

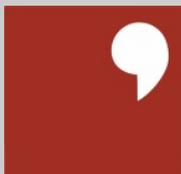
PLAN LOCAL D'URBANISME

de BEAUMONT

GRAND POITIERS
Communauté urbaine



Beaumont Saint-Cyr



Pièce n ° 3.0



Orientations d'aménagement et de programmation

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé	Publié
REVISION (PLU)	14/11/2016	6/12/2019	25/06/2021	

Préambule

Présentation générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), constituent **le relais opérationnel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** au sein du PLU. Elles concernent donc plus précisément les aménagements et peuvent porter sur des secteurs stratégiques ou sur des thématiques.

D'un point de vue juridique, elles s'imposent dans un rapport de compatibilité. Elles fixent ainsi **des lignes directrices** qui s'imposeront aux futurs aménageurs, qu'ils soient publics ou privés.

Les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU

Le projet de PLU contient plusieurs **Orientations d'Aménagement de Programmation « sectorielles »** trois pour le développement résidentiel, une pour l'économie et une pour les équipements :

- ✓ Le Clos Bureau
- ✓ Les Marteaux
- ✓ Le Clos de la source
- ✓ La Tricherie
- ✓ Rue du Calvaire

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

- ✓ La gestion des eaux pluviales et la protection des milieux naturels
- ✓ La prise en compte du risque de mouvement de terrain
- ✓ L'aménagement des cavités troglodytiques
- ✓ Mobilité et déplacements
- ✓ Densité et formes urbaines
- ✓ Le défi énergétique
- ✓ Les clôtures
- ✓ Les plantations
- ✓ L'habitat traditionnel : réhabilitation, rénovation et extension

Repérage des secteurs à projet





A- LES ORIENTATIONS DE SECTEUR



1. Le développement résidentiel

1.1. Le Clos Bureau

1.1.1 Descriptif du site

Le projet concerne un terrain situé à la frange nord du bourg ancien de Beaumont dans le prolongement d'un lotissement, à proximité de la mairie et du complexe scolaire.

Il s'agit d'une parcelle de prairie qui s'inscrit dans un contexte bocager avec la présence de haies en limite de parcelle notamment.

Le site ne présente pas d'enjeux environnementaux au regard de la trame verte et bleue locale et ne fait l'objet d'aucune protection ni d'inventaire. Il n'appartient pas non plus aux enveloppes de probabilités de zones humides définies par le SAGE en cours d'élaboration mais il présente néanmoins une zone humide à hauteur de la mare sur la frange ouest de la parcelle. Cette dernière s'accompagne d'une végétation hydrophile caractéristique d'une zone humide dont la présence a bien été confirmée par des relevés pédologiques (carottage) sur le secteur (cf étude d'incidence).

D'un point de vue paysager, le site à projet qui s'inscrit dans une ambiance bocagère en frange urbaine profite d'un cadre privilégié (écran vert).

D'un point de vue fonctionnel, la parcelle profite des réseaux depuis l'opération de lotissement qui la jouxte (eau, assainissement...).

1.1.2 Objectifs

L'objectif consiste à **se donner les moyens de développer les capacités d'accueil résidentiel du bourg de Beaumont via une petite opération d'ensemble tout en préservant les qualités environnementales et paysagères du site.**

Compte tenu de sa situation au contact des équipements et du cœur de bourg ancien, ce secteur d'aménagement a vocation à présenter **un programme alliant mixité et densité**. Il serait ainsi propice à la réalisation **de logements locatifs sociaux** à destination de familles dans la poursuite des objectifs du PLH de Grand Poitiers Communauté urbaine.

Contexte



Contexte - Légende

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

1.1.3 Le parti d'aménagement

Traiter les franges urbaines et préserver l'ambiance champêtre du site via notamment le renforcement de la trame de haies (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux plantations) : Les nouveaux linéaires de haies pourront néanmoins être ponctuellement interrompus pour laisser des passages ou des fenêtres visuelles.

Desservir l'opération depuis l'allée du Clos Bureau dans le prolongement du lotissement et/ou se connecter au chemin en limite Est : Il s'agit en priorité de réaliser un bouclage pour réduire autant que possible les espaces dédiés à la voiture au sein de la future opération et permettre la réalisation d'une greffe urbaine,

Assurer la fluidité des déplacements doux : Le futur quartier devra être accessible et sécurisé pour les piétons et les cycles (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux déplacements).

Limiter les surfaces imperméabilisées et gérer les eaux pluviales : Il s'agira à la fois de valoriser l'opération et de préserver la mare des effets de l'urbanisation (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la gestion des eaux pluviales).

Y privilégier une opération mixte et dense : Le secteur par sa situation à proximité du cœur de bourg ancien 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 et la taille des logements sera néanmoins exigé, le tout en poursuivant un aménagement qualitatif optimum en termes d'économie d'espace. Au regard du contexte, la hauteur des constructions sera néanmoins limitée à du R+1 (se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la densité).

Préserver un espace « tampon » naturel entre le site à aménager et la mare : Il s'agit de valoriser la zone humide en maintenant des espaces naturels donc non urbanisés à ses abords.

Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)

	Surface (ha)	Nombre de logements	Part minimum de logements sociaux*
Secteur 1AUh	0.55	De l'ordre de 10 à 12	50%

**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.

Légende

- Secteur voué au développement résidentiel
- Principe d'accès au site
- Plantations nouvelles
- Cône de vue (fenêtre - ouverture visuelle)
- Cheminement doux
- Espace de jardin (tampon)

1.2. Les Marteaux

1.2.1 Descriptif du site

Les Marteaux est un quartier qui s'étend du cœur de la Tricherie jusqu'au quartier de la Quarantinière, au pied du coteau.

Le site à projet se situe plus précisément à l'arrière d'un lotissement et du « pôle de services et de commerces » de La Tricherie implanté le long de la RD 910 (avenue de Paris).

Il est desservi depuis la rue de la Source qui profite de tous les réseaux (eau, assainissement collectif...) ainsi que depuis la rue des Marteaux en limite est et l'impasse de la Source au sud,

Il se caractérise par son dénivelé qui contraint à parfaitement penser les accès, le tracé des voies, le stationnement, les vis-à-vis et l'intimité ou encore les cheminements doux.

Le projet intègre plusieurs parcelles qui correspondent à ce jour à quelques espaces de jardins, deux fourrés à différents stades de maturité et d'une friche arbustive qui n'appartient pas à la trame verte du territoire et ne fait l'objet d'aucun inventaire ni d'aucune protection. Les boisements les plus sains et de plus grand intérêt, à la frange nord du site n'ont par ailleurs pas été inclus dans la zone à urbaniser en vue de les préserver d'autant qu'ils occupent les hauteurs et coupent les lignes d'horizon qui ne seront ainsi pas impactées,

Le secteur n'appartient pas non plus aux enveloppes de probabilités de zones humides définies par le SAGE en cours d'élaboration et ne présente pas d'indice de zone humide.

A noter enfin que le site est longé à l'ouest par un fossé végétalisé récoltant les eaux depuis la source en amont qu'il conviendra de préserver et protéger compte tenu de son rôle prépondérant dans la gestion des eaux pluviales de l'ensemble du quartier, Ce dernier demeure donc en zone N en retrait de la zone AU,

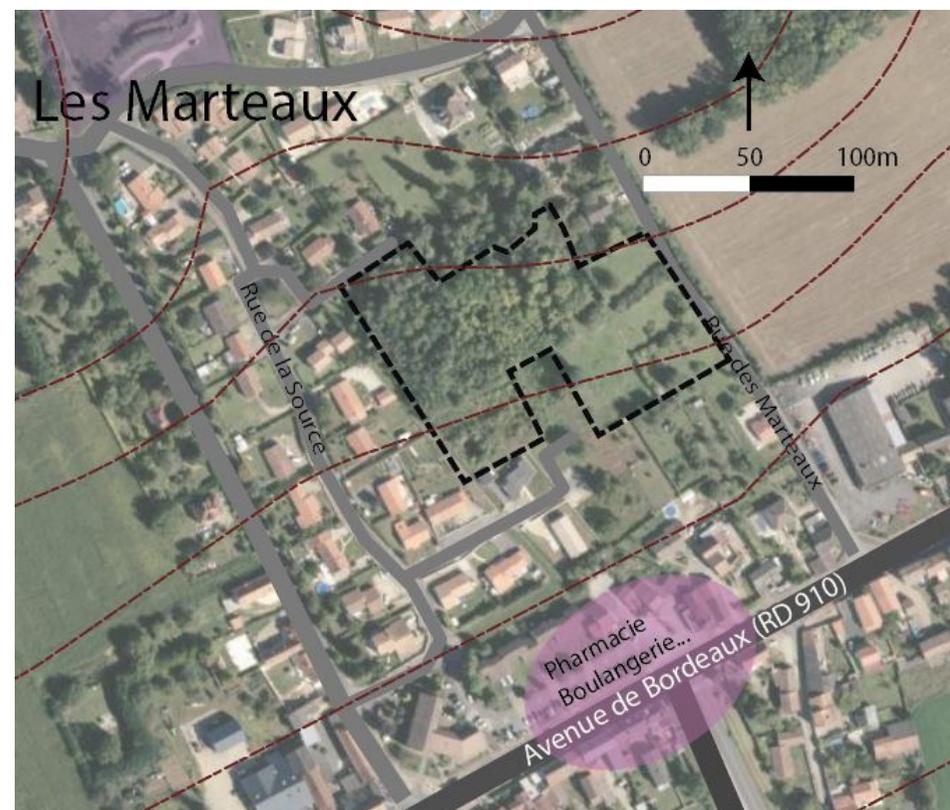
1.2.2 Objectifs

Le projet devra permettre d'accroître **les capacités d'accueil résidentiel du bourg** dans le cadre d'un quartier végétalisé offrant un cadre de vie privilégié.

Compte tenu de sa situation, à proximité immédiate du cœur de la Tricherie qui accueille des commerces et des services (pharmacie, cabinet médical, boulangerie) ou encore de la proximité de la gare, ce secteur s'avère privilégié pour **y mener une opération mixte avec du logement locatif et notamment du logement pour les seniors.**

Le cadre boisé et la pente qui caractérisent le site sont des éléments structurants que le projet d'aménagement devra nécessairement utiliser et même valoriser. La collectivité souhaite ainsi **une opération exemplaire en termes d'insertion paysagère, de qualité environnementale et de création architecturale.**

Contexte



Contexte - Légende

-  Secteur d'équipements et de services
-  Courbe de niveau
-  Réseau viaire

1.2.3 Le parti d'aménagement

Préserver et valoriser l'ambiance végétalisée du site : La présence d'arbres et de haies au sein et à la périphérie du site est une plus-value pour le projet que la commune envisage comme un quartier végétalisé exemplaire sur le plan environnemental et paysager. Les arbres notamment en frange seront conservés ou renouvelés et pour éviter que des constructions ne s'implantent en limite et ne les menacent, des espaces naturels « tampon » (jardins) seront imposés en transition.

Se donner les moyens de désenclaver le site : Le nouveau quartier sera desservi à minima depuis la voie dans le prolongement de la rue de la Source dans une logique traversante en connexion avec la rue des Marteaux (un sens unique pourra être mis en place). Il s'agit avant tout d'assurer la fluidité des déplacements, la régulation des flux à l'échelle de l'ensemble du site et la perméabilité du futur quartier.

Accorder une place particulière au piéton : Les accès pourraient même être en partie essentiellement piétons, les voitures se regroupant aux abords des parcelles dans les espaces communs. Le maillage de cheminements doux sera alors plus dense sous la forme de chemins plus directs qui favoriseront une pratique alternative de la voiture et permettront de connecter le site avec les commerces et services du cœur de la Tricherie.

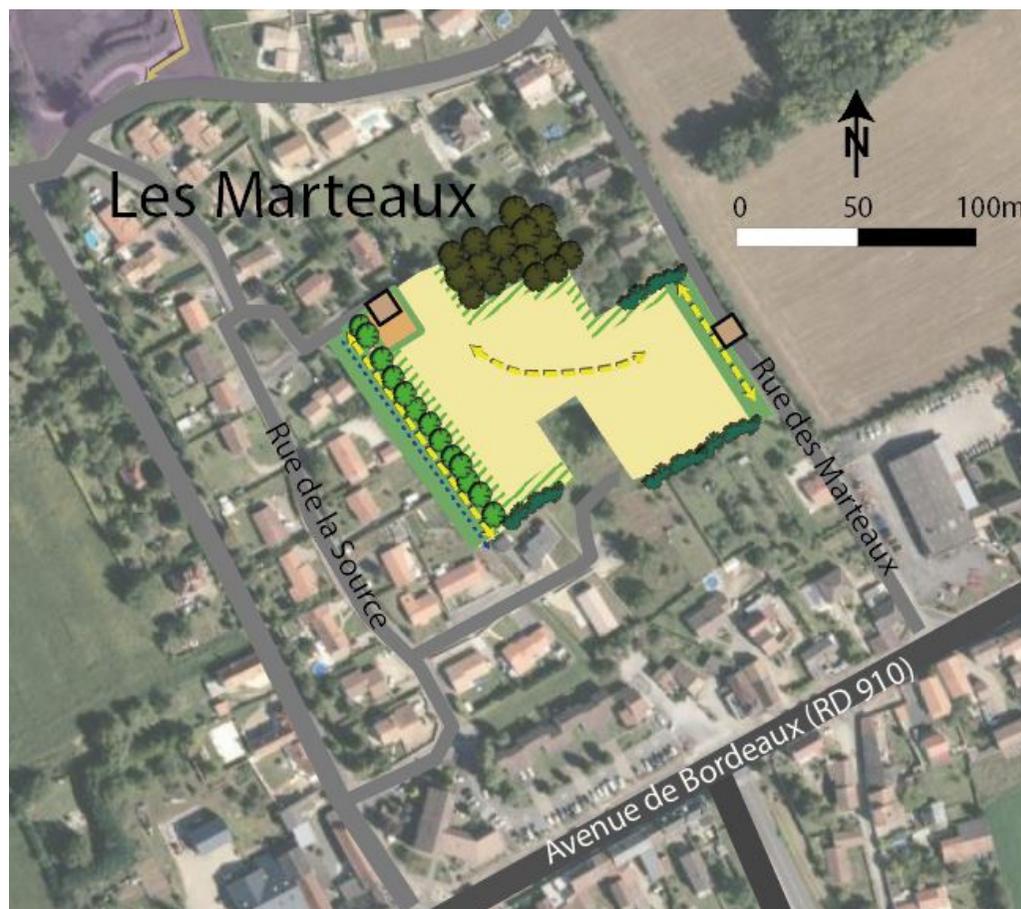
Traiter de manière collective les accès, la voirie et le stationnement : Plus un site est en pente, plus l'accessibilité routière, si elle n'est pas traitée de manière stratégique à l'échelle de l'ensemble des logements, peut nécessiter des déblais remblais (pour le stationnement) et des pentes importants. Il s'agit donc de **privilégier des voies à pente douce, parallèles aux courbes de niveaux, de réduire les largeurs de voirie grâce notamment à des sens unique de circulation** et de privilégier une **mutualisation des espaces de stationnement visiteurs, notamment en entrée nord du site**, en lien avec l'espace public. Pour préserver l'ambiance du site, il s'agira d'ailleurs d'aires de stationnement sous les arbres.

Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)			
	Surface(ha)	Nombre de logements	Part minimum de logements sociaux*
Secteur AU	1,1	De l'ordre de 18 à 22	30%

**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 30% sauf impossibilité avérée, notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge la réalisation de ces logements.*

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 graphiques



Légende	
	Secteur voué au développement résidentiel
	Espace libre ou à planter
	Dispositif de collecte des eaux pluviales (fossé à conforter et entretenir)
	Plantations (arbres ou haies) à conserver, renforcer ou renouveler
	Espace public (placette, stationnements...)
	Principe d'accès au site
	Cheminement doux
	Espace de jardin (tampon)

Adapter les constructions à la pente et profiter de l'exposition du site : Il faut tirer partie du relief et tout d'abord favoriser des implantations qui nécessiteront un minimum de transformations de terrain. Il s'agira donc de **limiter les terrassements et d'éviter les talus artificiels** dénaturant le site.

Il conviendra d'autre part, de **prêter attention à la hauteur des constructions qui pourront s'élever au maximum en R+2 en s'étageant en fonction de la pente**. Il s'agira ainsi de jouer sur des décalages et de proposer des gabarits adaptés à la configuration du site (décalage du bâti d'une parcelle à l'autre ou d'un logement à l'autre, aménagement de demi niveaux, jeux de terrasses en cascade avec vue dégagée...) pour **maintenir des vues pour tous, modérer les vis-à-vis et préserver en arrière plan une ligne d'horizon boisée**. Les constructions devront ainsi être plus basses que la cime des arbres protégés au sein de la zone N à la frange Nord du site (cf coupes ci-dessus),

Poursuivre un programme d'habitat dense tout en respectant l'ambiance végétale du site : Il s'agira aussi de tirer profit du cadre végétalisé en conservant notamment des espaces boisés qui abriteront et protégeront du soleil un habitat compact. Ces logements pourront s'accompagner de toitures terrasses accessibles ou végétalisées formant ainsi des jardins suspendus.

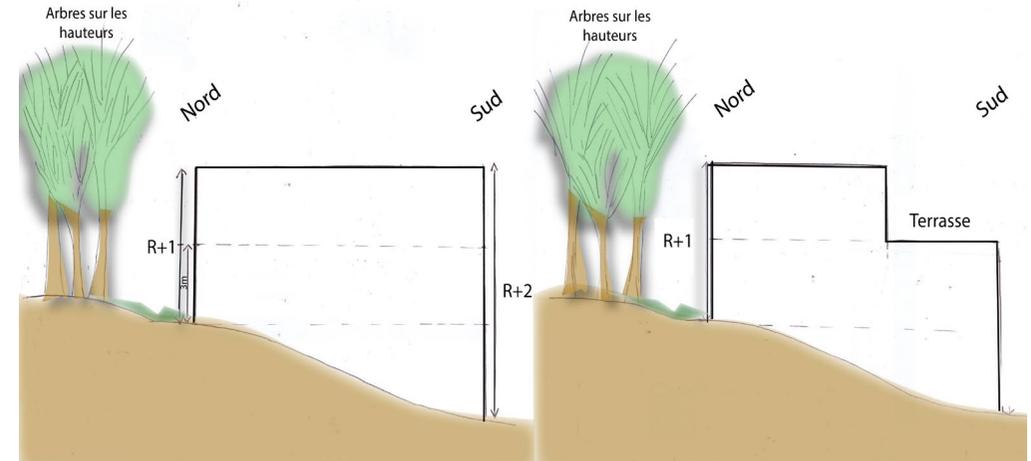
Traiter les eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble du site : Chaque projet devra prévoir des dispositifs adaptés et prendre en compte le sens d'écoulement des eaux et les eaux en amont,

A minima, **le fossé en limite ouest du site devra être conservé** (d'où son classement en zone N) et son entretien assuré via un chemin le long. En effet, les abords de ce fossé ont vocation à demeurer un espace naturel qui pourra être le support d'un cheminement doux, tandis que dans la zone AU, des plantations et des jardins assureront le rôle d'espace naturel « tampon » avec ce dernier (cf coupe ci-dessus).

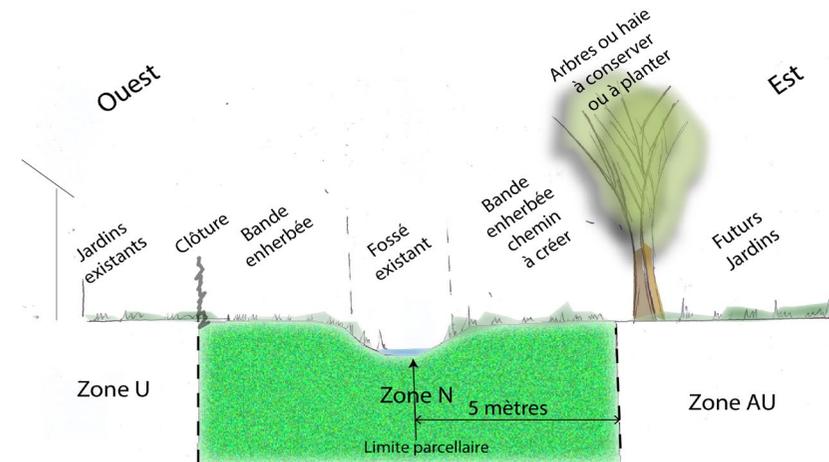
De même, au sein du futur quartier, les surfaces imperméabilisées seront limitées autant que possible au profit d'espaces végétalisés (**se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la gestion des eaux**).

Enfin, une attention particulière sera portée à l'éclairage nocturne en vue de tenir compte de la trame noire, c'est-à-dire à la réduction de la pollution lumineuse que les futurs aménagements pourraient générer,

Illustrations : principes d'implantation dans le respect de la pente



Illustrations : le traitement des abords du fossé à la frange Ouest du site



1.3. Le Clos de la Source

1.3.1 Descriptif du site

Le Clos de la Source appartient au quartier de La Quarantinière situé sur le coteau au sud du bourg ancien de Beaumont.

Le site à projet se niche au pied du coteau sur un espace plan au contact d'un lotissement et correspond à ce jour à des parcelles cultivées et un jardin avec une haie relictuelle en frange nord. Il est ainsi relativement dégagé d'un point de vue paysager.

Ces terrains n'appartiennent pas à la trame verte et bleue du territoire et ne font l'objet d'aucun inventaire ni de protection environnementale. De même, ils n'appartiennent pas aux enveloppes de probabilités de zones humides définies par le SAGE en cours d'élaboration. Néanmoins, il existe une zone humide (peupliers blancs) à l'est du secteur. Par ailleurs, le site se caractérise par un dénivelé plus marqué au sud dont le caractère argileux est avéré.

D'un point de vue urbain, le site est proche de l'aire de loisirs communale à quasi mi-distance du noyau du bourg ancien et du cœur de la Tricherie (500 mètres environ).

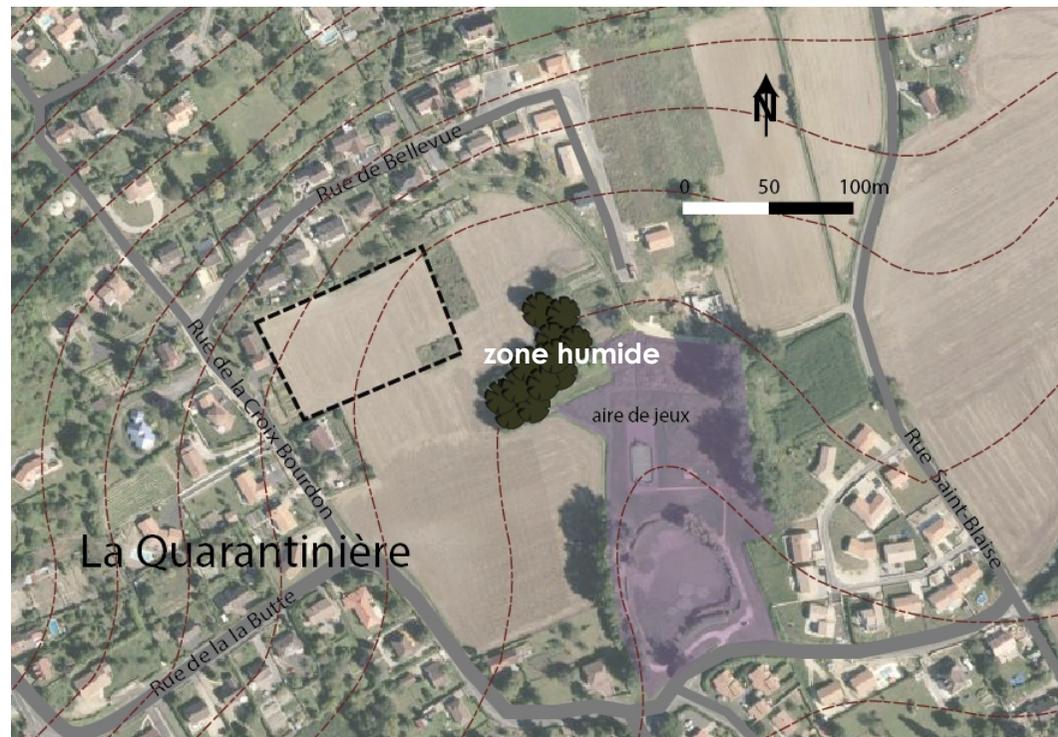
Il est desservi depuis la rue de la Croix Bourdon avec tous les réseaux en présence (eau, assainissement collectif...).

1.3.2 Objectifs

L'objectif consiste à **développer les capacités d'accueil résidentiel du bourg de Beaumont via une petite opération d'aménagement d'ensemble.**

Le projet devra ainsi permettre d'optimiser un espace stratégique en cœur de bourg sans impacter à la fois les paysages (espace de transition au pied du coteau) et l'environnement (zone humide à 50 mètres).

Contexte



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

1.3.3 Le parti d'aménagement

Désenclaver le site : Le site ne peut être desservi que par la rue de la Croix Bourdon à hauteur de laquelle l'accès est actuellement étroit. Il conviendra de sécuriser au mieux cet accès et de prévoir dans le futur des possibilités de continuité viaire.

Créer des liaisons douces avec les quartiers environnants : Il existe un chemin à l'est du site (le chemin des jardins), il sera donc opportun de connecter ce dernier à l'opération afin d'éviter de trop fermer l'espace et de créer un quartier auto-centré (**se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux déplacements**).

Traiter les franges urbaines en vue de préserver l'ambiance rurale du site : Une attention particulière devra être apportée aux jardins qui assureront la transition avec l'espace agricole en frange sud et sud-est de l'opération ainsi qu'avec les constructions de la rue de Bellevue qui surplombent légèrement le site. Ces jardins joueront le rôle d'espaces « tampon » naturels. La frange au contact de l'espace agricole au sud du site quant à elle sera plantée et traitée avec attention pour créer un filtre paysager, un cheminement doux permettant d'entretenir les plantations pourra aussi être créée (**se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux plantations**).

Travailler sur la composition urbaine en vue d'optimiser l'espace : Compte tenu de sa situation, il conviendra de travailler sur la densité et le projet pourra ainsi présenter de la hauteur toutefois limitée à du R+1 (+combles), de la continuité... (**se référer à l'orientation thématique relative à la densité et aux formes urbaines**).

Gérer les eaux pluviales avec attention : Il conviendra de prendre en compte le relief et l'écoulement naturel des eaux sur le terrain et en amont, pour retenir les dispositifs les mieux adaptés au projet (**se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la gestion des eaux pluviales**).

Limiter les surfaces imperméabilisées : Il s'agira notamment d'adapter la typologie de la voie à son usage et de traiter correctement le stationnement visiteur dans une logique de regroupement plutôt que de dilution au sein de toute l'(**se référer à l'orientation thématique relative aux déplacements**).

Prévision des capacités d'accueil du site (estimations)		
	Surface (ha)	Nombre de logements
Secteur AU	0.65	De l'ordre de 8 à 10

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.

Illustrations graphiques



Légende	
	Secteur voué au développement résidentiel
	Plantations nouvelles
	Espace libre ou à planter (traitement paysager)
	Espace de jardin (tampon)
	Principe d'accès au site
	Cheminement doux
	Voie en attente
	Espace public (placette, stationnements...)

2. Les activités économiques

2.1. La Tricherie

2.1.1 Descriptif du site

Ce terrain correspond à une partie de la parcelle qui accueille les locaux de la Papeterie du Poitou. Il s'agit d'un terrain de culture entre deux zones urbanisées.

Elle jouxte la ligne de chemin de fer au sud et la RD910 au nord (avenue de Bordeaux).

Elle présente quelques haies multistrates en bordure est et sud mais n'appartient pas à la trame verte et bleue locale et ne fait l'objet d'aucune protection ou inventaire. En outre, elle ne présente aucune sensibilité et n'est exposée à aucun risque naturel.

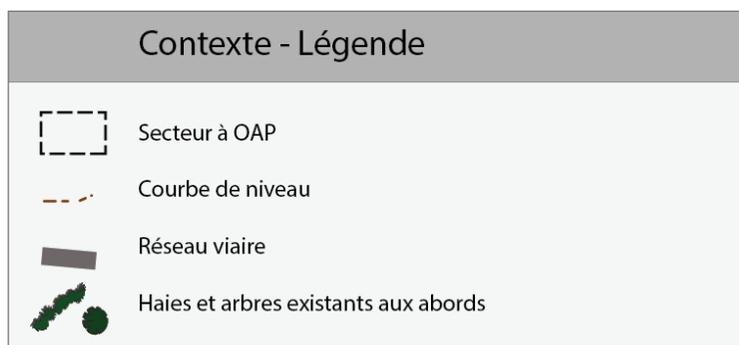
A noter que la franche sud du site est identifiée dans les secteurs de probabilité faible de présence de zones humides selon les cartes de pré-localisation des zones humides du SAGE Clain en cours d'élaboration (carte des enveloppes de probabilité de présence).

Des aménagements d'extension du réseau d'assainissement collectif sur le secteur sont en cours, les futures constructions pourront donc s'y raccorder.

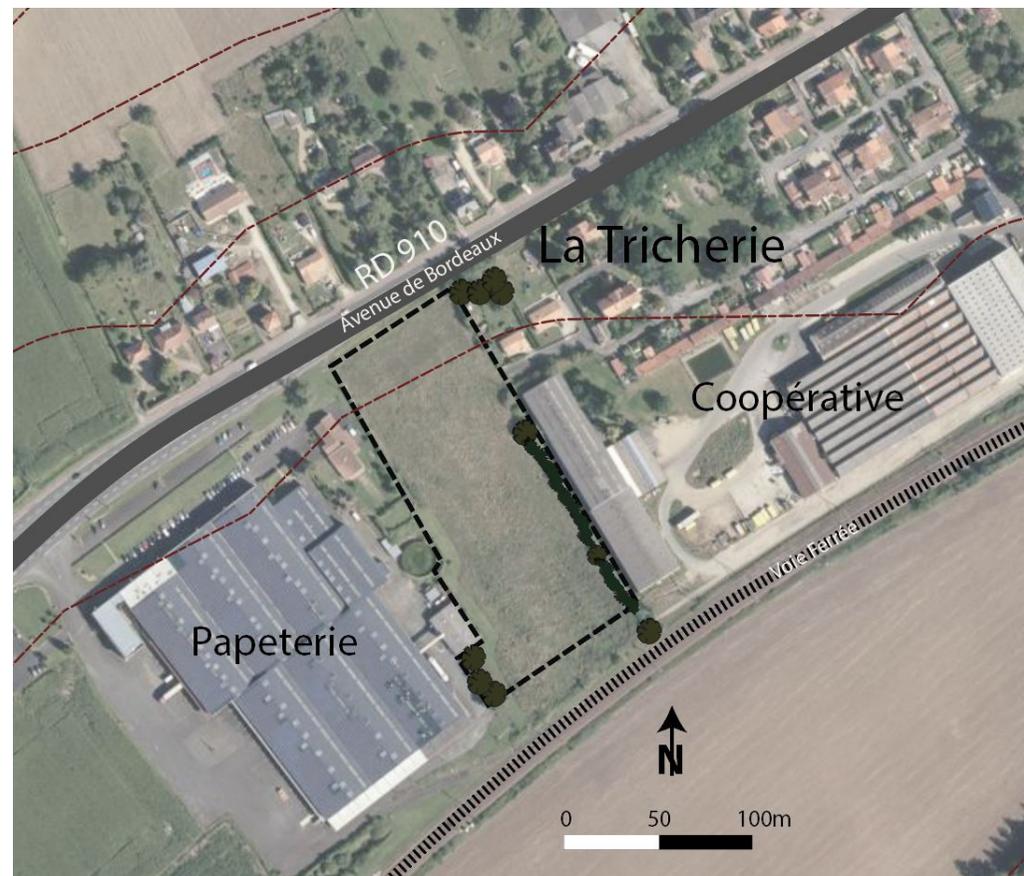
2.1.2 Objectifs

Ce terrain de par sa situation est voué au développement des activités économiques plus précisément à l'extension des deux entreprises mono-sites (Papeterie et Coopérative) en compatibilité avec le SCoT du Seuil du Poitou.

Le tout devra être aménagé dans un souci de qualité environnementale et paysagère puisque le terrain jouxte la RD 910 (entrée de la commune).



Contexte



2.1.3 Le parti d'aménagement

Traiter les abords de l'avenue de Bordeaux (RD 910) : Il conviendra de créer un effet de filtre végétal (et pas d'écran) via des plantations nouvelles le long de la RD 910 et un retrait minimum des constructions pour que les aménagements futurs n'altèrent pas l'entrée de La Tricherie mais participent à sa valorisation.

Préserver la haie en présence (frange est) et en planter de nouvelles en fond : Le terrain profite d'un écrin vert, il sera important de l'entretenir et de le conforter. En outre un espace vert tampon sera maintenu aux abords de la voie ferrée (**se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux plantations**)

Proscrire les accès depuis la RD 910 au profit d'une ou plusieurs connexions transversales avec les activités environnantes : Il conviendra de penser à la desserte du terrain et à la fluidité des déplacements pour que la zone soit fonctionnelle.

Traiter les eaux pluviales à l'échelle de l'opération : Des dispositifs de gestion voire de traitement des eaux devront être adaptés à chaque projet et s'insérer au mieux à leur environnement (**se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la gestion des eaux pluviales**).

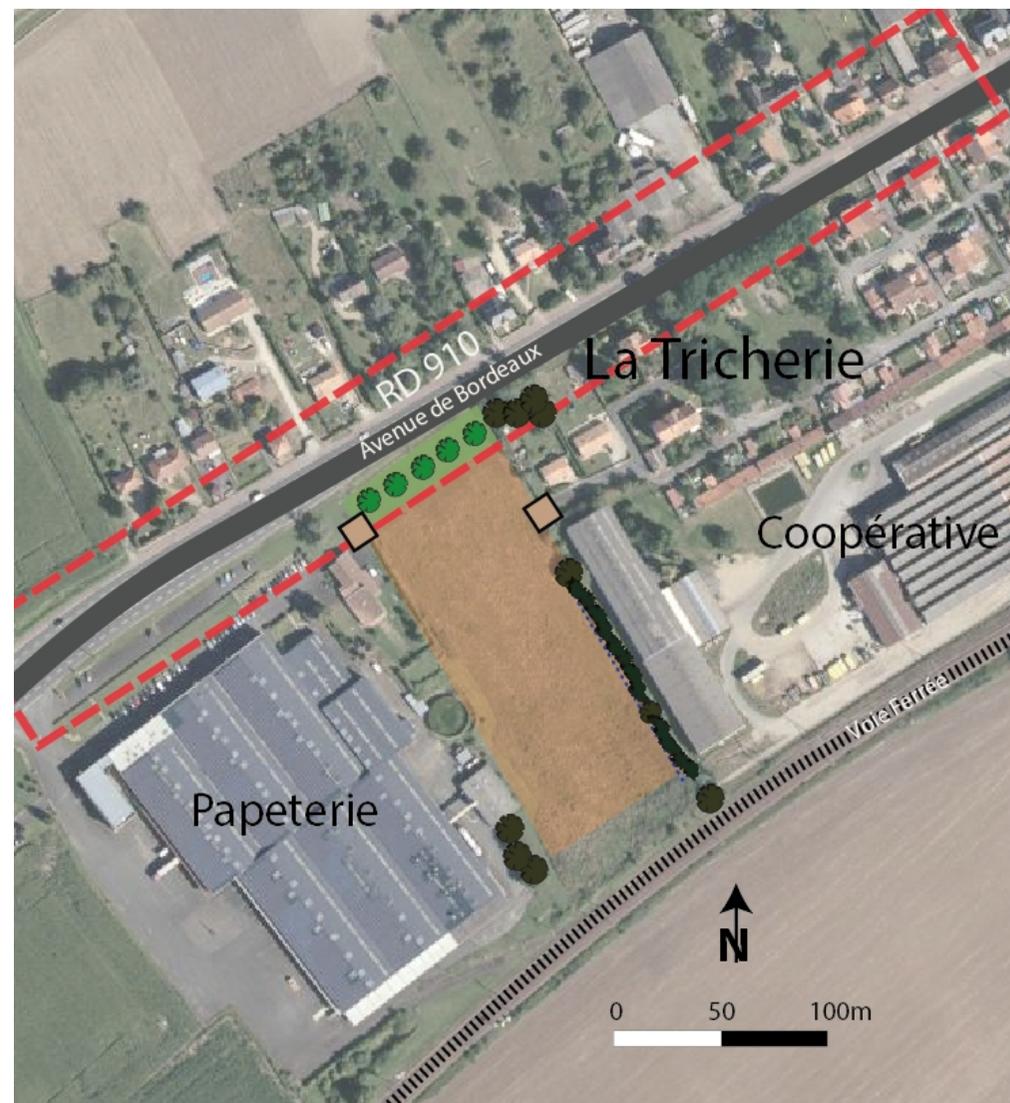
	Surface (ha)
Secteur 1AUe	1,5
Zone N (terrain en frange au contact de la voie ferrée)	0,2

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 économique
-  Plantations existantes
-  Plantations nouvelles
-  Espace libre (traitement paysager, traitement des eaux...)
-  Principe d'accès
-  Projet de requalification de la RD910, valorisation de l'entrée de ville

Illustrations graphiques



3. Le développement des équipements d'intérêt collectif

3.1. Rue du Calvaire

3.1.1 Descriptif du site

Le projet concerne une parcelle actuellement agricole d'une surface de 9000m² qui présente pour intérêt de s'ancrer entre le cimetière et les ateliers municipaux.

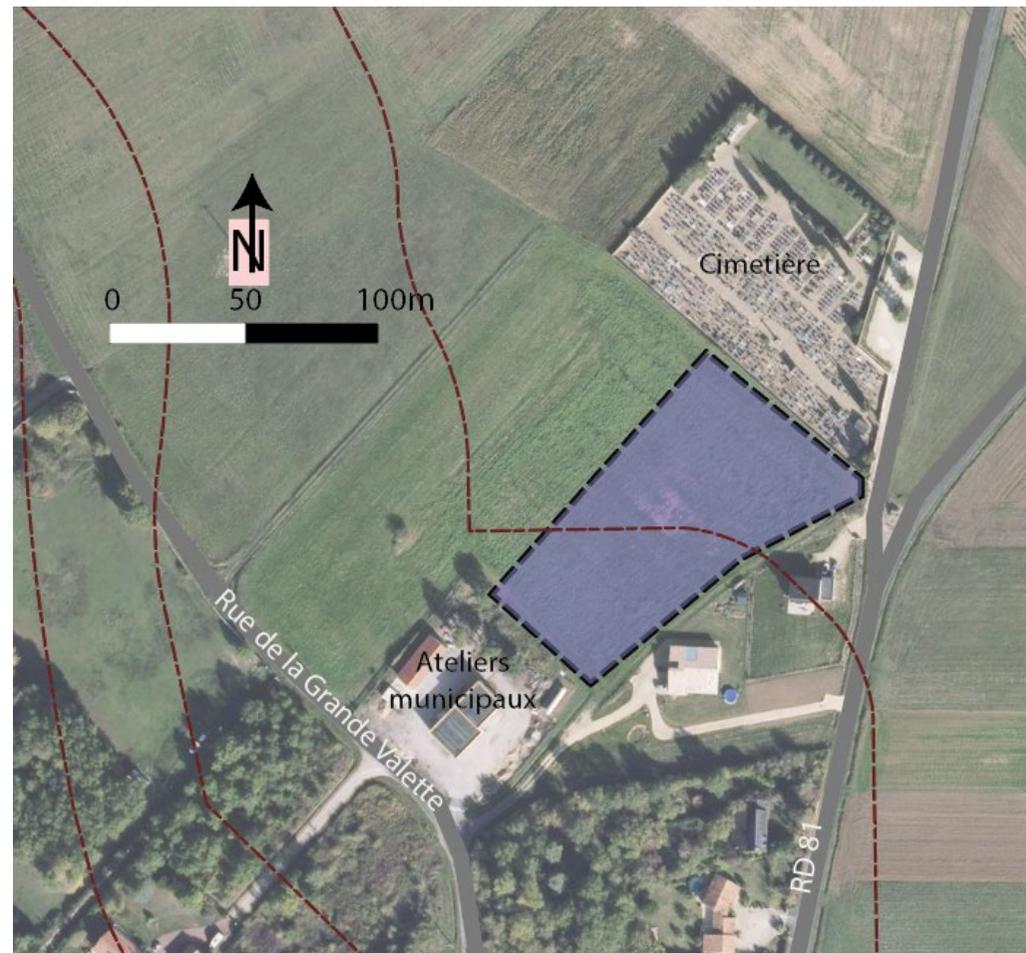
Il s'agit d'un terrain agricole vierge qui ne présente pas d'intérêt environnemental (absence de zones humides et de végétation sur le site). En revanche le site est ouvert sur le plan paysager et a fait l'objet de quelques constructions d'habitations individuelles qui ont mité le paysage.

Le terrain présente un léger dénivelé avec un point bas au sud-ouest.

3.1.2 Objectifs

Se donner les moyens d'agrandir les ateliers municipaux ainsi que le cimetière à court et moyen terme et valoriser le site.

Contexte



Contexte - Légende

-  Secteur d'équipements et de services
-  Courbe de niveau
-  Réseau viaire

3.1.3 Le parti d'aménagement

Traiter la frange urbaine au contact de l'espace agricole : elle constitue un espace tampon avec les espaces agricoles au nord. Il conviendra également d'assurer une transition qualitative avec les habitations (*se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative aux plantations*)

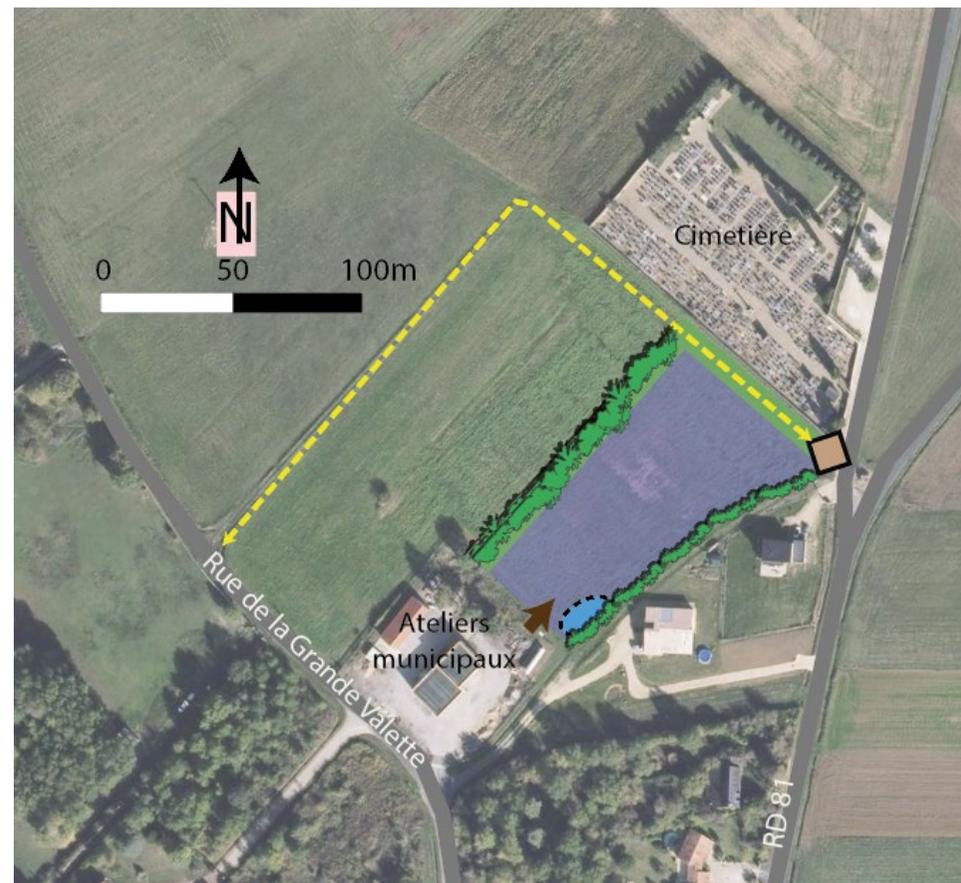
Maintenir le cheminement doux existant entre le site et le cimetière, répertorié sur le règlement graphique en tant que chemins à préserver par la commune.

Traiter les eaux pluviales à l'échelle de l'opération : Des dispositifs de gestion voire de traitement des eaux devront être adaptés à chaque projet et s'insérer au mieux à leur environnement (*se référer à l'orientation d'aménagement thématique relative à la gestion des eaux pluviales*).

Prévoir un accès depuis les ateliers municipaux et une connexion avec la RD 81

	Surface (ha)
Secteur 1AUy	0,9
<i>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.</i>	

Orientations graphiques



Orientations d'aménagement - Légende

- Secteur voué au développement des équipements d'intérêt collectif
- Traitement des eaux pluviales
- Plantations nouvelles
- Espace libre (traitement paysager, ...)
- Accès depuis l'atelier municipal
- Principe d'accès
- Cheminement doux existant

B - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT THEMATIQUES



Pour chaque thème, avant de rentrer dans le détail des orientations, une introduction rappelle l'esprit de chacune des orientations thématiques 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** et 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 :

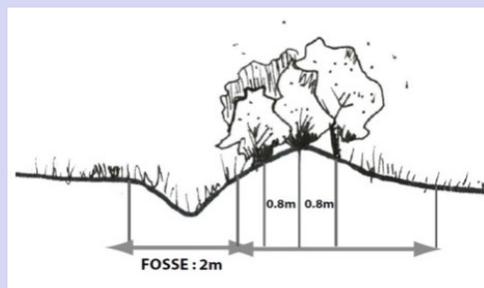
- ❑ Limiter les quantités d'eaux pluviales rejetées dans le réseau et dans le milieu naturel ;
- ❑ Favoriser l'infiltration (sauf dans les secteurs de présomptions de cavités), en limitant le processus d'imperméabilisation des sols et en mettant en place des ouvrages permettant une régulation des flux sur site lorsque l'infiltration n'est plus suffisante ;
- ❑ Favoriser l'implantation de végétation permettant une meilleure évapotranspiration et de ralentir les ruissellements 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

La prise en compte du risque de mouvements de terrain

ESPRIT : Le territoire de Beaumont compte de nombreuses cavités c'est-à-dire des vides qui affectent le sous-sol et peuvent induire des **affaissements ou des effondrements** potentiellement sources de **risques naturels dit « de mouvements de terrain »**. Il est donc important que le PLU porte à la connaissance du public ce risque et intègre des dispositions visant à protéger les biens et les personnes.

Quelques précisions sur la connaissance du risque

Il n'existe pas d'inventaire exhaustif des cavités sur le territoire. A ce jour, suite à une première campagne d'investigation (non exhaustive), il existerait selon le bureau de recherches Géologiques et Minières (BRGM) une centaine de cavités (sources : <http://www.georisques.gouv.fr>).

Dans de telles conditions et dans l'attente d'un éventuel plan de prévention des risques (PPR), la collectivité en vue de protéger les personnes et les biens, et dans le respect du code de l'environnement (article L.563-6) a établi **un repérage de « présomptions » ou « suspicions » de cavité**. Ce repérage est issu de recherches sur la base des photographies aériennes, du cadastre napoléonien, d'enquêtes locales auprès des « anciens » et de reconnaissances de terrain.

Il convient d'ailleurs de rappeler que toute personne qui a connaissance d'une cavité souterraine dont l'effondrement est susceptible de porter atteinte aux personnes ou aux biens, ou d'un indice susceptible de révéler cette existence doit en informer le maire lequel communique sans délai au représentant de l'Etat dans le département l'information.

Attention : La connaissance de la constitution du sous-sol et de sa résistance est un préalable nécessaire à la bonne prise en compte du risque. En conséquence, dans les secteurs repérés pour présomption de cavité et pour tout projet, **une étude de sol préliminaire (géotechnique)** est recommandée pour ainsi connaître les particularités du terrain et éventuellement adapter les mesures constructives.

CHAMP D'APPLICATION : Cette OAP a vocation à s'appliquer dans les zones Urbanisées, Agricoles ou Naturelles à hauteur des zones de suspicions de cavités (cf cartes pages suivantes).

ORIENTATIONS :

- Ne pas combler les cavités souterraines sans connaître en amont quel type de matériaux utiliser et les conditions du comblement, ;
- Ne pas entamer de travaux susceptibles d'aggraver le risque ou d'en provoquer de nouveaux sur l'unité foncière et les propriétés circonvoisines. S'assurer que les travaux permettent de diminuer la vulnérabilité de l'existant ou ne génèrent pas de risque ;
- Protéger l'environnement immédiat de la construction (accès, jardin...) ;
- Prendre les mêmes précautions pour l'édification des clôtures que pour les constructions ;
- Eviter de planter de nouveaux gros arbres ;
- Eventuellement mettre en œuvre des mesures constructives adaptées comme le renforcement des façades exposées (face à la pente) ;
- Se préoccuper des réseaux et maîtriser l'écoulement des eaux . Il s'agit en principe de diriger les rejets des eaux en dehors des cavités pour éviter qu'elles ne s'effondrent.

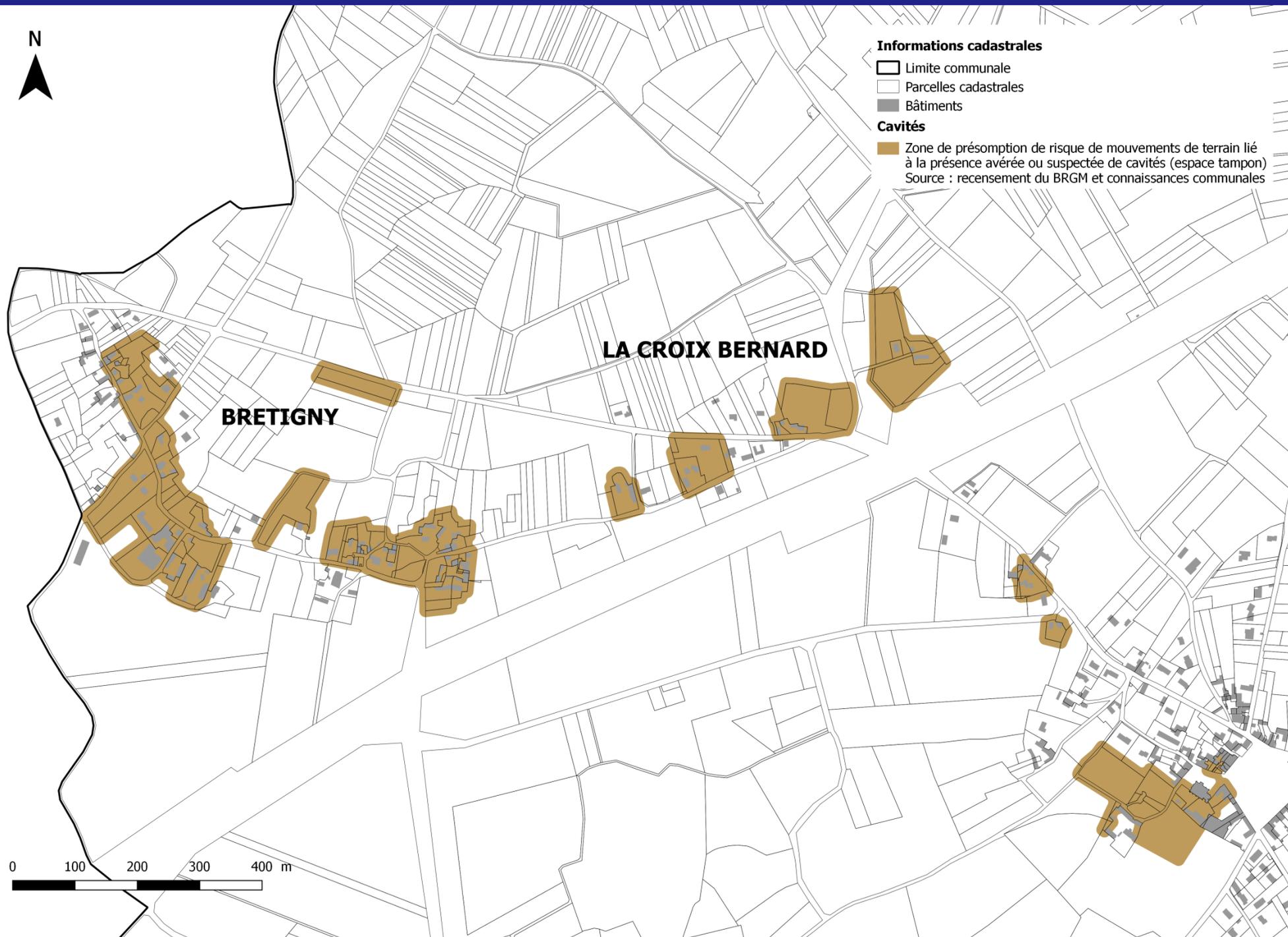


Informations cadastrales

-  Limite communale
-  Parcelles cadastrales
-  Bâtimens

Cavités

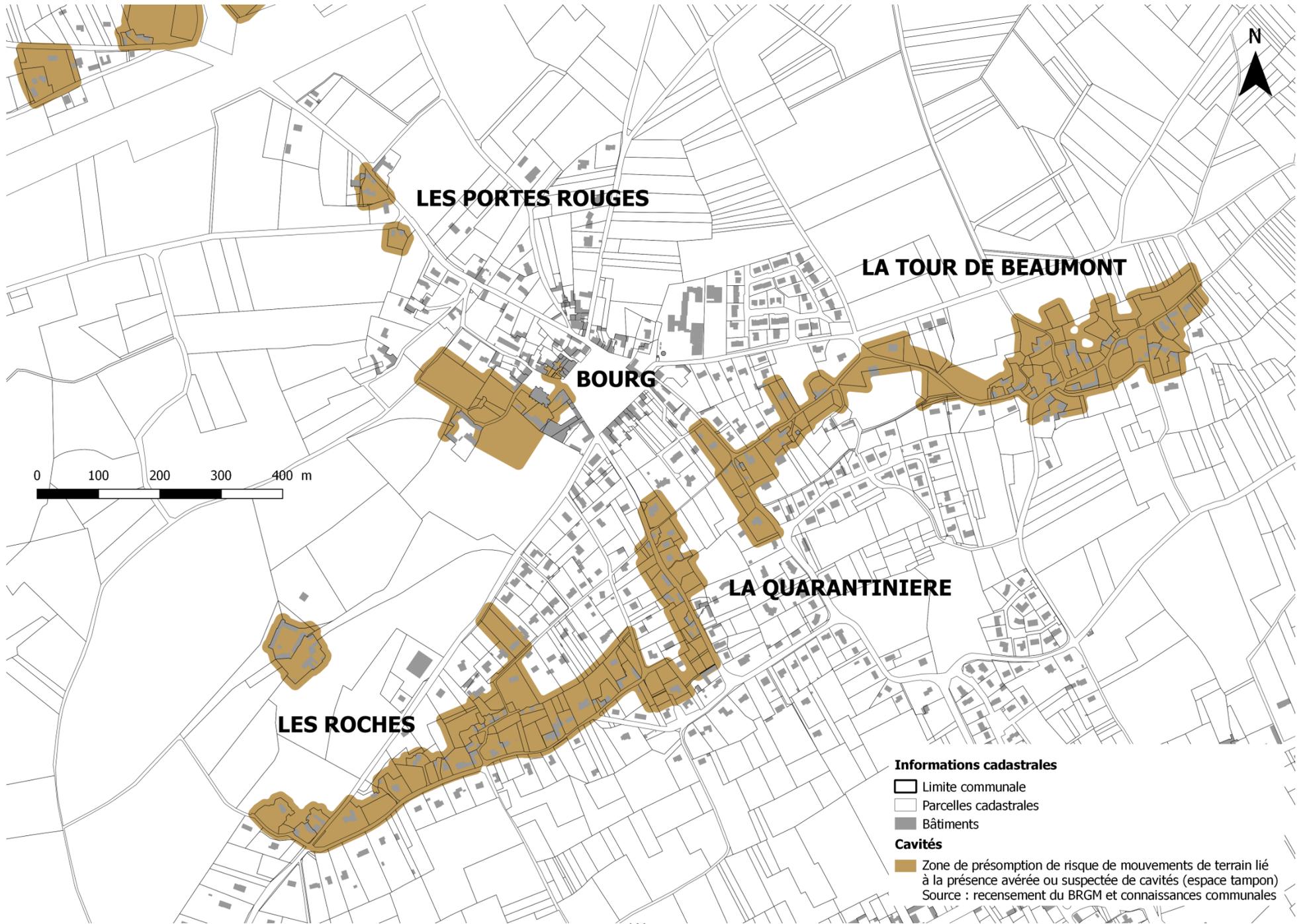
-  Zone de présomption de risque de mouvements de terrain lié à la présence avérée ou suspectée de cavités (espace tampon)
- Source : recensement du BRGM et connaissances communales

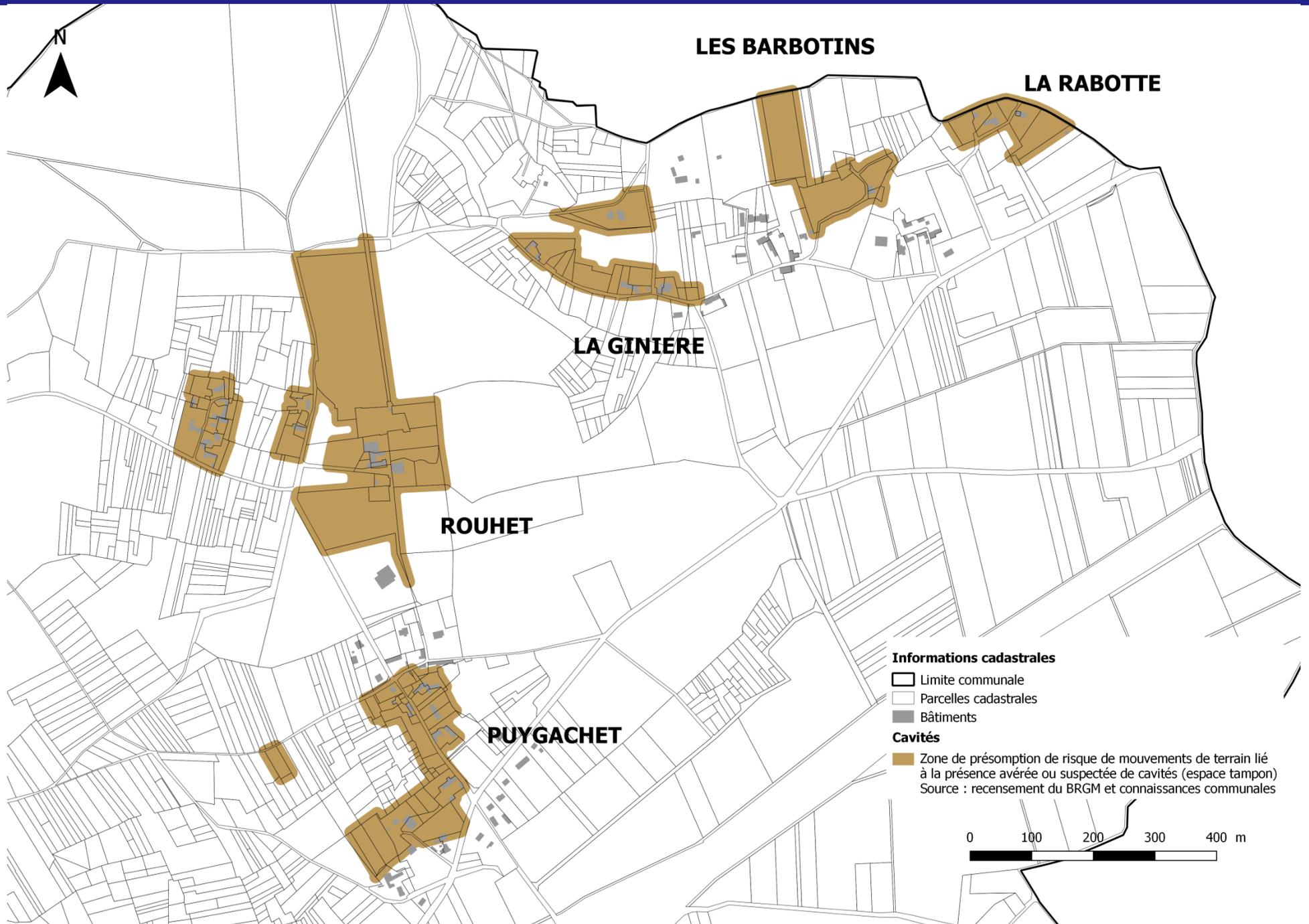


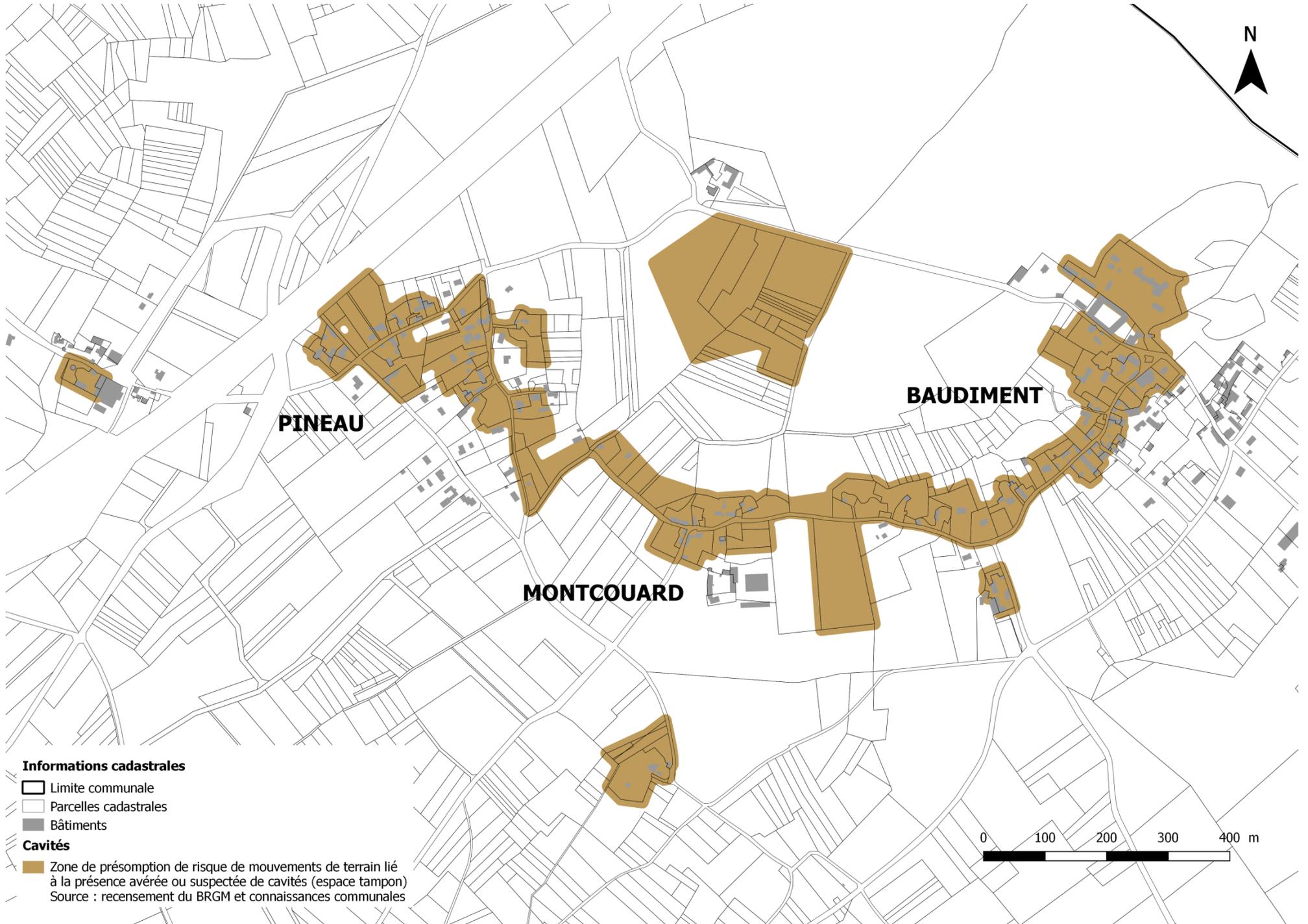
BRETIGNY

LA CROIX BERNARD

0 100 200 300 400 m







Informations cadastrales

- ▭ Limite communale
- ▭ Parcelles cadastrales
- Bâtiments

Cavités

- Zone de présomption de risque de mouvements de terrain lié à la présence avérée ou suspectée de cavités (espace tampon)
- Source : recensement du BRGM et connaissances communales

L'aménagement des caves troglodytiques

ESPRIT : Le territoire de Beaumont compte **d'anciennes caves troglodytiques** dans le tuffeau, qui faute d'entretien et victimes de l'érosion naturelle, sont aujourd'hui parfois en mauvais état mais qui pourraient potentiellement être réhabilitées et aménagées par leur propriétaire. Dans ce cas, il est nécessaire de rappeler dans le PLU un certain nombre de précautions à prendre quant à leur aménagement afin d'en garantir la sécurité et d'éviter leur détérioration.

En premier lieu, il est conseillé de faire passer un expert (géologue, géotechnicien...) capable d'analyser l'état des caves (se référer à l'OAP thématique « La prise en compte du risque de mouvements de terrain »). Il existe en outre, plusieurs associations et guides de conseil pour entretenir et aménager les caves troglodytes qu'il ne faut pas hésiter à contacter et consulter en amont de tout projet.

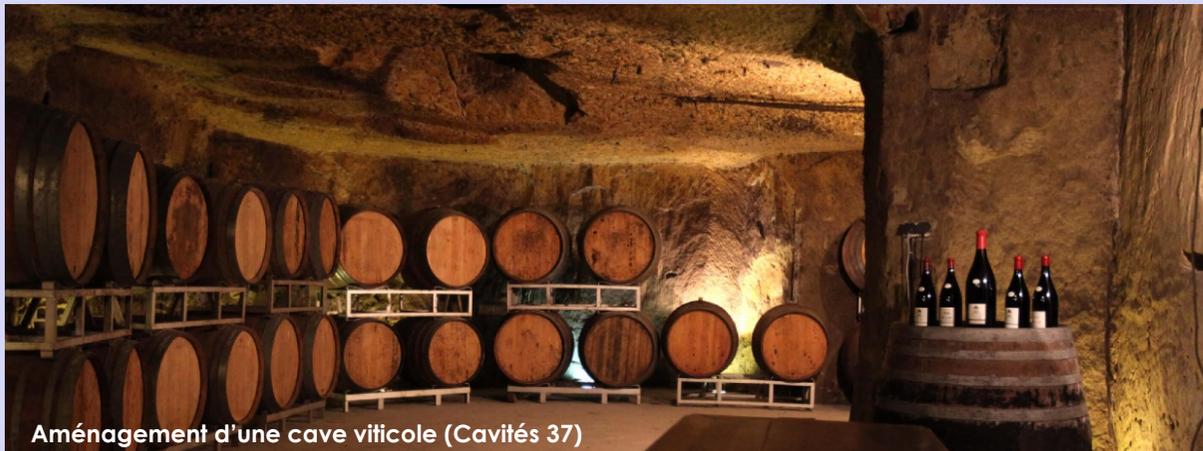
CHAMP D'APPLICATION : cette OAP a vocation à s'appliquer dans les zones Urbanisées, A Urbaniser, Agricoles ou Naturelles à hauteur des cavités figurant au plan de zonage ou des zones de suspicions de cavités (cf OAP thématique relative à la prise en compte du risque de mouvements terrain).

ORIENTATIONS :

- Combattre les infiltrations d'eau (maîtrise de la végétation, drainage en amont, imperméabilisation ponctuelle) et les remontées capillaires ;
- Sécuriser les accès ;
- Faire pénétrer la lumière et l'air dans les lieux via de nouvelles ouvertures réfléchies...

Illustrations

Exemple d'une cave aménagée Source : Cavités 37



Cave Troglodyte sur Beaumont Source : URBANhymns



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 stationnements pour économiser l'espace** ;
- ❑ **Privilégier des aires de stationnements 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 les secteurs Ua, Ub et 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 (cf page suivante) ;
- ❑ Tolérer la hauteur (R+1, R+2? R+3 en fonction du contexte).

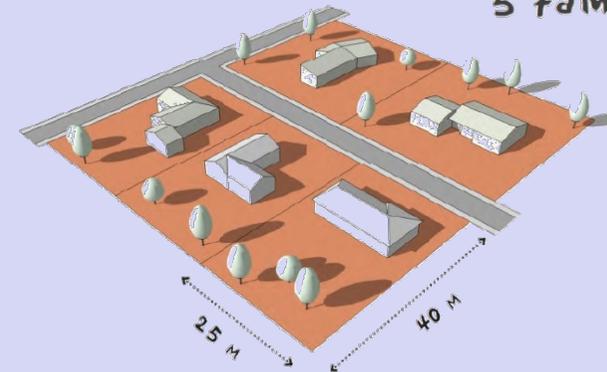
Les illustrations graphiques ci-contre sont exposées à titre pédagogique et devront alimenter les échanges entre les services en charge de l'application du droit des sols et les futurs opérateurs.

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

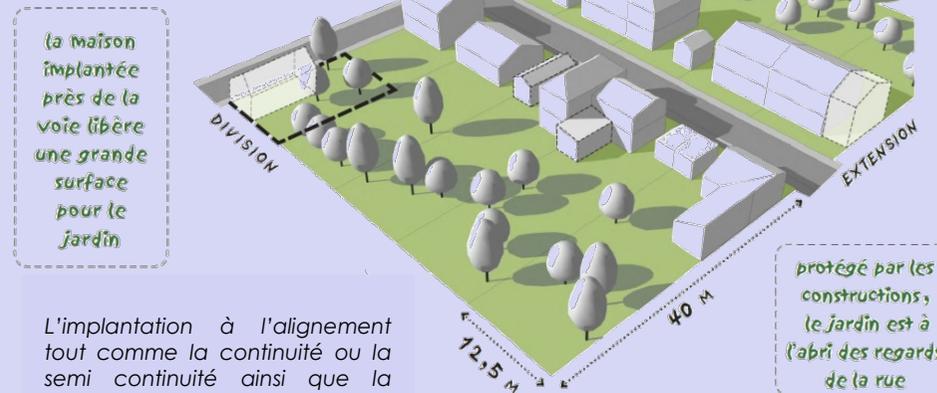
des jardins visibles de toutes parts qui n'offrent aucun espace intime

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 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 :

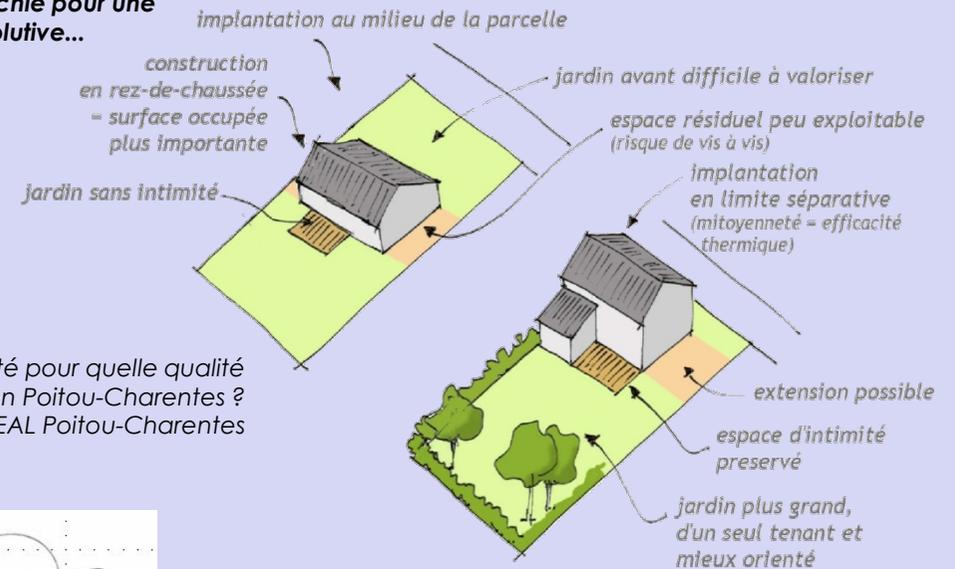
- ✓ d'harmonie avec le contexte existant ;
- ✓ d'optimisation d'espace (pour se donner des possibilités d'évolutions : densifications, extensions, annexes) ;
- ✓ de performance énergétique ;
- ✓ de courtoisie solaire* ;
- ✓ de réduction des vis-à-vis entre les bâtiments et d'intimité.

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...

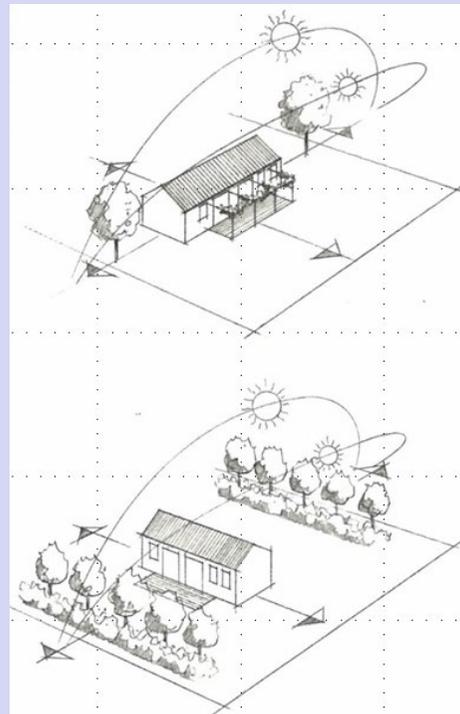


Une implantation prenant en compte l'exposition solaire

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 tous les secteurs Ua, Ub, 1AU, A et N, où se situent des habitations. Elle ne s'applique pas pour les clôtures agricoles ou forestières.

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 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...

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 Beaumont, 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 toutes les zones U, AU, N et A.

ORIENTATIONS :

- Préserver autant que possible les murs de soutènement 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 adopter 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 du cœur des futures opérations d'ensemble.

CHAMP D'APPLICATION : Cette OAP concerne en particulier le secteur 1AUh ainsi que les haies et espaces à planter repérés au plan de zonage.

ORIENTATIONS :

- Adapter le parti-pris de plantations 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.
- Planter dans la continuité et en cohérence avec les haies bocagères environnantes ;
- Pour la haie en frange urbaine prévoir une surface suffisante (minimum de 5 mètres) pour la plantation et son entretien ;
- Opter pour une logique de pré-verdissement comme pour les espaces verts des futures opérations d'ensemble afin de mettre en place la « trame verte » ou « végétale » en amont des aménagements.
- La composition de la haie : La haie (tout comme le bosquet) doit être **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 monospécifique seront donc proscrites tout comme celles composées d'essences sensibles aux maladies et peu adaptées au contexte local, tel que le Thuya, le Cyprès de Leyland ou le Laurier palme. **Chaque haie nouvelle doit donc être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, en référence aux listes éditées par le conservatoire régional des espaces naturels de la région (CREN) ou au conservatoire botanique National Sud-Atlantique(www.cbnsa.fr). Il s'agit ainsi de proscrire les essences exotiques, sensibles au gel, envahissantes ou encore allergisantes et de préférer des essences locales et rustiques, plus résistantes. (cf composition ci-dessous) :**

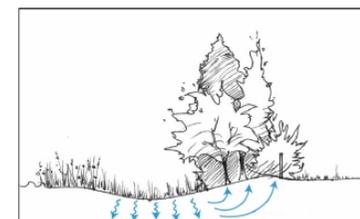
➤ La **strate arborée** sera prioritairement composée du Chêne pédonculé, Noyer, Cerisier à fruits, Erable champêtre, Charme, Merisier ou encore de l'Erable de Montpellier, Orme champêtre.

➤ 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...

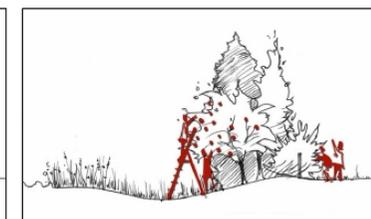
➤ La **strate herbacée**, constituant généralement une banquette en appui des éléments de haut-jet, sera composée d'un cortège de graminées et fleurs sauvages afin de favoriser le développement de l'entomofaune. La gestion préconisée sera une fauche annuelle tardive, par temps chaud et ensoleillé.

Le rôle et quelques exemples de haies

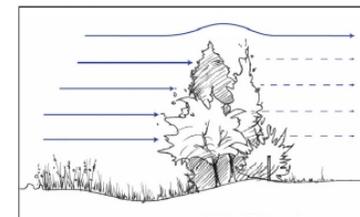
Régulation des eaux



Lieu de sociabilité (promenade, cueillette...)



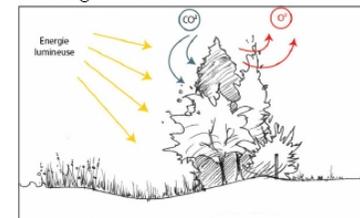
Brise vent



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, le 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 officinale, Salcaire, Euphorbe, Camomille romaine, Lavande, Marguerite commune, Origan, Primevère officinale, Coquelicot, Bourrache, Oyat, Brome stérile, etc.

Quelques exemples de plantations

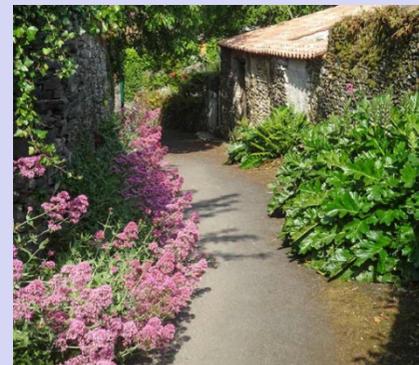
Bourrache



Camomille romaine



Valériane rose
Et Acanthe



Oeillet



Violette



Campanules
Et graminées



L'habitat traditionnel

ESPRIT : Le territoire compte du bâti traditionnel notamment des maisons bourgeoises qui datent d'avant 1948 et se distinguent par leurs qualités urbaines et architecturales (volumétrie, aspect, noblesse des matériaux...). Ce patrimoine bâti forge l'identité du territoire et mérite une attention particulière 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.

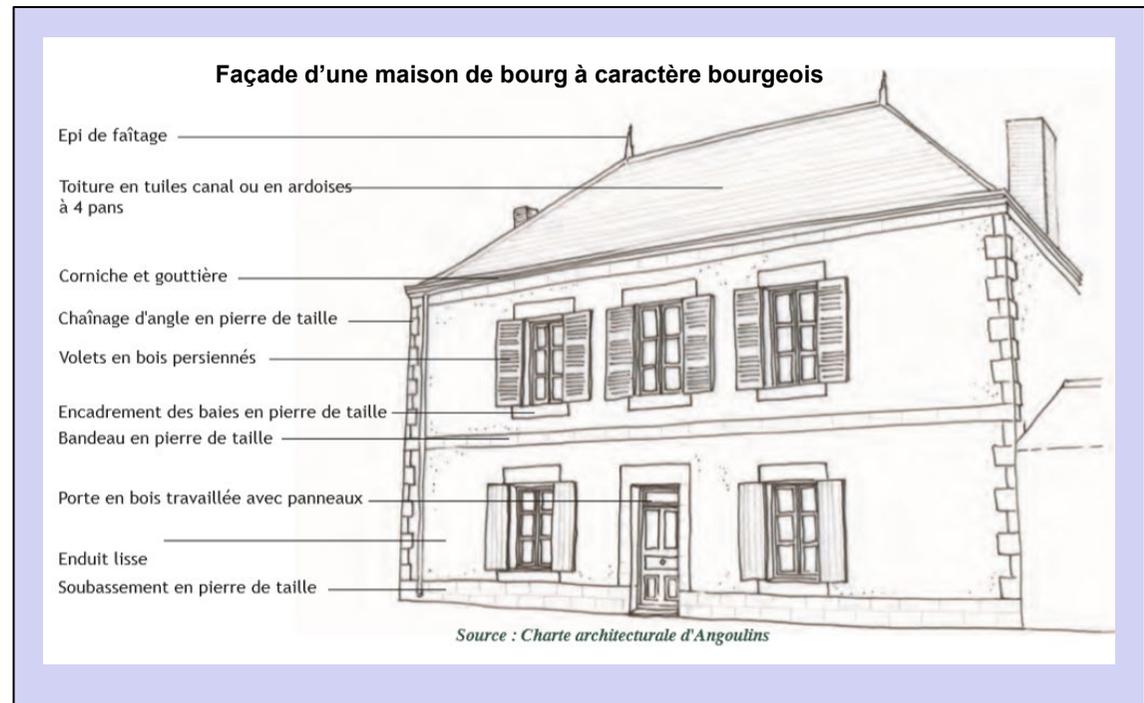
ORIENTATIONS :

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 arrières, 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 standards (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 le plus discrets possibles et n'impactent 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.