

Commune de Breuil-Magné

PIÈCE N° 3

***Orientations
d'Aménagement et
de Programmation***

URBAN HYMNS
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



SIT&A CONSEIL
04 rue de la Palenne
17139 DOMPIERRE-SUR-MER



	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision	14 décembre 2017	5 mars 2020	11 mars 2021
Modification de droit commun n°1	02 mai 2024	27 juin 2025	12 novembre 2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 12 novembre 2025.

Le maire

AR Prefecture

017-211700653-20251112-2025_47-DE
Reçu le 18/11/2025

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, définies à l'article L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, constituent le relais opérationnel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables au sein du PLU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été initialement instituées par la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbains » qui leur avait octroyé un caractère facultatif.

Depuis la loi du 12 juillet 2010 dite « Engagement National pour l'Environnement », elles sont devenues obligatoires et endossent une vocation pré-opérationnelle, qui se trouve confortée par l'ordonnance du 23 septembre 2015 ainsi que le décret du 28 décembre 2015.

Les dispositions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont précisées à l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme (mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville...).

Les principaux enjeux de développement de l'habitat, des équipements et des activités économiques ont été définis dans le cadre du PADD. Les secteurs appelés à connaître une évolution significative sur la commune font l'objet de principes d'aménagement au travers des OAP.

Celles-ci définissent des lignes directrices qui s'imposeront aux futurs aménageurs, qu'ils soient publics ou privés. Par le biais de ces documents, la municipalité garantit ainsi le respect et la traduction de son projet d'urbanisme en matière d'aménagement.

Conformément aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation en déclinent en deux types :

- A. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation de « secteur »,** désignant trois secteurs de développement résidentiel du bourg et un secteur de mise en valeur d'espaces naturels. Ils s'inscrivent dans le prolongement des espaces urbains du bourg et contribuent à son renforcement. Leurs emprises sont aptes à recevoir de nouveaux quartiers, devant constituer de véritables « greffes » urbaines pour l'avenir et un projet de jardins familiaux pour le quatrième secteur.
- B. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation « thématiques »,** dont la mise en œuvre s'opérera à l'occasion de tout nouveau projet d'aménagement au sein des trois secteurs de développement de l'habitat précédemment désignés.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent, par un rapport de compatibilité, à tous travaux et opérations, en application de l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme.

A. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES



Ce premier plan d'ensemble présente les Orientations d'Aménagement et de Programmation « de secteur », prévues en accompagnement des projets de développement de l'habitat résidentiel définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

- Un premier secteur, dit « Les Varennes », constitue la principale extension d'habitat résidentiel portée par le projet de PLU pour les 10 ans à venir. Ce secteur se situe dans le prolongement Nord du bourg, dans la continuité d'un lotissement récent. Son ouverture à l'urbanisation fait l'objet d'une planification à travers un classement en secteur 2AU par le règlement du PLU.
- Un second secteur porte sur le projet dit « Beauregard », s'agissant d'une opération de lotissement qui, à l'heure de l'approbation du PLU, était en voie de finalisation..
- Trois autres secteurs correspondent à de petites emprises destinées à l'urbanisation en densification du bourg.

Ces secteurs d'aménagement à vocation résidentielle s'accompagnent d'un sixième secteur destiné à la mise en valeur d'un espace naturel sur la frange Est du bourg, à l'interface de celui-ci et de la RD 5.



Objectif

Ce projet correspond à la réserve foncière principale proposée par le PLU et classée en secteur 1AU de la zone « à urbaniser » (AU). La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à encadrer son aménagement dans un souci de cohérence fonctionnelle et paysagère.

Prescriptions d'aménagement

- ❶ Pour des raisons de sécurité et de fonctionnalité, mutualiser les accès à partir de la rue des Varennes.
- ❷ Tolérer une connexion sur la route de Beauregard (RD 116) sous réserve de créer une voie en sens unique autorisant les sorties vers le Nord, avec interdiction de traverser la voie vers la gauche.
- ❸ Pour des raisons de fonctionnalité, prévoir une voie de desserte interne en boucle associée à des cheminements piétonniers.
- ❹ Pour des raisons de lien social, créer un espace public central combiné à des fonctions de régulation des eaux pluviales.
- ❺ Pour des motifs de rationalisation de l'espace et d'intensification urbaine, proposer un bâti organisé en continu et des constructions implantées dans le rapprochement d'un espace public central : concevoir des logements en R+1.
- ❻ Pour des raisons d'intégration paysagère, créer une frange végétale sur la limite Sud afin d'assurer une transition cohérente avec les fonds de parcelles du lotissement préexistant. Cette frange se fera dans les espaces privés des lots, avec l'instauration d'une zone non aedificandi de 4 mètres de largeur, destinée à assurer la pérennité de cette haie à long terme.
- ❼ Pour des raisons d'intégration paysagère et de préservation de la limite urbaine Nord du bourg, protéger les haies champêtres existantes (limites Ouest, Nord et Est) associée à des voies douces et au maintien d'une bande inconstructible minimale de 5 mètres calculée à partir des limites du quartier. Ces linéaires de haies, noues et cheminements piétons, seront dans les espaces communs du lotissement au sein de la zone 1AU.
- ❽ Pour répondre à la nécessité de gestion des eaux pluviales, créer des ouvrages de régulation sur les points bas de l'opération.

Prescriptions d'aménagement (suite)

- ⑨ Il est à signaler la présence d'une conduite d'adduction majeure d'eau potable en acier ON 600 qui longe la parcelle à l'ouest sur le secteur défini par l'OAP numéro 1 - Les Varennes. Il convient de laisser une bande en espace vert libre d'accès pour l'entretien de cette infrastructure. Les prescriptions d'usages relatives aux servitudes de type A5 :
- Interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre de la conduite
 - Interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre de la canalisation
 - Obligation de laisser libre accès aux agents d'Eau 17 et à son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleteuse).

Prévision des capacités d'accueil du site et de densité

Surface disponible	Voies, réseaux, espaces communs	Amplitude parcellaire	N ^{bre} moyen de logements
26 300 mètres²	20 %	300 - 600 mètres²	40

On précisera que les tracés des voies internes et carrefours reportés sur les schémas ne sont pas figés et peuvent évoluer en fonction de considérations techniques notamment. Il en est de même concernant les prévisions de capacité qui affichent des valeurs indicatives. En revanche, les principes de connexions au réseau viaire indiqués devront être obligatoirement respectés.



Objectif

Ce projet correspond à une emprise foncière résiduelle d'une zone d'urbanisation du précédent document d'urbanisme. Il s'agit d'encadrer sont aménagement dans un souci de cohérence fonctionnelle, organisationnelle et paysagère.

La desserte des futurs logements se fera par la route des Sablières et les dessertes piétonnes seront favorisées pour assurer des liaisons avec les quartiers mitoyens.

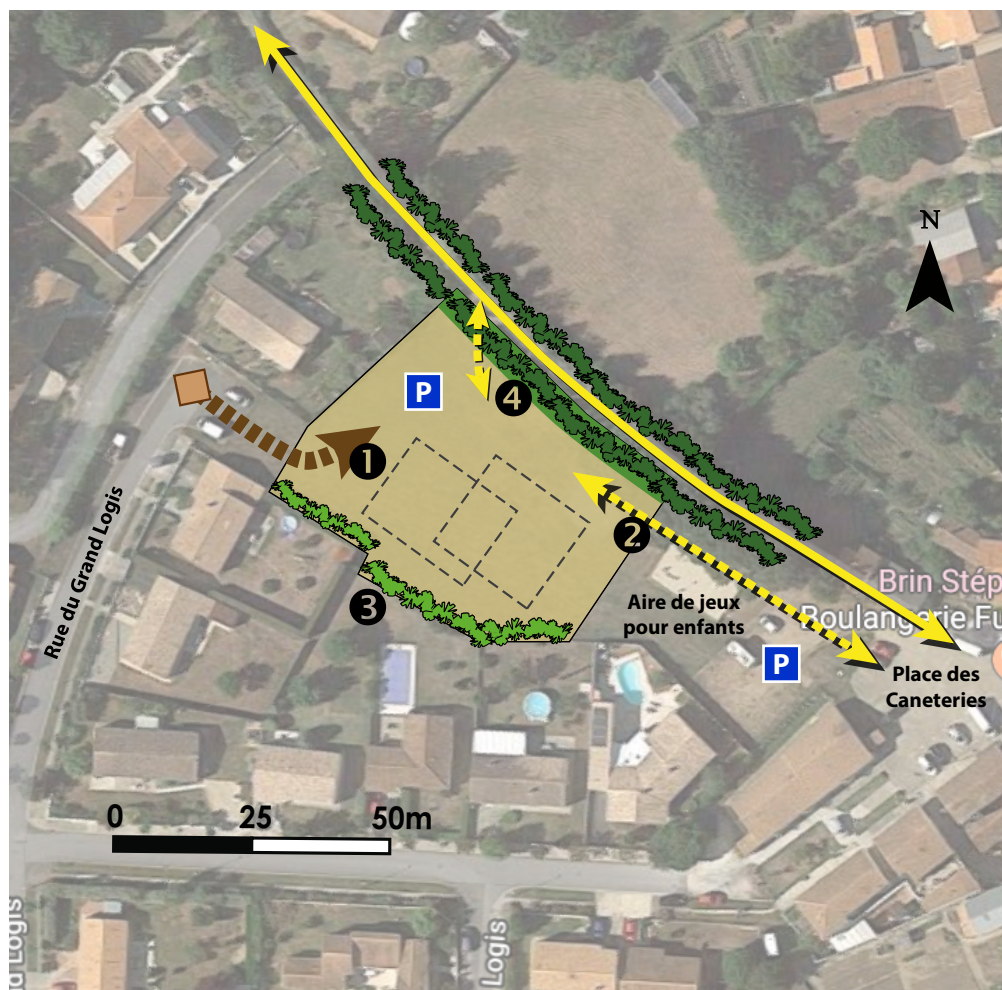
Prescriptions d'aménagement

- ❶ Pour des raisons de sécurité et de fonctionnalité, mutualisé les accès à partir de la Route des Sablières.
- ❷ Assurer une connexion piétonne sur la route de Beauregard (RD 116) et vers le lotissement mitoyen côté Sud.
- ❸ Pour des raisons d'intégration paysagère et de préservation de la biodiversité, protéger au maximum les haies présentent sur le pourtour de la zone à aménager.
- ❹ Pour des raisons de cohérence avec le quartier mitoyen côté Sud, créer une frange végétale de type haie champêtre afin d'assurer une transition cohérente avec les fonds de parcelles du lotissement mitoyen côté Sud.

Prévision des capacités d'accueil du site et de densité

Surface disponible	Voies, réseaux, espaces communs	Amplitude parcellaire
10 900 mètres²	20 %	500 - 900 mètres²

On précisera que les tracés des voies internes et carrefours reportés sur les schémas ne sont pas figés et peuvent évoluer en fonction de considérations techniques notamment. Il en est de même concernant les prévisions de capacité qui affichent des valeurs indicatives. En revanche, les principes de connexions au réseau viaire indiqués devront être obligatoirement respectés.



On précisera que les tracés des voies internes et carrefours reportés sur les schémas ne sont pas figés et peuvent évoluer en fonction de considérations techniques notamment. Il en est de même concernant les prévisions de capacité qui affichent des valeurs indicatives. En revanche, les principes de connexions au réseau viaire indiqués devront être obligatoirement respectés.

Objectif

Ce projet s'inscrit sur une emprise foncière de maîtrise communale. Il consiste à permettre la réalisation de logements de petite taille de type maison sénior à travers une opération relativement dense.

La desserte routière des futurs logements se fera par la rue du Grand Logis et la desserte piétonne profitera de la proximité de la place des Caneteries offrant des commerces et des services de proximité.

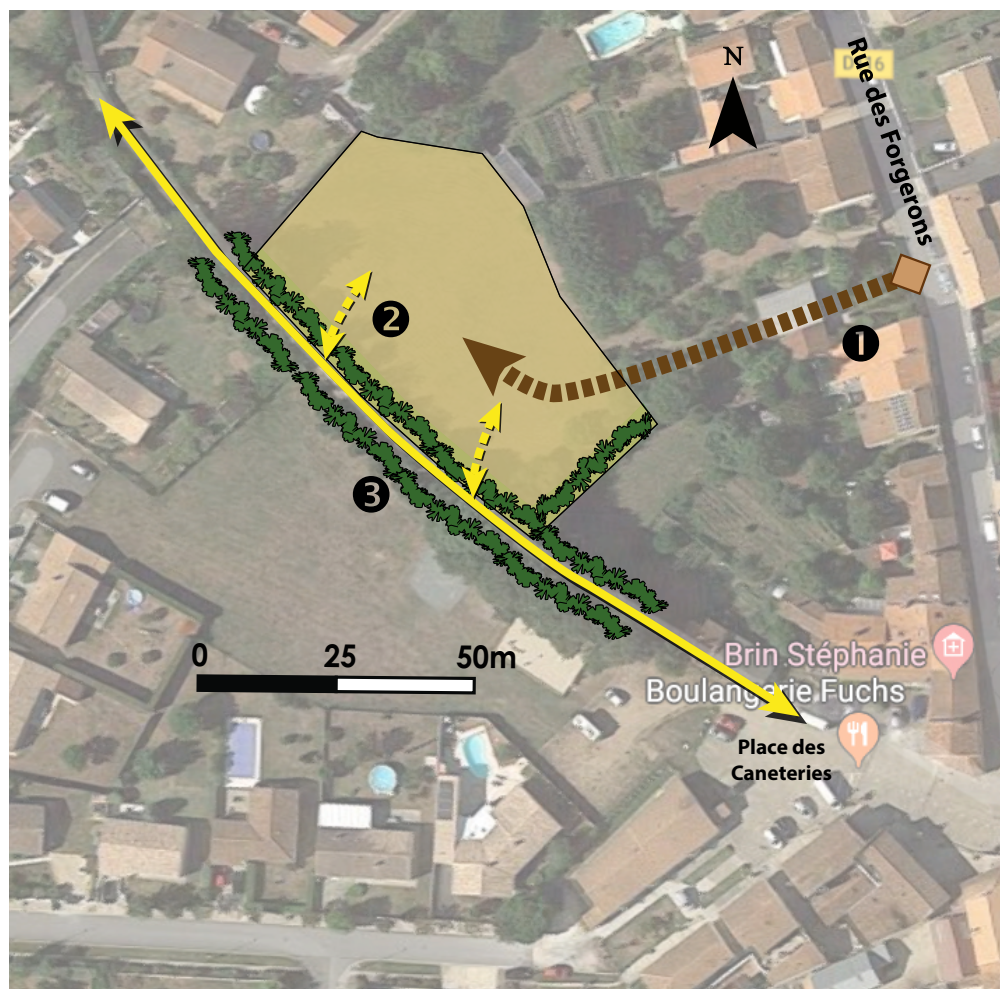
Le chemin piétonnier et ses haies joignant le Nord-Ouest du bourg au site du projet de jardins familiaux au Sud-Est se verront préservés.

Prescriptions d'aménagement

- ① Pour des raisons de sécurité et de fonctionnalité, prévoir un accès mutualisé sur la rue du Grand Logis.
- ② Pour des raisons de fonctionnalité, prévoir un cheminement piéton interne offrant une connexion avec la Place des Caneteries.
- ③ Pour des raisons d'intégration paysagère et de cohérence avec les habitations proches, créer une frange végétale de type haie champêtre sur la limite Sud de l'opération.
- ④ Préserver les plantations existantes le long du chemin des Caneteries.

Prévision des capacités d'accueil du site

Surface disponible	Voies, réseaux, espaces communs	N ^{bre} moyen de logements
2 500 mètres²	25 %	8



Objectif

Cette emprise foncière privée présente un caractère relativement enclavé. Situé au cœur du bourg, l'enjeu est ici de favoriser une certaine densité urbaine tout en préservant le chemin piétonnier et ses haies qui le jouxtent coté Sud.

Il s'agit de permettre la réalisation de logements dont la desserte routière se fera par la rue des Forgerons.

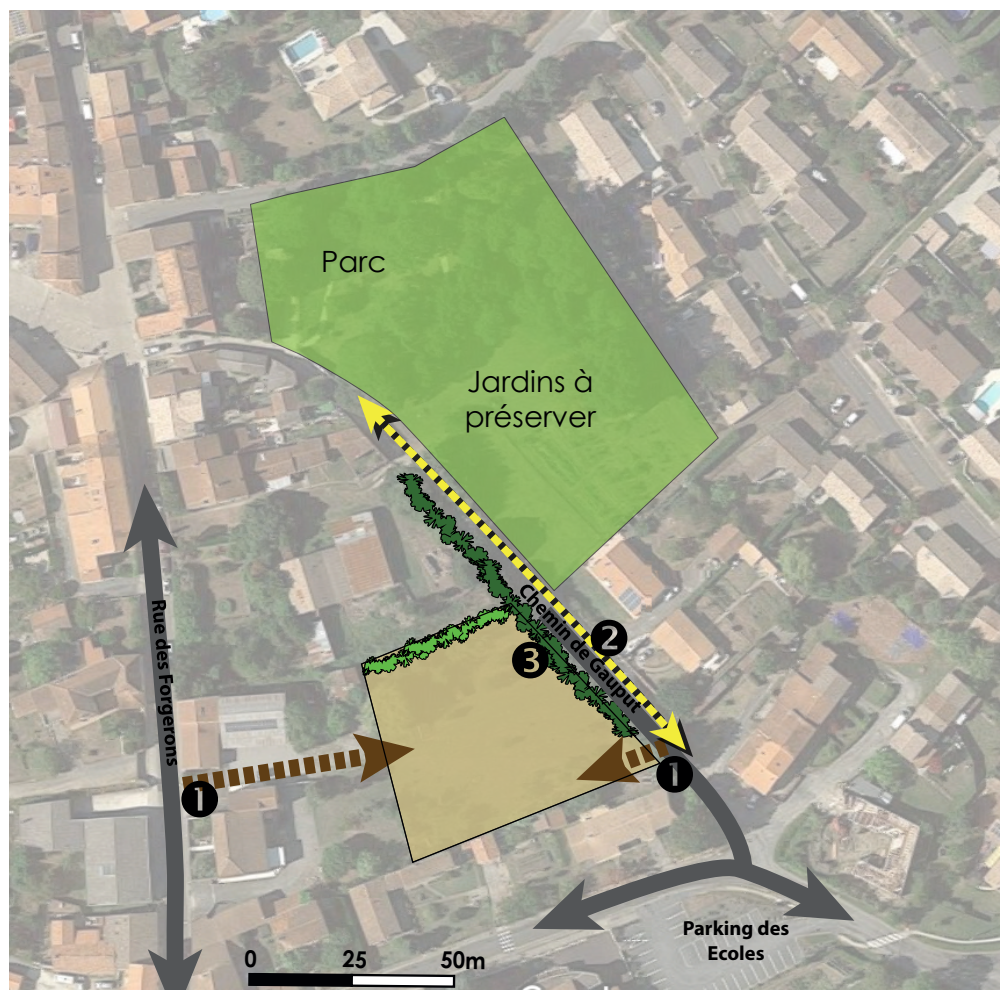
Prescriptions d'aménagement

- ① Pour des raisons de sécurité et de fonctionnalité, prévoir un accès mutualisé sur la rue des Forgerons.
- ② Pour des raisons de fonctionnalité, prévoir des accès avec le chemin des Caneteries.
- ③ Pour des raisons d'intégration paysagère, préserver les plantations existantes le long du chemin des Caneteries.

Prévision des capacités d'accueil du site

Surface disponible	Voies, réseaux, espaces communs	N ^{bre} moyen de logements
2 600 mètres²	20 %	3

On précisera que les tracés des voies internes et carrefours reportés sur les schémas ne sont pas figés et peuvent évoluer en fonction de considérations techniques notamment. Il en est de même concernant les prévisions de capacité qui affichent des valeurs indicatives. En revanche, les principes de connexions au réseau viaire indiqués devront être obligatoirement respectés.



Objectif

Cette emprise foncière privée est située dans le centre du bourg. L'enjeu est ici de favoriser une certaine densité urbaine tout en préservant le chemin piétonnier et sa haie qui le jouxte coté Nord-Est.

La desserte routière des futurs logements se fera par la rue des Forgerons ainsi que par le chemin de Gauput sur l'extrémité Sud de l'emprise foncière.

Prescriptions d'aménagement

- ❶ Pour des raisons de sécurité et de fonctionnalité, prévoir un accès mutualisé sur la rue des Forgerons et autoriser une desserte sur l'angle Sud-Est du secteur par le chemin de Gauput.
- ❷ Pour des raisons de fonctionnalité tirer parti du cheminement piéton recouvrant le chemin de Gauput.
- ❸ Pour des raisons d'intégration paysagère et de mise en valeur du cadre de vie, préserver une frange végétale présente sur la limite Sud de l'opération.

Prévision des capacités d'accueil du site

Surface disponible	Voies, réseaux, espaces communs	N ^{bre} moyen de logements
2 200 mètres²	25 %	3

On précisera que les tracés des voies internes et carrefours reportés sur les schémas ne sont pas figés et peuvent évoluer en fonction de considérations techniques notamment. Il en est de même concernant les prévisions de capacité qui affichent des valeurs indicatives. En revanche, les principes de connexions au réseau viaire indiqués devront être obligatoirement respectés.



Objectif

Le site est dédié à la création de jardins familiaux partagés. Il concerne des espaces naturels boisés ainsi que des parcelles d'ores et déjà cultivées en potagers. L'objectif de la municipalité est de pouvoir mettre à disposition des habitants des parcelles de jardins destinées à une production vivrière ainsi qu'un espace d'agrément et de sociabilité au sein du bourg. Pour ce faire, il s'agit notamment de permettre la création d'un cheminement piéton offrant plusieurs points de connexion avec le centre bourg.

Prescriptions d'aménagement

- ① Préserver la frange végétale Est jouant le rôle d'espace tampon entre les jardins et la RD 5.
- ② Assurer la création d'un cheminement piéton traversant offrant de multiples connexions avec le centre bourg et notamment avec les écoles.

Exemples de clôtures et abris de jardins devant faire référence



B. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Toute nouvelle construction entraîne une imperméabilisation des sols pouvant générer des ruissellements pluviaux potentiellement sources de risques d'inondations et de pollutions diffuses. Il est donc essentiel dans tous les projets d'aménagement et de construction d'intégrer la gestion des eaux pluviales par le biais de dispositifs favorisant leur résorption naturelle, alternatifs aux ouvrages souterrains.

Les principes élémentaires de gestion des eaux pluviales à retenir

- Le règlement du PLU prescrit **la gestion des eaux à l'échelle du terrain d'assiette de chaque opération individuelle ou groupée de construction**. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel, lorsque le relief est prononcé, sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération.
- Selon l'importance des flux, des caractéristiques du site et du sol ou encore de la nature du projet, **une étude hydraulique**, basée sur des tests de percolation, sera nécessaire pour définir précisément la nature des ouvrages, leur dimensionnement et leur implantation. Dans le cas d'opérations supérieures à 1 hectare, le dépôt d'un dossier Loi sur l'eau (voir une étude d'incidence suivant les cas) sera nécessaire parallèlement au dépôt de la demande d'autorisation de construire).

Les prescriptions supplémentaires à mettre en œuvre lors des projets d'aménagement

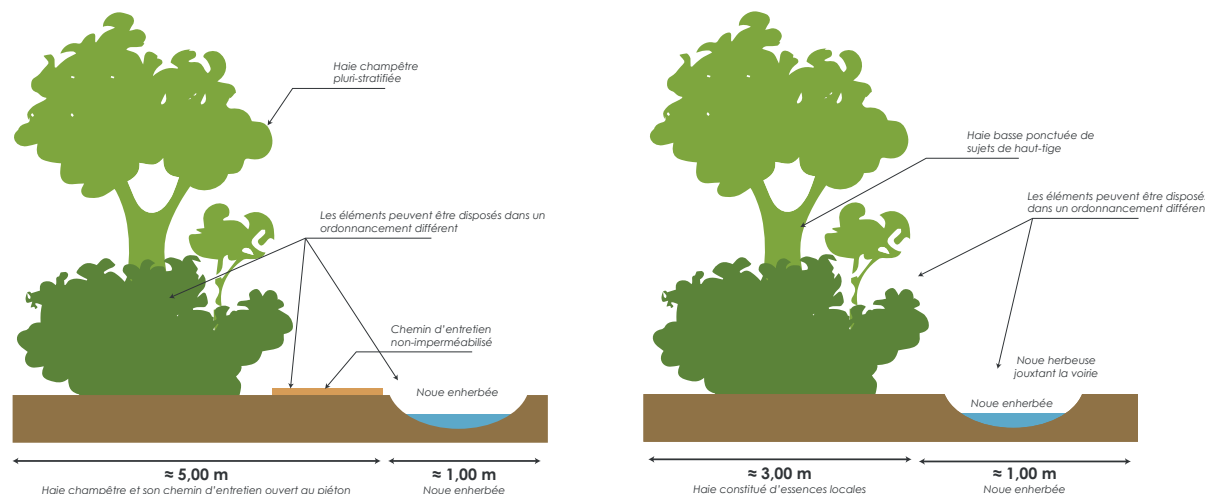
- Les solutions techniques en matière de gestion des eaux pluviales à mettre en œuvre lors des nouveaux projets d'aménagement doivent favoriser le ralentissement et la résorption des écoulements pluviaux par infiltration, via la collecte et la rétention des flux par des ouvrages adaptés (noues et fossés doublés ou non de bordures arbustives et/ou arborées, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, bassins de stockage et d'infiltration, toitures végétalisées, puits d'infiltration, aires de rétention non-imperméabilisées). Ces ouvrages seront choisis ou combinés entre-eux selon la nature et le dimensionnement des aménagements envisagés.
- Ces ouvrages devront s'insérer harmonieusement à leur environnement urbain et paysager. Ils devront être mis en réseau et intégrer la trame des espaces publics afin d'apporter une plus-value paysagère et fonctionnelle aux aménagements envisagés. Dans la limite des contraintes techniques imposées par le site, ces ouvrages devront autant que possible être associés à d'autres usages (cheminements piétons, ouverture au public...).

Profil de principe de haie bocagère en frange urbaine

Au contact de l'espace naturel ou agricole, plantée selon un axe parallèle à la pente, la haie accompagnée d'un fossé permet à la fois de réguler l'écoulement des eaux et de les filtrer.

Afin d'en garantir la réalisation et l'entretien, la haie doit être intégrée aux espaces communs de l'opération, et réalisée au cours de la viabilisation des terrains **selon une démarche de pré-verdissement**.

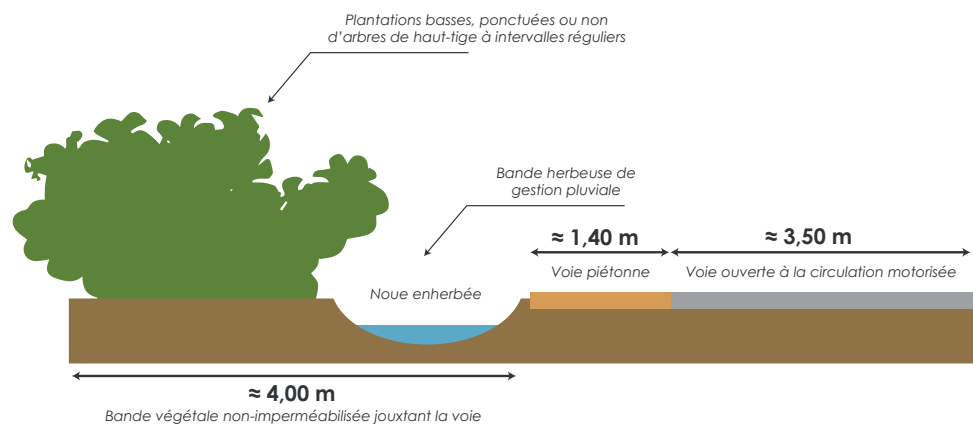
Elle doit être accompagnée d'un chemin pouvant être intégré aux circulations piétonnes afin d'assurer son entretien.



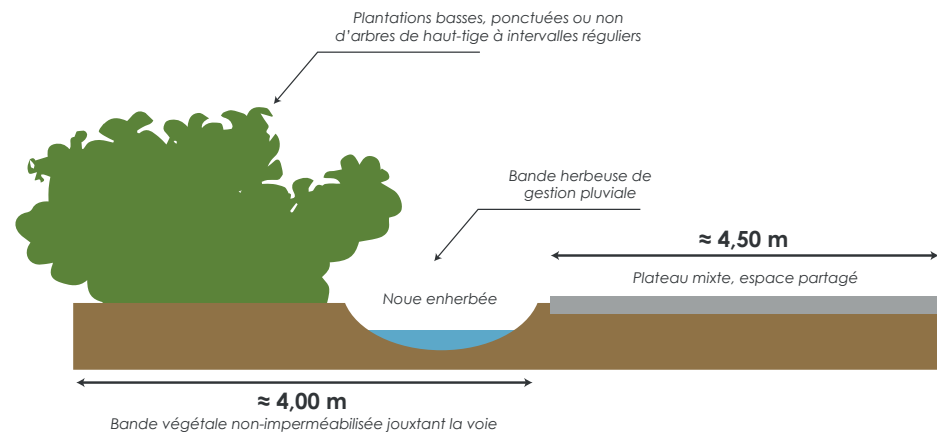
Voirie et gestion des eaux pluviales

Les illustrations graphiques ci-contre pourront être prises pour exemple en vue de réaliser des voiries intégrées à leur environnement, incluant plantations et réseaux naturels de gestion pluviale.

Profil de principe n° 1 - Voirie, espace piéton distinct et frange végétale



Profil de principe n° 2 - Espace partagé doublé d'une frange végétale



Pourquoi favoriser la densité urbaine ?

- Pour préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers de l'impact de l'étalement urbain
- Pour structurer l'espace, diversifier les formes urbaines et ainsi rompre la monotonie générées par les zones pavillonnaires périphériques des cœurs de bourgs anciens
- Pour réduire les vis-à-vis entre les bâtiments et ainsi améliorer l'intimité au sein de l'espace résidentiel ;
- Pour favoriser les économies d'énergies

Chaque projet d'aménagement devra veiller à la qualité des formes urbaines. La densité permet de structurer l'espace mais elle doit s'opérer en cohérence avec l'environnement urbain proche.

Comment densifier l'habitat ?

La densité se traduit par une réduction de la taille des parcelles, des implantations en continuité ou semi-continuité, de l'alignement ou encore par de la hauteur.

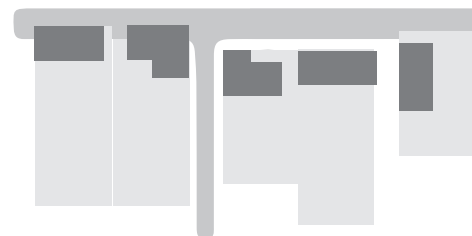
Une exigence en dépit de la densité : l'implantation des maisons doit se faire en fonction de l'exposition solaire et en prenant en compte les ombres portées.

Densité, composition urbaine et espace public

Les fortes densités bâties participeront à affirmer les lieux publics (places, placettes, entrée de quartier...) ou encore à profiler de véritables rues à l'image des bourgs anciens.

Les espaces verts constituent un élément important d'aménagement urbain et de valorisation des lieux aux yeux des habitants, notamment dans les ensembles résidentiels denses. Les espaces publics laisseront donc une large place au végétal (fleurissements, arbres de haut jet...) et dans les opérations les plus denses, les espaces verts pourront prendre la forme de jardins collectifs ou encore d'aires de jeux pour les enfants...

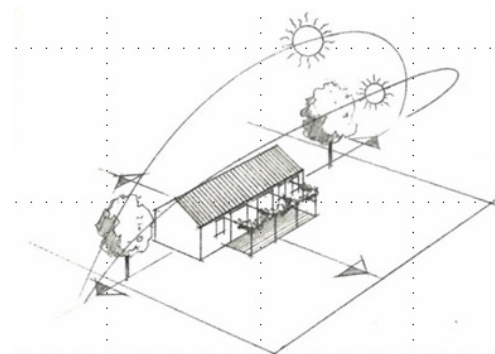
Localement, les aménageurs pourront notamment s'inspirer des « **querreux charentais** ». Ces petits espaces communs que l'on retrouve au cœur du tissu compact des bourgs et villages anciens jouaient autrefois un rôle fonctionnel (puits, four...) et social. Il s'agissait de petits lieux intimes de rencontre et d'échanges, pouvant inspirer les pratiques d'aménagement d'aujourd'hui.



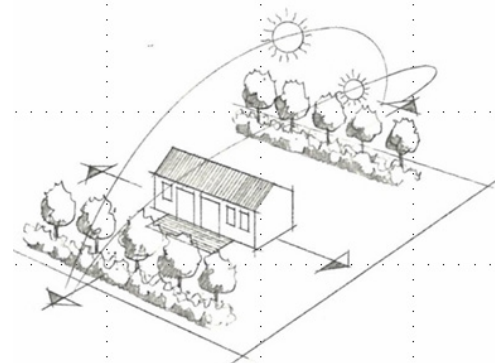
Les maisons implantées sur des parcelles en lanières, en mitoyenneté et à l'alignement de la rue permettent d'obtenir un effet de rue et des jardins sur les arrières dont l'intimité est conservée. La surface de loisirs d'un seul tenant permet de diversifier davantage les usages du jardin (moins de perte d'espace).



La continuité ou la semi continuité ainsi que la hauteur (R+1 voire R+2) sont des leviers qu'il convient d'utiliser pour densifier. Pour rappel, la continuité est également un facteur favorable en termes d'économie d'énergie.



L'orientation Nord-Sud est la plus avantageuse. Elle permet de profiter du soleil au milieu de la journée en hiver, tout en permettant l'installation aisée de dispositifs de protection contre les surchauffes en été.



L'orientation Est-Ouest, si elle permet d'avoir le soleil toute la journée, est plus contraignante en terme de protection contre le soleil. Le soleil du matin et du soir, rasant qui peut provoquer des surchauffes, est plus difficile à maîtriser.

Une manière de penser les nouveaux quartiers

La densité s'exprime par un travail sur la forme urbaine qui participe à rompre l'homogénéité et la monotonie de bon nombre de quartiers pavillonnaires découlant d'opération de lotissements à faible densité en forme de « tablette de chocolat » au sein desquels le confort des espaces publics et le traitement des espaces verts sont dépréciés (réduits à la fonction de placette de retournement et d'espace résiduel) et où les constructions tendent à se banaliser. Cette monotonie joue un rôle majeur sur la perception de notre quotidien.

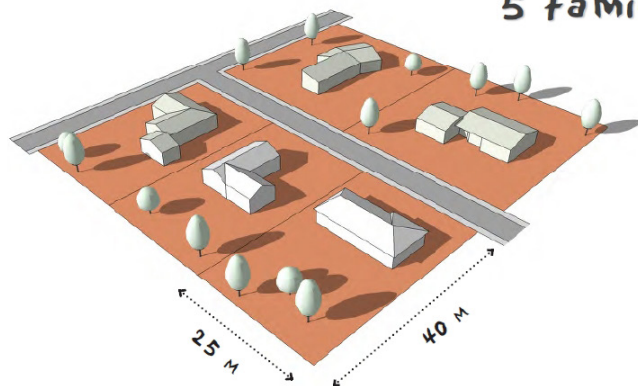
Les futurs quartiers ont ainsi vocation à contribuer à davantage à la qualité du cadre de vie via notamment des ambiances différentes, des espaces de jardins, des constructions plus diversifiées et évolutives avec une variété de fonctions, d'usages et de pratiques.

LA MAISON AU MILIEU DE LA PARCELLE : FACTEUR D'INCONFORT

.... CONTRAIREMENT À CE QUE L'ON CROIT

5.000 m² c'est :

5 terrains de 1.000 m²
5 familles



des jardins qui paraissent
grands mais sont en réalité
fractionnés par la position
centrale de la maison

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

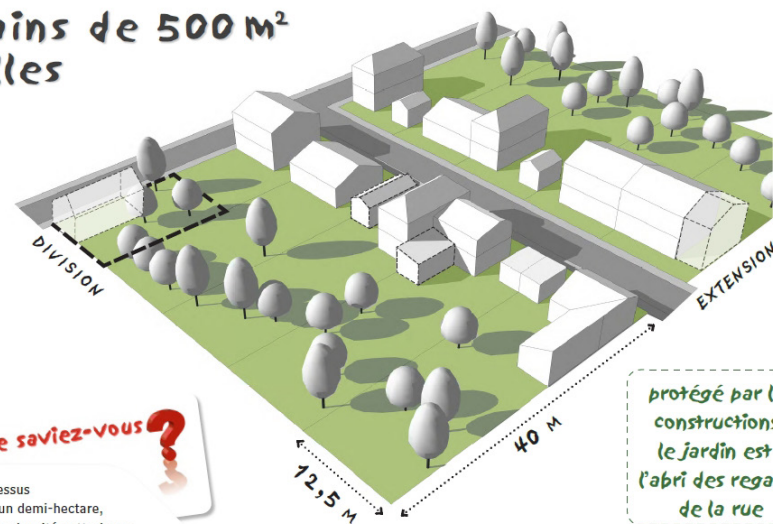
Les illustrations graphiques ci-contre sont exposées à titre pédagogique et devront alimenter les échanges entre les services en charge de l'application du droit des sols et les futurs opérateurs.

CONSTRUIRE DES HABITATIONS CONFORTABLES SUR DE PETITS TERRAINS

.... GRÂCE À LA COMBINAISON DES GÉOMÉTRIES

ou bien

10 terrains de 500 m²
10 familles



la maison
implantée
près de la
voie libère
une grande
surface
pour le
jardin

Le saviez-vous ?

Les 10 maisons ci-dessus occupent ensemble un demi-hectare, ce qui représente une densité nette (sans prendre en compte les surfaces des voies et des espaces publics) de 20 logements à l'hectare.

Si l'on considère la consommation réelle de foncier en prenant en compte les voies et l'espace public, cette densité est alors seulement d'environ 17 logts/ha.

protégé par les
constructions,
le jardin est à
l'abri des regards
de la rue

les terrains plus petits sont
moins chers tout en offrant de
nombreuses possibilités d'évolution
= divisions et extensions

Source : « Quelle densité pour quelle qualité urbaine en Poitou-Charentes ? », DREAL Nouvelle Aquitaine

Réussir l'implantation bâtie au regard du contexte urbain

L'implantation des constructions nouvelles doit être réalisée au regard du contexte urbain et paysager, dans un souci d'harmonie mais aussi d'optimisation d'espace, de performance énergétique et encore d'exposition solaire.

Une implantation bâtie au cœur de la parcelle est généralement source de perte d'espace et génère un important effet de promiscuité, contrairement à l'objectif recherché. Il convient donc d'éviter ce type d'implantation et de favoriser le rapprochement du bâti par rapport aux emprises publiques.

En zone urbaine dense, notamment en cœur de bourg ancien, les effets de rue doivent être préservés par des implantations bâties à l'alignement de l'espace public, conformément aux exigences du règlement du PLU.

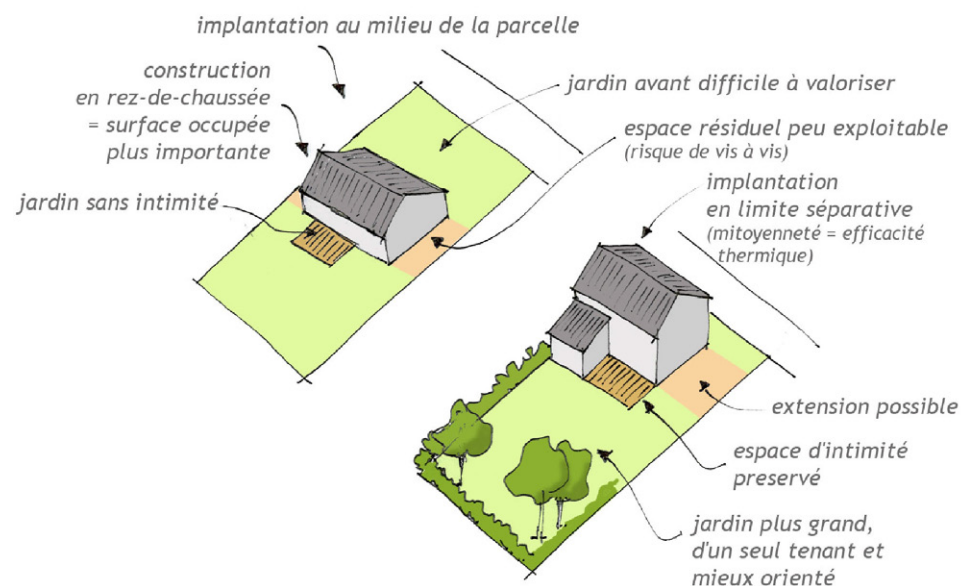
L'implantation de la construction et son évolution dans le temps

Sur son terrain d'assiette, la construction doit pouvoir évoluer dans le temps pour s'adapter aux besoins du foyer. L'implantation du bâti sur la parcelle doit donc prendre en compte des possibilités ultérieures d'évolution, telles que des extensions, des annexes...

La possibilité d'une division parcellaire ultérieure, à plus long terme, doit également être envisagée par une implantation bâtie intelligente. **Il faut donc éviter l'implantation de la construction en milieu ou en fond de parcelle, source d'un important gaspillage d'espace.**



Exemple d'implantation favorable en harmonie avec le bâti environnant



Dans chaque projet d'aménagement, le gabarit des voies devra être adapté aux flux et à leur fonction (desserte principale, secondaire) tout en prenant en compte les exigences des services publics (collecte des ordures ménagères, incendie et secours...). Il conviendra d'échanger avec les services concernés en amont des projets d'aménagement sur l'organisation viaire de l'opération.

La place de la voiture et le tracé des voies

Chaque nouveau quartier sera desservi de préférence par une voie de desserte principale traversante, se raccordant aux voies périphériques pour éviter de créer des quartiers « auto-centrés » sans lien avec le reste du tissu urbain. Les voies de desserte secondaires seront autant que possible en boucle et en sens unique, pour réduire les surfaces de voirie.

Les impasses et « raquettes » de retournement seront donc à éviter sauf s'il s'agit d'aménagements temporaires (en attente d'une deuxième tranche ou d'une autre opération) ou l'aménagement du terrain d'assiette ne permet pas d'autres solutions au regard de sa configuration ou en application de normes particulières. Le cas échéant, si le contexte le permet, une continuité douce pourra à minima être exigée dans le prolongement de l'impasse.

Les voies seront tracées et aménagées en prenant en compte la topographie et l'écoulement des eaux de pluie, qui pourra nécessiter l'aménagement de dispositifs tels que des noues herbeuses.

Les déplacements piétons

Au sein des futures opérations, les déplacements piétons devront faire l'objet d'une attention particulière via la création de chemins en site propre ou de voies « partagées ». Il s'agit de sécuriser et promouvoir les déplacements piétons pour les courtes distances, notamment pour favoriser l'accès aux équipements publics et activités commerciales.

Le stationnement automobile

Les stationnements, sauf contrainte particulière, seront regroupés au niveau de placettes internes et/ou seront implantés aux entrées de quartier pour éviter de diluer les places le long des voies de desserte internes et ainsi réduire l'impact de l'automobile. Dans la même logique, les aires de stationnements seront mutualisées pour en réduire la surface.

La mobilité électrique

Pour répondre au déploiement progressif des véhicules électriques et contribuer à la lutte contre les pollutions atmosphériques, il est rappelé que chaque projet d'ensembles commerciaux ou de services, d'immeubles de bureaux ou de bâtiments accueillant du public ou encore d'immeubles collectifs (copropriétés), est incité à inclure des bornes de recharge électrique.



Voie doublée d'un chemin piéton et de plantations



Principe d'une voie partagée ou mixte, et plantée



Chemin en site propre

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public, entre les espaces urbains et agricoles ou naturels. Elle joue donc un rôle important dans la perception et la lecture des paysages. De même, la clôture peut participer au développement de la biodiversité lorsqu'elle est constituée de végétaux.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière, et qu'elles n'impactent pas significativement l'écoulement naturel des eaux de pluie.

Certaines précautions sont à prendre dans la conception et la réalisation d'une nouvelle clôture :

- Choisir un matériau unique et l'accorder avec la construction principale ;
- Proscrire toute coloration inadéquate au regard de l'environnement urbain et paysager ;
- Éviter tout matériau susceptible de vieillir rapidement, ou créant un effet « plastique » ;
- Assurer le bon écoulement des eaux de ruissellement par les aménagements adéquats.

Les clôtures situées au contact des espaces agricoles et naturels doivent permettre d'assurer une transition paysagère satisfaisante. Dans ce cas, le règlement impose la réalisation d'une haie doublée ou non d'un grillage de couleur sombre.



L'importance des jardins et des haies en transition avec les terres agricoles pour assurer l'équilibre entre le végétal et le minéral et filtrer les vues. En l'absence, les constructions génèrent un effet d'intrusion dans l'espace agricole.

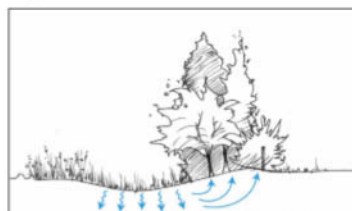
Rôles et principes de plantation des haies

La haie joue de multiples rôles bénéficiant aux espaces publics comme privés (intégration paysagère, gestion des eaux de ruissellement, brise-vue et brise-vent...). La haie a notamment pour vocation assurer une transition adoucie entre les espaces urbains, agricoles et naturels.

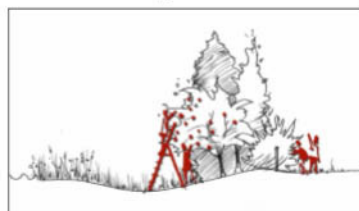
Le contexte paysager de la haie sera déterminant pour le choix des essences les mieux adaptées. Il convient notamment de **distinguer** :

- **La haie d'ornement, ou haie fleurie**, composée d'essences horticoles et adaptée à des contextes urbains, notamment en mitoyenneté de parcelles bâties ;
- **La haie rustique, ou champêtre**, composée d'essences rustiques adaptées à un contexte de campagne et notamment au traitement des franges agricoles.

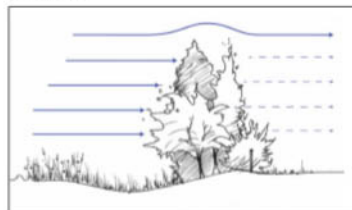
Régulation des eaux



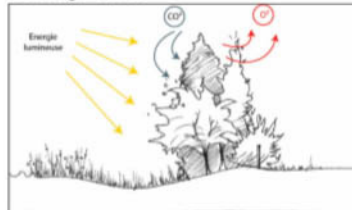
Lieu de sociabilité (promenade, cueillette...)



Brise vent



Gestion raisonnée (taille et fauche annuelle)

Stockage du CO₂

Source de biodiversité



En toutes circonstances, chaque site d'implantation devra être étudié avec soin afin de déterminer exactement les essences à planter. **Il conviendra de proscrire les essences réputées invasives.**

La composition des haies

La haie d'ornement

La haie d'ornement, ou haie fleurie, peut être constituée de la plupart des essences proposées par les enseignes commerciales spécialisées, dès lors que celles-ci ne correspondent pas à des espèces invasives.

Les essences concernées sont notamment (liste non-limitative) : Seringat, Forsythia, Laurier cerise, Pyracantha, Sorbier des oiseleurs, Pirée, Viorne aubier, Weigelia, Aubépine, Sureau, Chèvrefeuille... Parmi les essences invasives, il convient d'éviter l'Ailanthé, le Buddleia, l'Ambroisie, la Renouée du Japon.

Les haies composées d'une seule essence seront à proscrire, de même que les essences à faible contribution paysagère (Thuya, Cyprès de Leyland, Laurier palme).

La haie rustique

La haie rustique sera à composer en fonction du substrat. Les terrains argilo-calcaires de Breuil-Magné, hors marais, toléreront les espèces suivantes (liste non-limitative) : Érable champêtre, Charme, Merisier, Orme, Frêne, Noisetier, Sureau, Eglantier, Prunellier, Viorne aubier et lantane, Troène commun, Cornouiller sanguin, Aubépine, Chèvrefeuille, Buis, Fusain d'Europe, Groseillier commun. Ces haies rustiques peuvent également incorporer des essences fruitières.



Les arbres de haute-tige

Les arbres de haute-tige contribuent à qualifier fortement l'espace public et à souligner les voies structurantes lorsqu'ils sont disposés autour de celles-ci. Les essences de haute-tige d'ornement ou rustiques précédemment citées (Chêne, Charme...) pourront être choisies en fonction du contexte et de l'effet recherché.



Le fleurissement des espaces communs

Le fleurissement le long des façades et des murs de clôture favorise le développement de la biodiversité. Il permet aux habitants de s'approprier leur environnement proche et d'améliorer le cadre de vie. Enfin, avec l'interdiction de l'usage des pesticides dans l'entretien des espaces communs, il devient une source d'économie importante pour les collectivités.

Les espèces suivantes peuvent être préconisées (liste non-limitative) : Arabis, Vergerette, Giroflées, Violette odorante, Lamier blanc, Campanule des Carpates, Marjolaine commune, Armoise, Thym serpolet, Iris, Oeillet, Valériane, Géreranium vivace, Rose trémière, Verveine officinales, Euphorbe, Camomille romaine, Lavande, Marguerite commune, Origan, Primevère officinales, Coquelicot, Bourrache, Oyat, Brome stérile, Saugue, Pavot de Californie.



6. INTÉGRATION DES ÉQUIPEMENTS ÉNERGÉTIQUES

L'implantation des équipements de production d'énergies renouvelables (solaires, géothermie, aérothermie...) doit s'opérer en harmonie avec la construction qui les reçoit, et avec l'environnement proche et lointain de cette construction. La réussite de cette intégration repose sur certaines conditions.

Ainsi, les projets d'implantation de dispositifs énergétiques devront répondre aux exigences suivantes :

- La prise en compte de l'orientation des façades et le choix d'une implantation privilégiant l'absence de visibilité directe depuis le domaine public lorsque cela est possible ;
- Les dispositifs en question devront être proportionnés au regard du volume de la construction d'implantation ;
- Il conviendra d'éviter toute présomption de nuisance pour le voisinage.

Les dispositifs photovoltaïques devront par ailleurs répondre spécifiquement aux exigences suivantes :

- L'implantation de panneaux photovoltaïques sera privilégiée sur les annexes de la construction principale lorsque cela est possible ;
- Il convient de privilégier le site d'implantation le moins visible depuis le domaine public et au regard des vues lointaines ;
- Il convient d'implanter les panneaux solaires parallèlement à la pente existante du toit (excepté le cas d'une toiture terrasse) ;
- Il convient de positionner et agencer les panneaux solaires de manière à éviter un découpage excessif et peu esthétique de la couverture (voir visuel ci-contre) ;
- Les panneaux solaires doivent être implantés de façon harmonieuse avec les éléments d'architecture de la façade de la construction qui se trouve affectée par le projet (emprise et gabarits des baies, axes et proportions des ouvertures).



Panneaux solaires intégrés en toiture sans découpage excessif et peu visibles depuis le domaine public



Panneaux solaires non intégrés, surface disproportionnée, implantation sans lien avec les caractéristiques du bâti existant, le tout perturbant l'appréhension de la construction