

Commune de
THEZAC

Plan Local d'Urbanisme
Révision n°1

Pièce n°3
Orientations d'Aménagement et de
Programmation

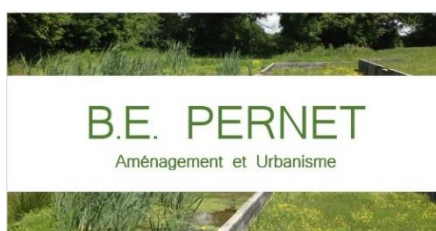


	Prescrit	Projet arrêté	Approuvé
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)			
Elaboration	Le 10.05.2004	Le 14.11.2007	Le 29.09.2008
Révision n°1	Le 30.07.2018	Le 04.04.2022	

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 4 avril 2022

Le Maire : Louissette Rolland



Sommaire :

Rappel du cadre législatif	p. 2
1. Dispositions portant sur l'aménagement	p. 3
1.1. OAP sectorielle de la zone AU	p. 3
A / Etat initial et zonage	p. 3
B / Orientations d'Aménagement et de Programmation	p. 7
1.2. OAP sectorielle du secteur Uo du Grand Quéreux	p. 9
A / Etat initial et zonage	p. 9
B / Orientations d'Aménagement et de Programmation	p. 11
1.3. OAP sectorielle du secteur Uo de Monchamp	p. 12
A / Etat initial et zonage	p. 12
B / Orientations d'Aménagement et de Programmation	p. 14
2. Dispositions portant sur l'habitat	p. 15
3. Dispositions portant sur les transports et les déplacements	p. 15
4. Définition des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques (OAP thématique)	p. 15

Rappel du cadre législatif :

Article L151-6

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

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

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

Article L151-6-1

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

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

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

Article L151-6-2

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

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.**

Article L151-7

Version en vigueur depuis le 25 août 2021

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021

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 ;

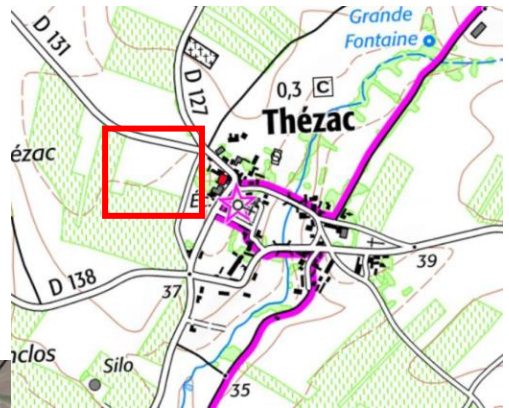
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

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.

1. Dispositions portant sur l'aménagement

1.1. OAP sectorielle de la zone AU du bourg

A / Etat initial et zonage



Vue aérienne du site et cadastre, localisation des prises de vue :



Photos 1 à 3 : vue d'ensemble depuis la partie Nord-Est du site.

Photo 1 ; vue sur la voie communale



Etat initial de l’environnement, surface, classement et projet d’aménagement :

La zone AU située en entrée Nord-Ouest du bourg de Thézac correspond à une partie de zone à urbaniser définie dans le PLU précédent qui a fait l’objet d’un projet de lotissement privé en milieu d’année 2021. Le Permis d’Aménager du lotissement a été validé en octobre 2021.

Le PLU a donc reconduit une zone AU sur l’emprise définie par le Permis d’Aménager sur une surface de 8000 m².

Des réflexions communes ont été menées afin de définir des principes cohérents en adéquation avec les objectifs d’aménagement de la commune.

Les présentes OAP ont comme objectif de sécuriser les principes d’aménagement de cet espace dans l’éventualité où le projet privé d’irait pas à son terme. La zone devrait être aménagée dans le courant de l’année 2022.

Le terrain correspond à une terre arable au paysage très ouvert et exposé aux vents dominants. Les vues sont très ouvertes. Le site est bordé côté Nord par la RD 131 et à l’Est par la voie communale qui borde le bourg sur sa frange Ouest.

Il n’y a aucun enjeu écologique spécifique sur le site compte tenu de l’absence de haie ou d’élément végétal.

Aucune présence de zone humide n’a été détectée.

Les enjeux d’aménagement de ce site résident dans la nécessaire intégration paysagère de cette extension du bourg afin de limiter les impacts visuels des futures constructions dans un paysage très ouvert. Il s’agit également de constituer une réelle frange paysagère entre les terres cultivées et les futures habitations. C’est pourquoi une réflexion a été menée et des échanges fonciers sont en cours afin de planter une haie bocagère de state arbustive et arborée sur les pourtours agricoles du futur quartier. Ces plantations seront réalisées par la commune.

Les prescriptions réglementaires du permis d’aménager (voir page suivante) imposent la plantation de haies végétales comme traitement de clôtures sur les autres limites externes du quartier.

Un aménagement paysager est également prévu en bordure de la voie communale. Un fossé pluvial en pentes douce sera aménagé et planté par un alignement d’arbres tiges (type tilleuls).

Un cheminement piétonnier est également prévu au sein du futur quartier qui pourra être prolongé sur des terrains communaux abritant la mairie et les assistantes maternelles (zone Ud du PLU).

Zones du PLU	Parcelles	Surface de la zone en m ²	Surface constructible libre en m ²	Nombre de logement prévus	Densité en logements / ha
AU	507p	8000 m ²	8000 m ²	11	14 lgt / ha

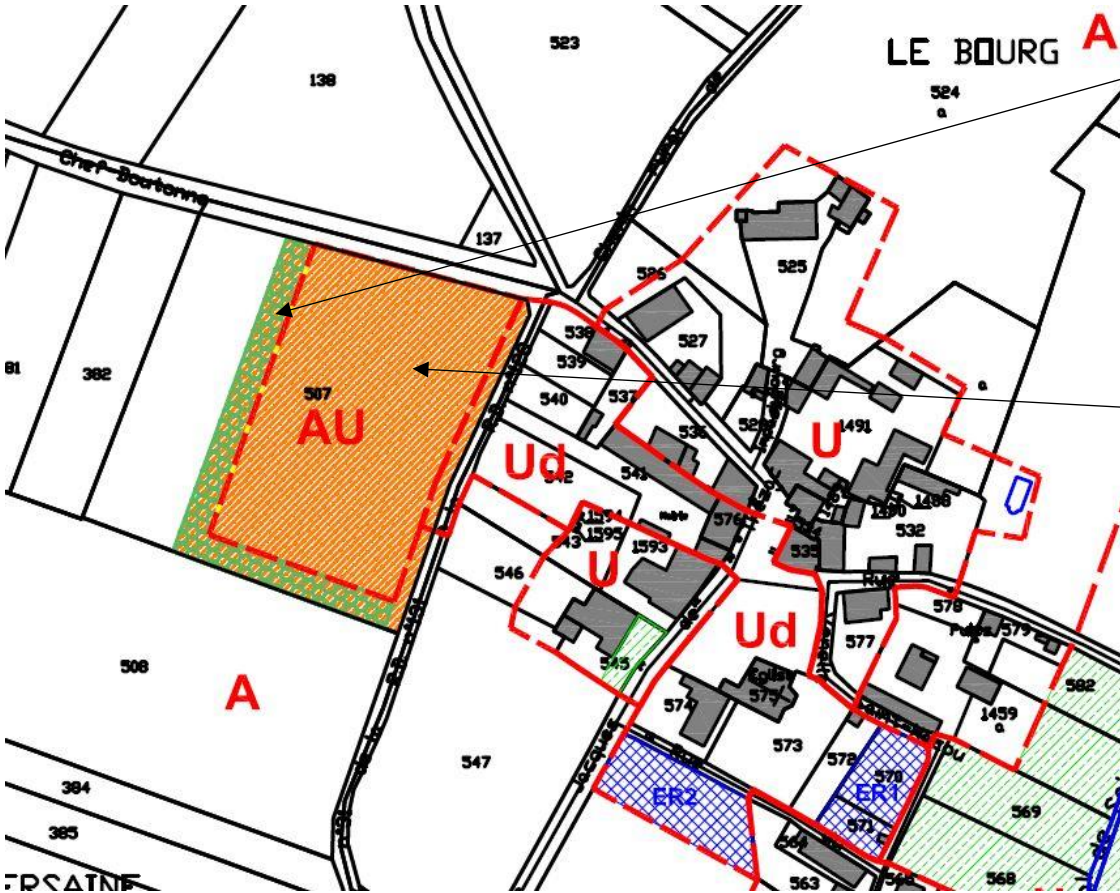
Conformément aux prescriptions du SCOT, **une densité de 14 logements / ha a été définie, soit la viabilisation de 11 logements.**

Les prescriptions du permis d’aménagement prévoient des principes d’implantation des futures constructions afin de gérer les ombres portées et de cadrer les futures implantations. Les orientations Sud sont nettement favorisées. La future haie apportera une protection par rapport aux vents dominants.

Echéancier prévisionnel d’ouverture à l’urbanisation des zones AU :

La zone AU est ouverte directement à l’urbanisation, les travaux de viabilisation étant prévu courant 2022.

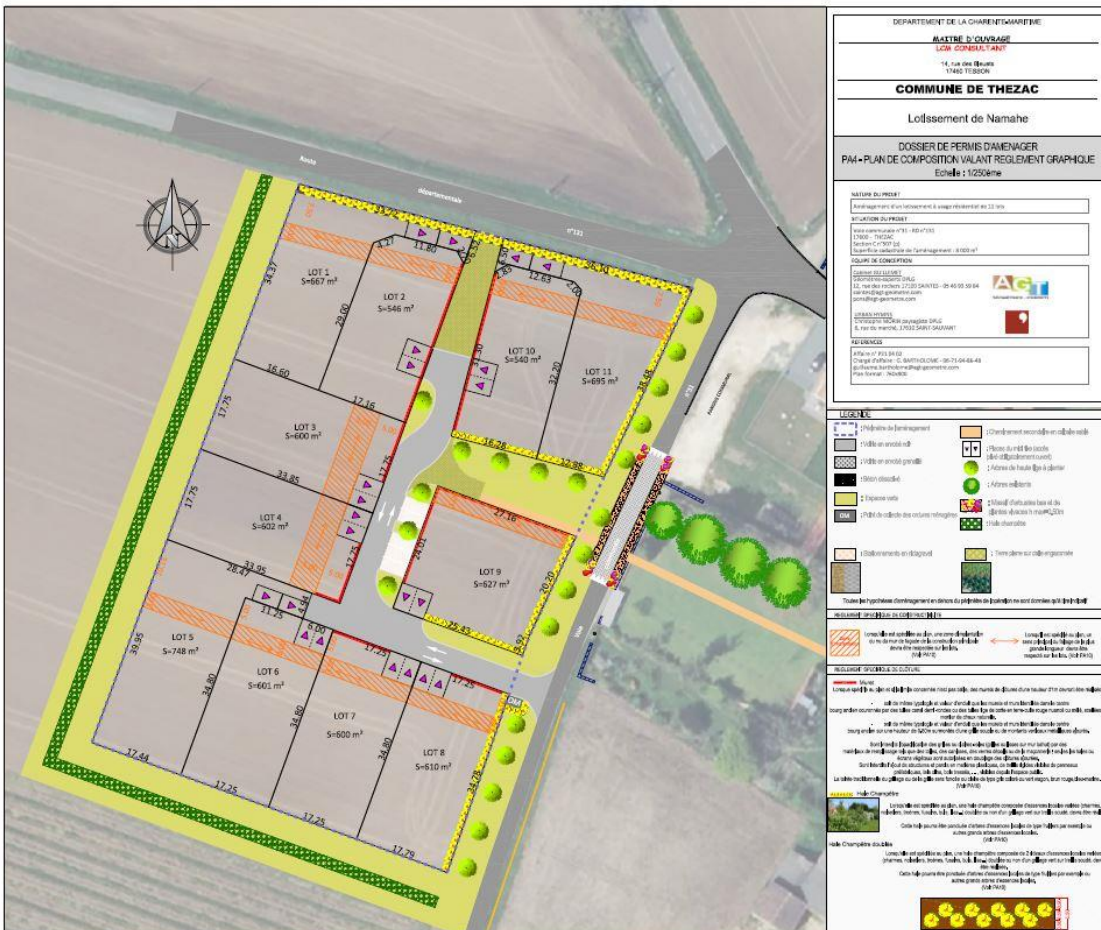
Extrait du plan de zonage :



Plantations à réaliser définies sur le plan de zonage en zone A (parcelle communale en cours d'acquisition destinée à la plantation d'une haie bocagère)

Zone AU de 8000 m² correspondant au périmètre du permis d'aménager validé

Extrait du Permis d'Aménager ; plan de composition PA4 :



Principes d'aménagement de la zone AU :

- Densité imposée de 14 logements / ha conformément aux prescriptions du SCOT.
- Aménager une voie de desserte d'emprise réduite reliant les deux voies adjacentes (chaussée réduite, accotements paysagers, éviter les références techniques et routières...). Accès sur la Départementale à adapter selon avis du Département (*sortie et entrée côté Nord non autorisée dans le cadre de l'instruction du Permis d'Aménager en octobre 2021*).
- Prévoir une jonction piétonne avec le centre bourg.
- Aménager une frange paysagère conséquente avec les terres cultivées sur les pourtours Ouest et Sud de type haie bocagère (rôle d'intégration paysagère et de protection contre les vents dominants, protection vis-à-vis des traitements agricole).
- Favoriser les clôtures végétales notamment en bordure des espaces communs et des espaces publics.
- Valoriser les accotements de la voie communale par un traitement paysager typique des entrées de bourg (alignement d'arbres tiges de type tilleul).
- Favoriser les orientations des constructions au sud (pièces à vivre notamment).
- Intégrer (sauf incapacité technique) la gestion des eaux pluviales dans le projet d'aménagement en favorisant l'usage de techniques extensives (noues engazonnées en accompagnement des voiries, surfaces plantées d'infiltrations...).
- Gérer les eaux de pluie à la parcelle pour les parties privatives des habitations.

1.2. OAP sectorielle du secteur Uo du Grand Quéreux

A / Etat initial et zonage

Vue aérienne du site et cadastre, localisation des prises de vue :

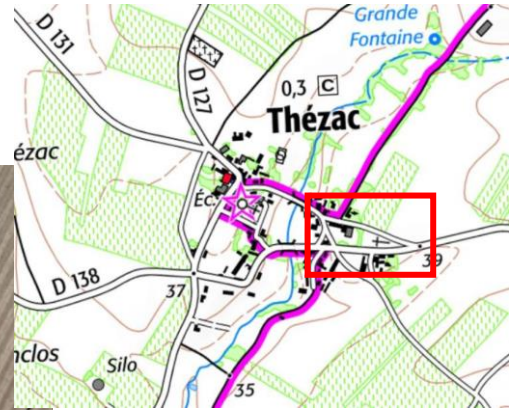


Photo 1 : vue d'ensemble depuis la route de rétaud. Le clocher de l'église est visible derrière le hangar agricole



Photo 2 : vue d'ensemble depuis la rue des Grands Bois



Photo 3 : vue rapprochée sur le hangar agricole à démolir en cas d'aménagement

Etat initial de l'environnement, surface, classement :

Le secteur Uo du Grand Quéreux correspond à une enclave étroite et partiellement cultivée comprise entre la rue des Grands Bois au Nord et la route de Rétaud au Sud (RD 238).

La partie Ouest, la plus proche du bourg, est partiellement bâtie et occupée par des anciens bâtiments agricoles en tôle sans grande valeur. Il n'y a plus d'activité agricole sur le site. Le bâtiment métallique, de grande emprise, est à démolir en cas d'urbanisation du secteur.

Le faible intérêt agricole et l'enjeu de valorisation de cette entrée de bourg ont justifié un classement en zone constructible Uo. Le site comprend différents propriétaires d'où un classement en secteur Uo plutôt qu'en zone 1AU. L'urbanisation de ce site pourra se faire indépendamment sur chaque unité foncière.

Le site ne compte pas d'élément paysager ou naturel d'intérêt. Il n'y a aucun élément boisé sur le terrain, ni aucune présence de zone humide.

On note la présence de quelques habitations anciennes d'intérêt en bordure de la route de Rétaud qui confèrent à ce site une ambiance d'entrée de bourg.

Les enjeux d'aménagement de ces terrains sont donc :

- De valoriser l'entrée de bourg, notamment par la démolition des bâtiments métalliques (ouverture d'une vue sur l'église) et par des aménagements paysagers.
- D'intégrer les futures constructions neuves (notamment en évitant les clôtures maçonnées proéminentes, ainsi que les haies hautes et opaques).
- De sécuriser les accès aux futures habitations.

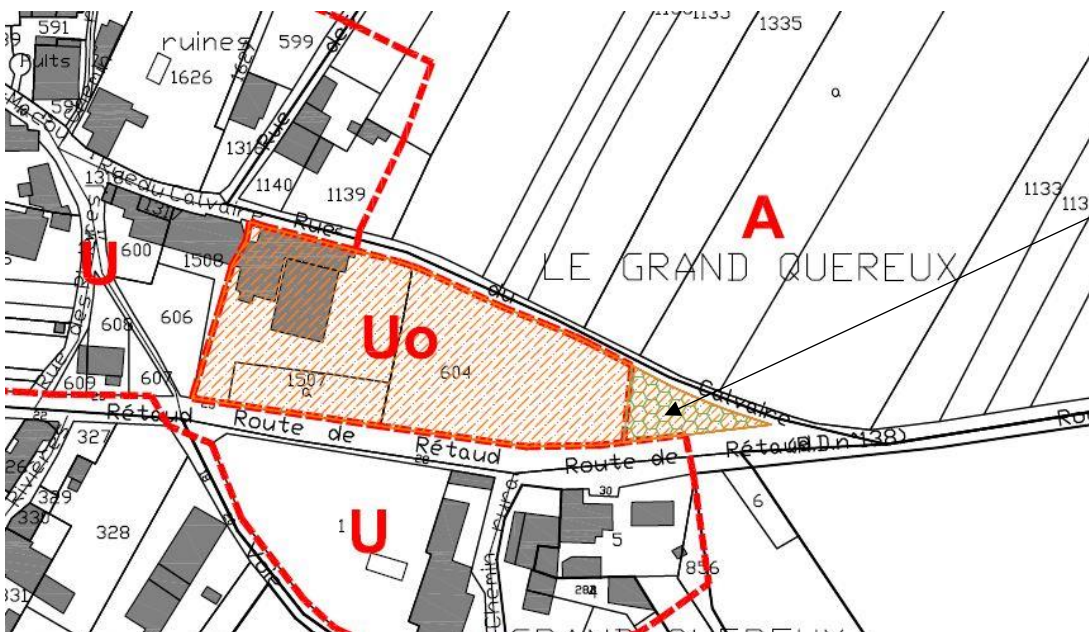
Les OAP définissent des principes très simples permettant de répondre à ces enjeux, notamment en inscrivant une volonté d'aménager un petit espace paysager au niveau de la pointe Est à la jonction entre les deux voies. Cet espace a comme vocation de marquer l'entrée du bourg et d'intégrer les futures habitations.

Des principes d'accès à des futurs lots sont donnés à titre indicatif afin que les accès depuis la RD 238 soient le plus éloignés possible de l'entrée de bourg pour des raisons de sécurité.

Les OAP définissent des principes concernant les clôtures afin de favoriser des haies et d'éviter les murs maçonnés en bordure d'espace public.

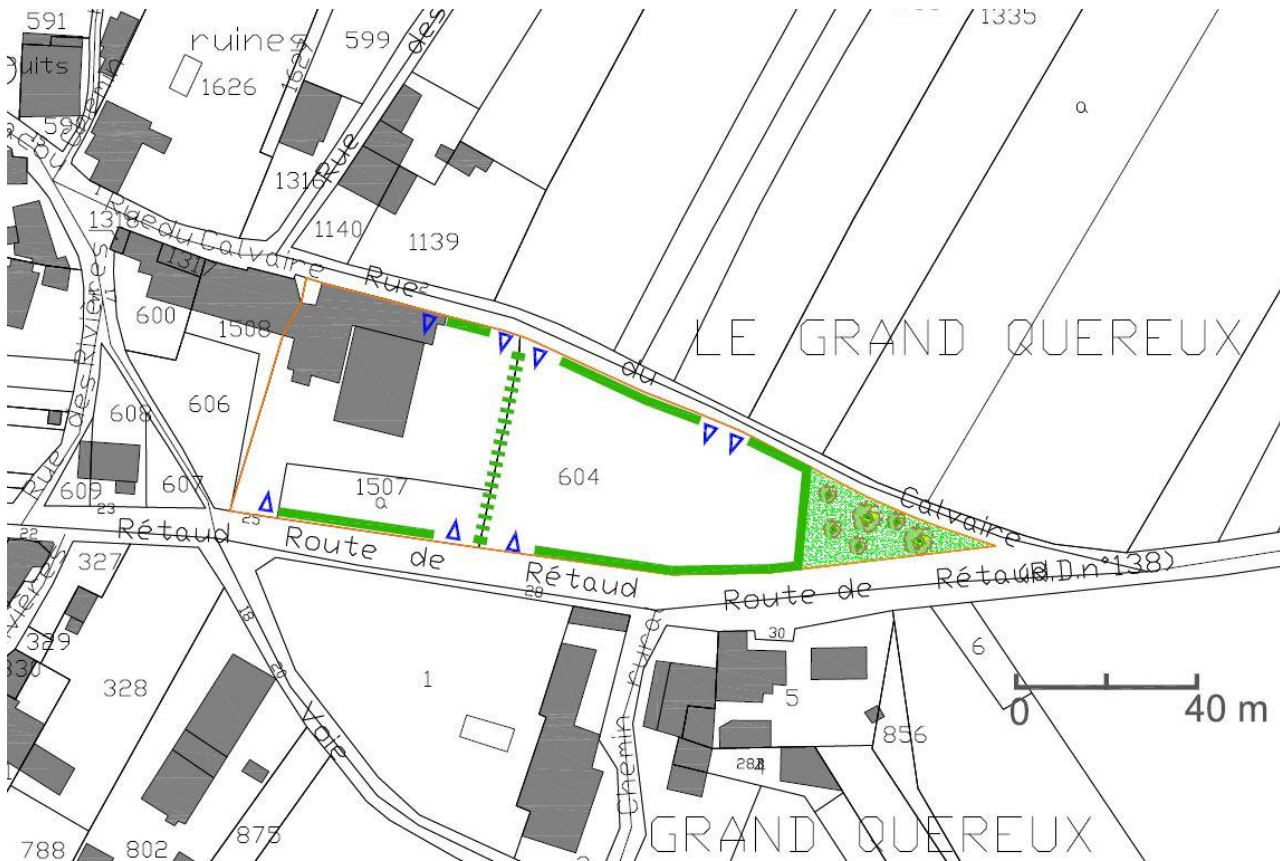
Zones du PLU	Parcelles	Surface de la zone en m ²	Surface constructible libre en m ²	Nombre de logement prévus	Densité en logements / ha
Uo	604, 1507a,	5 275 m ²	4 922 m ²	7	14







Extrait du plan de zonage :



Plantations à réaliser définies sur le plan de zonage en zone A au niveau du triangle à l'angle des deux voies.

B / Orientations d'Aménagement et de Programmation



-  Contour de l'OAP
-  Haie bocagère à planter comme clôture (haie composée d'essences variées) en limite d'espace public
-  Haie bocagère à planter comme clôture (haie composée d'essences variées) en limite séparative, à adapter au découpage foncier
-  Accès potentiel au lot (non opposable)
-  Plantation éparse d'arbres et fruitiers à planter sur espace engazonné
-  Haie bocagère à planter comme élément de clôture

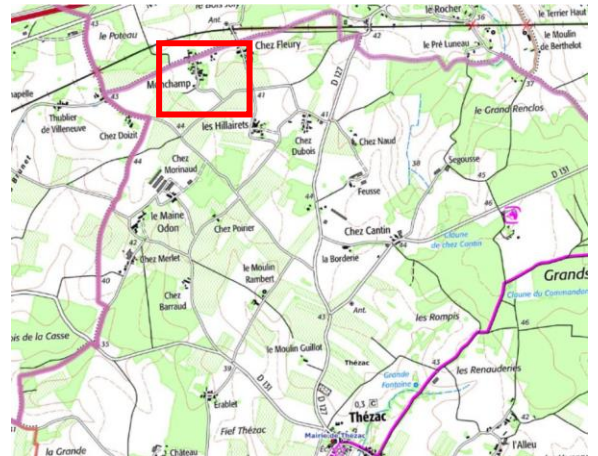
Principes d'aménagement du secteur Uo :

- **Densité imposée de 14 logements / ha conformément aux prescriptions du SCOT sur les parties en extension (soit principalement sur la partie Est), représentant environ 7 logements.**
- **Détruire si possible le hangar métallique et réhabiliter le bâti ancien s'il présente un intérêt.**
- **Aménager un espace paysager au niveau de l'angle entre les deux voies afin de valoriser et marquer l'entrée du bourg et intégrer les futures habitations.**
- **Prévoir des clôtures végétales en bordure des voies adjacentes (rue des Grands Bois au Nord et route de Rétaud) sauf en cas d'implantation du bâti en bordure de rue.**
- **Favoriser les orientations des constructions au sud (pièces à vivre notamment).**
- **Gérer les eaux de pluie à la parcelle pour les parties privées des habitations.**

1.3. OAP sectorielle du secteur Uo de Monchamp

A / Etat initial et zonage

Vue aérienne du site et cadastre, localisation des prises de vue :



Photos 1 et 2 :
vues d'ensemble
depuis la route de
Monchamp



Le secteur Uo de Monchamp est défini au niveau d'une vaste dent creuse située en partie Nord-Est du hameau sur un grand jardin partiellement en friche. Le terrain n'est pas cultivé. Il est clôturé et comprend quelques arbustes épars.

Seule la partie située en bordure de la Route de Monchamp a été classée en zone constructible, la partie Sud n'étant pas accessible et ayant été partiellement construite (garage).

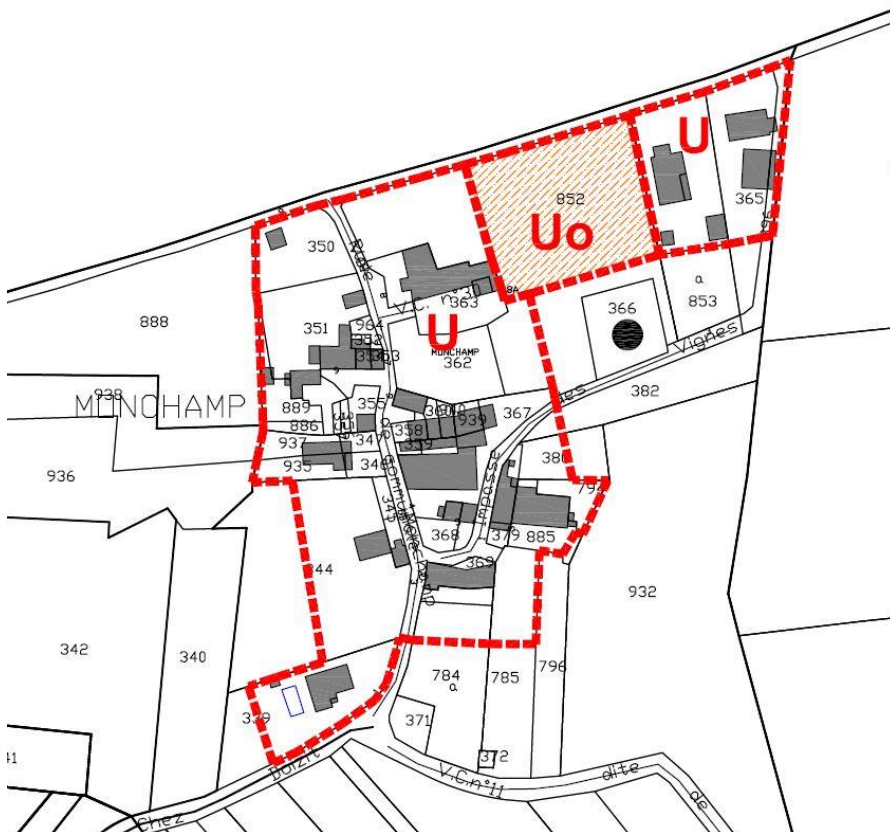
Les OAP ont comme principal objectif de définir une densité minimale afin d'éviter le gaspillage foncier de ce grand terrain.

Le terrain se situe partiellement en zone d'extension par rapport à l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. La densité imposée doit donc se rapprocher des 14 logements / ha (soit 3 à 4 logements minimum). Une densité minimale de 10 logements / ha est souhaitée sur ce site, soit environ 3 habitations minimum.

Il est également souhaité d'éviter les clôtures maçonnées en bordure de la route de Monchamp et de favoriser les clôtures végétales (haies).

Zones du PLU	Parcelles	Surface de la zone en m ²	Surface constructible libre en m ²	Nombre de logement prévus	Densité en logements / ha
Uo	852p	2 922 m ²	2 922 m ²	3 à 4	10 à 14

Extrait du plan de zonage :



B / Orientations d'Aménagement et de Programmation



Contour de l'OAP



Haie bocagère à planter comme clôture (haie composée d'essences variées) en limite d'espace public



Accès potentiel au lot (non opposable)

Principes d'aménagement du secteur Uo :

- Densité imposée de 10 logements / ha représentant environ 3 logements.
- Prévoir des clôtures végétales en bordure de la Route de Monchamp.
- Favoriser les orientations des constructions au sud (pièces à vivre notamment).
- Gérer les eaux de pluie à la parcelle pour les parties privées des habitations.

2. Dispositions portant sur l'habitat

Voir PADD

3. Dispositions portant sur les transports et les déplacements

Voir PADD

4. Définition des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques (OAP thématique)

Voir PADD concernant **la préservation de la coulée verte du ruisseau de l'Ombrail** (objectif 1 du PADD).

Voir PADD concernant **la préservation des boisements de la commune** (objectif 4 du PADD).

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

A. Les clôtures et accès au terrain à privilégier :

- Favoriser les clôtures végétales (haies) composées d'essences locales et diversifiées, notamment en frange des zones agricoles et naturelles, ainsi que dans les secteurs peu denses. Pour rappel, les haies bocagères sont imposées dans le règlement en limite des zones A et N.

Le mélange d'essences persistantes (feuillage toute l'année) et d'essences fleuries assure une bonne intimité et un embellissement des abords de la maison.

En secteur peu dense, les haies permettent une meilleure intégration paysagère des maisons neuves.

En fond de parcelle et en limite séparative, les haies peuvent être hautes et plus denses permettant une isolation visuelle et phonique, ainsi qu'une meilleure protection face aux traitements agricoles.

- Privilégier les grillages discrets associés aux haies ; piquets en bois, socles non visibles, grillage métallique très fin...



Très belle haie mixte (essences arbustives, arborées, persistantes, caduques, fleuries) en frange de terrain agricole dans le bourg de Thézac. Le grillage, très discret, se voit à peine.



Grillage très discret secondé de plantations arbustives typique des jardins charentais laissant une transparence appréciable sur le jardin.

- Favoriser les clôtures maçonnées en pierres de pays en secteur dense à semi-dense. Conserver en priorité les murets existants en pierres sèches.



Les murs ou murets en pierre sèche sont ponctuellement présents dans le centre bourg de Thézac et dans les gros hameaux. La préservation de ces murs en pierre et leur restauration sont essentielles afin de préserver la qualité du bourg.



Autre typologie à préserver dans le bourg de Thézac ; les murets bas en pierre surmontés de grilles métalliques fines laissant une transparence vers le jardin. Ces éléments de patrimoine sont à préserver et peuvent être reproduits dans les secteurs semi-dense.

- Favoriser les portails discrets ou les accès ouverts au garage (sans clôture ni portail). L'accès libre ainsi dégagé permet de stationner facilement un à deux véhicules devant la maison.



Exemple de portail discret en bois peint de la couleur des volets



Exemple d'accès ouvert à la parcelle traité de façon qualitative (muret en pierres de pays, végétation)

B. Les essences recommandées (haies, pieds de murs, arbres et massifs d'ornement dans les jardins)

Ces essences sont à adapter à la nature du sol.

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

FLEURISSEMENT EN PIED DE MUR DES CLÔTURES OU CONSTRUCTIONS :

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



Valériane



Roses trémières



Marguerites



Acanthes



Lavandes



Fleurissement en pied de mur dans la rue Jacques de Thézac dans le cœur de bourg ; une démarche privée à favoriser afin de valoriser le patrimoine et embellir le cadre de vie

PLANTES GRIMPANTES ASSOCIEES AU BATI :

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

HAIES et BOSQUETS :

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

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

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

Végétaux fleuris :

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

- Chèvrefeuille (très odorant)

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

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

ARBRES D'ORNEMENT ISOLES OU D'ALIGNEMENT :

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

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

ARBRES FRUITIERS : amandier, pêcher, noyer, poirier sauvage, cerisier, olivier, figuiers...



Exemple de maison charentaise en grande harmonie avec son jardin