

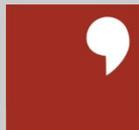
PLAN LOCAL D'URBANISME

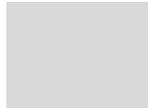
de SAINT-CYR

GRAND POITIERS
Communauté urbaine



URBAN*hymns*



Pièce N ° 3.0 

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé	Publié
REVISION (PLU)	24/11/2016	6/12/2019	9/04/2021	



1. LES ORIENTATIONS DE SECTEUR



1.1. Entrée de Saint-Cyr

1.1.1 Descriptif

Le projet porte sur une partie d'une parcelle de culture d'une surface totale de plus de 2.5ha située à l'entrée Est du bourg de Saint-Cyr et à l'arrière du cimetière.

Cette parcelle est desservie par la rue de l'église (RD 4) où se trouvent tous les réseaux et notamment le réseau d'assainissement collectif. La partie Sud du site, exclue de la surface constructible, longe un chemin agricole desservant Traversais depuis le bourg de Saint-Cyr.

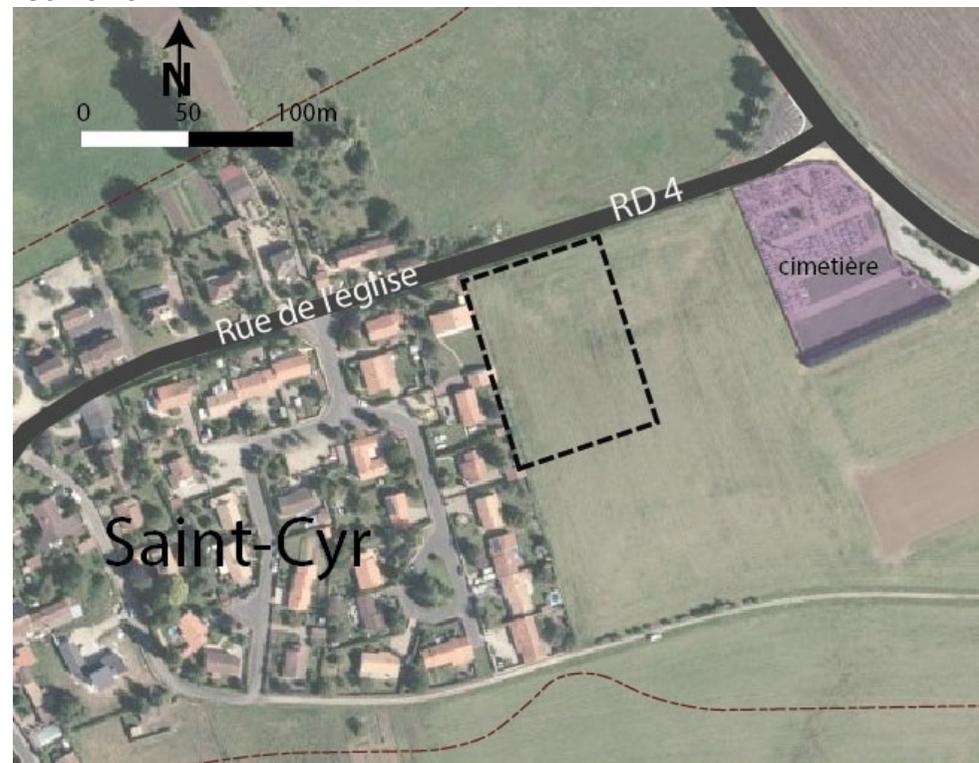
D'un point de vue environnemental, ce terrain n'appartient pas à la trame verte et bleue locale et ne fait l'objet d'aucune protection ni d'inventaire. Il ne figure pas non plus sur la carte de pré-localisation des zones humides du SAGE Clain en cours d'élaboration (carte des enveloppes de probabilité de présence). Les inventaires et études menées sur le terrain confirment l'absence de zone humide sur ce secteur.

En revanche, les enjeux paysagers y sont forts comme sur une bonne partie du territoire puisque les perspectives sont dégagées et que le terrain se situe à l'entrée du bourg de Saint-Cyr.

1.1.2 Objectifs

L'objectif consiste à **développer les capacités d'accueil résidentiel du pôle Saint-Cyr/Traversais** à court terme tout en respectant le **caractère champêtre du site**.

Contexte



Contexte - Légende	
	Secteur à OAP
	Courbe de niveau
	Réseau viaire
	Secteur d'équipements et de services

1.1.3 Le parti d'aménagement

Travailler sur la composition urbaine : Le projet devra proposer une offre diversifiée en taille de lots tout en présentant de la densité en vue d'économiser l'espace. La hauteur des constructions quant à elle sera limitée à du R+1 (+ combles), afin de ne pas perturber les paysages (**se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la densité et aux formes urbaines**).

Desservir l'opération via un accès groupé depuis la RD 4 (route de l'église) : Pour des raisons de sécurité, les accès individuels seront proscrits au profit d'un accès groupé sécurisé.

Anticiper sur les possibilités d'extensions futures : Il s'agira de se donner les moyens de pouvoir poursuivre des aménagements dans la profondeur via notamment des voies de desserte et des connexions aux réseaux en attente.

Assurer la fluidité des déplacements tout en privilégiant le piéton à l'automobile : Il s'agira de réduire autant que possible la place de l'automobile au profit du piéton en limitant les surfaces de voirie, en organisant le stationnement et en créant des liaisons piétonnes se connectant avec l'environnement proche (**se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux déplacements**).

Traiter les abords de la RD 4 : Cet espace constituera l'entrée de village de Saint-Cyr et assurera la liaison entre Saint-Cyr et le cimetière. Il conviendrait donc d'y prévoir un espace suffisamment large pour y proposer un cheminement doux en site propre accompagné d'un traitement paysager préservant le caractère champêtre du site en accord avec le Conseil Départemental.

Traiter les franges urbaines et préserver l'ambiance champêtre du site : Il conviendra a minima de planter une haie à la périphérie du site au contact de l'espace agricole jouant le rôle d'écran vert tout en conservant des fenêtres vers l'extérieur (les haies pourront donc être interrompues ponctuellement). Au cœur du projet, une attention particulière devra être portée au fleurissement et de nouveaux arbres seront plantés notamment à hauteur des espaces communs (**se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux plantations**).

Traiter les eaux pluviales avec attention : Chaque projet devra prévoir des dispositifs adaptés au sol et prendre en compte le sens d'écoulement des eaux et les eaux en amont (**se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la gestion des eaux pluviales**).

Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)		
	Surface (ha)	Nombre de logements
Secteur 1AUh	0,6	De l'ordre de 8 à 12 logements

Illustrations graphiques



Le tracé des connexions, des voies, des espaces publics ou encore des espaces dédiés au pluvial sur les orientations graphiques n'est pas figé : Des raisons techniques, d'optimisation d'aménagement, de topographie ou autres, peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus.

Légende

- Secteur voué au développement résidentiel
- Principe d'accès au site
- Plantations nouvelles
- Cheminement doux
- Espace libre ou à planter (traitement paysager)
- Voie en attente
- Espace de jardin (tampon)
- Espace public (placette, stationnements...)
- Cône de vue (fenêtre - ouverture visuelle)
- Potential ouvrage de traitement des eaux pluviales

1.2. Cœur de Traversais

1.2.1 Descriptif

Ces terrains sont situés à l'arrière du noyau ancien de Traversais, à **proximité des équipements** : mairie, école et centre socio-culturel.

Il s'agit d'une terre cultivée, une zone rudérale, un jardin ornemental et un jardin de subsistance.

D'un point de vue environnemental, ce terrain n'appartient pas à la trame verte et bleue locale et ne fait l'objet d'aucune protection ni d'inventaire. Il figure en revanche sur la carte de pré-localisation des **zones humides** du SAGE Clain en cours d'élaboration, en zone de forte et moyenne probabilité (carte des enveloppes de probabilité de présence) mais les études menées à l'occasion de l'évaluation environnementale ont permis de lever les présomptions d'existence de zones humides (voir rapport de présentation du PLU).

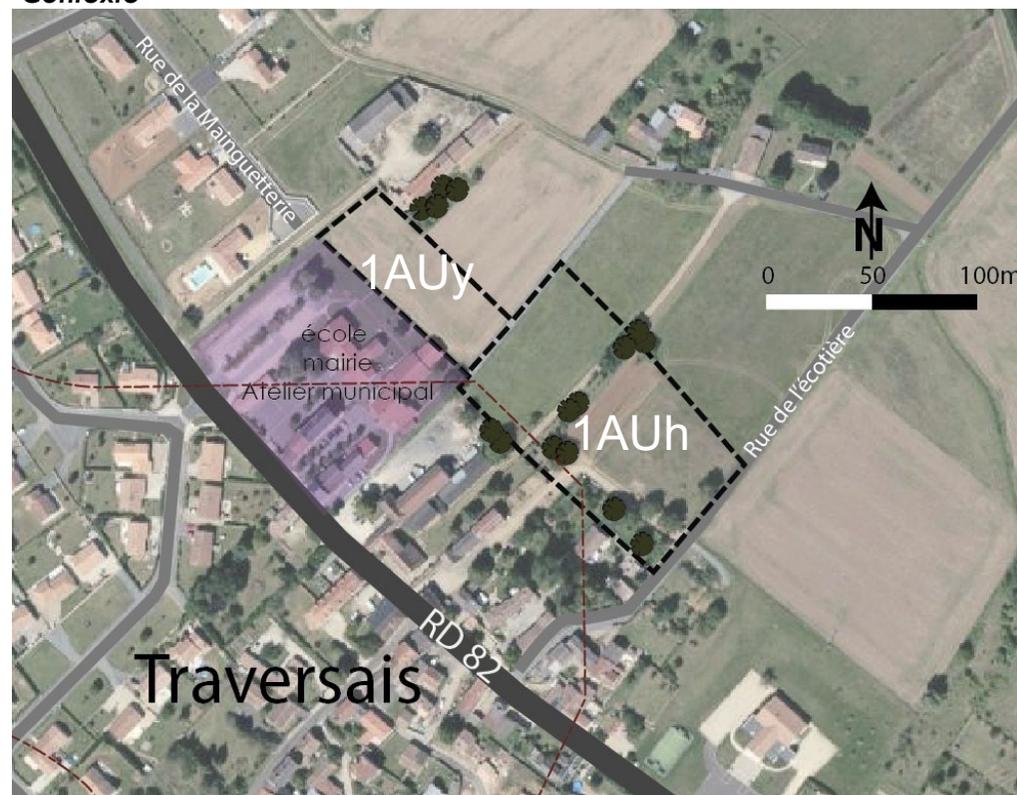
Les enjeux d'aménagement relatifs à ces terrains seront donc principalement paysagers, puisqu'il s'agit d'une nouvelle frange urbaine sur un espace plan dégagé. En outre, il est nécessaire d'envisager la desserte du site à minima depuis la rue de l'Écotière où se trouvent les réseaux publics, notamment l'assainissement collectif. À terme, le site devra également être desservi depuis la rue de la Mainguetterie.

1.2.2 Objectifs

Le projet consiste à préserver des espaces dans le prolongement de l'école et de la mairie afin **de se donner les moyens d'adapter l'offre en équipements (extension ou autres)** à court ou moyen terme et à **renforcer les capacités d'accueil résidentiel de Traversais**.

Ces terrains dans la profondeur sont très bien situés au regard des équipements. Ils ont donc vocation à faire l'objet d'une **opération mixte avec du logement social en vue d'y accueillir des familles**. Ce secteur correspond ainsi au site privilégié pour poursuivre les objectifs du Programme Local de l'Habitat en matière de production de logement social sur Saint-Cyr.

Contexte



Contexte - Légende	
	Secteur à OAP
	Secteur d'équipements et de services
	Courbe de niveau
	Réseau viaire
	Haies et arbres existants aux abords

1.2.3 Le parti d'aménagement

Y privilégier une opération mixte et dense : Le secteur, situé à proximité du cœur de Traversais et de ses services (l'école...), est idéalement situé pour accueillir de jeunes ménages avec enfants et donc présenter une offre en logements adaptée avec du logement locatif social. A défaut de logements sociaux, un effort sur la densité sera néanmoins exigé le tout en poursuivant un aménagement qualitatif optimum en termes d'économie d'espace. Les constructions pourront ainsi se réaliser en R+1... **(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la densité).**

Se donner les moyens de réaliser une greffe urbaine : Il s'agira de désenclaver les terrains au mieux pour que les opérations puissent être correctement accessibles et raccordées au réseau d'assainissement collectif. Plusieurs connexions viaries sont envisageables et à terme un sens de circulation pourrait être mis en place. En outre, il faudra **se donner les moyens de pouvoir réaliser des extensions à long terme** en prévoyant des possibilités de connexions (viaire et réseaux) dans le prolongement de la ou des opérations qui se réaliseront sur le site pour poursuivre les aménagements dans la profondeur.

Assurer la fluidité des déplacements tout en privilégiant le piéton à l'automobile : Au cœur du site, il s'agira de réduire autant que possible la place de l'automobile au profit du piéton en limitant les surfaces de voirie, en organisant le stationnement et en créant des liaisons piétonnes avec l'école, la mairie ou encore en direction du parc de Saint-Cyr **(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux déplacements).**

Traiter les franges et préserver une ambiance rurale grâce au végétal : Le terrain est au contact des équipements d'une part et de terrains agricoles ouverts d'autre part. Dans les deux cas, il sera attendu un traitement spécifique pour garantir la qualité de ces espaces de transition. Des espaces de jardins permettant de préserver autant que possible les arbres existants ou avec de nouvelles plantations notamment des haies au contact des terrains agricoles seront créés et le fleurissement des espaces communs notamment devra être assuré **(se référer aux orientations thématiques relatives aux clôtures et aux plantations).**

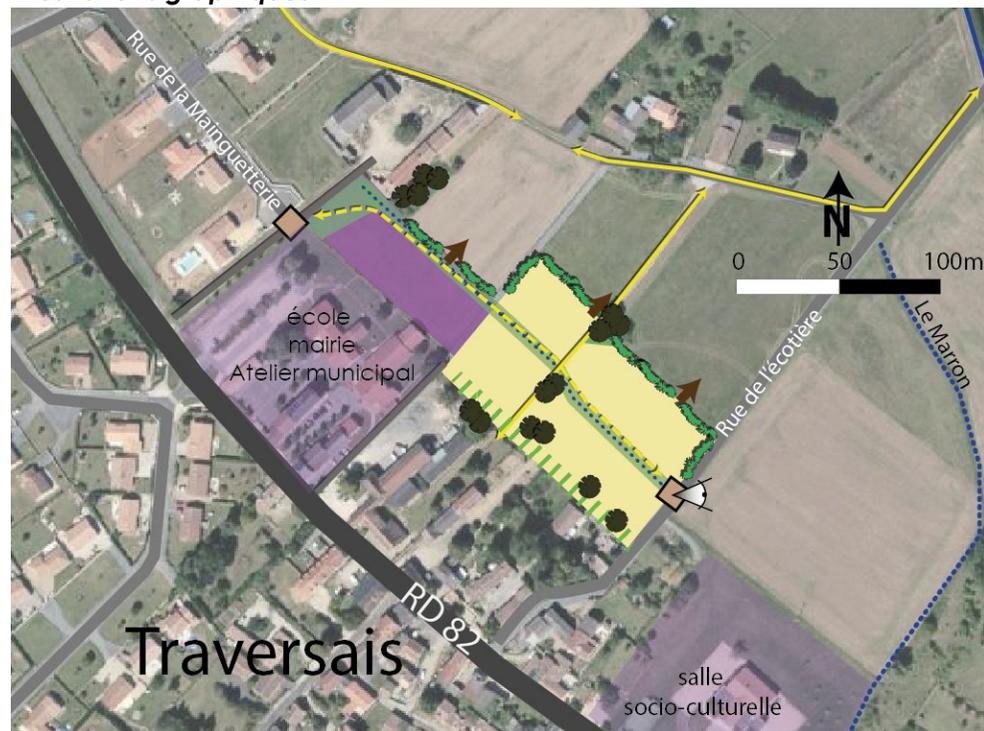
Traiter les eaux pluviales avec attention : Chaque projet devra prévoir des dispositifs adaptés au sol et prendre en compte le sens d'écoulement des eaux et les eaux en amont **(se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la gestion des eaux pluviales).**

Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)

	Surface(ha)	Nombre de logements	Part minimum de logements sociaux*
Secteur 1AUh	0,85	De l'ordre de 12 à 16	50%
Secteur 1AUy	0,31		

*Dans la poursuite des objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat de Grand Poitiers Communauté urbaine 2019-2024 et dans le respect des dispositions du règlement du secteur 1AUh, la proportion de logements sociaux au sein du programme d'aménagement de ce secteur pourrait atteindre au minimum 50% sauf impossibilité avérée, notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge la réalisation de ces logements.

Illustrations graphiques



Le tracé des connexions, des voies, des espaces publics ou encore des espaces dédiés au pluvial sur les orientations graphiques n'est pas figé : Des raisons techniques, d'optimisation d'aménagement, de topographie ou autres, peuvent justifier des implantations différentes sans pour autant remettre en cause les principes énoncés ci dessus.

Orientations d'aménagement - Légende

	Secteur voué au développement résidentiel		Espace public (placette, aire de stationnements...)
	Plantations existantes		Principe d'accès
	Plantations nouvelles		Principe d'extension viarie
	Espace vert (commun)		Cheminement doux
	Cône de vue (fenêtre - ouverture visuelle)		Potentiel ouvrage de traitement des eaux pluviales
	Espace naturel de jardin (tampon inconstructible)		
	Secteur dédié aux équipements		

B - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT THEMATIQUES



Pour chaque thème, avant de rentrer dans le détail des orientations, une introduction rappelle l'esprit de chacune d'elles et leur cadre d'application.

Gestion des eaux pluviales et préservation des milieux aquatiques

ESPRIT : Toute nouvelle construction entraîne une imperméabilisation des sols qui peut générer des ruissellements potentiellement sources de **risques d'inondations et de pollutions diffuses**. Il est donc essentiel dans tous les projets d'aménagement et de construction d'aborder très en amont la question des eaux pluviales.

Pour rappel, le principe consiste à **gérer les eaux à l'échelle du terrain d'assiette de chaque opération individuelle ou groupée**. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau (issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel) sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur. Celui-ci doit en principe réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération.

Or selon l'importance des flux, des caractéristiques du site et du sol ou encore de la nature du projet, **seule une étude hydraulique**, basée sur des tests de percolation, pourra définir précisément la nature des ouvrages à prévoir, leur dimensionnement et leur implantation.

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

ORIENTATIONS :

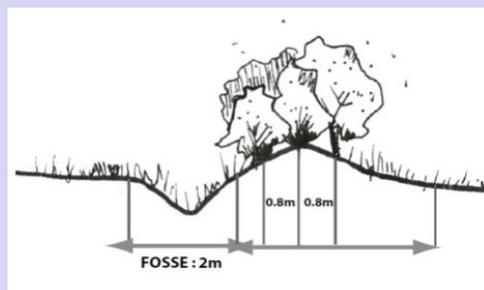
- ❑ Limiter les quantités d'eaux pluviales rejetées dans le réseau et dans le milieu naturel ;
- ❑ Favoriser l'infiltration (sauf dans les secteurs de présomptions de cavités), en limitant le processus d'imperméabilisation des sols et en mettant en place des ouvrages permettant une régulation des flux sur site lorsque l'infiltration n'est plus suffisante ;
- ❑ Favoriser l'implantation de la végétation naturelle, permettant une meilleure évapotranspiration et le ralentissement du ruissellement de surface ;
- ❑ Garantir l'insertion paysagère des dispositifs ;
- ❑ Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, appréhender les dispositifs de gestion des eaux pluviales en parallèle des réflexions sur les espaces verts ou encore les cheminements doux... Pour si possible leur attribuer une dimension « plurifonctionnelle » et qu'ils participent au mieux à valoriser les futurs aménagements.

Illustrations* : Les techniques à privilégier dans les futures opérations

Les techniques « alternatives » au tout tuyau sont aujourd'hui à privilégier car elles sont simples et permettent de diminuer la quantité d'eau qui va ruisseler en surface favorisant l'infiltration aérienne et de réduire et ralentir les écoulements grâce à une collecte et une rétention des eaux pluviales. Ces techniques regroupent les **noues et fossés** qui peuvent s'accompagner d'une haie, les tranchées drainantes, les chaussées à structure de réservoir, **les bassins de stockage** et d'infiltration, les toitures végétalisées, les puits d'infiltration.

Exemples de dispositifs :

Fossé accompagné d'une haie



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



Noue plantée accompagnée d'un chemin



Noue enherbée

Mobilités et déplacements

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

CHAMP D'APPLICATION : Cette OAP concerne le secteur 1AUh du présent PLU.

ORIENTATIONS SUR LA VOIRIE :

- ❑ **Echanger avec les services du SDIS et les services compétents en matière de collecte des déchets ménagers et des réseaux** en amont de tout projet sur l'organisation de la desserte de chaque opération ;
- ❑ **Adapter le gabarit des voies et notamment la largeur de chaussée** aux flux et à leur fonction (desserte principale, secondaire, voie en double sens ou en sens unique) tout en prenant en compte les **exigences du SDIS** ; Il s'agira de réduire autant que possible la place de l'automobile dans les futures opérations ;
- ❑ **Privilégier l'aménagement de voies de dessertes principales traversantes**, se raccordant aux voies périphériques pour éviter de créer des quartiers en impasse « auto-centrés » et assurer la fluidité des déplacements ;
- ❑ **Limiter les « raquettes » de retournement** sauf s'il s'agit d'aménagements temporaires (en attente d'une deuxième tranche ou d'une future opération) ou si cela découle d'un parti d'aménagement visant effectivement à réduire la place de la voiture au sein des futurs aménagements. Dès lors, si le contexte le permet, une continuité douce dans le prolongement de l'impasse pourra a minima être exigée afin de garantir **la fluidité des déplacements** (piétons et cycles) inter-quartiers.

ORIENTATIONS SUR LE STATIONNEMENT VISITEURS :

- ❑ **Favoriser le regroupement des stationnements visiteurs** aux entrées de quartier et/ou au niveau de placettes au sein des différentes opérations afin de ne pas diluer les places le long de toutes les voies de desserte internes et ainsi réduire l'impact de l'automobile sur l'espace public ;
- ❑ En cas d'opération mixte (habitat, équipements, services...) **envisager des possibilités de mutualisation des aires de stationnement pour économiser l'espace** ;
- ❑ **Privilégier des aires de stationnement perméables pour tout ou partie.**

ORIENTATIONS SUR LES DEPLACEMENTS DOUX :

- ❑ Promouvoir les déplacements doux en aménageant des cheminements sécurisés **clairement identifiés** au sein de chaque opération. **Il pourra s'agir de chemins en site propre c'est-à-dire en retrait des autres circulations, ou de voies partagées véhicules/piétons/cyclos...**
- ❑ **Se connecter autant que possible aux liaisons douces ou chemins existants environnants et favoriser ainsi la perméabilité piétonne** ;
- ❑ **Veiller à prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite** ;
- ❑ **Prévoir des stationnements vélos à hauteur des espaces communs dans les grandes opérations ainsi que dans les immeubles collectifs.**

Illustrations*



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

Densité et formes urbaines

A – UNE FORME URBAINE ADAPTEE

ESPRIT : La densité s'exprime par un travail sur la forme urbaine qui participe à rompre l'homogénéité et la monotonie de bon nombre de quartiers pavillonnaires découlant d'opération de lotissements à faible densité en forme de « tablette de chocolat » au sein desquels le confort des espaces publics et le traitement des espaces verts sont dépréciés (réduits à la fonction de placette de retournement et d'espace résiduel) et où les constructions tendent à se banaliser. Cette monotonie joue un rôle majeur sur la perception de notre quotidien. Les futurs quartiers ont ainsi vocation à contribuer davantage à la qualité du cadre de vie via notamment des ambiances différentes, des espaces de jardins, des constructions plus diversifiées et évolutives avec une variété de fonctions, d'usages et de pratiques.

CHAMP D'APPLICATION : Cette OAP concerne le secteur 1AUh.

ORIENTATIONS :

❑ **Mettre à profit la densité pour structurer les espaces publics des nouveaux quartiers.** Les fortes densités bâties participeront à dessiner et affirmer les lieux publics (places, placettes, entrée de quartier...) ou encore à profiler de véritables rues à l'image des bourgs anciens. La densité aide à donner du sens et à caractériser les espaces.

❑ **Laisser une large place au végétal.** Dans les opérations les plus denses, **les espaces verts sont essentiels pour de nombreuses raisons (gestion des eaux, valeur paysagère et naturelle, usage récréatif...).** Ils pourront ainsi prendre la forme de **jardins collectifs ou encore d'aires de jeux pour les enfants....** De même, il conviendra de ne pas négliger le fleurissement et les plantations.

❑ Repenser les formes de parcelles en privilégiant les parcelles en lanières ;

❑ Implanter davantage les constructions à l'alignement et en continuité ou semi continuité pour libérer des vrais espaces de jardins (voir page suivante) ;

❑ Tolérer la hauteur en fonction du contexte et des limites de hauteur fixées par le règlement du PLU.

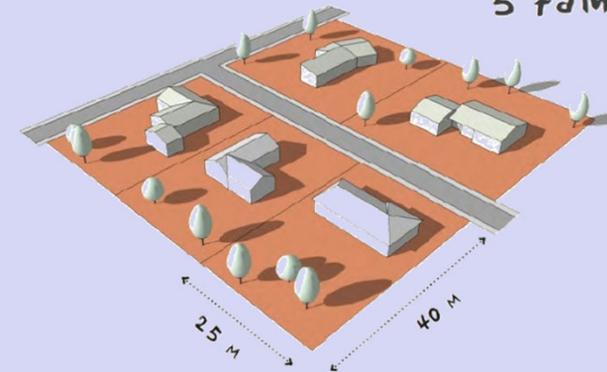
Les illustrations graphiques ci-contre sont exposées à titre pédagogique et devront alimenter les échanges entre les services en charge de l'application du droit des sols et les futurs opérateurs.

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

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

5.000 M² c'est :

5 terrains de 1.000 M²
5 familles



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

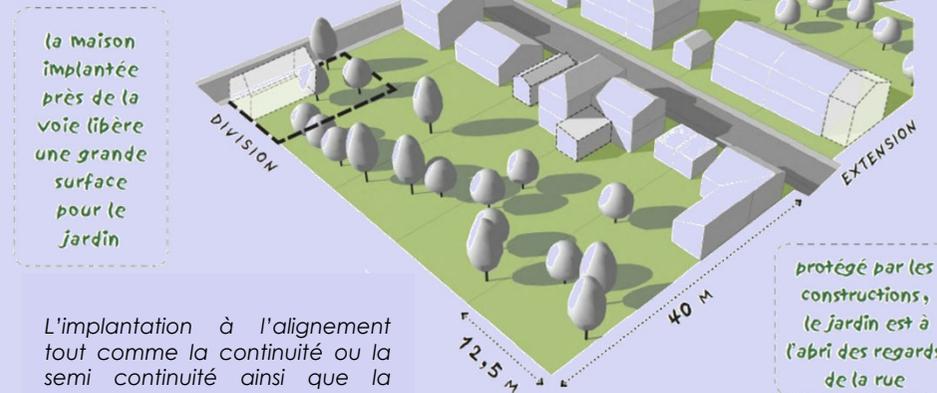
des jardins visibles de toutes parts qui n'offrent aucun espace intime

CONSTRUIRE DES HABITATIONS CONFORTABLES SUR DE PETITS TERRAINS

ou bien

.... GRÂCE À LA COMBINAISON DES GÉOMÉTRIES

10 terrains de 500 M²
10 familles



la maison implantée près de la voie libère une grande surface pour le jardin

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

L'implantation à l'alignement tout comme la continuité ou la semi continuité ainsi que la hauteur sont des leviers qu'il convient d'utiliser pour densifier..

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

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

Densité et formes urbaines

B – UNE IMPLANTATION REFLECHIE

ESPRIT : La densité qui se traduit par une réduction de la taille des parcelles implique de mieux réfléchir à l'implantation des constructions pour éviter la maison en plein cœur de parcelle, source de gaspillage...

En outre, la maison est une construction qui doit pouvoir évoluer dans le temps pour s'adapter aux besoins du foyer. Il faut donc anticiper, là encore en implantant correctement la construction.

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

ORIENTATIONS :

□ Penser l'implantation des constructions dans un souci :

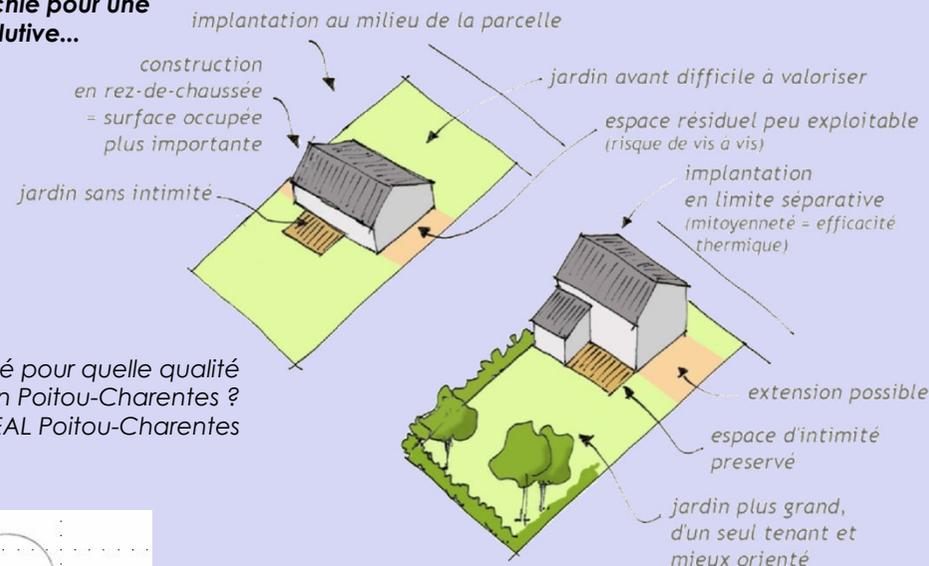
- ✓ d'harmonie avec le contexte existant ;
- ✓ d'optimisation d'espace (pour se donner des possibilités d'évolutions : densifications, extensions, annexes) ;
- ✓ de performance énergétique ;
- ✓ de courtoisie solaire* ;
- ✓ de réduction des vis-à-vis entre les bâtiments et d'intimité.

Courtoisie solaire : Cette notion consiste à protéger le voisinage de troubles du fait de la perte d'ensoleillement. Elle implique de correctement appréhender les impacts des constructions en termes d'ombres portées.*

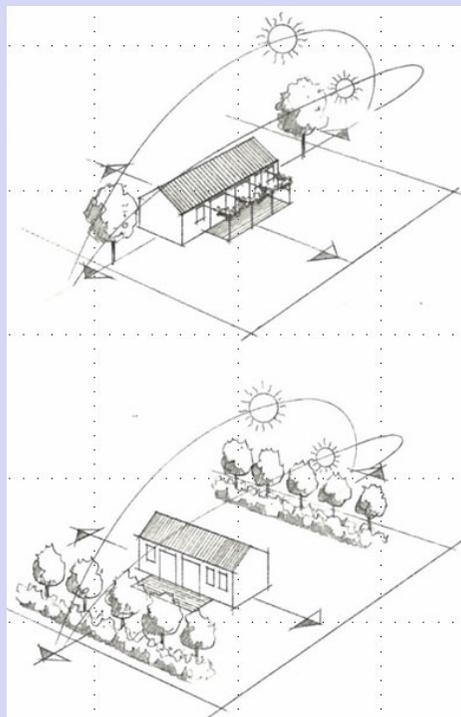
Les illustrations graphiques ci-contre sont exposées à titre pédagogique et devront alimenter les échanges entre les services en charge de l'application du droit des sols et les futurs opérateurs.

Exemple d'implantations et de volumétrie favorables

Une implantation réfléchie pour une construction évolutive...



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



Une implantation prenant en compte l'exposition solaire

L'orientation Nord-Sud est la plus avantageuse. Elle permet de profiter du soleil au milieu de la journée en hiver, tout en permettant l'installation aisée de dispositifs de protection contre les surchauffes en été.

L'orientation Est-Ouest, si elle permet d'avoir le soleil toute la journée, est plus contraignante en terme de protection contre le soleil. Le soleil du matin et du soir, rasant qui peut provoquer des surchauffes, est plus difficile à maîtriser.

(Source : CAUE de la Vendée)

Le défi énergétique – le recours aux énergies renouvelables

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

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

ORIENTATIONS :

- ❑ Pour tout dispositif, tenir compte des facteurs suivants :
 - L'orientation des façades,
 - La proportion et la dimension des dispositifs,
 - Leur insertion et position au regard du domaine public pour en réduire l'impact visuel,
 - Le respect des ambiances – attention à l'accumulation des éléments techniques,
 - Les co-visibilités et les vis-à-vis avec les habitations proches ;
 - Les potentielles nuisances (sonores, ombres portées...) pour la construction en elle-même et celles voisines.

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

- ❑ Éviter d'installer des panneaux solaires sur la toiture principale des maisons traditionnelles au profit des annexes ;
- ❑ Privilégier le projet le moins visible depuis le domaine public et depuis les vues lointaines existantes ;
- ❑ Pour une insertion discrète, sur le bâti ancien, implanter les panneaux solaires en saillie sur toiture sur les parties visibles depuis le domaine public, parallèlement à la pente existante du toit ; dans les projets de construction neuve, intégrer les panneaux à la toiture (sauf en cas de toiture terrasse).
- ❑ Positionner les panneaux de manière à éviter un découpage excessif peu esthétique de la couverture ;
- ❑ Localiser les panneaux en composition harmonieuse avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes et proportions des ouvertures).

Orientations pour les éoliennes domestiques

- ❑ Éloigner les éoliennes domestiques au maximum des constructions d'habitation voisines.

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

Illustrations*



Les clôtures – Les murs de soutènement

A – LES CLOTURES

ESPRIT : La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public, entre les espaces urbains et les espaces agro-naturels et joue donc un rôle important dans la perception et la lecture des paysages. De même, la clôture peut permettre de conserver ou créer des continuités pour les animaux et enrichir la biodiversité...

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

CHAMP D'APPLICATION : Cette OAP concerne l'ensemble du territoire mais ne s'applique pas pour les clôtures agricoles.

ORIENTATIONS :

- Choisir une clôture en harmonie avec l'ambiance des lieux ;
- Eviter la multiplicité des matériaux ;
- Rechercher la simplicité des formes et des structures ;
- Conserver autant que possible les murs de pierre dans leur aspect existant ;
- Ne pas laisser les murs en parpaing brut mais les enduire d'un ton similaire à celui de la construction principale ;
- Porter attention aux clôtures en frange urbaine en proscrivant les clôtures opaques autres que végétales. Le mur plein est ainsi à proscrire sauf s'il s'agit d'un mur de soutènement ou d'un mur réalisé en pierres dans le respect des techniques traditionnelles de construction.

Quelques contre exemples



Mur en parpaing brut : un élément perturbateur



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

B – LE MUR DE SOUTÈNEMENT

ESPRIT : Un mur de soutènement est utilisé pour retenir de la terre, de la roche et même de l'eau qui pourrait se déverser sur un terrain. Sur le territoire de Saint-Cyr, à hauteur des coteaux où le relief est prononcé, ces murs ont un rôle important. En outre, ils participent à l'ambiance minérale qui caractérise le territoire.

CHAMP D'APPLICATION : Cette OAP concerne l'ensemble du territoire mais ne s'applique pas pour les clôtures agricoles.

ORIENTATIONS :

- Préserver autant que possible les murs de soutènements existants en cas d'ouverture nécessaire pour la desserte d'un terrain, garantir que la démolition partielle n'altère pas la solidité du reste de l'ouvrage ;
- Continuer à construire des murs de soutènement pour les terrains en terrasse ou en pente mais adapter une technique particulière.

Quelques exemples de murs de soutènement



(Source : URBANhymns)

Les plantations

A – LES HAIES

ESPRIT : Séparation des espaces, corridor écologique, filtre hydraulique, brise vent et protection des sols, la haie joue de multiples rôles. Elle peut aussi aider à traiter les franges urbaines en jouant le rôle d'écran et ainsi éviter les effets d'intrusion de l'urbanisation ou de grignotage des espaces agricoles... Cette haie dite « bocagère », qui se compose d'essences rustiques adaptées à un contexte de campagne, se distingue de la haie d'ornement plus adaptée au contexte urbain et aux cœurs d'opérations d'habitat.

CHAMP D'APPLICATION : Cette OAP concerne les haies et espaces à planter repérés au plan de zonage. Elle s'applique également aux plantations nouvelles prévues en frange des opérations d'aménagement prévues en secteur 1AUh.

ORIENTATIONS :

- ❑ Adapter le parti-pris de plantations nouvelles en fonction du rôle attendu de la haie et du contexte dans lequel elle s'insère (naturel ou urbain...);
- ❑ Etudier chaque site d'implantation avec soin afin de déterminer exactement les essences à planter.
- ❑ Opter pour une logique de pré-verdissement comme pour les espaces verts des futures opérations d'ensemble afin de mettre en place la « trame verte » ou « végétale » en amont des aménagements.
- ❑ Planter dans la continuité et en cohérence avec les haies bocagères environnantes;
- ❑ Pour la haie bocagère en frange urbaine, prévoir une surface suffisante (minimum de 5 mètres) pour sa plantation et son entretien;
- ❑ **La composition de la haie :** La haie (tout comme le bosquet) doit être **pluristratifiée**, autrement dit composée au minimum de deux strates parmi les strates sous-arbustive, arbustive et arborée. De même, la haie doit se composer de **plusieurs essences**. Les haies à caractère mono-spécifique seront donc proscrites tout comme celles composées d'essences sensibles aux maladies et peu adaptées au contexte local, tel que le Thuya, le Cyprès de Leyland ou le Laurier palme. **Chaque haie nouvelle doit donc être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, en référence aux listes éditées par le Conservatoire Régional des Espaces Naturels (CREN) et le département (cf annexe informatif du présent PLU). Il s'agit ainsi de proscrire les essences exotiques, sensibles au gel, envahissantes ou encore allergisantes et de préférer des essences locales et rustiques, plus résistantes.**

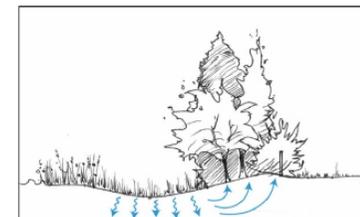
➤ **La strate arborée** sera prioritairement composée du Chêne pédonculé, Noyer, Cerisier à fruits, Erable champêtre, Charme, Merisier ou encore de l'Erable de Montpellier, Orme champêtre.

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

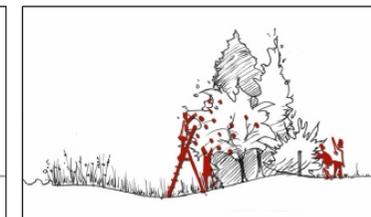
➤ **La strate herbacée**, constituant généralement une banquette en appui des éléments de haut-jet, sera composée d'un cortège de graminées et fleurs sauvages afin de favoriser le développement de l'entomofaune. La gestion préconisée sera une fauche annuelle tardive, par temps chaud et ensoleillé.

Le rôle et quelques exemples de haies

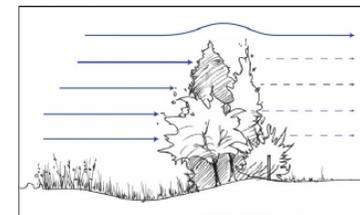
Régulation des eaux



Lieu de sociabilité (promenade, cueillette...)



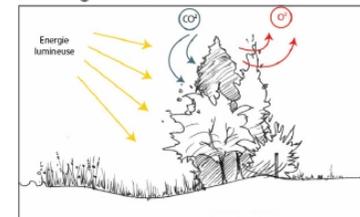
Brise vent



Gestion raisonnée (taille et fauche annuelle)



Stockage du CO²



Source de biodiversité



Les plantations

B – LES ARBRES

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

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

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

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

ORIENTATIONS :

☐ **Préserver autant que possible les arbres isolés.** Ces arbres même morts peuvent constituer des niches pour les insectes...

☐ **Planter des essences « locales » en fonction de la qualité des sols.** Ces dernières sont variées :

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

Quelques exemples de plantations

Noyer



Chêne vert



Chêne pédonculé



L'arbre qui structure l'espace

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



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



Les plantations

C – LE FLEURISSEMENT

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

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

ORIENTATIONS :

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

Quelques exemples de plantations

Bourrache



Camomille romaine



Oeillet



Violette



Valériane,
Acanthe



Campanules,
graminées



L'habitat traditionnel

ESPRIT : Le territoire compte du bâti traditionnel, notamment des maisons bourgeoises qui datent d'avant 1948. Ces dernières se distinguent par leurs qualités urbaines et architecturales (volumétrie, aspect, noblesse des matériaux...). Ce patrimoine forge l'identité locale et mérite une attention en cas de travaux de restauration, de rénovation, ou encore d'extension...

CHAMP D'APPLICATION : Cette OAP concerne l'ensemble des zones (U, AU, N et A) du PLU.

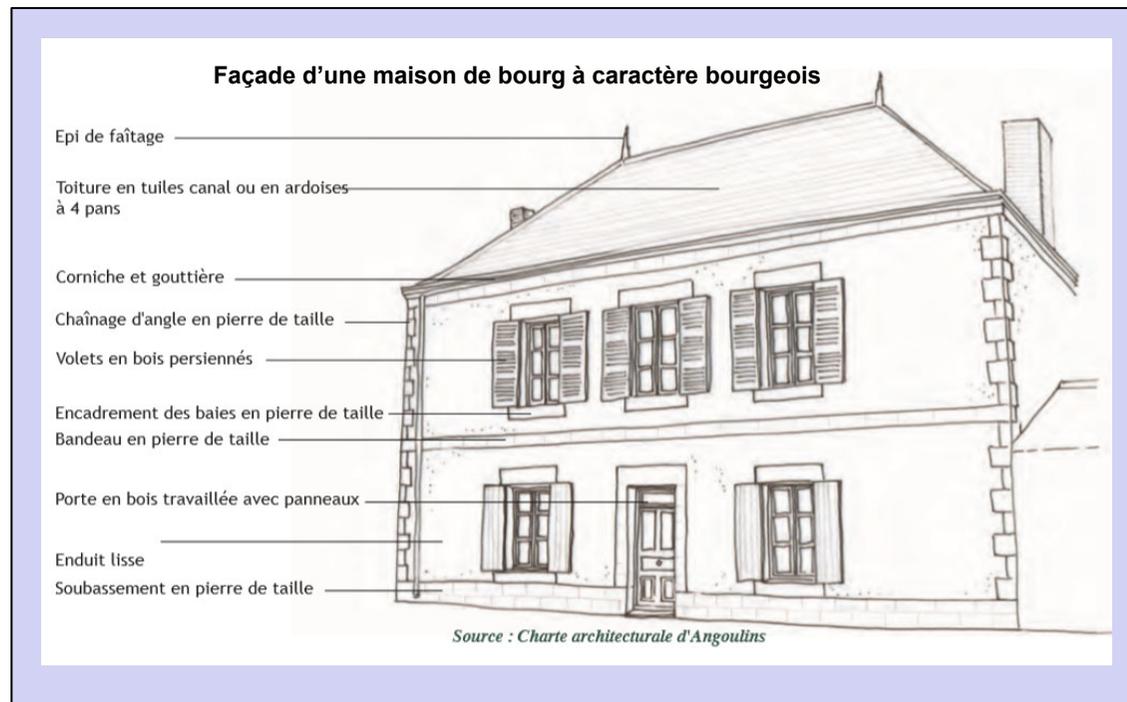
ORIENTATIONS :

Les extensions

- ❑ Garantir un espace urbain homogène : le sens des façades, des alignements et le vocabulaire architectural doivent être en harmonie avec les constructions existantes et environnantes ;
- ❑ En secteur d'habitat dense et s'il n'existe pas de problématique de sécurité, il est conseillé de conserver les murs de clôtures en pierre assurant la continuité bâtie et profilant l'espace public ;
- ❑ Réaliser les extensions de préférence sur les faces non visibles depuis le domaine public ou encore opter pour une architecture clairement contemporaine, de façon à ce que le bâti d'origine conserve sa lisibilité.

Les façades et les ouvertures

- ❑ Pour les façades enduites, les enduits sont de teinte neutre et se rapprochant de la teinte d'origine ;
- ❑ En cas de travaux d'isolation notamment, veiller à ne pas altérer l'aération de la pierre ;
- ❑ Les menuiseries et ferronneries d'origine sont préservées autant que possible ;
- ❑ Privilégier les nouveaux percements au niveau des façades arrière, de moindre impact depuis le domaine public ;
- ❑ Privilégier la création de nouvelles baies plutôt que l'élargissement des baies existantes et profiter des grandes ouvertures déjà existantes (portes de granges ou de dépendances) ;
- ❑ Adapter la véranda à l'architecture de la maison (volumétrie, matériaux, couleurs). Les vérandas en façade sur rue ou façade latérale ne sont pas conseillées, sauf si elles s'intègrent harmonieusement à l'ensemble du bâtiment.



La réfection de toiture

- ❑ Respecter la volumétrie originelle : la toiture est traditionnellement à deux pans équilibrés ou à quatre pans pour les maisons bourgeoises à étage ;
- ❑ Conserver les épis de faîtage autant que possible,

Les éléments techniques

- ❑ Éviter la pose d'éléments standard (fenêtres et coffrets de volets roulants en plastique, portes standardisées...) synonyme de perte d'identité. Dans tous les cas, en réduire l'impact depuis le domaine public.
- ❑ Réfléchir à l'implantation des éléments techniques (composteurs, antennes paraboliques, pompes à chaleur...) pour qu'ils soient les plus discrets possible et ne modifient pas l'ambiance des lieux.
- ❑ De préférence, les éléments techniques (pompes à chaleur, coffrets, citernes...) doivent être intégrés dans le bâtiment, dans la clôture ou insérés à l'aide de végétaux ou de coffrets discrets.