



COMMUNE DU TABLIER

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Eve Lagleyze
ENVIRONNEMENT & URBANISME

1, allée haute du Jardin des Plantes - 79000 Niort
06 86 44 30 45 / 05 49 09 09 61
eve.lagleyze@gmail.com

Cyril Gauthier
SARL

ARCHITECTE DPLG - URBANISTE
5, place Laréveillère - Lepeaux
BP 96 - 85111 CHANTONNAY CEDEX
Tél : 02 51 48 59 87 - Fax : 02 51 48 59 26
e-mail : cyril.gauthier@wanadoo.fr



Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral en date du 5 juillet 2018, approuvant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

La Maire

PLU approuvé le 21 février 2014
Document mis à jour suite à la procédure de modification n° 2 et à la mise en compatibilité suite à DUP (Fief du Bris)

Les orientations d'aménagement sont déclinées sous la forme de projets pour la commune. Ces projets présentés ne sont pas complètement aboutis mais **les objectifs et les prescriptions de base** sont clairement définis. Ils concernent

- la zone à urbaniser (1AU) qui fait l'objet d'une opération d'ensemble pour l'habitat.

Les **zones 1AU** citée dans ce présent document est concernée par une opération d'ensemble dont les grands principes d'aménagement sont présentés ci-après. Il convient de préciser que la zone AU est intégrée dans le tissu urbain du bourg. Elle fait le lien entre bourg ancien et extensions récentes.

Afin que les extensions urbaines ne gommant pas **l'originalité et le caractère de la structure urbaine du bourg du Tablier**, il apparaît important qu'elles soient intégrées à l'existant et non en rupture. Les habitants des futurs quartiers devront avoir le sentiment d'appartenir à la même unité de vie que les habitants du bourg ancien et vis et versa ces derniers devront pouvoir se reconnaître dans ces quartiers périphériques.

C'est pour cela que dans un souci d'intégration et de cohérence dans le fonctionnement urbain, les **nouvelles voiries nécessaires à la desserte** de ces quartiers doivent s'organiser en fonction de la trame existante.

De plus, dans un souci environnemental, paysager et de fonctionnalité urbaine, **des liaisons douces doivent être mises en place** dans les nouveaux quartiers pour créer des continuités avec le bourg ancien.

Par ailleurs, des indications sont fournies pour **organiser le réseau d'eau pluvial par des noues et fossés** ce qui participe à la préservation et au prolongement de la trame bleue de la commune.

Dans chacune de ces opérations d'ensemble, il convient de veiller à **l'implantation du bâti par rapport à la voirie et au sein de la parcelle** de sorte qu'elle ne soit pas en opposition à l'implantation traditionnelle et qu'elle permet de profiter des apports solaires.

De plus, il sera conseillé au lotisseur ou à tout autre investisseur sur les zones à lotir de choisir des matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement, et de prévoir des dispositions telles que : la récupération des eaux de pluie, l'utilisation d'énergie propre, l'optimisation de l'isolation et la gestion de la voiture en dehors des voies de desserte.

I. L'aménagement de la trame viaire en continuité de l'existante.

I.1. De nouveaux axes routiers pour desservir les nouveaux quartiers.

L'extension urbaine du bourg nécessite la création de voies secondaires. Ces dernières desserviront les futurs quartiers urbanisables en continuité du réseau viaire existant et selon les principes de la trame viaire existante (gabarit, organisation etc.)

Les nouvelles voies peuvent être **hiérarchisées par la largeur de chaussée** mais également par la position de caniveaux ou de noues minérales.

La largeur de la rue dans un nouveau quartier doit être limitée afin d'être en accord avec les gabarits des voies existants et de limiter l'imperméabilisation des sols. Les nouvelles voies définies seront réduites à **une bande de roulement la plus étroite possible** et une place sera **réservée aux piétons, au traitement du paysage et à la gestion des eaux pluviales (type noues) si cela est nécessaire et possible.**

Néanmoins dans un souci de hiérarchisation des voies ou d'augmentation de l'emprise réservée aux circulations douces, cette largeur de chaussée peut être réduite ou augmentée dans les zones.

Certaines de ces voies peuvent avoir **un traitement paysager** type arbres d'alignement, engazonnement etc. mais elles peuvent aussi en être dépourvues.

Afin de **paysager les voies**, l'initiative privée doit être encouragée. On peut reproduire ce qui existe déjà par endroit : plantation de vivaces et de plantes robustes en pied de mur de transition entre l'espace privé et l'espace public.

I.2. Des liaisons douces

La création de nouvelles liaisons douces permet la prise en compte des enjeux environnementaux et participe à l'amélioration du cadre de vie dans le bourg. Ainsi il sera possible de se déplacer à pied ou à vélo dans le bourg et de relier les nouveaux quartiers d'habitat aux anciens quartiers et au centre bourg où se concentrent les équipements et les services. L'entretien assurant une bonne qualité paysagère et roulante des chemins est essentiel pour qu'ils soient fréquentés.

Deux types de liaisons douces seront possibles dans les nouveaux quartiers :

- des chemins réservés exclusivement aux circulations douces avec une emprise entre 2 et 4 mètres
- des espaces aménagés et réservés sur ou le long les axes routiers aux piétons et aux cyclistes avec une emprise de plus d'1,5 mètres.

Ainsi certains parcours piétonniers et automobiles pourront être dissociés pour sécuriser les modes de déplacements et certains axes routiers pourront assurés des liaisons mixtes où se côtoieront la voiture, le piéton et le vélo.

II. Composition urbaine des nouveaux quartiers urbanisables.

Les grands principes pour chaque nouveau quartier sont présentés sur les pages ci-après. Les principes de base présentés sur ces planches et les détails de ces principes ne sont présentés qu'à titre indicatif.

- **Découpage parcellaire**

Pour répondre à la diversification de l'offre foncière en termes de coûts et de surfaces des parcelles et afin de favoriser la diversité sociale, les nouveaux quartiers urbanisables se composeront de parcelles de taille variée et adaptées aux contraintes du sol pour la mise en place de l'assainissement.

- **Implantation du bâti**

Les constructions doivent s'organiser suivant les courbes du relief pour une bonne intégration paysagère et ne pas gêner l'écoulement des eaux pluviales.

Elles peuvent être implantées à l'alignement des voies. En effet, cela participera à la constitution de fronts bâtis le long des voies en continuité de l'existant. Si l'orientation n'est pas favorable à l'ensoleillement, un recul est possible mais alors un mur d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté ou non d'un dispositif à clair voie (le tout n'excédant pas 1,80m), ou une haie devra clore l'espace.

Pour assurer une protection contre les vents, des clôtures végétales entre les parcelles sont conseillées.

Pour minorer les déperditions énergétiques, la mitoyenneté des constructions est conseillée.

Pour minimiser les ombres portées des bâtis les uns par rapport aux autres, il convient de prêter attention et de définir des bandes constructibles sur les parcelles les unes par rapport aux autres.

Le respect de ces prescriptions pourra participer à la création d'un paysage et un développement urbain raisonné.

Les nouvelles liaisons douces seront, dès que possible, protégées de haies végétales existantes ou à créer.

- **Choix de végétaux**

Pour assurer des transitions de qualité entre espace bâti et milieu agricole, le recours aux plantations peut être exigé. Dans ce cas une liste de végétaux est donnée afin d'assurer une harmonie dans la linéarité. Il est également préconiser de planter les végétaux en les mélangeant de façon aléatoire.

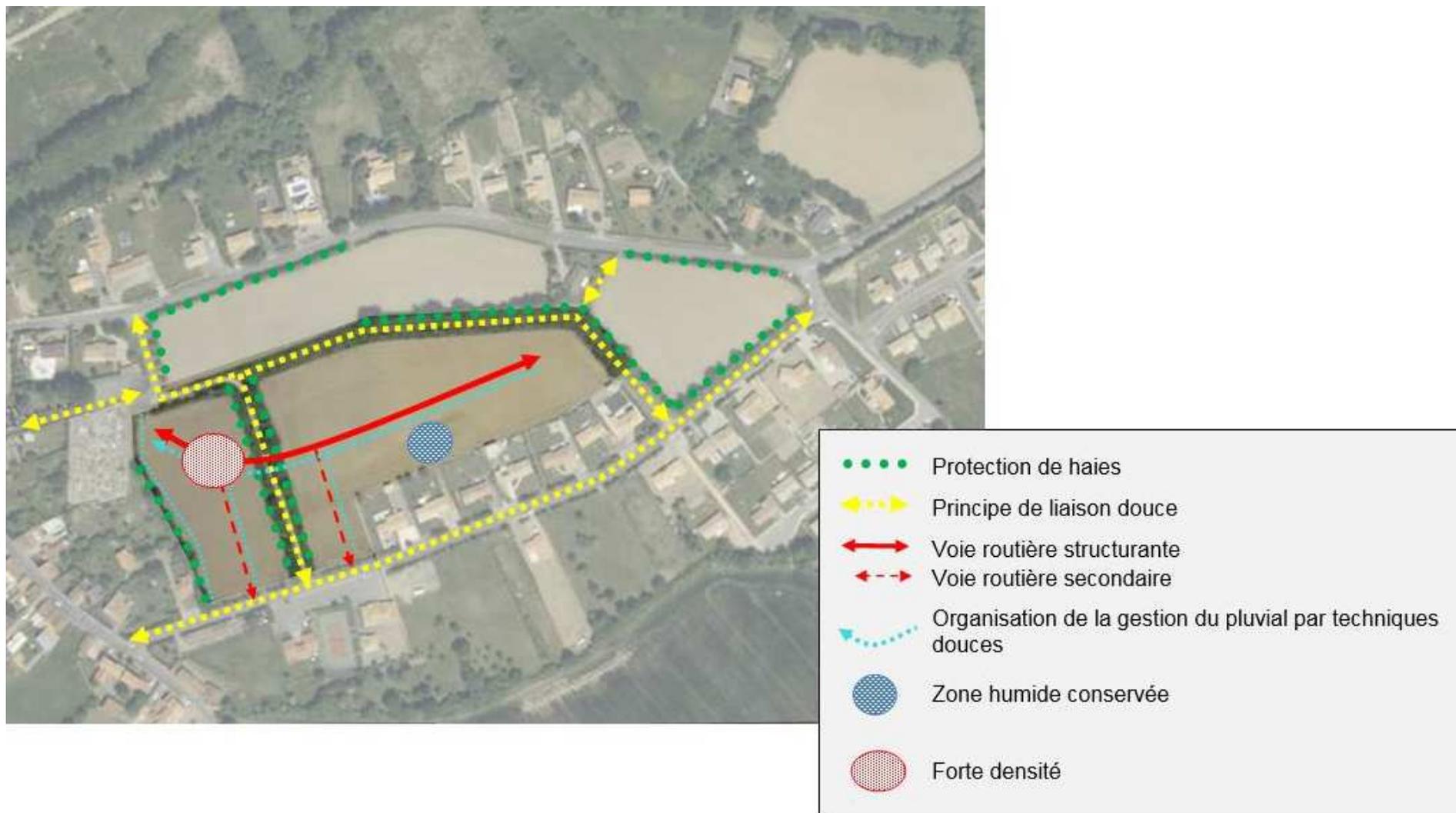
Liste des végétaux :

Arbres

- Merisier
- Chêne pédonculé
- Charme commun
- Erable champêtre
- Alisier torminal
- Fruitiers : noyer, pommier...

Arbustes

- Cornouiller mâle
- Cornouiller sanguin
- Fusain d'Europe
- Noisetier
- Néflier
- Amélanchier
- Aubépine
- Sureau
- Viorne



Potentiel de logements :

La densité moyenne sur l'opération d'ensemble décrite ici est prévue comme suit :

- Une densité brute de 18 logements par hectare