Commune de Sepmes

Département d'Indre et Loire

Commune de Sepmes
Place de l'Eglise
37800 SEPMES

Elaboration du PLU : 22 Janvier 2008
Mise en compatibilité LGV : 19 Octobre 2012



Orientations d'aménagement et de programmation

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation de la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme par le conseil municipal du 2 septembre 2026
La Maire Régine Rezeau

Préambule.....3
1. OAP thématiques.....4
1.1. OAP Patrimoine..... 4
1.1.1. Typologies de bâti..... 5
1.1.2. Entretien et restauration..... 10
1.1.3. Extension du bâti..... 15
1.1.4. Nouvelle construction..... 19
La particularité de l'habitat troglodytique.....20
1.2. OAP Adaptation au changement climatique.....21
1.2.1. Energies renouvelables..... 21
1.2.2. Lutte contre les îlots de chaleur.....22
1.2.3. Gestion des eaux pluviales..... 23
1.3. OAP Mobilité.....30
1.3.1. Généralités.....30
1.3.2. La voirie..... 31
1.3.3. Le stationnement..... 34
1.3.4. Les modes actifs..... 36
1.4. OAP Adaptation au vieillissement de la population..... 37
1.4.1. Mobilité.....37
1.4.2. Mobilier urbain et signalétique..... 39
1.4.3. Habitat..... 40
1.5. OAP Densification..... 42
1.5.1. Implantation sur la parcelle.....43
1.5.2. Dessertes et accès..... 44
1.5.3. Composition urbaine et paysagère.....45
1.5.4. Enjeux architecturaux et environnementaux..... 46
1.6. OAP Clôture..... 47
2. OAP sectorielles..... 49
2.1. Rue du Saut du Loup.....50
2.2. Secteur Rue du Stade.....52
2.3. Secteur Rigaudières..... 54
2.4. Extension/Création d'un équipement public..... 56
2.5. Rue du 8 mai..... 58

Préambule

Rendues obligatoires depuis la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) les OAP font partie des éléments constitutifs du Plan Local d'Urbanisme avec : « un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes » (art. L. 123-1 du code de l'urbanisme devenu art. L. 151-2 au 1er janvier 2016).
Les OAP sont des orientations et non des règles. Elles complètent et clarifient le règlement écrit défini dans le Plan local d'Urbanisme par des recommandations et des principes d'aménagement. Elles ont un rapport de compatibilité et non de conformité.
Leur forme peut différer d'OAP sectorielle avec un secteur délimité et précis à OAP thématique sur un thème et s'appliquant à l'ensemble du territoire communal.

- Pour chaque dépôt de permis construire les calculs concernant la gestion des ilôts de chaleur et la gestion des eaux pluviales sont à intégrer.
- L'obligation de réaliser des aménagements pour la préservation des lisières et des corridors écologiques s'applique pour chaque Déclaration Préalable qui concerne les clôtures concernés.

1. OAP thématiques

1.1. OAP Patrimoine

Objectifs et enjeux

L'OAP thématique « patrimoine » doit permettre de révéler et valoriser la richesse et les qualités propres au patrimoine bâti local et accompagner son évolution qualitative. L'OAP cherche à :

- garantir l'entretien, la préservation, la conservation et la mise en valeur du patrimoine,
- considérer le patrimoine dans sa contribution aux paysages, à la cohérence architecturale et à la qualité de vie des différents quartiers,
- favoriser et encourager des objectifs qualitatifs.

La commune de Sepmes dispose d'un tissu architectural, urbain et paysager de qualité, qu'il est nécessaire de conserver et de valoriser. Cette OAP Patrimoine a pour but de donner des clefs de lecture et des outils pour favoriser le maintien et la conservation de cet ensemble patrimonial.

Ce document vient en appui des autres dispositifs présents sur le territoire communal dont le règlement du Plan Local d'Urbanisme mais aussi le périmètre d'intervention des architectes des bâtiments de France destiné à la protection, la conservation et la mise en valeur des monuments historiques de la commune :

- le Château classé par arrêté du 26 mai 1977 et son bâtiment des communs inscrit par arrêté du 26 mai 1977 aux Monuments Historiques avec une protection totale de l'ensemble,
- l'Église paroissiale Notre-Dame inscrite aux Monuments Historiques par arrêté du 30 avril 2010.

Au delà du monument protégé par un dispositif et un secteur propre, la commune dispose d'un tissu bâti traditionnel que l'on peut différencier en trois typologies de construction :

- La maison de bourg
- La maison bourgeoise ou dite "de maître"
- Le bâti agricole
- L'habitat troglodytique

1.1.1. Typologies de bâti

- **La maison de bourg**

La maison de bourg est la typologie la plus observable dans le centre-bourg. Sa caractéristique principale est son implantation, à l'alignement de la rue, en mitoyenneté. Elle forme un tissu urbain continu. Généralement la façade sur rue est celle du long pan de toiture mais il peut y avoir des implantations sur rue par le pignon. Elle bénéficie souvent d'un jardin ou d'une cour à l'arrière de la construction.

Elle est le plus souvent composée de deux niveaux, le rez-de-chaussée et un étage. Elle peut aussi disposer de combles aménagés.

Elle est construite en moellons enduits et en pierre de taille. Les façades principales donnant sur rue peuvent être en pierre de taille ou en moellons enduits Les façades secondaires peuvent être en moellons enduits. L'emploi d'un enduit naturel se fait avec des teintes claires, mais jamais blanches. Les moellons ne sont pas destinés à être vus et sont enduits de chaux mélangée au sable local (hormis lorsqu'il s'agit de pierre de taille).

Les façades suivent un rythme et un ordonnancement classique. Les baies sont plus hautes que larges et on retrouve une utilisation courante de la pierre de taille en encadrement d'ouverture et en chaînage d'angles. Les lucarnes sont positionnées dans l'axe des travées. Les façades peuvent être ornées par des modénatures, parfois très travaillées et les souches de cheminées, majestueuses, sont majoritairement en brique.

Les toitures sont à deux pans avec le faîtage parallèle au long pan. Les matériaux de couverture utilisés sont la petite tuile plate de terre cuite ou l'ardoise naturelle.

L'intervention sur le bâti représentatif de l'architecture locale doit se faire dans le respect de ses particularités : composition des façades, vocabulaire architectural, nature des maçonneries et couvertures.









- **La maison bourgeoise ou maison dite “de maître”**

La maison bourgeoise ou maison dite “de maître” est observable dans le tissu bâti du centre-bourg ou dans des hameaux. Elle se détache de la composition urbaine par son gabarit, ses volumes et ses riches détails architecturaux.

Généralement construite en pierre de taille, elle peut également présenter des façades en moellons enduits. Ses volumes sont plus imposants que ceux de la maison de bourg. Elle dispose d’une toiture haute à quatre pans, en ardoise et est surmontée de hautes cheminées. L’ardoise est couramment utilisée pour une architecture plus prestigieuse, catégorie de bâtiments dans laquelle la maison bourgeoise ou dite “de maître” s’inscrit. Cependant, les toitures pouvaient également être couvertes de petites tuiles plates locales.

Cette typologie de bâtiment peut être entourée d’un mur de clôture en moellon, parfois surmontés d’une grille ouvragée en ferronnerie. Les portails et portillons s’inscrivent dans la continuité de la clôture avec un traitement en fer forgé.

Ce bâtiment par son gabarit, sa composition architecturale ou encore les matériaux de construction utilisés (pierre de taille, ardoise) avait une fonction représentative puisqu'il servait à montrer le statut social des propriétaires.

Témoin de l’histoire de la commune, à l’instar de la maison de bourg, elle doit bénéficier du meilleur traitement pour assurer sa conservation et sa pérennité au sein du tissu architectural, urbain et paysager de Sepmes.

L’intervention sur le bâti représentatif de l'architecture locale doit se faire dans le respect de ses particularités : compréhension des façades, vocabulaire architectural, nature des maçonneries et couvertures.








- **Le bâti agricole**

Présent à l'extérieur du centre-bourg, ou entouré d'autres constructions formant un hameau, le bâti agricole se compose d'un ensemble de bâtiments lié à l'activité agricole pouvant prendre différentes formes dans l'organisation du bâti en fonction des usages et de son site d'implantation (orientation, vent, relief …) :

- ❖ en carré ou en U avec une cour centrale (ouverte ou fermée),
- ❖ en linéaire.

L'ensemble comprend un bâtiment principal de type longère, réunissant un à deux logis et des dépendances utilisées pour le stockage du matériel agricole, des animaux ou encore de la production agricole.

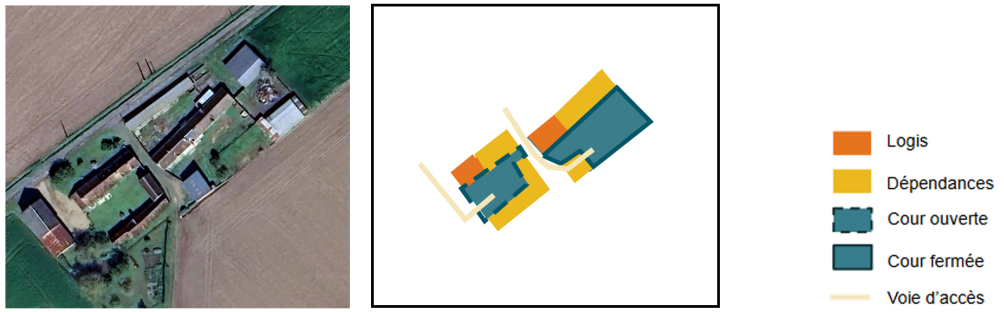
L'implantation des bâtiments tient compte de plusieurs critères : ensoleillement, protection aux vents dominants, adaptation à la topographie.

Les volumes sont simples, basés sur un plan rectangulaire. La façade du logis principal est simple et ordonnancée. Les matériaux locaux utilisés sont principalement le moellon recouvert d'un enduit à la chaux sur l'ensemble pour les façades principales ou uniquement enduit en pierre vue sur les façades secondaires. La pierre de taille est utilisée pour l'embrasure des ouvertures. Les toitures sont en petites tuiles plates et parfois surmontées de lucarnes.

Les granges et les bâtiments annexes sont constitués de matériaux simples : le moellon pour la maçonnerie, la pierre de taille ou le bois pour les embrasures des ouvertures. Les volumes peuvent être imposants en fonction de leur destination. Dans un souci de fonctionnalité, les façades ne respectent pas d'ordonnancement.
Des bâtiments récents peuvent s'ajouter au bâti traditionnel. Ils sont le plus souvent en tôles.

L'intervention sur le bâti représentatif de l'architecture locale doit se faire dans le respect de ses particularités : compréhension des façades, vocabulaire architectural, nature des maçonneries et couvertures.

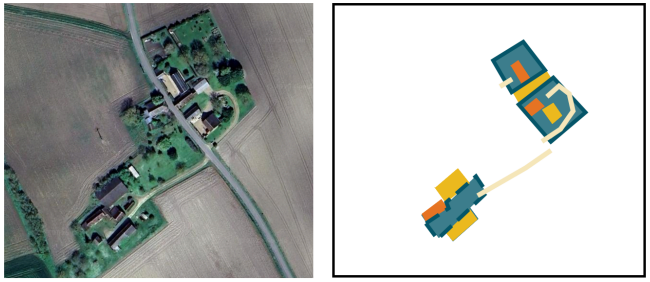
Fermes isolées avec une structure en U et une strucutre en linéaire



Ferme au sein d'un hameau avec une structure en carré



Fermes regroupées avec une structure en carré ou en linéaire et accroche du bâti sur la rue



- **L’habitat troglodytique**

La commune de Sepmes dispose sur son territoire d’un habitat troglodytique très singulier. De manière générale, ces cavités résultent de l’extraction du tuffeau pour la construction des habitations, des églises, des édifices publics et des châteaux de la Loire.
Situé dans la vallée de la Manse au nord de la commune, isolé du reste du territoire, cet habitat troglodytique se développe 4,5 kilomètres de long. Une voie étroite dessert des habitations de part et d’autre avec l’habitat troglodytique ou partiellement troglodytique côté falaise et des habitats ou des jardins en surplomb de la vallée de la Manse de l’autre côté.

*Après des siècles d’exploitation, les carrières sont délaissées au début du XXe siècle. Mais ces sites ne sont pas abandonnés pour autant : à mesure que l’extraction de la roche décline, les cavités sont reconverties en champignonnières, en caves pour la vinification et plus récemment en sites touristiques où l’on redécouvre l’histoire de ces galeries souterraines. *(1)*

L’unité de base comporte généralement une seule salle, simple boyau creusé perpendiculairement ou parallèlement au coteau. On peut également trouver des pièces en enfilade, le long de la façade rocheuse, de manière à profiter de la lumière naturelle du jour dans chaque salle. Les pièces peuvent également se superposer sur plusieurs niveaux. La paroi rocheuse sert de façade si elle a été préservée lors du creusement. Parfois, certaines maisons sont dotées d’une façade construite, venant clore la cavité d’extraction largement ouverte à l’origine. D’autres maisons encore ne sont que partiellement troglodytes lorsque leur toit en appentis abrite une extension adossée à la falaise. Chaque pièce est munie d’une porte, d’une fenêtre et d’une cheminée susceptible d’amorcer une véritable



*circulation d'air, nécessaire pour lutter contre l'humidité. La meilleure garantie contre cet inconvénient est une exposition plein sud, La paroi rocheuse constitue alors un four solaire naturel tandis que l'inertie thermique préserve la fraîcheur à l'intérieur de la maison. *(2)*

Cet habitat bénéficie de plusieurs avantages :

- *La thermorégulation naturelle: La roche offre une excellente isolation thermique. Les maisons troglodytes restent fraîches en été et retiennent la chaleur en hiver.*
- *La durabilité: Ces habitations sont incroyablement durables.*
- *L'intégration environnementale: Elles s'intègrent parfaitement dans le paysage, minimisant l'impact sur l'environnement.*
- *La résistance aux intempéries: Les maisons troglodytes offrent une protection naturelle contre les éléments, telle que les tempêtes de vent et de sable dans les régions désertiques.*

Le territoire dispose du service public *Cavités 37*, spécialisé dans le recensement et la préservation des cavités souterraines et des falaises rocheuses.
Une fiche détaillée sur *L'aménagement de l'habitat troglodytique* a été réalisée dans laquelle de nombreux conseils sont disponibles pour l'entretien, la restauration et la conservation de cet habitat singulier. Cette fiche aborde les thèmes suivants :

- L'humidité et son traitement
- L'emploi des matériaux en caves et habitats troglodytiques
- Le chauffage et la ventilation des caves troglodytes
- Problématique de conception architecturale & la lumière *(3)

Afin de répondre aux besoins de la vie moderne, cet habitat troglodytique a été complété par des annexes en débord de l'autre côté de la voie avec des plateaux pour l'accueil d'un véhicule ou encore des habitations, la partie troglodytique devenant une annexe.

La préservation de ce patrimoine avec sa structure urbaine et son paysage est donc essentielle à l'identité de la commune et du territoire tourangeau. Son adaptation au besoin nouveau de la vie moderne est également nécessaire pour maintenir cet habitat et le faire perdurer.

Comme les autres typologies de bâti identifiées sur le territoire communal, l'intervention sur le bâti représentatif de l'architecture locale doit se faire dans le respect de ses particularités : compréhension des façades, vocabulaire architectural, nature des maçonneries et couvertures.

Source :

(1) https://www.parc-loire-anjou-touraine.fr/le-territoire/architecture/les-sites-troglodytiques
(2) https://a2t.univ-tours.fr/pdf/RACF_suppl53_AAT-82.pdf
(3) https://cavites37.com/wp-content/uploads/2014/03/CS37-lettre_n-9.pdf

1.1.2. Entretien et restauration

La préservation du patrimoine bâti débute par la conservation de l'existant en s'appuyant sur sa composition, ses formes, ses matériaux, ses teintes et les techniques locales et anciennes d'entretien et de restauration.

Couverture et charpente

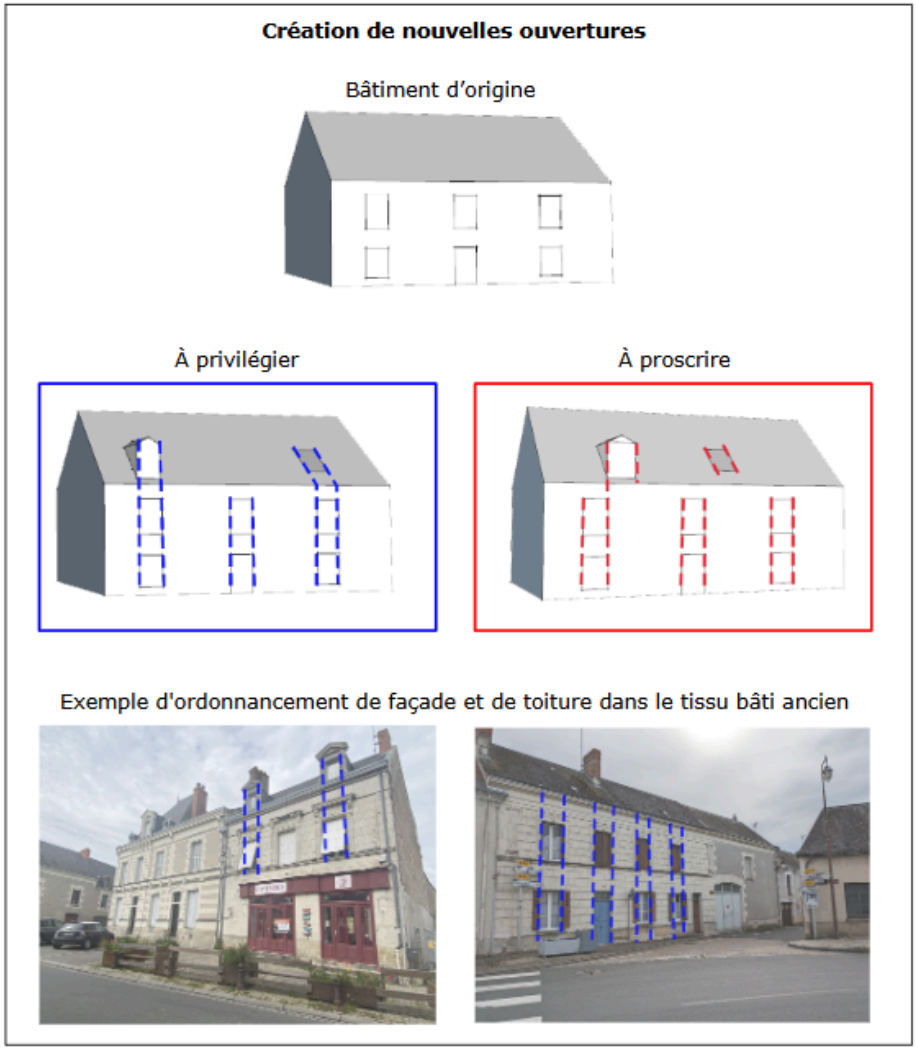
Dans le cadre d'une réfection de toiture, la préservation des formes, volumes et gabarits de toiture est primordiale, en privilégiant l'existant et dans le respect du bâti avoisinant.

L'usage de matériaux traditionnels, locaux, durables et biosourcés est à privilégier.
Toutefois, lorsque la qualité architecturale, urbanistique et environnementale du projet le justifie, des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés (exemple pour une annexe).

En cas de création de nouvelles ouvertures de toit, il est recommandé de suivre l'alignement des ouvertures existantes et de limiter leur nombre à celui des baies existantes en façade.
S'il existe déjà des lucarnes, les châssis de toit sont possibles en façade arrière, ordonnancé et encastré dans le pan de toit, sans volets roulants et plus hauts que larges. Ils doivent être positionnés en partie basse de la toiture.

L'isolation de la toiture par surélévation est prohibée, c'est pourquoi l'isolation par l'intérieur est recommandée.

L'isolation thermique par l'extérieur est à proscrire sur le bâti ancien en raison de problèmes structurels et de la perte de la qualité architecturale.



Façade et maçonnerie

En vue de la conservation et de l'entretien des façades et des maçonneries anciennes, il est nécessaire de rappeler que la pierre de tuffeau (pierre de taille) utilisée dans le tissu bâti ancien est un matériau naturel qui "respire", c'est-à-dire qu'elle évacue l'humidité venant du sol ou de l'intérieur des habitats par les parois vers l'extérieur sous forme de vapeur d'eau. Les moellons enduits, hormis la pierre de taille en embrasure des ouvertures, étaient destinés à recevoir un enduit couvrant et respirant sur l'ensemble de la façade laissant s'évacuer l'humidité. Les moellons ne sont pas apparents.

L'emploi du ciment en façade ou dans la structure de la maçonnerie empêche l'évacuation de l'humidité et la retient dans le mur ce qui nuit gravement à la structure des façades. Les façades subissent alors d'importants dégâts.

Les éléments en pierre de tuffeau doivent rester apparents et être restaurés à l'identique. Les pierres trop altérées seront restaurées par des pierres possédant les mêmes caractéristiques. Les pierres de réparation en incrustation devront avoir 8 à 12 centimètres d'épaisseur. aucun hydrofuge ne sera appliqué sur la pierre. Les joints dégradés seront repris sans être élargis à l'aide d'un mortier de chaux naturelle et de sables locaux dans une teinte proche de la pierre.

Afin de ne pas nuire aux murs et moellons enduits, un enduit à la chaux dite également chaux aérienne naturelle, sera employé.

Il est indispensable de retirer le ciment ajouté et de réparer la façade selon sa composition (moellons + enduits ou pierre de taille) afin de la restaurer et de garantir sa bonne respiration.

L'enduit composé à partir des ressources naturelles et locales est à privilégier afin de conserver des teintes et des textures similaires à l'existant. Les enduits seront réalisés en mortier de chaux et de sable de teintes locales, de granulométrie variées (finition brossée ou talochée) dans la teinte des enduits locaux traditionnels colorés par des sables locaux.

Sur la commune, les murs de moellons enduits sont plus répandus que ceux de pierre de taille. Cela dépend également de la typologie des constructions (maisons de bourg, maisons de maître, bâti rural lié à l'activité agricole, bâtiments annexes). Aussi il y a lieu de conserver cet état dans la mesure du possible.

Les éléments de décor de façade, modénatures, moulures... doivent être conservés, restaurés et laissés apparents. Ils valorisent les constructions anciennes.

Il est interdit d'isoler par l'extérieur afin d'éviter l'enfermement de la pierre et nuire à l'aspect architectural du bâti.

Elément de façade

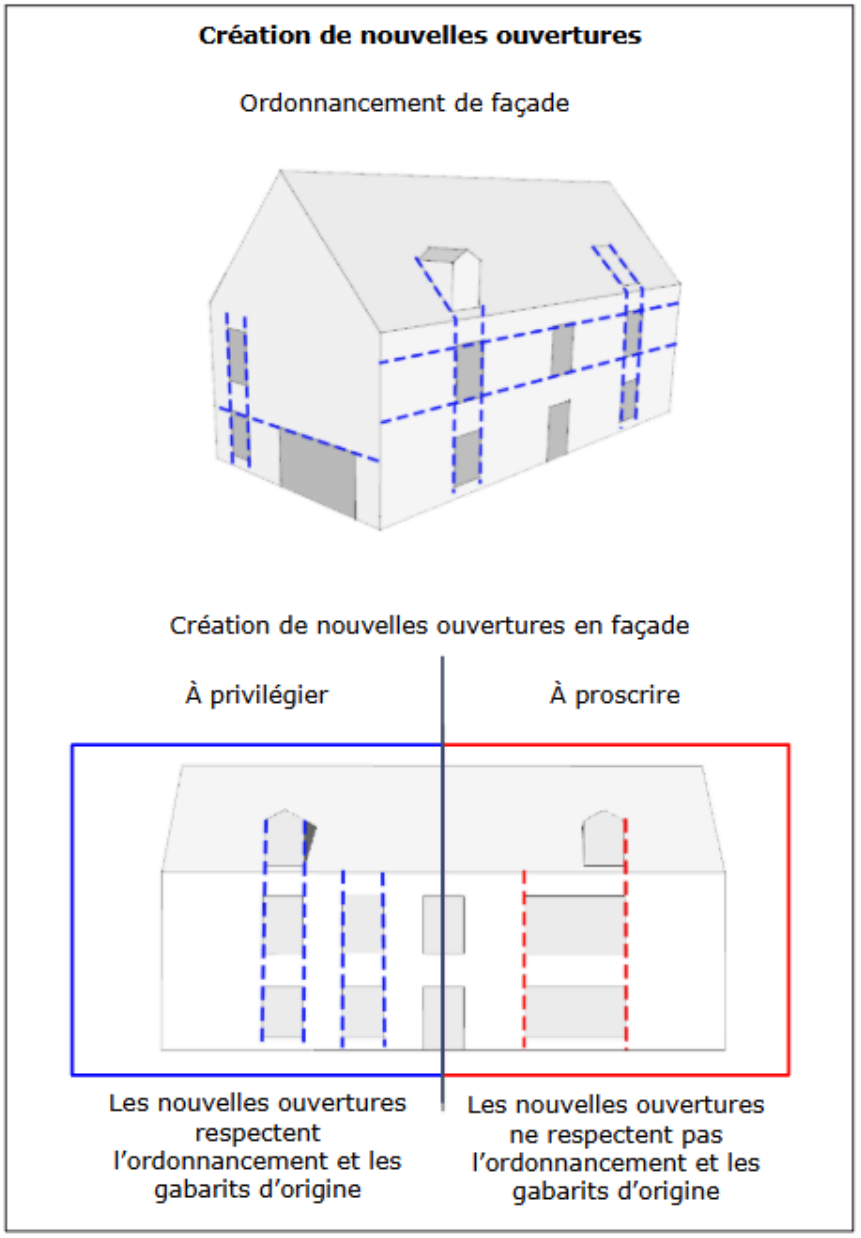
Afin d'améliorer le confort et d'augmenter la luminosité d'une habitation, la création de nouvelles ouvertures est parfois nécessaire. Cependant, les nouveaux percements nécessitent d'être cohérents avec l'architecture traditionnelle (présence de lucarnes, pignon de la construction principale faisant limite avec l'espace public…).

Ouverture

Dans un souci de cohérence architecturale et structurelle du bâti ancien, la composition des façades doit respecter l'ordonnancement existant.

Le percement de nouvelles ouvertures se fait dans le respect des rapports hauteur/largeur.
L'agrandissement des baies d'origine est à proscrire sur les façades visibles depuis l'espace public. Le percement de nouvelles baies est alors privilégié sur les façades arrières, non visibles depuis l'espace public et devra respecter les proportions (plus haute que large) de la composition de la façade : la baie sera alors redécoupée verticalement.

La suppression d'une ouverture se fait sans porter atteinte à la composition générale de la façade, aussi il est préférable de boucher l'ouverture tout en maintenant visible l'encadrement extérieur d'origine.
Les lucarnes seront préservées et restaurées.



Menuiserie

En cas de restauration ou de changement de menuiseries, les formes et proportions d'origine sont respectées. L'emploi des matériaux d'origine est à privilégier.
Toutefois, lorsque la qualité architecturale, urbanistique et environnementale du projet le justifie, des matériaux de menuiserie différents peuvent être utilisés (selon les typologies : bois ou métal).

Le choix des peintures se fait dans un souci de cohérence avec le type architectural de la construction et le bâti avoisinant. Les peintures sont dans des teintes plus soutenues que l'enduit. Les portes d'entrée et de garage, les ferrures et les serrureries sont plus foncées que les menuiseries. Les teintes noires, gris anthracites, blanches et beiges sont interdites.

Clôture

Les murs et murets en pierre, principalement en moellon sur la commune, sont à conserver.
En cas de restauration, les techniques et les matériaux doivent rester traditionnels. De même pour les éléments constitutifs de ces murs ou muret : grille, grillage simple, portail, portillon…

La restauration de murs et murets respecte les matériaux d'origine : en moellon tout venant (tuffeau, grès, silex …) et enduit de chaux naturelle ou en pierre de taille sans enduit.
Les murs et murets sont généralement constitués d'un moellon avec enduit pierre à vue et un couronnement en enduit plein. Il peuvent également être totalement enduits, type enduit taloché ou brossé, de teinte similaire aux enduits traditionnels environnants.

En cas de détérioration trop importante du mur ou muret de clôture (ruines avérée), il est possible de construire un mur en parpaing, paré de pierres de taille ou de moellons naturels avec jointage au mortier de chaux.

Dans le cas d'un muret surmonté d'éléments à lames verticales en bois ou en métal, la teinte choisie devra rester sombre.

Les pierres d'imitation sont interdites.

De même les dispositifs à redan sont à proscrire. Le mur ou muret doit épouser la topographie.

La végétalisation des pieds de murs est autorisée. Les essences de plantes locales sont à privilégier.

La particularité de l’habitat troglodytique

La conservation de l’habitat troglodytique commence par le traitement de son environnement et le maintien dans son état d'origine par :

- la végétalisation des hauts des coteaux pour la gestion de l’humidité
- la conservation des entrées de cave et d’habitat troglodytiques
- la restauration des dispositifs d’origine

La restauration de l’habitat troglodytique nécessite :

- l’utilisation de matériaux locaux, la pierre locale, moellon ou pierre de taille et pierre de taille de tuffeau
- la conservation des implantations, volumes et dimensions d’origine.

La morphologie et le matériau constitutif de cet habitat nécessite pour son entretien et sa restauration, l’utilisation de matériaux naturels, respirant adaptés à l’hygrométrie des lieux, par exemple :

- des enduits à la chaux pour permettre aux murs en pierre de respirer et pour garantir une protection optimale contre l'humidité,
- de laine de mouton ou de la fibre de bois pour l’isolation afin de maintenir une température constante.

L’utilisation d’enduits de façade de couleurs chaudes (jaune ocre), se rapprochant de la couleur de la pierre de tuffeau jaune, caractéristique des Coteaux, est à privilégier.

N.B : référence à la fiche de *Cavité 37, L'aménagement de l'habitat troglodytique* :
https://cavites37.com/wp-content/uploads/2014/03/CS37-lettre_n-9.pdf

1.1.3. Extension du bâti

L'extension de la ville sur elle-même nécessite une réflexion globale sur les enjeux de développement urbain et démographique, d'amélioration du cadre de vie et de contraintes environnementales et énergétiques tout en garantissant la préservation du patrimoine bâti ancien.

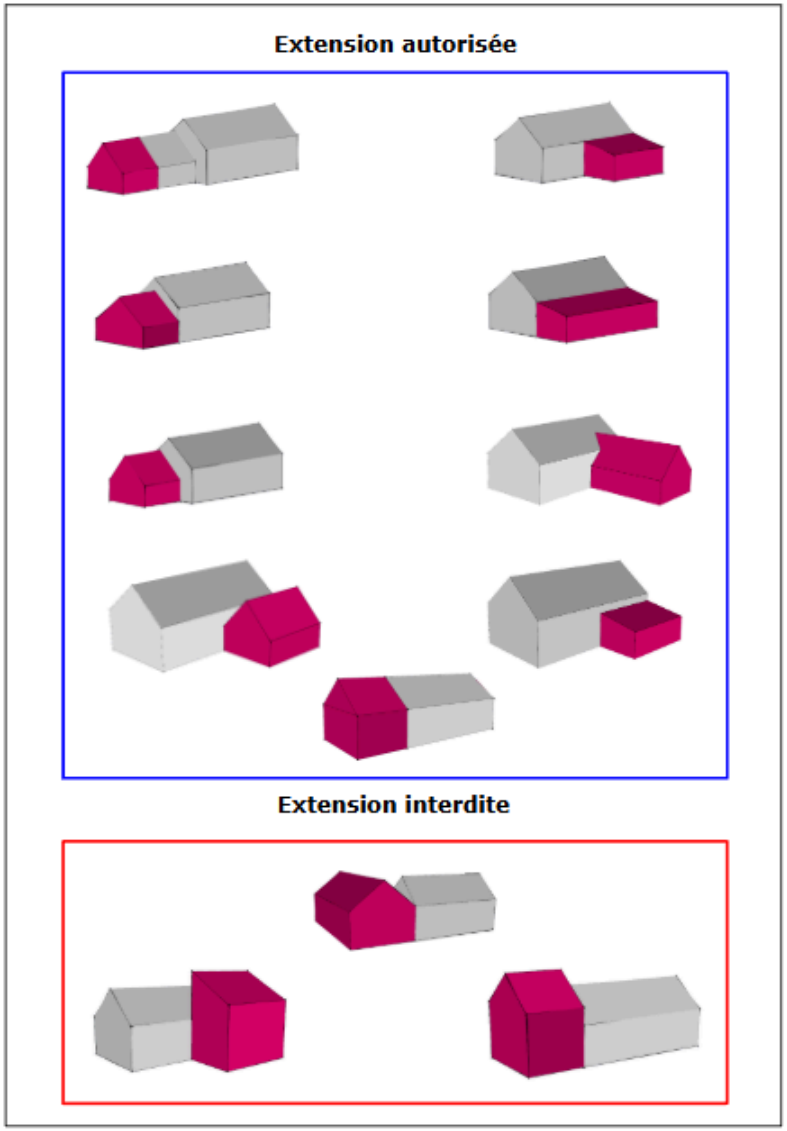
Volumétrie et implantation

Dans le cadre d'une extension du bâti, son insertion doit être harmonieuse et cohérente avec le contexte local et ne pas permettre la destruction d'éléments patrimoniaux extérieurs (puits, bassin, arbre remarquable…). La cohérence avec les formes et volumes, les matériaux et teintes du bâti existant est à privilégier.
Le nouveau volume respectera la composition et la volumétrie du bâti traditionnel. Toute extension en façade principale est interdite.
Selon les cas, il pourra être implanté soit :

- dans la continuité du bâtiment principal, de proportion et pente de toit similaire,
- dans la continuité du bâtiment principal avec un léger recul, afin conserver la volumétrie générale du bâti d'origine,
- dans la continuité du bâtiment principal avec un gabarit plus restreint tout en conservant la pente de toit,
- en façade arrière en traitant le toit en « basse goutte », à l'alignement ou en dessous de l'égout de toiture
- perpendiculaire à l'un des murs gouttereaux
- en surélévation pour une maison de plain-pied, dans le respect du volume d'origine, pente de toit et ordonnancement.
- en façade arrière ou en pignon par une extension d'une construction monopente ou double pente

L'architecture du bâti d'origine et ses éléments de décor doit être préservée et visible dans sa volumétrie générale.

Les extensions contemporaines respectent l'échelle, les volumes et l'écriture architecturale du bâti traditionnel.



Façade et ouverture

Dans un souci de cohérence architecturale et structurelle du bâti ancien, la composition des façades doit respecter l'ordonnancement existant.

Le percement des ouvertures se fait dans le respect des rapports hauteur/largeur.

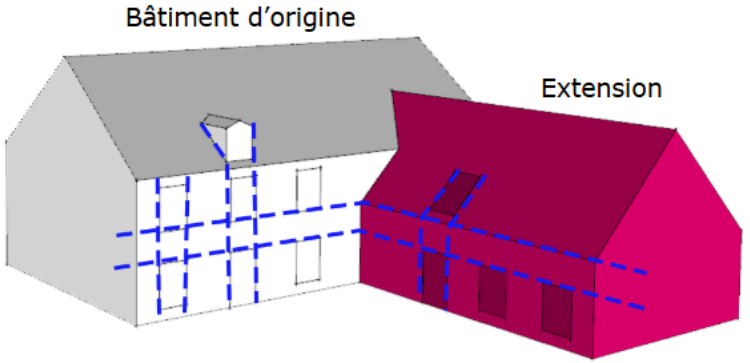
Les lucarnes ou châssis de toitures respectent également la linéarité des façades. Les grands percements sont privilégiés sur les façades arrières, non visibles depuis l'espace public. Les matériaux et teintes suivent ceux du bâti existant.

Toiture

Les toitures à deux pans sont la règle, avec un faîtage parallèle au pan long. Les toitures à quatre pans doit être une exception et justifiée comme telle.

Les toitures à une pente sont possibles pour un bâtiment adossé à une construction en « basse goutte » (voir schémas extension du bâti Volumétrie et implantation).

Extension avec respect de l'ordonnancement des façades



Annexe

L'annexe peut être implantée selon un éloignement restreint avec la construction principale sans dépasser 20 mètres linéaires afin de marquer un lien d'usage. Elle peut également être accolée à la construction principale. Elle est prioritairement implantée en limite séparative.

Les autres implantations sont des exceptions et doivent être justifiées tel quel.

Dans le cas où un muret ou mur est déjà existant, l'annexe viendra en appui sur le muret ou mur.

Elément technique

La dissimulation de tout élément technique (antenne, compresseur, coffret extérieur…) est à privilégier.

Pour les antennes l'implantation à privilégier est à l'arrière d'une souche de cheminée, cachée depuis l'espace public. Une taille réduite est également à favoriser. Enfin, si le choix de la couleur est possible, une teinte proche des couleurs de la structure porteuse est à privilégier.

Les éléments en façade sont à proscrire.

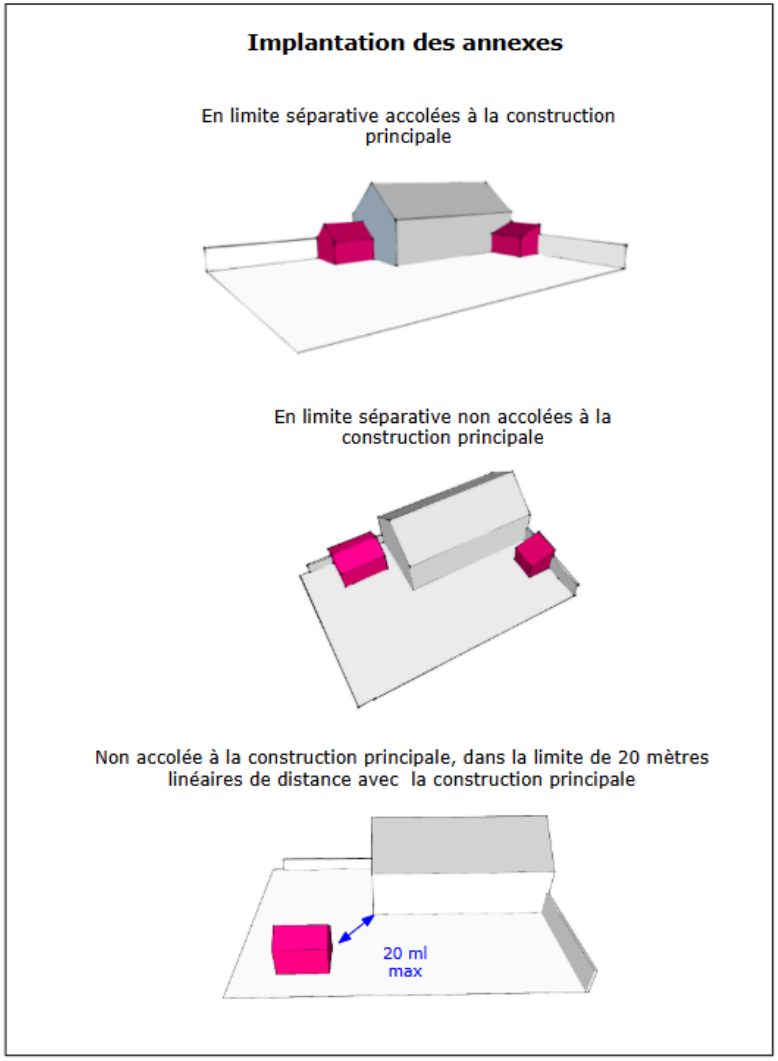
Les compresseurs de climatisation ou de pompe à chaleur sont à poser à l'arrière de la maison voire à l'intérieur, non visibles depuis l'espace public.

Les éléments en façade sont à proscrire.

Les boîtes aux lettres ou coffret électriques sont intégrés dans la structure du bâtiment ou dans la structure de la clôture.

Les éléments libres dissociés d'une structure sont à proscrire.

Concernant les panneaux solaires, une attention particulière doit être portée. Ce point est développé dans l'OAP Paysage : insertion paysagère, énergies renouvelables, biodiversité.



Voir Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire https://www.loir-et-cher.gouv.fr/contenu/telechargement/36158/280324/file/Guide%20d'insertion%20solaire%20CVL.pdf

La particularité de l’habitat troglodytique

L’agrandissement de ce type d’habitat peut engendrer un risque d’effondrement. Il est interdit par le règlement.

Les annexes sont à privilégier en surface de la partie troglodytique et sont à implantées dans le respect de l’organisation urbaine, architecturale et paysagère du site.

Les éléments techniques doivent s’intégrer au mieux dans les parois. La dissimulation de tout élément technique (antenne, compresseur, coffret extérieur…) est à privilégier.

Clôtures

Afin de conserver l’ambiance spécifique des Coteaux, les clôtures de toute nature sont à éviter.

L’habitat troglodytique est en effet traditionnellement ouvert directement sur l’espace public.

1.1.4. Nouvelle construction

Une nouvelle construction s'inscrit dans un tissu bâti déjà constitué avec un environnement urbain, architectural et paysager qui lui est propre. Dans ce contexte, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une attention particulière afin de garantir sa bonne intégration sans porter atteinte à son milieu.

Architecture

Toute nouvelle construction doit reprendre les caractéristiques de l'habitat traditionnel dans un dialogue harmonieux avec le cadre bâti et paysager dans lequel il s'implante.

Implantation et continuité urbaine

Le tissu bâti ancien présente une continuité urbaine, par l'implantation des constructions. À l'inverse, le tissu pavillonnaire introduit une rupture, par une implantation isolée, rompant ainsi cette continuité.

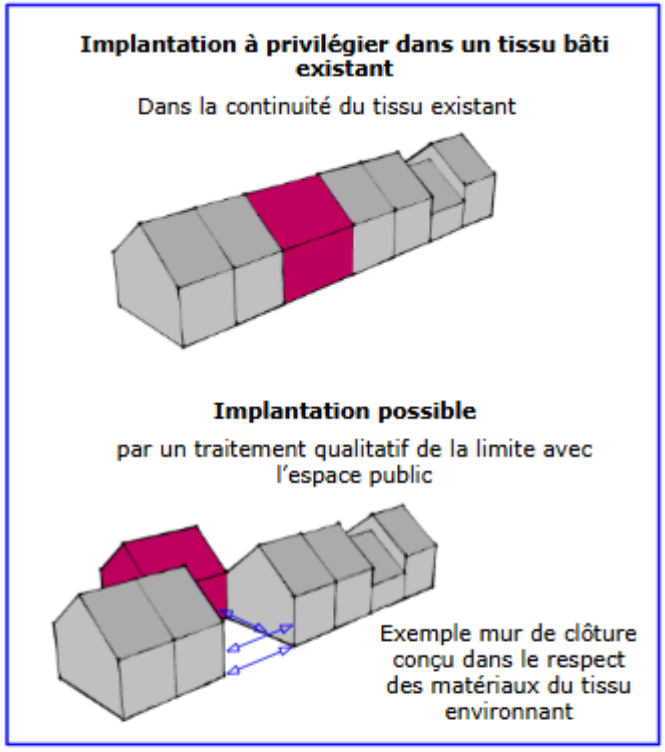
Toute nouvelle construction devra veiller à recréer ou préserver cette continuité urbaine, en s'inspirant de la composition du tissu ancien.

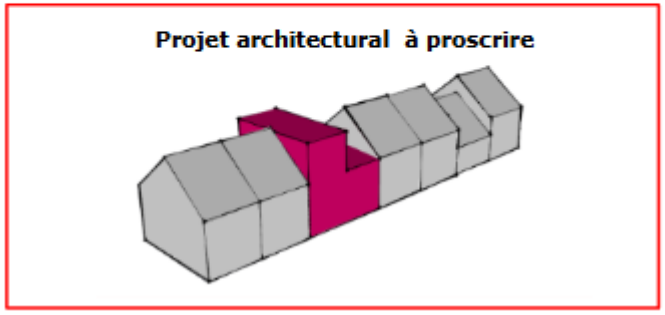
L'accroche à la rue pourra se faire :

- à l'alignement de la rue,
- par une avancée de bâti en pignon sur rue,
- ou par la mise en place d'un mur de clôture assurant une continuité visuelle.

Dans une dent creuse au milieu du tissu pavillonnaire, une attention sera portée sur l'accroche urbaine. Le tissu ancien offre de nombreux exemples d'accroche par exemple avec une avancée de bâti en pignon ou encore par un alignement sur rue de tout ou partie du bâti.

Différents dispositifs urbains et bâtis participent à l'unité urbaine. Les projets devront s'en inspirer pour s'intégrer harmonieusement à leur environnement.





Volume et gabarit

Dans un souci de cohérence, le style architectural doit lui aussi être respecté. Aussi, les volumes et gabarits de toute nouvelle construction respectent ceux majoritaires du bâti environnant. Ils devront être de volumétrie simple, de forme allongée à pignon relativement étroit avec des toiture à 2 pans (40° minimum).

Aspect extérieur

Le respect des pentes de toit, de l'ordonnancement des façades ou encore du rapport hauteur/largeur des ouvertures est à privilégier pour une bonne intégration dans le tissu architectural existant.
Dans une construction résolument contemporaine, la recherche de cohérence et de référence au bâti traditionnel est à rechercher. Une réinterprétation contemporaine est possible.
Dans le cas d'une innovation architecturale, le projet s'attachera à réinterpréter les constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales et la composition des façades et matériaux choisis peuvent se détacher des matériaux traditionnels (à l'exception des matériaux synthétiques et composites non naturels). Il est conseillé de faire appel à un architecte pour tout projet de ce type.

Matériaux et couleur

Les façades doivent être enduites uniformément sur toute la hauteur, de finition brossée ou grattée fin, dans une teinte proche des sables locaux (enduits traditionnels). Les éléments de décor et matériaux d'imitation doivent être proscrits. Les façades des annexes, par exemple, peuvent être en bardage bois à lames larges verticales, de finition naturelle ou peinte (sans lasure ni vernis). Tout comme le respect des teintes et l'harmonisation des tonalités de la nouvelle construction avec celle de son environnement sont recherchés.

La particularité de l'habitat troglodytique

Les nouvelles constructions sont proscrites sur le secteur des Coteaux.

1.2. OAP Adaptation au changement climatique

Objectifs et enjeux

D'après les Nations Unies, *Les changements climatiques désignent les variations à long terme de la température et des modèles météorologiques. [...] Depuis les années 1800, les activités humaines constituent la cause principale des changements climatiques, essentiellement en raison de la combustion de combustibles fossiles comme le charbon, le pétrole et le gaz. [...] Actuellement, les conséquences des changements climatiques sont notamment les suivantes : sécheresses intenses, pénuries d'eau, graves incendies, élévation du niveau de la mer, inondations, fonte des glaces polaires, tempêtes catastrophiques et déclin de la biodiversité.*

Cette orientation d'aménagement vise à élaborer un projet d'aménagement reprenant les ambitions environnementales du PADD, lutter mais aussi s'adapter au changement climatique.

1.2.1. Energies renouvelables

Énergies renouvelables

Toutes les énergies renouvelables sont autorisées sur la commune si :

- elles ne génèrent pas de nuisances pour les hommes et la biodiversité (nuisance visuelle, sonore, olfactive, mobilité)
- elles ont pour objectif de favoriser l'autonomie énergétique ou de soutenir une activité locale

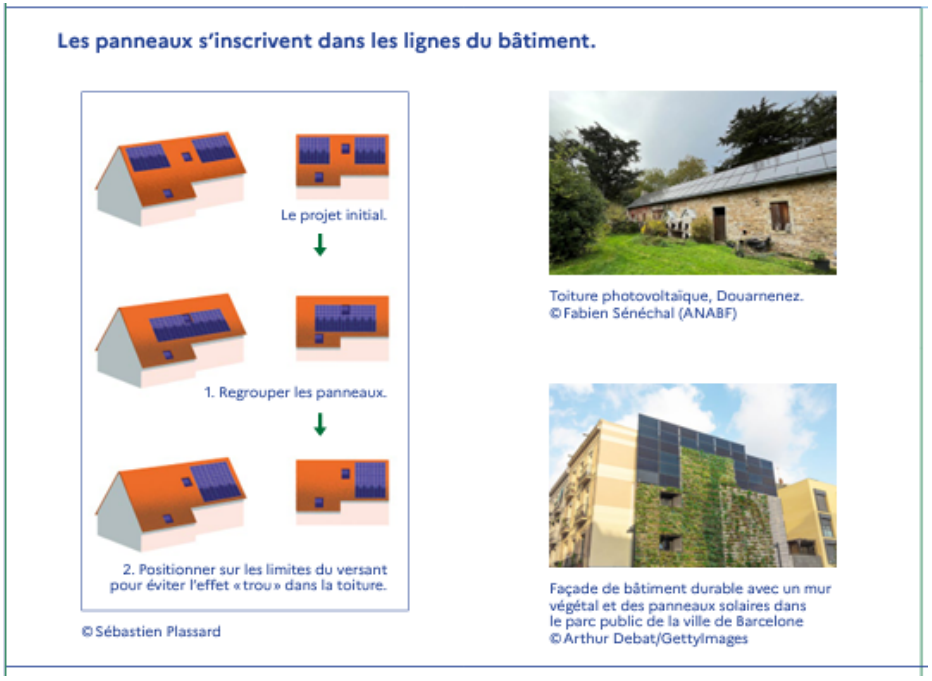
Les autorisations d'urbanisme devront démontrer ces éléments.

Panneau solaire et insertion dans le tissu bâti

L'intégration dans le paysage urbain ou rural est à réfléchir en amont de tout projet d'installation de panneaux solaires afin de garantir une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain, architectural et paysager.

Dans ce cadre, il est important de privilégier une installation :

- non visible depuis l'espace public
- Si l'installation peut être visible depuis l'espace public, elle doit être faite en priorité sur les bâtiments secondaires type annexe et en harmonie avec l'architecture du bâtiment, sinon sur le bâtiment principal
- l'implantation au sol est à priorisé s'il est démontré impossibilité de répondre à la condition précédente si non visible depuis l'espace public



Source : Guide de l'insertion architecturales et paysagère des panneaux solaires du ministère de la culture

Voir Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire
https://www.loir-et-cher.gouv.fr/contenu/telechargement/36158/280324/file/Guide%20d'insertion%20solaire%20CVL.pdf

1.2.2. Lutte contre les îlots de chaleur

Le climat évolue, avec des vagues de chaleur plus fréquentes depuis 30 ans. Celles-ci sont amenées à se multiplier et à beaucoup s'amplifier à horizon 2100.
Combiné à l'augmentation de la population et à la densification urbaine, le changement climatique va rendre plus prégnant le phénomène des îlots de chaleur urbains (ICU), c'est-à-dire une élévation des températures de l'air et de surface des centres-villes par rapport aux périphéries, particulièrement la nuit.
Ce phénomène a des impacts variés : conséquences sur la santé, sur le bien-être des habitants, sur la "praticabilité" de l'espace public [...], sur les consommations énergétiques (climatisation), sur la résilience des infrastructures et les réseaux urbains et sur le maintien de la biodiversité animale et végétale.
Source CEREMA.

Pour répondre aux obligations demandées par les dernières lois, il est nécessaire de densifier le tissu urbain existant. Cette densification ne doit pas pour autant entraîner des nuisances comme les effets d'îlots de chaleur urbain (ICU).
Ainsi, cette densification doit tenir compte des ICU pour assurer le bien-être des futurs habitants.
Les arbres de haut jet jouent un rôle prépondérant dans la réduction des effets d'ICU en créant de l'ombrage et en transpirant, rafraîchissant ainsi l'air ambiant.
Ainsi, le maintien des arbres existants sur les terrains à construire est à privilégier. En l'absence d'arbre sur les terrains à construire, il est nécessaire que pour chaque nouvelle construction, des arbres de haut jet soient plantés pour compenser la minéralisation du sol.
Ainsi, pour toute nouvelle construction, il est nécessaire de planter le nombre d'arbres de haut jet suivant :

Zonage	Condition
UA	1 arbre par tranche de 400m² aménagé, arrondi à l'arbre supérieur
Toutes les autres zones U	1 arbre par tranche de 300m²
A, N (toutes les sous-catégories)	1 arbre par tranche de 100m²

Les arbres plantés devront apparaître sur les plans masse des demandes d'urbanisme.

Une fiche est à annexer au permis de construire afin d'indiquer le nombre d'arbres à planter avec les essence choisies.

Se référer à l'exemple de fiche si après pour compléter le permis de construire

Voir Guide Planter local édité par l'Agence régionale de la biodiversité Centre-Val de Loire (ARB CVL) et l'Observatoire régional de la biodiversité (ORB)
https://www.biodiversite-centrevaldeloire.fr/sites/default/files/content/ressources/pdf/2025-01/ARB_Guideplanterlocal_V2025web_planche.pdf

1.2.3. Gestion des eaux pluviales

Toute action d'urbanisation modifie le cycle naturel de l'eau en diminuant le processus d'infiltration au niveau des constructions, des voiries et parkings. Les conséquences sur notre environnement sont évidentes :

- Augmentation du risque d'inondation notamment par ruissellement ;
- Réduction de la réalimentation in situ des nappes phréatiques, d'où provient l'eau potable de nos robinets qu'il faut préserver, et des rejets aux cours d'eau.

Le « tout tuyau » ne peut plus être la solution dans l'aménagement du bourg d'aujourd'hui, où il faut savoir redonner sa place à l'eau dans le cadre de vie et mettre en place une gestion intégrée.
Cette OAP a donc pour objectif de définir un cadre pour que tous les projets :

- Mettent en place des pratiques de gestion intégrée, efficaces et durables de nos ressources en eaux ;
- Intègrent le risque, en matière d'inondation et d'écoulement exceptionnel.

Chacun à l'échelle de sa parcelle, en favorisant l'infiltration naturelle, peut œuvrer de manière complémentaire aux solutions mises en place par la collectivité.

La zone Ni correspond à une zone présentant un risque d'inondation et donc une sensibilité face à la ressource en eau.

Si les éléments naturels sont difficilement maîtrisables, chacun peut anticiper l'impact des précipitations à un niveau individuel, et agir en conséquence. Les principes de base à respecter sont de :

	Gestion des eaux de pluie mensuelle Concerne tous les projets de construction individuelle. Les projets d'ensemble doivent eux répondre aux exigences environnementales liées aux lois existantes. Obligation d'organiser la rétention des pluies mensuelles dans un ouvrage de gestion des eaux pluviales en suivant les indications ci-après.
Exceptions	La rétention n'est pas obligatoire s'il est prouvée que la gestion ne peut se faire pour des raisons techniques, comme par exemple : - contre-pente du terrain ne permettant pas d'avoir un exutoire de l'ouvrage sur un espace à enjeu réduit. Par exemple : mon terrain est situé plus bas que le fossé de la voirie, si je crée un ouvrage sur mon terrain, le trop plein d'eau débordera sur la maison de mon voisin => exception autorisée. - mon terrain est imperméable et ne peut pas évacuer naturellement par le sol toute l'eau accumulée en moins de 7 jours. En effet, une eau qui stagne plus d'une semaine a le risque d'une prolifération de moustiques.

Le tableau suivant permettra en fonction de chaque projet de calculer le volume d'eaux pluviales à gérer sur l'unité foncière.
Ci-après des exemples de calculs sont présentés ainsi que des types d'ouvrages de gestion.

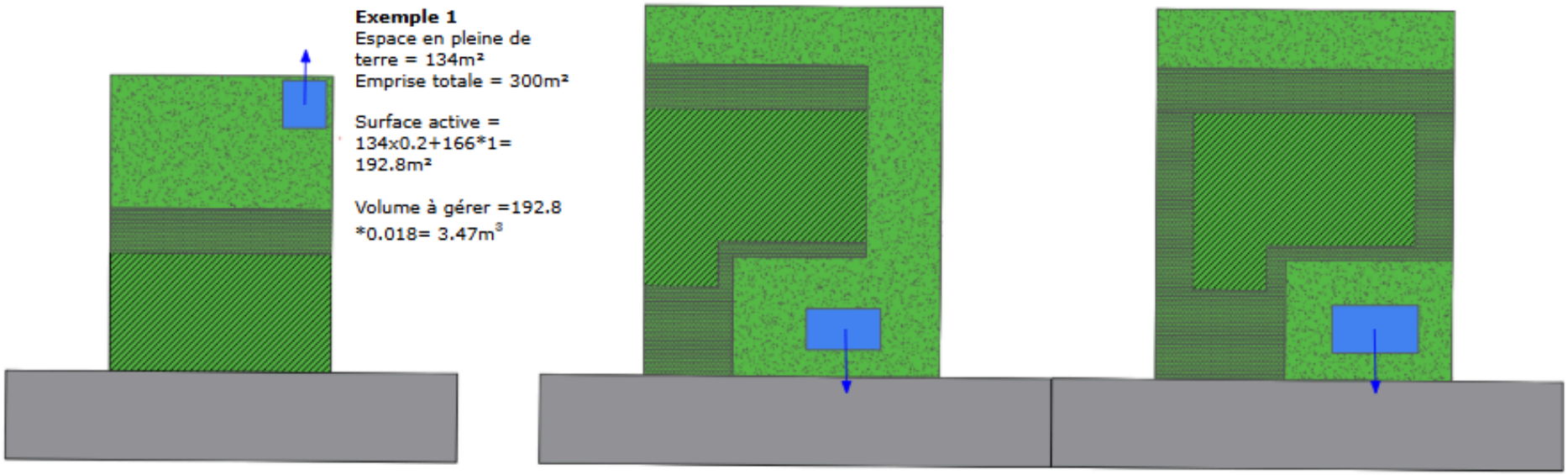
Point technique :

A titre d'information, le volume à gérer est calculé en multipliant la surface active avec la hauteur de pluie mensuelle (18mm).
L'emprise de l'ouvrage est calculée en doublant le volume à gérer et en divisant par la hauteur de l'ouvrage (0,4 m maximum) ou en multipliant par 5.

Type de surfaces	Surface du projet	Coefficient de ruisselement	
Surface de la parcelle	A		
Perméable	B	0,2	B×0,2 = Y
Imperméable	A - B	1	A×1 = X
Surface active (SA) (m²)	X + Y = SA		
Volume à gérer (V)	0,018 x SA = V		
Emprise estimée de l'ouvrage	5 X V		

Se référer aux exemples si après pour réaliser ces calculs

Exemple de calcul d'ouvrage de gestion des eaux pluviales



Exemple 1
Espace en pleine de terre = 134m²
Emprise totale = 300m²

Surface active = 134x0.2+166*1= 192.8m²

Volume à gérer =192.8 *0.018= 3.47m³

Exemple 2
Espace en pleine de terre = 258m²
Emprise totale = 500m²

Surface active = 258x0.2+242*1= 293.6m²

Volume à gérer =293.6*0.018= 5,28m³

Exemple 3
Espace en pleine de terre = 171m²
Emprise totale = 500m²

Surface active = 171x0.2+329*1= 363.2m²

Volume à gérer =363.2*0.018= 6.53m³

Espace en pleine terre

Espace minéralisé (terrasse, chemin,...)

Bâtiment

Emprise de l'ouvrage

Exutoire

Les jardins de pluie

Un jardin de pluie est un micro-jardin formé d'une légère dépression et végétalisé par des plantes palustres. Il est exclusivement alimenté avec des eaux pluviales provenant de toitures ou de zones pavées, acheminées via une gouttière ou un autre type de collecteur. Les eaux pluviales sont restituées par infiltration ou par rejet au réseau de collecte superficiel ou enterré.

De conception assez simple, ils contribuent à la création d'un paysage végétal formant un petit réservoir de biodiversité.

Les végétaux sont sélectionnés pour leur contribution à la biorétention (propriétés chimiques, biologiques et physiques des plantes et des sols). Les plantes sélectionnées doivent être adaptées à la région et aux conditions particulières du sol et d'ensoleillement.



Les fossés et noues

Une noue est un fossé large et peu profond aux formes adoucies. Les eaux pluviales sont stockées et s'infiltrent (noues d'infiltration) et/ou s'écoulent vers les eaux de surface ou un réseau de collecte superficiel ou enterré (noues de rétention).

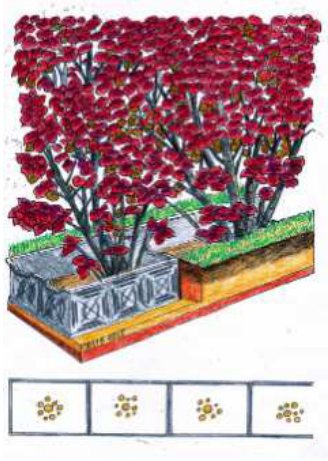
Les noues peuvent être engazonnées, enherbées ou bien encore plantées . Faciles de mise en œuvre, elles permettent la création d'un paysage végétal et d'espaces verts qui rendent visible le chemin des eaux pluviales.

En cas de pentes importantes, des cloisons peuvent être mises en place afin d'augmenter le volume de stockage et réduire les vitesses d'écoulement.



Les échelles d’eau

Il s’agit de modules plastiques sans fond, à parois clipsables, avec un volume de stockage de 0,25 m^3 qui s’enfoncent de 20 cm dans la terre végétale tout en restant à ciel ouvert (indice de vide de 1).
Une combinaison linéaire de plusieurs échelles d’eau permet d’obtenir le volume global de rétention nécessaire. Ce stockage permet l’infiltration des eaux dans les couches superficielles tout en permettant la plantation de haies.





Echelles d’eau en limite de parcelle

Les massifs et tranchées drainants

Les tranchées drainantes sont des ouvrages linéaires de faible profondeur comblés de matériaux poreux et éventuellement plantés. Elles assurent le stockage temporaire des eaux pluviales avant infiltration (tranchées d'infiltration) et/ou restitution à débit contrôlé vers les eaux de surface ou un réseau de collecte superficiel ou enterré (tranchées de rétention). L’eau est amenée soit par des drains ou des canalisations, soit par ruissellement diffus.
Pour leur réalisation, une pente d'au moins 2 à 3% est à privilégier. En cas de pentes importantes, la réalisation de la tranchée peut inclure des cloisons pour augmenter le volume de stockage.
Si la tranchée est circulée ou se trouve à proximité d'une voirie, il est nécessaire de s'assurer de la bonne résistance mécanique de l'ouvrage.

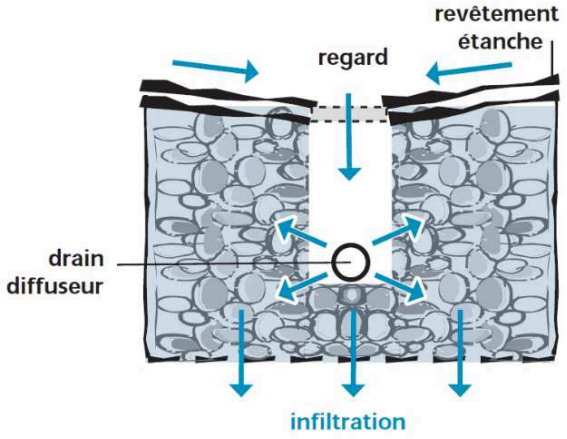


Les structures réservoirs

Une chaussée à structure réservoir assure le stockage des eaux pluviales à l'intérieur du corps de chaussée, dans les vides du matériau. L'eau est collectée soit localement par un système d'avaloirs et de drains, soit par infiltration répartie à travers un revêtement drainant en surface.

Selon le matériau de stockage retenu, la porosité utile s'étend de 15 à 90 %. Pour des pentes supérieures à 1 %, une adaptation de la conception de l'ouvrage peut être nécessaire afin d'éviter une accumulation de l'eau dans les points bas de la chaussée.

Ce dispositif est adapté lorsque l'on a peu de place mais que l'on souhaite mutualiser cet ouvrage avec des places de stationnement.





Recommandations sur la prise en compte de cette OAP

Pour gérer les éventuels ruissellements de surfaces sur les parcelles privées au-delà de la pluie de référence, des modelés de terre seront réalisés par les acquéreurs au point bas des parcelles privées pour conserver les eaux dans les jardins privatifs ou, à défaut de surface suffisante, de manière à obtenir une surverse en direction d'espace à enjeu réduit (vers un espace vert ou voirie).

Chaque acquéreur est incité à réduire les surfaces imperméabilisées sur sa parcelle en :

- favorisant les revêtements poreux comme les toitures gravillonnées ou végétalisées, les allées gravillonnées et en évitant béton, bitume, dallage avec couche de mortier, asphalte, etc. ;
- favorisant les revêtements perméables comme les dalles à trous, les pavés perméables, les surfaces drainantes ;
- favorisant l'interception des eaux par les végétaux ;
- favorisant l'aménagement de dépressions de surface permettant le stockage dans le sol des eaux.

Chaque acquéreur est également invité à réduire les sources d'émissions potentielles de pollution dans les eaux de ruissellement en :

- privilégiant des matériaux de couverture neutres (tuile terre cuite, verre, ardoise, pierre, etc.), limitant les surfaces métalliques (notamment les toitures en plomb, cuivre, zinc), limitant/contrôlant le recours aux matériaux synthétiques (PVC, plastiques, divers) ;
- se renseignant sur les adjuvants mis en oeuvre dans certains matériaux : produits de traitements des bois, retardateurs de flammes, agents biocides pour une protection antisalissure, plastifiants, anti UV ;
- vérifiant l'origine des matériaux de récupération et leur absence de contamination (cas par exemple des bois anciens traités à la créosote et source de HAP).

Prescriptions à respecter :

- L'usage de produits phytosanitaires (pesticides, biocides, détergents, etc.), ou encore de déverglaçage est interdit.
- Tout dépôt à même le sol, susceptible de polluer les sols et les eaux, est interdit.
- Lors de la réalisation de l'habitation, les terrassements ne devront pas modifier la topographie naturelle du terrain afin de ne pas créer de point bas intermédiaire ou de faire obstacle aux ruissellements vers la zone d'infiltration.
- Une citerne enterrée est autorisée, et encouragée, pour recueillir et réutiliser les eaux pluviales des toitures pour l'arrosage et/ou la maison, mais son volume ne pourra pas être comptabilisé comme stockage des eaux pluviales, à moins que la cuve présente un volume de restitution, et non de stockage.

1.3. OAP Mobilité

Objectifs et enjeux

Le projet d'OAP thématique « Mobilité » expose les objectifs devant être suivis en matière de mobilités. Elle présente les principes généraux qui seront applicables pour :

- l'organisation du réseau viaire et l'aménagement des voiries,
- l'organisation du stationnement,
- l'aménagement et le développement des réseaux cyclables et piétons.

Les projets d'aménagement et de construction devront intégrer ces orientations dans leur conception.

1.3.1. Généralités

L'OAP Mobilité a pour ambition de favoriser la constitution d'un territoire accessible et praticable, en mettant en place les conditions d'une mobilité plus durable. Cette OAP répond aux orientations du Plan Climat Air Énergie (PCAET) qui vise une baisse de 15,2 % des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2030 en développant notamment une stratégie territoriale dans le domaine des transports.

Cette dernière se compose des orientations suivantes :

- Développer les modes alternatifs à l'auto-solisme (transports en commun, covoiturage, mobilités actives, mutualisation de flottes, etc.).
- Développer les carburants alternatifs sur le territoire (Biogaz, électricité).
- Réduire le besoin en déplacement.
- Agir sur les transports de marchandises.

L'OAP Mobilité est constituée de trois volets :

1) La voirie
2) Le stationnement
3) Les modes actifs

1.3.2. La voirie

Principes généraux

Lors du réaménagement ou la création de nouvelles voies, les porteurs de projets, publics ou privés, veilleront à l'équilibre du partage de la voirie entre tous les modes de déplacements. L'espace devra être aménagé de manière à assurer le confort et la sécurité de ses usagers, et plus particulièrement des modes actifs (piétons et vélos).

Si la réservation de voies spécifiques pour chaque modes de déplacement est impossible (largeur de voirie insuffisante, etc.), une limitation de la vitesse sera mise en place par l'aménagement de zones de circulation apaisée (zone 30, zone de rencontre, aire piétonne, etc.). Cela permettra une meilleure circulation et une meilleure cohabitation de tous les modes de transports.

Tout projet d'aménagement sur routes départementales devra faire l'objet d'une validation préalable du Département.

Hiérarchiser le réseau de voirie

Une hiérarchisation des voies sera faite pour toutes les opérations. Ce principe permettra de faire apparaître le profil de la voirie et ses usages (optimisation du stationnement, limitation de la vitesse, positions des accès, etc.). L'aménagement et le traitement des voies (revêtements, vitesse de circulation, etc.) seront à adapter selon le niveau de la voie.

Quatre niveaux sont à distinguer dans les voies :

- Les voies primaires : Elles traversent et structurent la ville, permettant la liaison entre les quartiers. Elles peuvent correspondre en fonction de leur gabarit à des avenues et des boulevards. La vitesse y est généralement limitée à 50 km/h.
- Les voies secondaires : Elles traversent et structurent les quartiers, permettant d'assurer des liaisons internes au sein de la commune ou entre les quartiers. Les déplacements de proximité sont privilégiés par rapport au transit automobile.
- Les voies tertiaires : La fonction de ces voies est d'assurer la circulation au sein d'un quartier et de desservir la parcelle. La vitesse y est limitée (20 ou 30 km/h). Cela concerne notamment les voies de lotissement et les voies de centre-ville.

- Les cheminements doux : Les cheminements doux sont strictement interdits aux déplacements motorisés. Ils sont aménagés pour sécuriser les déplacements actifs (piétons, PMR, cyclistes) et améliorer les liaisons entre les quartiers et les communes. Ils permettent également les loisirs et les activités sportives (cyclisme, course à pied, marche, etc.) dans des espaces attractifs et végétalisés. Les voies vertes rentrent dans la catégorie des cheminements doux.



Cerema - Exemple de voie primaire



Cerema - Exemple de voie secondaire



Cerema - Exemple de voie tertiaire



Cerema - Exemple de cheminement doux

Le profil sera choisi en fonction de la localisation du projet, du lien avec son environnement et des objectifs et enjeux du futur aménagement.

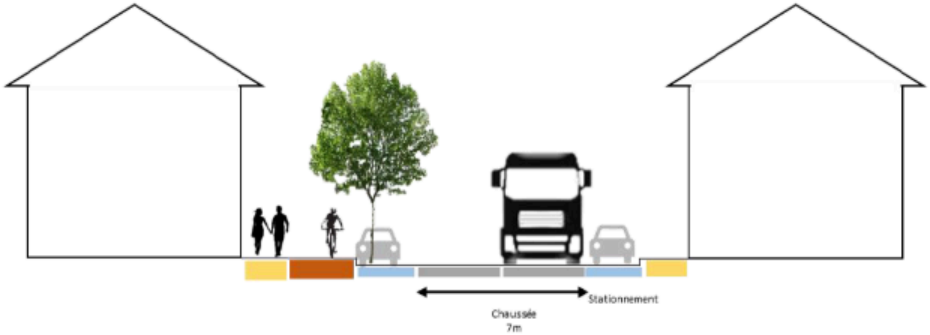
Principes d'aménagement

La voie principale :

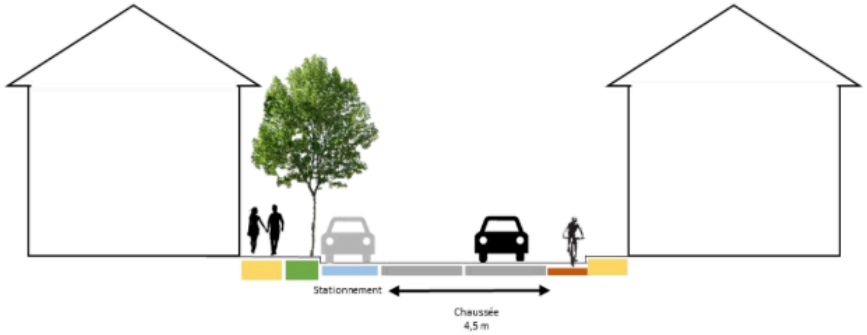
- La voie sera végétalisée et arborée avec des essences locales et avec des racines plongeantes (ceci pour éviter les dégradations liées aux racines)
- Des places de stationnement seront aménagées le long de la chaussée en fonction des besoins. Ceux-ci seront aménagés en priorité à proximité des commerces et services.
- La possibilité d'y intégrer des surfaces de stationnement perméables sera étudiée.

La voie secondaire :

- La voie sera végétalisée et arborée avec des essences locales.
- Des places de stationnement seront aménagées le long de la chaussée en fonction des besoins. Ceux-ci seront aménagés en priorité à proximité des commerces et services.
- La possibilité d'y intégrer des surfaces de stationnement perméables sera étudiée.



*Source : CC Honfleur-Beuzeville - **Principe d'aménagement voie primaire***

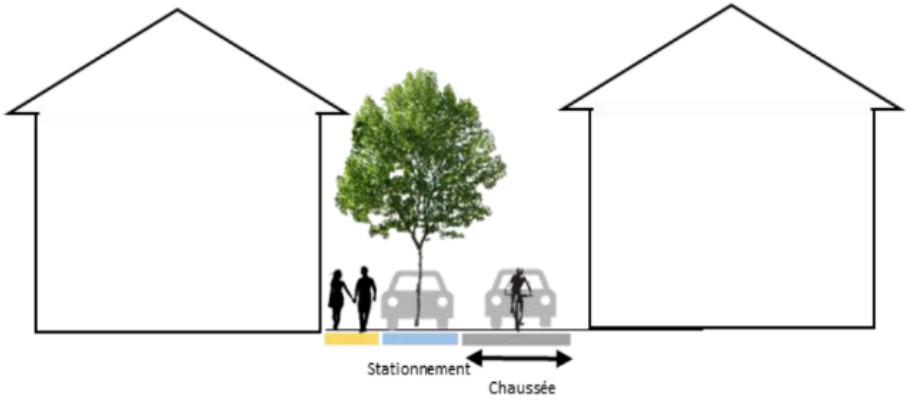


*Source : CC Honfleur-Beuzeville - **Principe d'aménagement voie secondaire***

- Le cheminements doux est exclusivement réservé aux modes actifs (piétons, vélos, etc.).
- Les abords de celui-ci seront végétalisés avec des essences locales.
- Dans la mesure du possible, les cheminements piétons et cyclables seront distincts dans une optique d'améliorer le confort et la sécurité des usagers.
- Les liaisons douces seront aménagées de manière à poursuivre et développer les continuités douces existantes.

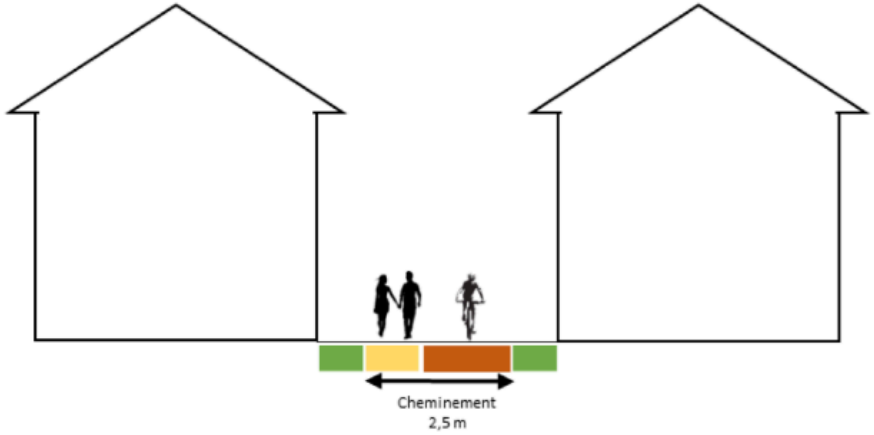
La voie tertiaire :

- Dans la mesure du possible, la chaussée et les cheminements piétons seront distincts. Dans le cas contraire, la circulation piétonne sera prioritaire (voie partagée, zone de rencontre, etc.).
- La vitesse automobile sera limitée à 20 km/h afin de placer les modes actifs comme prioritaires sur l'espace public.
- La voie sera végétalisée et arborée avec des essences locales.
- Des surfaces de stationnement perméables seront privilégiées.



*Source : CC Honfleur-Beuzeville - **Principe d'aménagement voie tertiaire***

Le cheminement doux :



*Source : CC Honfleur-Beuzeville - **Principe d'aménagement cheminement doux***

1.3.3. Le stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement doit participer à la qualité paysagère des lieux. Le traitement végétal et perméable des surfaces de stationnement, traditionnellement enrobées, contribue à la préservation des fonctions naturelles du sol en matière d'infiltration, diminue l'effet d'îlot de chaleur, et améliore la qualité paysagère de ces espaces fonctionnels.

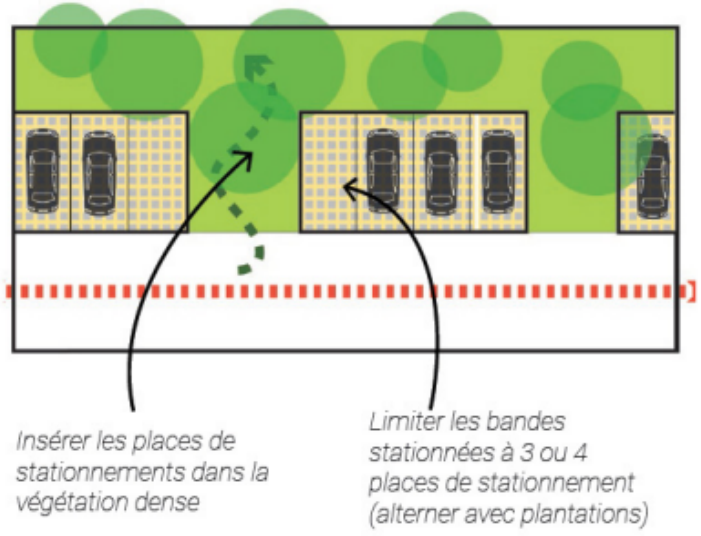
Il est ainsi recommandé de :

- Végétaliser les bandes stationnées.
- Insérer les 3 strates de végétation dans les espaces de stationnement afin de créer des zones ombragées.

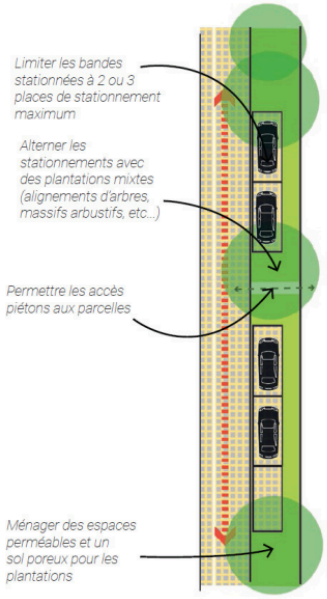
Chaque opération d'aménagement devra également s'accompagner d'une réflexion sur l'opportunité d'y installer des infrastructures de recharges pour les véhicules électriques.

La mutualisation avec les stationnement existants à proximité devra également être recherchée.

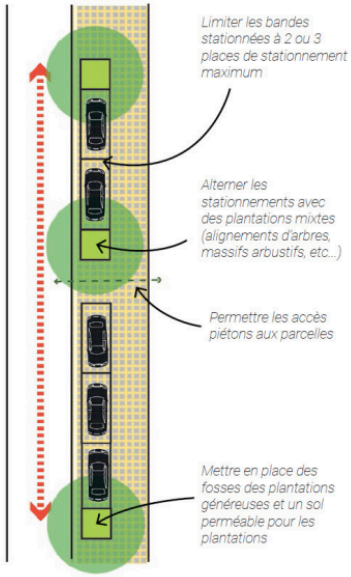




Exemple type de stationnement longitudinal sur voie de desserte :



Exemple type de stationnement longitudinal sur rue de quartier :



Le stationnement des vélos

Afin de faciliter les déplacements à vélo, les placettes-parkings ou les stationnements le long des voiries pourront être conçus pour accueillir le stationnement des vélos.

Ces localisations seront visibles et facilement accessibles au plus près des îlots. Ils devront permettre l'attache des vélos de manière sécurisée.

Les unités de stationnement vélos (identifiées comme la surface d'une place pour véhicules légers) permettent le positionnement de quelques arceaux (4 à 5 par exemple) pour le stationnement des vélos (8 à 10 par exemple).

L'implantation de ces unités sera positionnée de manière à être facilement accessible et à ne pas entraver le cheminement des piétons.

1.3.4. Les modes actifs

Un effort sera apporté au traitement et à la sécurisation des modes actifs. Dans la mesure du possible, chaque voie créée ou réaménagée comprendra des aménagements permettant la mobilité des modes actifs de manière sécurisée.

Les déplacements piétons et vélos doivent être encouragés. Des aménagements incitant et privilégiant ces modes de déplacements seront recherchés.

Les orientations de la collectivité sont les suivantes :

- Faciliter la pratique du vélo
- Assurer la sécurité des cyclistes
- Réduire l'utilisation de la voiture
- Promouvoir un mode de vie actif
- Contribuer à la transition écologique

Les liaisons douces

Les liaisons douces doivent assurer et prolonger des continuités piétonnes devant être lisibles et accessibles à tous (PMR, etc.).

Elles doivent ainsi limiter les fonctionnement en impasse et assurer des connexions entre les différents quartiers et espaces publics.

Les itinéraires vers les points de centralité (commerces, services, équipements, transports en commun) seront directs et facilement identifiables.

Les voies cyclables

À l'occasion de la réalisation ou de la rénovation des différents axes urbains, l'intégration de liaisons cyclables sera systématiquement étudiée.

Ces aménagements peuvent prendre la forme de pistes, unies ou bidirectionnelles, de marquage au sol ou de voies indépendantes. Les besoins, la typologie de la voirie et les contraintes de circulation détermineront l'aménagement projeté.

1.4. OAP Adaptation au vieillissement de la population

Objectifs et enjeux

L'adaptation du cadre de vie au vieillissement de la population est un enjeu pour la commune du Sepmes dans le maintien de la population sur la commune et son accompagnement dans l'avancée dans l'âge.

Le vieillissement de la population peut se traduire par une perte d'autonomie et des besoins en santé, en déplacement, en service plus importants. Les conditions de vie au sein du logement peuvent devenir plus difficiles et les déplacements quotidiens devenir problématiques.

Cette OAP "Adaptation au vieillissement de la population" vise donc à tenir compte des besoins de l'avancée dans l'âge des habitants de Sepmes afin qu'ils puissent conserver leur autonomie au domicile, continuer à se déplacer, bénéficier des services adaptés à leurs besoins et conserver des liens sociaux.

1.4.1. Mobilité

Permettre des déplacements sécurisés et adaptés à tous, au sein du territoire communal est nécessaire pour l'ensemble de la population et assurer un cadre de vie de qualité.

Pour cela les nouveaux projets d'aménagement ou de réaménagement (lotissement ou espace public) doivent intégrer des liaisons entre les lieux de vie, services, commerces, équipements et logements et prendre en compte tous les usagers.

Adapter l'espace public aux plus vulnérables

Les populations séniors et les personnes à mobilité réduite peuvent éprouver différentes difficultés pour se déplacer à pied : physique (risque de chute) et perspective (évaluation des distances, perception du danger, etc.).

Les revêtements utilisés doivent prendre en compte ces difficultés afin de faciliter leurs déplacements.

Éléments à prendre en compte :

- Les dimensions du cheminement : La largeur minimale pour qu'un cheminement soit accessible aux PMR est de 1,40 m. Il est conseillé d'ajuster celle-ci en fonction des flux piétonniers et de ne pas se cantonner au minimum requis.
- La qualité des revêtements : une surface plane est nécessaire afin de faciliter la mobilité des séniors et les personnes à mobilité réduite puisqu'au-delà de 8 mm d'ondulation de la surface, des difficultés de déplacement commencent à se faire ressentir chez cette population (*source : Leake et al, 1991*). Il est ainsi préférable d'opter pour un revêtement plat, non meuble.
- L'absence d'obstacles : les cheminements doivent assurer la libre circulation des piétons sans interruption. L'ensemble des éléments pouvant nuire aux continuités piétonnes (stationnement de véhicules, débordement des terrasses, panneaux publicitaires, végétation, etc.) sont proscrits.
- La lisibilité des cheminements : chaque usager doit pouvoir percevoir rapidement quel espace il doit occuper et les règles qui y sont requises. Il est ainsi conseillé de différencier la couleur des cheminements piétons des espaces réservés aux autres usagers.

⚠ Points de vigilance :

- Les revêtements alvéolaires : ils peuvent présenter des difficultés pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite utilisant un matériel d'aide à la mobilité (canne de marche, déambulateur). Pour ces mêmes raisons, les grilles installées sur les cheminements (grille d'aération, etc.) doivent comporter des trous d'une largeur ou d'un diamètre inférieur à 2 cm.
- Les motifs : sur un cheminement linéaire ou une surface

piétonne, les motifs sont à éviter car ils peuvent être confondus avec des différences de niveau.

1.4.2. Mobilier urbain et signalétique

Mobilier urbain

L'avancée en âge entraîne des modifications dans les modes de déplacement (l'usage de la marche augmente au détriment de la voiture). Cependant, avec le vieillissement, la distance et le nombre de déplacements à pied tend à diminuer du fait de la diminution des capacités physiques de cette population. Le mobilier urbain joue alors un rôle essentiel afin que les déplacements piétons ne soient pas perçus comme une difficulté.

Éléments à prendre en compte :

- Les assises : les bancs favorisent les pauses sur les itinéraires piétons et participent au lien social. Ils sont à privilégier au sein d'espaces publics tels que les parcs, places ou cheminements éloignés de la circulation routière.
- Les toilettes publiques : l'absence de toilettes publiques sur ou à proximité des itinéraires piétons constituent un obstacle à la mobilité des personnes âgées.

⚠ Points de vigilance :

- Les matériaux : les mobiliers en métal (sujets aux températures extrêmes) sont à proscrire tandis que les contrastes de couleurs sont à privilégier pour une meilleure lecture de l'espace.
- Un entretien régulier des toilettes publiques est nécessaire.

Signalétique

En vieillissant, les seniors voient également souvent leurs capacités perceptives et cognitives diminuer (ouïe, vue). La signalétique doit donc s'adapter à eux afin de faciliter leurs déplacements et les aider à mieux appréhender leur environnement.

Éléments à prendre en compte :

- La lisibilité : la lisibilité de la signalétique sera privilégiée à son aspect esthétique. Sa simplicité sera ainsi recherchée dans ses pictogrammes et sa police d'écriture. Le message doit être intuitif et compréhensible de tous. Les indications devront également contraster avec la couleur du support pour mieux faire ressortir l'information.
- La continuité : Les choix esthétiques devront être similaires sur l'ensemble de la commune afin de faciliter l'identification des continuités piétonnes.

⚠ Points de vigilance :

- Les abréviations : afin de faciliter la compréhension des informations, les abréviations doivent être évitées pour ne pas apporter de confusion dans les messages.



Boisseron (34) - Aménagement de la traversée du village



Source : Pinterest

1.4.3. Habitat

Le logement, s'il est adapté à l'âge de ses habitants, peut permettre de rester plus longtemps autonome et à domicile. Il est donc un facteur déterminant dans le maintien de la population et la qualité du cadre de vie.

<u>Adapter le parc de logements</u>

La commune dispose majoritairement de grands logements individuels. La diversification de l'offre en logements est nécessaire pour proposer des logements adaptés aux besoins des personnes âgées ou avançant dans l'âge.
Cette diversification peut se faire sur l'existant ou par de nouvelles constructions.

Sur l'existant, une transformation de l'organisation intérieure du logement est envisageable, par exemple par une reconversion de l'étage en logement indépendant, des cohabitations seniors, des systèmes coopératifs, des maisons intergénérationnelles…

Sur le neuf cela commence par les terrains à construire. Le développement de parcelles de petites tailles pour des typologies adaptées (type 2 ou 3 pièces) est proposé.
Le développement d'un habitat intermédiaire, semi collectif ou regroupé est encouragé. Il permet une plus grande densité bâtie que l'habitat pavillonnaire tout en conservant un accès privatif depuis l'espace public ou collectif pour chaque logement. Cette typologie offre une diversité de logements en termes de taille, de pièces annexes, d'espace extérieur.

<u>Informer les populations sur les aides existantes</u>

Des aides à destination des personnes âgées existent mais ne sont pas toujours connues. La mise en place d'un guichet physique de renseignements ainsi qu'une campagne de communication à l'échelle de la commune permet de rendre l'information plus accessible, ainsi que d'encourager et d'aider les personnes âgées dans leurs démarches.

Logements intermédiaires, semi-collectifs, regroupés



Source : Pinterest

Mettre en place des outils d’intervention

Des aides financières et administratives existent à l’échelle de l’État pour adapter son logement à la perte d’autonomie des personnes (aides de l’Anah). Cependant, ces dispositifs sont soumis à conditions.

Des aides complémentaires, soumises aux mêmes conditions mais moins restrictives peuvent être mises en place par la commune afin d’aider les ménages dans leurs démarches et inciter un plus grand nombre de seniors à effectuer des travaux d’adaptation.

L’attribution de ces aides peut s’effectuer selon différents critères : niveau de ressources, nature des travaux, etc.

Améliorer le confort des espaces publics

Les espaces de vie autour du logement sont souvent perçus comme un prolongement du logement. Leur qualité contribue à la qualité dans le logement et au quotidien, aussi une attention particulière doit être portée à ces espaces publics.

Les espaces publics doivent être pensés pour limiter le risque de création d’îlots de chaleur. Les espaces ombragés, l'insertion d'arbres et de végétaux locaux permettent de limiter la chaleur. Le traitement au sol par des matériaux perméables, de couleurs claires voir l’aménagement d’espaces avec de l’eau permet de créer des espaces bioclimatiques qui offrent en cas de canicule des lieux de vie refuge et participent également à la qualité climatique au sein des logements environnants. Ce point doit être réfléchi en amont de tout projet d’aménagement.

Les espaces publics doivent également être support de vie sociale. Le soin apporté au confort thermique, visuel, sensible favorise les échanges et la vie collective intergénérationnelle sur la commune.

Espace public végétalisé



1.5. OAP Densification

Localisation

L'OAP Densification s'applique à l'ensemble des secteurs urbanisés (U) quel que soit la nature de l'existant et/ou la destination des bâtiments projetés.

Objectifs et enjeux

Cette OAP thématique a pour objectif d'accompagner et encadrer l'urbanisation de ces secteurs. Cette démarche constitue une alternative pour :

- maîtriser l'étalement urbain et la consommation foncière ;
- optimiser le foncier disponible dans les secteurs déjà bâtis afin de préserver au maximum les terres agricoles et naturelles ;
- accueillir des logements répondant aux besoins du territoire communal ;
- limiter les distances entre les habitations et les zones d'emplois, commerces et équipements, et donc la dépendance à la voiture.

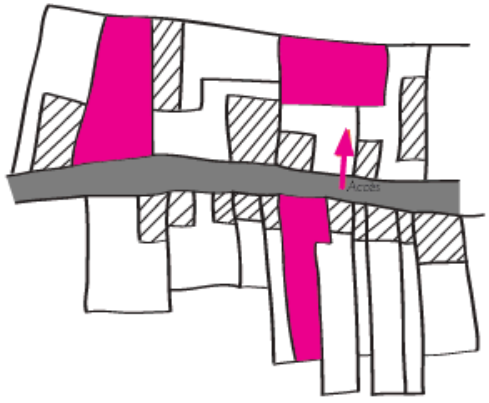
Cette OAP vise également à mesurer et anticiper les capacités des différents acteurs du territoire (habitants, entreprises, élus, etc.) à mobiliser le foncier au sein du tissu urbain existant.

Définitions

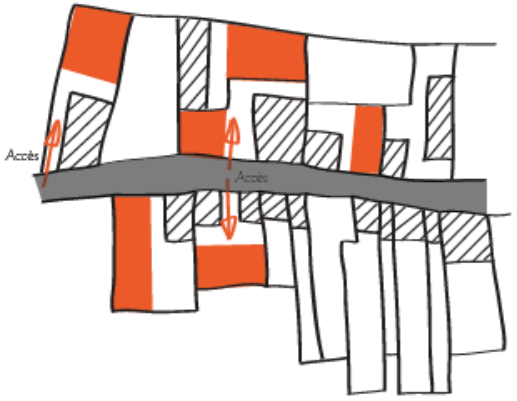
Les possibilités de construire au sein des tissus bâtis existants sont nombreuses. Elles se présentent selon deux types (voir les schémas ci-contre en complément):

- En rose : Les parcelles encore vierges de constructions et comprises dans le tissu bâti existant (village et extensions) : parcelles non bâties, de fait constructibles que l'on appelle aussi «dents creuses» (petites parcelles enclavées).
- En orange : Les excédents des parcelles déjà construites situées dans des zones constructibles qui peuvent être redécoupés du fait de leurs tailles importantes.

Exemple de dents creuses (en rose)



Exemple de découpages parcellaires (en orange)



1.5.1. Implantation sur la parcelle

L'implantation des constructions nouvelles doit permettre d'optimiser au maximum le foncier.

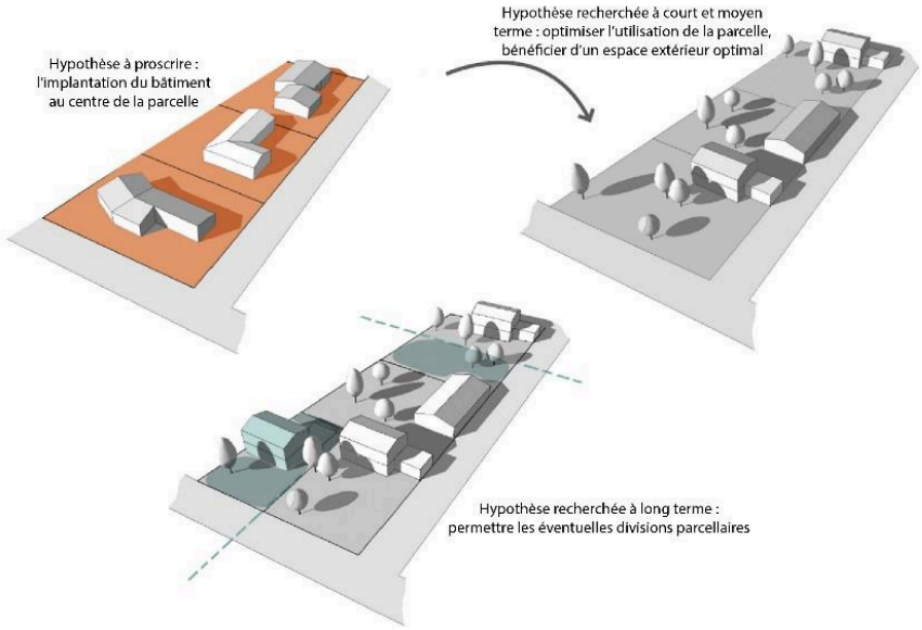
Regrouper

Les différentes formes bâtis devront ainsi être regroupées afin de constituer des espaces extérieurs suffisamment importants afin d'avoir une fonction et ne pas être résiduel. Ces espaces extérieurs pourront être mitoyens, communs, partagés, voire multifonctionnels (jardins, jeux pour enfants, terrasses, cheminements, etc.). Les implantations des bâtiments en limite de parcelle sont à privilégier afin d'optimiser l'utilisation de l'espace.

Mutualiser

Lorsque cela est possible, les accès, le stationnement, les abris à vélos et les éléments techniques (coffret électrique, point de collecte des déchets, etc.) devront être mutualisés afin de limiter leur emprise et leur impact visuel et limiter la multiplication des accès, portails, portillons….

Exemple d'implantation sur la parcelle permettant les divisions parcellaires futures



1.5.2. Dessertes et accès

Accès

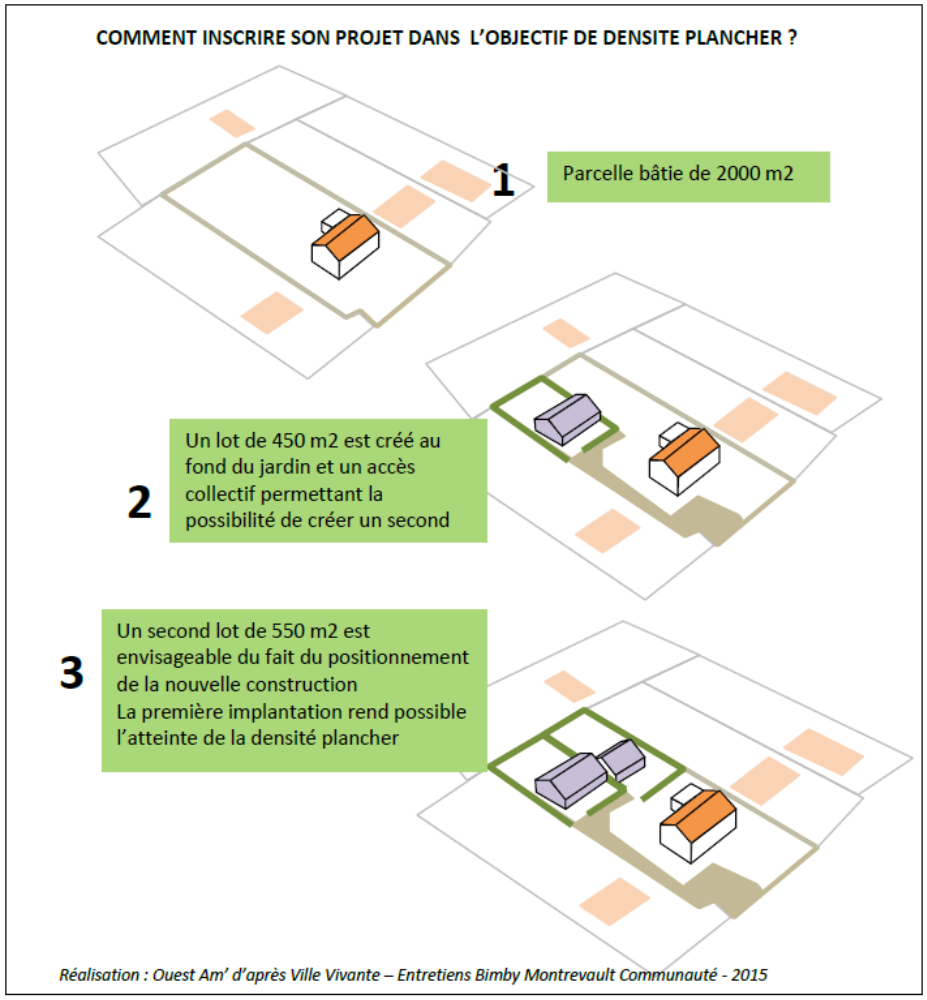
Les accès des secteurs ne possédant pas un accès direct sur la voirie devront être mutualisés avec les accès existants lors du découpage parcellaire.

Stationnement

Les stationnements devront, dans la mesure du possible, se situer au plus proche des voies de desserte.

Dans le cadre d'opérations groupées de logements ou de secteurs d'activités et d'équipements, les accès et poches de stationnements devront être mutualisés au maximum.

Il est encouragé de développer différentes strates végétales (avec des essences locales) afin d'intégrer ces opérations au caractère rural de la commune.



1.5.3. Composition urbaine et paysagère

L'objectif est de s'insérer avec respect dans le contexte urbain et paysager en liant avec le tissu ancien environnant. Celle-ci doit prendre en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site dans lequel elle s'inscrit. Elle doit assurer une transition architecturale, urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant.

Implantation

Pour tenir compte du contexte, les nouvelles habitations seront implantées de manière à optimiser leur ensoleillement. Elles devront également prévoir des lieux extérieurs favorisant l'intimité.
Un soin doit également être apporté au paysage de la rue. Celle-ci ne doit pas être considérée uniquement comme une voie de circulation, mais comme un espace multifonctionnel permettant de mettre en valeur le patrimoine, des espaces de convivialité, ou encore des espaces paysagers.

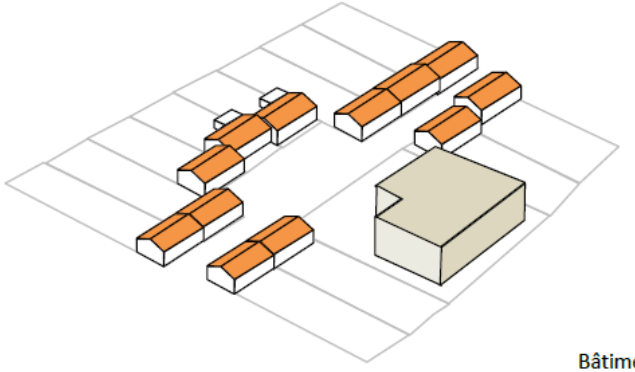
Limites séparatives

Les haies monospécifiques ainsi que les clôtures opaques, homogènes et continues, en matériaux synthétiques ou plastiques seront interdites.
Les limites végétales seront composées d'essences locales et variées, avec un minimum de trois essences et privilégiant une composition multistrate.
Voir référence Guide Planter local réalisé par l'Agence régionale de la biodiversité Centre-Val de Loire (ARB CVL) et l'Observatoire régional de la biodiversité (ORB) p22.

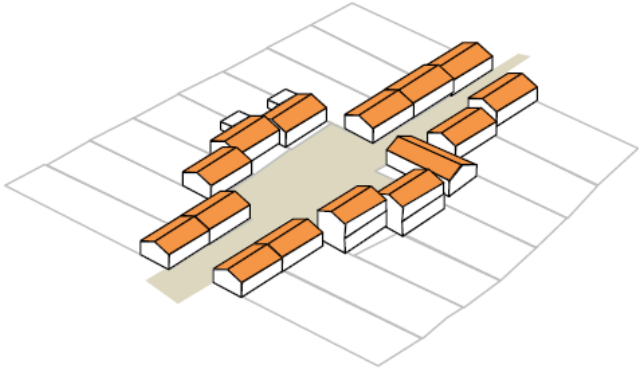
Les clôtures grillagées devront être discrètes (pas de mur de soubassement) et végétalisées. Les couleurs "neutres" seront privilégiées pour les clôtures. le blanc est interdit. Les grillages en treillis sont interdits. Les structures en ganivelle et échalas de châtaignier sont à privilégier.

Les murs et murets existants devront être maintenus et restaurés avec les techniques et matériaux traditionnels de construction que l'on retrouve dans la commune.
Pour gérer l'intimité, une palissade en bois ajouré à lames verticales peut être disposée sur un linéaire de 5 m dans le prolongement d'un volume existant.

L'implantation et le volume des constructions dessinent le paysage du bourg



Bâtiment d'activité désaffecté



1.5.4. Enjeux architecturaux et environnementaux

Une attention particulière devra être portée sur l'intégration des futures constructions ou opérations d'ensemble réalisées au sein de ces secteurs. Les opérations de renouvellement urbain devront veiller à l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.

Les habitations seront implantées de manière à optimiser l'espace extérieur résiduel en étant groupées ou proches et en étant implanté sur la rue ou en limite parcellaire.

Les annexes, garages et abris à vélos seront d'une qualité architecturale comparable à celle du bâtiment principal de manière à créer un ensemble cohérent, surtout si ces éléments sont visibles depuis l'espace public.







Source Pinterest.

1.6. OAP Clôture

Cette OAP est en complément du règlement écrit (2.3.3 Clôture) et des éléments indiqués dans l'OAP Patrimoine et l'OAP densification.
Afin d'assurer une qualité urbaine et paysagère sur la commune, et sur les entrées de village, en particulier sur les secteurs d'habitat pavillonnaire ou d'activité, une attention particulière est portée sur la clôture tant en limite par rapport aux voies et emprises publiques qu'en limite séparative.

Le tissu bâti sur ces secteurs étant généralement en retrait de la voirie, ce sont les clôtures qui forment la continuité urbaine sur la rue. Il est donc nécessaire d'endiguer la disparité des dispositifs au travers de préconisations précises assurant une continuité urbaine et permettant aux habitants de contribuer à la qualité visuelle et paysagère de leur commune.

<u>Clôtures</u>
Les clôtures seront soumises à déclaration préalable.

La présence de haies d'essences locales est obligatoire. Les haies monospécifiques sont interdites.

Hormis les brandes naturelles, les dispositifs occultants sur les grillages sont interdits.

Ainsi, les clôtures à privilégier sont composées :

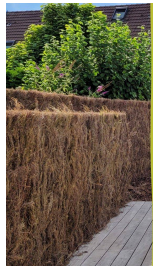
- soit d'une haie formée d'essences locales et variées, privilégiant une composition multistrates, (référence guide Planter local p22)
- soit d'un grillage souple ou rigide. Les couleurs "neutres" de ton gris moyen ou vert, sont privilégiées.
- soit d'une clôture bois en privilégiant les essences locales (exemple : châtaigner, chêne, pin, etc.) à lames verticales ou à barreaudage, de forme simple, sans ornementation. Selon le contexte, il sera en bous ou en métal peint dans une teinte moyenne ou soutenue à l'exclusion du noir ou du gris anthracite). Le portail aura une largeur maximale de 3,5m. Les portails et portillons en PVC sont proscrits.

Ces dispositifs grillage ou bois peuvent être doublés d'une haie mixte de plusieurs essences locales.
Les soubassements sont interdits afin de laisser l'écoulement des eaux pluviales et garantir le passage de la petite faune.

Exemples de clôtures en haie, en grillage ou en bois et de brandes naturelles :










Portails et portillons

Les formes et couleurs doivent respecter celles des dispositifs traditionnels repérés dans le tissu ancien, en bois ou en métal, peint en ton soutenu (sauf noir), exemple : brun rouge, gris, vert foncé, bleu foncé ….

Les portails et portillons en PVC sont à éviter.

Ils doivent être d'une couleur assortie aux menuiseries de la maison d'habitation ou peuvent être laissés bruts lorsqu'il s'agit de portails ou portillon en bois et traité à l'huile de lin.

Les piliers, ou mur de clôture si déjà présent, en béton sont recouverts soit d'un enduit identique à celui de la façade de l'habitation soit d'un matériau en harmonie avec la façade. Les piliers ne doivent pas dépasser la hauteur de la clôture.

Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres sont intégrées dans la structure de la clôture ou sinon intégrées avec les coffrets.

Coffrets d'alimentation et comptage

Les coffrets d'alimentation et comptage sont à intégrer à la haie de la clôture. Le cas échéant, ils seront soit dans la composition générale, soit encastrés dans une maçonnerie en cohérence avec les matériaux de teinte de la façade ou de la clôture.

Mur et muret en pierre

En cas de mur ou muret en pierre déjà existant l'OAP Patrimoine (chapitre 1.1) apporte un éclairage sur les recommandations pour l'entretien, la conservation et la restauration.

2. OAP sectorielles

Cette démarche s'applique à l'ensemble des OAP.

Optimiser les constructions pour s'intégrer au contexte climatique local :

Les constructions privilégieront une implantation permettant l'optimisation des expositions aux rayons solaires pour garantir les conforts d'été et d'hiver.

Ventilation naturelle : les ouvertures devront être positionnées de manière à permettre une ventilation naturelle efficace des constructions favorisant la circulation de l'air pour favoriser le rafraîchissement (double orientation, logements traversants…).

Développer la sobriété énergétique et environnementale :

- Isolation thermique : les constructions devront utiliser des matériaux performants pour réduire les pertes de chaleur en hiver et maintenir la fraîcheur en été.
- Efficacité énergétique : les projets chercheront à intégrer des technologies efficaces et des systèmes économes en énergie (systèmes de chauffage et de rafraîchissement par exemple).
- Les projets chercheront à anticiper les conditions de développement des énergies renouvelables (solaires, géothermie…) dans une logique d'autoconsommation.

Végétaliser les projets

Les projets veilleront à renforcer ou créer des zones fraîches, zones de ressourcement en période de forte chaleur : planter des arbres et arbustes dans les zones les plus exposées au soleil pour créer de l'ombre en période estivale, articuler la végétalisation avec le mobilier urbain (jeux, bancs…) ou plus globalement, l'adapter aux usages de l'espace public.

Travailler les cheminements doux

Les projets assureront le confort des usagers à pied et en vélo tout en favorisant les corridors écologiques.

Insertion du projet :

Toutes les OAP doivent faire référence à la forme du tissu urbain traditionnel environnant, caractéristique de l'identité locale (formes parcellaires, implantation du bâti y compris par rapport à la topographie, hiérarchie des rues, qualité des espaces publics, formes architecturales…).
Toutes les constructions doivent respecter l'architecture traditionnelle locale.
Elles doivent valoriser, par leur bonne insertion, les caractéristiques singulières du bourg, des entrées sur le village et intégrer les mesures d'intégration de leur impact sur le paysage.

2.1. Rue du Saut du Loup

- Localisation : Sud-Ouest du bourg historique - Parcelles 0D 758 et 1041
- Surface : 2136 m²
- Programmation : Aménagement de 3 logements
- Zonage : Ub

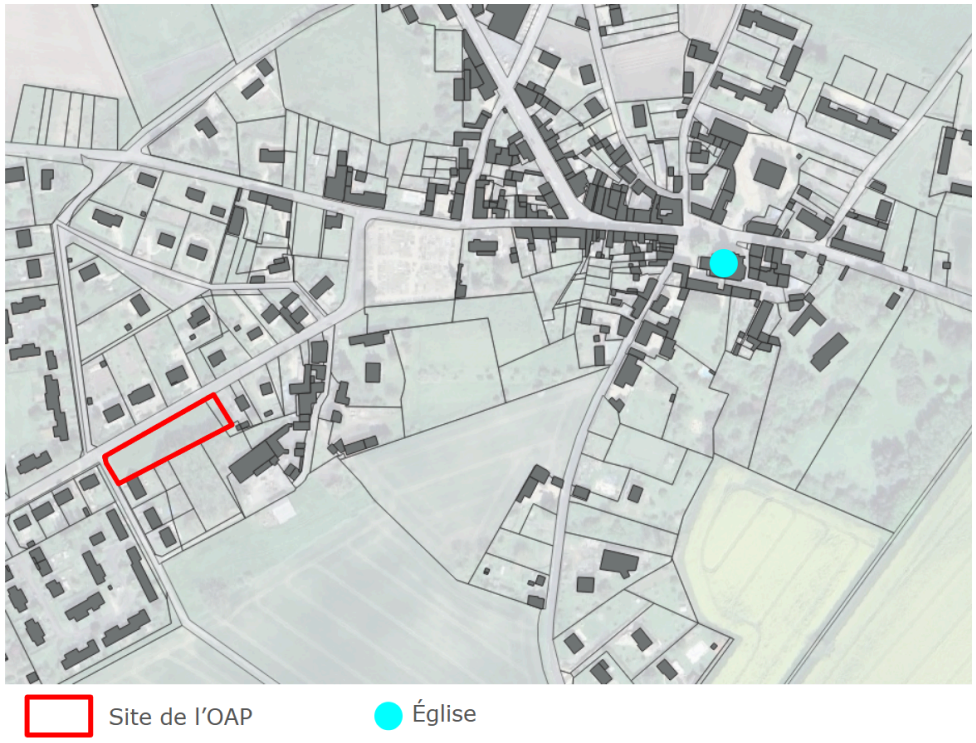
Positionnée au sud-ouest du bourg, l'OAP recouvre un espace herbacé depuis 6 ans ou plus, selon le registre parcellaire graphique 2023. La préservation au maximum d'un sol supposément riche, comme perméable, constitue un enjeu majeur dans la zone.

L'unique accès au site se fait par la rue du 8 Mai, correspondant à la D91 reliant Sepmes à la commune de Draché. Bien que moins fréquentée que la D59, cette voie reste l'un des axes structurants de la commune, pouvant ainsi générer des nuisances pour les futurs riverains.

Une haie de chênes à maturité sépare la zone des habitations en retrait.

Objectifs de l'opération :

- ❖ Garantir un traitement harmonieux de l'entrée du bourg
- ❖ Maintenir au maximum le végétal en place
- ❖ Préserver des arbres remarquables







HABITAT
Le projet prévoit la construction d'au minimum 3 logements.

Ceux-ci devront s'intégrer en :
- assurant l'intimité des habitants existants et futurs
- privilégiant une exposition bioclimatique
- s'inspirant de la forme du tissu urbain environnant

L'objectif envisagé est d'accueillir à la fois des nouvelles familles mais aussi des petits logements pour les personnes âgées souhaitant rester sur la commune et qui habitent aujourd'hui des trop grands logements. Ainsi, une mixité de taille de parcelles et de logements est visée : des T2/T3 pour les personnes âgées et T4/T5 pour les familles. Les logements seront pour la plupart individuels pour s'insérer dans le tissu urbain environnant.

PAYSAGE
Le terrain devra être arboré au maximum pour :
- atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions
- limiter les effets d'îlots de chaleur
- Limiter les nuisances sonores
- Agrémenter l'entrée Sud-Ouest du bourg

Les arbres situés dans l'OAP sont à préserver.

GESTION DES EAUX PLUVIALES
La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle afin de préserver au maximum l'intégrité du sol.

MOBILITÉ
Entrée/sortie unique de l'accès à la parcelle.



2.2. Secteur Rue du Stade

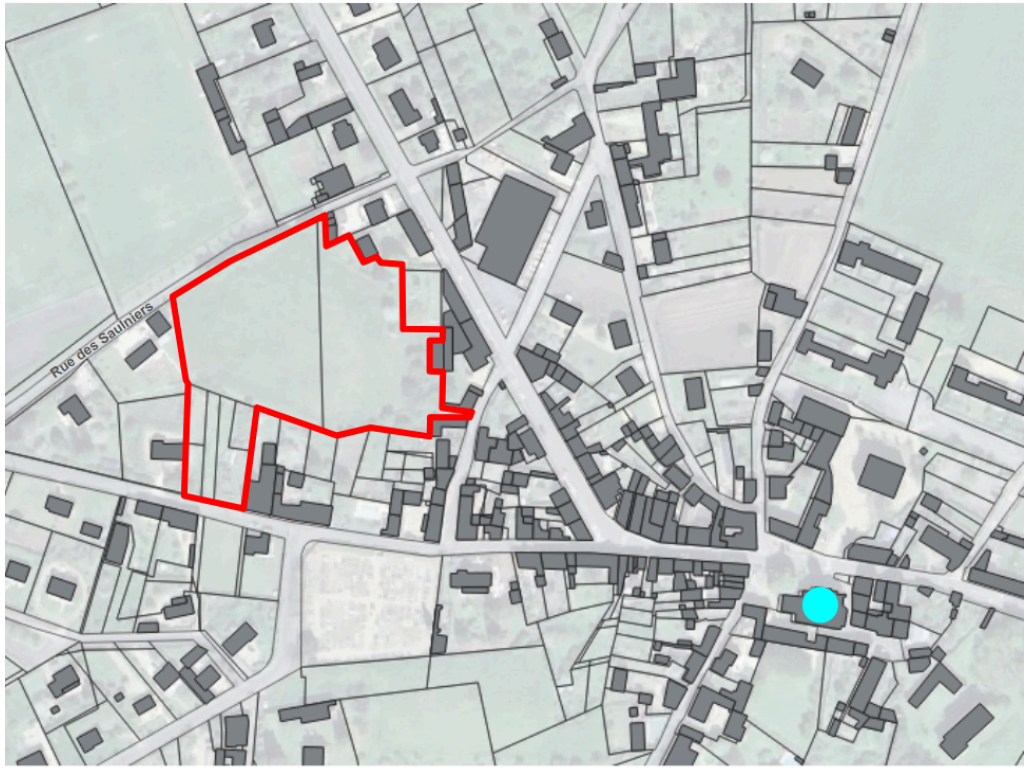
- Localisation : Centre bourg, au niveau des terrains de football - Parcelles D39 et D40
- Surface : 12 510 m²
- Programmation : Densification d'une dent creuse, 21 logements
- Zonage : Ub

Située en face des terrains de sports, l'OAP se déploie sur une surface terrain en jachère.

Plusieurs accès sont possibles :
- Au nord des parcelles via la rue du Stade
- à l'Est, via une petite percée exiguë donnant sur la rue du 11 novembre 1918

La localisation de l'OAP est stratégique : en plus de favoriser la création de logements, elle assure une liaison directe entre le centre-bourg et les terrains de football, également utilisés pour l'organisation d'événements. Elle fait également le lien entre ces derniers et les quartiers du sud-ouest du bourg.

Objectifs de l'opération :
- ❖ Garantir un traitement harmonieux de l'entrée du bourg à l'Ouest et le centre bourg à l'Est
- ❖ Maintenir au maximum le végétal en place
- ❖ Créer du logement en dent creuse
- ❖ Préserver et s'appuyer sur le contexte naturel du lieu
- ❖ Préserver une potentielle zone humide







HABITAT
Le projet prévoit la construction de 21 logements.

Ceux-ci devront s'intégrer en :
- assurant l'intimité des habitants existants et futurs
- privilégiant une exposition bioclimatique
- s'inspirant de la forme du tissu urbain environnant

L'objectif envisagé est d'accueillir à la fois des nouvelles familles mais aussi des petits logements pour les personnes âgées souhaitant rester sur la commune et qui habitent aujourd'hui des trop grands logements. Ainsi, une mixité de taille de parcelles et de logements est visée : des T2/T3 pour les personnes âgées et T4/T5 pour les familles. Des logements sociaux sont envisagés sur l'opération d'ensemble pour offrir une porte d'entrée au parcours résidentiel de la commune. Les logements seront pour la plupart individuels pour s'insérer dans le tissu urbain environnant.

PAYSAGE
Le terrain devra être arboré au maximum pour :
- atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions
- limiter les effets d'îlots de chaleur
- Limiter les nuisances sonores
- Accompagner les liaisons douces

Le cône de vue sur le clocher de l'église est à préserver.
Le tissu urbain ancien situé à l'Est doit servir de référence à l'élaboration de ce projet.

ENVIRONNEMENT

Les arbres situés dans l'OAP sont à préserver. Une potentielle zone humide a été identifiée. Des investigations complémentaires seront à réaliser dans le cadre opérationnel et une démarche ERC (Eviter, Réduire, Compenser) sera à réaliser.

MOBILITÉ
Plus qu'un projet d'habitations, le secteur rue du Stade sert de connecteur entre le centre bourg, les terrains de football et la partie sud-ouest du bourg. Des cheminements doux sont créés en conséquence.

GESTION DES EAUX PLUVIALES
La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle afin de préserver au maximum l'intégrité du sol.



2.3. Secteur Rigaudières

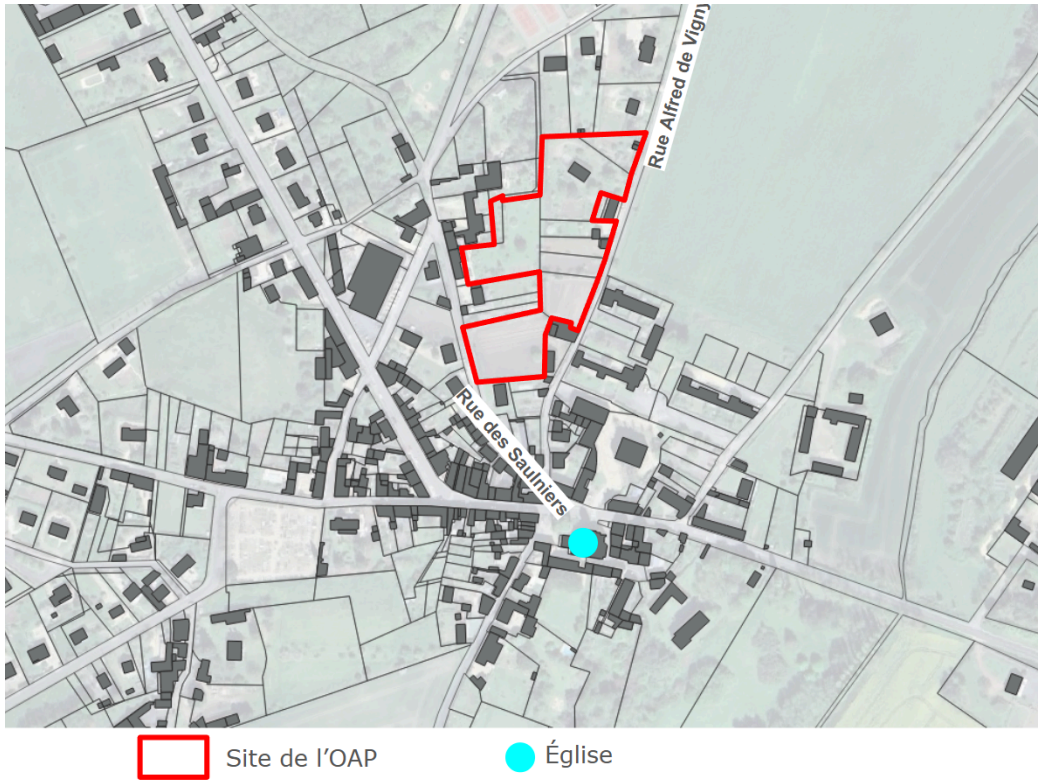
- Localisation : Centre bourg, entre la rue des Rigaudières et la rue Alfred de Vigny - Parcelles 0D99, 103, 14, 13, 11, 903, 8, 1022, 1014
- Surface : 11 771 m²
- Programmation : Densification d'une dent creuse, 14 logements
- Zonage : Ub

Enclavée entre les rues des Rigaudières et Alfred de Vigny, l'OAP recouvre des fonds de jardins pouvant être redécoupés, ainsi que deux parcelles cultivées notamment pour du maraîchage.

Plusieurs accès sont possibles :
- à l'Ouest par la rue des Rigaudières
- à l'Est, par la rue Alfred de Vigny

La localisation de l'OAP est délicate, car elle s'insère à la jonction des zones Ua et Ub, formant une interface urbaine marquée par des typologies architecturales et des formes bâties contrastées.

Objectifs de l'opération :
- ❖ Garantir un traitement harmonieux à l'interface le bourg historique et les extensions pavillonnaires
- ❖ Maintenir au maximum le végétal en place
- ❖ Créer du logement en dent creuse
- ❖ Préserver l'intimité des habitants au regard d'un certain risque de promiscuité







HABITAT
Le projet prévoit la construction de 14 logements.

Ceux-ci devront s'intégrer en :
- assurant l'intimité des habitants existants et futurs
- privilégiant une exposition bioclimatique
- s'inspirant de la forme des tissus urbains environnants

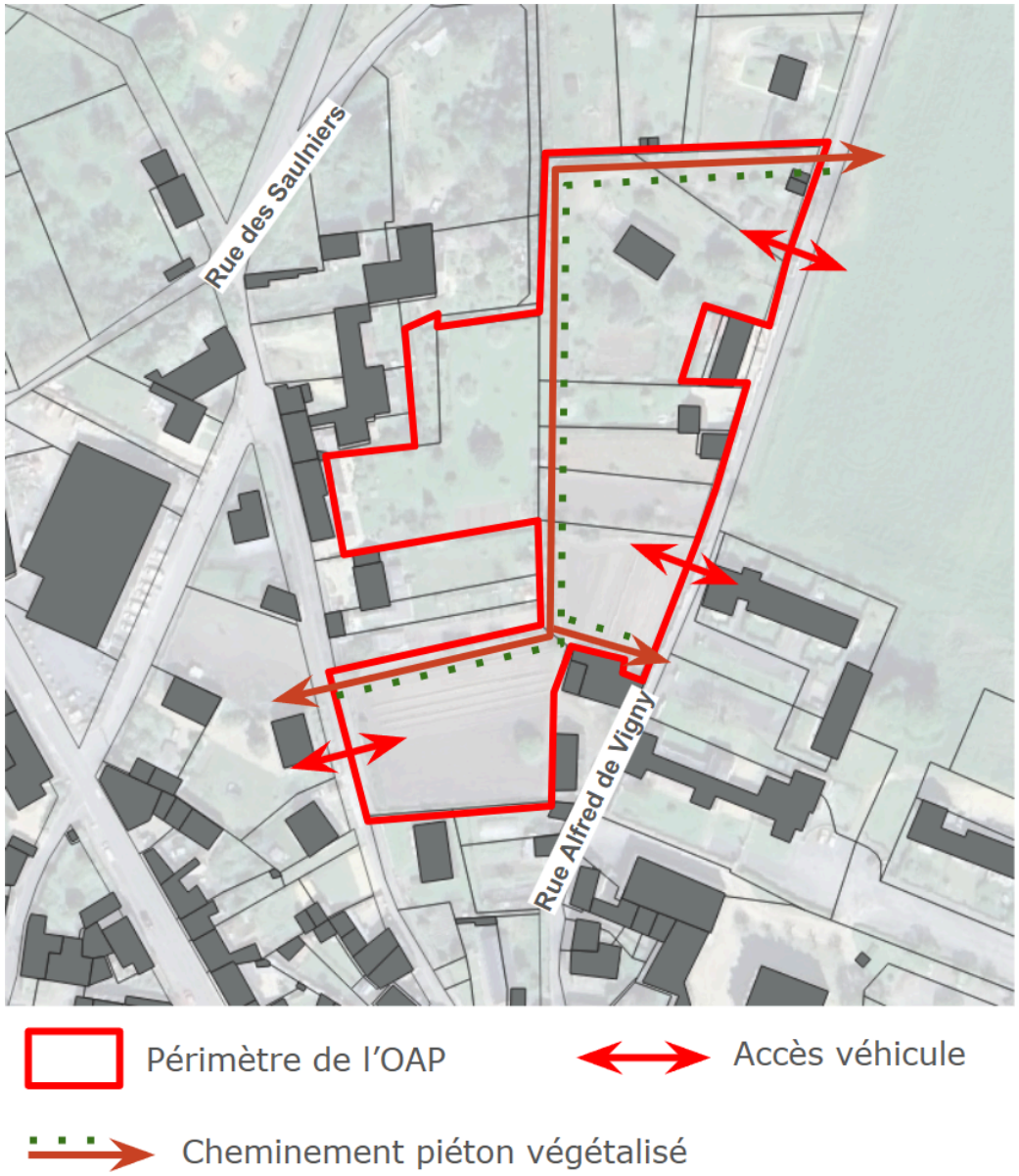
L'objectif envisagé est d'accueillir à la fois des nouvelles familles mais aussi des petits logements pour les personnes âgées souhaitant rester sur la commune et qui habitent aujourd'hui des trop grands logements. Ainsi, une mixité de taille de parcelles et de logements est visée : des T2/T3 pour les personnes âgées et T4/T5 pour les familles. Des logements sociaux sont envisagés sur l'opération d'ensemble pour offrir une porte d'entrée au parcours résidentiel de la commune. Les logements seront pour la plupart individuels pour s'insérer dans le tissu urbain environnant.

PAYSAGE
Le terrain devra être arboré au maximum pour :
- atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions
- limiter les effets d'îlots de chaleur
- Limiter les nuisances sonores
- Accompagner les liaisons douces

En certains points, le secteur est particulièrement boisé. Les arbres situés dans l'OAP sont donc à préserver, notamment afin de prévenir le risque d'effet d'îlot de chaleur dans cette zone particulièrement dense.
Le tissu urbain ancien situé au Sud doit servir de référence à l'élaboration de ce projet.

MOBILITÉ
Cette OAP est l'opportunité de relier, par des liaisons douces, l'entrée Nord-Est du bourg, ainsi que la mairie et ses abords, aux zones Ouest et Nord-Ouest, abritant notamment la zone d'activité.

Entrée/sortie unique de l'accès à la parcelle à privilégier sur la rue des Rigaudières.



2.4. Extension/Création d'un équipement public

- Localisation : à l'entrée de bourg Est - Parcelle 0D125, 734 et 119
- Surface : 3761 m²
- Programmation : Programmer l'extension ou la création d'un équipement public
- Zonage : Ua

L'école de Sepmes est implantée à l'entrée est du bourg, en zone Ua, secteur urbanisé correspondant au bourg historique de la commune. Elle dispose à l'arrière de terrains pouvant servir à l'extension ou la création d'un équipement public complémentaire à l'école. La localisation stratégique en entrée de commune confère à ces terrains un double enjeu : fonctionnel et urbain. D'un point de vue fonctionnel, le projet doit garantir une organisation optimale des flux (piétons, vélos). Sur le plan urbain, l'extension ou la création d'un équipement public devra s'intégrer harmonieusement dans un tissu bâti déjà structuré, en respectant l'échelle et l'identité architecturale du secteur.

Objectifs de l'opération :

- ❖ Extension ou création d'un équipement public
- ❖ Création de bâtiment
- ❖ Connexion au futur parc (OAP secteur Alfred de Vigny)







Architecture
Quelle que soit la nature de l'extension ou de la création d'un équipement public, celle-ci devra être harmonieuse autant avec le bâtiment existant qu'avec l'ensemble du bourg historique. Le secteur se prête à l'accueil de projets architecturaux innovants.

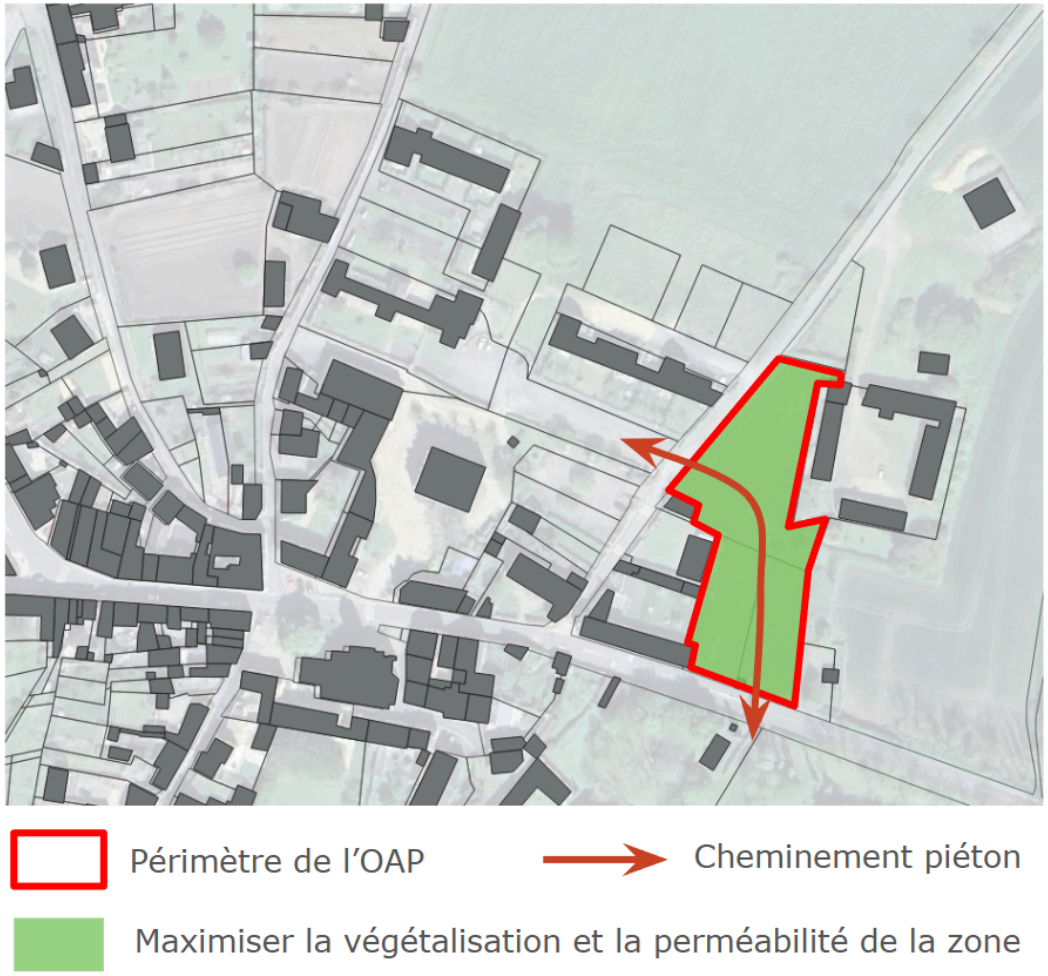
PAYSAGE
Le terrain devra être arboré au maximum pour :
- atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions
- limiter les effets d'îlots de chaleur
- Limiter les nuisances sonores

Le tissu urbain ancien situé à proximité doit servir de référence à l'élaboration de ce projet.

MOBILITÉ
L'école se connecte au parc sur secteur Alfred de Vigny en toute sécurité. Les usagers de l'école peuvent donc passer d'un secteur à l'autre sans emprunter la D59. Considérant l'ensemble des OAP, cette dernière permet d'assurer une desserte cohérente entre les parties Nord et Sud du Bourg, notamment grâce à la création de continuités piétonnes. Ces aménagements permettent de relier les secteurs sans avoir recours à la départementale, favorisant ainsi une circulation douce et sécurisée au sein du tissu communal.

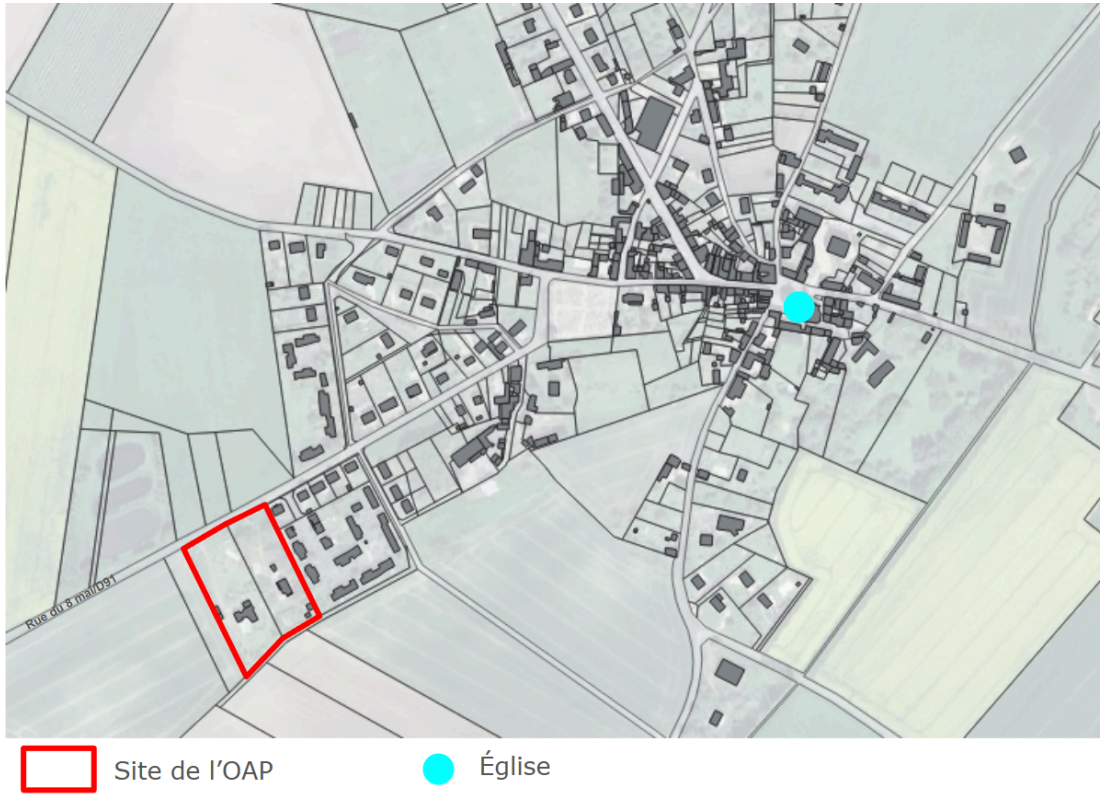
Entrée/sortie unique de l'accès à la parcelle à privilégier sur voie communale.

GESTION DES EAUX PLUVIALES
L'imperméabilisation du sol est réduite à son strict nécessaire. La zone doit rester perméable autant que faire se peut, afin de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur, et d'infiltrer les eaux pluviales à leur point de chute.



2.5. Rue du 8 mai

- Localisation : Entrée Sud-Ouest du Bourg historique - Parcelles ZN 17 et ZN 16
- Surface : 12 187 m²
- Programmation : Densification d'une parcelle, 15 logements (13 logements supplémentaires car 2 sont déjà existants)
- Zonage : Ub



Positionné à l'entrée sud-ouest du bourg, le secteur à aménager revêt un caractère stratégique majeur en raison de son rôle d'accès principal à l'ensemble urbain. L'architecture pavillonnaire prédomine cette zone.

Le seul accès possible se fait via la rue du 8 mai, qui n'est autre que la D91 qui relie Sepmes à la commune de Draché. Moins empruntée que la D59, cet axe n'en reste pas moins l'un des principaux de la commune, il pourrait donc occasionner des nuisances aux futurs riverains.

La présence des lagunes en vis-à-vis du site constitue un élément structurant du contexte environnemental, impliquant des enjeux majeurs : continuités écologiques, gestion des eaux pluviales, prévention du ruissellement et valorisation paysagère. L'OAP devra intégrer ces contraintes et atouts dans sa conception.

Objectifs de l'opération :

- ❖ Garantir un traitement harmonieux de l'entrée du bourg
- ❖ Maintenir au maximum le végétal en place
- ❖ Densifier une parcelle





HABITAT
Le projet prévoit la construction d'au minimum 13 logements supplémentaires.

Ceux-ci devront s'intégrer en :
- assurant l'intimité des habitants existants et futurs
- privilégiant une exposition bioclimatique
- s'inspirant de la forme du tissu urbain environnant

L'objectif envisagé est d'accueillir à la fois des nouvelles familles mais aussi des petits logements pour les personnes âgées souhaitant rester sur la commune et qui habitent aujourd'hui des trop grands logements. Ainsi, une mixité de taille de parcelles et de logements est visée : des T2/T3 pour les personnes âgées et T4/T5 pour les familles. Les logements seront pour la plupart individuels pour s'insérer dans le tissu urbain environnant.

PAYSAGE
Le terrain devra être arboré au maximum pour :
- atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions
- limiter les effets d'îlots de chaleur
- Limiter les nuisances sonores
- Agrémenter l'entrée Sud-Ouest du bourg

Les arbres situés dans l'OAP sont à préserver.

MOBILITÉ
Entrée/sortie unique de l'accès à la parcelle.





AGENCE SCALE
4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
contact@agence-scale.com