

Sommaire

Première partie

Cadre législatif

p. 2

Deuxième partie

Principes généraux d'aménagement ayant valeur de recommandations

p. 2

1. Le fleurissement vernaculaire : un moyen simple d'embellir la commune en réintroduisant des plantations traditionnellement associées au bâti
/ Echelle de la commune

p. 3

2. Principes d'aménagement communs aux nouveaux quartiers
/ échelle du quartier

p. 5

2.1. L'articulation des nouveaux quartiers avec leur environnement urbain ou naturel

p. 5

2.2. Eviter le gaspillage des terrains constructibles

p. 6

2.3. La voirie : un véritable parti d'aménagement à composer avec le bâti et à adapter à l'identité locale

p. 7

2.4. Les espaces communs de la placette à l'espace vert :
aération du bâti et fonctions multiples

p. 9

2.5. Assainissement pluvial : techniques alternatives

p. 10

3. Recommandations sur l'intégration et la discrétion des constructions neuves
/ échelle de la parcelle

p. 11

3.1. Principes généraux concernant l'implantation, l'architecture et les abords des constructions neuves

p. 11

3.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et parcellaire

p. 12

3.3. Constructions sur terrains en pente / Tertres et remblais

p. 13

3.4. Clôtures et accès à la parcelle

p. 14

Troisième partie

Orientations d'aménagement des zones d'urbanisation futures

p. 17

1. Zones U et AU de Grand Maine

p. 18

2. Zones AU et 1 AU des Renfermis / Le Maine Comte

p. 19

3. Zone AU des Maines Nord

p. 21

4. Secteur du Fief

p. 22

5. Le secteur de Saboureau / Galuet

p. 24

6. La zone AU_i du Bois des Rippes en bordure de la D 730

p. 25

Première partie

Cadre législatif

Article L123-1 du Code de l'Urbanisme, alinéa 3

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000)

(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003)

Ils peuvent (*les P.L.U.*), en outre, comporter **des orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Article L123-5 du Code de l'Urbanisme, alinéas 1 et 2

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000)

(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003)

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

Article R123-3-1 du Code de l'Urbanisme

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 IV Journal Officiel du 13 juin 2004)

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement, **c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.**

Les orientations présentées ci-dessous traduisent dans un premier temps des principes d'aménagement d'ordre général applicables à l'ensemble du territoire communal (à l'échelle de la commune, du quartier et de la parcelle). Elles ont une valeur de recommandations et constituent un document complémentaire et explicatif du règlement et des schémas d'aménagement des principales zones AU.

La troisième partie détaille les conditions d'aménagement des principales zones AU afin de planifier l'organisation des nouveaux quartiers et de favoriser une insertion cohérente dans l'environnement bâti ou naturel existant. Elles ont une valeur opposable dans l'esprit. Les principes opposables (dans l'esprit) et ceux qui ont plus une valeur de recommandation sont clairement distingués pour une interprétation plus aisée.

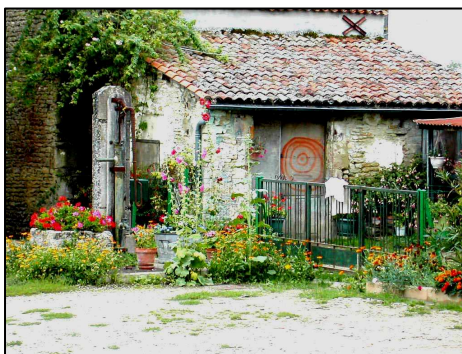
Deuxième partie

Principes généraux d'aménagement ayant valeur de recommandations

1. Le fleurissement vernaculaire : un moyen simple d'embellir la commune en réintroduisant des plantations traditionnellement associées au bâti / Echelle de la commune



Les ruelles fleuries de Talmont



Les végétaux ne connaissent pas les frontières entre le privé et le public

Pourquoi réintroduire un « fleurissement vernaculaire » ?

Le **fleurissement « vernaculaire »** peut être défini comme l'implantation spontanée ou voulu de végétaux traditionnellement associés au bâti qui **dépassent le cadre privé du jardin ou de la cour pour « investir » l'espace public** (la rue, la place). Les plantes, qui ne connaissent pas les distinctions entre les espaces publics et privés, voyagent, colonisant les espaces libres, les interstices soustraits à la vigilance.

Ce mode de fleurissement, et ce dialogue minéral / végétal, **traditionnel des communes charentaises**, a peu à peu disparu au profit d'un traitement plus « urbain », maîtrisé et standardisé des espaces publics : chaussée, trottoirs, jardinières, désherbant. **Pourtant, il peut constituer un moyen simple et peu coûteux de valoriser et d'embellir un bourg, parfois de manière spectaculaire, permettant même de forger une véritable identité locale.** Que serait l'Ile de Ré sans ses roses trémières ? Pourquoi ces pratiques devraient-elles se limiter aux seuls sites prestigieux (Ile de Ré, Ile d'Aix, Talmont sur Gironde) ?

Des mesures simples, qui demandent une certaine permissivité et une adhésion collective, permettent de réintroduire ces pratiques naturelles (en permettant aux végétaux de s'implanter naturellement) et humaines (par une volonté communale, aussi bien de la part de la municipalité que des habitants). Alors, pourquoi s'en priver ? Ce document a comme but de vous aider à réintroduire ces pratiques.

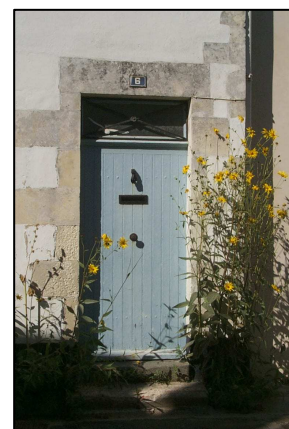
Quelles essences utiliser ? (liste non exhaustive)

Fleurs à planter en pieds de mur

Rose trémière	Valériane	Marguerite
Anémone	Lavande	Lavatère
Capucine	Souci	Belle de nuit
Pavot de Californie	Acanthe	Capucine
Chardon bleu	Iris	Orpin

Plantes grimpantes

Glycine	Passiflore	Jasmin
Vigne vierge	Clématite	Pois de senteur
Chèvrefeuille	Houblon	



Les avantages du fleurissement vernaculaire

- ☞ **Moins chers** : Lors de leur implantation, les végétaux ne sont pas nécessairement achetés (graines récupérées, plants divisés ou boutures).
- ☞ **Moins d'entretien** : Ces plantes spontanées sont en général plus résistantes aux maladies, aux conditions difficiles (sécheresse, vent...). Elles sont également plus adaptées à votre sol, au climat, car habituées à se développer dans les environs.
- ☞ **Vers un retour de la nature** : Ces végétaux permettent de renouer des liens avec la nature, en favorisant une biodiversité primordiale à l'installation d'une faune et d'une flore agréable et tellement utile.

Des choix d'aménagement et de plantation

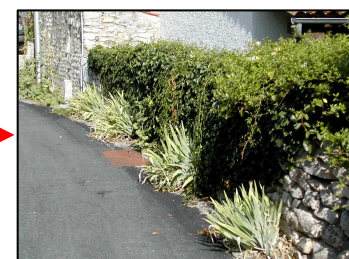
1. Limiter l'emploi des variétés horticoles banalisées par les catalogues au profit des espèces locales et rurales.



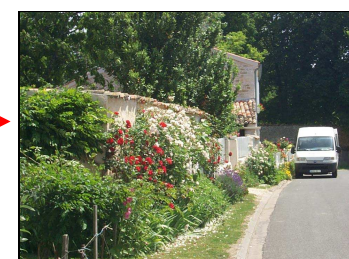
2. Proscrire les plantations « hors sol » : bacs, jardinières, suspensions appartiennent à un registre urbain qui traduit l'absence de sol fertile. La marque du rural est précisément de disposer de sol et de terre, et non d'imiter les solutions techniques des grandes villes.



3. Prévoir des interstices dans les enrobés où les trottoirs imperméabilisés de façon à favoriser la venue de la végétation.



4. Limiter, voire proscrire l'usage de désherbants chimiques, et favoriser les modes de gestion doux (tels que fauche ou désherbage manuel) auprès des équipes en charge des espaces verts et des habitants.



Des pratiques locales à instaurer

Récolter et semer à partir des espèces vernaculaires repérées dans la commune ou aux environs. Solliciter les associations locales et les écoles afin de travailler sur les usages locaux et de transmettre ces savoirs. Organiser des échanges de végétaux entre les habitants de la commune (foire aux fleurs). Sensibiliser les habitants au travers des bulletins municipaux.

Pratiquement : comment faire ?

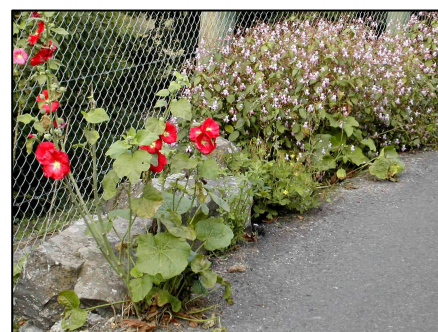
L'absence de végétation sur un sol depuis longtemps ou sa libération soudaine à la nature peut provoquer l'implantation de végétaux spontanés. Cependant, il est souvent nécessaire d'implanter une première fois les végétaux, qui par la suite sauront se multiplier et se développer sans l'aide de la main de l'homme.

Les moyens les plus simples sont souvent les plus efficaces.

L'idéal est d'implanter des végétaux rencontrés à proximité soit :

- En récupérant les graines de cette plante (rose trémière...),
- En prélevant une partie du pied (plantes vivaces),
- En récoltant les bulbes (jonquilles...).

Il est également possible de faire des boutures, mais ce procédé est plus complexe, et demande plus de travail (bouture en godet qu'il faut repiquer).



Les graines de rose trémières sont très faciles à récolter à la fin de l'été

2. Principes d'aménagement communs aux nouveaux quartiers / échelle du quartier

Cette partie a comme objet de favoriser un urbanisme durable et de qualité. Les principes présentés ci-dessous doivent être préalablement consultés lors de toute opération de lotissement privé ou public.

2.1. L'articulation des nouveaux quartiers avec leur environnement urbain ou naturel

Les nouvelles zones d'extension de l'urbanisation doivent être conçues, non pas comme des secteurs bâtis qui se juxtaposent successivement les uns aux autres, mais comme des quartiers, ou des rues, qui s'articulent dans un environnement existant (urbain ou naturel) et qui ont un rôle dans la composition territoriale de la commune.

☛ Dans un environnement urbain, favoriser la continuité urbaine (photo 1)

- Les nouveaux secteurs urbanisés doivent s'articuler dans le tissu urbain existant par l'aménagement de voies nouvelles qui relient des quartiers entre eux et non pas de « culs de sacs » qui enferment les quartiers sur eux-même et ne permettent pas une cohésion sociale et une composition urbaine.
- Une certaine densité peut-être mise en avant. Cette dernière est propice à des implantations jointives, à l'alignement des voies (comme en centre ville), qui reproduisent une ambiance de rue. On peut parler ici d'une véritable continuité urbaine, tant d'un point de vue urbain, social, qu'architectural (exemple de quartier dense sur la photo ci-dessous).
- En milieu dense, l'aménagement d'espaces publics (espaces verts, aires de jeux) est essentiel afin d'aérer le tissu bâti et favoriser une meilleure cohésion sociale.
- La constitution de réserves foncières est utile afin de réserver les secteurs libres situés en continuité des centre bourg.

☛ Dans un environnement rural ou naturel, s'intégrer au milieu environnant (Photo 2)

Les quartiers contemporains implantés dans un environnement rural ou naturel ne peuvent pas, par nature, participer à la composition du milieu environnant. On n'imagine pas reconstituer des hameaux denses, puisque les secteurs naturels attirent des gens souhaitant disposer d'espace. Les maisons individuelles contemporaines ressemblent peu à des fermes saintongeaises. Même si l'habitat est traditionnellement dispersé en Haute Saintonge, le mitage des constructions neuves doit être évité à tout prix. L'intégration au milieu environnant et le respect de ses composantes (bâti traditionnel, arbres, cours d'eau...) sont donc les seules orientations possibles d'une intégration harmonieuse des nouveaux secteurs bâtis en milieu naturel ou agricole.

Les orientations à respecter sont donc :

- d'identifier préalablement les éléments paysagers à respecter (hameaux, fermes, arbres isolés, bois, haies, rivières, mares, point de vue, ruptures du relief...).
 - de tenter de composer les nouveaux quartiers en respectant ces composantes, voir en les mettant en valeur.
- Exemples : implanter les constructions neuves selon les principes du bâti existant, réutiliser les motifs végétaux présents (arbres fruitiers, haies champêtres), mettre en valeur le petit patrimoine (puits, arbres d'ornement).
- de préserver si possible les abords des hameaux existants.
 - de favoriser les transitions végétales afin d'intégrer les nouveaux quartiers : haies (clôtures et/ou limites de zone), orientation des jardins vers le milieu naturel, plantation de vergers dans les jardins ou aux abords des habitations...
 - de favoriser la discrétion des habitations en termes de forme, de hauteur (limiter les hauteurs) et d'implantation par rapport au relief naturel (préconiser des constructions légèrement enterrées pour les terrains en pente).
 - Proscrire les clôtures inappropriées à un milieu naturel environnant (murs en parpaing, haies denses de thuyas...).



Photo 1 : Exemple d'opération groupée de logements locatifs et privés favorisant la continuité du bâti avec le centre bourg (Echillais).



Photo 2 : Une haie libre permet une transition cohérente d'un quartier résidentiel avec un environnement agricole ou naturel.

☛ Favoriser les liaisons piétonnes et cyclables sécurisées

Les aménagements de sentiers piétonniers et / ou cyclables sécurisés doivent être favorisés lors des opérations d'aménagement d'ensemble afin d'inciter la pratique de ces modes de déplacement. Les liaisons entre les différents quartiers et avec le centre ville, les établissements scolaires et les sites commerciaux doivent être recherchées.

Exemple de zones tampon plantées permettant une meilleure intégration des constructions et une plus grande intimité ainsi que l'aménagement de sentiers piétonniers sécurisés et agréables.

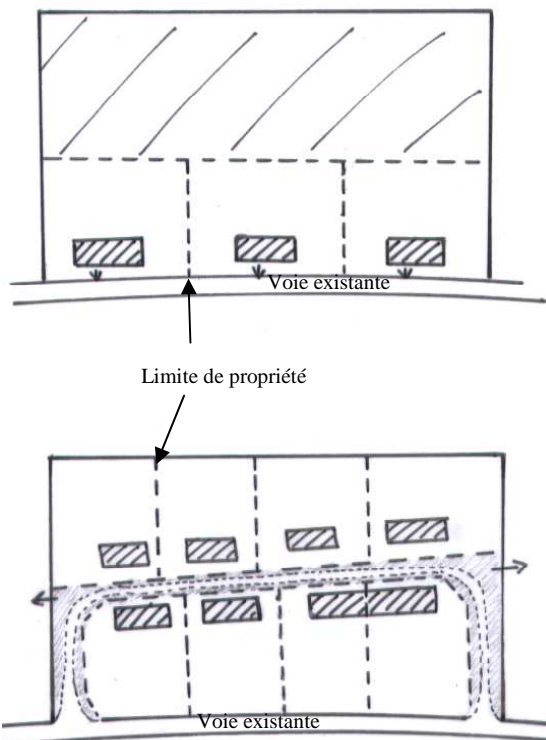


2.2. Eviter le gaspillage des terrains constructibles (zones U et AU)

Outre les grands principes évoqués ci-dessus,

- composer avec l'environnement bâti ou naturel existant,
- créer des liaisons avec les quartiers voisins,
- soigner les transitions avec les milieux naturels ou agraires,

les conditions d'urbanisation doivent aller dans le sens **d'une économie des terrains constructibles**, en évitant d'enclaver des terrains situés plus en arrière des voies existantes. L'urbanisation linéaire le long des voies existantes est fortement consommatrice d'espace et pose de nombreux problèmes de sécurité par la multiplication des accès. Une réflexion d'ensemble doit donc être menée afin d'optimiser les conditions d'urbanisation, et aménager si besoin des voiries internes permettant de désenclaver les terrains et de limiter les accès sur la voirie principale.



Exemple 1 : urbanisation linéaire le long d'une voie existante

- La moitié du terrain (partie haute) est rendue inaccessible et peut difficilement être urbanisée ou exploitée.
- Les accès sur la voie sont au nombre des constructions, posant ainsi des problèmes de sécurité en matière d'accès.
- Les habitants ont dû construire des portails en retrait coûteux et peu esthétiques afin de sécuriser leur accès individuel.
- La proximité de la voie engendre des nuisances pour les habitants.
- Les coûts de branchement sont faibles, mais seuls trois lots ont été construits.
- Le propriétaire a dû recourir à une procédure de lotissement pour construire la troisième maison.

Exemple 2 : planification d'ensemble et aménagement d'une voirie interne

- Huit lots sont viabilisés au lieu de trois précédemment. Tout le terrain est utilisé.
- Seuls deux accès sur la voie existante desservent les habitations. Ils ont été aménagés afin de garantir une plus grande sécurité (angles de vue).
- Les habitations sont éloignées de la voie, ce qui leur procure plus de tranquillité.
- La voie s'apparente à une petite rue.
- Des possibilités d'extensions futures ont été prévues.
- La procédure de lotissement engagée est optimisée (8 lots au lieu de 3) et intervient dès le départ.
- La viabilisation des lots s'est fait en deux tranches, permettant de limiter les frais d'investissement de départ.

2.3. La voirie : un véritable parti d'aménagement à composer avec le bâti et à adapter à l'identité locale

Le traitement de la voirie a une importance primordiale dans les quartiers résidentiels. La voirie et les accotements constituent souvent les seuls espaces publics et forment la trame initiale du quartier en lui donnant une identité, un ton.

Les principes à mettre en avant

- ☛ **Une largeur de chaussée réduite** afin d'éviter des vitesses de circulation élevées entre 4 à 5 mètres de large pour une voirie à double sens (voir moins) et de 2 à 3,5 mètres de large pour une voie à sens unique ou une petite voie de desserte.
- ☛ **Une largeur globale de l'emprise de la voie relativement large** permettant un traitement paysager des bas-côtés entre 8 à 12 mètres (à adapter selon le projet) pour une voie principale et entre 5 à 8 mètres pour une voie secondaire. **Cependant des emprises plus faibles peuvent être privilégiées dans le cadre d'un traitement dense s'apparentant à une rue de village.** Dans ce cas, le bâti doit être implanté de manière à conforter cette identité, c'est à dire en bordure des voies.
- ☛ Privilégier **un tracé plutôt sinueux** afin de rompre la monotonie des nouveaux quartiers et d'inciter les automobilistes à réduire leur vitesse.
- ☛ **Eviter les aménagements trop rigides et imperméables** (trottoirs, bordure) et **l'usage abusif de mobilier urbain** (lampadaires, jardinières). Préférer les plantations en pleine terre et les essences locales et pérennes qui sont plus adaptées et demandent moins d'entretien. Pour les bas côtés, préférer des revêtements « doux » et clairs de type béton désactivé, stabilisés, graves calcaires durs compactés, enduits avec gravillons calcaires...)
- ☛ Eviter de marquer les places de stationnement au sol (**distinguer les plutôt par un changement de revêtement ou par des plantations**).
- ☛ **Les économies financières réalisées par la réduction de l'emprise des chaussées et un traitement très urbain des bas côtés permettent de reporter les investissements sur un traitement végétal qui peut avoir plusieurs fonctions :**
 - **Embellissement des espaces publics** (plantation d'arbres le long des voies en alignement ou de manière non ordonnée reproduisant une ambiance naturelle, plantation de massifs arbustifs en limite de parcelles privées...).
 - **Intégration des constructions neuves** (plantation de haies, de massifs et d'arbres isolés).
 - **Rétention des eaux pluviales** par l'augmentation **des surfaces engazonnées**, et aménagement éventuel de « **noues** » (fossé engazonné permettant l'infiltration et la rétention des eaux de ruissellement) ou bassins de rétention.
- ☛ Prévoir des **bandes pédestres** séparées de la chaussée par un simple espace engazonné ou des plantations.

Images de références

De la voie structurante à double sens...



Alignements d'arbres, bandes enherbées, bandes pédestres, petits caniveaux, seuils pavés... forment une voirie structurante de qualité qui permet une bonne intégration des constructions neuves (Seine-Maritime).



à la voirie mixte et simple...

L'écran végétal en limite d'opération permet une bonne intégration du lotissement dans le paysage. Voirie mixte plantée, niveau unique entre la chaussée et les bas-côtés, traitement plutôt végétal des clôtures offrent un traitement très simple et de qualité (Bas-Rhin).





L'emprise volontairement très réduite de la chaussée laisse place à un traitement paysager des bas-côtés (Bas-Rhin).



Minimiser la chaussée et privilégier un traitement végétal : un véritable parti d'aménagement pour des quartiers très agréables à vivre.

A la rue dense ou villageoise



On peut se contenter d'une voie étroite et très simple mais il faut en contre partie agir très fortement sur l'architecture, les clôtures et les abords.

Sur cet exemple, le traitement harmonieux des bâtiments et de leurs abords offre une ambiance végétale et un traitement de grande qualité malgré une quasi-absence de bas-côtés.

Sur cet autre exemple pris sur l'île de Ré, la voie est traitée comme une rue villageoise (largeur réduite, caniveau central, traitement unique, fleurissement des pieds de mur) et s'appuie sur un bâti dense implanté en bordure de voie.



au simple « chemin » de desserte.



Exemple d'une voirie minimaliste s'apparentant à un chemin (allée en stabilisé calcaire) d'un lotissement de 4 lots sur l'île de Ré. Les plantations (haies, roses trémières) forment un lien harmonieux entre les parties communes et privées. L'implantation des maisons à l'alignement crée une ambiance de rue villageoise.

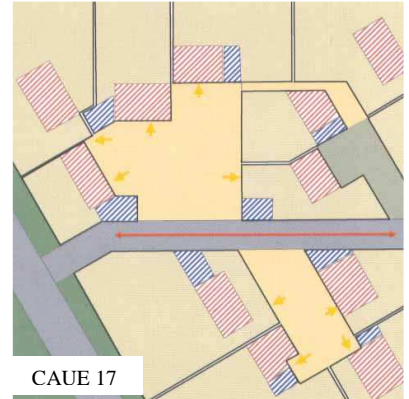
2.4. Les espaces communs de la placette à l'espace vert : aération du bâti et fonctions multiples

Dans les quartiers concentrant une densité relativement importante, il est recommandé d'aménager des espaces publics ou communs qui peuvent avoir plusieurs fonctions : espaces verts (square ou espace plus vaste), zone de stationnement, desserte commune d'habitations voisines, site pour le ramassage scolaire, emplacement pour la collecte des déchets ménagers (tri sélectif). De la simple placette, au quereux, à l'espace vert, ces espaces d'ouverture permettent de rompre l'uniformité du bâti et de favoriser les liaisons entre les habitants. Ils peuvent également répondre à l'attente des jeunes souvent en mal de lieux de rassemblement.



Exemple d'une petite placette formée par un décrochement des habitations et constitué d'une simple pelouse et de quelques arbres.

Exemple de structuration d'un quereux : espace commun semi-public aux multiples fonctions : stationnement, desserte commune... Un parti d'aménagement intéressant à reprendre au sein d'un nouveau quartier. Agrémenté de plantations (fleurissement, arbre d'ornement) ces espaces peuvent offrir un charme et une identité particuliers.



CAUE 17



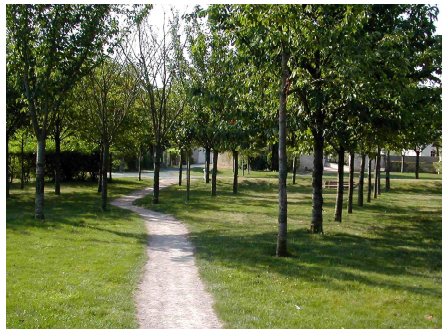
Les « espaces verts » en milieu rural : opter pour la simplicité

Eviter :

- ✘ Les aménagements sophistiqués et artificiels sans lien avec le paysage environnant.
- ✘ Le mobilier urbain et les plantations hors sol (jardinières, bacs, lampadaires).
- ✘ Les plantations d'essences exotiques ou de formations artificielles.
- ✘ La taille trop fréquente des arbres.
- ✘ Les revêtements trop imperméables et urbains.

Préférer :

- ✘ Les aménagements simples qui laissent une place importante aux surfaces en herbe.
- ✘ L'utilisation d'essences boisées ou arbustives locales, et notamment les **arbres fruitiers**.
- ✘ Un apport très limité de mobilier urbain (excepté les bancs).
- ✘ Des essences pérennes et adaptées au milieu plutôt que des essences horticoles et annuelles (qui demandent beaucoup d'entretien et d'eau).
- ✘ Des tailles très limitées des arbres (tailles douces).



Les pelouses fleuries : un traitement simple et spectaculaire

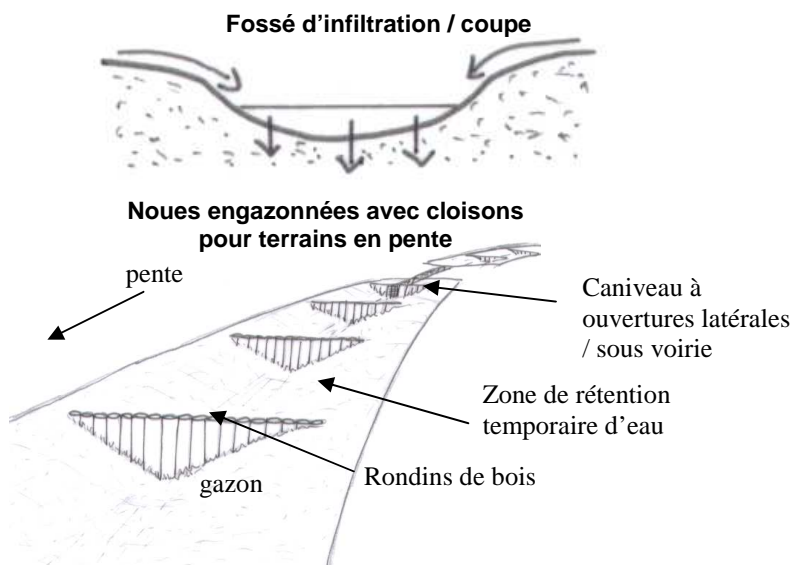


2.5. Assainissement pluvial : techniques alternatives

Les techniques d'assainissement pluviales de type « noues engazonnées » en bordure de voie et bassins de rétentions paysagers permettent de combiner aménagement technique de rétention des eaux pluviales et aménagement paysagers. La mise en avant de ces techniques est recommandée mais non imposée. Leur réalisation passe par des études hydrauliques et des études de sol complémentaires.

☛ Les noues engazonnées

Les noues engazonnées sont des fossés enherbés en pente douce d'une largeur de deux à trois mètres qui ont une importante capacité d'infiltration des eaux pluviales (variable en fonction du substrat). Par fort temps de pluie, elles ont un rôle de rétention des eaux qui seront ensuite infiltrées dans le sol et conduites progressivement vers un bassin collecteur (bassin de rétention) ou le milieu récepteur. Leurs abords peuvent être plantés d'essences adaptées. Leur coût de réalisation est inférieur à des aménagements classiques (caniveaux, réseau souterrain). Ces aménagements ont une réelle fonction paysagère mais demandent en revanche plus d'espace et ne sont réalisables qu'en milieu peu dense.



☛ Les bassins de rétention paysagers

Les bassins de rétention paysagers ont une double fonction complémentaire :

- celle de collecter et de retenir les eaux de ruissellement des quartiers résidentiels, limitant ainsi en aval les risques d'inondation surtout en cas de forte pluie (réduction des vitesses d'écoulement et des débits),
- et celle d'espaces verts de qualité s'incérant très bien dans les quartiers contemporains. L'équipement ne doit pas être caché mais plutôt intégré à un espace vert collectif.

Ces équipements nécessitent des études techniques et hydrauliques adaptées aux projets urbains et à la nature des sols. La réussite des aménagements paysagers demande le respect de principes écologiques (profil des pentes, végétaux adaptés au caractère inondable...) et fait donc appel à des compétences spécifiques.

Un aménagement qui s'intègre très bien aux quartiers contemporains comme espace vert



3. Recommandations sur l'intégration et la discrétion des constructions neuves / échelle de la parcelle

3.1. Principes généraux concernant l'implantation, l'architecture et les abords des constructions neuves

	Eviter	Préférer
Implantation	Une implantation au milieu de la parcelle sans réflexion préalable sur l'orientation par rapport au soleil, ni sur l'implantation par rapport au terrain naturel et à l'environnement (urbain ou naturel).	<ul style="list-style-type: none"> - Une implantation (pièces à vivre) bien orientée par rapport au soleil (au sud ou à l'est). - Réfléchir au positionnement de la construction par rapport à l'environnement (implantation dans l'alignement des constructions voisines, implantation à l'alignement de la voie en continuité d'un bourg). - Composer avec le terrain naturel (conserver les arbres existants...). - Pour les terrains en pente, enterrer légèrement la construction parallèlement à la pente afin d'éviter les mouvements de terrains importants et afin de mieux intégrer la construction.
Volume	Les volumes sophistiqués, les références à des architectures étrangères, les effets de tour, les constructions sur tertres (élévations de terres artificielles).	<ul style="list-style-type: none"> - Les volumes simples et plutôt longitudinaux. - L'implantation du garage dans l'alignement de la maison. - Pour les constructions contemporaines, recourir à un architecte.
Couvertures	<ul style="list-style-type: none"> - Les couleurs de toiture trop uniformes et prononcées. - Les effets de style avec les teintes des tuiles. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les pans d'angles compris entre 25 et 35 %. - Les teintes des tuiles mélangées. - Les tuiles « tiges de botte » ou tuiles « canal »
Crépis / Revêtements de façade	<ul style="list-style-type: none"> - Les enduits de couleurs vives ou foncés. - Les pastiches et autres effets de style. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les enduits ton pierre ou terre locales pour les maisons d'habitation. - Les bardages bois pour les bâtiments d'activités et les bâtiments agricoles. En paysage ouvert, préférer les couleurs sombres et neutres.
Ouvertures	<ul style="list-style-type: none"> - Les ouvertures plus larges que hautes. - Les petits carreaux pour les fenêtres. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les ouvertures plus hautes que larges dans leur ensemble.
Volets	<ul style="list-style-type: none"> - Les volets en PVC, les couleurs artificielles et les tons bois. 	<ul style="list-style-type: none"> - Des boiseries peintes d'une couleur lumineuse appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clairs, vert passé ou bleu gris. Employer des laques satinées ou semi- mates.
Clôtures	<ul style="list-style-type: none"> - Les portails trop visibles et imposants (maçonnerie importante) et les portails en retrait si ce n'est pas justifié par des raisons de sécurité. - Les matériaux en P.V.C. - Les murs en escalier. - Les murs trop hauts. - Les matériaux d'imitation (fausses pierres). - Les clôtures végétales trop opaques composées d'essences exotiques et mono spécifiques (une seule essence) comme les haies de thuyas, de laurier et de cyprès. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'absence de clôture dans un milieu naturel (hameaux). - Les maçonneries basses et discrètes, éventuellement surmontées de grilles métalliques ou en bois. - Les murets en moellons de pays (s'inspirer des exemples des centres bourgs). - Les accès directs au garage évitant ainsi la construction de portails en retrait. - Les haies libres composées d'essences locales et diverses. Pour les haies denses, préférer au thuya des essences persistantes plus naturelles de type laurier tin, chêne vert, genêt, cotonéaster, buisson ardent, pittosporum, buis, houx, éléagnus, osmanthus, viorne, filaria...
Végétaux / entretien des espaces libres	<ul style="list-style-type: none"> - Les essences exotiques et les plantes de jardinerie. - Les jardinières en PVC. - L'utilisation des désherbants chimiques. - Les cours trop imperméabilisées. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les essences locales adaptées au climat. - Les essences vivaces et pérennes. - Les treilles, vignes grimpantes. - Le fleurissement spontané en pieds de mur (roses trémières, valérianes, acanthes, soucis, rosiers...). - Le gazon (qui a un rôle en matière de rétention des eaux de ruissellement pluviales)

3.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et parcellaire

☛ La forme de la parcelle

La forme de la parcelle a un impact sur la composition urbaine du quartier.

Une forme longitudinale, dont le côté le plus étroit donne sur la voie favorisera la constitution d'un front bâti qui s'apparente à une rue de village. Les formes plus carrées entraînent souvent la composition d'un tissu plus lâche, sans référence à une implantation traditionnelle.

☛ Implantation des constructions neuves en milieu dense ou semi-dense : favoriser une implantation en bordure ou à proximité des voies

L'implantation des constructions neuves en bordure ou à proximité des voies (entre 0 et 5 mètres) favorise la formation de « rues » qui rappellent celles des bourgs et hameaux. **C'est la façade, et non la clôture, qui est mise en avant.** Elle permet un gain de place pour les espaces libres et une plus grande intimité.

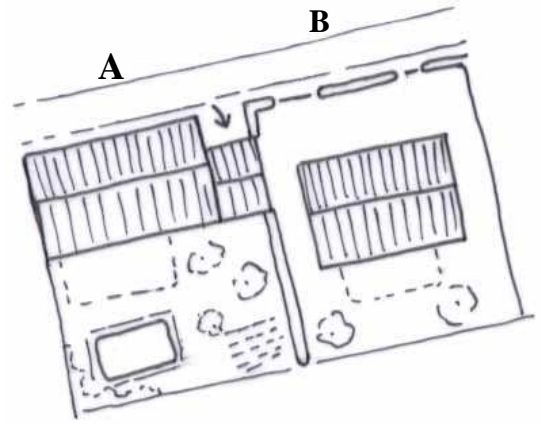
Les implantations en milieu de parcelle ne sont pas recommandées. Les ensembles sont peu esthétiques (sauf si la clôture est de qualité) et ont de nombreuses contraintes.

Les avantages de l'implantation à l'alignement des voies / Maison A :

- Gain d'espace pour le jardin permettant même l'implantation d'une piscine située à bonne distance de la maison d'habitation. La surface ainsi libérée permet la plantation d'un petit verger et d'un jardin potager.
- La maison est entièrement tournée vers son jardin et donc vers son espace privatif garantissant une meilleure intimité à ses habitants côté jardin.
- L'implantation à l'alignement (en façade ou en pignon) contribue à former un paysage urbain qui s'apparente à une rue de village. Plantations de fleurs et d'arbustes en pieds de murs et volets peints de couleurs vives garantiront une ambiance villageoise de qualité. La simplicité des clôtures doit être recherchée. Le garage est implanté dans la prolongation, légèrement en retrait pour permettre un accès direct et un stationnement aisé.

Les contraintes d'une implantation au milieu de la parcelle / Maison B :

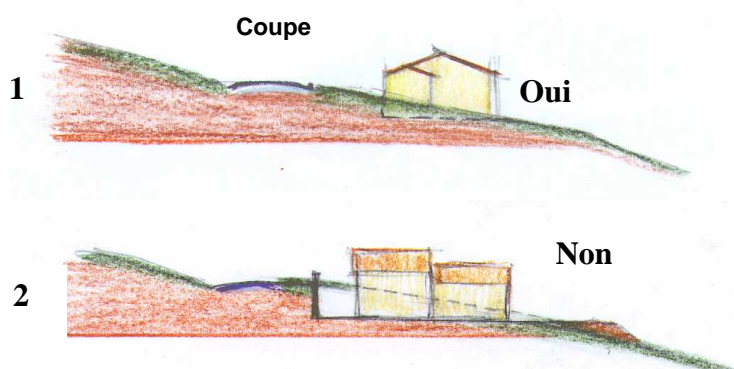
- Perte d'espace pour le jardin ne permettant pas l'implantation d'une piscine.
- Espace réduit pour le potager ou le verger.
- L'espace privatif et l'intimité des habitants sont réduits.
- C'est la clôture qui a la grande responsabilité de former le paysage urbain.
- La maison ne participe pas à former une ambiance villageoise.



3.3. Constructions sur terrains en pente / Tertres et remblais

➡ Pour les constructions neuves sur des terrains en pente, préférer à d'importants terrassements un léger enterrement des bâtiments parallèle à la pente.

Schéma de comparaison entre une construction « contre-terrier » (1)
et une construction après terrassement (2)



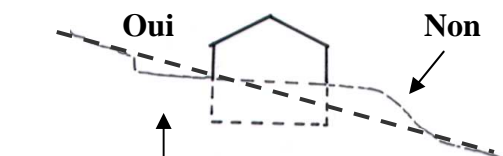
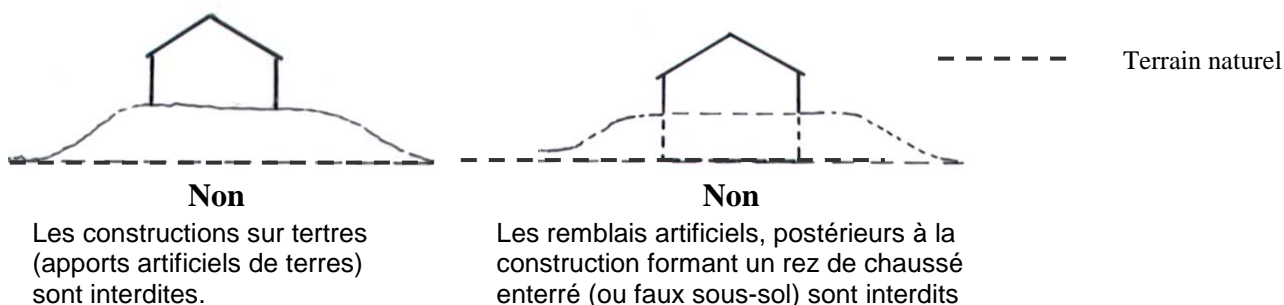
Maison n°1 :

- Implantation parallèle à la pente.
- Adossée contre-terrier (légèrement enterrée).
- Mouvement de terrain réduit au minimum.
- Impact paysager faible.
- Discretion de l'ensemble.

Maison n°2 :

- Implantation perpendiculaire à la pente.
- Plate-forme périphérique.
- Gros mouvements de terre.
- Mur de soutènement.
- Fort impact négatif dans le paysage.

➡ Eviter les constructions sur tertres et les remblais artificiels



Côté pente : le rez de chaussé peut être adossé à la pente formant ainsi un sous-sol. Au niveau du 1^{er} étage, la pente naturelle peut être corrigée sous forme de petites terrasses retenus par des murets en pierre.
De l'autre côté, les remblais artificiels de terre rattrapant le 1^{er} étage sont interdits. L'accès se fait donc par le rez de chaussé.

3.4. Clôtures et accès à la parcelle

☛ L'absence ou la discrétion des clôtures bâties : la mise en avant de la façade et du végétal



L'absence de clôture bâtie donnant sur la voie permet une mise en valeur de la façade de la maison qui participe alors à former le paysage urbain.

Les espaces jardinets et plantés soulignent la façade et permettent de faire la transition entre les espaces publics et privés participant ainsi à former une ambiance, voir une identité de quartier. L'ouverture ainsi créée participe également aux échanges entre habitants et à la vie de quartier. Cela n'empêche pas d'avoir, à l'arrière de la maison, un jardin clos procurant intimité à ses habitants.

L'omniprésence des clôtures bâties, surtout lorsqu'elles sont hautes, participent au contraire à former des espaces sans identité où il n'est pas plaisant de s'y promener. Elles marquent un passage brutal entre les différents espaces et masquent les façades, encerclant chaque maison de manière uniforme.

☛ Clôtures sur voie : favoriser la discrétion et la simplicité / quelques exemples

En Saintonge boisée, il n'y a pas de tradition de clôture affirmée. On trouve des clôtures dans les centres bourg et très peu dans les hameaux. La clôture ne doit donc pas occuper une place prépondérante et doit rester discrète et ne pas masquer l'habitation. Sa hauteur doit rester limitée. Sa forme doit rester simple sans effets de style, ni piliers disproportionnés.

Les murs en parpaing doivent être enduits. Les matériaux en plastiques ne sont pas recommandés et sont interdits dans certaines zones (voir règlement)

Eviter (voir règlement)



- Les murs trop hauts (hauteurs limitées dans le règlement).
- Les haies mono-spécifiques de thuyas, cyprès ou laurier (interdites).



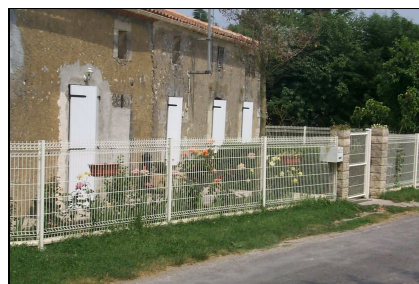
- Les murs en parpaing non enduits (interdits).
- Les socles et piliers en béton pour maintenir les grillages (interdits).



- Les travées, lisses et poteaux en matériaux plastiques (interdits).



- Les murs en escaliers (décrochements).
- les matériaux d'imitation (piliers en fausses pierres).



- Les grillages visibles.

Préférer



- Les murets enduits bas (sans artifices) et la végétalisation des pieds de murs.
- L'accès direct au garage (plutôt qu'un portail voyant).
- Les murets en moellons.






☛ Privilégier les clôtures végétales en limite d'urbanisation

En limite d'urbanisation, c'est à dire lorsque la limite du terrain donne sur un espace agricole ou naturel, ou même sur un champs de vue ouvert, les clôtures végétales (haies champêtres ou libres) composées d'essences locales et diversifiées sont recommandées. Elles permettent de former une transition harmonieuse entre des espaces à caractère naturel et les espaces bâtis. Les plantations denses, hautes et mono-spécifique (une seule espèce) de type haies de thuyas ou de laurier cerise sont interdites pour les plantations nouvelles (articles 13 du règlement).

La plantation d'arbres fruitiers dans les jardins privés ou incérés dans les haies est également préconisée.

Définition des types de clôtures

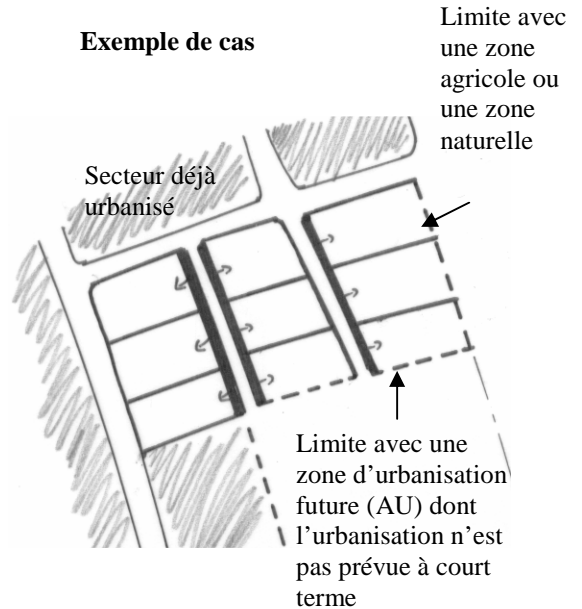
Le règlement distingue 3 types de clôtures :

-  - Les clôtures sur voies et emprises publiques ou privées.
-  - Les clôtures en limite séparative et fond de parcelle.
-  - Les clôtures situées en limite d'urbanisation (limite avec des zones agricoles ou naturelles / limite avec des secteurs classés en AU et 1AU qui ne sont pas (a priori) destinés à être urbanisés à court terme.

Certaines parcelles donnent sur deux (voir trois) voies différentes. Dans ce cas, il est préférable de considérer que seule la limite qui donne accès à l'habitation est réglementée comme clôture sur voies, l'autre limite étant considérée comme une limite séparative.

Les limites séparatives ou fonds de parcelles qui donnent sur des voies publiques doivent faire l'objet d'une attention particulière compte tenu de leur exposition. La haie libre ou champêtre composée d'essences diverses et locales est alors fortement recommandée. Elle est de plus une solution économique.

Exemple de cas



Essences recommandées (clôtures sur voie et en limite d'urbanisation)

Arbustes et arbres fruitiers (massifs, arbres isolés ou haies) : pittosporum tobira, buis, lonicera nitida, genêts, arbousiers, lilas, noisetiers, buddleia, millepertuis, charme, sureau noir, érable champêtre, églantier, fusain, troène, laurier tin, forsythia, chèvre-feuille, arbre au poivre, alisier torminal, viorne obier, chêne vert, arbousier, olivier de bohême, amandier, orme de virginie, laurier, poirier sauvage, filaire à feuilles étroites, figuiers, pommiers...

Massifs persistants en haies ou massifs (conservation du feuillage toute l'année, décor permanent / alternative au thuyas) : chêne vert, laurier tin, olivier de bohême, tamaris, lonicera, genêt, buisson ardent, arbousier, cotonéaster, éléagnus, fusain du japon, buis, houx commun, osmanthus, oléaria, filaria, pittosporum, germandrée, viorne...



Deux exemples d'intégration d'une construction neuve par une haie ou des plantations libres. Sur la photo de droite, les plantations rappellent le boisement situé en arrière plan.



Deux exemples de grillages discrets (poteaux en bois, absence de socle, grillage fin) doublés de plantations.

☛ Favoriser la discrétion des portails

Le portail est souvent un élément très marquant de la clôture, et la mode, dans les quartiers résidentiels, en fait un ouvrage parfois « triomphant », élément de fierté, qui peut avoir une identité plus marquée que la maison elle-même (figure 1).

Pour des raisons de sécurité, la mode est également dans les portails en retrait, qui ajoutent une maçonnerie importante et rendent les portails très visibles (figure 1). Ce type d'aménagement n'est justifié que lorsque la voie d'accès est réellement passante et pose un problème de sécurité (bordure d'une départementale par exemple). Dans ce cas, le retrait doit être limité et les maçonneries doivent restées discrètes (figure 2).

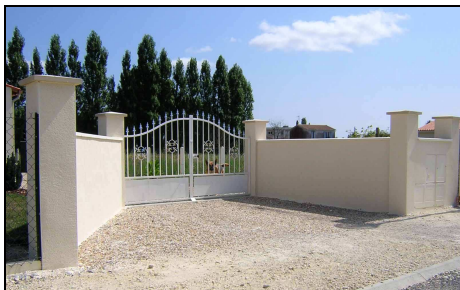


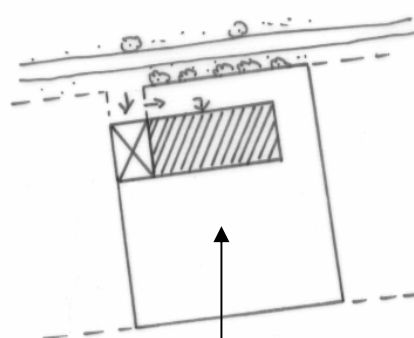
Figure 1 : une mode du portail triomphant en retrait : quelle justification ?



Figure 2 : Préférer un léger retrait et une discrétion des maçonneries

La discrétion, voir l'absence, des portails doit être recherchée.

☛ L'accès ouvert au garage : une alternative au portail



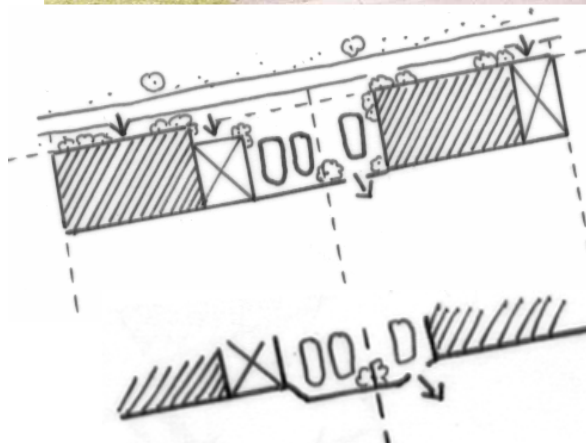
← Pour ceux qui désirent une implantation en retrait ainsi qu'une clôture sur voie, l'accès direct au garage constitue une alternative simple et sécurisée au portail. Il évite ainsi la construction de portails en retrait qui ne sont pas recommandés.

Pour éviter les problèmes de sécurité liés à l'accès à la parcelle, la meilleure solution reste de ne pas se clore ou d'avoir un accès direct au garage ou à la parcelle.



☛ Favoriser les accès et zones de stationnement communs à deux habitations voisines

Afin d'éviter les successions de portails et un alignement parfois monotone de murs de clôtures, il est recommandé de favoriser la formation de zones communes d'accès et de stationnement (formant des petites placettes). Le regroupement des accès permet également de faciliter les aménagements de rétention des eaux pluviales (noues).



Troisième partie

Orientations d'aménagement des zones d'urbanisation futures

Introduction

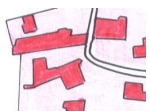
Les orientations d'aménagement constituent une évolution notable du P.L.U par rapport au P.O.S en permettant une meilleure planification des zones bâties à court, moyen et long terme. Elles posent cependant le problème de leur interprétation, de leur mise en compatibilité avec les autres documents du P.L.U, et de leur adaptation aux projets et évolutions futures.

Leur esprit et non leur interprétation stricte doit être respectée.

Les schémas d'aménagement figurant ci-dessous présentent des propositions d'aménagement qui respectent les principes généraux énoncés dans la première partie. Cependant, ils peuvent tout à fait évoluer (tracé des voies, implantations des constructions, espaces verts...) selon les études complémentaires qui pourront être réalisées et en fonction des évolutions foncières et d'occupation des sols. Les projets plus innovants ou présentant une forme urbaine plus recherchée (habitations groupées, quartiers denses...) sont à favoriser pourvu qu'ils s'intègrent à l'environnement existant.

Légende commune aux schémas d'aménagements

Bâti / implantation des constructions



Bâti existant / secteur déjà urbanisé

--- Implantation et orientation principale des constructions recommandées

Voirie / revêtements / accotements



Amorce de la voirie imposée (emplacement réservé, voie ou chemin existant)



Emplacement réservé (voie de desserte)



Stabilisé (sentier piétonnier, accès aux habitations, zones de stationnement, impasses)

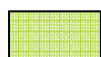


Gazon (accotement, espaces verts)

Végétaux, clôtures



Haie ou massif existant à conserver ou à planter

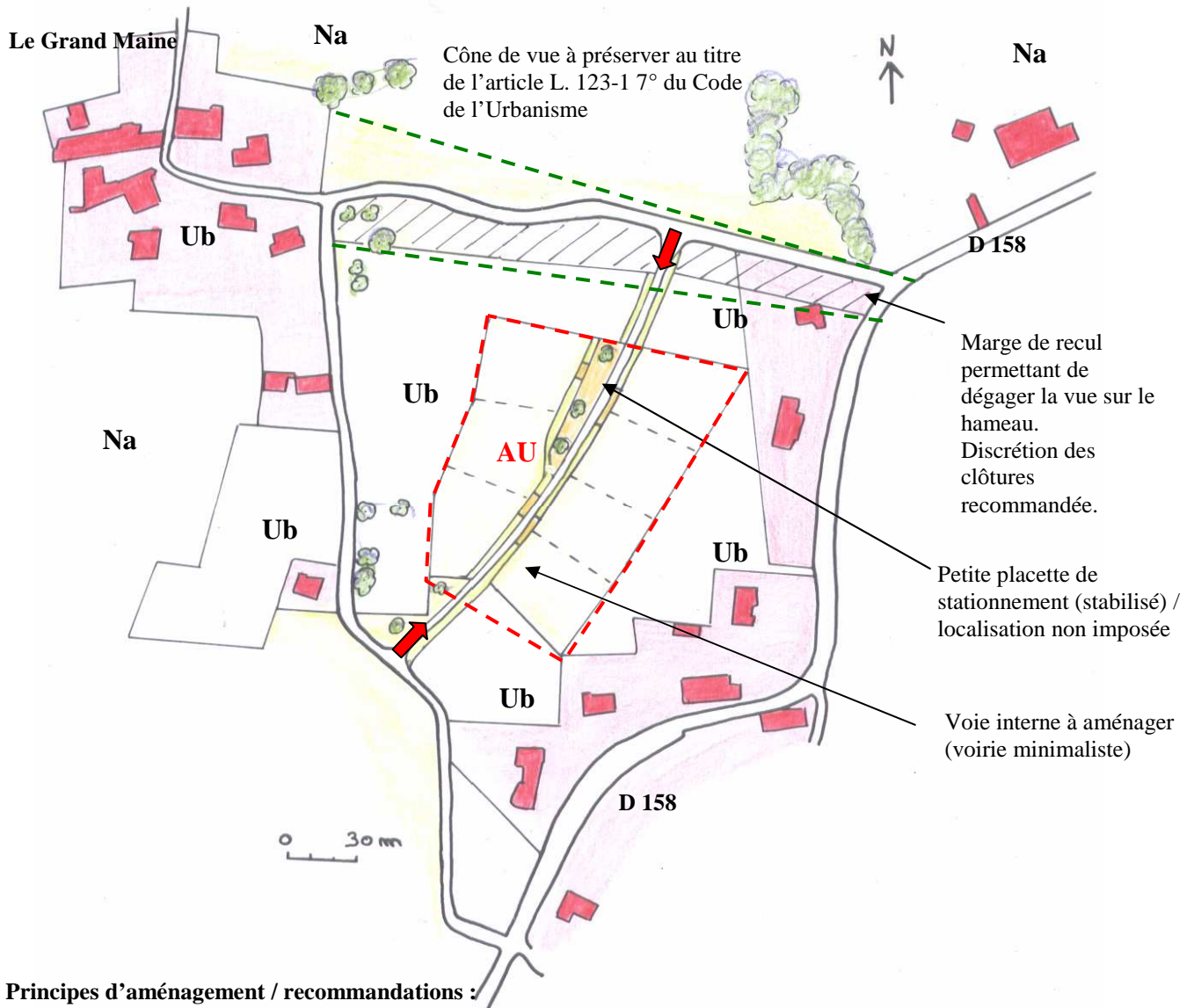


Secteur naturel à préserver (zone non aedificandi)

1. Zones U et AU de Grand Maine

Projet / état initial / contraintes / servitudes

- Pas de projet spécifique, demandes de constructions en bordure de voie.
- Ancienne zone NA non ouverte à l'urbanisation. Prairie.
- Belle exposition et vue ouverte sur la vallée du Mouzon.
- Proximité du hameau du Grand Maine.
- Grande qualité paysagère.
- Servitude de protection du dolmen (AC1).
- Assainissement individuel.
- Canalisation d'eau potable de 53 mm de diamètre le long de la D 158 et de 63,2 mm le long de la voie communale.

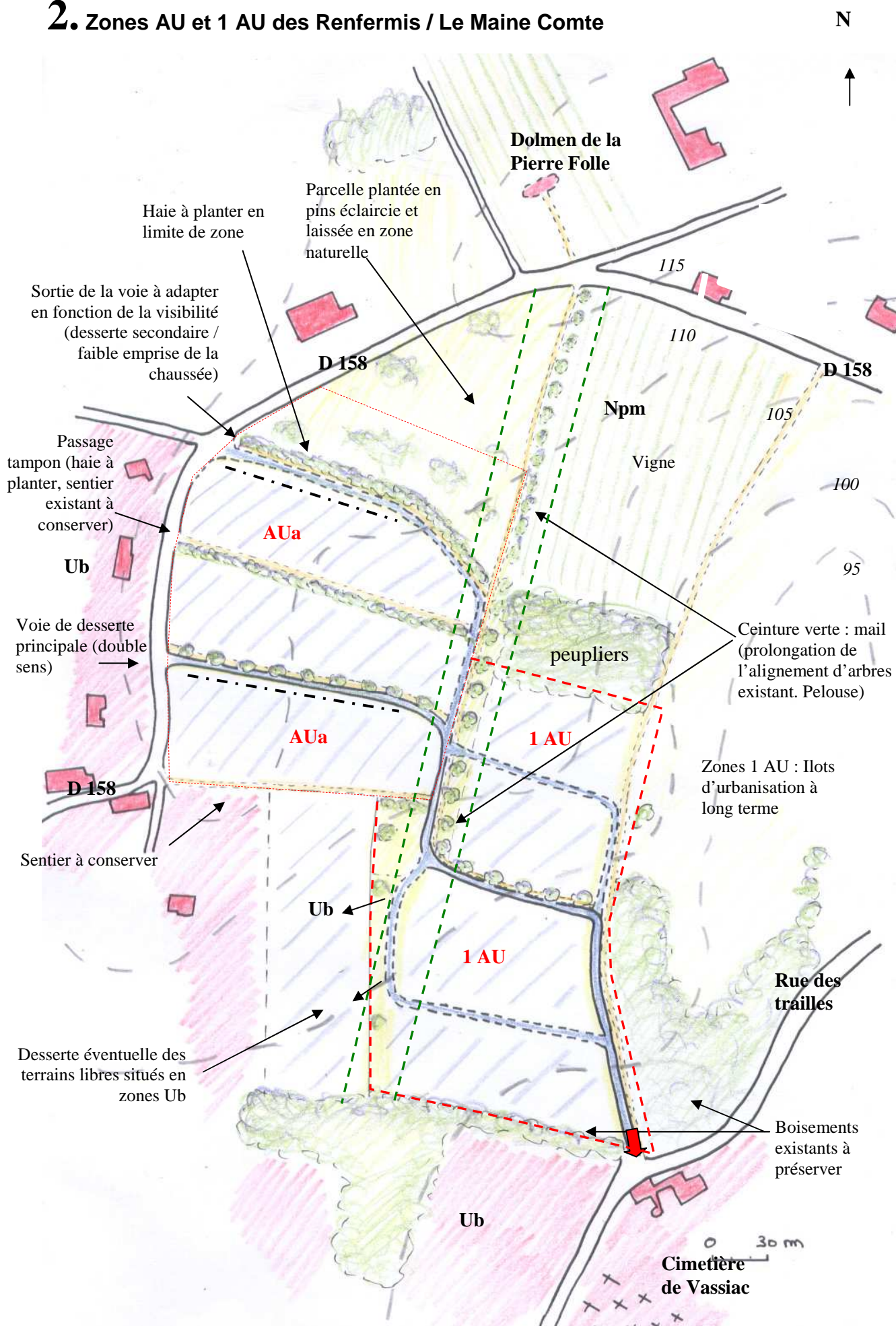


Principes d'aménagement / recommandations :

Les caractères gras sont opposables dans l'esprit. Les caractères qui ne sont pas en gras ont valeur d'explications ou de recommandations.

- Classement des bords de la zone en U et du centre en AU. Délimitation d'emplacements réservés destinés à la desserte de la zone interne. Superficie approximative de la zone AU : 1,11 ha
- Préservation de la vue sur le hameau : délimitation d'une marge de recul (voir plan de zonage) en bordure de voie nord afin de conserver la vue sur le hameau. Discretion des clôtures imposée en bordure de voie (article L. 123-1 7° sur le cône de vue).
- Nombre de parcelles non imposé figurant à titre d'exemple. Leur superficie est d'environ 1200 m². La densité doit être adaptée en fonction de la capacité des réseaux existants ou prévus.
- **Desserte du terrain par une voirie interne parallèle à la D 158 et au front bâti existant.**
- Voirie minimaliste recommandée (absence de bordures, trottoirs et mobilier urbain) débouchant sur une autre voie.

2. Zones AU et 1 AU des Renfermis / Le Maine Comte



Projet / état initial / contraintes / servitudes

- Projet éventuel de lotissement communal.
- Ancienne zone NC. Vignes et jeunes boisements en partie nord.
- Terrains plats en légère pente orientée à l'est.
- Secteur d'urbanisation semi-dense.
- Proximité du dolmen.
- Servitude de protection du dolmen et de l'église (AC1) pour la zone AU uniquement.
- Possibilité de raccordement ou d'extension du réseau collectif d'assainissement à étudier (le réseau passe le long de la rue des traillles)
- Canalisation d'eau potable de 60 mm de diamètre le long de la D 158.

Principes d'aménagement / recommandations :

Les caractères gras sont opposables dans l'esprit. Les caractères qui ne sont pas en gras ont valeur d'explications ou de recommandations.

- Classement des parcelles le long de la D 158 en zone AU. Les secteurs les plus bas et enclavés sont classés en zone 1 AU (zone d'urbanisation future à long terme demandant une modification du P.L.U pour ouverture à l'urbanisation). Les petites parcelles longitudinales qui bordent la rue du Puits sont classées en zone Ub et peuvent être desservies soit par cette même voie, soit de l'autre côté (voir schéma et plan de zonage).

- **Desserte de tout le secteur par une voie principale (double sens) reliant la D 158 au secteur de Vassiac par un chemin d'exploitation existant** (flèches rouges). Le principe est opposable mais pas l'emplacement de la voie de desserte de la zone AU depuis la D 158. Si la chaussée doit rester limitée (autour de 4,5 m), l'emprise totale de la voie peut-être relativement importante permettant le passage **d'un sentier piétonnier et la plantation d'arbres d'alignement** (aménagement éventuel de noues engazonnées) / principe fortement recommandé.

- **Aménagement de voies de desserte secondaire desservant les différents îlots. Faible emprise de la voirie, traitement simple.** Tracé non imposé.

- **Conservation des sentiers ou chemins d'exploitation existants afin de favoriser les liaisons piétonnes et afin de former des espaces tampons**, isolant les différents îlots. Principe à adapter en fonction des projets.

- **Plantation d'une haie composées d'essences locales et / ou diversifiées en limite de zone AU (côté nord).**

- **Conservation / aménagement d'une ceinture verte** pouvant s'apparenter à un mail (pelouse bordée de rangées d'arbres de haute tige) d'orientation générale nord / sud en prolongation des alignements d'arbres plantés le long du sentier qui mène au dolmen. Fonction de suture entre les différents quartiers : espace public, aire de jeux...

- **Conservation en espace naturel de la partie nord actuellement plantée en résineux (hors zone AUa).** Eclaircissement des boisements. Conservation des arbres les plus grands. Espace vert traité de manière très simple (pas de référence à un parc urbain) destiné à intégrer les quartiers résidentiels et à ouvrir la vue sur le dolmen tout en le protégeant d'un habitat proche.

- **Préservation des boisements existants** (peupliers, haie de grands chênes, massifs).

- **Réflexions sur l'aménagement de bassins de rétention en partie basse d'îlots.**

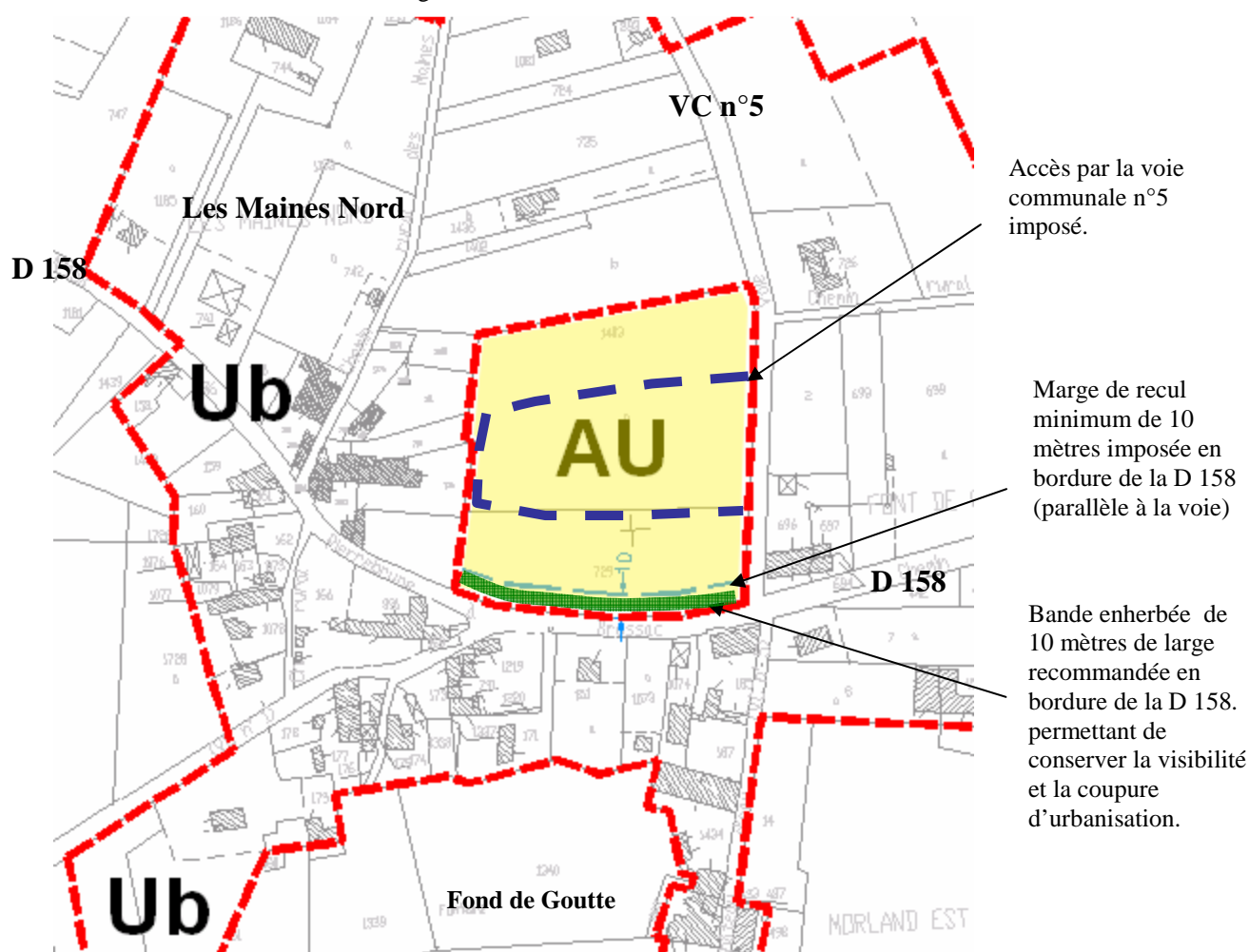
Superficie approximative de la zone AUa : 3,15 ha

Superficie approximative de la zone 1AU : 2,85 ha

3. Zone AU des Maines Nord

Projet / état initial / contraintes / servitudes

- Projet de lotissement privé.
- Ancienne zone NC avec bordures des voies classées en NB.
- Proximité de nombreux hameaux (Les Maines) ou de maisons rurales isolées.
- Coupure d'urbanisation de qualité permettant de mettre en valeur le bâti ancien.
- Servitude de protection du dolmen (AC1) en partie ouest.
- Proximité du réseau collectif au niveau du hameau des Maines.
- Proximité du château d'eau. Canalisation d'eau potable de 80 mm de diamètre le long de la voie communale n°5.
- Canalisation d'un diamètre inconnu le long de la D 158.



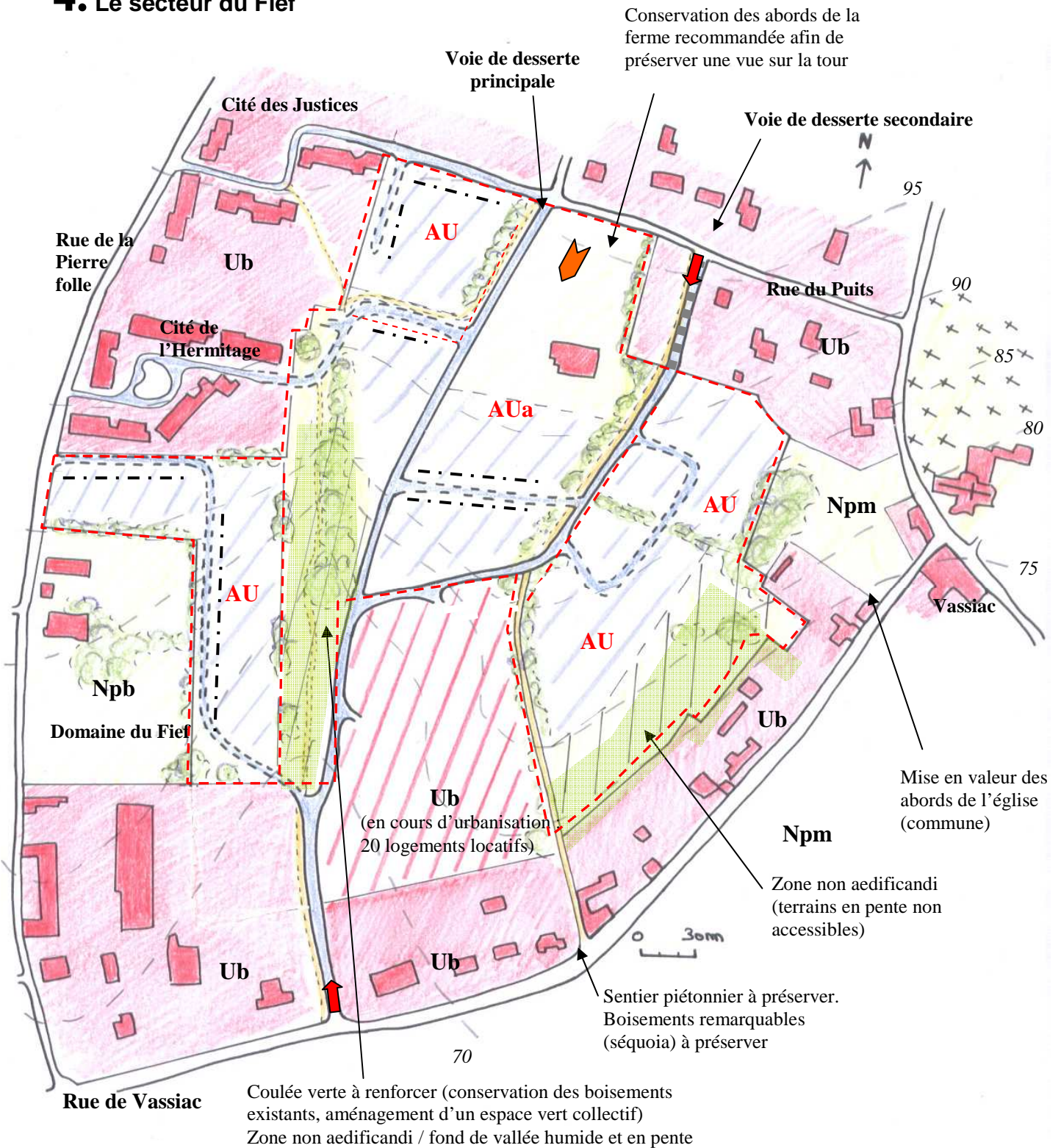
Principes d'aménagement / recommandations :

Les caractères gras sont opposables dans l'esprit. Les caractères qui ne sont pas en gras ont valeur d'explications ou de recommandations.

- Classement de la parcelle centrale en zone AU et des autres terrains en bordure de voie en Ub. Délimitation d'une marge de recul de 10 mètres minimum en bordure de la D (voir plan de zonage) afin de préserver la coupure d'urbanisation et de laisser le champ de vue ouvert.
- **Préservation d'une bande enherbée** en bordure de D158 (10 m environ) afin de laisser la vue ouverte et mettre en valeur le bâti.
- **Plantation d'une haie champêtre en limite des terrains à bâtir** (clôtures ou aménagement prévu par l'aménageur).
- **Aménagement d'une voie de desserte interne accessible par la voie communale n°5** (les accès sur la D 158 sont interdits).
- **Voirie minimaliste** (absence de bordures, trottoirs et mobilier urbain).
- Implantation des constructions au plus près de la voie pour les parcelles orientées au sud.
- **Grande discrétion des clôtures donnant sur la D 158.**

Superficie approximative de la zone AU : 1,6 ha

4. Le secteur du Fief



- Implantation et orientation principale des constructions recommandées
- ➔ Amorce de voirie imposée
- Emplacement réservé (voie de desserte)
- Zone non aedificandi (secteurs non constructibles excepté pour les constructions annexes et petits ouvrages techniques)
- ➔ Vue sur la tour depuis la rue du Puits

Projet / état initial / contraintes / servitudes

- Viabilisation en cours des parcelles 1445 et 1443 par les H.L.M : programme groupé de construction de 20 logements locatifs.
- Pas d'autres projets à court terme.
- Ancienne zone NA d'un seul tenant.
- Terrains en pente et relativement enclavés (grande dent creuse entre différents quartiers).
- Servitude de protection de la tour (AC1).
- Proximité du réseau d'assainissement collectif.

Principes d'aménagement / recommandations :

Les caractères gras sont opposables dans l'esprit. Les caractères qui ne sont pas en gras ont valeur d'explications ou de recommandations.

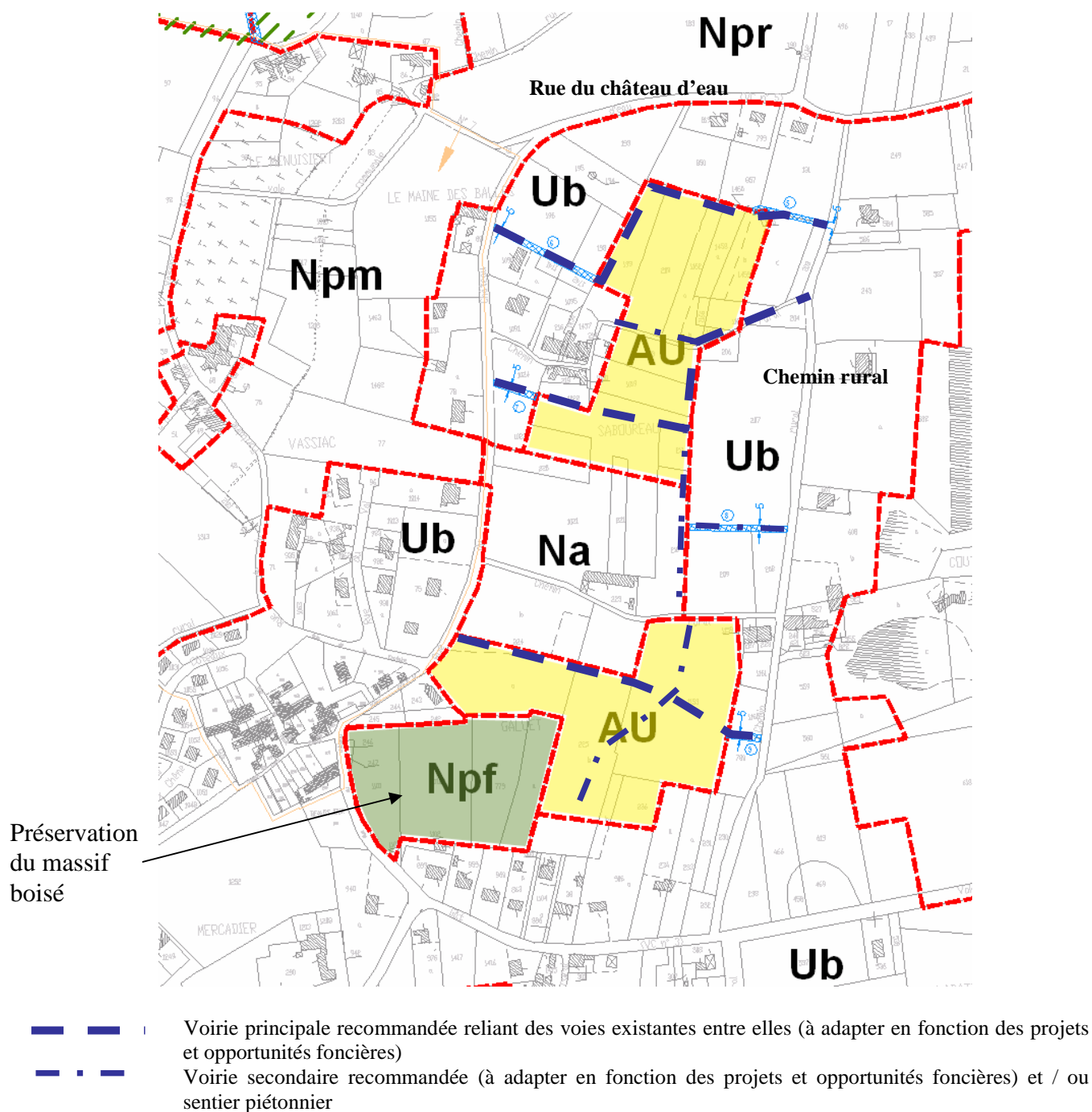
- L'ensemble de la zone est conservé en zone AU.
- Un secteur AUa est délimité en partie haute limitant les hauteurs de construction à 4,5 mètres à l'égout.
- Deux secteurs non aedificandi sont délimités correspondant à des secteurs naturels difficilement constructibles (terrains en pente et / ou humides).
- **Aménagement d'une voie principale de desserte reliant le nouveau quartier résidentiel HLM (accès par la rue de Vassiac) à la rue du Puits.** Tracé approximatif recommandé dans la continuité de la partie haute de la rue du Puits.
- **Aménagement d'une voie secondaire desservant les zones AU en partie est du secteur** (Prend tu Garde). Amorce délimitée par un emplacement réservé en continuité de la parcelle 1117. La jonction routière avec le quartier résidentiel HLM n'est pas imposé.
- **Aménagement de voies secondaires desservant les différents îlots AU en fonction des projets.** Voirie minimaliste recommandée. Implantation de la voie non imposée.
- **Préservation d'une coulée verte correspondant au fond de vallée encaissé et humide.** Traitement en espace vert naturel. **Aménagement d'un sentier piétonnier permettant de relier les quartiers entre eux et un accès sécurisé au centre ville.**
- **Préservation du sentier piétonnier du chemin du Fief.** Conservation ou remplacement des arbres remarquables (sequoia).
- **Conservation et renforcement des haies et boisements existants (voir schéma).**
- Les implantations et orientations des constructions recommandées ont pour but:
 - de favoriser soit une implantation au sud,
 - ou de tourner le jardin vers les espaces naturels,
 - ou de favoriser les implantations en partie basses afin de ne pas fermer les points de vue remarquables.

Superficie approximative constructible des zones AU : 5,44 ha (hors zones non aedificandi)

5. Le secteur de Saboureau / Galuet

Projet / état initial / contraintes / servitudes

- Ancienne zone NC.
- Les bordures des voies sont délimitées en zones Ub. Les coeurs d'îlots sont délimités en zones AU.

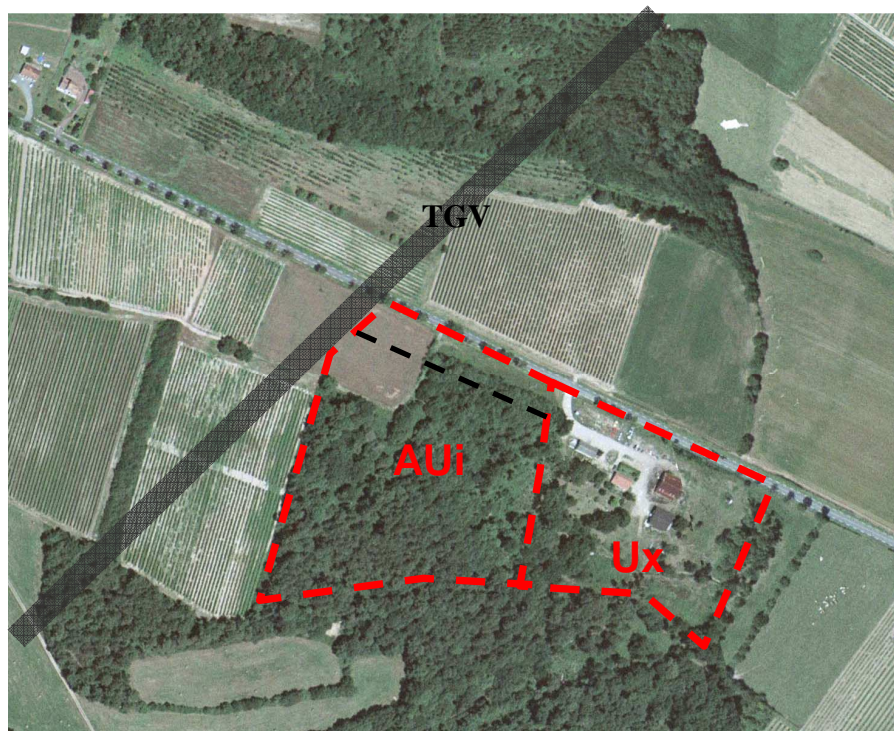
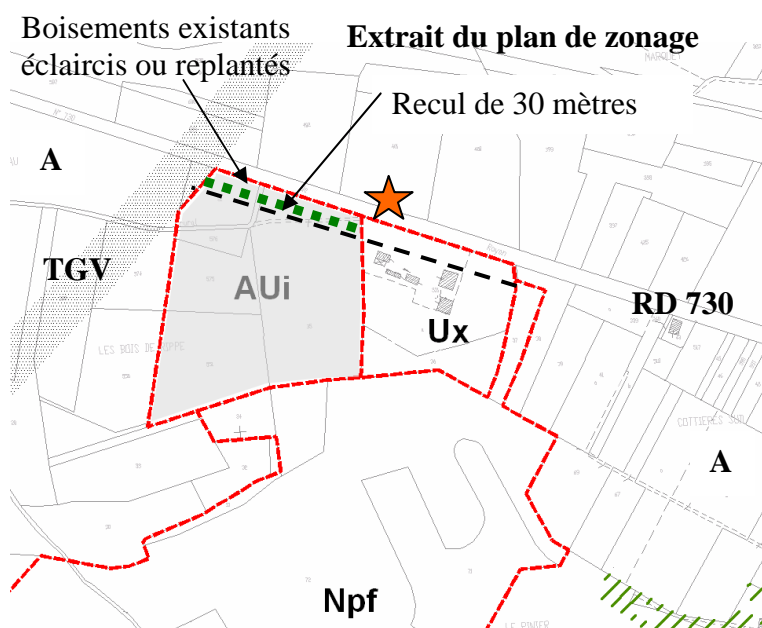


Principes d'aménagement / recommandations :

Les caractères gras sont opposables dans l'esprit. Les caractères qui ne sont pas en gras ont valeur d'explications ou de recommandations.

- Compte tenu du nombre de divisions parcellaires, il est difficile de préconiser un schéma d'aménagement d'ensemble.
- Des emplacements réservés sont délimités dans les zones Ub afin de garantir des possibilités de désenclavement des zones AU situées à l'arrière des zones constructibles. D'autres accès peuvent être aménagés.
- **Les voies de desserte principale des zones AU doivent relier des voies existantes.**

6. La zone AUi du Bois des Rippes en bordure de la D 730



- Délimitation d'une zone AUi au lieu dit Bois des Rippes en bordure de la D 730 située entre le TGV et l'activité déjà implantée.

- Champ d'application de la loi Barnier : Partie hors agglomération.

Compte tenu de la situation de la zone AUi entre le TGV et une activité déjà implantée, le site ne justifie pas un recul des constructions de 75 mètres par rapport à l'axe de la D 730. De plus, il est envisagé que les terrains soient utilisés comme terrain de manoeuvre pour les travaux de la ligne L.G.V.

- Le règlement impose un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'alignement de la D 730, correspondant au retrait de l'activité déjà implantée (zone Ux). Ce retrait permet des accès sécurisés et un champ de vision ouvert. Les articles 11 et 13 permettent d'imposer un traitement qualitatif de l'aspect extérieur des bâtiments d'activité ainsi que des espaces libres (plantations ou conservation d'essences locales).

Principes opposables des orientations d'aménagement :

- Les boisements existants (voir photo ci-contre) situés dans la zone des 30 mètres en bordure de voie doivent être maintenus (ou éclaircis) ou en partie replantés (s'ils sont arrachés pour cause de travaux) afin d'assurer l'intégration de la zone d'activité depuis la voie (sauf incompatibilité technique ou problème de sécurité reconnu).

- Les boisements existants (après travaux) doivent être maintenus aux abords des bâtiments et espaces de manoeuvre des entreprises implantées (sauf incompatibilité technique ou de sécurité reconnue).