

COMMUNE DE LE CHAY

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



PIECE N°3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

SIGNATURE ET CACHET :

	<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>APPROBATION</i>
ELABORATION	23/06/2015	13/12/2017	06/12/2018

TABLE DES MATIERES

Partie 1 : Introduction	4
1.1. Rappel réglementaire du rôle des OAP.....	5
1.2. Principes du PADD à traduire dans les OAP	6
Partie 2 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	8
2.1. Portée réglementaire et représentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteur	9
2.2. Orientations générales d'aménagement et d'équipement	9
2.3. Orientations générales pour la gestion des eaux pluviales.	10
2.4. Orientations générales pour l'intégration des modes de déplacements alternatifs	12
2.5. Orientations générales pour le phasage des opérations d'aménagement.....	13
Partie 3 : Annexes.....	18
3.1. Références architecture et aménagements urbains.....	19
3.2. Références aménagements paysagers	19

Partie 1 : INTRODUCTION

1.1. RAPPEL REGLEMENTAIRE DU ROLE DES OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont pour objet d'apporter des précisions sur les modalités du développement urbain de certains secteurs de la commune.

Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, elles peuvent « porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager » et « prendre la forme de schémas d'aménagement pour préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Elles sont susceptibles de prévoir « les actions et opérations nécessaires 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 ».

Le cas échéant, elles sont assorties d'un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

En application de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, « les travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques ».

Ce principe de compatibilité signifie que les programmes d'aménagements urbains à mettre en place ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction de demande d'autorisation d'urbanisme. Un permis de construire ou d'aménager pourra être refusé s'il n'apporte pas la démonstration d'une cohérence avec les orientations d'aménagement de programmation.

Les orientations par secteurs sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement graphique et dans le règlement écrit.

1.2. PRINCIPES DU PADD A TRADUIRE DANS LES OAP

1.2.1. LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Eviter le mitage des paysages et la consommation de terres agricoles à la périphérie du bourg ;
- Intégrer l'urbanisation dans le paysage :
 - Choisir des secteurs d'extension et de densification qui conforteraient les entités urbaines existantes ;
 - Urbaniser en tenant compte des caractéristiques du paysage et des structures végétales existantes ;
 - Traiter les franges urbaines, limites entre la zone urbaine et les zones naturelles, agricoles et forestières ;
 - Veiller à l'insertion paysagère des constructions depuis les routes principales et depuis celles offrant des panoramas sur le bourg ;
- Conforter l'urbanisation dans le bourg et les hameaux en renforçant leur cohérence et leur identité rurale par l'intégration des composantes paysagères structurantes (fossés, haies, bosquets, etc.) ;
- Appliquer des principes de bon sens aux opérations d'urbanisme et d'aménagement :
 - La densification des constructions dans un objectif de limitation de la consommation d'espaces ;
 - L'alignement des constructions par rapport aux voies existantes ;
 - La diversification de la taille des parcelles et des produits de logement ;
 - La limitation de l'imperméabilisation des surfaces ;
 - La mise en place d'espaces publics et collectifs à l'échelle du village et des hameaux ;
 - L'exploitation des éléments naturels (l'eau par le biais de noues ou de mares par exemple) et végétaux (les spécimens en place) comme moyens de valorisation des aménagements ;
 - La définition d'une palette végétale d'essences locales à utiliser en priorité ;
 - L'accessibilité aux services et équipements par les modes doux (piétons, cycles, ...).

1.2.2. LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Proposer une diversification de l'offre en logements permettant d'accueillir de jeunes ménages et maintenir la vie de l'école et des associations.

1.2.3. LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

- Mettre en place des dispositifs techniques favorisant l'infiltration des eaux et limitant la vitesse des ruissellements (par exemple, par la plantation de haies perpendiculaire au sens d'écoulement des eaux) ;
- Développer des dispositifs de gestion des eaux pluviales (fossés, bassins de rétention, etc.).

1.2.4. LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Prévoir des places de stationnement et des accès supplémentaires dans le bourg, à proximité de la mairie, du cimetière et des équipements sportifs et de loisirs.

1.2.5. LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

- La ligne 23 du réseau de transport de la CARA dessert une fois par jour la commune de Le Chay (en provenance de Royan Gare et à destination de Corme-Ecluse). Aussi, plusieurs lignes scolaires transitent par la commune, en particulier à destination du collège de Saujon.

1.2.6. LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

- Limiter la création de nouveaux débouchés sur les routes départementales et sur toutes les portions de voies présentant un risque pour la sécurité des usagers (étude au cas par cas) ;
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le regroupement des accès sera obligatoire.

1.2.7. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Afin de satisfaire aux objectifs de modération de la consommation de l'espace prévus par la loi, la commune prévoit une diminution de la consommation d'espaces par rapport à ces 10 dernières années de l'ordre de 20%. Pour atteindre cet objectif :

- Les opérations d'urbanisme seront en partie réalisées sous forme d'opérations d'ensemble afin de garantir une plus grande cohérence aux aménagements ;
- La densité moyenne de construction à l'hectare s'établira autour de 14 logements à l'hectare, soit une superficie moyenne des terrains d'environ 700 m².

Partie 2 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

2.1. PORTEE REGLEMENTAIRE ET REPRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Ils esquissent les principes d'aménagement avec lesquels le projet devra être compatible.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation, l'armature urbaine et la trame éco-paysagère dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle.

La légende est établie selon les rubriques suivantes :

- Les éléments de contexte qui permettent de situer le cadre dans lequel s'inscrivent les projets ;
- Les principales affectations sur la base des thèmes : habitat, activités, équipement ;
- Les déplacements pour lesquels sont identifiés les principales voies, axes de transports et modes doux de déplacement ;
- Les principes d'ordonnement et d'espace public qui permettent de structurer les aménagements futurs ;
- Les espaces verts de loisirs ;
- Les dispositifs d'accompagnement paysager.

2.2. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT

2.2.1. CHAMP D'APPLICATION

Les orientations suivantes s'appliquent principalement à la zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation du PLU, qui est prévue à vocation principale d'habitat (zones AU) et à la zone limitrophe classée en zone UE.

2.2.2. MODALITES D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DES SITES

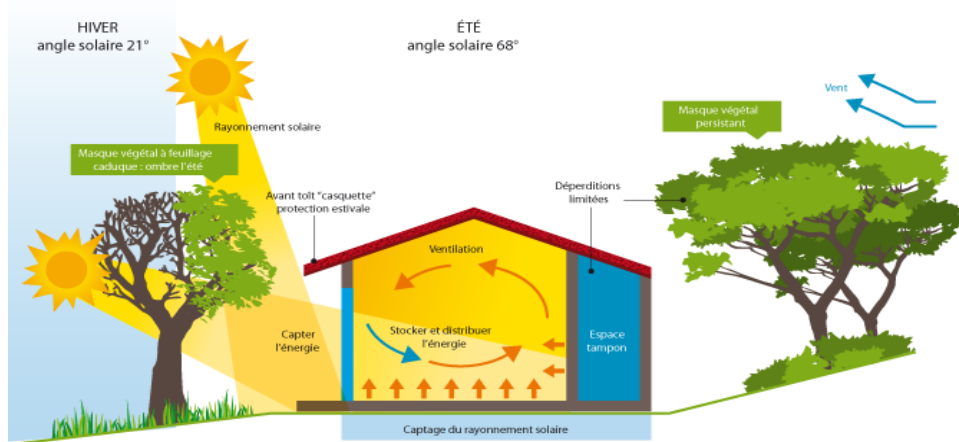
L'opération (aménagements et constructions) doit s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale organisée, soucieuse de la modération des surfaces urbanisées et assurant la poursuite future du développement du secteur considéré. Cette opération doit ainsi garantir les possibilités :

- de raccordement aux secteurs d'à urbanisés en termes de voirie et de réseaux divers,
- de réalisation des principes d'accès, de liaisons et de paysagement définis aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

2.2.3. OBJECTIFS D'INTEGRATION AU CONTEXTE URBAIN, PAYSAGER ET CLIMATIQUE

Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles réalisées dans les zones AU doivent s'intégrer au contexte urbain, rural et paysager existant. Dans leur conception et leur aspect architectural, elles doivent tenir compte des éléments marquants du site dans lequel elles s'insèrent, concernant notamment :

- la topographie naturelle ;
- les structures éco-paysagères existantes sur le terrain ou en limite immédiate ;
- les perspectives paysagères ou urbaines structurantes ;
- les éléments de patrimoine protégés par le PLU ou par une autre réglementation ;
- les façades de terrains libres ou bâties perçues depuis les voies principales extérieures (routes départementales).



Les principes de la conception bioclimatique

Les constructions devront présenter une cohérence architecturale afin de constituer une image harmonieuse du quartier.

En outre, les opérations d'ensemble d'habitat doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et/ou leurs éventuels règlements particuliers, les préoccupations en matière de performances énergétiques et de confort climatique.

Les choix d'organisation et d'éventuelle réglementation particulière de l'opération doivent notamment faciliter la mise en œuvre des normes de performances énergétiques des bâtiments en vigueur.

De manière générale, les enjeux énergétiques et climatiques à prendre en compte sont notamment :

- la possibilité de valoriser les apports solaires, grâce à l'orientation générale du parcellaire créé et les expositions des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de conception bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions ;
- la protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces collectifs et de l'intérieur des constructions ;
- la prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids ;
- la limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des constructions, que cette mitoyenneté soit prescrite,

prévue ou au moins permise par l'opération.

Toutefois, la mise en œuvre des enjeux climatiques rappelés ci-dessus ne doit pas compromettre l'objectif de bonne intégration de l'urbanisation dans son contexte (cf. paragraphe précédent), lequel demeure prioritaire.

2.3. ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans les zones UE et AU de développement résidentiel ou d'équipements, les opérations d'aménagement devront prévoir une gestion alternative des eaux pluviales **compatible avec les objectifs de liaison et de desserte indiqués aux schémas de secteurs**. Il convient alors de :

- Privilégier les revêtements perméables ;
- Privilégier le traitement des eaux pluviales par des techniques alternatives intégrées aux espaces paysagers sauf si des contraintes techniques fortes justifient un traitement classique enterré.





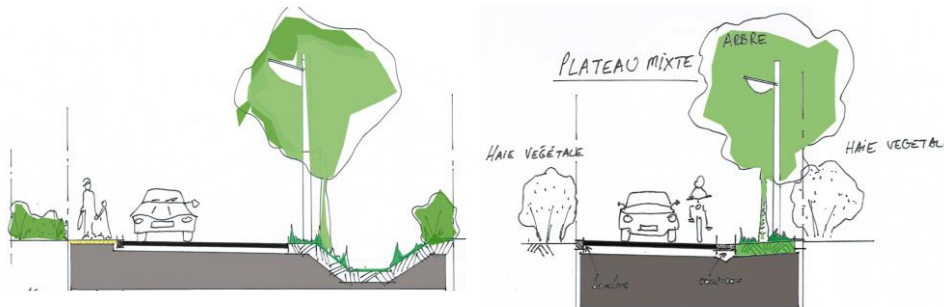
Gestion alternative des eaux de pluie

2.4. ORIENTATIONS GENERALES POUR L'INTÉGRATION DES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS

Dans les zones U, UE et AU de développement résidentiel ou d'équipements, les opérations d'aménagement devront prévoir des emprises de voirie **compatibles avec les objectifs de liaison et de desserte indiqués aux schémas de secteurs.**

Deux profils de principe illustrent le partage souhaitable de l'espace sur ces voies nouvelles. Ces coupes ont une valeur indicative.

2.4.1. VOIRIE



Profils de principe illustrant le partage souhaitable de l'espace sur les voies nouvelles



Exemple de voie structurante avec emprise piétonne proposant un traitement paysager sobre et économe



Exemple de voie partagée.

terrestres, les modes de déplacements doux (piétons - cycles), ainsi que les normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables dans les zones d'urbanisation, chaque opération devra se raccorder au maillage des cheminements piétons et cyclables existants, ou prévus par les schémas de secteurs.

Les projets d'infrastructures routières devront prendre en compte, dès leur conception, le confort et la sécurité des piétons, des cyclistes, et des personnes à mobilité réduite.

Dans tous les cas, les voies devront être obligatoirement plantées et faire l'objet d'un traitement paysager afin d'assurer l'insertion dans le site.

2.4.2. CIRCULATIONS DOUCES



Trottoirs et cheminements doux (1,5m)



Voie partagée (3 mètres)

Les dimensions minimales indicatives à prendre en compte en cas de réalisation d'emprise piétonne, cycliste ou d'espace partagé sont de :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé ...) ;
- 2,50 mètres pour les emprises cyclistes (piste ou bande cyclable bidirectionnelle) ;
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons – cycles.

Les sites de développement résidentiel et d'équipement devront prendre les dispositions nécessaires pour faciliter, développer et intégrer les modes de déplacements collectifs

2.5. ORIENTATIONS GENERALES POUR LE PHASAGE DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations sectorielles d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation.

Cependant, un phasage des opérations est établi de la manière suivante :

- Urbanisation en une seule tranche (intégralité de la zone AU) ;
- Urbanisation en trois (3) tranches au maximum. Le découpage est réalisé de telle sorte qu'il garantit la réussite d'un aménagement urbain cohérent à l'échelle de l'ensemble de la zone sans compromettre l'équilibre financier des opérations successives.

Les schémas sont importants car ils donnent une vision globale de l'équipement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence de l'ensemble. Ils doivent servir de point de départ à la réflexion pour le phasage opérationnel des travaux.

	Nom du secteur	Phasage de l'opération	
		Tranche unique	Plusieurs tranches (selon découpage)
1	Secteur des Robins (AU et UE)		X

1

OAP secteur du bourg (zone AU Les Robins)

Classement (règlement graphique)

AU

Superficie

1,27 ha

I. Description du site

Occupations du sol :

- Prairies et jardins potagers.

Risques et contraintes :

- Construction existante au sud-est de la zone (ancien hangar agricole).
- Présence d'une exploitation agricole à proximité

Topographie :

- Terrain plat présentant une inclinaison générale est > ouest, la rue des Robins constituant le point haut de la parcelle et la rue de la boulangerie son point bas.

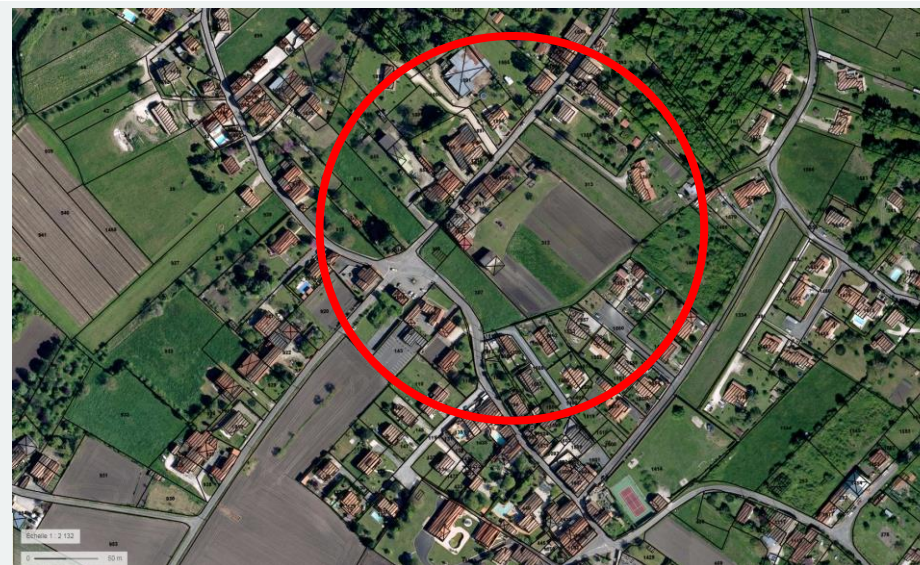
Environnement naturel, paysager et urbain :

- Aucun site d'intérêt écologique, ni aucun corridor ou réservoir de biodiversité n'est concerné ;
- Proximité des commerces et des équipements publics.

Desserte par la voirie :

- Ensemble desservi par la RD 241 au sud-ouest et par la rue des Robins au nord-ouest.
- Secteur traversant permettant d'envisager des liaisons stratégiques entre les quartiers périphériques et le centre-bourg.

II. Localisation



III. Orientations

- Permettre la production d'au moins 15 logements et créer une offre diversifiée de taille et de typologies ;
- Réaliser une voirie principale traversante à usage de desserte avec deux accroches sur la rue des Robins ;
- Aménager une trame verte interne intégrant un système de gestion alternative des eaux pluviales et un réseau de liaisons douces. Cette trame permettra de relier le centre-bourg aux quartiers tout en constituant un espace tampon vis-à-vis des secteurs bâtis limitrophes ;
- Créer un liant paysager par la plantation d'essences locales communes dans les emprises publics et les espaces collectifs (cf liste des essences locales jointe en annexe).

IV. Photographie



V. DISPOSITIONS POUR L'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU « Les Robins »

	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE TRADUITES DANS LE REGLEMENT D'URBANISME ET LE ZONAGE	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE DONT L'ESPRIT DOIT ÊTRE RESPECTE
1. OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES	Sont autorisés principalement les logements, ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.	Aucune spécification
2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	<p>Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) correspondant à l'intégralité de la zone AU ou par tranches successives, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à leur urbanisation, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> Qu'elles soient compatibles avec les conditions d'aménagement de chaque zone définie par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; Que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines. 	<p>Permettre la production d'au moins 15 logements.</p> <p>Afin d'atteindre cet objectif, la surface moyenne de terrain par logement pourra être abaissée jusqu'à 600 m² sur la zone AU.</p> <p>Considérant la position centrale stratégique de la zone et les objectifs de qualité paysagère et de densité poursuivis, l'opération projetée sur la zone Au « Les Robins » devra intégrer des formes urbaines innovante et des typologies de logement diversifiées.</p> <p>Les logements pourront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> Soit des maisons individuelles détachées Soit des maisons individuelles jumelées
3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	<p><u>Accès :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 mètres. <p><u>Voirie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent. 	<p>La desserte de la zone sera assurée par la création d'une voie à double sens de circulation connectée en deux points sur la rue des Robins</p> <p>Deux impasses traitées en plateaux partagés assureront la desserte des terrains situés à l'est de la zone. Elles seront prolongées par des sentes piétonnes permettant de connecter la liaison douce à créer en façade sud du secteur.</p>
4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	<p><u>Eau potable :</u></p> <p>Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.</p> <p>Pour toute construction ou installation alimentée à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.</p> <p><u>Eaux usées :</u></p> <p>Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public, y compris le cas échéant, lorsque le raccordement gravitaire n'est pas possible, par l'intermédiaire d'un dispositif agréé par la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique.</p> <p><u>Eaux pluviales :</u></p> <p>Les eaux pluviales et de ruissellement sont résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.</p>	Aucune spécification

5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées au nu du mur de façade (balcon non compris) à l'alignement ou en retrait de 5 mètres des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.	Aucune spécification
6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantés en limite séparative ou à 3 mètres.	Aucune spécification
7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE /	Non réglementé	Aucune spécification
8. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	Non réglementé	Aucune spécification
9. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	<p>La hauteur absolue des constructions principales mesurée du sol à l'égout du toit ne peut excéder 8 mètres.</p> <p>La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit.</p>	Aucune spécification
10. ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	<p>Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.</p> <p>On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.</p> <p>Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendance, annexe par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.</p>	Aucune spécification
11. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	<p>Le stationnement des véhicules et des cycles des occupants et des usagers des constructions pourra être assuré sur les voies ouvertes à la circulation publique, aux places banalisées à cet effet, sans toutefois occasionner une gêne à la circulation publique.</p> <p>Le nombre de places destinées au stationnement des véhicules et des cycles doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et de leurs occupants.</p> <p>Il doit être aménagé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Pour des logements de type T4, T5 et plus : deux places par logement et une place banalisée pour trois logements créés ; ● Pour des logements de type T3, T2 et moins : une place par logement et une place banalisée pour deux logements. 	<p>Les stationnements dédiés aux occupants des logements seront intégrés à la parcelle ou aux espaces communs et leur organisation limitera les surfaces imperméabilisées.</p> <p>Les places banalisées seront regroupées sur la voie publique.</p>

<p>12. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES ET DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Les aires de stationnement de plus de 50 m² doivent être plantées à raison d'au moins deux arbres de haute tige pour quatre emplacements.</p> <p>Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire.</p> <p>Toute opération d'aménagement groupé devra présenter un ratio d'au moins 20 % d'espaces libres (voirie de desserte + espaces verts communs).</p> <p>Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers collectifs par exemple) doivent être masqués.</p>	<p>Plantations :</p> <p><i>Les espaces verts accompagnent la voirie créée, principalement sous forme d'accotements enherbés plantés d'arbres-tiges (essences locales communes ou fruitiers).</i></p> <p><i>Les stationnements seront systématiquement accompagnés de plantations. Celles-ci seront adaptées à chaque configuration ;</i></p> <p><i>Les aires de stationnement de plus de 50 m² seront plantées à raison d'1 arbre tige pour 2 places. En cas d'impossibilité technique avérée (proximité des réseaux, encombrement des voies...), les plantations pourront être redistribuées à l'intérieur de la zone AU.</i></p> <p>Gestion alternative des eaux pluviales :</p> <p><i>L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ● <i>Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues végétalisées, de fossés, de bassins de rétention paysagers... Un emplacement est à réserver à cet effet en façade sud du projet, le long du fossé existant</i> ● <i>Les surfaces de chaussée, de cheminements, de trottoirs, de stationnement... seront revêtues de matériaux drainants. A défaut, elles seront compensées par la mise en place de structures drainantes ou de dispositifs d'infiltration paysagers ;</i> <p><i>Un dispositif de traitement des eaux pluviales pourra être rendu nécessaire au regard des études « Loi sur l'eau ». Il sera intégré aux espaces verts et ne devra en aucun cas constituer un espace technique clôturé.</i></p>
<p>13. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE</p>	<p>Les constructions neuves devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.</p>	<p><i>Aucune spécification</i></p>
<p>14. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE</p>	<p>Pour les nouvelles constructions et opérations d'aménagement, les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.</p>	<p><i>Aucune spécification</i></p>

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Le Chay

Schéma illustratif traduisant les orientations d'aménagement du secteur du bourg



1. CONTEXTE GENERAL

- Constructions non répertoriées
- PC en cours
- Périmètre de protection de l'exploitation agricole

2. ZONAGE REGLEMENTAIRE DU SECTEUR

- Délimitation de la zone UE du bourg (équipement)
- Délimitation de la zone AU Les Robins (habitat)
- Délimitation des îlots ouverts à l'urbanisation

3. PRINCIPES DE REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS EXISTANTS ET D'AMENAGEMENT DES VOIRIES ET DESSERTES A CREER

- Voies existantes à requalifier et carrefours à aménager pour sécuriser les modes doux de déplacement et intégrer les normes d'accessibilité.
- Zone 30 avec voirie aménagée sur plateau pour pacifier le carrefour central et créer une place de village entre la mairie et le futur équipement communal
- Voies de desserte principales à aménager en intégrant les modes doux de déplacement en site propre
- Voie de desserte partagée à connecter au réseau de liaisons douces
- Emplacements réservés pour l'aménagement des connexions stratégiques du maillage de liaisons douces

4. PRINCIPES D'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Trame éco-paysagère arborée intégrant les circulations douces et le mobilier urbain
- Systèmes de collecte et de gestion alternative des eaux pluviales (fossés enherbés et noues plantées)
- Parking paysager intégrant les principes de réduction des surfaces imperméabilisées
- Plantations d'alignement (arbres tiges adaptés aux contraintes du milieu urbain)

5. PRINCIPES D'IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS

- Implantation d'une aire de jeux et mobilier de convivialité
- Implantation d'un bâtiment public en vis à vis de la mairie pour cadrer la place du village

Source : Le Chay / SCAMBIO Urbanisme / EAUMEGA / ADP



3.1. REFERENCES ARCHITECTURE ET AMENAGEMENTS URBAINS

FORMES URBAINES ECONOMES



Exemples de formes urbaines économes conciliant qualité de vie, densité bâtie et identité paysagère

EQUIPEMENTS PARTAGES



Aire de jeux



Point de collecte mutualisée des containers individuels

3.2. REFERENCES AMENAGEMENTS PAYSAGERS



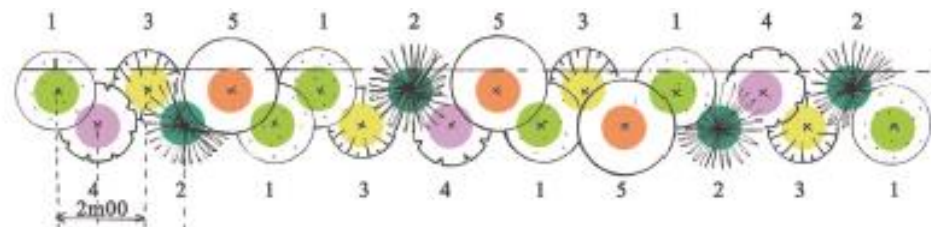
L'impact négatif du stationnement des véhicules peut être amoindri si l'on intègre des végétaux dans l'aménagement



Exemple de gestion différenciée en bordure de voie

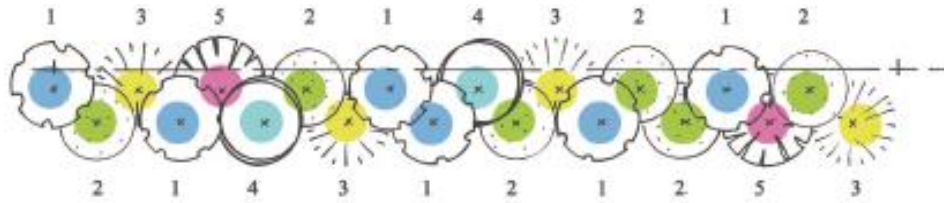


Traitement paysager des limites d'emprises



Système de plantation d'une bande boisée :

1_ *Carpinus betulus* ; 2_ *Buxus sempervirens* ; 3_ *Ligustrum vulgare* ; 4_ *Acer campestre* ; 5_ *Quercus robur*



Système de plantation d'une haie séparative semi-libre

1. *Viburnum opulus* ; 2. *Cornus sanguinea* ; 3. *Salix atrocinerea* ; 4. *Carpinus betulus* ; 5. *Ribes rubrum*

LISTE DES ESSENCES COMMUNES DU POITOU-CHARENTES A UTILISER DANS LA COMPOSITION DES HAIES, BOISEMENTS ET ALIGNEMENTS

Arbres de haut jet	Arbres intermédiaires et fruitiers	Arbustes
Acer campestre : Érable champêtre Alnus glutinosa : Aulne glutineux Betula pendula : Bouleau verruqueux Carpinus betulus : Charme commun Castanea sativa : Châtaignier commun Fraxinus angustifolia : Frêne à feuilles étroites Fraxinus excelsior : Frêne élevé (Frêne commun) Populus tremula : Peuplier tremble (Tremble) Quercus ilex : Chêne vert Quercus petraea : Chêne Sessile (Chêne Rouvre) Quercus pubescens : Chêne pubescent Quercus pyrenaica : Chêne tauzin (Chêne des Pyrénées) Quercus robur : Chêne pédonculé Salix alba : Saule blanc Tilia cordata : Tilleul à petites feuilles (Tilleul des bois) Tilia platyphyllos : Tilleul à grandes feuilles	Corylus avellana : Noisetier commun Malus sylvestris : Pommier sauvage Mespilus germanica : Néflier commun Prunus avium : Merisier sauvage (Prunier merisier) Prunus mahaleb : Cerisier de Sainte-Lucie Pyrus pyraeaster : Poirier sauvage Pyrus x amphigenea : Poirier hybride (pyraeaster x cordata) Salix atrocinerea : Saule roux Salix caprea : Saule marsault Sambucus nigra : Sureau noir Sorbus domestica : Sureau domestique (Cormier) Sorbus torminalis : Alisier torminal (Sorbier alisier) Tamarix ramosissima : Tamaris	Buxus Sempervirens : Buis commun Calluna vulgaris : Callune commune Cornus mas : Cornouiller mâle Cornus sanguinea : Cornouiller sanguin Cytisus scoparius : Genêt à balais Erica cinerea : Bruyère cendrée Erica scoparia : Bruyère à balais (Brande) Eunonymus europaeus : Fusain d'Europe Hedera helix (lierre grimpant) Ligustrum vulgare : Troène commun Lonicera xylosteum : Chèvrefeuille des haies Ribes rubrum : Groseillier rouge Rosa agrestis : Rosier agreste (Rosier des haies) Rosa arvensis : Rosier des champs Rosa canina : Rosier des chiens (Églantier) Rosa tomentosa : Rosier tomenteux Salix purpurea : Saule pourpre Viburnum lantana : Viorne lantane Viburnum opulus : Viorne obier

Arbres de haut jet	Arbres intermédiaires et fruitiers	Arbustes
MILIEUX FRAIS ET HUMIDES		
Aulne glutineux Frêne oxyphylle Peuplier noir Peuplier tremble Chêne pédonculé.	Saule blanc Saule marsault Saule osier Sureau noir	Cornouiller sanguin Bourdaine Viorne obier
HAIES CHAMPETRES ET BOCAGE		
Chêne sessile Érable champêtre Frêne commun Tilleul à petite feuille Merisier	Alisier torminal Charme commun Pommier commun	Troène commun Églantier Camérisier à balai
SOLS CALCAIRES SECS		
Chêne Pubescent Chêne vert Érable de montpellier Noyer commun Tilleul à grande feuille	Alisier torminal Amandier Cerisier Ste Lucie Poirier commun Prunier Commun	Cornouiller mâle Viorne lantane Églantier
BOISEMENTS		
Chêne pédonculé Châtaignier (milieu acide) Merisier Pin maritime	Alisier torminal Charme commun Pommier commun Noisetiers	Houx Viorne lantane Buis Troène commun
ESPACES LITTORAUX		
Chêne vert Chêne pubescent Cyprès de lambert Pin maritime	Arbousier Genet à balai Sureau noir Tamaris	Atriplex Saules

Maître d'Ouvrage



Commune de Le Chay
2 Rue Saint-Martin
17600 LE CHAY
le.chay@mairie17.com
Tel : 05 46 02 83 07

Ce document a été réalisé par :



SARL SCAMBIO Urbanisme
Urbaniste
14 Place de l'Eglise
17 500 JONZAC
scambio.urbanistes@gmail.com



Eau-Méga Conseil en environnement
25 Rue Ramuntcho
17 313 ROCHEFORT Cedex
Tel : 05 46 99 09 27
Mail : environnement@eau-mega.fr



Atelier Du Périscope
28 Avenue de la Mairie
33950 LEGE-CAP FERRET
Email : g.rey@atelierduperiscope.fr