

# Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune de **RIOUX**

PIECE N° 3.0

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
Révision POS/PLU	11/01/2000	3/09/2004		13/01/2006
Révision PLU	21/10/2013	21/01/2019		

MAIRIE DE RIOUX  
10 Place de la Mairie,  
17460 Rioux



URBAN HYMNS  
Place du Marché  
17610 SAINT-SAUVANT



*Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal en date du :*

**Le maire :**

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).

En vertu de l'article L151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Sur le territoire de Rioux, quatre secteurs privilégiés pour le développement résidentiel ont été identifiés pour faire l'objet d'orientations d'aménagement, tous situés dans le bourg.

A ces orientations de secteurs, s'ajoutent des orientations thématiques sur la gestion des eaux pluviales, la voirie et les déplacements doux, la densité, les clôtures et les plantations.

# 1. LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

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.

**Dans tous les secteurs de développement les principes d'aménagement poursuivent les mêmes orientations du PADD :**

- Accueillir de nouveaux habitants prioritairement dans le bourg
- Préserver l'équilibre intergénérationnel en conservant les traits d'une commune attractive pour les jeunes foyers avec enfants via une offre en logements adaptée et diversifiée (localisation, taille et type).
- Valoriser la traverse de bourg de Rioux
- Promouvoir les déplacements doux en étoffant le réseau de cheminements doux et en réalisant de nouveaux aménagements sécuritaires à destination des piétons et des cyclistes.
- Optimiser l'espace en privilégiant des opérations d'ensemble (éviter de scinder les secteurs avec des aménagements au coup par coup pour une cohérence d'aménagement et une optimisation des réseaux),
- Densifier un minimum en poursuivant comme l'impose le SCOT un taux de densité (BRUT) de 14 log/ha,
- Garantir la prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans les partis d'aménagement des futures opérations en appréhendant au mieux les contraintes liées au relief (écoulement, passage d'eau...) et à la qualité des sols.
- Conserver les haies et en planter de nouvelles pour faciliter l'insertion paysagère des constructions
- Soutenir les projets « d'habitat bioclimatique »



# 1.1. Route de Saintes

## Constat

Surface totale : 7200 m<sup>2</sup>

**ATOUS :**  
Terrain en entrée de bourg qui profitera de l'aménagement de la traverse  
Unités foncières mobilisables immédiatement

**CONTRAINTES :**  
Terrain desservi par la route de Saintes uniquement (route départementale)  
Absence pour le moment de liaisons sécurisées avec le coeur de bourg (projet de re-qualification en cours avec le Conseil Départemental)  
Absence pour le moment d'assainissement collectif

## Programme

- Renforcer la capacité d'accueil résidentiel du bourg en mobilisant une enclave
- Garantir la sécurité de l'accès. Sur ce point l'aménagement ne pourra s'opérer qu'avec l'accord du Conseil Départemental
- Parvenir à qualifier, sécuriser et valoriser l'entrée du bourg de Rioux
- Poursuivre une opération mixte en diversifiant si possible la taille des lots et le statut des logements.
- Poursuivre un aménagement exemplaire sur le plan environnemental (gestion des eaux) et intégrer l'absence d'assainissement collectif pour le moment.

### Echéance programmée pour l'aménagement du secteur AU



Vue aérienne du site



### Etat des contraintes d'aménagement - surface 0.72ha

Desserte	Desserte par la RD 129 - Route de Saintes
Assainissement	Le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif - étude avec le syndicat des eaux
Défense incendie	

## Orientations d'aménagement

- 1 Pour des raisons de sécurité proscrire les accès individuels depuis la RD 129 (route de Saintes) au profit d'un accès groupé sécurisé et implanter les constructions en retrait minimum de 10 mètres de la RD 129 (cf règlement)
- 2 Intégrer les exigences du SDIS et des services de collectes des déchets ménagers dans le tracé de la voie de desserte interne. Pour rappel, dans un souci de bonne gestion des eaux, il conviendra aussi de réduire autant que possible les surfaces de voirie imperméabilisées.
- 3 Assurer la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'intégralité du secteur AU. Une étude sur la gestion des eaux pluviales est recommandée pour le choix des dispositifs les mieux adaptés et la mobilisation d'emprises suffisantes. Des dispositifs à ciel ouvert seront privilégiés (noue et bassin si besoin) et dimensionnés en fonction de la qualité des sols. En outre, tous les dispositifs de stockage et de traitement des eaux pluviales retenus devront s'insérer harmonieusement à leur environnement (se référer aux orientations thématiques).
- 4 Valoriser et marquer l'entrée de bourg via un traitement paysager (plantations) en retrait de la RD qui accompagnera un cheminement doux en direction du bourg
- 5 Assurer l'intégration paysagère du projet à travers la préservation autant que possible des plantations en présence notamment sur la frange nord est du secteur 1AU et prévoir la plantation de nouvelles haies d'essences locales au contact des espaces agricoles ouverts (se référer aux orientations thématiques).
- 6 Orienter les habitations de manière à optimiser les apports solaires (se référer aux orientations thématiques). En outre, le projet devra présenter un minimum de densité se rapprochant de 14 log/ha (hors VRD) avec si possible des lots de différentes tailles.

Estimation du potentiel de logements à créer				
ZONE / SECTEUR	Surface (ha)	VRD et espaces verts	Taux de densité net moyen	Nbre minimum de log. escomptés
1AU	0.72	de l'ordre de 25%	13 - 14log/ha	6 à 7



Le tracé des accès, des voies, des espaces verts et dispositifs de gestion des eaux pluviales 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 bourg Nord

### Constat

Surface totale : 8600 m<sup>2</sup>

#### ATOUS :

- Terrain en entrée de bourg qui profitera de l'aménagement de la traverse
- Secteur desservi par l'assainissement collectif
- Enclave au coeur de la zone résidentielle qui a perdu son intérêt agricole

#### CONTRAINTES :

- Absence pour le moment de liaisons sécurisées avec le coeur de bourg

### Programme

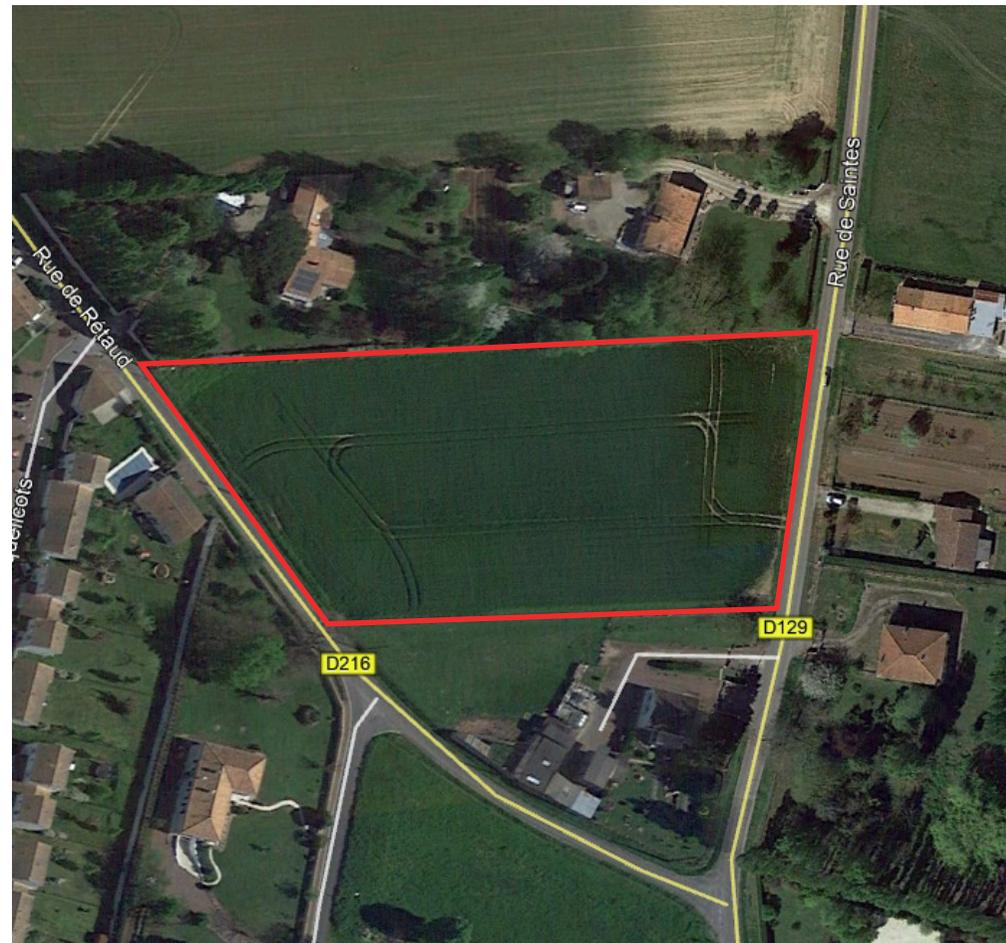
- Renforcer la capacité d'accueil résidentiel du bourg en mobilisant une enclave
- Mener une opération d'aménagement d'ensemble sur l'intégralité du site
- Parvenir à qualifier, sécuriser et valoriser l'entrée Nord du bourg de Rioux
- Poursuivre une opération mixte en diversifiant la taille des lots et si possible le statut des logements.

#### Echéance programmée pour l'aménagement du secteur AU



0 à 5 ans à 10 ans et plus

Vue aérienne du site



#### État des contraintes d'aménagement du site

Surface : 0.86 ha

Desserte		Site desservi par deux RD, Route de Saintes et Route de Rétaud
Assainissement		Le terrain peut être raccordé au réseau d'assainissement collectif depuis la RD 216
Défense incendie		A étudier en amont avec le SDIS

## Orientations d'aménagement

1 Pour des raisons de sécurité, privilégier l'aménagement de **deux accès groupés**, l'un depuis la RD 129, rue de Sainte et l'autre depuis la RD 216, route de Rétaud et **proscrire les accès individuels sur ces voies**. Les projets de desserte sur ce secteur devront être présentés au Département au moment des études, afin d'être validés par celui-ci. Intégrer également les exigences du SDIS et des services de collectes des déchets ménagers dans le tracé de la voie de desserte interne

2 **Valoriser et marquer l'entrée de bourg** via un traitement paysager (plantations) en retrait de la RD qui accompagnera un cheminement doux en direction du bourg

3 Pour assurer la fluidité des déplacements, **permettre la traverse de l'opération** (connexion entre les deux RD) à minima via une liaison douce.

4 **Réduire les surfaces imperméabilisées et assurer la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'intégralité du secteur AU** : Une étude sur la gestion des eaux pluviales est recommandée pour le choix des dispositifs les mieux adaptés et la mobilisation d'emprises suffisantes. Des dispositifs à ciel ouvert seront privilégiés (noue et bassin si besoin) et dimensionnés en fonction de la qualité des sols. En outre, **tous les dispositifs de stockage et de traitement des eaux pluviales retenus devront s'insérer harmonieusement à leur environnement (se référer aux orientations thématiques)**.

5 Orienter les habitations de manière à **optimiser les apports solaires (se référer aux orientations thématiques)**. En outre, le projet devra respecter un objectif de densité minimum de **15 log/ha** (hors VRD). Parallèlement opter pour un **programme mixte** présentant une diversité de lots en taille voire en statut avec autant que possible du logement locatif.

Estimation du potentiel de logements à créer				
ZONE / SECTEUR	Surface (ha)	VRD et espaces verts	Taux de densité net minimum	Nbre minimum de log. escomptés
1AU	0.86	environ 25%	de l'ordre de 15 log/ha	10



*Le tracé des accès, des voies, des espaces verts et dispositifs de gestion des eaux pluviales 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.*

# 1.3. Carrefour Rue de Rétaud et Rue de Saintes

## Constat

Surface totale : 5950m<sup>2</sup>

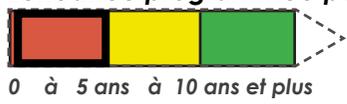
**ATOUS :**  
 Site enclavé dans la zone urbaine  
 Terrain qui n'a plus de vocation agricole  
 Secteur desservi par l'assainissement collectif

**CONTRAINTES :**  
 Terrain au carrefour de voies départementales (difficultés de desserte)  
 Absence pour le moment de liaisons sécurisées avec le coeur de bourg  
 Le site appartient à deux propriétaires

## Programme

- Optimiser cet espace au coeur du bourg en réalisant une greffe urbaine
- Privilégier une réflexion d'aménagement sur l'ensemble du site pour assurer un fonctionnement cohérent (forme et accès) mais permettre néanmoins une programmation en plusieurs opérations
- Poursuivre un aménagement qui valoriser la traverse de bourg
- Renforcer la capacité d'accueil résidentiel du bourg ou encore la mixité de ce dernier (le site de par sa situation en coeur de bourg pourrait accueillir des services ou commerces...)

### Echéance programmée pour l'aménagement



Vue aérienne du site



Etat des contraintes d'aménagement - surface 0.6ha	
Desserte	Desserte par deux routes départementales
Assainissement	Le réseau d'assainissement se situe le long de la Rue des écoles
Défense incendie	

## Orientations d'aménagement

**1** Pour des raisons de sécurité, proscrire les accès individuels pour les habitations et privilégier un accès groupé depuis la RD 129, rue de Sainte le plus en retrait possible du carrefour des RD 129 et 216 ou/et un accès depuis la rue des écoles. L'accès depuis la rue des écoles devra se situer en retrait minimum d'une quinzaine de mètres depuis le carrefour de la rue des écoles et de la RD 216. Les projets de desserte sur ce secteur devront être présentés au Département au moment des études, afin d'être validés par celui-ci,

Prévoir également le raccordement au réseau d'assainissement collectif le long de la rue des écoles.

**2** Réserver un espace pour l'aménagement sécurisé du carrefour des RD 216 et 129 et implanter les futures constructions en retrait minimum de 5 mètres des limites des ces voies à la frange nord et est du site.

**3** Le long des voies départementales, aménager une liaison douce accompagnée d'un dispositif pour la gestion des eaux (actuellement fossé). Il devra s'agir d'un aménagement paysager qui valorise l'entrée dans le bourg.

**4** Orienter les constructions de manière à optimiser les apports solaires et respecter pour les opérations de logements, une densité minimum de 14 log/ha (hors VRD) - en cas d'aménagement de commerces ou de services... le projet devra répondre à des enjeux d'insertion paysagère (cœur de bourg), de qualité architecturale et de sécurité (accès et stationnement).

Estimation du potentiel de logements à créer				
ZONE / SECTEUR	Surface (ha)	VRD et espaces verts	Taux de densité net minimum escompté pour de l'habitat	Nbre minimum de log. escomptés sauf en cas de projet commercial
ZONE UB	0.58	environ 25%	de l'ordre de 14log/ha	6



*Le tracé des accès, des voies, des espaces verts et dispositifs de gestion des eaux pluviales 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.*

## 1.4 Le Bourg Sud

### Constat

Surface totale : 1ha

#### ATOUS :

- Des terrains relativement bien imbriqués au sein de l'enveloppe urbaine
- La présence de plantations favorable à l'intégration paysagère des futures constructions
- La proximité du coeur ancien de Rioux
- La possibilité de raccordement au réseau de collecte public des eaux usées.

#### CONTRAINTES :

Gestion des eaux pluviales : Écoulement des eaux sur un axe sud/nord en direction de la RD 129, nécessitant un dispositif de gestion et traitement des eaux.

### Programme

- Renforcer la capacité d'accueil résidentiel du bourg
- Mener une opération d'aménagement d'ensemble sur l'intégralité du secteur AU
- Assurer l'intégration paysagère du projet marquant l'entrée sud du bourg
- Poursuivre une opération mixte en diversifiant la taille des lots et si possible le statut des logements.

#### Echéance programmée pour l'aménagement du secteur AU



0 à 5 ans à 10 ans et plus

Vue aérienne du site



#### Etat des contraintes d'aménagement 1.1ha

Desserte	A étudier avec le Conseil Départemental
Assainissement	Assainissement collectif le long de la RD 129
Défense incendie	

## Orientations d'aménagement

- 1 Pour des raisons de sécurité proscrire les accès individuels depuis la RD 129 (route de Saint-André) au profit d'un accès groupé sécurisé et implanter les constructions en retrait minimum de 10 mètres de la RD 129 (cf règlement)

Pour assurer la fluidité des déplacements, ouvrir le nouveau quartier à la Rue des Soupirs à minima via une voie douce. A terme, ce chemin devra permettre de sécuriser les liaisons douces entre l'école et le bourg en évitant le passage au carrefour des Routes Départementales.

- 2 Anticiper sur les possibilités d'extension future en se donnant les moyen à terme de prolonger la voie de desserte principale et les réseaux vers le sud. En outre, le tracé de la voie de desserte interne de l'opération devra intégrer les exigences du SDIS et des services de collectes des déchets ménagers. Pour rappel, dans un souci de bonne gestion des eaux, il conviendra néanmoins de réduire autant que possible les surfaces imperméabilisées et donc de prime abords les surfaces de voirie.

Assurer l'intégration paysagère du projet à travers le maintien de la frange végétale du sud du terrain voir du muret en fonction de son état pour leur rôle de filtre paysager. Créer un chemin de ronde qui permettra d'entretenir durablement cette frange végétalisée. Ce chemin dans la zone AU appartiendra aux espaces communs de l'opération et sera rétrocédé à la commune. Enfin, valoriser et marquer l'entrée de bourg via un traitement paysager (plantations) en retrait de la RD.

- 3 Assurer la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'intégralité du secteur AU à travers une étude loi sur l'eau et la mobilisation d'emprises suffisantes notamment sur les points bas de l'opération. Des dispositifs à ciel ouvert seront privilégiés (noue et bassin si besoin) et dimensionnés en fonction de la qualité des sols et du projet. En outre, tous les dispositifs de stockage et de traitement des eaux pluviales retenus devront s'insérer harmonieusement à leur environnement (se référer aux orientations thématiques).

- 4 Orienter les habitations de manière à optimiser les apports solaires (se référer aux orientations thématiques). En outre, le projet devra respecter un objectif de densité minimum de 14 log/ha (hors VRD). Parallèlement opter pour un programme mixte présentant une diversité de taille de lots en taille et statut avec autant que possible du logement locatif.

Estimation du potentiel de logements à créer				
ZONE / SECTEUR	Surface (ha) à aménager sans bande d'accès	VRD et espaces verts	Taux de densité net minimum	Nbre minimum de log. escomptés
1AU	1.0	environ 30%	de l'ordre de 14 log/ha	10



Le tracé des accès, des voies, des espaces verts et dispositifs de gestion des eaux pluviales 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.

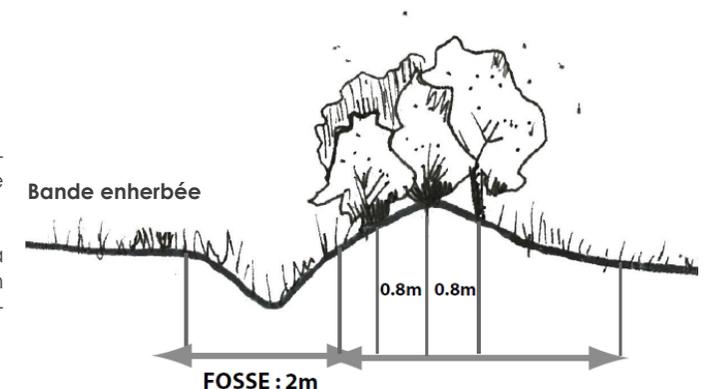
### Gestion des eaux pluviales et préservation des milieux aquatiques en U et AU

- 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. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération.
- L'organisation générale du projet d'aménagement devra garantir la bonne gestion des eaux pluviales et leur traitement qualitatif afin de préserver les milieux aquatiques récepteurs de pollutions diffuses. **Le principe consiste à gérer les eaux à la parcelle ou à l'échelle du terrain d'assiette de chaque opération.**
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales choisis par l'aménageur devront privilégier une gestion à ciel ouvert et être appréhendés comme des composantes du parti d'aménagement à part entière (noues enherbées accompagnant les voies structurantes, aires de stockage à vocation d'espace public et d'agrément paysager...). **Les dispositifs de stockage et de traitement des eaux pluviales retenus devront s'insérer harmonieusement à leur environnement.**
- Les matériaux de revêtement utilisés dans l'aménagement de la voirie devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser tant que possible l'infiltration des eaux pluviales.
- Lorsque le relief est prononcé, il convient de prendre également en considération les eaux des terrains **en amont à l'échelle du bassin versant**. A cet effet, il est conseillé de planter des haies bocagères en périphérie des opérations. Accompagnées d'un fossé et d'une bande enherbée pour en assurer l'entretien, ces haies permettront de gérer ces eaux (cf schéma ci-dessous).
- Selon l'importance des flux, une étude hydraulique, basée sur des tests de percolation, devra définir la nature des ouvrages, leur dimensionnement et leur implantation et devra démontrer que le milieu récepteur et le voisinage ne seront pas impactés.
- Tous les ouvrages pluviaux (rétention, infiltration et/ou traitement) devront être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

#### 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.

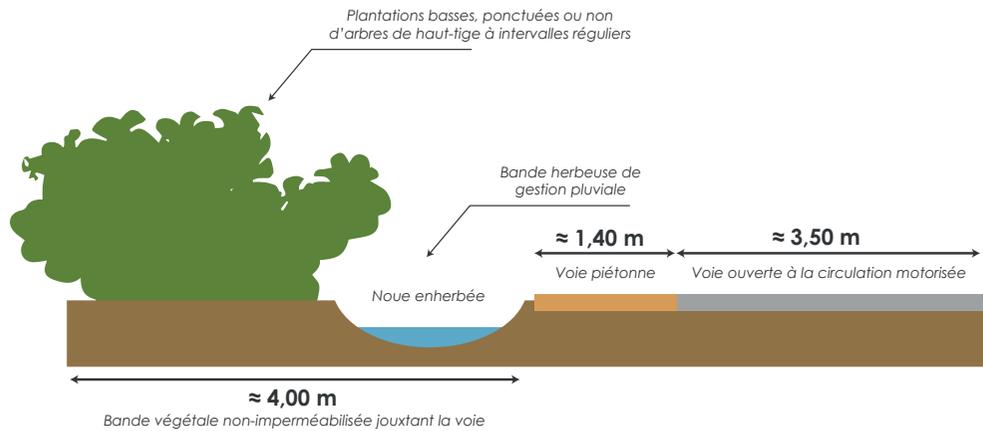
Afin d'en garantir la réalisation et l'entretien, elle doit être intégrée à la trame verte de l'opération (dans les espaces verts), mise en place en amont avec les réseaux (logique de **pré-verdissement**) et accompagnée d'un espace libre pour son entretien.



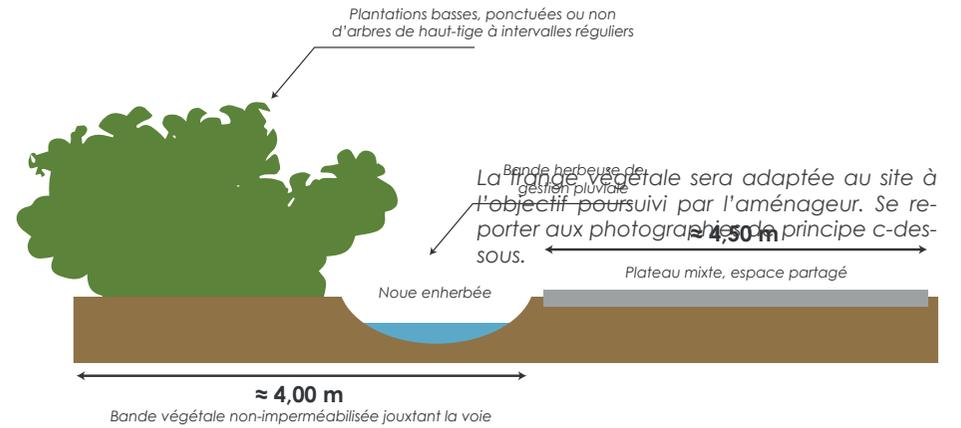
# Voirie et gestion des eaux pluviales en U et AU

Les illustrations graphiques ci-contre pourront être prises pour exemple en vue de traduire les exigences des Orientations d'Aménagement et de Programmation en matière de voies fonctionnelles et intégrées à l'environnement.

## Profil n° 1 - Voirie doublée d'un espace piéton et/ou d'une frange végétale



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



## Création et hiérarchisation des voies de desserte dans la zone AU

- Dans chaque projet d'aménagement la surface de voirie imperméable devra être réduite au strict nécessaire et le gabarit des voies adapté à leur fonction (desserte principale, secondaire) tout en prenant en compte les exigences du SDIS.
- Pour la sécurité incendie comme pour la collecte des déchets ménagers, il conviendra d'échanger avec les services compétents en amont du projet sur l'organisation viaire de l'opération,
- Les projets de desserte des secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (zones 1AU, Ub ... ), nécessitant des jonctions avec le domaine public routier départemental, devront être présentés au Département au moment des études, afin d'être validés par celui-ci,
- 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. Les impasses et « raquettes » de retournement seront donc proscrites sauf s'il s'agit d'aménagements temporaires (en attente d'une deuxième tranche ou opération) ou si les services du SDIS 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 doux.
- Au sein des futures opérations les déplacements doux (piétons et cycles) devront faire l'objet d'une attention particulière via la création de chemins en site propre ou de voies partagées véhicules/piétons/cyclos et si nécessaire de stationnements vélos à hauteur des espaces communs. Il s'agira de sécuriser et promouvoir les déplacements doux pour les courtes distances notamment pour accéder aux équipements, transports et centralités environnantes.
- Les voies seront aménagées en prenant en compte la topographie et l'écoulement des eaux de pluies. Ainsi, en fonction des projets, des dispositifs de gestion des eaux de ruissellement à ciel ouvert (noues enherbées, plantations de haies avec essences locales...) pourront accompagner la voirie.
- Les voies de desserte principales devront d'ailleurs être végétalisées (plantations, mail d'arbres de haut jets, surlargeur enherbée...) afin d'affirmer leur rôle structurant dans l'organisation de la desserte.
- Les voies de desserte interne à l'opération seront davantage en boucle et à priori en sens unique.;
- Les stationnements visiteurs seront autant que possible regroupés au niveau de placettes internes ou alternativement, seront implantés aux entrées de quartier. Les grandes aires de stationnements susceptibles de générer des surfaces imperméabilisées importantes seront à proscrire. Les aires de stationnements seront intégrées au site par le biais du végétal et du traitement de sol. Les aménagements importants devront également prévoir les aires de stationnement PMR et des aires de stationnement pour les vélos conformément à la réglementation en vigueur..



Voie doublée d'un chemin piéton et de plantations



Principe d'une voie partagée ou mixte, et plantée

# Les déplacements doux dans le bourg

## Constat

### ATOUS :

Un bourg ancien de taille réduite avec un réseau de venelles intéressant  
Des équipements et services structurants au centre du bourg (halle, mairie, multiservices)

### CONTRAINTES :

Un bourg implanté au carrefour de voies départementales  
Une traverse où la vitesse des véhicules est élevée  
Un espace piétonnier résiduel (rues étroites, parvis de l'église)  
Une école en retrait des zones résidentielles sans connexion avec le bourg  
Une opération récente de lotissement non reliée au coeur de bourg

## Programme

- Maintenir les emplacements réservés et en créer de nouveaux pour mettre en place de nouvelles connexions douces inspirées de la logique d'îlots caractérisant le bourg ancien
- Prévoir une liaison traversante dans les opérations d'extension futures
- Requalifier la traverse de bourg et Sécuriser les carrefours «noirs»
- Profiter des aménagements à venir pour sécuriser la connexion entre l'école et le bourg



## Pourquoi favoriser la densité dans la zone AU ?

- Pour économiser les espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Pour structurer l'espace, diversifier les formes urbaines et ainsi rompre la monotonie : Eviter les aménagements standardisés et banalisés sans repère ni identité ;
- Pour réduire les vis-à-vis entre 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. **Les fortes densités bâties participent à affirmer des espaces publics** (places, placettes, entrée de quartier...) et **profiler de véritables rues à l'image des bourgs anciens. La densité doit ainsi se raisonner avec les espaces communs ou publics qu'elle aide à profiler et auquel elle donne du sens.**

## Comment densifier ?

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

## L'implantation des maisons doit se faire en fonction de l'exposition solaire

Les constructions s'implantent en fonction de considérations :

- Pratiques (accès, intimité, gain de place)
- Réglementaires (ex: le long de certaines voies...)
- **Naturelles** (topographie, vent dominant, orientation, ensoleillement et ombres portées)

Aujourd'hui ce dernier facteur est devenu principal !

## Densité et espaces verts

Les espaces verts 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, afin de respecter l'identité paysagère rurale de la commune.

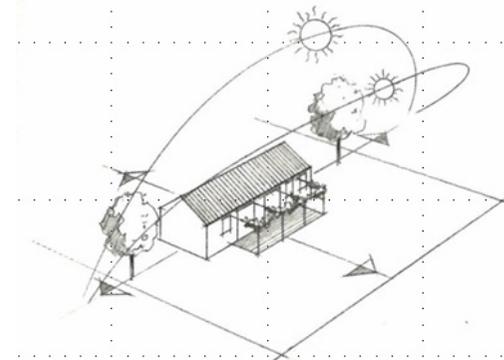
Il conviendra notamment de traiter les franges au contact de l'espace agricole. Ces franges doivent garantir la transition entre l'urbain et les champs sans générer d'effet d'intrusion du bâti ou de grignotage des espaces agricoles. Ainsi sur les espaces les plus ouverts, il sera préconisé de s'appuyer sur la végétation existante ou de réaliser des plantations notamment de haies jouant le rôle de filtre paysager. Au sein d'opérations denses, les aménageurs sont invités à réaliser ces plantations dans une logique de pré-verdissement et dans les espaces communs pour en garantir au mieux l'entretien.



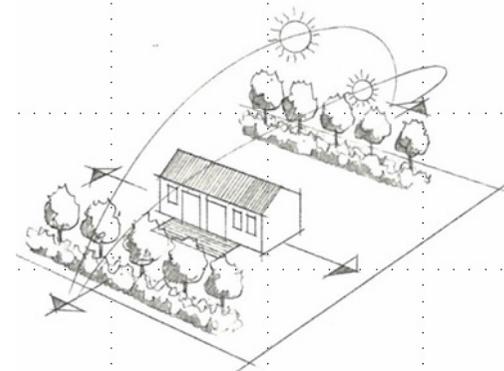
Les maisons implantées sur des parcelles en lanières, en mitoyenneté et à l'alignement de la rue permettent d'obtenir un effet de rue et des jardins sur les arrières dont l'intimité est conservée. La surface de loisirs d'un seul tenant permet de diversifier davantage les usages du jardin (moins de perte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



La continuité ou la semi-continuité ainsi que la hauteur (R+1 ou plus en fonction du contexte urbain du site) sont des leviers qu'il convient d'utiliser pour densifier. 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.

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 ou bien .... GRÂCE À LA COMBINAISON DES GÉOMÉTRIES

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

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



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

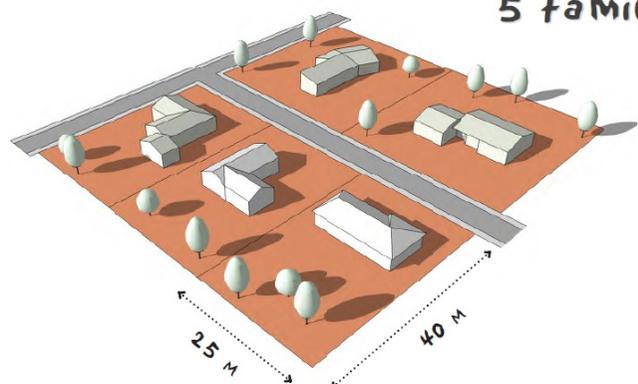
les terrains plus petits sont moins chers tout en offrant de nombreuses possibilités d'évolution = divisions et extensions

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 logts/ha.

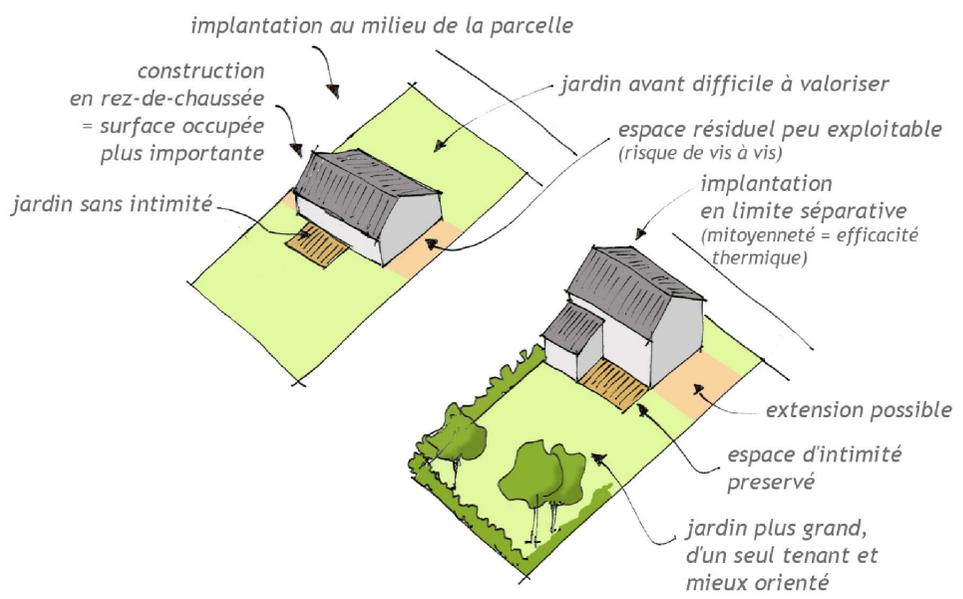
## LA MAISON AU MILIEU DE LA PARCELLE : FACTEUR D'INCONFORT .... CONTRAIREMENT À CE QUE L'ON CROIT

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



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

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



## Les clôtures

« Apporter un regard attentif au projet de la clôture, c'est préserver une certaine diversité sans tomber dans la cacophonie, préserver une certaine harmonie sans tomber dans la banalisation, concilier les soucis de protection, d'intimité et d'économie avec la qualité de son environnement et celle du paysage urbain en général. » Guide CAUE Maine-et-Loire

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain et rural. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en évitant les couleurs vives
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Ainsi au sein des opérations d'aménagement d'ensemble, si les clôtures extérieures devront permettre d'assurer une **transition avec l'espace agricole** et pourront ainsi générer un effet de filtre (via notamment des plantations comme une haie, cf orientation relative à la gestion des milieux humides), les clôtures intérieures et au contact des zones urbanisées devraient offrir davantage de transparence tout en assurant leur rôle sécuritaire.

Il est ainsi convenu d'insister sur la végétalisation des franges et donc le rôle des jardins et vergers. Les clôtures au contact des espaces agricoles elles, peuvent se composer d'une haie bocagère également de murets (historiquement en moellon). Dans tous les cas, le végétal doit prédominer en conséquence le mur plein de deux mètres de haut est à proscrire. Le muret quant à lui est toléré mais doit s'accompagner de plantations nouvelles.

Quant aux clôtures intérieures, il s'agit surtout d'en garantir une certaine homogénéité au sein des nouvelles opérations. Le règlement de lotissement a ainsi vocation à prendre le relais du PLU en la matière.



L'importance des jardins et des haies en transition avec les terres agricoles



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

## La plantation de haies

La haie se conjugue sur différents modes pour établir un vocabulaire paysager varié qui doit s'adapter à chaque situation. Il convient de distinguer **la haie d'ornement**, composée d'essences horticoles adaptées à des contextes urbains, de **la haie champêtre**, composée d'essences rustiques adaptées à un contexte de campagne. La haie champêtre est généralement composée d'espèces que l'on retrouve spontanément dans la région. 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.

Les critères esthétiques ou fonctionnels ne suffisent toutefois pas à la sélection des essences pour la composition d'une haie. Chaque site d'implantation sera étudié avec soin afin de déterminer exactement les essences à planter. **Dans les opérations d'aménagement groupées, ces haies devront être plantées autant que possible en amont des travaux de constructions dans une logique de pré-versissement.**

Afin de lutter contre les maladies, il conviendra de composer les haies avec plusieurs essences en proscrivant les haies à caractère monospécifique. Les plantations de haies composées d'essences sensibles aux maladies et peu adaptées au contexte local seront proscrites, tel que le Thuya, le Cyprès de Leyland ou le Laurier palme. L'idéal est de mélanger des essences (à minima 3) adaptées au contexte naturel local et variées selon leur type de feuillage (persistant, marcescent, caduque).

La haie est également capitale dans l'appréhension des « lisières » urbaines, permettant d'établir des transitions « douces » entre les espaces urbanisés et leur contexte agricole et naturel. La haie est donc fortement préconisée en fond de jardin au contact de l'espace agricole et naturel.

Au sein des espaces urbanisés et notamment dans les nouvelles opérations d'habitat, la haie d'ornement se compose d'essences à floraison abondante.

**ATTENTION** : Il convient de proscrire **les espèces invasives et allergisantes**. Nous soulignerons que le **conservatoire Botanique National Sud-Atlantique** établi des listes provisoires comme celle des espèces exotiques envahissantes en Poitou-Charente, un document qui doit servir de référence ([www.cbnsa.fr](http://www.cbnsa.fr)).

## Choix des palettes végétales en cohérence avec le site

### La haie rustique et champêtre, à privilégier au contact des espaces agricoles et naturels

Implantée en frange de l'espace urbanisé au contact de l'espace agricole extérieur, la haie bocagère a vocation à jouer le rôle « d'écran » paysager et de brise-vent. De par sa composition pluristratifiée, elle a également pour rôle d'enrichir la biodiversité (avifaune, petite et moyenne faune).

La haie bocagère se compose d'arbres et d'arbustes d'espèces variées constituant différentes strates végétales et adaptées à la nature et aux caractéristiques du sol (composition, hydromorphie, richesse nutritive...). 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... Pour les zones thermophiles (secteur du Gros Roc), on peut aussi proposer le Chêne pubescent et le Chêne vert.

La strate herbacée, constituant généralement une banquettes 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.