

# 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

## 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	-	

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du*

*Le Président,  
Bruno DRAPRON*



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

**Les modifications apportées**  
**figurent en rouge**

(seules sont concernées les pages 8 et 9)



## 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
- Coeur 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.

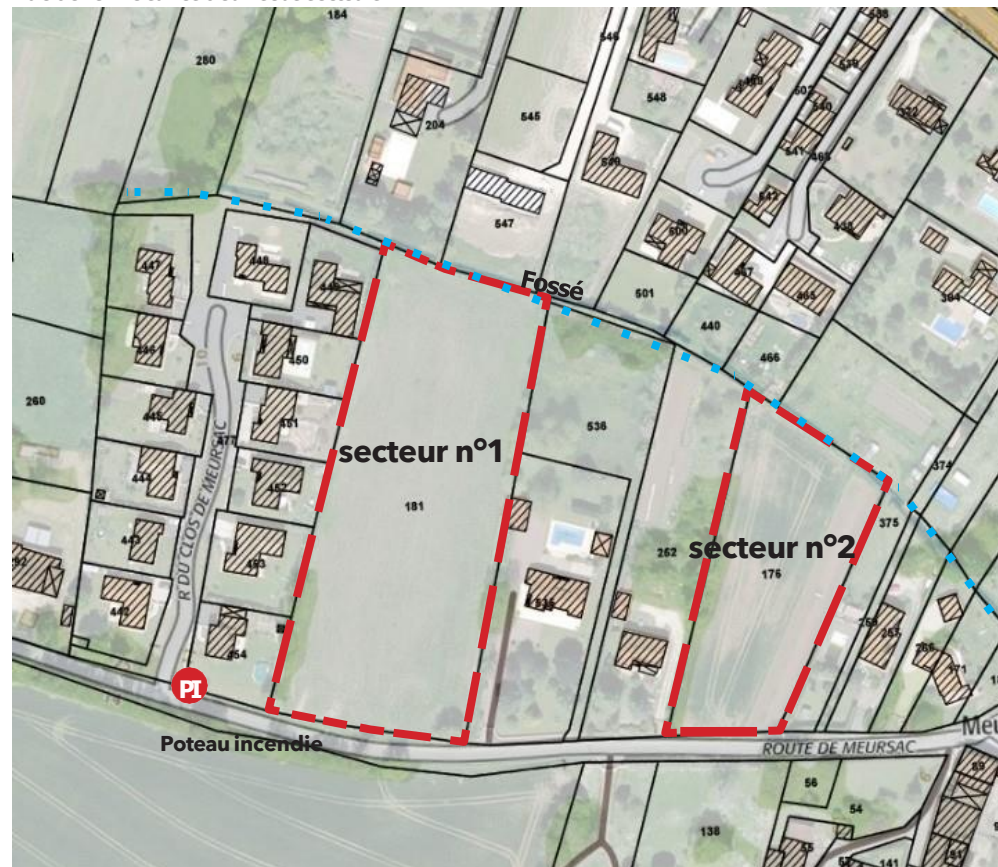
Enfin, ils sont correctement desservis (eau, défense incendie, assainissement) même si une extension du réseau d'assainissement collectif avec une pompe de relevage seront à prévoir pour l'aménagement du secteur n°2.

### 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

Vue aérienne sur les deux sous-secteurs



#### Échéance programmée pour l'aménagement des sous-secteurs



0 à 5ans à 10ans et plus

Etat des contraintes d'aménagement du site	
Surface : 1 hectare (secteur n° 1) et 0,47 hectare (secteur n° 2)	
<b>Desserte</b>	Il s'agit de terrains pour partie enclavés dont l'accès est uniquement envisageable depuis la route de Meursac
<b>Assainissement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseau d'assainissement collectif prêt à desservir le secteur n° 1 via le lotissement qui jouxte le site</li> <li>- Réseau d'assainissement collectif à étendre en direction du secteur n° 2 (poste de refoulement à prévoir)</li> </ul>
<b>Défense incendie</b>	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





### 1.2.3 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 faîtage 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'aux voies de desserte internes des opérations environnantes (Joly Chant et des Jardins de Colombe) 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 paysagers. 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 **minimum de l'ordre de 30% 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.*

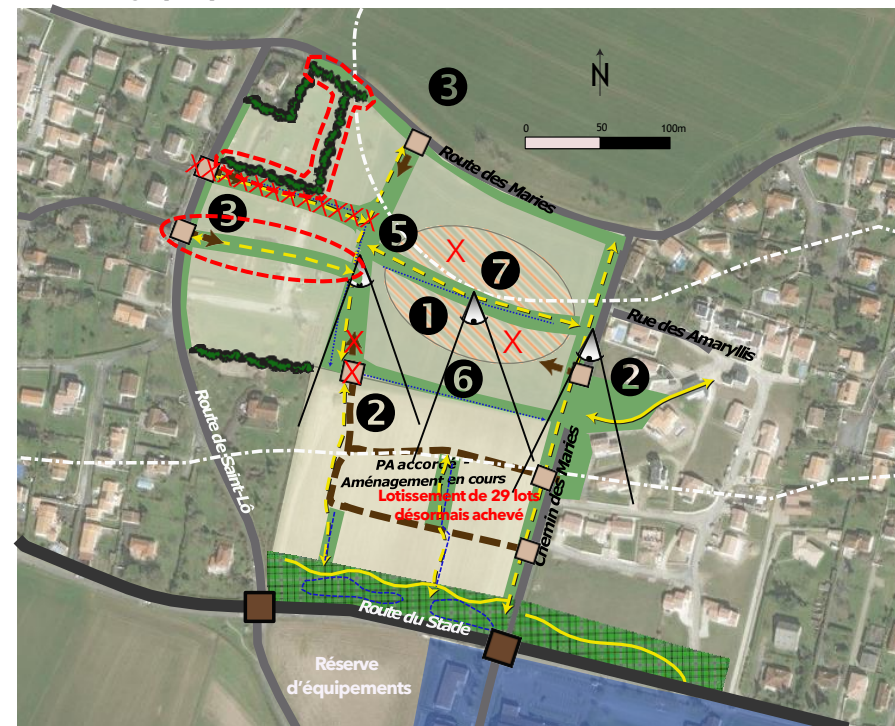
Illustration graphique



Élément ajouté



Élément supprimé



Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)

PAPAG	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'AMÉNAGEMENT Commune de SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX

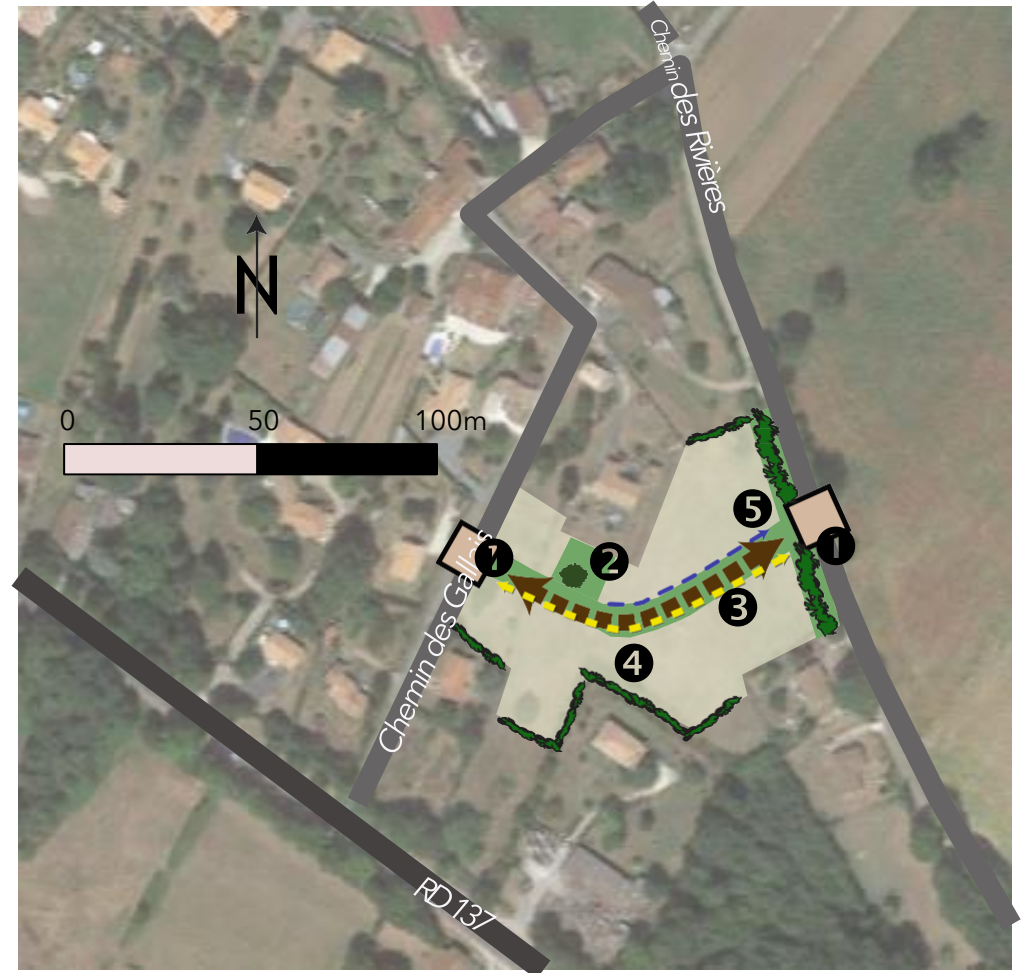
	Equipements		Future connexion viaire
	Courbe de niveau		Aménagement de nouvelles voies
	Sens d'écoulement des eaux pluviales		Renforcement du réseau de voies douces
	Zone de développement résidentiel		Espace vert ou libre
	Secteur privilégié pour le logement social		Haie à préserver ou renforcer
	Cône de vue à valoriser		



### 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 désenclaver 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 devront 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 plantée 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 diversifier 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 espaces verts/VRD	Taux de densité nette moyen projeté	Nombre de logements minimum
<b>Secteur 1AUa</b>	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

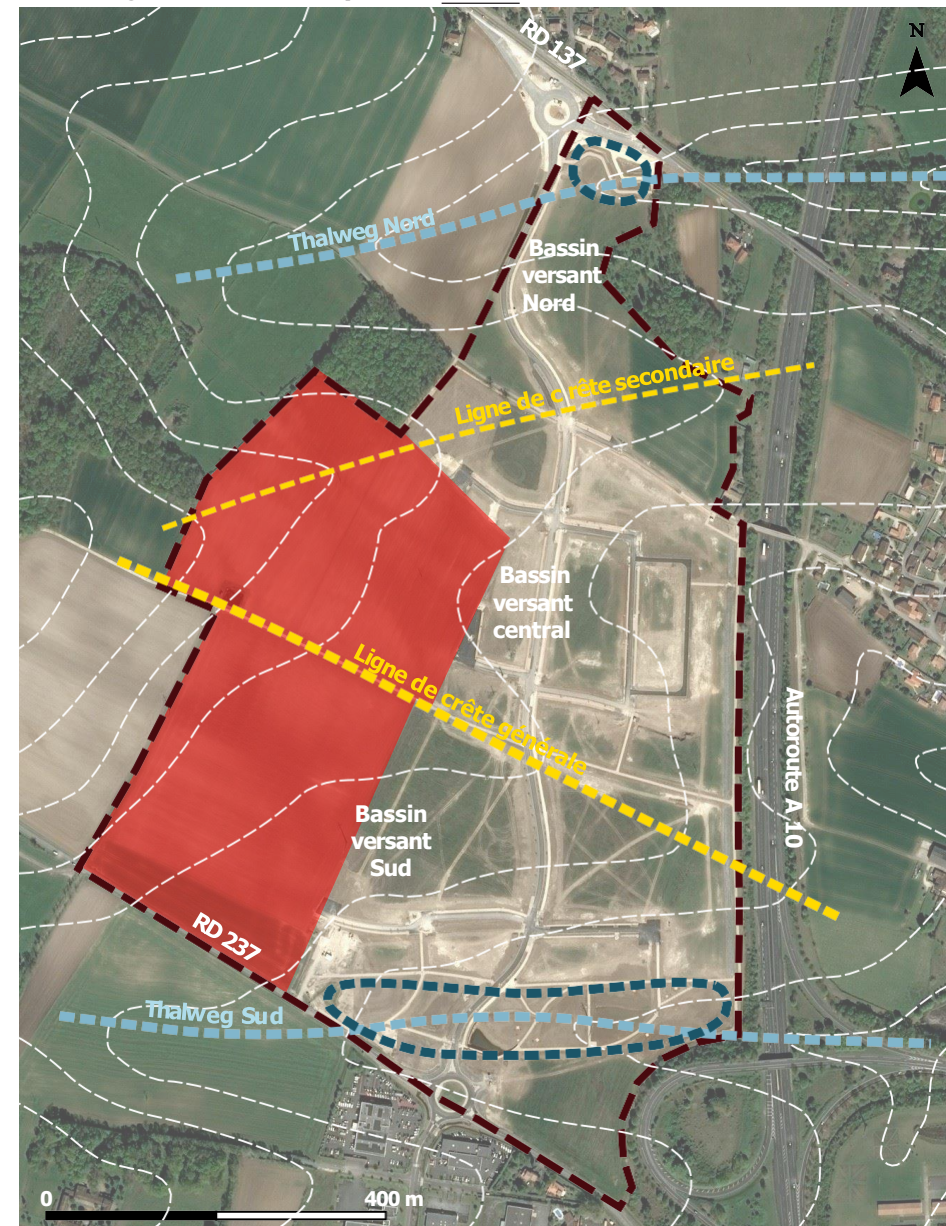
L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUxo est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectueuse à la fois des Orientations d'Aménagement de Programmation, et du règlement écrit du présent PLU.

#### 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)











**Illustration graphique**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

PLU de Saint-Georges-des-Coteaux

**Éléments de contexte**

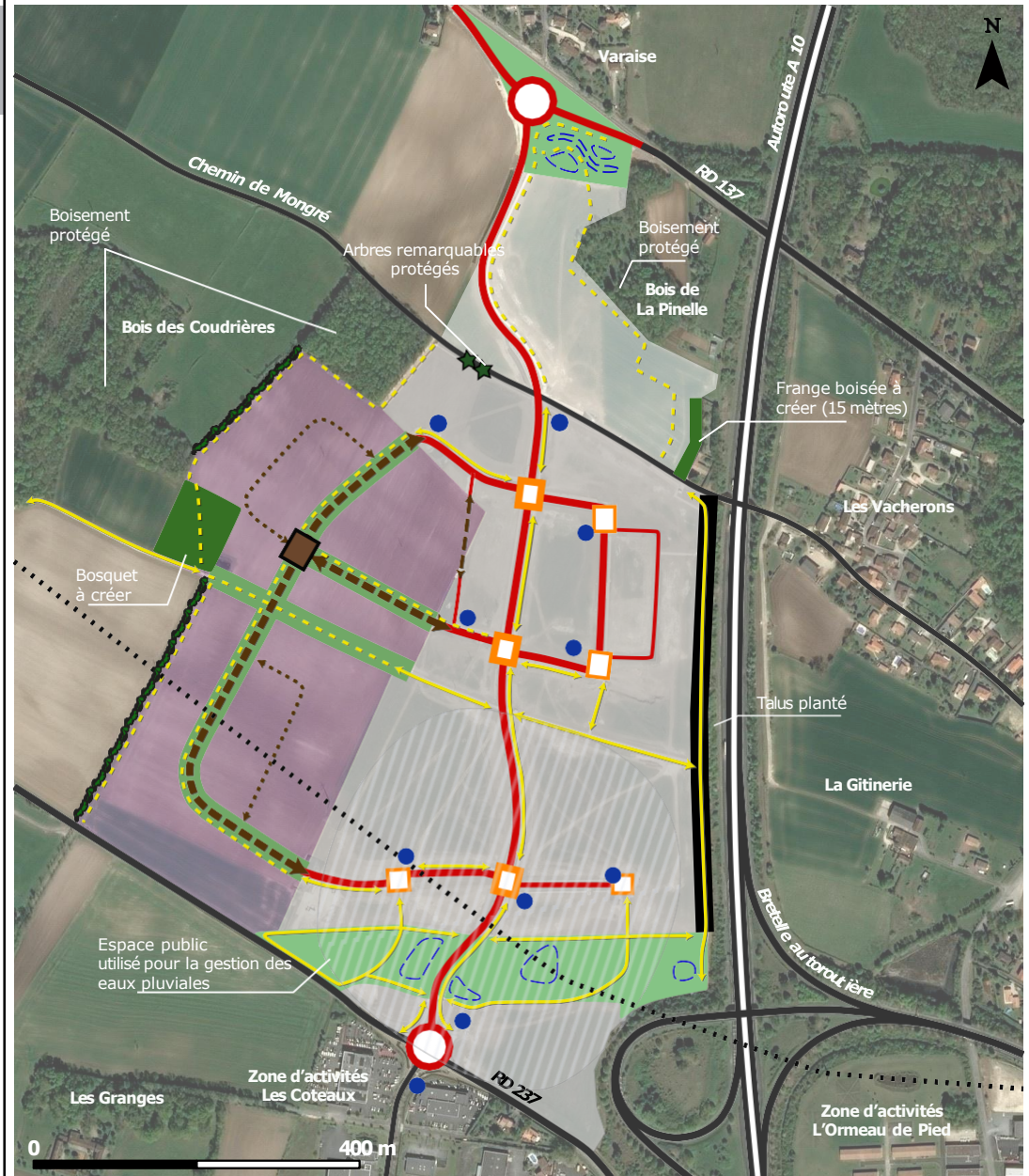
- Emprise du sous-secteur 1AUxo à aménager à destination de l'accueil de nouvelles entreprises
- Emprise du sous secteur Uxo aménagée et immédiatement éligible à l'accueil de constructions
- Zone d'implantation préférentielle du commerce
- Voies extérieures desservant le site de projet
- Voies et intersections 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**

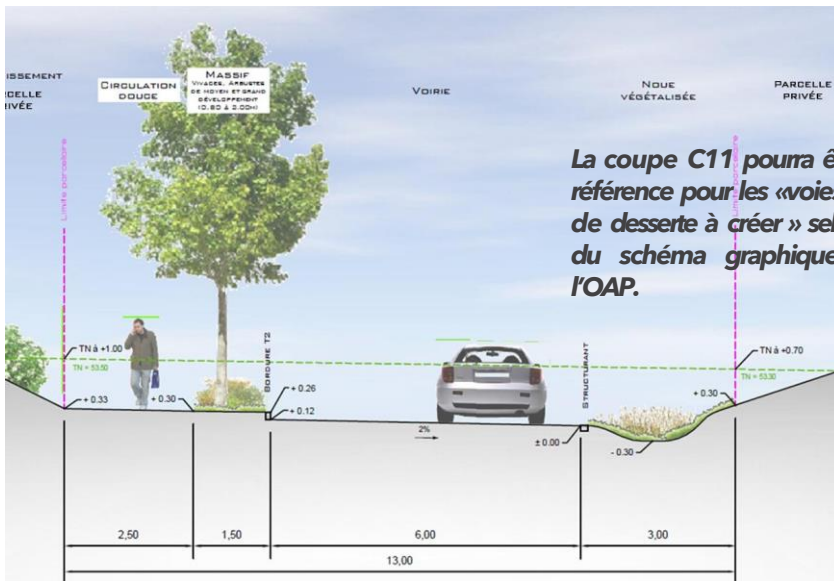
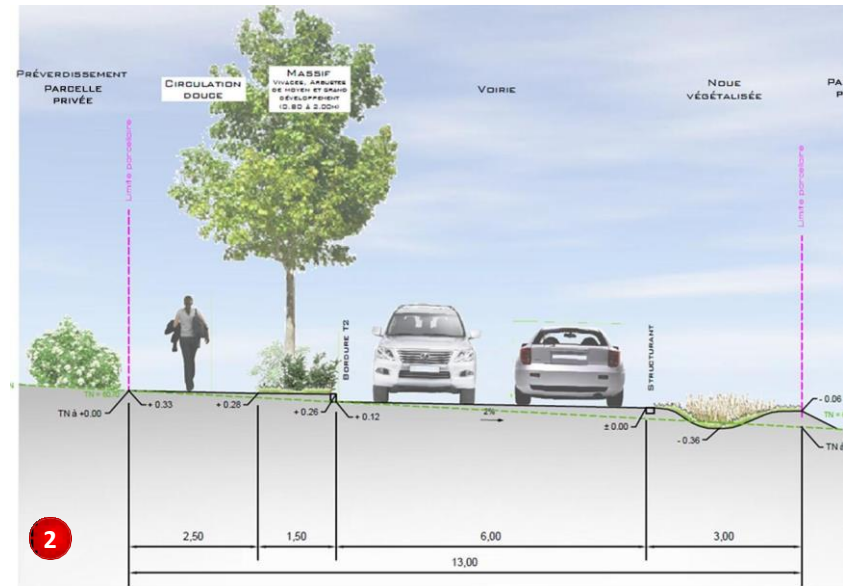
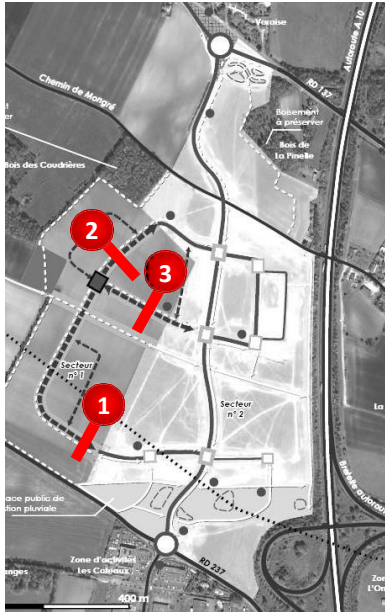
- Voies secondaires de desserte à créer
- Voies tertiaires de desserte à créer
- Voies optionnelles
- Nouveaux chemins piétons/d'entretien à créer
- Nouvelle placette publique à créer

**Paysages et intégration à l'environnement**

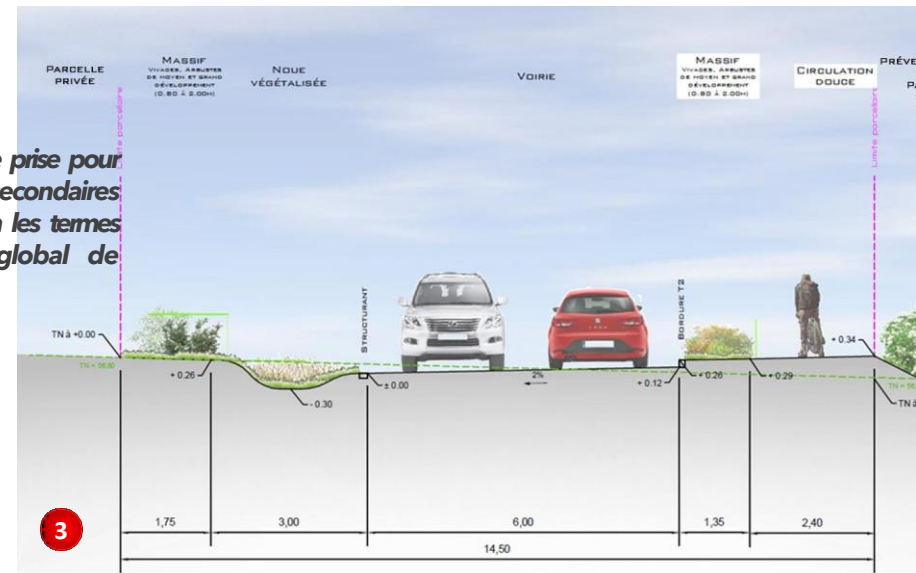
- Thalweg Sud aménagé en un espace public de gestion des eaux pluviales
- Exutoires de rétention pluviale à mobiliser pour assurer la gestion du ruissellement
- Espace boisé à créer
- Bande d'espace à planter le long de l'A10 (frange bocagère à préserver)
- Linéaires végétaux de transition à créer selon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

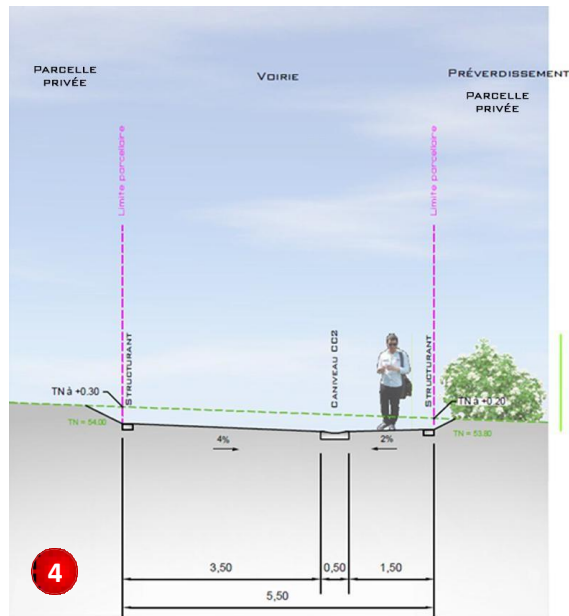
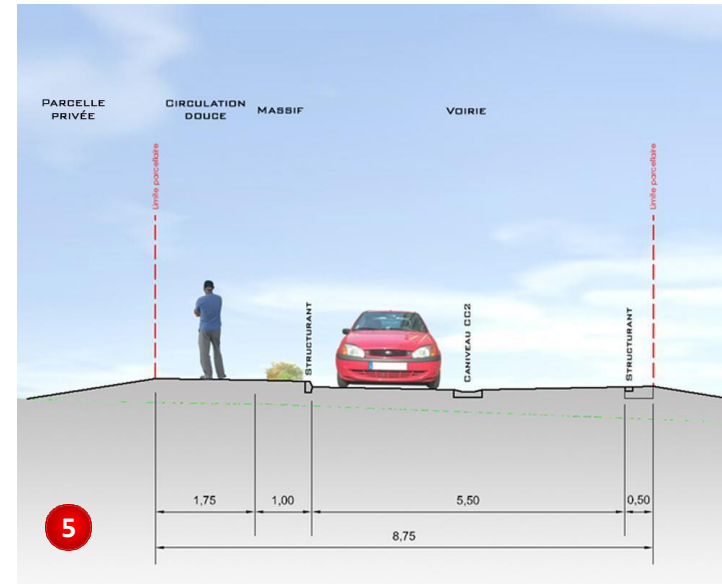
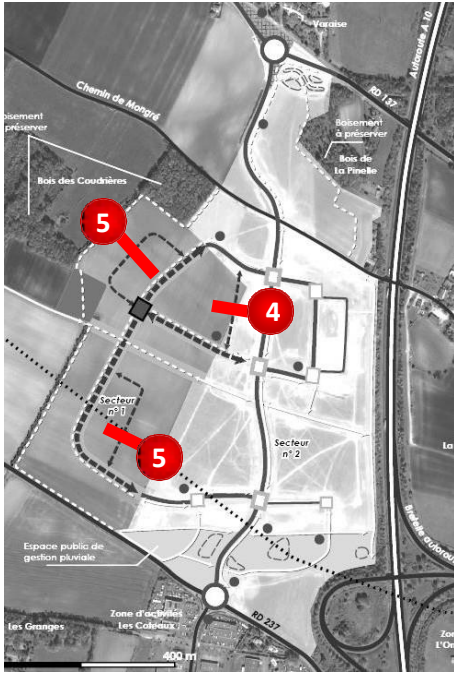


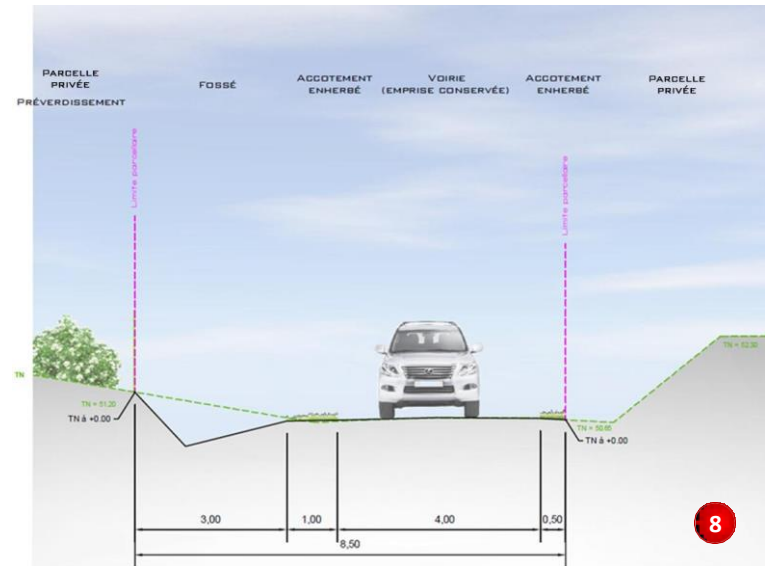
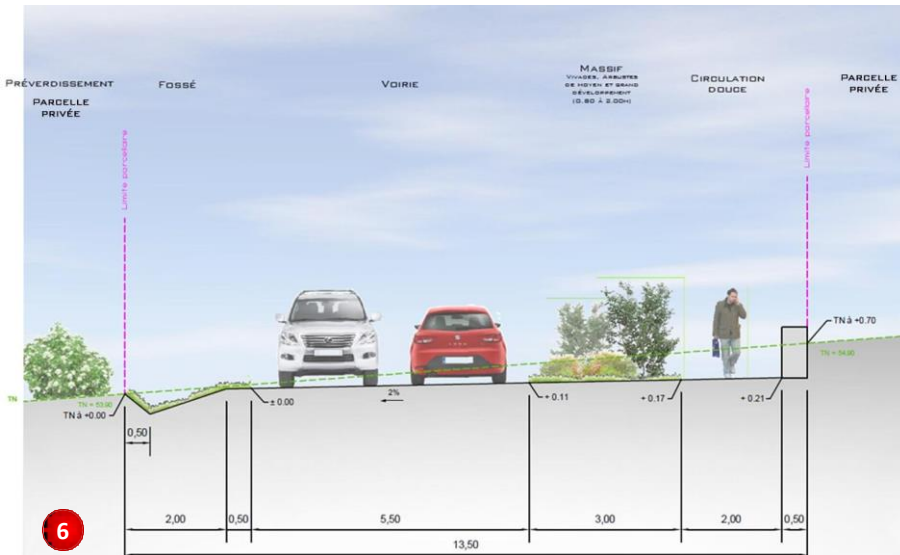
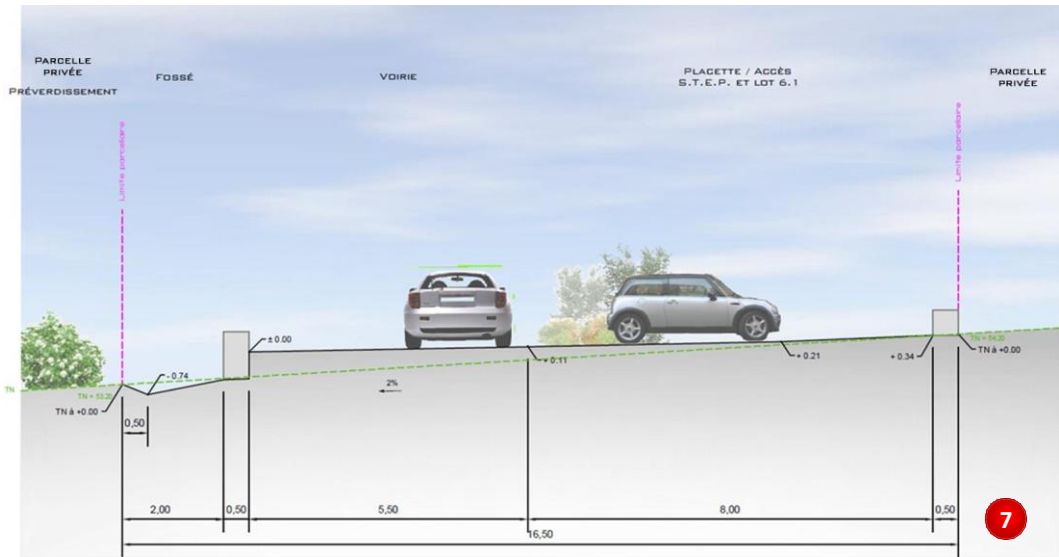


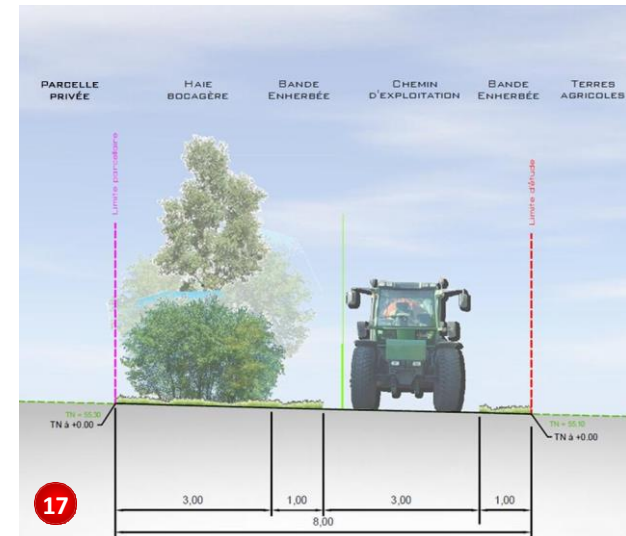
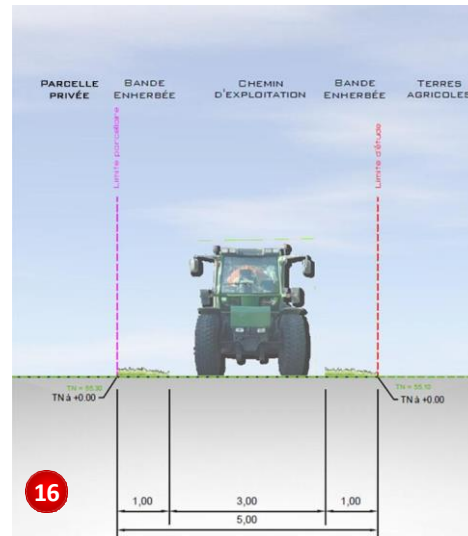
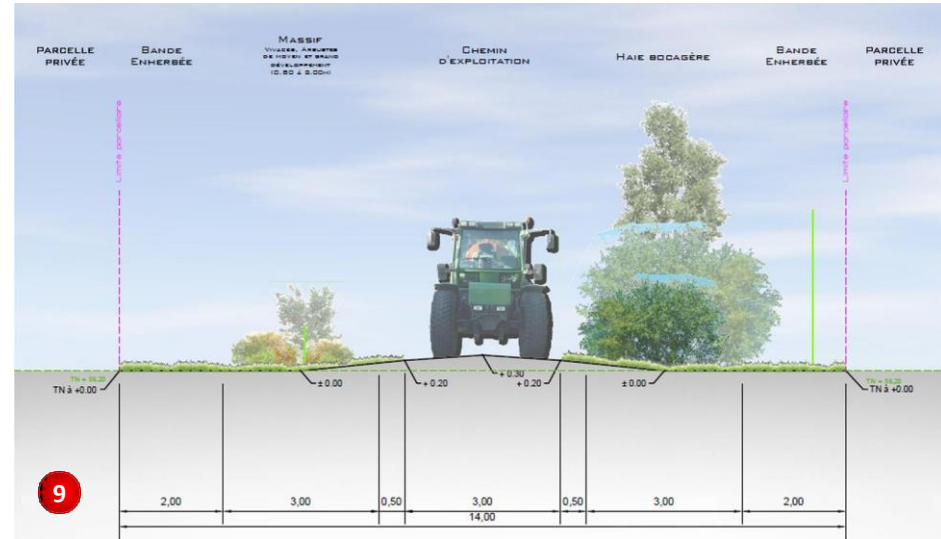
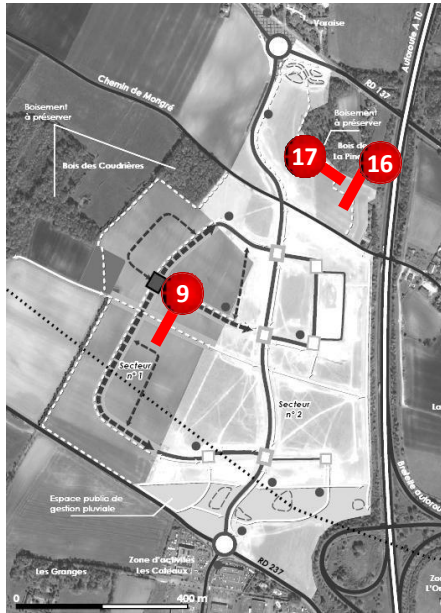


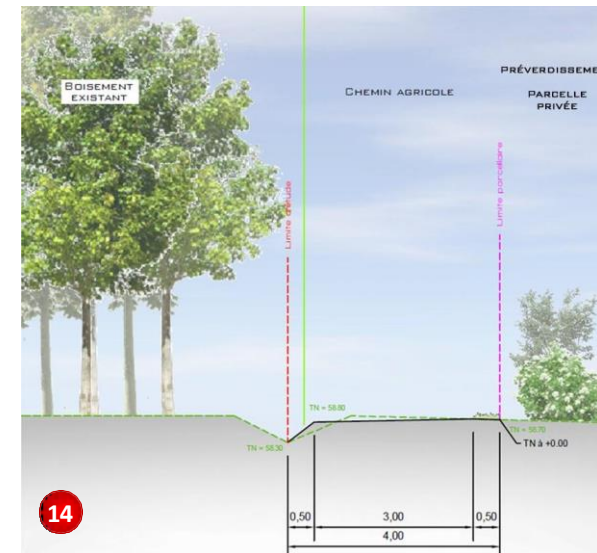
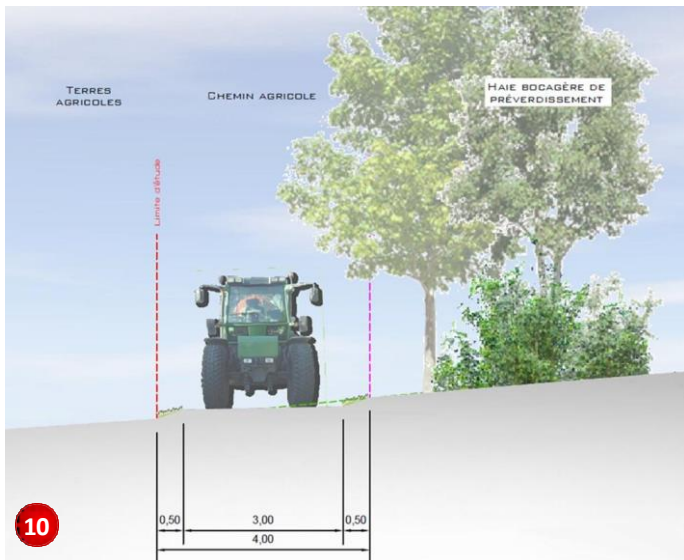
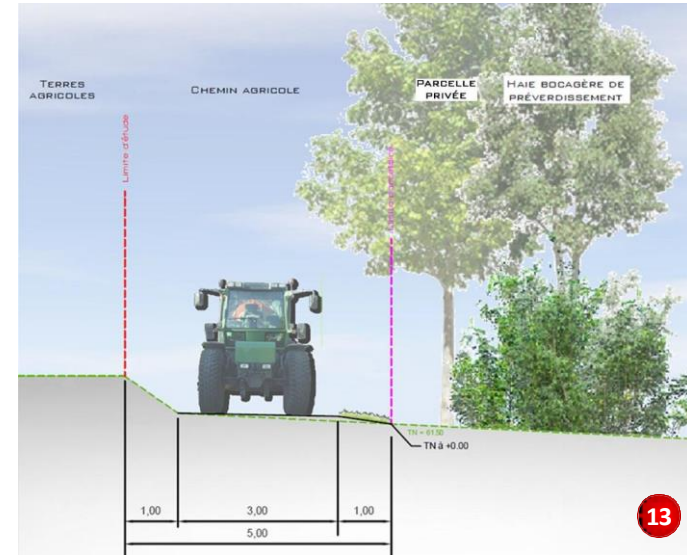
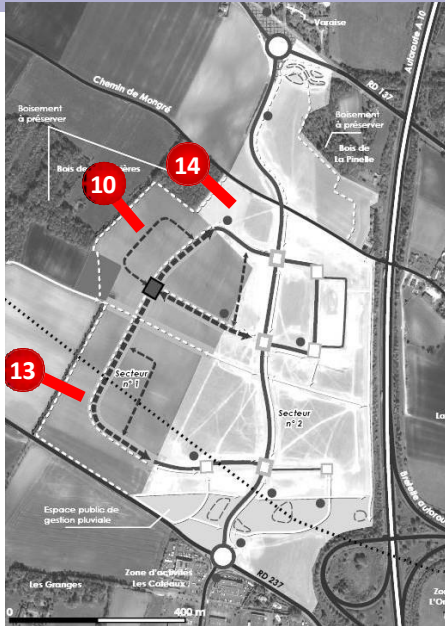
La coupe C11 pourra être prise pour référence pour les «voies secondaires de desserte à créer» selon les termes du schéma graphique global de l'OAP.

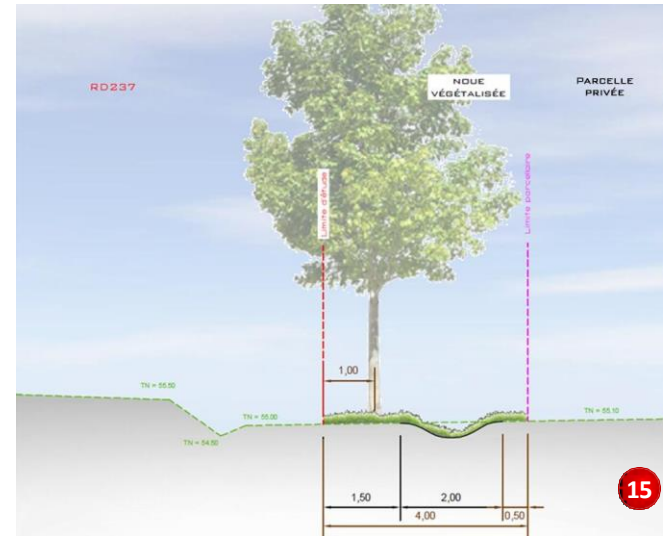
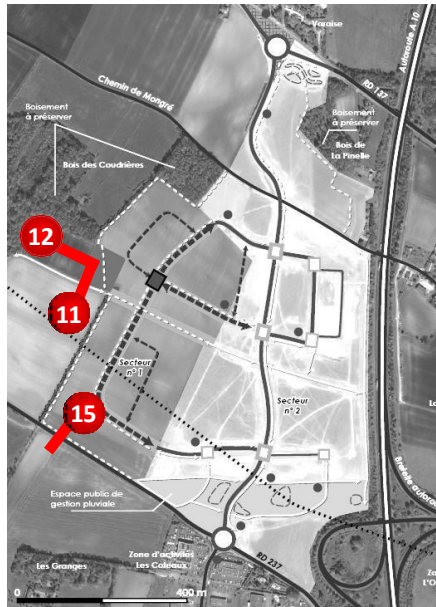




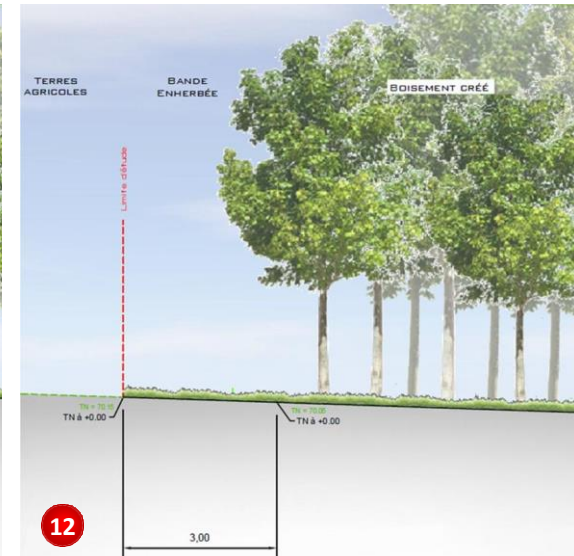
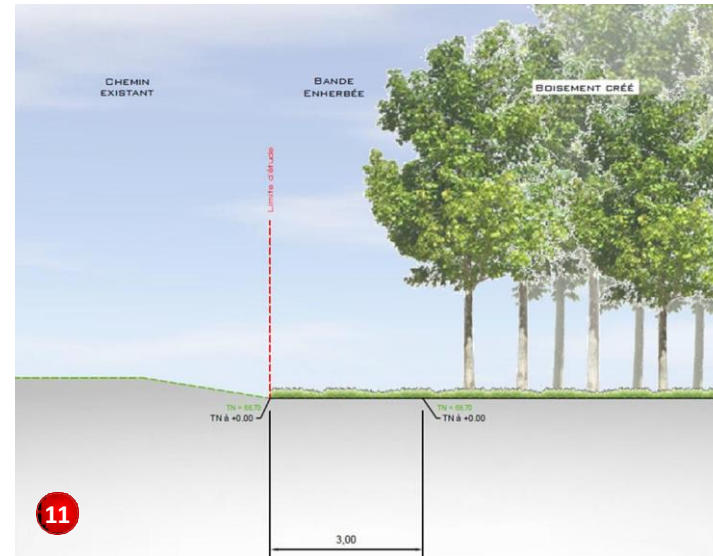








Nota : Nouve végétalisée pour gestion des EP des parcelles privées rejetées en surfaces





## **B- LES ORIENTATIONS THÉMATIQUES**



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 :

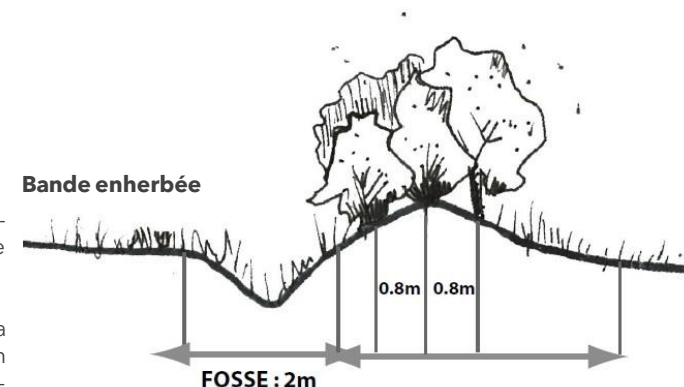
Les techniques alternatives sont simples et permettent de diminuer la quantité d'eau qui va ruisseler en favorisant l'infiltration et le ralentissement des écoulements grâce à une collecte et une rétention des eaux pluviales. Ces techniques regroupent **les noues et fossés qui peuvent s'accompagner d'une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

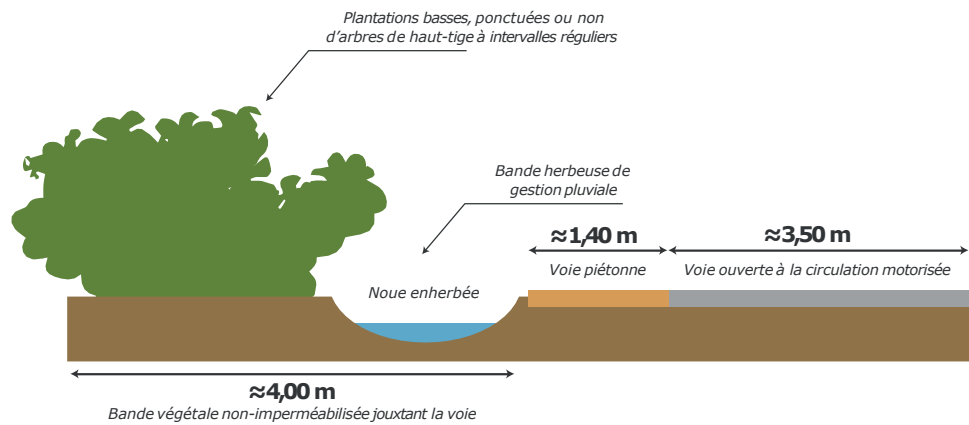
Afin d'en garantir la réalisation et l'entretien, elle doit être intégrée à la trame verte de l'opération (dans les espaces verts), mise en place en amont avec les réseaux (logique de **pré-verdissement**) et accompagnée d'un espace libre pour son entretien.



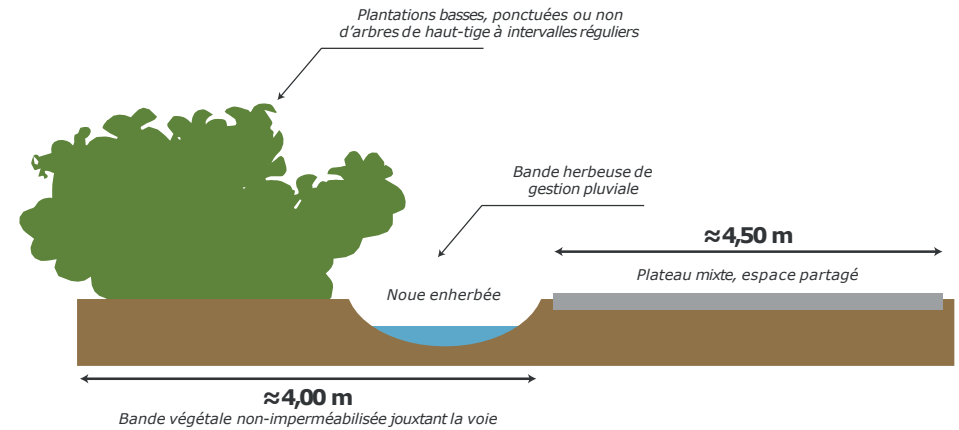
## Voirie et gestion des eaux pluviales

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...

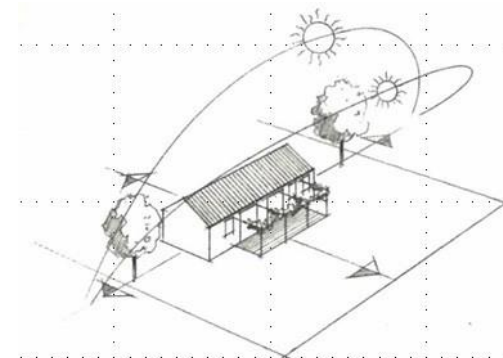
Localement, les aménageurs pourront notamment s'inspirer des **quereux ou querreux**. Ces petits espaces communs que l'on retrouve au cœur du tissu compact des bourgs anciens jouaient un rôle fonctionnel (puits, four...) et social. Il s'agissait de petits lieux intimes de rencontre et d'échanges.



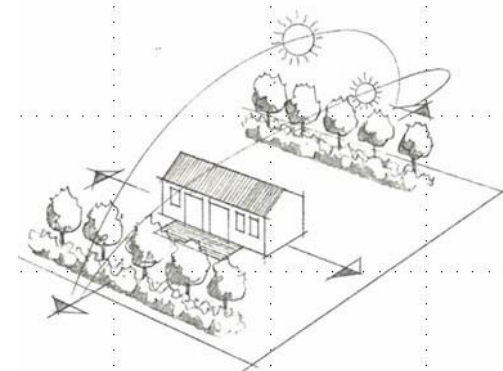
Les maisons implantées sur des parcelles en lanières, en mitoyenneté et à l'alignement de la rue permettent d'obtenir un effet de rue et des jardins sur les arrières dont l'intimité est conservée. La surface de loisirs d'un seul tenant permet de diversifier davantage les usages du jardin (moins de perte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

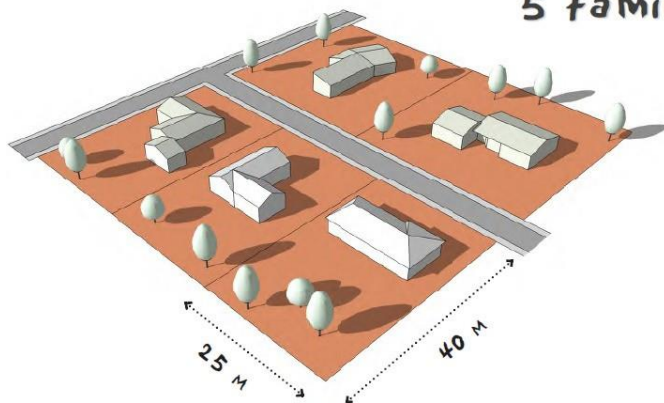
Les futurs quartiers ont ainsi vocation à contribuer davantage à la qualité du cadre de vie via notamment des ambiances différentes, des espaces de jardins, des constructions plus diversifiées et évolutives avec une variété de fonctions, d'usages et de pratiques.

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

.... CONTRAIREMENT À CE QUE L'ON CROIT

5.000 M<sup>2</sup> c'est :

5 terrains de 1.000 M<sup>2</sup>  
5 familles



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

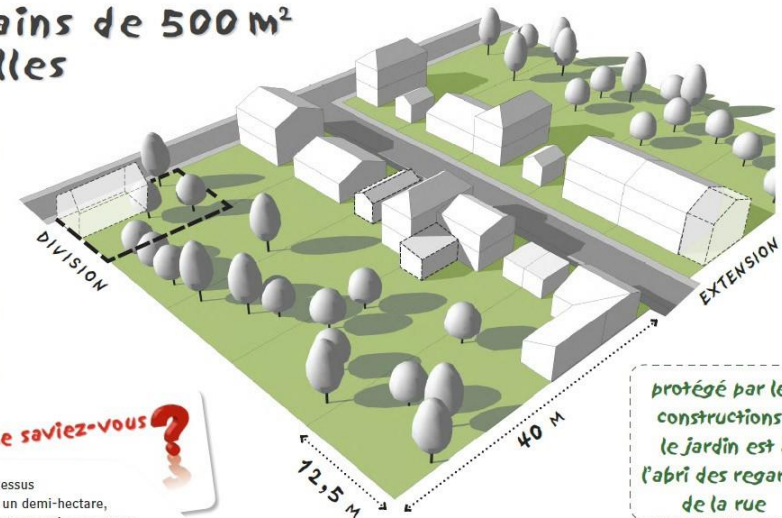
des jardins visibles de toutes parts qui n'offrent aucun espace intime

### CONSTRUIRE DES HABITATIONS CONFORTABLES SUR DE PETITS TERRAINS

.... GRÂCE À LA COMBINAISON DES GÉOMÉTRIES

ou bien

10 terrains de 500 M<sup>2</sup>  
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 logts/ha.

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

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

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

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

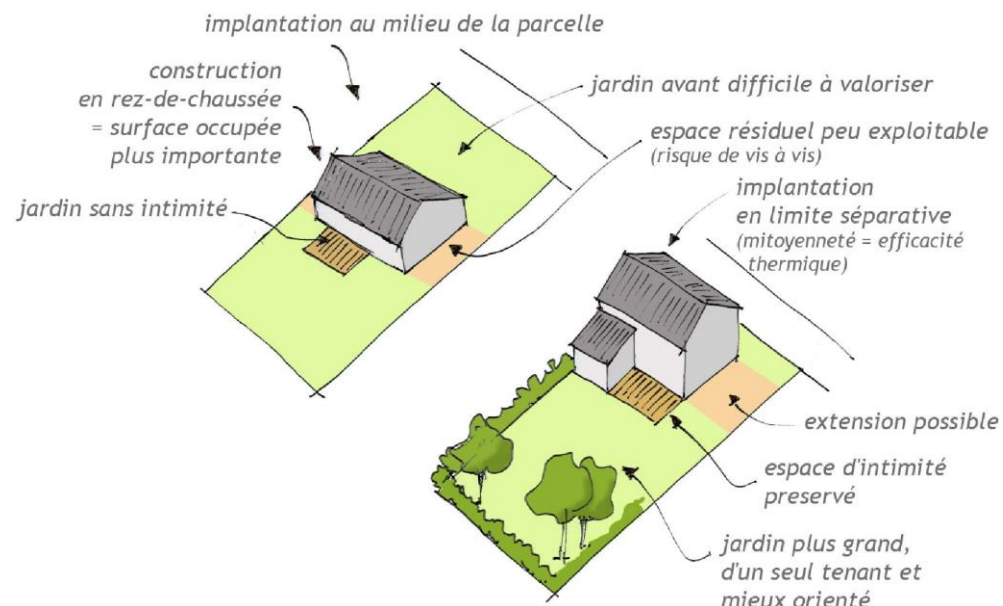
**Préambule :** La maison est une construction qui doit pouvoir évoluer dans le temps pour s'adapter aux besoins du foyer.

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

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-mobilité. 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

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 oculus). 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.







## 5. LE DEFI ENERGETIQUE

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 coeur 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 cotés, 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 120cm, 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.



*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.*



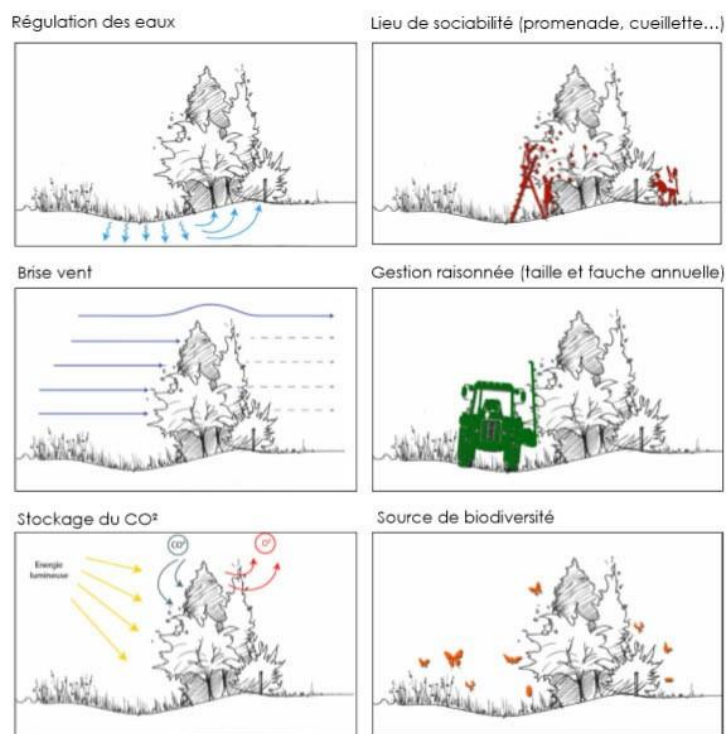
*Le muret, un marqueur identitaire qui s'insère très harmonieusement de par sa texture et sa couleur...*

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 :

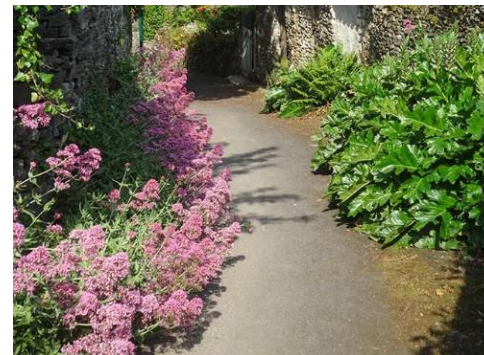
Il conviendra d'éviter les essences exotiques, sensibles au gel, et de préférer des essences locales et rustiques, plus résistantes : Arabis, Vergerette, Giroflées, Violette odorante, Lamier blanc, Campanule des Carpates, Marjolaine commune, Armoise, Thym serpolet, Iris, Oeillet, Valériane, Géranium 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