Plan Local d'Urbanisme

Commune de

Saint-Quantin-de-Rançannes

PIÈCE N° 3

Orientations d'Aménagement et de Programmation

	Prescription	Arrêt	Approbation	Publication
Élaboration PLU	26/08/2022	05/12/2025	23/09/2026	

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal

Le Maire :

SAINT QUANTIN DE RANCANNES
10 Rue des Marchegays
17800

AGENCE UH
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT

INTRODUCTION

Présentation générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

Les orientations d'aménagement ont été initialement instituées par la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) qui leur avait octroyé un caractère facultatif. Depuis la loi du 12 juillet 2010 dite « Engagement National pour l'Environnement » (ENE), elles sont devenues obligatoires et endossent une vocation pré-opérationnelle. Désormais, elles s'intitulent « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP).

Celles-ci comprennent « des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ». Elles peuvent notamment « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune » .

Les principaux enjeux de développement de l'habitat, des équipements et des activités économiques ont été définis dans le cadre du PADD. Les secteurs appelés à connaître une évolution significative font l'objet d'une proposition de principes d'aménagement au travers des OAP. Celles-ci définissent des lignes directrices qui s'imposeront aux futurs aménageurs, qu'ils soient publics ou privés.

La philosophie du projet communal consiste à poursuivre le développement résidentiel en privilégiant le réinvestissement de l'espace urbain à l'étalement d'une part et à garantir l'insertion des futures opérations tant à leur environnement urbain que paysager et naturel.

Les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU

Le projet de PLU comprend **une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dit sectorielle**, portant sur un secteur identifié comme devant accueillir le développement résidentiel.

Ces OAP sont complétées par **6 Orientations d'Aménagement et de Programmation dites « thématiques » :**

- Les continuités écologiques (fonctionnement du bourg, la gestion des eaux pluviales et les plantations).
- Déplacements et mobilités
- Densité et formes urbaines
- Le bâti traditionnel
- Le défi énergétique
- Les clôtures

A- LES ORIENTATIONS DE SECTEUR

1.1. Rue de la Pointe

1.1.1 Constat et enjeux

Rue de la Pointe - Secteur1 AUh : 0.54 ha			
ENVIRONNEMENT	**Occupation du sol**		Espace de prairie/jachère
	Topographie / hydrographie		
	Sensibilité environnementale (Natura 2000, znieff, zone humide pré-localisée)		
PAYSAGE PATRIMOINE	**Périmètre de protection**		Situé dans le périmètre des abords d'un monument historique
	Points de vues et perceptives		Ouverture agricole à l'ouest du site de l'autre côté de la Route de Pons
	Elements d'intérêt patrimoniale		Entrée de bourg dans un contexte rural
	Tissu urbain patrimonial		Le terrain est inséré dans un tissu pavillonnaire, bordé de maisons individuelles, avec au sud une présence marquée de maisons de type saintongeaise et la présence d'un verger.
ETAT DES RÉSEAUX	**Desserte**		Depuis la rue de la Pointe
	Assainissement Eau usée		Terrain non desservi
	Défense incendie		Terrain situé à moins de 500 m d'un point d'eau incendie
	Accessibilité, mobilité douce		Accessibilité aux équipements publics.

Légende des enjeux :

Aucun | Faible | Moyen | Fort

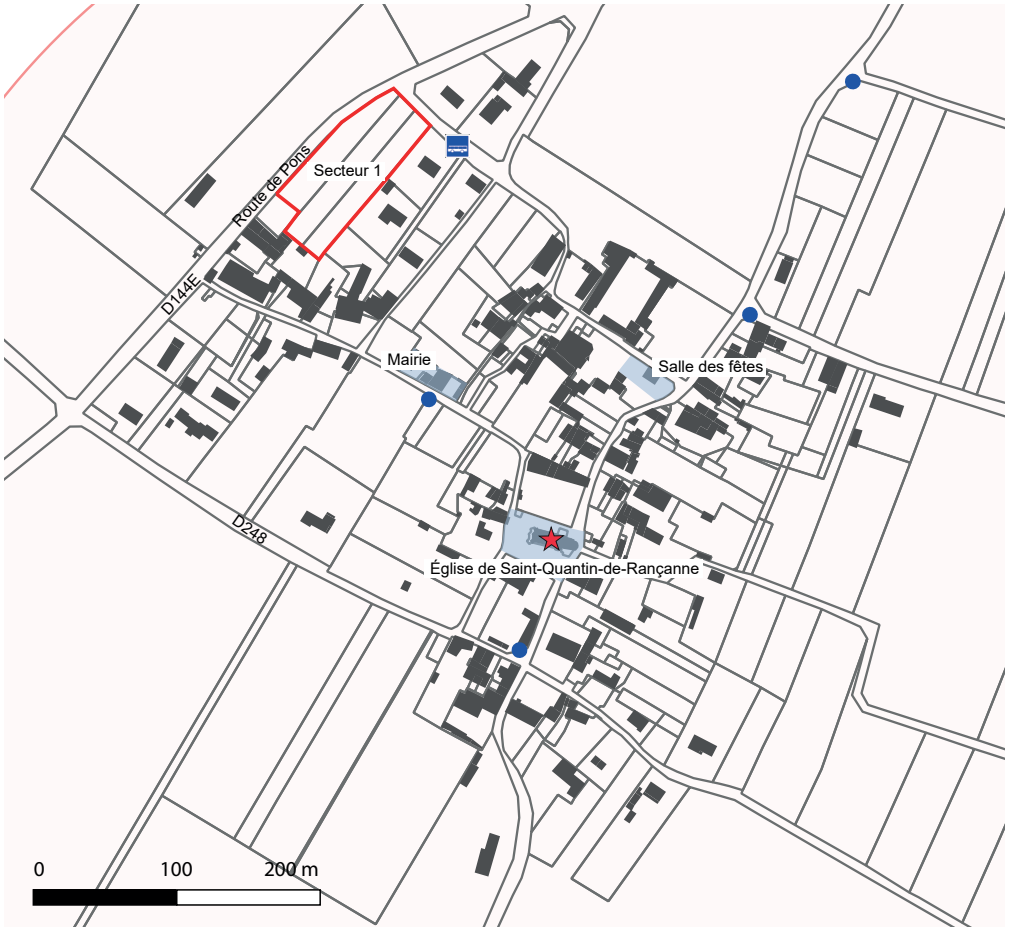
1.1.2 Programmation

- Augmenter les capacités d'accueil résidentiel du bourg de manière maîtrisée : Le secteur constitue une réserve foncière adaptée pour accompagner la croissance démographique de la commune. Son aménagement pourra se faire de façon progressive, afin de répondre aux besoins en logements tout en s'inscrivant dans une logique de continuité urbaine avec le bourg existant.

- **Diversifier l'offre de logements :** Ce site proche des équipements est propice à un programme mixte avec une diversité de logements en taille (petit logements) et en statut (locatif).

- S'inspirer des éco-quartiers : Le site est propice pour orienter la réflexion d'aménagement sur la stratégie énergétique (bilan neutre, énergies renouvelables...), le recours aux éco-matériaux, la

Vue cadastrale du site



Point d'eau incendie

Périmètre des abords de l'église Saint-Quantin-de-Rançannes

Échéance programmée pour l'aménagement de la zone AU



0 à 3ans à 6ans et plus

Vue depuis la rue de Pons présentant le nord du site.



Vue depuis la rue de Pons présentant le sud du site.



1.1.3 Le parti d'aménagement

❶ **Sécuriser et assurer la fluidité des déplacements :** Afin de garantir la sécurité des usagers et de préserver la fluidité de la circulation, l'accès au site se fera exclusivement par un point d'entrée unique, regroupé, situé sur la rue de la Pointe. Ce choix permet d'éviter toute desserte directe depuis la route départementale, dont l'accès présente des contraintes en matière de sécurité et de visibilité (se référer à l'orientation d'aménagement relative aux déplacements). Par ailleurs, l'aménagement du site intégrera une trame de cheminements doux, lisibles et sécurisés, favorisant les déplacements piétons et cyclistes en lien avec les voies existantes et les équipements environnants***(se référer à l'orientation d'aménagement relative aux déplacements).***

❷ **Garantir de la mixité en travaillant sur la composition urbaine** : Optimiser l'espace afin de respecter une densité intéressante tout en favorisant une diversité de taille de lots voire de typologie des logements ***(se référer à l'orientation thématique relative à la densité et aux formes urbaines).***

❸ **Opter pour une gestion durable des eaux pluviales :** Le projet devra prendre en compte en amont la gestion des eaux pluviales en limitant au maximum le ruissellement et faire en sorte que les aménagements dédiés valorisent les projets en les associant notamment aux espaces verts ***(se référer à l'orientation thématique relative à la gestion des eaux pluviales).***

❹ **Végétaliser l'opération :** Il s'agira, d'une part, de préserver les haies existantes dans la mesure du possible, et d'autre part, d'en implanter de nouvelles afin d'assurer une transition végétale qualitative avec les habitations voisines. Une attention particulière sera portée à la création d'une haie bocagère le long de la route départementale, constituant une interface paysagère et écologique efficace, permettant à la fois de renforcer l'intégration du projet dans son environnement et de limiter les nuisances visuelles et sonores liées à la voie ***(se référer aux orientations d'aménagement relatives aux plantations et aux clôtures).***

Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)			
Zone AUh	**Surface (ha)**	**Taux de densité Brute Minimum projeté**	**Nombre de logements projeté**
Secteur AUh	0.54	10 log/ha	5 à 6

Le tracé des accès, des voies, des espaces publics ou encore des aires de stationnement sur le présent schéma n'est pas figé : Des raisons techniques, d'optimisation d'aménagement, de topographie ou autres, peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Légende

Contexte :
- Voie principale
- Voie secondaire
- Haie bocagère à conserver
- Haie basse à conserver

Destination :
- Zone à dominante résidentielle

Desserte :
- Accès groupé
- Voie de desserte interne
- Cheminement doux

Paysage :
- Haie bocagère
- Clôture végétale, haie basse

B- LES ORIENTATIONS THÉMATIQUES

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

Le projet environnemental

Contexte

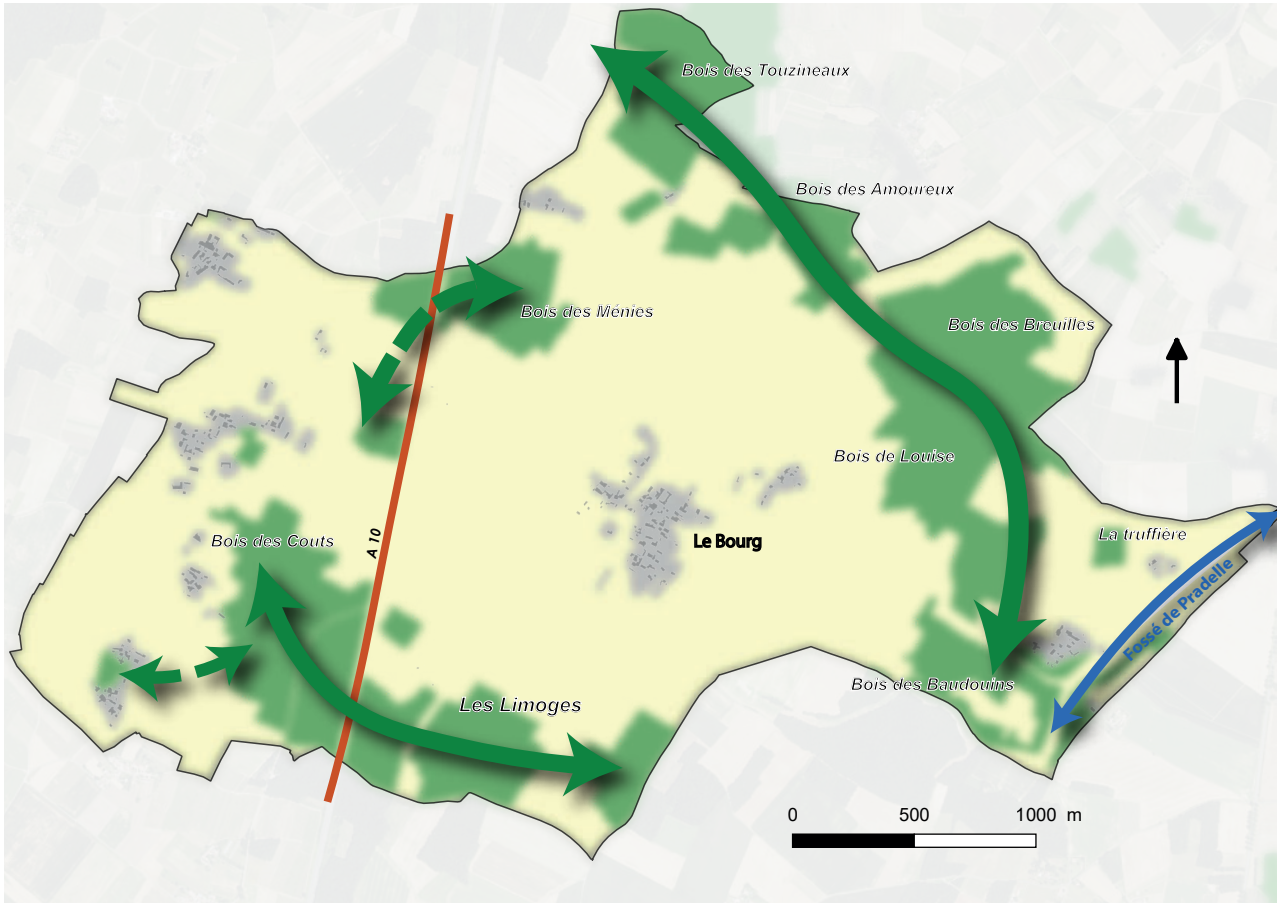
- Empreinte bâtie
- Espace à dominante végétale, boisée

Préserver et remettre en état la trame verte et bleue

- Continuité aquatique
- Continuité terrestre
- Restaurer les continuités écologiques fragilisées par l'urbanisation diffuse.
- Trame boisée (réservoirs)
- Matrice agricole et ses haies, arbres isolés

Intégrer le facteur risques et les nuisances

- Retirer les zones de développement résidentiel des abords de la A10



Fonctionnement des continuités écologiques à l'échelle du bourg



Orientations

Maintenir la nature dans le bourg

Préserver la trame végétale, continue et discontinue, aux extrémités du bourg

Protéger le réseau de haies qui joue le rôles de relais pour la biodiversité

Protéger les éléments naturels ponctuels (mares, arbres isolés...) qui jouent le rôle de relais pour la biodiversité

Imposer des espaces libres ou à planter à hauteur de la zone à projet, dans l'objectif de végétaliser le bourg et d'assurer l'insertion paysagère de l'opération d'ensemble

Protéger les jardins d'agrément, réservoirs de biodiversité du bourg

Surface classée en zone Naturelle

PLAN D'ACTIONS :

En vertu de l'article L.151-6.2 du code de l'urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. ». Le PLU est donc l'occasion de porter un projet de remise en état et valorisation des continuités écologiques notamment dans le bourg où se focalisent les principaux projets. Cela passe par plusieurs mesures à poursuivre telles que :

- **La protection des jardins et parcs** (avec de vieux sujets, des motifs de haut jet, des parcs et des haies) au coeur du bourg ancien. Le PLU protège à minima plusieurs parcs et jardins dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme,

- **La préservation des zones d'expansion des crues** de toute construction et imperméabilisation via leur classement en de zone naturelle,

- **La protection et la plantation de haies dans une logique de maillage** (corridors) ainsi que la protection d'arbres isolés au coeur du bourg. Le PLU protège des éléments dans le cadre de l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et impose de nouvelles plantations,

- La préservation des murets de pierre sèche dans le cadre de l'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. S'ils jouent un rôle du point de vue paysager, il convient de ne pas négliger leur rôle écologique pour les insectes ou encore les lézards,

- **Le bon choix des clôtures, en privilégiant des clôtures végétales et perméables pour la petite faune**. Le choix des clôtures influence directement la préservation de la faune locale et la qualité des écosystèmes. Privilégier des clôtures végétales et perméables permet à la petite faune (hérissons, amphibiens, insectes) de circuler librement, évitant ainsi les barrières physiques qui entravent leurs déplacements et leur survie.

- **L'obligation de conserver des espaces de biodiversité** (choix des plantations guidé par une OAP thématique) et **la lutte contre l'imperméabilisation des sols** (en imposant des espaces de pleine terre).

Les trames vertes et bleues ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural, ainsi que la gestion de la lumière artificielle la nuit . La « gestion de la lumière artificielle la nuit » se traduit par la déclinaison nocturne de la TVB, **la trame noire**. La lumière artificielle engendre de nuit des impacts négatifs sur les différentes espèces de faune et de flore, il convient donc de chercher à réduire les impacts de la lumière artificielle sur la biodiversité nocturne. Voici les mesures à prendre en compte dans tous les futurs projets en matière de trame noire :

- Limiter les éclairages au strict nécessaire et opter pour des dispositifs d'éclairage à l'impact modéré pour la biodiversité afin de **diminuer l'intensité lumineuse nocturne**.

- Concernant l'énergie**, l'éclairage public doit tendre à être davantage éteint et modernisé**, tant dans un objectif d'efficacité énergétique que dans un objectif de protection de la biodiversité nocturne.

- **Adapter l'éclairage** (dispositifs d'éclairage équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas, intensité modérée, respectant le vivant...) de manière à préserver le ciel, l'environnement et le paysage nocturnes.

GESTION DES EAUX PLUVIALES ET PRÉSERVATION DES MILIEUX AQUATIQUES

ESPRIT : Les épisodes de sécheresse de plus en plus fréquents, ou encore les risques d'inondations et de pollutions diffuses résultant du ruissellement des eaux lors de fortes précipitations doivent nous alerter sur l'importance de la gestion des eaux de pluie. Il est devenu essentiel d'intégrer la gestion des eaux pluviales en amont des aménagements urbains en considérant l'eau de pluie non plus comme un déchet mais comme une ressource à valoriser dans la ville de demain, pour une meilleure adaptation au changement climatique.

Pour rappel, le principe consiste à gérer les eaux à l'échelle du terrain d'assiette de chaque opération individuelle ou groupée, au plus près de là où elles tombent et il appartient à l'aménageur de créer des dispositifs adaptés au terrain et à son projet. Il s'agit d'opter pour **une gestion intégrée dite « à la source »**. Cela implique donc de limiter le ruissellement sur le terrain et de favoriser une infiltration et/ou une évapotranspiration grâce à des ouvrages dédié, à ciel ouvert et si possible végétalisé.

Il est alors nécessaire de définir, selon l'importance des flux, des caractéristiques du site et du sol ou encore de la nature du projet, la nature des ouvrages, leur dimensionnement et leur implantation. Pour cela, **seule une étude hydraulique, basée sur des tests de percolation notamment,** permettra d'aiguiller les aménageurs sur les dispositifs à employer.

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

- ***RECOMMANDATIONS :***

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

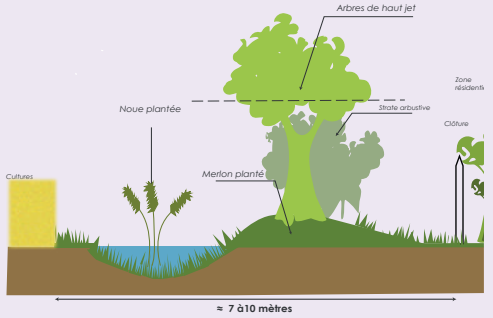
Illustrations : Les techniques à privilégier dans les futures opérations*

Les techniques « alternatives » au tout tuyau sont aujourd'hui à privilégier car elles sont simples et permettent de diminuer la quantité d'eau qui va ruisseler en surface favorisant l'infiltration aérienne et de réduire les écoulements grâce à une collecte et une rétention des eaux pluviales. Ces techniques regroupent les espaces végétalisés en creux, 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 (jardin de pluie).

A défaut, la mise en place d'un dispositif enterré doit être justifiée par l'impossibilité spatiale d'atteindre les objectifs de stockage/infiltrations malgré l'application d'une gestion intégrée des eaux pluviales à l'ensemble des espaces du projet (futurs espaces communs et parcelles privatives) : mise en place de revêtement perméables et sollicitation de tous les espaces végétalisés pour l'infiltration.

Exemple de dispositif :

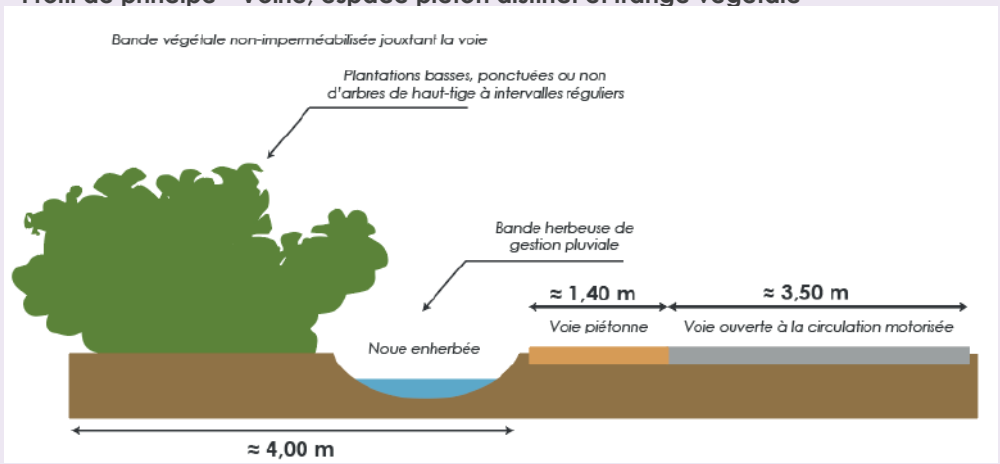
Noue enherbéé accompagnée d'un merlon planté



Illustrations* : Voirie et gestion des eaux pluviales

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

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



Source : fiches techniques (ADOPTA)



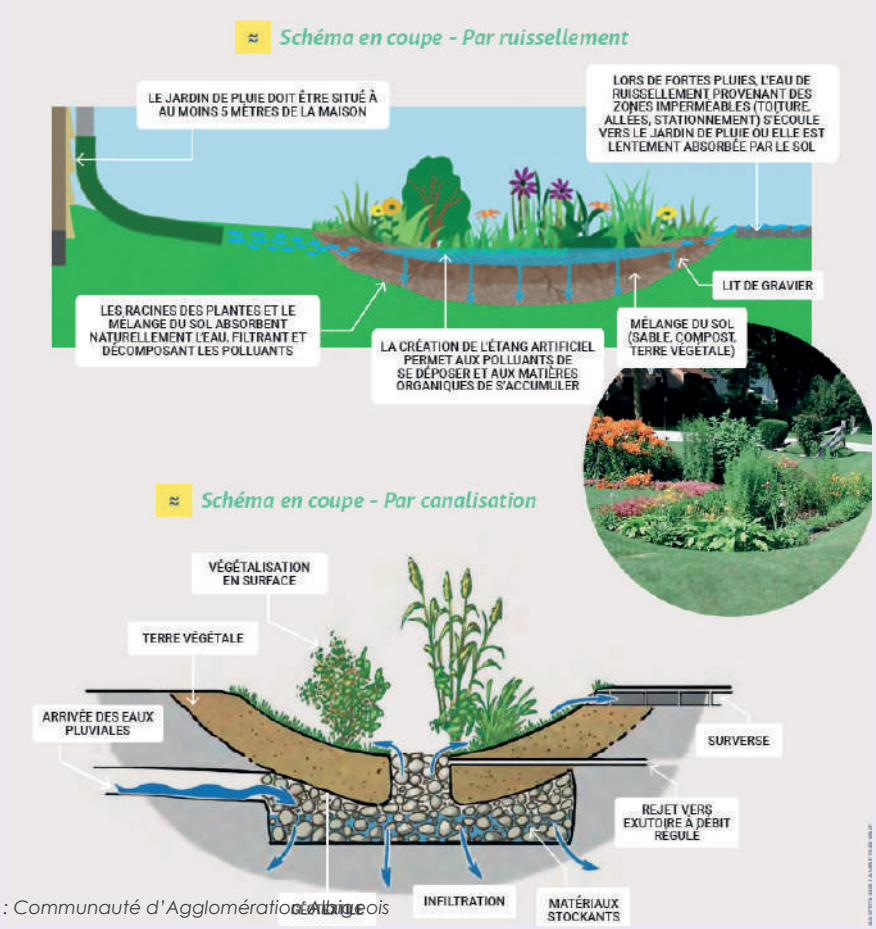


Terre végétale peu argileuse(min 30cm)

Illustrations* : Le jardin de pluie

Les Jardins de Pluie répondent aux enjeux environnementaux de valorisation de l'eau en lien avec le changement climatique et la préservation de la ressource en eau. L'objectif principal est de récupérer les eaux s'écoulant des espaces imperméable afin de les stocker brièvement et que celles-ci s'infiltrent dans les nappes, s'évapotranspire ou s'évacuent à débit régulé vers les sources les plus proches. On permet une gestion quantitative de ces eaux pluviales.

Le Jardin de Pluie est une technique alternative de gestion des eaux pluviales en milieu rural et en zone urbaine. Aménagement paysager, il est composé d'un lit de pierres et de plantes palustres ou aquatiques. Son rôle principal est de récupérer les eaux provenant de la pluie dans le but de les réutiliser à une fin plus utile. Concrètement, le jardin de pluie se présente sous la forme d'une dépression plus ou moins profonde. Celle-ci récupère l'eau de pluie excédentaire qui s'assèche progressivement évitant par conséquent les inondations.



Source : Communauté d'Agglomération Cambrésis

LES PLANTATIONS

A – LES HAIES

ESPRIT : Séparation des espaces, corridor écologique, filtre hydraulique, brise vent et protection des sols... la haie joue de multiples rôles. Dans les futures opérations, nous insisterons notamment sur l'intérêt de la haie pour traiter les franges urbaines au contact de l'espace agricole ouvert dans l'esprit de la Charte « Riverains » et des zones de non traitement. Cette haie dite « bocagère » qui se compose d'essences rustiques adaptées à un contexte de campagne se distingue de la haie d'ornement plus adaptée au contexte urbain que l'on peut retrouver au cœur des futures opérations d'ensemble.

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

RECOMMANDATIONS :

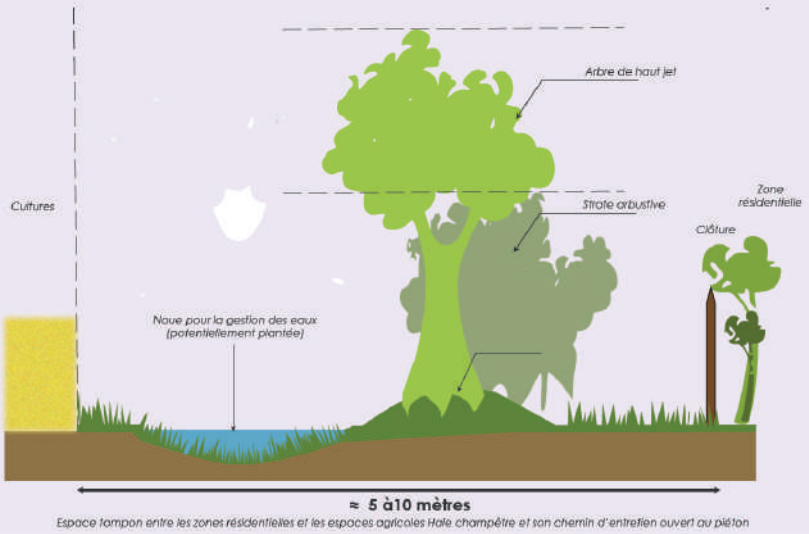
- **Adapter le parti-pris de plantations en fonction du rôle attendu de la haie et du contexte dans lequel elle s'insère ;**
- **Étudier chaque site d'implantation avec soin afin de déterminer exactement les essences à planter.**
- **Planter dans la continuité et en cohérence avec les haies bocagères environnantes pour reconstituer ou renforcer les corridors écologiques et les rendre moins vulnérables ;**
- **Pour la haie en frange urbaine prévoir une surface suffisante (minimum de 5 mètres) pour la plantation et son entretien ;**
- **Opter pour une logique de pré-verdissement comme pour les espaces verts des futures opérations d'ensemble afin de mettre en place la « trame verte » ou « végétale » en amont des aménagements.**
- **La composition de la haie :** La haie (tout comme le bosquet) doit être pluri-stratifiée, autrement dit composée au minimum de deux strates parmi les strates sous-arbustive (herbacées), arbustive et arborée. De même, la haie doit se composer de plusieurs essences. Les haies à caractère monospécifique seront donc proscrites tout comme celles composées d'essences sensibles aux maladies et peu adaptées au contexte local, tel que le Thuya, le Cyprès de Leyland ou le Laurier palme. **Chaque haie nouvelle doit donc être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, en référence aux listes éditées par le conservatoire régional des espaces naturels de la région (https://obv-na.fr/vegetalisation/choix_especes) Il s'agit ainsi de proscrire les essences exotiques, sensibles au gel, envahissantes ou encore allergisantes et de préférer des essences locales et rustiques, plus résistantes. (cf composition ci-dessous) :**

- **La strate arborée** sera prioritairement composée du Chêne pédonculé, Noyer, Cerisier à fruits, Erable champêtre, Charme, Merisier ou encore de l'Erable de Montpellier, Orme champêtre, selon humidité du sol.

- **La strate arbustive** sera composée en priorité du Noisetier, Charme, Prunier mirobolant, Sureau, Pommier (reine des reinettes) Eglantier, Prunellier, Viorne aubier et lantane, Troène commun, Cornouiller sanguin, Cornouiller mâle, Genévrier commun, Bourdaine, Camerisier à balais, Aubépine, Chèvrefeuille, Buis, Fusain d'Europe, Houx, If, Groseillier commun, Cerisier Sainte-Lucie, Néflier, Cognassier, Nerprun purgatif…

- **La strate herbacée,** constituant généralement une banquette en appui des éléments de haut-jet, sera composée d'un cortège de graminées et fleurs sauvages afin de favoriser le développement de l'entomofaune. La gestion préconisée sera une fauche annuelle tardive, par temps chaud et ensoleillé.

Principe de haie au contact de l'espace agricole cultivé



Espace tampon entre les zones résidentielles et les espaces agricoles Haie champêtre et son chemin d'entretien ouvert au piéton



La haie pluri-stratifié permet un couvert dense sur une portion faible de terrain et créer une transition entre les typologie d'espace. Filtrante, elle se joint généralement avec une noue et un sentier piéton permettant son entretien.



La haie champêtre est quant à elle une haie multispécifique plutôt basse permettant de créer des transition antre les espaces urbains.

B – LES ARBRES

ESPRIT : Tout comme les haies, les arbres contribuent à la biodiversité (au maintien de la diversité des espèces végétales et animales), à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, etc.

Mais les arbres protègent aussi du soleil et du vent, filtrent les vues et agrémentent les jardins et les parcs.

Par ailleurs, les arbres de haut-jet jouent un rôle aussi important dans l'espace naturel, où isolés ils constituent des repères et des niches écologiques, qu'en milieu urbain où disposés en mail ou à l'alignement, ils aident à qualifier les espaces notamment l'espace public et les voies structurantes qu'ils couronnent.

CHAMP D'APPLICATION : Cette OAP concerne en particulier le secteur 1AUh ainsi que les arbres, parcs et jardins repérés au plan de zonage.

ORIENTATIONS : Là encore, il est important de planter des essences « locales » en fonction de la qualité des sols. Ces dernières sont variées :

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

Quelques exemples de plantations

Noyer





Chêne vert



Chêne pédonculé

L'arbre qui structure l'espace

Le mail qui marque une entrée ou conforte une voie principale...



L'allée plantée qui assure une transition, sert de repère et protège...



C – LE FLEURISSEMENT

ESPRIT : Le fleurissement le long des chemins, des façades et des murs de clôture favorise le développement de la biodiversité. Il permet aux habitants de s'approprier leur environnement proche et d'améliorer le cadre de vie. Enfin avec l'interdiction de l'usage des produits phytosanitaires, en permettant de limiter l'entretien des kilomètres de voiries et de trottoirs, le fleurissement devient aussi une source d'économie pour les collectivités.

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

RECOMMANDATIONS :

- **Conserver les plantations spontanées de rue ;**
- **Dans les futures opérations, ne pas hésiter à fleurir les pieds de murs et les espaces communs (placettes, espaces verts...) ;**
- **Bannir les essences exotiques, sensibles au gel,**
- **Préférer des essences locales et rustiques, plus résistantes** : Arabis, Vergerette, Giroflées, Violette odorante, Lamier blanc, Campanule des Carpates, Marjolaine commune, Armoise, Thym serpolet, Iris, Oeillet, Valériane, Géranium vivace, Rose tremière, Verveine officinales, Sallcaire, Euphorbe, Camomille romaine, Lavande, Marguerite commune, Origan, Primevère officinales, Coquelicot, Bourrache, Oyat, Brome stérile, etc.



Bourrache



Camomille romaine



Valériane rose et Acanthe



Œillet d'Inde



Violette



Campanules et Graminées

2. MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

ESPRIT : Pour contribuer à la lutte contre les pollutions atmosphériques ou encore en vue d'économiser l'espace et de valoriser le cadre de vie, il s'avère important de proposer des alternatives au tout automobile notamment pour les déplacements de courte distance et de réduire la place de la voiture au sein des futures opérations.

CHAMP D'APPLICATION : Cette OAP concerne la zone A Urbaniser «AU».

RECOMMANDATIONS SUR LA VOIRIE :

- **Réduire le nombre d'accès individuel sur les voies à la périphérie des grandes opérations au profit d'accès groupés sécurisés et échanger avec le Département en amont de chaque projet desservis par des voies départementales.**

- **Privilégier l'aménagement de voies de dessertes principales traversantes**, se raccordant aux voies périphériques pour éviter de créer des quartiers en impasse « auto-centrés » et assurer la fluidité des déplacements.

- **Limiter les impasses et « raquettes » de retournement** sauf s'il s'agit d'aménagements temporaires (en attente d'une deuxième tranche ou d'une future opération), si les services (comme le SDIS) l'exigent ou si cela découle d'un parti d'aménagement visant effectivement à réduire la place de la voiture au sein du futur quartier. Dès lors, si le contexte le permet, une continuité douce dans le prolongement de l'impasse pourra à minima être exigée afin de garantir la fluidité des déplacements (piétons et cycles) inter-quartiers et la perméabilité du tissu.

- **Hiérarchiser les voies en adaptant leur gabarit et la largeur des chaussées** aux flux et à leur fonction (desserte principale, secondaire, voie en double sens ou en sens unique, circulation des bus) tout en prenant en compte les exigences du SDIS et des services compétents en matière de transport ou de collecte des déchets ménagers ;

- **Consulter les services du SDIS et les services compétents en matière de collecte des déchets ménagers et des réseaux** en amont de tout projet sur l'organisation de la desserte de chaque opération.

RECOMMANDATIONS SUR LE STATIONNEMENT VISITEURS :

- **Créer des poches de stationnements visiteurs,** c'est à dire regrouper les stationnements à hauteur de places ou de placettes (espaces communs) afin d'éviter leur dispersion le long de toutes les voies de desserte et ainsi réduire l'impact de l'automobile sur l'espace public;

- En cas d'opération mixte (habitat, équipements, services...) mutualiser les aires de stationnements pour économiser l'espace ;

- **Privilégier des aires de stationnements perméables pour tout ou partie et les accompagner d'un traitement paysager.**

- **Anticiper sur les besoins de bornes de recharge pour les véhicules électriques.** Il n'existe pas d'obligation en la matière pour le moment pour les opérations de type lotissement, mais les aménageurs sont invités à anticiper pour qu'à court terme des bornes puissent être mises en place à hauteur des stationnements visiteurs.

RECOMMANDATIONS SUR LES DÉPLACEMENTS DOUX :

- **Promouvoir les déplacements doux** en aménageant des cheminements sécurisés clairement identifiés au sein de chaque opération. Il pourra s'agir de chemins en site propre c'est-à-dire en retrait des autres circulations, ou de voies partagées véhicules/piétons/cycles...

- **Se connecter aux liaisons douces ou chemins existants environnants dans un souci de continuité et de fluidité des déplacements ;**

- **Prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite ;**

- **Prévoir des stationnements vélos à hauteur des espaces communs dans les grandes opérations ainsi que dans les immeubles collectifs.**

A – VERS UNE COMPOSITION PLUS DENSE...

ESPRIT : La densité s'exprime par un travail sur la forme urbaine qui participe à rompre l'homogénéité et la monotonie de bon nombre de quartiers pavillonnaires découlant d'opérations 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 ou les constructions tendent à se banaliser. Cette monotonie joue un rôle majeur sur la perception de notre quotidien. Les futurs quartiers ont ainsi vocation à contribuer davantage à la qualité du cadre de vie via notamment des ambiances différentes, de vrais jardins, des constructions plus diversifiées et évolutives avec une variété de fonctions, d'usages et de pratiques.

CHAMP D'APPLICATION : Cette OAP concerne les zones Urbanisées «U» et A Urbaniser «AU» du présent PLU.

RECOMMANDATIONS :

- **Raisonner la densité avec les espaces publics des nouveaux quartiers** : Les fortes densités bâties participeront à dessiner et affirmer les lieux publics (places, placettes, entrée de quartier...) ou encore à profiler de véritables rues à l'image des bourgs anciens. La densité aide à donner du sens et à caractériser les espaces. Un espace central ou une place sera donc plus propice à de la densité qu'un espace périphérique.

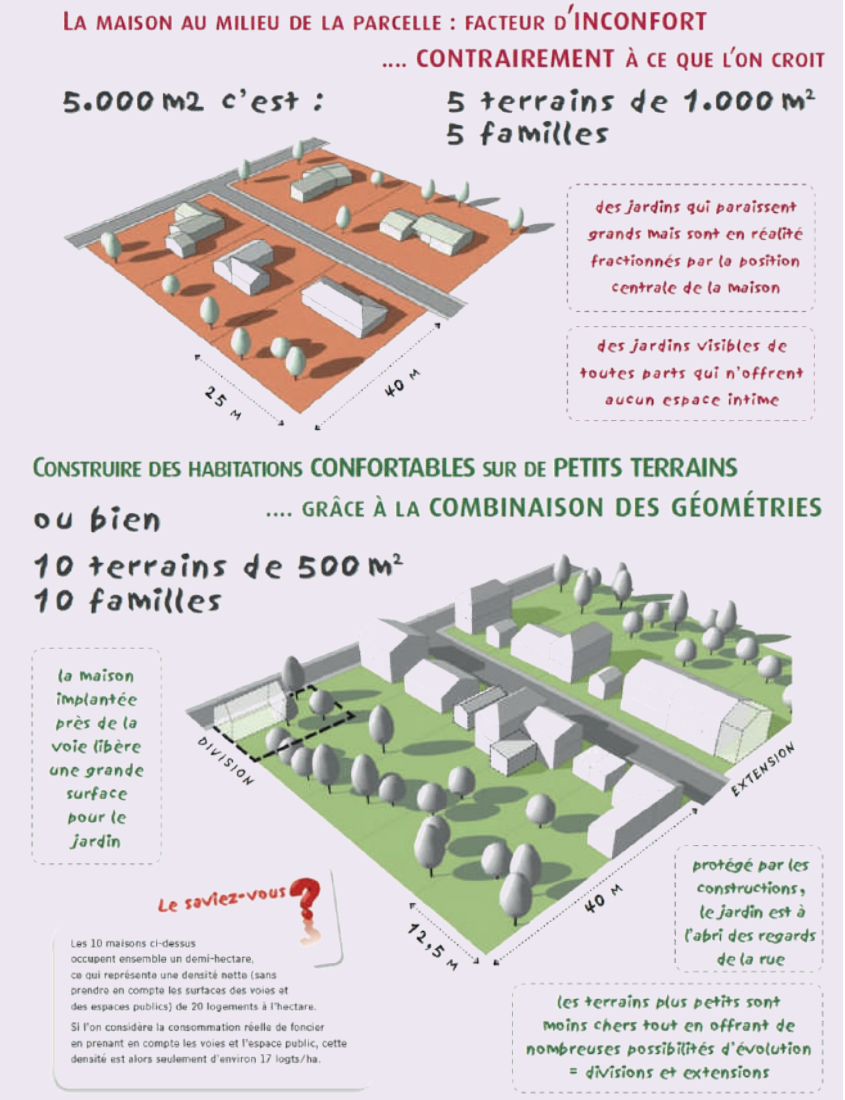
- **Laisser une large place au végétal** : Dans les opérations les plus denses, **les espaces verts sont essentiels pour de nombreuses raisons (gestion des eaux, îlot de fraicheur, valeur paysagère voire nourricière, usage récréatif...).**

- **Privilégier les parcelles en lanière et implanter davantage les constructions à l'alignement et en continuité ou semi continuité** (par le garage) pour optimiser l'espace, faire des économies d'énergie et libérer des vrais espaces de jardins (plantés) en profondeur.

- Dans les opérations de plus de 20log/ha brute, **privilégier les constructions en hauteur, (R+1, R+1+combles voire R+2 en fonction du contexte urbain)** pour optimiser l'espace.

- **Opter pour de nouveaux types d'habitat** (cf habitat intermédiaire page suivante).

Source : extrait document «Quelle densité pour quelle qualité en Poitou-Charentes ?», DREAL Poitou-Charente



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

B – ... AVEC DES LOGEMENTS ADAPTES

ESPRIT : La densité qui se traduit par une réduction de la taille des parcelles implique de mieux réfléchir l'implantation des constructions et remet en question la maison individuelle en plein cœur de parcelle qui ne peut plus demeurer l'unique modèle de développement résidentiel.

D'ailleurs, le parc de logements doit être diversifié pour accompagner la mobilité résidentielle des habitants en leur offrant un habitat adapté à chaque étape de leur vie.

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

RECOMMANDATIONS :

Penser l'implantation dans un souci :

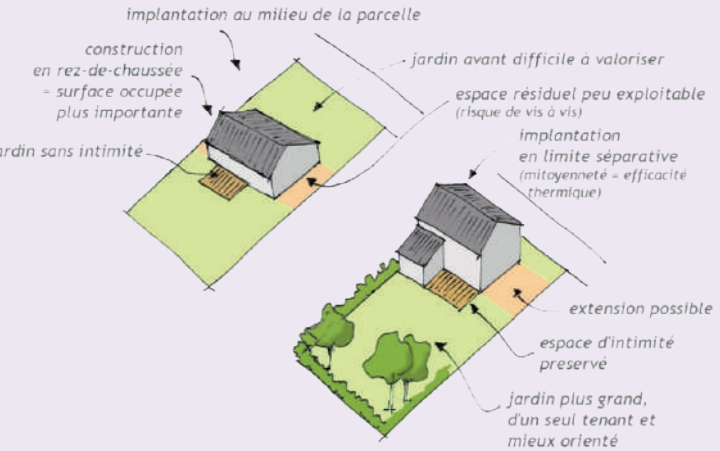
- de performance énergétique ;
- d'harmonie avec le tissu des bourgs et hameaux anciens (pour conserver des effets de rue, des jardins en coeur d'îlot...);
- de courtoisie solaire (attention au masque d'ombre),
- de réduction des vis-à-vis entre les bâtiments et ainsi d'intimité.
- d'optimisation d'espace sur la parcelle (pour se donner des possibilités d'évolutions via des extensions, des annexes) ;

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

Exemple d'implantations favorables

Une implantation en harmonie avec l'existant et réfléchie pour une construction évolutive





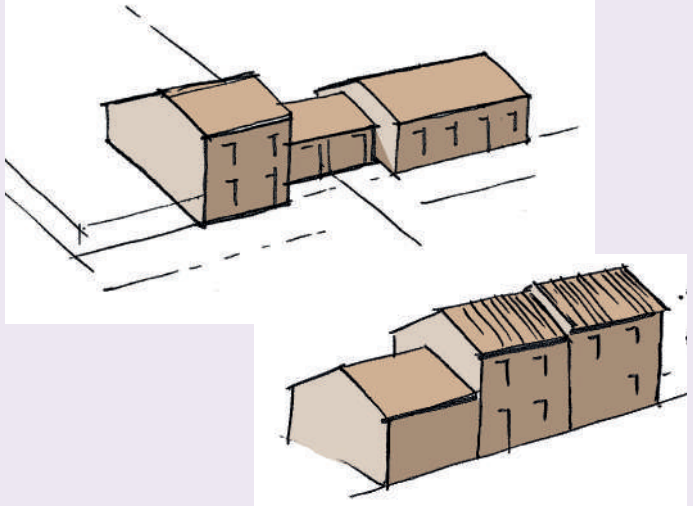
Source : Quelle densité pour quelle qualité urbaine en Poitou-Charentes ?», *DREAL Poitou-Charentes*

L'habitat intermédiaire comme alternative au modèle pavillonnaire

,L'habitat intermédiaire (ou semi-collectif) est une forme hybride entre l'habitat individuel et collectif. Ne dépassant pas les 3 étages avec une superposition des logements, il élimine les espaces communs de l'habitat collectif (cages d'escaliers, couloirs) en conservant un principe d'accès extérieur individualisé au logement ainsi que des espaces extérieurs privatifs (grande terrasse ou balcon, loggia, patio, jardin). Il permet d'atteindre des densités plus fortes au delà de 20 log/ha tout en participant à diversifier l'offre en logements (plus petits logements mieux adaptés pour de jeunes ménages ou des seniors...).

Cet habitat peut ainsi permettre d'accompagner la mobilité résidentielle des habitants en offrant des logements adaptés à chaque étape de leur vie.

Source : Agence U



4. LE BÂTI TRADITIONNEL

ESPRIT : Le territoire se caractérise par la présence d'un habitat traditionnel typique de la Saintonge.

Il s'agit d'une maison avec une volumétrie 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 (28 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.

Par ailleurs cet habitat présente pour particularité de souvent s'implanter à l'alignement de l'espace public ou autour de petits espaces communs appelés des querreux où se trouvaient le puits, le four...

L'objectif consiste donc à valoriser ce patrimoine urbain et architectural et éviter qu'il ne soit altéré par des travaux d'entretien, de restauration ou de transformation.

Maison saintongeaise, Rue des Marchegays (bourg)



CHAMP D'APPLICATION :

Cette OAP concerne les constructions traditionnelles anciennes et notamment celles identifiées en éléments de paysage bâtis en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (se référer à la pièce 4.3 du présent PLU).

Ces orientations ne s'appliquent pas aux constructions ayant perdu leur identité architecturale de manière irréversible et à l'habitat moderne.

RECOMMANDATIONS :

Implantation des maisons rurales et des maisons de bourg

- Respecter l'implantation à l'alignement du domaine public ou de l'espace commun (rue, querreux) ; Si la maison n'est pas construite à l'alignement, le profil de la rue est dessiné par des murets qui renferment une petit cour d'entrée...
- Conserver les murets de clôtures en pierre assurant la continuité bâtie sur la rue et profilant l'espace public ;
- Conserver les plantations spontanées de rue et les arbres hautes tiges.

Les couvertures

- En cas de restauration, respecter la volumétrie originelle - la toiture est traditionnellement à deux pans de faible pente (28 à 32%) ou à quatre pans pour les maisons bourgeoises à étage.
- Respecter la couverture d'origine c'est à dire les tuiles « canal » ou les ardoises pour les maisons de maître. Ne pas créer de débord de toit en pignon, ni de fermettes débordantes avec encoffrement bois ou PVC.
- Utiliser de préférence des tuiles anciennes ou d'aspect similaire et dans tous les cas, respecter les tons d'origine.
- Conserver les épis de faîtage.

Les façades

Pour les murs en moellons :

- Restaurer les joints avec des mortiers de chaux et de sable, les joints ne sont ni saillants ni rentrants mais au nu des moellons.
- Respecter les couleurs traditionnelles et d'origine des enduits locaux à la chaux, lesquels sont claires de ton pierre locale ou sable (pas de rose, ni d'ocre). En outre, l'enduit recouvrant la maçonnerie est fin et vient au nu des baies et des chaînages d'angle.

Pour l'entretien de la pierre de taille :

- Éviter le sablage et le chemin de fer, préférer des procédés doux (eau sous faible pression et brosse douce), les joints sont au nu des pierres afin d'éviter toute stagnation des eaux de ruissellement.
- Conserver les détails et les modénatures (corniches, encadrements des ouvertures, appuis ...)

Les ouvertures et les vérandas

- Respecter l'ordonnancement des ouvertures et leur proportions verticales,
- Privilégier la création de nouvelles baies plutôt que l'élargissement des baies existantes,
- Profiter des grandes ouvertures déjà existantes (portes de granges ou de dépendances) et y installer des menuiseries adaptées (porte à lames de bois verticales ou baie vitrée découpée verticalement),
- Privilégier les nouveaux percements au niveau des façades arrières, de moindre impact depuis le domaine public,
- Adapter la véranda à l'architecture de la maison (volumétrie, matériaux, couleurs). Les vérandas en façade sur rue ou façade latérale ne sont pas conseillées, sauf si elles s'intègrent harmonieusement à l'ensemble du bâtiment et sont positionnées en lien avec les baies existantes.
- Les ouvertures en toiture quant à elles, s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit.

Attention aux éléments techniques et standardisés !

- Éviter la pose d'éléments standards (fenêtres et volets roulants en plastique, portes standardisées...) synonyme de perte d'identité,
- Se méfier de l'ajout d'éléments de bardage (le plus souvent en plastique) générant une banalisation des constructions par l'utilisation sur de grandes surfaces d'un matériau réfléchissant et non recyclable et imperméabilisant des façades anciennes qui ont besoin de respirer (problème d'humidité à l'intérieur du bâti).
- Ne pas recourir à des matériaux non adaptés au bâti ancien (par exemple, l'enduit ciment qui rigidifie le bâti et l'empêche de respirer),
- Réfléchir à l'implantation des éléments techniques (panneaux solaires, antennes paraboliques, pompes à chaleur...) comme une composante architecturale de la construction. Les éléments techniques doivent en outre être le plus discrets possible depuis le domaine public.

5. LE DÉFI ÉNERGÉTIQUE

ESPRIT : Qu'il s'agisse de projets de constructions neuves ou de rénovation, l'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal accolé ou attenant à celui-ci, doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière et ne pas perturber l'harmonie d'ensemble du bâtiment et l'environnement où il s'implante.

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

RECOMMANDATIONS :

Pour tout dispositif, tenir compte des facteurs suivants :

- L'orientation des façades,
- La proportion et la dimension des dispositifs,
- Leur insertion et position au regard du domaine public pour en réduire l'impact visuel,
- Le respect des ambiances – attention à l'accumulation des éléments techniques,
- Les co-visibilités et les vis-à-vis avec les habitations proches ;
- Les potentielles nuisances (sonores, ombres portées...).

Orientations pour l'installation de panneaux solaires et/ou photovoltaïques

- Éviter d'installer des panneaux solaires sur la toiture principale des maisons traditionnelles au profit des annexes ;
- Privilégier le projet le moins visible depuis le domaine public et depuis les vues lointaines ;
- Pour une insertion discrète, sur l'ancien, implanter les panneaux solaires en saillie, sur la partie inférieure de la toiture, parallèlement à la pente existante du toit.
- Positionner les panneaux de manière à éviter un découpage excessif peu esthétique de la couverture ;
- Localiser les panneaux en composition harmonieuse avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes et proportions des ouvertures). Privilégier la pose de panneaux de format rectangulaire.

Orientations pour les éoliennes domestiques

- Éloigner les éoliennes domestiques des constructions d'habitation voisines : L'implantation doit respecter une distance par rapport à la limite séparative du voisinage, égale à lla moitié de sa hauteur.
- Avant d'installer une éolienne, il est recommandé de réaliser une étude des vents (vitesse, stabilité en direction, absence de turbulences par exemple), des effets d'ombrage et d'obtenir un accord des voisins.

BONNES PRATIQUES POUR L'INTÉGRATION DES DISPOSITIFS SOLAIRES

EN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

les possibilités et les conditions d'implantations sont définies dans le règlement du SPR

→ Se rapprocher de la commune pour prendre connaissance du règlement.

EN PÉRIMÈTRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

CONTEXTE D'IMPLANTATION

CENTRE ANCIEN	FAUBOURG	QUARTIER PAVILLONNAIRE	ZONE D'ACTIVITÉ	ZONE AGRICOLE ZONE NATURELLE
				
Lieu ou édifice avec forts enjeux patrimoniaux ou historiques.	Ensemble urbain cohérent ou en continuité avec le centre ancien.	Enjeux architecturaux réduits mais impact sur la valeur d'ensemble à évaluer.	Enjeux architecturaux faibles mais impact urbain sur les perceptions depuis les grands axes de circulation et dans les entrées de ville.	Paysage et bâti ruraux préservés à respecter.

OBJECTIFS

CENTRE ANCIEN	FAUBOURG	QUARTIER PAVILLONNAIRE	ZONE D'ACTIVITÉ	ZONE AGRICOLE ZONE NATURELLE
Protéger ce qui participe de l'attractivité d'un lieu et générateur de richesse.	**Intégrer** le projet en l'adaptant aux caractéristiques du bâti.	**Favoriser** des installations discrètes dans les vues d'ensemble.	**Valoriser** les surfaces artificialisées par un développement massif.	**Inventer** des projets accompagnant les éléments constitutifs du paysage.

POINTS DE VIGILANCE

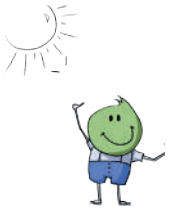
CENTRE ANCIEN	FAUBOURG	QUARTIER PAVILLONNAIRE	ZONE D'ACTIVITÉ	ZONE AGRICOLE ZONE NATURELLE
Maintenir l'homogénéité du paysage et des matériaux **Préserver la qualité architecturale** du bâti ancien	**Maintenir l'homogénéité** du paysage et des matériaux **Préserver la qualité architecturale** du bâti ancien	**Assurer une bonne disposition** des panneaux sur la toiture	Aucun	**Préserver la qualité architecturale** du bâti ancien et des formes traditionnelles

PRINCIPES ET EXEMPLES DE SOLUTIONS ENVISAGEABLES

CENTRE ANCIEN	FAUBOURG	QUARTIER PAVILLONNAIRE	ZONE D'ACTIVITÉ	ZONE AGRICOLE ZONE NATURELLE
► Implantation non visible depuis l'espace public ► Pose au sol en cœur d'îlot ► Pose sur annexe en cœur d'îlot	► Limiter l'impact visuel ► Implantation sur la longueur de la toiture sur le tiers inférieur ou supérieur de la toiture ► Utilisation de panneaux de même teinte que la toiture existante	► Privilégier une pose lors de la création d'un auvent ou sur auvent existant ► Privilégier une pose en bord inférieur de toiture ► Privilégier une pose sur une annexe de la construction principale ► Privilégier une pose alignée avec les ouvertures ► Privilégier une pose au sol	► Développer l'implantation sur les toitures des bâtiments à caractère industriel ► Développer l'implantation en ombrière sur les parkings ► Privilégier la pose sur bâtiments existants dans les ZAC	► Limiter l'impact dans le paysage ► Eviter la covisibilité avec les éléments remarquables (paysage, bâti….) ► Eviter les hangars industriels avec toiture asymétrique couverte de panneaux photovoltaïques

EXEMPLES DE SOLUTIONS ENVISAGEABLES

Source : extrait « fiche pratique panneaux solaires », *Architectes des bâtiments de France de Nouvelle-Aquitaine*



CENTRE ANCIEN

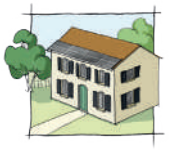


pose au sol ou sur annexe en cœur d'îlot

FAUBOURG



Utilisation de panneaux de même teinte que la toiture

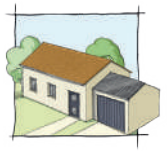


pose sur la largeur de la toiture sur le tiers inférieur

QUARTIER PAVILLONNAIRE



pose lors de la création d'un auvent ou sur auvent existant



pose sur une annexe de la construction principale

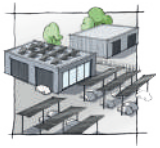


pose alignée avec les ouvertures



pose au sol

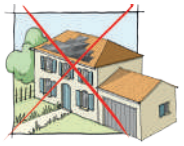
ZONE D'ACTIVITÉ



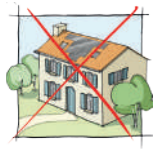
pose en ombrière sur parking ou sur toiture



pose au milieu de la toiture



pose au milieu d'une toiture à 4 pans



pose aléatoire

À ÉVITER



6. LES CLÔTURES

ESPRIT : La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public, entre les espaces urbains et les espaces agro-naturels et joue donc un rôle important dans la perception et la lecture des paysages. De même, la clôture est un outil pour conserver et créer des continuités faunistiques et/ou floristiques et joue un rôle environnemental dans sa capacité de brise-vent ou encore de gestion des eaux pluviales.

En outre, si les clôtures au contact des espaces agricoles et naturels doivent permettre de gérer une transition en privilégiant le végétal notamment la haie bocagère (doublée ou non d'un grillage...) qui assure un effet d'écran paysager et de corridor (cf. orientation sur les plantations), les clôtures au sein de l'espace urbanisé, doivent davantage garantir l'intimité et dans certains cas assurer la continuité du bâti pour respecter ou dégager un effet de rue. C'est alors l'harmonie de la clôture avec le tissu urbain environnant. La clôture végétale n'est pas proscrite mais c'est l'ambiance des lieux qui prime.

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

RECOMMANDATIONS : Pour commencer, il est rappelé que la clôture n'est pas obligatoire !

- Choisir une clôture en harmonie avec l'ambiance des lieux ;
- Éviter la multiplicité des matériaux ;
- Rechercher la simplicité des formes et des structures ;
- Conserver et/ou restaurer autant que possible les murs de pierre existants ;
- Ne pas laisser les murs en parpaing brut mais les enduire d'un ton similaire à celui de la construction principale ;
- Penser à la circulation de la petite faune en laissant de petits passsages (hérissons, lapins, écureuils, lézards, crapauds...)
- Éviter de générer des contraintes en termes de visibilité (sécurité routière).
- Proscrire le recours à tous les matériaux précaires et de moindre qualité d'aspect (ex : bâche)
- Ne pas oublier d'intégrer les éléments techniques (portillon, portails, boite aux lettres) à l'ensemble de la clôture, qu'elle soit végétale ou en dure.

Quelques contre-exemples et exemple



Construction générant un effet d'intrusion dans l'espace agricole : La clôture n'est pas obligatoire mais une clôture végétalisée permet notamment de protéger vis à vis des terrains cultivés et facilite l'insertion paysagère des constructions.



Le simple grillage ne permet pas de valoriser ni l'habitat, ni les paysages. Le végétal accompagnant les grillages ou même les murs présentent un intérêt pour assurer l'intimité de l'habitat, filtrer les vues mais également pour la biodiversité et la petite faune qui peut y grimper.



Noir ou anthracite ne fait pas partie de la palette de couleur de la haute saintonge. Le grillage rigide fait référence aux zones d'activités. Le PVC a peu de durabilité face au vent.



Mur en parpaing brut : un élément perturbateur. La clôture participe à la qualité des espaces communs. Une clôture qui n'est pas finie ou mal choisie peut altérer fortement la qualité d'un quartier.

Haie pluristratifiée camouflant une zone d'activités



Frange d'une opération de lotissement récente

