

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MELLOIS EN POITOU

APPROUVÉ LE 05 MARS 2026

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 05/03/2026 approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat.



// INTRODUCTION

+ QU'EST CE QU'UNE OAP ?

+ LES OBJECTIFS DE L'OAP PATRIMOINE

+ À QUI S'ADRESSE L'OAP PATRIMOINE ?

2

2

2

2

1. LA GÉOGRAPHIE D'IMPLANTATION

+ INTÉGRER LES LIGNES DE FORCES DU PAYSAGE

+ PRENDRE EN COMPTE LES CONSTRUCTIONS VOISINES

+ PRENDRE EN COMPTE LE CONTEXTE BÂTI

4

4

5

5

2. LE TERRAIN ET LES ABORDS

+ ADAPTER L'EMPLACEMENT À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

+ TIRER LES PRINCIPES DU BIOCLIMATISME À L'ÉCHELLE DU BÂTIMENT

+ ADAPTER L'ARCHITECTURE À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

+ UTILISER LA STRATE VÉGÉTALE POUR L'INSERTION DANS LE PAYSAGE

+ INTÉGRER LES SERRES AGRICOLES DANS LE PAYSAGE

6

6

7

8

10

11

3. LE BÂTIMENT

+ CONCEVOIR UN BÂTIMENT AGRICOLE AUX VOLUMÉTRIES SIMPLES

+ CONCEVOIR DES FAÇADES SIMPLES ET ADAPTÉES

+ PRIVILÉGIER DES EXTENSIONS SIMPLES ET EN RAPPORT AVEC L'EXISTANT

+ INTÉGRER LES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUE DANS LE PAYSAGE

12

12

14

15

16

// INTRODUCTION

+ QU'EST CE QU'UNE OAP ?

Selon l'article R. 151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) participent à la mise en œuvre du projet de développement et de développement durable (PADD).

+ LES OBJECTIFS DE L'OAP SUR LES BÂTIMENTS AGRICOLES

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à accompagner les agriculteurs dans leur projet architectural et d'intégration paysagère de leur exploitation.

La prise en compte des spécificités liées au monde agricole et l'activité, tant dans la question des normes, réglementations, déplacement, usages, cohabitations doivent être intégrés dès le début des réflexions de projet.

Les objectifs principaux consistent :

- en la préservation de l'activité agricole du territoire dans sa diversité et dans la durée
- en la préservation d'une identité agricole locale à l'échelle architecturale
- préserver la qualité paysagère dont les agriculteurs sont les principaux aménageurs

+ À QUI S'ADRESSE L'OAP SUR LES BÂTIMENTS AGRICOLES ?

L'OAP s'adresse à l'ensemble du territoire et plus particulièrement sur l'ensemble des zones A/N et les secteurs où sont autorisés les exploitations agricoles. A noter : l'OAP s'adresse aussi aux exploitations agricoles localisées en zone U.

La protection s'applique à des éléments isolés (tout type de bâtiment ou partie de bâtiment), aux éléments de paysage liés (arbres, haies, jardins, trames végétales...), mais aussi à des ensembles homogènes naturels, bâtis ou mixtes, dont la taille peut varier.

1. LA GÉOGRAPHIE D'IMPLANTATION

+ INTÉGRER LES LIGNES DE FORCES DU PAYSAGE

Il est souvent compliqué d'avoir le choix de la géographie lors de l'acquisition d'une parcelle, il existe cependant quelques invariants dans la géographie d'implantation qu'il est important de prendre en compte.

- **Préférer un terrain sur un versant ou un replat** afin de respecter au maximum le terrain naturel.

Chaque projet est un cas particulier : la synthèse de l'observation du paysage, l'analyse du site d'implantation, et l'état des lieux de l'exploitation, constitue un moyen de poser tous les enjeux et objectifs paysagers majeurs, garants d'une bonne insertion du projet.

Que voit-on depuis le bâtiment ?
Quelles sont les vues à préserver ?
Quels spécificités paysagères à préserver ?
Quels contraintes majeures du site ?

Les lignes de crête sont à proscrire :

- Le bâtiment aura un très fort impact paysager et environnemental, de fait il sera beaucoup plus exposé aux intempéries.
- L'absence d'un arrière-plan pour le bâtiment le rend d'autant plus perceptible dans le paysage et à tendance à «effacer» les caractéristiques géomorphologiques du territoire.

Les bâtiments au sein de secteurs avec vue plongeante sont plus complexes à intégrer :

- Notamment pour les bâtis agricoles de grande ampleur et d'un seul tenant.
- Le traitement des abords et la répartition des volumes seront particulièrement attendus.
- Ces zones sont aussi souvent plus froides et humides.

Les paysages ouverts sont sensibles aux nouvelles implantations :

- Ils rendent difficile (pas impossible) l'insertion des bâtiments et ouvrent largement les vues plongeantes sur le bâtiment agricole. Le mitage agricole impacte significativement ces secteurs.
- Le regroupement des volumes, le travail architectural et le choix des matériaux devront être alors particulièrement soignés.
- La présence d'un arrière plan massif et boisé permet une meilleure intégration paysagère.

+ PRENDRE EN COMPTE LES CONSTRUCTIONS VOISINES

Les implantations humaines voisines vont aussi avoir un impact sur la nouvelle construction. La plupart du temps, les constructions historiques s'implantait en adéquation directe avec leurs territoires, dans ce cas, s'implanter dans la continuité de ces installations permet une cohérence dans le projet.

Dans ce cadre, il est important d'analyser:

- **Les formes et l'implantation de l'habitat local** : fermes regroupées en hameaux ou isolées...
- **Le parcellaire** : grandes parcelles destinées à l'élevage et à la culture, parcelles plus petites à proximité des fermes, formes et orientation dominante...
- **Le réseau des voies de circulation** : route principale desservant les hameaux, chemins...

+ PRENDRE EN COMPTE LE CONTEXTE BÂTI

❶ Implantation dans un hameau ou un village

Cette solution permet de minimiser l'impact paysager, et d'éviter le mitage. En revanche, les contraintes de voisinage sont renforcées, et cette solution est souvent incompatible pour des exploitations de grande taille (exigences d'accessibilité, d'équipements et d'intégration dans le respect des gabarits du bâti alentour).

❷ Implantation en bordure d'un hameau

Ce type d'implantation nécessite une attention particulière pour atténuer son impact paysager et respecter la silhouette du village. Il réduit les contraintes de voisinage, place l'exploitation à proximité de la zone agricole, et évite l'éparpillement des bâtiments dans la zone agricole. La différence de gabarit entre les anciens et les nouveaux bâtiments est parfois problématique et n'est pas compatible avec toutes les exploitations.

❸ Implantation à l'écart des villages

Si cette alternative est de plus en plus choisie, car elle supprime les contraintes de voisinage, libère des exigences d'intégration au bâti existant et place l'exploitation à proximité immédiate des terrains de culture. Cette solution présente néanmoins un impact paysager important avec le risque du mitage de la zone agricole et la difficulté pour l'agriculteur de se rendre rapidement sur son exploitation.

Cela entraîne des principes d'intégration paysagers plus importants à mettre en place, et des principes de réduction des impacts (paysagers, environnementaux notamment) également plus importants.



❶ Commune de Chef Boutonne



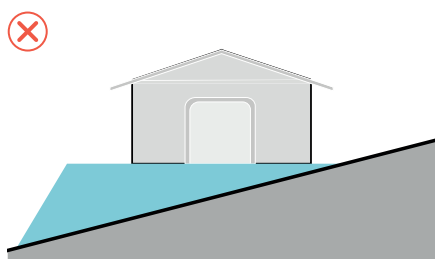
❷ Commune de Saint-Martin d'Entraigues

2. LE TERRAIN ET LES ABORDS

+ ADAPTER L'EMPLACEMENT À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

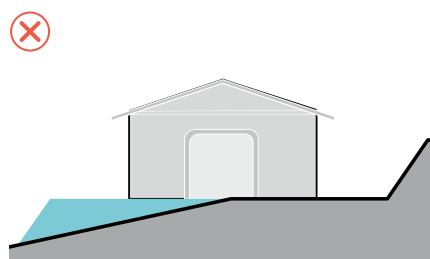
Une construction suivant le relief naturel, va favoriser sa meilleure intégration dans le paysage et renforcer sa silhouette. Un projet sans déblais/remblais sera également, en plus d'être économique, moins impactant pour son environnement.

- **Limiter les déblais/remblais au minimum**, pour une meilleure intégration dans le paysage.
- **Adapter les bâtiments au site** et non le site aux bâtiments.



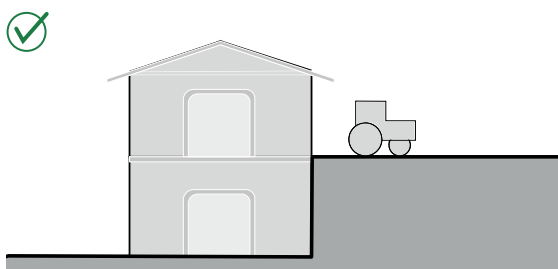
Hangar agricole construit sur un terrassement rapporté

Ce principe d'implantation et de mouvement de terrain est particulièrement écarté sauf s'il est démontré qu'aucune autre option d'aménagement est possible.

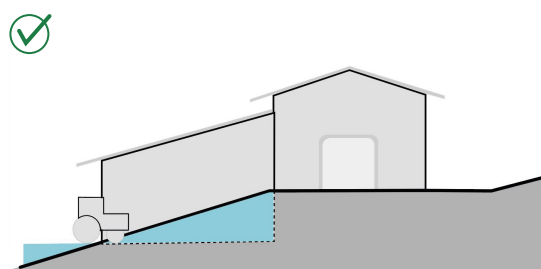


Grand hangar agricole avec terrassement qui vient rattraper le terrain naturel

Si le déblai remblai est plutôt à écarter il ne pourra pas être interdit. Pour autant, il est attendu une insertion architecturale travaillée exploitant la pente naturelle ou minimisant les excavations ou les remblais.



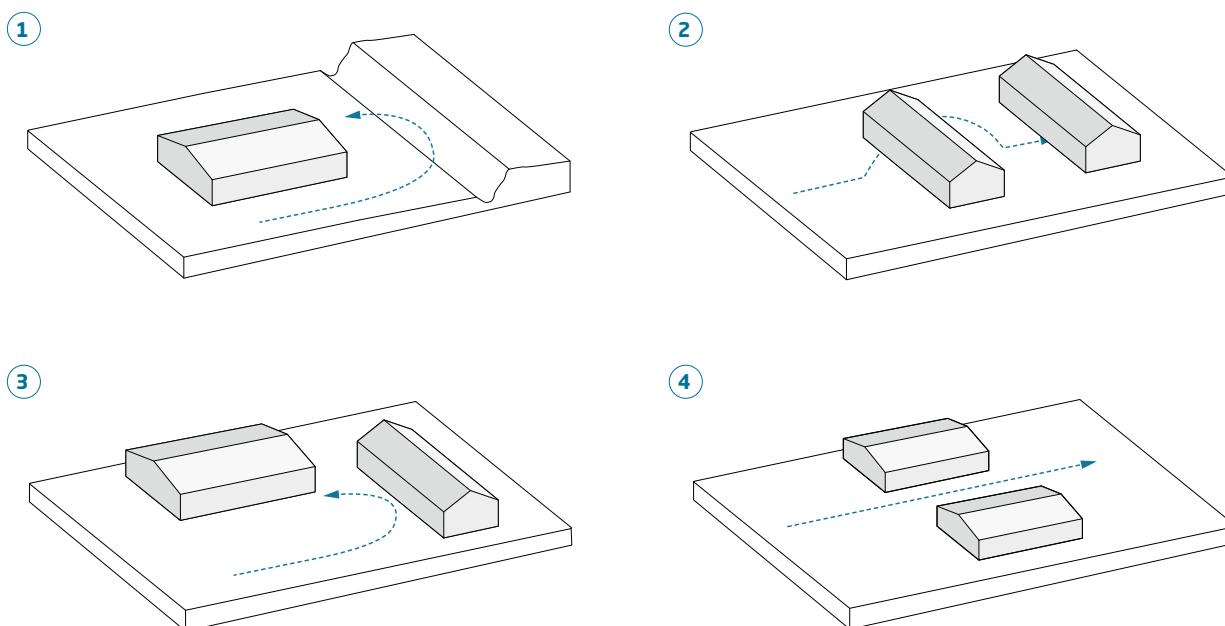
Adaptation du bâti à la pente pour limiter les terrassements sur deux niveaux superposés



Adaptation du bâti pour limiter les terrassements sur deux demis-niveaux décalés dans la pente.

+ TIRER LES PRINCIPES DU BIOCLIMATISME À L'ÉCHELLE DU BÂTIMENT (RECOMMANDATION)

Le positionnement du bâtiment doit être lié aux vents dominants et à l'ensoleillement. Son implantation va avoir des conséquences sur les courants d'air ou la ventilation naturelle si cela est nécessaire. Par exemple, la proximité d'un talus ou d'un autre bâtiment va avoir des conséquences qu'il faut prendre en compte dans la réflexion. Il est donc conseillé de privilégier les sites avec une orientation optimale par rapport aux vents dominants et au soleil.



- ① Effet guide qui augmente la vitesse des écoulements d'air.
- ② Déviation du vent avec provocation de turbulences et pénétration dans le bâtiment.
- ③ Effet de retombe : le vent saute l'obstacle et s'engage dans la dépression.
- ④ Effet de couloir : le vent s'engouffre entre deux bâtiments trop proche.

+ ADAPTER L'ARCHITECTURE À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

Pour la réflexion du plan masse, c'est l'organisation et le fonctionnement de l'exploitation qui va primer : réfléchir à l'organisation de la production, aux entrées, aux espaces extérieurs, au stockage, aux circulations... La composition d'un plan de masse est aussi importante afin de garantir la cohérence de l'ensemble, et de prendre en compte les extensions éventuelles. Imaginer un ensemble de bâtiment, c'est par exemple penser l'espace entre les bâtiments, pour dégager des espaces libres et fonctionnels nécessaires pour l'exploitation agricole.

- **Anticiper au mieux les usages** et besoins pour une bonne répartition des espaces
- Choisir une **parcelle suffisamment vaste** pour permettre l'évolution future de l'activité.

- Les zones de stockages (recommandations) :

Certains stockages gagnent à être davantage dissimulés. L'empierrement des accès, la création de zones enherbées, la plantation de quelques arbres ou d'une haie arbustive suffisent parfois pour garantir un meilleur cadre de vie. Dans la mesure du possible, les zones de stockage et les aires de manœuvre des engins agricoles seront placées à l'arrière de la ferme afin de ne pas dévaloriser les vues principales de la ferme. Les zones de stockages seront disposées pour qu'elles ne soient pas visibles depuis l'entrée de l'exploitation, les routes environnantes et les points de vue lointains remarquables.



Commune de Chef Boutonne

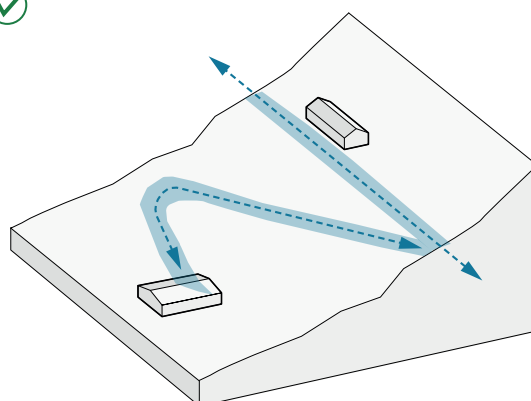
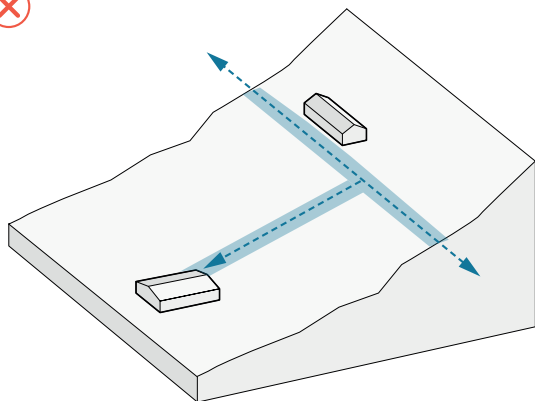


(2) Commune de Saint-Martin d'Entraigues

Les circulations (recommandations) :

Pour chaque type de circulation, il existe des contraintes spécifiques qui définissent les caractéristiques de la voie. Certains seront spécialisés pour un usage spécifique, d'autres seront polyvalents. Il est aussi préférable de dimensionner le gabarit des voies et des aires de manœuvre au minimum nécessaire, avec des limites précises entre les surfaces circulées et les accotements. Les limites peuvent être matérialisées comme une cour bordée de bâtiments ou par des sujets arborés. Une pente comprise entre 2 % et 5 % est nécessaire pour la bonne évacuation des eaux de ruissellement.

Dans la mesure du possible, privilégier la création de nouveaux bâtiments au contact d'un chemin d'accès existant. Si cela n'est pas possible, le tracé de la voie épousera le terrain au plus près de la courbe de niveau

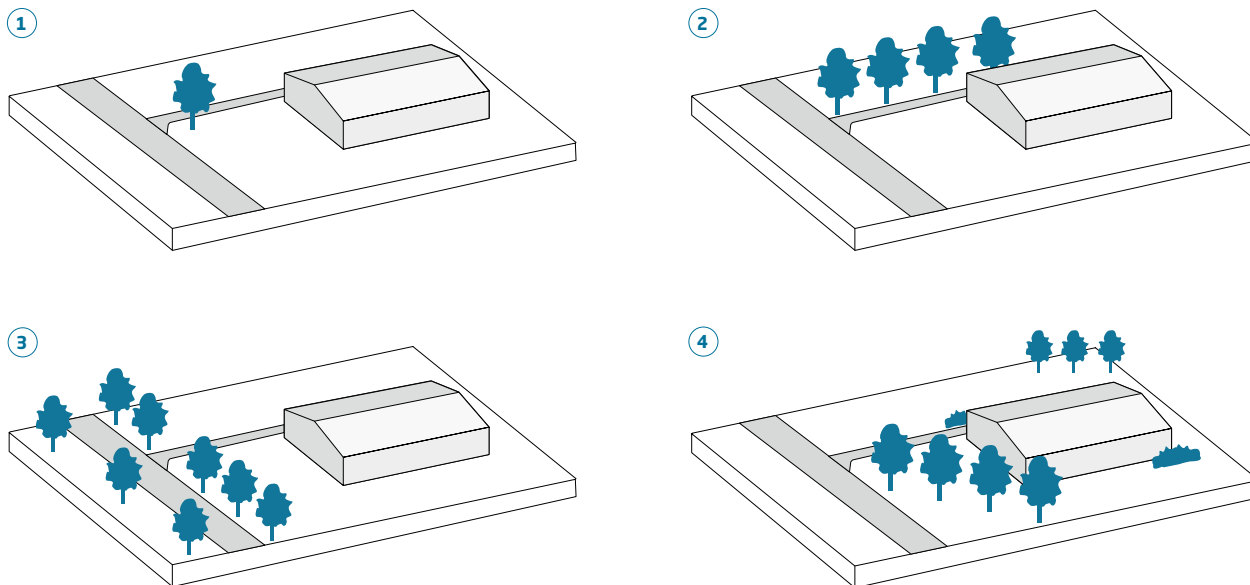




Pour aller plus loin sur le sujet de la strate végétale, et l'insertion dans le paysage, se référer à l'OAP Trame Verte et Bleue

+ UTILISER LA STRATE VÉGÉTALE POUR L'INSERTION DANS LE PAYSAGE

Dans la première partie, nous avons vu l'importance de s'appuyer sur la végétation existante et d'utiliser des espèces, structures végétales, et échelles similaires à celles présente sur le site. Il est aussi important de prolonger les strates existantes avec l'implantation de nouvelles strates végétales. L'utilisation du végétal permet aussi de mettre en scène les nouvelles constructions :



- ① Créer un repère pour marquer une entrée
- ② Relier l'exploitation à la voirie / indiquer l'orientation de l'exploitation
- ③ Souligner la présence d'un chemin
- ④ Réduire l'impact visuel du bâtiment



Commune de Marillé



Commune de Chef Boutonne

+ INTÉGRER LES SERRES AGRICOLES DANS LE PAYSAGE

La culture maraîchère nécessite pour sa production, la construction de serres qui peuvent avoir un fort impact paysager selon leur localisation, implantations, volumétrie et matérialité. Les serres sont des éléments très prégnants dans le paysage et témoignent aussi d'une vitalité locale en terme d'économie agricole. Leur bonne intégration mais aussi leur qualité permettent de véhiculer ce dynamisme mais aussi de garantir la qualité des paysages et de l'identité locale. En effet, certaines volumétries, architecture standardisée et matériaux aux teintes très visibles contreviennent aux intentions pré-citées. Pour valoriser ces équipements, leur implantation doit être considérée comme celle de tout autre bâti. Elles n'échappent pas aux règles de qualité architecturale, d'intégration topographique, de terrassement, de limite d'imperméabilisation des sols et d'accompagnement végétal qui s'appliquent aux autres bâtiments agricoles.

En reprenant les principes d'implantation vues précédemment, l'implantation d'une serre ne doit pas faire obstacle à la lecture des directions majeures données par le grand paysage (sens de la vallée, ligne de crête, horizon, alignement d'arbres, cours d'eau...) et les constructions bâties (hameaux, sens des bâtiments voisins, présence des risques, notamment des crues..).

Dans le grand paysage :

- Préférer des dimensions raisonnables : moduler les serres pour parvenir à les intégrer dans le paysage / rechercher un séquençage
- Privilégier la démontabilité des structure : il est important de prendre en compte le temps long, les éléments non démontables sont donc à proscrire au maximum.
- Préférer les implantations en fond de parcelle (sans pour autant s'accoler aux cours d'eau) pour limiter l'impact visuel, il est d'ailleurs préférable de soigner le premier plan qui servira de vitrine pour l'exploitation.

Dans la strate végétale :

- S'adosser à un espace boisé : bois, bosquet ou ripisylve pour garantir une meilleure intégration
- Les espaces entre les serres doivent faire l'objet d'un traitement végétal. ex : alignements de fruitiers qui profiteront du reflet du soleil suivant le principe des murs-à-pêches.
- Planter une strate arbustive (pouvant participer à la production de l'exploitation) autour des serres (veiller à ne pas créer de zones d'ombrage trop importantes) pour favoriser leur intégration paysagère

Dans l'architecture :

- Limiter la surface de serre pour éviter l'effet de « bloc »
- Limiter les serres multiples à deux, voire trois tunnels, afin d'éviter de créer une trop grande barrière visuelle
- Séparer chaque tunnel et groupe de tunnels d'une distance de passage pour permettre une transparence visuelle et atténuer l'effet de masse.
- Viser la plus grande neutralité possible pour garantir une bonne insertion visuelle
- Choisir des plastiques avec une bonne résistance dans le temps.

3. LE BÂTIMENT

La réponse simplement fonctionnelle est encore l'option la plus largement répandue, on retrouve sur le territoire de nombreux bâtiments préconçus proposant des réponses simplement techniques et souvent en rupture avec leur contexte. Pourtant, une réflexion rapide sur les dimensions, la place des ouvertures, les volumes, les matériaux... permet assez simplement l'édification d'un bâtiment plus harmonieux tout en conservant sa fonctionnalité..

+ CONCEVOIR UN BÂTIMENT AGRICOLE AUX VOLUMÉTRIES SIMPLES

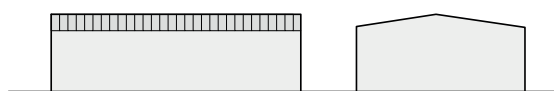
La simplicité et la compacité des volumes sont des qualités des architectures agricoles anciennes qu'il est important de perpétuer dans la conception des constructions contemporaines. Aujourd'hui, c'est souvent l'échelle du bâtiment qui perturbe le paysage, des masses uniformes ont du mal à s'intégrer dans un paysage naturel. Il est possible de réduire l'impact visuel du bâtiment et de casser l'effet « masse » par des moyens architecturaux.

Les proportions

La variation des dimensions de hauteur, longueur et largeur vont avoir un impact direct sur l'équilibre visuel du bâtiment. Il est également possible de fractionner le bâtiments en plusieurs volumes, en plus de casser l'effet de masse, cela permet la simplification d'évolutions futures et la création d'espaces extérieurs.

Les pentes de toiture

Une faible pente de toiture va renforcer l'effet « barre », alors qu'une pente plus importante va accentuer le caractère dynamique en renforçant la forme du pignon.



La toiture à double pentes symétriques permet d'équilibrer l'architecture du bâtiment, et de mieux l'ancrer dans son contexte paysager. La pente unique convient seulement dans le cas où le bâtiment est peu large, et de très petite dimension.

Les toitures :

- Privilégier les toitures à doubles pentes.
- Dans l'idéal, la toiture devra être divisée de manière symétrique (division à la moitié de la toiture).
- La largeur du plus petit pans ne pourra pas être inférieure à 30% de la largeur totale de la toiture.
- L'angle de la toiture devra être supérieur à 10%.
- Eviter l'ajout d'extensions, pouvant rendre le bâtiment dissymétrique.



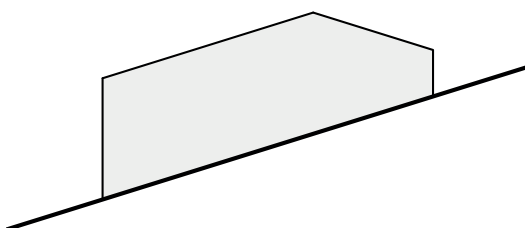
Exemple d'une toiture divisée en deux pans de 50% et 50%



Exemple d'une toiture divisée en deux pans de 30% et 70%

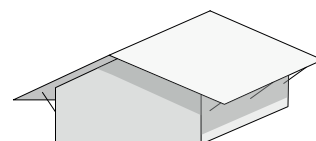
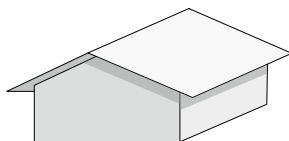
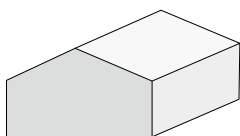


Exemple d'une toiture divisée en deux pans de 25% et 75%



Dans le cas d'un bâtiment implanté sur un sol en pente, le pan de toiture parallèle au sol peut être plus long que l'autre, l'accentuation du versant renforce l'accroche au sol.

L'installation d'un toit simple, avec de très larges débords ou avec des auvents accentue le volume ou au contraire affinent la silhouette générale du bâtiment, notamment par les ombres induites par le soleil. Cela ajoute aussi une protection de la façade ainsi que la création d'espace de circulation extérieure protégées.



Commune de Celle-sur-Belle

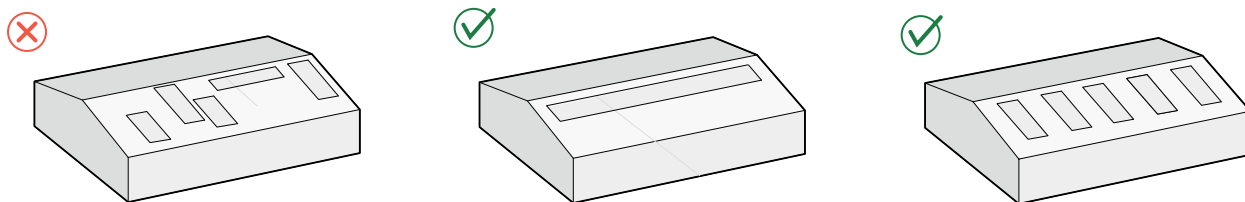


Commune de St-Martin

Le traitement des couvertures

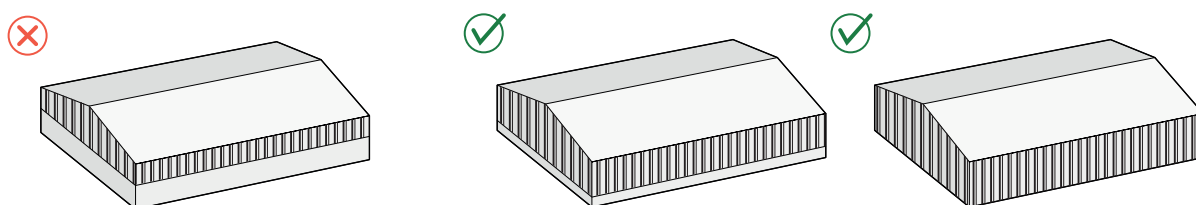
La toiture est souvent la partie du bâtiment la plus impactante visuellement dans le paysage.

- Privilégier une unité de matériaux et accorder la teinte avec celle des bâtiments alentours.
- Privilégier des nuances proches de celles de la façades
- Privilégier des gris colorés que des teintes primaires
- Une toiture sombre sur un parement clair assoit la construction.
- Éviter les percements irréguliers dans la toiture

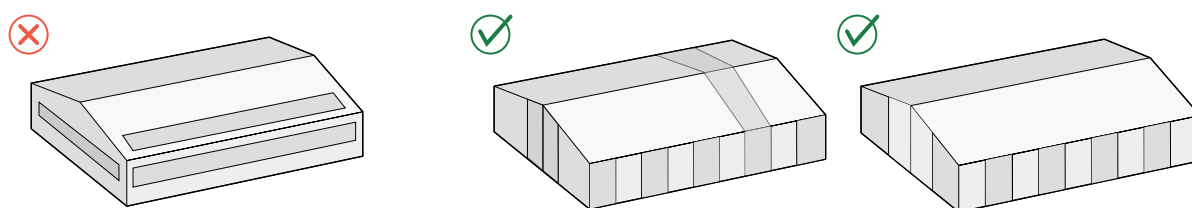


+ CONCEVOIR DES FAÇADES SIMPLES ET ADAPTÉES

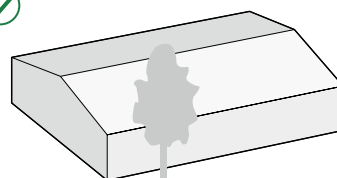
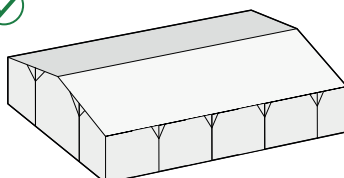
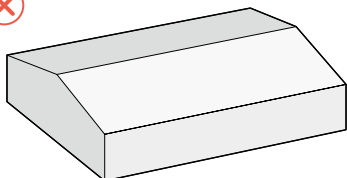
① **Le soubassement** : la fragmentation d'un bâtiment dans la hauteur ne doit pas se faire de manière égale, le soubassement doit se limiter à moins du tiers de la hauteur du bâtiment.



③ **Les percements** : sur un bâtiment horizontal, il faut privilégier des percements verticaux. Ils doivent composer avec l'ensemble du bâtiment et doivent préférablement être symétriques pour apporter de l'équilibre à la façade.



② **Les percements** : Plutôt qu'un revêtement complet et unique, il est préférable que des événements viennent rythmer la façade dans l'horizontalité ou la verticalité. Venir placer une verticalité extérieure peut également fonctionner (plantation de haute tige, silos...)



Commune de St-Martin

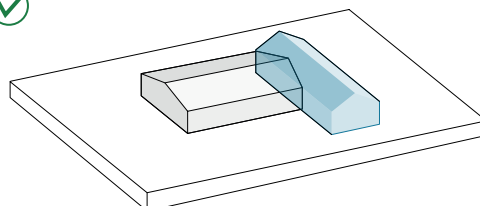
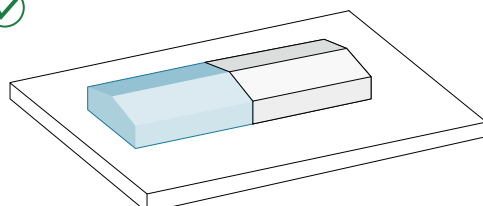
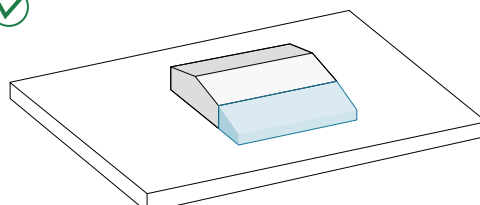
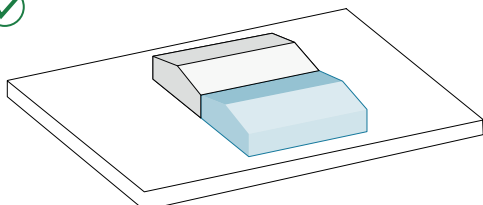


Commune de St-Martin

+ PRIVILÉGIER DES EXTENSIONS SIMPLES ET EN RAPPORT AVEC L'EXISTANT

Il est intéressant d'aller vers une compacité des volumes pour éviter la multiplication de petits volumes et de grouper au maximum les programmes. Soit les nouvelles fonctions peuvent prendre place dans le volume initial (mezzanine, réorganisation des programmes...), ou soit pour étendre un bâtiment existant.

Attention, la compacité et simplicité des volumes ne doit pas faire oublier la notion d'échelle. En effet, les bâtiments aux volumétries conséquentes restent complexes à intégrer et entraînent des impacts environnementaux potentiels du fait de la difficulté de s'adapter finement au contexte.



+ INTÉGRER LES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUE DANS LE PAYSAGE

Le paysage est un élément identitaire majeur dans le cadre de vie des habitants du Mellois en Poitou, son évolution doit donc être maîtrisée. L'intégration paysagère est le fil conducteur d'un projet photovoltaïque dans les paysages diversifiés du territoire, comme le fixe l'objectif de qualité paysagère (OQP) du plan de paysage Mellois en Poitou « *Développer les projets de production d'énergies renouvelables qui font sens à l'échelle locale* » :

« Dans le Mellois en Poitou, le développement rapide des projets d'énergies renouvelables éoliens et l'absence de concertation ont amené un sentiment de saturation qui se fait ressentir chez les habitants et les acteurs locaux. Cette 'non-adhésion' à la transition provient du fait qu'elle est ressentie comme une prédation, détruisant les liens et les relations avec le territoire sur lequel elle s'opère. Ici, la question de l'échelle est importante et le paysage se révèle être un outil efficace pour relever ce défi, car il fait appel à la sensibilité de ceux qui le vivent au quotidien. L'échelle du paysage, c'est celle qui correspond à l'échelle de la communauté de commune du Mellois en Poitou, celle d'un terri-toire vécu et perçu au travers d'un environnement et d'une culture commune. L'objectif est donc bien local, par la mise en place d'une transition énergétique choisie et non subie, en définissant une feuille de route qui passe par la maîtrise des ressources locales, le développement et la diversification des systèmes de production, adaptés aux spécificités du territoire. »

Les installation photovoltaïques en toitures :

- Les installations photovoltaïques sont favorisées avec une intégration paysagère qualitative et cohérente avec l'ensemble urbanistique.
- Les modalités d'intégration paysagère s'attacheront à respecter l'identité du territoire, notamment en suivant les préconisations du plan de paysage Mellois en Poitou.
- Dans les espaces naturels ou agricoles, l'intégration de l'installation dans le paysage rural est le levier principal d'acceptabilité locale d'un projet photovoltaïque.
- Les espaces peu denses au paysage proche de type rural tels que les villages et hameaux, se prêtent aussi à l'installation d'ombrières photovoltaïques.
- Les surfaces photovoltaïques doivent être modérées et obligatoirement justifiées par le besoin réel de l'activité existante ou du projet agricole présenté en instruction...

Le rôle de l'opérateur :

Pour tout projet photovoltaïque, l'opérateur est invité à réaliser une étude paysagère complète, conduite par un paysagiste professionnel et permettant d'apprécier l'intégration du projet dans le paysage proche et lointain. L'étude pourra décliner les adaptations nécessaires pour maximiser cette intégration paysagère, avec des actions mises en œuvre au plus tard pendant la construction de l'installation photovoltaïque. Le rôle attendu des opérateurs est qu'ils s'engagent à assurer le suivi et l'entretien nécessaires à la pérennité des aménagements sur une durée à définir dans l'étude d'impacts.