Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 11/07/2025
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

PISSOTTE

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DOSSIER D'ARRET
Conseil Communautaire du 7 Juillet 2025

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 11/07/2025
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

Table des matières

INTRODUCTION 3
5a - OAP SECTORIELLE – zone 1AU Clos de la Solitude 4
SITUATION, NOMINATION ET SURFACES 5
ECHEANCIER PREVISIONNEL 5
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 6
OBJECTIFS 6
L'OAP GRAPHIQUE 7
L'OAP ECRITE 8
5b - OAP THEMATIQUES 10
OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS 11
OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE 12
OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES 13
OAP THEMATIQUE N°4 – CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS 18
OAP THEMATIQUE N°5 – CORRIDORS ECOLOGIQUES 19

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

INTRODUCTION

Article L151-7 du code de l'urbanisme

« I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° (Abrogé) ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.
(…) »

Article R 151-8 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.
Elles portent au moins sur :
1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4° Les besoins en matière de stationnement ;
5° La desserte par les transports en commun ;
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

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

L'implantation des voiries et espaces publics pourra ainsi, à défaut d'Être remise en cause, être adaptée lors de l'Élaboration des projets d'aménagement.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

5a- OAP SECTORIELLE – zone 1AU Clos de la Solitude

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

SITUATION, NOMINATION ET SURFACES

OAP	Surface en ha	Zonage PLU
CLOS DE LA SOLITUDE	0,8 ha	1AU

ECHEANCIER PREVISIONNEL

OAP	DELAIS PREVISIONNEL DE L'URBANISATION		DELAIS PREVISIONNEL DE REALISATION DES EQUIPEMENTS - VRD	
	Restauration / réhabilitation du bâti ancien existant	Option réalisation de logements supplémentaires (neufs) et logements touristiques	Allée d'accès existante Renforcement, compléments éventuels VRD	Voiries/VRD complémentaire si création de logements et logements touristiques (options)
CLOS DE LA SOLITUDE	**2026/2028**	**2026/2035**	**2026/2028**	**2026/2035**

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OBJECTIFS

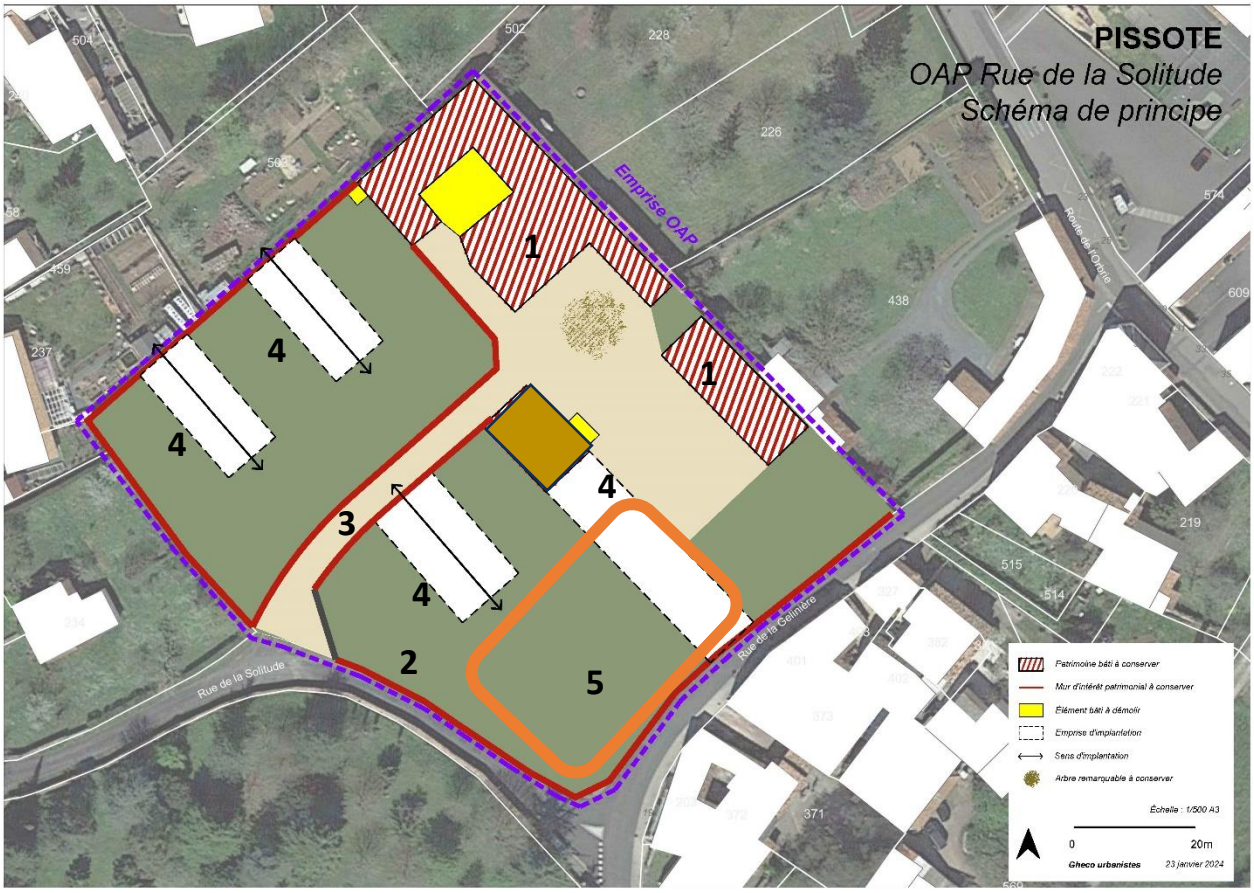
- Aménager un quartier résidentiel dans un vaste espace résiduel, « vide urbain » encadré par de l'habitat au nord et à l'est, par un parc au sud, en s'insérant dans le bourg
- Optimiser un « reliquat » de l'enveloppe urbaine
- Prioriser la conservation et réhabilitation des beaux volumes anciens
- Permettre la création de logements nuefs e « greffe » du bourg et insérés dans le clos
- Permettre la création de petits logements touristiques intégrés au site

LES ENJEUX A PRENDRE EN COMPTE :

- Grande qualité du bâti et du clos, à conserver et à valoriser/utiliser dans le projet à venir
- Qualité paysagère du site en centre bourg : maintien d'espaces libres, d'arbres et de la « composition » dans le clos
- Proximité des équipements, commerces, parc de Montalembert (communal)

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

L'OAP GRAPHIQUE



Les orientations :

1/ Conservation et réhabilitation des beaux volumes anciens (hachuré rouge blanc)

2/ Maintien des murs de clos et d'espaces verts dégagés aux abords des volumes anciens

3/ Maintien d'un accès unique allée « centrale »

4/ Dans le cas de création de nouvelles construction à destination de logement/hébergement (option)
- poché blanc encadré pointillés noirs
- Réhabilitation ou démolition reconstruction (poché marron)
- Possibilités d'extension des dépendances transformées en logements (poché blanc encadré pointillés noirs)
- Possibilité d'aménager de nouveaux volumes bâtis sous forme de longères avec ou sans étage (poché blanc encadré pointillés noirs)

5/ Dans le cas de création de logements touristiques (hébergement touristique) (option) – *encadré orange*
- Implantation de 2 à 5 constructions de type lodge, maisons bois, à destination d'hébergement touristique
- Emprise limitée partie sud est du clos
- Hauteur maîtrisée
- Maintien du mur
- Végétalisation en bordure du clos, derrière le mur en pierre

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

L'OAP ECRITE

PHASAGE OPERATIONNEL

- Opération en plusieurs phases possibles
- Avec obligation de réhabilitation des volumes anciens en phase 1 ou dans le cadre d'une phase unique « réhabilitation/création de logements)
- Les nouveaux volumes « logements » (option) peuvent être réalisés en plusieurs phases, en tout ou partie

Phase 1 :
2026/2028 : réhabilitation des bâtiments anciens, création de logements

Phase 2 :
2026/2035 : OPTIONS :
- **création de logements neufs sur tout ou partie du clos**
- **création de logements touristiques**

(possibilité de mettre en oeuvre les 2 options, en toute ou partie)

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

PRINCIPES D'ACCES DE DESSERTES

Les accès, les principes de desserte

Accès :

- 1 accès unique sur l'allée existante du clos

Desserte :

- Une voie de desserte structurante suivant l'allée
- Des dessertes secondaires, intérieures connectée à la voie de desserte principale, si de nouveaux logements sont réalisés (option)

L'organisation de programme d'aménagement pourra nécessiter le recalibrage ou la reconfiguration de la voie d'accès préexistante : l'allée (taille, mise en sécurité, visibilité, aménagement de carrefour, etc…), en lien avec l'importance de l'opération (si l'option est mise en œuvre avec création de logement neufs).

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

PLACES-/ PLACETTES / ESPACES VERTS

Seront inscrites au sein de l'opération

- une placette principale au nord, encadrée par le bâti préexistant
- le maintien d'espaces verts du clos (prairies, espaces enherbés) dans l'attente de la phase 2 (optionnelle)
- des espaces verts communs, plantés en bordure de clos et autour des nouveaux volumes bâts potentiels

LES PARCOURS DOUX

Voirie partagée, pour favoriser la mixité des usages sur l'espace public
Liaison lisible vers le parc de Montalembert au sud de la rue de la Solitude (parc public)

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

LA DESSERTE EN RESEAUX

L'aménagement des réseaux conditionnera le phasage de l'aménagement de la zone (avec tranche 2 optionnelle).

Le raccordement aux réseaux existants s'effectuera en concertation avec les gestionnaires de réseaux depuis la rue de la Solitude.
L'ensemble des constructions sera raccordé :

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

LA GESTION DU PLUVIAL :

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

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

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

DENSITE ET FORMES URBAINES

Programmation en matière de typologie de logements :

Phase 1 :

- Création de logements dans le bâti ancien (réhabilitation)
- Possibilités d'extension des dépendances transformées en logements

Phase 2 ou phases 2 et 3 :

- Possibilité d'aménager de nouveaux volumes bâtis sous forme de longères avec ou sans étage (poché blanc encadré pointillés noirs) : logements individuels ou individuels groupés
- Possibilité de créer des logements touristiques préférentiellement dans la partie sud est du clos (encadré orange)

possibilité de mettre en oeuvre les 2 options, en toute ou partie)

NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE

- 4 à 5 dans le bâti ancien
- 8 à 10 maximum en «neuf »
- 2 à 5 logements touristiques (hébergement)

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

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

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

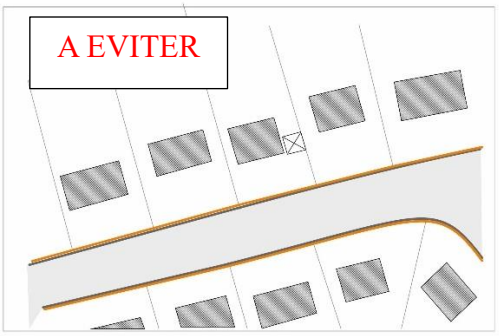
5b- OAP THEMATIQUES

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

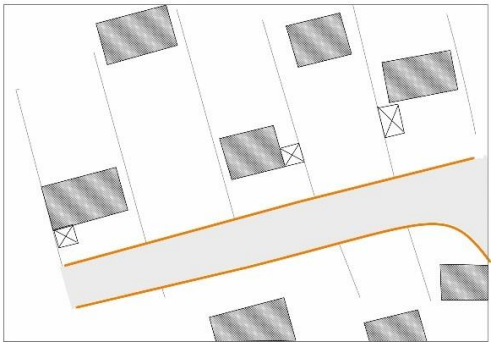
OAP THEMATIQUE N°1- IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS

L'OAP thématique n°1 s'applique en zone Ub

A - Ordre discontinu régulier :



B - Ordre discontinu irrégulier :



NON

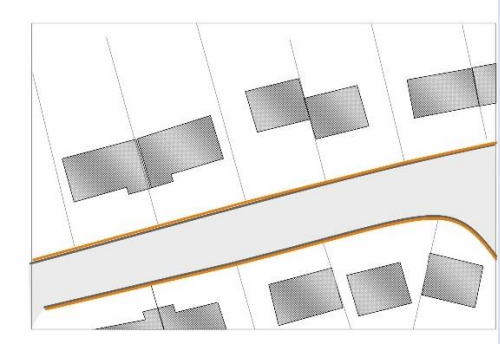
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Ce qu'on peut faire :

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

Ordre varié et ordonnancé :



OUI – A DEVELOPPER

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

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

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

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

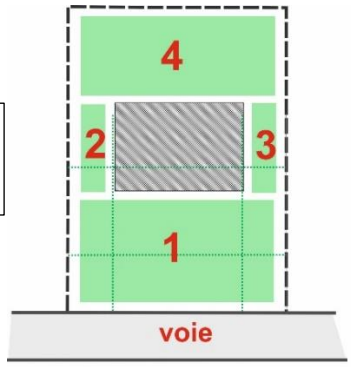
OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE

L'OAP thématique n°2 s'applique en zones Ua etUb

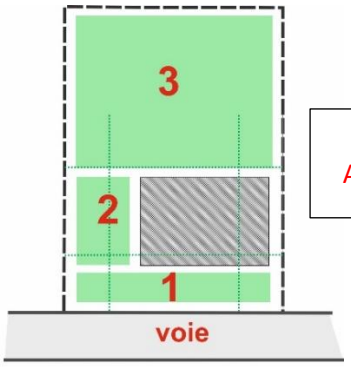
TYPOLOGIES DE SITUATIONS *(Schémas illustratifs)*

Implantation des constructions et jardin

NON
A EVITER



A



B

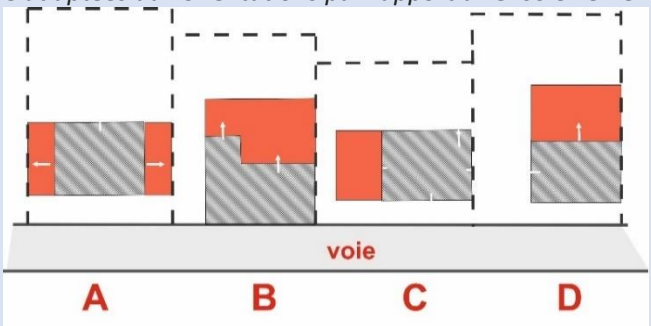
OUI
A DEVELOPPER

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ECONOMISER L'ESPACE

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

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



PREVOIR L'AVENIR - ANTICIPER

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

PROGRAMMATION

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

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

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

L'OAP thématique n°3 s'applique en zone de type Ub

OBJECTIFS DE L'OAP

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

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A/ Sur les parcelles bâties (privatives) :

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

ILLUSTRATIONS

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



Arrières de jardins (zone tampon/frange urbaine)
Espaces agricoles périphériques en franges urbaines
Lisières boisées et bois existant
Habitations et annexes
Espace à maintenir en jardin, planté
Clôture légère: grillagée doublée d'une haie ou simple haie constituée de végétaux/arbustes d'essences adaptées et diversifiées; éléments de clôture de qualité
Perméabilité visuelle ou filtrage des vues par le végétal des clôtures
Préservation du passage de la petite faune
Lisière boisée à maintenir et compléter

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

B / Clôtures de « transition »

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

ILLUSTRATIONS



Exemples de haies végétales mélangées à favoriser







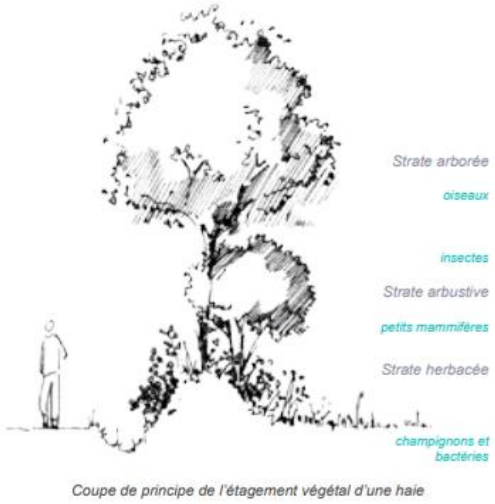
Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

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

ILLUSTRATIONS

Haies libres, champêtres à privilégier:

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



Coupe de principe de l'étagement végétal d'une haie





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

Formes de haies à proscrire :

Haie trop proche de la limite ou « mur » végétal





Haies « dépérissantes »



Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

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

Plantation, essences végétales :

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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

D / Essences recommandées

Toutes zones et secteurs

Liste (non exhaustive de végétaux recommandés)	
Arbres	**Arbustes**
Alisier torminal (*Torminalis glaberrima*) Aulne (*Alnus sp.*) Charme commun (*Carpinus betulus*) Châtaignier commun (*Castanea sativa*) Chêne pédonculé (*Quercus robur*) Chêne pubescent (*Quercus pubescens*) Chêne sessile (*Quercus petraea*) Chêne vert (*Quercus ilex*) Cormier (*Cormus domestica*) Erable champêtre (*Acer campestre*) Erable de Montpellier (*Acer monspessulanum*) Frêne commun (*Fraxinus excelsior*) *(la chalarose incite à planter des arbres d'essences diverses pour éviter la propagation de la maladie)* Fruitiers (noyer, pommier, poirier, cerisier…) Merisier (*Prunus avium*) Platanes (*Platanus sp.*) (pour les alignements ou les espaces publics) Saule argenté (*Salix alba*), saule marsault (*Salix caprea*), saule des vanniers (*Salix viminalis*) (sol frais à humide) Tilleul (*Tilia sp.*)	Aubépine (*Crataegus sp.*) Camerisier à balais (*Lonicera xylosteum*) Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*) Cornouiller mâle (*Cornus mas*) Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) Eglantier (*Rosa canina*) Fragon faux-houx (*Ruscus aculeatus*) Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) Noisetier (*Corylus sp.*) Néflier (*Mespilus germanica*) Nerprun cathartique (*Rhamnus cathartica*) Prunellier (*Prunus spinosa*) Sureau (*Sambucus sp.*) Troène commun (*Ligustrum vulgare*) Viorne lantane (*Viburnum lantana*) Viorne aubier (*Viburnum opulus*)

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

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

OAP THEMATIQUE N°4 – CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS

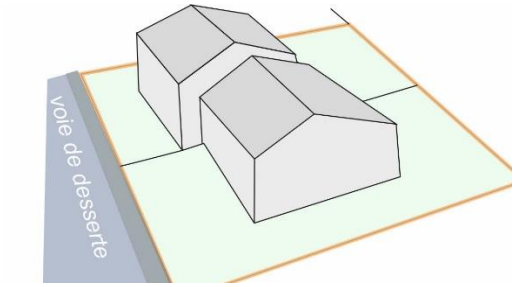
L'OAP thématique n°4 s'applique dans toutes les zones et secteurs

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

EXEMPLES ***(Schémas illustratifs)***

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



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



Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

OAP THEMATIQUE N°5 – CORRIDORS ECOLOGIQUES

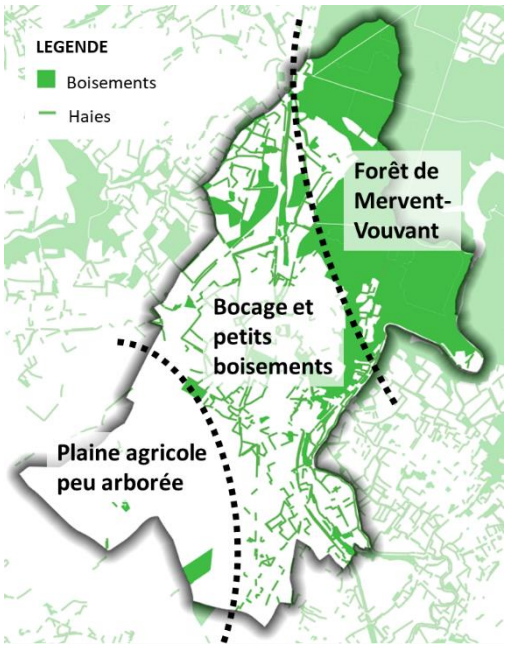
Article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

5.1. – TRAME VERTE : UN PATRIMOINE BOISE A PRESERVER

La commune de Pissotte est représentée sur près d'un tiers de sa superficie par une trame boisée. Cette dernière s'articule avec quelques prairies (trame verte). Le PLU protège les composantes boisées de la trame verte et bleue :

- Les boisements significatifs (dont massif forestier de Mervent-Vouvant) : protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC)
- Les haies caractéristiques du bas-bocage vendéen et petits boisements supports de continuité écologique : protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

L'OAP thématique n°5 « Corridors écologiques » vient compléter ces protections en inscrivant des orientations visant la protection et/ou le renforcement de la trame boisée.





Chemin bordé de haies denses et mixtes



Forêt de Mervent-Vouvant

5.1.1. Protéger les petits boisements pour valoriser leur rôle écologique, paysager et en lien avec le maillage bocager

Le Code Forestier protège du défrichement les boisements de plus de 4 ha. Néanmoins, **les boisements de moins de 4 ha portent un intérêt écologique et paysager.** Seuls, ils constituent un réservoir de biodiversité local, une source d'alimentation et un refuge pour la faune. En association avec les haies, ils contribuent au maillage bocager.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans la mesure du possible, préserver les petits boisements (<4 ha) du défrichement dans le cadre des projets en appliquant toutes les mesures pour éviter et réduire les incidences.

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

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

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

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

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

Une haie fonctionnelle dépend de plusieurs critères :

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



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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **Prévoir l'espace suffisant pour la plantation des haies : une haie champêtre nécessite une largeur de 3 à 4 mètres pour s'épanouir pleinement et offrir un bénéfice écologique optimal**
- **Mélanger les essences pour maximiser l'intérêt paysager et environnemental de la haie**
- **Privilégier les essences locales (cf. Essences recommandées – OAP thématique n°3), adaptées aux conditions du milieu (type de sol, climat, hydromorphie…), et proscrire la plantation d'espèces à caractère envahissant**
- **Proscrire le broyage de l'ourlet herbacé et le désherbage chimique à moins de 1 m de l'axe de la haie**
- **Enrichir les haies dégradées ou relictuelles**
  - **Conserver les sujets sains**
  - **Recéper les arbres buissonnants par une coupe au plus près du sol, pour densifier le pied de haie**
  - **Planter de nouveaux sujets d'essence locale dans les trouées**

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

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

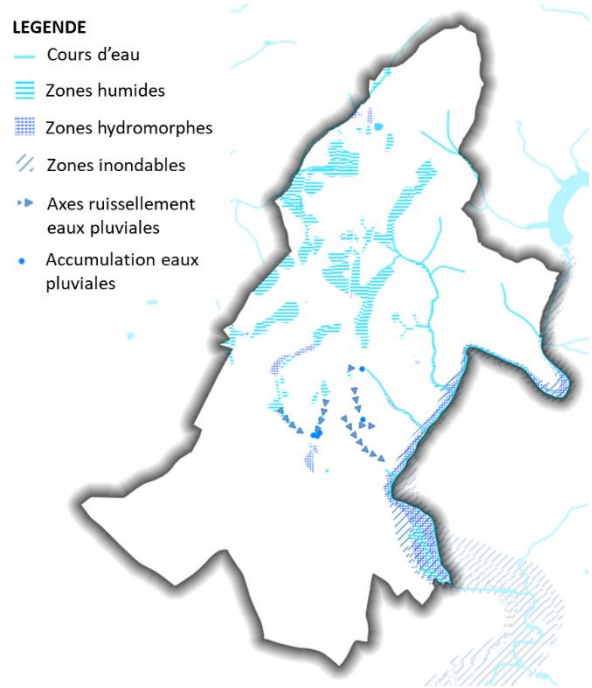
La commune de Pissotte est bordée le long de sa limite Est par La Vendée. La Vendée, ses affluents et les zones humides inventoriées et validées par le SAGE Vendée forment la trame bleue. Ces milieux constituent des réservoirs de biodiversité pour la faune et la flore inféodées aux habitats aquatiques et/ou humides.

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

Ces enjeux sont protégés par le règlement du PLU :

- Cours d'eau : zonage N/A
- Zone inondable : application des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) et de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 2023)
- Zones humides : les règles inscrites au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme respectent les dispositions du SAGE Vendée
- Axes de ruissellement des eaux pluviales : les règles inscrites au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme visent à permettre le libre écoulement des eaux et à ne pas aggraver les problématiques existantes

L'OAP thématique n°5 « Corridors écologiques » vient compléter ces protections en inscrivant des orientations visant la préservation de la trame bleue, la prise en compte du risque d'inondation et la protection de la ressource en eau.





La Vendée



Zones humides en continuité de l'ancien tunnel ferroviaire

5.2.1. – Préserver les abords du cours d'eau de la Vendée (continuité écologique, risque d'inondation…)

L'écosystème rivulaire associe des éléments de la trame verte et de la trame bleue. Par conséquent, il permet le développement d'une diversité d'espèces, qu'elles soient aquatiques, semi-aquatiques ou terrestres.
La protection des cours d'eau, de leurs abords et des prairies humides associées doit ainsi être prise en compte dans les futurs aménagements.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Eviter au maximum toute artificialisation dans le lit majeur de la Vendée, afin de maintenir la continuité écologique assurée par le cours d'eau, les berges, les ripisylves, etc.

Les espaces libres compris dans une bande d'inconstructibilité de 10 m du haut de berge seront préservés au maximum de toute artificialisation (imperméabilisation, clôtures non transparentes hydrauliquement, etc.) sauf en cas d'intervention visant l'application des dispositions du SAGE Vendée.

5.2.2. – Valoriser les fonctionnalités des zones humides et des zones hydromorphes

Les zones humides protégées dans le PLU correspondent aux inventaires validés par la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Vendée le 10 janvier 2014. Ce type d'inventaire repose sur des critères précis définis par arrêté (*arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement*).

Dès lors qu'un projet impacte une zone humide, il est soumis à autorisation (si plus d'un ha de zone humide impacté) ou déclaration (entre 0,1 et 1 ha de zone humide impacté) (*rubrique 3.3.1.0 de l'annexe à l'article R214-1 du Code de l'environnement*). La zone humide impactée devra être compensée conformément au SDAGE Loire-Bretagne.

Le SAGE Vendée identifie 2 types de sensibilité : **les zones humides** (critères réglementaires atteints) et **les zones hydromorphes** (n'atteignent pas les critères réglementaires des zones humides mais porteuses d'enjeux : zones de rétention des eaux, vallée de la Vendée inondable, mares, plans d'eau…).

- **Les zones humides sont protégées au titre de l'article L.151-23 du CU dans le PLU**
- **La réglementation des zones humides ne s'applique pas aux zones hydromorphes, néanmoins les zones à caractère hydromorphe constituent des secteurs stratégiques de gestion des eaux pluviales, de zones d'expansion des crues, etc.**
  Les zones hydromorphes figurent sur le règlement graphique du PLU. Les orientations ci-dessous s'appliquent à ces secteurs hydromorphes identifiés par le SAGE Vendée.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **Les zones hydromorphes identifiées au plan de zonage devront être prioritairement évitées.**
- **A proximité des enveloppes bâties : les zones hydromorphes seront intégrées aux réflexions accompagnant la gestion des eaux pluviales. Elles pourront être préservées en espace de pleine terre pour permettre l'infiltration des eaux de pluie.**
- **Aux abords de la Vendée : les zones hydromorphes correspondent à la zone inondable et constituent à ce titre un champ d'expansion des crues. Elles seront protégées de toute imperméabilisation et le libre écoulement de l'eau sera préservé autant que possible (transparence hydraulique des clôtures par exemple).**

5.2.3. Encadrer la création de plans d'eau

La création et la gestion non conformes de plans d'eau peut exercer une pression non négligeable sur les autres milieux aquatiques, notamment les cours d'eau (impacts quantitatifs, qualitatifs et biologiques). Elles aggravent le risque hydrologique et peuvent entraver le bon état écologique des masses d'eau tel qu'exigé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE). Ceci est d'autant plus important à prendre en compte que le bassin versant est en zone de répartition des eaux (ZRE).

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément aux dispositions du SAGE Vendée, la création de plan d'eau est interdite :

- **En liaison avec le réseau hydrographique ;**
- **Sur les bassins classés en zone de répartition pour les eaux superficielles ;**
- **Sur les secteurs d'intérêt biologique particulier : ZNIEFF I & II, site Natura 2000, Marais poitevin… ;**
- **Sur les zones de fraie d'espèces repères (microfrayères à brochet dans la vallée de la Vendée) ;**
- **Dans le lit majeur des cours d'eau ;**
- **Sur une zone humide contribuant au fonctionnement hydrologique du bassin versant ;**
- **Sur les aires de captage ;**
- **Sur le bassin versant des cours d'eau avec risque hydrologique (DCE) ;**
- **Sur les têtes de bassin versant.**

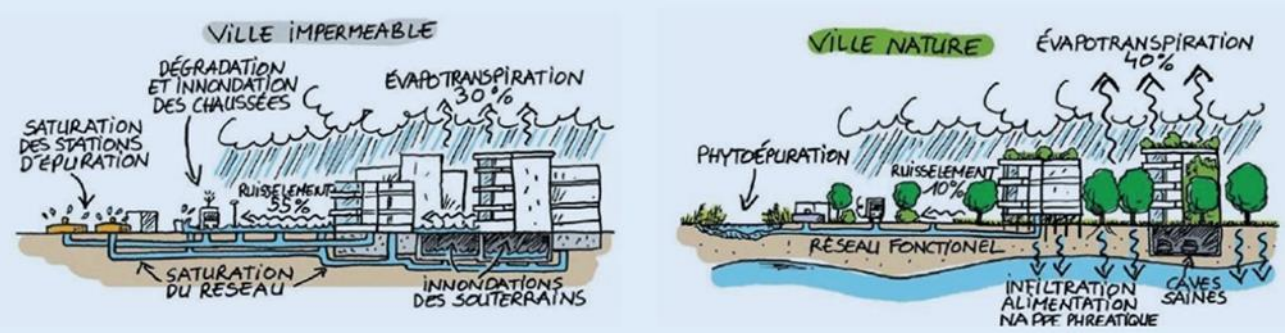
Des dérogations peuvent être formulées pour les ouvrages de production d'eau potable, les bassins tampons pluviaux et pour les bassins de lagunage pour l'assainissement.

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

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

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

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



Source : Cerema, 2015

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La gestion des eaux pluviales à la source doit être la première solution recherchée. L'infiltration devra être compatible avec les servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable, ainsi que les risques de déstabilisation des terrains.
Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

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

Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le 11/07/2025
ID : 085-200071934-20250707-250707_DEL12_1-DE

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

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

5.2.5. – Permettre la réduction de la consommation en eau potable par la récupération des eaux de pluie, tout en encadrant leurs usages dans le respect des dispositions réglementaires, notamment afin d'éviter la prolifération de moustiques vecteurs de maladies

La présence du moustique *Aedes albopictus* (moustique tigre) a été mise en évidence pour la première fois en 2014 sur le territoire. A la suite de la confirmation de son implantation, le département de la Vendée a été inscrit sur la liste des départements où les moustiques constituent une menace pour la santé de la population par arrêté interministériel du 19 août 2015.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **Dans le cadre d'une gestion qualitative et économe de la ressource en eau potable, l'utilisation de l'eau de pluie peut être favorisée, dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.**
- **L'utilisation des eaux de pluie devra se conformer aux mesures visant à limiter le risque de prolifération de moustiques vecteurs de maladie (article 3 de l'arrêté susmentionné).**
- **Les aérations devront être munies de grille anti-moustiques de mailles de 1 millimètre au maximum.**
- **Tout point intérieur du réservoir doit pouvoir être atteint et nettoyable. Le réservoir doit pouvoir facilement être vidangé totalement.**