

# COMMUNE DE SABLONCEAUX

## Plan Local d'Urbanisme

### 5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

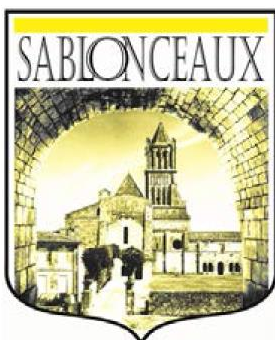
#### DOSSIER D'ARRET

**Conseil Municipal du 28 Juillet 2025**

Vu pour être annexé à la délibération du 28/07/2025



Le Maire,  
Lysiane GOUGNON



## Table des matières

INTRODUCTION .....	3
5a - OAP SECTORIELLE n°1 – zone UAa – zone AU1 des GENETS / zone AUe rue de l'Abbaye .....	4
SITUATION, NOMINATION ET SURFACES .....	5
ECHEANCIER PREVISIONNEL .....	6
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – UAa-AU1-AUe .....	7
OBJECTIFS .....	7
L'OAP GRAPHIQUE .....	8
L'OAP ECRITE .....	9
5b - OAP SECTORIELLE n°2 – zone AU2 de COULIMBRE .....	13
SITUATION, NOMINATION ET SURFACES .....	14
ECHEANCIER PREVISIONNEL .....	14
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – AU2 .....	15
OBJECTIFS .....	15
L'OAP GRAPHIQUE .....	15
L'OAP ECRITE .....	16
5c - OAP THEMATIQUES .....	19
OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS .....	20
OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE .....	21
OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES .....	22
OAP THEMATIQUE N°4 – CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS .....	27
OAP THEMATIQUE N°5 – CORRIDORS ECOLOGIQUES .....	28

# INTRODUCTION

## Article L151-7 du code de l'urbanisme

« I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#) ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

(...) »

## Article R 151-8 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du [R. 151-20](#) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

## **RAPPEL :**

**LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A CERTAINS SECTEURS OU QUARTIERS NE SONT OPPOSABLES QUE DANS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC L'ESPRIT DU PROJET, ET NON DE CONFORMITÉ.**

**L'IMPLANTATION DES VOIRIES ET ESPACES PUBLICS POURRA AINSI, A DEFAUT D'ETRE REMISE EN CAUSE, ETRE ADAPTEE LORS DE L'ELABORATION DES PROJETS D'AMENAGEMENT.**

5a- OAP SECTORIELLE n°1 – zone UAa –  
zone AU1 des GENETS / zone AUe rue  
de l'Abbaye

# SITUATION, NOMINATION ET SURFACES



OAP	Surface en m <sup>2</sup>	Zonage PLU
<b>Rue des Genêts</b> (Habitat/commerce/ parking/carrefour RD117)	7 567 m <sup>2</sup>	UAa
<b>Les Genêts</b> (habitat) AU1	8 368 m <sup>2</sup>	AU1
<b>Rue de l'Abbaye</b> (salle polyvalente) AUe	5 358 m <sup>2</sup>	AUe



# ECHEANCIER PREVISIONNEL

OAP	DELAIS PREVISIONNEL DE L'URBANISATION	DELAIS PREVISIONNEL DE REALISATION DES EQUIPEMENTS - VRD
<b>Rue des Genêts</b> (Habitat/commerce/ parking/carrefour RD117)	<b>Parking : 2028/2030</b>  <b>Habitat / commerces : 2030/2035</b>  <b>Carrefour rue des Genêts/rue de la Mairie : 2028/2035</b>	<b>//</b>
<b>Les Genêts</b> (habitat) AU1	<b>2028/2032</b>	<b>2028/2030</b>
<b>Rue de l'Abbaye</b> (salle polyvalente) AUe	<b>2028/2030</b>	<b>2028/2029</b>

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – UAa-AU1-AUe

## OBJECTIFS

### **RUE DES GENETS – UAa**

- Accueillir des constructions à usages commercial ou mixte habitat/commerces en greffe du bourg sur un secteur de friches (immeubles démolis) acquis par la commune
- Aménager un parking de quartier pour les résidents et usagers du bourg, de la salle polyvalente projetée, de futurs commerces, des visiteurs ...
- Intégrer les axes de ruissellement et espaces verts à conserver

### **RUE DES GENETS – AU1**

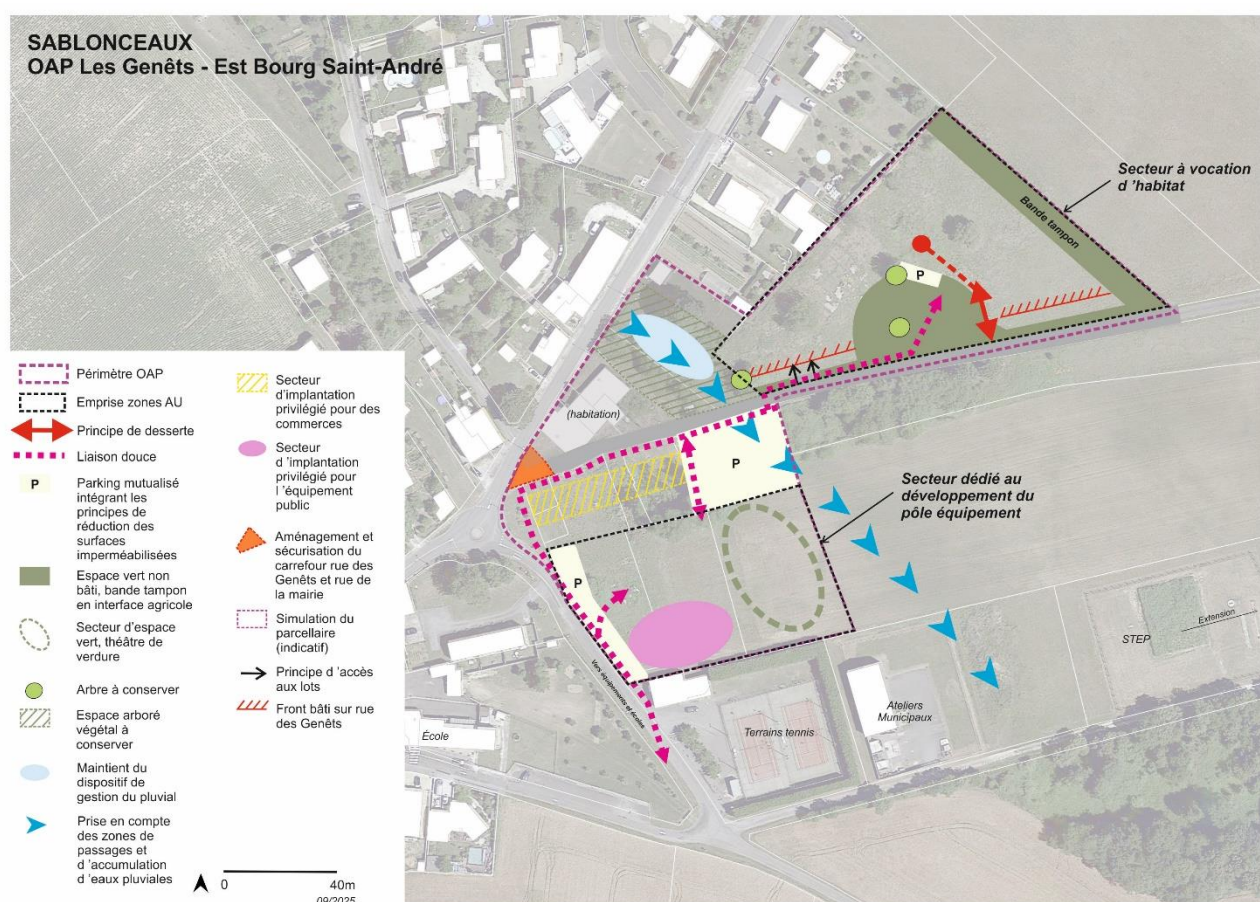
- Aménager un petit quartier résidentiel en greffe du bourg Saint André, sur un périmètre qui prend en compte le cône de vue sur l'Abbaye depuis la RD 117, organisé depuis la rue des Genêts
- Préserver un espace tampon en frange-nord-est en interface agricole et en limite du cône de vue sur l'abbaye (vue depuis la RD 117)
- Assurer la qualité du front bâti et des clôtures sur rue pour préserver un caractère de bourg rural

### **RUE DE L'ABBAYE – AUe**

- Accueillir la nouvelle salle polyvalente et aménager des espaces de loisirs, en continuité des tennis et de l'école, à l'est du bourg



## L'OAP GRAPHIQUE





## L'OAP ECRITE

### PHASAGE OPERATIONNEL

- Opérations distinctes, en plusieurs phases /tranches

#### **Rue des Genêts :**

Parking : 2028/2030

Habitat / commerces : 2030/2035

Carrefour rue des Genêts/rue de la Mairie (RD117) : 2028/2030

#### **Les Genêts (AU1) :**

2028/2032

#### **Rue de l'Abbaye (AUe) :**

2028/2030

### LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

#### PRINCIPES D'ACCES DE DESSERTES

##### **Les accès, les principes de desserte**

La desserte et les accès s'appuient sur les rues existantes des Genêts et de l'Abbaye

##### **Rue des Genêts :**

- accès depuis la rue
- aménagement/sécurisation du carrefour avec la rue de la Mairie pour améliorer la visibilité et l'emprise de voirie

##### **Les Genêts (AU1) :**

- 2 à 3 accès individuels sur la rue des Genêts
- plus 1 accès mutualisé pour desservir le fond de la parcelle et les lots au nord-est, pour éviter la multiplication d'implantations de constructions en « drapeaux » ou second rang et/ou d'impasses depuis la rue des Genêts

##### **Rue de l'Abbaye (AUe) :**

- 1 accès unique sur l'allée existante du clos

*L'organisation de programme d'aménagement pourra nécessiter le recalibrage ou la reconfiguration des rues existantes (des Genêts, de l'Abbaye) : emprise, taille, mise en sécurité, visibilité, aménagement de carrefour, etc...), en lien avec l'importance de chaque opération.*

*L'aménagement et la sécurisation du carrefour entre la rue des Genêts et la rue de la mairie (RD117) est prévue à l'OAP et via l'emplacement réservé inscrit à cet effet. Cet aménagement n'est pas exigé au préalable des opérations programmées (UAa, résidentielle en AU1, équipements en AUe).*

## **PLACES-/ PLACETTES / ESPACES VERTS**

### **Rue des Genêts (UAa) :**

Les espaces verts existants autour du bassin de rétention (conservé) et des arbres sont maintenus, pour préserver l'axe de ruissellement des eaux pluviales.

### **Les Genêts (AU1) :**

Seront inscrites au sein de l'opération :

- Un espace vert autour d'arbres existants à conserver ou à remplacer en appui sur la rue des Genêts, avec espace de stationnement mutualisé (résidents et/ou visiteurs)
- le maintien d'espaces verts du clos (prairies, espaces enherbés) dans l'attente de la phase 2 (optionnelle)
- une bande « tampon » en interface agricole nord-est, d'espaces verts
  - publique ou privée non constructible de 3 à 5 m de largeur
  - enherbée et/ou plantée en surface
  - plantée en limite est (haie d'essences diversifiées)
  - bordée à l'ouest par les clôtures de l'opération résidentielle
- une bande verte le long de la rue des Genêts
  - bande publique d'espaces verts enherbés, support de cheminement piéton
  - jardins « de devant » (partie privative)

### **Rue de l'Abbaye (AUe) :**

Le programme d'équipement(s) prévoit en sus de la salle polyvalente, des espaces verts aménagés pour les loisirs : parcours sportif, aire de jeu, théâtre de verdure

## **LES PARCOURS DOUX**

Prévoir des parcours piétons lisibles, sécurisés sur les rue des Genêts et de l'abbaye en particulier pour favoriser les cheminements piétons entre le coeur de bourg et le pôle d'équipements « école/tennis/future salle polyvalente »  
Un accès piéton peut être envisagé entre le futur parking rue des Genêts et le site d'équipement « salle polyvalente/espaces de loisirs » (option).

## **LA DESSERTE EN RESEAUX**

Le raccordement aux réseaux existants s'effectuera en concertation avec les gestionnaires de réseaux depuis les rues des Genêts et de l'Abbaye.

L'ensemble des constructions sera raccordé :

- Au réseau d'eau potable
- Au réseau collectif d'assainissement,
- Au réseau d'électricité par voie souterraine,
- Au réseau de fibre optique

## **LA GESTION DU PLUVIAL :**

Le principe de gestion de l'assainissement pluvial est la gestion à la parcelle, complété éventuellement, par des ouvrages ou dispositifs complémentaires.

De manière générale, la ou les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire, sur la base d'études hydrauliques systématiques (notamment l'étude des capacités d'infiltration des sols), par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de dispositifs de rétention et/ou d'infiltration ;
- Une limitation de la proportion des surfaces imperméables grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des stationnements
- Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Dans tous les cas, en cas de rejet des eaux pluviales dans un réseau collectif envisagé après validation du gestionnaire, les eaux seront obligatoirement tamponnées et régulées avant rejet.

## DENSITE ET FORMES URBAINES

Programmation en matière de typologie de logements :

### **Rue des Genêts :**

Projet d'ensemble, composition en « greffe » avec le bourg et la typologie des constructions environnantes  
Habitat/commerce ou commerce seul (par exemple commerce en rdc et logement à l'étage, ou une partie commerces, une partie habitat, distincts)

Constructions sous forme d'un ou de plusieurs volumes types longères ou maisons de bourg

Front bâti continu ou semi contenu le long de la rue

### **Les Genêts (AU1) :**

- Soit des logements individuels
- Soit des logements individuels groupés
- Soit une mixité de logements individuels/individuels groupés

Projet d'équipements :

### **Rue de l'Abbaye (AUe) :**

La salle polyvalente/salle des fêtes sera positionnée préférentiellement au sud de la parcelle, côté tennis, côté rue derrière les espaces de stationnement sur rue.

La partie arrière en contrebas est réservée aux espaces verts de loisirs.

## NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE

### **Rue des Genêts (UAa):**

- 2 à 4 logements

### **Les Genêts (AU1) :**

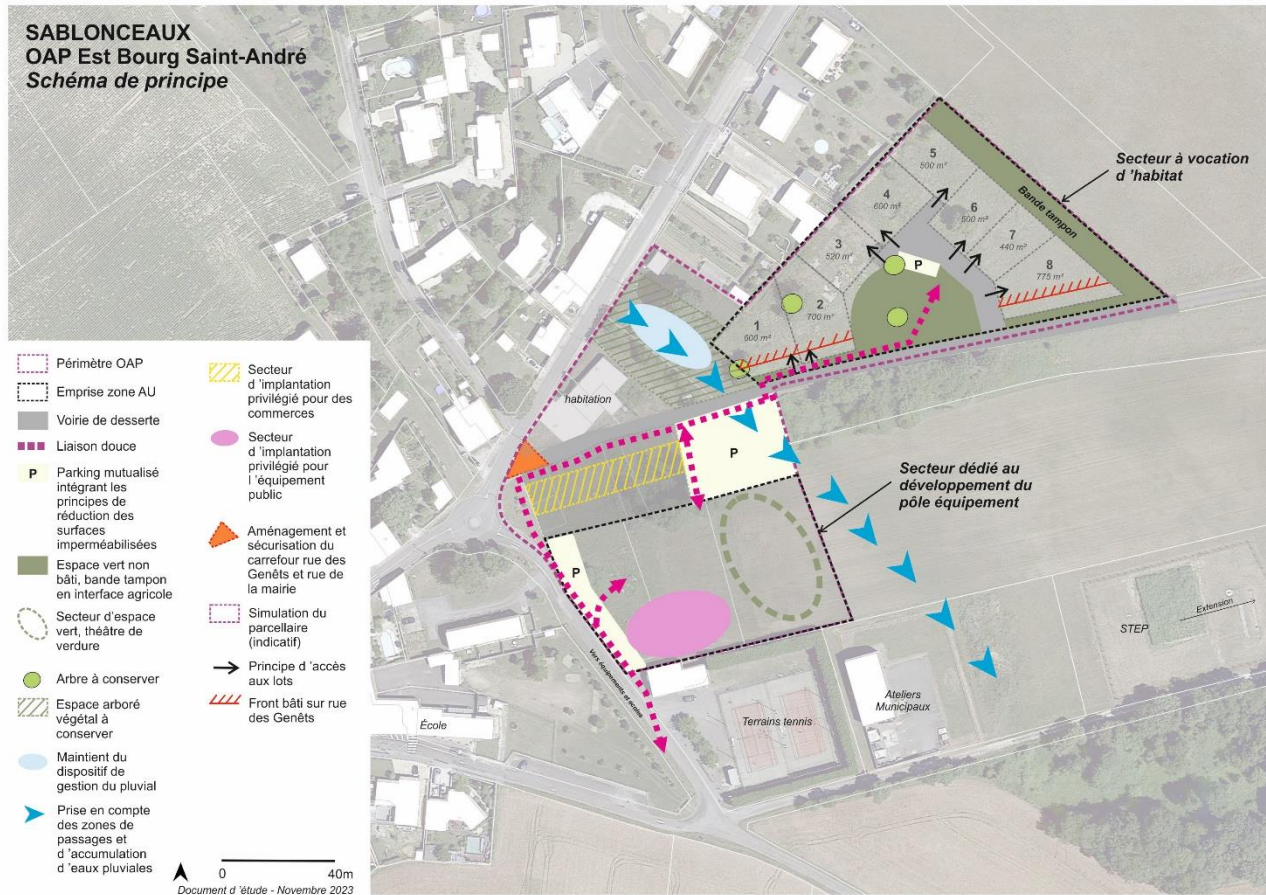
- 8 à 12 logements

## MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Pas d'obligation de mixité de logements avec logements sociaux.

## SCHEMA ILLUSTRATIF

(avec parcellaire indicatif zoneAU1)



NOTA

Sur la zone AU1 :

Les lots et numéros de lots, principes d'accès individuels sont figurés à titre indicatif.

Le positionnement et les emprises de la voie de desserte, du parking et de l'espace verts sont figurés à titre indicatif.

L'implantation des voiries et espaces publics, stationnements communs pourra ainsi, à défaut d'être remise en cause, être adaptée lors de l'élaboration du projet d'aménagement.

## 5b- OAP SECTORIELLE n°2 – zone AU2 de COULIMBRE



## SITUATION, NOMINATION ET SURFACES



OAP	Surface en ha	Zonage PLU
Coulimbre	1,08 ha	AU2

## ECHEANCIER PREVISIONNEL

OAP	DELAIS PREVISIONNEL DE L'URBANISATION	DELAIS PREVISIONNEL DE REALISATION DES EQUIPEMENTS - VRD
Coulimbre	2027/2032 TRANCHE 1 (ouest) 2032/2036 TRANCHE 2 (est)	2027/2036



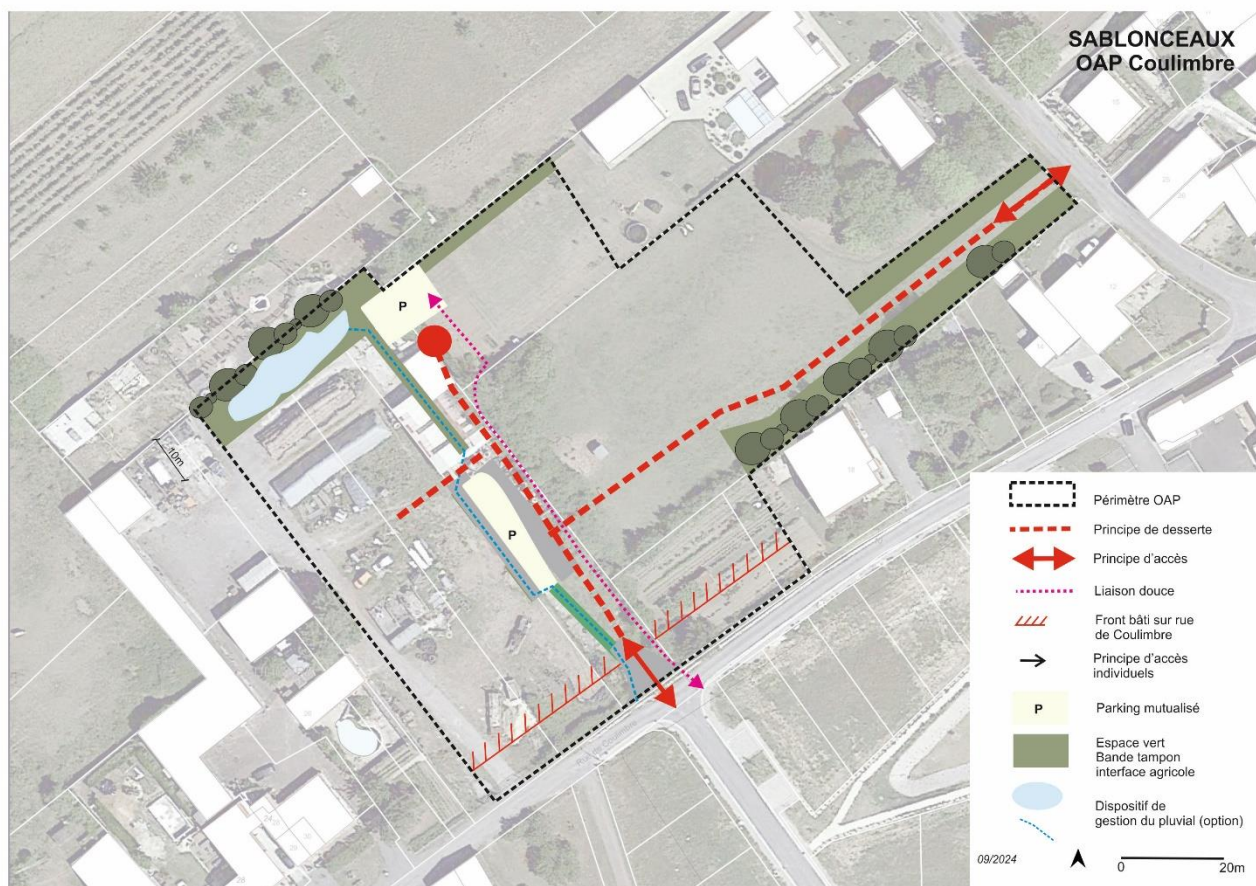
# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – AU2

## OBJECTIFS

- Aménager un quartier résidentiel dans un vaste espace résiduel, « vide urbain » encadré par de l'habitat au nord, à l'ouest et à l'est, en s'insérant dans le bourg
- Optimiser un « reliquat » de l'enveloppe urbaine, comportant,
  - o Une friche agricole rue de Coulimbre face à la rue et du lotissement de la Vieille Forge
  - o Des fonds de jardins rue de Coulimbre et rue des Viviers

(4 propriétaires)

## L'OAP GRAPHIQUE



## L'OAP ECRITE

### **PHASAGE OPERATIONNEL**

- Opération en plusieurs phases / tranches possibles

### **LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX**

#### **PRINCIPES D'ACCES DE DESSERTES**

##### **Les accès, les principes de desserte**

###### **Accès :**

- Des accès individuels sur la rue de Coulimbre : sur la friche agricole, sur les parcelles en potager
- 1 accès unique (double sens) pour la desserte de la zone (parties ouest) sur la rue de Coulimbre, face à la rue de la Vieille Forge
- Aucun accès individuel rue des Viviers
- 1 accès (sens unique ou double sens) pour desservir les fonds de jardins (partie est de la zone AU2)

###### **Desserte :**

- Une desserte en boucle reliant la rue de Coulimbre à la rue des Viviers

###### **Parties ouest depuis la rue de Coulimbre :**

- Une voie de desserte structurante suivant la bordure est de la friche (anciens dépôts agricoles), dont l'emprise devra prendre en compte la desserte de lots à l'est : axe à mutualiser
  - Pour réduire les coûts de voirie et des dispositifs de gestion des eaux pluviales, les cheminements piétons et stationnements
  - Pour ne pas multiplier les voiries inutiles
- Retournement au nord / parking
- Une desserte secondaire, connectée à la voie de desserte principale, pour optimiser/densifier l'opération

###### **Parties ouest depuis la rue de Coulimbre :**

- Une voie de desserte reliant la rue des Viviers à la rue de desserte de la partie ouest, à sens unique ou double sens, selon le(s) programme(s) et la sécurité du carrefour rue des Viviers

*L'aménagement et le gabarit des voies sera adapté au programme résidentiel et en fonction de l'intensité envisagée des flux et le(s) programme(s).*

#### **PLACES-/ PLACETTES / ESPACES VERTS**

##### **Seront inscrits au sein de l'opération**

- Des espaces de stationnements le long de la rue (partie ouest) et au nord (abords de l'espace préférentiel destiné au dispositif de gestion du pluvial et zones agricoles (vignes)
- L'espace dédié à la gestion du pluvial, planté
- Le maintien d'une bande verte plantée à l'est de la zone, le long des jardins des maisons rue de Coulimbre
- Une bande d'espaces verts en interface agricole nord-est (fonds de jardins non constructibles), plantée en limite agricole (haie d'essences diversifiées à conserver ou à replanter)

## **LES PARCOURS DOUX**

Voirie partagée, pour favoriser la mixité des usages sur l'espace public.

## **LA DESSERTE EN RESEAUX**

Le raccordement aux réseaux existants s'effectuera en concertation avec les gestionnaires de réseaux depuis la rue de Coulimbre au sud et la rue des Viviers à l'est.

L'ensemble des constructions sera raccordé :

- Au réseau d'eau potable
- Au réseau collectif d'assainissement,
- Au réseau d'électricité par voie souterraine,
- Au réseau de fibre optique

## **LA GESTION DU PLUVIAL :**

Le principe de gestion de l'assainissement pluvial est la gestion à la parcelle, complété éventuellement, par des ouvrages ou dispositifs complémentaires.

De manière générale, la ou les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire, sur la base d'études hydrauliques systématiques (notamment l'étude des capacités d'infiltration des sols), par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de dispositifs de rétention et/ou d'infiltration ;
- Une limitation de la proportion des surfaces imperméables grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des stationnements (ainsi que des voies secondaires en option phase 2).
- Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Dans tous les cas, en cas de rejet des eaux pluviales dans un réseau collectif envisagé après validation du gestionnaire, les eaux seront obligatoirement tamponnées et régulées avant rejet.

## **DENSITE ET FORMES URBAINES**

Programmation en matière de typologie de logements :

- Soit des logements individuels
- Soit des logements individuels groupés
- Soit une mixité de logements individuels/individuels groupés

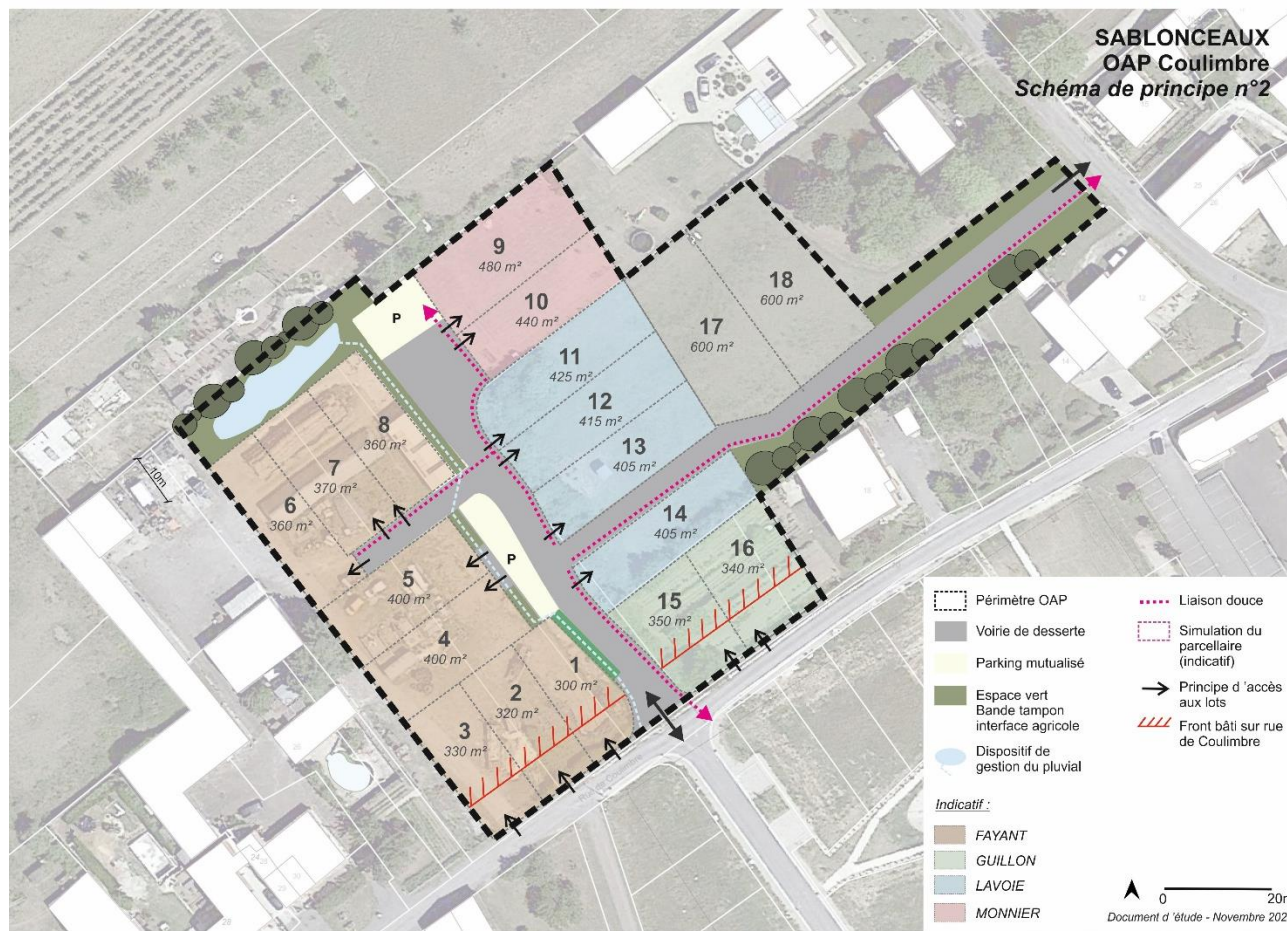
## **NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE**

- 5 à 8 lots/logements sur la friche agricole rue de Coulimbre
- 7 à 10 lots/logements sur les parties en jardins

## **MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Pas d'obligation de mixité de logements avec logements sociaux.

## SCHEMA ILLUSTRATIF



## NOTA

Les lots et numéros de lots, principes d'accès individuels sont figurés à titre indicatif.

Le positionnement et les emprises de la voie de desserte, du parking et de l'espace verts sont figurés à titre indicatif.

L'implantation des voiries et espaces publics, stationnements communs pourra ainsi, à défaut d'être remise en cause, être adaptée lors de l'élaboration du projet d'aménagement.

Le positionnement préférentiel du dispositif de gestion du pluvial est figuré à titre indicatif. Il pourra être positionné, dimensionné, mis en œuvre différemment selon les études et le programme.

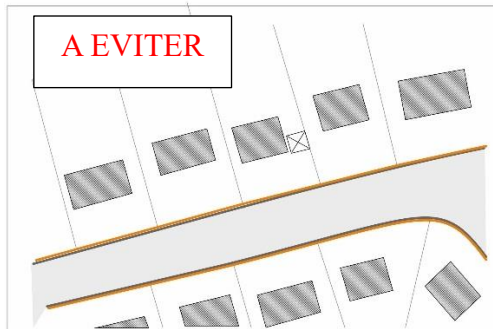
## 5c- OAP THEMATIQUES



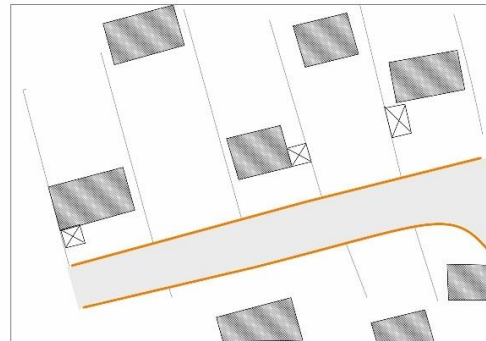
# OAP THEMATIQUE N°1- IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS

L'OAP thématique n°1 s'applique en zones Ub, AU1,AU2

*A - Ordre discontinu régulier :*



*B - Ordre discontinu irrégulier :*



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

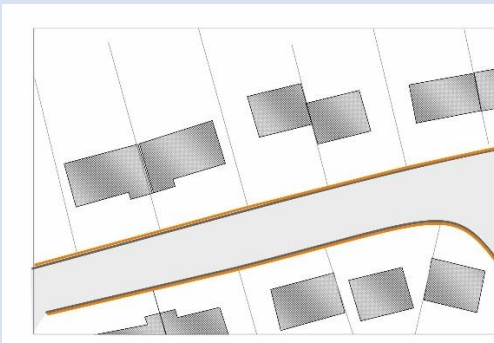
En **quartiers neufs**, des espaces résidentiels cohérents qu'il est possible de densifier

Ce qu'on peut faire :

### Ordre varié et ordonnancé

Le bâti est implanté de manière irrégulière, à distance presque constante par rapport à la voie. L'implantation en limite permet d'envisager une extension, l'évolutivité du bâti dans la parcelle.

*Ordre varié et ordonnancé :*



OUI – A DEVELOPPER

Cette disposition (qui n'exclue pas d'autres variations) rejoint les orientations d'aménagement relatives à:

- L'économie parcellaire
- La préservation de l'évolutivité du bâti

L'ordonnancement varié, mais relativement régulier permet les adaptations pour la maîtrise des ombres portées, notamment lorsque des installations solaires préexistent en parcelles motoyennes.

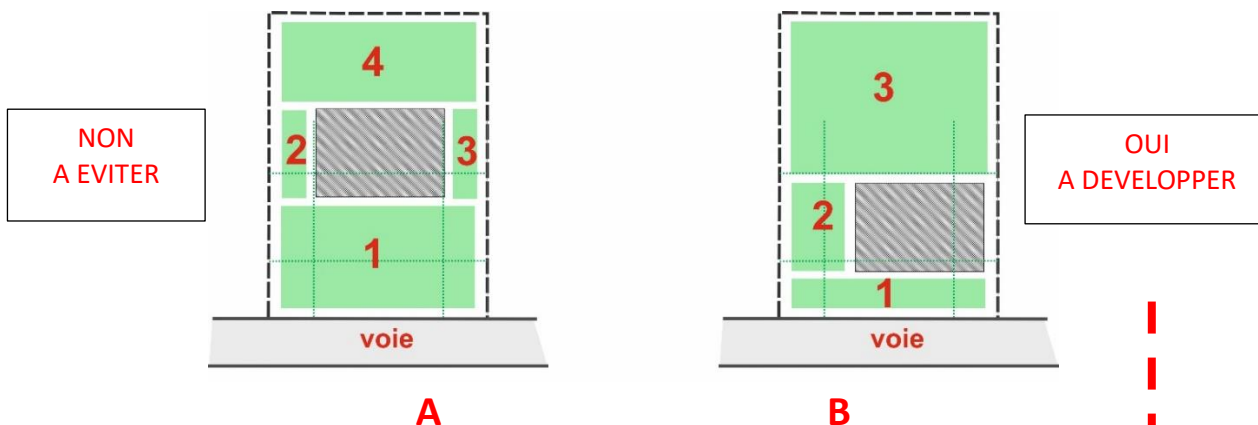


# OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE

L'OAP thématique n°2 s'applique en zones Ub, AU1 et AU2

## TYPOLOGIES DE SITUATIONS (Schémas illustratifs)

Implantation des constructions et jardin

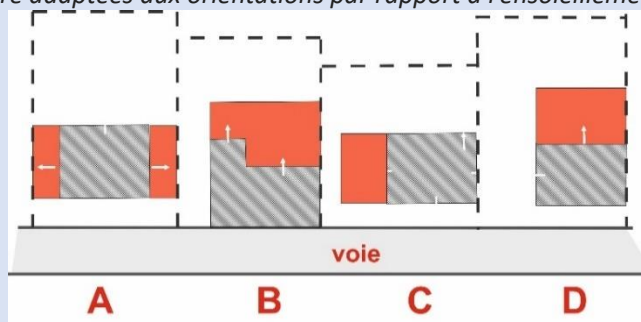


## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ECONOMISER L'ESPACE

- Economiser de l'espace « en plein jardin » en évitant l'implantation au milieu de la parcelle, ce qui morcelle l'espace vert.
- Composer pour disposer d'un « grand » jardin.  
Exemple, ci-dessus :
  - **Plan A** : la maison au milieu de la parcelle coupe le jardin en 4 entités, dont deux sont des « couloirs » entre les clôtures et le bâti et deux autres des jardins de taille moyenne.
  - **Plan B** : la maison dispose d'un petit jardin (1) entre la rue et le bâti (qui peut s'établir à 3,00m environ), d'un large espace latéral (2) : jardin, jeux, stationnement, etc., et d'un grand jardin (3) dont l'espace permet les loisirs, planter un arbre, etc.

Ces dispositions doivent être adaptées aux orientations par rapport à l'ensoleillement.



### PREVOIR L'AVENIR - ANTICIPER

- Penser l'implantation de la maison pour faciliter son évolution (extensions, annexes...),
- Favoriser la compacité et la simplicité des constructions, éviter la « dispersion » des constructions sur la parcelle.

### PROGRAMMATION

- En cas d'opération groupée ou de lotissement le permis d'aménager doit qualifier la position potentielle du bâti par rapport à l'espace commun.
- L'implantation des clôtures doit être cohérente avec les clôtures environnantes (on évitera le recul des clôtures ou portails).

# OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES

**L'OAP thématique n°3 s'applique en zones de type Ub et AU1, AU2**

## OBJECTIFS DE L'OAP

- Veiller à la qualité paysagère des entrées et « franges » urbaines en interfaces agricoles
- Faire « rentrer » la campagne dans son jardin
- Assurer la continuité paysagère entre les espaces résidentiels et les espaces ruraux
- Estomper les ruptures des formes entre le lieu « géométrique » des parcelles bâties et les paysages
- Veiller à la qualité paysagère des espaces de transition et des franges urbaines en limite des espaces naturels et agricoles
- Limiter les nuisances et prévenir les problèmes de voisinage liés à la proximité des usages résidentiels/économiques et agricoles

## OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES/ESSENCES VEGETALES

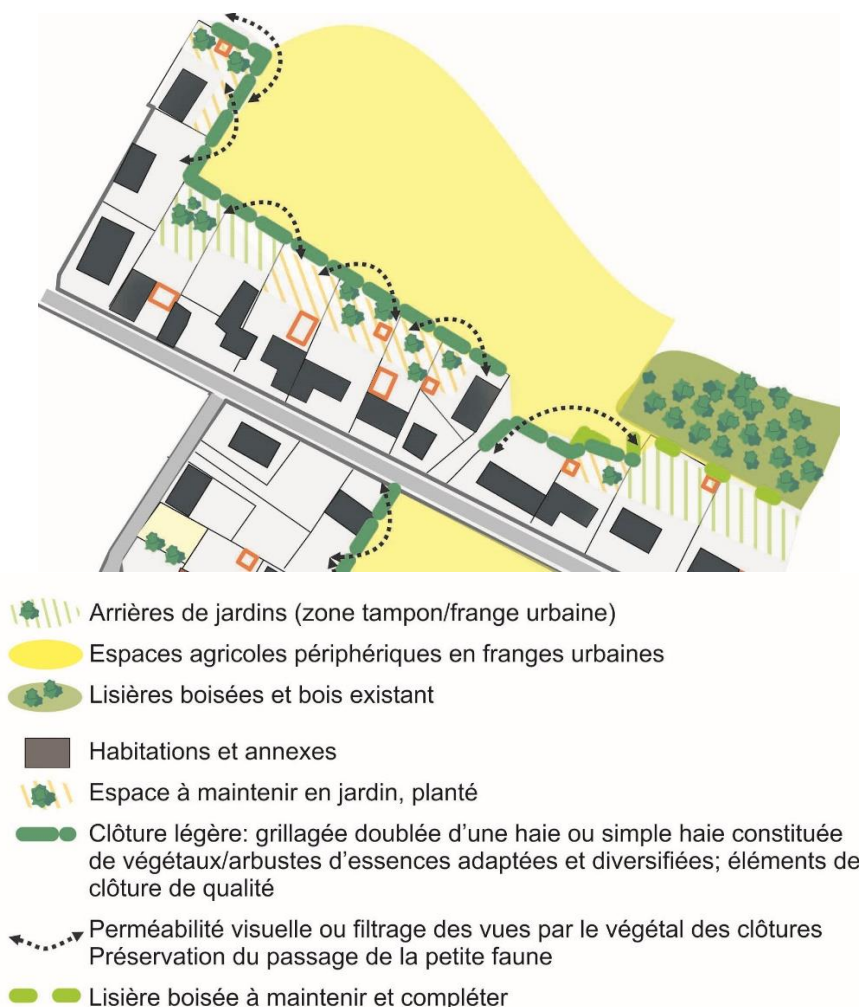
### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### A/ Sur les parcelles bâties (privatives) :

- Prévoir un espace végétalisé entre jardins privatifs et cultures pour préserver les paysages, éviter les conflits d'usages (circulation des véhicules agricoles...).
- Organiser le paysage des fonds de parcelles s'ils doivent être vus depuis les entrées de ville et axes de circulations, les parcours et chemins (vues lointaines et proches sur la silhouette des quartiers)
- Privilégier les abris de jardins et les annexes conçus en ensembles harmonisés

### ILLUSTRATIONS

#### *Croquis illustratif « traitement des franges urbaines » (zones « U »)*



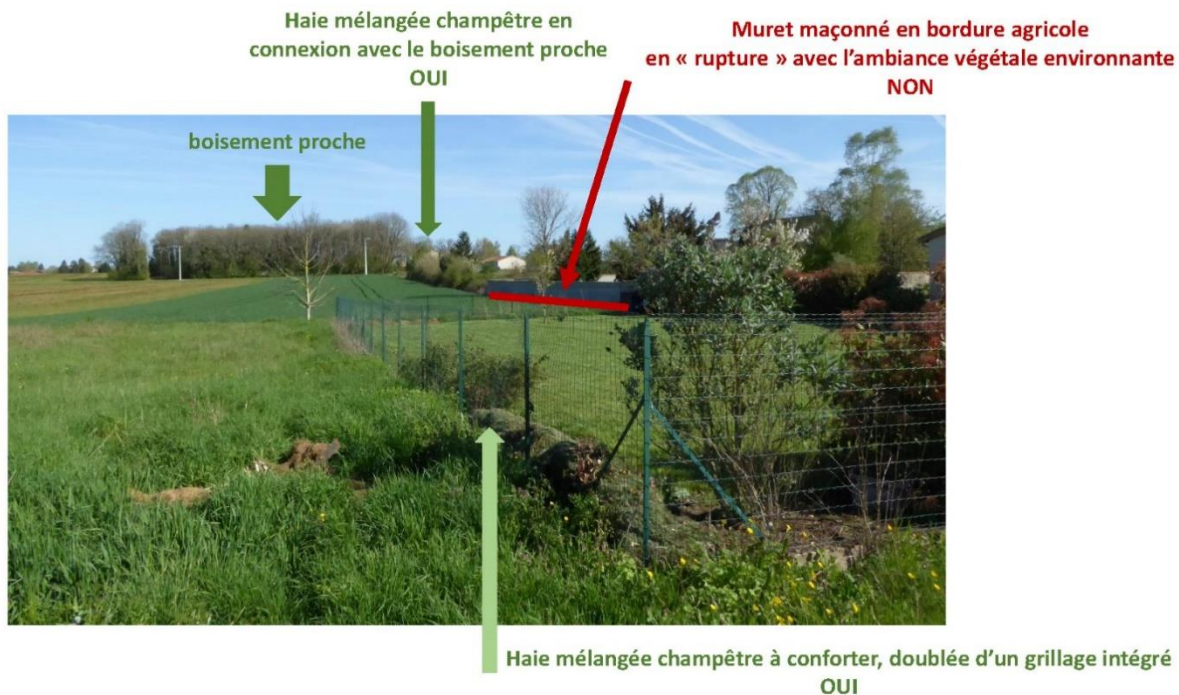
## OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

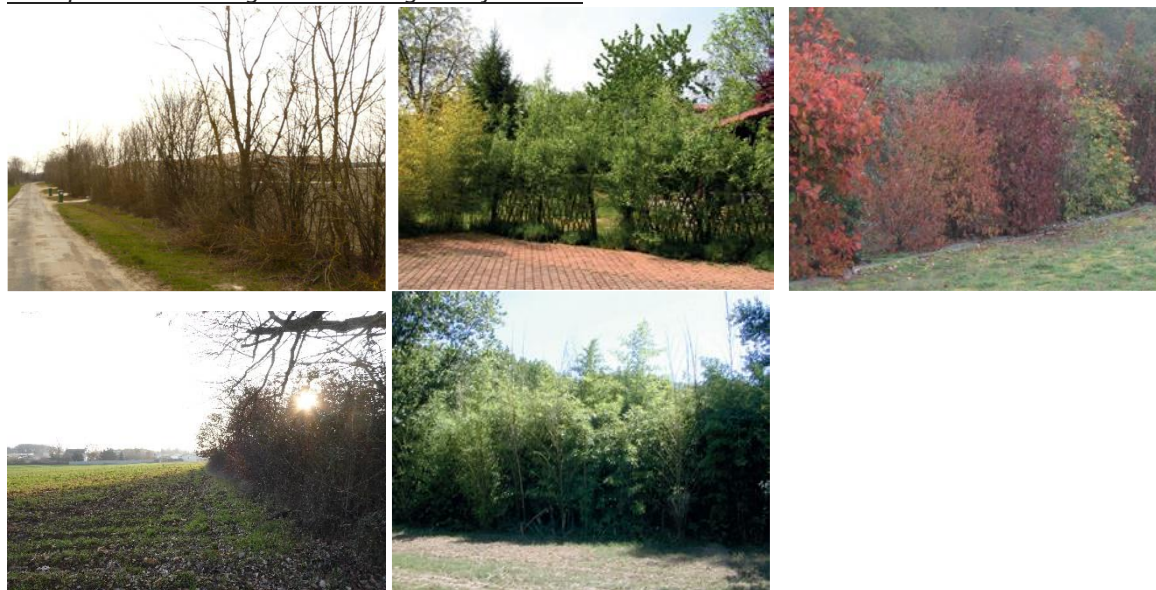
#### B / Clôtures de « transition »

- Privilégier les clôtures basses et ajourées végétales avec ou sans grillage
- Prévoir la perméabilité/des passages pour la petite faune et l'hydraulique

#### ILLUSTRATIONS



#### Exemples de haies végétales mélangées à favoriser



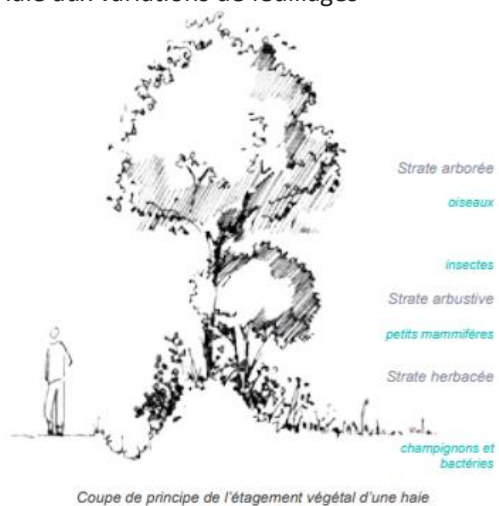


## OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES/ ESSENCES VEGETALES

### ILLUSTRATIONS

#### Haies libres, champêtres à privilégier:

Haie vive ou défensive  
Haie multi strates  
Haie aux variations de feuillages



Haie arbustive avec arbres  
Haie vive basse taillée en alignement  
Arbres moyenne/haute tige

#### Formes de haies à proscrire :

Haie trop proche de la limite ou « mur » végétal



Haies « déperissantes »



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### C / Traitement d'espaces d'interfaces avec la zone agricole ou naturelle :

**Toutes zones et secteurs Ua, Ub, AU1, AU2, clôtures d'habitations en zones A et N**

#### Plantation, essences végétales :

- Privilégier les essences locales (liste essences recommandées, ci-après)
- Préserver / renforcer les réseaux de haies, bosquets, etc. existants lorsque cela est possible
- Privilégier les espaces plantés « communs » (espaces verts, espaces de jeux, stationnements plantés...) en bordure des opérations d'aménagement (haies, verger, etc.) et sur des espaces communs dédiés. Un pré-verdissement pourra être réalisé le long des voies de desserte

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### D / Essences recommandées

**Toutes zones et secteurs**

#### Liste (non exhaustive de végétaux recommandés)

Arbres	Arbustes
<u>A privilégier (essences avec bonne adaptabilité au territoire) :</u> Chêne pubescent ( <i>Quercus pubescens</i> ) Chêne pédonculé ( <i>Quercus robur</i> ) Alisier torminal ( <i>Sorbus torminalis</i> ) Charme commun ( <i>Carpinus betulus</i> ) Erable champêtre ( <i>Acer campestre</i> ) Châtaignier ( <i>Castanea sativa</i> ) Merisier ( <i>Prunus avium</i> ) <u>Eventuellement :</u> Alisier torminal ( <i>Sorbus torminalis</i> ) Chêne sessile ( <i>Quercus petraea</i> ) Chêne vert ( <i>Quercus ilex</i> ) <u>Sur sol frais à humide :</u> Aulne glutineux ( <i>Alnus glutinosa</i> ) Frêne commun ( <i>Fraxinus excelsior</i> ) (la chalarose incite à planter des arbres d'essences diverses pour éviter la propagation de la maladie) Orme champêtre ( <i>Ulmus minor</i> ) Saule blanc ( <i>Salix alba</i> ) Saule roux ( <i>Salix atrocinerea</i> )	<u>A privilégier (essences avec bonne adaptabilité au territoire) :</u> Aubépine monogyne ( <i>Crataegus monogyna</i> ) Cornouiller sanguin ( <i>Cornus sanguinea</i> ) Eglantier ( <i>Rosa canina</i> ) Fusain d'Europe ( <i>Euonymus europaeus</i> ) Houx commun ( <i>Ilex aquifolium</i> ) Noisetier commun ( <i>Corylus avellana</i> ) Prunellier ( <i>Prunus spinosa</i> ) Troène commun ( <i>Ligustrum vulgare</i> ) Viorne lantane ( <i>Viburnum lantana</i> ) <u>Eventuellement :</u> Bourdaie commune ( <i>Frangula dodonei</i> ) Cerisier de Sainte-Lucie ( <i>Prunus mahaleb</i> ) <u>Sur sol frais à humide :</u> Sureau noir ( <i>Sambucus nigra</i> ) Viorne obier ( <i>Viburnum opulus</i> )

#### Liste de végétaux interdits

Espèces envahissantes : Ailante glanduleux ( <i>Ailanthus altissima</i> ) Erable negundo ( <i>Acer negundo</i> ) Erable faux-platan ( <i>Acer pseudoplatanus</i> ) Sumac de Virginie ( <i>Rhus typhina</i> ) Séneçon en arbre ( <i>Baccharis halimifolia</i> )	Renouées (Renouée du Japon, Renouée de Bohème, Renouée de Sakhaline...) ( <i>Reynoutria sp.</i> ) Robinier faux-acacia ( <i>Robinia pseudoacacia</i> ) Arbre aux papillons ( <i>Buddleja davidii</i> ) Herbe de la Pampa ( <i>Cortaderia selloana</i> )
En limite avec l'espace public : Haies persistantes mono spécifiques constituées de conifères (thuya, chamaecyparis, cyprès de Leyland etc) ou d'espèces horticoles persistantes (photinias, lauriers palmes etc)	
Espèces allergisantes : La plantation d'espèces à fort potentiel allergisant devra être limitée dans les espaces urbanisés, en particulier dans les lieux publics et dans les lieux de résidence. Les plantations monospécifiques sont à éviter, au profit de mélanges avec des espèces peu allergisantes.	



# OAP THEMATIQUE N°4 – CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS

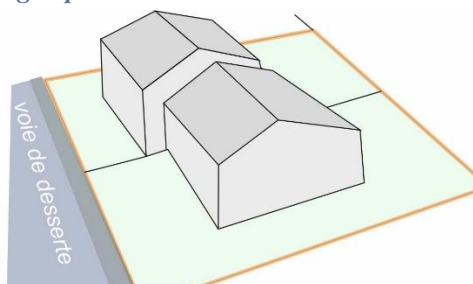
**L'OAP thématique n°4 s'applique dans toutes les zones et secteurs**

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

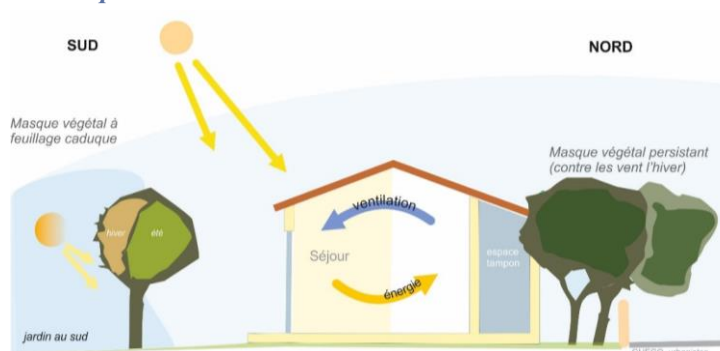
- Favoriser les implantations en mitoyenneté pour limiter les déperditions
- Adapter la position, l'orientation et la hauteur du bâti par rapport à son propre ensoleillement, mais aussi envers celui du voisin
- Varier les implantations pour la protection contre le vent
- Préserver le bâti ancien, construit en pierre et moellons de pierre doté d'inertie thermique
- Privilégier l'orientation qui optimise les apports solaires directs (plus de vitrages au Sud, moins au Nord)
- Préférer l'éclairage naturel > économies d'énergie, vue, apport qualitatif
- Incorporer au bâti les éléments architecturaux et végétaux nécessaires à une bonne gestion climatique (ombre, lumière, protection contre le vent, protection contre la chaleur d'été)
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou d'aménagements d'espaces publics, intégrer des espaces non imperméabilisés, végétalisés ou enherbés, propices à rafraîchir le quartier ou secteur (compensant les effets d'îlots de chaleur générés par les opérations et aménagements)
- Réduire au maximum l'emprise de surface revêtue noire et ombrager les bords de voies
- Encourager les volumétries simples plus efficaces thermiquement : éviter la multiplication des volumes générateurs de ponts thermiques, et des surfaces de murs et toitures complexes (économie du projet générant des économies de consommations).

### EXEMPLES (Schémas illustratifs)

*L'implantation de 2 bâtiments en mitoyenneté limite les déperditions énergétiques*



*Privilégier une implantation avec les pièces de vie au sud pour bénéficier d'un ensoleillement maximal et anticiper les ombres portées.*



# OAP THEMATIQUE N°5 – CORRIDORS ECOLOGIQUES

Article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

## 5.1. – TRAME VERTE : UNE ARTICULATION ENTRE ESPACES BOISES ET MILIEUX OUVERTS

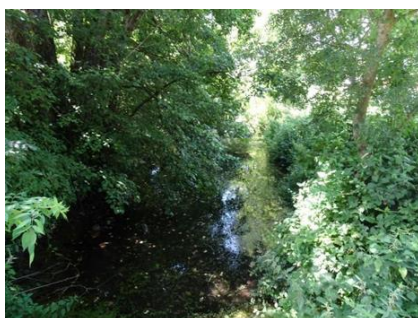
La commune de Sablonceaux est largement occupée par les terres agricoles (environ 81% de terres agricoles, 10% en milieux naturels et semi-naturels, 9% d'espaces artificialisés).

Cette OAP thématique vise à compléter les pièces réglementaires du PLU (règlement écrit, zonage) par des éléments de connaissance, illustrés voire cartographiés. **Les enjeux les plus forts du territoire sont protégés par un zonage et des règles adaptés**, ainsi que par des prescriptions au titre des EBC ou de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

**L'OAP a ainsi avant tout une visée pédagogique, de compréhension, d'accompagnement, de caractérisation et de localisation des enjeux écologiques du territoire.**

### 5.1.1. Protéger l'ensemble des boisements qui ponctue le territoire communal

**Les milieux naturels de la trame verte sont principalement représentés par des boisements** dont les superficies varient entre moins d'un hectare et quelques dizaines d'hectares (environ 35 ha pour l'ensemble boisé le plus grand). Ces boisements ne forment pas un ensemble continu, mais constituent des corridors en pas japonais à travers le territoire. En outre, en fonction de leur composition, de leur densité, de leur ancienneté, de leur entretien, de leur superficie, etc., ils présentent un intérêt plus ou moins fort en tant que réservoirs de biodiversité.



*Aulnaie-Frênaie riveraine*



*Chênaies-Charmaies*



*Chênaie pubescente*

**Les boisements de la commune sont en large partie protégés par un classement au titre des Espaces Boisés Classés.**

La présente OAP thématique vise à :

- Décrire et caractériser le rôle des boisements sur le territoire de Sablonceaux
- Compléter la protection des petits boisements ponctuels n'ayant pas justifiés d'un classement en EBC (petite superficie, contexte anthropisé, ne constituant pas un réservoir de biodiversité, de faible intérêt paysager...)

En Charente-Maritime, le défrichement des bosquets supérieur à 1 ha est soumis à autorisation (arrêté préfectoral du 18-11-2004). Les petits boisements de moins de 1 ha ne sont donc pas protégés par la réglementation. Néanmoins, ces petits boisements doivent, dans la mesure du possible, s'inscrire dans une démarche d'évitement prioritaire afin de préserver leurs fonctions à l'échelle locale (coupure avec le milieu agricole, avec le tissu bâti, rôle d'infiltration des eaux pluviales, source d'alimentation pour la faune...).

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans la mesure du possible, préserver les petits boisements (<1 ha) du défrichement dans le cadre des projets en appliquant toutes les mesures pour éviter et réduire les incidences.

- Prioritairement, éviter de défricher. Dans la mesure du possible, le projet doit s'adapter à son environnement en évitant toute destruction d'élément boisé.
- Si nécessaire, réduire les défrichements au strict minimum. Quelle que soit la nature du projet ou le boisement concerné, le défrichement doit être limité au strict minimum nécessaire à la bonne réalisation du projet. Les entités boisées de plus fortes fonctionnalités seront préservées en priorité (définies par les essences d'arbre, l'âge, la taille, l'insertion dans une continuité écologique...). En cas de destruction d'entités boisées, si la nature du projet le permet, ce dernier veillera à intégrer des mesures pour végétaliser le site ou ses abords.

### 5.1.2. Entretenir et renforcer la trame bocagère afin de bénéficier des fonctionnalités des haies

La trame boisée du territoire est confortée par la présence de linéaires de haies qui bordent les parcelles cultivées. En connexion avec les boisements, les haies contribuent aux continuités écologiques de la commune.

**Les haies les plus qualitatives et les plus fonctionnelles sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.**

La création de haies au droit des futurs projets présente plusieurs intérêts :

- Profiter du rôle de la haie dans le paysage, en particulier dans le cadre bocager identitaire du territoire pissottais
- Renforcer le maillage bocager existant, support de biodiversité et de continuité écologique
- Bénéficier des fonctions régulatrices : limiter la propagation et favoriser la dégradation des nitrates et produits phytosanitaires, favoriser l'infiltration des eaux pluviales par le réseau racinaire
- ...

Une haie fonctionnelle dépend de plusieurs critères :

- La diversité des essences qui la composent
- La multiplicité des strates : strate arborée, strate arbustive, strate herbacée...
- Sa densité
- Sa largeur
- Sa longueur
- ...



Source illustration : [trameverteetbleue.fr](http://trameverteetbleue.fr) (Méthode d'identification des haies, PNR Normandie-Maine)

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Prévoir l'espace suffisant pour la plantation des haies : une haie champêtre nécessite une largeur de 3 à 4 mètres pour s'épanouir pleinement et offrir un bénéfice écologique optimal
- Mélanger les essences pour maximiser l'intérêt paysager et environnemental de la haie

- Privilégier les essences locales (cf. Essences recommandées – OAP thématique n°3), adaptées aux conditions du milieu (type de sol, climat, hydromorphie...), et proscrire la plantation d'espèces à caractère envahissant
- Proscrire le broyage de l'ourlet herbacé et le désherbage chimique à moins de 1 m de l'axe de la haie
- Enrichir les haies dégradées ou relictuelles
  - Conserver les sujets sains
  - Recéper les arbres buissonnants par une coupe au plus près du sol, pour densifier le pied de haie
  - Planter de nouveaux sujets d'essence locale dans les trouées

### 5.1.3. Préserver les interfaces entre les milieux boisés et les milieux ouverts

Les surfaces boisées et les linéaires de haies s'articulent avec les milieux de prairie. L'ensemble forme une mosaïque de milieux plus ou moins ouverts ou fermés. Cette variabilité forme des éléments de repère dans le paysage. Par ailleurs, l'alternance de milieux boisés et de milieux ouverts profitent à une diversité d'espèces. En effet, une même espèce peu profiter à la fois des milieux ouverts et des milieux fermés, préférer les zones de lisières, ou encore bénéficier de différents types de milieux au cours de son cycle de vie.

Bien que les milieux ouverts soient dominés par les cultures, ils comprennent quelques espaces de prairies, à usage agricole (fauche, pâture), ou non.

**Les milieux ouverts de type prairies sont protégés par le zonage A (milieux agricoles) et N (milieux naturels) du PLU.**

Sur Sablonceaux, les milieux prairiaux sont majoritairement mésophiles. Quelques prairies mésohygrophiles existent à proximité du réseau hydrographique. Le secteur sud-est de Toulon présente des pelouses calcaires à *Brachypodium rupestre*. Ces pelouses sont une phase intermédiaire entre les pelouses calcaires mésophiles et le fourré calcicole, menant à terme vers la Chênaie pubescente.

Les différents types de prairies observés sur la commune sont illustrés ci-dessous.



*Prairie mésophile fauchée*



*Prairie mésophile pâturée*



*Prairie à tendance hygrophile bordée par La Course de Sablonceaux et une ripisylve d'Aulnes et de Frênes*



*Pelouses calcaires à *Brachypodium rupestre* bordées par un fourré à l'est de Toulon*



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Comme énoncé dans les règles des zones A et N, éviter le mitage des milieux ouverts de type prairie. Implanter les nouveaux bâtiments au plus proche des bâtiments existants.
- Les prairies humides devront être protégées de toute imperméabilisation, remblaiement, drainage, assèchement, ou mise en eau persistante,
  - Conformément à la protection énoncée dans le règlement écrit du PLU, appliquée à l'ensemble des zones humides inventoriées sur la commune et validées par la CLE,
  - Conformément aux dispositions du SAGE Seudre.
- Les pelouses calcaires à l'est de Toulon seront conservées. Aucune construction nouvelle n'y sera autorisée,
  - Conformément aux règles de la zone N qui s'y appliquent.
- Préserver les lisières et les interfaces entre les milieux boisés et les milieux prairiaux, afin de permettre la circulation de la biodiversité. La pose de clôtures devra permettre le passage de la faune, conformément à l'article L372-1 du Code de l'environnement.

## 5.2. – TRAME BLEUE ET GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

La commune est traversée par La Course de Sablonceaux. Elle est bordée le long de sa limite communale ouest par Le Mérard. Le réseau hydrographique et les milieux associés (aulnaies-frênaies, ripisylves, zones humides...) constituent des réservoirs de biodiversité pour la faune et la flore inféodées aux habitats aquatiques et/ou humides.

La trame bleue est étroitement liée aux problématiques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales. La connaissance du risque et des milieux stratégiques à préserver pour réguler ces problématiques et protéger la ressource en eau est un atout précieux dans le cadre de la planification territoriale.

**L'OAP thématique n°5 vient compléter les protections mises en place à travers les pièces réglementaires du PLU en inscrivant des orientations visant la préservation de la trame bleue, la prise en compte des ruissellements d'eau pluviale et la protection de la ressource en eau.**

### 5.2.1. Préserver les abords des cours d'eau (continuité écologique, gestion des eaux pluviales...)

L'écosystème rivulaire associe des éléments de la trame verte et de la trame bleue. Par conséquent, il permet le développement d'une diversité d'espèces, qu'elles soient aquatiques, semi-aquatiques ou terrestres.

La protection des cours d'eau, de leurs abords et des prairies humides associées doit ainsi être prise en compte dans les futurs aménagements.

De plus, le réseau hydrographique joue un rôle important dans la gestion des eaux pluviales. La Course, qui traverse l'enveloppe urbaine du Pont, est un élément stratégique pour réduire et anticiper les problématiques pluviales.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Eviter au maximum toute artificialisation aux abords du réseau hydrographique, afin de maintenir la continuité écologique assurée par le cours d'eau, les berges, les ripisylves, etc.
- Tout nouveau projet susceptible d'intercepter un accès à La Course devra faire l'objet d'une validation au regard de l'accessibilité au cours d'eau par les services en charge de son entretien.

- Toute nouvelle clôture implantée à moins de 10 m du haut de berge devra être transparente hydrauliquement, afin de permettre le libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau hydrographique.

### 5.2.2. Préserver les axes de ruissellement identifiés sur le règlement graphique

La commune de Sablonceaux est couverte par le Schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, adopté par délibération du 27 janvier 2023. Il a été rendu opposable aux tiers par arrêté du 8 février 2023.

Dans le cadre de la révision du PLU, la compatibilité avec les prescriptions du schéma directeur de la CARA a été vérifiée tout au long des études.

**A l'échelle de la commune, un travail d'identification des zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales a été réalisé par les élus et les bureaux d'études.** Ces zones sont identifiées par une trame spécifique et font l'objet d'une règle au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, énoncée dans le règlement écrit, visant à réduire les problématiques pluviales.

**En complément de ce repérage surfacique mené à l'échelle de la commune, les axes de ruissellement des eaux pluviales identifiés dans le schéma directeur de la CARA ont été reportés sur le plan de zonage et font l'objet de la présente OAP.** En articulation avec les zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales, ils permettent **de renforcer la gestion des eaux pluviales et d'anticiper l'apparition de nouvelles problématiques** en préservant le libre écoulement des eaux.



*Axes de ruissellement des eaux pluviales identifiés sur le règlement graphique (fond : IGN SCAN25)*

### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Au droit des axes de ruissellement identifiés dans le Schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la CARA et reporté sur le règlement graphique du PLU :

- Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements ne doivent pas bloquer le libre écoulement des eaux de pluie.
- Tout nouveau projet devra laisser l'accès libre pour permettre les interventions sur les canalisations du réseau public par les services et l'entretien des cours d'eau, ouvrages et fossés.



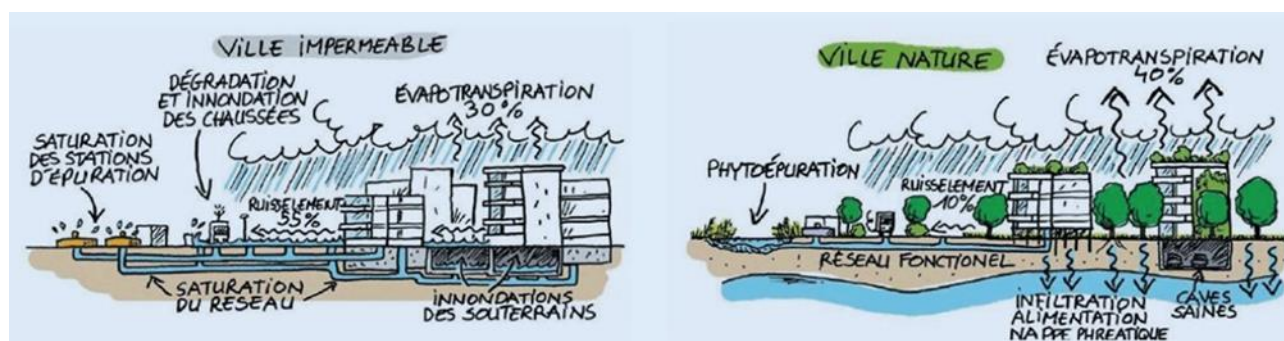
### 5.2.3. Favoriser la perméabilité, la végétalisation et la gestion des eaux pluviales à la source pour prévenir les risques liés au ruissellement

**NB : La commune de Sablonceaux est couverte par le Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.**

Les techniques dites du « tout tuyau » et l'imperméabilisation qui en découle ont montré des effets négatifs sur le milieu naturel et sur le milieu urbain :

- Concentration des flux d'eau et de pollution
- Augmentation du risque d'inondation
- Augmentation de la quantité d'eau de ruissellement
- Diminution de l'infiltration de l'eau dans la nappe phréatique
- Diminution de l'évapotranspiration et formation d'îlots de chaleur

Pour répondre à ces enjeux, les techniques dites « alternatives » permettent une gestion des eaux de pluie au plus près de leur point de chute. Lorsqu'ils sont végétalisés, ces aménagements remplissent généralement plusieurs fonctions et concourent à plusieurs usages dans la ville : promenades, jardins partagés, aires de jeux pour enfants, etc.



Source : Cerema, 2015

#### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

La gestion des eaux pluviales à la source doit être la première solution recherchée. L'infiltration devra être compatible avec les servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable, ainsi que les risques de déstabilisation des terrains.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie...) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte
- Leur rétention
- Leur infiltration dans les sols, quand ceux-ci le permettent

Ces fonctions seront assurées par des techniques privilégiant une gestion des eaux pluviales au plus près de leur point de chute, par exemple : noues et fossés, tranchées drainantes, puits d'infiltration, chaussées à structure réservoir, toitures stockantes et/ou végétalisées, bassins de rétention, jardins de pluie... Les techniques utilisées devront tenir compte de la topographie.

Sur les futurs aménagements, les matériaux perméables et semi-perméables seront privilégiés (cheminements doux, aires de stationnements des véhicules automobiles...). La trame viaire intégrera des éléments linéaires végétalisés. Les voies de circulation seront aménagées pour conserver et renforcer les éléments linéaires végétalisés existants (haies, alignements d'arbres, fossés...).