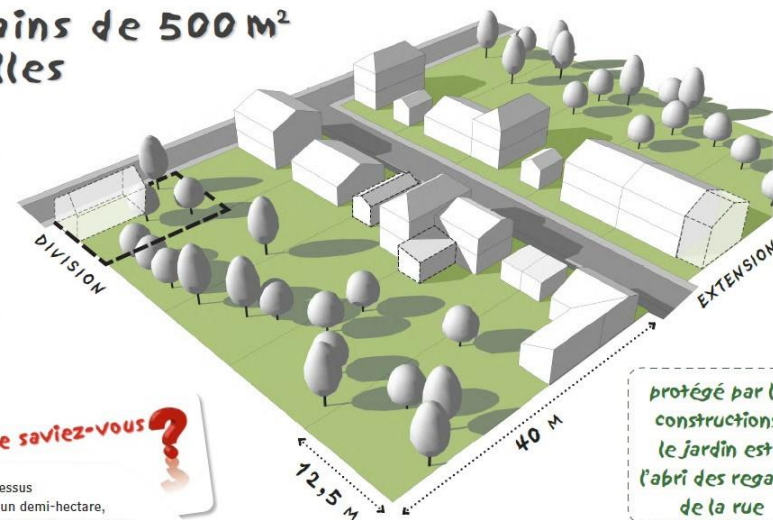
Les illustrations graphiques ci-contre sont exposées à titre pédagogique et devront alimenter les échanges entre les services en charge de l'application du droit des sols et les futurs opérateurs.

CONSTRUIRE DES HABITATIONS CONFORTABLES SUR DE PETITS TERRAINS

.... GRÂCE À LA COMBINAISON DES GÉOMÉTRIES

ou bien

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

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

DREAL Poitou-Charentes

L'implantation de la construction doit se faire en harmonie avec son environnement naturel ou urbain !

Préambule : L'implantation des constructions nouvelles (maisons, annexes) doit se penser au regard du contexte existant dans un souci d'harmonie mais aussi d'optimisation d'espace, de performance énergétique, de courtoisie solaire...

Une implantation en cœur de parcelle serait source de perte d'espace de jardins et d'espace d'intimité pour tous. Le risque de vis-à-vis serait plus important, les ombres portées plus compliquées à gérer...

En zone dense, de cœur de bourg notamment, le retrait ou la discontinuité pourrait également interrompre l'effet de rue et perturber ainsi toute la lisibilité du quartier.



Exemple d'implantation favorable en harmonie avec le bâti environnant

L'implantation de la construction et son évolution dans le temps

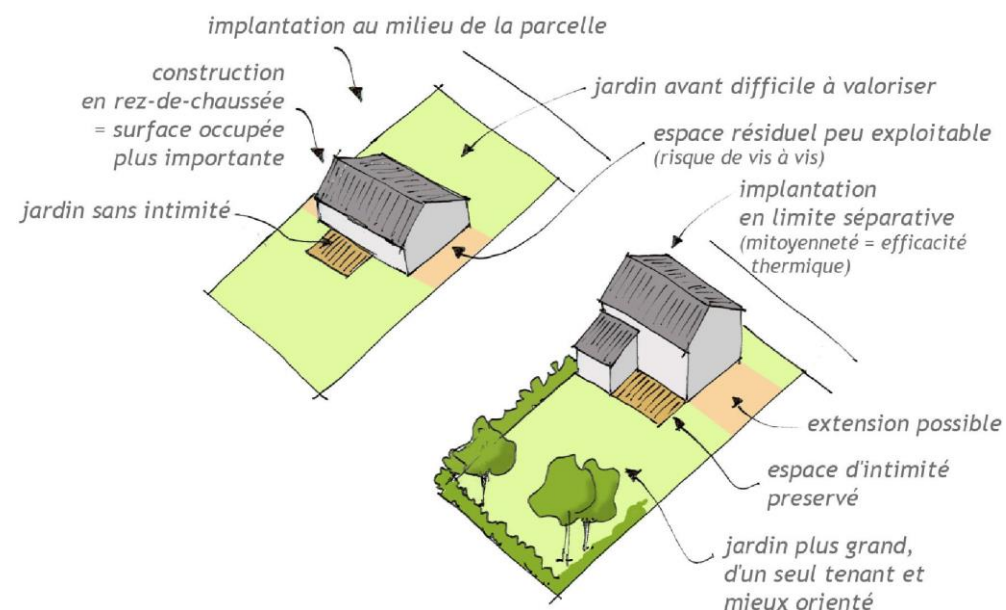
Préambule : La maison est une construction qui doit pouvoir évoluer dans le temps pour s'adapter aux besoins du foyer.

Construire une maison, c'est préparer l'avenir, il est prudent d'opter pour une réalisation soignée qui propose des possibilités d'évolution.

En effet, faire évoluer sa maison est souvent plus simple que de déménager. La construction doit donc pouvoir accepter une extension le moment venu (addition, comble, ou annexe).

Dés lors, l'implantation de la maison sur la parcelle doit être réfléchie soigneusement !

Il faut éviter l'implantation en milieu ou en fond de parcelle qui gaspille de l'espace et restreint les évolutions possibles (cf illustrations suivantes).



3. MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

Envoyé en préfecture le 26/03/2025

Reçu en préfecture le 26/03/2025

Publié le

ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU



Cette OAP concerne la zone 1AU du présent PLU.

Préambule : Dans chaque projet d'aménagement, le gabarit des voies devra être adapté aux flux et à leur fonction (desserte principale, secondaire) tout en prenant en compte les exigences du SDS.

D'ailleurs pour la sécurité incendie comme pour la collecte des déchets ménagers, il conviendra d'échanger avec les services compétents en amont des projets d'aménagement sur l'organisation viaire de l'opération.

La place de la voiture et le tracé des voies

Chaque nouveau quartier sera desservi de préférence par une voie de desserte principale traversante se raccordant aux voies périphériques pour éviter de créer des quartiers « auto-centrés » sans lien avec le reste du tissu urbain. Les voies de desserte secondaires quant à elles seront autant que possible en boucle et en sens unique pour réduire les surfaces de voirie.

Les impasses et « raquettes » de retournement seront donc par principe proscrites sauf s'il s'agit d'aménagements temporaires (en attente d'une deuxième tranche ou d'une autre opération) ou si les services du SDS l'exigent. 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.

Les voies seront aussi tracées et aménagées en prenant en compte la topographie et l'écoulement des eaux de pluies qui pourra nécessiter l'aménagement de dispositifs tels que des noues.

Les voies de desserte principales pourront d'ailleurs être végétalisées (plantations, mail d'arbres de haut jets...) pour affirmer leur rôle structurant et s'inscrire dans la trame verte de l'opération.

Les déplacements doux

Au sein des futures opérations les déplacements doux devront faire l'objet d'une attention particulière via la création de chemins en site propre ou de voies partagées véhicules/piétons/cyclos clairement identifiés et si besoin de stationnements vélos. Il s'agit de sécuriser et promouvoir les déplacements doux pour les courtes distances notamment pour accéder aux équipements, transports, commerces et centralités environnantes.

Le stationnement

Au sein des futures opérations, les stationnements, sauf contrainte particulière, seront regroupés au niveau de placettes internes et/ou seront implantés aux entrées de quartier pour éviter de diluer les places le long de toutes les voies de desserte internes et ainsi réduire l'impact de l'auto-mobile. Dans la même logique, les aires de stationnements seront mutualisées (équipements/habitat/services...) pour en réduire la surface. Enfin, ces aires ne devront pas générer trop d'imperméabilisation des sols.

La mobilité électrique

Pour répondre au déploiement progressif des véhicules électriques et contribuer à la lutte contre les pollutions atmosphériques... il est rappelé que chaque projet d'ensembles commerciaux ou de services, d'immeubles de bureaux ou de bâtiments accueillant du public ou encore d'immeubles collectifs (copropriétés) est invité à proposer des bornes de recharge électrique.



Voie doublée d'un chemin piéton et de plantations



Principe d'une voie partagée ou mixte, et plantée



Chemin en site propre

4. LE BATI TRADITIONNEL

Envoyé en préfecture le 26/03/2025

Reçu en préfecture le 26/03/2025

Publié le

ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU



Cette OAP concerne les constructions traditionnelles anciennes :

- situées dans le secteur Ua affiché sur le plan de zonage du règlement,

- et/ou identifiées en éléments de paysage bâtis ou en îlot patrimonial en application de l'article L151-19 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 situées dans les périmètres précités.

Préambule : 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 (27 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.

L'objectif consiste donc à valoriser ce patrimoine urbain et architectural en orientant les travaux d'entretien, de restauration ou de transformation du bâti.



Implantation des maisons rurales et des maisons de bourg

- Respecter l'implantation à l'alignement (ou pignon sur rue) du domaine public ou de l'espace commun (rue, quereux) ;
- Conserver les murets de clôtures en pierre assurant la continuité bâtie 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 (27 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.
- Utiliser de préférence des tuiles anciennes et dans tous les cas, respecter les tons d'origine.
- Conserver les épis de faîtage.

Les ouvertures et les vérandas

- Respecter l'ordonnement 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 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 d'origine des enduits, localement sont claires (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 (œil de boeuf, corniches...)

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.

5. LE DEFI ENERGETIQUE

Envoyé en préfecture le 26/03/2025

Reçu en préfecture le 26/03/2025

Publié le

ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU



Cette OAP concerne les secteurs U et AU

Préambule : 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 de son environnement.

Aussi, il faudra impérativement tenir compte des critères 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 (accompagnement de type masque),
- Le respect des ambiances - attention à l'accumulation des éléments techniques,
- Les co-visibilités et la perception depuis le domaine public
- Les nuisances potentielles (sonores, ombres portées...) à proscrire vis-à-vis des habitations proches.

Quelques recommandations pour l'installation de panneaux solaires photovoltaïques

- Éviter d'installer des panneaux solaires sur la toiture principale des maisons au profit dépendances ou annexes accolés.
- Privilégier le projet le moins visible depuis le domaine public et depuis les vues lointaines,
- Implanter les panneaux solaires parallèlement à la pente existante du toit (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).



Panneaux solaires intégrés en toiture sans découpage excessif et peu visibles depuis le domaine public



Panneaux solaires non intégrés, surface disproportionnée, implantation sans lien avec les caractéristiques du bâti existant, le tout perturbant l'appréhension de la construction

6. LES CLÔTURES

Cette OAP concerne les secteurs Ua, Ub, 1AU, A et N.

Pour quelles raisons se préoccuper des clôtures ?

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public, entre les espaces urbains et agricoles ou naturels, elle 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 bio-diversité...

Préambule : Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière, qu'elles n'impactent pas le chemin naturel des eaux de pluie et qu'elles présentent une certaine perméabilité pour le passage des petits animaux.

En outre, les précautions à prendre dans la conception et la réalisation de sa clôture :

- éviter la multiplicité des matériaux,
- rechercher la simplicité des formes et des structures
- proscrire les couleurs vives et incongrues,
- tenir compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes
- Prendre en compte l'écoulement des eaux et les risques de mouvements de terrain

Si les clôtures au contact des espaces agricoles et naturels doivent permettre d'assurer une transition en privilégiant le végétal notamment la haie bocagère doublée ou non d'un grillage qui assure un effet de filtre paysager et de corridor (cf. orientation sur les plantations), les clôtures au sein de l'espace urbain, doivent avant tout garantir l'intimité et dans certains cas assurer la continuité du bâti pour respecter ou dégager un effet de rue.

Ces clôtures intérieures seront donc adaptées et au cœur des espaces urbains pourront se constituer :

- soit d'un mur plein en pierre apparentes jointoyées ou en pierre sèche
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite des deux côtés, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, ou d'un chaperon de pierre. Les enduits seront alors de même ton que l'habitation
- soit d'un muret, de hauteur de 60 à 120 cm, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voies ;

Les clôtures mitoyennes en revanche pourront être végétales et participer à enrichir la nature en ville, via le recours à divers essences locales.

Envoyé en préfecture le 26/03/2025

Reçu en préfecture le 26/03/2025

Publié le

ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU



L'importance des jardins et des haies en transition avec les terres agricoles pour assurer l'équilibre entre le végétal et le minéral et filtrer les vues. En l'absence, les constructions génèrent un effet d'intrusion dans l'espace agricole.



Le muret, un marqueur identitaire qui s'insère très harmonieusement de par sa texture et sa couleur...

7. LES PLANTATIONS

Envoyé en préfecture le 26/03/2025

Reçu en préfecture le 26/03/2025

Publié le

ID : 017-200036473-20250312-2025_36CCANNEXE-AU

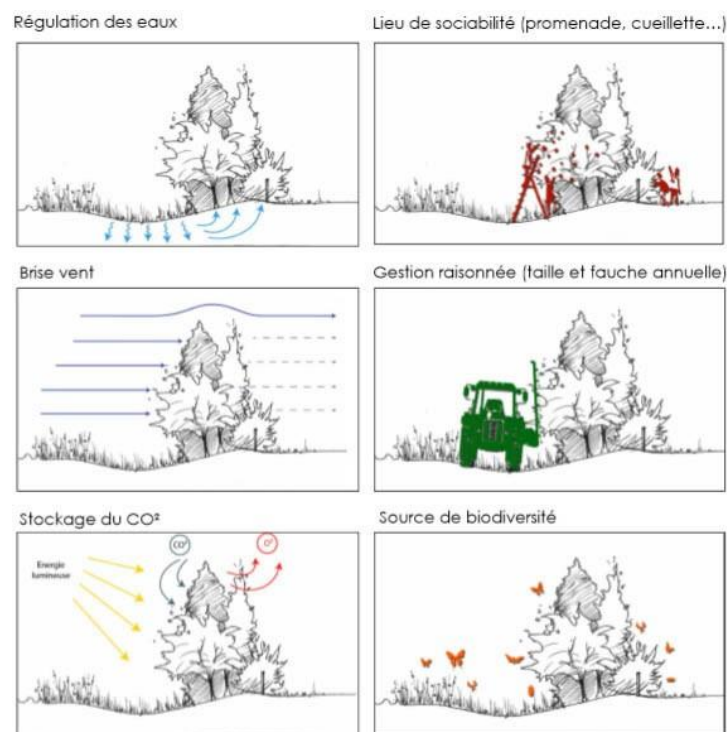


Cette OAP concerne les zones U et AU du présent PLU.

A- La haie

Préambule : Séparation des espaces, corridor écologique, filtre hydraulique, brise vent et protection des sols... la haie joue de multiples rôles. Nous insisterons notamment sur l'intérêt paysager de la haie pour traiter les franges urbaines au contact de l'espace agricole ouvert. En effet cette dernière permet d'assurer une transition entre l'urbain et les champs en évitant les effets d'intrusion de l'urbanisation ou de grignotage des espaces agricoles. En filtrant les vues, elle facilite l'insertion du bâti. Ainsi sur les espaces les plus ouverts, il est préconisé de s'appuyer sur les haies existantes ou d'en planter de nouvelles.

Il convient de distinguer la haie d'ornement, composée d'essences horticoles adaptées à des contextes urbains, de la haie bocagère, composée d'essences rustiques adaptées au contexte de campagne et notamment au traitement des franges agricoles. Le contexte paysager de la haie sera donc déterminant pour le choix des essences les mieux adaptées. Selon le rôle attendu de la haie et son contexte d'implantation, on choisira donc un parti-pris de plantation cohérent et des essences adaptées.



Principe : Chaque site d'implantation devra donc être étudié avec soin afin de déterminer exactement les essences à planter. Il conviendra d'éviter les essences exotiques, sensibles au gel, et de préférer des essences locales et rustiques, plus résistantes (cf palette ci-dessous).

La composition de la haie :

La haie (tout comme le bosquet) doit être pluristratifiée, 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 (à minima 3). 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 devra 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 (CREN) ou au conservatoire botanique National Sud-Atlantique (CNBSA) :

- **La strate arborée** sera prioritairement composée du Chêne pédonculé, Noyer, Erable champêtre, Charme, Merisier ou encore de l'Erable de Montpellier, Orme champêtre, Frêne élevé, selon humidité du sol.
- **La strate arbustive** sera composée en priorité du Noisetier, Charme, Sureau, 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.



B - Les arbres de haut-jet, isolés, d'alignement ou disposés en mail

Les arbres de haut-jet contribuent à qualifier l'espace public, à couronner les voies structurantes, ils offrent de l'ombrage et ponctuent aussi les paysages de plaine. Il existe des essences locales variées :

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



Chêne vert



Chêne pédonculé

C - Le fleurissement

Préambule : Le fleurissement le long 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, il devient une source d'économie pour les collectivités.

Plantes préconisées pour le fleurissement des pieds de murs et la végétalisation des espaces tampons :

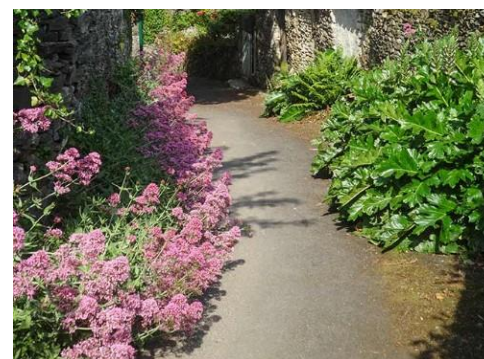
Il conviendra d'éviter les essences exotiques, sensibles au gel, et de préférer des essences locales et rustiques, plus résistantes : Arabis, Vergerette, Giroflées, Violette odorante, Lamier blanc, Campanule des Carpates, Marjolaine commune, Armoise, Thym serpolet, Iris, Oeillet, Valériane, Géranium vivace, Rose trémière, Verveine officinales, Sallcaire, Euphorbe, Camomille romaine, Lavande, Marguerite commune, Origan, Primevère officinales, Coquelicot, Bourrache, Oyat, Brome stérile, Pavot de Californie, etc.



Pavot de Californie



Rose trémière



Valériane rose et Acanthe



Valériane rose et Graminées