

Commune de  
**Saint Thomas de Conac**

Plan Local d'Urbanisme  
Révision n°1

**Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de  
Programmation**



	<b>Prescrit</b>	<b>Projet arrêté</b>	<b>Approuvé</b>
<b>Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)</b>			
Elaboration	Le 16.06.2003	Le 06.11.2006	Le 18.07.2007
Modification simplifiée n°1			Le 18.12.2012
Révision n°1	Le 12.07.2016	Le 16.09.2021	Le 29.06.2022

Vu pour être annexé à la décision  
municipale  
En date de ce jour : le 29 juin 2022  
Le Maire : Mme MAILLET Claudine

Etude réalisée par :



# Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Rappel du cadre législatif :

Le cadre juridique des Orientations d'Aménagement et de Programmation est défini aux articles L151-6 et L. 151-7-2 et R. 151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 169 (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 et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux 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. 141-17.

## Sommaire :

<b>1. Dispositions portant sur l'aménagement ; OAP sectorielles portant sur les zones U, AU et 1AU situées au Nord du bourg</b>	<b>p. 3</b>
1.1. Etat initial, zonage et description des projets d'aménagement	p. 3
1.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation	p. 10
<b>2. Dispositions portant sur l'aménagement ; OAP sectorielles portant sur le secteur des Tonnelles situé à l'Est du bourg</b>	<b>p. 13</b>
2.1. Etat initial, zonage et description des projets d'aménagement	p. 13
2.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation	p. 15
<b>3. Définition des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques (OAP thématiques)</b>	<b>p. 16</b>
3.1. OAP thématique sur les clôtures et les plantations dans les jardins	p. 16
3.2. OAP thématique sur la « trame noire » ; prise en compte de la pollution lumineuse dans les nouveaux aménagements	p. 19
<b>4. Dispositions portant sur l'habitat</b>	<b>p. 19</b>
<b>5. Dispositions portant sur les transports et les déplacements</b>	<b>p. 19</b>

# 1. Dispositions portant sur l'aménagement ; OAP sectorielles portant sur les zones U, AU et 1AU situées au Nord du bourg

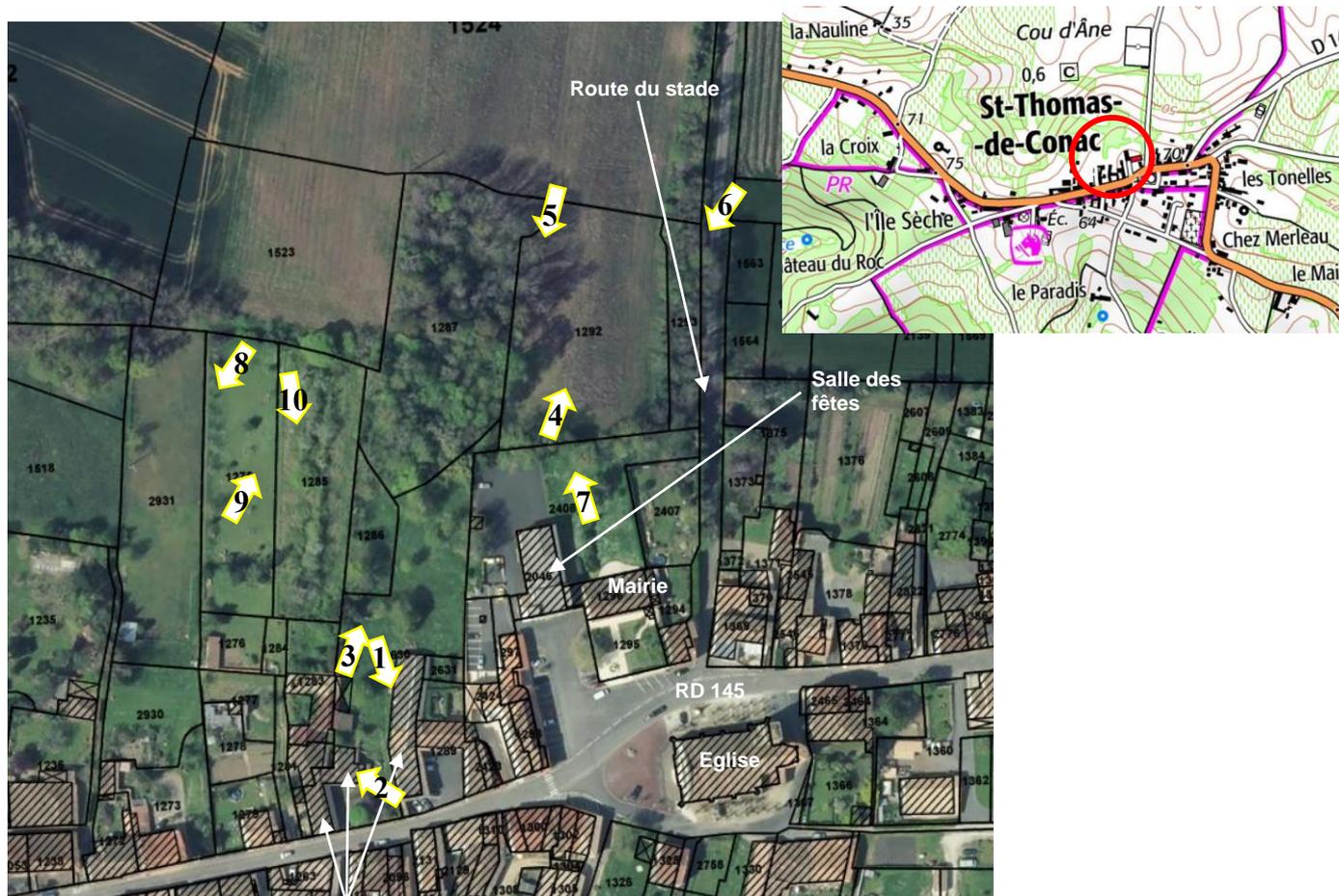
## 1.1. Etat initial, zonage et description des projets d'aménagement

L'ensemble foncier visé par les présentes OAP est situé dans la continuité du bourg en parties Nord et Ouest de la mairie et de la salle des fêtes.

La mairie a pu réaliser l'acquisition foncière d'un ensemble de terrains, dont un ensemble bâti (parcelle 2630) et un bois (parcelle 1287), permettant d'envisager un aménagement d'ensemble de cette partie du bourg.

### Etat initial de l'environnement :

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



Granges et habitations vacantes

### Photos de partie bâtie de la zone U :



Photos 1 : vue sur l'ancienne grange dont une partie abritait une ancienne distillerie. L'ensemble bâti pourrait être réhabilité en 3 logements locatifs.



**Photo 2 : grange et ancienne habitation vacante pouvant être réhabilitée en logement locatif située en face de l'autre ensemble bâti**



**Photo 3 : vue sur la partie Sud de la zone AU (en arrière-plan). Au premier plan un espace qui pourrait devenir commun ; espace vert, accès et stationnement pour les logements locatifs. Le vieux frêne est à préserver.**

**Photos de la zone AU :**



**Photo 4 : vue d'ensemble sur la partie Nord de la zone AU depuis la partie haute du terrain (à l'arrière de la haie qui sépare le terrain du parking de la salle des fêtes). La vue est très ouverte et cadrée par les boisements qui entourent le terrain. Le terrain compte une pente régulière et assez marquée orientée vers le Nord**



**Photos 5 : vue d'ensemble sur la partie Nord de la zone AU. Boisement communal sur la partie droite des photos.**



**Photo 6 : vue sur le talus situé en bordure de la rue du Stade ; colonisation de robiniers faux-acacias et présente d'arbres très abimés.**



**Photo 7 : vue sur la haie séparant le parking de la salle des fêtes du terrain libre ; colonisation par des lauriers sauce au milieu des frênes.**

## **Expertise écologique et paysagère (réalisée en mai 2021 par le cabinet Théma Environnement) :**

Milieu et contexte : on distingue deux parties de la zone AU :

✓ La partie nord qui est localisée en haut de pente (à l'arrière de la salle des fêtes) sur un terrain en pente orientée au Nord. La pente est assez marquée. La limite Est est marquée par un talus routier encaissé envahi par les ronces et le Robinier faux-acacia (en bordure de la rue du Stade). Certains arbres sont très abimés.

La limite Sud est bordée par une haie à Frêne et Laurier sauce. La partie centrale est occupée par une friche post-culturelle sèche.

✓ La partie Sud-Ouest est occupée par une friche prairiale à grandes graminées sociales issue d'un ancien jardin plus ou moins abandonné. La marge Nord est concernée par un boisement de type Chênaie-Frênaie plus ou moins dégradé. A l'Ouest, il s'agit de fourrés mésophiles. Aucun fossé ou cours d'eau n'a été observé.

Enjeu paysager : la partie Nord ouverte vers le nord bénéficie d'une vue panoramique. La partie Sud est, quant à elle, cernée par les haies et les bâtiments. Au sein même de la zone, en partie Sud, un arbre remarquable est présent (Frêne âgé).

Enjeux Habitat et flore : habitats communs (Haies mésophiles, Chênaie-Frênaie dégradée, Fiches prairiales, Fiches post-culturelles) et flore commune. Les enjeux concernant la flore et les habitats sont FAIBLES. Le talus routier à l'Est est marqué par l'abondance d'une espèce invasive avérée : le Robinier faux-acacia.

Enjeux Faune : l'enjeu principal de ce site repose sur les haies et les boisements et les effets de lisières favorables à l'avifaune (observation de Rougegorge, Pinson des arbres, Sittelle torchepot, Rossignol philomèle...) et aux chiroptères (lisières favorables à la chasse et présence de plusieurs arbres à décollement d'écorce pouvant servir de gîte potentiel). Les lisières et haies sont également des zones favorables aux reptiles. En conséquence, les enjeux concernant la faune ne sont pas FAIBLES (*a minima* MOYEN).

Zones humides : sur la partie Nord, le cortège floristique de la friche agricole a pu être définie comme appartenant à la sous-alliance phytosociologique du *Dauca carotae-Melilotion albi*. En conséquence il ne s'agit pas d'un habitat de zones humides. Un sondage pédologique a également été réalisé sur la partie Sud de la zone AU et conclu à l'absence de zones humides.

Enjeux environnants : les enjeux environnants sont globalement faibles mais le boisement limitrophe au Nord présente des enjeux pour les chiroptères. Toutefois, le sous-bois est caractérisé par l'abondance du Laurier sauce (recouvrement de 70%) qui est une essence invasive.

Préconisations :

- **Maintien et protection du boisement et de toutes les haies, et renforcement des connexions entre ces éléments boisés afin de maintenir les axes de déplacement et de chasse pour l'avifaune.**
- **Plantation de lisières paysagères ayant un rôle écologique pour la faune et d'intégration des maisons neuves.**
- **Eviter la propagation des essences invasives présentes sur le site ; Robiniers faux acacias et Lauriers Sauce.**
- **Préservation du vieux frêne remarquable (cavités favorables aux chiroptères / photo ci-contre)**



**Photos de la zone 1AU :**



**Photo 8 : vue sur les terrains privés pâturés et plantés de jaunes arbres fruitiers**



**Photo 9 : vue sur la haie bocagère en limite Nord du terrain privé pâturé.**



**Photo 10 : vue de la parcelle privée en friche composée d'arbustes et de fourrés de colonisation**

### **Expertise écologique et paysagère (réalisée en mai 2021 par le cabinet Théma Environnement) :**

Milieu et contexte : la zone est située en arrière du village sur trois parcelles orientées nord/sud : deux parcelles privées sont ouvertes à la pâture (moutons) et une parcelle non gérée est actuellement en fourrés mésophiles de recolonisation (probablement ancien verger).

La zone 1AU est située sur le plateau sur lequel le bourg est accroché avec un relief relativement plat. La limite Nord marque le début de pente. Aucun fossé n'a été observé.

Enjeu paysager : les terrains sont bordés par la frange bâtie du bourg côté Sud est cernée par l'urbanisation côté sud, et par des boisements et des haies côté Nord. L'enjeu paysager est faible et le site bien intégré dans le grand paysage.

Enjeux Habitat et flore : habitats communs (fourrés et haies mésophiles, Chênaie-Frênaie dégradée, Pâtures mésophiles, jardins privés) et flore commune. Les enjeux concernant la flore et les habitats sont FAIBLES. A noter que l'angle Nord-Ouest de la zone est concerné par quelques pieds de Robinier (espèce invasive).

Enjeux Faune : l'enjeu principal de ce site repose sur les haies et fourrés et les effets de lisières favorables à l'avifaune (notamment Rossignol philomèle...) et aux chiroptères (lisières favorables à la chasse). Les lisières et haies sont également des zones favorables aux reptiles. En conséquence, les enjeux concernant la faune sont FAIBLES à MOYENS.

Zones humides : un relevé de la flore de zones humides a été fait sur la parcelle en fourrés à l'Est. Le résultat exclu la présence de zones humides. De part et d'autre des deux autres parcelles deux sondages pédologiques ont été réalisés et permettent de conclure à l'absence de zones humides. Toutefois, des traces d'oxydation apparaissent après 50 cm de profondeur et indiquent une certaine fraîcheur.

Enjeux environnants : Les enjeux environnants sont globalement faibles mais les boisements limitrophes au Nord présentent des enjeux pour l'avifaune forestière et les chiroptères. Toutefois, l'abondance du Laurier sauce en sous-strate est une source de préoccupation par rapport à la problématique de développement des invasives.

### **Préconisations :**

- **Préservation et protection des haies et boisements limitrophes et renforcement des connexions entre ces éléments boisés afin de maintenir les axes de déplacement et de chasse (avifaune, chiroptères, insectes saproxyliques).**

## **Projet d'aménagement :**

Un programme d'aménagement et de création de logements est envisagé dans ce secteur bien situé, à court et moyen terme :

### **Les aménagements à court terme intègrent :**

- **La viabilisation par la commune des terrains situés au Nord du parking de la salle des fêtes pouvant intégrer 4 à 5 lots (zone AU / parcelle 1292 et 1293p).**

Le terrain présente une pente régulière et prononcée orientée au Nord.

Il est bordé côté Ouest d'une parcelle boisée acquise par la commune, qui sera ainsi protégée.

Une haie sépare le terrain du parking de la salle des fêtes ; les beaux sujets (grands chênes et frênes) seront préservés et les sujets moins intéressants (grands lauriers sauce, bambous) seront éclaircis afin de limiter les ombres portées.

Le talus bordant la rue du Stade est boisé par des Robiniers faux-acacias qui présentent peu d'intérêt (essence invasive). Ce boisement sera éclairci sur la partie haute du talus. Les parties pentues du talus resteront boisées à l'exception de l'emprise utilisée pour la voie d'accès.

Le terrain est donc bien inséré au paysage compte tenu de son cadre boisé.

La commune ne souhaite pas que l'ensemble des logements créés soit desservi par le parking de la salle des fêtes. Ce dernier sera utilisé uniquement comme accès pompier.

Une voie de desserte est donc prévue depuis la route du Stade et desservira à terme l'ensemble des zones AU et 1AU ainsi que des logements locatifs créés. Compte tenu de la hauteur importante du talus, les accotements de cette voie seront assez larges au niveau de cet accès. Leur végétalisation est recommandée afin d'atténuer son impact. La voie devra être d'emprise limitée et devra être traitée de façon la plus simple ; voirie partagée sans trottoirs, accotements enherbés, largeur de chaussée réduite.

Une forte densité d'habitations n'est pas envisageable sur ce terrain compte tenu de la pente, de l'emprise nécessaire pour la voie de desserte, et des ombres portées des boisements et futures habitations entre elle (pente orientée au Nord).

Afin de limiter les mouvements de terrains et d'intégrer les habitations, il est recommandé d'implanter les habitations parallèlement à la pente, de limiter les clôtures maçonnées et de végétaliser les talus.

- **La réhabilitation par la commune de l'ensemble bâti de la parcelle 2630 pouvant comprendre 4 à 5 logements locatifs (Zone U).**

Cet ensemble bâti est composé d'une petite habitation vacante prolongée d'une grange, ainsi que d'un vaste alignement de granges qui comprenaient une ancienne distillerie. Cet ensemble est assez ancien et comprend quelques ouvertures cintrées. Le bâti est mono-orienté (mono pente) à l'Ouest et ouvert sur l'ancienne cour commune. Les logements à créer nécessiteront une desserte et des stationnements indépendants qui pourraient être aménagés côté Nord. Un espace vert commun intégrant un vieux frêne pourra être aménagé en partie Nord de l'ilot bâti. Un sentier piétonnier pourrait rejoindre la place de la mairie.

L'accès par la rue principale (RD 145) a des potentialités limitées et pourra desservir uniquement 1 ou 2 logements.

Les réseaux seront amenés en partie par la rue principale.

A noter la présence d'un puits situé entre les deux bâtiments.

- **La viabilisation par la commune de la partie Nord de la parcelle 2630 pouvant comprendre environ 3 lots à bâtir (Zone AU).**

Ces terrains libres sont plats et attenants au parking de la salle des fêtes. L'accès aux lots pourrait se faire par une voie de desserte commune aux logements locatifs. Cette voie a comme vocation de desservir l'ensemble des terrains et logements viabilisés ou créés dans ce secteur (dont la zone 1AU). Les arbres tiges présentant un intérêt (grands chênes et frênes) seront préservés, et les essences invasives seront limitées (lauriers sauce, bambous).

**Les aménagements à long terme prévoient la viabilisation totale ou partielle de la zone 1AU qui sera réalisée en fonction des acquisitions foncières (les terrains étant actuellement privés, dont un terrain abandonné).**

Une prospection foncière est actuellement menée sur la parcelle attenante à la zone AU (n° 1285).

Ces terrains d'arrière front bâti sont actuellement desservis par des petites venelles collectives privés. De largeur étroite, elles pourront uniquement servir de liaisons piétonnes, les accès automobiles se feront donc en partie Nord via la voie de desserte globale.

Les trois parcelles composant la zone 1AU correspondent à des jardins ou friches sans valeur agricole (deux terrains sont pâturés par des moutons dans un cadre non professionnel).

La topographie est peu accentuée.

Le projet d'aménagement futur devra veiller à conserver les haies bocagères et sujets permettant une intégration des futures habitations dans le paysage environnant (haie en limite d'urbanisation notamment).

Une haie bocagère borde la limite Nord de la zone 1AU. Elle est préservée par le PLU.

### **Desserte en réseaux :**

La desserte en réseaux peut se faire depuis la voie principale (RD 145) ainsi que depuis le parking de la salle des fêtes et la rue du Stade.

La partie Ouest des terrains est raccordable au réseau d'assainissement collectif passant sous la RD145.

La partie Nord de la zone AU est raccordable au réseau d'assainissement collectif de la route du Stade (proximité d'une pompe de relevage qui pourra être déplacée si besoin ou création d'un deuxième poste de relevage). Un raccordement gravitaire sera à privilégier entre les zones 1AU et AU.

Une ligne moyenne tension est à déplacer.

Le transfo présent sur le parking de la salle des fêtes est à intégrer d'un point de vue paysager.

### **Cohérence urbaine et compatibilité avec la Loi Littoral :**

L'ensemble foncier défini en zones AU et 1AU est compatible avec la Loi Littorale et le SCOT de la Haute Saintonge. Les terrains sont situés dans la continuité directe du bourg.

Le SCOT autorise bien les extensions du bourg de St Thomas de Conac.

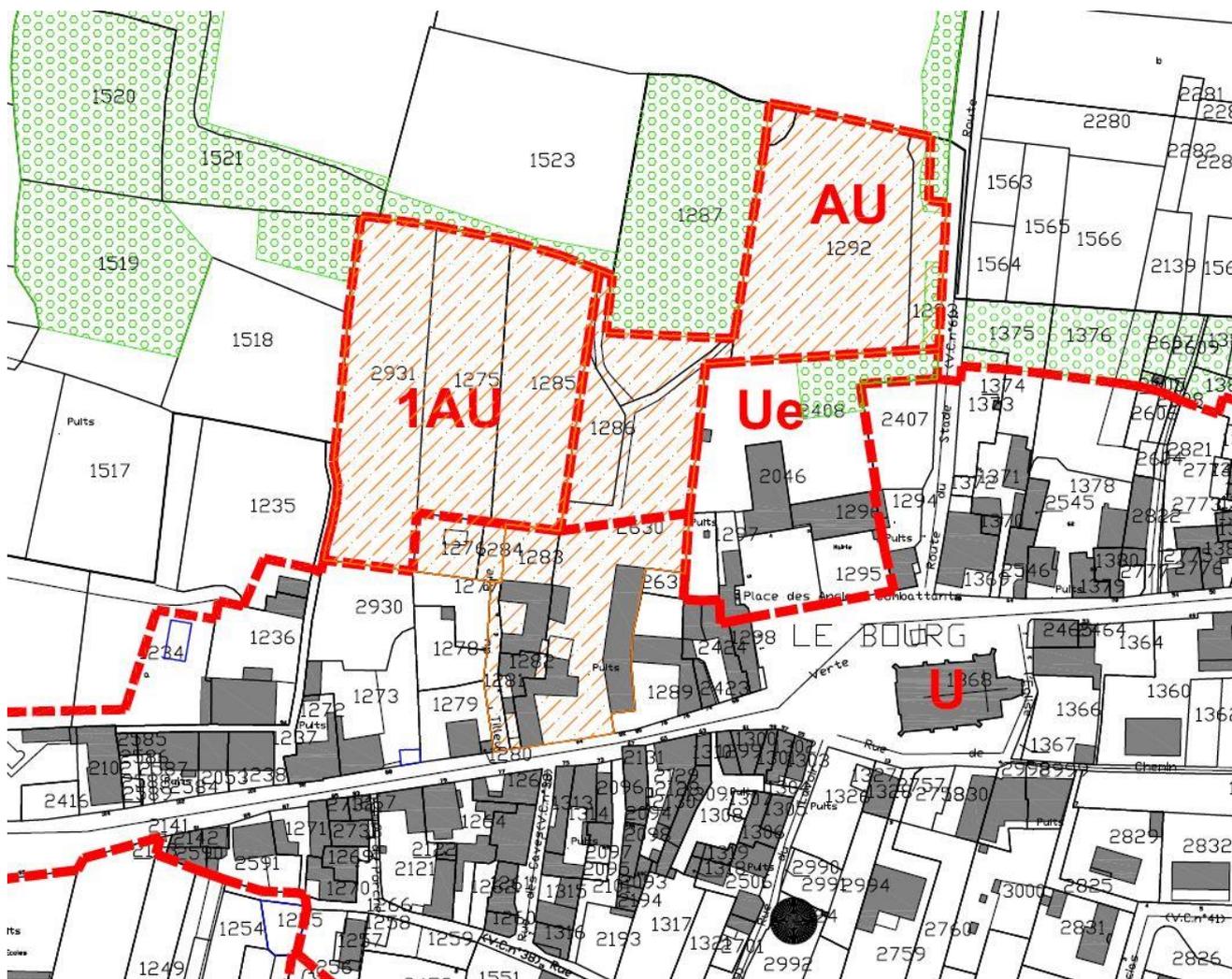
L'aménagement de ce secteur est rendu possible suite à une mutation foncière que la commune a su saisir fin 2020.

Les aménagements futurs de la zone 1AU seront réalisables uniquement en cas d'acquisitions foncières et après révision ou modification du PLU. La commune pourra exercer son droit de préemption sur les 3 parcelles classées en zone 1AU.

### **Surfaces et programmation :**

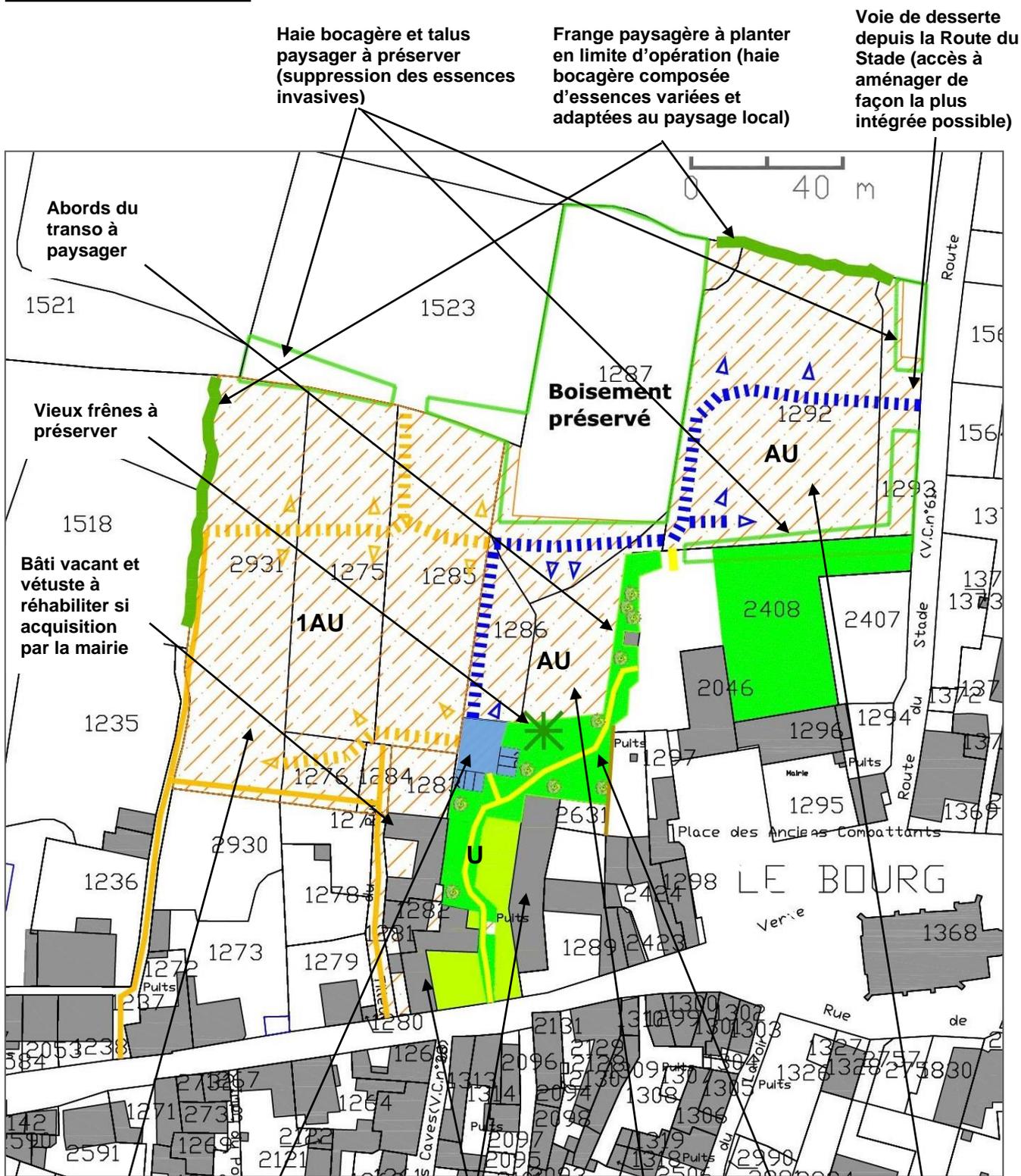
<b>Zones du PLU</b>	<b>Parcelles</b>	<b>Surface libre de la zone en m<sup>2</sup></b>	<b>Potentialité de création de logements</b>	<b>Echéancier de la réalisation des équipements</b>
<b>U</b>	2630 p (parcelle communale comprenant 2 ensembles bâtis vacants), 1283 (bâti vacant privé), 1281 (ruelle collective), 1282 (habitation privée), 1276 et 1284 (terrains privés)	Parties bâties à réhabiliter (potentialité de réaliser 5 à 6 logements)	5 à 6 logements	Court terme (sur la parcelle 2630) Moyen terme sur les parties bâties privées
<b>AU</b>	2630 p, 1286 et 1292 (parcelles communales),	6874 m <sup>2</sup>	7 logements	Court terme
<b>1AU</b>	1285, 1275 et 2931 ; parcelles privées à acquérir (réserve foncière à constituer)	7320 m <sup>2</sup>	9 logements (sous réserve des négociations foncières)	Moyen terme

**Extrait du plan de zonage :**



## 1.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Schéma de principe :



**Zone 1AU ;** desserte et viabilisation en fonction des acquisitions. Liaisonnement piéton à effectuer avec les venelles existantes si possible

**Desserte et stationnement** des logements locatifs (zone de retournement pompier, amorce de voie future)

**Réhabilitation** de l'ensemble bâti et création d'environ 4 logements locatifs

**Parcelles 1286 et 2630 p ;** viabilisation de 3 lots minimum (zone AU)

**Espace vert commun et liaison piétonne** à créer

**Parcelle 1292 ;** viabilisation de 4 lots minimum (zone AU)

## Légende :



Secteur d'application des OAP



Principe de voie de desserte à créer (zone AU)



Principe de voie de desserte à créer (zone 1AU)

(emplacement précis non imposé à adapter au projet et à la topographie)

Voirie partagée à favoriser, emprise réduite de chaussée d'environ 3,5 m

Accotements enherbés, absence de bordures saillantes



Liaison piétonne ou accès légers à des terrains



Arbre tige existant remarquable à préserver



Haie bocagère à planter (frange paysagère) par l'aménageur



Boisements existants à préserver ou à éclaircir

Hypothèses d'aménagement (non opposables) :



Hypothèse d'accès individuel de terrain



Hypothèse d'aménagement d'espace vert



Hypothèse d'aménagement de voirie et de stationnement



Jardin privatif de logement locatif à créer



Muret de soutènement existant

## Principes d'aménagement :

### Le programme de logements :

- Densité minimale de 10 logements / ha sur les zones AU et 1AU, soit :
  - 7 logements à créer sur la zone AU.
  - 7 logements à créer sur la zone 1AU (potentialité de 9 logements en cas d'acquisition globale de la zone).
- Sur la zone urbaine U :
  - Réhabilitation de l'ensemble bâti et création d'environ 4 logements locatifs sur la parcelle 2630.
  - Réhabilitation du bâti vacant et vétuste en cas d'acquisition foncière par la mairie du bâti de la parcelle 1283.
- Soit un potentiel de 5 logements à créer.

### La desserte et les accès aux logements :

- Accès de la voie de desserte globale à créer sur la route du Stade (ou desserte par le parking de la salle des fêtes).
- Accès sur la route du Stade à intégrer le plus possible à la topographie et au site ; paysagement des talus et enrochements.
- Voirie très simple à aménager ; largeur de chaussée réduite de type voirie partagée (absence de trottoir si possible). Accotements enherbés, noues paysagères pour la gestion du pluvial.
- Positionnement des accès aux lots de façon à limiter les ombres portées des maisons sur la partie Nord de la zone AU (terrain en pente orientée Nord).

### **Les franges paysagères à créer et les boisements à préserver :**

- Frange paysagère à planter en limite d'opération (haie bocagère composée d'essences variées et adaptées au paysage local). Rôle de corridor écologique local.
- Préservation des sujets remarquables (vieux frêne) et éclaircissement des boisements de faible intérêt afin de limiter les ombres portées et les essences invasives (type lauriers sauce, robiniers faux-acacias).
- Préservation du boisement communal de la parcelle 1287 et élagage si besoin des arbres en frange des parties bâties.

### **Principes d'implantation et d'aménagement des constructions neuves :**

- Partie Nord de la zone AU ; favoriser les implantations parallèlement à la pente du terrain afin de limiter les mouvements de terrains.
- Limiter au maximum les clôtures maçonnées au profit des haies.
- Végétaliser les talus en limite des lots ou aux abords des constructions.
- Favoriser les talus paysagers aux murs de soutènements.

### **Gestion des eaux pluviales :**

- 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...).

### **Raccordement au réseau collectif des eaux usées**

- Privilégier un raccordement gravitaire entre les zones 1AU et AU.

## **Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat :**

L'aménagement de la zone AU est prévu à court terme ; les terrains ont été acquis par la commune en 2021.

L'aménagement de la zone 1AU est prévu à moyen terme en fonction des acquisitions foncières que pourra réaliser la mairie.

*Voir tableau sur l'échéancier de la réalisation des équipements et détails techniques page 8.*

## 2. Dispositions portant sur l'aménagement ; OAP sectorielles portant sur le secteur des Tonnelles situé à l'Est du bourg

### 2.1. Etat initial, zonage et description des projets d'aménagement

#### Etat initial de l'environnement :

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

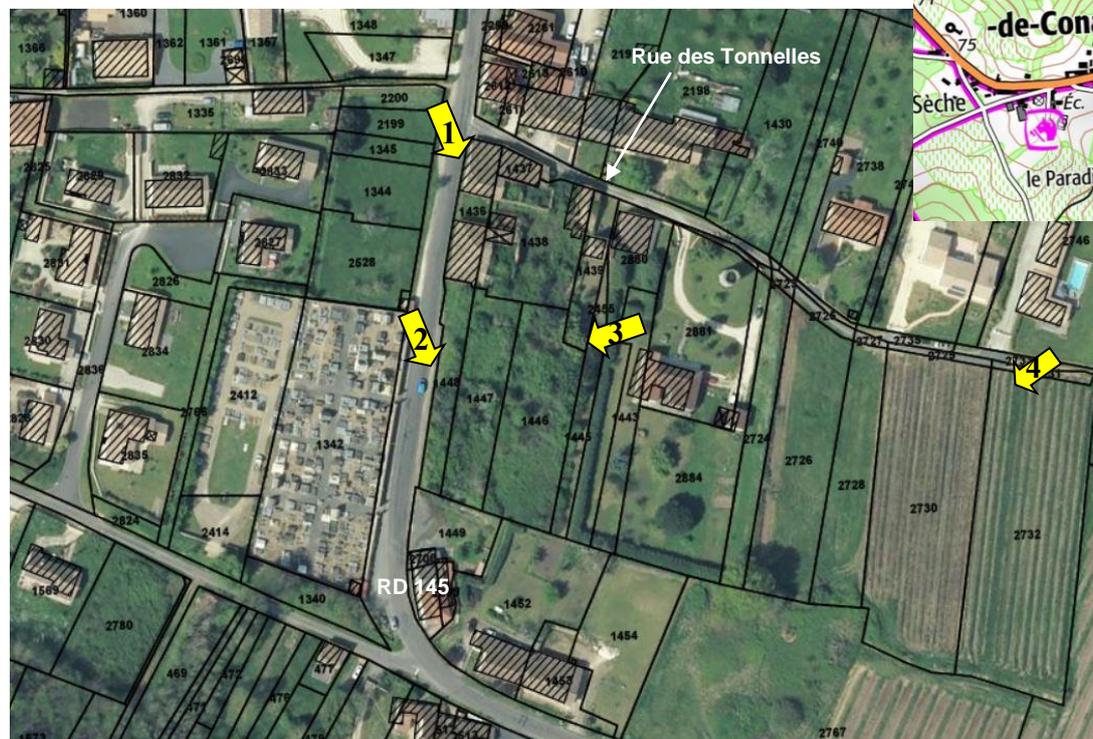


Photo 1 : maison rurale vacante en bordure de la RD 145



Photo 2 : jardin en friche en continuité du bâti vacant



Photo 3 : bâti vacant en ruine rue des Tonnelles, jardin en friche



Photo 4 : Vue sur les terrains constructibles en bordure de la rue des Tonnelles

## Surfaces et programmation :

L'OAP du secteur des Tonnelles concerne deux secteurs :

- Le premier secteur est situé en face du cimetière à la fonction entre la RD 145 et la rue des Tonnelles, et correspond à un ensemble de terrains bâtis avec leurs jardins laissés à l'abandon. Deux ensembles bâtis sont vacants dont certains bâtiments sont à l'état de ruine.

Une prospection foncière est nécessaire sur ce site afin de retrouver certains propriétaires et d'essayer de réaliser des acquisitions foncières permettant de réhabiliter le bâti et afin de remobiliser les fonds de jardins actuellement à l'état de friche en partie sud.

Un désenclavement pourrait être effectué depuis la RD 145, en face du cimetière, afin de permettre la desserte de quelques lots à bâtir ou la construction de quelques logements locatifs (si les conditions d'accès sur la RD 145 sont sécurisées / visibilité suffisante).

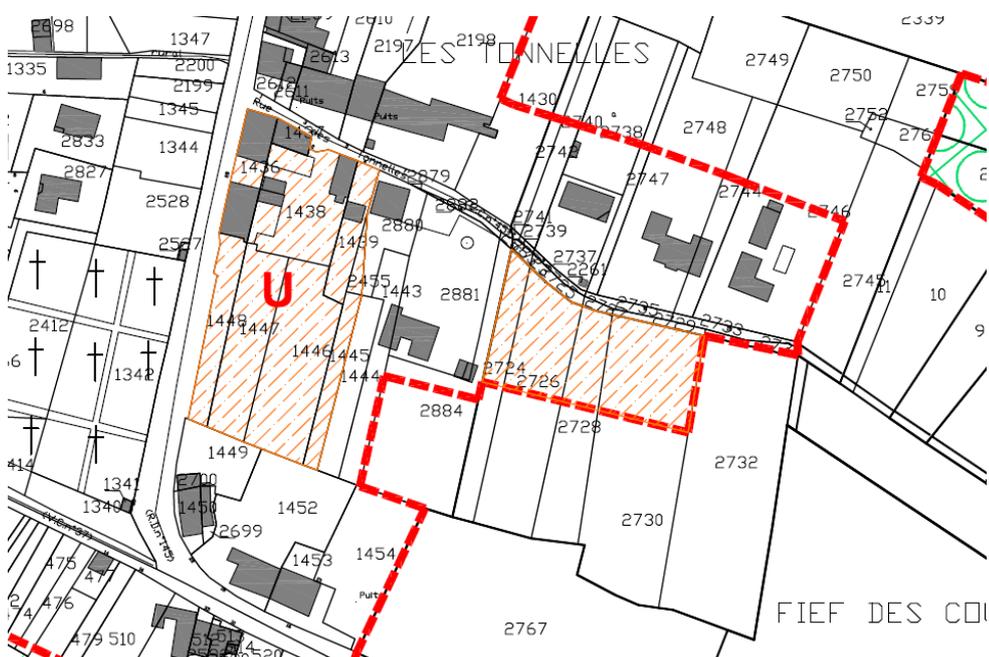
L'objectif de l'OAP est d'imposer une densité minimale sur ce secteur et d'éviter l'enclavement des jardins en friche.

L'ensemble du site est raccordable au réseau d'assainissement collectif. Une borne incendie se situe en bordure de la RD 145.

- Le second secteur correspond aux parcelles constructibles situées en bordure de la rue des Tonnelles, en partie Est, en face du front bâti actuellement urbanisé. Les terrains correspondent à une friche agricole et à des parcelles en vigne. Les terrains offrent une belle vue sur l'Estuaire de la Gironde. Le secteur est raccordable au réseau d'assainissement collectif. Les OAP ont comme objectif de garantir une densité minimale conforme au SCOT et d'imposer des clôtures végétales.

Zones du PLU	Parcelles	Surface libre de la zone en m <sup>2</sup>	Potentialité de création de logements	Echéancier
<b>U</b>	1445, 1446, 1447, 1448, 1436, 1438, 1439, 2455	Emprise de l'OAP : <b>5844 m<sup>2</sup></b>  2 à 3 bâtiments vacants vétustes ou en ruine en partie Nord, et leurs fonds de jardins en friche en partie sud	Réhabilitation du bâti ayant un intérêt patrimonial en partie Nord  Potentialité de viabiliser quelques lots à bâtir ou de construction de logements locatifs en partie Sud	Moyen à long terme en fonction des investigations foncières à réaliser
<b>U</b>	2724p, 2726p, 2728p, 2730p	Emprise de l'OAP : <b>2848 m<sup>2</sup></b>	3 à 4 habitations (densité minimale de 10 logements / ha conformément au SCOT)	Court à moyen terme

## Extrait du plan de zonage :



## 2.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Schéma de principe :

**Partie Nord bâtie à réhabiliter en priorité (selon l'état du bâti) / Emprise figurée à titre indicatif de 2751 m<sup>2</sup>**

**Partie Sud à viabiliser ; création de 3 à 4 logements minimum. Emprise figurée à titre indicatif de 3072 m<sup>2</sup>**

**Partie Ouest déjà viabilisée ; création de 3 à 4 habitations minimum. Emprise figurée à titre indicatif de 2848 m<sup>2</sup>**



**Petite voie de desserte depuis la RD 145 (traitement très simple) à adapter selon sécurisation de l'accès**

**Talus à paysager en bordure de la RD 145 (clôture discrète et qualitative)**

**Haie bocagère à planter comme traitement de clôture / principe valable sur les limites agricoles des terrains privés**

### Légende :



Secteur d'application des OAP



Petite voie de desserte de quelques habitations (emplacement précis non imposé à adapter au projet et à la topographie)  
Accès sur la RD 145 à adapter aux conditions de sécurité  
Voirie partagée, emprise réduite de chaussée d'environ 3,5 m  
Accotements enherbés, absence de bordures saillantes



Partie bâtie à réhabiliter en priorité (selon état du bâti)



Talus à paysager en bordure de la RD 145 (clôture discrète et qualitative)



Haie bocagère à planter (frange paysagère) comme traitement de clôture  
Murs interdits - Principe valable sur les limites du terrain avec les terres agricoles

Hypothèses d'aménagement (non opposables) :



Hypothèse d'accès individuel de terrain

### Programme de logements :

- Sur la partie Nord-Ouest bâtie à réhabiliter : création ou rénovation de 2 à 3 logements (en fonction de l'état du bâti). Jardins à configurer autour de ces habitations.
- Sur la partie Sud-Ouest (environ 3072 m<sup>2</sup>), création d'un minimum de 3 à 4 habitations (lots à bâtir ou logements locatifs).
- Sur la partie Ouest création d'un minimum de 3 à 4 habitations.

### **3. Définition des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques (OAP thématiques)**

Voir l'orientation n°4 du PADD concernant :

- la préservation des boisements de la commune,
- et la préservation de l'ensemble des zones naturelles ayant un intérêt écologique et les paysages exceptionnels de la commune.

**Voir exposé des outils mobilisés par le PLU pour préserver et mettre en valeur les continuités écologiques du territoire dans le rapport de présentation au pages 131 à 132 et 134 à 140.**

Les outils réglementaires mobilisés sont complétés par deux OAP thématiques détaillées ci-après portant :

- **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.
- **sur la « trame noire » ; prise en compte de la pollution lumineuse dans les nouveaux aménagements.**

#### **3.1. OAP thématique sur les clôtures et les plantations dans les jardins**

##### **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 de la maison.

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 chimiques agricoles.

**- Privilégier les grillages discrets associés aux haies ; barrières en bois, piquets en bois, socles non visibles...**



Haie bocagère mixte, accotement engazonné



Haie bocagère mixte associée à un grillage discret avec piquets en bois



Haie bocagère mixte associée à une barrière en bois discrète

**- Favoriser les clôtures maçonnées en pierres de pays en secteur dense à semi-dense.**

- Conserver en priorité les murets existants en pierres sèches, ainsi que les ensembles remarquables (feronneries, piliers ouvragés, portails)



Mur en pierres sèches à préserver dans le bourg



Clôtures remarquables à Conac

- 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.



Portail discret en bois peint de la couleur des volets



Accès ouvert, 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.

Avant tout projet de plantation, vérifier que les espèces choisies ne présentent pas de caractère envahissant grâce au site internet <http://especes-exotiques-envahissantes.fr/> ou contacter la structure animatrice Natura 2000 (rapprochez-vous de la mairie pour connaître les coordonnées). Ces espèces envahissantes peuvent entraîner une perturbation de notre écosystème local et entraînent la disparition d'espèces.

### **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

## 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)
- 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)
- 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)



Exemple de très belle haie mixte associée à un grillage discret en limite de terre agricole

### 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...



## **3.2. OAP thématique sur la « trame noire » ; prise en compte de la pollution lumineuse dans les nouveaux aménagements**

La Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages impose que la Trame Verte et Bleue tienne compte de la **gestion de la lumière artificielle la nuit** (article L371-1 du code de l'environnement).

La **Trame noire**, en complément de la TVB, a pour objectif de constituer un corridor sur lequel l'éclairage nocturne est adapté et qui permet la circulation des espèces les plus affectées par la pollution lumineuse (chouettes, chauves-souris par exemple). Il permet également à la commune de réaliser des économies d'énergie.

Voici les principales propositions, pour notamment les projets proches de boisements ou de marais (lotissement ou autres), au-delà des dispositions réglementaires sur la durée d'éclairage par exemple :

- **limiter la création d'éclairage au seul point nécessaire.**
- **Choisir un candélabre où la lumière est dirigée uniquement vers le bas (pas de dispersion lumineuse au-delà de l'horizontale, ce qui générerait un halo lumineux néfaste pour la biodiversité nocturne).**
- **Installer des lampes dont la température de couleurs est inférieure à 2 400 K ; et si possible privilégier des couleurs ambrées (< 2000 K), qui affectent le moins d'espèces.**

## **4. Dispositions portant sur l'habitat**

Voir PADD et OAP sectorielles

## **5. Dispositions portant sur les transports et les déplacements**

Voir PADD