

Commune de

# BEURLAY

## Plan Local d'Urbanisme

### Pièce n°3

#### Orientations d'Aménagement et de Programmation



Prescrit

Projet arrêté

Approuvé

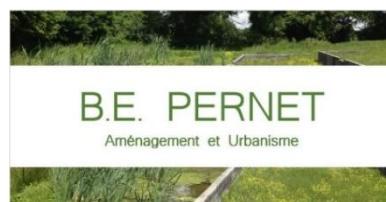
#### Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

Elaboration	Le 05.05.2011	Le	Le 23.04.2015
Modification simplifiée	Le 29.10.2015		Le 07.03.2016
Révision n°1	Le 14.11.2022	Le 16.06.2025	

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 16 juin 2025

Le Maire : Gérard GANDAUBER



# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Sommaire :

Rappel du cadre législatif p. 3

### OAP sectorielles :

<b>1. Dispositions portant sur l'aménagement</b>	<b>p. 4</b>
<b>1.1. Dispositions portant sur l'aménagement des zones AU (secteurs d'Angibeau et des Tombeaux)</b>	<b>p. 4</b>
<b>1.2. Dispositions portant sur l'aménagement de la zone AUx du Champ Bouchet</b>	<b>p. 9</b>

### OAP thématiques :

<b>2. Dispositions portant sur l'habitat</b>	<b>p. 12</b>
<b>3. Dispositions portant sur les transports et les déplacements</b>	<b>p. 12</b>
<b>4. Définition des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques</b>	<b>p. 13</b>
<b>5. Dispositions portant sur la mise en valeur des paysages et du patrimoine bâti</b>	<b>p. 18</b>
<b>5.1. Dispositions portant sur la rénovation du bâti ancien</b>	<b>p. 18</b>
<b>5.2. Dispositions portant sur les clôtures</b>	<b>p. 23</b>
<b>5.3. Dispositions portant sur les essences recommandées</b>	<b>p. 28</b>
<b>5.4. Dispositions portant sur la volumétrie des habitations neuves</b>	<b>p. 30</b>
<b>5.5. Dispositions portant sur les bâtiments agricoles et d'activités</b>	<b>p. 31</b>

## **Rappel du cadre législatif :**

### **Article L151-6**

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 219 (V)

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements** et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

### **Article L151-6-1**

Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 199 (V)

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant**.

Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions ne sont pas applicables aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi.

### **Article L151-6-2**

Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 200

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**.

### **Article L151-7**

Modifié par LOI n°2023-973 du 23 octobre 2023 - art. 16

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

1<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> (Abrogé) ;

4<sup>o</sup> Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5<sup>o</sup> Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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 ;

8<sup>o</sup> Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

# OAP sectorielles :

## 1. Dispositions portant sur l'aménagement

### 1.1. Dispositions portant sur l'aménagement des zones AU et 1AU (secteurs d'Angibeau et des Tombeaux)

#### A/ Etat initial



Photo 1 : vue d'ensemble depuis le Nord de la grande zone AU à l'angle entre la rue de la Pierrière, le chemin du Champ du Bois et la RD 118.



Photo 2 : vue d'ensemble sur les deux zones AU depuis le Nord de part et d'autre de la rue de la Pierrière



Photos 3 : vue depuis la rue de Pontoise (zone AU Sud). Présence d'un puisard à l'angle Ouest du terrain. Léger talweg au centre du terrain.

## Localisation :

Les zones AU sont situées en frange Nord de la partie agglomérée du Bourg de part et d'autre de la rue de La Pierrière.

## Evaluation environnementale / analyse écologique :

Milieu et contexte : La zone AU Nord correspond à un champ cultivé sur la parcelle 24 (blé) une prairie mésophile en partie Ouest (parcelle 67) occupée par des chevaux. La petite zone AU Sud est occupée par un champ de blé.

Topographie : La zone Nord présente un relief globalement plat avec une pente légère vers la pointe sud. La zone Sud est marquée par un léger talweg ou vallon orienté nord-sud.

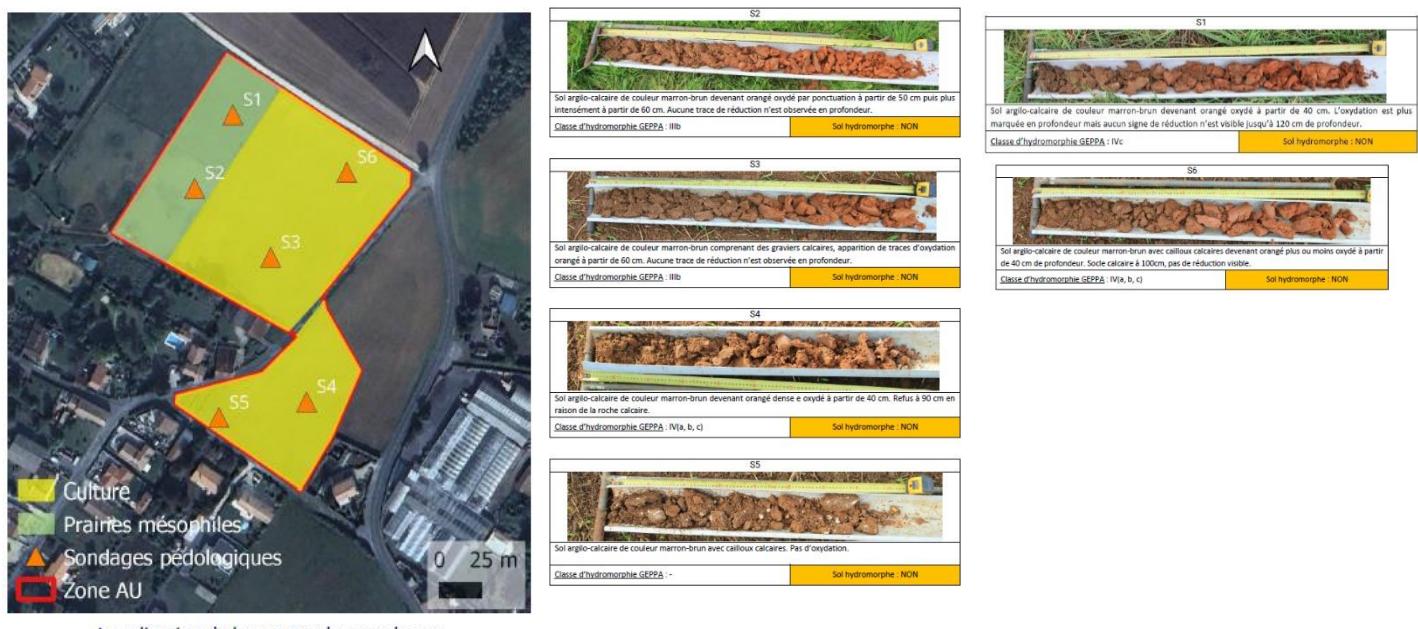
Fonctionnement hydraulique : les zones ne comprennent que quelques fossés en bordure de route. Ainsi, les eaux de pluies ruissent sur la parcelle dans le sens de la pente, vers les fossés routiers. Sur la partie sud, les eaux s'écoulent vers le fond du talweg. A noter la présence d'un puisard à l'angle Sud-Ouest de la zone.

## Habitat et flore de zone humide :

Les milieux observés (cultures et prairies mésophiles) ne sont pas caractéristiques de zones humides.

Au niveau de la végétation, sur les espaces enherbés, seules ont été rencontrées des espèces classiques des prairies mésophiles. On notera toutefois la présence d'une espèce indicatrice de zone humide ; la Menthe à feuilles rondes (*Mentha suaveolens*). Cette espèce étant résistante au piétinement, elle a pu se développer au moment où la prairie à l'ouest était pâturée.

## Résultat des sondages pédologiques : aucune zone humide repérée



Enjeux écologiques et contraintes environnementales : En termes d'habitat naturel, les enjeux sont faibles sur les cultures intensives et les prairies mésophiles issues de pâtures. La composition floristique de la prairie et des bandes enherbées est commune et aucun enjeu particulier n'est relevé. Concernant la faune, les potentialités sont également faibles, ces milieux fortement anthropisés sont globalement peu attractifs.

## Désordres écologiques et invasives : RAS

Enjeux paysagers : Le paysage est très ouvert (plaine agricole ouverte). Les terrains sont donc très visibles depuis les voies de communication. Les boisements de la vallée du Freussin, quelques boisements épars ainsi que les franges bâties animent ce paysage assez monotone. A noter la proximité des Serres de Pontoise et de la station d'assainissement en bordure de la vallée du Freussin.

La composition de franges paysagères est essentielle sur ce site pour plusieurs raisons :

- Protection contre les vents dominants
- Intégration paysagère des constructions neuves dans un paysage très ouvert
- Protection contre les intrants agricoles et composition d'une zone tampon.

## Contraintes / réseaux :

Absence de contrainte en matière d'accès (pas de dangerosité des accès)

Ensemble des réseaux à amener.

Proximité de la station d'assainissement ayant nécessité un éloignement de la partie urbanisable. Préconisation de franges paysagères (masque végétal et éventuellement olfactif). Aucune nuisance olfactive n'est relevée sur le site. Réseau gravitaire à prévoir dans le futur aménagement.

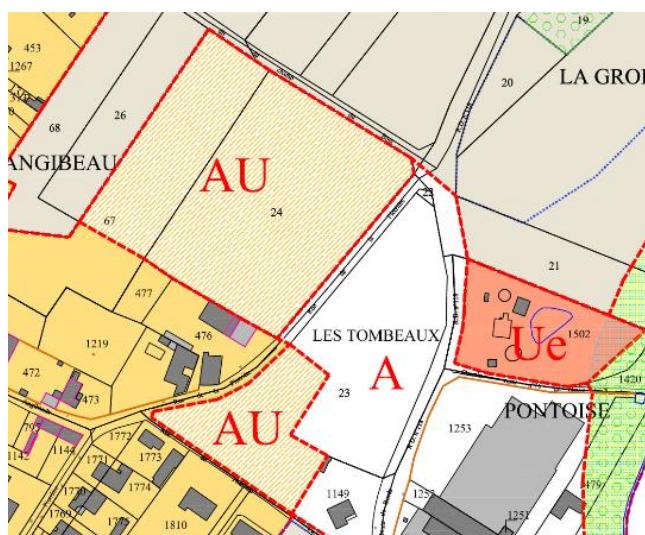
Assainissement collectif (sous réserve de la validation du zonage d'assainissement révisé conjointement).

Réseau d'AEP à proximité rue de la Pierrière. Débit insuffisant nécessitant une reprise du réseau depuis l'intersection entre la rue de la Pierrière et la rue des Angibauds soit environ 180 ml pour la grande zone AU. Pour la parcelle 223, renforcement du réseau AEP à prévoir depuis la rue de la Pierrière sur au moins 80 ml.

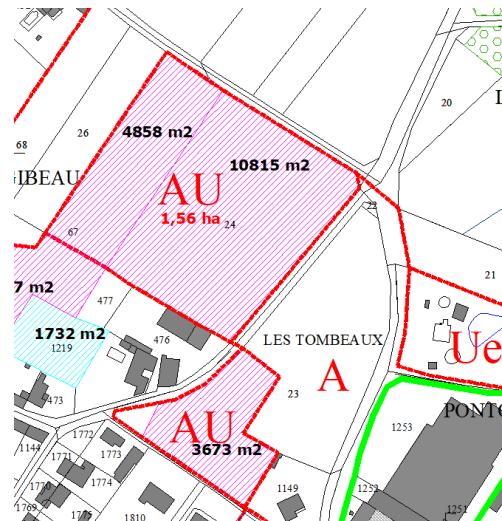
Défense incendie : couverte partielle de la zone Nord. Renforcement prévu de la défense incendie dans le secteur de Pontoise / Les Anbibeau.

Puisard à l'angle de la parcelle 23 (non utilisable à priori).

## Extrait du zonage du PLU :



## Surfaces urbanisables :



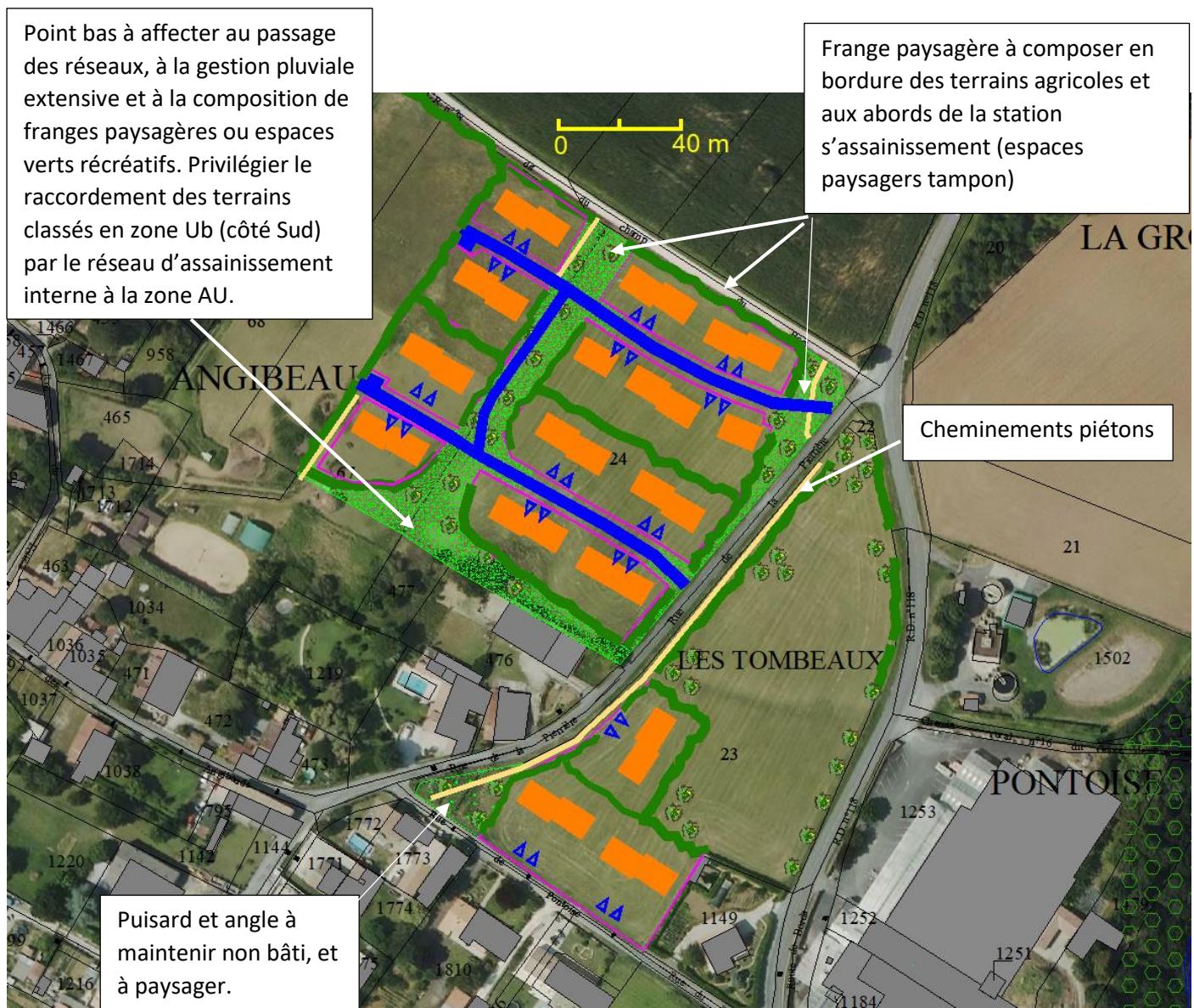
Terrains soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation

## B / Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Zones du PLU	Parcelles	Surface de la zone en m <sup>2</sup>	Surface affectée à la construction en m <sup>2</sup>	Nombre de logements approximatifs prévus	Densité en logements / ha minimale	Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	Phasage
Grande zone Nord : AU	24 et 67p	15 763 m <sup>2</sup>	15 763 m <sup>2</sup>	22 minimum	14 lgt / ha	Court à moyen terme (selon le porteur de projet à trouver. Un portage foncier préalable peut être envisagé)	Réalisation en une ou deux phases globales sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble
Petite zone Sud : AU	23p	3 932 m <sup>2</sup>	Partie Sud-ouest non urbanisée (puisard)	5 minimum	14 lgt / ha	Court terme	Réalisation en une seule phase globale sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble

## C / Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Le schéma a une valeur de recommandation*



### Légende :

Principes à adapter au projet et à l'emprise aménagée :

- Principe de voie de desserte à créer (localisation à adapter au projet)
- Voirie mixte de faible emprise bordée d'accotements paysagers
- Liaison piétonne ou voie d'accès d'emprise réduite
- Principe de placette comprenant des aménagements paysagers
- Espace vert, accotement paysager, nœud de gestion pluviale
- Haie bocagère à planter comme clôture ou en frange d'espace agricole (haie composée d'essences varlées)
- Hypothèse d'emprise de parcelles, d'implantation bâtie et d'accès (non opposable)

## Principes d'aménagement :

### Principes communs aux zones AU :

- Densité imposée de 14 logements / ha conformément aux prescriptions du SCOT.
- Composer des franges paysagères en limite des espaces urbanisés (haies).
- Imposer des clôtures végétales sur les limites donnant sur un espace vert ou une zone agricole (haies bocagères d'essences variées) permettant un éloignement des habitations d'au moins 5 m par rapport aux terres cultivées.
- Favoriser les lots orientés au Sud et parallèles à la pente afin de limiter les mouvements de terrain.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans le projet d'aménagement en favorisant l'usage de techniques extensives (noues engazonnées en accompagnement des voiries, surfaces d'infiltrations plantées ...).
- Gérer les eaux de pluie à la parcelle pour les parties privatives des habitations.
- Composer un aménagement d'ensemble favorisant un assainissement des eaux usées gravitaire (éviter les pompes de relevage).

### Zone AU Nord / parcelles 24 et 67p / Angibeau :

- Aménager une ou des voies internes de desserte globale de largeurs réduites en favorisant les voies partagées avec le piéton (absence de trottoirs par exemple). Favoriser les accotements paysagers (noues permettant une gestion pluviale au plus près du point de chute) et la plantation d'arbres ou de massifs. Limiter au maximum les éléments techniques type bordures hautes.
- Prévoir une ou des jonctions piétonnes avec le chemin rural côté Nord, et si possible côté Ouest et Sud.
- Prévoir un traitement de frange paysagère en bordure de la rue de la Pierrière et du chemin rural, ainsi que des aménagements paysagers au cœur du secteur urbanisé et en partie Sud (point bas permettant la gestion pluviale des parties communes du futur quartier). Aménager des espaces verts récréatifs au cœur de la zone AU.
- Affecter le point bas au passage des réseaux, à la gestion pluviale extensive et à la composition de franges paysagères ou espaces verts récréatifs. Privilégier le raccordement des terrains classés en zone Ub (côté Sud) par le réseau d'assainissement interne à la zone AU.
- Intégrer quelques poches de stationnement en revêtements poreux si possible (dalle gazon, mélange terre et pierre) ou des sur largeurs de chaussée afin d'aménager quelques places de stationnement visiteur.
- Intégrer des amorces de desserte future pour des cheminements ou accès côté Ouest (parcelles 26 et 68).

### Zone AU Sud / parcelle 23 (Les Tombeaux) :

- Préservation du puisard à l'angle Sud-Ouest de la parcelle (partie à ne pas urbaniser). Maintenir un traitement paysager très simple de l'angle Ouest de la parcelle (potager par exemple comme utilisé actuellement)
- Aménagement d'un sentier piétonnier ou maintien d'une emprise enherbée à cet effet en bordure de la rue de la Pierrière.

## 1.2. Dispositions portant sur l'aménagement de la zone AUx de Champ Bouchet

### A/ Etat initial



Photo 1 : vue rapprochée sur la zone AUx depuis la RD 137 au niveau des bassins pluviaux de la zone communautaire.



Photo 2 : vue sur l'entrée l'agglomération depuis la RD 137



Photo 3 : vue sur l'entrée de la zone AUx depuis le chemin communal sur la commune de Romegoux

### Localisation :

La zone AUx correspond à une ancienne pépinière située en frange de la zone d'activités communautaire.

### Evaluation environnementale / analyse écologique :

Milieu et contexte : La zone AUx est une parcelle privée entourée d'une haie de Laurier palme dense. L'intérieur de la parcelle est aménagé en petits espaces jardinés plus ou moins artificialisés (ancienne pépinière). Le site fait la liaison entre la zone d'activités au nord et une parcelle de grande culture au sud.

Topographie : Le relief de la zone est plat.

Fonctionnement hydraulique : Un fossé longe sur la limite nord-ouest et draine le site.

Habitat et flore de zone humide : L'intérieur de la parcelle n'a pu être visité. Ancienne pépinière horticole.

Résultat des sondages pédologiques : deux sondages ont été réalisés en marge sud de la zone concluant à une absence de zone humide.



Enjeux écologiques et contraintes environnementales : La zone, fortement artificialisée, ne présente qu'un intérêt écologique très faible mais peut toutefois accueillir quelques espèces de faune ordinaire (hérisson, passereaux...) en raison du réseau de haies.

Désordres écologiques et invasives : artificialisation de la zone avec multiplication des zones de dépôts de gravats sur la partie Nord (activité artisanale).

Enjeux paysagers : Enjeu paysager lié à situation d'entrée de partie agglomérée en bordure d'une voie passante (marge de recul Loi Barnier). Ouverture du paysage. Le paysage n'a cependant pas d'intérêt particulier. La composition d'une frange paysagère permettant l'intégration des futures constructions constitue le principal enjeu paysager. **La haie basse de laurier pourra être remplacée par une haie plus variée composée d'essences locales bocagères.**

### **Contraintes / réseaux :**

Accès : La zone AUx ne dispose pas d'accès depuis la zone communautaire. Aucun accès ne peut être autorisé depuis la RD 137. La zone abrite actuellement une activité artisanale qui est desservie depuis la commune de Romegoux par un chemin rural (domaine privé de la commune).

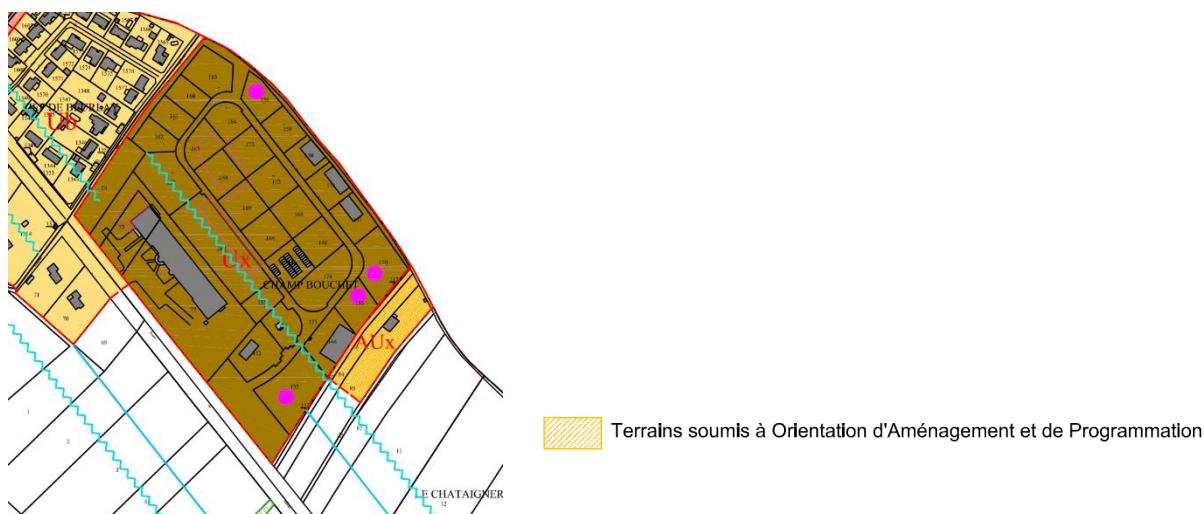
## Assainissement non collectif.

Ensemble des réseaux à amener / desserte depuis la commune de Romegoux

Desserte en eau potable par le Nord. Canalisation (PVC 53,6mm / 63 mm) pouvant s'avérer insuffisante en fonction des activités, d'où la vocation de d'entrepôt et la limitation de la surface constructible.

Défense incendie : couverture partielle de la zone. Défense incendie à prévoir.

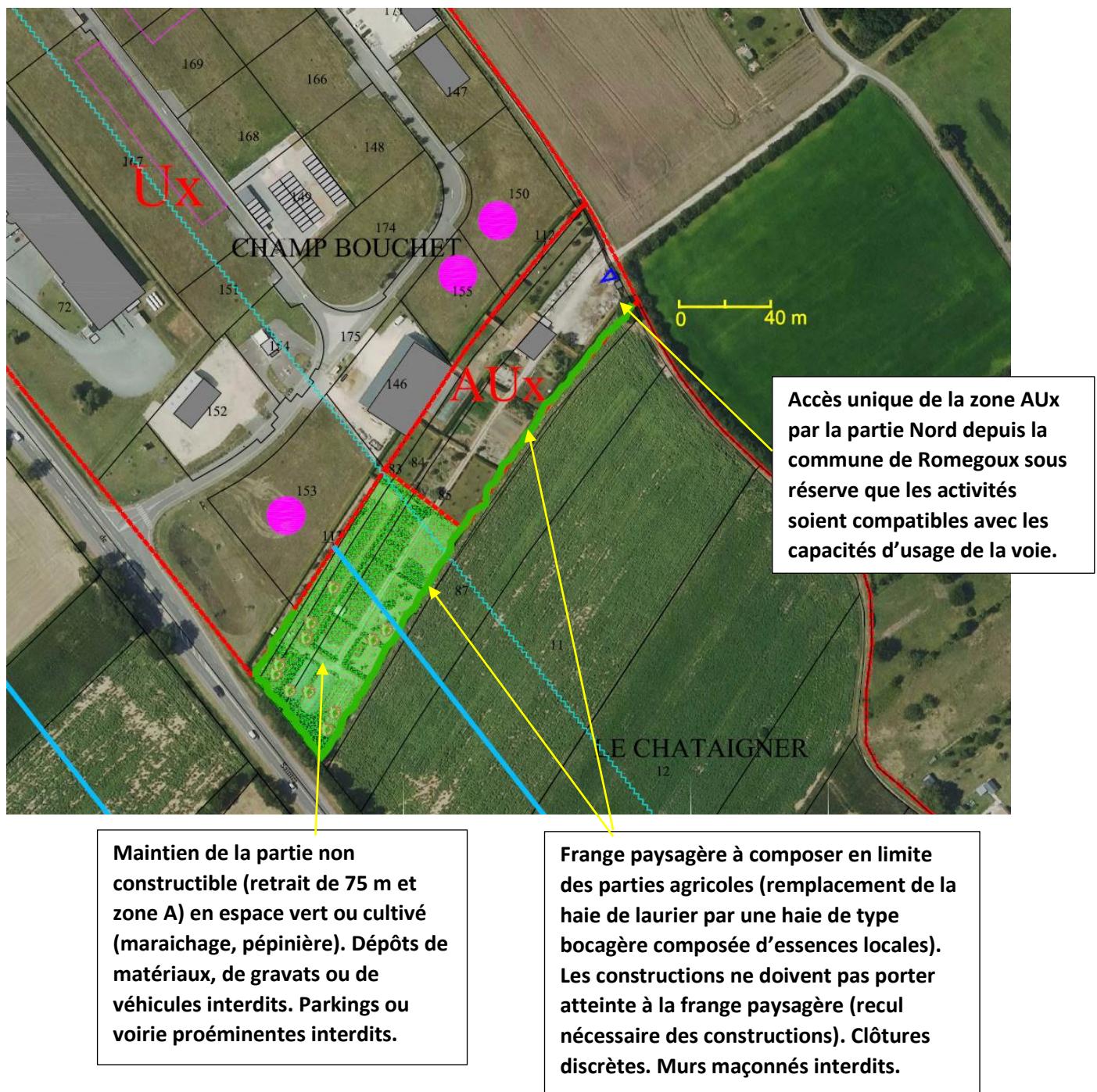
#### **Extrait du zonage du PLU :**



## B / Programmation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation

La zone peut être ouverte à l'urbanisation sous réserve du respect des dispositions du règlement écrit et des orientations d'aménagement définies ci-dessous.

## C / Orientations d'Aménagement et de Programmation



Maintien de la partie non constructible (retrait de 75 m et zone A) en espace vert ou cultivé (maraîchage, pépinière). Dépôts de matériaux, de gravats ou de véhicules interdits. Parkings ou voirie proéminentes interdits.

Frange paysagère à composer en limite des parties agricoles (remplacement de la haie de laurier par une haie de type bocagère composée d'essences locales). Les constructions ne doivent pas porter atteinte à la frange paysagère (recul nécessaire des constructions). Clôtures discrètes. Murs maçonnés interdits.

# OAP thématiques :

## 2. Dispositions portant sur l'habitat

La commune souhaite favoriser une offre variée de logements, et souhaite notamment accueillir de jeunes ménages afin de maintenir les effectifs scolaires et soutenir les commerces et services locaux.

L'offre diversifiée de logements entend se composer :

- De terrains à bâtir de tailles diversifiées, notamment ceux réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensembles (zone AU) ainsi qu'en complément des terrains libres situés dans l'enveloppe urbaine existante
- De logements à réhabiliter dans le parc de logement existant en favorisant la rénovation du parc bâti vacant.
- De logements locatifs publics ou privés.

La commune souhaite agir sur **la résorption de son parc bâti vacant** qui est important, notamment dans la traversée du bourg, qui pâtit des nuisances engendrées par le trafic routier de la RD 137. Ce parc bâti vacant est parfois très vétuste. Les grandes bâtisses sont peu attractives pour des particuliers car difficiles et très couteuses à rénover. Seuls des investisseurs privés ou publics (commune, bailleurs sociaux) pourraient apporter une dynamique de rénovation.

La mairie de Beurlay a déjà réhabilité des immeubles en vue de la création de logements locatifs.

**La commune souhaiterait poursuivre cette politique mais avec l'appui d'investisseurs publics (bailleurs sociaux) ou privés.**

La commune dispose également d'un gisement ponctuel de petites granges qui pourraient être réhabilitées et transformées en logements. Cependant, ces granges sont souvent utilisées à des fins de stockage par des particuliers. Celles qui n'ont plus d'usage agricole pourraient faire l'objet de changements de destination. Cette capacité de création de nouveaux logements est assez limitée sur la commune qui ne connaît pas une réelle dynamique en la matière.

La commune souhaite faciliter les opérations de changement de destination et de réhabilitations des anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial (bâti ancien en pierre) et n'étant plus utilisés à des fins agricoles.

## 3. Dispositions portant sur les transports et les déplacements

La commune est desservie par le réseau de transport du Conseil Régional qui assure notamment le transport scolaire.

La commune souhaite favoriser les déplacements doux dans ses espaces bâties notamment à travers les liaisons entre les équipements publics et les différents quartiers.

Un projet de liaison piétonne et cyclable est envisagé dans la prolongation de la rue de la Pierrière afin de rejoindre le hameau du Rocher (une jonction d'une centaine de mètre le long de la RD 118 permettrait de relier la rue de la Pierrière à la rue du Petit Bois).

## **4. Définition des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques**

### **La mise en valeur de la trame bleue de la commune :**

La principale trame bleue de la commune correspond au corridor écologique composé par **la vallée du Freussin (et ses vallons associés)**, qui constitue une coulée verte emblématique et remarquable revêtant différents visages au fil de sa traversée de la commune ; ouvrages maçonnés (sources, escaliers) et petits jardins au cœur du bourg, parcelles jardinées et sentier piétonnier, village remarquable du Freussin avec ses maisons à flanc de coteaux, espaces boisés naturels vers la Charente (corridor écologique).

La commune souhaite préserver la grande qualité de ces espaces pour leur valeur patrimoniale, paysagère et naturelle à travers différentes orientations.

#### **Les orientations de mise en valeur de ce corridor écologique sont :**

- **La préservation des boisements humides (type aulnaie-frênaie) et les milieux naturels associées à la vallée.**  
La ripisylve dans son ensemble doit être préservée ou gérée afin d'éviter toute fermeture ou appauvrissement du milieu naturel.  
La protection des milieux boisés ne doit pas faire obstacles **aux opérations de rénovation écologiques** pouvant aboutir à des ouvertures de milieux (en cas de colonisation par des essences ayant tendance à appauvrir les milieux).
- **La préservation des prairies naturelles encore existantes dans la vallée du Freussin.**

#### **Dans les parties plus urbaines qui traversent le bourg, les orientations de mise en valeur sont :**

- La préservation des ouvrages maçonnés, des espaces verts publics et jardins situés en contre bas de l'église (qualité paysagère et patrimoniale de cet ensemble, lieu de promenade de qualité).
- L'aménagement d'un parc public très naturel aux abords de la vallée du Freussin en bordure du chemin de la Fontaine afin de préserver l'écrin paysager de la vallée (belles haies) et de proposer un espace d'agrément dans un paysage de qualité.



Vues sur le vallon du Freussin

### **La mise en valeur de la trame verte de la commune :**

#### **Orientations concernant les massifs boisés :**

Au sud du territoire communal s'étend un vaste massif d'une centaine d'hectares formant l'ensemble 'Bois de l'Abîme', 'le Cadoret', 'la Rente', 'chênaie de l'Epinard'. Sur le reste de la commune, il s'agit de boisements épars et de petites tailles.

Les boisements de la commune appartiennent à la série de la chênaie mésophile neutrophile à acidicline, dominée par le Chêne (*Quercus robur*), l'érable champêtre (*Acer campestre*), le Charme (*Carpinus betulus*) parfois du chêne vert (*Quercus ilex*) sur les boisements isolés au nord, ou du chataigner (*Castanea sativa*) dans le massif au sud. érablaie



Sous-bois de la chênaie mésophile

Dans les zones les plus humides, notamment en bordure du Feussin et dans le vallon du Greleau, des boisements alluviaux de type aulnaie-frênaie sont possibles mais il s'agirait surtout de boisements résiduels ou de recolonisation en raison d'une progression des plantations en peupliers. Les flans exposés et les calcaires affleurants des coteaux de la vallée du Freussin peuvent accueillir des boisements plus secs sur calcaire, type chênaies vertes (exemple Bois de la Métairie ZNIEFF n°540004678 en limite extérieur communale, sur Romegoux).

Les boisements sont généralement peu matures, témoignant d'une exploitation régulière des arbres les plus âgés. Toutefois, ces boisements constituent des habitats de vie pour de nombreuses espèces (avifaune en particulier) et offrent des refuges favorables à la biodiversité communale. Pour pallier à l'absence de micro-habitat dans les boisements, il est conseillé de créer des **îlots de vieillissement** au sein de ces boisements, notamment au niveau du vaste massif au sud.

Les orientations de mise en valeur de ce corridor écologique sont **la préservation de ces boisements de feuillus pour leur intérêt écologique et paysager.**

**Le défrichement de ces boisements et des haies bocagères est à proscrire.**

**Le remplacement par des essences monospécifiques et par des boisements majoritairement de résineux est à proscrire.**

#### **Orientations concernant les haies :**

Le réseau de haies est globalement peu marqué hormis dans la partie centrale et proche du bourg où l'on trouve un peu plus de relief formant des combes (micro-vallon). Ainsi, l'ensemble bocager en périphérie sud du bourg forme un site écologique remarquable se démarquant du reste du paysage communal.



Paysage bocager vallonné de la combe du Treuil

**Il est préconisé de replanter des haies afin de renforcer le rôle de corridors écologiques des milieux naturels de la commune (boisements, vallée du Freussin).**

**En raison de l'intensification agricole, le réseau de haie communal est fortement menacé. Il apparaît impératif de pérenniser à la fois les quelques longs linéaires de haies restants sur la commune et de conforter les paysages bocagers.**

*Les OAP complètent ces objectifs par des prescriptions sur les clôtures et les plantations dans les jardins, afin de favoriser les franges paysagères (qui participent aux continuités écologiques) et préserver les éléments identitaires et patrimoniaux de la commune (voir chapitre 5.2 et 5.3 ci-après).*

### **Orientations sur les arbres isolés :**

Les arbres isolés sont rares sur la commune. Outre leur intérêt paysager, ils constituent également des perchoirs pour les oiseaux et les plus âgés, plus ou moins sénescents, peuvent héberger des populations de coléoptères (voire les chiroptères en gîtes temporaires).



Arbres isolés sur la commune

### **Une trame verte discontinue, à consolider et à rendre fonctionnelle :**

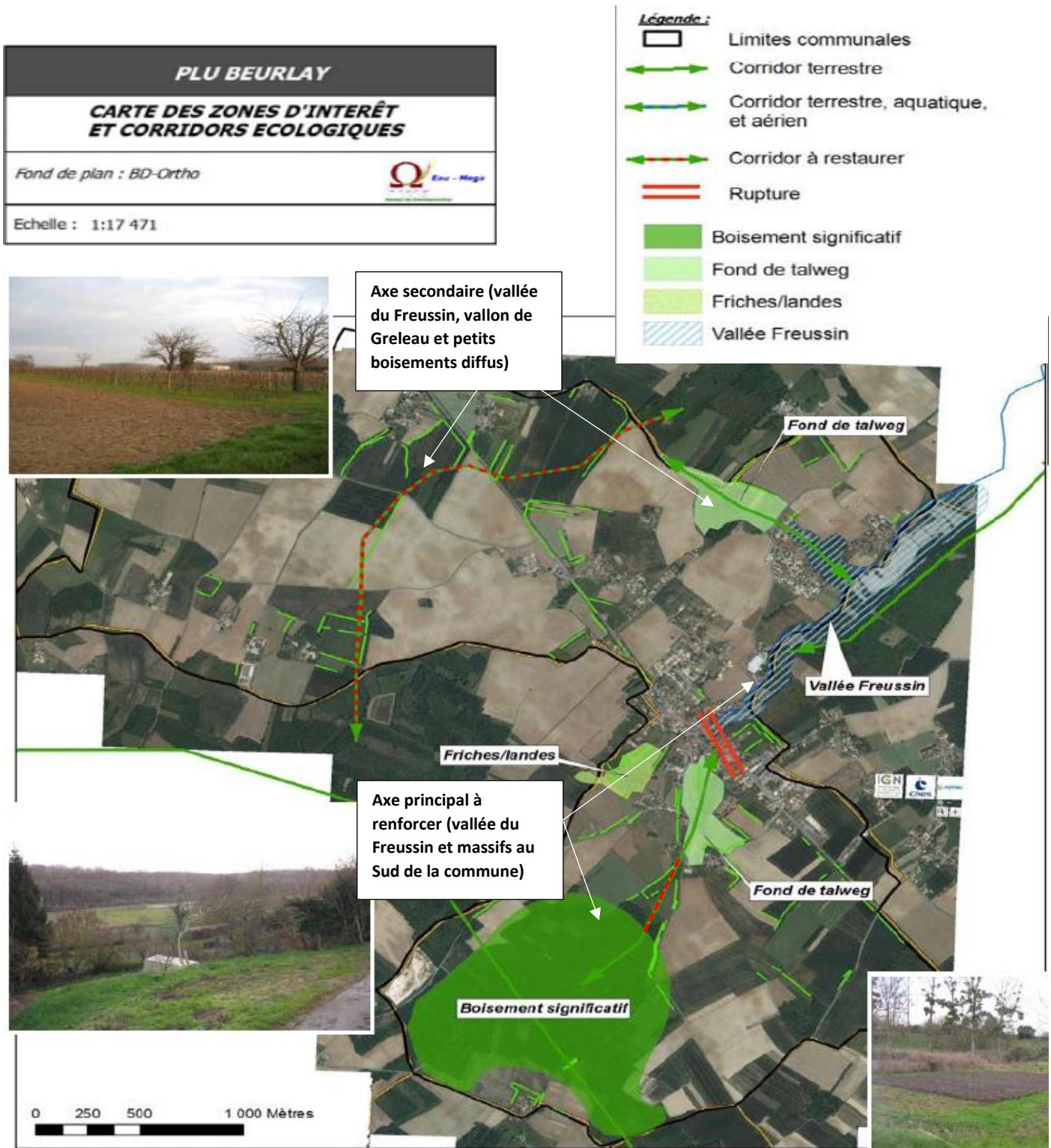
Afin de relier les massifs boisés de la commune, il est important de sécuriser les haies existantes faisant la jonction entre ces derniers.

**Un axe principal se dessine entre le vaste massif au sud et la vallée du Freussin.** Un point de rupture est présent sur cet axe au niveau du centre bourg. **Quelques petites portions de haies devront être recréer au sud du bourg et au lieu-dit « la Bataille » afin de combler les lacunes et rendre l'axe fonctionnel.**

Un deuxième axe se dessine sur la partie nord de la commune depuis la vallée du Freussin et le vallon de Greleau, vers le Bois de la Sermaise puis, le bois des Favres à l'est, puis vers le « Petit Logis de St-Thomas » en direction du sud où la liaison existe avec le Bois de la Grosse Pierre (commune de Ste-Radegonde) qui fait le prolongement du massif au sud de Beulay. Cet axe est plus diffus et déstructuré mais quelques plantations de haies pourraient renforcer la trame verte existante.

*Voir carte page suivante identifiant les corridors à renforcer.*

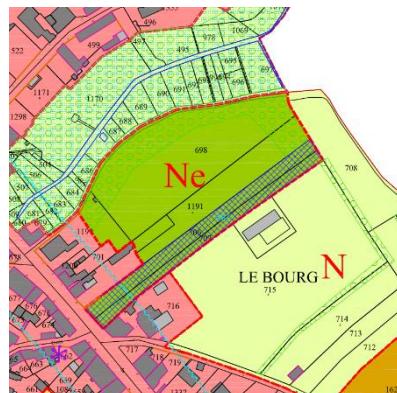
**Rappel de la déclinaison de la trame verte et bleue locale ; corridors écologiques existants et à renforcer :**



## Orientations concernant le secteur Ne situé en frange du bourg et de la vallée du Freussin :

Préconisations concernant la mise en valeur paysagère de la vallée du Freussin au niveau du secteur Ne (espace naturel voué à être ouvert au public) :

- ✓ Création de fenêtre de vue vers la vallée du Freussin
- ✓ Dégagement des vieux troncs et entretien du sous-bois sous les vieux Tilleuls
- ✓ Maintien du linéaire arboré au Nord du secteur Ne
- ✓ Prévoir une gestion par fauche exportatrice au niveau de la prairie sèche pour favoriser le cortège de végétation des pelouses calcicoles



Cicatrice avec décollement d'écorce, favorable au gîte temporaire pour les chiroptères

Observation de galeries de coléoptères saproxyliques

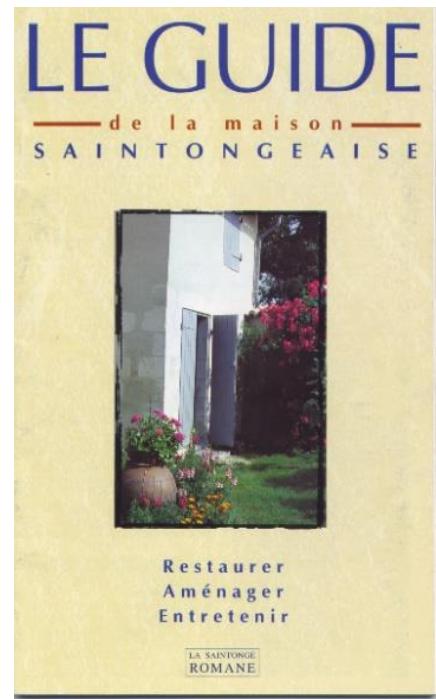
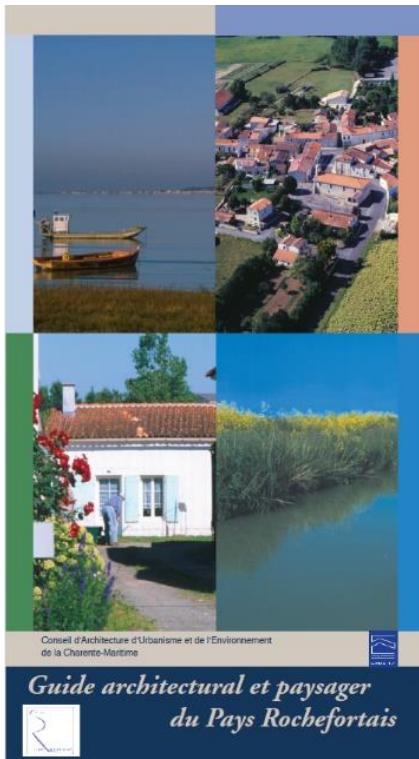
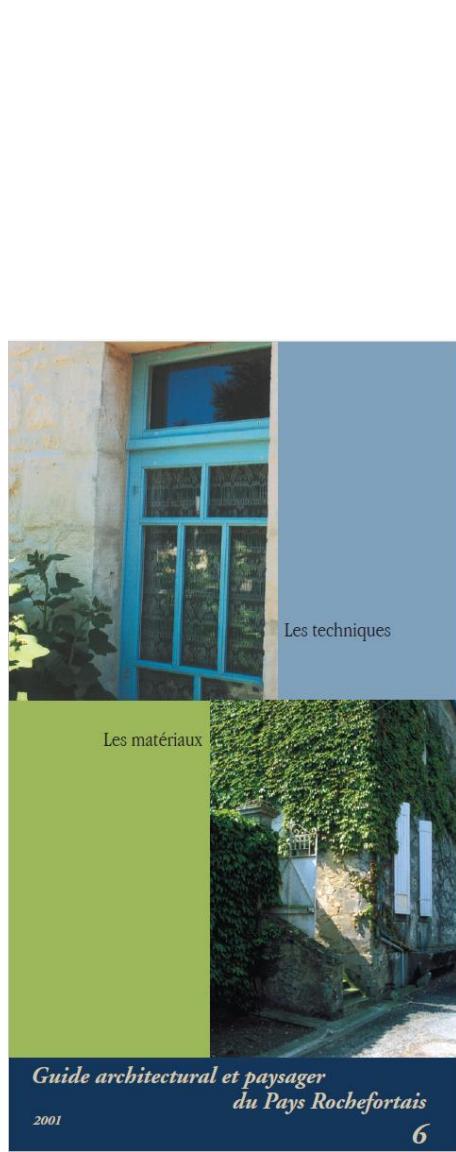
## **5. Dispositions portant sur la mise en valeur des paysages et du patrimoine bâti**

### **5.1. Dispositions portant sur la rénovation du bâti ancien**

Ces dispositions ont comme objectif d'illustrer les prescriptions du règlement du PLU concernant les opérations de rénovation et extension du bâti ancien, et d'apporter des recommandations et conseils complémentaires.

**Les règles opposables sont définies aux article 3 des différentes zones « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » dans le règlement écrit (pièce n°5)**

Les illustrations ont comme source le « Guide architectural et paysager du Pays Rochefortais » et le « guide de la maison saintongeaise »

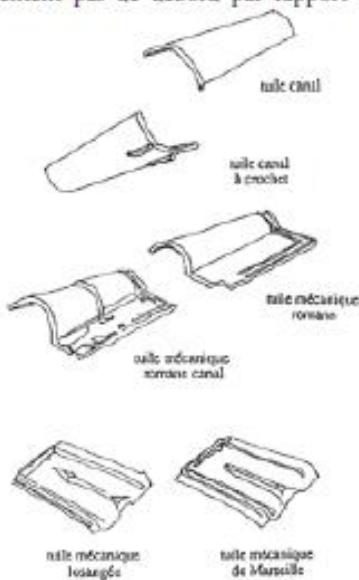


# Les toitures

## les charpentes et les couvertures

Les toitures charentaises traditionnelles sont simples et très homogènes d'aspect.

Les charpentes sont constituées de pannes passantes porteuses entre murs ou de fermes en bois assemblés. Elles ne présentent pas de débord par rapport aux murs.



- les tuiles mécaniques plates *losangées* ou de Marseille : en terre cuite, elles furent largement employées au début du XX<sup>e</sup> siècle sur toutes les constructions neuves (villas balnéaires et immeubles de ville) et quelquefois lors de rénovations (constructions agricoles) ; leur pente est très variable (40 % et plus).

- les ardoises : choisies pour les pentes de toits supérieures à 40%, elles couvrent les édifices aux volumes importants (bâtiments publics ou maisons bourgeoises) ainsi que beaucoup de villas balnéaires.



### Pour une bonne restauration :

- respecter la pente de la toiture initiale et les tuiles d'origine (mêmes forme et couleur, rives et égouts à l'identique) ; pas de gouttière en pvc appliquée directement sur le mur
- pour les souches de cheminée, ne pas utiliser d'éléments préfabriqués apparents (béton ou métal) ; éviter les dalettes en béton et les souches trop maigres
- les chassis de toit doivent être employés avec discréction en limitant leur nombre et leur surface et en les plaçant sur les toits non vus du domaine public



### les couvertures

Quatre types de matériaux de couverture se retrouvent sur le territoire du Pays rochefortais :

- les *tuiles canal* ou "tige de botte" en terre cuite, posées alternativement en courants et en chapeaux. Elles composent la plupart des toitures des constructions traditionnelles en milieu rural ; la pente est faible (25 à 30%).

- les *tuiles mécaniques romane* ou *romane-canal* : en terre cuite et dérivées de la tuile canal, chaque tuile comprenant à la fois le courant et le chapeau. Elles remplacent de plus en plus les tuiles canal dans les constructions neuves et dans la restauration des constructions anciennes ; leur pente est toujours aux environs de 30 à 35%.

Leur aspect est beaucoup plus raide et elles s'adaptent mal aux accidents de toiture (noues, croupes, égouts et rives biais).



### Égouts, rives, cheminées, ouvertures de toit

Les égouts de toit ne présentent ni débord maçonneré, ni caisson, ni planche de calfeutrement : seules les tuiles d'égout et parfois les voliges sur chevrons présentent une saillie de 15 à 20 cm avec ou sans gouttière demi-ronde.

Les rives sont à la saintongeaise, la tuile de courant formant la rive.

Les souches des cheminées sont toujours assez massives et proches du faîtage, jamais en prolongement direct du mur pignon : les couronnements sont sobres (tuiles accolées, couronnement en pierre).

Les chassis de toitures traditionnels étaient les *chassis-tabatière* toujours très discrets.

# Les façades

## les murs en moellons

Ces blocs irréguliers de calcaire local forment le remplissage des murs ; leur pose, à sec ou au mortier de chaux et sable, peut présenter un aspect irrégulier, ou au contraire très soigné en lits serrés horizontaux.

Le plus souvent, un enduit à la chaux grasse et au sable les recouvre : il assure une meilleure protection des murs des habitations et une identité particulière aux façades charentaises.

Les sables employés offrent, selon leur provenance (rivière ou carrière), un large éventail de tonalités, du blanc à l'ocre en passant par le gris et le jaune. L'enduit vient affleurer les encadrements en pierre de taille, sans les recouvrir.

Seuls les bâtiments annexes (exploitations et servitudes), les pignons des maisons et les murs de clôture conservaient les moellons apparents.



## la pierre de taille

En blocs taillés et réguliers de calcaire blanc cassé, tirant sur le gris ou l'ocre selon son origine, on la trouve :  
- en parement avec un appareillage soigné à joints très minces et discrets sur les façades des maisons bourgeoises (épaisseur de 20 à 30 cm, l'intérieur des murs étant en moellons)

- en éléments de structure des murs en moellons de toutes les maisons charentaises (soubassements, encadrements des baies, chaînes d'angle, bandeaux et corniches...)

## Pour une bonne restauration :

- ne pas mettre à nu les moellons qui étaient enduits
- employer des mortiers de chaux aérienne et de sable pour laisser le mur respirer ou des préparations prêtes à l'emploi à base de chaux
- rechercher des finitions talochées ou lissées
- pour les murs en moellons apparents : restaurer les joints à l'identique



## les murs neufs

En parpaings de béton ou en briques, les murs contemporains présentent des parements en enduits *prêts à l'emploi* le plus souvent monocouches et teintés dans la masse.

Un aspect lisse (taloché ou gratté fin) doit être recherché, à l'exclusion de toutes les autres finitions (écrasée, rustique ou grattée grossièrement) pour éviter les salissures et moisissures qui prolifèrent dans les anfractuosités et pour conserver l'aspect des façades traditionnelles.

La teinte est importante : les tons de rose sont à éviter car trop étrangers à la gamme des couleurs du bâti charentais.

Les enduits au ciment et les peintures en résine plastique sont à éviter : ils engendrent rapidement des désordres sur les parois intérieures et dans les doublages, par l'humidité qu'ils bloquent dans le mur



# Les ouvertures

Les ouvertures s'inscrivent le plus souvent dans le style ordonnancé des façades des maisons : les ouvertures de l'étage sont alignées avec celles du rez-de-chaussée, leurs proportions verticales et leur espacement donnent un rythme très marqué et une image sobre à l'habitat charentais.

## Encadrements

En pierre de taille, ils entourent sans relief l'ouverture en affleurant l'enduit de la façade. Les immeubles de ville ou de style balnéaire présentent parfois des encadrements plus riches avec moulures, macarons ou clef de voûte.

Les linteaux sont souvent monolithes (droits ou très légèrement délardés), parfois à claveaux pour les baies de grande largeur. Les appuis en pierre sont peu ou pas saillants.

Dans les bâtiments à caractère agricole, les linteaux des portes de chais, granges, fenêtres de foin... sont droits, très souvent en bois.



## les menuiseries



## les volets

Les contrevents sont en bois peint et à lames verticales assemblées sans écharpe. Ils se rabattent sur les façades. Les immeubles de ville ou de style balnéaire peuvent présenter des contrevents se rabattant en tableaux, ainsi que des volets persiennés à l'étage.

### Pour une bonne restauration :

- éviter les volets en pvc blanc
- proscrire les ferrures noires
- éviter les volets roulants en pvc blanc et surtout leurs coffres apparents à l'extérieur, diminuant la hauteur des châssis d'origine

Les fenêtres sont nettement verticales dans un rapport de 1 pour la largeur à 1,5 pour la hauteur. Les percements plus petits et de proportions carrées éclairent uniquement les greniers ou les annexes. Les châssis en bois s'ouvrent à la française et chaque vantail est divisé en 3 ou 4 carreaux rectangulaires et verticaux ; ils sont posés à mi-mur c'est-à-dire à 20 cm maximum de l'extérieur.

### Pour une bonne restauration :

- conserver les proportions verticales
- éviter le béton pour les appuis et les linteaux
- pas d'appui saillant
- les châssis en PVC souvent utilisés en remplacement des châssis bois présentent des sections de profilés plus importantes, diminuant d'autant les surfaces d'éclairage : les petits bois doivent alors être collés à l'extérieur du vitrage



Les portes d'entrée sont en bois, pleines (en planches ou à panneau) avec souvent une imposte vitrée. Les immeubles de ville et les villas balnéaires présentent quelquefois des portes à 2 vantaux pleins ou vitrés en partie haute, avec une ferronnerie.

### Pour une bonne restauration :

- conserver la baie d'origine et son encadrement en adaptant la nouvelle porte aux dimensions
- éviter le pvc blanc et les modèles de style trop marqué
- pas de fer forgé, ni de pointe de diamant ou de verre cathédrale
- pas de porte de garage aux dimensions standard en pvc blanc avec hublots



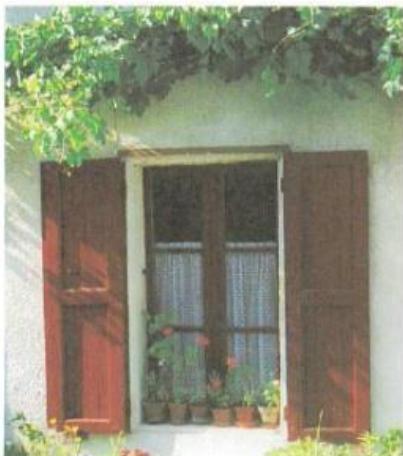
# Les couleurs



On a beaucoup utilisé ces dernières années des lasures souvent dénommées "ton bois" mais n'ayant aucun rapport, même très lointain, avec la couleur d'un bois, qu'il soit neuf ou ancien. Il vaut mieux peindre le bois avec de vraies couleurs, y compris les ferrures qui ne doivent pas être peintes en noir. Une peinture bien faite se renouvelle beaucoup moins souvent qu'une lasure. On peut aussi laisser le bois tel quel en l'imprégnant d'un produit comme l'huile de lin qui le laissera acquérir la teinte naturelle du vieux bois tout en le protégeant. Les lasures dites "ton bois". nécessitent un entretien fréquent. Ces couleurs n'ont jamais été utilisées traditionnellement.

## *La couleur, par contraste, fait chanter les pâles nuances des pierres.*

*De nombreuses nuances de gris et de bleu, parfois de vert, de brun, sont utilisées traditionnellement. Dans les villages, observer son environnement permet de choisir "sa couleur" en évitant monotonie ou discordance ; en cas de doute, on peut consulter le CAUE.*



## 5.2. Dispositions portant sur les clôtures

Les règles opposables sont définies aux articles 3.3 des différentes zones dans le règlement écrit (pièce n°5)

### La préservation des murs en pierre :



Voir également prescriptions au chapitre 3.6 concernant les murs et murets en pierres sèches :

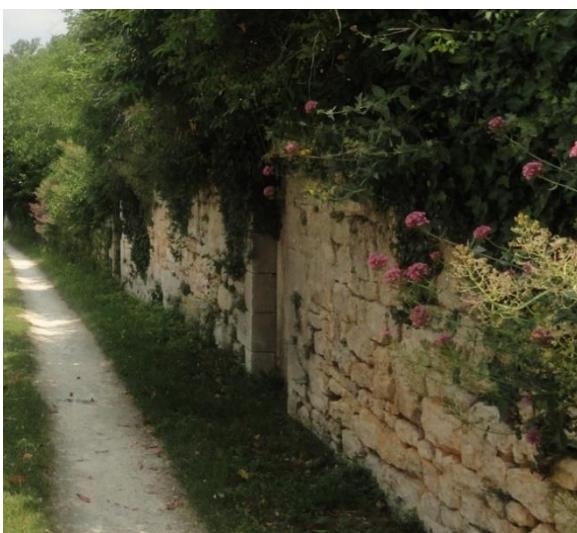
**3.6. Prescriptions de nature à protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et paysager repérés sur les documents graphiques du Règlement au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme**



Murets en moellons à préserver



Portails remarquables ouvragés avec ferronneries. Murs en pierres de tailles ou murs bahuts surmontés de ferronneries à préserver



Mur de clos à préserver

## Les clôtures sur rue, emprises publiques et espaces communs (types espaces verts, voies privées)

### Exemples de recommandations :



Haie basse taillée et grillage discret



Exemple de muret bas surmonté d'une ferronnerie ajourée et discrète.



Murets enduits bas et portails bois discrets.



Muret en pierre comme traitement de clôture sur une maison neuve



Barrière en bois toute simple doublée d'une haie dense assurant l'intimité du jardin

**A proscrire :**

Murs non enduits, haies opaques, piliers et soubassements visibles en béton

**A proscrire :**

Murs trop hauts et proéminents

**A proscrire :**

Travées et lisses en PVC

**A proscrire :**

Les grillages et panneaux rigides (notamment en bordure de rue et aux abords de bâtis anciens)

**A proscrire :**

Les panneaux en bois plein trop hauts (privilégier les panneaux discrets et ajourés) et notamment les panneaux préfabriqués qui ont une mauvaise tenue dans le temps



## **Les clôtures en limites séparatives :**

### **Exemples de recommandations :**



Belle haie bocagère et grillage métallique discret en limite de terre agricole

## **Les clôtures en limite des zones A et N ou donnant sur un espace ouvert (terrain naturel ou cultivé) :**

### **Exemples de recommandations :**



Ganivelle en séparation de jardins



Haie mixte en bordure de rue dans un milieu naturel



Simple grillage à moutons qui offre une belle transparence sur le jardin

## Les portails et les entrées :

### Exemples de recommandations :



Portail discret et bois peint, fleurissement des pieds de murs



Portail discret et bois peint



Portail en ferronnerie de qualité, très belle allée en dallage et abords paysagers



Portail en ferronnerie de qualité



**A proscrire :**  
Entrée entièrement minéralisée et artificialisée

**A proscrire :**  
Piliers et maçonnerie proéminents sans rapport avec la clôture grillagée



**A proscrire :**  
Portail en panneaux PVC qui dénature le mur en pierre

**A proscrire :**  
Portail rigide et opaque qui dénature la qualité du bâti rural



### **5.3. Dispositions portant sur les essences recommandées**

#### ***Haies, pieds de murs, arbres et massifs d'ornement dans les jardins***

Ces essences sont à adapter à la nature du sol.

Les plantations hors sol doivent être évitées afin de limiter la consommation d'eau nécessaire à leur entretien.

#### **FLEURISSEMENT EN PIED DE MUR DES CLÔTURES OU CONSTRUCTIONS :**

Roses trémières, soucis, valériane, orpin, lavande, rosiers, romarin, acanthe, marguerite, chardon bleu, belle de nuit, pavot de Californie, lavatère, capucine, iris, pois de senteur, jasmin, passiflore, anémone, arbre au poivre ...



Valériane



Roses trémières



Marguerites



Acanthes



Lavandes



*Exemple pieds de mur fleuris au printemps*

#### **PLANTES GRIMPANTES ASSOCIEES AU BATI :**

Rosiers, glycines, vigne, pois de senteur, jasmin, chèvrefeuille, passiflore, solanum...

#### **HAIES et BOSQUETS :**

Combiner les essences caduques, persistantes et fleuries pour des associations plus harmonieuses et qui participent à la biodiversité.

**Végétaux à feuillage caduque** (qui perdent leurs feuilles en hiver) :

- Erable champêtre
- Charme
- Hêtre
- Noisetier
- Sorbier
- Robinier
- Chêne rouvre
- Sureau noir



*Très belle haie mixte (essences arbustives, arborées, persistances, caduques, fleuries) en frange de l'espace agricole.*

**Végétaux fleuris :**

- Abélia grandiflora (arbuste décoratif au feuillage abondant, fleurs blanches)

- Buddleia / arbre aux papillons (abondante floraison, facile à cultiver)
- Aubépine (floraison blanche en mai)
- Lilas (fleurs parfumées)
- Eglantier
- Genêt / Cytisus (fleurs jaunes)
- Forsythia (floraison exubérante jaune au printemps)
- Céanothe (très décoratif, floraison bleue ou blanche)
- Seringat (très décoratif, floraison blanche et parfumée)
- Viorne (feuillage très décoratif)
- Laurier tin (belle floraison en hiver)
- Chèvrefeuille (très odorant)

**Végétaux à feuillage persistant** (feuillage tout au long de l'année / alternative aux thuyas, essences à combiner avec des essences fleuries) :

- Laurier tin (belle floraison en hiver)
- Laurier sauce (pour haie taillée)
- Oranger du Mexique
- Pittosporum tobira (arbuste à fleurs blanches)
- Eleagnus Ebenezi (pour haie taillée, croissance rapide, feuillage argenté)
- Buis (pour haie taillée, croissance très lente)
- Houx (haies taillées défensives, décoratives par des fruits rouges en hiver)
- Fusain (pour haies taillées décoratives, croissance rapide)
- Osmanthus (jolies haies touffues très odorantes et vert foncé)
- Arbousier (haie libre décorative par sa floraison)
- Aucuba du Japon (arbuste rustique au feuillage panaché)
- Troènes (croissance très rapide)
- Viorne (feuillage très décoratif)



**Les haies denses de résineux sont strictement interdites (thuyas, cyprès de leyland...)**

#### ARBRES D'ORNEMENT ISOLES OU D'ALIGNEMENT :

Arbres tiges : tilleul argenté, marronnier, platanes d'orient, frêne, charme, chêne vert, pin parasol, pin maritime, érable, paulownia impérial, chêne, orme (variété résistante), érable champêtre...

Privilégier les plantations devant la maison, côté rue, pour embellir l'ambiance du village.

#### ARBRES FRUITIERS :

Amandier, pêcher, noyer, poirier sauvage, cerisier, olivier, figuiers...



*Exemple de maison charentaise en grande harmonie avec son jardin*

## 5.4. Dispositions portant sur la volumétrie des habitations neuves

Les règles opposables sont définies aux articles 3.2 des différentes zones dans le règlement écrit (pièce n°5)



*Volumes simples et groupés  
à privilégier dans le respect  
de l'architecture locale*



## 5.5. Dispositions portant sur les bâtiments agricoles et d'activités

Les règles opposables sont définies aux articles 3.5 des différentes zones dans le règlement écrit (pièce n°5)



A droite : hangar agricole métallique avec un bardage blanc clair, et donc très visible en hiver (sols nus).

A gauche : bâtiment agricole en bois avec toiture métallique de la même teinte. Grande discrétion, même en hiver.



Exemples de teintes de bardages se confondant bien dans le paysage

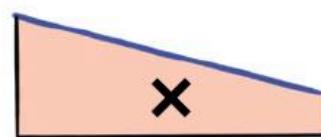
Exemple de palette pouvant être utilisée pour des bâtiments agricoles ou d'activité

### Toitures photovoltaïques :

Proscrire la toiture monopente.

Les pans de toitures doivent s'inscrire dans les principes constructifs locaux.

Privilégier les panneaux « full black » mats



Pour une plus grande discrétion des toitures solaires, favoriser les panneaux de ton noir mat (y compris les cadres) afin d'unifier la toiture et éviter les contrastes visibles dans le paysage.



Exemple de bâtiment agricole photovoltaïque bien intégré dans le paysage de par sa volumétrie, la couleur de son bardage et ses abords très naturels et boisés