

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

Approuvé en conseil communautaire le 11 Février 2020

Aunis Sud
Ma Communauté de Communes

**LIVRE 5 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

Préambule

1/ Rappel législatif

Article L151-6

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 urbains 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 comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

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

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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.

Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R151-8

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.

NB : Le plan local d'urbanisme de la communauté de communes tient lieu de programme local de l'habitat. Les orientations d'aménagement et de programmation précisant les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation sont détaillés au sein du Programme D'orientations et d'Actions (pièce n°3 du présent dossier de PLUi-H).

2/ Rappel de la portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des orientations d'aménagement et de programmation à caractère opposable :

Les orientations à caractère opposable visent à orienter le développement de certaines zones urbaines et des zones à urbaniser ouvertes. Elles s'imposent dans un rapport de compatibilité conformément aux dispositions de l'article L152-1 du code de l'urbanisme. Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet (rapport de compatibilité). Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (desserte, espaces publics, vocation, ...), viennent notamment expliciter la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document opposable. Au titre de l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des secteurs faisant l'objet d'OAP sont délimités au règlement graphique (4.2.1/ plan de zonage règlementaire).

Des orientations d'aménagement et de programmation sans règlement :

L'article R151-8 du code de l'urbanisme (Cf. page précédente) ouvre la possibilité de définir en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU) des secteurs non réglementés couverts uniquement par des OAP sous réserve du respect d'un contenu minimum obligatoire et de la réalisation d'un schéma d'aménagement d'organisation spatiale. C'est le choix qui a été retenu par la communauté de communes Aunis Sud sur l'ensemble des secteurs d'aménagement en zone urbaine (U) ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation (1AU).

Les conditions d'aménagement et d'équipement de l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation établies sur les secteurs d'aménagement du PLUi-H d'Aunis Sud sont ainsi définies au sein du présent document ; elles ne sont pas définies par les dispositions réglementaires du dossier de PLUi-H (pièce n°4 du PLUi-H).

Les orientations d'aménagement et de programmation répondent à un double enjeu :

- Permettre une instruction des demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité avec leurs dispositions.

Contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité, le rapport de compatibilité aux OAP s'accompagne d'une tolérance mineure dans l'application des dispositions fixées si celles-ci sont exprimées de manière quantitatives.

- Permettre la stabilité du plan local d'urbanisme face à la temporalité des projets. Les OAP des secteurs d'aménagement donnent un cadre d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement qui, pour des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation, ne permet pas toujours d'anticiper les adaptations programmatiques et formelles parfois nécessaires.

Le texte associé à un chacun des schémas d'aménagement traite des 6 thèmes obligatoires listés à l'article R. 151-8.

Lors de l'instruction des demandes d'occupation du sols (permis ou déclaration préalable), les articles d'ordre public du RNU continueront à s'appliquer selon le régime actuellement prévu par les articles R. 111 du code de l'urbanisme (atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, conséquences dommageables pour l'environnement, atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales).

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

5.1

Recommandations générales portant sur l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation

Recommandations générales

1/ Le site de projet

Les éléments identitaires seront valorisés

Par exemple :

- Des éléments de patrimoine bâti
- Des éléments de patrimoine paysager
- Des perspectives sur le paysage environnant (vue sur le grand paysage, sur l'église ...).

Une attention particulière sera portée sur la perception du projet depuis les espaces environnant

Le site ne s'arrête pas à la seule parcelle destinée à recevoir le projet. Il s'agit de prendre en considération également les points de vues extérieurs et les caractéristiques urbaines, paysagères mais aussi architecturales du contexte environnant afin de permettre une intégration de qualité du projet.

Quelles vues aurez-vous sur le projet depuis les routes et les points de vue environnants ?



Recommandations générales

2/ L'aménagement urbain

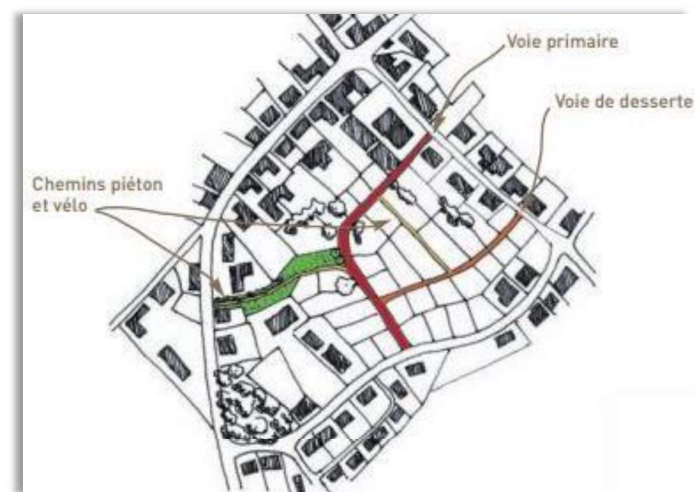
Le stationnement

Une bonne gestion du stationnement permet d'améliorer l'ambiance du quartier, notamment en :

- Situait les aires de stationnement pour visiteurs le long de la voie tout en aménageant des trajets agréables jusqu'au seuil des habitations.
- Prévoyant des petites unités pour permettre d'intégrer des espaces paysagers.
- Faisant en sorte qu'aucune possibilité de stationnement ne soit offerte aux usagers en dehors de ces aires.
- Réduisant l'impact visuel des stationnements par des aménagements (muret ou plantations).

Du site à la voirie

Eléments essentiels à la greffe du nouveau projet dans le tissu urbain et villageois, les voies doivent être organisées de manière hiérarchisée pour des raisons de lisibilité, de confort et de coût : de la voirie primaire structurante à la voirie secondaire de desserte ...



Recommandations générales

2/ L'aménagement urbain

Les voies et les accès nouvellement créés devront répondre aux objectifs suivants :

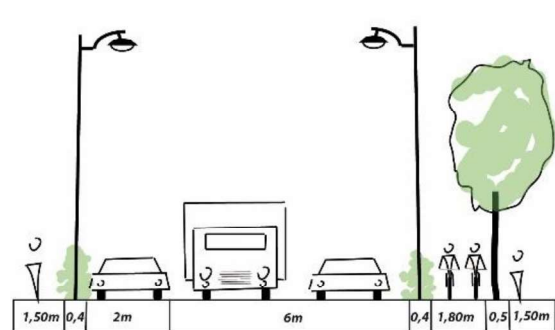
- Offrir un maillage viaire fonctionnel et lisible tout en diversifiant les ambiances urbaines et en redonnant toute leur place aux modes de déplacement doux.

> Proposer des profils de voies variés : Il peut être intéressant de proposer au sein d'un quartier des profils de voies très contrastés permettant d'une part de bien se repérer et d'autre part d'accueillir différentes pratiques de l'espace public.

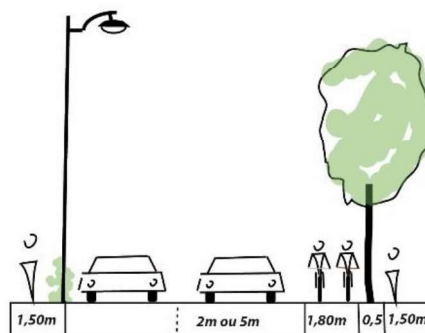
Par exemple :

- une voie structurante plus large avec une chaussée bordée de trottoirs et de plantations,
- des voies secondaires traitées en plateau mixte (emprise partagée par les piétons, les deux-roues et les voitures),
- des voies tertiaires potentiellement en impasse, en sens unique...

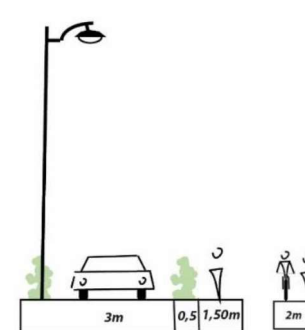
Exemples de profils de voie ou cheminements qui pourront être utilisés en fonction des caractéristiques des voies (sens unique / double sens) à aménager au sein du secteur :



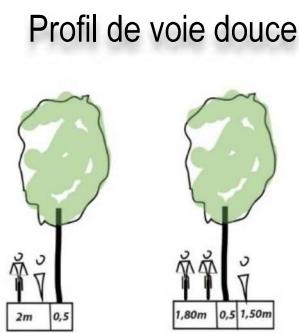
Profil de voirie principale : 15m



Profil de voirie secondaire : 10m



Profil de voirie tertiaire : 5m



Profil de voie douce

- Limiter l'imperméabilisation des sols, offrir une présence renforcée du végétal dans le paysage habité ; et maîtriser les coûts d'aménagement des voiries (principal poste de dépense avec les réseaux), voire les réduire.

> Dimensionner les chaussées au plus juste

Les chaussées sont souvent dimensionnées par défaut à 6 m de large.

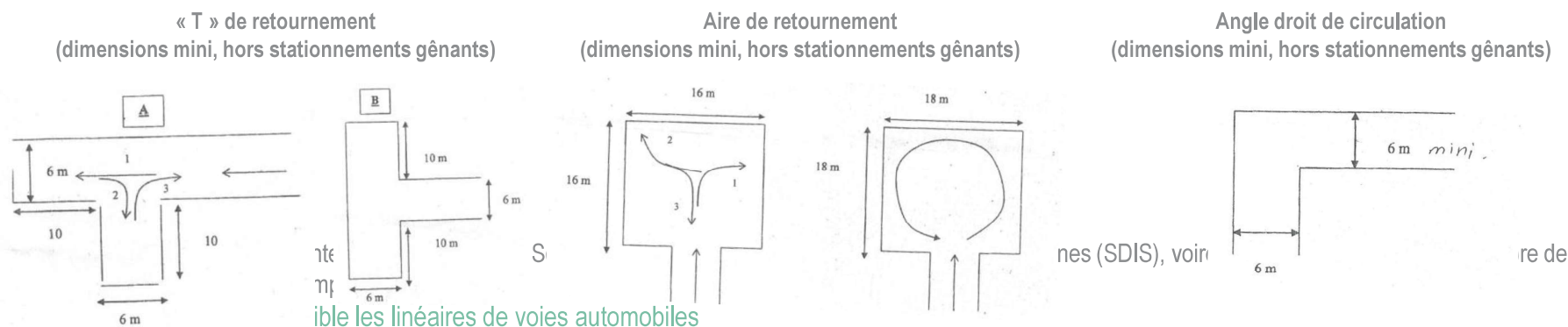
En fonction du type de fréquentation de la voie, cette largeur peut être réduite (cf. profils de voie donnés à titre d'exemples page précédente).

Une voie partagée à double sens peut ainsi être réduite à 4,5 m de large (lorsque la voie se réduit à la chaussée), une voie à sens unique autour de 3,5 m... En prenant cependant à chaque fois la précaution de disposer des emprises nécessaires pour les accès voiture aux lots (une partie des emprises nécessaires peut alors être reportée sur l'emprise privative). Des écluses ou passages de courtoisie peuvent également ponctuer le tracé de la voie. A noter que ce travail de juste dimensionnement de la largeur des chaussées contribue également à limiter la vitesse des véhicules.

> Questionner les modalités de la collecte des déchets ménagers

Il est intéressant de ne pas systématiser la collecte des déchets ménagers au porte à porte pouvant nécessiter l'aménagement de palette de retournement. L'apport volontaire en un point de regroupement des containers individuels permet de s'affranchir des contraintes dimensionnelles liées au camion poubelle. (idem pour la distribution du courrier qui peut se faire en un point convivial de regroupement des boîtes aux lettres).

Les préconisations en la matière sont les suivantes :



Se reporter à la page précédente sur le stationnement – permettre la dissociation du stationnement de la parcelle.

Recommandations générales

2/ L'aménagement urbain

Les aménagements piétons

Une distinction des espaces piétons par rapport aux voiries contribue à sécuriser les déplacements en même temps qu'elle leur offre un cadre agreste.

Une attention toute particulière doit être portée sur la qualité des circulations, sur les aménagements dans les carrefours ainsi que sur les matériaux permettant de varier les ambiances dans le quartier tout en sécurisant le piéton.



Recommandations générales

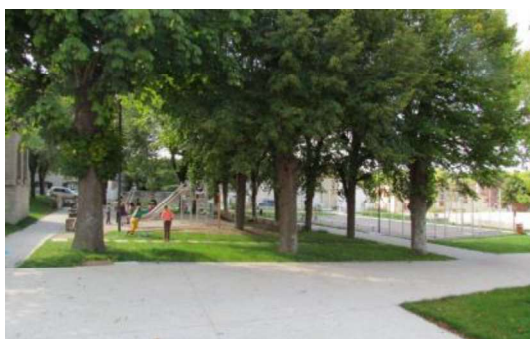
2/ L'aménagement urbain

L'aménagement d'espaces publics de respiration et de rencontres

Au sein de chaque îlot nouvellement aménagé, il sera étudié dès que possible créer un espace commun de placette, respiration, propice à l'échange, à l'animation du quartier par leur appropriation par les habitants (nouveaux et riverains).

Ces lieux participent au sentiment d'identité spécifique à chaque quartier, à son caractère.

Le traitement des espaces libres collectifs en cœur d'îlot (ou couture avec les quartiers riverains) doit privilégier l'aspect qualitatif où les espaces plantés seront généreux et variés.



Recommandations générales

2/ L'aménagement urbain



La gestion des eaux de pluie

L'évacuation et la rétention des eaux de pluie peuvent être l'occasion de créer des espaces verts d'agrément fréquentés par tous les habitants. Afin de définir la meilleure solution technique pour l'aménagement, il faut prendre en compte la topographie, le degré de perméabilité du sol, le pourcentage de surface imperméabilisée sur l'opération.



Le paysage nocturne

La nature est aussi la nature nocturne, loin des bruits de la ville, loin de ses lumières aussi. Celles-ci produisent un halo orangé qui empêche de percevoir la nuit étoilée. Il arrive que trois boules lumineuses à l'entrée du village ou du nouveau quartier suffisent à perturber cette vision. Les solutions sont simples et vont dans le sens d'une économie de moyens. On évitera les illuminations tapageuses, on orientera l'éclairage nécessaire du haut vers le bas, on s'abstiendra des tonalités orangées réduisant la perception des couleurs



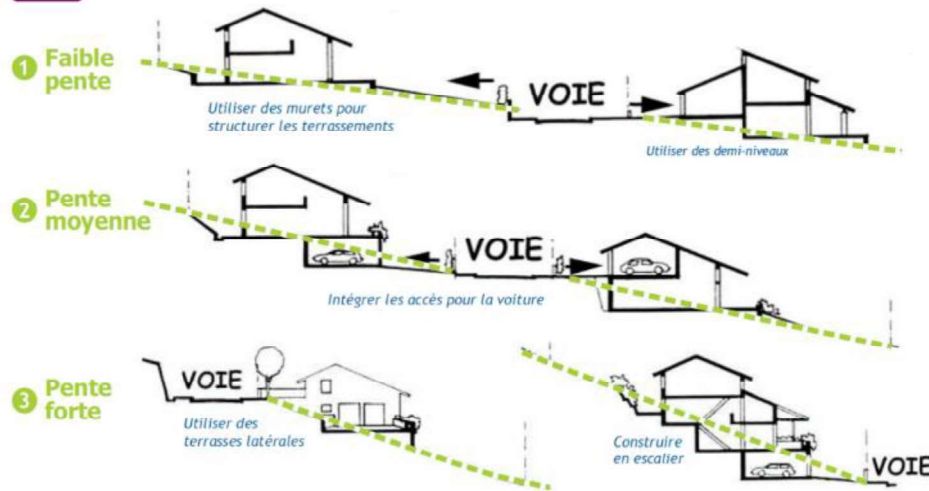
Recommandations générales

3/ La composition parcellaire

Adapter la morphologie des parcelles à la topographie du terrain

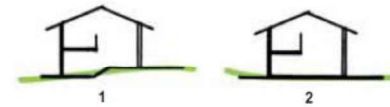
- ✓ Préserver les pentes naturelles pour l'écoulement des eaux.
- ✓ Favoriser l'infiltration des eaux de pluie, en évitant au maximum les surfaces imperméables.
- ✓ Planter entre les différents étages d'habitat pour réduire l'impact visuel.
- ✓ Respecter le profil du terrain naturel en limitant au maximum les mouvements de terrain. Le principe est d'adapter la construction au terrain naturel et non l'inverse.
- ✓ Utiliser les déblais et remblais éventuels sur le périmètre du projet.

OUI Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



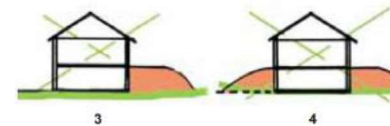
1 Adaptation des volumes au terrain

OUI



Dans les exemples 1 et 2, les volumes s'adaptent au terrain qu'il soit plat ou en légère pente.

NON



Les exemples 3 et 4 illustrent un bouleversement de terrain trop important qui a un impact paysager très fort dans un contexte de plaine, donnant l'aspect de taupinières.

Une bonne adaptation au site va tenir en compte également trois éléments essentiels :

- ✓ L'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- ✓ La prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain
- ✓ Le sens du faîtage par rapport à la pente.

Recommandations générales

3/ La composition parcellaire

Observer sur le cadastre l'organisation des parcelles du centre-bourg. Elles doivent être une source d'inspiration pour dessiner le nouveau quartier et participer à son intégration.



Offrir une diversité dans la superficie des terrains et proposer différents types d'habitat :

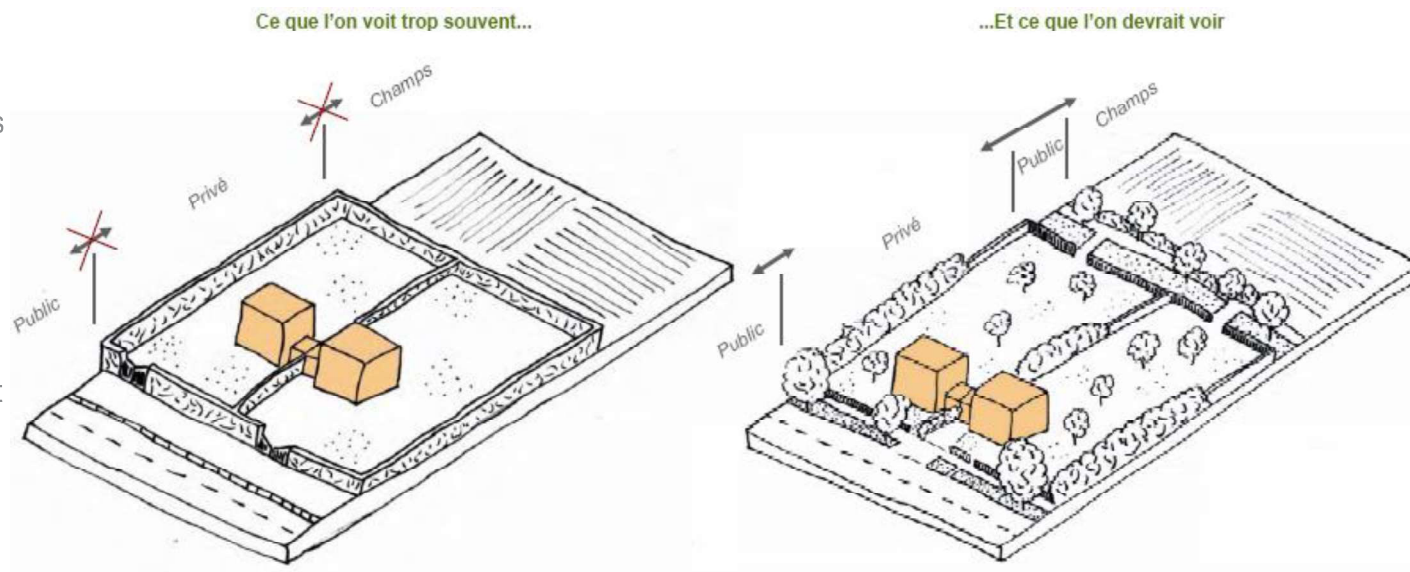
- ✓ Répondre aux besoins de chaque personne au cours de son parcours résidentiel (famille avec enfants ou monoparentale, couple sans enfant, décohabitation, vieillissement) – cf. *typologies d'habitat pages 17 et suivantes*
- ✓ Prévoir des espaces verts (jeux, bancs...) et des zones de stationnement plus importantes près des logements collectifs et intermédiaires.

Recommandations générales

3/ La composition parcellaire

Traiter les limites

Le traitement des limites est un élément essentiel de la composition et de la perception des constructions et des opérations d'aménagement. C'est la qualité des limites entre l'espace public et les espaces privés qui détermine en partie l'ambiance du quartier. Une réelle relation doit alors s'instaurer entre espaces publics et espaces privés par l'intermédiaire des limites, celles-ci n'étant plus des coupures mais de véritables espaces de liaisons entre des espaces à vocations différentes.



Il n'y a aucune relation entre l'espace public et les espaces privés. Les maisons sont implantées en milieu de parcelle ce qui crée une grande surface inusitée devant la maison. La parcelle est entourée par une haie de conifères qui entraîne une fermeture de l'espace. De plus, une haie composée d'une seule espèce végétale est plus sensible aux maladies. Enfin, le piéton est « rejeté » entre un mur végétal et la route.

Le « jardin de devant » fait le lien entre le trottoir et la maison, il participe ainsi à la composition de l'espace public. Le « jardin de l'arrière » est d'abord plus fermé pour créer un espace plus intime en relation avec les pièces de séjour puis ouvert sur l'environnement extérieur grâce au jeu de composition des haies. L'espace est ici mieux utilisé. Une lisière plantée sur l'emprise publique permet une gestion unique et adoucit l'impact de la nouvelle zone d'habitation avec l'espace agricole.

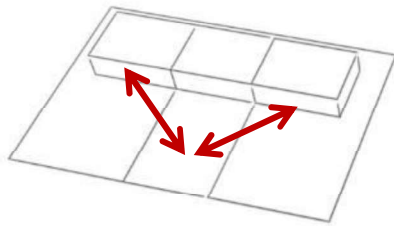
Recommandations générales

3/ La composition parcellaire

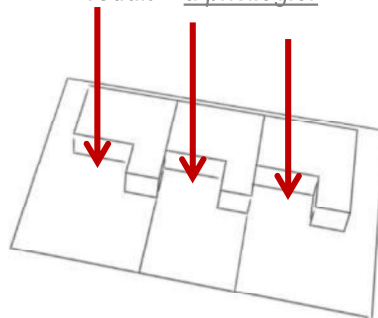
La notion d'intimité

La notion d'intimité est fondamentale. Elle permet une meilleure qualité d'habiter et devra être prise en compte dans les aménagements proposés.

Vis-à-vis important depuis les jardins > à éviter



Zone d'intimité. Vis-à-vis réduit > à privilégier



*Illustration
Zone d'intimité sur
chaque terrasse de
l'opération*

Les apports solaires

Auparavant il était possible d'implanter sa maison comme on le souhaitait du moment où le règlement d'urbanisme était respecté.

Désormais une orientation optimale Sud/Sud-Ouest est vivement conseillée pour atteindre les objectifs de la réglementation thermique. La RT 2012 impose une surface vitrée minimum de 1/6ème de la surface habitable tout en préconisant, lorsque c'est possible, 50 % des ouvertures au Sud, 20/30% à l'Est, 20% à l'Ouest et entre 0 et 10% au Nord.

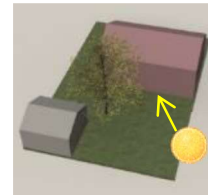


Illustration 1

Retrait de la maison pour pouvoir profiter d'un jardin et des ouvertures plein sud. Les garages sont sur rue et se trouvent en limite parcellaire.

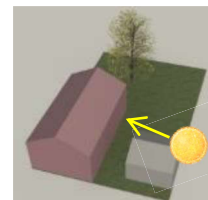


Illustration 2

Maison pignon sur rue afin d'éviter au maximum les ouvertures au Nord. Les garages sont légèrement en retrait par rapport à la voirie (ou inversement)



Illustration 3

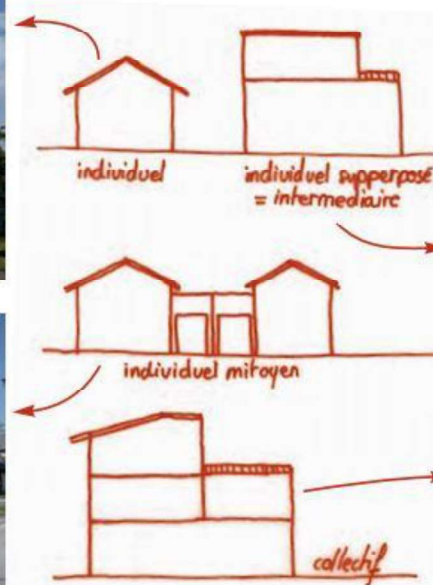
Maison en limite parcellaire ou avec un léger retrait permettant de garder au maximum le jardin au sud. Le garage se trouve également en limite parcellaire. Un décalage entre la maison et le garage peut être trouvé afin de créer un rythme bâti sur rue.

Recommandations générales

4/ Les typologies d'habiter

Ce paragraphe vise à expliquer les attentes de la communauté de communes en matière de formes urbaines à créer. Les OAP qui sont présentées par commune dans la partie qui suit intègrent des principes de densités à respecter. Trois catégories de densité/formes urbaines ont été définies dans les schémas d'OAP :

- logements collectifs / intermédiaires
- logements individuels groupés ou en bande de densité moyenne
- logements individuels pavillonnaires de faible densité



Recommandations générales

4/ Les typologies d'habiter

Illustration : l'habitat groupé

En ce qui concerne l'habitat groupé, les constructions s'organiseront par îlots (ex. schéma ci-dessous). Des espaces de respiration entre îlots seront privilégiés.

Sur un petit lot il faut éviter de positionner la maison au milieu de la parcelle et privilégier un emplacement en limite, en mitoyenneté ou sur la rue.

Cette solution permet de valoriser au mieux le terrain et d'éviter la création de petits espaces, souvent privés d'ensoleillement et d'intimité.

La mitoyenneté entre les habitations ou leurs annexes (garages, appentis...) permet de réduire la co-visibilité entre les propriétés et d'assurer automatiquement l'intimité des espaces de vies extérieurs.

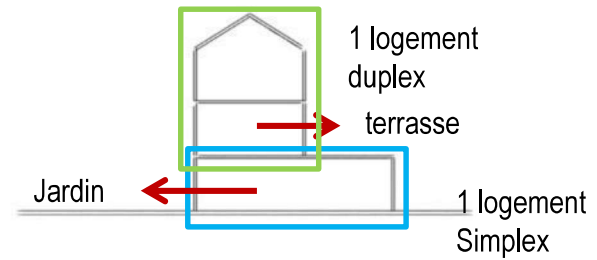


Recommandations générales

4/ Les typologies d'habiter

Illustration : l'habitat intermédiaire ou collectif :

L'habitat collectif devra présenter des hauteurs qui respectent le caractère rural de la communauté de communes Aunis Sud.



Référentiel de densité : illustrations pour l'habitat individuel

Habitat individuel densité faible

- Environ 10 logts/ha



Anais : 10 logements/hectare



Genouillé : 10 logements/hectare

Habitat individuel densité moyenne

- Environ 17 logts/ha



Surgères :
15 logements/ha



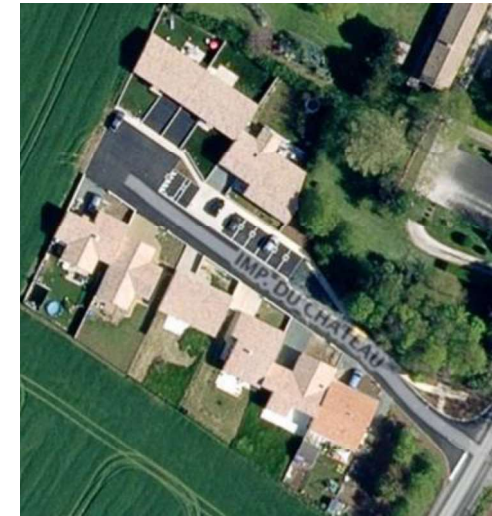
St-Mard:
17 logements/ha



Le Thou : 17 logements/hectare

Habitat individuel densité forte

- Environ 25 logts/ha



Aigrefeuille : 24 logements/hectare



Aigrefeuille : 22 logements/hectare

Référentiel de densité : illustrations pour l'habitat collectif

Habitat collectif densité faible

- environ 30 logts/ha
(type logements intermédiaires R+1)



Surgères : 30 logements/hectare pour la totalité du quartier

Habitat collectif densité moyenne

- environ 35 logts/ha
(type logements collectifs R+2)



Surgères : 35 logements/hectare pour la totalité du quartier

Recommandations générales

5/ Les codes de l'architecture locale

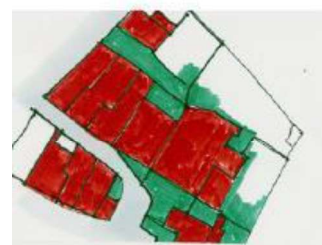
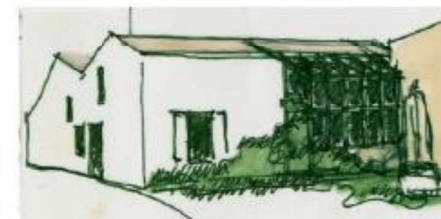
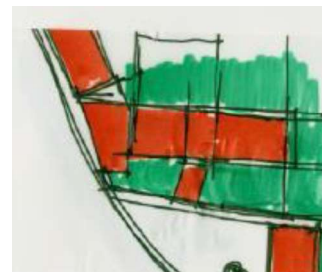
En fonction du parti architectural retenu sur le secteur de projet et si celui-ci s'inspire des codes de l'architecture traditionnelle de l'Aunis, les principes suivants devront être respectés :



Ensembles bâtis des bourgs



Maisons à façade sur rue

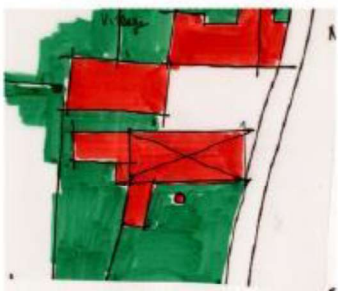
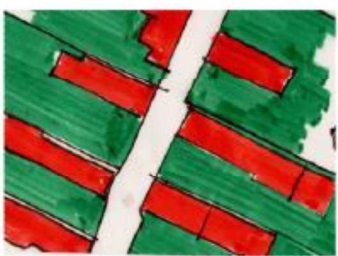
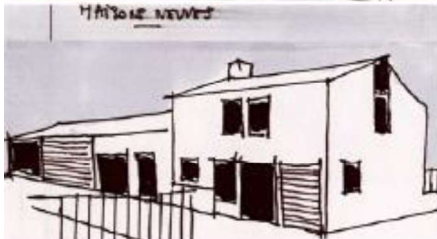


Recommandations générales

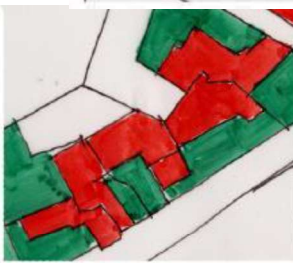
5/ Les codes de l'architecture locale

En fonction du parti architectural retenu sur le secteur de projet et si celui-ci s'inspire des codes de l'architecture traditionnelle de l'Aunis, les principes suivants devront être respectés :

Maisons de village à pignon sur rue



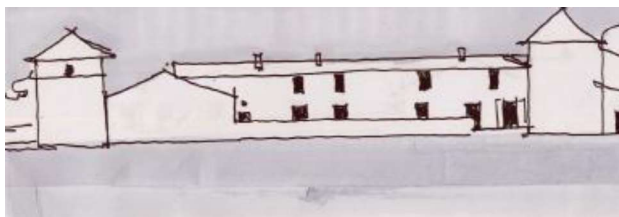
Demeures de maîtres



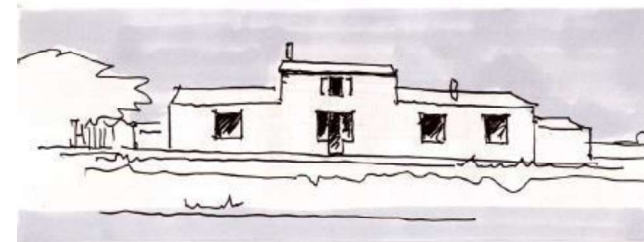
Recommandations générales

5/ Les codes de l'architecture locale

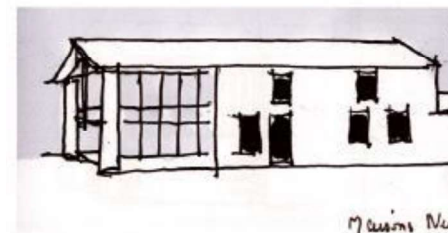
En fonction du parti architectural retenu sur le secteur de projet et si celui-ci s'inspire des codes de l'architecture traditionnelle de l'Aunis, les principes suivants devront être respectés :



**Logis, manoirs
et fermes**



**Maisons
du
marais
mouillé**



Éléments d'architecture traditionnelle
- bardes bois
- charpente visible

Recommandations générales

5/ Les codes de l'architecture locale

En fonction du parti architectural retenu sur le secteur de projet et si celui-ci s'inspire des codes de l'architecture traditionnelle de l'Aunis, les principes suivants devront être respectés :

**Constructions
contemporaines :
groupées ou isolées**



Recommandations générales

6/ Référentiel d'essences locales

Concernant l'aménagement des espaces plantés, les essences locales suivantes seront privilégiés à toute essence extérieure au territoire :

- *Acer campestre* : Erable champêtre
- *Acer monspessulanum* : Erable de Montpellier
- *Acer x bormuelleri* : Erable hybride (campestre x monspessulanum)
- *Betula pendula* : Bouleau véruqueux
- *Buxus Sempervirens* : Buis commun
- *Castanea sativa* : Châtaignier commun
- *Cornus mas* : Cornouiller mâle
- *Cornus sanguinea* : Cornouiller sanguin
- *Corylus avellana* : Noisetier commun
- *Crataegus laevitaga* : Aubépine à deux styles
- *Crataegus monogyna* : Aubépine monogyne
- *Crataegus x media* : Aubépine hybride
- *Cytisus scoparius* : Genêt à balais
- *Eunonymus europaeus* : Fusain d'Europe
- *Frangula dodonei* : Bourdaine commune
- *Juniperus communis* : Genévrier commun
- *Ligustrum vulgare* : Troène commun
- *Lonicera xylostemum* : Camérisier à balais (Chèvrefeuille des haies)
- *Malus sylvestris* : Pommier sauvage
- *Mespilus germanica* : Néflier commun
- *Populus tremola* : Peuplier tremble (Tremble)
- *Prunus avium* : Merisier sauvage (Prunier merisier)
- *Prunus mahaleb* : Cerisier de Sainte-Lucie
- *Prunus spinosa* : Prunelier épineux (Epine noir) + Prunelier
- *Pyrus pyraeaster* : Poirier sauvage
- *Pyrus x amphigenea* : Poirier hybride (pyraeaster x cordata)
- *Quercus ilex* : Chêne vert
- *Quercus petraea* : Chêne Sessile (Chêne rouvre)
- *Quercus pubescens* : Chêne pubescent
- *Quercus robur* : Chêne pédonculé
- *Quercus x andegavenis* : Chêne hybride (perenaica x robur)
- *Quercus x kermeri* : Chêne hybride (pubescens x robur)
- *Quercus x rosacea* : Chêne hybride (robur x petraea)
- *Quercus x streimeri* : Chêne hybride (pubescens x petraea)
- *Rhamnus cathartica* : Nerprun purgatif
- *Ribes rubrum* : Groseillier rouge
- *Rosa agrestis* : Rosier agreste (Rosier des haies)
- *Rosa arvensis* : Rosier des champs
- *Rosa canina* : Rosier des chiens (Eglantier)
- *Rosa micrantha* : Rosier à petites fleurs
- *Rosa tomentosa* : Rosier tomenteux
- *Ruscus aculeatus* : Fragon piquant (Petit houx)
- *Salix x rubens* : Saule hybride (alba x fragilis)
- *Sambucus nigra* : Sureau noir
- *Sorbus domestica* : Sureau domestique (Cormier)
- *Sorbus torminalis* : Alisier torminal (Sorbier alisier)
- *Tilia cordata* : Tilleul à petites feuilles (Tilleul des bois)
- *Tilia platyphyllos* : Tilleul à grandes feuilles
- *Ulmus minor* : Orme chamêtre (Ormeau)
- *Viburnum lantana* : Viorne lantane
- *Viburnum opulus* : Viorne obier

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

5.2

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

L'article L151-7-3° du Code de l'Urbanisme prévoit que les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

En lien avec les orientations du PADD qui définit un scénario de perspectives démographiques tenant compte des orientations du SCoT du Pays d'Aunis approuvé en décembre 2012, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal organise le développement urbain en fonction de la desserte des secteurs de projets par les réseaux.

Les secteurs d'OAP suivants, quand ils sont en zone :

- Urbaine (U), sont directement urbanisables sans précision d'échéancier.
- À urbaniser (AU), sont ouverts à l'urbanisation dès lors que les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Afin de réguler l'apport de population nouvelle et l'adaptation des équipements existants de superstructure et d'infrastructure, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation peut ainsi des zones entre elles au sein d'une même commune a parfois été mis en place.

NB : Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme intercommunal (comportant notamment ultérieurement donc les orientations d'aménagement et de programmation de la zone). Ces zones AU « fermées » identifiées 2AU au règlement graphique 4.2.1 sont donc en l'état non constructibles.