

COMMUNE DE NAINTRÉ ⁽⁸⁶⁾

Plan Local d'Urbanisme

Révision du PLU prescrite le 18 mai 2017, arrêtée le 23 mai 2019



Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles



DOSSIER APPROUVÉ LE : 16 janvier 2020

Modification simplifiée n°1 approuvée le 01 mars 2022

Révision allégée n°1 approuvée le 27 juin 2023

Vu pour être annexé à la délibération,
Madame le Maire

atelierurbanova
urbanisme & architecture



AR Prefecture
086-218601748-20230627-68C_D2023-DE Reçu le 31/10/2023
OAP Sectorielles

A. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR A VOCATION D'HABITAT	3
1. ORIENTATIONS GENERALES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT	3
2. ORIENTATIONS SPECIFIQUES A LA ZONE 1AU A VOCATION DE LOGEMENT	8
<i>Zone 1AU : la ZAC de La Marmoure.....</i>	<i>8</i>
3. ORIENTATIONS SPECIFIQUES AUX ZONE D'INTENSIFICATION URBAINE	11
<i>Intensification urbaine : La Jaunerie.....</i>	<i>11</i>
<i>Intensification urbaine : Les Fougères</i>	<i>14</i>
<i>Intensification urbaine : Les Barres</i>	<i>17</i>
<i>Intensification urbaine : le bourg nord</i>	<i>20</i>
<i>Intensification urbaine : La Marmoure.....</i>	<i>23</i>
B. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR A VOCATION ÉCONOMIQUE OU DE LOISIR	26
ORIENTATIONS GENERALES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE ET DE LOISIRS	26
<i>Zone 1AUH : Les Terres des Bordes</i>	<i>30</i>

Sauf indications contraires exprimées dans le présent chapitre, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) suivantes, prises en application des articles L 151-6 et R151-6 et suivants du code de l'urbanisme, s'appliquent soit à l'ensemble du territoire de la commune de Naintré lorsqu'elles sont thématiques, soit à l'ensemble des secteurs d'aménagement repérés au présent document si elles sont sectorielles.

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, les travaux et opérations soumis à autorisation droit des sols sont compatibles avec les OAP. L'obligation de **comptabilité** implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution.

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques concernent l'ensemble du territoire de la commune de Naintré. Conformément à l'article L 151-7 du code de l'urbanisme, elles ont pour objectifs de définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires à la réalisation de ce projet.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent l'**ensemble des zones à urbaniser** (1AU) du PLU. Ainsi que quelques zones en dent creuse classées en U.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles se décomposent en deux types d'orientations :

- des **orientations écrites** qui concernent l'ensemble des secteurs ;
- des **orientations graphiques** qui précisent les principes d'aménagements sur chacune de ces zones à urbaniser.

Conformément au règlement du PLU, rappelons que chacun des secteurs couvert par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle devra faire l'objet d'une **opération d'aménagement d'ensemble** (permis d'aménager, permis dit « groupé »,...), laquelle devant permettre, si elle ne couvre pas l'intégralité de la zone, une urbanisation qui ne compromette pas le respect des OAP dans la poursuite de la réalisation du reste de la zone. Cette urbanisation peut donc se réaliser en plusieurs tranches.

A. Orientation d'aménagement et de programmation par secteur à vocation d'habitat

1. ORIENTATIONS GENERALES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS A VOCATION D'HABITAT

Une étape préalable à toute conception du projet :

L'ANALYSE DU CONTEXTE afin de prendre en compte les objectifs qui peuvent en découler à savoir :
(à répercuter dans les pièces de demande d'autorisation : notice décrivant le terrain et présentant le projet)

- **La topographie du terrain, les études géotechniques :**
Exigences d'adaptation à la pente
- **La forme urbaine environnante, bâtiments (échelle, rythme des façades...)**
Prévoir une forme urbaine en lien avec l'existant sans toutefois empêcher la densification
- **Les éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger**
Rendre le projet attractif et respectueux de son environnement en conservant des éléments de patrimoine identitaires
- **Les accès et circulation**
Favoriser les flux en évitant les impasses, intégrer des liaisons douces
- **Les aspects techniques**
Concevoir le projet en anticipant la gestion du pluvial par exemple

Trame viaire, stationnement et espaces publics

La trame viaire figurant aux schémas doit être considérée comme le **minimum à réaliser**. Elle n'interdit pas la réalisation de voiries supplémentaires, à vocation automobile, cyclable ou piétonne. Les tracés figurant dans les schémas sont **des tracés de principe dont la localisation peut être adaptée**, dès lors que l'organisation de ces principes est respectée. Les **voies en impasse** sont interdites, sauf si elles sont temporaires, dans l'attente de l'aménagement global de la zone considérée et si des impératifs techniques le justifient.

Les opérations d'urbanisation nouvelles poursuivent le **maillage entre les quartiers existants et le site d'aménagement** considéré. La trame viaire projetée représentée par les principes de voie est reliée systématiquement aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des distorsions ou des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

La trame viaire interne à une zone d'aménagement futur fait l'objet d'un traitement paysager végétalisé pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes. Elle favorise l'intégration dans ses aménagements de la structure paysagère constituée par la trame des haies, boisements et fossés lorsqu'ils existent, pour en faire des éléments de morphologie urbaine et d'accompagnement des circulations douces. Elle veille à préserver les éventuelles continuités écologiques qui pourraient avoir comme support ces haies et fossés.

Les caractéristiques d'aménagement des **voies de desserte** sont adaptées au volume des constructions à desservir (largeur, revêtement de qualité durable et pérenne, trottoirs....). Elles pourront avoir un usage mixte (partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons).

Le **stationnement des véhicules automobiles** au sein des nouvelles opérations sera géré à la parcelle ou sous forme d'aires de stationnement mutualisées. Ces dernières seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site.

L'ensemble des voies et espaces publics nouvellement créés devra être adapté autant que possible aux circulations des **personnes à mobilité réduite** (P.M.R.).

Habitat, densité et formes urbaines

Les opérations nouvelles à vocation essentiellement résidentielle situées en extension d'urbanisation concourent à satisfaire un **objectif de densité**. Ainsi chaque orientation indique une densité minimale à prévoir à l'échelle de la zone. Cette valeur est appréciée à l'échelle de chaque secteur d'urbanisation future et à l'échelle de chaque phase : toute phase, même incomplète, doit laisser intact le potentiel résiduel de l'opération.

Les constructions et installations devront respecter, dans la mesure du possible, les **principes de l'éco-habitat** (orientation bioclimatique, compacité, luminosité, isolation, économies d'énergie, de ressources et de matière, ...), dans le respect des caractéristiques patrimoniales, architecturales et paysagères du lieu.

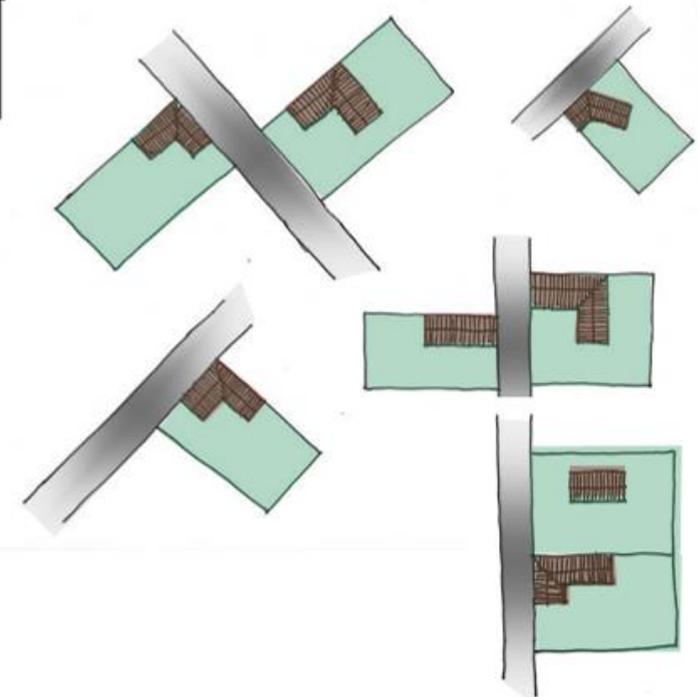
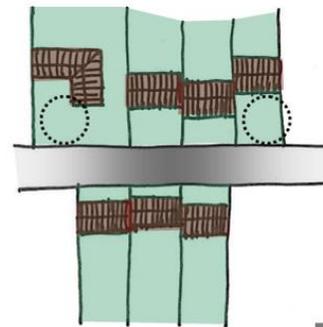
Dans tous les cas, l'optimum est d'exposer les habitations au sud mais une exposition sud-est ou sud-ouest est tout à fait acceptable. Ces exemples restent en effet schématiques.

Il convient d'adapter l'implantation du bâti par rapport aux difficultés rencontrées (topographie, maillage existant) et à la forme urbaine souhaitée : densifier le long de la voie pour concevoir une rue urbaine ou semi-urbaine ou au contraire répartir le bâti en retrait tout en conservant un espace public construit en implantant des haies ou murets à l'alignement.

Par ailleurs la forme de la construction n'est pas forcément rectangulaire. Elle peut s'adapter à la forme de la parcelle et avoir une forme en L ou en T.

EXEMPLES D'IMPLANTATION dans le cas de voies orientées différemment.

Les maisons localisées sur les parcelles au nord devront s'implanter plus en recul par rapport à la rue pour dégager un espace de vie extérieur au sud.



Dispositifs, matériaux et respect de l'environnement

Il est demandé à tout porteur de projet sur les zones accueillant des opérations d'ensemble de choisir des matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement. Il est aussi conseillé de prévoir des dispositions telles que : la récupération des eaux de pluie, des principes de gestion des eaux pluviales par techniques douces (noue), la limitation de l'imperméabilisation des sols, l'utilisation d'énergie propre, l'optimisation de l'isolation et la gestion de la voiture en dehors des voies de desserte, l'organisation des points de collecte des ordures.

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation auront une efficacité énergétique qui respecte la réglementation thermique en vigueur.

Les **formes urbaines compactes** seront privilégiées : mitoyenneté, volumétries simples limitant les surfaces de déperdition. Enfin, des **formes urbaines variées** devront être mises en œuvre dans les opérations d'aménagement d'ensemble pour éviter toute forme d'uniformisation urbaine.

Implantation et énergie solaire :

L'implantation des capteurs solaires peut se faire sur le toit de la maison, mais aussi sur un pignon, sur un auvent de garage, une véranda ou une marquise.

Les grandes typologies d'habitat

Habitat individuel discontinu → Pavillons péri-urbains isolés, maisons de ville/pavillons semi-denses

Typologie de maisons isolées implantées librement sur la parcelle. La maison individuelle reste le rêve et le choix de nombreux particuliers. C'est aussi un habitat consommateur d'espace et gourmand en énergie. D'autres solutions plus performantes sont à envisager...

Habitat individuel continu → maisons de ville

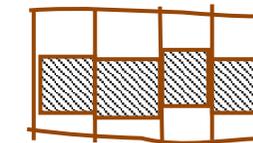
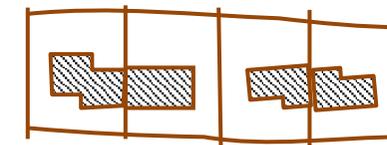
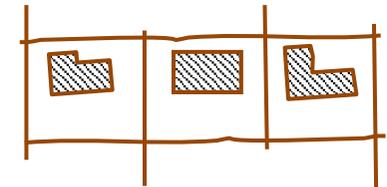
Typologie de maisons mitoyennes deux à deux (2 maisons mitoyennes = 20% d'économie d'énergie de chauffage)

Typologie de maisons en bandes

Habitat intermédiaire : correspond à des **ensembles « semi-collectifs »**, d'habitat superposé ou semi-superposé disposant chacun d'une **entrée individuelle** accessible directement depuis l'espace extérieur.

Habitat collectif

Petits collectifs urbains



Gestion des eaux pluviales

Les parcours de l'eau à ciel ouvert seront privilégiés (bassins, noues...). Ils devront favoriser l'infiltration, ou en cas d'impossibilité technique, la rétention des eaux pluviales avec un débit de fuite régulé vers les réseaux existants dédiés à cet effet.

Ils recueillent les eaux pluviales et servent de zone tampon. Outre leur caractère technique, par leur aménagement spécifique, leur forme, ces bassins peuvent devenir de véritables espaces conviviaux.

Afin de créer des espaces publics de qualité, les bassins de rétention des eaux seront aménagés de façon à être non clôturés, pour ne pas compartimenter les espaces et proposer des éléments techniques intégrés dans le quartier.

Pour des raisons de sécurité, la pente ne devra pas excéder 25% et au moins une des pentes du bassin sera de 16% au maximum.



Exemples de bassins de gestion des eaux pluviales paysagés et aménagés comme espaces de convivialité

2. ORIENTATIONS SPECIFIQUES A LA ZONE 1AU A VOCATION DE LOGEMENT

ZONE 1AU : LA ZAC DE LA MARMOURE



NAINTRE - Plan Local d'Urbanisme

Superficie : 56 049 m²

ZAC de La Mamoure, phases 2 et 3, zone 1AU

VUE 1



VUE 2



VUE 3

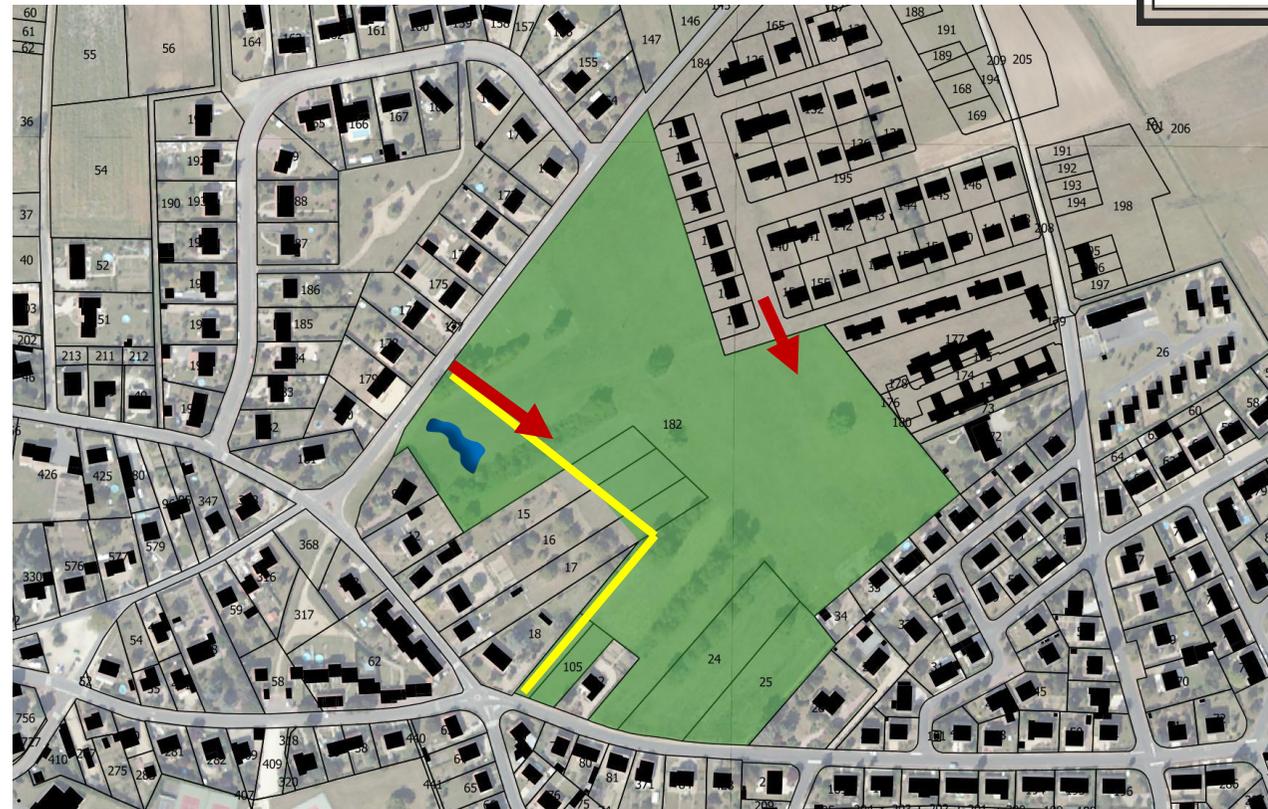
**Etat des lieux :**

Le site s'insère entre le centre du bourg à l'ouest et les premières phases de la ZAC déjà réalisées à l'est.

Il comprend un verger dans sa partie sud et plusieurs arbres prolongeant la coulée verte du bourg.

NAINTRE - Plan Local d'Urbanisme

ELEMENTS A CREER



ZAC de La Mamoure, phases 2 et 3, zone 1AU

- ELEMENTS A CREER**
-  Principe de voie structurante à créer
 -  Principe de voie secondaire et/ou d'accès à créer
 -  Principe de liaison douce à créer
 -  Haie d'essence locale à créer
 -  Noue paysagère d'infiltration, ou en cas d'impossibilité technique, de rétention avec un débit de fuite régulé
 -  Bassin paysager d'infiltration, ou en cas d'impossibilité technique, de rétention avec un débit de fuite régulé
 -  Principe de carrefour (d'entrée de zone, de gestion des flux...) à créer
 -  Arbres d'alignement à créer
- ELEMENTS A CONSERVER :**
-  Muret en pierre à conserver
 -  Haie d'essence locale à conserver
 -  Noue / fossé à conserver
 -  Arbres à conserver

16 logts/ha

DENSITÉS :

Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

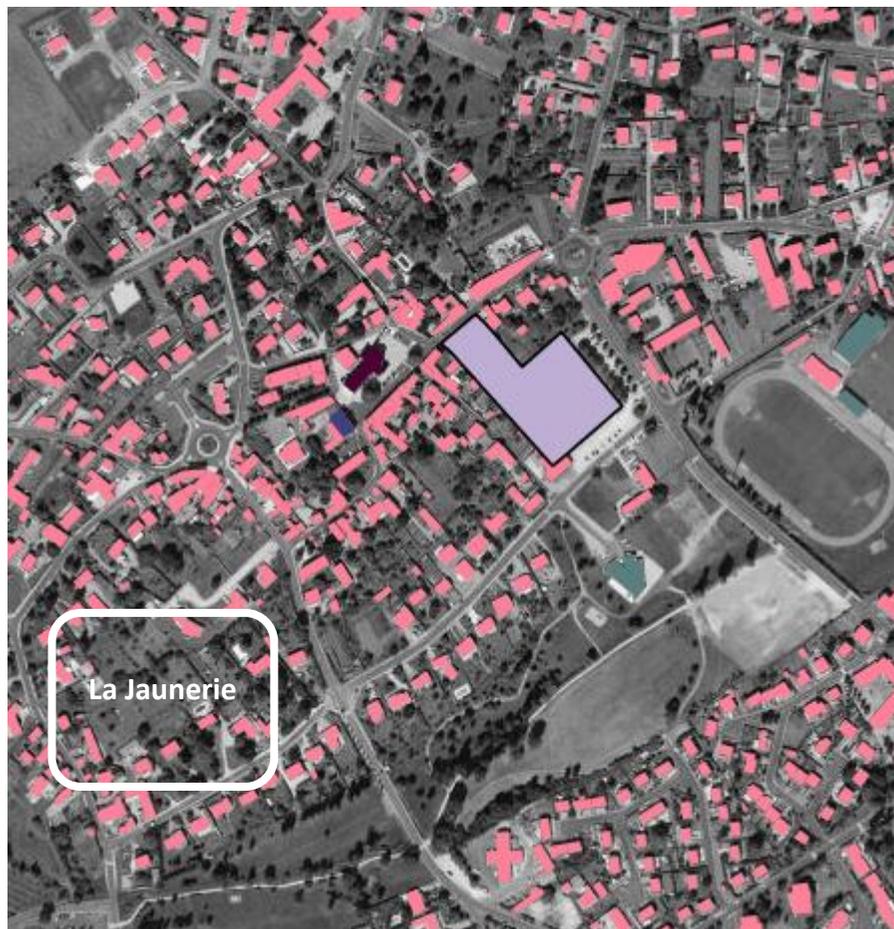
Orientations :

Le projet s'articulera avec des quartiers existants en permettant une connexion viaire vers le nord ainsi qu'en prolongement de la première phase de la ZAC.

Une liaison douce sera aménagée afin de desservir le sud du nouveau quartier.

3. ORIENTATIONS SPECIFIQUES AUX ZONE D'INTENSIFICATION URBAINE

INTENSIFICATION URBAINE : LA JAUNERIE





0 50 100 m

Superficie : 6 260 m²



La Jaulnerie intensification urbaine

Etat des lieux :

La dent creuse se trouve au centre d'un îlot. La densification a déjà été amorcée depuis l'est suivant une voie linéaire en impasse.

Le terrain suit une pente descendante d'axe nord-sud dont l'arrête haute passe par l'alignement d'arbres au centre.



0 50 100 m



La Jaulnerie intensification urbaine

Orientations :

La voirie doit pouvoir rendre cet espace traversant.

La haie d'arbre doit être conservée.

Les vis-à-vis avec les logements voisins préexistants devront être évités par le plantage de haies aux limites de la zone.

ELEMENTS A CREER



Principe de voie structurante à créer



Principe de voie secondaire et/ou d'accès à créer



Principe de liaison douce à créer



Haie d'essence locale à créer



Noe paysagère d'infiltration, ou en cas d'impossibilité technique, de rétention avec un débit de fuite régulé



Bassin paysager d'infiltration, ou en cas d'impossibilité technique, de rétention avec un débit de fuite régulé



Principe de carrefour (d'entrée de zone, de gestion des flux...) à créer



Arbres d'alignement à créer

ELEMENTS A CONSERVER :



Muret en pierre à conserver



Haie d'essence locale à conserver



Noe / fossé à conserver



Arbres à conserver

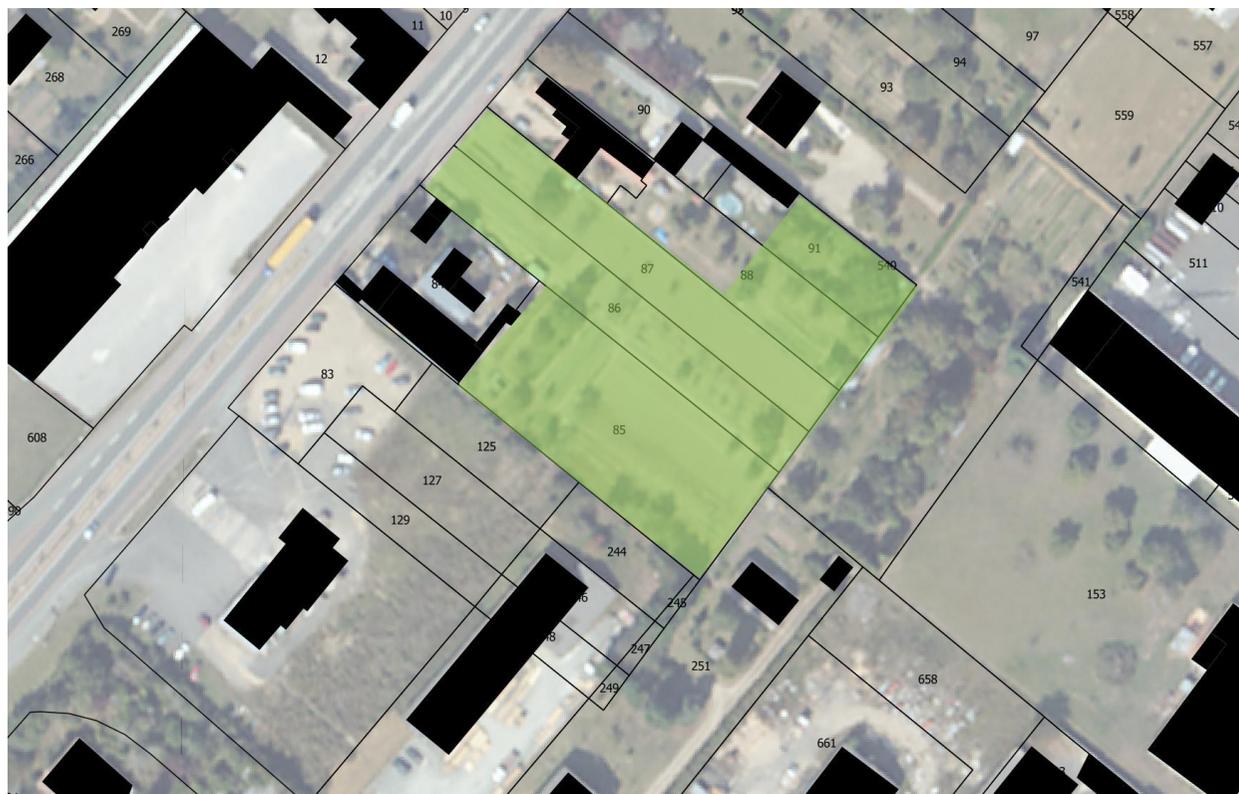
16 logts/ha

DENSITÉS :

Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

INTENSIFICATION URBAINE : LES FOUGERES





Superficie : 5665 m²



Les Fougères, Intensification urbaine

Etat des lieux :

La dent creuse est ici insérée entre les bâtiments d'activité de la ZAE des Fougères et les habitations longeant la D910 au nord.

Le terrain comprend de nombreux arbres et des surfaces jardinées.

Le silo est voisin à plus de cent mètres au sud-ouest.



↑ Les Fougères, Intensification urbaine

ELEMENTS A CREER

-  Principe de voie structurante à créer
-  Principe de voie secondaire et/ou d'accès à créer
-  Principe de liaison douce à créer
-  Haie d'essence locale à créer

 Principe de carrefour (d'entrée de zone, de gestion des flux...) à créer

Arbres d'alignement à créer



ELEMENTS A CONSERVER :

-  Muret en pierre à conserver
-  Haie d'essence locale à conserver
-  Noue / fossé à conserver
-  Arbres à conserver

16 logts/ha

DENSITÉS :
 Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

Un accès devra être ménagé depuis la RD910 en considérant le trafic important et potentiellement dangereux de cet axe.

Les vis-à-vis entre les logements voisins déjà existants et les nouvelles constructions devront être évités par la création de haies en limites d'OAP.

Les arbres situés en limites de l'OAP doivent être conservés.

INTENSIFICATION URBAINE : LES BARRES





0 50 100 m

Superficie : 3789 m²

Les Barres, Intensification urbaine

Etat des lieux :

La RD910 est voisine de la dent creuse par le sud de celle-ci.

Les bâtiments au nord sont issus d'un lotissement ancien (c.1970) et ceux du sud sont plus anciens (fin XIXe / début XXe siècle).

Le terrain comprend plusieurs arbres, haies et cultures jardinières.



0 50 100 m



Les Barres, Intensification urbaine

ELEMENTS A CREER

Principe de voie structurante à créer



Principe de voie secondaire et/ou d'accès à créer



Principe de liaison douce à créer



Haie d'essence locale à créer



Noue paysagère d'infiltration, ou en cas d'impossibilité technique, de rétention avec un débit de fuite régulé



Bassin paysager d'infiltration, ou en cas d'impossibilité technique, de rétention avec un débit de fuite régulé



Principe de carrefour (d'entrée de zone, de gestion des flux...) à créer



Arbres d'alignement à créer

ELEMENTS A CONSERVER :

Muret en pierre à conserver



Haie d'essence locale à conserver



Noue / fossé à conserver



Arbres à conserver

16 logts/ha

DENSITÉS :

Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

Un accès depuis la RD910 devra être prévu en tenant compte du trafic important.

Les arbres existants devront autant que faire se peut être conservé dans les aménagements prévus.

Des haies permettront d'éviter les vis-à-vis entre les logements nouveaux et anciens.

INTENSIFICATION URBAINE : LE BOURG NORD





0 50 100 m

Superficie : 6 733 m²

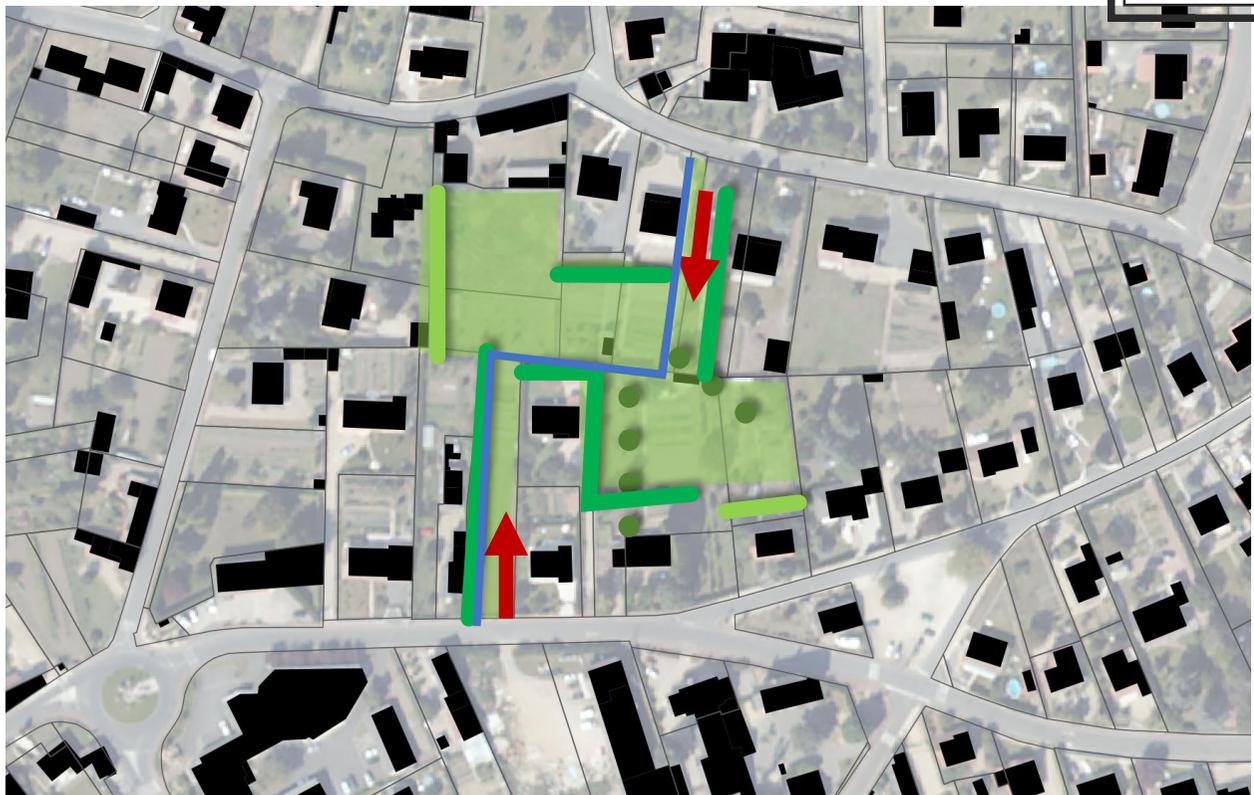


Bourg nord intensification urbaine

Etat des lieux :

Le terrain est fréquemment utilisé comme jardins d'agrément et de cultures et est relativement boisé.

Des opérations en second rang ont déjà eu lieu au voisinage immédiat, entamant la densification de l'îlot.



↑
Bourg nord intensification urbaine

- ELEMENTS A CREER**
- Principe de voie structurante à créer
 - Principe de voie secondaire et/ou d'accès à créer
 - Principe de liaison douce à créer
 - Haie d'essence locale à créer
 - Noue paysagère d'infiltration, ou en cas d'impossibilité technique, de rétention avec un débit de fuite régulé
 - Bassin paysager d'infiltration, ou en cas d'impossibilité technique, de rétention avec un débit de fuite régulé
 - Principe de carrefour (d'entrée de zone, de gestion des flux...) à créer
 - Arbres d'alignement à créer
- ELEMENTS A CONSERVER :**
- Muret en pierre à conserver
 - Haie d'essence locale à conserver
 - Noue / fossé à conserver
 - Arbres à conserver

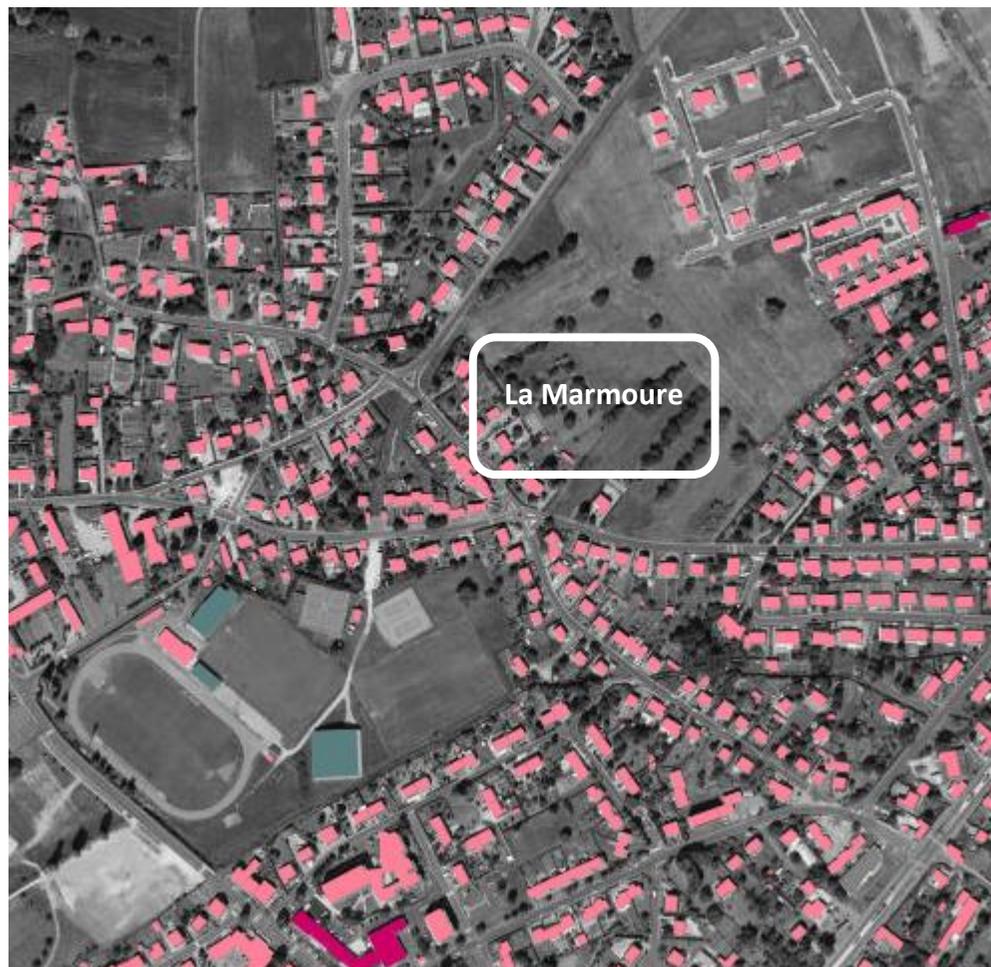
Orientations :

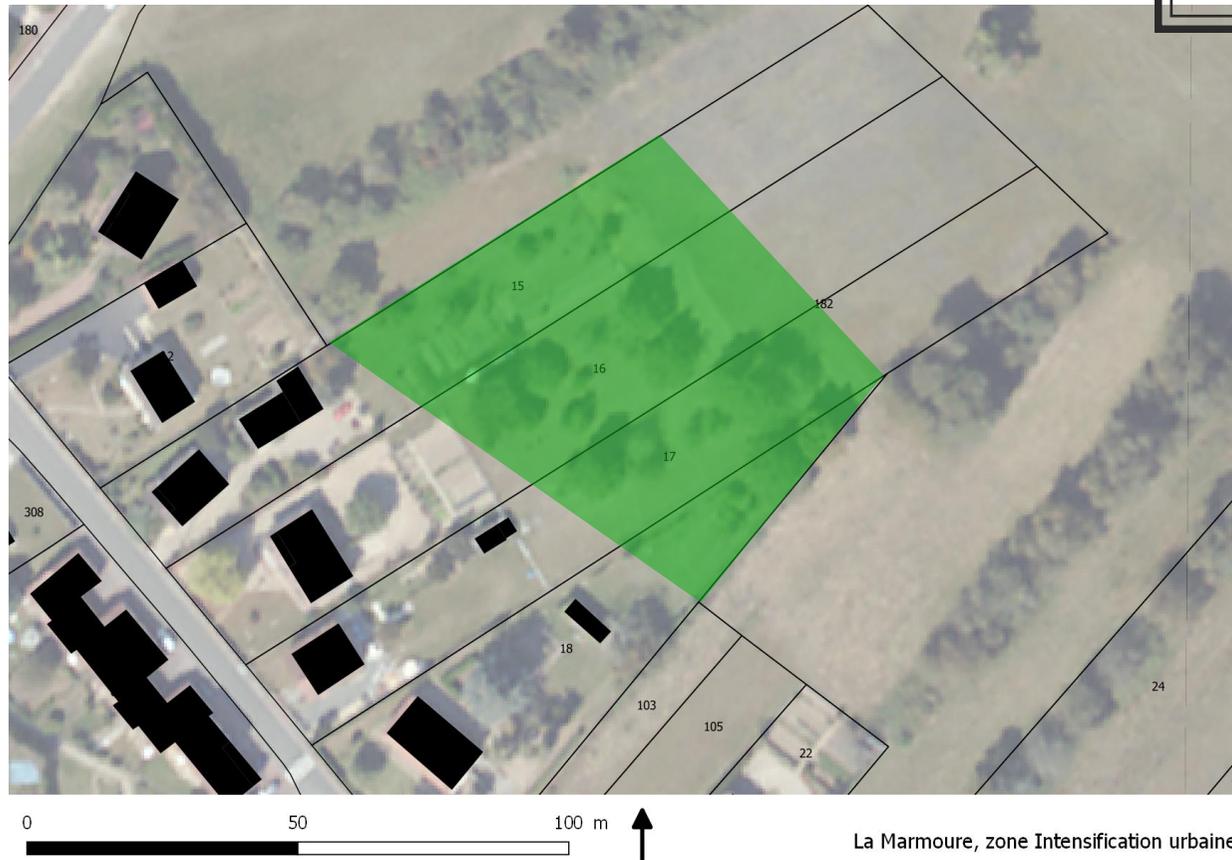
La traversée de la zone doit être permise selon un axe nord-sud, doublé d'une noue.
 Les arbres et les haies présents doivent être préservés autant que possible.
 Les vis-à-vis avec les bâtiments déjà présents devront être évités par la plantation de haie

16 logts/ha

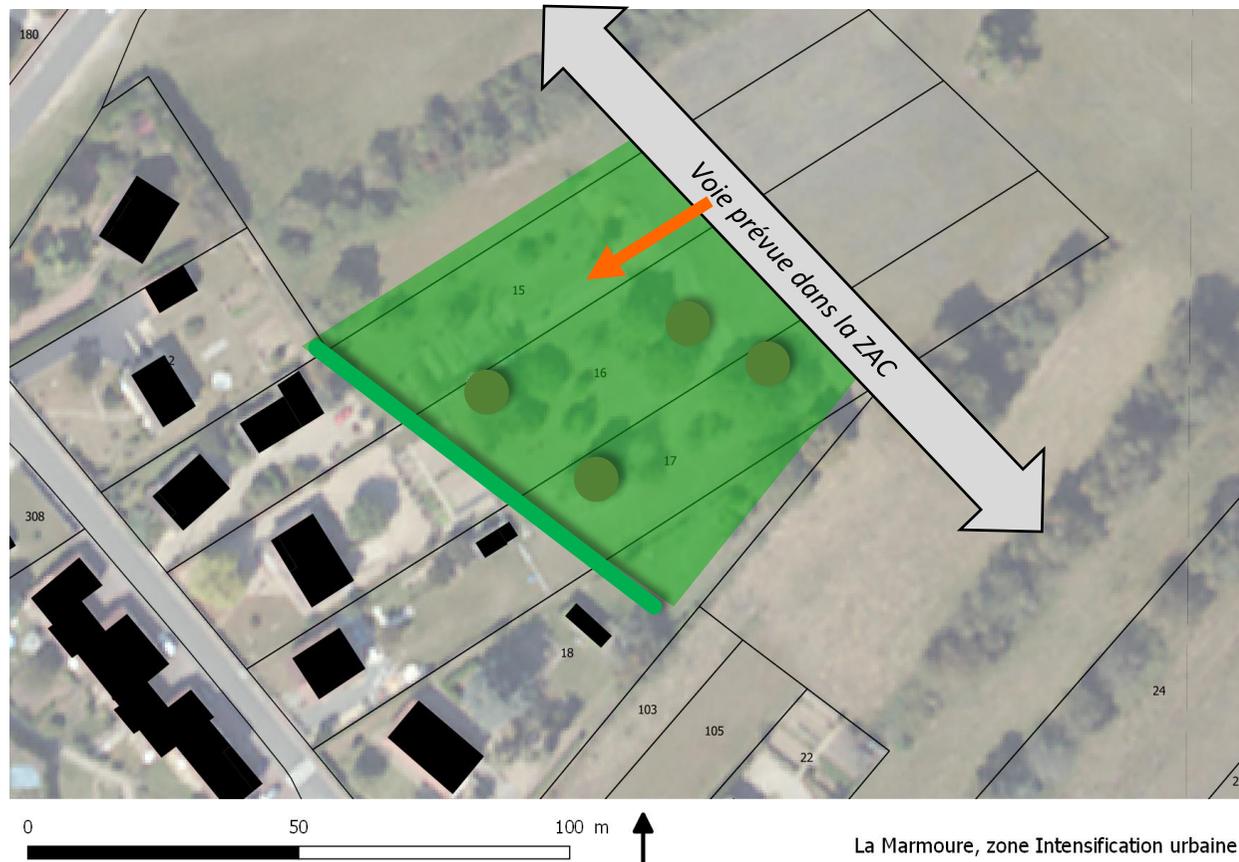
DENSITÉS :
 Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

INTENSIFICATION URBAINE : LA MARMOURE



**Etat des lieux :**

Les trois parcelles de cette future dent creuse comprise entre le bourg et la ZAC comprennent de nombreux arbres au-delà des annexes des habitations à l'ouest. Un verger se trouve en dehors de la zone à l'est et une haie au nord.

**ELEMENTS A CREER**

-  Principe de voie structurante à créer
-  Principe de voie secondaire et/ou d'accès à créer
-  Principe de liaison douce à créer
-  Haie d'essence locale à créer
-  Noue paysagère d'infiltration, ou en cas d'impossibilité technique, de rétention avec un débit de fuite régulé
-  Bassin paysager d'infiltration, ou en cas d'impossibilité technique, de rétention avec un débit de fuite régulé
-  Principe de carrefour (d'entrée de zone, de gestion des flux...) à créer
-  Arbres d'alignement à créer

ELEMENTS A CONSERVER :

-  Muret en pierre à conserver
-  Haie d'essence locale à conserver
-  Noue / fossé à conserver
-  Arbres à conserver

16 logts/ha**DENSITÉS :****Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue****Orientations :**

Ce site devra faire l'objet d'une opération d'ensemble et pourra être desservi par le biais de la voie prévue dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Marmoure.

Les plus beaux sujets arborés seront conservés et une haie plantée au sud afin de préserver l'intimité des propriétés riveraines.

B. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR A VOCATION ÉCONOMIQUE OU DE LOISIR

ORIENTATIONS GENERALES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE ET DE LOISIRS

Une étape préalable à toute conception du projet :

L'ANALYSE DU CONTEXTE afin de prendre en compte les objectifs qui peuvent en découler à savoir :
(à répercuter dans les pièces de demande d'autorisation : notice décrivant le terrain et présentant le projet)

- **La topographie du terrain, les études géotechniques :**
Exigences d'adaptation à la pente
- **La forme urbaine environnante, bâtiments (échelle, rythme des façades...)**
Prévoir une forme urbaine en lien avec l'existant sans toutefois empêcher la densification
- **Les éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger**
Rendre le projet attractif et respectueux de son environnement en conservant des éléments de patrimoine identitaires
- **Les accès et circulation**
Dans le cadre d'une opération d'ensemble, favoriser les flux en évitant les impasses, intégrer des liaisons douces
- **Les aspects techniques**
Concevoir le projet en anticipant la gestion du pluvial par exemple

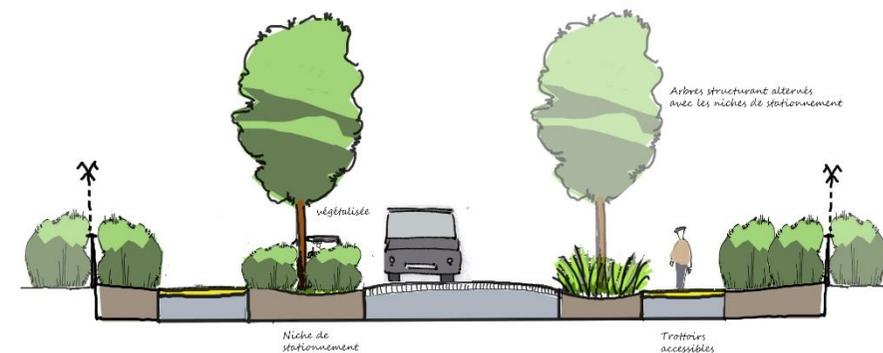
Trame viaire, stationnement et espaces publics

La trame viaire figurant aux schémas doit être considérée comme le **minimum à réaliser**. Elle n'interdit pas la réalisation de voiries supplémentaires, à vocation automobile, cyclable ou piétonne. Les tracés figurant dans les schémas sont **des tracés de principe dont la localisation peut être adaptée**, dès lors que l'organisation de ces principes est respectée. Les **voies en impasse** sont interdites, sauf si elles sont temporaires, dans l'attente de l'aménagement global de la zone considérée et si des impératifs techniques le justifient.

Les opérations d'urbanisation nouvelles poursuivent le **maillage entre les zones économiques existantes et le site d'aménagement** considéré. La trame viaire projetée représentée par les principes de voie est reliée systématiquement aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des distorsions ou des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

La trame viaire interne à une zone d'aménagement futur fait l'objet d'un traitement paysager végétalisé pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes. Elle favorise l'intégration dans ses aménagements de la structure paysagère constituée par la trame des haies, boisements et fossés lorsqu'ils existent, pour en faire des éléments de morphologie urbaine et d'accompagnement des circulations douces. Elle veille à préserver les éventuelles continuités écologiques qui pourraient avoir comme support ces haies et fossés.

Exemples de voies permettant la séparation piétons véhicules, la gestion des eaux pluviales et la présence végétale :



Les caractéristiques d'aménagement des **voies de desserte** sont adaptées au volume des constructions à desservir et aux gabarits des véhicules potentiellement importants qui vont y circuler (largeur, revêtement de qualité durable et pérenne, trottoirs....). Elles pourront avoir un usage mixte (partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons) lorsque la typologie des entreprises sera adaptée (petits gabarits, zones plutôt commerciales, peu ou pas de circulation d'engins lourds).

L'aménagement spécifique de cheminements doux séparés des voies de circulation des véhicules lourds sera cependant favorisé dans le cadre de zones accueillant des activités générant de nombreux flux.

Le **stationnement des véhicules automobiles** au sein des nouvelles opérations sera géré :

- à la parcelle ou sous forme d'aires de stationnement mutualisées si possible lorsque plusieurs entreprises pourront mener cette réflexion conjointement. Ces dernières seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site.
- Du stationnement « visiteurs » pourra être prévu, dans ce cas il fera l'objet de localisation sous forme de petites poches intégrées dans le paysage.

L'ensemble des voies et espaces publics nouvellement créés devra être adapté autant que possible aux circulations des **personnes à mobilité réduite** (P.M.R.).

Exemple de stationnement intégré paysagèrement et de cheminements doux :



Implantation et aménagement de la parcelle :

Le bâtiment s'implantera de préférence en limite séparative ou de rue afin d'optimiser au mieux l'espace libre.

Les aires de stockage seront situées sur l'arrière des bâtiments, sauf impossibilité technique due aux exigences de l'activité en place, afin de ne pas dénaturer le paysage de la rue. Elles seront accompagnées en limite séparative d'une haie vive d'essences locales.

Les stationnements pourront s'implanter en façade sur rue s'ils font l'objet d'un paysagement qualitatif.

Les espaces au sol seront imperméabilisés à minima, le stationnement peu utilisé sera traité en revêtement de type terre pierre.



Exemple de stationnement végétalisé

Architecture :

Les volumes simples seront préférés tout en évitant les gabarits trop importants. Les volumes pourront être redécoupés afin de limiter l'effet de masse. Cependant, pour les volumes de petit gabarit, la compacité sera recherchée afin de limiter les déperditions thermiques.

La hauteur maximale est encadrée en fonction de l'implantation de la parcelle et donc de l'impact sur le paysage environnant et les cônes de vue du futur bâtiment. Ainsi, la silhouette urbaine favorisera les bâtiments en bordure d'espace agricole ou naturel, les bâtiments les plus hauts étant localisés en cœur d'opération.

Les éléments destinés aux énergies renouvelables ainsi que tout autre dispositif technique, seront composés avec l'architecture du bâtiment dès sa conception. Ces éléments techniques (ventilation, climatisation, cheminées diverses...) seront intégrés autant que possible dans le volume du bâtiment.

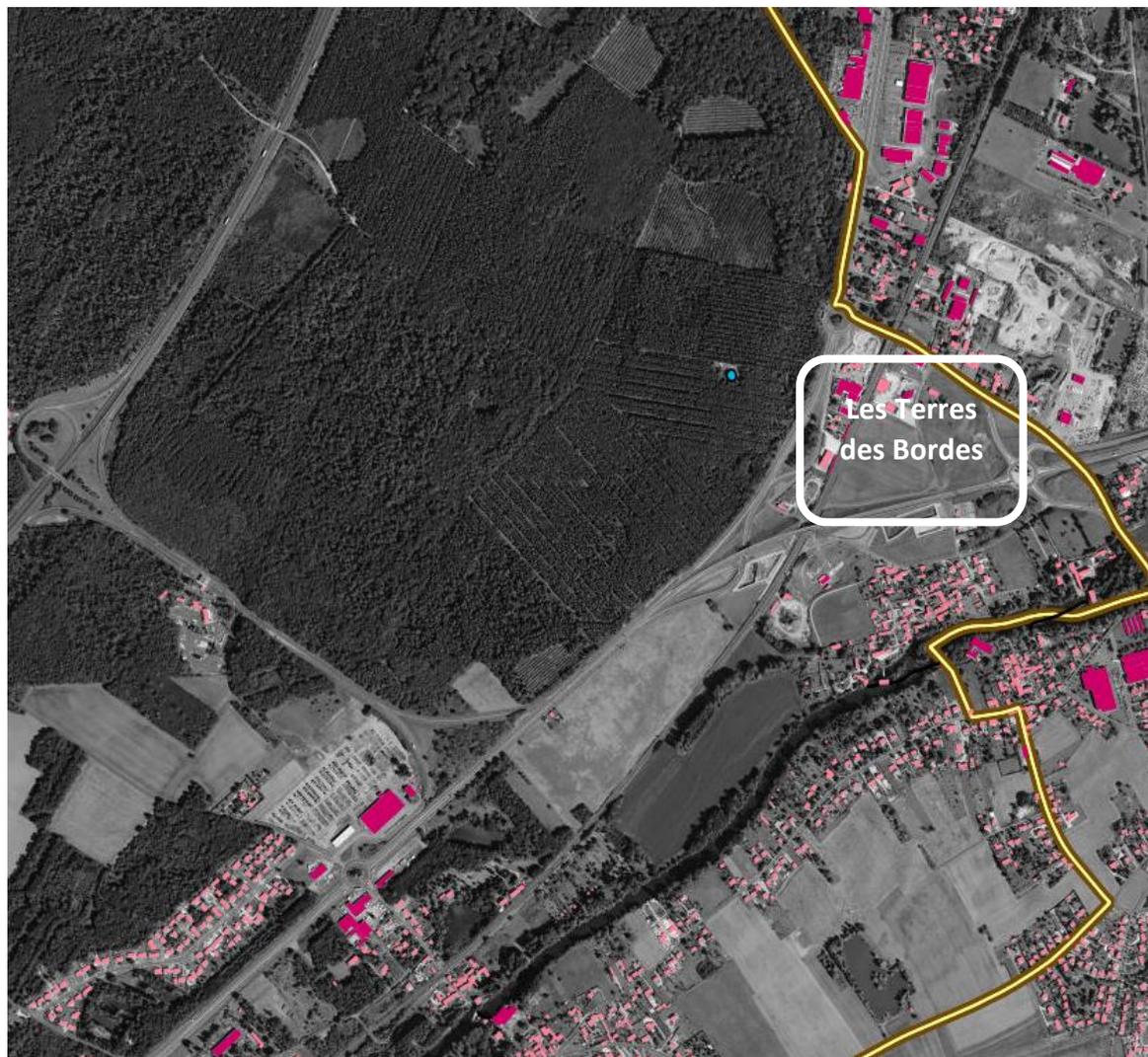


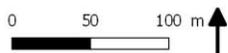
Exemple d'architecture présentant des volumes simples et des matériaux pérennes

Clôtures et accès :

Une harmonie de traitement des coffrets techniques et des clôtures est attendue. D'une façon générale ces dispositifs seront rassemblés dans un muret technique ou intégrés à la clôture si celle-ci est constituée d'une haie. Les entrées de lots seront ainsi identifiées et soignées en présentant une homogénéité dans les murets techniques.

ZONE 1AUH : LES TERRES DES BORDES





Superficie : 87 603 m²

Les Terres des Bordes, zone 1AUH

Etat des lieux :

La zone se place à l'entrée nord-est de la commune depuis Châtelleraut, entre la RD161, le giratoire de l'Abbé Pierre et la voie ferrée, en continuité d'une zone d'activité s'étendant sur les deux communes.

Le terrain est plat, à usage agricole, avec quelques arbres plus ou moins isolés.

Un transformateur EDF se trouve à proximité, au sud.





Éléments à créer

-  Principe de voie à créer, arborée
-  Principe d'accès à créer, arborée
-  Principe d'implantation du bâti à la perpendiculaire par rapport à la voie à mettre en œuvre
-  Principe de carrefour sécurisé et qualitatif à aménager
-  Principe de **filtre végétal type bande boisée aérée multi strates** (largeur minimale plantée de 6 mètres auxquels s'ajoutent environ 4 m de dégagements non constructibles)
-  Principe de **création d'alignement d'arbres avec accompagnement arbustif** pour structurer les voies principales et l'arrière-plan de la zone d'activités
-  Principe de **création d'alignements d'arbres**
Création d'une voie douce **déconnectée de la RD161 par des aménagements sécurisés.**
-  Prescriptions architecturales et paysagères complémentaires (Voir ci-après Options 1 et 2)

Orientations :

La zone d'activité devra faire l'objet d'une insertion dans le paysage naturel avoisinant, d'autant plus qu'elle se situe à l'entrée de la commune.

En ce qui concerne le principe de filtre végétal **le long de la RD 161**, celui-ci devra avoir une épaisseur d'environ 6 mètres. Il se composera de bandes boisées entrecoupées d'espaces libres de plantations afin de créer des vues ponctuelles sur les bâtiments.

Coté Est du site, deux accès sont prévus. Un accès principal coté RD1 et un accès secondaire coté voie interne au site, qui devra être implanté sur les parcelles 66 et/ou 68 et qui sera réservé aux véhicules légers.

Des prescriptions architecturales et paysagères sont prévues à l'angle du rond-point de l'abbé Pierre. Un traitement architectural particulier de l'angle sud-est du futur bâtiment est attendu ainsi qu'un alignement d'arbres peu dense permettant de laisser passer la vue sur cette « proue ».

En remontant vers la RD1, côté est du site de la Manufacture d'eau, après l'angle ouvert sur le rond-point (**encadré rouge sur le plan**), un traitement particulier est également attendu, afin d'encadrer la vue sur l'architecture de la manufacture d'eau dont le gabarit sera potentiellement important. Pour permettre donc de gérer l'effet vitrine du site, et en fonction des choix architecturaux, deux options paysagères et architecturales sont possibles, sur cette partie plus au nord :

- **Option 1 : façade travaillée avec mise en avant d'un effet vitrine sur la face est** : principe de plantation d'un alignement d'arbres à environ 2 mètres de la limite parcellaire le long de la RD1 (soit à l'alignement du domaine public), doublé de 4 mètres de dégagement. Dans ce cas, pas de clôture sur ce linéaire : le bâtiment de la Manufacture d'eau, construit en retrait, fait office de clôture, l'espace dégagé ne comporte qu'un alignement d'arbres peu dense et met la façade en scène.
- **Option 2 : façade moins travaillée** : principe de plantation d'un alignement d'arbres à environ 2 mètres de la limite parcellaire le long de la RD1 (soit à l'alignement du domaine public), doublé de 4 mètres de dégagement. Dans ce cas, cette façade latérale du bâtiment de la Manufacture d'eau devra alors être accompagnée d'une végétation plus importante : le long de l'alignement d'arbres, une clôture doublée d'une haie arbustive sera plantée.

Côté Ouest du site, les implantations du bâti seront privilégiées à la perpendiculaire des voies afin d'atténuer l'effet de masse potentiel des constructions et de donner une visibilité à un maximum d'entreprises.

Les pignons des immeubles qui se donneront à voir de puis la route seront tout particulièrement travaillés architecturalement, en évitant les façades aveugles.

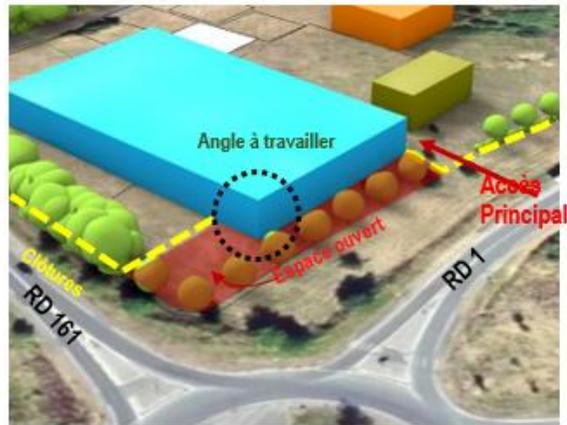
Sur l'ensemble du site, les **clôtures grillagées périmétriques en limite de parcelle**, s'il est choisi d'en planter seront d'une couleur grise ou noir et seront accompagnées d'une haie arbustive. Les clôtures internes ne sont pas concernées par cette prescription.

Les plantations devront s'inspirer de la liste d'essences végétales des prescriptions paysagères.

Enfin, la sécurité routière devra être prise en compte. Une attention particulière sera portée à l'aménagement de la RD1 pour diminuer ou faire disparaître le risque pour les usagers (automobiles, vélos, piétons...). Idem, en ce qui concerne le transport de matières dangereuses sur la RD1.

La piste cyclable sera, elle, conçue de manière totalement déconnectée de la RD161 pour sécuriser son parcours.

NAINTRE - Plan Local d'Urbanisme



OPTION 1 : façade sur RD1 travaillée et valorisante : favoriser la transparence avec un alignement d'arbres uniquement le long de cette portion, le mur de façade sert de clôture.



OPTION 2 : façade sur RD1 moins travaillée : accompagnement végétal plus important avec alignement d'arbres + clôture doublée d'une haie.

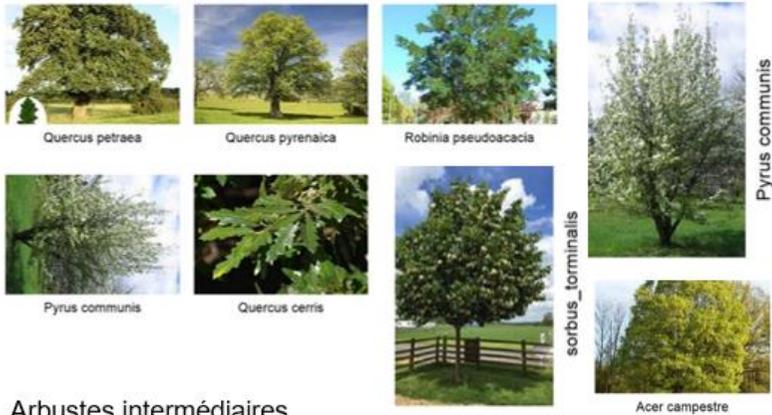
Illustration en volume de la mise en œuvre possible des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères



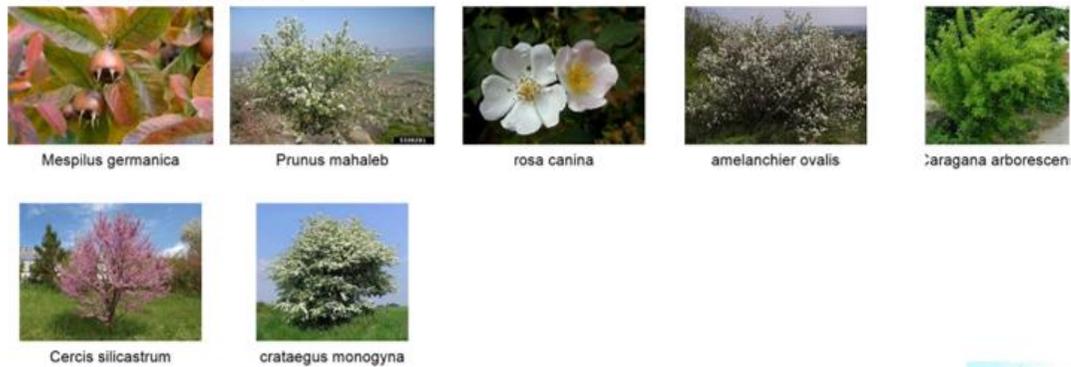
Paysage

Palette végétale adaptée au terrain

Arbres de haut-jet



Arbustes intermédiaires



Arbustes de bas étage



Espèces d'arbres de haut jet

Acer campestre
Pyrus cordata
Quercus cerris
Quercus petraea
Quercus pyrenaica
Sorbus torminalis

Espèces d'arbustes intermédiaires

Amelanchier ovalis
Caragana arborescens
Cercis siliquastrum
Crataegus monogyna
Mespilus germanica
Prunus mahaleb
Rosa canina

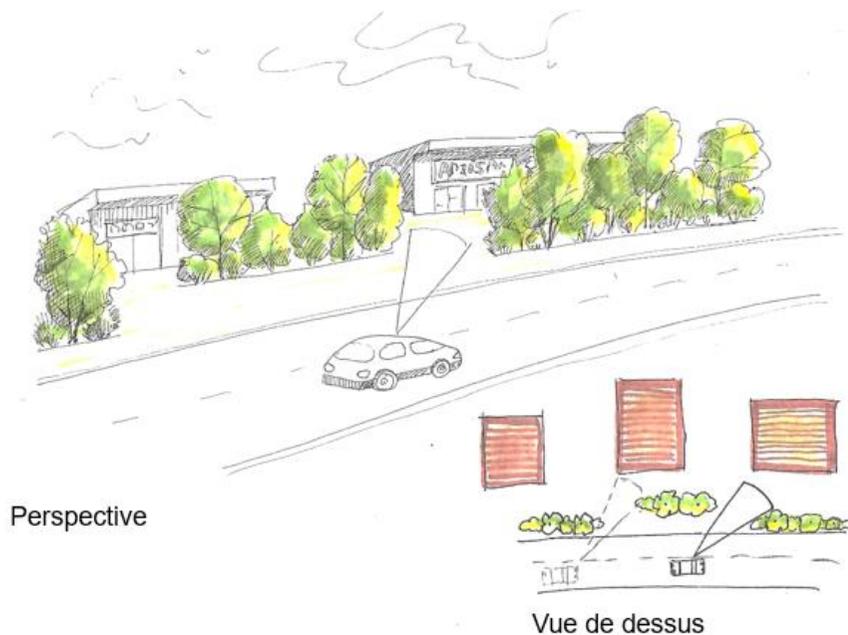
Espèces d'arbustes bas

Coronilla emerus
Ligustrum vulgare
Cytisus scoparius
Erica scoparia
Prunus spinosa
Ulex europaeus

Palette végétale



Motif paysager souhaité :
Bande boisée trois strates d'aspect naturel sur au moins
trois lignes de plantation continue ou en décroché



Exemple d'implantation en décroché
des bandes boisées afin de créer des
ouvertures sur les enseignes tout en les
intégrant

Urbanisme et Architecture

Côté Ouest du site, les implantations du bâti seront privilégiées à la perpendiculaire des voies afin d'atténuer l'effet de masse potentiel des constructions et de donner une visibilité à un maximum d'entreprises.

Les pignons des immeubles qui se donneront à voir depuis la route seront tout particulièrement travaillés architecturalement, en évitant les façades aveugles.

Les matériaux naturels et durables seront privilégiés, leur aspect sera harmonieux avec celui des immeubles adjacents. Les clôtures seront systématiquement doublées de haies d'essence locales.

Les éléments destinés aux énergies renouvelables ainsi que tout autre dispositif technique, seront composés avec l'architecture du bâtiment dès sa conception. Ces éléments techniques (ventilation, climatisation, cheminées diverses...) seront intégrés autant que possible dans le volume du bâtiment.

Au sein de son unité foncière, le bâtiment s'implantera de préférence en limite séparative ou de rue afin d'optimiser au mieux l'espace libre.

Afin de ne pas dénaturer le paysage de la rue, les aires de stockage seront situées sur l'arrière des bâtiments (l'arrière étant considérée ici comme la partie la plus éloignée de la RD objet de la dérogation), sauf impossibilité technique due aux exigences de l'activité en place.

En cas d'impossibilité technique, les aires de stockage seront accompagnées côté espace public, d'une haie vive d'essences locales ou de tout dispositif d'intégration paysagère qualitatif.

Un règlement de lotissement à l'échelle de l'opération globale pourra assurer la mise en œuvre de ces différentes exigences.

NAINTRE - Plan Local d'Urbanisme



Les espaces de stationnement

Au-delà des haies à planter en limite du site, les espaces de stationnement seront préférentiellement situés entre ces haies et les futurs bâtiments de la zone d'activités. Ainsi, leur retrait effectif sera augmenté, limitant ainsi leur impact visuel. Ces parkings devront être perméables **pour partie** (parking visiteurs par exemple) pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales. Plusieurs solutions existent : les pavés aux joints plus ou moins larges mais toujours enherbés (1,2), des bandes enherbées entre bandes de roulement de différents matériaux possible (enrobé, pavés (5, 6...), des copeaux bois (3)...



Trame viaire, stationnement et espaces publics

Les voiries desservant le site, telle la RD1 devront être aménagées pour répondre aux besoins engendrés par l'aménagement de la zone. Les intersections devront être aménagées pour assurer la sécurité routière des véhicules et des autres usagers du secteur (cycliste, piétons). Des dispositifs tels les tournes à gauche ou équivalent devront être privilégiés pour éviter les phénomènes d'attente sur voirie et fluidifier le trafic.

Les aménagements prévus pour les déplacements doux devront également assurer la sécurité des usagers.

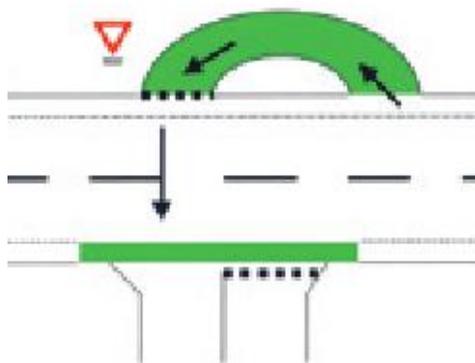
Les accès au site devront être aménagés afin de pouvoir répondre aux exigences des flux et gabarits des véhicules lourds liés aux futures activités. De nouvelles plantations seront réalisées pour accompagner ces accès.

La trame viaire interne aux zones d'aménagement futur fera l'objet d'un traitement paysager végétalisé pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations automobiles, piétonnes et cyclistes. Les voies à créer seront doublées de trames végétales avec haies et fossés enherbés en intégrant les différents équipements, partagés ou dédiés à une entreprise en particulier. Ces éléments paysagers, à créer ou existants, constitueront de vrais éléments de morphologie urbaine et d'accompagnement des circulations. Par ailleurs, afin de favoriser le déplacement des espèces, les continuités écologiques seront à rechercher, sauf impossibilité technique avérée.

Le traitement des voies respectera les dispositions générales des OAP sectorielles des zones à vocation économique.

Les plantations devront s'inspirer de la liste d'essences végétales des prescriptions paysagères.

Exemple de tourne à gauche



Exemple de piste cyclable sécurisée

