

Commune d'Avy

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°3 : Orientations d'aménagement



	Prescrit	Projet arrêté	Publié	Approuvé
Plan d'Occupation des Sols (P.O.S)				
Elaboration	Le 06.04.1984	Le 20.03.1987	Le 20.01.1988	Le 19.01.1989
Modification n°1				Le
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)				
Elaboration par révision du POS	Le 03.06.2003	Le 03.01.2006		Le 25.07.2006

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : Le 25 juillet 2006

Le Maire : Claude Sarrazin



Cabinet d'Architecture et d'Urbanisme PERNET
16, rue Louis Aragon _ 17000 LA ROCHELLE
Tel : 05 46 45 43 44 Fax: 05 46 45 43 54

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

p. 6

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

p. 8

2.4. Assainissement pluvial : techniques alternatives

p. 9

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

p. 10

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

p. 10

3.2. Constructions sur terrains en pente

p. 11

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et parcellaire

p. 12

3.4. Clôtures et accès à la parcelle

p. 13

Troisième partie

Orientations d'aménagement des zones d'urbanisation futures

p. 16

1. Orientations d'aménagement des zones AU de la partie nord-ouest du bourg

p. 16

2. Aménagement de la zone AU de Berteau

p. 20

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 d'exemples) 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

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

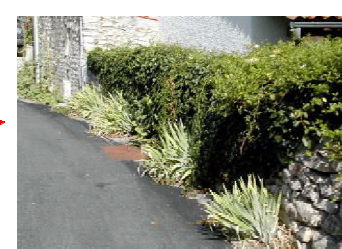
1. Limiter l'emploi des variétés horticoles banalisées par les catalogues au profit des espèces locales et rurales.



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'idée 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 complexe, et demande plus de travail (bouture en godet qu'il repiquer).



Les graines de rose trémières 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 agaire.

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 : planter 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 agaire 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 plantée permettant une meilleure intégration des constructions et une plus grande intimité ainsi que l'aménagement de sentiers piétonniers sécurisés et agréables.



2.2. 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 en général 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 dures 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

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).



ou voirie minimaliste privilégiant un traitement paysager...



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

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'Ile 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'Ile 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.

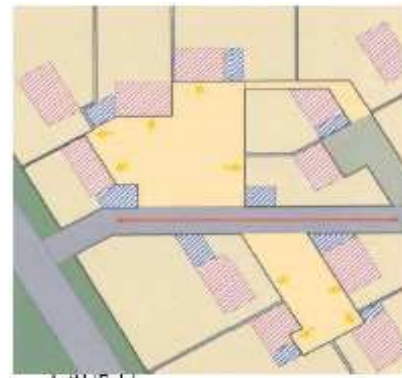
2.3. Les espaces communs de la placette à l'espace vert : aération du bâti et fonctions multiples

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 querreux, 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 querreux : 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.



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

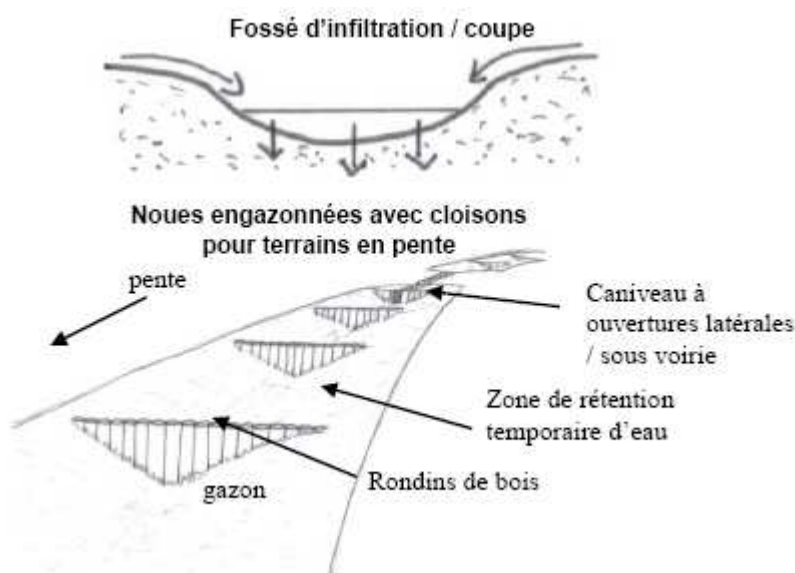


2.4. Assainissement pluvial : techniques alternatives

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 (voir règlement pour le champ d'application)

	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).	- Une implantation (pièces à vivre) bien orientée par rapport au soleil (au sud de préférence). - 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, les haies...). - 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).	- 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	- Les couleurs de toiture trop uniformes et prononcées. - Les effets de style avec les teintes des tuiles.	- 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	- Les enduits de couleurs vives ou foncés. - Les pastiches et autres effets de style.	- 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	- Les ouvertures plus larges que hautes. - Les petits carreaux pour les fenêtres.	- Les ouvertures plus hautes que larges dans leur ensemble.
Volets	- Les volets en PVC, les couleurs artificielles et les tons bois.	- 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	- 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.	- L'absence de clôture dans un milieu naturel (hameaux). - Surmontés 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	- Les essences exotiques et les plantes de jardinerie. - Les jardinières en PVC. - L'utilisation des désherbants chimiques. - Les cours trop imperméabilisées.	- Les essences locales adaptées au climat. - Les essences vivaces et pérennes. - Les treilles, vignes grimpantes associées au bâti. - 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)



Deux exemples de constructions neuves réalisées en Haute Saintonge et en Pays Santon qui respectent dans l'ensemble la typologie saintongeaise. Les deux constructions sont situées à proximité d'une église classée.



3.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et parcellaire

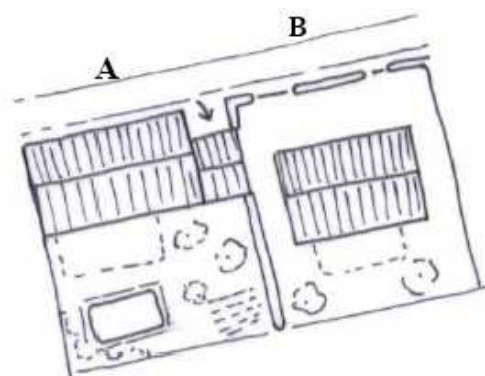
* La forme de la parcelle

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

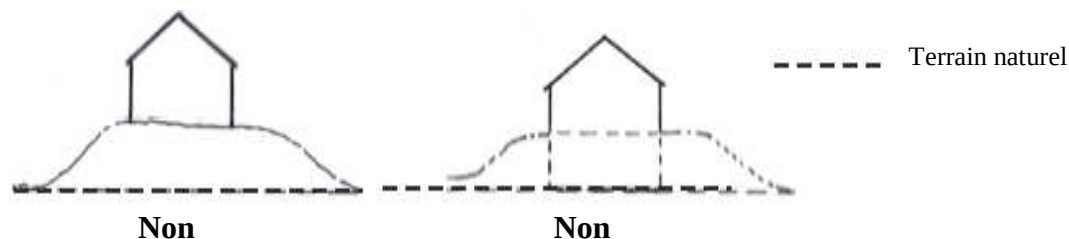
* Pour les constructions neuves sur des terrains en pente, préférer à d'importants terrassements un léger enterrement des bâtiments parallèle à la pente.

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



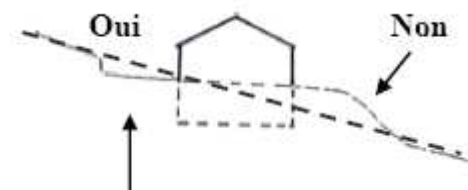
Coupe 1 Oui 2 Non	Maison n°1 : - Implantation parallèle à la pente. - Adossée contre-terrier (légèrement enterrée). - Mouvement de terrain réduit au minimum. - Impact paysager faible. - Discretion de l'ensemble. Maison n°2 : - Implantation perpendiculaire à la pente. - Plate-forme périphérique. - Gros mouvements de terre. - Mur de soutènement. - Fort impact négatif dans le paysage.
---	--

* Eviter les constructions sur tertres et les remblais artificiels



Non
Les constructions sur tertres (apports artificiels de terres) sont interdites.

Non
Les remblais artificiels, postérieurs à la construction formant un rez de chaussé enterré (ou faux sous-sol) sont interdits



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.



- 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

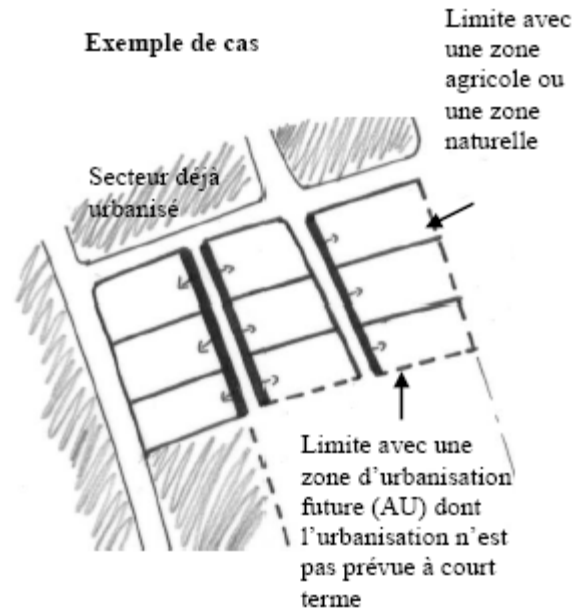
Le règlement distingue 3 types de clôtures :



- 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).



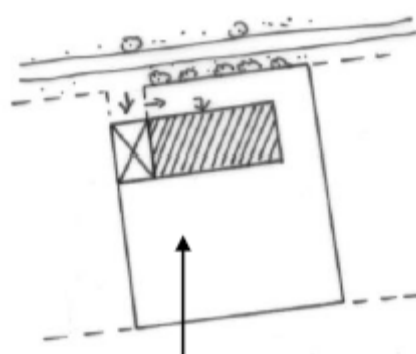
Figure 1 : une mode du portail triomphant en retrait : quelle justification ?

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



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

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

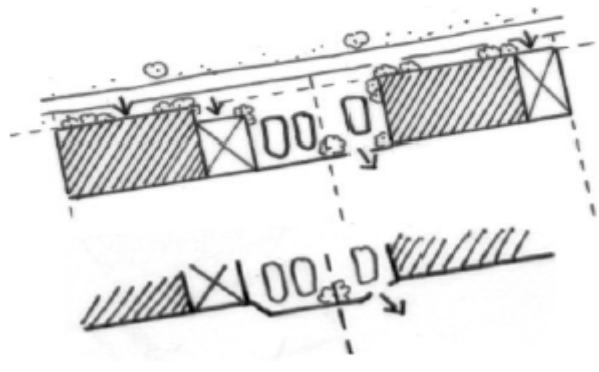


Pour ceux qui désirent une implantation en retrait ainsi qu'une clôture sur voie, l'accès direct au garage constitue une alternative simple et sécurisée au portail. Il évite ainsi la construction de portails en retrait qui ne sont pas recommandés.

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

1. Orientations d'aménagement des zones AU de la partie nord-ouest du bourg

Situation et état initial du terrain

* Terrains viticoles situés en contre haut du bourg d'Avy entre la rue principale et la RD 144.

* Terrains légèrement en pente orientée à l'est.

Zonage ancien et actuel

* Anciennes zones NC au POS délimitées en zone AU au PLU.

La partie Est est délimitée en secteur 1AU de réserve foncière à long terme.

Justification

Il s'agit du principal secteur ouvert à l'urbanisation en continuité du bourg d'Avy. Ce secteur d'urbanisation à long terme permet un rééquilibrage du bourg en partie ouest et fait face au secteur AUa des Coteaux. Le pôle Mairie-école / église se retrouve en position plus centrale.

Superficies

Zone AUa : 3,53 ha
Zone AU : 4,62 ha
Zone 1AU : 2 ha

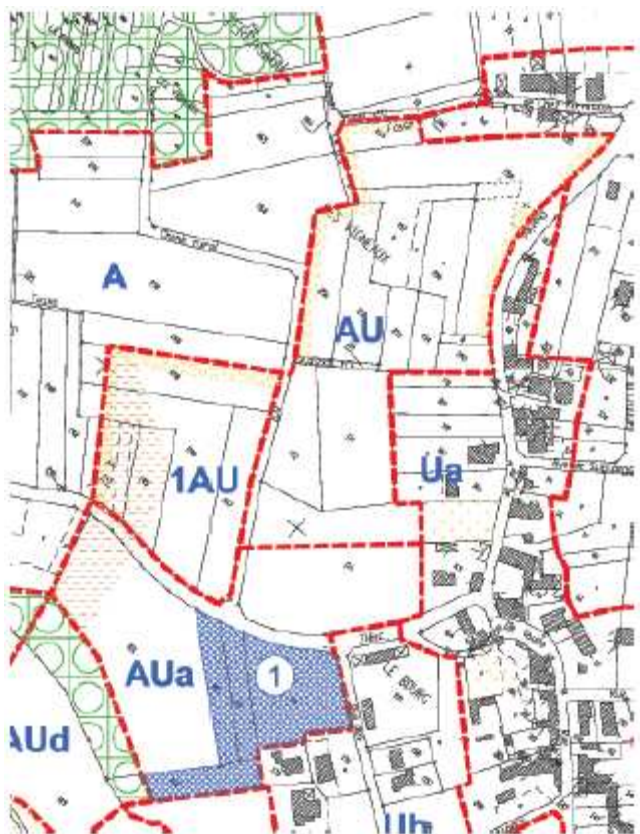
Contraintes / servitudes / réseaux et voirie

* Présence de chemins d'exploitations et chemins ruraux qui structurent le foncier et prédisposent la situation des voies de desserte.

* Servitude de protection de l'église.

* Absence de réseaux et de voies carrossables.

Extrait du plan de zonage Photo aérienne



Orientations d'aménagement

Principes généraux / voir schéma page suivante

* Principe général de desserte :

Desserte des zones AU par un réseau de voies s'appuyant sur les chemins d'exploitation et voies rurales existants avec une sortie unique sur la RD 144 (chemin rural n°8) et un à deux accès sur la voie principale (flèches grises). La voirie s'appuie sur le système d'organisation du bourg en délimitant des voies de desserte parallèles à la voie principale du bourg (chemin rural n°8) secondées par de petites voies perpendiculaires irrigants les différents îlots.

* Implantation des constructions :

Le bâti est agencé de manière diversifiée en tentant de reprendre quelques références identitaires présentes dans le bourg : implantations en peigne (orientation principale du bâti et du jardin perpendiculairement à la voie, pignon sur rue / □), îlots groupés situés en bordure ou à quelques mètres des voies (deux à trois maisons accolées perpendiculairement ou parallèlement aux voies □). La bonne orientation des terrains permet une grande souplesse dans les implantations. Les jardins sont majoritairement orientés au sud.

Un ensemble bâti groupé est situé dans l'alignement de la maison bourgeoise située en face de l'église. Les bâtiments, donc l'architecture doit être simple et soignée peuvent à moyen terme permettre l'accueil de commerces, équipements publics ou locaux professionnels.

* Environnement du secteur :

Les abords des bâtiments anciens situés en continuité de la zone sont exclus des parties urbanisées (ferme de Chez Terrasson, maison bourgeoise située en face de l'église). Les vergers existants sont préservés.

* Traitement paysager / espaces libres communs :

Une bande boisée d'une dizaine de mètres est délimitée en bordure de la RD 144 et de la rue principale du bourg. Cette bande boisée est destinée à la plantation d'arbres d'ornement ou d'arbres fruitiers conformément au parti d'aménagement du centre bourg d'Avy. Deux espaces verts sont délimités et ont une fonction d'espace d'agrément et peuvent éventuellement faire l'objet d'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales traités de manière paysagée (en bas de pente) / **A** et **B** sur le schéma. Un sentier piétonnier rejoint l'école. Le tissu bâti est aéré par quelques placettes traitées de manière simple (alignement d'arbres) et permettent le stationnement des véhicules.

* Chaussée et bas-côtés :

La chaussée a une largeur réduite : autour de 4 mètres.

Un niveau unique est recommandé entre la chaussée et les bas-côtés. La transition peut se faire par un changement de revêtement ou par la plantation d'un alignement d'arbres pour délimiter la place du piéton ou du stationnement.

- Revêtement des bas-côtés recommandés : revêtements calcaires (béton désactivé, graves calcaires dures compactés, stabilisés...).
- Plantation d'arbres d'alignement et d'un arbre isolé sur la placette formée en partie nord (tilleul, chêne vert, pin, érable, charme, arbres fruitiers...)
- Plantation de massifs vivaces et de fleurs en pied de mur en pleine terre (pas de plantations hors sol) / essences robustes.
- Engazonnement des parties non circulées et piétinées.

* **Espaces situés entre les constructions et la chaussée (hachuré vert) :** Les espaces situés entre les constructions et la chaussée (hachuré vert) correspondent à des espaces semi-publics et doivent faire l'objet d'une grande attention. La qualité du traitement de ces espaces est primordiale car ce sont eux qui forment en grande partie le paysage urbain et donc l'ambiance du quartier. Leur fonction est multiple : accès à la maison, stationnement, espace d'agrément, plantations. Un traitement végétal est recommandé (engazonnement, fleurissement, plantations).

Ces espaces de transition peuvent appartenir au domaine privé ou au domaine public :

- Domaine privé : ces espaces sont intégrés dans les lots (exceptés les bas côtés de la chaussée / bande piétonne). Le règlement du lotissement doit alors inciter les particuliers à ne pas (ou à peu) clôturer ces espaces afin de faciliter les accès, d'éviter les successions de portails et de mettre en avant les plantations et le bâti.
- Domaine public : c'est l'aménageur qui aménage ces espaces (plantations, stationnement, accès) qui deviennent « semi-privé » (statut public mais usage privé). Le traitement est harmonieux sur l'ensemble du quartier.



Les principes d'aménagement opposables (dans l'esprit)

- * Aménagement d'un ensemble groupé de qualité destiné à l'accueil de commerces, services ou équipements publics dans le secteur AUa.
- * Plantation d'une bande boisée de cinq mètres minimum de mètres en bordure de la RD 144 et de la rue principale du bourg destinée à la plantation d'arbres d'ornement ou d'arbres fruitiers.
- * Aménagement d'un réseau de voies s'appuyant sur les chemins existants et reliant les quartiers les uns aux autres. Les accès sur la rue principale sont à adapter en fonction des projets, excepté celui sur la RD 144 qui correspond au chemin rural n°8.
- * Traitement simple de la voirie, sans excès de mobilier urbain et un privilégiant un niveau unique pour la chaussée et les bas côtés (changement de revêtement pour marquer la différence ou plantation d'alignement d'arbres pour délimiter la place du piéton ou du stationnement).
- * Faible emprise de la chaussée (entre 3 à 4,5 mètres) afin de limiter les vitesses de circulation et de reporter les investissements vers un traitement paysager des bas-côtés des voies (plantations d'arbres d'alignement et d'arbres isolés, fleurissement des pieds de mur, gazon, bande piétonnière par exemple).
- * Délimitation d'un espace vert en continuité de la maison bourgeoise faisant face à l'église (verger, arbres d'ornement, bassin de rétention si faisabilité et intérêt confirmés par une étude hydraulique). Sentier piétonnier de liaison avec l'école.
- * Diversification dans l'agencement du bâti : les références identitaires locales doivent être reprises (implantations en peigne, bâti groupé, implantation à proximité ou en bordure de voie, querreux, petites placettes plantées permettant d'aérer le tissu bâti) sans pour autant respecter les implantations du bâti et les agencements des lots proposés dans le schéma (ni leur nombre). Seul le principe est opposable, pas le tracé. Le projet est à adapter en fonction du phasage des opérations et de leurs emprises foncières. Une certaine densité est toutefois nécessaire afin de ne pas gaspiller la principale réserve d'urbanisation du bourg.
- * Les règles d'implantation des constructions neuves des lotissements doivent favoriser cette diversité dans les implantations en distinguant notamment :
 - des implantations proches de la voie pour les terrains dont le jardin est orienté au sud,
 - des implantations plus en retrait pour les terrains dont les jardins sont orientés majoritairement au nord (afin de permettre à l'habitation d'orienter les pièces à vivre et une partie du jardin au sud)

Références (ayant valeur d'exemples)



Verger et maison saintongeaise dans le bourg d'Avy :
Implantation de la maison au sud-est, perpendiculairement à la voie principale (implantation en peigne).
Forme longitudinale du bâti (habitation prolongée de dépendances).
Très bonne référence architecturale. Vergers et arbres d'ornement aux abords.



Exemple d'ensemble collectif se référant à un bâti de bourg traité avec simplicité et qualité (commune d'Ecurat)

2. Aménagement de la zone AU de Berteau

Situation et état initial du terrain

- * Friche située en continuité du hameau de Berteau en contre-haut de la Voie Communale n°2.
- * Terrains légèrement en pente orientée au sud.

Zonage ancien et actuel

- * Ancienne zones NC au POS délimitée en zone AU au PLU.

Justification

- * Il s'agit de la seule extension du bourg de Berteau.

Contraintes / servitudes / réseaux et voirie

- * Absence de réseaux et de voies carrossables.
- * Présence d'un chemin d'exploitation qui borde la zone AU.

Superficie zone AU : 1,85 ha

Extrait du plan de zonage

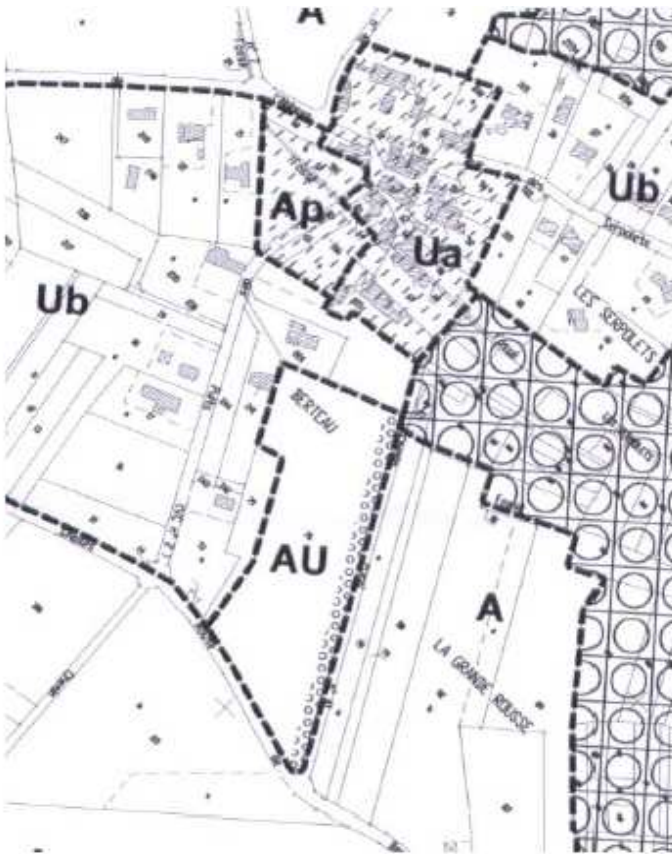


Photo aérienne



Les principes d'aménagement opposables (dans l'esprit).

- * **Plantation de bandes boisées composées d'essences locales et diversifiées en limite de terrain (plantations à réaliser au plan de zonage / voir article 13).**
- * **Conservation du chemin d'exploitation existant en limite est du terrain.**
- * **Densité modérée de l'habitat.**
- * **Orientation générale des constructions au sud et parallèlement à la pente.**
- * **Définition d'un espace libre en bas de pente permettant la gestion collective des eaux de ruissellement pluvial (bassin de rétention) ou éventuellement une gestion collective de l'assainissement des eaux usées (station d'épuration semi collective dimensionnée à l'échelle du lotissement).**

**Schéma d'aménagement global
(ayant valeur d'illustration)**

