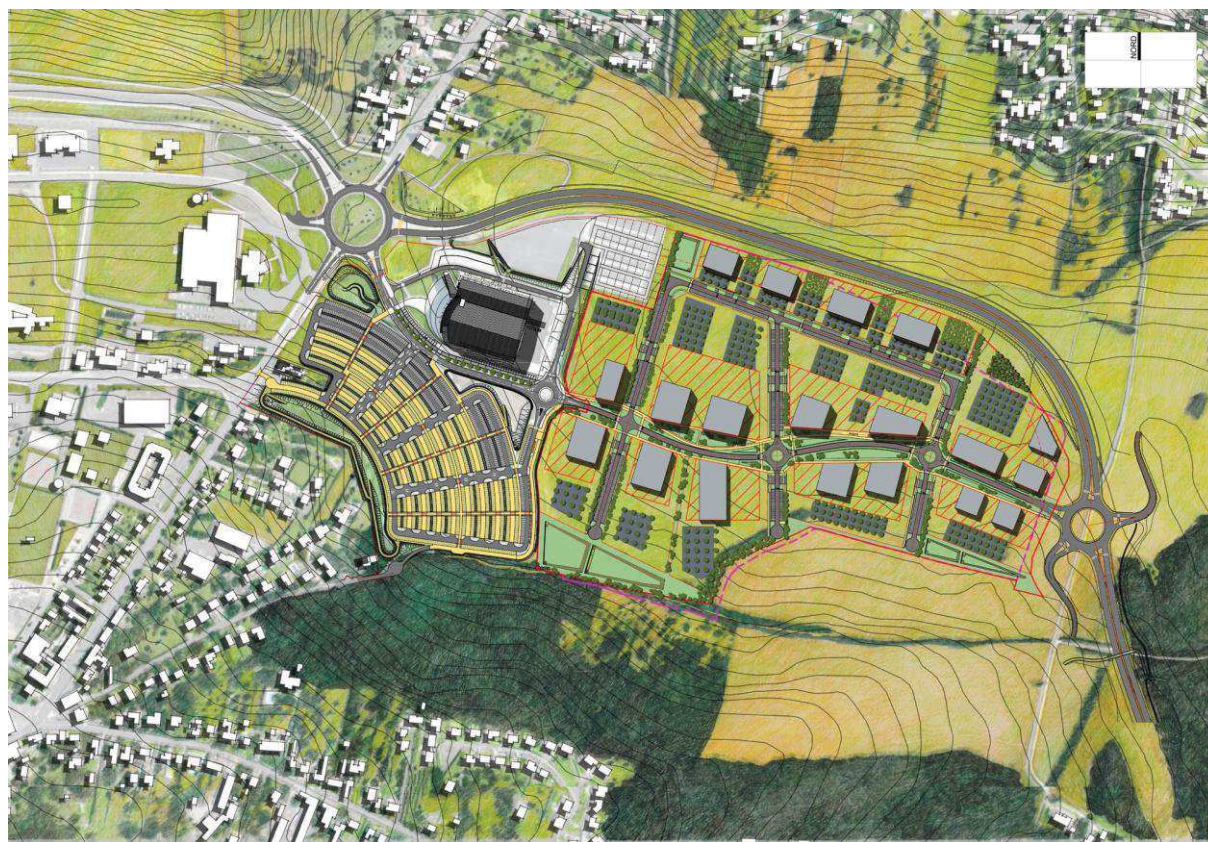


Agglomération du GRAND ANGOULEME

Aménagement du Parc d'activités de BEL AIR sur la commune de L'ISLE D'ESPAGNAC



ETUDE L111-1-4

2

Septembre 2012

EQUIPE

Jacques SEGUI - Paysagiste ITHP
2, rue Maréchal Joffre 24100 BERGERAC
Tél. : 05.53.57.13.84. Fax. : 05.53.57.13.85.

ARTELIA Eau & Environnement
Agence de BORDEAUX 33697 MERIGNAC
Tél. : 05.56.13.85.82 Fax : 05.56.13.85.63

E.R.I.
Le Brandaud 16570 MARSAC
Tél. : 05.45.21.21.54 Fax : 05.45.97.05.97

Contenu de l'étude L111-1-4

PREAMBULE	1
CHAPITRE 1 : Diagnostic du Site.....	2
1.1 – Situation de la zone d'étude.....	2
1.2 – Le contexte administratif et législatif	3
1.3 – Le contexte parcellaire	4
1.4 – Le contexte urbanistique	5
1.5 – Le programme économique et les choix liés à l'intérêt général	9
1.6 – Le contexte géographique et physique	11
1.7 – Le contexte architectural et paysager	13
1.8 – Le contexte routier	20
1.9 – Les réseaux existants	21
1.10 – Les nuisances actuelles.....	22
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC DE L'ETAT INITIAL	23
CHAPITRE 2 : Enjeux de l'aménagement, esquisse proposée, critique et solution retenue.....	24
2.1 – Les enjeux de l'aménagement.....	24
2.2 – Esquisses proposées	24
2.3 – Présentation du scénario retenu.....	25
CHAPITRE 3 : Le Parti d'aménagement retenu	27
1- Minimiser l'ensemble des nuisances.....	27
2- Privilégier les aspects de la sécurité.....	32
3- Qualifier et simplifier les aspects architecturaux.....	35
4- La qualité urbaine.....	40
5- L'intégration dans le paysage.....	41

PREAMBULE

Article L 111-1-4. :

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et **de 75m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.** »*

Cependant, il est possible de déroger à cette loi comme l'explique le troisième alinéa de l'article L 111-1-4. :

*« dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme, en tenant lieu, **sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages** ».*

Le dispositif de cette loi sur le paysage a été conçu pour éviter « l'urbanisation sauvage » et intensive des entrées de ville. Cette mesure de protection des paysages urbains et des abords de routes à grandes circulations, s'applique aussi aux voies urbaines de contournement.

Concernant la zone d'étude autour du projet de l'Espace BEL AIR sur la commune de l'ISLE D'ESPAGNAC, une première étude L111-1-4 dite amendement Dupont a permis de formaliser un recul de 60 mètres par rapport à l'axe de la voie de contournement RD1000, construite par le Département. Cette première réflexion n'a été portée que très localement sur le projet de construction du bâtiment de l'espace CARAT.

L'agglomération du GRAND ANGOULEME, dans le cadre du développement économique d'un site de 22,3 hectares, engage une nouvelle réflexion sur un territoire plus large, englobant le site, ses potentialités d'urbanisation ou le contexte urbain, et l'entrée de l'ISLE D'ESPAGNAC et les abords de la voie de contournement RD1000 ; ceci afin d'adapter un projet urbain, de secteurs d'aménagement tertiaire (bureaux, équipements, services) à l'environnement et pour engager un paysage fort de l'axe central de ce site.

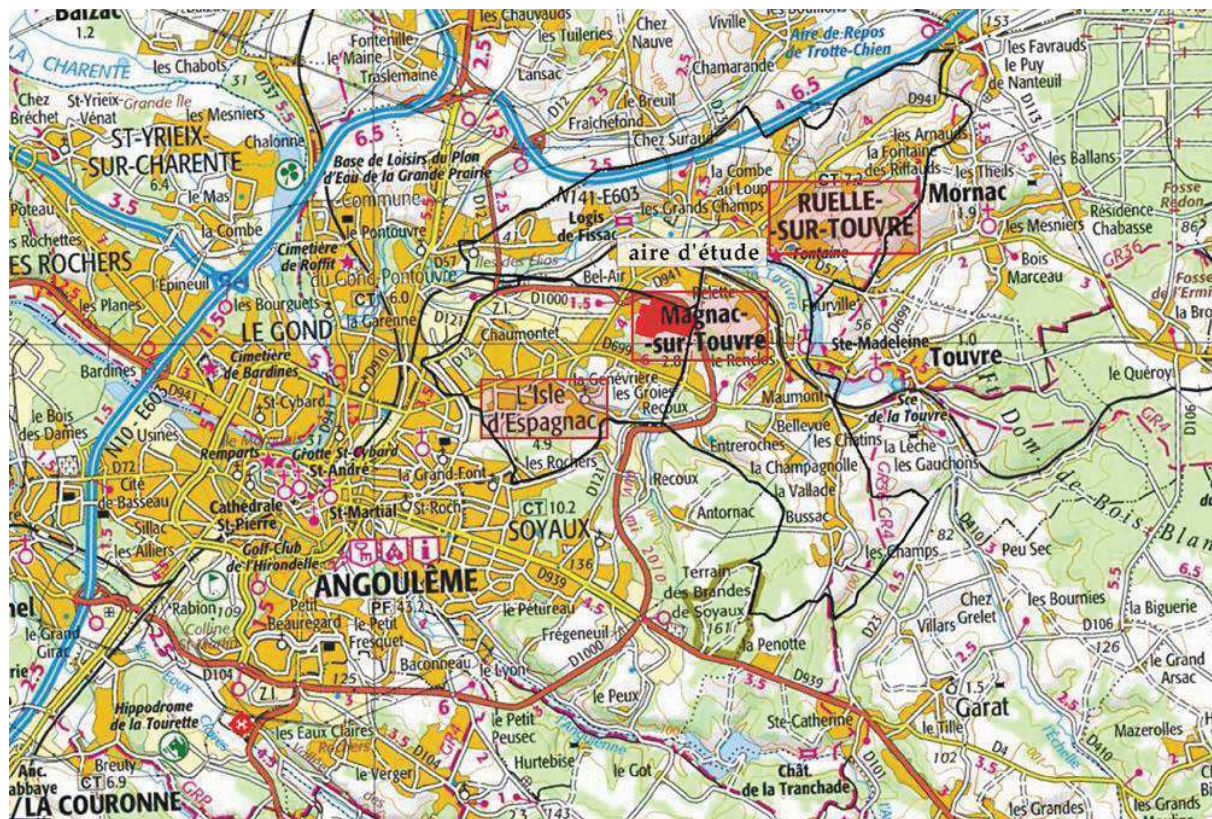
Pour cela, la présente étude permettra en tenant compte des critères énumérés dans l'article 111-1-4 sur :

- La diminution des nuisances
- L'aménagement de la sécurité
- Le traitement des aspects architecturaux
- La qualité de l'urbanisme
- L'intégration dans le paysage.

de justifier d'une nouvelle implantation de construction dans une bande plus restreinte que celle des 60 mètres actuellement incluse au Plan d'Occupation de l'ISLE D'ESPAGNAC, afin de faire ressortir un plan de composition avec une meilleure qualité urbaine, par un effet de façade orienté sur la RD1000 et compensé par une trame paysagère forte sur l'axe central du site.

CHAPITRE 1 : Diagnostic du Site

1.1 – Situation de la zone d'étude



La zone d'étude se situe dans l'intercommunalité du GRAND ANGOULEME, à l'EST de l'agglomération d'ANGOULEME sur la commune de l'ISLE D'ESPAGNAC et en limite de ce territoire avec les 2 communes voisines de RUELE SUR TOUVRE et de MAGNAC SUR TOUVRE. Le site est placé à proximité de la RD1000 appelé aussi CONTOURNEMENT EST d'ANGOULEME et à proximité de la Zone Industrielle N°3 (ZI 3) secteur industriel aménagé à proximité du centre ville.

Le site doit, par son programme, mettre en avant un autre type d'équipement, dernier maillon de l'urbanisation à proximité de la déviation, son positionnement stratégique justifie plutôt un aménagement hautement qualitatif à vocation tertiaire témoin d'une qualité de l'urbanisme et des paysages.

La limite communale avec la commune de RUELE SUR TOUVRE, peut être résumée et formalisée par le tracé de l'actuelle voie de contournement.

La limite communale avec la commune de MAGNAC SUR TOUVRE se situe plus à l'EST en contrebas du giratoire des GEAIS, situé sur la voie de contournement.

Rappel sur les documents d'urbanisme actuellement en cours sur le site et la périphérie du site

Un secteur à urbanisation future. Ce secteur à proximité de la voie de contournement est considéré comme le « fond » d'une future zone urbaine et développera le bâti près de RUELLÉ et un espace planté le long de la RD1000. Ce secteur sera situé face au projet, en façade de la RD1000.

3. Le site à aménager d'une surface de 22,3 hectares.

Vocation du site à aménager : secteur inscrit en 1NAX : bureaux, bâtiments d'équipements collectifs, lotissement à usages d'activités tertiaires

5. Des Espaces Boisés classés comprenant le Bois du LAC, le Bois BOUTIN et le Bois des GEAIS

6. Une zone ND en façade de la RD 1000

1.3 – Le contexte parcellaire

L'ensemble des terrains à aménager concerne un périmètre portant sur les parcelles suivantes :

PARCELLE AD 29 : Contenance 119495m² (Communauté GRAND ANGOULEME)

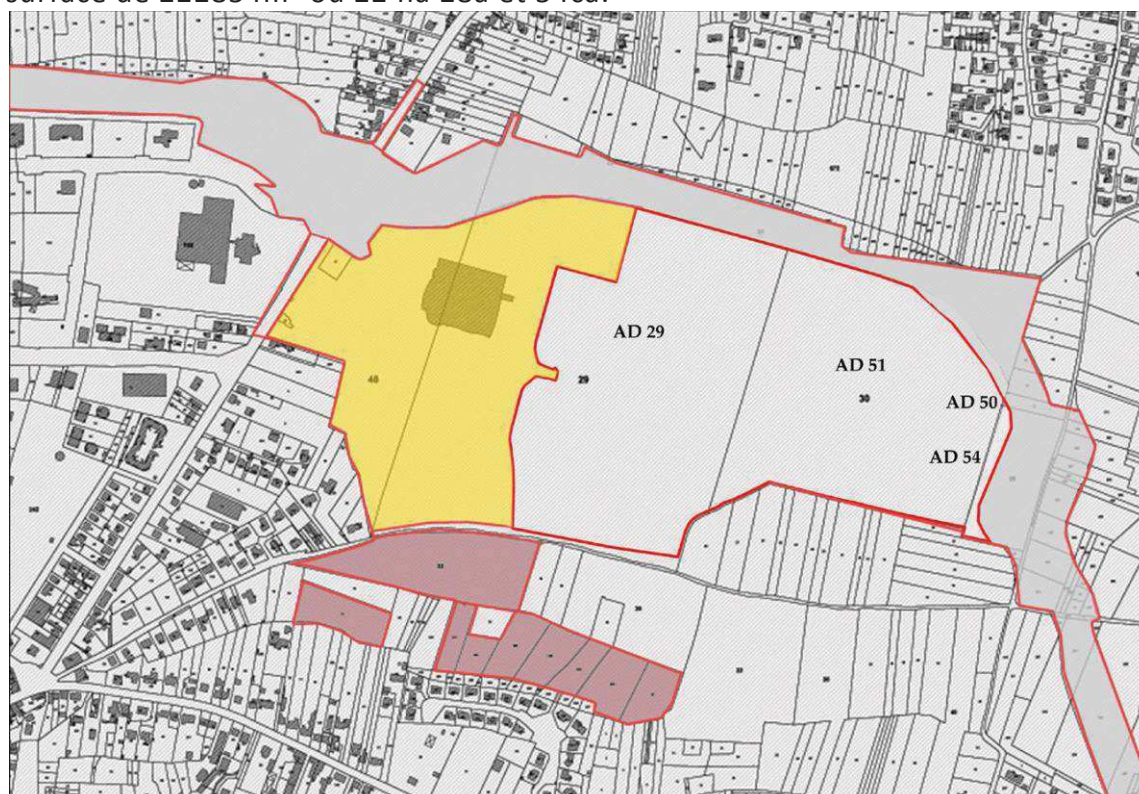
PARCELLE AD 51 : Contenance 100414m² (Communauté GRAND ANGOULEME)

PARCELLE AD 50 : Contenance 10m² (Communauté GRAND ANGOULEME)

PARCELLE AD 54 : Contenance 2935m² (Communauté GRAND ANGOULEME)

Ces 3 dernières parcelles ressortent d'une rétrocession des anciennes emprises du CONSEIL GENERAL affectées aux travaux de contournement.

Ainsi, la parcelle à aménager, constituée des parcelles AD29, AD50, AD51 et AD54 a une surface de 222854m² ou 22 ha 28a et 54ca.



Extrait du plan cadastral et emprises aménageables, appartenant à la Communauté d'Agglomération du GRAND ANGOULEME, au Département et à la commune de l'Isle d'Espagnac

Un ensemble d'autres parcelles constituent des emprises publiques qui irriguent le site par des systèmes de voiries où sont simplement juxtaposées au site avec d'autres usages.

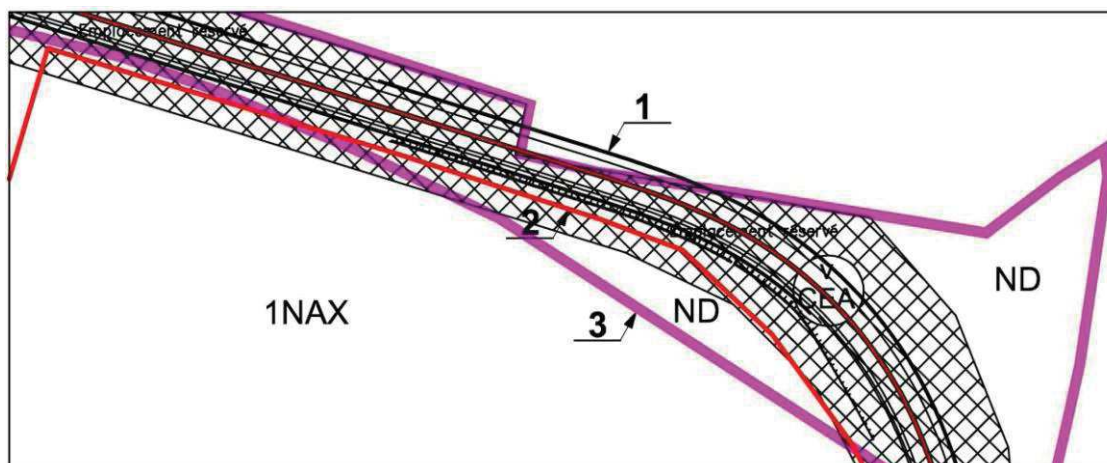
-  Les parcelles de l'Espace CARAT contigües au bâtiment, desservent le parc des expositions, ses accès, les zones de stationnement PMR périphériques et le parking d'accueil
-  Un ensemble de parcelles appartenant à la commune de l'ISLE D'ESPAGNAC : ces parcelles concernent notamment le bois BOUTIN classé en espace boisé. D'autres parcelles sont prévues en urbanisation future.
-  Un ensemble de parcelles constituant l'emprise du contournement D1000 (Conseil Général) avec les giratoires (RD1000/Av. Mermoz et rond point des GEAIS) accès futur du site.

1.4 – Le contexte urbanistique

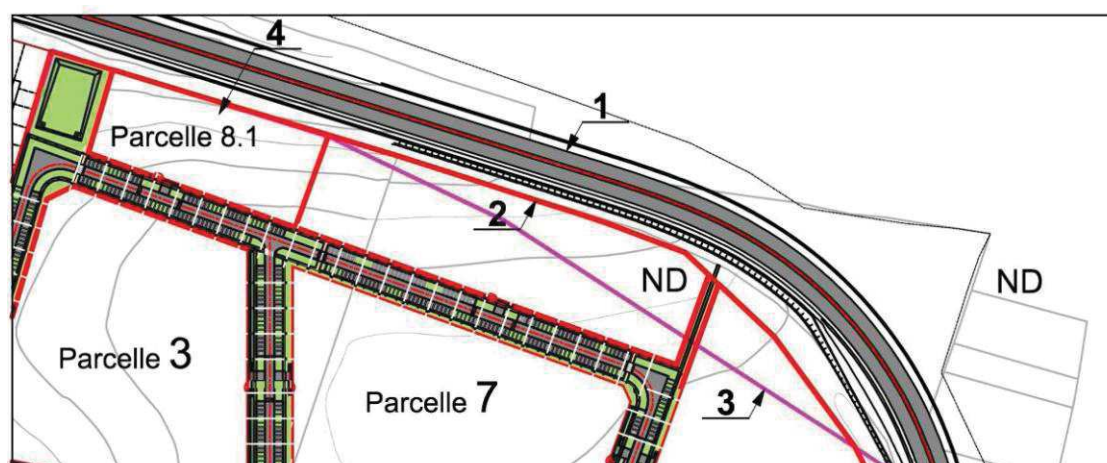
Le choix d'urbanisation et de développement d'activités économiques à vocation tertiaire sur la commune de l'ISLE D'ESPAGNAC ont été établis à partir d'orientations fortes, de la Communauté de Communes du GRAND ANGOULEME.

a) Le contexte actuel

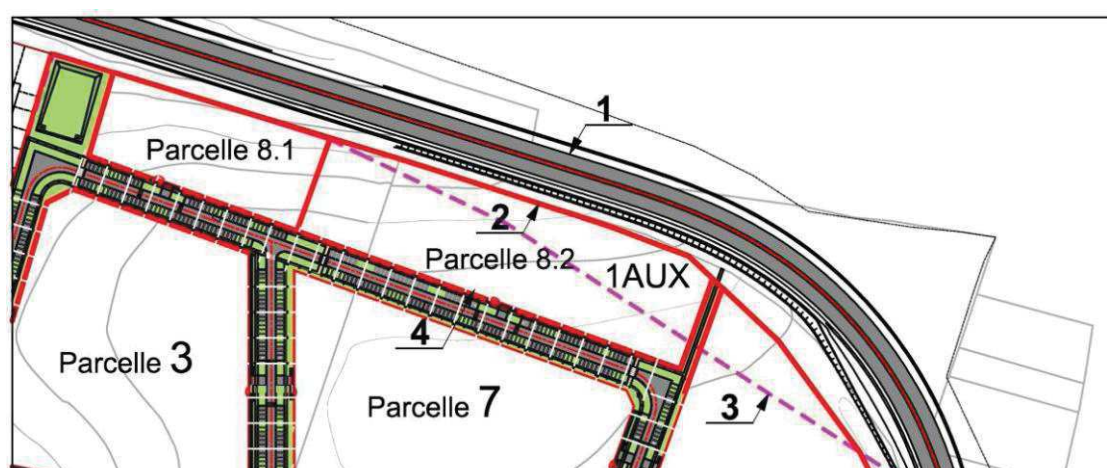
- **Un site qui devra être conçu comme un « PARC »** et qui comprend déjà des éléments forts à la fois urbains et naturels comme :
 1. Le parc des Expositions, l'Espace CARAT et son aire de stationnement paysagée
 2. La voie de contournement EST d'ANGOULEME à partir de laquelle se fera la lecture du site par un effet de façade à développer
 3. Des espaces naturels de grandes surfaces comme le bois BOUTIN et le Bois des GEAIS
 4. Des espaces à vocation d'habitat situés en périphérie avec des relations possibles notamment vers le centre ville de l'ISLE D'ESPAGNAC et vers le site à aménager.
- **Un plateau calcaire** de faible pente (ce site était un ancien aérodrome) et peu de sensibilités hydrauliques. Le chevelu hydraulique de la FONT NOIRE et la vallée de la TOUVRE, sont situés hors de la zone d'étude
- **Un site sans contrainte d'urbanisation** : c'est aujourd'hui une vaste surface plane, enherbée et en friches avec peu de potentialités pédologiques. La terre végétale sur ce site est très restreinte en épaisseur et la végétation y pousse peu.
- **La partie SUD** est bordée par le BOIS BOUTIN et un cheminement piétons qui sera à préserver comme un axe « vert » et naturel.
- **Le site est fortement venté** et peu isolé de la RD.1000
- **Une situation de premier plan par rapport à la rocade**
La situation du site à aménager, aux abords de la RD.1000, montre de fortes potentialités visuelles. Le projet de quartier doit être lu à partir de cet axe.
Ces potentialités ne doivent pas être utilisées pour établir une vitrine commerciale
La vocation du site doit impulser la superposition à ce contexte d'espaces qualitatifs et à forte urbanité.
- Le projet évoluera en 2 phases à partir d'une situation actuelle, où sur la bordure de la RD.1000, une zone ND (non constructible) est présente.
La PHASE 1 présente un projet sur lequel cette zone ND ne sera pas construite.
La PHASE 2 présentera par la suite un complément à ce projet. Après la révision du PLU qui sera engagée par la Commune de l'ISLE D'ESPAGNAC, le zonage ND évoluera vers un zonage 1 AuX et permettra de finaliser le projet de façon complète et cohérente.
Il faut relever que la Zone ND actuelle ne présente aucune caractéristique de paysage naturel et sensible justifiant aujourd'hui ce classement.



Situation actuelle : RD1000 (1), emprise du projet (2) et limite du zonage ND du POS actuel (3)

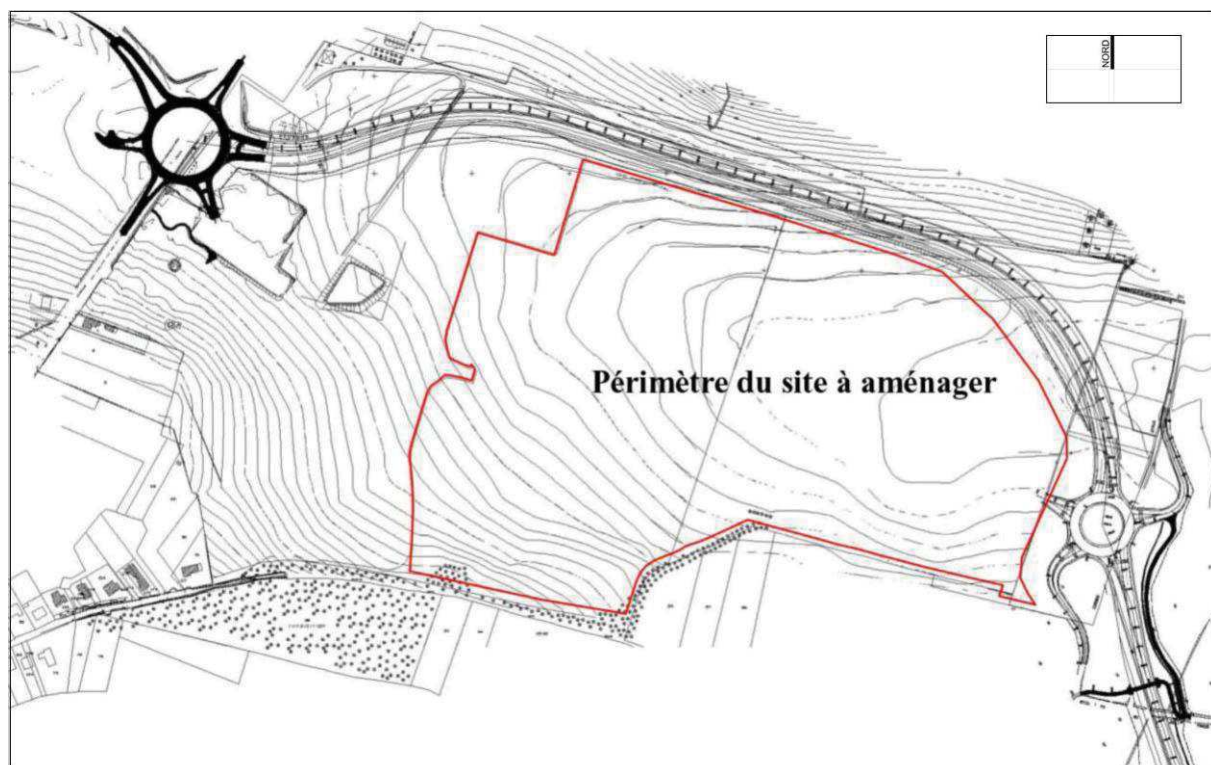


PHASE 1 : Plan de l'aménagement : RD1000 (1), emprise du projet (2), limite du zonage ND du POS actuel (3), parcelle à aménager par le projet en Phase 1 (4)



PHASE 2 : Plan de l'aménagement : RD1000 (1), emprise du projet (2), transformation du zonage ND en 1 AuX par le PLU initié par la commune de l'ISLE D'ESPAGNAC (3), parcelle à aménager par le projet en Phase 2 (4)

Une situation de premier plan en bordure de la RD1000. Le terrain à aménager se trouve en léger surplomb par rapport à cette voie. L'emprise de celle-ci est peu boisée et permet un fort effet de façades



Plan de la RD1000 et vues à partir de cette voie de contournement dans les 2 sens de circulation. Le volume monumental du bâtiment de l'espace CARAT est visible. Il constitue le repère visuel de ce futur quartier.

b) Des objectifs d'urbanisation sur un secteur encore situé dans la ville

- **Le secteur possède une position stratégique au regard des infrastructures de transport.** Possibilité de liaison directe avec la voie de contournement par le rond-point des GEAIS et le rond-point de l'avenue JEAN MERMOZ.
Il est situé en bordure de la RD1000 et le projet devra mettre en évidence ce positionnement par un effet de façade qualitative pour signaler le quartier.
- **Une desserte de transport en commun** à proximité du bâtiment de l'Espace CARAT
Cette desserte devrait être complétée par 1 ou 2 arrêts supplémentaires devant l'Espace CARAT et dans le parc tertiaire.
- **Des voies cyclables à compléter :** actuellement une piste cyclable tracée au sol est aménagée de part et d'autre de la voie de desserte au bâtiment. Elle sera prolongée sur l'axe principal ou rue principale du projet et mise en relation avec les axes piétonniers (mail, trottoirs au pied des façades de bâtiments) pour former un axe structurant de déplacements denses.
- **Le secteur actuellement non boisé sera fortement paysager :** une trame végétale structurante soulignera tous les axes de déplacements piétons, cycles, et voiries ainsi que les abords des bâtiments dans les parcelles privées afin de renforcer la qualité paysagère du site.

1.5 – Le programme économique et les choix liés à l'intérêt général

a) Le programme

L'objectif ressorti est celui d'une création d'îlots bâtis spécifiques avec des vocations différentes à l'intérieur d'un espace de vie global.

Cet « espace de vie » innervera l'ensemble de la surface du site, se raccrochera à l'espace CARAT et aux éléments positifs périphériques comme les secteurs boisés, les cheminements piétons, et les espaces urbanisés (actuels et futurs).

Une position stratégique en bordure de la voie de contournement et de ses accès doit être valorisée.

Des effets vitrines seront privilégiés, avec des bâtiments remarquables imprimant une urbanité moderne et dense (effets de plots).

QUATRE POLES sont proposés comme des activités de services dans le programme :

- **Un pôle productif** avec mère porteuse, technopôle et entreprises tertiaires
- **Un pôle de service** avec centre d'affaires, hôtellerie et restauration
- **Un espace vitrine** habitat et assistance
- **Un pôle loisirs et « bien être »** avec activités multimédia, loisirs indoor

Les activités ciblées sont principalement les activités tertiaires de bureau.

b) Les choix liés à l'intérêt général

1. **Les volontés communautaires** : éviter la dispersion des projets et renforcer par une nouvelle réalisation forte à l'intérieur de l'agglomération un secteur d'implantations tertiaires.
2. **Affirmer le potentiel** de ce territoire sous la forme d'une urbanité dense et lisible
3. **Apporter une notion de projet** de quartier différente des zones d'activités actuelles car elle intégrera les nouvelles exigences :
 - De thématiques tertiaires : formation, innovation, services
 - D'insertion paysagère
 - De qualité architecturale
 - De thématiques environnementales

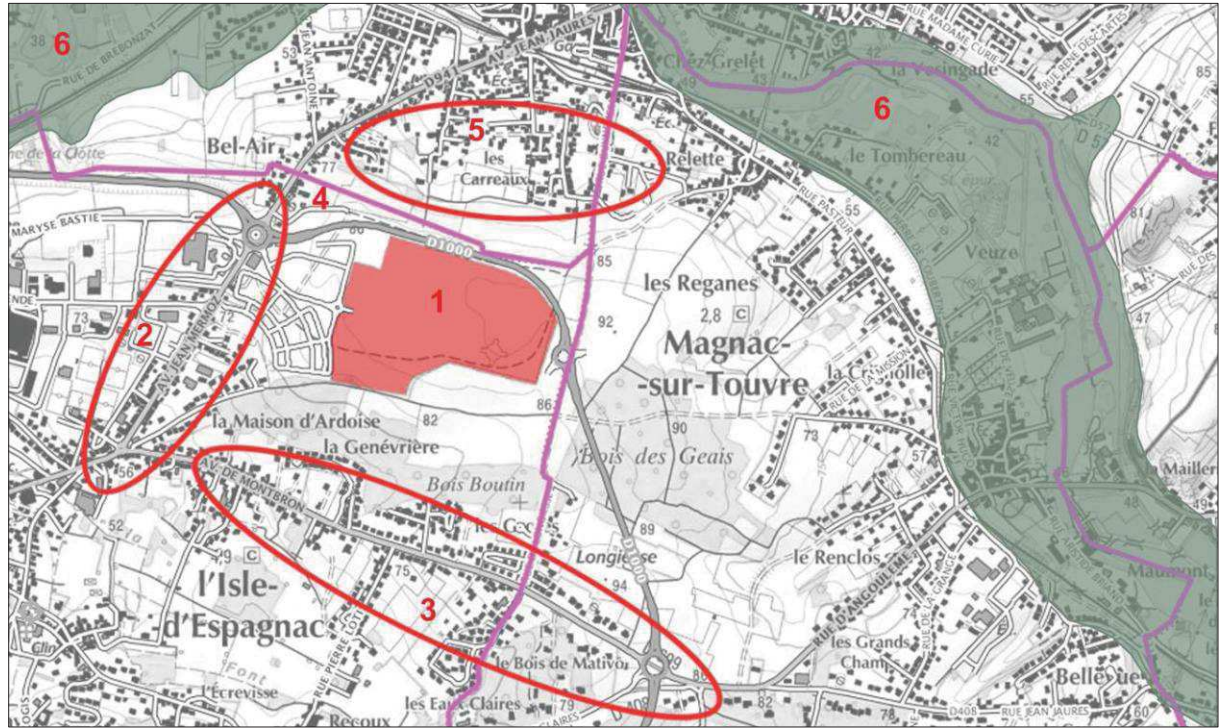
c) Des prescriptions d'aménagement annoncées dans les documents d'urbanisme actuel et à adapter

1. **Une surface de constructions** est programmée sur 10 parcelles de tailles variables ; Cette surface permettra une densification jusqu'à 86000 m² de surface plancher maximale. Une répartition des volumes bâtis sera pour cela étudiée de façon dense, mais elle devra rester cohérente avec le site (R+2 en périphérie le long de la RD1000 et près des secteurs à urbanisation future, et R+4 sur la partie centrale du site).
2. **Une place de parking pour 50m² de SHON** soit une capacité de 940 à 1400 places pour les besoins de la zone doit être mise en œuvre dans le plan de composition. Cette capacité est à répartir entre du stationnement sur les parcelles (50%) et du stationnement sur l'espace public (50%).
3. **Le rappel des prescriptions du POS** est fait dans l'étude de programmation concernant la volumétrie, les traitements de façade et les hauteurs et emprises au sol maximum soit R+4 (environ 14m) et 70% d'emprise au sol maximum. Ces prescriptions sont précisées et reprises dans le présent dossier.
4. **Le nombre d'arbres imposés dans le POS actuel** : 1 arbre/4 places de parking sera précisé selon les types de plantations et l'organisation des parcelles. Des plantations complémentaires sur l'espace public constituent la trame végétale du projet.
5. **Des prescriptions qualitatives sont proposées** telles que :
 - Un réseau pluvial à composer pour une structuration paysagère
 - Une volumétrie à étudier en fonction du relief
 - Des règles d'implantation et d'orientations de bâtiments à organiser pour un plan d'ensemble
 - Des aspects de matériaux, de mobilier, de clôtures à imposer
 - Des traitements de limites de parcelles à organiser
 - Organiser les parkings selon un plan de paysages
 - Organiser les liaisons douces
 - Définir une palette végétale adaptée au site
 - Gérer la collecte des déchets.

Elles orienteront la qualité de l'espace public, et la qualité des espaces privés avec la qualité architecturale notamment.

1.6 – Le contexte géographique et physique

a) Le contexte géographique



1. Le secteur concerné par le projet d'aménagement en zone d'activités tertiaires est situé sur la commune de l'ISLE D'ESPAGNAC. Il est constitué par une surface d'un seul tenant de 22,30 hectares environ sur des parcelles appartenant à la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême. Le périmètre à aménager est contigu avec :

- L'emprise de la voie de contournement RD1000
- Le site de CARAT aménagé avec son parking
- Les secteurs naturels du Bois du LAC, du bois BOUTIN et du Bois des GEAIS.

2. A l'Ouest, l'entrée de ville de l'ISLE D'ESPAGNAC est structurée par l'Avenue J.MERMOZ et le giratoire actuellement aménagé sur la RD1000. Le giratoire sera considéré comme l'un des 2 accès au site.

3. Au Sud, les abords urbanisés de l'Avenue de MONTBRON sur la commune de l'ISLE D'ESPAGNAC sont situés en contrebas du site au-delà du bois BOUTIN. Les secteurs pavillonnaires développés le long de cette rue rentrent plus ou moins dans les boisements et sont souvent desservis par des rues en impasse sans relation avec le site.

4. Au Nord, la voie de contournement RD1000 réalisé par le DEPARTEMENT constitue une limite physique sans relation avec le site. Seuls 2 giratoires avec la rue J.MERMOZ et le giratoire des Geais sont des points d'échanges.

5. Plus au Nord sur la commune de RUELLE SUR TOUVRE un ensemble de secteurs à urbanisation future.

6. **La vallée de la TOUVRE** reste très éloignée du site, sans relation forte, si ce n'est la structuration paysagère avec des franges boisées et des chemins qui descendent du plateau vers la vallée.

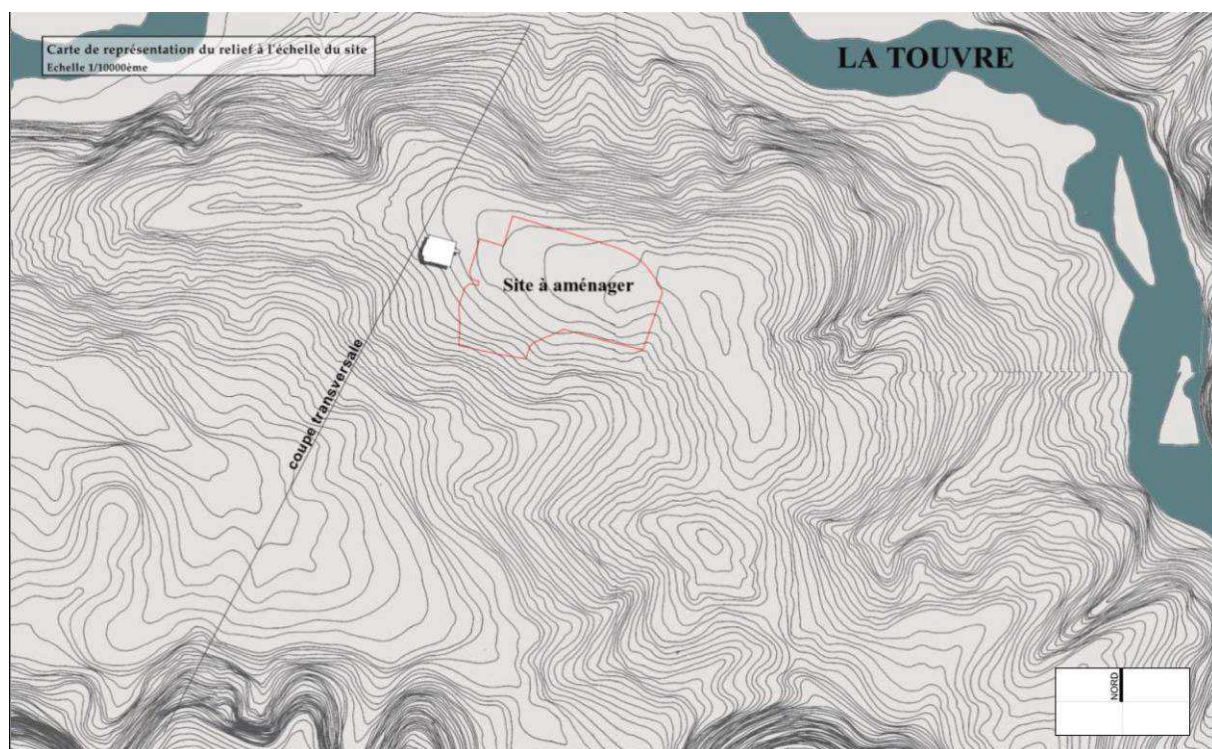
b) Le contexte physique

Le terrain qui accueillera le futur secteur d'activités tertiaires se situe sur le haut d'un relief. La sensibilité visuelle forte depuis les extérieurs vers le site, résulte dans l'approche paysagère de cette position sur le relief.

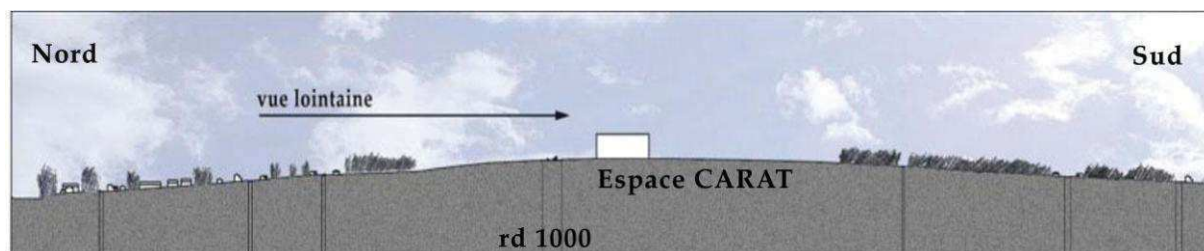
Le site avec son périmètre accompagné par le bâtiment de l'espace CARAT sont positionnés sur un plateau avec une faible pente, si l'on considère l'intérieur de l'emprise du projet.

L'extérieur de l'emprise du projet montre les pentes soit orientées au Nord et tournées vers la vallée de la TOUVRE, soit orientées au Sud et tournées vers le bois BOUTIN.

Plus au Sud et sans rapport physique avec le site, le relief est creusé par la vallée de LA FONT NOIRE au Sud de la commune de l'ISLE D'ESPAGNAC.



Carte de représentation du relief à l'échelle globale et superposition du périmètre du projet et du bâtiment de l'ESPACE CARAT.



Coupe transversale du relief à l'échelle du site et superposition du périmètre du projet et du bâtiment de l'ESPACE CARAT.

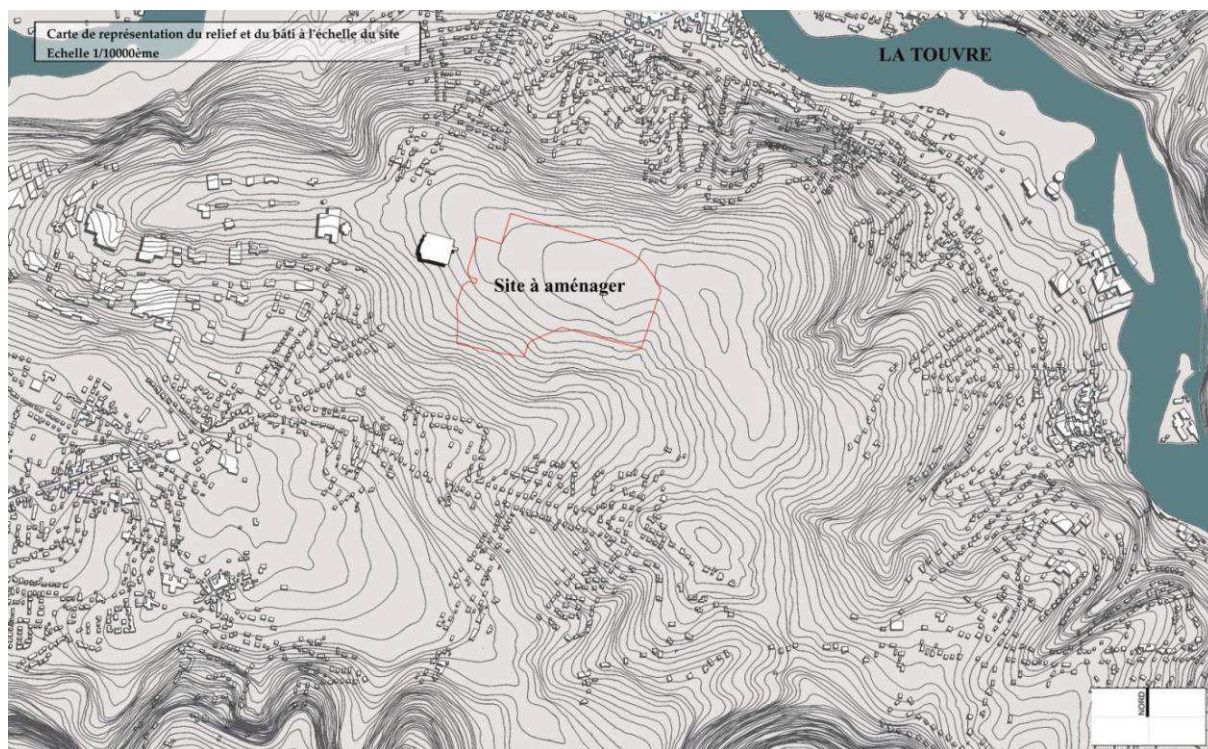
1.7 – Le contexte architectural et paysager

a) Le bâtiment de l'Espace CARAT



Le bâtiment de l'espace CARAT est formé d'un grand volume d'une hauteur de 20 mètres qui s'impose sur le site. Son architecture est extrêmement simplifiée. Il reste un véritable repère et un point d'appel dans les perspectives

b°) Une occupation du bâti à caractère pavillonnaire sur les pentes Nord et Sud



Carte de représentation du relief et du bâti à l'échelle globale

La visite de terrain met en évidence une grande occupation par les typologies pavillonnaires classiques, des zones d'habitations récentes.

Ainsi, les espaces initiaux qui étaient lus comme des pentes qui remontent vers le plateau avec les traces de continuités relevées dans la lecture du relief, et dans celles des motifs remarquables des structures végétales et des chemins, sont peu lisibles lorsqu'ils sont superposés à ces formes contemporaines de l'occupation bâtie.

L'implantation pavillonnaire se fait selon des bandes qui sont stoppées aux pieds des pentes. Les rues sont sans issue, elles constituent souvent des impasses dans les lotissements.

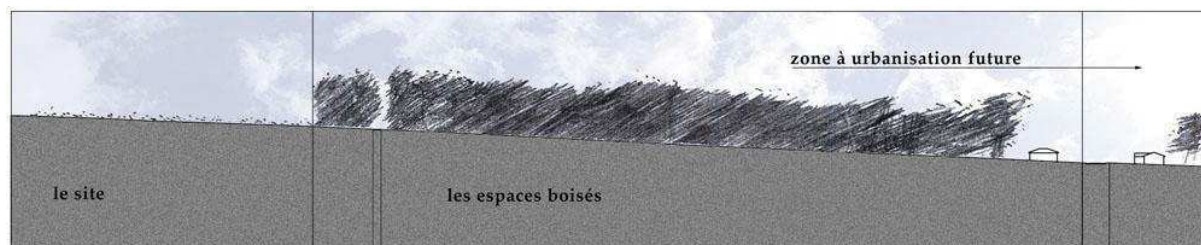


Lotissement aux abords du Bois de l'ETANG à l'ISLE D'ESPAGNAC et un lotissement à RUELLE

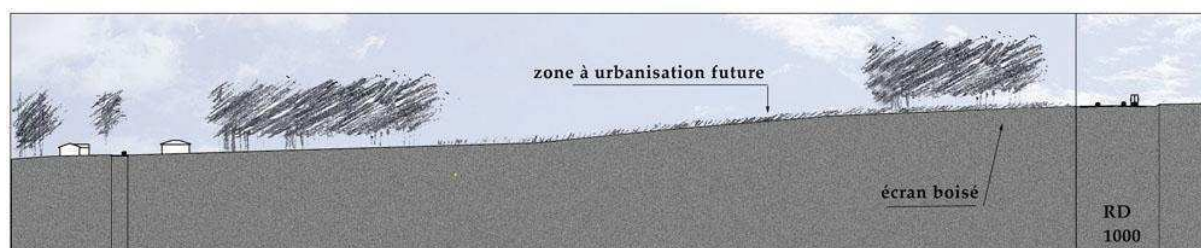
Les volumes bâtis semblent être bien intégrés dans le contexte paysager. Leur répartition sous la forme de lotissements avec des rues en impasse, empêche cependant les continuités possibles entre les secteurs pavillonnaires, l'environnement et le site à aménager.

Les configurations relevées sur l'ISLE D'ESPAGNAC et sur RUELLE sont assez similaires.

Les pentes de RUELLE font l'objet d'un programme futur d'urbanisation qui au niveau des principes, isolera la voie de contournement du bâti par un écran boisé.



COTE L'ISLE D'ESPAGNAC

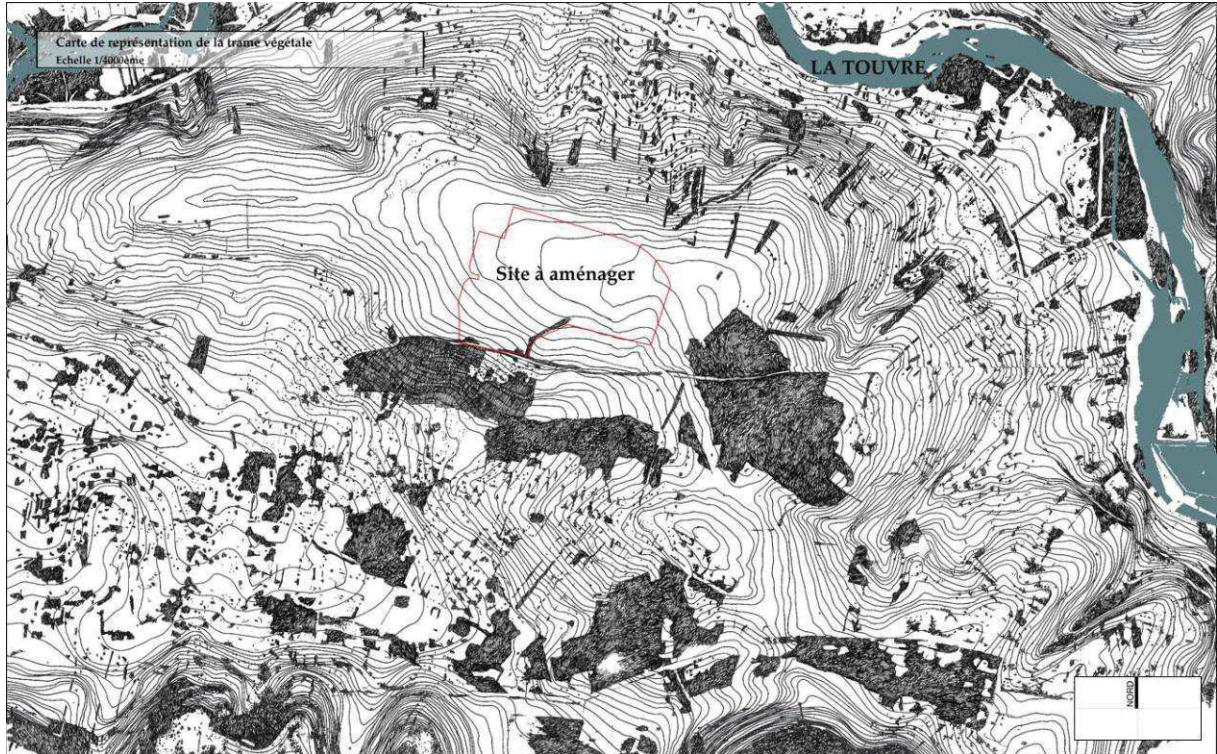


COTE RUELLE

Ainsi le site à aménager se trouve ne pas avoir de proximité directe avec les opérations d'habitat récents et futurs dans leur majorité, à l'exception de la zone 2NA de l'ISLE D'ESPAGNAC qui se situe au Sud du projet.

c°) Une trame végétale structurante relevée à l'extérieur du périmètre

Cette structuration végétale existe aujourd'hui autour du site mais elle a été effacée en partie par l'urbanisation actuelle et sur le plateau suite à la construction d'un ancien aérodrome.



Carte de représentation de la végétation à l'échelle globale

Des motifs paysagers remarquables et structurants existent en périphérie du site et au-delà sur des secteurs encore non urbanisés. Ils sont composés d'une succession d'éléments de paysages dessinant les versants des plateaux et des collines cultivées et boisées au Sud Est d'ANGOULEME.



a



b



c

Echantillon d'un paysage encore non urbanisé et structuré par la trame végétale. Ces éléments photographiés au-delà du site sur la Commune de MAGNAC SUR TOUVRE montre les coteaux de la vallée avec leur succession de plantations et de chemins.

Ce sont des éléments de constructions d'un paysage qu'il faut réintégrer dans le projet comme :

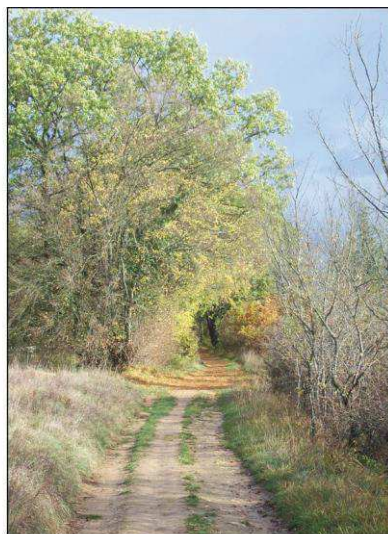
a : des continuités de lisières le long des massifs boisés

b : des lignes plantées structurantes

c : Un ensemble de chemins blancs, creusés dans les reliefs

d°) Une succession de motifs paysagers intéressants

1. **Le chemin du bois BOUTIN** forme la limite SUD du site, et procure une promenade périphérique depuis l'ISLE D'ESPAGNAC jusqu'au bois des GEAIS et au-delà vers RUELLE.



2. **Des parcelles en lanières** et une structuration végétale linéaire et transversale à la pente



e°) Une succession de vues à partir de la voie de contournement RD1000

Dans le sens RUELLE vers MAGNAC.



Le site est visible en
surplomb de la RD 1000



Dans le sens MAGNAC vers RUELLE.



L'entrée du site est visible
à l'arrière du giratoire des
GEAIS

Les abords directs du site



Le site est visible en surplomb
de la RD 1000



f°) Des exemples d'aménagements qualitatifs existent sur les abords de l'Espace CARAT



L'analyse paysagère fait ressortir dans le contexte, une série d'exemples de morceaux de paysage, pris comme des échantillons. Ceux-ci pourront être transposés sur le site pour que le projet soit structuré, cohérent et identifiant aux lieux :

1. **Le bâtiment de l'Espace CARAT** conduira vers un projet aux volumétries architecturales simples et monochromes
2. **L'occupation bâtie sera volontairement structurante** : le haut du relief pourra supporter les volumes bâtis les plus hauts, ceci afin d'affirmer un site urbain.
3. **Une nécessaire reconstitution de la trame végétale** en prenant comme modèles les échantillons des paysages
4. **La prise en compte de motifs paysagers intéressants** comme le chemin du Bois BOUTIN, les structures végétales transversales aux pentes, les vues et les effets vitrine sur la RD1000 et les réalisations déjà engagées sur l'Espace CARAT.

g°) Une représentation des paysages à l'échelle globale et à l'échelle du site

Une représentation des paysages, ou l'établissement d'un document graphique, support du projet. L'état initial révèle la position dominante du relief, la vallée de la TOUVRE et les implantations urbaines actuelles. La trame végétale ressortira dans l'analyse paysagère. Elle se révèle aujourd'hui, effacée sur la partie la plus collinéenne du site et notamment sur l'emprise du site et aux abords du RD.1000.

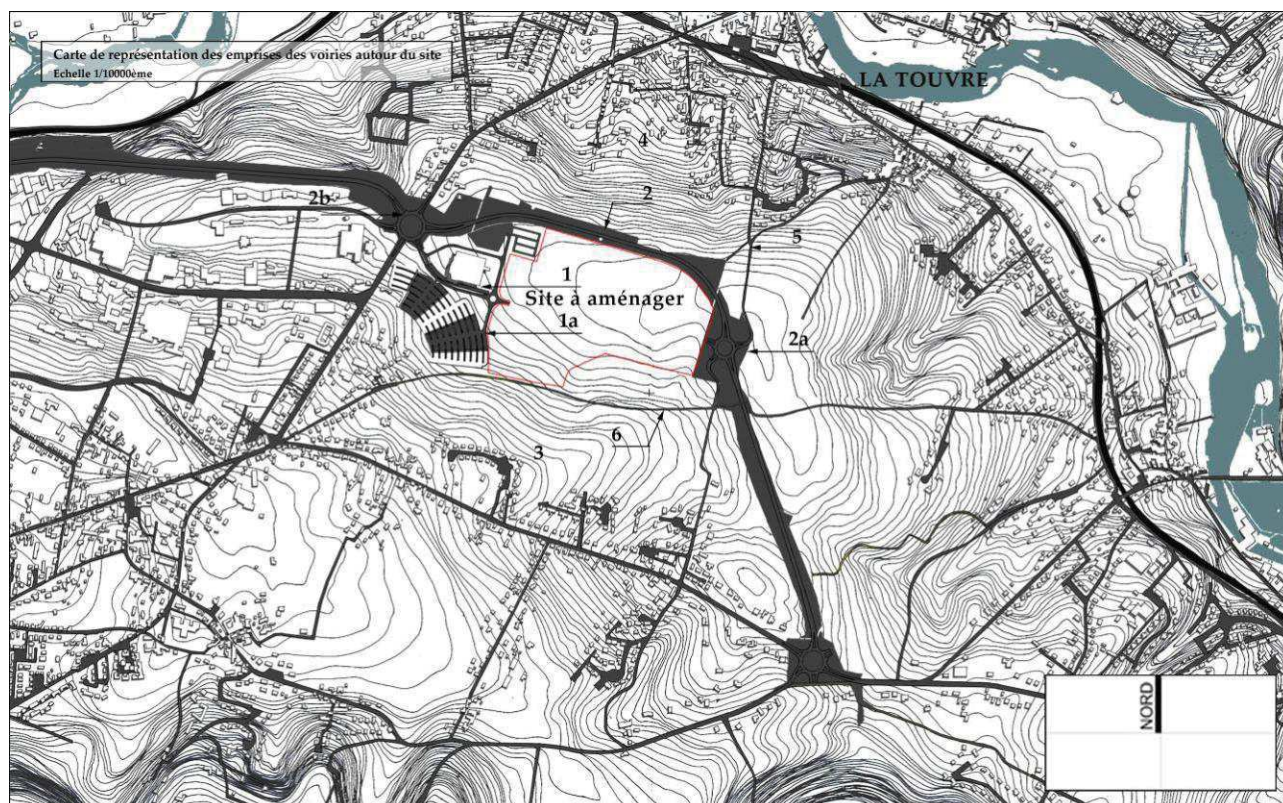


Représentation des paysages à deux échelles : l'échelle globale et l'échelle du site

1.8 – Le contexte routier

Une position stratégique

Des espaces publics et une trame viaire périphérique au site avec des enjeux différenciés, innervent le site, et le raccrochent aux espaces publics de la Commune de l'ISLE D'ESPAGNAC.

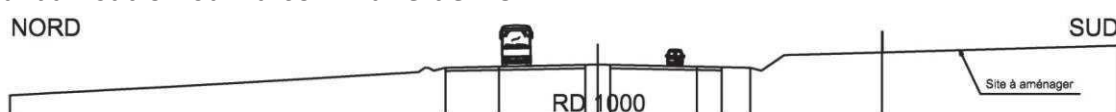


Carte de représentation des emprises des voiries autour du site

Nous avons superposé cette carte à la représentation du relief et du bâti, pour mettre en évidence des typologies de l'espace public et des routes et voies existantes.

1. Les espaces de CARAT (zone de stationnement et voies autour du bâtiment)
2. Le contournement RD.1000 avec le rond point des geais (2a) et le giratoire de CARAT RD1000/Avenue J.MERMOZ (2b)
3. Un ensemble de rues en impasse sur la commune de l'ISLE D'ESPAGNAC.
4. Un ensemble de rues en impasse sur la commune de RUELLE SUR TOUVRE
5. Chemin paysager intéressant (de RUELLE au BOIS DES GEAIS)
6. Chemin paysager intéressant (de l'ISLE D'ESPAGNAC au BOIS BOUTIN)

La voie de contournement RD1000 occupe **une large emprise** sur la limite Nord du site. Elle isole de ce fait le secteur à aménager des espaces à vocation future d'urbanisation sur la commune de RUELLE.



Principe de positionnement de la RD1000 par rapport au site

1.9 – Les réseaux existants

1. L'assainissement en eaux usées

L'extension du réseau existant a été réalisée par un Ø200mm pour l'Espace CARAT et ses infrastructures.

Plusieurs branchements en Ø200mm sont en attente pour le parc d'activités tertiaires.

Il s'agit de :

- 2 branchements pour la parcelle la plus proche de l'Espace CARAT
- 2 branchements en limite de la zone de stationnement de l'Espace CARAT
- 1 branchement sur le giratoire en limite du projet

Le site est donc desservi en attente du projet.

2. L'assainissement des eaux pluviales

Des bassins ont été aménagés pour l'Espace CARAT. Le débit de fuite est limité à 300 litres/seconde.

Le rejet est réalisé sur le réseau existant Ø400mm sur le Chemin des Bois.

3 Bassins versants sont positionnés sur le site à aménager et 3 bassins d'eaux pluviales devront être créés en complément.

Le projet intégrera par ailleurs, des fossés paysagers et des noues pour le stockage et le ralentissement des eaux.

Le site aménagera un complément de réseaux avec 3 bassins, des fossés et des noues à partir des infrastructures existantes.

3. La desserte en eau potable

Elle se fera à partir d'une extension réalisée en Ø200mm à hauteur du giratoire de l'Avenue J.MERMOZ. Un branchement est en attente sur le giratoire en limite du parc d'activités.

4. La desserte en électricité

Pour la desserte du futur parc d'activités, 2 fourreaux Ø160mm sont en attente pour créer le réseau Moyenne Tension et des postes de transformation.

Un pose de transformation est intégré en façade EST du bâtiment de l'Espace CARAT.

5. Le réseau de fibres optiques et de téléphonie

La fibre optique dessert l'Avenue J.MERMOZ. Le branchement de l'Espace CARAT en téléphonie et haut débit est sur la façade Ouest du bâtiment. Des fourreaux ont été posés en attente pour le parc d'activités.

6. L'adduction du gaz

Pour le parc d'activités de BEL AIR, l'extension du réseau en PEØ110mm a été réalisée en attente.

7. Le réseau d'éclairage public

Ce sera un prolongement du réseau créé sur les abords de l'Espace CARAT et son parc de stationnement.

1.10 – Les nuisances actuelles

➤ Le bruit

Source Etude d'Impact de l'Espace CARAT (Etude de programmation)

- Aucune protection phonique de type merlon ou écran n'est prise en compte sur le site.
Suite aux mesures acoustiques initiales, le site peut être considéré en zone sonore pré-existante modérée (65 dBA à 60 dBA). Cela implique au sens réglementaire que les niveaux d'exposition doivent rester équivalents.
- Des observations ont été émises lors du permis de construire de l'Espace CARAT par la DIREN :
 - 📄 Les nuisances générées par les flux de véhicules et les stationnements doivent être prises en compte
 - 📄 Un merlon au Sud a été demandé
 - 📄 Etablir un suivi des niveaux de bruits générés par les stationnements et les accès des véhicules
 - 📄 Etudier les mesures compensatoires pour diluer le trafic dû à la sortie du parking de l'Espace CARAT

➤ La pollution de l'air

Le site de l'ISLE D'ESPAGNAC présente les concentrations moyennes les plus basses et respectent de ce fait largement les valeurs réglementaires (40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en moyenne actuelle).

- La voie de contournement
La seule source de pollution atmosphérique est celle qui pourrait provenir de la circulation sur la RD1000.
Elle n'est pas considérée comme telle en raison de la topographie ouverte du site. Les implantations actuelles ne sont pas industrielles et n'occasionnent pas de pollution.
- La poussière :
Pendant les périodes des travaux de la création de la zone d'activités, de construction des bâtiments, les travaux de terrassements et de création des réseaux engendreront une relative libération de poussière qui polluera épisodiquement l'atmosphère.
- Les installations classées :
Il n'y a pas d'installations classées pouvant porter fortement atteinte à l'environnement actuellement sur le site et autour de la Zone d'étude.

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC DE L'ETAT INITIAL

Des atouts et des potentialités fortes

- Le site n'a pas de contrainte réglementaire forte
Le recul de 60 mètres par rapport à l'axe de la RD.1000 peut être respecté, mais il impose de ce fait un scénario urbain moins dense et effacé par rapport à la voie de contournement. Ce recul peut être modifié pour un scénario d'aménagement plus urbain sur lequel les bâtiments aménagés comme des plots, constitueront des éléments d'urbanité et des repères.
- Le site est bien positionné et connu
Il s'inscrit dans un secteur stratégique de l'aménagement urbain de l'agglomération d'ANGOULEME. C'est un dernier maillon d'équipement à proximité de la déviation.
- Le site est bien desservi
Deux giratoires d'accès sont présents et le 2^{ème} accès aménager sur le giratoire du Bois des GEAIS permettra une fluidité dans l'écoulement des dessertes de stationnement de l'Espace CARAT (demande DIREN).
- Des effets vitrine à exploiter de façon qualitative et non commerciale. L'urbanité du lieu doit être développée à partir des entrées du site et en façade sur la RD.1000
- La proximité des Bois BOUTIN et Bois du LAC orientera les schémas de composition pour respecter cette entité verte et pour la développer

Des faiblesses et des contraintes qui devront être levées

- Un secteur ND en bordure de la RD1000 qui résulte d'un zonage du POS actuel, aujourd'hui non approprié. Dans le cadre d'une transformation du POS en PLU, ce secteur sera modifié. Le projet s'établira alors en 2 phases : la Phase 1 avec le POS actuel et la Phase 2 ultérieurement avec le PLU.
- Le site venté doit être protégé par un cloisonnement paysager. Le relevé paysager montre des structurations végétales existantes aux alentours, mais effacées dans le périmètre du projet. Le projet doit réintégrer un maillage de haies et de boisements.
- Une capacité de réseaux existants mais restant à vérifier et à répartir en fonction du projet.
- Une nature de sol ingrate pour les plantations. Un travail de décapage et de retroussement des terres en cordons, permettra la reconstitution d'une pédologie plus propice aux plantations.
- La proximité presque directe de plusieurs zones futures d'habitat potentiellement impactées par des contraintes sonores. L'implantation future du bâti en bordure de la RD1000 recevra une étude acoustique permettant d'évaluer des impacts éventuels notamment en terme de réverbération des bruits depuis les façades vers les quartiers situés de l'autre côté de la RD1000.

CHAPITRE 2 : Enjeux de l'aménagement, esquisse proposée, critique et solution retenue

2.1 – Les enjeux de l'aménagement

Le projet proposé doit introduire sur le site une surface bâtie importante 86000m² de SHON pour un ensemble de parcelle commercialisable de 14 500m² environ. L'ensemble formera un projet urbain lisible depuis la RD1000 et depuis le giratoire du Bois des GEAIS, nouvel accès au site. L'accès actuel sur le giratoire de l'Avenue J.MERMOZ est maintenu, mais la voie existante doit être légèrement restructurée, sans en diminuer la largeur, pour réintroduire un axe piétons cycles évident.

Ce projet doit s'accompagner d'une structuration végétale forte à l'image des échantillons de paysage qui avaient été relevés à l'extérieur du site.

Il s'agit notamment d'introduire des lignes de plantations transversales aux pentes et accompagnant les voies de desserte, les cheminements doux et les tracés des fossés.

La voie principale sera sur l'un des scénarios la partie structurante du projet. Sur son emprise seront aménagées les accès, les stationnements, les voies piétons cycles, et les plantations de parcs.

2.2 – Esquisses proposées

1. TROIS premières esquisses ou 3 scénarios ont été réalisés



Le SCENARIO 1 reprend le programme initial

Le SCENARIO 2 intègre une voie principale structurante et des lignes de compositions transversales

Le SCENARIO 3 intègre une voie périphérique.

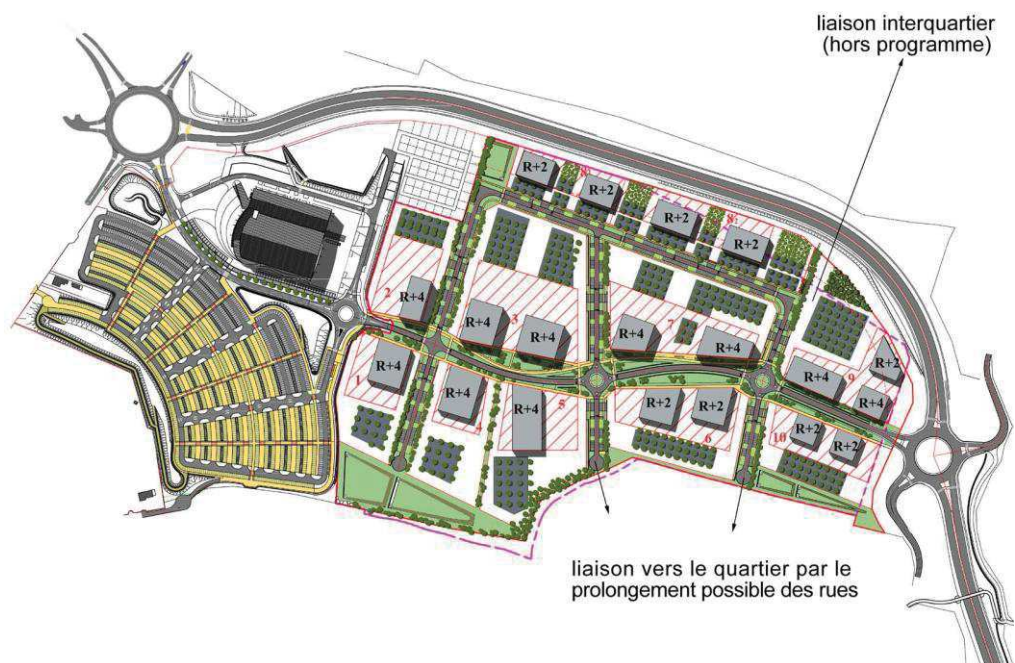
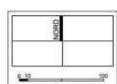
LE SCENARIO 2 est le scénario retenu car il présente les avantages suivants :

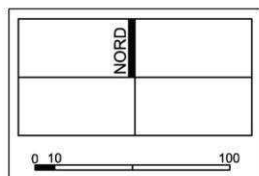
- **Forte surface commercialisable** : 14,5 ha au lieu de 12,7 ha (programme)
- **Potentialités paysagères** : vues depuis la rocade et aptitude à la reconstruction d'une large trame paysagère sur la partie centrale
- **Densité constructible possible**
- **Intégration de parking** dans l'espace public.



Ce plan déroge à la limite constructible de 65 mètres imposée par le POS et la composition rapproche les bâtiments de la ROCADÉ.

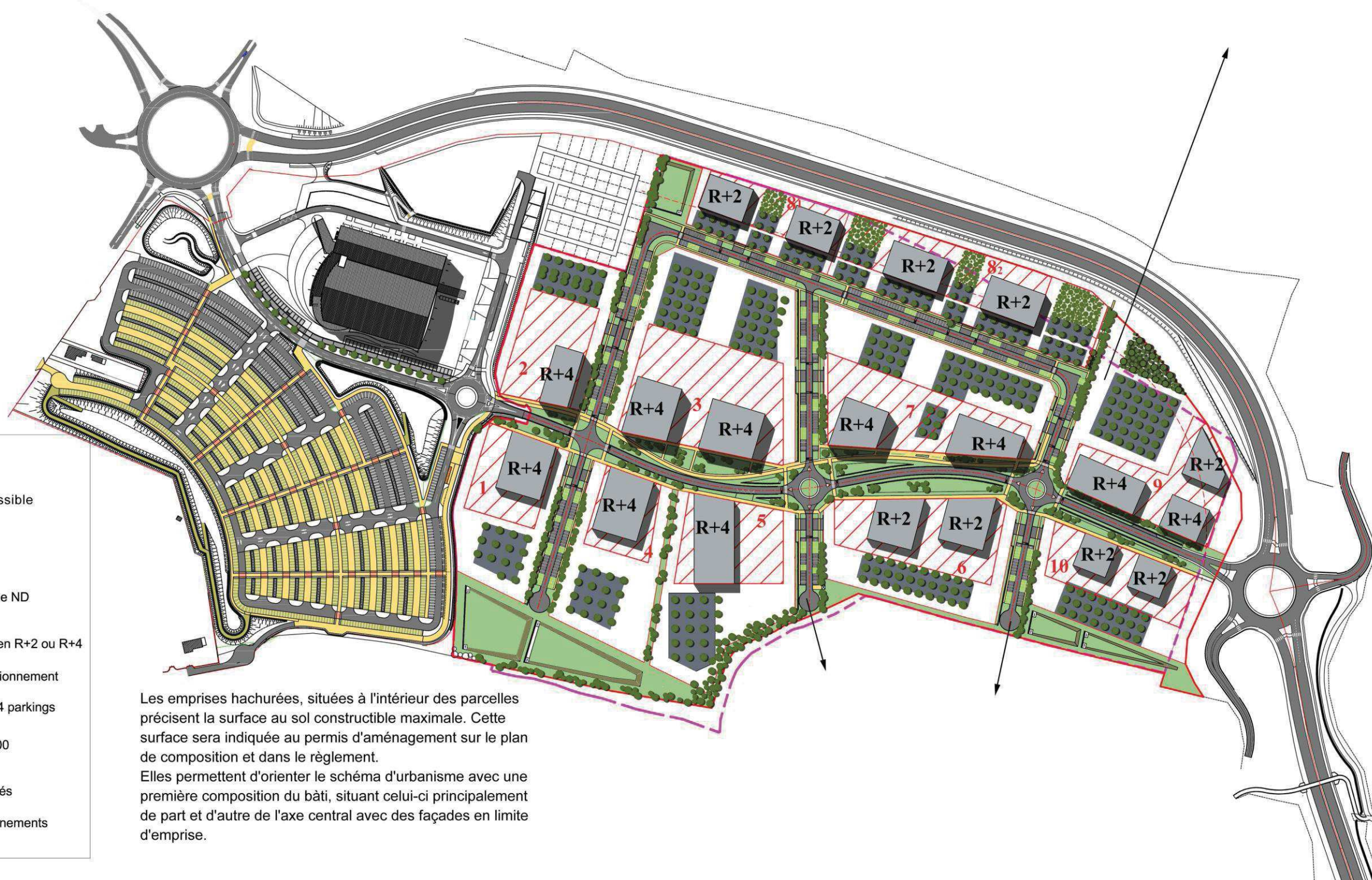
2.3 – Présentation du scénario retenu





LEGENDE

- Emprise construite possible sur chaque parcelle
- Périmètre à aménager
- Limite actuelle de la Zone ND
- Volumes bâtis projetés en R+2 ou R+4
- Principe de zone de stationnement sur parcelles privées
Plantations d'arbres 1u/4 parkings
- Principe de bosquets en bordure de la RD1000
- Voie principale et espaces publics plantés
- Voie secondaire, stationnements et entrées de parcelles



Les emprises hachurées, situées à l'intérieur des parcelles précisent la surface au sol constructible maximale. Cette surface sera indiquée au permis d'aménagement sur le plan de composition et dans le règlement.
Elles permettent d'orienter le schéma d'urbanisme avec une première composition du bâti, situant celui-ci principalement de part et d'autre de l'axe central avec des façades en limite d'emprise.

CHAPITRE 3 : Le Parti d'aménagement retenu

Le « projet urbain » définit, au sens de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les grandes orientations de développement de ce projet étudié en cohérence avec les objectifs de développement de la Communauté d'Agglomération du GRAND ANGOULEME. Il doit permettre d'affirmer la qualité urbaine du lieu comme un véritable projet de quartier.

La composition d'ensemble du site doit être organisée selon les CINQ Thèmes à traiter :

1. Minimiser l'ensemble des nuisances (phoniques, hydrauliques, visuelles)

a) Les nuisances phoniques

En privilégiant les entreprises tertiaires et une implantation dans un « espace de vie » :

- **D'immeubles de bureau** : les entreprises qui s'installeront devront être compatibles avec le critère de préservation de l'ambiance sonore actuelle.
- **Des protections acoustiques** vis-à-vis de la voie de contournement et vis-à-vis des voies intérieures pour les bâtiments.

Aucune protection acoustique sous la forme de merlon, de relief antibruit ou d'écran antibruit, ne sera construite en limite du site. Mais le projet intégrera des dispositions architecturales sur les bâtiments comme des isolations phoniques de façades. Ces dispositions ne concernent que les façades de bureaux orientés sur la RD1000, et elles ressortent des conclusions de l'étude acoustique jointe au dossier.

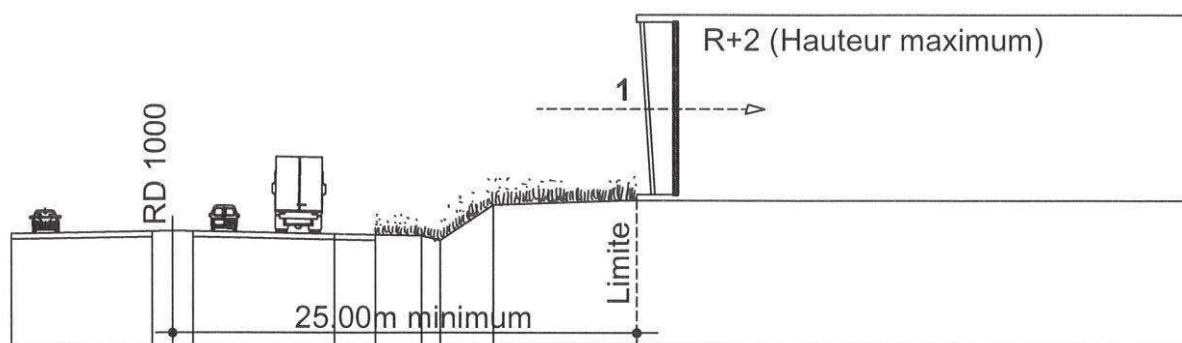
Cette étude acoustique a été engagée à la demande de la Communauté d'Agglomération du GRAND ANGOULEME. Après consultation de bureaux d'études spécialisés, la société SERIAL a été retenue et présente le contenu et les conclusions de l'étude.

LES OBJECTIFS DE CETTE ETUDE sont d'évaluer l'environnement sonore existant et futur du projet d'aménagement de la zone d'activités tertiaires. Cette étude comprend :

- L'état des lieux acoustique par la mesure
- L'état des lieux acoustique par la modélisation
- L'état projet acoustique par la modélisation en intégrant le projet d'aménagement du site

Elle met en évidence notamment les éventuels impacts sonores entre le projet, la RD.1000 et les zones d'habitats futures situées à proximité, au Nord du site de l'autre côté de la RD.1000 sur la commune de RUELLE et au Sud du site sur la commune de L'ISLE D'ESPAGNAC.

LES CONCLUSIONS DE CETTE ETUDE présentent pour la zone située au Nord sur la commune de RUELLE, aucune variation sensible des niveaux sonores, notamment de part et d'autre de la RD1000 ; ceci ne nécessitant pas de dispositions proprement dite de protection particulière autre que les dispositifs de protections des constructions.



1- Isolation acoustique des constructions selon réglementation

- **Les entreprises artisanales et industrielles** sont interdites. L'aménagement ne concerne pas des bâtiments à vocation d'habitat.

TRADUCTION proposée dans le règlement du POS

- Article 1NAY1 :** Occupation et utilisation du sol autorisé
Commerces, hébergements hôteliers et opérations à usages d'activités tertiaires
- Article 1NAY6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Créer un sous secteur 1NAYa avec une implantation des constructions à 25 m de l'axe de la RD1000.
- Article 1NAY10 :** Hauteur maximum des constructions
Définir une hauteur maximale de R+4 niveaux sur le secteur 1NAY et deux sous secteurs 1NAYa et 1NAYb de hauteur maximale de R+2 niveaux pour ne pas impacter des secteurs d'habitats voisins au projet.

b) Les nuisances hydrauliques

En matière de **traitement des eaux usées** l'ensemble des implantations et constructions nouvelles sera raccordé au réseau collectif d'assainissement, sans atteinte à l'environnement, une station d'épuration des eaux usées existant en aval du site.

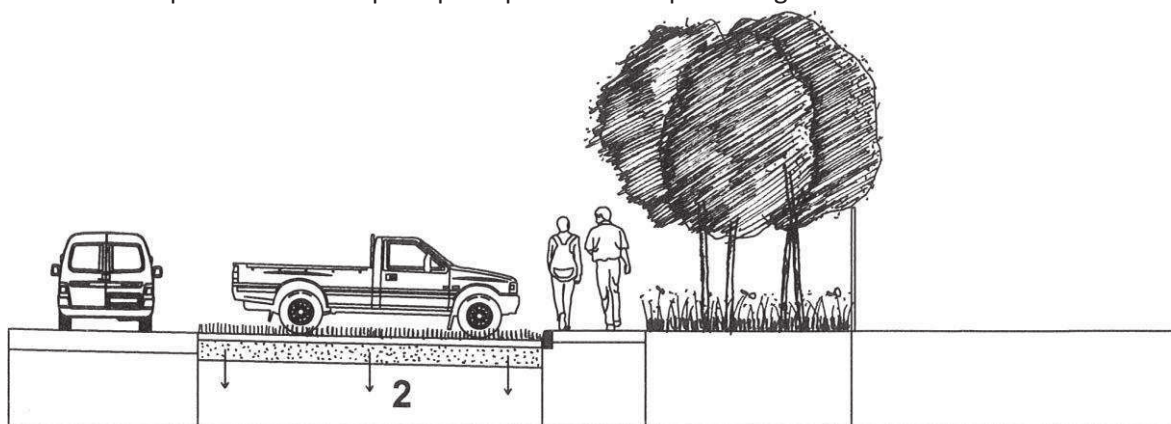
En matière de **traitement des eaux pluviales** les dispositions suivantes sont prises :

Dans les parcelles privatives, les eaux pluviales seront résorbées et limitées par un débit préconisé par la loi sur l'eau. Dans ce cas, il sera préconisé des techniques alternatives telles que :

- Noues d'infiltration ou de rétention
- Espaces de prairies ou espaces plantés
- Choix de revêtements poreux pour les espaces circulés par les piétons, et les stationnements de véhicules légers.

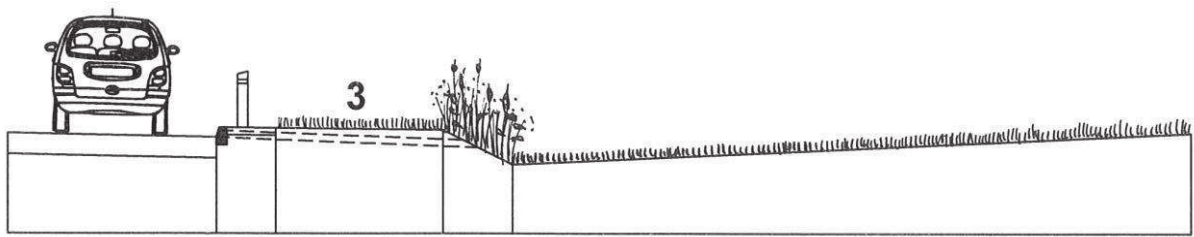
Dans les espaces publics, les dispositions d'assainissement alternatif sont mis en application dans le projet tels que :

- Une réduction importante des surfaces minéralisées. Seuls les voies, les cheminements et pistes cyclables seront revêtus. Les espaces de stationnement prévus dans l'emprise publique seront en partie végétalisés.



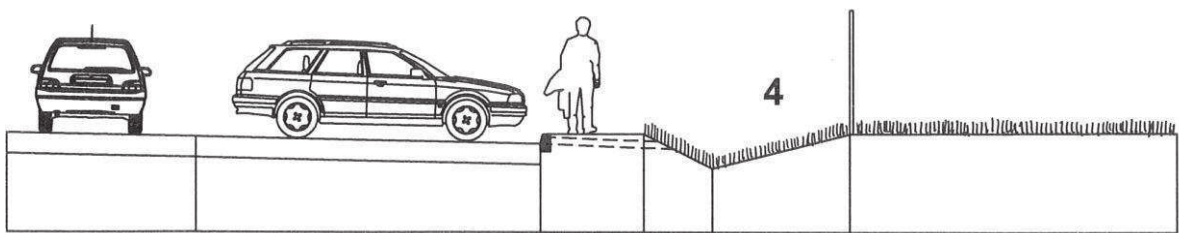
2- Système de parking en dalles béton/gazon et infiltration de l'eau.

- **Un ensemble de noues paysagères** larges disposées aux abords de la voie principale permet un premier stockage des eaux de ruissellement.



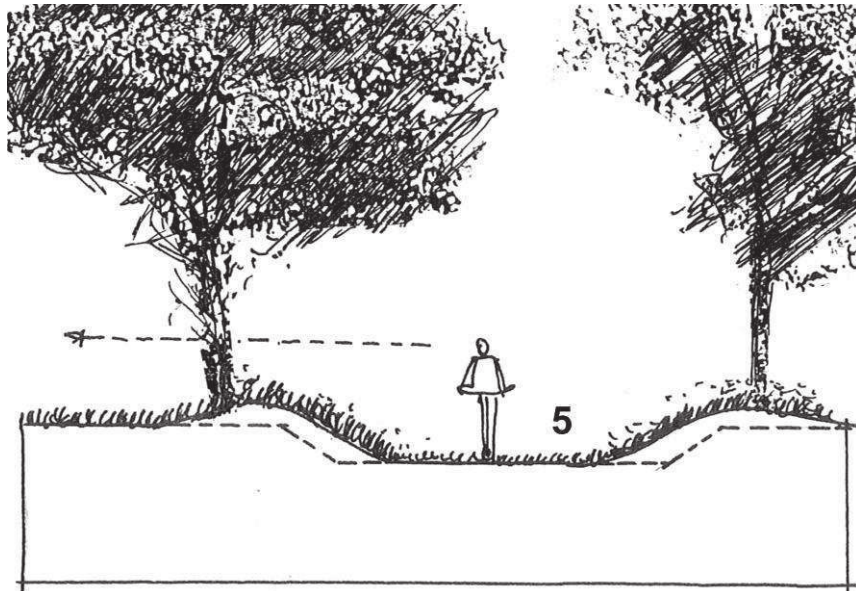
3- Les eaux des voies de la voie principale sont piégées dans une noue paysagère et enherbée

- **Des noues plus étroites** sont prévues sur l'un des 2 côtés des voies de dessertes perpendiculaires à la voie principale et dans le sens de la pente du terrain naturel.



4- Les eaux des voies secondaires sont piégées dans une noue paysagère et enherbée

- **Des chemins creux pour les piétons** ou les passages d'entretien sur le modèle des motifs paysagers existants sur le site seront créés comme un complément du réseau hydraulique



5- Typologie du chemin creux, établi par décapage et retroussement de la terre végétale

- **Des bassins de rétention des eaux pluviales** situés en aval de chaque bassin versant. Ces bassins permettront avant le rejet dans le milieu naturel, le stockage et le traitement des eaux pluviales. Ils sont intégrés dans le projet par une morphologie et une végétalisation adaptée. Leur volume hydraulique sera remodelé tout en conservant la même capacité pour être intégré paysagèrement.



6- Typologie paysagère et principe des bassins d'orages

TRADUCTION proposée dans le règlement du POS

Article 1NAY4 : Desserte par les réseaux

Introduire dans la partie ASSAINISSEMENT Eaux Pluviales, une préférence du projet aux dispositifs alternatifs de type parkings végétalisés, noues paysagères d'infiltration et bassins de rétention avec revêtements végétalisés sur les espaces publics et sur les espaces privés

c) Les nuisances visuelles

- **Un cadre de vie autour du bâtiment** sur les parcelles avec espaces piétonniers et espaces plantés
- **Un cadre de vie extérieur** aux parcelles sur les espaces publics



- **Des effets de vitrines architecturales** et non commerciales



Exemple : Parc d'activités tertiaires au Sud de PERIGUEUX



Simulation d'un projet en bordure de la RD1000 avec alternance de plots bâtis et de bosquets plantés de chênes

- **Des actions concrètes de paysagement** de l'espace public par le traitement des reliefs, des modelés de terrains, des abords et premiers plans de la voie, des plantations et une recherche dans la volumétrie et les nuanciers des bâtiments.



Exemple : Secteur d'activités et de services de BORIE MARTY - Etude FAUP&ZIRK/SEGUI pour la CAP de PERIGUEUX - Réalisation en 2002.

- 1 – Morphologie de talus, modelages et reconstitution de lisières forestières
- 2 – Volumétrie et échelles de bâtiments en rapport avec le site
- 3 – Reconstitution de reliefs naturels, facilement entretenables
- 4 et 5 – Travail esthétique des abords des premiers plans, en réduisant les notions d'entretien
- 6 – Volumétrie, minimalisme architectural des enveloppes de bâtiments, et nuanciers adaptés au paysage

TRADUCTION proposée dans le règlement du POS

Article 1NAY6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Introduire des implantations de construction de façon à produire un plan de composition ordonnancé avec les principes suivants :

- implantation des constructions à 10m des emprises publiques pour les voies de dessertes
- Implantation des constructions à l'alignement côté RD1000 à 25m de l'axe de la voie et implantation de ces mêmes constructions à 18m de l'emprise publique pour la voie de desserte parallèle à la RD.1000. Ces constructions n'auront pas un front continu
- Implantation à l'alignement sur un minimum de 75% du linéaire pour les constructions situées le long de la rue principale

Article 1NAY13 : Les plantations introduites sur les espaces publics et privés seront des essences indigènes au site comme les MERISIERS, les ERABLES, les NOISETIERS, les CHENES PEDONCULES, les TILLEULS DES BOIS, les CHENES VERTS et quelques essences introduites telles que les CYPRES de PROVENCE et les PINS PARASOLS. Ces essences seront utilisées en faible proportion (30% au maximum).

d) Les nuisances pendant le chantier

Des mesures seront préconisées pour réduire ces impacts sur l'environnement :

- **Une localisation des lieux de vie** du chantier et des lieux de stockage de matériel protégée et isolée du site
- **Des clôtures de chantier** qui isoleront l'emprise des travaux
- **Des traitements** de déchets de chantier
- **Les accès des riverains** et les circulations sur les routes seront maintenus
- **Les bruits de chantier** seront restreints à des plages horaires
- **Les nettoyages et les lavages** des roues réduiront les salissures et les poussières.

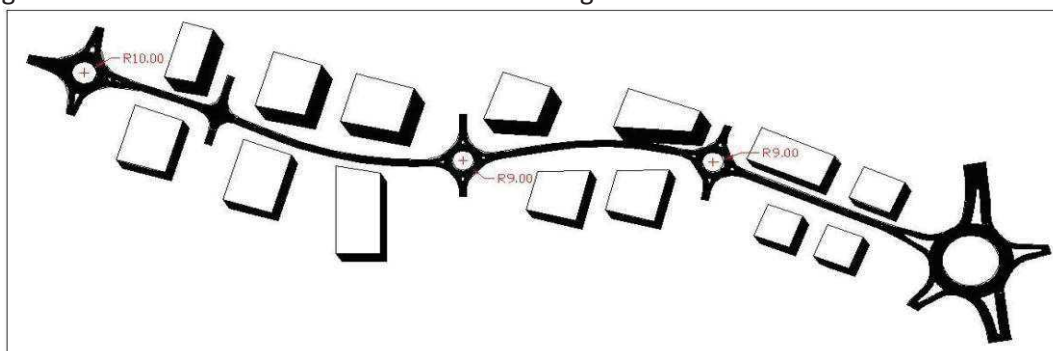
TRADUCTION proposée dans le règlement du POS : Sans objet.

TRADUCTION proposée dans les cahiers des charges des travaux

Les cahiers des charges des différents lots des entreprises (terrassements, réseaux, voiries, aménagements paysagers), intégreront les clauses relatives à la protection du site.

2. Privilégier les aspects de la sécurité

- En privilégiant** les implantations des bâtiments le long d'un axe central dans la première phase de l'aménagement.
- En interdisant les sorties sur la voie** de contournement RD1000 et l'axe central
- En desservant le site par 2 carrefours importants** déjà réalisés : le Giratoire des GEAIS et le giratoire de l'Avenue J.MERMOZ. Ces carrefours giratoires sont existants :



- Le carrefour de l'Avenue J.MERMOZ, dessert actuellement l'Espace CARAT et est dimensionné pour le projet soit le prolongement vers le parc d'activités tertiaires. C'est la desserte du site sur sa partie Ouest
- Le carrefour giratoire des GEAIS est situé sur la RD1000, dessert la commune de MAGNAC et dessert le site à aménager sur sa partie Est.

Ainsi, à partir des 2 carrefours giratoires déjà existants, le projet consiste à créer un axe principal ou « rue principale » qui répartira de part et d'autre les parcelles à aménager. Celles-ci seront desservies à partir de voies de dessertes alimentant les entrées de parcelles et les zones de stationnement.

Une seule voie de desserte au Nord, permet un bouclage et l'aménagement de parcelles le long de la RD1000.

Le long de la RD1000 les parcelles seront aménagées en 2 phases, de la façon suivante : Phase 1 Aménagement du projet sur la base des documents d'urbanisme actuellement en vigueur (POS) et Phase 2 Aménagement suite à l'évolution du zonage de la zone ND vers la zone 1AUX lors de la transformation du POS en PLU.

d) En créant une rue principale sécurisée :

- le tracé de la rue principale n'est pas rectiligne
- une succession de petits carrefours giratoires provoque un ralentissement des vitesses. A l'extrémité Est de l'Espace CARAT, est aménagé un giratoire de rayon intérieur 10 mètres. Le projet intègre deux autres carrefours giratoires de rayon intérieur 9 mètres.
- Les stationnements le long de la rue principale sont interdits

e) En aménageant des axes piétons cycles en site propre :

- Comme un ensemble d'allées le long du parc à l'écart de la rue
- Comme de larges trottoirs en limite de parcelles, le long des façades des futurs bâtiments



Schéma d'implantation des volumes bâtis de part et d'autre de la rue principale et principe en coupe : 1 : Rue principale, 2 Bâtiment, 3 Axe piéton le long des façades

f) En intégrant une possible desserte de bus par la localisation et l'aménagement d'une aire d'arrêt et des dessertes piétonnes correspondantes

g) En intégrant une voie cycle : cette piste cyclable est aménagée depuis l'entrée du site aux abords de l'Espace CARAT et traverse l'ensemble de la zone d'activités, dans l'emprise de la rue principale, en restant séparée de celle-ci.

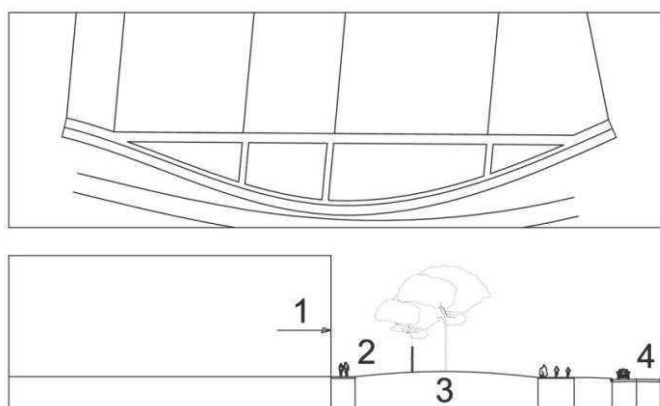
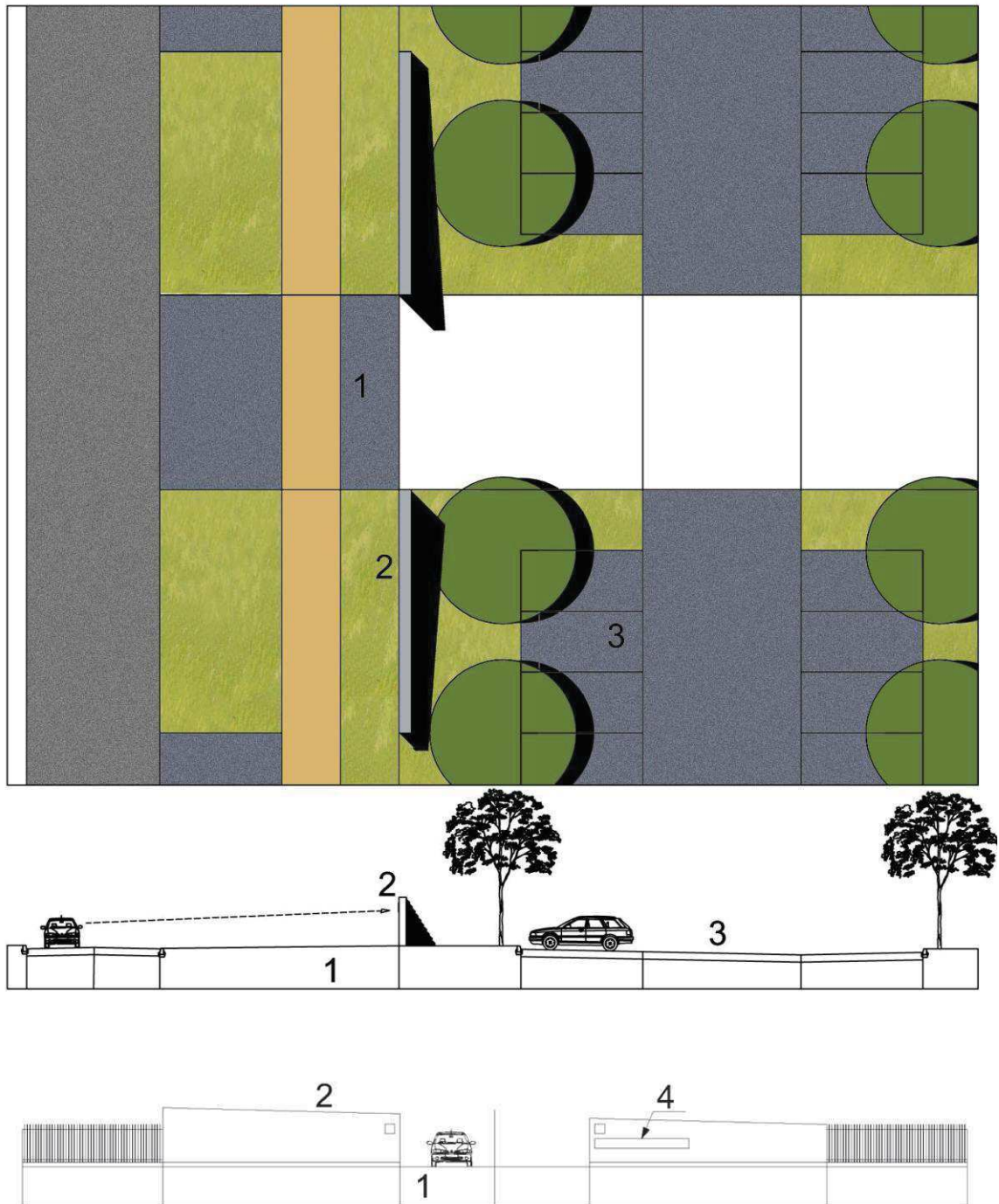


Schéma de disposition des stationnements sur l'espace public et en façade des bâtiments, coupe de principe : 1 : Façade à l'aplomb de la limite, 2 Axe piéton le long des façades, 3 Espace planté et semi-transparent (Pins en haute tige), 4 Rue principale.

h) En identifiant et en aménageant chaque entrée de parcelle par des espaces appropriés



- 1 :** Entrée de parcelle identifiée par un béton au sol
- 2 :** Entrée de parcelle identifiée par un mur architectural hauteur 2 mètres à 2.50 mètres
- 3 :** Espace de stationnement ou cour sur la parcelle privative
- 4 :** Signalétique d'entreprise intégrée au mur architectural (principe à détailler)

TRADUCTION proposée dans le règlement du POS

Article 1NAY3 : Accès et voirie

Introduire l'aménagement d'accès à partir de la RD.1000

Introduire l'aménagement d'accès à partir de la rue principale (axe central desservant la zone)

Interdire pour chaque parcelle, l'aménagement d'accès aux voies de dessertes, autre que celui qui est prévu au plan de composition et par le maître d'ouvrage dans le cadre des travaux d'aménagement

Article 1NAY11 : Clôtures

Restreindre la typologie des clôtures en précisant les cas suivants :

Les clôtures **peuvent ne pas être nécessaires**

Dans le cas contraire, les clôtures le long des voies publiques auront une hauteur inférieure à 2.20m et seront d'un modèle et d'une couleur définis au règlement du lotissement. Les clôtures en dehors des voies publiques auront aussi une hauteur inférieure à 2.20m et seront également d'un modèle et d'une couleur définis au règlement de lotissement.

3. Qualifier et simplifier les aspects architecturaux

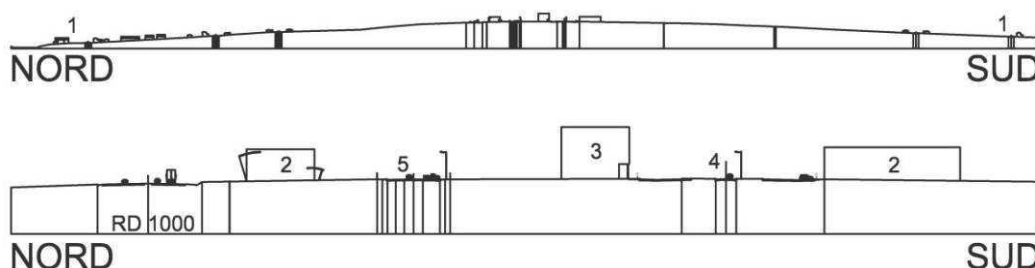
Pour les rendre applicables dans le contexte. L'intégration recherchée pour les bâtiments se fera par un choix d'aspects et de volumes simples et par une adaptation au terrain sans terrassement important. Des éléments simples d'architecture tels que les clôtures pourront être prescrits en vue d'être rendus homogènes sur l'ensemble. Des matériaux locaux (enduits, pierres, bardages bois) et des matériaux environnementaux seront préconisés.

a) Les reculs d'implantation des constructions :

- 25m/axe de la RD1000 au minimum
- En limite des parcelles/voie principale
- 10m de la limite des parcelles/voie de desserte

b) Les hauteurs :

- R+4 aux abords de la rue principale pour obtenir un effet de densification et un axe urbain (lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 7 et 9 au sud).
- R+2 en périphérie en 1^{ère} Phase puis en 2^{ème} phase le long de la RD1000 ainsi que le long de l'opération future urbaine du bois BOUTIN (lots n°6, 10, 9 au nord, 8.1 et 8.2).



Coupe transversale sur l'ensemble du relief

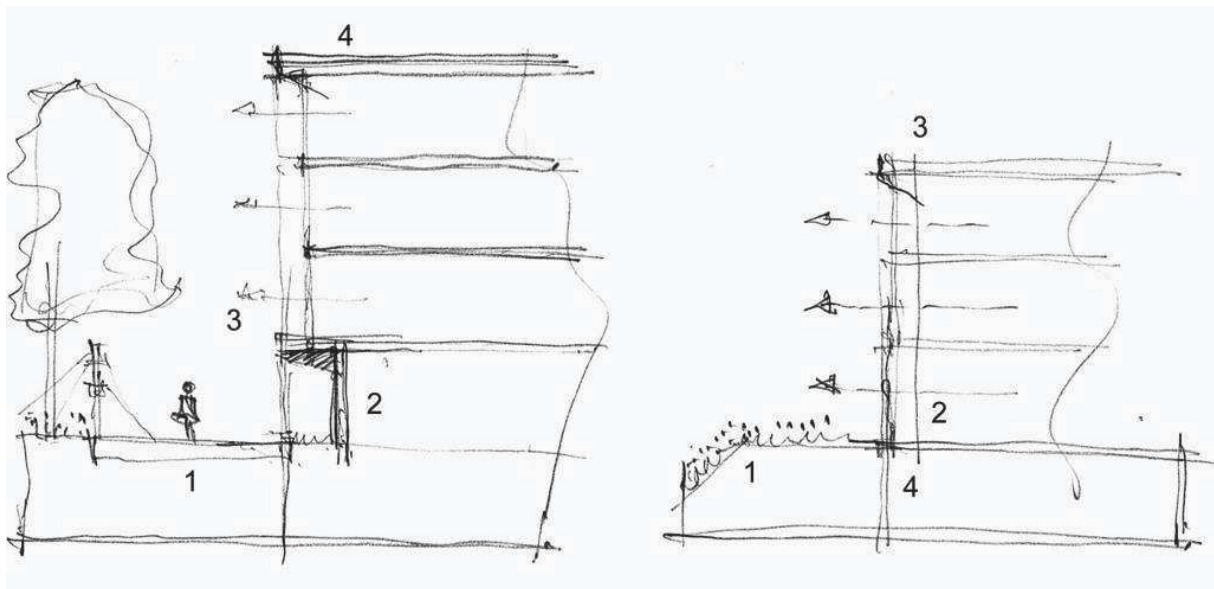
Coupe transversale sur le site

- 1. Habitat existant
- 2. R+2 préconisé
- 3. R+4 préconisé

- 4. Rue principale
- 5. Rue secondaire

c) Les volumes :

- Simples (photos,...)
- Avec lecture d'une seule façade sur rue et/ou d'une façade sur cour
- Auvents autorisés
- Toitures en pentes interdites



Typologie urbaine R+4 préconisée le long de la rue

- 1** : Espace public et axe piétons avec mobilier et éclairage et alignement sur la limite
- 2** : Coursive préconisée ou retrait du bâti sur le rez de chaussée
- 3** : Façades vitrées
- 4** : Toitures en terrasse

Typologie urbaine R+2 préconisée en 1^{ère} Phase puis en 2^{ème} phase le long de la RD.1000

- 1** : Abords de la RD1000 et transparence vers la Rocade
- 2** : Façades visibles sur la RD1000.
- 3** : Toitures en terrasse
- 4** : Alignement sur la limite ou 25m/axe

d) Aspect général ou expression architecturale :

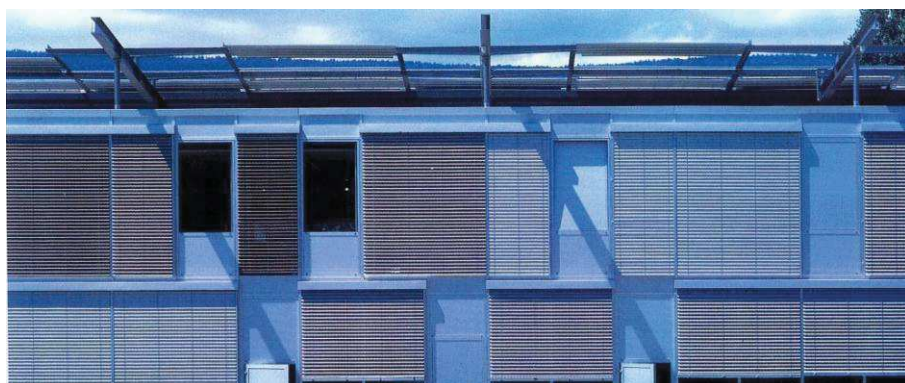
L'architecture sera contemporaine, et présentera une image valorisante des activités envisagées et devra rester cohérente avec le site malgré la diversité des affectations et des besoins. Les matériaux enduits et bardages auront des nuances intégrées au site. Le Permis d'aménager sur chaque secteur aura un règlement adapté. Seront préconisés :

- 3 matériaux au plus (maçonneries avec parements, vitrages et serrurerie ou bardages)
- Une inscription admise sans être lumineuse, une seule couleur et une dimension homogène et réglementaire sur la façade
- Un nuancier interdisant les couleurs vives.



Exemple : Bâtiments de la nouvelle chambre consulaire sur la Zone tertiaire au Sud de PERIGUEUX

Ce modèle architectural introduit une simplicité dans les volumes tout en réservant une variation possible des espaces et des usages. Le « R » est incrusté sous le bâtiment avec un système de course. Le « R+1 » est d'aspect architectural plus riche avec des vitrages et du bâti. Les auvents dépassent légèrement des volumes de l'ensemble.



Exemple : Vue d'une façade de bureau à l'architecture minimaliste

Revue AMC : Architecture C.BRULLMAN et J.L.CROCHON



Exemple : Bâtiment de bureaux, pépinières d'entreprises CREA POLE sur la zone tertiaire de au Sud de PERIGUEUX

Un modèle architectural entièrement simplifié de type R+4, conçu avec un hall d'accueil, une cour, un parking et un ensemble de bureaux en location. Les façades sont orientées vers l'espace d'accueil au Nord et vers l'extérieur au Sud sans effet d'annonce à l'exception d'une signalétique conçue sur un volume technique

e) Les clôtures, portails et portillons :

Dans le cas où les clôtures sont nécessaires, seuls DEUX modèles seront prédéfinis dans l'étude (hauteur, type, et couleur) et dans le permis d'aménagement (règlement)



- 1 modèle urbain le long des voies publiques hauteur maxi 2.20m à barreaudage vertical métallique
- 1 modèle plus ruralisant en limites privatives hauteur maxi 2.20m à panneaux de treillages métalliques

TRADUCTION proposée dans le règlement du POS

Article 1NAY9 : Emprise au sol

Autoriser une emprise maximale de construction au sol de 70% et une surface de plancher maximale de 90000 m²

Article 1NAY10 : Hauteur maximale des constructions

R+4 d'une façon générale avec restriction à R+2 sur les secteurs 1NAYa et 1NAYb pour réduire les volumes de constructions près de la RD1000 et près de la future zone urbaine de l'ISLE D'ESPAGNAC.

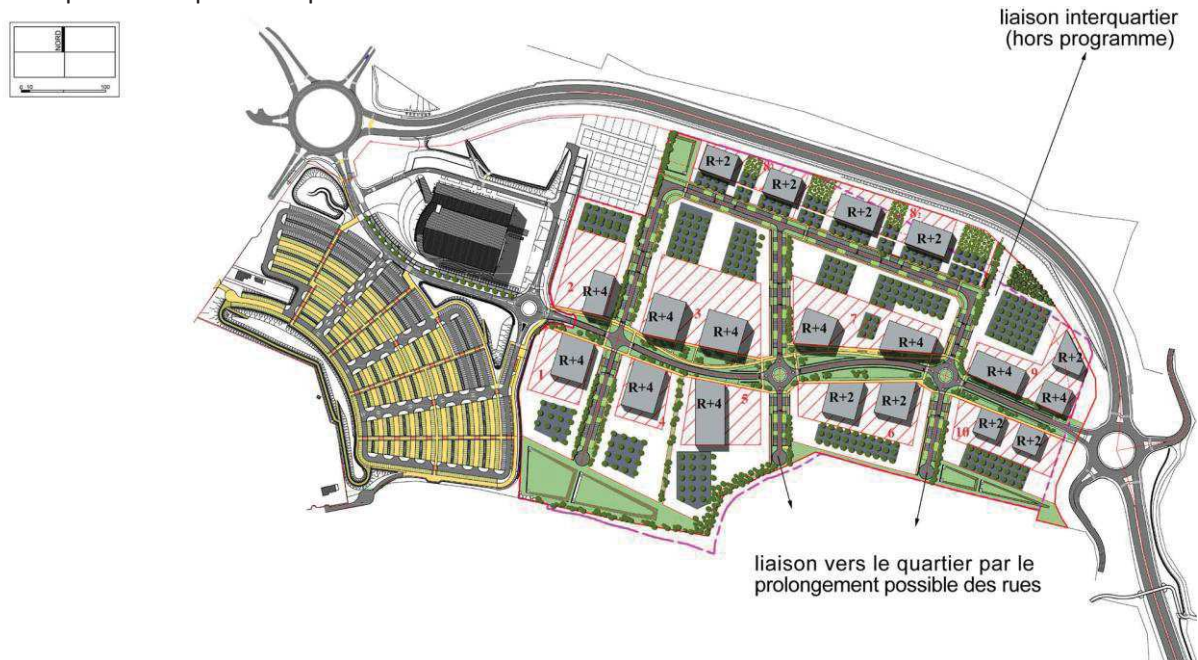
Article 1NAY11 : Aspect général

Préconiser une architecture simplifiée en n'autorisant que 3 matériaux au maximum, en interdisant les couleurs vives et en préconisant des couvertures avec des pentes non visibles, intégrées dans des acrotères ou des terrasses

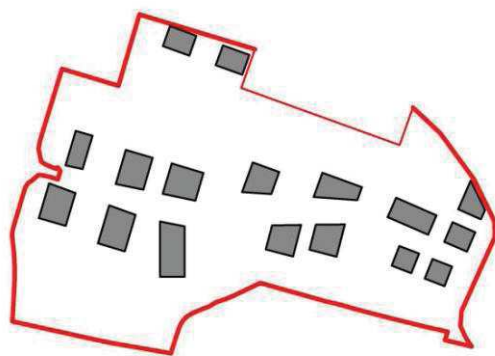
4. La qualité urbaine

En privilégiant un plan de composition simple, de lecture facile et organisationnelle. Une seule voie de desserte principale et des dessertes secondaires organiseront l'ensemble du projet. Une 2^{ème} phase étendra le projet.

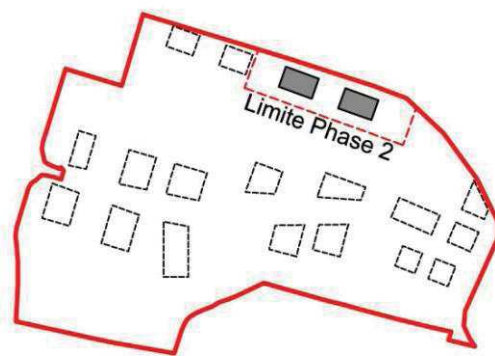
Le projet s'établira en 2 phases (voir plans) : PHASE 1 selon le POS, PHASE 2 après l'élaboration du PLU. Le plan de composition fait valoir le contenu des prestations réalisées sur les espaces publics, le règlement de lotissement dans le dossier de permis d'aménager, permettra d'étendre les prescriptions aux parcelles privées.



Plan de composition d'ensemble Phase 1 et Phase 2



Plan d'implantation du bâti en Phase 1



Plan d'implantation du bâti en Phase 2

TRADUCTION proposée dans le règlement du POS

Article 1NAY1 : Constructions autorisées, bureaux et bâtiments d'équipements collectifs à usage d'activités tertiaires

Article 1NAY3 : Des voies à emprises supérieures à 9.00m pour intégrer les équipements publics (voie, voie piétonne, stationnement, noue paysagère, marquage des entrées de parcelles)

Article 1NAY4 : Le plan d'assainissement des eaux pluviales sera visible dans le plan de composition et aura un aspect paysager

Article 1NAY7 : Une implantation des constructions dirigée par le plan de composition (alignement le long des emprises des façades de bâtiment).

5. L'intégration dans le paysage

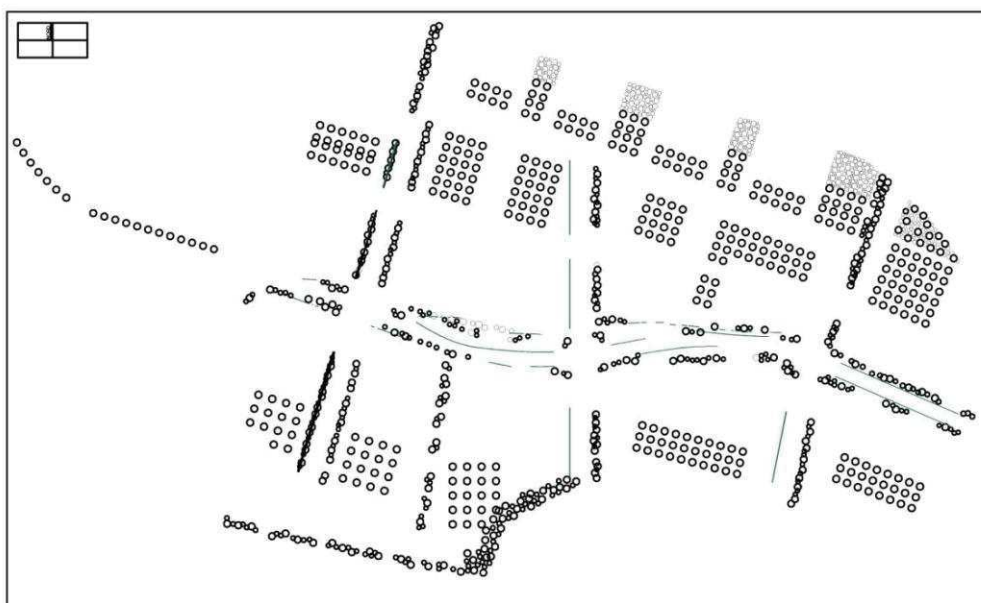
Elle se fera dans la composition du plan d'ensemble, mais aussi par des prescriptions simples sur les parcelles.

Le végétal est l'outil qui permettra cette intégration, mais ce sera aussi des dispositions prises lors des terrassements du projet, des mesures de plantations sur le projet, mais aussi l'entretien et la qualité des espaces privés.

- Projet d'assainissement des eaux pluviales ouvert en de larges noues végétalisées
- Accompagnement simplifié et végétalisé des abords de voiries (2 ou 3 essences)
- Plantations de haies bocagères sur les limites privées avec des essences locales (2 ou 3 essences).

Le quartier sera conçu comme un parc dans lequel les trames parcellaires et privées, resteront en relations ouvertes avec les espaces publics. Ainsi, les espaces ne seront pas visuellement morcelés, mais feront parti d'un « tout » dans lequel les bâtiments s'inscriront.

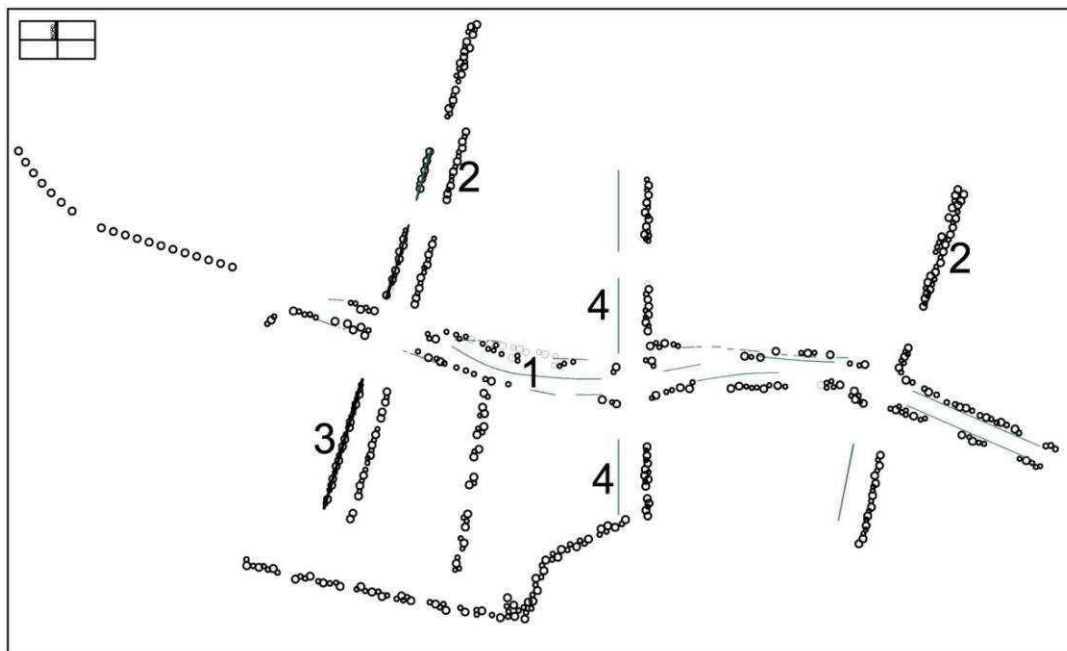
Une trame paysagère orientera les lignes structurantes de la composition.



Plan général de répartition de la trame paysagère réintroduite sur le site

5.1 – Trame paysagère dans les espaces publics

Ces plantations seront réalisées par l'aménageur, pendant les travaux du parc d'activités.



Le végétal aura une occupation dominante mais ordonnancée

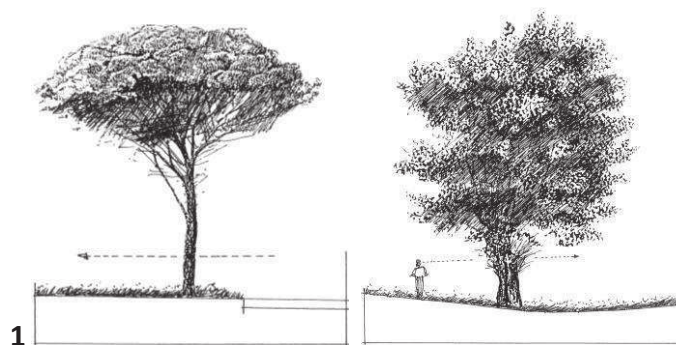
Le végétal ne sera pas utilisé pour « masquer » les bâtiments. Il répondra sous ses diverses formes aux contraintes et aux usages des lieux

1 – La rue principale

Les transparences des lignes et bosquets de PINS et groupes de CHENES VERTS pour le parc végétal intégreront la rue principale :

- Insertion des usages piétons/cycles
- Insertion des parkings publics
- Vues possibles depuis la rue vers les façades

PINS PARASOLS, CHENES VERTS, CYPRES

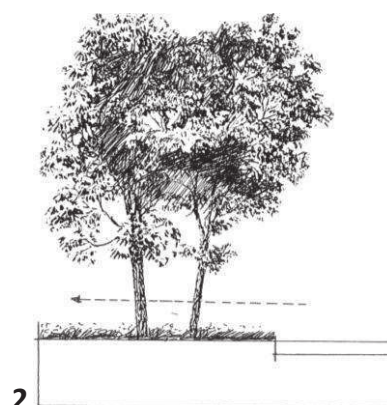


2 – Les voies de dessertes

Les effets de filtre, des haies de feuillus pour les voies secondaires. Visibilité plus ou moins affirmée des volumes de bâtiments et des cours

- Rupture dans la continuité végétale pour organiser les entrées de parcelles

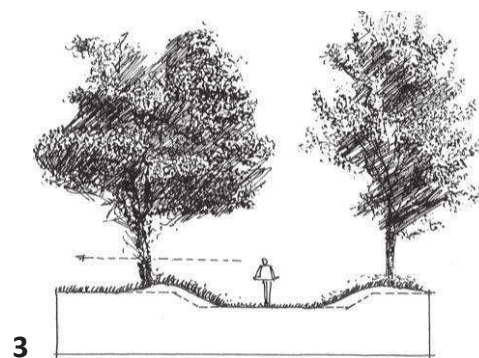
MERISIERS, ERABLES, CHENES



3 – Les chemins piétons

Les chemins creux plantés conduiront en même temps les eaux de ruissellement vers les bassins et les promenades piétonnes naturelles

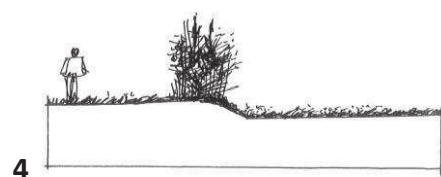
ERABLES CHAMPETRES, NOISETIERS



4 – Les noues paysagères

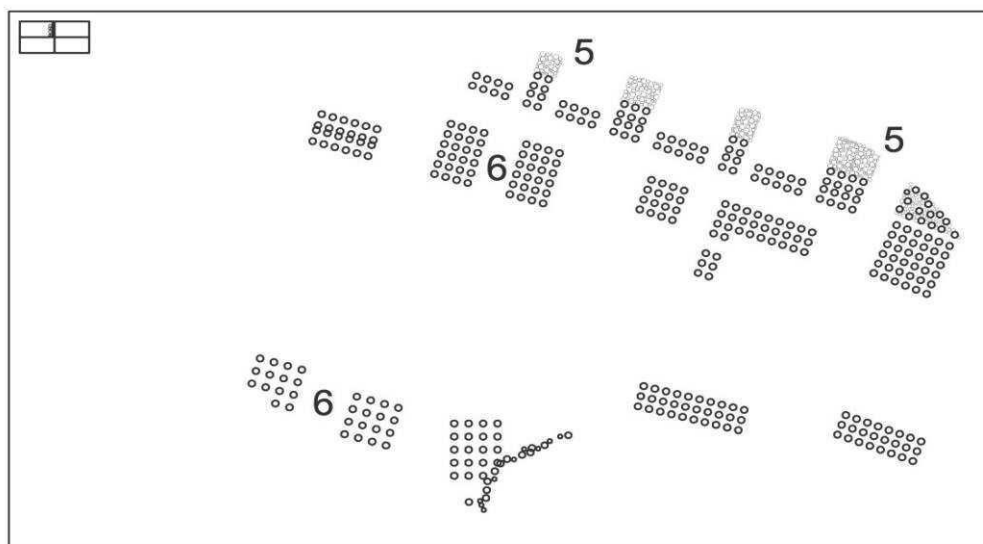
Les roselières dessineront les lignes d'eau superficielles comme les fossés et les bordures des noues de rétention des eaux pluviales.

GRAMINEES



5.2 – Trame paysagère imposée dans les espaces privatifs

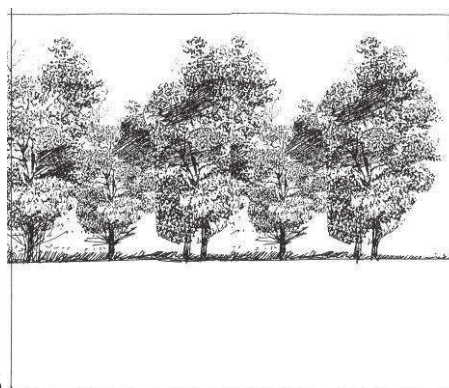
Ces plantations seront réalisées par chaque constructeur, et elles feront l'objet de prescriptions dans le règlement du lotissement.



5 – Les bosquets de feuillus face à la RD1000

Ces bosquets dessineront des piles végétales denses et forestières en alternance avec les plots des bâtiments situés en façade de la RD1000

TILLEULS, CHENES PEDONCULES

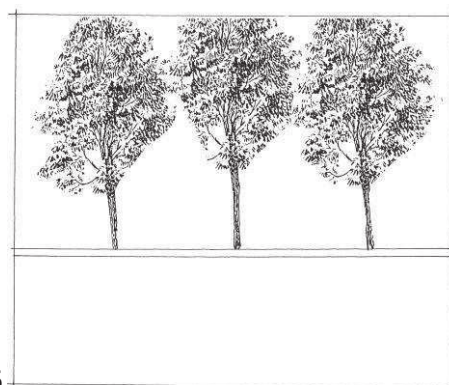


5

6 – Les plantations des parkings

Ces plantations dessineront des surfaces ombragées sur les cours arrières des bâtiments. Elles seront intégrées par une répartition homogène d'1 arbre pour 4 places de parkings. L'aménagement sera réalisé selon l'organisation des stationnements, à l'initiative de chaque constructeur.

MERISIERS



6