

Commune de La Chapelle Blanche Saint-Martin

Département d'Indre et Loire



Commune de la Chapelle Blanche St Martin
2 Place Jasnin
37240 La Chapelle Blanche St Martin

*Elaboration du PLU : 22 Octobre 2004
Révision du PLU : 30 Novembre 2007*



Orientations d'aménagement et de programmation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 24 février 2026 approuvant le Plan Local d'Urbanisme

La Maire Martine Tartarin



Préambule.....	3
1. OAP thématiques.....	4
1.1. OAP Patrimoine.....	4
1.1.1. Typologies de bâti.....	5
1.1.2. Entretien et restauration.....	7
1.1.3. Extension du bâti.....	13
1.1.4. Nouvelle construction.....	16
1.2. OAP Préservation de la biodiversité.....	18
1.2.1. Coefficient de biotope.....	18
1.2.2. Lisière urbaine.....	20
Annexe au permis de construire.....	24
1.3. OAP Adaptation au changement climatique.....	25
1.3.1. Energies renouvelables.....	25
1.3.2. Gestion des eaux pluviales.....	28
1.4. OAP Gestion de la densification.....	35
1.4.1. Implantation sur la parcelle.....	36
1.4.2. Dessertes et accès.....	37
1.4.3. Composition urbaine et paysagère.....	38
1.4.4. Enjeux architecturaux et environnementaux.....	39
2. OAP sectorielles.....	40
2.1. La Folie.....	41
2.2. Secteur Rabelais.....	44

Préambule

Rendues obligatoires depuis la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) les OAP font partie des éléments constitutifs du Plan Local d'Urbanisme avec : « un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes » (art. L. 123-1 du code de l'urbanisme devenu art. L. 151-2 au 1er janvier 2016).

Les OAP sont des orientations et non des règles. Elles complètent et clarifient le règlement écrit défini dans le Plan local d'Urbanisme par des recommandations et des principes d'aménagement. Elles ont un rapport de compatibilité et non de conformité.

Leur forme peut différer d'OAP sectorielle avec un secteur délimité et précis à OAP thématique sur un thème et s'appliquant à l'ensemble du territoire communal.

- L'annexe "Permis de construire" située p24 est à compléter et à déposer pour chaque dépôt de permis construire.
- L'obligation de réaliser ces aménagements pour la préservation des lisières et des corridors écologiques s'applique pour chaque Déclaration Préalable qui concerne les clôtures.

1. OAP thématiques

1.1. OAP Patrimoine

L'OAP thématique « patrimoine » doit permettre de révéler et valoriser la richesse et les qualités propres au patrimoine bâti local et accompagner son évolution qualitative. L'OAP cherche à :

- garantir l'entretien, la préservation, la conservation et la mise en valeur du patrimoine,
- considérer le patrimoine dans sa contribution aux paysages, à la cohérence architecturale et à la qualité de vie des différents quartiers,
- favoriser et encourager des objectifs qualitatifs.

La commune de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin dispose d'un tissu architectural, urbain et paysager de qualité, qu'il est nécessaire de conserver et de valoriser. Cette OAP Patrimoine a pour but de donner des clefs de lecture et des outils pour favoriser le maintien et la conservation de cet ensemble patrimonial.

Ce document vient en appui des autres dispositifs présents sur le territoire communal dont le règlement du Plan Local d'Urbanisme mais aussi le périmètre d'intervention des architectes des bâtiments de France destiné à la protection, la conservation et la mise en valeur des monuments historiques de la commune :

- l'Église paroissiale Saint-Martin inscrite, à l'exception des voûtes modernes du collatéral Sud, par arrêté du 14 septembre 1949
- le Château de Grillemont et ses communs partiellement classé et partiellement inscrit MH, en détail :
 - Château, inscription par arrêté du 6 juillet 1942 sauf parties classées ;
 - Façades et toitures du château ; escalier avec sa cage ; salon de musique : classement par arrêté du 9 mai

1989

- Communs dans leur ensemble, à savoir toutes les parties du 18e siècle, inscription par arrêté du 10 décembre 1987.

Au delà du monument protégé par un dispositif et un secteur propre, la commune dispose d'un tissu bâti traditionnel que l'on peut différencier en trois typologies de construction :

- La maison de bourg
- La maison dite « de maître »
- La ferme

1.1.1. Typologies de bâti

- **La maison de bourg**

La maison de bourg est la typologie la plus observable dans le centre-bourg. Elle forme un tissu urbain dense, avec un bâti mitoyen et implanté à l'alignement de la rue. Généralement la façade sur rue est celle du long pan de toiture mais il peut y avoir des implantations sur rue par le pignon.

Elle bénéficie souvent d'un jardin ou d'une cour à l'arrière de la construction.

Elle est le plus souvent composée d'un seul niveau + combles pouvant être aménagés. Elle est construite en moellons enduits et en pierre de taille. Les façades principales donnant sur rue sont composées en moellons enduits et en pierre de taille. Les façades secondaires sont généralement en moellons enduits ou en pierre de taille sur toute la façade. L'emploi d'un enduit naturel se fait avec des teintes claires, mais jamais blanches. Les moellons ne sont pas destinés à être vus et sont enduits de chaux mélangée au sable local (hormis lorsqu'il s'agit de pierre de taille).

Les façades suivent un rythme et un ordonnancement classique. Les baies sont plus hautes que larges et on retrouve une utilisation courante de la pierre de taille en encadrement d'ouverture et en chaînage d'angles. Les lucarnes sont positionnées dans l'axe des travées. Les façades peuvent être ornées par des modénatures, parfois très travaillées et les souches de cheminées, majestueuses, sont majoritairement en brique.

Les toitures sont à deux pans avec le faitage parallèle au long pan. Les matériaux de couverture utilisés sont la petite tuile plate de terre cuite ou l'ardoise naturelle.

L'intervention sur le bâti représentatif de l'architecture locale doit se faire dans le respect de ses particularités : composition des façades, vocabulaire architectural, nature des maçonneries et couvertures.



- **La maison dite " de maître"**

La maison dite « de maître » est observable dans le tissu bâti du centre-bourg ou dans des hameaux. Elle est reconnaissable à son gabarit plus imposant que celui de la maison de bourg, ses volumes et les nombreux détails architecturaux présents en façade et en toiture (oculus, épis de toiture...).

Elle se compose d'un bâtiment principal soit avec un soubassement et un niveau, soit avec un rez-de-chaussée et un étage. Elle dispose d'une toiture haute à quatre pans, en ardoise et est surmontée de hautes cheminées. L'ardoise est couramment utilisée pour une architecture plus prestigieuse, catégorie de bâtiments dans laquelle la maison bourgeoise ou dite "de maître" s'inscrit. Cependant, les toitures pouvaient également être couvertes de petites tuiles plates locales.

Généralement construite en pierre de taille, elle peut également présenter des façades en moellons enduits. Les façades ont une composition symétrique avec généralement un alignement des ouvertures.

Au bâtiment principal s'ajoutent des dépendances attenantes. La propriété peut disposer d'un mur de clôture en moellons surmonté d'une grille ouvragée en ferronnerie. Les portails et portillons s'inscrivent dans la continuité de la clôture avec un traitement en fer forgé.

Ce bâtiment par son gabarit, sa composition architecturale ou encore les matériaux de construction utilisés (pierre de taille, ardoise) avait une fonction représentative puisqu'il servait à montrer le statut social des propriétaires.

Témoin de l'histoire de la commune, à l'instar de la maison de bourg, elle doit bénéficier du meilleur traitement pour assurer sa conservation et sa pérennité au sein du tissu architectural, urbain et

paysager de la Chapelle Blanche St Martin.

L'intervention sur le bâti représentatif de l'architecture locale doit se faire dans le respect de ses particularités : composition des façades, vocabulaire architectural, nature des maçonneries et couvertures.



• La ferme

Plus fortement présente dans les hameaux de la commune, la ferme est un ensemble de bâtiments lié à l'activité agricole pouvant prendre différentes formes dans l'organisation du bâti en fonction des usages et de son site d'implantation (orientation, vent, relief ...):

- en carré avec une cour centrale (ouverte ou fermée),
- en linéaire,
- en cercle avec une disposition plus écartée mais toujours autour d'une cour.

La ferme est composée d'un bâtiment principal de type longère, réunissant un à deux logis ainsi que de dépendances utilisées pour le stockage du matériel agricole, des animaux ou encore de la production agricole.

L'implantation des bâtiments tient compte de plusieurs critères : ensoleillement, protection aux vents dominants, adaptation à la topographie.

Les volumes sont simples, basés sur un plan rectangulaire. La façade du logis principal est simple et ordonnée. Les matériaux locaux utilisés sont principalement le moellon recouvert d'un enduit à la chaux sur l'ensemble pour les façades principales. La pierre de taille est utilisée pour l'embrasure des ouvertures. Les toitures sont en petites tuiles plates et parfois surmontées de lucarnes.

Les granges et les bâtiments annexes sont constitués de matériaux simples : le moellon pour la maçonnerie, la pierre de taille ou le bois pour les embrasures des ouvertures. Les volumes peuvent être imposants en fonction de leur destination. Dans un souci de fonctionnalité, les façades ne respectent pas toujours d'ordonnement.

Des bâtiments récents peuvent s'ajouter au bâti traditionnel. Ils sont le plus souvent en tôles.

L'intervention sur le bâti représentatif de l'architecture locale doit se faire dans le respect de ses particularités : composition des façades, vocabulaire architectural, nature des maçonneries et couvertures.



1.1.2. Entretien et restauration

La préservation du patrimoine bâti débute par la conservation de

l'existant en s'appuyant sur sa composition, ses formes, ses matériaux, ses teintes et les techniques locales et anciennes d'entretien et de restauration.

Couverture et charpente

Dans le cadre d'une réfection de toiture, la préservation des formes, volumes et gabarits de toiture est primordiale, en privilégiant l'existant et dans le respect du bâti avoisinant.

L'usage de matériaux traditionnels, locaux, durables et biosourcés est à privilégier.

Toutefois, lorsque la qualité architecturale, urbanistique et environnementale du projet le justifie, des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés (exemple pour une annexe).

En cas de création de nouvelles ouvertures de toit, il est nécessaire de suivre l'alignement des ouvertures existantes et de limiter leur nombre à celui des baies existantes en façade.

S'il existe déjà des lucarnes, les châssis de toit sont possibles en façade arrière, ordonnancé et encastré dans le pan de toit, sans volets roulants et plus hauts que larges. Ils doivent être positionnés en partie basse de la toiture.

L'isolation de la toiture par surélévation est à proscrire, car elle risque de porter atteinte au bâti : modification de la hauteur de la toiture, rupture de continuité et du lien avec les corniches, modification des pignons... C'est pourquoi l'isolation par l'intérieur sera préférée.

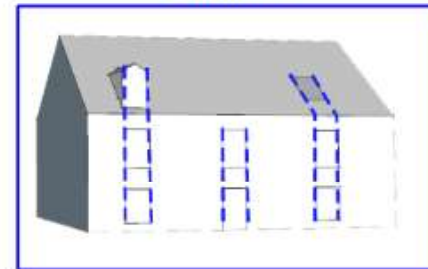
L'isolation thermique par l'extérieur est à proscrire sur le bâti ancien en raison de problèmes structurels et de la perte de la qualité architecturale.

Création de nouvelles ouvertures

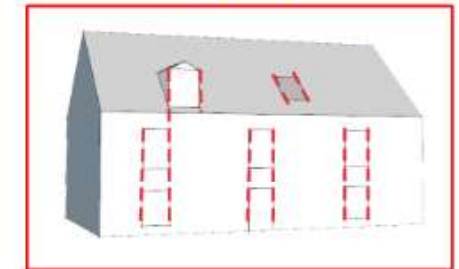
Bâtiment d'origine



À privilégier



À proscrire



Exemple d'ordonnement de façade et de toiture dans le tissu bâti ancien

Façade et maçonnerie

En vue de la conservation et de l'entretien des façades et des maçonneries anciennes, il est nécessaire de rappeler que la pierre de tuffeau (pierre de taille) utilisée dans le tissu bâti ancien est un matériau naturel qui "respire", c'est-à-dire qu'elle évacue l'humidité venant du sol ou de l'intérieur des habitats par les parois vers l'extérieur sous forme de vapeur d'eau. Les moellons enduits, hormis la pierre de taille en embrasure des ouvertures, étaient destinés à recevoir un enduit couvrant et respirant sur l'ensemble de la façade laissant s'évacuer l'humidité. Les moellons ne sont pas apparents.

L'emploi du ciment en façade ou dans la structure de la maçonnerie empêche l'évacuation de l'humidité et la retient dans le mur ce qui nuit gravement à la structure des façades. Les façades subissent alors d'importants dégâts.

Les éléments en pierre de tuffeau doivent rester apparents et être restaurés à l'identique. Les pierres trop altérées seront restaurées par des pierres possédant les mêmes caractéristiques. Les pierres de réparation en incrustation devront avoir 8 à 12 centimètres d'épaisseur. Aucun hydrofuge ne sera appliqué sur la pierre. Les joints dégradés seront repris sans être élargis à l'aide d'un mortier de chaux naturelle et de sables locaux dans une teinte proche de la pierre.

Afin de ne pas nuire aux murs et moellons enduits, un enduit à la chaux dite également chaux aérienne naturelle, sera employé.

Il est indispensable de retirer le ciment ajouté et de réparer la façade selon sa composition (moellons + enduits ou pierre de taille) afin de la restaurer et de garantir sa bonne respiration.

L'enduit composé à partir des ressources naturelles et locales est à privilégier afin de conserver des teintes et des textures similaires à

l'existant. Les enduits seront réalisés en mortier de chaux et de sable de teintes locales, de granulométrie variées (finition broyée ou talochée) dans la teinte des enduits locaux traditionnels colorés par des sables locaux.

Sur la commune, les murs de moellons enduits sont plus répandus que ceux de pierre de taille. Cela dépend également de la typologie des constructions (maisons de bourg, maisons de maître, bâti rural lié à l'activité agricole, bâtiments annexes).

Les éléments de décor de façade, modénatures, moulures... doivent être conservés, restaurés et laissés apparents. Ils valorisent les constructions anciennes.

Il est interdit d'isoler par l'extérieur afin d'éviter l'enfermement de la pierre et nuire à l'aspect architectural du bâti et à la pérennité, stabilité structurelle du bâti.

Ouverture

Afin d'améliorer le confort et d'augmenter la luminosité d'une habitation, la création de nouvelles ouvertures est parfois nécessaire. Cependant, les nouveaux percements nécessitent d'être cohérents avec l'architecture traditionnelle (présence de lucarnes, pignon de la construction principale faisant limite avec l'espace public...).

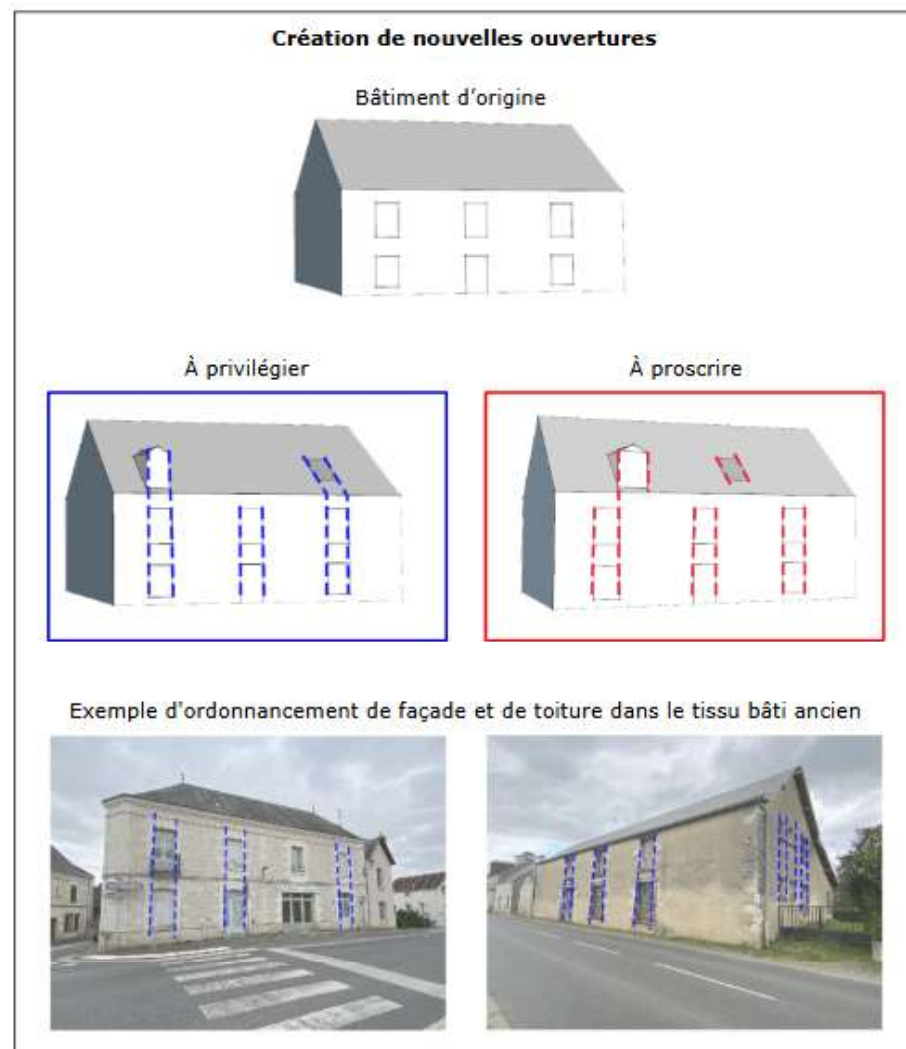
Dans un souci de cohérence architecturale et structurelle du bâti ancien, la composition des façades doit respecter l'ordonnement existant.

Le percement de nouvelles ouvertures se fait dans le respect des rapports hauteur/largeur.

L'agrandissement des baies d'origine est à proscrire sur les façades visibles depuis l'espace public. Le percement de nouvelles baies est alors privilégié sur les façades arrières, non visibles depuis l'espace public et devra respecter les proportions (plus haute que large) de la composition de la façade : la baie sera alors redécoupée verticalement.

La suppression d'une ouverture se fait sans porter atteinte à la composition générale de la façade, aussi il est préférable de boucher l'ouverture tout en maintenant visible l'encadrement extérieur d'origine.

Les lucarnes seront préservées et restaurées.



Menuiserie

En cas de restauration ou de changement de menuiseries, les formes et proportions d'origine sont respectées. L'emploi des matériaux d'origine est à privilégier.

Toutefois, lorsque la qualité architecturale, urbanistique et environnementale du projet le justifie, des matériaux de menuiserie différents peuvent être utilisés (selon les typologies : bois ou métal).

Les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits.

Le choix des peintures se fait dans un souci de cohérence avec le type architectural de la construction et le bâti avoisinant. Les peintures sont dans des teintes plus soutenues que l'enduit. Les portes d'entrée et de garage, les ferrures et les serrureries sont plus foncées que les menuiseries.

Les couleurs suivantes sont proscrites : blanc, blanc cassé, beige, noir, gris anthracite.

Clôture

Les murs et murets en pierre, principalement en moellon sur la commune, sont à conserver.

En cas de restauration, les techniques et les matériaux doivent rester traditionnels. De même pour les éléments constitutifs de ces murs ou muret : grille, grillage simple, portail, portillon...

La restauration de murs et murets respecte les matériaux d'origine : en moellon tout venant (tuffeau, grès, silex ...) et enduit de chaux naturelle ou en pierre de taille sans enduit.

Les murs et murets sont généralement constitués d'un moellon avec enduit jointagé au mortier de chaux et de sable, à fleur des têtes de moellons et un couronnement en enduit plein. Ils peuvent également être totalement enduits, enduits de finition taloché ou brossés et de teinte similaire aux enduits traditionnels locaux.

En cas de détérioration trop importante du mur ou muret de clôture (ruines avérée), il est possible de construire un mur en parpaing, paré de pierres de taille ou de moellons naturels avec jointage au mortier de chaux.

Dans le cas d'un muret surmonté d'éléments à lames verticales en bois ou en métal, la teinte choisie devra rester sombre.

Les pierres d'imitation sont interdites.

De même les dispositifs à redan sont à proscrire. Le mur ou muret doit épouser la topographie.

La végétalisation des pieds de murs est autorisée. Les essences de plantes locales sont à privilégier (vivaces,...).



1.1.3. Extension du bâti

L'extension de la ville sur elle-même nécessite une réflexion globale sur les enjeux de développement urbain et démographique, d'amélioration du cadre de vie et de contraintes environnementales et énergétiques tout en garantissant la préservation du patrimoine bâti ancien.

Volumétrie et implantation

Dans le cadre d'une extension du bâti, son insertion doit être harmonieuse et cohérente avec le contexte local. La cohérence avec les formes et volumes, les matériaux et teintes du bâti existant est à privilégier. Il est recommandé que le nouveau volume respecte la volumétrie du bâti traditionnel existant. Il pourra être implanté soit :

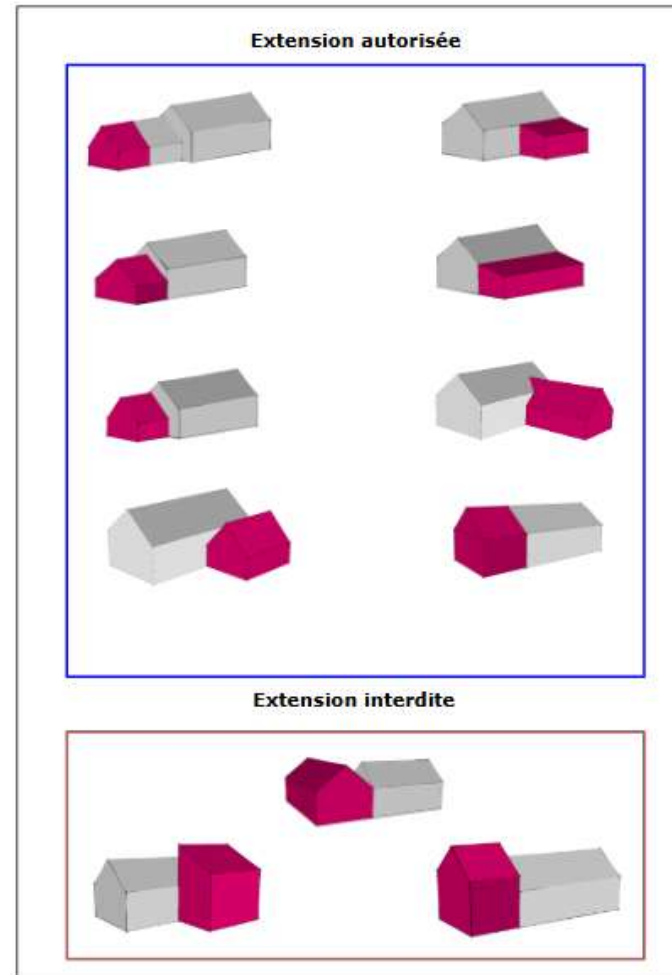
- dans la continuité du bâtiment principal, de proportion et pente de toit similaire,
- dans la continuité du bâtiment principal avec un léger recul, afin de conserver la volumétrie générale du bâti d'origine,
- dans la continuité du bâtiment principal avec un gabarit plus restreint tout en conservant la pente de toit,
- en façade arrière en traitant le toit en « basse goutte »*,
- perpendiculaire à l'un des murs gouttereaux avec ou sans alignement au faîtage d'origine,
- en surélévation pour une maison de plain-pied, dans le respect du volume d'origine, pente de toit et ordonnancement.

L'architecture du bâti d'origine et ses éléments de décor doivent être préservés et visibles dans sa volumétrie générale.

Les extensions contemporaines respectent l'échelle, les volumes et l'écriture architecturale du bâti traditionnel.

*Le terme « goutte » fait ici référence au **mur gouttereau** (le mur sous la gouttière) ou à la ligne d'égout du toit (l'endroit où l'eau tombe).

Traiter une extension en « basse goutte » signifie construire un volume accolé (généralement à l'arrière) dont **la ligne de gouttière est située plus bas que celle du bâtiment principal**, ou particulièrement proche du sol.



Façade et ouverture

Dans un souci de cohérence architecturale et structurelle du bâti ancien, la composition des façades doit respecter l'ordonnancement existant.

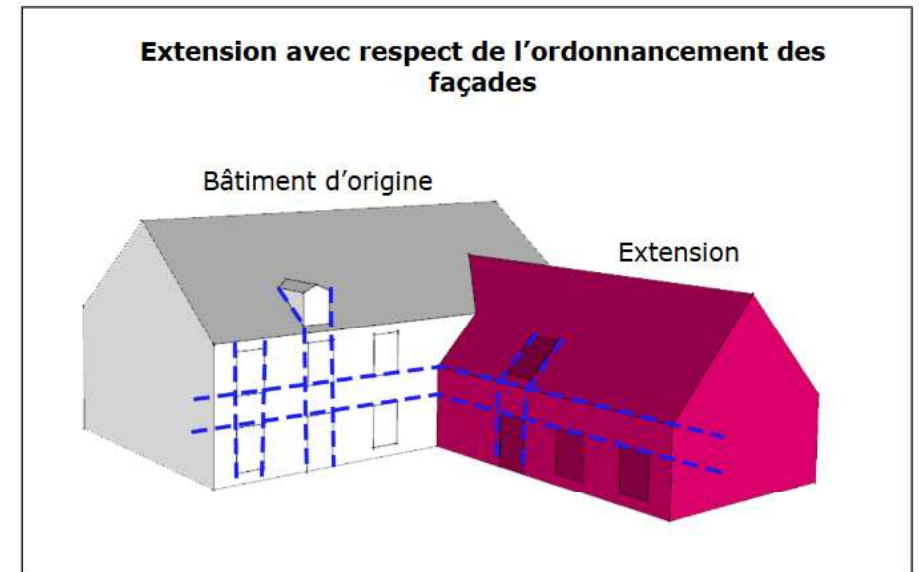
Le percement des ouvertures se fait dans le respect des rapports hauteur/largeur.

Les lucarnes ou châssis de toitures respectent également la linéarité des façades. Les grands percements (type baie) sont privilégiés sur les façades arrières, non visibles depuis l'espace public et doivent être partitionnés verticalement. Les matériaux et teintes suivent ceux du bâti existant.

Toiture

Les toitures à deux pans sont la règle, avec un faîtage parallèle au pan long. Les toitures à une pente sont possibles pour un bâtiment adossé à une construction en « basse goutte » (voir schémas extension du bâti Volumétrie et implantation).

L'accroche de structures comme les vérandas en dessous de l'égout de toiture est autorisée.



Annexe

L'annexe peut être implantée selon un éloignement restreint avec la construction principale sans dépasser 20 mètres linéaires afin de marquer un lien d'usage. Elle peut également être accolée à la construction principale.

Les implantations à privilégier pour les annexes sont :

- à l'alignement en continuité du bâti
- à l'alignement en mur gouttereau

Dans le cas où un muret ou mur est déjà existant, l'annexe viendra en appui sur le muret ou mur.

L'annexe peut également être implantée en dehors des limites séparatives à une distance maximale de 20 mètres linéaires, si justification.

Élément technique

La dissimulation de tout élément technique (antenne, compresseur, coffret extérieur..) est à privilégier.

Concernant les antennes, l'implantation idéale est à l'arrière d'une souche de cheminée afin qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public. Il est également recommandé d'opter pour une taille réduite. Enfin, si la couleur est modifiable, il est préférable de choisir une teinte proche de celle de la structure porteuse.

Les éléments en façade sont à proscrire.

Les compresseurs de climatisation ou de pompe à chaleur sont à poser à l'arrière de la maison voire à l'intérieur, non visibles depuis l'espace public.

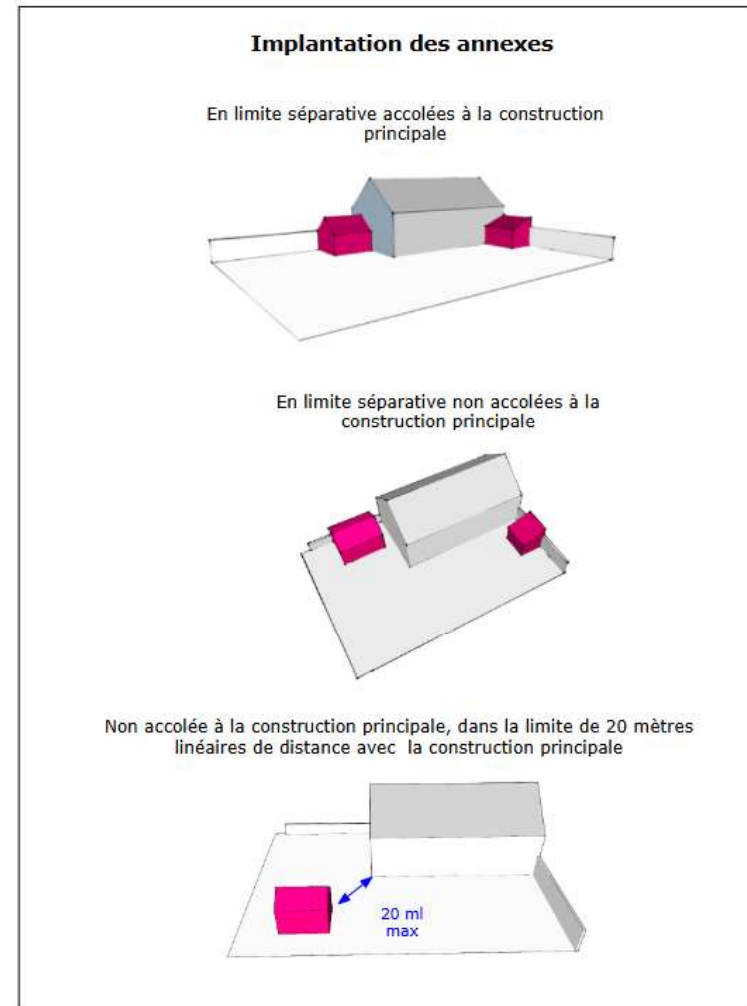
Les éléments en façade sont à proscrire.

Les boîtes aux lettres ou coffret électriques sont intégrés dans la structure du bâtiment ou dans la structure de la clôture.

Les éléments libres dissociés d'une structure sont à proscrire.

Concernant les panneaux solaires, une attention particulière doit être portée. Ce point est développé dans l'OAP Paysage : insertion

paysagère, énergies renouvelables, biodiversité.



Voir Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire

<https://www.loir-et-cher.gouv.fr/content/telechargement/36158/280324/file/Guide%20d'insertion%20solaire%20CVL.pdf>

1.1.4. Nouvelle construction

Une nouvelle construction s'inscrit dans un tissu bâti déjà constitué avec un environnement urbain, architectural et paysager qui lui est propre. Dans ce contexte, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une attention particulière afin de garantir sa bonne intégration sans porter atteinte à son milieu, en s'implantant au plus près du terrain naturel.

Architecture

Toute nouvelle construction doit reprendre les caractéristiques de l'habitat traditionnel ou s'inscrire dans une ligne architecturale "contemporaine" à condition de reprendre les paramètres de l'architecture traditionnelle locale en les réinterprétant. Dans les deux cas, un dialogue harmonieux avec le cadre bâti et paysager dans lequel il s'implante est recommandé.

Implantation et continuité urbaine

Le tissu bâti ancien présente une continuité urbaine, par l'implantation des constructions. À l'inverse, le tissu pavillonnaire introduit une rupture, par une implantation isolée, rompant ainsi cette continuité.

Toute nouvelle construction devra veiller à recréer ou préserver cette continuité urbaine, en s'inspirant de la composition du tissu ancien.

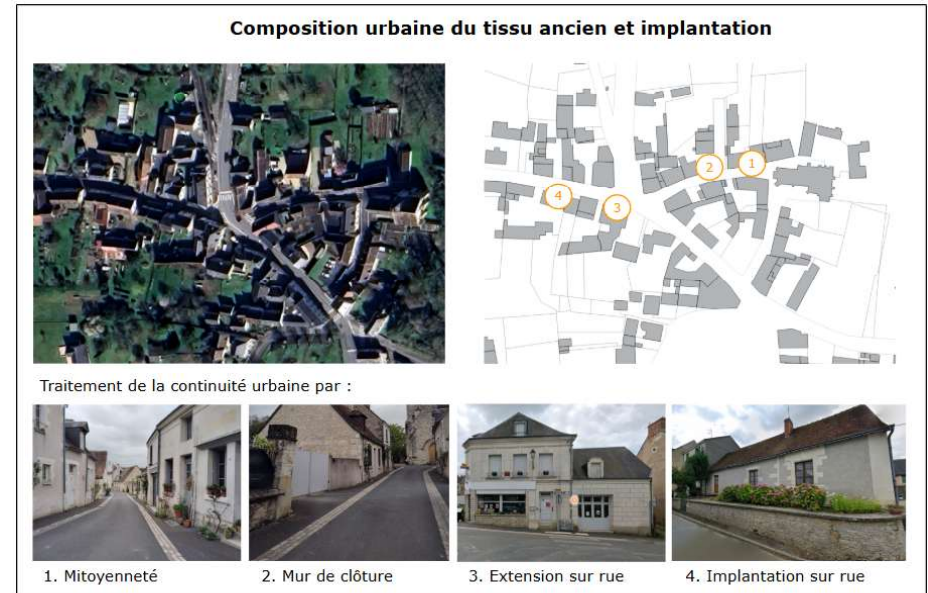
L'accroche à la rue pourra se faire :

- à l'alignement de la rue,
- par le pignon
- ou par la mise en place ou la préservation d'un mur de clôture assurant une continuité visuelle.

Dans une dent creuse au milieu du tissu pavillonnaire, une attention sera portée sur l'accroche urbaine. Le tissu ancien offre de nombreux exemples d'accroche, par exemple avec une avancée de bâti en pignon ou encore par un alignement sur rue de tout ou

partie du bâti.

Différents dispositifs urbains et bâtis participent à l'unité urbaine. Les projets devront s'en inspirer pour s'intégrer harmonieusement à leur environnement.



Volume et gabarit

Dans un souci de cohérence, le style architectural doit lui aussi être respecté. Aussi, les volumes et gabarits de toute nouvelle construction respectent ceux majoritaires du bâti traditionnel environnant. Ils devront être de volumétrie simple, de forme allongée à pignon relativement étroit avec des toiture à 2 pans (40° minimum).

Aspect extérieur

Le respect des pentes de toit, de l'ordonnement des façades ou encore du rapport hauteur/largeur des ouvertures est à privilégier pour une bonne intégration dans le tissu architectural existant.

Dans une construction résolument "contemporaine", la recherche de cohérence et de référence au bâti traditionnel est à adopter. Une réinterprétation contemporaine est possible.

Dans le cas d'une innovation architecturale, le projet s'attachera à réinterpréter les constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales et la composition des façades et matériaux choisis peuvent se détacher des matériaux traditionnels (à l'exception des matériaux synthétiques et composites non naturels). Il est conseillé de faire appel à un architecte pour tout projet de ce type.

Matériaux et couleur

La façade doit être enduite toute hauteur, avec une teinte proche des enduits traditionnels locaux, finition brossée ou grattée.

Les façades des annexes pourront être bardées de bois, pose verticales,...

Plus globalement, les constructions neuves doivent s'inscrire dans le contexte bâti et paysager en s'inspirant des implantations, des formes, des matériaux et des couleurs des constructions anciennes locales.

1.2. OAP Préservation de la biodiversité

L'objectif est d'instaurer un équilibre entre les activités anthropiques et la biodiversité.

Pour répondre à cet objectif, plusieurs dispositifs sont mis en place :

- Le coefficient de Biotope permettra de mieux prendre en compte la notion d'artificialisation des sols
- Les lisières urbaines et les corridors écologiques permettront de restaurer les déplacements de la faune sur le territoire
- La palette végétale permettra d'assurer un nombre et une qualité de plantations suffisante pour le développement de la biodiversité sur le territoire

1.2.1. Coefficient de biotope

Il s'agit d'un outil introduit par la loi ALUR dont l'objectif est de maintenir des espaces favorables à la biodiversité sur chaque parcelle privée.

Ce coefficient est compris entre 0 (= surface non favorable à la biodiversité) et 1 (= surface favorable à la biodiversité).

Afin de simplifier l'outil et son contrôle lors des autorisations d'urbanisme, il sera pris en compte la notion de pleine terre.

Pleine terre = 1, toute autre surface = 0 (béton, gravier, bitume, piscine).

Les surfaces seront indiquées sur le plan de masse de chaque construction comme donné dans l'exemple dans la page suivante.

Pour toute nouvelle construction, nécessitant un permis de construire, le coefficient de biotope doit répondre aux objectifs suivants en fonction du zonage :

- Ua : 0.35
- Ub : 0.40
- Uc : 0.50
- A : 0.50

- N : 0.50

Le coefficient est applicable à l'unité foncière. Les extensions doivent respecter également ce coefficient.

Les propriétaires devront donc choisir des aménagements (surface d'habitation, type de toiture, terrasse, allée, aménagement du jardin) qui permettront d'atteindre le Coefficient de Biotope par Surface.

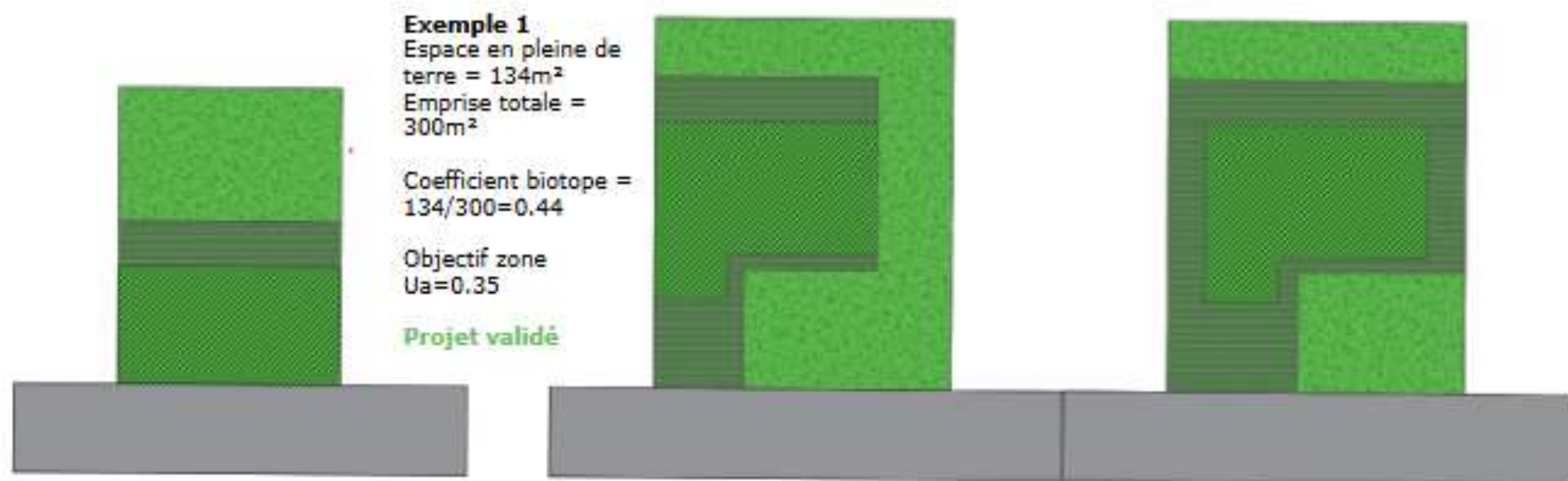
A travers cet outil, la collectivité encourage chacun des propriétaires à réduire leur emprise au sol donc à privilégier la compacité des bâtiments (permettant ainsi de réduire les besoins en consommation d'énergie pour le chauffage). Elle encourage également à réduire les surfaces imperméabilisées (allée bitumée ou goudronnée non perméable), et à opter pour des aménagements de jardin accueillant la biodiversité.

Ces espaces favorables à la faune et la flore permettront donc de lutter contre la diminution de la biodiversité, mais aussi de développer ou maintenir des corridors écologiques ou encore de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur.

Quelques exemples de solutions pour l'accueil de la biodiversité sur sa parcelle dès la conception de sa future habitation et de son jardin : allées enherbées, zones non tondues, plantation d'arbres et haies libres, murs végétalisés, toitures végétalisées, place de stationnement végétalisée.



Exemple de prise en compte du coefficient de biotope sur un plan masse



Exemple 1
 Espace en pleine de terre = 134m²
 Emprise totale = 300m²
 Coefficient biotope = 134/300=0.44
 Objectif zone Ua=0.35
Projet validé

Exemple 2
 Espace en pleine terre = 258m²
 Emprise totale = 500m²
 Coefficient biotope = 258/500=0.51
 Objectif zone Ub=0.40
Projet validé

Exemple 3
 Espace en pleine terre = 171m²
 Emprise totale = 500m²
 Coefficient biotope = 171/500=0.34
 Objectif zone Ua=0.35
Projet refusé

-  Espace en pleine terre
-  Espace minéralisé (terrasse, chemin,...)
-  Bâtiment

1.2.2. Lisière urbaine

“Une lisière est un espace ou un linéaire perméable délimitant deux milieux distincts”.

Dans le cadre de l'aménagement et de la planification urbaine, la lisière symbolise la zone de contact entre les limites de l'urbanisation à un instant T et les espaces naturels ou agricoles. Cette interface joue un double rôle. Il s'agit certes d'un espace vitrine correspondant à l'image de la ville, du bourg, du village qui est donnée à voir depuis l'extérieur des enveloppes urbaines mais cet espace peut également jouer un rôle de transition depuis la zone urbanisée vers les espaces agro-naturels en abritant une diversité d'usages et contribuant à l'ancrage des zones bâties dans leur contexte paysager :

- limite des nuisances sonores des routes départementales
- limite des intrants agricoles dans l'espace urbain
- limite des effets d'îlots de chaleur urbain

Cette zone de transition est extrêmement importante pour la faune qui va pouvoir utiliser cette zone de transition comme refuge ou comme support à leur déplacement.

Corridor écologique

“Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Les corridors écologiques comprennent notamment :

- *les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au 3° du II de l'article L. 371-1 du code de l'environnement ;*
- *tout ou partie des cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;*
- *tout ou partie des zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement, qui peuvent jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors écologiques, soit les deux à la fois.*

[...] On distingue ainsi trois types de corridors écologiques :

- *les corridors linéaires (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau,...) ;*
- *les corridors discontinus (ponctuation d'espaces-relais ou d'îlots-refuges, mares permanentes ou temporaires, bosquets,...) ;*
- *les corridors paysagers (mosaïque de structures paysagères variées).”*

Source : <https://www.trameverteetbleue.fr>

Lisière urbaine

Les lisières urbaines peuvent être de deux natures différentes :

- lisière circulée : ces lisières correspondent aux entrées de villes. Ces espaces vitrines par excellence peuvent être accompagnés de végétation (pré-existante ou plantée), d'accotements enherbés, d'un fossé..., d'un côté ou de l'autre de la voie.
- lisière habitée : Il existe des lisières végétales anciennes où la végétation est présente depuis longtemps en lien avec la trame agro-naturelle. Il s'agit d'une végétation locale, souvent diversifiée. Il existe également des lisières végétales récentes comprenant les plantations qui ont été créées pour accompagner une nouvelle entité bâtie cloîtrer un jardin. Elle peut également être marquée par la présence du bâti en limite directe avec l'espace agro-naturel : un pignon, une façade avec ou sans ouvertures, un mur, des bâtiments économiques, des équipements... La réussite de cette lisière «franche» tient aux volumes des bâtis (variation des hauteurs, plusieurs modules), à la qualité des matériaux (pierre calcaire, enduit de couleur claire) et au traitement des pieds de mur (plantations basses, bandes enherbées). L'éventuelle végétation arborée qui dépasse des murs des jardins constitue un atout à l'intégration paysagère de ces éléments bâtis.

Objectifs des traitements

- lisière circulée :
 - Créer ou développer des chemins ruraux et pour modes actifs en lien avec les haies, connectés à la ville, associés à de la végétation et éventuellement à des fossés
 - Préserver ou participer à requalifier les entrées de ville
- lisière habitée :
 - Assurer une transition douce entre les espaces ouverts et les zones bâties grâce à une plantation d'arbres et d'arbustes. Les moellons des murs et murets doivent être recouverts afin de ne pas laisser un mur en béton brut apparent. Les murs et murets ne doivent pas créer une déconnexion entre le tissu urbain et les espaces agro-naturels. Les clôtures doivent assurer une transition douce entre ces deux milieux.

Aménagements des lisières :

Au sein des lisières urbaines, les haies d'essences indigènes/locales sont à préserver. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, de sécurité, de besoins techniques justifiés ou dans le cadre de la mise en valeur d'un cône de vue d'intérêt patrimonial reconnu. Néanmoins, toute haie abattue doit être remplacée par une haie d'essences locales adaptée au changement climatique dont les essences sont indiquées dans l'OAP palette végétale.

Plantations en lisière sous forme de haies de différentes natures selon l'effet souhaité :

- Haie épaisse multi strates « écran »,
- Haie arbustive basse avec arbres laissant passer le regard,
- Haie arbustive haute filtrant les vues.

Selon le type de projet de lisière, la largeur minimale à réserver aux aménagements varie :

Dans le cadre d'une plantation de haie, dont tout ou partie aura une hauteur supérieure à 2m (haie haute ou haie basse avec arbres), il s'agira de prévoir une bande de 4m minimum permettant la plantation des sujets à 2m de la limite parcellaire (respect du code civil et entretien), la plantation sur deux lignes espacées de 60 cm, et la protection de la lisière vis-à-vis du champ sur au moins 1,40m.

Dans le cadre d'un chemin complété d'une haie, la largeur du chemin dépendra de son usage, à savoir 1,50m pour un usage piéton, 2 à 3m pour un usage piéton et vélos, jusqu'à 6m pour un usage agricole. La largeur de la haie pourra reprendre les dimensions évoquées ci-dessus (4 m minimum).

Pour les lisières habitées, s'il y a une modification de clôture, les aménagements doivent être réalisés conformément aux prescriptions de l'OAP, sauf pour les accès véhicules et piétons qui

eux sont régis par le règlement écrit

Aménagements des corridors :

Des dispositifs sont déjà indiqués dans le règlement écrit et dans les OAP pour favoriser la libre circulation de la faune :

- coefficient de biotope : favorable aux espèces endémiques des sols, trame brune
- lisière urbaine : favorise la création de refuge plus dense aux abords du tissu urbain, trame verte
- gestion des eaux pluviales : favorise la ressource en eau pour la trame bleue
- Les clôtures, hormis celles en pierre historique, ou en zone U1, seront végétales et susceptibles d'être doublés d'un grillage laissant passer la petite faune
- "Si un grillage est posé, les mailles des clôtures devront garantir le passage de la petite faune soit
 - les mailles des 20 premiers centimètres de la clôture en partant du sol devront faire 15cm au minimum
 - des ouvertures de 20cm² devront être créés au niveau du sol tous les 15m"

"Les soubassements et murets ne sont pas autorisés." pour assurer le bon écoulement des eaux pluviales et laisser la libre circulation de la faune endémique des sols.

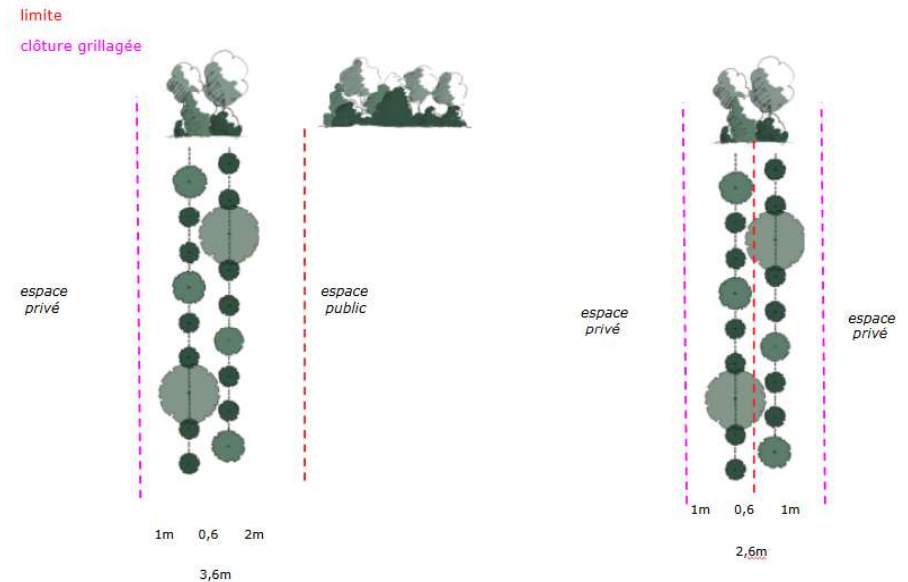
Outre l'ensemble de ces mesures, des compléments sont apportés sur certaines zones spécifiques du territoire qui présentent un enjeu important pour les continuités écologiques à l'échelle régionale.

Ainsi, sur ces secteurs des dispositions supplémentaires sont demandées. Certaines limites se recoupent avec celles des lisières urbaines ou d'OAP sectorielles. Dans ce cas, ce sont ces dernières qui prévalent.

Les haies plantées seront :

- multistrates : herbacées, arbustives et arborées. L'objectif est de favoriser la haie comme zone de refuge et de circulation à couvert des espèces
- élargies à 3,6m minimum pour offrir une zone de circulation différente
- entretenue à minima : une taille et une tonte une fois dans l'année au mois d'octobre

Les clôtures seront posées en retrait de la haie et non pas en limite de propriété :



Annexe au permis de construire

Zonage d'urbanisme du projet :

- A. Surface de la parcelle accueillant le projet :
- B. Surface perméable du projet* :
- C. Surface imperméable du projet = A-B

Perméable*

- Surface végétalisée (pelouse, massifs)
- Surface en terre nue (potager)
- Gravier
- Terrasse bois ajourée

Imperméable

- Enrobé
- Béton
- Toiture
- Pierre (pavés, dalles)

Coefficient de biotope

B/A =

Zone Ua : 0.35
 Zone Ub : 0.40
 Toutes les autres zones : 0.5

Exemple 1

A = 258m² B = 500m²
 Coefficient biotope = 258/500=0.51
 Objectif zone Ub=0.40
Projet validé

Exemple 2

A = 171m² B = 500m²
 Coefficient biotope = 171/500=0.34
 Objectif zone Ua=0.40
Projet refusé

Gestion des eaux pluviales

Volume d'eau à gérer (D) :
 0.018xC+0.0036xB=

Choix du système de rétention

- jardin de pluie
- noue
- échelle de pluie
- fossé
- tranchée drainante
- structure réservoir
- autre :.....

Caractéristiques du système (E)

(H) Hauteur :
 (Lo) Longueur :
 (La) Largeur :
 (Co) Coefficient de vide :

H x Lo x La x Co =

D=E ou E>D projet validé
D<E projet refusé

1.3. OAP Adaptation au changement climatique

1.3.1. Energies renouvelables

D'après les Nations Unies, *les changements climatiques désignent les variations à long terme de la température et des modèles météorologiques. [...] Depuis les années 1800, les activités humaines constituent la cause principale des changements climatiques, essentiellement en raison de la combustion de combustibles fossiles comme le charbon, le pétrole et le gaz. [...] Actuellement, les conséquences des changements climatiques sont notamment les suivantes : sécheresses intenses, pénuries d'eau, graves incendies, élévation du niveau de la mer, inondations, fonte des glaces polaires, tempêtes catastrophiques et déclin de la biodiversité.*

Cette orientation d'aménagement vise à élaborer un projet d'aménagement reprenant les ambitions environnementales du PADD, lutter mais aussi s'adapter au changement climatique.

Énergies renouvelables

Les énergies renouvelables, basées sur la géothermie et la méthanisation, sont autorisées sur la commune si :

- elles ne génèrent pas de nuisances pour les hommes et la biodiversité (nuisance visuelle, sonore, olfactive, mobilité)
- elles ont pour objectif de favoriser l'autonomie énergétique ou de soutenir une activité locale

Les autorisations d'urbanisme devront démontrer ces éléments.

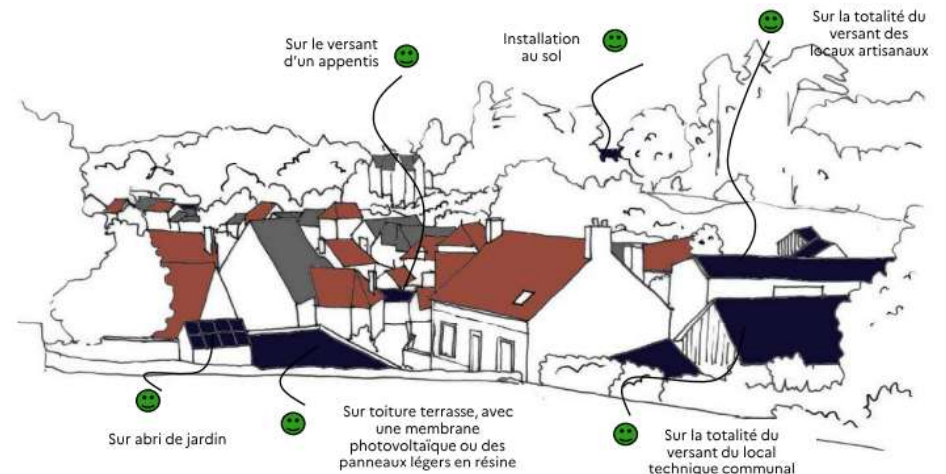
Panneau solaire et insertion dans le tissu bâti

L'intégration dans le paysage urbain ou rural est à réfléchir en amont de tout projet d'installation de panneaux solaires afin de garantir une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain, architectural et paysager.

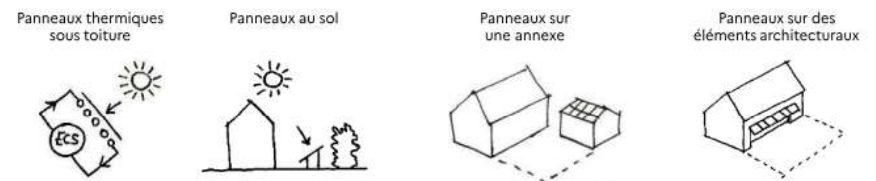
Ainsi, en zone Ua :

- Privilégier la pose de panneaux thermiques sous toiture (possible pour tous les bâtiments couverts en ardoise).

- Exclure les installations de panneaux solaires sur les toitures patrimoniales ou qui dénaturent la perception d'un toit depuis les espaces accessibles aux publics.
- Intégrer les panneaux dans les constructions annexes : véranda, appentis, baies, abris, etc..
- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente par rapport à la composition architecturale.
- Privilégier les bâtiments postérieurs à la Seconde Guerre mondiale.
- Installer les panneaux au sol, dans une cour ou un jardin peu ou non visibles de l'espace public.



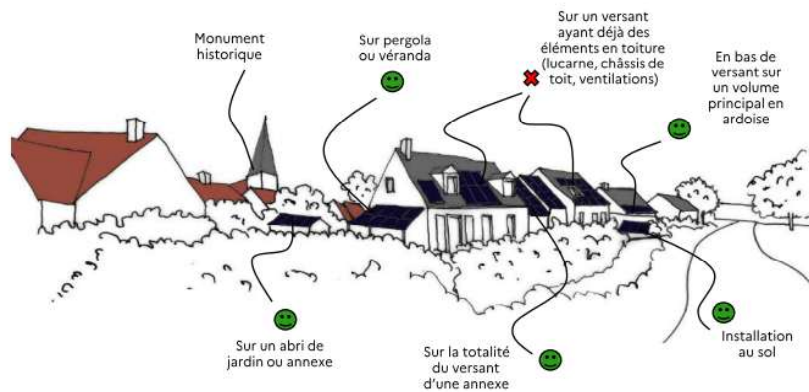
Les logiques d'implantations dans les centres anciens



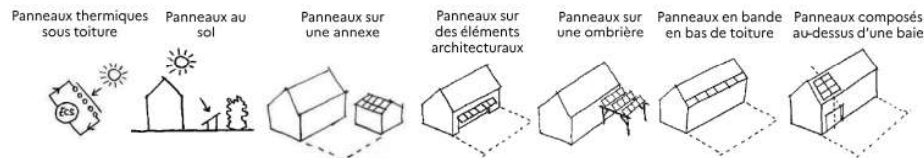
Source : Guide de l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires de la DRAC Centre Val de Loire

En zone Ub :

- Moduler l'implantation en fonction des enjeux et opportunités offertes par le bâti et le site.
- Organiser la mise en œuvre des panneaux de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné.
- Privilégier les bâtiments annexes existants ou à créer : une extension adossée à la maison, un préau abritant des voitures, une pergola ombrageant une terrasse et dont les brise-soleils sont des lames en panneaux photovoltaïques, etc.
- Privilégier l'implantation de panneaux au sol pour limiter l'impact visuel.



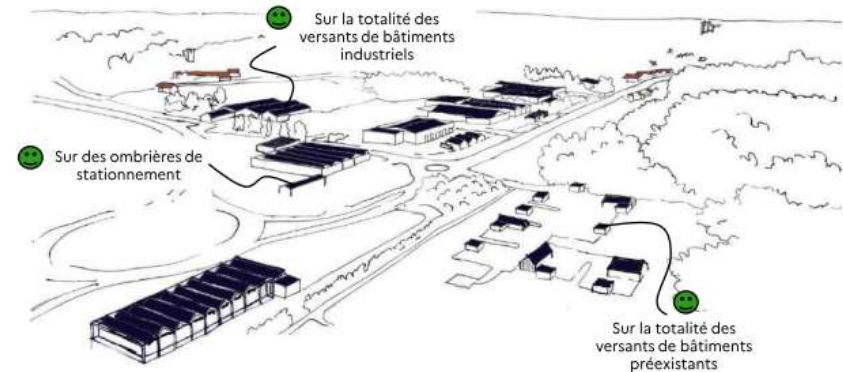
Les logiques d'implantations dans les secteurs péri-urbains



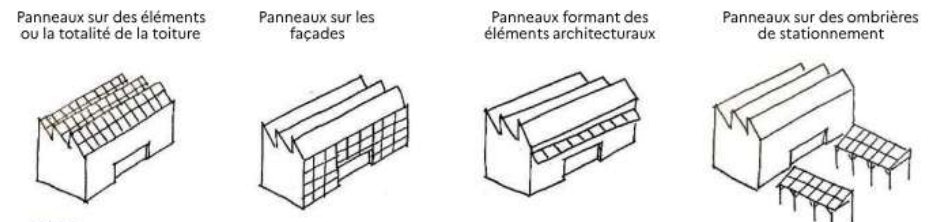
Source : Guide de l'insertion architecturales et paysagère des panneaux solaires de la DRAC Centre Val de Loire

En zone Uc :

- Prioriser les grandes surfaces de toiture, si nécessaire avec des panneaux ultra-légers en résine, et les grands pans de façade.
- Profiter de l'installation de panneaux pour requalifier architecturalement le bâtiment, en faisant varier sa ligne de toit ou en enrichissant la composition de sa façade.
- Créer des ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement.
- Maîtriser certains impacts en entrée de bourg, dans le grand paysage ou au sein des sites à grande valeur paysagère ou patrimoniale.



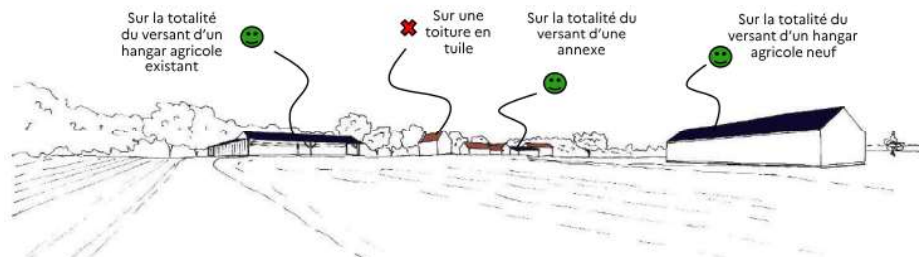
Les logiques d'implantations dans les secteurs d'activités



Source : Guide de l'insertion architecturales et paysagère des panneaux solaires de la DRAC Centre Val de Loire

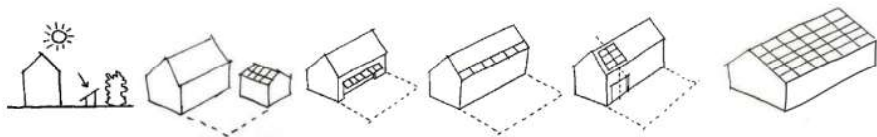
En zone N et A :

- Identifier les secteurs protégés et les recommandations qui y sont associées.
- Rechercher une intégration harmonieuse avec l'existant et éviter les covisibilités avec les éléments remarquables.
- Éviter une implantation sur les pentes importantes et les événements topographiques majeurs.
- Préserver le bâti vernaculaire comme les granges, les fermes anciennes, etc.
- Éviter les projets fragmentés qui conduisent au mitage des espaces agricoles et naturels.
- Pour les projets au sol ou les trackers : éviter les implantations en site protégé.
- Éviter la construction de nouveaux hangars si le besoin agricole n'est pas confirmé.
- Garantir l'intégration paysagère des nouveaux hangars en prévoyant une échelle et une volumétrie adaptée, ainsi qu'une orientation fonction des lignes du paysage.



Les logiques d'implantations dans les espaces paysagers naturels ou ruraux

Panneaux au sol Panneaux sur une annexe Panneaux formant des éléments architecturaux Panneaux en bande en bas de toiture Panneaux composés au-dessus d'une baie Panneaux sur l'intégralité d'un hangar agricole



Source : Guide de l'insertion architecturales et paysagère des panneaux solaires de la DRAC Centre Val de Loire

1.3.2. Gestion des eaux pluviales

Toute action d'urbanisation modifie le cycle naturel de l'eau en diminuant le processus d'infiltration au niveau des constructions, des voiries et parkings. Les conséquences sur notre environnement sont évidentes :

- Augmentation du risque d'inondation notamment par ruissellement ;
- Réduction de la réalimentation in situ des nappes phréatiques, d'où provient l'eau potable de nos robinets qu'il faut préserver, et des rejets aux cours d'eau.

Le « tout tuyau » ne peut plus être la solution dans l'aménagement du bourg d'aujourd'hui, où il faut savoir redonner sa place à l'eau dans le cadre de vie et mettre en place une gestion intégrée.

Cette OAP a donc pour objectif de définir un cadre pour que tous les projets :

- Mettent en place des pratiques de gestion intégrée, efficaces et durables de nos ressources en eaux ;
- Intègrent le risque, en matière d'inondation et d'écoulement exceptionnel.

Chacun à l'échelle de sa parcelle, en favorisant l'infiltration naturelle, peut œuvrer de manière complémentaire aux solutions mises en place par la collectivité.

La zone Ne correspond à une zone présentant un risque d'inondation et donc une sensibilité face à la ressource en eau.

Si les éléments naturels sont difficilement maîtrisables, chacun peut anticiper l'impact des précipitations à un niveau individuel, et agir en conséquence. Les principes de base à respecter sont de :

	<p>Gestion des eaux de pluie mensuelle Concerne tous les projets de construction individuelle. Les projets d'ensemble doivent eux répondre aux exigences environnementales liées aux lois existantes. Obligation d'organiser la rétention des pluies mensuelles dans un ouvrage de gestion des eaux pluviales en suivant les indications ci-après.</p>
<p>Exceptions</p>	<p>La rétention n'est pas obligatoire s'il est prouvé que la gestion ne peut se faire pour des raisons techniques, comme par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> - contre-pente du terrain ne permettant pas d'avoir un exutoire de l'ouvrage sur un espace à enjeu réduit. Par exemple : mon terrain est situé plus bas que le fossé de la voirie, si je crée un ouvrage sur mon terrain, le trop plein d'eau débordera sur la maison de mon voisin => exception autorisée. - mon terrain est imperméable et ne peut pas évacuer naturellement par le sol toute l'eau accumulée en moins de 7 jours. En effet, une eau qui stagne plus d'une semaine a le risque d'une prolifération de moustiques.

Le tableau suivant permettra en fonction de chaque projet de calculer le volume d'eaux pluviales à gérer sur l'unité foncière. Ci-après des exemples de calculs sont présentés ainsi que des types d'ouvrages de gestion.

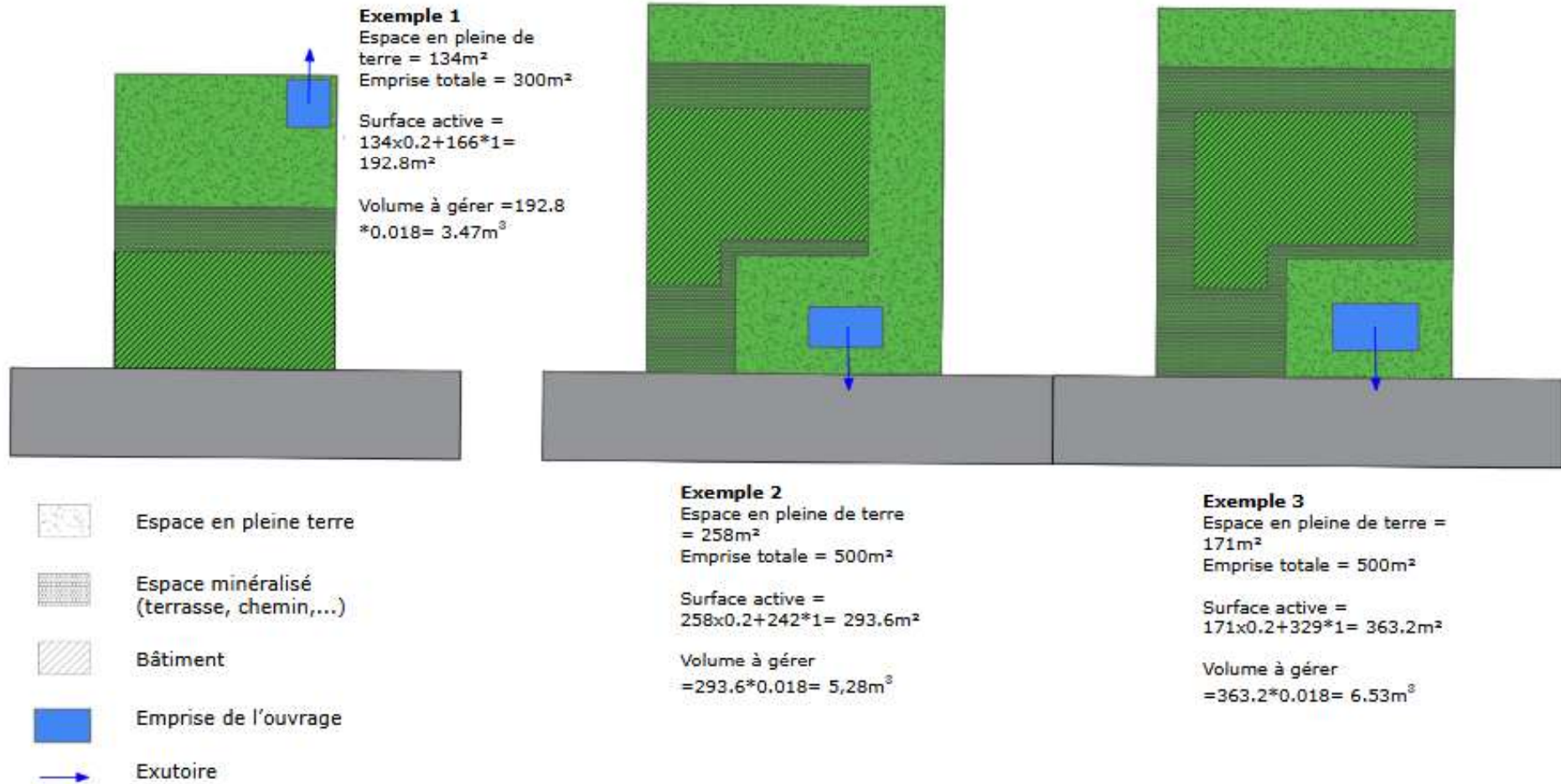
Point technique :

A titre d'information, le volume à gérer est calculé en multipliant la surface active avec la hauteur de pluie mensuelle (18mm).

L'emprise de l'ouvrage est calculée en doublant le volume à gérer et en divisant par la hauteur de l'ouvrage (0,4m maximum).

Type de surfaces	Surface du projet	Coefficient de ruissellement	Surface active - SA (m ²)
Imperméable		1	
Perméable		0,2	
TOTAL			
Volume à gérer (V)	0,01 x SA		
Emprise estimée	5 X V		

Exemple de calcul d'ouvrage de gestion des eaux pluviales



Les jardins de pluie

Un jardin de pluie est un micro-jardin formé d'une légère dépression et végétalisé par des plantes palustres. Il est exclusivement alimenté avec des eaux pluviales provenant de toitures ou de zones pavées, acheminées via une gouttière ou un autre type de collecteur. Les eaux pluviales sont restituées par infiltration ou par rejet au réseau de collecte superficiel ou enterré.

De conception assez simple, ils contribuent à la création d'un paysage végétal formant un petit réservoir de biodiversité.

Les végétaux sont sélectionnés pour leur contribution à la biorétention (propriétés chimiques, biologiques et physiques des plantes et des sols). Les plantes sélectionnées doivent être adaptées à la région et aux conditions particulières du sol et d'ensoleillement.



Les fossés et noues

Une noue est un fossé large et peu profond aux formes adoucies. Les eaux pluviales sont stockées et s'infiltrent (noues d'infiltration) et/ou s'écoulent vers les eaux de surface ou un réseau de collecte superficiel ou enterré (noues de rétention).

Les noues peuvent être engazonnées, enherbées ou bien encore plantées. Faciles de mise en œuvre, elles permettent la création d'un paysage végétal et d'espaces verts qui rendent visible le chemin des eaux pluviales.

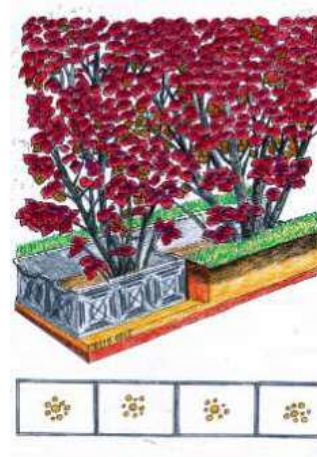
En cas de pentes importantes, des cloisons peuvent être mises en place afin d'augmenter le volume de stockage et réduire les vitesses d'écoulement.



Les échelles d'eau

Il s'agit de modules plastiques sans fond, à parois clipsables, avec un volume de stockage de 0,25 m³ qui s'enfoncent de 20 cm dans la terre végétale tout en restant à ciel ouvert (indice de vide de 1).

Une combinaison linéaire de plusieurs échelles d'eau permet d'obtenir le volume global de rétention nécessaire. Ce stockage permet l'infiltration des eaux dans les couches superficielles tout en permettant la plantation de haies.



Echelles d'eau en limite de parcelle

Les massifs et tranchées drainants

Les tranchées drainantes sont des ouvrages linéaires de faible profondeur comblés de matériaux poreux et éventuellement plantés. Elles assurent le stockage temporaire des eaux pluviales avant infiltration (tranchées d'infiltration) et/ou restitution à débit contrôlé vers les eaux de surface ou un réseau de collecte superficiel ou enterré (tranchées de rétention). L'eau est amenée soit par des drains ou des canalisations, soit par ruissellement diffus.

Pour leur réalisation, une pente d'au moins 2 à 3% est à privilégier. En cas de pentes importantes, la réalisation de la tranchée peut inclure des cloisons pour augmenter le volume de stockage.

Si la tranchée est circulée ou se trouve à proximité d'une voirie, il est nécessaire de s'assurer de la bonne résistance mécanique de l'ouvrage.

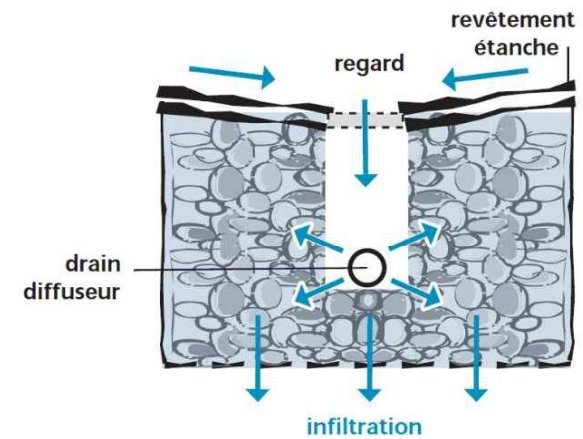


Les structures réservoirs

Une chaussée à structure réservoir assure le stockage des eaux pluviales à l'intérieur du corps de chaussée, dans les vides du matériau. L'eau est collectée soit localement par un système d'avaloirs et de drains, soit par infiltration répartie à travers un revêtement drainant en surface.

Selon le matériau de stockage retenu, la porosité utile s'étend de 15 à 90 %. Pour des pentes supérieures à 1 %, une adaptation de la conception de l'ouvrage peut être nécessaire afin d'éviter une accumulation de l'eau dans les points bas de la chaussée.

Ce dispositif est adapté lorsque l'on a peu de place mais que l'on souhaite mutualiser cet ouvrage avec des places de stationnement.



Recommandations sur la prise en compte de cette OAP

Pour gérer les éventuels ruissellements de surfaces sur les parcelles privées au-delà de la pluie de référence, des modelés de terre seront réalisés par les acquéreurs au point bas des parcelles privées pour conserver les eaux dans les jardins privatifs ou, à défaut de surface suffisante, de manière à obtenir une surverse en direction d'espace à enjeu réduit (vers un espace vert ou voirie).

Chaque acquéreur est incité à réduire les surfaces imperméabilisées sur sa parcelle en :

- favorisant les revêtements poreux comme les toitures gravillonnées ou végétalisées, les allées gravillonnées et en évitant béton, bitume, dallage avec couche de mortier, asphalte, etc. ;
- favorisant les revêtements perméables comme les dalles à trous, les pavés perméables, les surfaces drainantes ;
- favorisant l'interception des eaux par les végétaux ;
- favorisant l'aménagement de dépressions de surface permettant le stockage dans le sol des eaux.

Chaque acquéreur est également invité à réduire les sources d'émissions potentielles de pollution dans les eaux de ruissellement en :

- privilégiant des matériaux de couverture neutres (tuile terre cuite, verre, ardoise, pierre, etc.), limitant les surfaces métalliques (notamment les toitures en plomb, cuivre, zinc), limitant/contrôlant le recours aux matériaux synthétiques (PVC, plastiques, divers) ;
- se renseignant sur les adjuvants mis en oeuvre dans certains matériaux : produits de traitements des bois, retardateurs de flammes, agents biocides pour une protection antisalissure, plastifiants, anti UV ;
- vérifiant l'origine des matériaux de récupération et leur absence de contamination (cas par exemple des bois anciens traités à la créosote et source de HAP).

Prescriptions à respecter :

- L'usage de produits phytosanitaires (pesticides, biocides, détergents, etc.), ou encore de déverglage est interdit.

- Tout dépôt à même le sol, susceptible de polluer les sols et les eaux, est interdit.
- Lors de la réalisation de l'habitation, les terrassements ne devront pas modifier la topographie naturelle du terrain afin de ne pas créer de point bas intermédiaire ou de faire obstacle aux ruissellements vers la zone d'infiltration.
- Une citerne enterrée est autorisée, et encouragée, pour recueillir et réutiliser les eaux pluviales des toitures pour l'arrosage et/ou la maison, mais son volume ne pourra pas être comptabilisé comme stockage des eaux pluviales, à moins que la cuve présente un volume de restitution, et non de stockage.

1.4. OAP Gestion de la densification

Localisation

L'OAP Densité s'applique à l'ensemble des secteurs urbanisés (U) et à urbaniser (AU) quel que soit la nature de l'existant et/ou la destination des bâtiments projetés.

Objectifs et enjeux

Cette OAP thématique a pour objectif d'accompagner et encadrer l'urbanisation de ces secteurs. Cette démarche constitue une alternative pour :

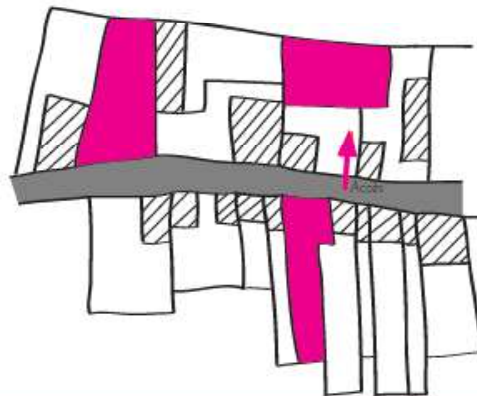
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation foncière ;
- optimiser le foncier disponible dans les secteurs déjà bâtis afin de préserver au maximum les terres agricoles et naturelles ;
- accueillir des logements répondant aux besoins du territoire communal, notamment les petits logements (T1 à T3) qui sont particulièrement demandés par les personnes âgées souhaitant rester sur la commune dans des logements répondant à leurs besoins ; ainsi qu'aux ménages monoparentales.
- limiter les distances entre les habitations et les zones d'emplois, commerces et équipements, et donc la dépendance à la voiture.

Définitions

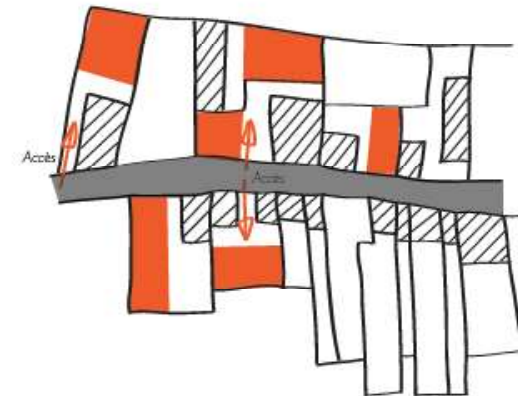
Les possibilités de construire au sein des tissus bâtis existants sont nombreuses. Elles se présentent selon deux types (voir les schémas ci-contre en complément):

- **En rose** : Les parcelles encore vierges de constructions et comprises dans le tissu bâti existant (village et extensions) : parcelles non bâties, de fait constructibles que l'on appelle aussi «dents creuses» (petites parcelles enclavées).
- **En orange** : Les excédents des parcelles déjà construites situées dans des zones constructibles qui peuvent être redécoupés du fait de leurs tailles importantes.

Exemple de dents creuses (en rose)



Exemple de découpages parcellaires (en orange)



1.4.1. Implantation sur la parcelle

L'implantation des constructions nouvelles doit permettre d'optimiser au maximum le foncier.

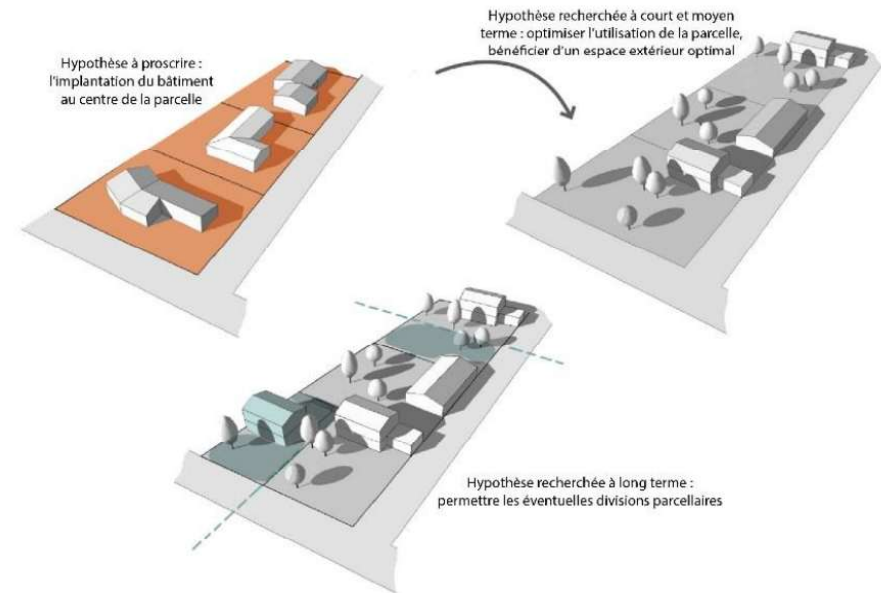
Regrouper

Les différentes formes bâties devront ainsi être regroupées afin de constituer des espaces extérieurs suffisamment importants afin d'avoir une fonction et ne pas être résiduel. Ces espaces extérieurs pourront être mitoyens, communs, partagés, voire multifonctionnels (jardins, jeux pour enfants, terrasses, cheminements, etc.). Les implantations des bâtiments en limite de parcelle sont à privilégier afin d'optimiser l'utilisation de l'espace.

Mutualiser

Lorsque cela est possible, les accès, le stationnement, les abris à vélos et les éléments techniques (coffret électrique, point de collecte des déchets, etc.) devront être mutualisés afin de limiter leur emprise et leur impact visuel.

Exemple d'implantation sur la parcelle permettant les divisions parcellaires futures



1.4.2. Dessertes et accès

Accès

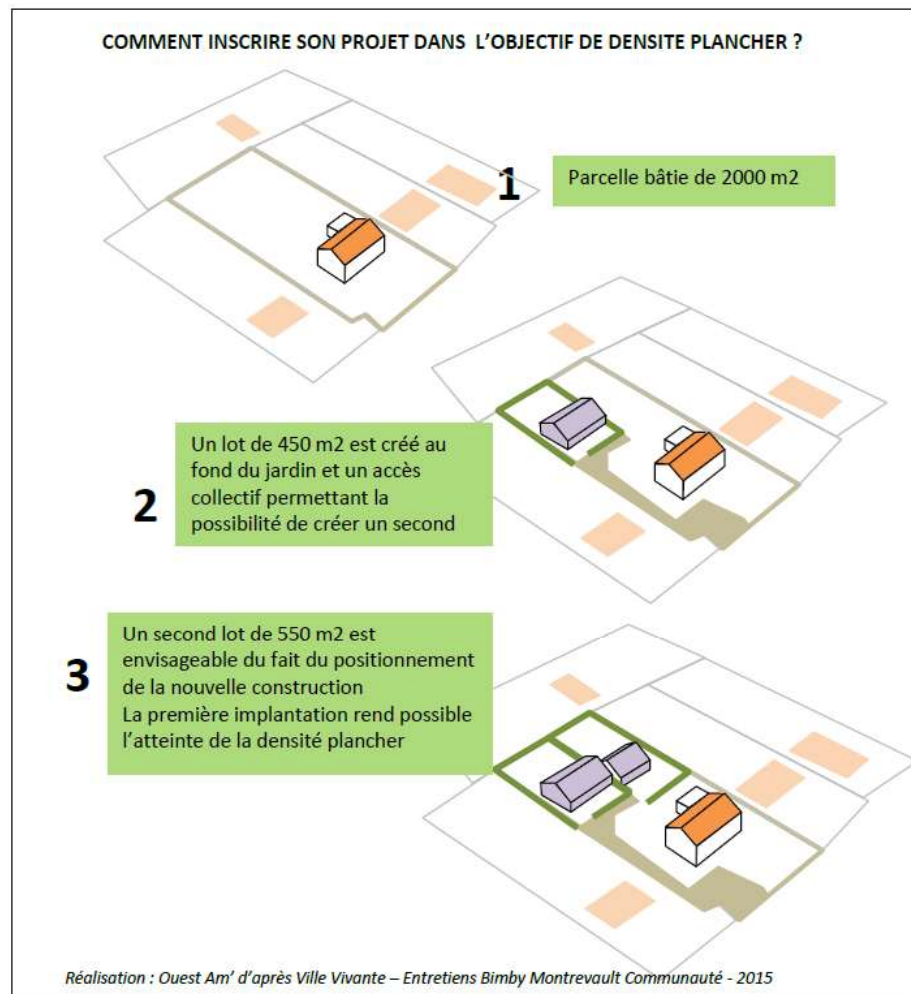
Les accès des secteurs ne possédant pas un accès direct sur la voirie devront être mutualisés avec les accès existants lors du découpage parcellaire.

Stationnement

Les stationnements devront, dans la mesure du possible, se situer au plus proche des voies de desserte.

Dans le cadre d'opérations groupées de logements ou de secteurs d'activités et d'équipements, les accès et poches de stationnements devront être mutualisés au maximum.

Il est encouragé de développer différentes strates végétales (avec des essences locales) afin d'intégrer ces opérations au caractère rural de la commune.



1.4.3. Composition urbaine et paysagère

Que l'opération soit implantée en dent creuse ou en extension d'urbanisation, l'objectif est de s'insérer avec respect dans le contexte urbain et paysager. Celle-ci doit prendre en considération les caractéristiques physiques, environnementales et fonctionnelles du site dans lequel elle s'inscrit. Elle doit assurer une transition architecturale, urbaine, paysagère et fonctionnelle avec l'existant.

Implantation

Pour tenir compte du contexte, les nouvelles habitations seront implantées de manière à optimiser leur ensoleillement. Elles devront également prévoir des lieux extérieurs favorisant l'intimité.

Un soin doit également être apporté au paysage de la rue. Celle-ci ne doit pas être considérée uniquement comme une voie de circulation, mais comme un espace multifonctionnel permettant de mettre en valeur le patrimoine, des espaces de convivialité, ou encore des espaces paysagers. Elle prend modèle sur le tissu ancien environnant.

Limites séparatives

Les haies monospécifiques ainsi que les clôtures opaques, synthétiques/plastiques, homogènes et continues, seront interdites.

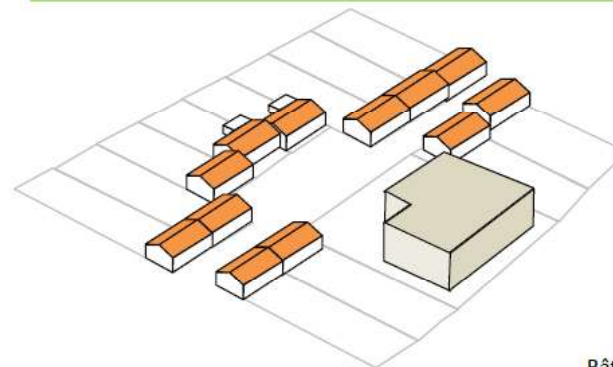
Les limites végétales seront composées d'essences locales et variées, privilégiant une composition multistrates.

Les clôtures grillagées devront être discrètes (pas de mur de soubassement) et végétalisées. Les couleurs "neutres" seront privilégiées pour les clôtures.

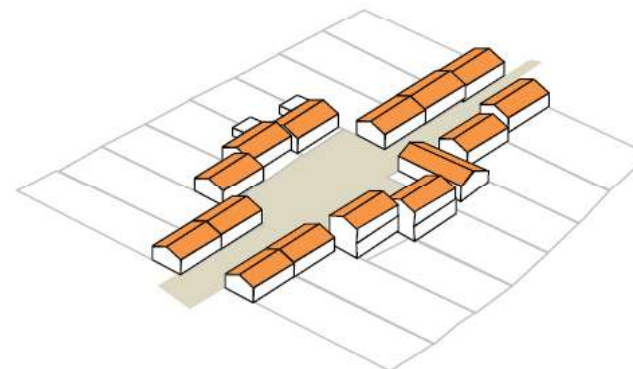
Les murs et murets existants devront être maintenus et restaurés avec les techniques traditionnelles de construction que l'on retrouve dans la commune.

Les ganivelles sont autorisées.

L'implantation et le volume des constructions dessinent le paysage du bourg



Bâtiment d'activité désaffecté



1.4.4. Enjeux architecturaux et environnementaux

Une attention particulière devra être portée sur l'intégration des futures constructions ou opérations d'ensemble réalisées au sein de ces secteurs. Les opérations de renouvellement urbain devront veiller à l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.

Les habitations seront implantées de manière à optimiser l'espace extérieur résiduel en étant groupées ou proches et en étant implanté sur la rue ou en limite parcellaire.

Les annexes, garages et abris à vélos seront d'une qualité architecturale comparable à celle du bâtiment principal de manière à créer un ensemble cohérent, surtout si ces éléments sont visibles depuis l'espace public.



2. OAP sectorielles

Cette démarche s'applique à l'ensemble des OAP.

Optimiser les constructions pour s'intégrer au contexte climatique local :

Les constructions privilégieront une implantation permettant l'optimisation des expositions aux rayons solaires pour garantir les confort d'été et d'hiver.

Ventilation naturelle : les ouvertures devront être positionnées de manière à permettre une ventilation naturelle efficace des constructions favorisant la circulation de l'air pour favoriser le rafraîchissement (double orientation, logements traversants...).

Développer la sobriété énergétique et environnementale :

- Isolation thermique : les constructions devront utiliser des matériaux performants pour réduire les pertes de chaleur en hiver et maintenir la fraîcheur en été.
- Efficacité énergétique : les projets chercheront à intégrer des technologies efficaces et des systèmes économes en énergie (systèmes de chauffage et de rafraîchissement par exemple).
- Les projets chercheront à anticiper les conditions de développement des énergies renouvelables (solaires, géothermie...) dans une logique d'autoconsommation.

Végétaliser les projets

Les projets veilleront à renforcer ou créer des zones fraîches, zones de ressourcement en période de forte chaleur : planter des arbres

et arbustes dans les zones les plus exposées au soleil pour créer de l'ombre en période estivale, articuler la végétalisation avec le mobilier urbain (jeux, bancs...) ou plus globalement, l'adapter aux usages de l'espace public.

Travailler les cheminements doux

Les projets assureront le confort des usagers à pied et en vélo tout en favorisant les corridors écologiques.

2.1. La Folie

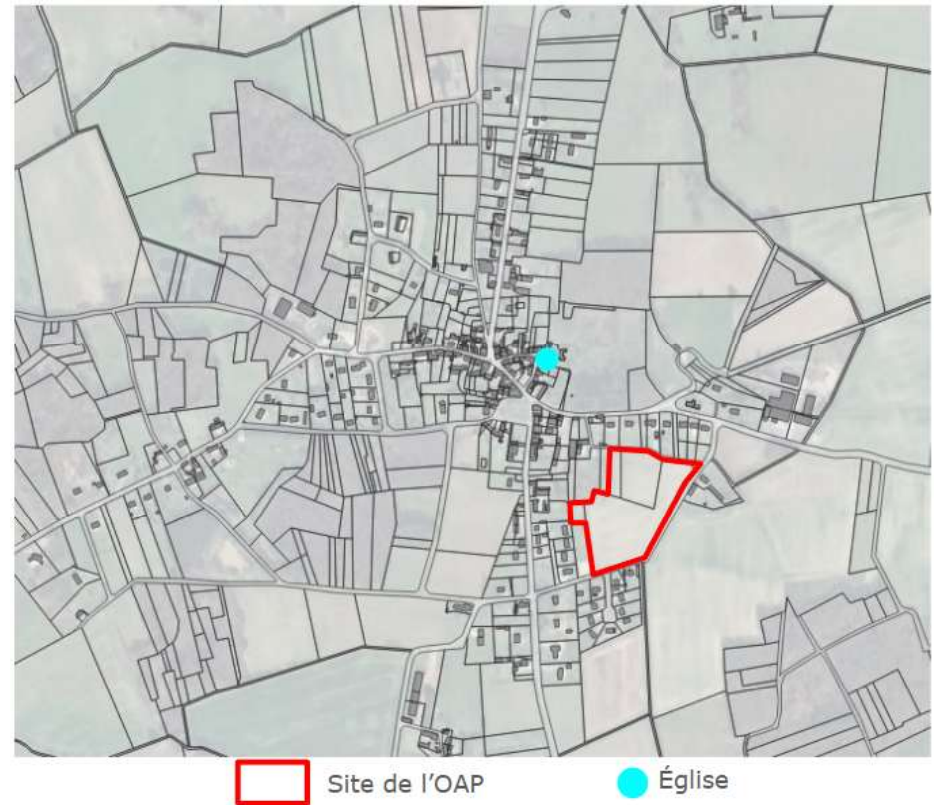
- Localisation : Partie Ouest du Bourg historique - Parcelles 0C 1348, 395, 1457, 1297, 1296, 394, 393
- Surface : 35599 m² dont surface constructible : 6400m².
- Programmation : Création d'un nouveau quartier d'habitations mixte, afin d'accueillir une diversité de logements, 8 logements.
- Zonage : AU, N

Positionné au sud-est du bourg, le secteur à aménager revêt un caractère stratégique majeur en raison de son rôle d'interface entre le paysage agricole ouvert à l'Est, le tissu pavillonnaire qui le bordent au Nord et au Sud, et le bourg historique de La Chapelle-Blanche-Saint-Martin sur sa frange Ouest.

Cette zone constitue donc une interface essentielle entre plusieurs entités paysagères et urbaines. L'OAP devra ainsi permettre d'orchestrer une transition harmonieuse entre ces différents contextes, en assurant la continuité paysagère, la cohérence architecturale et l'intégration urbaine. Elle représentera un outil clé pour structurer un développement respectueux de l'environnement, du patrimoine local et des dynamiques résidentielles existantes.

Objectifs de l'opération :

- ❖ Garantir un traitement harmonieux à l'interface de trois entités territoriales
- ❖ Proposer une diversité de logements
- ❖ Préserver autant que faire se peut la perméabilité du sol





Vue depuis la rue de la Folie - côté Sud



Vue depuis la rue de la Folie - côté Nord-Est



Vue depuis la rue de la Folie - côté Sud-Est



Vue depuis la rue de la Folie - Limite Nord

Habitat

Le projet prévoit la construction de 8 logements.

Ceux-ci devront s'intégrer en :

- assurant l'intimité des habitants existants et futurs
- privilégiant une exposition bioclimatique
- s'inspirant de la forme des tissus urbains traditionnels et de l'architecture locale traditionnels
- privilégiant la mitoyenneté, des parcelles en lanières et des logements en R+C

L'objectif envisagé est d'accueillir à la fois des nouvelles familles mais aussi des petits logements pour les personnes âgées souhaitant rester sur la commune et qui habitent aujourd'hui des trop grands logements. Ainsi, une mixité de taille de parcelles et de logements est visée : des T2/T3 pour les personnes âgées et T4/T5 pour les familles. Des logements sociaux sont envisagés sur l'opération d'ensemble pour offrir une porte d'entrée au parcours résidentiel de la commune. Les logements seront pour la plupart individuels pour s'insérer dans le tissu urbain environnant.

Paysage

Le terrain devra être arboré au maximum pour :

- atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions
- limiter les effets d'îlots de chaleur
- Limiter les nuisances sonores
- Accompagner les liaisons douces
- Mettre en valeur le paysage qui s'ouvre à l'Ouest

Environnement

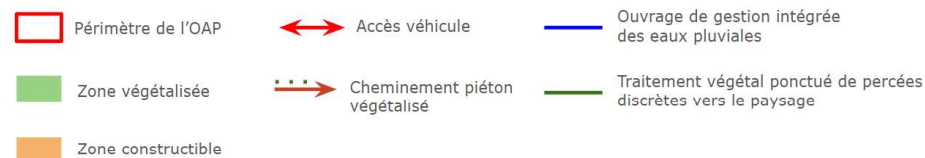
Le projet devra s'appuyer sur un contexte environnemental particulier, représenté par la présence de points humides. La séquence "éviter, réduire, compenser" sera mise en œuvre selon l'article L.110-1 II du code de l'environnement.

Mobilité

Plus qu'un projet d'habitations, le secteur de la folie sert de connecteur entre le centre bourg historique, son entrée à l'Est et la zone pavillonnaire Sud. Des cheminements doux sont créés en conséquence.

Gestion des eaux

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle afin de préserver au maximum l'intégrité du sol.



2.2. Secteur Rabelais

- Localisation : Partie Ouest du Bourg historique -
 - Parcelles ZO 23,205, 0C1183, 1410,
 - Parcelles ZH 79, 0C 502, 506, 1387, 1446, 1449
- Surface : 19790 m² dont 13 300 m² cessible pour être constructible (2/3 de la surface cessible)
- Programmation : Densification de parcelles, 16 logements
- Zonage : Ub

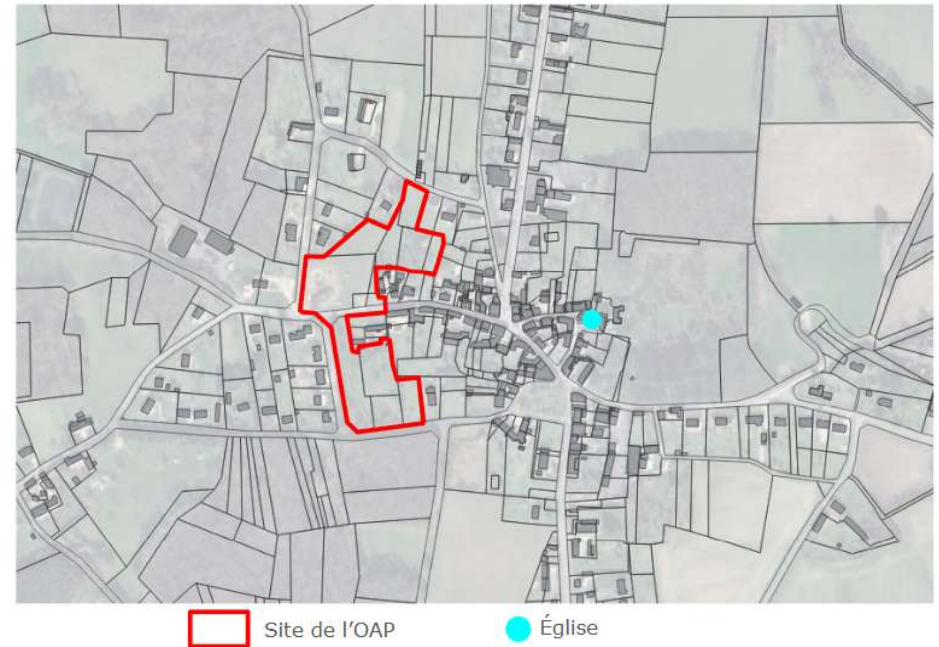
Mitoyen à la zone Ua correspondant au bourg historique, ce secteur revêt deux enjeux majeurs :

- d'un point de vue architectural et urbanistique, il devra faire le lien entre un tissu ancien à l'Est et un tissu pavillonnaire à l'Ouest.
- d'un point de vue paysager et environnemental, la zone étant bordée au sud par un bois et comportant elle-même de nombreux arbres ornementaux, la partie nord ayant une potentielle zone humide et un boisement.

Il s'agit pour l'OAP d'assurer une transition cohérente entre le tissu ancien et un tissu plus récent à l'ouest. Le projet veille à l'harmonisation des gabarits, des matériaux et des formes bâties afin de préserver la cohérence urbaine et l'identité du centre-bourg. La conservation de la trame végétale, la limitation de l'artificialisation des sols et l'intégration d'aménagements respectueux du cadre naturel sont également des points de vigilance essentiels.

Objectifs de l'opération :

- ❖ Garantir un traitement harmonieux à l'interface de trois entités territoriales
- ❖ Proposer une diversité de logements
- ❖ Préserver autant que faire se peut la perméabilité du sol et le végétal existant





Vue vers le bourg - Rue la Croix de Paradis



Vue vers le terrain - Rue du Paradis



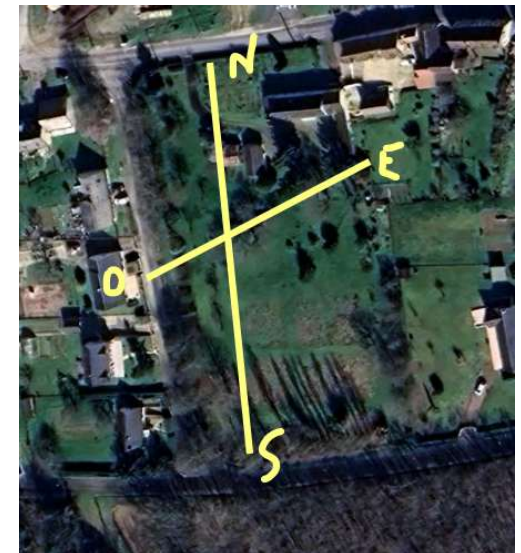
Vue vers le terrain - Rue la Croix de Paradis



Rue du Paradis - Haie à préserver du terrain



Coupes du site du Paradis. Source : SCALE





Vue sud du terrain - Rue Rabelais



Rue Rabelais



Vue Ouest du terrain -La Demmennerie



Vue nord du terrain - La Demmennerie

Habitat

Le projet prévoit la construction de 16 logements.

Ceux-ci devront s'intégrer en :

- assurant l'intimité des habitants existants et futurs
- privilégiant une exposition bioclimatique
- s'inspirant de la forme des tissus urbains et de l'architecture locale traditionnels
- privilégiant la mitoyenneté, des parcelles en lanières et des logements en R+C

L'objectif envisagé est d'accueillir à la fois des nouvelles familles mais aussi des petits logements pour les personnes âgées souhaitant rester sur la commune et qui habitent aujourd'hui des trop grands logements. Ainsi, une mixité de taille de parcelles et de logements est visée : des T2/T3 pour les personnes âgées et T4/T5 pour les familles. Des logements sociaux sont envisagés sur l'opération d'ensemble pour offrir une porte d'entrée au parcours résidentiel de la commune. Les logements seront pour la plupart individuels pour s'insérer dans le tissu urbain environnant.

Paysage

Le terrain devra être arboré au maximum pour :

- atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions
- limiter les effets d'îlots de chaleur
- Limiter les nuisances sonores
- Accompagner les liaisons douces
- Mettre en valeur le paysage très arboré de la zone

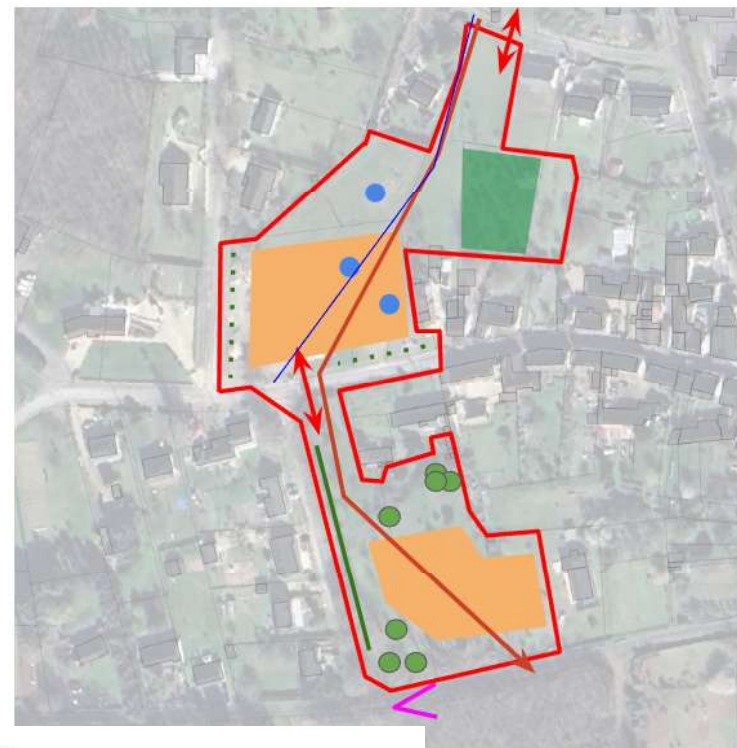
Une perspective vers le bâti du bourg depuis la rue Croix du Paradis devra être préservée.












Mobilité

L'OAP complète le maillage existant des mobilités douces à l'échelle de la commune.

Gestion des eaux

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle afin de préserver au maximum l'intégrité du sol.



-  Périmètre de l'OAP
-  Zone constructible préférentielle
-  Espace boisé à préserver
-  Principe d'accès véhicule
-  Principe de cheminement piéton végétalisé
-  Servitude eaux pluviales
-  Point humide
-  Arbre protégé au titre de l'article 151-23
-  Haie protégée au titre de l'article 151-23
-  Haie multistrata à créer
-  Perspective à préserver



AGENCE SCALE
4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
contact@agence-scale.com