

Révision du
Plan Local d'Urbanisme

Commune de **BEAUGEAY**

PIECE N° 3.0

Orientations d'Aménagement et de Programmation

	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
Révision POS/PLU	2/12/2014	7/11/2017		4/09/2018

Le maire :

URBAN HYMNS
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



INTRODUCTION

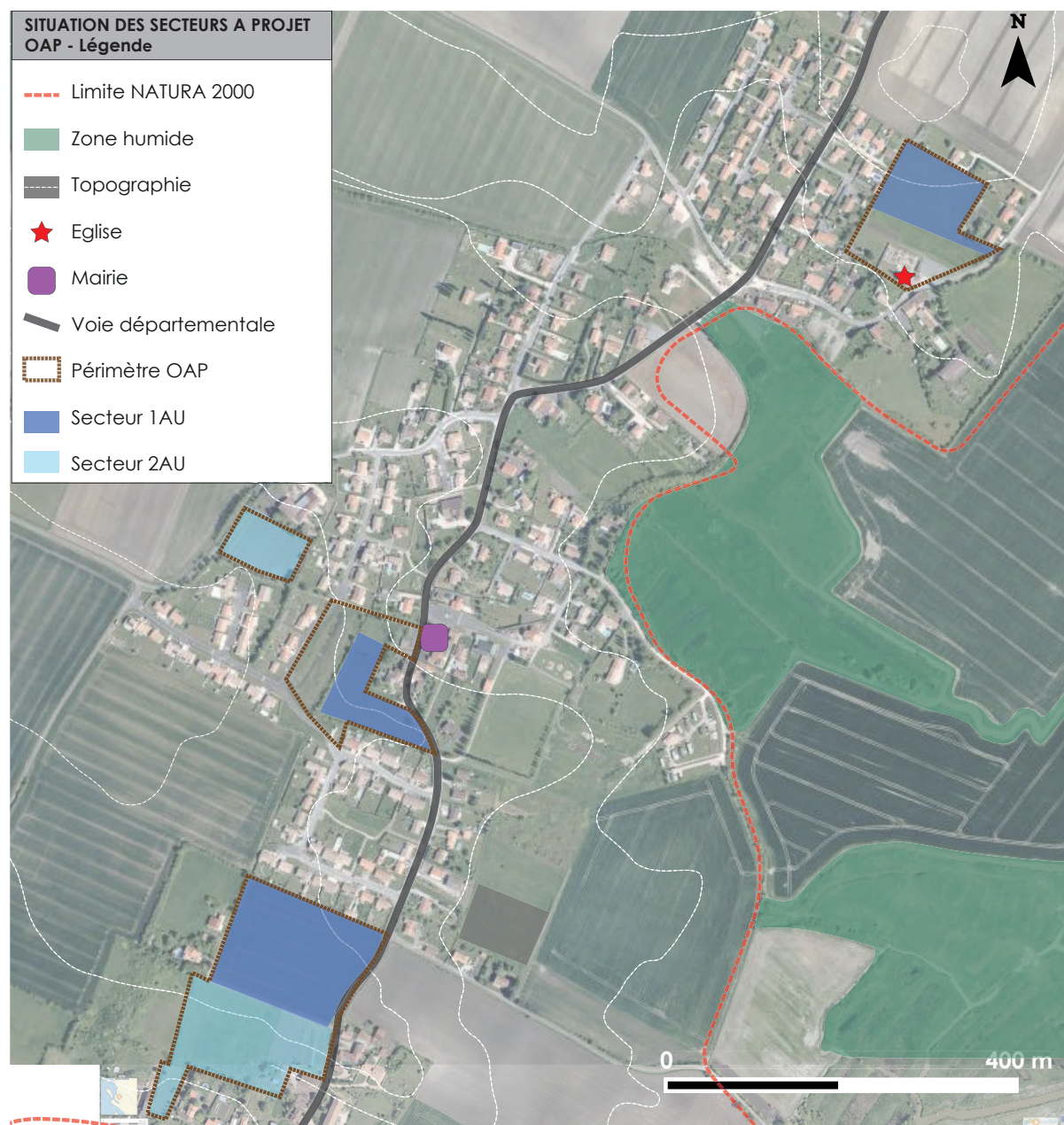
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), constituent le relais opérationnel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au sein du PLU.

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.



1.1. CHEMIN DE LA CHAPELLE

1.1.1 Constat et enjeux

Il s'agit de terrains situés en coeur de bourg face à la mairie et à l'arrière d'une ancienne ferme. Ils forment aujourd'hui une enclave de 8500m² composée pour partie d'un jardin accueillant un vieux puits, d'un hangar et d'une prairie.

Cet espace très végétal n'a pas vocation à être intégralement urbanisé mais son aménagement doit participer à conforter et valoriser le centre bourg.

Par ailleurs, le site d'étude comprend les abords du bassin de rétention. Cet espace revêt un caractère exclusivement fonctionnel et n'apporte pas de plus-value au bourg du point de vue paysager.

1.1.2 Programmation

- Conforter la centralité autour de la mairie via la valorisation de l'espace public et l'aménagement d'une nouvelle placette associée à un espace vert (parc).
- Aménager un espace vert structurant connectant les nouveaux quartiers aux équipements du coeur de bourg (mairie, écoles, aires de jeux...).
- Créer un nouveau quartier dans une logique de greffe urbaine tout en préservant le cadre végétal du site (haies)
- Opter pour un aménagement en deux opérations distinctes, l'une sur les espaces publics et verts (secteur Ne) qui a vocation à être menée par la collectivité, l'autre sur la partie résidentielle (secteur AU) qui pourra être publique ou privée. Les deux devront être réalisées dans le respect de l'esprit des OAP pour garantir une cohérence d'ensemble.
- Sur le secteur AU de 6000m², opter pour une opération en une seule tranche poursuivant un objectif de densité de l'ordre de 13.5 log/ha.

Pour rappel, Il est fortement conseillé de travailler en concertation avec les services de la CARO en amont de toute opération.

Echéance programmée pour l'aménagement de la zone AU



0 à 5 ans à 10 ans et plus

Vue aérienne du site



Etat des contraintes d'aménagement du site

Surface : 0.8 hectare

















Desserte		Le site bénéficie d'une desserte possible via la rue de Beauregard et la rue des Oiseaux. Le carrefour sur la rue de Beauregard devra toutefois être sécurisé.
Assainissement		La zone appartient au zonage d'assainissement collectif Le site dispose de l'assainissement collectif
Défense incendie		Des équipements de défense incendie se situent à proximité du site. Néanmoins à étudier avec le SDIS

1.1.3 Orientations d'aménagement

Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)			
	Surface (ha)	Taux de densité moyen projeté	Nombre de logements
zone 1AU	0.76	13.5	10

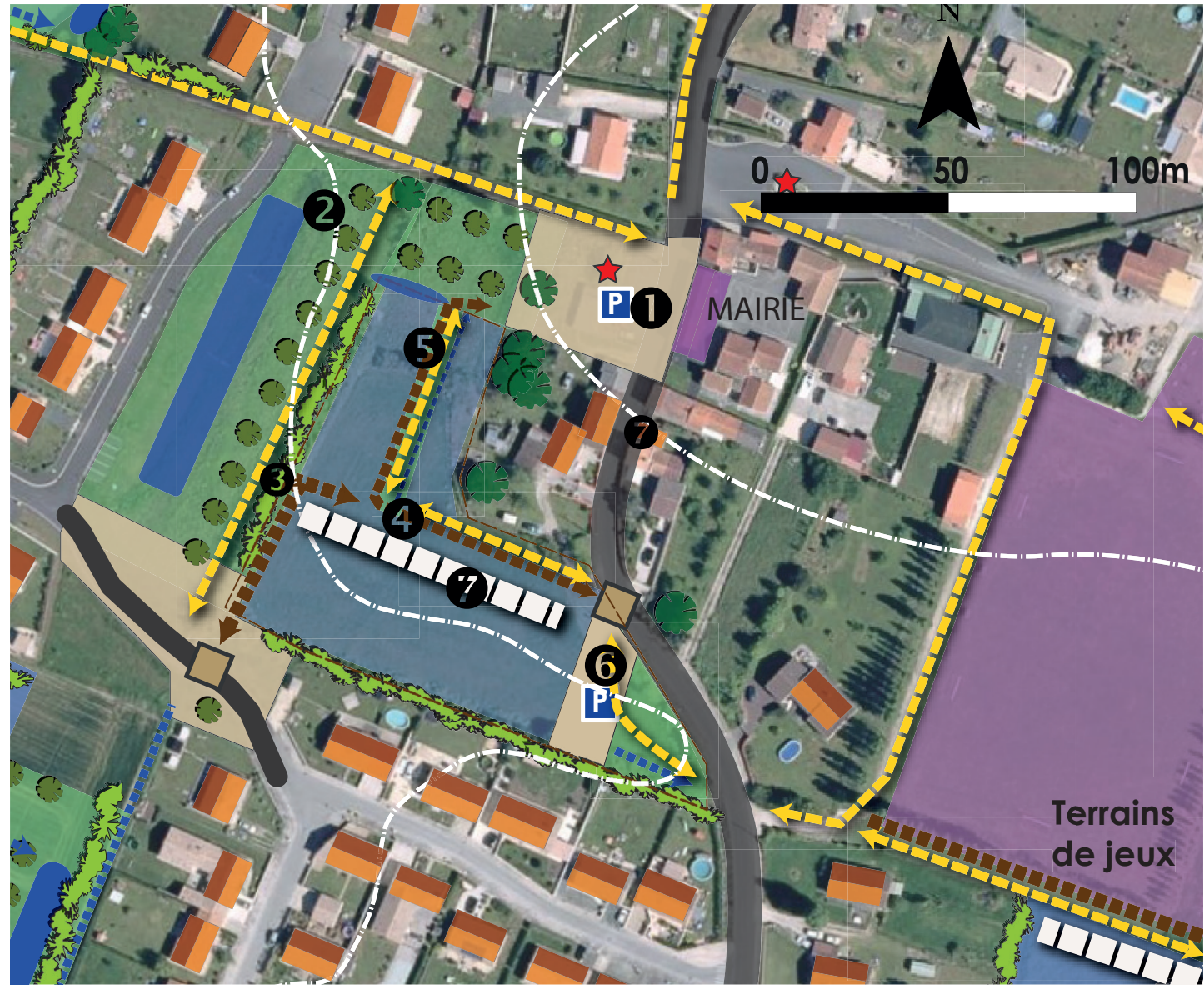
- 1 Créer un espace public structurant face à la mairie :** Il s'agit d'ouvrir l'espace en détruisant le hangar en place et en valorisant le puits, le murets le long du chemin de la Chapelle et leurs abords. Le projet devra permettre de maintenir du stationnement et au delà d'aménager un espace convivial pouvant revêtir différents usages (loisirs, jeux, festivités type brocante...). Le site devra donc préserver un cadre paysager privilégié avec un parc de verdure. Ce dernier devra d'ailleurs être mis en relation avec les espaces verts des opérations adjacentes dans une logique de coulée verte. Enfin, l'aménagement de cet espace devra permettre de réaliser une greffe avec la nouvelle opération d'habitat du secteur 1AU. Il s'agira aussi d'éviter la voie en impasse au profit d'une voie d'accès avec un sens de circulation (si besoin pour réduire la largeur de voirie), connectant l'aire de stationnement (place face à la mairie) à l'intérieur du nouveau quartier.
- 2 Valoriser les abords du bassin de rétention qui jouxte le site :** Le projet consiste à planter de nouveaux végétaux et notamment des arbres de haut-jet au droit du bassin et dans la continuité du futur « parc » de coeur de bourg. Pour tous ces espaces verts, il conviendra d'opter pour une gestion différenciée et des essences locales.
- 3 Préserver la haie en présence :** Cette dernière ceinture le secteur AU et constitue un écrin vert de grande qualité
- 4 Réduire les surfaces de voirie autant que possible :** Le projet devra être desservi par une voie traversante qui connectera la rue de Beauguard à la rue des Oiseaux en lieu et place d'une impasse. Un sens de circulation pourrait également être mis en place pour des raisons de sécurité. Concernant les espaces dédiés au stationnement automobile, il conviendra de prioriser les stationnements visiteurs à l'entrée du quartier dans des espaces communs paysagers.
- 5 Traiter les eaux pluviales à l'échelle de l'opération (se référer aux annexes) et dans le respect des exigences du schéma directeur des eaux pluviales :** 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. Une gestion dite à ciel ouvert (noues enherbées) sera privilégiée. Si possible, une mutualisation des dispositifs existants et de la future opération pourrait être envisagée avec l'accord de la commune.
- 6 Étoffer le réseau des cheminements doux :** Le projet devra assurer une circulation douce sécurisée et se raccorder au cheminements existants ou projetés aux abords immédiats du site. Leur tracé sera intimement lié aux espaces verts et à la trame verte de l'opération.
- 7 Poursuivre un programme d'habitat urbain relativement dense avec un taux de densité moyen de 13,5 log/ha :** Compte tenu de la situation centrale de l'opération, il convient d'optimiser l'espace avec des parcelles en lanières, voire de la continuité (ou semi continuité) pour créer un effet de rue et de tolérer les étages (R+1). Le site est également propice à la réalisation d'un éco-quartier (se référer aux annexes).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - légende

-  Courbe de niveau
-  Préservation des arbres existants
-  Valorisation d'éléments de Patrimoine
-  Cône de vue à valoriser
-  Création d'espaces verts voués à la fois à la valorisation des opérations et à la gestion des eaux pluviales (espaces communs ou publics)
-  Principe de plantations d'alignement (esprit de mail...)
-  Protection, renforcement ou plantation de haies champêtres
-  Gestion des franges au contact de la zone naturelle (éviter la végétation ligneuse en co-visibilité avec les marais)
-  Mise en place de dispositif de gestion des eaux (noue et/ou bassin...)
-  Prise en compte du sens d'écoulement des eaux pluviales
-  Requalification ou création d'espaces publics (placette...)
-  Nouvelle connexion viaire
-  Aménagement de nouvelles voies
-  Renforcement et densification du réseau de cheminements doux
-  Création de places de stationnement
-  Principe d'implantation des futures constructions



Schémas d'illustration à valeur informative



Le tracé et la dimension des voies, des espaces verts et des dispositifs de traitement des eaux pluviales sur le présent schéma ne sont pas figés : Des raisons techniques, d'optimisation d'aménagement, de topographie ou autres, peuvent justifier des adaptations sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus et l'esprit de l'OAP.

1.2. RUE DE L'EGLISE

1.2.1 Constat et enjeux

Il s'agit d'une seule parcelle aujourd'hui complètement enclavée dans la zone urbaine.

Elle jouxte l'église et le cimetière. Elle est d'ailleurs concernée par le zonage archéologique (zone de forte sensibilité aux abords immédiats de l'église et du cimetière)

Les enjeux sont ainsi principalement paysagers puisque l'aménagement ne doit pas perturber la lisibilité du site au contraire, il doit participer à valoriser les abords de l'église et du cimetière (projet de jardin communal) ...

1.2.2 Programmation

- Conforter les capacités d'accueil résidentiel du bourg de Beaugeay
- Profitez de l'aménagement de la zone 1AU pour traiter le parvis de l'église et les abords du cimetière dans un souci de cohérence tant du point de vue paysager que fonctionnel
- Optimiser un espace actuellement délaissé via une opération poursuivant un objectif de densité de 14 log/ha.
- Proscrire toute opération ponctuelle et imposer **un aménagement d'un seul tenant de l'intégralité de la zone 1AU** (une opération éventuellement aménagée par tranches).

Pour rappel, il est fortement conseillé de travailler en concertation avec les services de la CARO en amont de toute opération.

Vue aérienne du site



Etat des contraintes d'aménagement du site	
Surface : 0.7ha	
Desserte	Actuellement le site n'est desservi que par la rue de l'église
Assainissement	La zone appartient au zonage d'assainissement collectif Le site peut être raccordé à l'assainissement collectif
Défense incendie	A étudier avec le SDIS

Echéance programmée pour l'aménagement du secteur 1AU



















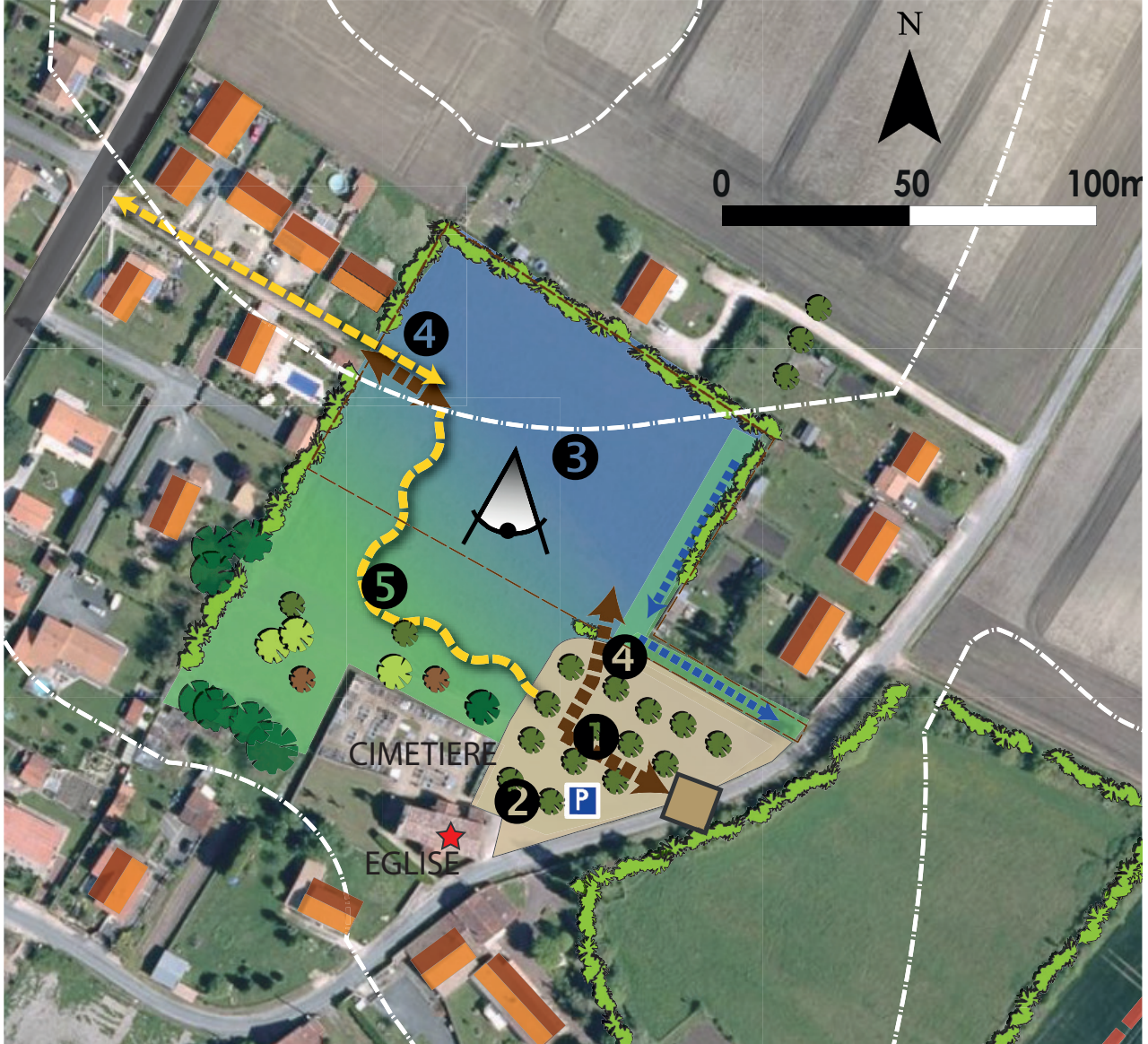
1.2.3 Orientations d'aménagement

Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)				
	Surface (ha)	Surface minimum VRD + espaces verts	Taux de densité moyen projeté	Nombre de logements
zone 1AU	0.7	10%	14	10

- ❶ **Marquer l'entrée de quartier** en proposant un espace public structurant mettant en valeur le parvis de l'église tout en assurant la lisibilité de l'entrée de quartier. Cet aménagement permettrait de mutualiser les places de stationnements (visiteurs lotissement, église...).
- ❷ **Mettre en valeur les abords de l'église** : Il faudra à minima un traitement homogène des espaces verts du domaine public et privé. Il convient donc d'insister sur la nécessité de mener une réflexion paysagère globale à l'échelle du site avec un traitement homogène des espaces verts. L'aménageur devra notamment porter une attention particulière aux clôtures coté église pour préserver un caractère champêtre et éviter les murs pleins de hauteur obstruant les vues et cloisonnant l'espace.
- ❸ **Opter pour un programme relativement dense** (taux de densité de l'ordre de 14 log/ha) **et travailler l'implantation des constructions dans une logique de cohérence urbaine** garantissant des liens fonctionnels et visuels avec les abords de l'église et l'édifice lui même (co-visibilités), le tout en intégrant les objectifs de performance énergétique (se référer aux annexes). L'opération de lotissement ne devra pas être imperméable ni tournée le dos à l'édifice.
- ❹ **Desservir la zone à urbaniser depuis la rue de l'Eglise et prévoir une possibilité de raccordement à la rue de la Croix** : Prendre soin au tracé de la voirie, pour réduire autant que possible les surfaces imperméabilisées. Un sens de circulation pourrait être mis en place à la préférence d'une voie en impasse. Dans tous les cas, intégrer en amont les exigences du SDIS et divers services d'intérêt collectif.
- ❺ **Désenclaver l'opération grâce à l'aménagement de cheminements doux** connectant le site à son environnement (rue de la Croix, jardin derrière l'église, rue de l'église). Leur tracé sera intimement lié aux espaces verts et à la trame verte de l'opération.
- ❻ **Gérer les eaux pluviales dans le respect des exigences du schéma directeur de gestion des eaux pluviales** : 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. Une gestion dite à ciel ouvert (noues enherbées) sera privilégiée. Une mutualisation pourrait être envisagée avec les aménagements à hauteur du parvis de l'église.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - légende

-  Courbe de niveau
-  Préservation des arbres existants
-  Valorisation d'éléments de Patrimoine
-  Cône de vue à valoriser
-  Création d'espaces verts voués à la fois à la valorisation des opérations et à la gestion des eaux pluviales (espaces communs ou publics)
-  Principe de plantations d'alignement (esprit de mail...)
-  Protection, renforcement ou plantation de haies champêtres
-  Gestion des franges au contact de la zone naturelle (éviter la végétation ligneuse en co-visibilité avec les marais)
-  Mise en place de dispositif de gestion des eaux (noue et/ou bassin...)
-  Prise en compte du sens d'écoulement des eaux pluviales
-  Requalification ou création d'espaces publics (placette...)
-  Nouvelle connexion viaire
-  Aménagement de nouvelles voies
-  Renforcement et densification du réseau de cheminements doux
-  Création de places de stationnement
-  Principe d'implantation des futures constructions



Le tracé et la dimension des voies, des espaces verts et des dispositifs de traitement des eaux pluviales sur le présent schéma ne sont pas figés : Des raisons techniques, de topographie ou autres, peuvent justifier des adaptations sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus et l'esprit de l'OAP.

1.3.LA TOUCHE

1.3.1 Constat et enjeux

Le site concerné correspond à une parcelle accueillant une ferme et du terrain agricole. Il s'agit d'une ancienne ferme et le terrain l'accompagnant sur l'arrière se retrouvent aujourd'hui enclavé au coeur d'opérations de lotissements.

Il forme néanmoins un écrin de verdure du fait des haies champêtres qui le ceignent.

1.3.2 Programmation

- Conforter les capacités d'accueil résidentiel du bourg de Beaugeay
- Préserver le cadre végétal du site
- Opter pour une opération d'ensemble d'un seul tenant sur l'intégralité de la zone AU et poursuivant un objectif de densité minimum de 14 log/ha à l'échelle du site à aménager.

Pour rappel, Il est fortement conseillé de travailler en concertation avec les services de la CARO en amont de toute opération.

Vue aérienne du site



Etat des contraintes d'aménagement du site
Surface : 0.56 hectare

Desserte		Le site peut être desservi depuis la rue de la Touche et l'allée des mésanges raccordant le site au chemin de la Chapelle
Assainissement		Le site est dans le zonage d'assainissement collectif toutefois, une extension de réseau sera à prévoir
Défense incendie		A étudier avec le SDIS en amont du projet

Echéance programmée pour l'aménagement du secteur 2AU



1.3.3 Orientation d'aménagement

- ❶ Desservir la zone à urbaniser depuis la Rue de la Touche et connecter le site à la voie de desserte du lotissement donnant sur la rue des Oiseaux. Un sens de circulation pourrait être utile pour réduire à la fois les surfaces de voirie et sécuriser davantage l'accès à la zone. Dans tous les cas, l'impasse est prohibée.
- ❷ Connecter le site au chemin de la Chapelle (cheminement doux) permettant d'accéder à la mairie et à l'école
- ❸ Préserver le cadre végétal en protégeant les haies en présence et en les intégrant autant que possible aux espaces verts de l'opération
- ❹ Gérer les eaux pluviales dans le respect des exigences du schéma directeur de gestion des eaux pluviales : Prévoir des espaces pour gérer les eaux pluviales au droit du point bas du site. Cet espace devra être traité sur le plan paysager. Il pourra s'agir de noues le long des haies... (se référer à l'étude en annexe du rapport de présentation)



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - légende

- Courbe de niveau
- Préservation des arbres existants
- Valorisation d'éléments de Patrimoine
- Cône de vue à valoriser
- Création d'espaces verts voués à la fois à la valorisation des opérations et à la gestion des eaux pluviales (espaces communs ou publics)
- Principe de plantations d'alignement (esprit de mail...)
- Protection, renforcement ou plantation de haies champêtres
- Gestion des franges au contact de la zone naturelle (éviter la végétation ligneuse en co-visibilité avec les marais)
- Mise en place de dispositif de gestion des eaux (noue et/ou bassin...)
- Prise en compte du sens d'écoulement des eaux pluviales
- Requalification ou création d'espaces publics (placette...)
- Nouvelle connexion viaire
- Aménagement de nouvelles voies
- Renforcement et densification du réseau de cheminements doux
- Création de places de stationnement
- Principe d'implantation des futures constructions

Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)				
	Surface (ha)	Surface minimum VRD + espaces verts	Taux de densité moyen projeté	Nombre de logements
zone 2AU	0.55	15%	14	7

Le tracé et la dimension des voies, des espaces verts et des dispositifs de traitement des eaux pluviales sur le présent schéma ne sont pas figés : Des raisons techniques, de topographie ou autres, peuvent justifier des adaptations sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus et l'esprit de l'OAP.

1.4. Rue des Ridollières

1.4.1 Constat et enjeux

Il s'agit d'une parcelle à vocation agricole desservie par la rue des Ridollières (1AU) et dans son prolongement de deux plus petites parcelles pour partie agricole et pour partie jardins (2AU). Le site est aussi traversé par un chemin d'accès menant à deux habitations décrochées du reste du tissu.

Les terrains jouxtent le dernier lotissement réalisé de la ceinture sud du bourg ainsi que le lieu dit Les Boudonnières et le Petit Village.

Le dénivelé est remarquable notamment sur la partie la plus au sud (secteur 2AU). Le site domine les marais.

Les enjeux sont ainsi principalement paysager (greffe urbaine), environnementaux (gestion des eaux) et sécuritaires (entrée de bourg).

1.4.2 Programmation

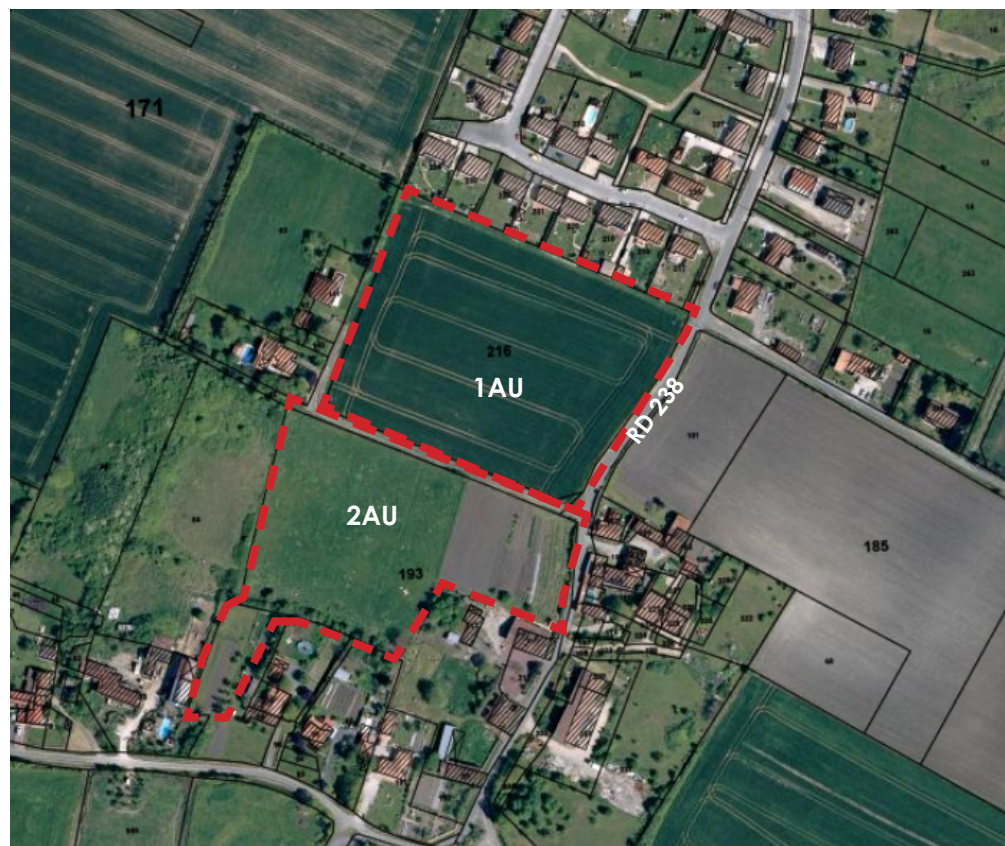
- Conforter les capacités d'accueil résidentiel du bourg de Beaugeay
- Réaliser à terme une greffe entre le bourg, les Boudonnières et le Petit Village
- Proscrire toute opération ponctuelle et imposer un aménagement d'un seul tenant de l'intégralité du secteur 1AU (une opération éventuellement aménagée par tranches) qui permettra en outre d'aménager correctement le secteur 2AU dans son prolongement.
- Intégrer le secteur 2AU en zone d'assainissement collectif et conditionner l'ouverture de la zone à l'urbanisation à la réalisation des travaux (une modification du PLU s'imposera)
- Profitez de l'aménagement pour sécuriser la liaison Les Boudonnières - Le Petit Village et le bourg en accord avec le Conseil Départemental.
- Prévoir un programme mixte en proposant notamment une certaine diversité dans la taille des lots voire le type de logements. Le taux de densité moyen à l'échelle de chaque secteur (AU) devra être de 15 log/ha.

Pour rappel, il est fortement conseillé de travailler en concertation avec les services de la CARO en amont de toute opération.

Echéance programmée pour l'aménagement des secteurs 1AU et 2AU



Vue aérienne du site



Etat des contraintes d'aménagement du site

Surface : 1.9ha

Desserte		Actuellement le site n'est desservi que par la rue des Ridollières
Assainissement		Le secteur 1AU appartient au zonage d'assainissement et pourra être raccordée rapidement au réseau de collecte public Le secteur 2AU n'est pas encore en zone d'assainissement collectif mais son raccordement à terme est envisageable. Une révision du zonage d'assainissement devra être opérée et les travaux de desserte opérés pour ouvrir le secteur à l'urbanisation
Défense incendie		A étudier avec le SDIS en amont du projet

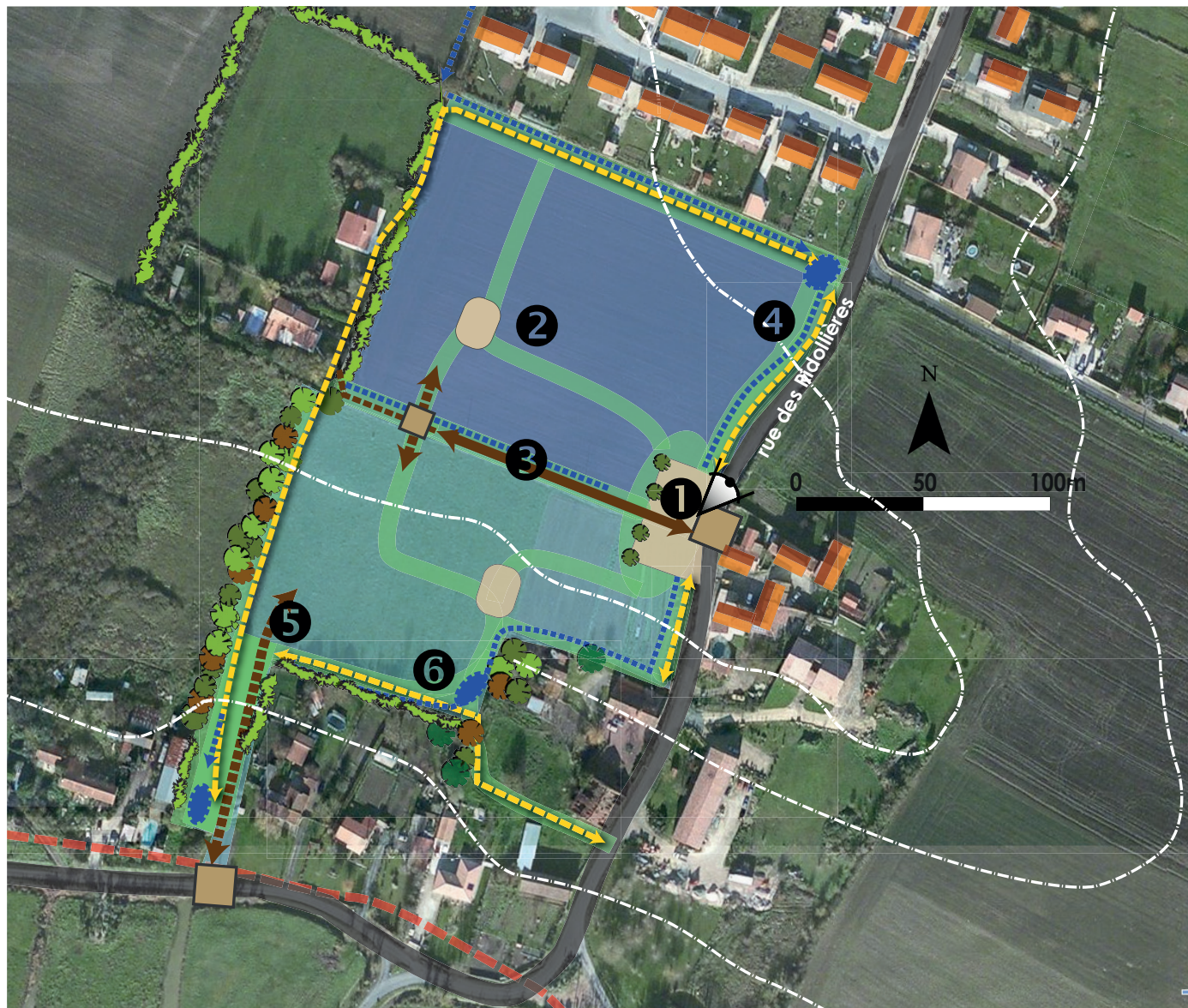
1.4.3 Orientations d'aménagement

Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)				
	Surface (ha)	Surface minimum VRD + espaces verts	Taux de densité moyen projeté	Nombre de logements
1AU	1.9	15%	15	27
2AU	1.5	15%	15	23

- 1 **Sécuriser et valoriser l'entrée du nouveau quartier** : L'entrée principale du nouveau quartier devra s'opérer par un espace ouvert de type placette marquant l'entrée de quartier et offrant un maximum de visibilité. Cet aménagement s'accompagnera de la réalisation d'un carrefour sécurisé sur la RD 238 (rue des Ridollières) en partenariat avec le Conseil Départemental. L'aménagement du site doit en outre participer à sécuriser les déplacements doux entre le coeur de bourg et le Petit Village.
- 2 **Penser l'aménagement d'ensemble (implantation des futures constructions, tracé des voies, espaces publics) en fonction des apports solaires (se référer aux annexes) et aménager des placettes au coeur des opérations** : Il s'agit de créer des repères jouant le rôle de petits espaces de convivialité, structurant l'opération et permettant d'accueillir si besoin, quelques places de stationnements pour éviter de les diluer le long de toutes les voies de desserte interne.
- 3 **Réduire les surfaces imperméabilisées et hiérarchiser la voirie** : Desservir la zone à urbaniser depuis la rue des Ridollières (RD 238) et requalifier le chemin existant des Traincares en voie de desserte centrale pour éviter les dédoublements de voies. Au sein des opérations, il conviendra de limiter les dessertes en impasse au profit de bouclage, des sens de circulation pourront être mis en place. L'aménagement de la zone devra faciliter l'accès aux véhicules des services publics et d'intérêt collectif. Il devra également s'opérer en cohérence avec le projet de requalification de la RD 238 et donc en partenariat avec le Conseil Départemental.
- 4 **Aménager une liaison douce en site propre le long de la RD 238 tout en créant de nouvelles connexions inter-quartiers** : Il s'agit à minima de sécuriser la liaison entre le Petit-Village et le coeur de bourg. Cette liaison s'accompagnera d'un traitement paysager (plantations basses ou mail). Au sein du projet, les cheminements doux pourront être en site propre traversant ou en périphérie. Dans tous les cas, ils seront associés aux espaces verts et éventuellement à la gestion des eaux pluviales.
- 5 **Prévoir un prolongement de voirie vers le sud pour desservir la future zone à urbaniser depuis la rue du Petit Village ainsi qu'un raccordement sur la rue des Ridollières** : Un nouvel accès routier sur la rue du Petit Village permettra de mieux répartir les flux à l'occasion de l'aménagement de la zone 2AU et un nouvel accès sur la rue des Ridollières à minima piéton devrait permettre simultanément de désenclaver le quartier et de le raccorder au réseau de collecte des eaux usées car il s'agit du point bas du secteur.
- 6 **Organiser les espaces verts** en fonction de la topographie, **de l'écoulement des eaux** et du contexte paysager environnant. Il convient d'intégrer correctement le dénivelé dans le tracé des voies et le choix des dispositifs de gestion des eaux... En outre, pour conserver l'ambiance rurale, il conviendra de préserver des espaces verts au sein du quartier qui pourront prendre la forme de jardins collectifs ou de potagers. Ces derniers dans une logique de trame verte, seront connectés les uns aux autres par des chemins enherbés en lien avec la gestion des eaux pluviales. En effet, tous les dispositifs de stockage et de traitement des eaux pluviales retenus devront s'insérer harmonieusement à leur environnement et participer à valoriser les aménagements en servant de support aux cheminements, aux plantations par exemple (se référer aux annexes). Par ailleurs, il conviendra de se référer au schéma directeur des eaux pluviales. Les fossés existants (comme celui le long de l'actuel lotissement) seront préservés voire renforcés et devront être accessibles. Enfin, l'insertion du site à son environnement nécessitera une réflexion sur les franges, les haies en présence devront être conservées et de nouvelles plantations sous forme de boqueteaux seront privilégiées au contact des espaces naturels... Il conviendra de choisir des **essences locales et non invasives...**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - légende

-  Courbe de niveau
-  Préservation des arbres existants
-  Valorisation d'éléments de Patrimoine
-  Cône de vue à valoriser
-  Création d'espaces verts voués à la fois à la valorisation des opérations et à la gestion des eaux pluviales (espaces communs ou publics)
-  Principe de plantations d'alignement (esprit de mail...)
-  Protection, renforcement ou plantation de haies champêtres
-  Gestion des franges au contact de la zone naturelle (éviter la végétation ligneuse en co-visibilité avec les marais)
-  Mise en place de dispositif de gestion des eaux (noue et/ou bassin...)
-  Prise en compte du sens d'écoulement des eaux pluviales
-  Requalification ou création d'espaces publics (placette...)
-  Nouvelle connexion viaire
-  Aménagement de nouvelles voies
-  Renforcement et densification du réseau de cheminements doux
-  Création de places de stationnement
-  Principe d'implantation des futures constructions



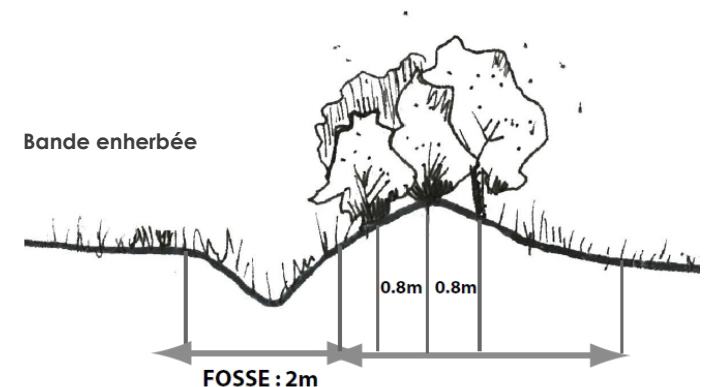
Le tracé et la dimension des voies, des espaces verts et des dispositifs de traitement des eaux pluviales sur le présent schéma ne sont pas figés : Des raisons techniques, de topographie ou autres, peuvent justifier des adaptations sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus et l'esprit de l'OAP.

- 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.
- Tout projet d'aménagement devra faire l'objet d'une autorisation délivrée par le service compétent de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan, en adéquation avec les prescriptions figurant dans le **Schéma Directeur des Eaux Pluviales** en vigueur.
- L'organisation générale du projet d'aménagement devra garantir la bonne gestion de l'écoulement 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 projet d'aménagement à part entière (noues enherbées accompagnant les voies structurantes, aires de stockage à vocation d'espace public et d'agrément paysager...). Les pentes des bassins devront être autant que possible douces afin de ne pas devoir les clôturer.
- 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 intéressant de planter des haies bocagères en périphérie des opérations lesquelles accompagnées d'un fossé et d'une bande enherbée pour en assurer l'entretien permettra de gérer ces eaux. Ces plantations devront demeurer dans les espaces communs de l'opération et ne pas être découpées avec les lots.
- Selon l'importance des flux, une étude hydraulique, basée sur des tests de percolation, devra définir la nature des ouvrages, leurs dimensionnements et leurs implantations et devra démontrer que le milieu récepteur et le voisinage ne sont 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.
- **Les dispositifs de stockage et de traitement des eaux pluviales retenus devront s'insérer harmonieusement à leur environnement.**

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.



Création et hiérarchisation des voies de desserte

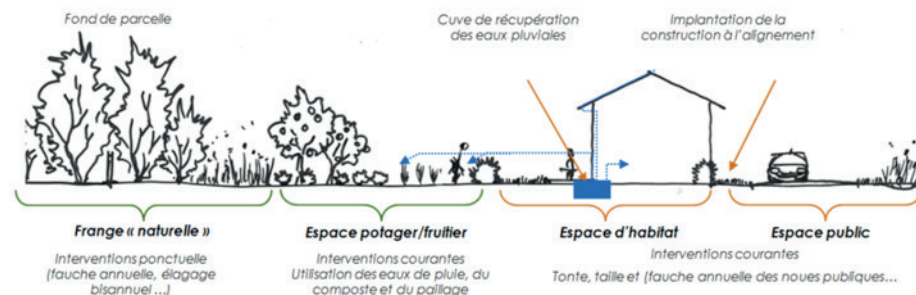
- Il est nécessaire de hiérarchiser la trame viaire par des aménagements adaptés au statut des voies. Dès que la largeur de voirie est suffisante un accompagnement paysager devra être proposé.
- Chaque projet d'aménagement devra réduire la place de l'automobile au sein de l'espace public et donc la surface des voiries au strict nécessaire. Les impasses et « raquettes » de retournement sont à proscrire autant que possible. Le piéton et le cycliste devront être privilégiés via des la création de cheminements sécurisés. Ces derniers devront permettre la desserte interne de la zone et les liaisons avec les équipements publics.
- Les voies de dessertes principales seront aménagées en prenant en compte la topographie et s'accompagneront de dispositifs de gestion des eaux de ruissellement valorisant le projet (noues enherbées, plantations de haies avec essences locales...).
- Les stationnements seront regroupés au niveau de petites placettes internes ou alternativement, seront implantés de préférence aux entrées de quartier. Il convient d'éviter les grandes aires de stationnements susceptibles de générer des surfaces importantes d'espaces imperméabilisés. Ces aires de stationnements seront intégrées au site par le biais du végétal et du traitement de sol par le biais de matériaux adaptés au site.

Intégration du projet à l'environnement

- L'aménageur devra s'imprégner de « l'esprit du site » et de son contexte architectural et paysager. Les projets d'aménagement devront notamment respecter le caractère rural de la commune et préserver les éléments d'identité et de qualité paysagère du site (masses végétales, patrimoine architectural...).
- L'aménageur sera tenu de préserver au maximum le végétal présent sur le site pour garantir d'une part, le respect des valeurs paysagères locale, et d'autre part, pour maintenir un certain potentiel de biodiversité dans le site aménagé. A cet effet, les espèces végétales utilisées pour l'aménagement du site seront obligatoirement locales, adaptées aux conditions naturelles du site et du climat.

L'aménagement de transitions entre espace bâti et espace agricole par le biais des jardins privés

Quelques préconisations de plantation et d'entretien dans une logique de gestion différenciée



Pourquoi favoriser la densité?

- Pour économiser les espaces agricoles, naturels et forestiers
- Pour structurer l'espace : éviter les aménagements standardisés et banalisés sans repère autour d'espaces publics ou communs résiduels.
- Pour mieux d'insérer au tissu des bourgs anciens : Préserver une harmonie et respecter les identités locale
- Pour faire des économies d'énergies

Chaque projet d'aménagement devra veiller à la qualité et à l'organisation cohérente des formes urbaines. La densité permet de structurer l'espace. **Les fortes densités bâties participent à affirmer des espaces publics** (places, placettes, entrée de quartier...), profiler de véritables rues ou encore à valoriser des cônes de vues... **La densité doit ainsi se raisonner avec les espaces communs ou publics qu'elle aide à profiler et auquel elle donne du sens.**

Il convient d'ailleurs d'insister sur l'intérêt de **la mitoyenneté** qui contribue à créer une ambiance de rue ou des places urbaines, favorise la qualité du paysage rural, est source d'économie d'espace pour la collectivité et d'énergie pour l'usager, réduit les vis-à-vis et améliore l'intimité (pas d'espace résiduel le long de la maison et inutilité de l'espace coté rue...).

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

Les constructions s'implantent en fonction de considérations :

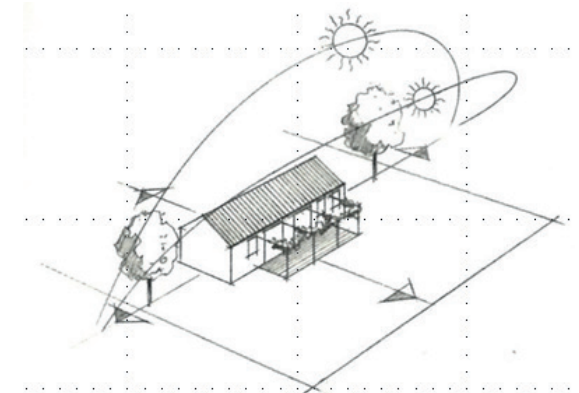
- Pratiques (accès, intimité, gain de place)
- Réglementaires (ex: le long de certaines voies...)
- **Naturelles** (topographie, vent dominant, orientation et ensoleillement)

Aujourd'hui ce dernier facteur est devenu principal !

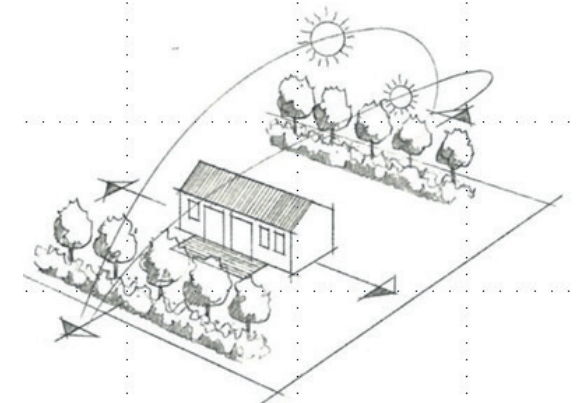
Les maisons implantées sur des parcelles en lignes, en mitoyenneté et à l'alignement de la rue permettent d'obtenir un effet de rue et des jardins sur les arrières dont l'intimité est conservée. La surface de loisirs d'un seul tenant permet de diversifier davantage les usages du jardin (moins de perte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



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.



« 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), 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. En outre, afin de favoriser les déplacements de petits mammifères les clôtures pleines sont à éviter.

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 adaptés.

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. Il conviendra donc d'éviter les essences exotiques, sensibles au gel, et de préférer des essences locales et rustiques, plus résistantes.

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 prosrites, 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** établit des listes provisoires comme celle des espèces exotiques envahissantes en Poitou-Charente, un document qui doit servir de référence (*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Aquitaine*).

Choix des palettes végétales en cohérence avec le site (extrait charte paysagère du Pays Rochefortais)

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

PLANTATIONS SUR LE TERRES HAUTES

Strate arborée : Erable champêtre, Chêne pubescent et ses hybrides, Aulne glutineux, Orme résistant...

Strate arbustive : Cornouiller sanguin, Viorne lantane, Troène commun, Nerprun purgatif, Fusain d'Europe, Tamarix gallica, Prunellier, Sureau, Bourdaine commune, Viorne obier...

PLANTATIONS EN FRANGE DE MARAIS ET DANS LES MARAIS

Strate arborée : Chêne pédonculé, Chêne pubescent et ses hybrides, Erable champêtre, Erable de Montpellier, Noyer, Charme, Merisier, Cerisier de St Lucie, Alisier terminal, Pommier sauvage...

Strate arbustive : Cornouiller mâle ou sanguin, Aubépine, Sureau, Erable champêtre/de Montpellier, Prunellier, Troène commun, Viorne lantane, Nerprun purgatif, Noisetier...