

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

Arrêt en conseil communautaire le 08 Avril 2019

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE

A stylized map of a region, composed of various geometric patterns like dots, lines, and triangles. A green compass rose is located on the left side of the map.

# PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

Préambule

# 1/ Rappel législatif

## Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

## Article L151-7

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

## Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

## Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

## Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

*NB : Le plan local d'urbanisme de la communauté de communes tient lieu de programme local de l'habitat. Les orientations d'aménagement et de programmation précisant les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation sont détaillés au sein du Programme D'orientations et d'Actions (pièce n°3 du présent dossier de PLUi-H).*

## 2/ Rappel de la portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Des orientations d'aménagement et de programmation à caractère opposable :

Les orientations à caractère opposable visent à orienter le développement de certaines zones urbaines et des zones à urbaniser ouvertes. Elles s'imposent dans un rapport de compatibilité conformément aux dispositions de l'article L152-1 du code de l'urbanisme. Les principes **d'aménagement** et **d'insertion** doivent être respectés même si des adaptations sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet (rapport de compatibilité). Ces orientations, au-delà **d'un** schéma **d'aménagement** qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (desserte, espaces publics, vocation, ...), viennent notamment expliciter la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis **d'aménager** et de construire doivent être compatibles avec ce document opposable. Au titre de l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des secteurs faisant l'objet d'OAP sont délimités au règlement graphique (4.2.1/ plan de zonage règlementaire).

### Des orientations d'aménagement et de programmation sans règlement :

L'**article** R151-8 du code de l'**urbanisme** (Cf. page précédente) ouvre la possibilité de définir en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU) des secteurs non réglementés couverts uniquement par des OAP sous réserve du respect **d'un** contenu minimum obligatoire et de la réalisation **d'un** schéma **d'aménagement d'organisation** spatiale. **C'est** le choix qui a été retenu par la communauté de communes Aunis Sud sur **l'ensemble** des secteurs **d'aménagement** en zone urbaine (U) ou à urbaniser ouverte à **l'urbanisation** (1AU).

Les conditions d'aménagement et d'équipement de **l'ensemble** des orientations d'aménagement et de programmation établies sur les secteurs **d'aménagement** du PLUi-H **d'Aunis** Sud sont ainsi définies au sein du présent document ; elles ne sont pas définies par les dispositions réglementaires du dossier de PLUi-H (pièce n°4 du PLUi-H).

Les orientations **d'aménagement** et de programmation répondent à un double enjeu :

- Permettre une instruction des demandes **d'urbanisme** dans un rapport de compatibilité avec leurs dispositions.

Contrairement au règlement qui **s'applique** dans un rapport de conformité, le rapport de compatibilité aux OAP **s'accompagne d'une** tolérance mineure dans **l'application** des dispositions fixées si celles-ci sont exprimées de manière quantitatives.

- Permettre la stabilité du plan local **d'urbanisme** face à la temporalité des projets. Les OAP des secteurs **d'aménagement** donnent un cadre **d'élaboration** et **d'instruction** plus souple que le règlement qui, pour des secteurs nouvellement ouverts à **l'urbanisation**, ne permet pas toujours **d'anticiper** les adaptations programmatiques et formelles parfois nécessaires.

Le texte associé à un chacun des schémas **d'aménagement** traite des 6 thèmes obligatoires listés à **l'article** R. 151-8.

Lors de **l'instruction** des demandes **d'occupation** du sols (permis ou déclaration préalable), les articles **d'ordre** public du RNU continueront à **s'appliquer** selon le régime actuellement prévu par les articles R. 111 du code de **l'urbanisme** (atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, à la conservation ou la mise en valeur **d'un** site ou de vestiges archéologiques, conséquences dommageables pour **l'environnement**, atteinte à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales).

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-i-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

## 5.1

Recommandations générales portant sur  
**l'ensemble des orientations  
d'aménagement et de programmation**

# Recommandations générales

## 1/ Le site de projet

Les éléments identitaires seront valorisés

Par exemple :

- Des éléments de patrimoine bâti
- Des éléments de patrimoine paysager
- **Des perspectives sur le paysage environnant (vue sur le grand paysage, sur l'église ...).**

Une attention particulière sera portée sur la perception du projet depuis les espaces environnant

**Le site ne s'arrête pas à la seule parcelle destinée à recevoir le projet. Il s'agit de prendre en considération également les points de vues extérieurs et les caractéristiques urbaines, paysagères mais aussi architecturales du contexte environnant afin de permettre une intégration de qualité du projet.**

*Quelles vues aurez-vous sur le projet depuis les routes et les points de vue environnants ?*



# Recommandations générales

## 2/ L'aménagement urbain

### Le stationnement

Une bonne gestion du stationnement permet **d'améliorer l'ambiance** du quartier, notamment en :

- Situait les aires de stationnement pour visiteurs le long de la voie tout en aménageant des trajets agréables jusqu'au seuil des habitations.
- Prévoyant des petites unités pour permettre d'intégrer des espaces paysagers.
- Faisant en sorte qu'aucune possibilité de stationnement ne soit offerte aux usagers en dehors de ces aires.
- Réduisant l'impact visuel des stationnements par des aménagements (muret ou plantations).

### Du site à la voirie

Eléments essentiels à la greffe du nouveau projet dans le tissu urbain et villageois, les voies doivent être organisées de manière hiérarchisée pour des raisons de lisibilité, de confort et de coût : de la voirie primaire structurante à la voirie secondaire de desserte ...



# Recommandations générales

## 2/ L'aménagement urbain

Les voies et les accès nouvellement créés devront répondre aux objectifs suivants :

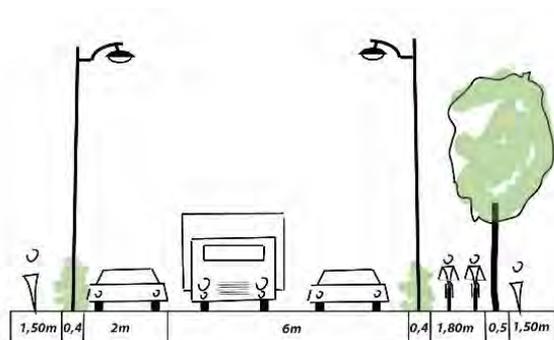
- Offrir un maillage viaire fonctionnel et lisible tout en diversifiant les ambiances urbaines et en redonnant toute leur place aux modes de déplacement doux.

> **Proposer des profils de voies variés** : Il peut être intéressant de proposer au sein d'un quartier des profils de voies très contrastés permettant d'une part de bien se repérer et d'autre part d'accueillir différentes pratiques de l'espace public.

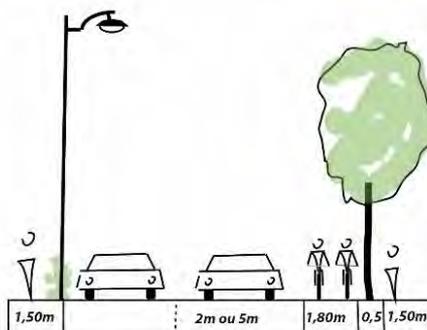
Par exemple :

- une voie structurante plus large avec une chaussée bordée de trottoirs et de plantations,
- des voies secondaires traitées en plateau mixte (emprise partagée par les piétons, les deux-roues et les voitures),
- des voies tertiaires potentiellement en impasse, en sens unique...

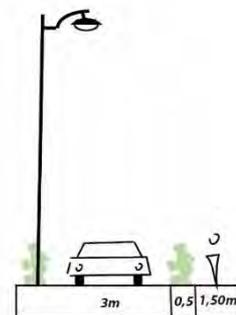
Exemples de profils de voie ou cheminements qui pourront être utilisés en fonction des caractéristiques des voies (sens unique / double sens) à aménager au sein du secteur :



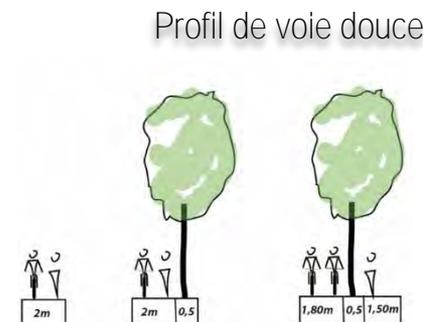
Profil de voirie principale : 15m



Profil de voirie secondaire : 10m



Profil de voirie tertiaire : 5m



Profil de voie douce

-  **Limiter l'imperméabilisation des sols, offrir une présence renforcée du végétal dans le paysage habité ; et maîtriser les coûts d'aménagement des voiries (principal poste de dépense avec les réseaux), voire les réduire.**

> Dimensionner les chaussées au plus juste

Les chaussées sont souvent dimensionnées par défaut à 6 m de large.

En fonction du type de fréquentation de la voie, cette largeur peut être réduite (cf. profils de voie donnés à titre d'exemples page précédente).

Une voie partagée à double sens peut ainsi être réduite à 4,5 m de large (lorsque la voie se réduit à la chaussée), une voie à sens unique autour de 3,5 m... En prenant cependant à chaque fois la précaution de disposer des emprises nécessaires pour les accès voiture aux lots (une partie des emprises nécessaires peut alors être reportée sur l'emprise privative). Des écluses ou passages de courtoisie peuvent également ponctuer le tracé de la voie. A noter que ce travail de juste dimensionnement de la largeur des chaussées contribue également à limiter la vitesse des véhicules.

> Questionner les modalités de la collecte des déchets ménagers

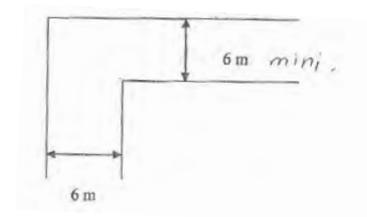
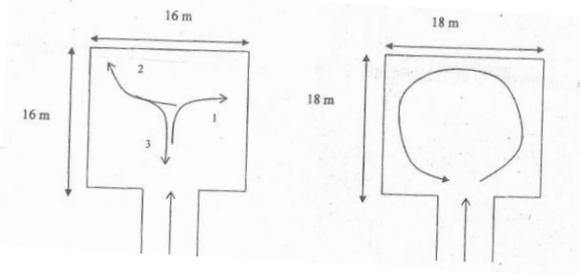
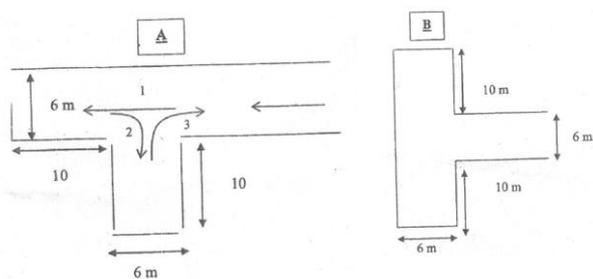
Il est intéressant de ne pas systématiser la collecte des déchets ménagers au porte à porte pouvant nécessiter l'aménagement de palette de retournement. L'apport volontaire en un point de regroupement des containers individuels permet de s'affranchir des contraintes dimensionnelles liées au camion poubelle. (idem pour la distribution du courrier qui peut se faire en un point convivial de regroupement des boîtes aux lettres).

Les préconisations en la matière sont les suivantes :

« T » de retournement  
(dimensions mini, hors stationnements gênants)

Aire de retournement  
(dimensions mini, hors stationnements gênants)

Angle droit de circulation  
(dimensions mini, hors stationnements gênants)



Reste à respecter les contraintes d'accessibilité des Services de Défense Incendie et de Secours aux personnes (SDIS), voire à limiter le cas échéant le nombre de logements desservi par une impasse.

> Réduire autant que possible les linéaires de voies automobiles

Se reporter à la page précédente sur le stationnement – permettre la dissociation du stationnement de la parcelle.

# Recommandations générales

## 2/ L'aménagement urbain

### Les aménagements piétons

Une distinction des espaces piétons par rapport aux voiries contribue à sécuriser les déplacements en même temps **qu'elle** leur offre un cadre agreste.

Une attention toute particulière doit être portée sur la qualité des circulations, sur les aménagements dans les carrefours ainsi que sur les matériaux permettant de varier les ambiances dans le quartier tout en sécurisant le piéton.



# Recommandations générales

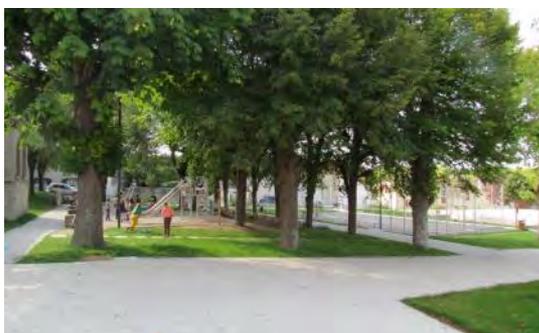
## 2/ L'aménagement urbain

### L'aménagement d'espaces publics de respiration et de rencontres

Au sein de chaque îlot nouvellement aménagé, il sera étudié dès que possible créer un espace commun de placette, respiration, propice à **l'échange**, à **l'animation** du quartier par leur appropriation par les habitants (nouveaux et riverains).

Ces lieux participent au sentiment **d'identité** spécifique à chaque quartier, à son caractère.

Le traitement des espaces libres collectifs en **cœur d'îlot** (ou couture avec les quartiers riverains) doit privilégier **l'aspect** qualitatif où les espaces plantés seront généreux et variés.



# Recommandations générales

## 2/ L'aménagement urbain



### La gestion des eaux de pluie

L'évacuation et la rétention des eaux de pluie peuvent être l'occasion de créer des espaces verts d'agrément fréquentés par tous les habitants. Afin de définir la meilleure solution technique pour l'aménagement, il faut prendre en compte la topographie, le degré de perméabilité du sol, le pourcentage de surface imperméabilisée sur l'opération.



### Le paysage nocturne

La nature est aussi la nature nocturne, loin des bruits de la ville, loin de ses lumières aussi. Celles-ci produisent un halo orangé qui empêche de percevoir la nuit étoilée. Il arrive que trois boules lumineuses à l'**entrée** du village ou du nouveau quartier suffisent à perturber cette vision. Les solutions sont simples et vont dans le sens **d'une** économie de moyens. On évitera les illuminations tapageuses, on orientera l'**éclairage** nécessaire du haut vers le bas, on **s'abstiendra** des tonalités orangées réduisant la perception des couleurs



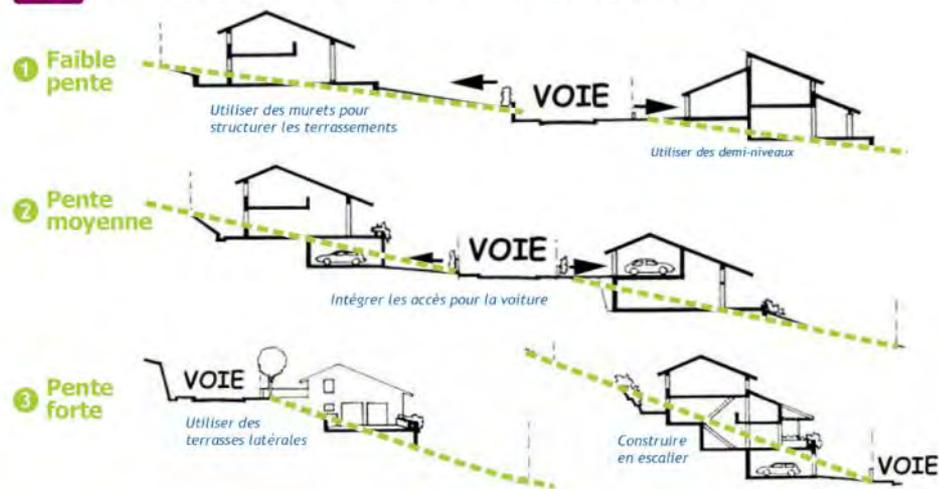
# Recommandations générales

## 3/ La composition parcellaire

### Adapter la morphologie des parcelles à la topographie du terrain

- ✓ Préserver les pentes naturelles pour l'écoulement des eaux.
- ✓ Favoriser l'**infiltration** des eaux de pluie, en évitant au maximum les surfaces imperméables.
- ✓ Planter entre les différents étages **d'habitat** pour réduire l'**impact** visuel.
- ✓ Respecter le profil du terrain naturel en limitant au maximum les mouvements de terrain. Le principe est d'adapter la construction au terrain naturel et non l'inverse.
- ✓ Utiliser les déblais et remblais éventuels sur le périmètre du projet.

### **OUI** Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



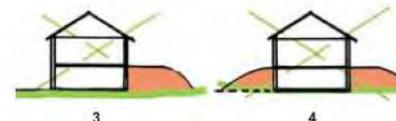
### 1 **Adaptation des volumes au terrain**

**OUI**



Dans les exemples 1 et 2, les volumes s'adaptent au terrain qu'il soit plat ou en légère pente.

**NON**



Les exemples 3 et 4 illustrent un bouleversement de terrain trop important qui a un impact paysager très fort dans un contexte de plaine, donnant l'aspect de taupinières.

Une bonne adaptation au site va tenir en compte également trois éléments essentiels :

- ✓ L'**adaptation** des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- ✓ La prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain
- ✓ Le sens du faîtage par rapport à la pente.

# Recommandations générales

## 3/ La composition parcellaire

Observer sur le cadastre l'organisation des parcelles du centre-bourg. Elles doivent être une source d'inspiration pour dessiner le nouveau quartier et participer à son intégration.



### Offrir une diversité dans la superficie des terrains et proposer différents types d'habitat :

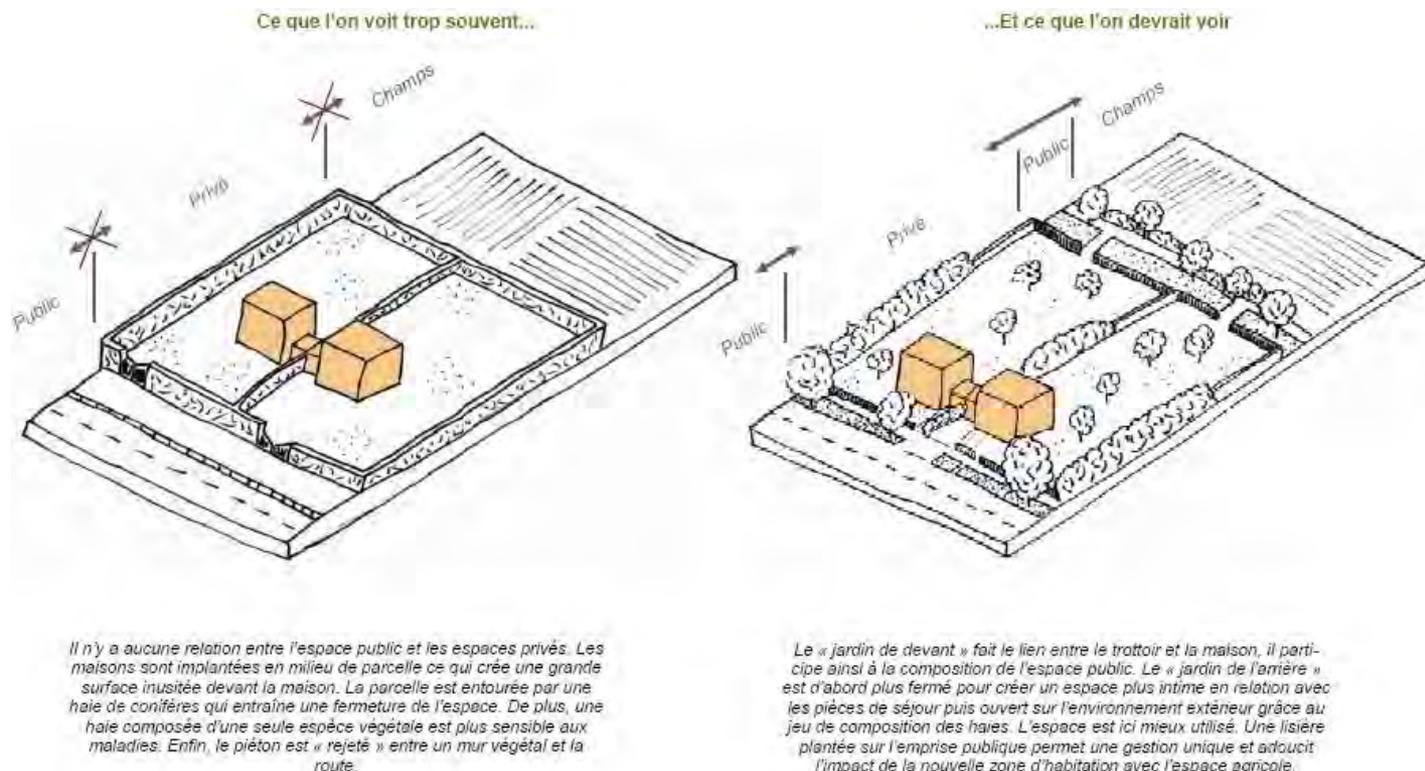
- ✓ Répondre aux besoins de chaque personne au cours de son parcours résidentiel (famille avec enfants ou monoparentale, couple sans enfant, décohabitation, vieillissement) – cf. *typologies d'habitat pages 17 et suivantes*
- ✓ Prévoir des espaces verts (jeux, bancs...) et des zones de stationnement plus importantes près des logements collectifs et intermédiaires.

# Recommandations générales

## 3/ La composition parcellaire

### Traiter les limites

Le traitement des limites est un élément essentiel de la composition et de la perception des constructions et des opérations d'aménagement. C'est la qualité des limites entre l'espace public et les espaces privés qui détermine en partie l'ambiance du quartier. Une réelle relation doit alors s'instaurer entre espaces publics et espaces privés par l'intermédiaire des limites, celles-ci n'étant plus des coupures mais de véritables espaces de liaisons entre des espaces à vocations différentes.



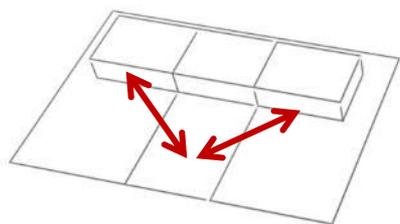
# Recommandations générales

## 3/ La composition parcellaire

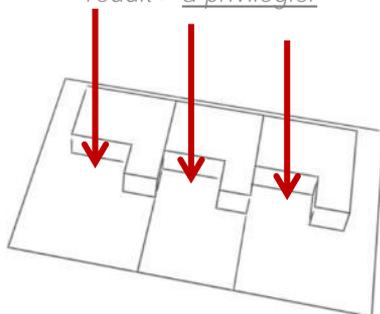
### La notion d'intimité

La notion **d'intimité** est fondamentale. Elle permet une meilleure qualité **d'habiter** et devra être prise en compte dans les aménagements proposés.

*Vis-à-vis important depuis les jardins > à éviter*



*Zone d'intimité. Vis-à-vis réduit > à privilégier*



*Illustration  
Zone d'intimité sur  
chaque terrasse de  
l'opération*

### Les apports solaires

Auparavant il était possible **d'implanter** sa maison comme on le souhaitait du moment où le règlement **d'urbanisme** était respecté.

Désormais une orientation optimale Sud/Sud-Ouest est vivement conseillée pour atteindre les objectifs de la réglementation thermique. La RT 2012 impose une surface vitrée minimum de 1/6ème de la surface habitable tout en préconisant, lorsque **c'est possible**, 50 % des ouvertures au Sud, 20/30% à l'**Est**, 20% à l'**Ouest** et entre 0 et 10% au Nord.



Illustration 1

Retrait de la maison pour pouvoir profiter **d'un** jardin et des ouvertures plein sud. Les garages sont sur rue et se trouvent en limite parcellaire.



Illustration 2

Maison pignon sur rue afin **d'éviter** au maximum les ouvertures au Nord. Les garages sont légèrement en retrait par rapport à la voirie (ou inversement)



Illustration 3

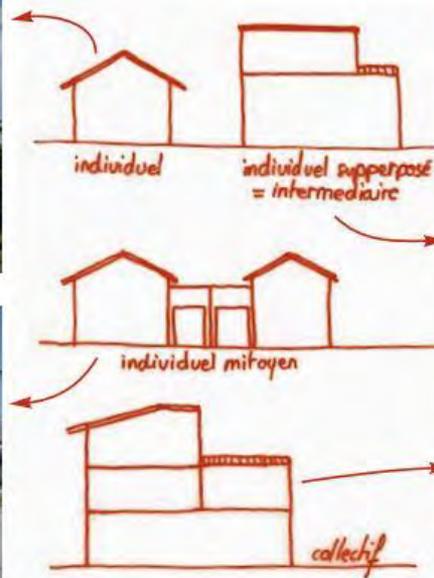
Maison en limite parcellaire ou avec un léger retrait permettant de garder au maximum le jardin au sud. Le garage se trouve également en limite parcellaire. Un décalage entre la maison et le garage peut être trouvé afin de créer un rythme bâti sur rue.

# Recommandations générales

## 4/ Les typologies d'habiter

Ce paragraphe vise à expliquer les attentes de la communauté de communes en matière de formes urbaines à créer. Les OAP qui sont présentées par commune dans la partie qui suit intègrent des principes de densités à respecter. Trois catégories de densité/formes urbaines ont été définies dans les schémas d'OAP :

- logements collectifs / intermédiaires
- logements individuels groupés ou en bande de densité moyenne
- logements individuels pavillonnaires de faible densité



# Recommandations générales

## 4/ Les typologies d'habiter

### Illustration : l'habitat groupé

En ce qui concerne l'**habitat** groupé, les constructions **s'organiseront** par îlots (ex. schéma ci-dessous). Des espaces de respiration entre îlots seront privilégiés.

Sur un petit lot il faut éviter de positionner la maison au milieu de la parcelle et privilégier un emplacement en limite, en mitoyenneté ou sur la rue.

Cette solution permet de valoriser au mieux le terrain et **d'éviter** la création de petits espaces, souvent privés **d'ensoleillement** et **d'intimité**.

La mitoyenneté entre les habitations ou leurs annexes (garages, appentis...) permet de réduire la co-visibilité entre les propriétés et **d'assurer** automatiquement **l'intimité** des espaces de vies extérieurs.

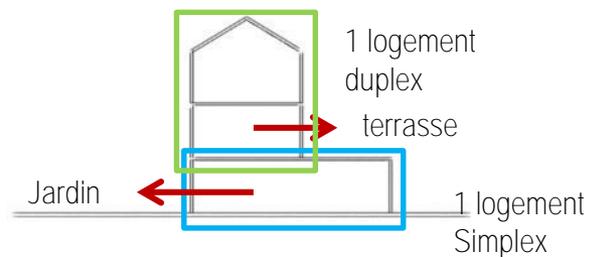


# Recommandations générales

## 4/ Les typologies d'habiter

Illustration : l'habitat intermédiaire ou collectif :

L'habitat collectif devra présenter des hauteurs qui respectent le caractère rural de la communauté de communes Aunis Sud.



# Référentiel de densité : illustrations pour l'habitat individuel

Habitat individuel densité faible

- Environ 10 logts/ha



**Anais** : 10 logements/hectare



**Genouillé** : 10 logements/hectare

Habitat individuel densité moyenne

- Environ 17 logts/ha



**Surgères** :  
15 logements/ha



**St-Mard** :  
17 logements/ha



**Le Thou** : 17 logements/hectare

Habitat individuel densité forte

- Environ 25 logts/ha



**Aigrefeuille** : 24 logements/hectare



**Aigrefeuille** : 22 logements/hectare

# Référentiel de densité : illustrations pour l'habitat collectif

Habitat collectif densité faible

- environ 30 logts/ha  
(type logements intermédiaires R+1)



**Surgères** : 30 logements/hectare pour la totalité du quartier

Habitat collectif densité moyenne

- environ 35 logts/ha  
(type logements collectifs R+2)



**Surgères** : 35 logements/hectare pour la totalité du quartier

# Recommandations générales

## 5/ Les codes de l'architecture locale

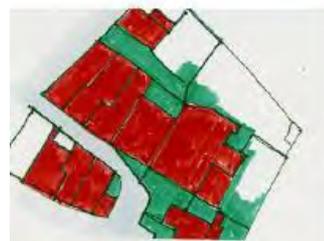
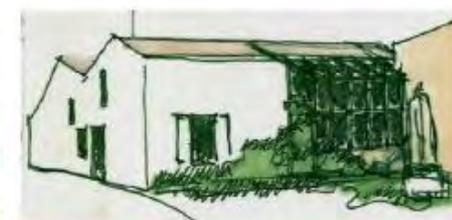
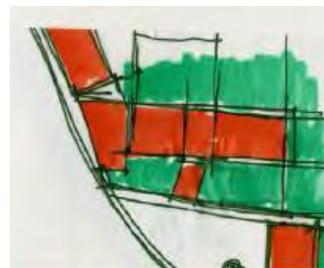
En fonction du parti architectural retenu sur le secteur de projet et si celui-ci s'inspire des codes de l'architecture traditionnelle de l'Aunis, les principes suivants devront être respectés :



Ensembles bâtis  
des bourgs



Maisons  
à façade sur rue

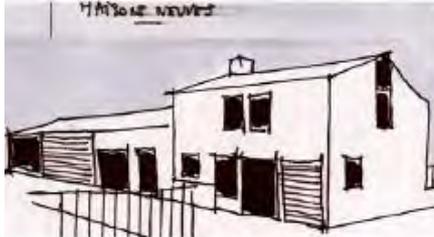


# Recommandations générales

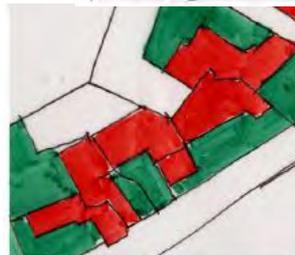
## 5/ Les codes de l'architecture locale

En fonction du parti architectural retenu sur le secteur de projet et si celui-ci s'inspire des codes de l'architecture traditionnelle de l'Aunis, les principes suivants devront être respectés :

Maisons de village à pignon sur rue



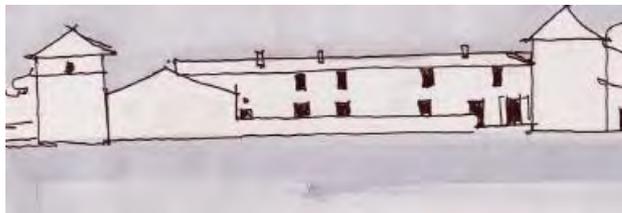
Demeures de maîtres



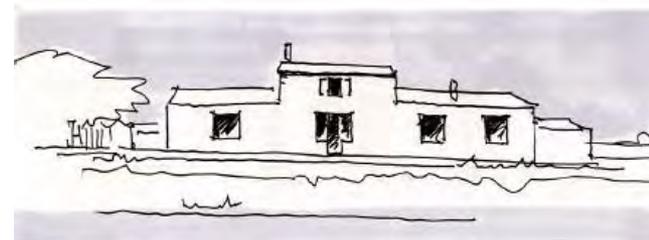
# Recommandations générales

## 5/ Les codes de l'architecture locale

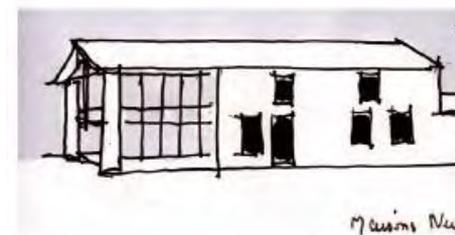
En fonction du parti architectural retenu sur le secteur de projet et si celui-ci s'inspire des codes de l'architecture traditionnelle de l'Aunis, les principes suivants devront être respectés :



Logis, manoirs  
et fermes



Maisons  
du  
marais  
mouillé



Éléments d'architecture traditionnelle  
- bardage bois  
- charpente visible

# Recommandations générales

## 5/ Les codes de l'architecture locale

En fonction du parti architectural retenu sur le secteur de projet et si celui-ci s'inspire des codes de l'architecture traditionnelle de l'Aunis, les principes suivants devront être respectés :



Constructions  
contemporaines :  
groupées ou isolées



# Recommandations générales

## 6/ Référentiel d'essences locales

Concernant l'aménagement des espaces plantés, les essences locales suivantes seront privilégiés à toute essence extérieure au territoire :

- *Acer campestre* : Erable champêtre
- *Acer monspessulanum* : Erable de Montpellier
- *Acer x bornmuelleri* : Erable hybride (campestre x monspessulanum)
- *Betula pendula* : Bouleau véruqueux
- *Buxus Sempervirens* : Buis commun
- *Castanea sativa* : Châtaignier commun
- *Cornus mas* : Cornouiller mâle
- *Cornus sanguinea* : Cornouiller sanguin
- *Corylus avellana* : Noisetier commun
- *Crataegus laevitaga* : Aubépine à deux styles
- *Crataegus monogyna* : Aubépine monogyne
- *Crataegus x media* : Aubépine hybride
- *Cytisus scoparius* : Genêt à balais
- *Eunonymus europaeus* : **Fusain d'Europe**
- *Frangula dodonei* : Bourdaine commune
- *Fraxinus angustifolia* : Frêne à feuilles étroites
- *Fraxinus excelsior* : Frêne élevé (commun)
- *Fraxinus x* : Frêne hybride
- *Juniperus communis* : Genévrier commun
- *Ligustrum vulgare* : Troène commun
- *Lonicera xylosteum* : Camérisier à balais (Chèvrefeuille des haies)
- *Malus sylvestris* : Pommier sauvage
- *Mespilus germanica* : Néflier commun
- *Populus tremola* : Peuplier tremble (Tremble)
- *Prunus avium* : Merisier sauvage (Prunier merisier)
- *Prunus mahaleb* : Cerisier de Sainte-Lucie
- *Prunus spinosa* : Prunellier épineux (Epine noir) + Prunellier
- *Pyrus pyraeaster* : Poirier sauvage
- *Pyrus x amphigenea* : Poirier hybride (*pyraeaster x cordata*)
- *Quercus ilex* : Chêne vert
- *Quercus petraea* : Chêne Sessile (Chêne rouvre)
- *Quercus pubescens* : Chêne pubescent
- *Quercus robur* : Chêne pédonculé
- *Quercus x andegavenis* : Chêne hybride (*perenaica x robur*)
- *Quercus x kernerii* : Chêne hybride (*pubescens x robur*)
- *Quercus x rosacea* : Chêne hybride (*robur x petraea*)
- *Quercus x streimeri* : Chêne hybride (*pubescens x petraea*)
- *Rhamnus cathartica* : Nerprun purgatif
- *Ribes rubrum* : Groseillier rouge
- *Rosa agrestis* : Rosier agreste (Rosier des haies)
- *Rosa arvensis* : Rosier des champs
- *Rosa canina* : Rosier des chiens (Eglantier)
- *Rosa micrantha* : Rosier à petites fleurs
- *Rosa tomentosa* : Rosier tomenteux
- *Ruscus aculeatus* : Fragon piquant (Petit houx)
- *Salix x rubens* : Saule hybride (*alba x fragilis*)
- *Sambucus nigra* : Sureau noir
- *Sorbus domestica* : Sureau domestique (Cormier)
- *Sorbus torminalis* : Alisier torminal (Sorbier alisier)
- *Tilia cordata* : Tilleul à petites feuilles (Tilleul des bois)
- *Tilia platyphyllos* : Tilleul à grandes feuilles
- *Ulmus minor* : Orme chamêtre (Ormeau)
- *Viburnum lantana* : Viorne lantane
- *Viburnum opulus* : Viorne obier

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-i-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

## 5.2

### Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

# Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

L'article L151-7-3° du Code de l'Urbanisme prévoit que les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

En lien avec les orientations du PADD qui définit un scénario de perspectives démographiques tenant compte des orientations du SCoT du Pays d'Aunis approuvé en décembre 2012, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal organise le développement urbain en fonction de la desserte des secteurs de projets par les réseaux.

Les secteurs **d'OAP** suivants, quand ils sont en zone :

- Urbaine (U), sont directement urbanisables sans précision **d'échéancier**.
- À urbaniser (AU), sont ouverts à **l'urbanisation** dès lors que les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Afin de réguler **l'apport** de population nouvelle et **l'adaptation** des équipements existants de superstructure et **d'infrastructure**, un échéancier **d'ouverture à l'urbanisation** peut ainsi des zones entre elles au sein **d'une** même commune a parfois été mis en place.

*NB : Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme intercommunal (comportant notamment ultérieurement donc les orientations d'aménagement et de programmation de la zone). Ces zones AU « fermées » identifiées 2AU au règlement graphique 4.2.1 sont donc en **l'état non constructibles**.*

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-i-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

## 5.3

OAP de secteur d'aménagement (R. 151-8 du CU)  
à dominante d'habitat

Commune par commune

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

OAP

Aigrefeuille d'Aunis

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



0 50 100 m.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLU / Sources: BD Topo® BD Parcelles® BD  
Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 26.03.2019

## OAP N° 1

Commune de Aigrefeuille d'Aunis



Type de zone du PLU-H : AU  
Surface : 1.32 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel densité forte
- Espace libre collectif à dominante végétale

#### Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou conserver
- Voie de desserte à créer

#### Eléments ponctuels

- Elément de paysage à créer ou préserver

#### Données de contexte :

- Eléments bâtis (cadastre)
- Parcelles cadastrales



## 2/ Eléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé au sein d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des activités de service accueillant du public ; notamment est envisagée **l'implantation d'une** résidence sénior. Il s'agit de conforter un espace à vocation résidentielle dans le respect de **l'environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ <b>Equipements publics d'intérêt général</b></li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal, sous réserve d'une capacité de la station d'épuration jugée suffisante au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement</b> indiqués au schéma
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 25 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 14 logts/ha
4/ Surface OAP	1,32 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 33 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur **l'ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), il est envisagé en priorité **l'implantation d'une** résidence sénior. Dans **l'éventualité** de la non réalisation **d'une** résidence sénior, pour tout autre projet à vocation **d'habitat**, 15% minimum de logements sociaux devront être réalisés à **l'échelle** de **l'ensemble** de la zone, soit environ 5 logements sociaux.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- L'**implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 80/20 : 80% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 20% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'**intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'**échelle** de l'**opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole. Ci celle-ci est déjà présente, comme ici sur la partie Nord, il conviendra de la préserver.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FAÇADES

- Les façades des constructions principales enduites seront réalisées avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés » ou rappelant la pierre de pays.
- **L'utilisation d'autres** matériaux tels que zinc, bois et verre... sera admise.
- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre est autorisée.
- **L'emploi** à nu de tôles galvanisées, de matériaux préfabriqués non revêtus, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### TOITURES

- Les toitures des constructions principales seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romane canal de tons mêlés, avec une pente comprise entre 25 et 35%. Les toitures terrasses sont autorisées.
- **L'utilisation d'ardoises** naturelles ou de matériaux **d'aspect** identique est admise pour tenir compte de l'**environnement** (bâti existant).
- Les couvertures à 4 pans peuvent être admises sur les constructions à 2 niveaux.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de **l'habitation** et de **l'environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à **l'alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à **l'ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à **l'ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création de voies nouvelles entre les rues du Passage Verger et de Virson.
- La réalisation de la voirie interne tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteur devra être également prévue dans l'aménagement de la zone par logement.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes interurbaines (Surgères / La Rochelle) et scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur.

Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



## OAP N° 2

Commune de Aigrefeuille d'Aunis



Type de zone du PLUI-H : AU  
Surface : 0.92 ha

### Légende :

▭ Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel densité forte
- Espace libre collectif à dominante végétale
- Espace "tampon" végétal à créer ou préserver

#### Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou conserver
- ↔ Voie de desserte à créer
- ↔↔ Liaisons douces à créer

#### Éléments ponctuels

- Aire de retournement à créer
- Élément de paysage à créer ou préserver
- Élément de paysage à créer ou préserver le long de la voirie

#### Données de contexte :

- ▭ Parcelles cadastrales
- ↗ ER extension cimetière

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 26.03.2019



## 2/ Eléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé au sein d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des activités de service accueillant du public. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone:	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echéancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal, sous réserve d'une capacité de la station d'épuration jugée suffisante au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur: 25 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 12 logts/ha
4/ Surface OAP	0,92 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 22 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- **En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale imposée sur cette opération.**

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère géant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- L'**implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé. afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'**intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'**échelle** de l'**opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole. Ci celle-ci est déjà présente, comme ici sur la partie Nord, il conviendra de la préserver.
- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

- La haie située à l'**Est** de la zone devra être conservée, seule la réalisation **d'un** accès voirie sera autorisé à élaguer la végétation déjà présente.
- Au Sud de la zone, en prévision **d'une** extension du cimetière il sera préconisé **d'aménager** une bande tampon végétalisée afin **d'intégrer** au mieux l'**impact** de cette future évolution sur les habitations.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de l'**Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- L'**usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celle-ci sera comprise entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions règlementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, l'**ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création **d'une** nouvelle voie depuis la rue du Passage Verger.
- **L'opération** devra assurer la possibilité de créer une liaison douce le long de la nouvelle voie.
- **L'aménagement** induira la possibilité de continuer la voie vers **l'Ouest** afin de rejoindre le lotissement « parc des vignes ».

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteur devra être également prévue dans l'aménagement de la zone par tranche de 1 logement.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes interurbaines (Surgères / La Rochelle) et scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur.

Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



0 50 100 m.



Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo®; BD Parcellaire®; BD  
Ortho®; Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 26.03.2019

## OAP N° 3

Commune de Aigrefeuille d'Aunis



Type de zone du PLUI-H : AU  
Surface : 5,98 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel densité forte
- Espace libre collectif à dominante végétale

#### Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou conserver
- Voie de desserte à créer
- Voie de desserte locale à créer
- Liaison douce à créer

#### Eléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Stationnement groupé à créer
- Elément de paysage à créer ou préserver
- Elément de paysage à créer ou préserver le long de la voirie

#### Données de contexte :

- Eléments bâtis (cadastre)
- Parcelles cadastrales



# 2/ Eléments de programmation

## A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé au sein d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des activités de service accueillant du public. Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

## B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

	SECTEUR	
	OUEST	EST
1/ Echancier	<b>Au regard des capacités limitées de la STEP et en attente d'une extension de la STEP existante ou construction d'une nouvelle STEP sur la CDA de La Rochelle libérant des effluents sur la STEP d'Aigrefeuille, il est retenu que : Le secteur peut s'urbaniser à court terme, dès approbation du PLUi-H le secteur Est pourra s'urbaniser à partir de 2025</b>	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma	
3/ Densité	Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 25 logts/ha	
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 14 logts/ha	
4/ Surface OAP	5,98 ha	
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 150 logements	

## C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), 25% minimum de logements sociaux devront être réalisés au sein du programme d'aménagement des deux opérations, soit environ 45 logements sociaux.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- L'**implantation** des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- L'**implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'**intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'**échelle** de l'**opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de l'**Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- L'**usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celle-ci sera comprise entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création **d'une** nouvelle voie principale depuis la rue de Virson pour le secteur Ouest ainsi que par un réseau de desserte local en fonction du projet proposé.
- La partie Est sera desservie depuis la rue de Frace et la rue des Hauts de Frace. Adossée à la création de la liaison douce et en lien avec **l'aménagement** des deux zones, la voirie devra être requalifier et élargie pour sécuriser les nouveaux flux de véhicules.
- **L'opération** devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces le long des nouvelles voies et desservir les nouvelles habitations.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
  - 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs.
- 1 place visiteurs devra être également prévue dans l'aménagement de la zone par tranche de 1 logement.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes interurbaines (Surgères / La Rochelle) et scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins; Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-i-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

OAP

Anais

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Anais Sud / Mission:  
Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo®; BD Parcelaire®; BD  
Ortho® ; Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 27.03.2019

## OAP N°4 et 5

Commune d'Anais



Type de zone du PLUI : AU  
Surface :  
- OAP Ouest : 0.43 ha  
- OAP Est : 0.56 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace libre collectif à dominante végétale

#### Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- Voie de desserte à créer

#### Éléments ponctuels

- Carrefour à aménager
- Élément de paysage à créer ou préserver

#### Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales



## 2/ Eléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

La zone correspond à une extension du quartier **d'habitation** limitrophe. Le secteur est localisé au sein **d'un** quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit **d'étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de **l'environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

	SECTEUR	
	OUEST	EST
1/ Echéancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP ou dans le cadre <b>d'une opération d'aménagement d'ensemble</b> respectant les principes <b>d'aménagement indiqués au schéma</b>	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 10 logts/ha</b>	
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 10 logts/ha	
4/ Surface OAP	0,43 ha	0,56 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 4 logements	Environ 5 logements

- Le nombre de logement estimé en deçà des objectifs SCoT correspond à la réalité de la demande sur cette commune et vient **s'insérer** dans un tissu environnant de faible densité ou des parcelles individuelles de trop faibles superficies viendraient à **l'encontre** de la qualité de vie recherchée sur la commune **d'Anais**.

### C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur **l'ensemble** du territoire de la CDC Anais Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- L'**implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 60/40 : 60% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 40% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'**intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'**échelle** de l'**opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- L'**écran** végétal situé sur la partie Ouest de la zone Ouest devra être préservé
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de l'**Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'oeuf ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- L'**usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** directement pour les deux secteurs depuis la RD113 rue de l'Aunis sous réserve **d'un** aménagement de rond point/entrée de ville par le département.
- La réalisation de la voirie interne tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'**imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'**évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En l'**absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Anais Sud / Mission: Elaboration du PLU / Sources: BD Topo®; BD Parcellaire®; BD Ortho® / Institut National de l'Information Géographique et forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 27.03.2019

## OAP N° 6

Commune d'Anais



Type de zone du PLU: AU  
Surface: 0,98 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace libre collectif à dominante végétale
- Espace végétal de transition à créer ou préserver
- Elargissement de la voirie à créer

#### Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- ↔ Voie de desserte à créer

#### Éléments ponctuels

- Entrée / sortie de voie à sens unique

#### Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales



## 2/ Eléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

La zone correspond à une extension du quartier d'habitation limitrophe. Le secteur est localisé au sein d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité brute	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 14 logts/ha</b>
	Donnée de contexte: Densité limitrophe observée : environ 12 logts/ha
4/ Surface OAP	0,98 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 12 logements

- Le nombre de logement estimé en deçà des objectifs SCoT correspond à la réalité de la demande sur cette commune et vient **s'insérer** dans un tissu environnant de faible densité ou des parcelles individuelles de trop faibles superficies viendraient à l'**encontre** de la qualité de vie recherchée sur la commune d'**Anais**.

### C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'**ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUI-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- L'**implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions..

#### Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 60/40 : 60% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 40% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'**intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'**échelle** de l'**opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de l'**Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'oeuf ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- L'**usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- La zone est située au sein de l'**aire d'alimentation** du captage de Anais, dans le Périmètre de protection rapproché de celui-ci. Une attention particulière devra être portée quant à la sensibilité de la nappe aux pollutions.
- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** depuis la route du Buisson de Salomon via la création **d'une** nouvelle voie à sens unique débouchant sur la rue situé au Sud-Est de la zone sous condition que cette dernière soit élargie.
- La réalisation de la voirie interne tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévue dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'**impermeabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-i-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

OAP

Ardillières

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD  
Ortho® / Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 7

Commune d'Ardillières



Type de zone du PLUi : AU  
Surface : 1.44 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Eléments surfaciques

■ Secteur à dominante d'habitat individuel,  
densité moyenne

■ Espace libre collectif à dominante végétale

■ Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Eléments linéaires

●● Haies et espaces de transition paysagère  
à créer ou préserver

↔ Voie de desserte à créer

— Voie de desserte à créer

#### Eléments ponctuels

P Stationnement groupé à créer

● Elément de paysage à créer  
ou préserver le long de la voirie

#### Données de contexte :

■ Bâti

□ Parcelles cadastrales



## 2/ Éléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

La zone correspond à une extension du quartier **d'habitation** pavillonnaire limitrophe. Le secteur est localisé au sein **d'un** quartier de mixité des fonctions résidentiel exclusif. Ce secteur accueillera donc exclusivement des constructions à usage de logement.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> </ul> <p>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></p>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha</b>
	Densité de contexte :
	Densité limitrophe observée : environ 8 logts/ha
4/ Surface OAP	1,44 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 18 logements

- Le secteur **n'est** pas desservi par l'**assainissement** collectif, les parcelles devront donc recevoir un assainissement individuel et par conséquent la densité attendue est moindre que celle préconisée par le SCOT.

### C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur **l'ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- L'**implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'**intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'**échelle** de l'**opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de l'**Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'oeuf ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- L'**usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- La zone est située au sein de l'**aire d'alimentation** du captage de Tout Vent (captage de Landrais), dans le site satellite du Périmètre de protection rapproché, dans une zone de vulnérabilité moyenne à faible. Une attention particulière devra être portée quant à la sensibilité de la nappe aux pollutions.
- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création **d'une** voie nouvelle reliée à la rue des Aubépinés.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 4 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'**impermeabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En l'**absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur.

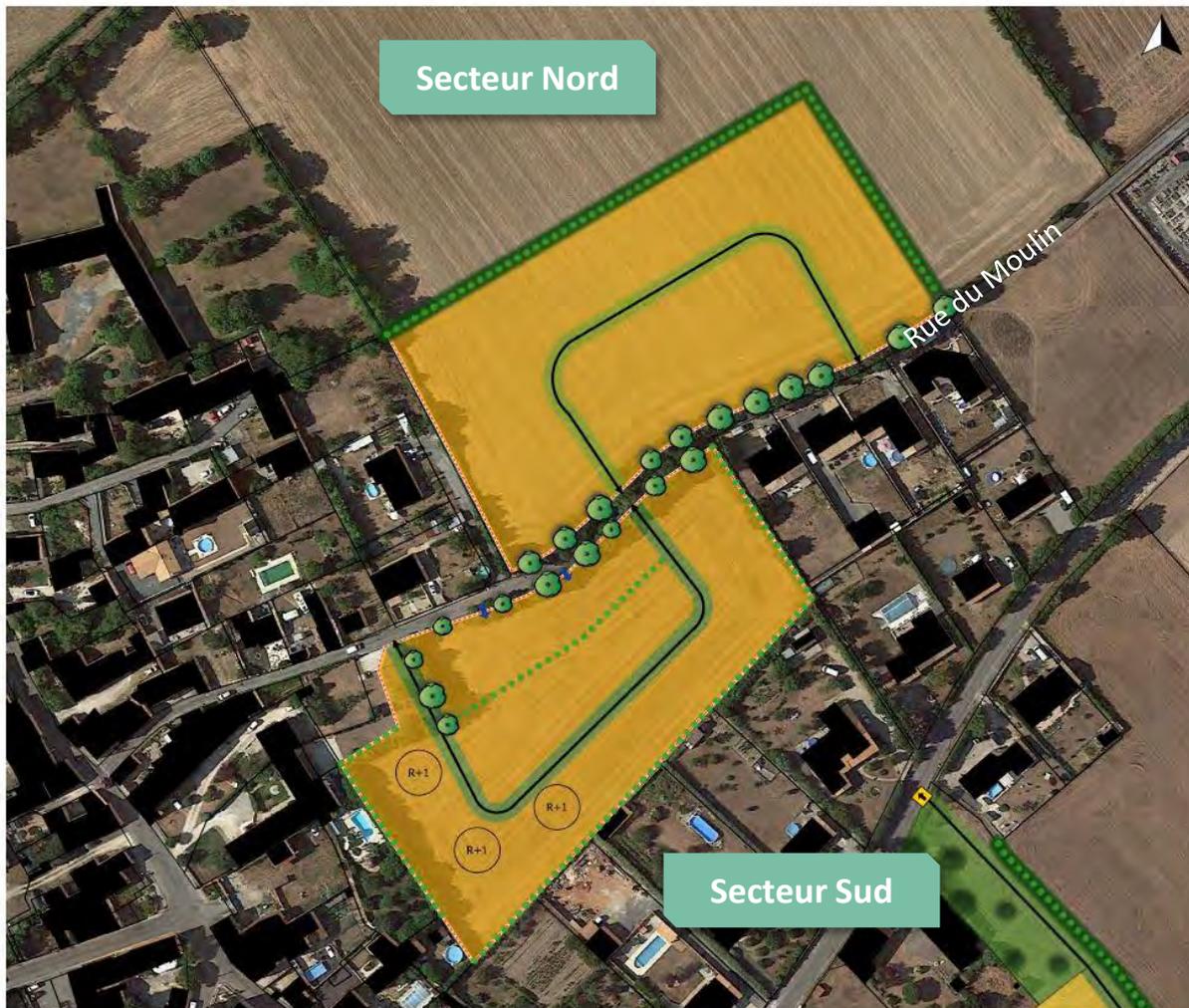
Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



## OAP N° 8 et 9

Commune d'Ardillières



Type de zone du PLUI : AU  
 Surface :  
 - OAP Nord : 1.27 ha  
 - OAP Sud : 1.1 ha

- Légende :**
- ⬜ Périimètre de l'OAP
  - Eléments surfaciques**
    - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
    - Espace libre collectif à dominante végétale
  - Eléments linéaires**
    - Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
    - ➡ Voie de desserte à créer
  - Eléments ponctuels**
    - Hauteur indicative des bâtiments
    - Elément de paysage à créer ou préserver
    - ↑ Entrée
  - Données de contexte :**
    - Bâti
    - Parcelles cadastrales

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD Ortho® / Institut National de l'Information Géographique et forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 27.03.2019



## 2/ Eléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

La zone correspond à une densification du quartier **d'habitation** limitrophe. Le secteur est localisé au sein **d'un** quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit **d'étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de **l'environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ <b>Equipements publics d'intérêt général</b></li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVREURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

	SECTEUR	
	NORD	SUD
1/ Echéancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>	
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha</b>	
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 10 logts/ha	
4/ Surface OAP	1,27 ha	1,1 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 20 logements	Environ 19 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur **l'ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- L'**implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle** de **l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.
- Une haie végétale pourra être préconisée en limite de parcelles au centre de la zone pour limiter **l'impact** visuel des logements entre eux.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :  
elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, l'**ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création **d'une** voie nouvelle en « U » reliée à la rue du Moulin.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'**impermeabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'**évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En l'**absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-i-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

OAP

Ballon

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 10

Commune de Ballon



Type de zone du PLUI : AU  
Surface : 1.83 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace libre collectif à dominante végétale
- Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- Voie de desserte à créer
- Liaison douce à créer

#### Éléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Stationnement groupé à créer
- Création d'ouvrage hydraulique
- Élément de paysage à créer ou préserver
- Entrée / sortie de voie à sens unique

#### Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales

CITADIA

Aunis Sud  
Ma Communauté  
des Communes

## 2/ Eléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des activités de service accueillant du public. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 12 logts/ha
4/ Surface OAP	1,83 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 31 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'**ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUI-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- L'**implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle** de **l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.
- Le long de la limite Ouest de la zone, à proximité du stade, il sera préconisé de laisser libre et végétalisé une bande tampon de quelques mètres.

### FAÇADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création de voiries nouvelles en « U » avec une entrée et une sortie sur la rue du Stade à deux niveaux différents.
- Un réseau de voiries internes à sens unique sera privilégié et tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
  - 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégié un stationnement végétalisé afin de limiter l'**imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En l'**absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un système d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



## OAP N° 11

Commune de Ballon



Type de zone du PLUI : AU  
Surface : 0.78 ha

### Légende :

▭ Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

■ Espace libre collectif à dominante végétale

■ Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Éléments linéaires

● Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

— Voie de desserte à créer

#### Éléments ponctuels

● Élément de paysage à créer ou préserver

■ Entrée / sortie de voie à sens unique

#### Données de contexte :

■ Bâti

□ Parcelles cadastrales

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD  
Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019



## 2/ Éléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> </ul> <p>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></p>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Échéancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 8 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 7 logts/ha
4/ Surface OAP	0,78 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 6 logements

- Le nombre de logement estimé en deçà des objectifs SCoT correspond à la réalité de la demande sur cette commune et vient **s'insérer** dans un tissu environnant de faible densité ou des parcelles individuelles de trop faibles superficies viendraient à l'**encontre** de la qualité de vie recherchée sur la commune de Ballon.

### C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'**ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- L'**implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 60/40 : 60% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 40% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle** de **l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.
- Des espaces végétalisés sont préconisés au Nord-Ouest et au Sud-Est en entrée et sortie de zone, le découpage parcellaire ne permettant pas **d'implanter** de nouvelles constructions.

### FAÇADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de **l'habitation** et de **l'environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à **l'alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à **l'ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à **l'ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

**L'usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Secteur concerné par des zones hydromorphes (Sud-Est) : vigilance à porter sur les constructions semi-enterrées (cave) ou enterrées (piscine).
- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création **d'une** voirie à sens unique de la rue de l'**Hôtel** de Ville à la rue de la Cure.
- La réalisation de la voirie interne tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- Des places de stationnement seront créées à proximité de l'**entrée** du cimetière pour accueillir le public.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'**imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement;

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'**évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En l'**absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur.

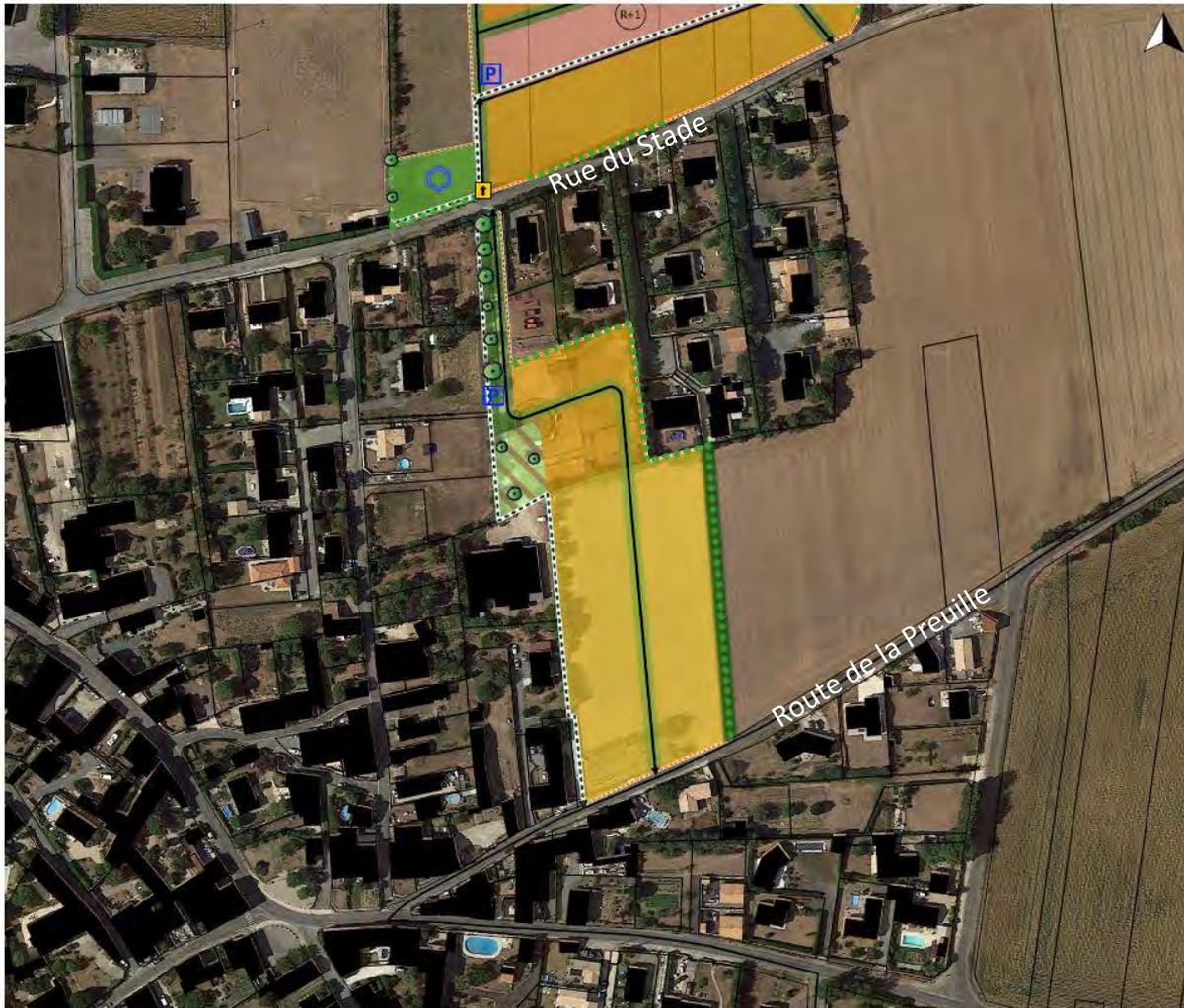
Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



**OAP N° 12**

Commune de Ballon

Type de zone du PLUi : AU  
Surface : 1.45 ha

- Légende :**
- ▭ Périmètre de l'OAP
  - Éléments surfaciques**
    - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
    - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
    - Espace libre collectif à dominante végétale
    - Espace public et partagé mixte
    - Espace végétal de transition à créer ou préserver
  - Éléments linéaires**
    - Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
    - ↔ Voie de desserte à créer
    - Liaison douce à créer
  - Éléments ponctuels**
    - Stationnement groupé à créer
    - Élément de paysage à créer ou préserver
  - Données de contexte :**
    - Bâti
    - Parcelles cadastrales

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo@ BD Parcellaire@ BD Ortho@ : Institut National de l'Information Géographique et forestière@ / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019



## 2/ Éléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 14 logts/ha</b>
	Environ 12 logts/ha
4/ Surface OAP	Données de contexte : Densité limitrophe observée : 1,45 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 20 logements

- Le nombre de logement estimé en deçà des objectifs SCoT correspond à la réalité de la demande sur cette commune et vient **s'insérer** dans un tissu environnant de faible densité ou des parcelles individuelles de trop faibles superficies viendraient à l'**encontre** de la qualité de vie recherchée sur la commune de Ballon.

### C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'**ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel) et à l'**aménagement d'un** espace public sur la partie Nord-Ouest de la zone. Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- L'**implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol/ espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'**intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'**échelle** de l'**opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.
- Des espaces végétalisés sont préconisés au Nord-Ouest en entrée et sortie de zone, le découpage parcellaire ne permettant pas **d'implanter** de nouvelles constructions.

### FAÇADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de l'**Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- L'**usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.
- Les règles de réciprocité sont à ce titre à vérifier (bâtiment agricole à proximité de l'**opération** qui pourrait générer un périmètre de 100 mètres inconstructible en cas **d'élevage**).

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création **d'une** voirie à double sens entre la rue du Stade et la route de la Preuille.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'**impermeabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement;

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur.

Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-i-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

OAP

Bouhet

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



## OAP N° 13 et 14

Commune de Bouhet



Type de zone du PLUi : AU

Surface :  
- OAP Ouest : 1.96 ha  
- OAP Est : 1.26 ha

### Légende :

▭ Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

- ▭ Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- ▭ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- ▭ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- ▭ Espace libre collectif à dominante végétale
- ▭ Zone humide

#### Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- ↔ Voie de desserte à créer
- ↔ Liaison douce à créer

#### Éléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement à créer
- ▭ Stationnement groupé à créer
- Élément de paysage à créer ou préserver
- Élément de paysage à créer ou préserver le long de la voirie
- ▭ Entrée / sortie de voie à sens unique

#### Données de contexte :

- ▭ Bâti
- ▭ Parcelles cadastrales

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® / Institut National de l'Information Géographique et forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019



## 2/ Eléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des activités de service accueillant du public. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

	SECTEUR	
	OUEST	EST
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur Ouest à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal et à moyen terme pour le secteur Est, sous condition de réalisation de 80% du programme OAP Ouest.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>	
3/ Densité	Densité <b>brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha</b>	
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 14 logts/ha	
4/ Surface OAP	1,96 ha	1,26 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 33 logements	Environ 22 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'**ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).
- Des espaces publics seront préconisés à proximité des constructions les plus denses

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- L'**implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle** de **l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.
- Les règles de réciprocité sont à ce titre à vérifier (bâtiment agricole à proximité de l'**opération** qui pourrait générer un périmètre de 100 mètres inconstructible en cas **d'élevage**).

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création de voiries nouvelles dont une entrée sur la rue du Marronnier et une sortie sur la rue des Pinsons.
- Un réseau de voiries internes viendra desservir **l'ensemble** des constructions.
- **L'opération** devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation des secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
  - 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégié un stationnement végétalisé afin de limiter **l'imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD  
Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 15 et 16

Commune de Bouhet



Type de zone du PLUi : U  
Surface : 0,73 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace libre collectif à dominante végétale

#### Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- ← Voie de desserte à créer

#### Éléments ponctuels

- Élément de paysage à créer ou préserver
- Mutualisation des entrées à créer

#### Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales



# 2/ Éléments de programmation

## A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en densification d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des activités de service accueillant du public. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ <b>Equipements publics d'intérêt général</b></li> <li>➤ <b>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</b></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

## B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

	SECTEUR	
	OUEST	EST
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur Ouest à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal et à moyen terme pour le secteur Est, sous condition de réalisation de 80% du programme OAP Ouest.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma	
3/ Densité	Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha	
	Données de contexte :	
	Densité limitrophe observée : environ 14 logts/ha	
4/ Surface OAP	0,43 ha	0,3 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 7 logements	Environ 5 logements

## C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).
- Des espaces publics seront préconisés à proximité des constructions les plus denses

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- L'**implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre sauf.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'**intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'**échelle** de l'**opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de l'**Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- L'**usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-rondé ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Il sera tenu compte du ruisseau en limite Sud-Est du secteur **d'OAP** identifié comme corridor écologique au sein de la trame verte et bleue de **l'ensemble** du territoire Aunis Sud. Une bande inconstructible de 10 mètres de part et **d'autre** du ruisseau (donc partie Nord pour le projet ici concerné) doit être respectée.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre **l'écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de **l'opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). **L'aménagement** du secteur sera aussi **l'occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et **l'espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à **l'Est**, au Sud ou à **l'Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création de voiries nouvelles dont une entrée sur la rue du Marronnier et une sortie sur la rue des Pinsons.
- Un réseau de voiries internes viendra desservir **l'ensemble** des constructions.
- **L'opération** devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation des secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter **l'imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

OAP

Breuil-la-Réorte

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



## OAP N° 17

Commune de Breuil-la-Réorte



Type de zone du PLUI : AU  
Surface : 2.06 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace libre collectif à dominante végétale
- Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- Liaison douce à créer
- Liaison douce à créer

#### Eléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement à créer
- Stationnement groupé à créer
- Elément de paysage à créer ou préserver
- Elément de paysage à créer ou préserver le long de la voirie
- Entrée / sortie de voie à sens unique

#### Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® / Institut National de l'Information Géographique et Forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019



## 2/ Eléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 10 logts/ha
4/ Surface OAP	2,06 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 35 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'**ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUI-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).
- Des espaces publics seront préconisés à proximité des constructions les plus denses

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle** de **l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création de voiries nouvelles dont une entrée sur la RD212 et une sortie sur la rue du Champ du Ruisseau.
- Un réseau de voiries internes viendra desservir **l'ensemble** des constructions et tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.
- **L'opération** devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation des secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
  - 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter **l'imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-i-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

OAP

Chambon

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



**OAP N° 18**  
Commune de Chambon

Type de zone du PLUI : AU  
Surface : 1.32 ha

## Légende :

--- Périmètre de l'OAP

### Éléments surfaciques

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

■ Espace libre collectif à dominante végétale

■ Espace végétal de transition à créer ou préserver

### Éléments linéaires

●●● Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

↔ Voie de desserte à créer

↔↔ Liaison douce à créer

### Éléments ponctuels

○ Aire de retournement à créer

■ Stationnement groupé à créer

● Élément de paysage à créer ou préserver

● Élément de paysage à créer ou préserver le long de la voirie

### Données de contexte :

■ Bâti

□ Parcelles cadastrales

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD Ortho® / Institut National de l'Information Géographique et Forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019



## 2/ Eléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ <b>Equipements publics d'intérêt général</b></li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des <b>équipements internes à la zone prévus par la présente OAP ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 8 logts/ha
4/ Surface OAP	1,2 ha
5/ Nbre de Igts estimé	Environ 20 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'**ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUI-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour **l'ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'**intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'**échelle** de l'**opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.
- Une bande tampon paysagère sera préconisée au Nord de la zone afin de matérialiser le recul de 35m par rapport à la RD939.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de l'**Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- L'**usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.
- Les règles de réciprocité sont à ce titre à vérifier (bâtiment agricole à proximité de l'**opération** qui pourrait générer un périmètre de 100 mètres inconstructible en cas **d'élevage**).

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création **d'une** nouvelle voirie issue de la rue du Grand Guignier avec une aire de retournement .
- **L'opération** devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation des secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes.
- La réalisation de la voirie interne tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou constructions.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'**imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes interurbaines (Surgères / La Rochelle) et scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement s'il** existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un système d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur.

Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU i-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

OAP

Ciré d'Aunis

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



## OAP N° 19 et 20

Commune de Cibré d'Aunis



Type de zone du PLUi : AU  
Surface :  
- OAP Ouest : 1.83 ha  
- OAP Est : 0.75 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace libre collectif à dominante végétale
- /// Zone humide et/ou inondable

#### Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- ← Voie de desserte à créer
- ↔ Liaison douce à créer

#### Éléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement à créer
- P Stationnement groupé à créer
- Élément de paysage à créer ou préserver

#### Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales



Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Élaboration du PLUi / Sources: BD Topo®, BD Parcelaire®, BD  
Ortho® / Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## 2/ Éléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ <b>Equipements publics d'intérêt général</b></li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

	SECTEUR	
	OUEST	EST
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>	
3/ Densité	Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha	
	Données de contexte :	
	Densité limitrophe observée : environ 15 logts/ha	
4/ Surface OAP	1,83 ha	0,75 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 31 logements	Environ 13 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'**ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), 15% minimum de logements sociaux devront être réalisés à l'**échelle** de l'**ensemble** de la zone, soit environ 5 logements sociaux.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'**opération d'ensemble**, les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'**habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- L'**implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre sauf.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% d'**espaces** bâtis/artificialisés et 30% d'**espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'**espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'**intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'**échelle** de l'**opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de l'**Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'oeuf ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- L'**usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de **l'habitation** et de **l'environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à **l'alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à **l'ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence, le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à **l'ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

**L'usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Zone inondable répertoriée à proximité immédiate, le long des fossés bordés de haies. La conservation des haies et fossés est essentielle à la gestion des risques inondations.
- Secteur concerné par des zones hydromorphes : vigilance à porter sur les constructions semi-enterrées (cave) ou enterrées (piscine).
- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.
- Les règles de réciprocité sont à ce titre à vérifier (bâtiment agricole à proximité de l'**opération** qui pourrait générer un périmètre de 100 mètres inconstructible en cas **d'élevage**).

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création de voiries nouvelles depuis la rue de Rochefort.
- Un réseau de voiries internes viendra desservir **l'ensemble** des constructions et tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter **l'imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



**OAP N° 21**  
Commune de Ciré d'Aunis



Type de zone du PLUI : U  
Surface : 0.64 ha

## Légende :

▭ Périimètre de l'OAP

### Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace libre collectif à dominante végétale

### Éléments linéaires

↔ Voie de desserte à créer

### Données de contexte :

- Bâti
- ▭ Parcelles cadastrales



Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo®; BD Parcelle®; BD  
Ortho®; Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

# 2/ Eléments de programmation

## A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

## B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 12 logts/ha
4/ Surface OAP	0,64 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 10 logements

## C. MIXITE SOCIALE

- **En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale imposée sur cette opération (opération inférieure à 15 logements induisant une faisabilité très faible).**

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle** de **l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création **d'une** voie reliant la rue des Ecoles à la rue des Rabardeaux.
- **L'opération** devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation des secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes.
- La réalisation des voiries tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter **l'imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-i-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

OAP

Forges

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



## OAP N° 22

Commune de Forges



Type de zone du PLUI : AU  
Surface : 3.09 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace libre collectif à dominante végétale
- Espace public et partagé mixte
- Espace végétal de transition à créer ou préserver
- Elargissement de la voirie à créer

#### Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- ↔ Voie de desserte à créer

#### Éléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Stationnement groupé à créer
- Élément de paysage à créer ou préserver
- Élément de paysage à créer ou préserver le long de la voirie
- Mutualisation des entrées à créer

#### Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales

0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD  
Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019



## 2/ Eléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 12 logts/ha
4/ Surface OAP	3,09 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 52 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- **En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), 25% minimum de logements sociaux devront être réalisés à l'échelle de l'ensemble de la zone, soit environ 13 logements sociaux.**

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'**importance** de l'**opération** et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.
- Il sera privilégié un étage sur les constructions intermédiaires au Sud de la zone afin de garantir la densité affichée.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est pour **l'ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle** de **l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de **l'habitation** et de **l'environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à **l'alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à **l'ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à **l'ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m. L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création **d'une** nouvelle voirie traversante (Nord-Sud) reliant la rue Delidon au chemin des Roches.
- La requalification de la voirie existante en bordure Ouest de la zone permettra également la desserte directes des nouvelles habitations.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- La rue Delidon sera élargie au niveau de **l'opération** pour réaliser du stationnement.
- Il est imposé la création de :
  - 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter **l'imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes interurbaines (Surgères / La Rochelle) et scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



## OAP N° 23 et 24

Commune de Forges



Type de zone du PLU : AU  
Surface :  
- OAP Nord : 0.96 ha  
- OAP Sud : 0.58 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

■ Espace libre collectif à dominante végétale

■ Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Éléments linéaires

●● Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

← Voie de desserte à créer

↔ Liaison douce à créer

#### Éléments ponctuels

○ Aire de retournement à créer

■ Stationnement groupé à créer

● Élément de paysage à créer ou préserver

#### Données de contexte :

■ Bâti

□ Parcelles cadastrales

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLU / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® / Institut National de l'Information Géographique et forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019



# 2/ Eléments de programmation

## A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>Artisanat et Commerce de détail</li> <li>Restauration</li> <li>Commerce de gros</li> <li>Industrie</li> <li>Entrepôt</li> <li>Exploitation agricole</li> <li>Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitat</li> <li>Activités de service accueillant du public</li> <li>Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

## B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

	SECTEUR	
	NORD	SUD
1/Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>	
3/ Densité	Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha	
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 16 logts/ha	
4/ Surface OAP	0,96 ha	0,58 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 16 logements	Environ 10 logements

## C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), 25% minimum de logements sociaux devront être réalisés à l'échelle de l'ensemble de la zone, soit environ 6 logements sociaux.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est pour **l'ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle de l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création **d'une** nouvelle voirie traversante (Nord-Sud) reliant la rue du Calvaire à la RD 939.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'**impermeabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes interurbaines (Surgères / La Rochelle) et scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'**évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En l'**absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD Ortho® / Institut National de l'Information Géographique et forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 25

Commune de Forges



Type de zone du PLUI : AU  
Surface : 1.38 ha

### Légende :

▭ Périimètre de l'OAP

#### Eléments surfaciques

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

■ Espace libre collectif à dominante végétale

■ Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Eléments linéaires

● Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

↔ Voie de desserte à créer

↔ Liaison douce à créer

#### Eléments ponctuels

● Elément de paysage à créer ou préserver le long de la voirie

■ Entrée / sortie de voie à sens unique

#### Données de contexte :

■ Bâti

□ Parcelles cadastrales



## 2/ Eléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha</b>
	Donnée de contexte : Densité limitrophe observée : environ 10 logts/ha
4/ Surface OAP	1,38 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 23 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- **En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale imposée sur cette opération.**

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

#### Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle de l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'oeuf ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager , en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, l'**ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création **d'une** nouvelle voirie traversante (Nord-Sud) en sens unique reliant la rue de **l'Aunis** et la rue du Stade.
- **L'opération** devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation les secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes. Dans certains cas les schémas peuvent indiquer les liaisons à réaliser.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter **l'imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes interurbaines (Surgères / La Rochelle) et scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur.

Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-i-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

OAP

Genouillé

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD  
Ortho® / Institut National de l'Information Géographique et  
forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 26

Commune de Genouillé



Type de zone du PLUi : AU  
Surface : 0.73 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Eléments surfaciques

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

#### Eléments linéaires

● Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

↔ Voie de desserte à créer

#### Eléments ponctuels

○ Aire de retournement à créer

● Élément de paysage à créer ou préserver

#### Données de contexte :

■ Bâti

□ Parcelles cadastrales



# 2/ Éléments de programmation

## A. MIXITE FONCTIONNELLE

La zone correspond à une extension du hameau. Le secteur est localisé au sein d'un quartier de mixité des fonctions résidentiel exclusif. Ce secteur accueillera donc exclusivement des constructions à usage de logement.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

## B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 10 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 6 logts/ha
4/ Surface OAP	0,73 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 7 logements

- Le nombre de logement estimé en deçà des objectifs SCoT correspond à la réalité de la demande sur cette commune et vient **s'insérer** dans un tissu environnant de faible densité ou des parcelles individuelles de trop faibles superficies viendraient à **l'encontre** de la qualité de vie recherchée sur la commune de Genouillé (843 habitants en 2015).

## C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur **l'ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 60/40 : 60% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 40% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle** de **l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :  
elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, l'**ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.  
L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création **d'une** nouvelle voirie de la rue des Frênes avec une aire de retournement.
- La réalisation de la voirie interne sera tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter **l'imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Les sols de la commune ne sont globalement pas favorables à **l'assainissement** autonome, la nappe étant très proche. **L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement s'il** existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur.

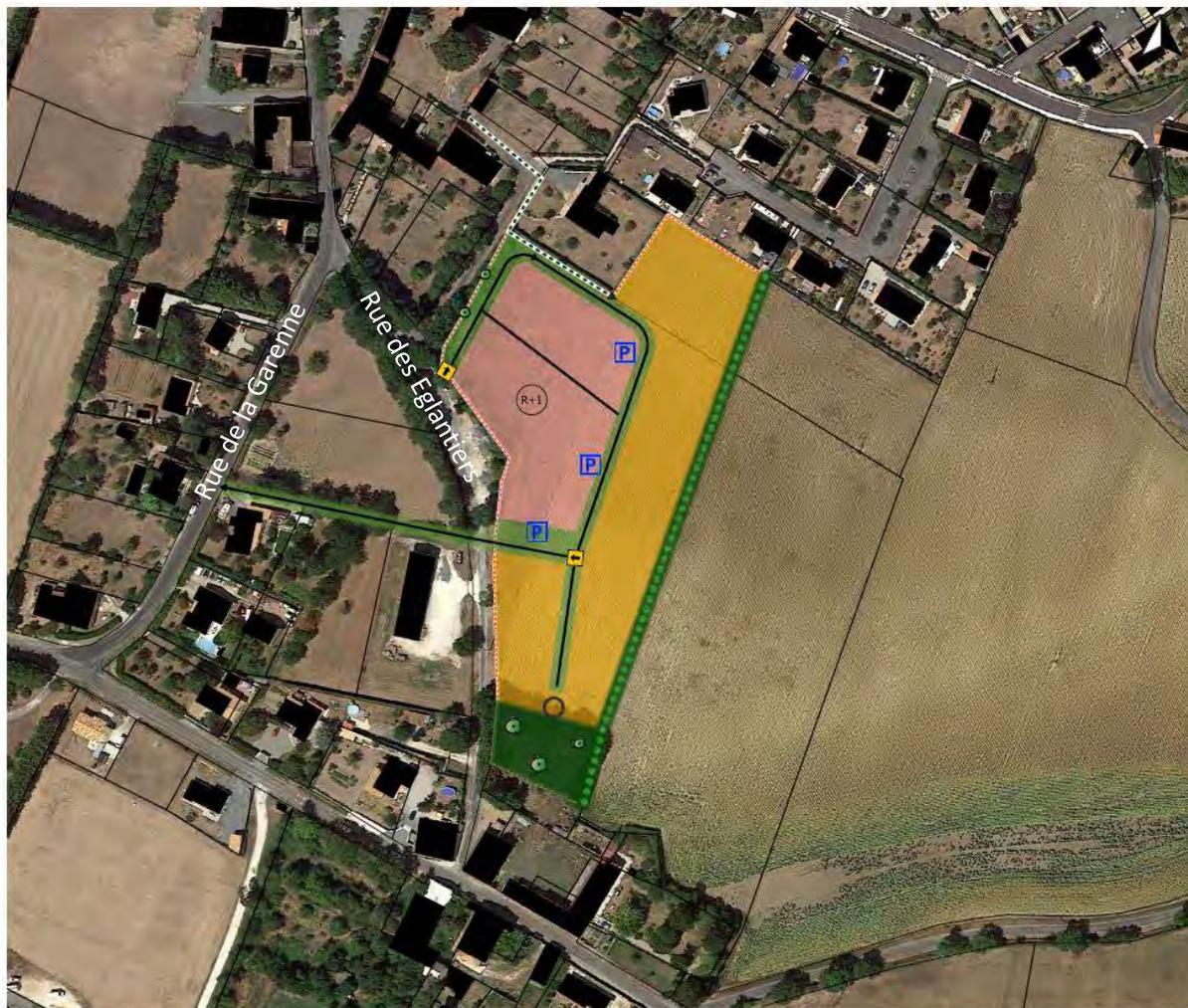
Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® / Institut National de l'Information Géographique et Forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 27

Commune de Genouillé



Type de zone du PLUI : AU  
Surface : 1.65 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace libre collectif à dominante végétale
- Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- ←→ Voie de desserte à créer
- ↔ Liaison douce à créer

#### Eléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement à créer
- Stationnement groupé à créer
- Élément de paysage à créer ou préserver
- Entrée / sortie de voie à sens unique

#### Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales



# 2/ Eléments de programmation

## A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension **d'un** quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit **d'étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de **l'environnement** proche.

Interdictions!!!!	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ <b>Equipements publics d'intérêt général</b></li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

## B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité	17 logts/ha
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 11 logts/ha
4/ Surface OAP	1,65 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 28 logements

## C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur **l'ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes sera indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle de l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente). Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de **l'habitation** et de **l'environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à **l'ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :  
elles seront constituées:

- Soit de murs à **l'ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.  
**L'usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création **d'une** nouvelle voirie de la rue des Eglantiers à la rue de la Garenne en sens unique.
- **L'aménagement** de la voirie interne sera laissée libre à **l'aménageur**.
- **L'opération** devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation les secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes. Dans certains cas les schémas peuvent indiquer les liaisons à réaliser.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
  - 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter **l'imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD  
Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 28

Commune de Genouillé



Type de zone du PLUI : AU  
Surface : 0,77 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Eléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace libre collectif à dominante végétale
- Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

#### Eléments ponctuels

- Aire de retournement à créer

#### Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales



## 2/ Eléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ <b>Equipements publics d'intérêt général</b></li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des <b>équipements internes à la zone prévus par la présente OAP ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 10 logts/ha
4/ Surface OAP	0,77 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 13 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'**ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Dans le cas d'**opération d'ensemble**, les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol / espaces libres :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 60/40 : 60% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 40% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'**intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'**échelle** de l'**opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de l'**Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- L'**usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de **l'habitation** et de **l'environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions règlementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à **l'alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à **l'ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à **l'ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

**L'usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Secteur concerné par des zones hydromorphes : vigilance à porter sur les constructions semi-enterrées (cave) ou enterrées (piscine).
- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieure (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** directement par la création **d'une** nouvelle voirie depuis la RD2011 avec une aire de retournement.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'**impermeabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur.

Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

OAP

La Devise  
(Chervettes)

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLU / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD  
Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 29

Commune de La Devisse (Chervettes)



Type de zone du PLU: AU  
Surface: 0.94 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

■ Espace libre collectif à dominante végétale

■ Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Éléments linéaires

● Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

→ Voie de desserte à créer

#### Éléments ponctuels

○ Aire de retournement à créer

● Élément de paysage à créer ou préserver

↑ Entrée

#### Données de contexte :

■ Bâti

□ Parcelles cadastrales

## 2/ Eléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 9 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : 11 logts/ha
4/ Surface OAP	0,94 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 8 logements

- Le nombre de logement estimé en deçà des objectifs SCoT correspond à la réalité de la demande sur cette commune et vient **s'insérer** dans un tissu environnant de faible densité ou des parcelles individuelles de trop faibles superficies viendraient à l'**encontre** de la qualité de vie recherchée sur la commune de Chervettes (155 habitants en 2015).

### C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'**ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 60/40 : 60% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 40% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle de l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'oeuf ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence, le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :  
elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, l'**ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.  
L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création **d'une** nouvelle voirie issue de la rue de la Terre du Frêne avec deux aires de retournement.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter **l'imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes interurbaines (Surgères / Saint-Jean **d'Angély**) et scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

OAP

La Devise  
(Vandré)

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



## OAP N° 30

Commune de La Devisé (Vandré)



Type de zone du PLUI : AU  
Surface : 0.45 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Eléments surfaciques

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

■ Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Eléments linéaires

●●● Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

#### Eléments ponctuels

● Elément de paysage à créer ou préserver

#### Données de contexte :

■ Bâti

□ Parcelles cadastrales

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD  
Ortho® / Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019



## 2/ Éléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des services accueillant du public. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Échéancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma
3/ Densité	<b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma : 10 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 7 logts/ha
4/ Surface OAP	0,45 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 4 logements

- Le nombre de logement estimé en deçà des objectifs SCoT correspond à la réalité de la demande sur cette commune et vient **s'insérer** dans un tissu environnant de faible densité ou des parcelles individuelles de trop faibles superficies viendraient à l'**encontre** de la qualité de vie recherchée sur la commune de Vandré (826 habitants en 2015).

### C. MIXITE SOCIALE

- **En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud** (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale imposée sur cette opération (opération inférieure à 15 logements induisant une faisabilité très faible).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour **l'ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle de l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions règlementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, l'**ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Secteur concerné par des zones hydromorphes : vigilance à porter sur les constructions semi-enterrées (cave) ou enterrées (piscine).
- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieure (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** directement depuis la rue La Piaugère.

## B. BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- Il sera privilégié un stationnement végétalisé afin de limiter l'**imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes interurbaines (Surgères / Saint-Jean d'Angély) et scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'**évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En l'**absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



**OAP N° 31**

Commune de La Devise (Vandré)

Type de zone du PLUi : AU  
Surface : 0,44 ha

- Légende :**
- Périmètre de l'OAP
  - Eléments surfaciques**
    - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
    - Espace libre collectif à dominante végétale
    - Espace végétal de transition à créer ou préserver
    - /// Zone humide et/ou inondable
  - Eléments linéaires**
    - Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
    - ↔ Voie de desserte à créer
  - Eléments ponctuels**
    - Stationnement groupé à créer
    - Elément de paysage à créer ou préserver
    - Entrée / sortie de voie à sens unique
  - Données de contexte :**
    - Bâti
    - Parcelles cadastrales



Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD Ortho® ; Institut National de l'Information Géographique et Forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019.

## 2/ Éléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des services accueillant du public. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal : le secteur est constructible à court terme, à l'approbation du PLUi-H sous réserve de réalisation d'une étude hydraulique préalable sur la zone confirmant les modalités de la constructibilité</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées, sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique préalable sur la zone confirmant que ce secteur n'est pas soumis au risque inondation, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma
3/ Densité	Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha
	Données de contexte :
	Densité limitrophe observée : environ 18 logts/ha
4/ Surface OAP	0,44 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 7 logements

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale imposée sur cette opération (opération inférieure à 15 logements induisant une faisabilité très faible).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre sauf.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour **l'ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle** de **l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :  
elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, l'**ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.  
L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Zone répertoriée comme inondable par l'Atlas des zones inondables de Charente-Maritime ; Une étude hydraulique sur la zone permettra d'en évaluer les risques réels.
- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieure (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création **d'une** nouvelle voirie parallèle à la RD114 afin de permettre la desserte des constructions indirectement et créer du stationnement.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Un aménagement sur la partie Est de la zone permettra de créer du stationnement visiteurs (voir schéma).
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter **l'imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes interurbaines (Surgères / Saint-Jean **d'Angély**) et scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur.

Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD  
Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 32

Commune de La Devisse (Vandré)



Type de zone du PLUI : AU  
Surface : 0.8 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace libre collectif à dominante végétale
- Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Éléments linéaires

- Front bâti à créer ou conserver
- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- ← Voie de desserte à créer

#### Éléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Stationnement groupé à créer
- Élément de paysage à créer ou préserver
- Entrée / sortie de voie à sens unique

#### Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales

CITADIA  
eot

Aunis Sud  
Ma Communauté  
de Communes

## 2/ Éléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement services accueillant du public. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant <b>les principes d'aménagement</b> indiqués au schéma
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 20 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 10 logts/ha
4/ Surface OAP	0,8 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 16 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- **En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), 25% minimum de logements sociaux devront être réalisés à l'échelle de l'ensemble de la zone, soit environ 4 logements sociaux.**

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre sauf **lorsqu'il** est recherché la préservation **d'un** front bâti comme indiqué au schéma.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé sur **l'ensemble** de l'**opération** pour **l'ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé pour **l'ensemble** du secteur (et pour chaque opération).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle de l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-rondé ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, l'**ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.
- Les règles de réciprocité sont à ce titre à vérifier (bâtiment agricole à proximité de l'**opération** qui pourrait générer un périmètre de 100 mètres inconstructible en cas **d'élevage**).

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création **d'une** nouvelle voirie en sens unique depuis la RD107.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
  - 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'**impermeabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes interurbaines (Surgères / Saint-Jean d'Angély) et scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur.

Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-i-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

OAP

Landrais

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



## OAP N° 33

Commune de Landrais



Type de zone du PLUI : U  
Surface : 0,58 ha

### Légende :

▭ Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

■ Espace libre collectif à dominante végétale

■ Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Éléments linéaires

● Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

← Voie de desserte à créer

#### Éléments ponctuels

○ Aire de retournement à créer

● Élément de paysage à créer ou préserver

#### Données de contexte :

■ Bâti

□ Parcelles cadastrales

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Aunis Sud / Mission :  
Elaboration du PLUI / Sources : BD Topo® BD Parcelaire® BD  
Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation : Citadia Conseil le 28.03.2019

CITADIA  
conseil en urbanisme et aménagement

Aunis-Sud  
Ma Communauté de Communes

# 2/ Eléments de programmation

## A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en densification d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

## B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2 /Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant <b>les principes d'aménagement</b> indiqués au schéma
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 15 logts/ha
4/ Surface OAP	0,58 ha
5/ Nbre de Igts estimé	Environ 9 logements

## C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur **l'ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle de l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, l'**ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- La zone est située au sein de l'**aire d'alimentation** du captage de Tout Vent (captage de Landrais), dans le Périmètre de protection rapproché, dans une zone de vulnérabilité moyenne à forte. Une attention particulière devra être portée quant à la sensibilité de la nappe aux pollutions.
- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Le secteur sera desservi par la création **d'une** voie nouvelle avec aire de retournement depuis la RD112.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'**imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



## OAP N° 34

Commune de Landrais



Type de zone du PLUi : AU  
Surface : 0,94 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Eléments surfaciques

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

■ Espace libre collectif à dominante végétale

■ Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Eléments linéaires

●●● Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

← Voie de desserte à créer

#### Eléments ponctuels

○ Aire de retournement à créer

● Elément de paysage à créer ou préserver le long de la voirie

#### Données de contexte :

■ Bâti

□ Parcelles cadastrales

0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® / Institut National de l'Information Géographique et forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019



# 2/ Eléments de programmation

## A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

## B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 12 logts/ha
4/ Surface OAP	0,94 ha
5/ Nbre de Igts estimé	Environ 15 logements

## C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'**ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour **l'ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle de l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, l'**ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- Le secteur sera desservi par la création **d'une** voie nouvelle avec aire de retournement depuis la rue du Logis.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter **l'imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur.

Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



## OAP N° 35

Commune de Landrais



Type de zone du PLU : AU  
Surface : 1 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Eléments surfaciques

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

/// Secteur de mixité fonctionnelle

#### Eléments linéaires

--- Front bâti à créer ou conserver

● Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

--- Liasion douce à créer

#### Eléments ponctuels

○ Hauteur indicative des bâtiments

■ Stationnement groupé à créer

● Élément de paysage à créer ou préserver

■ Entrée / sortie de voie à sens unique

#### Données de contexte :

■ Bâti

□ Parcelles cadastrales

0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLU / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019



## 2/ Éléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des activités de service accueillant du public. Le Nord-Ouest de la zone pourra accueillir des services en RDC sous réserve **qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de trouble au voisinage.**

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 10 logts/ha
4/ Surface OAP	1 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 17 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur **l'ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.

Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle** de **l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de **l'habitation** et de **l'environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A **l'alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à **l'alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à **l'ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) : elles seront constituées:

- Soit de murs à **l'ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m. **L'usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** directement par la création **d'une** nouvelle voirie en sens unique depuis la rue des Deux Moulins **jusqu'à** la RD112.
- Une voirie pourra également être prévue sur la partie Ouest de la zone comme le préconise le schéma.
- **L'opération** devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation les secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes. Dans certains cas les schémas peuvent indiquer les liaisons à réaliser.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter **l'imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

OAP

Le Thou

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



## OAP N° 36 et 37

Commune du Thou



Type de zone du PLUi : AU

Surface :

- OAP Ouest : 2.56 ha

- OAP Est : 1.18 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

■ Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte

■ Espace libre collectif à dominante végétale

■ Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Éléments linéaires

●●● Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

↔ Voie de desserte à créer

#### Éléments ponctuels

○ Hauteur indicative des bâtiments

○ Aire de retournement à créer

■ Stationnement groupé à créer

● Élément de paysage à créer ou préserver

■ Entrée / sortie de voie à sens unique

#### Données de contexte :

■ Bâti

□ Parcelles cadastrales



Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD Ortho® / Institut National de l'Information Géographique et forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## 2/ Eléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension du quartier de la gare, secteur de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des activités de service accueillant du public. On veillera à respecter une mixité des typologie de logement.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

	SECTEUR	
	OUEST	EST
1/ Echancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>	
3/ Densité	20 logts/ha	17 logts/ha
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 10 logts/ha	
4/ Surface OAP	2,56 ha	1,8 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 50 logements	Environ 30 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), 25% minimum de logements sociaux devront être réalisés à l'échelle de l'ensemble de la zone, soit environ 12 logements sociaux.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle de l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'oeuf ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions règlementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, l'**ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- OAP Ouest : la desserte des constructions **s'effectuera** par la création **d'une** voirie depuis la RD113 avec une aire de retournement.
- OAP Est : la desserte des constructions **s'effectuera** par la création **d'une** voirie à sens unique depuis la rue de la Chevalerie.
- **L'opération** devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation les secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes. Dans certains cas les schémas peuvent indiquer les liaisons à réaliser.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
  - 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de logements.
- Il sera privilégié un stationnement végétalisé afin de limiter **l'imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

La commune est desservie par :

- une halte TER (ligne Poitiers-La Rochelle).
- les lignes interurbaines (Surgères / La Rochelle) et scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur.

Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLU / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD  
Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et  
forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 38

Commune du Thou



Type de zone du PLU : AU  
Surface : 5.38 ha

### Légende :

▭ Périimètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

- ▭ Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- ▭ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- ▭ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- ▭ Espace libre collectif à dominante végétale
- ▭ Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- ➡ Voie secondaire à créer
- ➡ Voie de desserte à créer
- ↔ Liaison douce à créer

#### Éléments ponctuels

- ▭ Stationnement groupé à créer
- Élément de paysage à créer ou préserver
- Élément de paysage à créer ou préserver le long de la voirie

#### Données de contexte :

- ▭ Bâti
- ▭ Parcelles cadastrales

CITADIA  
conseil

Aunis-Sud  
14e Communauté  
de Communes

# 2/ Éléments de programmation

## A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur fait le lien entre le bourg et le hameau de Charmeneuil. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des activités de service accueillant du public. Les constructions les plus denses seront privilégiées au **cœur** du nouveau quartier à aménager.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

## B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 20 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 14 logts/ha
4/ Surface OAP	5,38 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 100 logements

## C. MIXITE SOCIALE

- **En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), 25% minimum de logements sociaux devront être réalisés à l'échelle de l'ensemble de la zone, soit environ 25 logements sociaux.**

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle de l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions règlementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, l'**ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.
- Les règles de réciprocité sont à ce titre à vérifier (bâtiment agricole à proximité de l'**opération** qui pourrait générer un périmètre de 100 mètres inconstructible en cas **d'élevage**).

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** directement par la création de nouvelles voiries internes depuis la RD112 et la rue de la Panification.
- **L'opération** devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation les secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes. Dans certains cas les schémas peuvent indiquer les liaisons à réaliser.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
  - 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de logements.
- Il sera privilégié un stationnement végétalisé afin de limiter l'**imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

La commune est desservie par :

- une halte TER (ligne Poitiers-La Rochelle).
- les lignes interurbaines (Surgères / La Rochelle) et scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En l'**absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un système d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLU / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD  
Ortho® / Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 39

Commune du Thou



Type de zone du PLU : AU  
Surface : 0.28 ha

### Légende :

▭ Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

- ▭ Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- ▭ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- ▭ Espace libre collectif à dominante végétale
- ▭ Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- ↔ Voie de desserte à créer

#### Éléments ponctuels

- Aire de retournement à créer
- ⬡ Création d'ouvrage hydraulique

#### Données de contexte :

- ▭ Bâti
- ▭ Parcelles cadastrales



## 2/ Eléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur le Clurion est une extension d'un quartier de mixité sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des activités de service accueillant du public. Les constructions les plus denses seront privilégiées au cœur du nouveau quartier à aménager.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité brute	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 20 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 14 logts/ha
4/ Surface OAP	0,28 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 10 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- **En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale imposée sur cette opération.**

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé sur **l'ensemble** de l'**opéra** pour **l'ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle** de **l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, l'**ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** directement par la création **d'une** voie interne avec raquette de retournement depuis la route de Châtelailon.
- **L'opération** devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation les secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes. Dans certains cas les schémas peuvent indiquer les liaisons à réaliser.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
  - 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégié un stationnement végétalisé afin de limiter **l'imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

La commune est desservie par :

- une halte TER (ligne Poitiers-La Rochelle).
- les lignes interurbaines (Surgères / La Rochelle) et scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



**OAP N° 40**  
Commune du Thou



Type de zone du PLUi : AU  
Surface : 1.09 ha

## Légende :

▭ Périmètre de l'OAP

### Éléments surfaciques

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

■ Espace libre collectif à dominante végétale

■ Espace végétal de transition à créer ou préserver

### Éléments linéaires

● Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

### Éléments ponctuels

● Élément de paysage à créer ou préserver le long de la voirie

■ Entrée / sortie de voie à sens unique

### Données de contexte :

■ Bâti

▭ Parcelles cadastrales

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD  
Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et  
forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019



## 2/ Éléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité brute	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 20 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 10 logts/ha
4/ Surface OAP	1,09 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 20 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- **En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale imposée sur cette opération.**

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues, il est préconisé pour **l'ensemble** du secteur (et pour chaque opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle** de **l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de **l'habitation** et de **l'environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à **l'alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à **l'ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à **l'ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Il sera tenu compte du ruisseau en limite Sud-Est du secteur **d'OAP** identifié comme corridor écologique au sein de la trame verte et bleue de **l'ensemble** du territoire Aunis Sud. Une bande inconstructible de 10 mètres de part et **d'autre** du ruisseau (donc partie Nord pour le projet ici concerné) doit être respectée.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre **l'écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de **l'opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). **L'aménagement** du secteur sera aussi **l'occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et **l'espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.
- Les règles de réciprocité sont à ce titre à vérifier (bâtiment agricole à proximité de **l'opération** qui pourrait générer un périmètre de 100 mètres inconstructible en cas **d'élevage**).

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à **l'Est**, au Sud ou à **l'Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** directement par la création **d'une** voie à sens unique depuis la rue du Puits Fleuri **jusqu'au** sud de la zone.
- **L'opération** devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation les secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes. Dans certains cas les schémas peuvent indiquer les liaisons à réaliser.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter **l'imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

La commune est desservie par :

- une halte TER (ligne Poitiers-La Rochelle).
- les lignes interurbaines (Surgères / La Rochelle) et scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-i-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

OAP

Marsais

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



**OAP N° 41**  
Commune de Marsais



Type de zone du PLUi : AU  
Surface : 1,47 ha

- Légende :**
- Périmètre de l'OAP
  - Eléments surfaciques**
    - Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
    - Espace libre collectif à dominante végétale
    - Espace végétal de transition à créer ou préserver
  - Eléments linéaires**
    - Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
    - ↔ Voie de desserte à créer
  - Données de contexte :**
    - Bâti
    - Parcelles cadastrales



Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

# 2/ Éléments de programmation

## A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

## B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 10 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 12 logts/ha
4/ Surface OAP	1,47 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 15 logements

- Le nombre de logement estimé en deçà des objectifs SCoT correspond à la réalité de la demande sur cette commune et vient **s'insérer** dans un tissu environnant de faible densité ou des parcelles individuelles de trop faibles superficies viendraient à **l'encontre** de la qualité de vie recherchée sur la commune de Marsais (905 habitants en 2015).

## C. MIXITE SOCIALE

- **Il n'est fixé** pas de règle relative à la mixité sociale imposée sur cette opération.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour **l'ensemble** du secteur (et pour chaque opération de se rapprocher du ratio 60/40 : 60% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 40% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle de l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de **l'habitation** et de **l'environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à **l'alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à **l'ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence, le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

2- Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :  
elles seront constituées:

- Soit de murs à **l'ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.  
**L'usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** directement dans la continuité du lotissement déjà existant au Nord et ce par la création **d'une** voie débouchant sur le chemin du Bois Hardy.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter **l'imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



Secteur Nord

Secteur Sud

0 50 100 m

Maitre d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® / Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 42 et 43

Commune de Marsais



Type de zone du PLUI : U (OAP Nord) et AU (OAP Sud)  
 Surface :  
 - OAP Nord : 1.6 ha  
 - OAP Sud : 1.3 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

■ Espace libre collectif à dominante végétale

■ Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Éléments linéaires

●● Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

--- Création d'ouvrages hydrauliques (noue)

↔ Voie secondaire à créer

— Voie de desserte à créer

#### Éléments ponctuels

○ Aire de retournement à créer

Ⓟ Stationnement groupé à créer

● Élément de paysage à créer ou préserver le long de la voirie

⬇ Entrée / sortie de voie à sens unique

#### Données de contexte :

■ Bâti

□ Parcelles cadastrales



## 2/ Éléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en densification et extension d'un quartier de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des activités de service accueillant du public.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

	SECTEUR	
	NORD	SUD
1/ Echancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>	
3/ Densité	Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 12 logts/ha	
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 8 logts/ha	
4/ Surface OAP	1,6 ha	1,3 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 20 logements	Environ 15 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- Il n'est pas de règle relative à la mixité sociale imposée sur cette opération.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 60/40 : 60% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 40% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle de l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'oeuf ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, l'**ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.
- Les règles de réciprocité sont à ce titre à vérifier (bâtiment agricole à proximité de l'**opération** qui pourrait générer un périmètre de 100 mètres inconstructible en cas **d'élevage**).

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- OAP Nord : La desserte des constructions **s'effectuera** par la création de voiries internes dont une voirie à double sens reliant la rue des Priaires à la rue du Pré Nouveau.
- OAP Sud : La desserte des constructions **s'effectuera** par la création d'une voirie à sens unique depuis la rue du Pré Nouveau.
- **L'opération** devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation les secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes. Dans certains cas les schémas peuvent indiquer les liaisons à réaliser.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'**impermeabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En l'**absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un système d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-i-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

OAP

Puyravault

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLUJ / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD  
Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et  
forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 44

Commune de Puyravault



Type de zone du PLUJ : AU  
Surface : 1.87 ha

### Légende :

#### Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace libre collectif à dominante végétale
- Espace public et partagé mixte
- Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- Voie de desserte à créer

#### Éléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Stationnement groupé à créer
- Élément de paysage à créer ou préserver le long de la voirie
- Entrée / sortie de voie à sens unique

#### Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales



## 2/ Eléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension **d'un** quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit **d'étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de **l'environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ <b>Equipements publics d'intérêt général</b></li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 10 logts/ha
4/ Surface OAP	1,78 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 30 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur **l'ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour **l'ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'**intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera plutôt des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'**échelle** de l'**opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de l'**Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'oeuf ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- L'**usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** directement depuis la rue du Chemin Vert via 3 accès dont 2 en sens unique.
- La réalisation de la voirie interne tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'**imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En l'**absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



## OAP N° 45

Commune de Puyravault



Type de zone du PLUI : AU  
Surface : 1.35 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace libre collectif à dominante végétale
- Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- ← Voie de desserte à créer
- ◄●● Liaison douce à créer

#### Éléments ponctuels

- Aire de retournement à créer
- Élément de paysage à créer ou préserver

#### Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD  
Ortho® / Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019



## 2/ Eléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 20 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 10 logts/ha
4/ Surface OAP	1,35 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 23 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'**ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour **l'ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé fin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle** de **l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions règlementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.
- Les règles de réciprocité sont à ce titre à vérifier (bâtiment agricole à proximité de l'**opération** qui pourrait générer un périmètre de 100 mètres inconstructible en cas **d'élevage**).

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** directement depuis la rue du Chemin Vert ainsi que depuis la route de Blameré.
- La réalisation de la voirie interne tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'**imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En l'**absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD Ortho® / Institut National de l'Information Géographique et Forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 46

Commune de Puyravault



Type de zone du PLUI : U  
Surface : 0.37 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Espace libre collectif à dominante végétale
- Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- ↔ Voie de desserte à créer

#### Éléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement à créer
- Stationnement groupé à créer
- Mutualisation des entrées à créer
- Entrée / sortie de voie à sens unique

#### Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales



# 2/ Éléments de programmation

## A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension **d'un** quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit **d'étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de **l'environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ <b>Equipements publics d'intérêt général</b></li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

## B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 12 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 8 logts/ha
4/ Surface OAP	0,37 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 4 logements

- Le nombre de logements estimé en deçà des objectifs SCoT correspond à la réalité de la demande sur cette commune et vient **s'insérer** dans un tissu environnant de faible densité ou des parcelles individuelles de trop faibles superficies viendraient à **l'encontre** de la qualité de vie recherchée sur la commune de Puyravault.

## C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur **l'ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour **l'ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 60/40 : 60% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 40% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle** de **l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions règlementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, l'**ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** directement depuis la route de la Chardonnière avec deux accès possible dont un en sens unique.
- La réalisation de la voirie interne tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'**impermeabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'**évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En l'**absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

OAP

Saint-Crépin

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLU / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD  
Ortho® / Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 47 et 48

Commune de St-Crépin



Type de zone du PLU: AU  
Surface:  
- OAP Nord: 0.58 ha  
- OAP Sud: 0.98 ha

### Légende :

▭ Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

- ▭ Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- ▭ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- ▭ Espace libre collectif à dominante végétale
- ▭ Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- ↔ Voie de desserte à créer
- ↔↔ Liaison douce à créer

#### Éléments ponctuels

- Aire de retournement à créer
- ▭ Stationnement groupé à créer

#### Données de contexte :

- ▭ Bâti
- ▭ Parcelles cadastrales



## 2/ Éléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

	SECTEUR	
	NORD	SUD
1/ Echancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>	
3/ Densité	Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha	
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 5 logts/ha	
4/ Surface OAP	0,58 ha	0,98 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 9 logements	Environ 17 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'**ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'**intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'**échelle** de l'**opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de l'**Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'oeuf ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- L'**usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de **l'habitation** et de **l'environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à **l'alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à **l'ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence, le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à **l'ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

**L'usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création **d'une** voie nouvelle reliant la route **d'Annezay** à la route de Tonnay-Boutonne.
- La réalisation de la voirie interne tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
  - 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'**imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En l'**absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

OAP

Saint-Georges-du-Bois

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLU / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD  
Ortho® / Institut National de l'Information Géographique et  
Forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 49

Commune de St-Georges-du-Bois



Type de zone du PLU : AU  
Surface : 3.3 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace libre collectif à dominante végétale
- Espace public et partagé mixte
- Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- ↔ Voie de desserte à créer
- Liaison douce à créer

#### Éléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Stationnement groupé à créer
- Création d'ouvrage hydraulique
- Élément de paysage à créer ou préserver

#### Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales



## 2/ Éléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des services accueillant du public. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 20 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 18 logts/ha
4/ Surface OAP	3,3 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 60 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- **En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), 25% minimum de logements sociaux devront être réalisés à l'échelle de l'ensemble de la zone, soit environ 15 logements sociaux.**

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour **l'ensemble** du secteur (et pour chaque opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle** de **l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, l'**ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Il sera tenu compte du ruisseau en limite Nord-Ouest du secteur **d'OAP** identifié comme corridor écologique au sein de la trame verte et bleue de **l'ensemble** du territoire Aunis Sud. Une bande inconstructible de 10 mètres de part et **d'autre** du ruisseau (donc partie Sud pour le projet ici concerné) doit être respectée.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre **l'écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de **l'opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). **L'aménagement** du secteur sera aussi **l'occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et **l'espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieure (terrasse, jardin, ...), exposé à **l'Est**, au Sud ou à **l'Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** directement depuis la rue des Linerandes ainsi que depuis la rue de la Métairie.
- La réalisation de la voirie interne tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.
- Un accès piéton sera également préconisé depuis la rue de la Métairie.
- **L'opération** devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation les secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes. Dans certains cas les schémas peuvent indiquer les liaisons à réaliser.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
  - 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégié un stationnement végétalisé afin de limiter l'**imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En l'**absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



## OAP N° 50

Commune de St-Georges-du-Bois



Type de zone du PLUI : AU  
Surface : 1.96 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace libre collectif à dominante végétale
- Espace public et partagé mixte
- Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- ← Voie de desserte à créer

#### Éléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement à créer
- Stationnement groupé à créer
- Élément de paysage à créer ou préserver
- Élément de paysage à créer ou préserver le long de la voirie
- Entrée / sortie de voie à sens unique

#### Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo®; BD Parcellaire®; BD  
Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019



## 2/ Éléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des services accueillant du public. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité	17 logts/ha
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 8 logts/ha
4/ Surface OAP	1,96 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 33 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- **En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale imposée sur cette opération.**

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé afin de préserver une intimité entre les constructions de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle** de **l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'oeuf ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de **l'habitation** et de **l'environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à **l'alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à **l'ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à **l'ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

**L'usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** directement depuis la rue des Chênaies via une entrée et une sortie à sens unique. La réalisation de la voirie interne tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.
- **L'opération** devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation les secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes. Dans certains cas les schémas peuvent indiquer les liaisons à réaliser.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
  - 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'**imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

OAP

Saint-Mard

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



## OAP N° 51

Commune de St-Mard



Type de zone du PLUI : AU  
Surface : 1.42 ha

### Légende :

▭ Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace libre collectif à dominante végétale
- Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- ↔ Voie de desserte à créer

#### Éléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement à créer
- Stationnement groupé à créer
- Élément de paysage à créer ou préserver le long de la voirie

#### Données de contexte :

- Bâti
- ▭ Parcelles cadastrales

0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD  
Ortho® / Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019



# 2/ Eléments de programmation

## A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche..

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

## B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 12 logts/ha
4/ Surface OAP	1,42 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 24 logements

## C. MIXITE SOCIALE

- **En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), 25% minimum de logements sociaux devront être réalisés à l'échelle de l'ensemble de la zone, soit environ 6 logements sociaux.**

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour **l'ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle** de **l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, l'**ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** directement dans la continuité du lotissement situé au Sud de la zone par un accès déjà existant. La réalisation de la voirie interne tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document. et comprendra une aire de retournement.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'**imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes interurbaines (Surgères / Saint-Jean d'Angély) et scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur.

Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



## OAP N° 52

Commune de St-Mard



Type de zone du PLUI : AU  
Surface : 1.43 ha

### Légende :

▭ Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace libre collectif à dominante végétale
- Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- Muret en pierre / soubassement à préserver
- ◄●● Liaison douce à créer

#### Éléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement à créer
- Stationnement groupé à créer
- Élément de paysage à créer ou préserver

#### Données de contexte :

- Bâti
- ▭ Parcelles cadastrales

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019



## 2/ Eléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche et notamment du muret en pierre sur la partie Ouest de la zone.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 8 logts/ha
4/ Surface OAP	1,43 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 24 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- **En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), 25% minimum de logements sociaux devront être réalisés à l'échelle de l'ensemble de la zone, soit environ 6 logements sociaux.**

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle** de **l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.
- Le mur en pierre en limite Nord de la zone devra être conservé au maximum.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions règlementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, l'**ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.
- Les règles de réciprocité sont à ce titre à vérifier (bâtiment agricole à proximité de l'**opération** qui pourrait générer un périmètre de 100 mètres inconstructible en cas **d'élevage**).

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création **d'une** voie nouvelle depuis la rue du Pt Village. La réalisation de la voirie interne tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
  - 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'**imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes interurbaines (Surgères / Saint-Jean d'Angély) et scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En l'**absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un système d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE

A stylized map of the region, composed of various geometric patterns like dots, lines, and triangles. A green compass rose is located on the left side of the map.

# PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

OAP

Saint-Pierre d'Amilly

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD  
Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 53

Commune de St-Pierre d'Amilly



Type de zone du PLUi : AU  
Surface : 1.66 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace libre collectif à dominante végétale
- Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- ◄●● Liaison douce à créer

#### Éléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Stationnement groupé à créer
- Élément de paysage à créer ou préserver

#### Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales



# 2/ Eléments de programmation

## A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

## B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 15 logts/ha
4/ Surface OAP	1,66 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 28 logements

## C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'**ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'**intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'**échelle** de l'**opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de l'**Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'oeuf ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- L'**usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions règlementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, l'**ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création **d'une** voie nouvelle formant une boucle depuis la rue du Bossay.
- **L'opération** devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation les secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes. Dans certains cas les schémas peuvent indiquer les liaisons à réaliser.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
  - 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'**impermeabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En l'**absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

OAP

Saint-Saturnin-du-Bois

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo@ BD Parcelaire@ BD Ortho@ : Institut National de l'Information Géographique et forestière@ / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 54

Commune de Saint-Saturnin-du-Bois



Type de zone du PLUI : AU  
Surface : 1.5 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace libre collectif à dominante végétale
- Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Éléments linéaires

- Front bâti à créer ou conserver
- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- Voie de desserte à créer
- ↔ Liaison douce à créer

#### Éléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Stationnement groupé à créer
- Élément de paysage à créer ou préserver

#### Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales



## 2/ Éléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension **d'un** quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des services accueillant du public. Il s'agit **d'étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de **l'environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ <b>Equipements publics d'intérêt général</b></li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 10 logts/ha
4/ Surface OAP	1,5 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 25 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur **l'ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre sauf **lorsqu'il** est incité de préserver un front bâti sur le schéma.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour **l'ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'**intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.
- Un front bâti devra être conserver le long de la rue de la Mairie afin de créer un alignement bâti.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'**échelle** de l'**opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de l'**Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'oeuf ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- L'**usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, l'**ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** directement depuis la rue de la Mairie par la création **d'une** voirie formant une boucle au sein du secteur.
- **L'opération** devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation les secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes. Dans certains cas les schémas peuvent indiquer les liaisons à réaliser.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
  - 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'**imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

OAP

Surgères

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



## OAP N° 55

Commune de Surgères



Type de zone du PLUI : U  
Surface : 1.43 ha

### Légende :

▭ Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

- ▭ Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- ▭ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- ▭ Espace libre collectif à dominante végétale
- ▭ Espace à végétaliser

#### Éléments linéaires

- ▬ Front bâti à créer ou conserver
- ↔ Voie secondaire à créer
- ↔ Liaison douce à créer

#### Éléments ponctuels

- ▭ Stationnement groupé à créer
- Élément de paysage à créer ou préserver le long de la voirie
- ▼ Percée visuelle à créer

#### Données de contexte :

- ▭ Parcelles cadastrales



Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## 2/ Eléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le site Poyaud se caractérise par sa situation urbaine singulière à l'articulation entre le parvis de la gare et l'entrée de ville de la D115, en secteur de mixité fonctionnelle renforcée. Il se situe par ailleurs en prolongement d'un quartier résidentiel arboré et juxte au nord la D939bis. Il est proposé d'adopter pour les futurs aménagements un caractère de "cité jardin" en prolongement du quartier résidentiel avec une attention particulière portée sur la présence du végétal sur un site potentiellement pollué. La reconversion du site doit permettre de créer un nouveau "morceau" de ville avec une mixité programmatique offrant des aménités aux futurs habitants et pourquoi pas des services aux voyageurs.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/Echéancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes <b>d'aménagement indiqués au schéma</b>
Densité brute	25 logts/ha
Densité limitrophe observée	Environ 20 logts/ha
Surface OAP	1,43 ha
Nbre de lgts estimé	Environ 35 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur **l'ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), 15% minimum de logements sociaux devront être réalisés à **l'échelle** de **l'ensemble** de la zone, soit environ 5 logements sociaux.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- Il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager des franges du projet au regard des espaces existants limitrophes à l'Est et au Sud du projet.
- les espaces libres collectifs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Les plantations en cœur d'opération sur les espaces publics et privés seront nombreuses et caractéristique de l'aménagement d'une « cité-jardin ».

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale, la hauteur des bâtiments en fonctions de leur vocation et localisation au sein du projet devra s'intégrer au tissu bâti environnant.

#### Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente le long de la RD 939bis.

#### Implantation des constructions :

Plusieurs séquences sont à prendre en compte dans le projet de construction :

- un traitement urbain le long de la gare avec l'aménagement d'un front bâti proposant par ailleurs des bâtiments en obstacles acoustiques et des vues traversantes depuis la D939 bis
- Un traitement également urbain de la Marcou par une traversée douce d'est en ouest, à la fois allée et jardin linéaire qui relie le parvis de la gare au nouveau quartier et à l'entrée de ville.
- une implantation libre dans une "cité jardin en cœur d'ilot.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon la diversification des formes urbaines retenues et en prenant en compte les caractéristiques bâties et paysagères environnantes, il est retenu pour l'ensemble du secteur de se rapprocher du ratio 60/40 : 60% d'espaces bâtis/artificialisés et 40% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver la réalisation d'une « cité-jardin » en cœur d'ilot.

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville. Il est notamment attendu :
  - Une perméabilité du front bâti en partie nord le long de l'avenue de la gare à travers des percées visuelles et liaisons traversantes
  - Une ouverture sur la ville en partie Sud du secteur depuis la rue Marcou

## FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de l'**Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'oeuf ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- L'**usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

## TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

## CLOTURES

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions règlementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

### 1 - A l'alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence, le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) : elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, l'**ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum. Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays. Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété. Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre **l'écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de **l'opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## B. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées proposant des bâtiments en obstacles acoustiques . Le long de **l'avenue** de la gare, RD 939bis

## C. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à **l'Est**, au Sud ou à **l'Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** notamment par la création **d'accès** issus de la rue Marcou.
- **L'opération** devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation les secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes, notamment à travers la réalisation de deux liaisons structurantes : Est-Ouest adossée à la coulée verte rejoignant le pôle gare et Nord-Sud reliant la rue Marcou à **l'avenue** de la gare.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations sera regroupé et mutualisé pour limiter les surfaces et la circulation dédiées aux véhicules sur le terrain.
- Il sera privilégié un stationnement végétalisé afin de limiter **l'imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.
- Il sera créé :
  - 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

La commune est desservie par :

- une gare SNCF (lignes Poitiers-La Rochelle / Surgères-Paris).
- les lignes interurbaines (vers La Rochelle, Saint-Jean **d'Angély** et Saint-Pierre **d'Oléron**) et scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

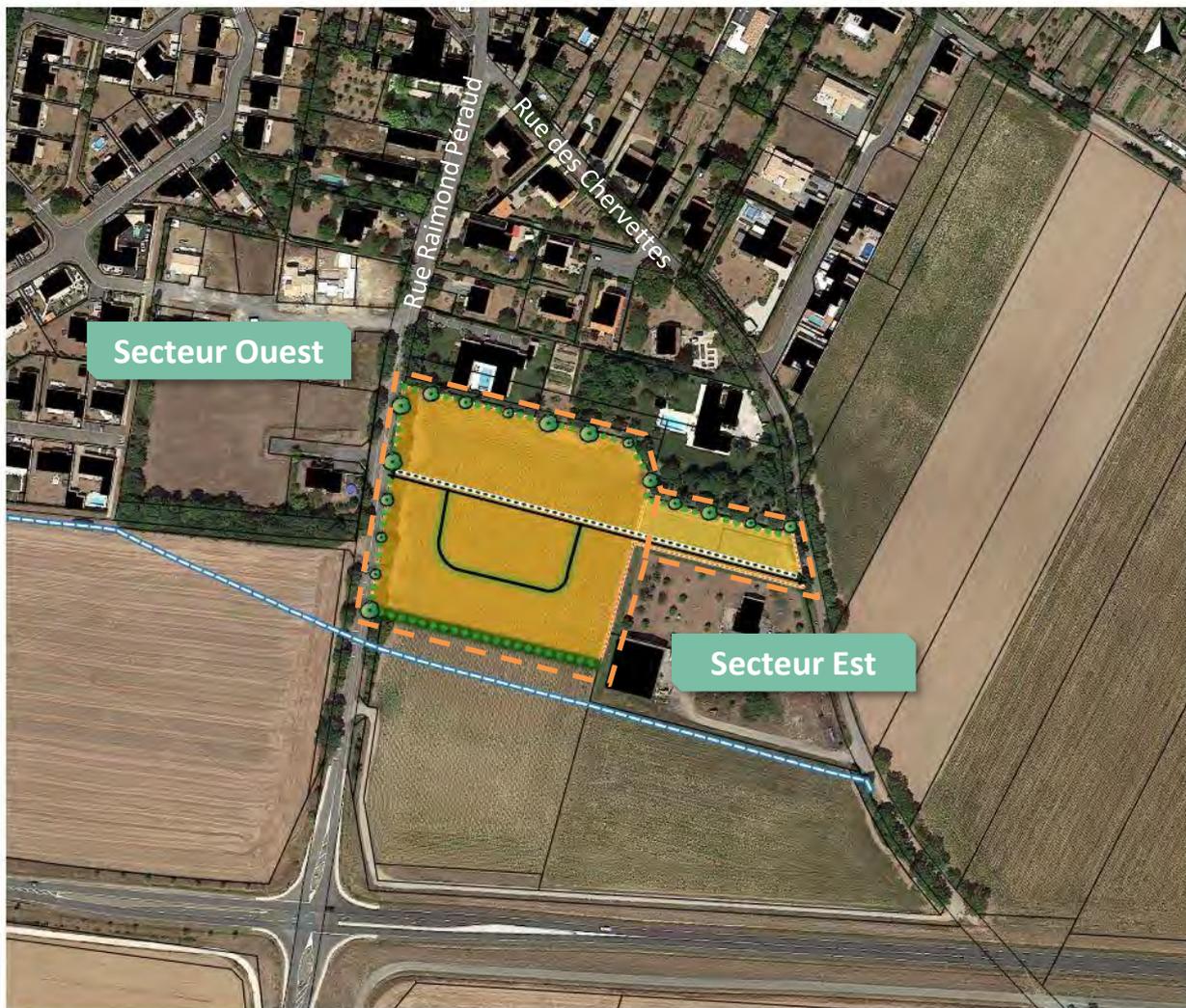
**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD  
Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 56 et 57

Commune de Surgères



Type de zone du PLUi : AU  
Surface :  
- OAP Ouest : 1.26 ha  
- OAP Est : 0.17 ha

### Légende :

▭ Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace libre collectif à dominante végétale
- Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- ↔ Voie de desserte à créer
- ↔↔ Liaison douce à créer
- Tracé de la conduite d'adduction d'eau potable du SDE17

#### Éléments ponctuels

- Élément de paysage à créer ou préserver

#### Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales



# 2/ Éléments de programmation

## A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement services accueillant du public. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

## B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

	SECTEUR	
	OUEST	EST
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma
3/ Densité	Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 20 logts/ha	
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 20 logts/ha	
4/ Surface OAP	1,27 ha	0,17 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 25 logements	Environ 2 logements

- Le nombre de logements estimé en deçà des objectifs SCoT **s'explique** par une volonté de proposer une diversité des typologies de logements afin de répondre à l'**ensemble** des demandes observées sur la commune de Surgères. Ainsi, ce secteur de densité plus faible apparaît complémentaire vis-à-vis des autres secteurs de développement plus denses.

## C. MIXITE SOCIALE

- **En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire** de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale imposée sur cette opération.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour **l'ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle de l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,80m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,80m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,80m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, l'**ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.
- Les règles de réciprocité sont à ce titre à vérifier (bâtiment agricole à proximité de l'**opération** qui pourrait générer un périmètre de 100 mètres inconstructible en cas **d'élevage**).

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** notamment par la création **d'une** voie traversante entre la rue des Chervettes et la rue Raimond Péraud.
- La réalisation de la voirie interne tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.
- Les liaisons douces figurant sur le schéma doivent être réalisées, tout comme la voie traversante.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements, notamment sur le secteur Ouest.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'**imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

La commune est desservie par :

- une gare SNCF (lignes Poitiers-La Rochelle / Surgères-Paris).
- les lignes interurbaines (vers La Rochelle, Saint-Jean d'Angély et Saint-Pierre d'Oléron) et scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En l'**absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur.

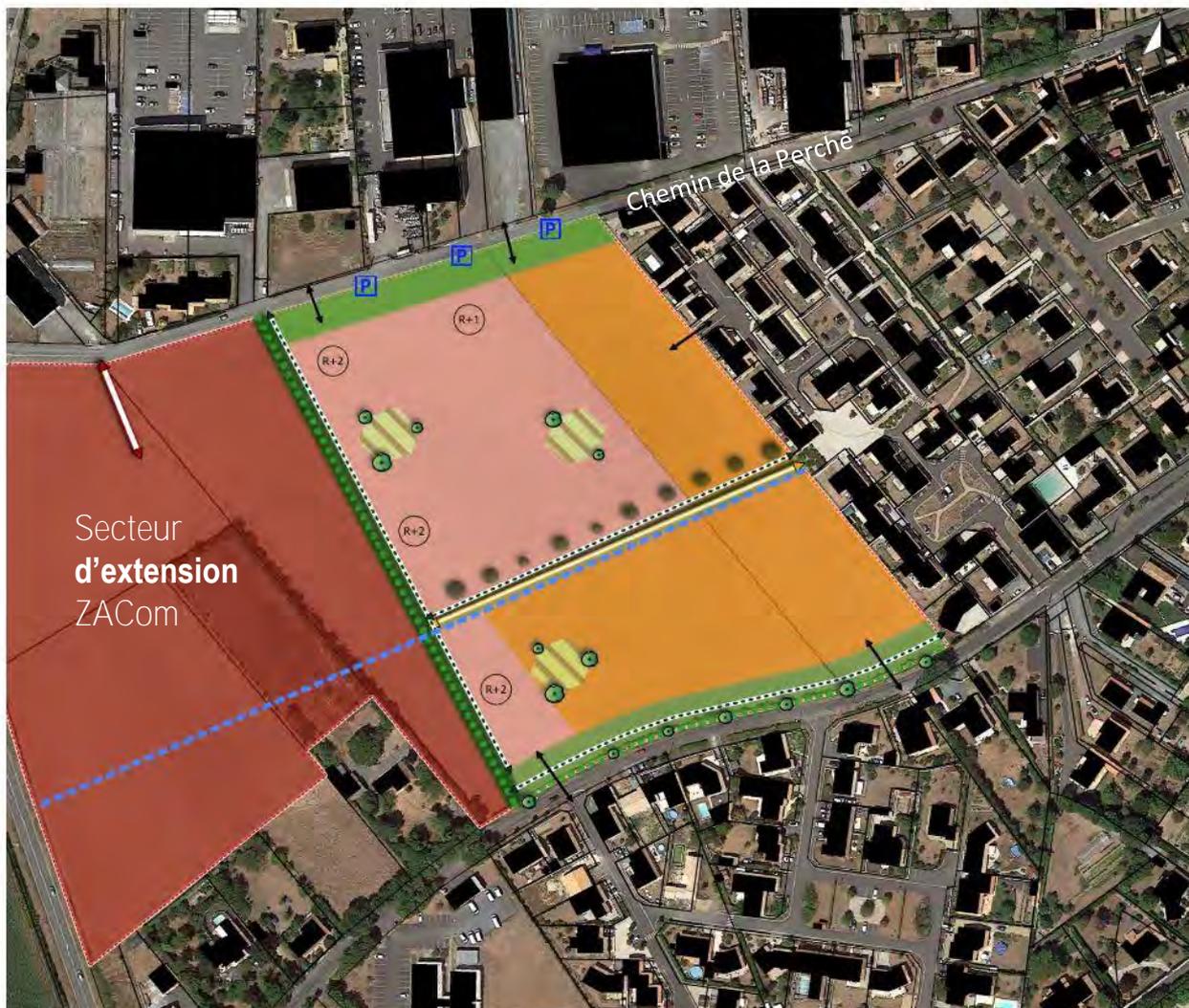
Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



OAP N° 58

Commune de Surgères



Type de zone du PLU : AU  
Surface : 4.29 ha

## Légende :

▭ Périmètre de l'OAP

### Éléments surfaciques

■ Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte

■ Espace libre collectif à dominante végétale

■ Espace public et partagé mixte

■ Espace végétal de transition à créer ou préserver

### Éléments linéaires

● Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

— Création d'ouvrages hydrauliques (noe)

→ Voie secondaire à créer

↔ Voie de desserte à créer

↔ Liaison douce à créer

### Éléments ponctuels

○ Hauteur indicative des bâtiments

■ Stationnement groupé à créer

● Élément de paysage à créer ou préserver

● Élément de paysage à créer ou préserver le long de la voirie

### Données de contexte :

■ Bâti

▭ Parcelles cadastrales

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLU / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD  
Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019



## 2/ Eléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des services accueillant du public. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 25 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 20 logts/ha
4/ Surface OAP	4,29 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 107 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- **En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), 15% minimum de logements sociaux devront être réalisés à l'échelle de l'ensemble de la zone, soit environ 16 logements sociaux.**

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes sera indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle** de **l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,80m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,80m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,80m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, l'**ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** notamment par la création **d'accès** issus du chemin de la Perche au Nord, de la rue du 19 Mars 1962 au Sud et dans le prolongement du lotissement existant à l'**Est** (rue des Battages).
- La réalisation de la voirie interne tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.
- Il sera laissé la possibilité de prolonger les voiries à l'**Ouest** du secteur, zone propice à un développement économique.
- L'**opération** devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation les secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes. Dans certains cas les schémas peuvent indiquer les liaisons à réaliser.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
  - 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'**impermeabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

La commune est desservie par :

- une gare SNCF (lignes Poitiers-La Rochelle / Surgères-Paris).
- les lignes interurbaines (vers La Rochelle, Saint-Jean **d'Angély** et Saint-Pierre **d'Oléron**) et scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'**évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En l'**absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur.

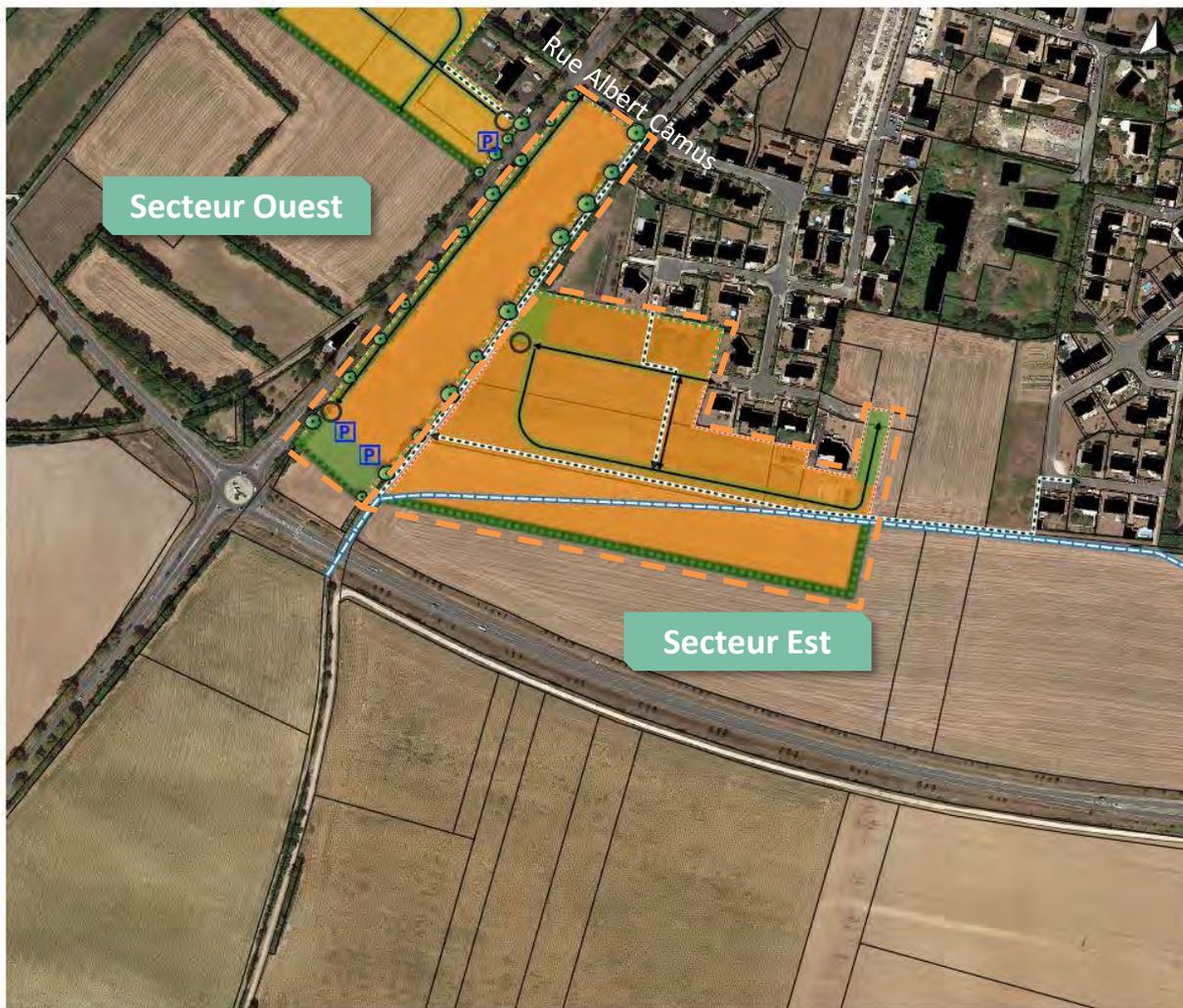
Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



## OAP N° 59 et 60

Commune de Surgères



Type de zone du PLUI : AU

Surface :

- OAP Ouest : 1.82 ha

- OAP Est : 3.84 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte

■ Espace libre collectif à dominante végétale

■ Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Éléments linéaires

●● Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

↔ Voie de desserte à créer

↔ Liaison douce à créer

— Tracé de la conduite d'adduction d'eau potable du SDE17

#### Éléments ponctuels

○ Aire de retournement à créer

■ Stationnement groupé à créer

● Élément de paysage à créer ou préserver

#### Données de contexte :

■ Bâti

□ Parcelles cadastrales

0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo@ BD Parcellaire@ BD Ortho@ / Institut National de l'Information Géographique et forestière@ / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

CITADIA

Aunis Sud  
Ma Communauté de Communes

## 2/ Éléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des services accueillant du public. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

	SECTEUR	
	OUEST	EST
1/ Echéancier	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant <b>les principes d'aménagement indiqués</b> au schéma	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant <b>les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité	Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 20 logts/ha	
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 15 logts/ha	
4/ Surface OAP	1,82 ha	3,84 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 36 logements	Environ 76 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), 12% minimum de logements sociaux devront être réalisés à l'échelle de l'ensemble de la zone, soit environ 9 logements sociaux.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle de l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'oeuf ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,80m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,80m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,80m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, l'**ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Il sera privilégié de réaliser un aménagement des flux (voirie/cheminement) le long de la conduite **d'adduction d'eau** potable du SDE17. Une bande non constructible de 1,5m minimum de part et **d'autre** de la conduite sera à respecter.
- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** notamment par la création **d'accès** issus de la rue Albert Camus pour le secteur Ouest et de la rue St-Exupéry pour le secteur Est.
- La réalisation de la voirie interne tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.
- **L'opération** devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation les secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes. Dans certains cas les schémas peuvent indiquer les liaisons à réaliser.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements. .
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter **l'imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

La commune est desservie par :

- une gare SNCF (lignes Poitiers-La Rochelle / Surgères-Paris).
- les lignes interurbaines (vers La Rochelle, Saint-Jean **d'Angély** et Saint-Pierre **d'Oléron**) et scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur.

Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLU / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 61

Commune de Surgères



Type de zone du PLU : AU  
Surface : 1.78 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte

■ Espace libre collectif à dominante végétale

■ Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Éléments linéaires

●●● Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

➔ Voie de desserte à créer

◀●● Liaison douce à créer

#### Éléments ponctuels

○ Aire de retournement à créer

■ Stationnement groupé à créer

● Élément de paysage à créer ou préserver

#### Données de contexte :

■ Bâti

□ Parcelles cadastrales



# 2/ Éléments de programmation

## A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des services accueillant du public. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

## B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant <b>les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 25 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 18 logts/ha
4/ Surface OAP	1,78 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 44 logements

## C. MIXITE SOCIALE

- **En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale imposée sur cette opération.**

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'**intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'**échelle** de l'**opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de l'**Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- L'**usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,80m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,80m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,80m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, l'**ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Il sera privilégié de réaliser un aménagement des flux (voirie/cheminement) le long de la conduite **d'adduction d'eau** potable du SDE17. Une bande non constructible de 1,5m minimum de part et **d'autre** de la conduite sera à respecter.
- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** notamment par la création **d'accès** issus de la rue de la Fontaine et de la Grève.
- La réalisation de la voirie interne tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.
- **L'opération** devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation les secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes. Dans certains cas les schémas peuvent indiquer les liaisons à réaliser.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 lots ou logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter **l'imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

La commune est desservie par :

- une gare SNCF (lignes Poitiers-La Rochelle / Surgères-Paris).
- les lignes interurbaines (vers La Rochelle, Saint-Jean **d'Angély** et Saint-Pierre **d'Oléron**) et scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur.

Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



## OAP N° 62 et 63

Commune de Surgères



Type de zone du PLUJ : AU

Surface :

- OAP Ouest : 1.79 ha

- OAP Est : 0.77 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

■ Espace libre collectif à dominante végétale

■ Espace végétal de transition à créer ou préserver

■ Elargissement de la voirie à créer

#### Éléments linéaires

● Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

← Voie de desserte à créer

↔ Liaison douce à créer

#### Éléments ponctuels

P Stationnement groupé à créer

● Élément de paysage à créer ou préserver le long de la voirie

■ Entrée / sortie de voie à sens unique

#### Données de contexte :

■ Bâti

□ Parcelles cadastrales

0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLUJ / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019



# 2/ Éléments de programmation

## A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des services accueillant du public. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

## B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

	SECTEUR	
	OUEST	EST
1/ Echéancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>	
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant <b>les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les <b>principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha</b>	
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 15 logts/ha	
4/ Surface OAP	1,79 ha	0,77 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 30 logements	Environ 13 logements

## C. MIXITE SOCIALE

- **En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale imposée sur cette opération.**

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour **l'ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle de l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,80m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,80m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence, le tout **d'une** hauteur de 1,80m maximum.

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, l'**ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** notamment par la création **d'accès** issus de la rue des Brandes à l'**Est** et la rue des Chênaies à l'**Ouest** (sortie en sens unique uniquement).
- La réalisation de la voirie interne tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.
- Il sera nécessaire **l'élargir** le chemin communal pour créer une sortie sur la rue des Chênaies.
- **L'opération** devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation les secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes. Dans certains cas les schémas peuvent indiquer les liaisons à réaliser.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter **l'imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

La commune est desservie par :

- une gare SNCF (lignes Poitiers-La Rochelle / Surgères-Paris).
- les lignes interurbaines (vers La Rochelle, Saint-Jean **d'Angély** et Saint-Pierre **d'Oléron**) et scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En l'**absence** d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur.

Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



## OAP N° 64

Commune de Surgères



Type de zone du PLUi : U  
Surface : 12,47 ha

### Légende :

▭ Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

▭ Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible

▭ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte

▭ Espace libre collectif à dominante végétale

▭ Espace public et partagé mixte

#### Éléments linéaires

●●● Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

←→ Voie de desserte à créer

◀▶▶ Liaison douce à créer

#### Éléments ponctuels

▭ Stationnement groupé à créer

● Élément de paysage à créer ou préserver

● Élément de paysage à créer ou préserver le long de la voirie

#### Données de contexte :

▭ Bâti

▭ Parcelles cadastrales

0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo@ BD Parcellaire@ BD  
Ortho@ : Institut National de l'Information Géographique et  
forestière@ / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019



# 2/ Éléments de programmation

## A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur a déjà fait l'objet d'un permis d'aménagé et il sera important de prendre en compte les voiries existantes.

Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des services accueillant du public. Il s'agit d'étendre un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'environnement proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

## B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 25 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ : 18 logts/ha
4/ Surface OAP	12,53 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 300 logements

## C. MIXITE SOCIALE

- **En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'ensemble du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), 12% minimum de logements sociaux devront être réalisés à l'échelle de l'ensemble de la zone, soit environ 36 logements sociaux.**

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé afin de préserver une intimité entre les constructions de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle** de **l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,80m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,80m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,80m maximum.

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Secteur concerné par des zones hydromorphes (limite sud) : vigilance à porter sur les constructions semi-enterrées (cave) ou enterrées (piscine).
- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** notamment par les voies déjà existantes.
- La réalisation de la voirie interne tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.
- **L'opération** devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation les secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes. Dans certains cas les schémas peuvent indiquer les liaisons à réaliser.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
  - 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'**imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

La commune est desservie par :

- une gare SNCF (lignes Poitiers-La Rochelle / Surgères-Paris).
- les lignes interurbaines (vers La Rochelle, Saint-Jean **d'Angély** et Saint-Pierre **d'Oléron**) et scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En l'**absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-i-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

OAP

Virson

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



## OAP N° 65

Commune de Virson



Type de zone du PLUI : AU  
Surface : 1.27 ha

### Légende :

▭ Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace libre collectif à dominante végétale
- Espace public et partagé mixte

#### Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- ↔ Voie de desserte à créer
- ↔ Liasion douce à créer

#### Éléments ponctuels

- Aire de retournement à créer
- Stationnement groupé à créer
- Élément de paysage à créer ou préserver le long de la voirie

#### Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes Aunis Sud / Mission :  
Elaboration du PLUI / Sources : BD Topo® BD Parcellaire® BD  
Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation : Citadia Conseil le 28.03.2019



## 2/ Eléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des services accueillant du public. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 20 logts/ha
4/ Surface OAP	1,27 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 20 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'**ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'**intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'**échelle** de l'**opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de l'**Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- L'**usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions règlementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, l'**ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création **d'une** nouvelle voirie en depuis la rue du Clerc et depuis le chemin des Vignes.
- La réalisation de la voirie interne tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.
- **L'opération** devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation les secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes. Dans certains cas les schémas peuvent indiquer les liaisons à réaliser.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter **l'imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 66

Commune de Virson



Type de zone du PLUI : AU  
Surface : 1.71 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne

■ Espace libre collectif à dominante végétale

■ Espace végétal de transition à créer ou préserver

/// Zone humide et/ou inondable

#### Éléments linéaires

●●● Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

↔ Liaison douce à créer

#### Éléments ponctuels

○ Aire de retournement à créer

■ Stationnement groupé à créer

● Élément de paysage à créer ou préserver

■ Entrée / sortie de voie à sens unique

#### Données de contexte :

■ Bâti

□ Parcelles cadastrales

CITADIA

Aunis Sud  
Ma Communauté de Communes

## 2/ Éléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des services accueillant du public. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 7 logts/ha
4/ Surface OAP	1,71 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 25 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'**ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'**intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'**échelle** de l'**opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de l'**Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- L'**usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions règlementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création **d'une** nouvelle voirie en U et en sens unique depuis la rue Auguste Gouineau.
- La réalisation de la voirie interne tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.
- **L'opération** devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation les secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes. Dans certains cas les schémas peuvent indiquer les liaisons à réaliser.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter **l'imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU-i-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

OAP

Vouhé

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLU / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD Ortho® / Institut National de l'Information Géographique et Forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 67, 68, 69

Commune de Vouhe



Type de zone du PLU : AU  
Surface : 2.15 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif, densité faible
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité forte
- Espace libre collectif à dominante végétale
- Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- ← Voie de desserte à créer
- ↔ Liaison douce à créer

#### Éléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement à créer
- Stationnement groupé à créer
- Élément de paysage à créer ou préserver
- Entrée / sortie de voie à sens unique

#### Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales



## 2/ Eléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des services accueillant du public. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

	SECTEUR		
	OAP 73	OAP 74	OAP 75
1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>		
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <b>respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma</b>		
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha</b>		
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 10 logts/ha		
4/ Surface OAP	0,3 ha	0,67 ha	1,03 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 5 logements	Environ 10 logements	Environ 17 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'**ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour **l'ensemble** du secteur (et pour chaque opération de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé pour **l'ensemble** du secteur (et pour chaque opération.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle** de **l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions règlementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création **d'une** nouvelle voirie depuis la rue de Puyravault avec une raquette de retournement pour le secteur 1.
- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création **d'une** nouvelle voirie en U et en sens unique de part et **d'autre** de la rue de Puyravault pour les secteurs 2 et 3.
- **L'opération** devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation les secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes. Dans certains cas les schémas peuvent indiquer les liaisons à réaliser.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de :
  - 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter **l'imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement. **L'extension** du réseau et **l'utilisation d'un** poste de relevage est à prévoir.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLU / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD  
Ortho® / Institut National de l'Information Géographique et  
forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 70

Commune de Vouhe



Type de zone du PLUI : AU  
Surface : 0.62 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

■ Secteur à dominante d'habitat individuel, densité faible

■ Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Éléments linéaires

● Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

#### Éléments ponctuels

↑ Entrée

#### Données de contexte :

■ Bâti

□ Parcelles cadastrales



## 2/ Éléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement des services accueillant du public. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ Equipements publics d'intérêt général</li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par la présente OAP ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement indiqués au schéma
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 10 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 8 logts/ha
4/ Surface OAP	0,62 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 6 logements

- Le nombre de logements estimé en deçà des objectifs SCoT **s'explique** par une volonté de proposer une diversité des typologies de logement afin de répondre à l'**ensemble** des demandes observées sur la commune de Vouhé. Ainsi, ce secteur de densité plus faible apparaît complémentaire vis-à-vis des autres secteurs de développement plus denses.

### C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'**ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 60/40 : 60% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 40% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle** de **l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de **l'habitation** et de **l'environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions réglementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'alignement

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à **l'alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à **l'ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à **l'ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, **l'ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.
- Les règles de réciprocité sont à ce titre à vérifier (bâtiment agricole à proximité de l'**opération** qui pourrait générer un périmètre de 100 mètres inconstructible en cas **d'élevage**).

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** directement depuis le chemin Rochelais.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter l'**imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

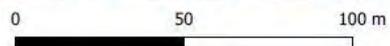
L'**évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En l'**absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

# 1/ Schéma d'aménagement

qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (cf. art. R. 151-8 du CU)



Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD  
Ortho® - Institut National de l'Information Géographique et  
Forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 71

Commune de Vouhe



Type de zone du PLUI : AU  
Surface : 0.88 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
- Espace libre collectif à dominante végétale
- Espace public et partagé mixte
- Espace végétal de transition à créer ou préserver

#### Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- ← Voie de desserte à créer
- Voie de desserte à créer
- Voie de desserte à créer

#### Éléments ponctuels

- Aire de retournement à créer
- Stationnement groupé à créer
- Élément de paysage à créer ou préserver
- Élément de paysage à créer ou préserver le long de la voirie
- Entrée / sortie de voie à sens unique

#### Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales



## 2/ Éléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

Le secteur est localisé en extension d'un quartier pavillonnaire de mixité des fonctions sommaire. Ce secteur accueillera préférentiellement des constructions à usage de logement et accessoirement services accueillant du public. Il s'agit d'**étendre** un espace à vocation résidentielle dans le respect de l'**environnement** proche.

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone :
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>▪ Restauration</li> <li>▪ Commerce de gros</li> <li>▪ Industrie</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Exploitation agricole</li> <li>▪ Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitat</li> <li>▪ Activités de service accueillant du public</li> <li>▪ <b>Equipements publics d'intérêt général</b></li> <li>➤ <i>Sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances ou de troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</i></li> </ul>

- De manière générale : les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage sont interdites.

### B. MODALITES D'OUVERTURE, ELEMENTS DE PROGRAMMATION ET ECHEANCIER

1/ Echancier	<b>L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court terme, à partir de l'approbation du PLU intercommunal.</b>
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
3/ Densité	<b>Densité brute attendue sur l'ensemble du secteur : 17 logts/ha</b>
	Données de contexte : Densité limitrophe observée : environ 10 logts/ha
4/ Surface OAP	1,5 ha
5/ Nbre de lgts estimé	Environ 25 logements

### C. MIXITE SOCIALE

- En cohérence avec les objectifs généraux de mixité sociale retenus sur l'**ensemble** du territoire de la CDC Aunis Sud (cf. pièce n°3 du PLUi-H), pas de règle relative à la mixité sociale (cf POA).

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Les espaces libres collectifs sont limités à la voirie, aux espaces publics et à une bande paysagère gérant l'**interface** entre l'**opération** et son environnement (espace agricole et résidentiel). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.
- Les espaces libres communs seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel page 26).

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions à usage **d'habitat** sera de Rez-de-Chaussée + 1 étage en cohérence avec le bâti environnant.
- La localisation préférentielle des constructions les plus hautes est indiquée sur les schémas lorsque nécessaire.

#### Implantation des constructions :

- **L'implantation** des constructions principales par rapport aux voies sera libre.
- Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera supérieur à H/2 avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'une des limites afin de préserver une intimité entre les constructions.

#### Emprise au sol des constructions :

- Selon les formes urbaines retenues et les caractéristiques bâties et naturelles environnantes, il est préconisé pour l'**ensemble** du secteur (et pour chaque opération) de se rapprocher du ratio 70/30 : 70% **d'espaces** bâtis/artificialisés et 30% **d'espace** de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale **d'espaces** perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

## B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être **d'expression** architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à **l'intérêt** des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi **qu'à** la conservation des perspectives monumentales. Les nouvelles constructions doivent être en harmonie les secteurs limitrophes. Une transition douce est acceptée.
- Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maison basque, maisons en fustes, etc.) sont formellement proscrites et l'architecture s'inspirera des codes de l'architecture locale (cf référentiel).
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

## C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à **l'échelle** de **l'opération** (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés avec le minimum indiqué page précédente).
- Les voies de dessertes locales seront végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées avec des essences locales (cf. référentiel) et formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions qui seront perceptibles depuis les voies et/ou en entrée de ville (rapport au paysage et au bâti environnant, continuités paysagères, porosités et liaisons avec les autres quartiers,...). Il est souhaité une intégration paysagère qualitative des volumes bâtis ; par notamment une qualité architecturale **d'ensemble** sur le site et un maintien des boisements et des haies les plus significatives existantes.

### FACADES

- Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, typique de **l'Aunis**, les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille **d'oeuf** ».
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.
- Les maçonneries, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- **L'usage** de matériaux tels que le bois, le zinc, le verre, qui ne sont pas destinés à être enduits est admis à condition de rester dans des proportions limitées

### TOITURES

- Les toitures devront **s'harmoniser** avec le bâti existant.
- Pour les toitures en pente, celles-ci seront comprises entre 28 et 34%.
- Les toitures seront en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romanes canal de tons mêlés.
- Les toitures des annexes seront traitées avec des matériaux d'aspect de teinte identique à la construction principale.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'**habitation** et de l'**environnement** paysager, en cohérence avec les dispositions règlementaires retenues au sein des tissus bâtis environnants qui sont :

## 1 - A l'**alignement**

Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : elles seront implantées à l'**alignement** sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 1,60m (max, sauf pour les piliers)
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 1,60m (maximum, sauf pour les piliers)
- Soit **d'une** murette surmontée **d'une** grille à barreaudage simple, **d'une** barrière assurant une transparence , le tout **d'une** hauteur de 1,60m maximum..

## 2 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale) :

elles seront constituées:

- Soit de murs à l'**ancienne** dits en « pierres sèches » **d'une** hauteur de 2,00 m maximum,
- Soit **d'un** mur en maçonnerie enduite **d'une** hauteur de 2,00 maximum,
- Soit **d'un** grillage **d'une** hauteur maximum de 2,00 m;
- Soit **d'une** clôture végétale doublée ou non **d'un** grillage, l'**ensemble** ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure **d'urbanisation** (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies **d'essences** locales doublées ou non **d'une** grille ou **d'un** grillage. Une assise maçonnée de 0,20m de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m.

L'**usage** de plaques préfabriquées sera interdit.

## 3 - De manière générale :

Les clôtures végétales sont uniquement admises en « doublage » des dispositifs présentés ci-dessus côté parcelle privée.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores (cf. arrêté préfectoral), les clôtures en bordures de voies pourront être composées **d'un** mur en maçonnerie **d'une** hauteur de 2,50 m maximum.

Les clôtures réalisées en parpaing devront être enduites sur toutes les faces et **d'une** teinte uniforme choisi dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays.

Il est rappelé que les portails doivent **s'ouvrir** vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants doivent être situés sur la propriété.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité **d'un** mur existant.

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

## A. CONTINUITES ECOLOGIQUES (RESERVOIRS ET CORRIDORS)

- Le secteur est localisé à l'**extérieur** des continuités écologiques identifiées sur le territoire.

## B. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## C. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## D. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort **d'habiter**.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'**Est**, au Sud ou à l'**Ouest**.

# 5/ Organisations des déplacements

## A. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES (Y COMPRIS MODES DOUX)

- La desserte des constructions **s'effectuera** par la création **d'une** voie nouvelle en U et en sens unique depuis la rue de la Laiterie.
- La réalisation de la voirie interne tiendra compte des recommandations générales indiquées pages 8 et 9 du présent document.
- **L'opération** devra assurer la possibilité de créer des liaisons douces afin de mettre en relation les secteurs de développement et les zones d'habitation déjà existantes. Dans certains cas les schémas peuvent indiquer les liaisons à réaliser.

## B. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, selon leur destination/sous-destination ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création de 2 places de stationnement par logement individuel minimum.
- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements.
- Il sera privilégier un stationnement végétalisé afin de limiter **l'imperméabilité** du sol et conserver un aspect naturel.

## C. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La commune est desservie par les lignes scolaires du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

# 6/ Réseaux

## A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

## B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

**L'évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En **l'absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est pas encore réalisé**.

## C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



# PLU i-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

5.4

OAP de secteur d'aménagement (R. 151-8 du CU)  
**à dominante d'activités économiques**

# 1/ Schéma d'aménagement



## OAP N° 1

Commune d'Aigrefeuille d'Aunis



Type de zone du PLUi : AU  
Surface : 8.98 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Eléments surfaciques

/// Espace à végétaliser

■ Secteur à dominante d'activité économique industrielle et artisanale

#### Eléments linéaires

●●● Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver

--- Recul prescription Route classée

↔ Voie principale à créer

#### Eléments ponctuels

● Elément de paysage à créer ou préserver le long de la voirie

#### Données de contexte :

■ Bâti

□ Parcelles cadastrales

0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLU / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD Ortho® - Institut National de l'Information Géographique et forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019



# 1/ Schéma d'aménagement



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLU / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD  
Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 2

Commune d'Aigrefeuille d'Aunis



Type de zone du PLU : AU  
Surface : 9.22 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

- Espace végétal de transition à créer ou préserver
- ▨ Espace à végétaliser
- Secteur à dominante d'activité économique industrielle et artisanale

#### Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- Recul prescription Route classée
- ▬ Voie principale à créer

#### Éléments ponctuels

- Élément de paysage à créer ou préserver le long de la voirie

#### Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales



# 1/ Schéma d'aménagement



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLU / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD  
Ortho® / Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 3

Commune de Ciré d'Aunis



Type de zone du PLUi : AU  
Surface : 9,43 ha

### Légende :

▭ Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

■ Espace végétal de transition à créer ou préserver

■ Secteur à dominante d'activité économique industrielle et artisanale

#### Éléments linéaires

➡ Voie principale à créer

▬ Talus à préserver

#### Données de contexte :

■ Bâti

▭ Parcelles cadastrales



# 1/ Schéma d'aménagement



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD  
Ortho® / Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 4

Commune de Forges



Type de zone du PLUI : AU  
Surface : 9,29 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Eléments surfaciques

- Espace végétal de transition à créer ou préserver
- Secteur à dominante d'activité économique industrielle et artisanale

#### Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- Recul prescription Route classée
- ↔ Voie principale à créer

#### Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales



# 1/ Schéma d'aménagement



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD  
Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 5

Commune de La Devisse (Vandré)



Type de zone du PLUi : AU  
Surface : 0.64 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

■ Espace végétal de transition à créer ou préserver  
■ Secteur à dominante d'activité économique industrielle et artisanale

#### Éléments linéaires

●●● Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver  
↔ Voie principale à créer

#### Données de contexte :

■ Bâti  
□ Parcelles cadastrales



# 1/ Schéma d'aménagement



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission: Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 6

Commune de St-Georges-du-Bois



Type de zone du PLUI : AU  
Surface : 14.07 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Eléments surfaciques

■ Elargissement de la voirie à créer

/// Espace à végétaliser

■ Secteur à dominante d'activité économique industrielle et artisanale

#### Eléments linéaires

--- Recul prescription Route classée

➔ Voie principale à créer

#### Eléments ponctuels

● Elément de paysage à créer ou préserver

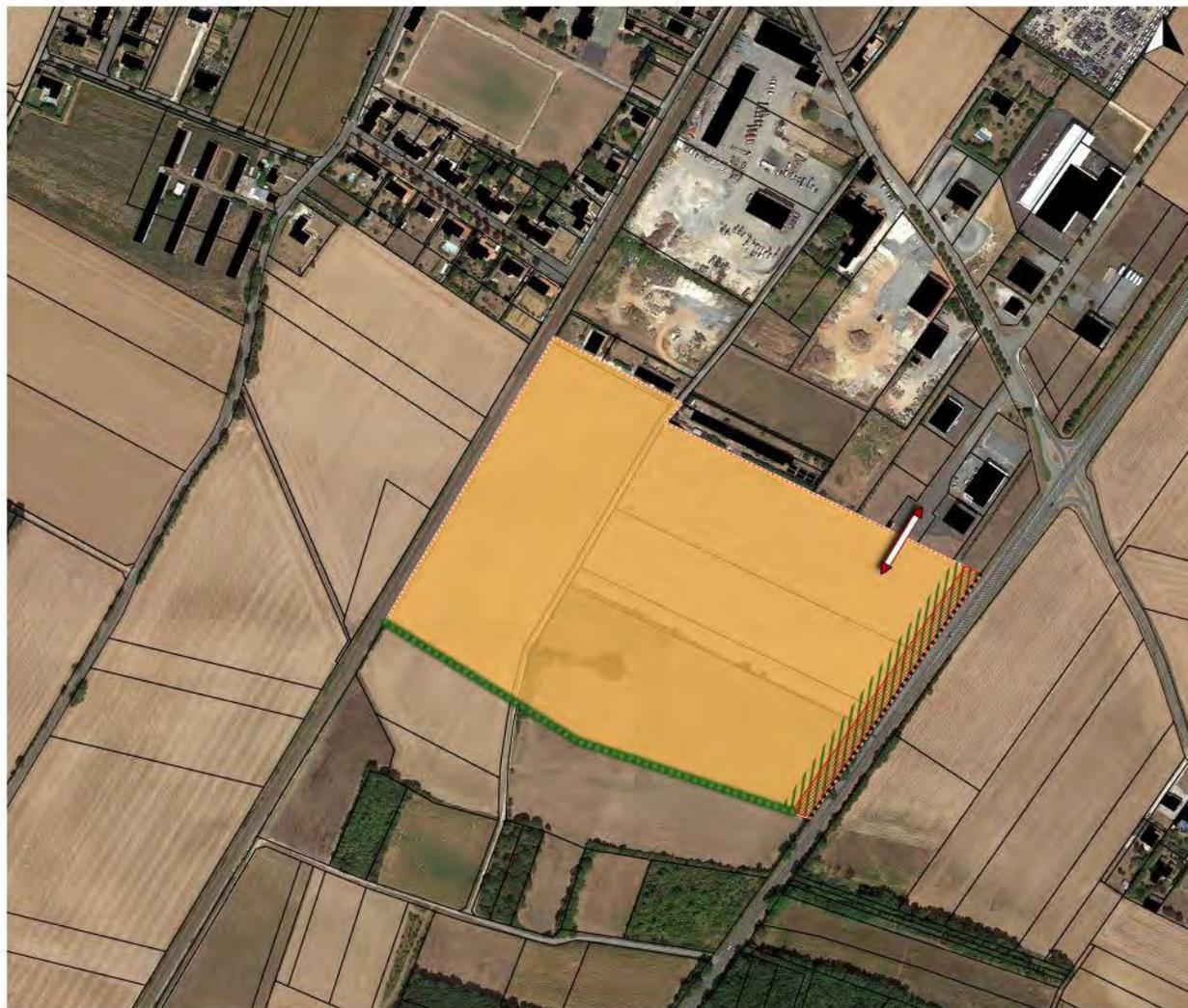
#### Données de contexte :

■ Bâti

□ Parcelles cadastrales



# 1/ Schéma d'aménagement



## OAP N° 7

Commune de St-Geroges-du-Bois



Type de zone du PLUi : AU  
Surface : 10.95 ha

### Légende :

▭ Périimètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

- Espace végétal de transition à créer ou préserver
- Elargissement de la voirie à créer
- Espace à végétaliser
- Secteur à dominante d'activité économique industrielle et artisanale

#### Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou préserver
- Recul prescription Route classée
- Voie principale à créer

#### Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales

0 50 100 m



Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLUi / Sources: BD Topo® BD Parcelaire® BD  
Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019



# 1/ Schéma d'aménagement



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLU / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD  
Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 8

Commune de Saint-Germain-de-Marencenne



Type de zone du PLU : AU  
Surface : 2.47 ha

### Légende :

▭ Périmètre de l'OAP

#### Eléments surfaciques

■ Espace végétal de transition à créer ou préserver

▨ Espace à végétaliser

■ Secteur à dominante  
d'activité économique artisanale

#### Eléments linéaires

●● Haies et espaces de transition paysagère  
à créer ou préserver

▬ Recul prescription Route classée

➡ Voie principale à créer

#### Données de contexte :

■ Bâti

□ Parcelles cadastrales



# 1/ Schéma d'aménagement



0 50 100 m

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLUJ / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD  
Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et  
forestière® / Réalisation: Citadia Conseil le 28.03.2019

## OAP N° 9

Commune de Surgères



Type de zone du PLUJ : AU  
Surface : 8.95 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Éléments surfaciques

/// Espace à végétaliser

■ Secteur à dominante d'activité  
économique industrielle et artisanale

#### Éléments linéaires

--- Recul prescription Route classée

➔ Voie principale à créer

#### Données de contexte :

■ Bâti

□ Parcelles cadastrales



# 1/ Schéma d'aménagement



Secteur  
d'extension  
de l'habitat  
CF. page 380

## OAP N° 10

Commune de Surgères



Type de zone du PLUI : AU  
Surface : 3.94 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Eléments surfaciques

- Espace de transition végétal à créer ou préserver
- Secteur à dominante d'activité économique industrielle artisanale et commerciale

#### Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou conserver
- Conduite de gaz existante à prendre en compte dans l'aménagement
- Accès principal de la zone à créer

#### Eléments ponctuels

- Carrefour à aménager

#### Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales

0 50 100 m.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo@ BD Parcelaire@ BD  
Ortho@ : Institut National de l'Information Géographique et  
forestière@ / Réalisation: Citadia Conseil le 29.03.2019



# 1/ Schéma d'aménagement



## OAP N° 12

Commune de Surgères



Type de zone du PLUI : AU  
Surface : 21.19 ha

### Légende :

--- Périmètre de l'OAP

#### Eléments surfaciques

- /// Secteur de mixité fonctionnelle
- Espace libre collectif à dominante végétale
- Secteur à dominante d'activité économique industrielle et artisanale

#### Eléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer ou conserver
- ➡ Accès principal de la zone à créer
- ↔ Liaisons douces à créer

#### Eléments ponctuels

- Stationnement groupé à créer
- ⬡ Création d'ouvrage hydraulique

#### Données de contexte :

- Bâti
- Parcelles cadastrales

0 50 100 m.

Maître d'ouvrage: Communauté de Communes Aunis Sud / Mission:  
Elaboration du PLUI / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® BD  
Ortho® : Institut National de l'Information Géographique et  
forestière© / Réalisation: Citadia Conseil le 29.03.2019



# 2/ Eléments de programmation

## A. MIXITE FONCTIONNELLE

L'ensemble des secteurs soumis à OAP pour encadrer de futurs aménagement de zones d'activité consiste à étendre des secteurs économiques d'ores et déjà existants. L'extension de la zone sera en lien avec les fonctions d'ores et déjà existante du site auquel elle se raccroche.

Ainsi En lien avec la vocation de la zone affichée sur le schéma d'aménagement, quand celui-ci affiche :

1/ la vocation « commerciale »

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone sont :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone sont :
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Habitation</li><li>▪ Exploitation agricole</li><li>▪ Exploitation forestière</li><li>▪ les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois</b> par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)</li><li>- Les carrières</li><li>- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Commerce de détail sous condition d'une surface de vente de plus de 300 m<sup>2</sup></li><li>▪ Commerce de gros sous condition d'une surface de vente de plus de 300 m<sup>2</sup></li><li>▪ Artisanat destiné à la vente de biens ou services</li><li>▪ Industrie</li><li>▪ L'entrepôt à la condition qu'il soit associé à une activité principale</li><li>▪ Bureau</li><li>▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li><li>▪ Restauration</li><li>▪ Hébergement hôtelier et touristique</li><li>▪ Centre de congrès et d'exposition</li><li>▪ Cinéma</li><li>▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>▪ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage.</li><li>▪ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m<sup>2</sup>) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis.</li></ul>

## 2/ Éléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

2/ la vocation mixte « artisanat et industrie » :

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone sont :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone sont :
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Habitation</li><li>▪ Commerce de détail</li><li>▪ Cinéma</li><li>▪ les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois</b> par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)</li><li>- Les carrières</li><li>- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Artisanat</li><li>▪ Industrie</li><li>▪ <b>Commerce de gros sous condition d'une surface de vente de plus de 300 m<sup>2</sup></b></li><li>▪ <b>L'entrepôt à la condition qu'il soit associé à une activité principale</b></li><li>▪ Bureau</li><li>▪ <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b></li><li>▪ Restauration</li><li>▪ Hébergement hôtelier et touristique</li><li>▪ <b>Centre de congrès et d'exposition</b></li><li>▪ <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></li><li>▪ <b>Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière sous condition de ne présenter aucune nuisance, d'être compatibles avec la vocation de la zone et destinées au stockage, au conditionnement, à la transformation ou à la commercialisation de produits agricoles</b></li><li>▪ <b>Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage.</b></li><li>▪ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m<sup>2</sup>) <b>dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis.</b></li></ul>

## 2/ Eléments de programmation

### A. MIXITE FONCTIONNELLE

3/ la vocation réduite « artisanat » :

Interdictions	Autorisations
Les destinations et sous-destinations non souhaitées dans la zone sont :	Les destinations et sous-destinations attendues dans la zone sont :
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Habitation</li><li>▪ Industrie</li><li>▪ <b>Centre de congrès et d'exposition</b></li><li>▪ Commerce de détail</li><li>▪ Commerce de gros</li><li>▪ Hébergement hôtelier et touristique</li><li>▪ Cinéma</li><li>▪ les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an</b> (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)</li><li>- Les carrières</li><li>- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Artisanat</li><li>▪ Industrie</li><li>▪ <b>Commerce de gros sous condition d'une surface de vente de plus de 300 m<sup>2</sup></b></li><li>▪ <b>L'entrepôt à la condition qu'il soit associé à une activité principale</b></li><li>▪ Bureau</li><li>▪ <b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b></li><li>▪ Restauration</li><li>▪ Hébergement hôtelier et touristique</li><li>▪ <b>Centre de congrès et d'exposition</b></li><li>▪ <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></li><li>▪ <b>Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière sous condition de ne présenter aucune nuisance, d'être compatibles avec la vocation de la zone et destinées au stockage, au conditionnement, à la transformation ou à la commercialisation de produits agricoles</b></li><li>▪ <b>Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage.</b></li><li>▪ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m<sup>2</sup>) <b>dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis.</b></li></ul>

# 3/ Qualité de l'insertion

## architecturale, urbaine et paysagère

Principes communs  
pour l'ensemble des OAP n°1 à 13

### A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

#### Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager du périmètre de l'OAP.
- Le caractère végétal des espaces libres collectifs sera donc privilégié.
- Ils seront plantés et aménagés avec des essences dites locales (cf. référentiel). Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.
- Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue depuis les voies .
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition ou de stockage, devront être engazonnés ou plantés.
- Les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur voie, devront être accompagnées d'une haie ou d'un alignement d'arbres en bordure de la voie publique. Ces plantations ne devront pas gêner la visibilité des accès.

#### Volumétrie et implantation des constructions

##### Hauteur des constructions :

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions : elle sera définie en cohérence avec le bâti environnant.

##### Implantation des constructions :

- Les constructions seront implantées à :
  - 35 mètres de l'axe d'une voie publique départementale
  - 5 mètres de l'alignement des autres voies
- Entre deux constructions non contiguës, une distance suffisante doit être toujours aménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres

##### Emprise au sol des constructions :

- Il est retenu pour l'ensemble du secteur UN ratio 80/20 : 80% d'espaces bâtis/artificialisés et 20% d'espace de pleine terre non imperméabilisé afin de préserver une aération du tissu urbanisé et conserver une part minimale d'espaces perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales.

# 3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes communs  
pour l'ensemble des OAP n°1 à 13

## A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

FACADES	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les façades donnant sur les voies seront traitées de manière qualitative et en fonction du tissu environnant . Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades <b>s'ils s'intègrent</b> à la construction.</li><li>• Les façades pourront être en maçonnerie enduite, en bardages bois ou en bardages métalliques prélaqués et non brillant..</li><li>• Les matériaux préfabriqués en vue <b>d'être</b> revêtus (agglomérés de ciment non traités, parpaings, briques creuses, etc.) ne pourront être laissés apparents</li><li>• Le stockage des matériaux (hors exposition) sera prévu à <b>l'arrière</b> des bâtiments ou alors avec une haie afin <b>d'en</b> diminuer l'<b>impact</b> visuel</li></ul>
TOITURES	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les toitures en pente et ou terrasse sont autorisées.. Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à <b>l'utilisation</b> des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors <b>qu'ils s'intègrent</b> à la toiture .</li><li>• Il <b>s'agira</b> de garantir, au travers de <b>l'orientation</b> des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et <b>l'isolation</b> par <b>l'extérieur</b>, une unité architecturale de qualité.</li><li>• Le choix <b>d'implantation</b> des dispositifs en faveur des énergies renouvelables, leur taille, leur orientation, doit participer à leur intégration dans <b>l'ordonnement</b> de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).</li></ul>
CLOTURES	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les clôtures ne dépasseront pas 2 m de hauteur.</li><li>• Elles seront constituées <b>d'une</b> grille ou un grillage doublés ou non de haies végétales et doivent être en harmonie avec la façade (couleur, matériaux). Les clôtures, en limite <b>d'urbanisation</b> devront être doublées <b>d'une</b> haie <b>d'essences</b> locales .</li><li>• Il pourra être autorisé une hauteur de palplanche en béton en pied de clôture dans le but <b>d'éviter</b> les affouillements par les animaux. Elle ne devra toutefois pas être visible sur plus de 20 cm</li><li>• Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indication de raison sociale, seront obligatoirement regroupés dans un muret technique à <b>l'entrée</b> du terrain, ou dans la clôture donnant sur voie dans une logique de dissimulation. .</li><li>• Les zones de dépôts, de stockage des déchets, de livraisons, de vente en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies et espaces publics. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives devant atteindre une hauteur de 2 mètres.</li></ul>

# 4/ Qualité environnementale et prévention des risques

*Principes communs  
pour l'ensemble des OAP n°1 à 13*

## A. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales seront collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet et au sein de chaque parcelle privée
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'**écoulement** des eaux pluviales dans le réseau collectif **d'évacuation** des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette de l'**opération** et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.
- Le débit après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite initial
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.

## B. GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Des solutions devront être étudiées pour ne pas entraver le bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes en limite **d'opération** (accès aux terrains exploités, circulation des engins agricoles notamment). L'**aménagement** du secteur sera aussi l'**occasion d'aménager** des espaces de transition (espaces végétalisés par le maintien ou la création de haies, boisements, bosquets ; supports éventuels de cheminements doux), entre la zone aménagée et l'**espace** rural afin de limiter les nouveaux conflits **d'usage**.

## C. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur.
- Il sera mis en **œuvre** une démarche de conception bioclimatique favorisant les économies **d'énergies** et permettant de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation.

# 5/ Organisations des déplacements

Principes communs

pour l'ensemble des OAP n°1 à 13

## BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Afin d'**assurer** une bonne gestion du stationnement sur l'**ensemble** des zones, il est retenu les quotas suivants :

- une place de stationnement minimum par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les sous destinations de « bureaux » et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ,
- une place de stationnement minimum par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions relevant de la sous-destination « artisanat (destinés à la vente de biens et de services) de détail et commerces de détail » ,
- une place de stationnement minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions relevant des sous-destinations « commerce de gros, artisanat du secteur de la construction ou de l'**industrie**, industrie et entrepôt usage **d'activité** industrielle ou artisanale » ,
- une place minimum par chambre pour les hébergements hôteliers et touristiques,
- 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant,
- Concernant les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement et leur configuration, doivent être adaptés à l'**opération** et au fonctionnement des constructions projetées.

Le nombre de places de stationnement vélos à réaliser doit tenir compte de la nature du projet, de sa situation géographique au regard du réseau de transport en commun et cyclable.

Toutefois et conformément à l'**article** L151-30 du code de l'**urbanisme** :

- Pour les immeubles de bureaux, il sera demandé 1 place de stationnement sécurisé par tranche de 100 m<sup>2</sup>

*Pour tous les cas, lorsque le calcul du nombre de places de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.*

**DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN** : les communes de Surgères, Aigrefeuille **d'Aunis**, Chambon, Forges, Le Thou, Saint-Mard, La Devise, Saint-Pierre-La-Noue sont desservies par les lignes interurbaines régulières du réseau régional Transports-Nouvelle Aquitaine.

## 6/ Réseaux

### A. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation **d'eau** potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation **d'approvisionnement** en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur. Les nouvelles constructions ne doivent pas nécessiter de renforcement des réseaux lors de leur raccordement.

### B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'**évacuation** des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts **d'eaux** pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public **d'assainissement** s'il existe. En l'**absence d'un** réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées **d'un** système **d'assainissement** autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci **n'est** pas encore réalisé.

### C. ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins. Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.