Cartéclima !

J'écris mon territoire de demain

PLUi VALANT PLAN DE MOBILITÉ

Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles habitat

Pièce n°4.1.a

Prescription	11/03/2021
Arrêt	20/03/2025

Grand Angoulême

Table des matières

Prescriptions communes 4
Préambule 4
Rappel des dispositions du document d'orientation et d'objectif du SCOT : ... 4
Portée règlementaire des dispositions générales : 4
Rappel de l'armature territoriale et des objectifs de densité 4
Les polarités du PLUiM 4
Les objectifs de densité 7
La mise en œuvre de la densité 7
Vers des aménagements de qualité 8
L'analyse du contexte, gage d'un projet respectueux de son environnement. 8
Trame viaire, stationnement et espaces publics 9
Gestion du pluvial 11
Une cohabitation avec le végétal à favoriser 12
3.1.1. Angoulême 13
3.1.2. Asnières-sur-Nouère 14
3.1.3. Balzac 29
3.1.4. Bouëx 40
3.1.5. Brie 70
3.1.6. Champniers 95
3.1.7. Claix 120
3.1.8. Dignac 133
3.1.9. Dirac 138
3.1.10. Fléac 159
3.1.11. Garat 180
3.1.12. Gond-Pontouvre 191
3.1.13. L'Isle d'Epagnac 204
3.1.14. Jauldes 217
3.1.15. La Couronne 228
3.1.16. Linars 249
3.1.17. Magnac-sur-Touvre 260
3.1.18. Marsac 275
3.1.19. Mornac 290
3.1.20. Mouthiers-sur-Boëme 317
3.1.21. Nersac 330
3.1.22. Plassac-Rouffiac 335
3.1.23. Puymoyen 342
3.1.24. Roullet-Saint-Estèphe 359
3.1.25. Ruelle-sur-Touvre 376
3.1.26. Saint-Saturnin 405
3.1.27. Saint-Yrieix-sur-Charente 418
3.1.28. Sers 447
3.1.29. Sireuil 454
3.1.30. Soyaux 465
3.1.31. Torsac 482
3.1.32. Touvre 489
3.1.33. Trois-Palis 500
3.1.34. Vindelle 505
3.1.35. Voeuil-et-Giget 510
3.1.36. Voulgézac 515
3.1.37. Vouzan 518

Rédaction : Atelier Urbanova – Mosaïque environnement – GrandAngoulême (Service planification)
Cartographie : Atelier Urbanova – GrandAngoulême (service planification et SIT)

Légende commune

Principe de voie à créer (sens unique / double sens)

Principe de voie à créer (si possible techniquement)

Principe de liaison douce à créer

Liaison douce prévue ou existante sur laquelle se raccorder

Principe de haie basse à créer, étoffer ou maintenir

Arbre existant à conserver ou à planter

Alignement d'arbre à planter

Principe de haie bocagère à créer, étoffer ou maintenir

Espaces verts non imperméabilisés et plantés à créer

Principe de front urbain à mettre en œuvre

Principe de placette ou carrefour qualitatif et convivial à aménager

Principe de mail planté avec stationnement à aménager

Principe de desserte des futurs lots

Prévoir des bâtiments de petit commerce et services

Parking

Continuité à maintenir

Dispositif de collecte et d'infiltration des eaux pluviales à prévoir

Secteur à prévoir pour l'implantation de l'habitat

Secteur à prévoir pour l'implantation d'un espace public, d'activités et d'équipements de proximité

Construction à prévoir d'activités économiques de proximité

Exemple d'implantation possible des bâtiments

Façades urbaines » ouverte sur les espaces collectifs à privilégier

Accès individuels autorisés

Orientation des logements

Accès unique mutualisé

Muret en pierre à protéger

Cône de vue à valoriser

Plusieurs opérations distinctes possibles

Accès interdits

Construction précaire à démolir

Bassin pour la gestion des eaux pluviales à créer

Prendre en compte le surplomb de la ligne électrique

Prescriptions communes

Préambule

Rappel des dispositions du document d'orientation et d'objectif du SCOT :

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont définies pour **tous les terrains classés en zone à urbaniser en réinvestissement ou en extension**. Il en est de même pour les **secteurs de plus de 2000m²** non construits au sein de l'enveloppe urbaine et classés en zone urbaine, quand ce secteur recouvre un foncier indépendant dans son usage des parcelles bâties contigus et dispose d'un accès propre à une voie privée ou publique. Une OAP est établies au regard de ces seuils quand il est pertinent de rationaliser l'espace et donc de le densifier en termes de construction.

En zone à urbaniser, l'aménagement du secteur pourra être réalisé grâce à la succession de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble coordonnées ou en une seule et unique opération quelle que soit la surface du périmètre à aménager. En zone urbaine, les secteurs d'une superficie inférieure à 3000m² ne pourront être urbanisés qu'à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble recouvrant l'intégralité de la superficie du secteur. Ceux de plus de 3000m² pourront faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Portée règlementaire des dispositions générales :

Les dispositions générales concernent l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles du territoire de l'agglomération du GrandAngoulême. Conformément aux articles L151-6-2 et L151-7 du code de l'urbanisme, elles ont pour objectifs de définir, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et Développement Durables, les actions et opérations nécessaires à la réalisation de ce projet.

DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article L152-1 du Code de l'urbanisme, les travaux et opérations soumis à autorisation droit des sols sont compatibles avec les OAP.

L'obligation de **comptabilité** implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution.

Rappel de l'armature territoriale et des objectifs de densité

Les polarités du PLUiM

- Rappel des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PLUi-M s'appuie sur l'organisation définie dans le Schéma de Cohérence Territoriale valant Plan Climat Air Energie Territorial. Elle est fondée sur la complémentarité et les synergies entre les campagnes, les bourgs et les secteurs urbains.

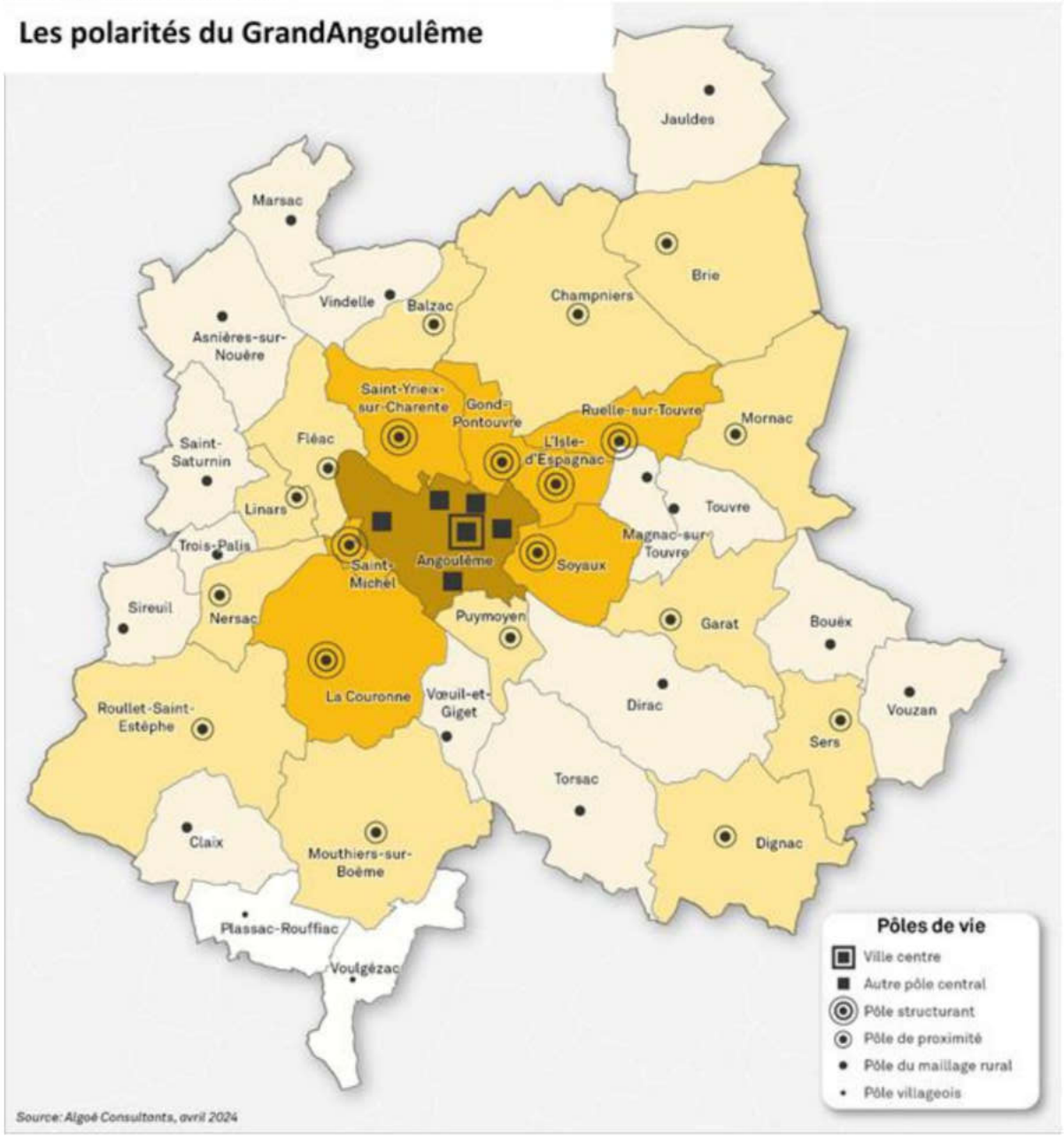
- Cette armature territoriale est structurante pour la Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême, né en 2017 de la fusion de 4 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale.
- Le territoire élargi se structure autour de 7 grandes entités, à forte tonalité rurale dont le patrimoine architectural et naturel constitue une riche diversité, contribuant à l'attractivité du territoire.

- Les pôles de vie forment le maillage urbain, constitué des centre-bourgs des communes rurales, et des quartiers plus denses des communes limitrophes à la ville centre.

Les pôles de vie du territoire constituent le maillage urbain de GrandAngoulême. Ceux-ci sont caractérisés par une certaine densité de l'habitat et la concentration de l'offre commerciale et de services de proximité. Les pôles de vie constituent les espaces privilégiés du développement résidentiel et commercial, afin d'apporter plus de proximité aux habitants.

L'organisation territoriale du PADD identifie six niveaux de pôles de vie selon plusieurs critères : densité de population, densité de services, équipements et commerces de proximité, présence d'un noyau historiquement bâti.

Les polarités du GrandAngoulême



Les objectifs de densité

	Part des logements à réaliser	Part des logements en extension	Densité cible nette moyenne des opérations en extension (en logements/ha)	Densité nette plancher par opération en extension (en logements/ha)
Ville Centre et autres pôles centraux d'Angoulême	30%	0%	-	-
Pôles structurants	40%	40%	25	25
Pôles de proximité	20%	60%	20	15
Pôles du maillage rural	9,5%	75%	18	13
Pôles villageois	0,5%	75%	12	10

La structuration répartit donc les objectifs en matière de nombre de logement ainsi que la densité à mettre en œuvre dans les futures opérations en extension.

La mise en œuvre de la densité

Les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles présentent des objectifs de densité selon les sites.

- La **densité nette** est entendue comme le ratio entre le nombre total de logements et la surface du terrain d'assiette de l'OAP de l'ensemble des opérations en extension réalisées sur le territoire de la commune, à l'exclusion de la surface utilisée par les équipements publics, les infrastructures environnementales, la voirie et les espaces verts.
- La **densité nette moyenne** s'apprécie à l'échelle de la commune, au regard de l'ensemble des opérations d'aménagement en extension.
- La **densité nette plancher** s'apprécie à l'échelle de l'opération, dont la densité sera définie par les élus communaux au moment du projet d'aménagement.
- La **densité cible** indiquée dans chaque Opération d'Aménagement et de Programmation correspond à la densité nette moyenne de la commune traduite à l'échelle de l'opération vers laquelle cette opération doit tendre, en pouvant y être inférieure ou supérieure dans la logique de l'appréciation d'une moyenne.

Vers des aménagements de qualité

L'analyse du contexte, gage d'un projet respectueux de son environnement

Pour toutes les zones faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation repérées sur le document graphique :

Il est conseillé d'effectuer au préalable une analyse du site : Ces éléments d'analyse pourront être répercutés dans les pièces de demande d'autorisation (notice décrivant le terrain et présentant le projet.)

Chaque **élément de contexte** à étudier est suivi d'une attente spécifique en matière d'aménagement :

- **La topographie du terrain, les études géotechniques** : exigences d'adaptation à la pente des bâtiments.
- **La forme urbaine environnante, bâtiments (échelle, rythme des façades…)** : prévoir une forme urbaine en lien avec l'existant sans toutefois empêcher la densification.
- **Les éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger** : rendre le projet attractif et respectueux de son environnement en conservant des éléments de patrimoine identitaires situés sur le foncier aménagé ou à proximité.
- **Les accès et circulation** : favoriser les flux en évitant les impasses, intégrer des liaisons douces.
- **Les aspects techniques** :
  - Concevoir le projet en anticipant la gestion du pluvial, en favorisant une gestion intégrée des eaux de pluie à la source
  - Consulter les annexes sanitaires et les servitudes d'utilité publiques qui peuvent contraindre le projet.

Trame viaire, stationnement et espaces publics

La trame viaire figurant aux schémas doit être considérée comme le minimum à réaliser. Elle n'interdit pas la réalisation de voiries supplémentaires, à vocation automobile, cyclable ou piétonne ou pour les transports collectifs. Les voies partagées (ex. : zone 30, zone de rencontre) seront privilégiées lorsqu'elles sont peu circulées et qu'elles ont pour vocation la desserte de l'opération.

Les opérations d'urbanisation nouvelles poursuivent le maillage entre les quartiers existants et le site d'aménagement considéré. La trame viaire projetée représentée par les principes de voie est reliée systématiquement aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des distorsions ou des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement. Les continuités sont assurées également pour les liaisons piétonnes et cyclables. Le tracé des cheminements piétons facilite l'accès direct aux arrêts de transport collectif situés à proximité le cas échéant.

La trame viaire fait l'objet d'un traitement paysager végétalisé pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes. Elle favorise l'intégration dans ses aménagements de la structure paysagère constituée par la trame des haies, boisements et fossés lorsqu'ils existent, pour en faire des éléments de morphologie urbaine et d'accompagnement des circulations douces. Elle veille à préserver les éventuelles continuités écologiques qui pourraient utiliser ces haies et fossés.

Les caractéristiques d'aménagement des voies de desserte sont adaptées au volume des constructions à desservir et à leur vocation (ex. : dans les zones d'activités économiques, elles doivent permettre la circulation et le stationnement des poids lourds). Elles pourront avoir un usage mixte (partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons), et éviteront d'être en impasse.

Des cheminements doux seront prévus pour permettre la circulation sécurisée des piétons et/ou cyclistes. Ces cheminements peuvent être réalisés sur la trame viaire prévue, partagée avec les véhicules motorisés ou être séparés de la circulation automobile.

L'ensemble des voies et espaces publics nouvellement créés devra être adapté aux déplacements des personnes à mobilité réduite (P.M.R.).

Le stationnement des véhicules automobiles au sein des nouvelles opérations sera géré à la parcelle ou sous forme d'aires de stationnement mutualisées. Dans les zones d'activités économiques et commerciales, les aires de stationnement seront mutualisées autant que possible. Elles seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site. Le stationnement longitudinal sur les voies de desserte secondaire sera évité. Le stationnement pour les vélos sera localisé dans les constructions ou sur les espaces extérieurs au plus près des accès des bâtiments.

Les revêtements perméables seront à prévoir pour le stationnement collectif et à raison d'un stationnement perméable par parcelle privative.

Exemples de traitement respectueux de l'environnement : pavés enherbés limitant la perméabilité des sols

Gestion du pluvial

Les principes de gestion des eaux pluviales par techniques douces (noue, tranchées et voies drainantes….) est la règle à respecter dans les opérations d'aménagement d'ensemble. Il s'agit de privilégier le parcours de l'eau à ciel ouvert. Leur aménagement doit être pensé en harmonie avec le reste de l'opération d'ensemble afin que ces emprises puissent avoir plusieurs usages, notamment être utilisées comme des espaces de vie.

Si pour des raisons techniques la faisabilité de la gestion des eaux pluviales en aérien était compromise, une justification devra être produite.

Si des bassins de rétention doivent être réalisés pour servir de zone tampon, ils doivent, par leur forme, leurs pentes, permettre un autre usage que le simple recueil d'eaux de pluie. Afin de créer des espaces publics de qualité, les bassins de rétention des eaux seront aménagés de façon à être non clôturés, pour ne pas compartimenter les espaces et proposer des éléments techniques intégrés dans le quartier.

Exemples de bassins de gestion des eaux pluviales paysagés et aménagés comme espaces de convivialité.

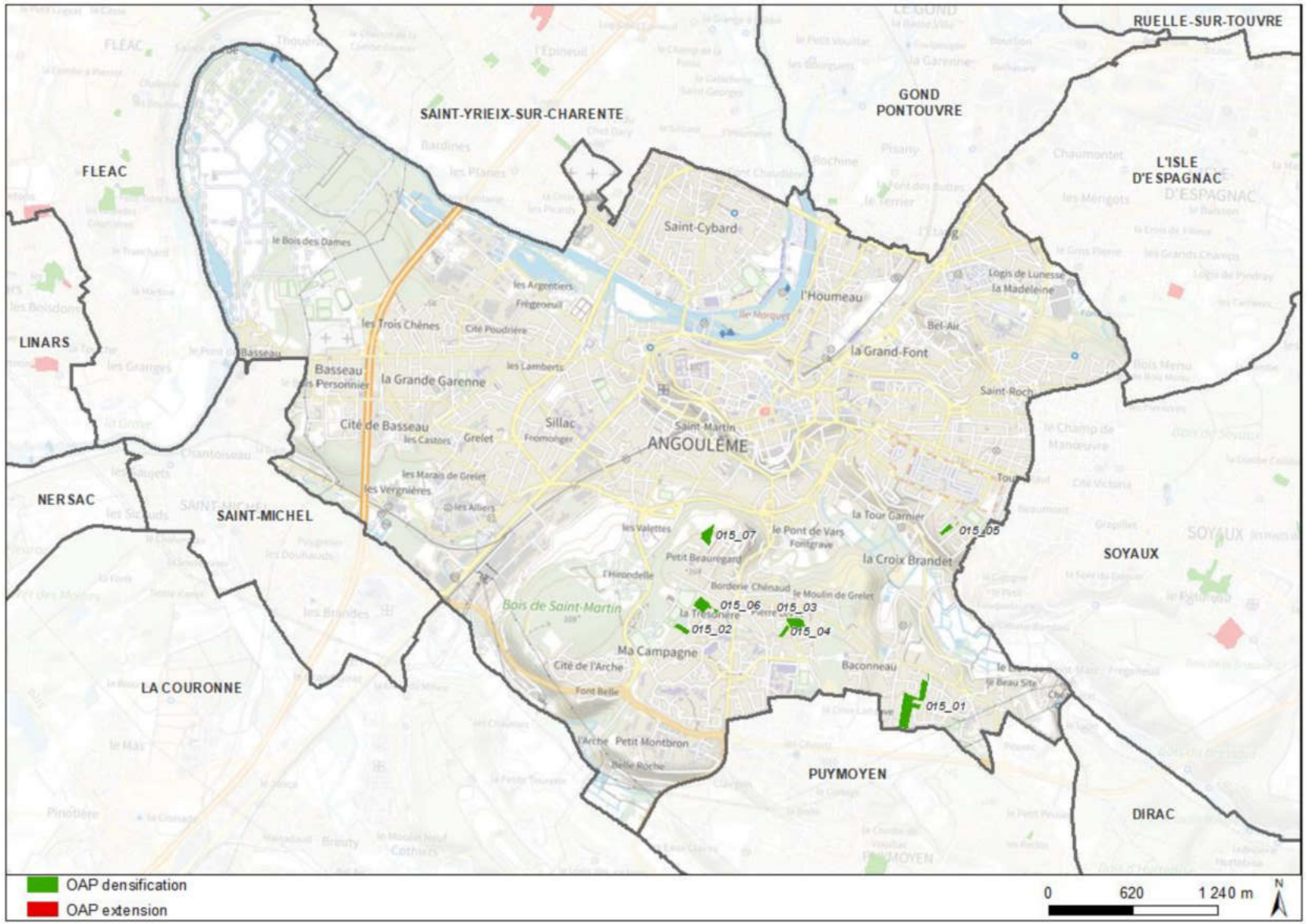
Une cohabitation avec le végétal à favoriser

Afin de créer une ambiance végétale et de favoriser le confort climatique des opérations, des plantations seront à réaliser. Les **haies basses** seront prévues dans les lots, les **plantations d'alignement** (arbres) et haies bocagères accompagneront et borderont les voies structurantes, ces aménagements seront à la charge de l'aménageur.

Afin de veiller à l'intégration des futures opérations dans leur environnement, les haies bocagères seront également plantées (ou conservées voire confortées si elles existent déjà) en transition avec l'espace agricole. La largeur de la haie bocagère pourra avoir une **emprise totale de 10 m dont 5 m sera planté**.

3.1.1. Angoulême

Carte générale



OAP n°015_01 : Rue du Capitaine Favre

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

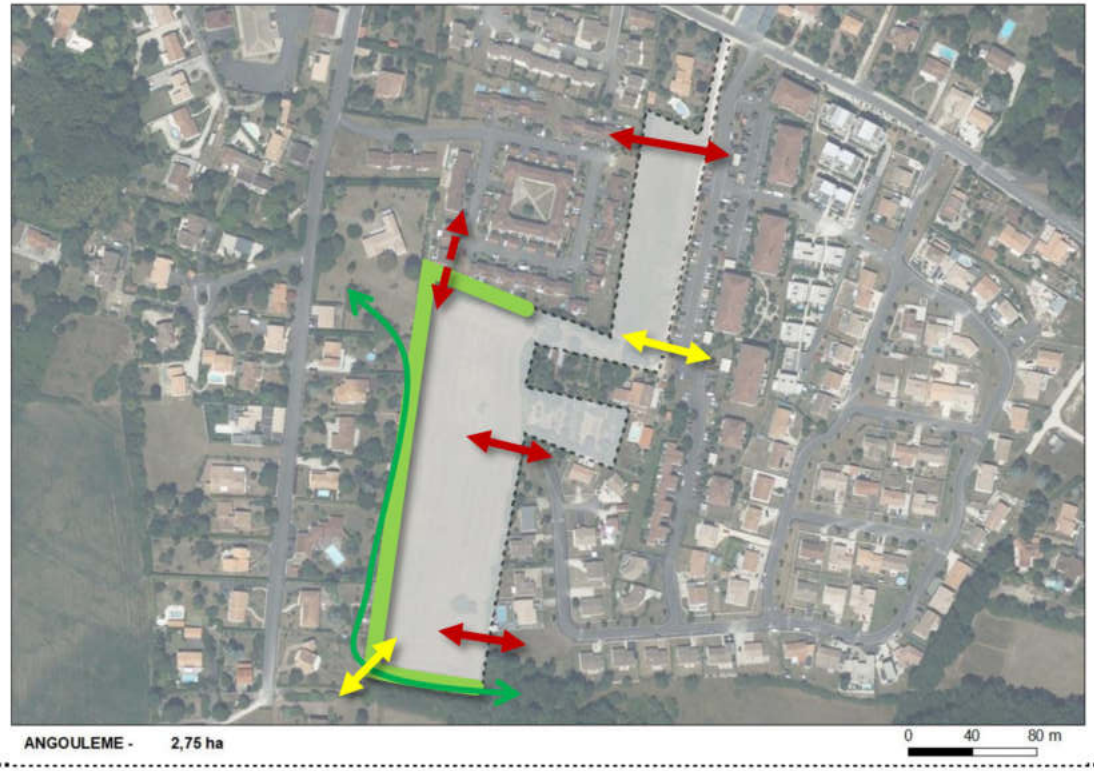
Situé à l'Est de Bel-Air, la zone des Jésuites se trouve au milieu d'un maillage pavillonnaire et de petits collectifs dans un quartier qui a accueilli les nouvelles urbanisations de la ville depuis les années 90.

Il présente une orientation Nord avec de belles vues sur le plateau.

Il est aussi au contact au Sud d'une petite franche boisé qui l'isole des abords de la RD 1000.

L'enjeu réside dans l'intégration de ce dernier morceau de ville à aménager sur le secteur de Bel Air en termes de densité, de voirie, d'aspect des constructions, au regard du bâti environnant.

OAP n°015_01 : Rue du Capitaine Favre



Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 25

Généralités
Surface : 27460,03 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions environnementales :

Présence d'une prairie sur la parcelle centrale et de noyaux de biodiversité urbain au niveau des zones est et des limites parcellaires. La localisation des logements devra être pensée afin de préserver au maximum ces zones végétalisées et notamment la trame bocagère présente en limite de l'opération. D'autre part, un corridor fonctionnel assurant la continuité avec d'autres prairies de la commune est présent, cette fonctionnalité devra être maintenue.

Le terrain présente une pente globalement faible toutefois la parcelle présente un talweg qui reçoit deux écoulements amont, exutoire d'ouvrage. Le talweg devra être conservé.

Cette parcelle est concernée par le risque de retrait et gonflement des argiles (niveau moyen), les recommandations d'études géotechniques devront être prises en considération.

Prescriptions d'aménagement :

Création d'une voirie principale entre la rue Marthe Verdenne et la rue Notre-Dame des Vignes. Une autre dessert les futurs logements en créant une boucle entre les deux voiries initiées. Une liaison douce permet la traversée de la zone pour piétons dans le prolongement du chemin existant.

Les nouveaux logements doivent respecter une isolation thermique élevée et intégrer la gestion des eaux et des déchets dans le projet d'ensemble, dans une optique respectueuse de l'environnement.

Les parcelles doivent être maximisées en plein terre et les espaces publics seront tenus de proposer des aménagements paysagers fonctionnels.

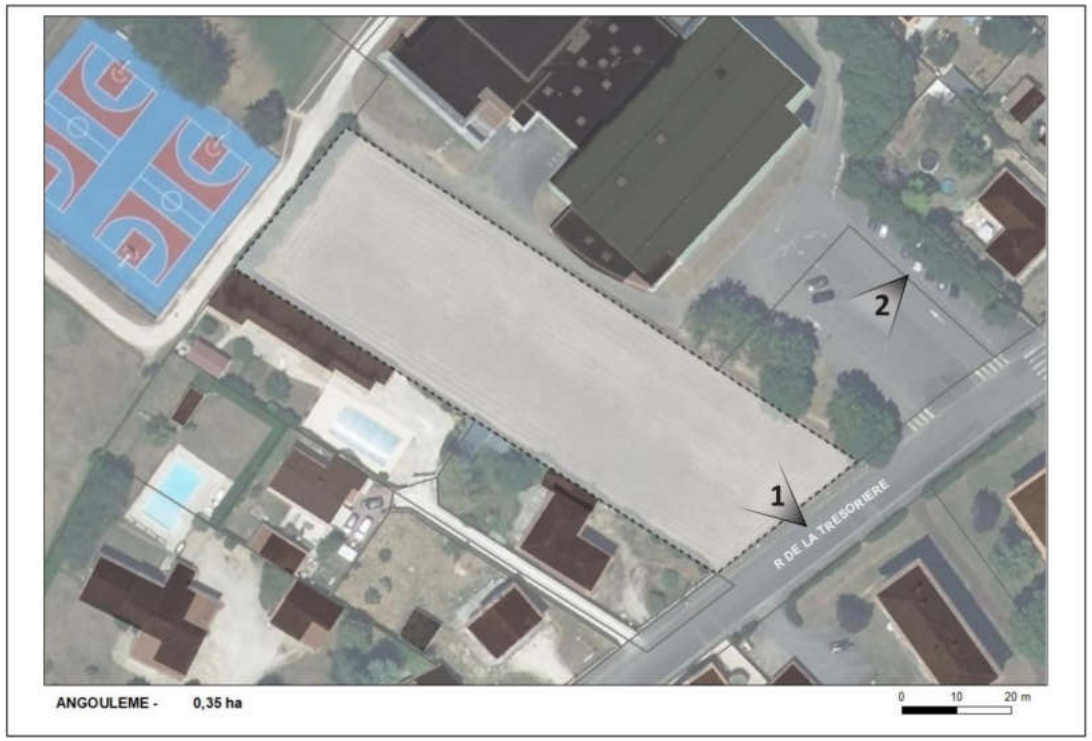
L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation…).

Un recul de 5 mètres des constructions devra être respecté au Sud par rapport au boisement afin de préserver sa lisière.

Les parkings seront mutualisés.Cela ne concerne pas les stationnements vélo.

La partie Nord devra comporter prioritairement de l'habitat dense et la partie Sud des logements individuels ou intermédiaires dont la hauteur sera limitée à du R+1+Combles aménageables afin de réduire l'impact visuel de l'opération.



OAP n°015_02 : Rue de la Trésorière (n°76)

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Terrain intégré dans un tissu mixte caractérisé par sa contiguïté avec la plaine de jeux et les équipements sportifs mais aussi un environnement urbain diversifié constitué par un tissu pavillonnaire à l'Ouest et des logements collectifs au Sud.

L'objectif d'aménagement vise à intégrer une opération qui respecte le plus possible l'intimité du pavillonaire attenant tout en faisant preuve d'une densité permise par celle des espaces bâtis proche mais aussi par la respiration que permet la plaine de jeux.

OAP n°015_02 : Rue de la Trésorière (n°76)

Objectifs
Nombre de logement : entre 12 et 20

Généralités
Surface : 3474,80 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Entre 12 et 20 logements – sauf si la qualité du projet justifiait une densité différente.

Zone de logements mixte (logements individuels / intermédiaires ou petit collectif R+2 maximum)

Soigner la lisière avec la plaine de jeux et prévoir un cheminement doux qui permet de relier l'opération à l'équipement.

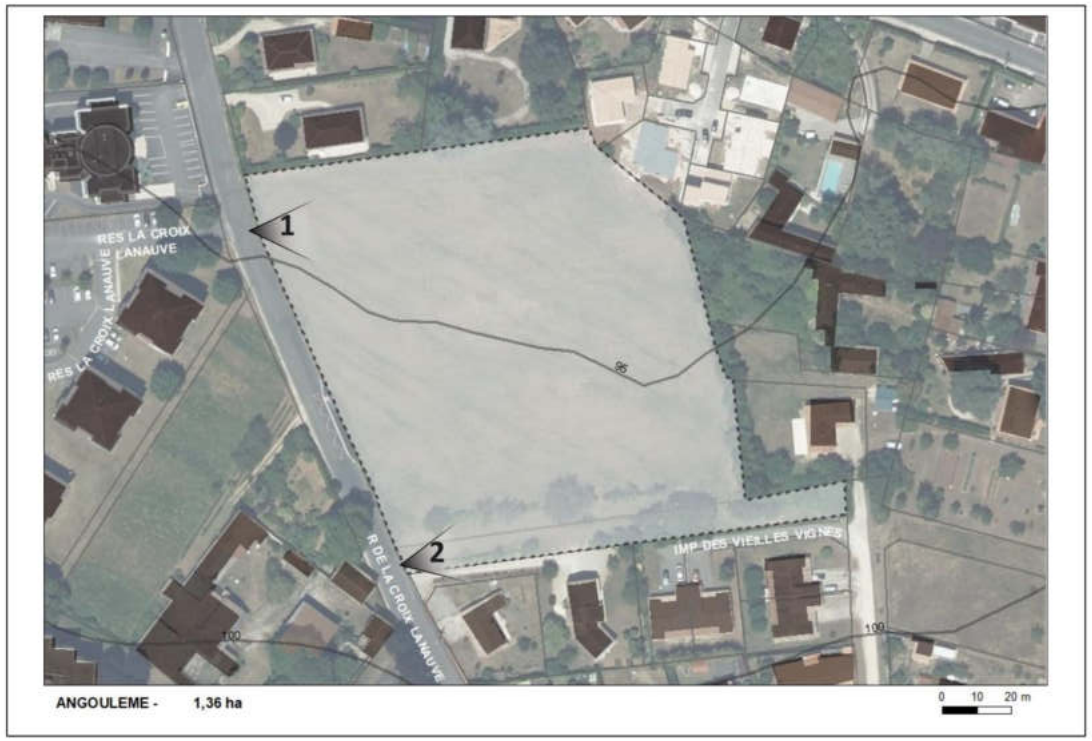
Mutualiser les stationnements VL à l'entrée du site.

Prévoir un accès au Sud-Ouest du site

Prescriptions environnementales :

Cette parcelle est concernée par le risque de retrait et gonflement des argiles (niveau moyen), les recommandations d'études géotechniques devront être prises en considération.

La parcelle présente peu de contraintes environnementales, les principaux enjeux concernent l'intégration paysagère.



OAP n°015_03 : Rue de la Croix Lanauve Est

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Ce terrain s'inscrit dans le quartier de Ma Campagne qui présente une diversité de bâtis mais aussi de fonctions.Il dispose de belles vues à préserver sur le plateau et d'une proximité avec l'espace sanctuarisé de Bel Air Baconneau avec lequel il doit être mis en lien en terme de cheminement piéton. Il est également en façade sur la rue de la Croix Lanauve le long de laquelle il est intéressant qu'il présente un front bâti pour structurer l'urbanisation de cet axe structurant du quartier de Ma Campagne.

OAP n°015_03 : Rue de la Croix Lanauve Est

Objectifs
Nombre de logement : 30 environ

Généralités
Surface : 13646,92 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

L'opération devra tenir compte des cones de vus sur le plateau et s'adapter à la topographie du site.

Ainsi, la hauteur des constructions en limite Nord ne devra pas dépasser R+2.

Les accès en sens unique seront réalisés sur la rue de la Croix Lanauve.

La zone d'acoulement des eaux pluviales devra être prise en compte.

La végétation au Sud devra être protégée et constituera l'ilot de fraicheur de l'opération.

Prescriptions environnementales :

Présence d'une prairie sur l'ensemble du site sauf sur la frange sud qui est un noyau de biodiversité urbain présentant des caractéristiques boisées. Cette parcelle est connectée à l'Est à un corridor fonctionnel. Celui-ci devra être préservé, tout comme la végétation Sud (cf. prescription aménagement).

Le terrain présente une pente globalement faible toutefois la parcelle présente un talweg marqué à l'est qui reçoit un écoulement important. Le talweg devra être conservé.

OAP n°015_04 : Rue de la Croix Lanauve Ouest

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le terrain fait face à l'OAP n°3 et doit s'articuler avec elle en terme d'accès. Il est important que les éléments végétaux (vigne et arbre) existant au Sud du terrain soient maintenus. Ils créent une bonne transition avec le bâti ancien proche. La densité de l'aménagement s'en trouvera limitée.

OAP n°015_04 : Rue de la Croix Lanauve Ouest

Objectifs
Nombre de logement : 5 environ

Généralités
Surface : 2508,61 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Accès unique à créer au Nord de la parcelle.

Préservation des élements végétaux au Sud Est du terrain.

Prescriptions environnementales :

La parcelle est cultivée ou ensemencée. Quelques arbres sont présents sur le pourtour, il conviendra de les préserver.

OAP n°015_05 : Passage de la Cigogne

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le terrain se trouve enserré dans un tissu pavillonaire assez dense du quartier de la Cigogne à Angoulême carctérisé par les pentes du versant Nord de la vallée de L'Anguienne.

Il intègre en partie des fonds de jardin des propriétés attenantes qui peuvent être un frein à son urbanisation de même que son accès sur la voie privée de l'allée de la Cigogne.

OAP n°015_05 : Passage de la Cigogne

Objectifs minimum
Nombre de logement : 4 environ

Généralités
Surface : 3442,65 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Un accès à double sens sur la rue de la Cigogne sera retenu en cas d'impossibilité de réaliser des accès individuels sur le passage de la cigogne, voie privée.

Les constructions devront être adaptées à la pente en privilégiant des R+1.

Au regard de l'environnement bâti et des pentes, seuls des logements individuels seront admis.

Prescriptions environnementales :

L'occupation du sol, composée de jardins d'agrément n'induit pas de contraintes particulières. Les principaux enjeux sont paysagers : il conviendra de définir d'un traitement paysager qualitatif de la limite avec les fonds voisins et du rapport à la rue.

OAP n°015_06 : Rue de la trésorière (n°16)

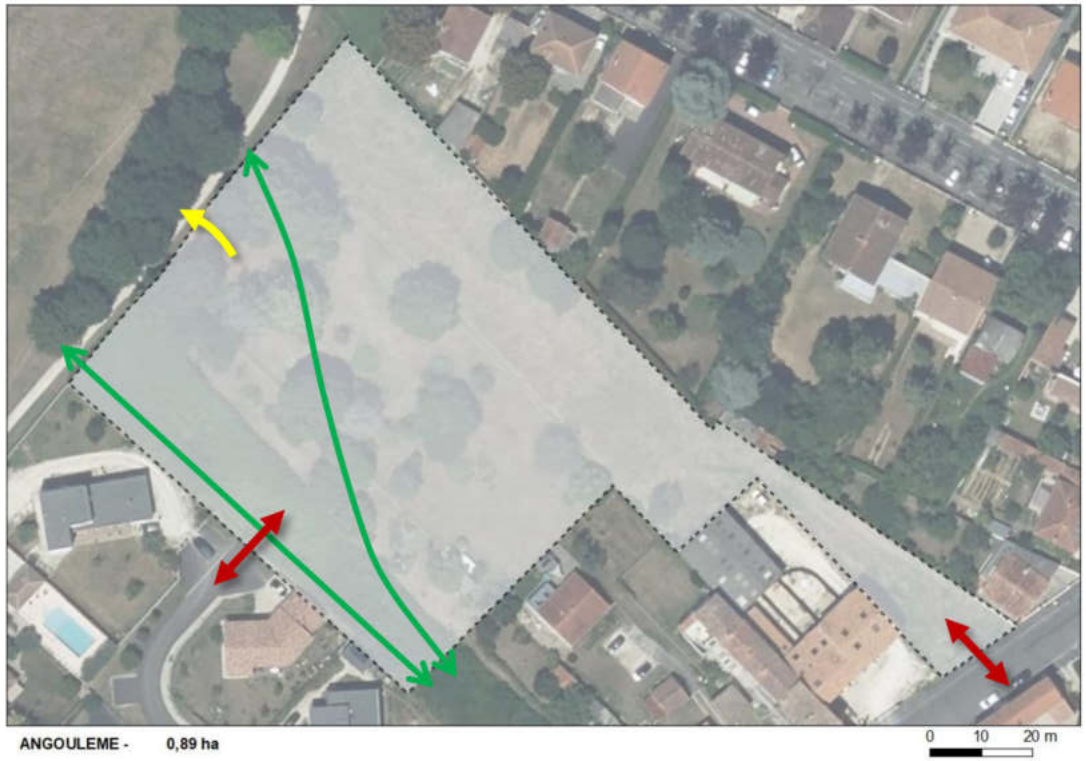
Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Ce terrain très arboré s'insère dans le quartier de Ma Campagne en limite de la plaine de jeux avec des vues sur le bois de Saint-Martin.

Il est entouré d'un pavillonnaire assez récent.

OAP n°015_06 : Rue de la trésorière (n°16)



Objectifs
Nombre de logement : 8 minimum

Généralités
Surface : 8857,99 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Un cheminement doux sera à aménager en limite Nord du site pour se mettre en lien avec le cheminement piéton de la plaine de jeux.

La lisière avec cette dernière devra être protégée.

Le site peut accueillir une zone de logements mixte (logements individuels / intermédiaires ou petit collectif R+2 maximum).

La création de deux accès en double sens est envisageable en limite Sud-Ouest pour la desserte de la partie Sud et en limite Est pour la partie Nord.

L'OAP n'est pas soumise à opération d'ensemble.

Prescriptions environnementales :

Présence d'une prairie au nord-est et d'un noyau de biodiversité urbain boisé au sud-ouest. La localisation des logements devra être pensée afin de préserver au maximum ces zones végétalisées et notamment les arbres remarquables qui devront être préservés dans l'amplitude de leur canopée à minima. D'autre part, cette parcelle est concernée par une trame verte (continuité boisée) à créer/restaurer, une continuité écologique entre les éléments boisés existants et les parcelles avoisinantes sera à maintenir.

OAP n°015_07 : Bellevue

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le site se localise dans le quartier de Bellevue, sur les terrasses de Beauregard à Ma Campagne. Il possède une sensibilité paysagère du fait de la présence de cônes de vue vers le plateau et réciproquement.

Dans ce contexte la densité de l'opération sera modérée.

OAP n°015_07 : Bellevue

Objectifs
Nombre de logement : 4 maximum

Généralités
Surface : 7570,33 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

La partie haute du site (située au Sud) comprendra 3 logements en RDC maximum.

La partie Nord accueillera 1 logement maximum en RDC avec la possibilité d'un niveau inférieur dès lors que la construction s'opère en partie basse du site tout en s'intégrant dans la pente et l'environnement paysager.

Des haies assureront des continuités avec la trame verte.

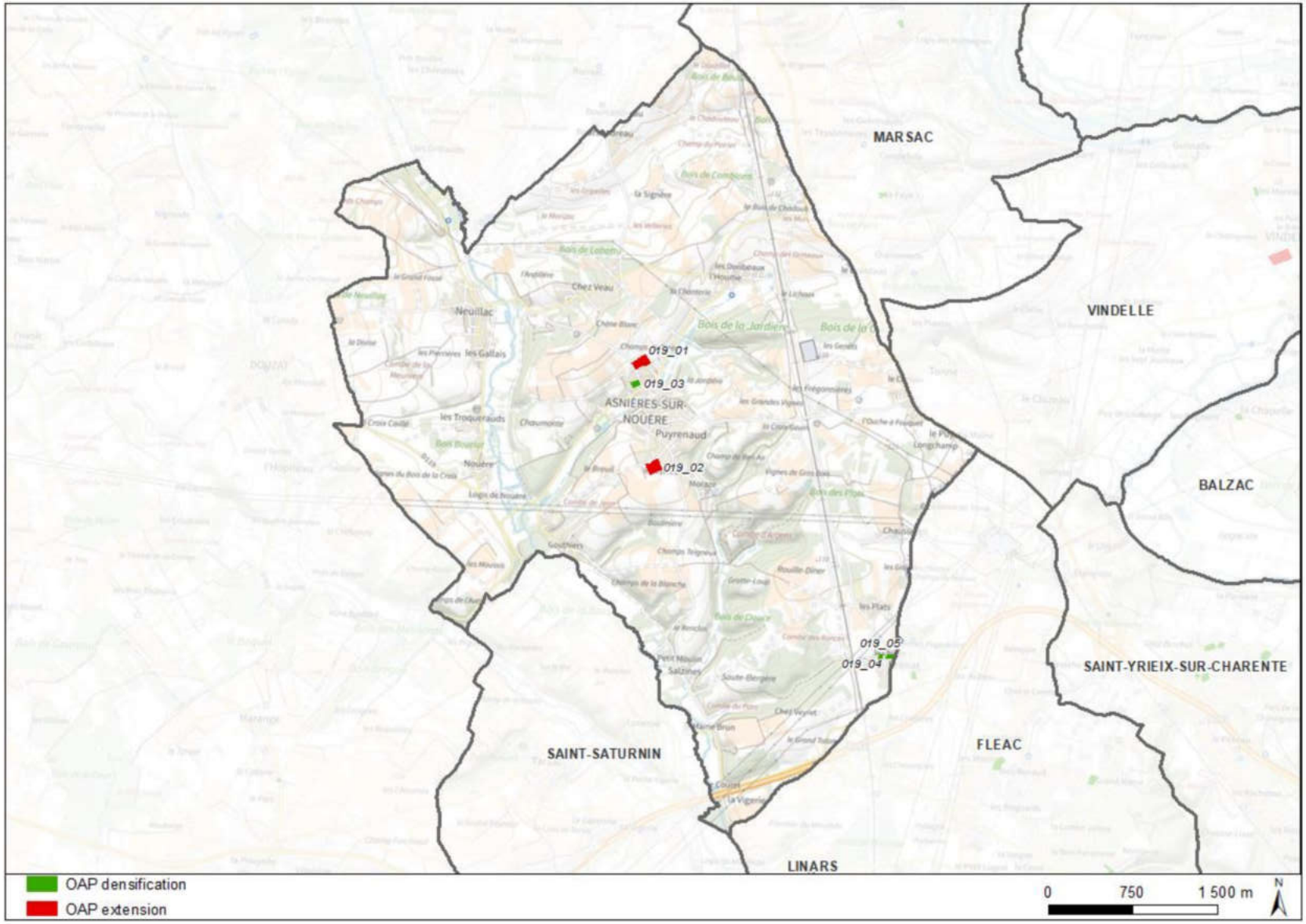
Tous les bâtiments comporteront des toitures végétalisées, dès lors qu'ils seront aménagés avec des toitures terrasses accessibles ou non.

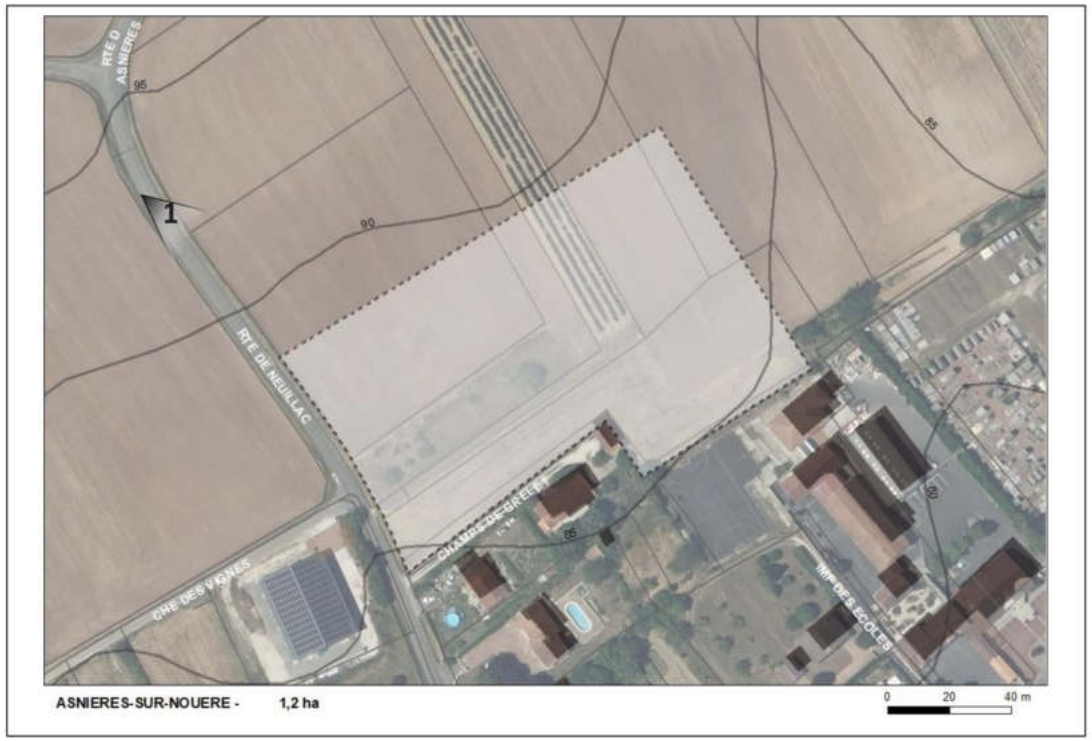
Prescriptions environnementales :

Cette OAP est localisée à proximité d'une ZNIEFF de type 1 qui présente un fort caractère naturel. La composition d'une haie pluristratifiée et diversifiée en limite Nord devra permettre de favoriser l'intégration paysagère et environnementale de cette opération.

3.1.2. Asnières-sur-Nouère

Carte générale





OAP n°019_01 : Nord Bourg

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé au nord du bourg et présente une déclivité descendante du nord vers le sud d'environ 5 mètres, dégageant une vue vers le bourg. Il est bordé par la Route de Neuillac.

La forme urbaine environnante est essentiellement constituée de pavillons récents.

A noter la présence de l'école primaire située en continuité du site au Sud-est.

La végétation reste discrète sur le site, qui est actuellement cultivé pour partie. Un reliquat de vigne est présent au nord.

OAP n°019_01 : Nord Bourg

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 13
Densité cible en logt/ha : 18
Généralités
Surface : 11985,37 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Le futur quartier sera desservi sous la forme d'un (ou plusieurs accès si nécessaire) sur la route de Neuillac ; aucune sortie n'étant possible à l'Est, les parcelles pourront être desservies par un mail planté, ce qui permettra de gérer le stationnement et d'éviter la réalisation d'une aire de retournement des véhicules, trop minérale, à l'Est.

Un cheminement piéton sera quant à lui aménagé vers le Sud pour assurer une liaison douce vers le groupe scolaire.

Afin de permettre une bonne intégration de l'opération dans son environnement paysager, les abords seront plantés de haies bocagères.

L'adaptation du bâti dans la pente sera étudiée en limitant autant que possible des exhaussements et affouillements.

Prescriptions environnementales :

Le terrain est situé à 70m du réseau d'assainissement collectif de la ville (contrainte mineure en termes de raccordement).

Un traitement paysager pourra être proposé afin de limiter la vue sur le bâtiment agricole.

La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une attention particulière afin de limiter tout risque d'incidences sur les habitations situées au Sud.

Forme urbaine :

Bâtiment à étage, pour tout ou partie, recommandés 50% de T3 ou plus

OAP n°019_03 : Le Bourg

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Ce secteur de projet s'inscrit sur le côté Nord du bourg d'Asnières sur Nouère et en retrait de constructions récentes marquant la frange Nord. Il se voit ainsi enserré dans l'urbain et se place au contact du bâti ancien aggloméré le long de la route du Rodin. Le site échappe à des contraintes environnementales majeures. Une vigilance particulière est à porter sur les modalités de gestion des eaux pluviales au regard de la déclivité du terrain. Ainsi, un équipement de type noue de régulation sera à créer à l'échelle de la future opération. Le site adopte un pendage naturel Nord-Sud.

Le site se localise dans un contexte d'habitat compact. Il est desservi par la Rue de Neuillac qui en dessine la limite Est. Il conviendra de mettre à profit cette voie pour la desserte de l'opération à travers un aménagement sécuritaire.

Le terrain est peu végétalisé.

OAP n°019_03 : Le Bourg

Objectifs
Nombre de logement : 5 environ

Généralités
Surface : 3764,08 m²
Echéancier : long terme

Prescriptions d'aménagement :

Sur le plan des formes urbaines, une certaine densité des formes bâties sera à rechercher afin de favoriser une cohérence de l'opération avec son contexte urbain. Dans ce même esprit, le choix des implantations est à opérer avec attention afin de répondre à des exigences de densité mais aussi d'orientations favorables aux apports solaires dans l'habitat. Rappelons que le site est desservi par le réseau d'assainissement collectif de la commune qui traite le bourg et le village de Puyrenaud. On relèvera également la présence des réseaux d'alimentation en eau potable et électrique au contact du site de projet.

Enfin, soulignons la proximité immédiate du centre-bourg et de ses commerces et services de proximité impliquant le développement du réseau de voies douces vers celui-ci.

Le quartier sera desservi depuis la Rue de Neuillac par un accès unique. Une ouverture vers l'Ouest devra être assurée dans un souci de désenclavement.Un dispositif de retournement des véhicules devra également être effectué afin de pallier la contrainte d'une voie en impasse.

Une mixité des logements devra être favorisée à partir de tailles de parcelles diversifiées en même temps qu'une certaine densité urbaine.
Le quartier devra être composé à partir d'une organisation sur la rue. Les constructions en lien avec l'espace dans lequel le terrain s'intègre devront être implantées à l'alignement de l'espace commun et majoritairement en mitoyenneté. Ainsi, le plan parcellaire proposera un découpage favorable aux apports solaires pour l'habitat avec une implantation des constructions en limite Nord, Nord-Ouest et une implantation des espaces privatifs exposé au Sud, Sud-Est.
Un espace vert tampon devra être ménagé dans un objectif de régulation des eaux pluviales, il devra être planté d'une haie champêtre.

OAP n°019_02 : Puyrenaud

Type de zone : Urbaine - En extension

Caractéristiques générales :

Ce secteur de projet marque la limite Ouest du village de Puyrenaud. Il se place dans le prolongement d'extensions résidentielles récentes. Il fait face notamment à de récentes opérations de lotissements marquant la limite d'urbanisation vers l'Ouest.

On soulignera que le site recouvre partiellement un point haut du territoire communal ce qui le soumet à une certaine visibilité. Cette situation lui confère par conséquent une sensibilité paysagère pour laquelle des solutions facilitant son intégration sont à développer.

Le site échappe à des contraintes environnementales majeures. Il n'y a pas de difficulté sur le plan de la gestion des eaux de ruissellement. Toutefois, un équipement de type noue de régulation sera à créer à l'échelle de la future opération. Le site adopte un pendage naturel Sud-Est/Nord-Ouest.

Le site se localise dans un contexte d'habitat moyennement dense. Il dispose d'une large ouverture sur la Rue de Pessaud. Il conviendra de mettre à profit cette voie pour la desserte de l'opération, laquelle devra optimiser le nombre de connexions dans un souci de sécurité d'accès au futur quartier.

Sur le plan des formes urbaines, une certaine diversité des formes bâties sera à rechercher afin de favoriser une mixité. Le choix des implantations est à opérer avec attention afin de privilégier des orientations favorables aux apports solaires dans l'habitat. Rappelons que le site est desservi par le réseau d'assainissement collectif de la commune qui traite le bourg et le village de Puyrenaud. On relèvera également la présence des réseaux d'alimentation en eau potable et électrique au contact du site de projet.

OAP n°019_02 : Puyrenaud

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 13
Densité cible en logt/ha : 18

Généralités
Surface : 12422,37 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le quartier sera desservi depuis la Rue de Pessaud marquant la limite Nord du site. La future opération sera structurée autour d'une voirie traversante principale assurant la liaison entre les quartiers mitoyens. Son dimensionnement devra être adapté au nombre d'habitations à desservir. L'aménageur peut opter pour la création d'un sens unique visant à ne pas créer de flux automobiles trop importants au sein du futur quartier.

Pour favoriser la mixité des logements, la taille des parcelles sera diversifiée et se renforcera sur la partie nord de l'opération recevant ses entrées. La densité devra s'exprimer à partir des constructions dont l'implantation se fera au plus proche de l'espace public sur la partie Nord de l'opération. Le plan parcellaire proposera un découpage favorable aux apports solaires pour l'habitat. La densité des constructions devra s'exprimer par des principes de mitoyenneté et de hauteur, dans les limites fixées par le règlement.

Une frange végétalisée devra être ménagée le long de la Rue de Pessaud afin de valoriser une des entrées du village. Des haies champêtres en limites Sud et Ouest devront être plantés afin de répondre à des exigences d'intégration paysagère.

La hauteur des constructions devra être limitée à un seul niveau (rez-de-chaussée) et des voies douces devront être aménagées en maintenant une ouverture sur la limite Sud-Est de l'opération. D'une largeur suffisante, cette ouverture permettra le cas échéant la création d'une voie de désenclavement connectant la voie communale vers l'Est.

Les eaux pluviales devront être gérées à l'échelle de l'opération. Les stationnements automobiles seront intégrés à l'opération par le biais de plantations. Les espaces dédiés à la régulation des eaux pluviales seront aménagés en toute logique sur les points bas du site et devront contribuer à la qualité d'intégration du projet.

Prescriptions environnementales :

Les principaux enjeux concernent l'intégration paysagère du projet et la définition d'une transition végétalisée avec les espaces de grandes cultures.

OAP n°019_04 : Impasse du Bois des Ronces

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le terrain est situé à l'extérieur du centre-bourg, au Nord-Est de la commune et au Nord-Ouest du bâti ancien de Brénat sur le territoire de la commune de Fléac. Il est bordé par l'axe structurant de la D37 qui relie Vindelle à la N141.

Il s'inscrit dans les extensions pavillonnaires disparates du village de Brénat. En effet, elles sont caractérisés par une absence d'homogénéité, architecturale. Les formes urbaines au regard de leurs tailles, leurs orientations ou bien leur reculs sur la route font perdre l'aspect de la rue.

L'objectif est d'assurer une structuration et une densité cohérente ne limitant pas les potentialités du site.

OAP n°019_04 : Impasse du Bois des Ronces

Objectifs minimum
Nombre de logement : 3

Généralités
Surface : 2772,96 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Par l'absence de l'aspect de rue lié à cette hétérogénéité architecturale, dans les formes urbaines et notamment au travers des reculs différents des maisons sur les routes, un accès unique mutualisé sera mis en place sur la voie départementale.

Le terrain étant situé dans un secteur pavillonnaire peu dense un minimum de 3 logements devra être réalisé pour s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain existant tout en maintenant une densité assez importante pour limiter les phénomènes d'étalement urbain et de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.

Prescriptions environnementales :

Sur la partie aval de la parcelle, la continuité de l'exutoire pour les eaux pluviales sera à maintenir.

La parcelle est également soumise à un risque moyen d'inondation par remontée de nappe (inondation des caves), qu'il conviendra de prendre en compte dans l'aménagement.

Il faudra privilégier une préservation des arbres situés à l'ouest de la parcelle.

OAP n°019_05 : Rue du Bois des Ronces

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le terrain est lui aussi situé à l'extérieur du centre-bourg, au Nord-Est de la commune et au Nord-Ouest du bâti ancien de Brénat sur le territoire de la commune de Fléac. Le terrain est bordé par la voie communale du Chiron et un accès existant appartenant au même propriétaire que les parcelles incluses dans l'OAP se trouve à l'Ouest du site.

Il s'inscrit dans les extensions pavillonnaires disparates du village de Brénat. En effet, elles sont caractérisées par une absence d'homogénéité, architecturale.

L'objectif est d'assurer une structuration et une densité cohérente ne limitant pas les potentialités du site.

OAP n°019_05 : Rue du Bois des Ronces

Objectifs minimum
Nombre de logement : 2

Généralités
Surface : 2129,61 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le terrain étant situé dans un secteur pavillonnaire peu dense et proche de l'infrastructure de la ligne LGV un minimum de 2 logements devra être réalisé pour s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain existant.

Dans ce même objectif d'économie d'espace l'accès à l'Ouest du site sera utilisé pour relier les habitations à la voie communale.

Prescriptions environnementales :

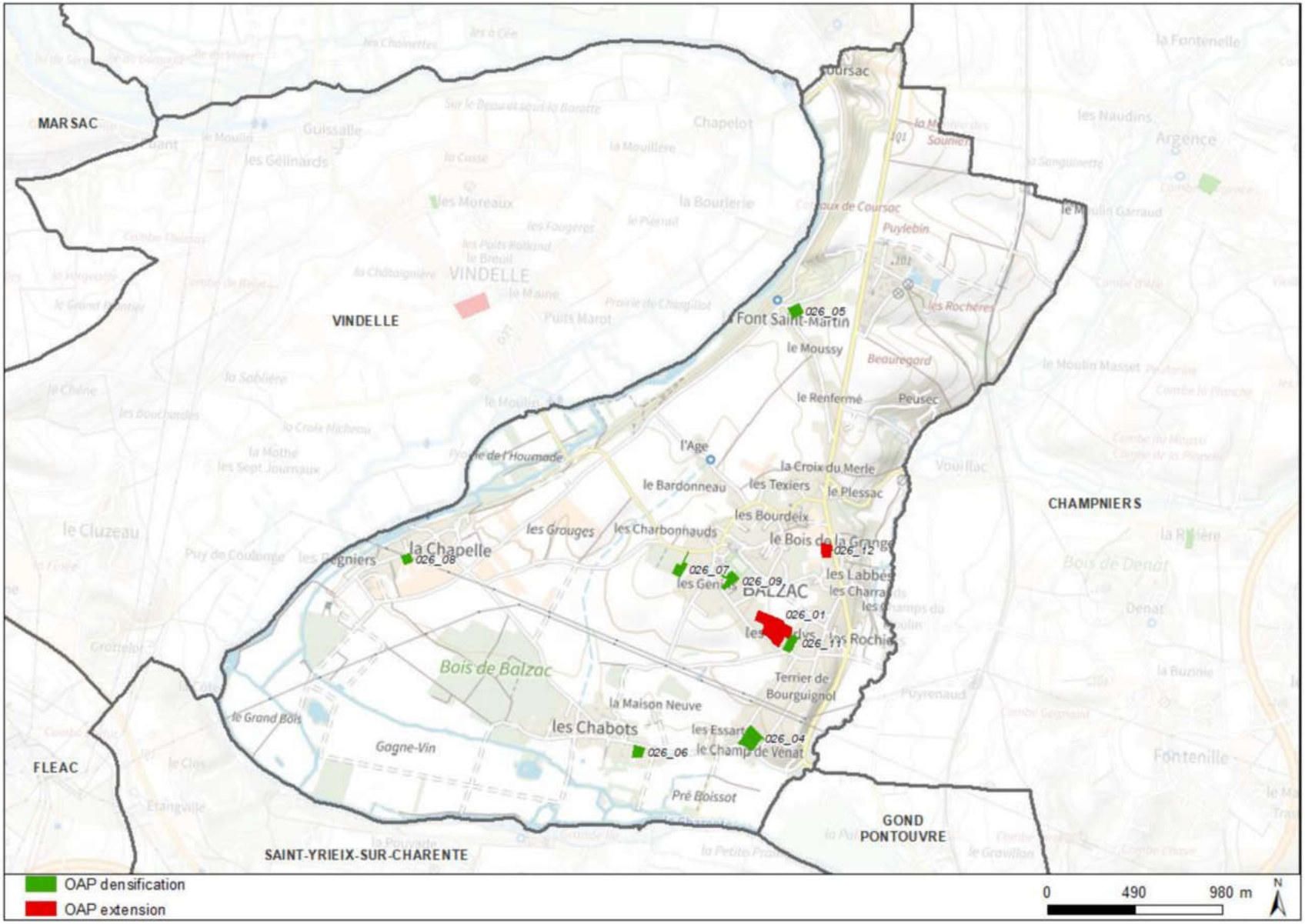
Parcelle localisée sur un secteur affecté par le bruit (ligne ferroviaire de classe 2 à 200 m du site), cela sera à prendre en compte dans l'aménagement (localisation, orientation, isolation du bâti).

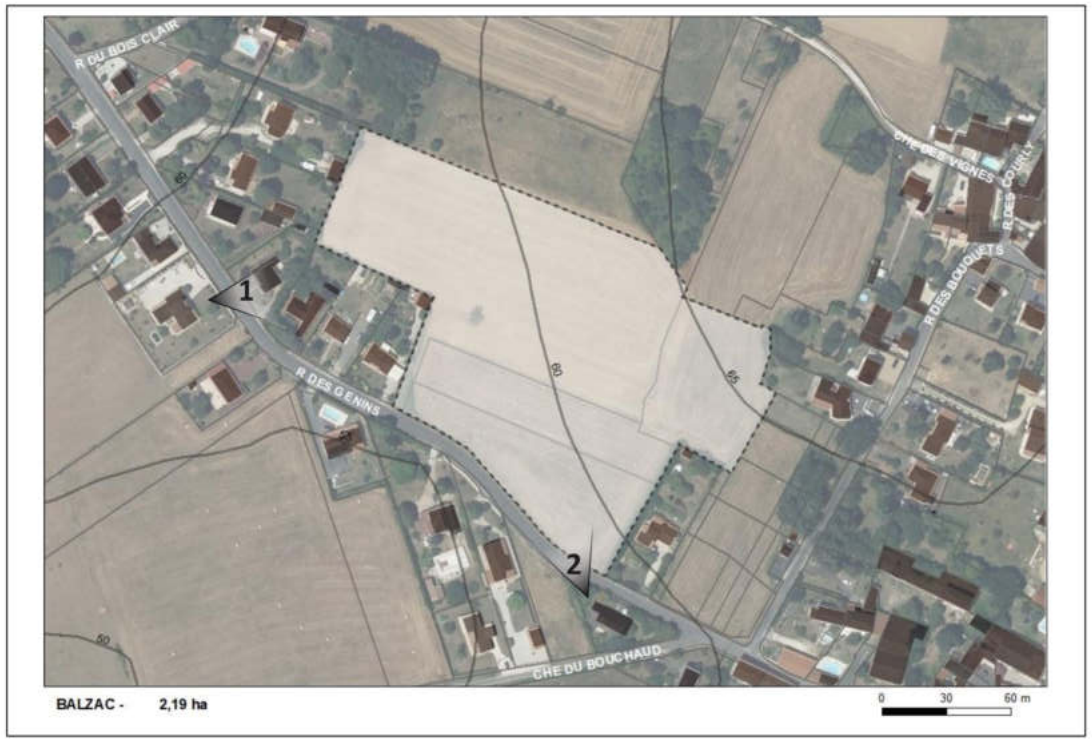
De nombreux sujets arborés sont dispersés sur cette parcelle. Leurs valeurs et potentialités (en termes d'habitat notamment) devront être prises en considération afin de sélectionner les arbres à préserver et réfléchir à l'implantation des futurs logements en conséquence.

Sur la partie aval de la parcelle, la continuité de l'exutoire pour les eaux pluviales sera à maintenir (fossé).

3.1.3. Balzac

Carte générale





OAP n°026_01 : Les Courly

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé au Sud du bourg, le long de la rue des Genins. Il fait face au Nord à des espaces agricoles encore cultivés et présente une légère déclivité descendante de l'Est vers l'Ouest.

La forme urbaine environnante est constituée principalement de maisons individuelles de type pavillonnaire, implantées de façon diffuse et peu dense le long des voies, quelques bâtiments anciens en pierre sont encore présents ici et là et témoignent du passé agricole du secteur.

Le site n'est pas arboré.

OAP n°026_01 : Les Courly

Objectifs minimum
Densité nette minimum en logt/ha : 13
Densité nette cible en logt/ha : 18

Généralités
Surface : 21924,38 m²
Echéancier : court à moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Le projet s'articulera sur la rue des Genins qui sera restructurée à cette occasion pour aménager une voie douce (piétonne) le long de la rue. Celle-ci sera accompagnée d'arbres d'alignements marquant cette entrée de bourg.

Le site sera desservi par le biais d'une voie structurante qui viendra se connecter de part et d'autre de la rue des Genins. Une attente de voirie sera mise en œuvre à l'Est dans l'objectif de connecter le nouveau quartier avec un espace encore non construit en dent creuse.

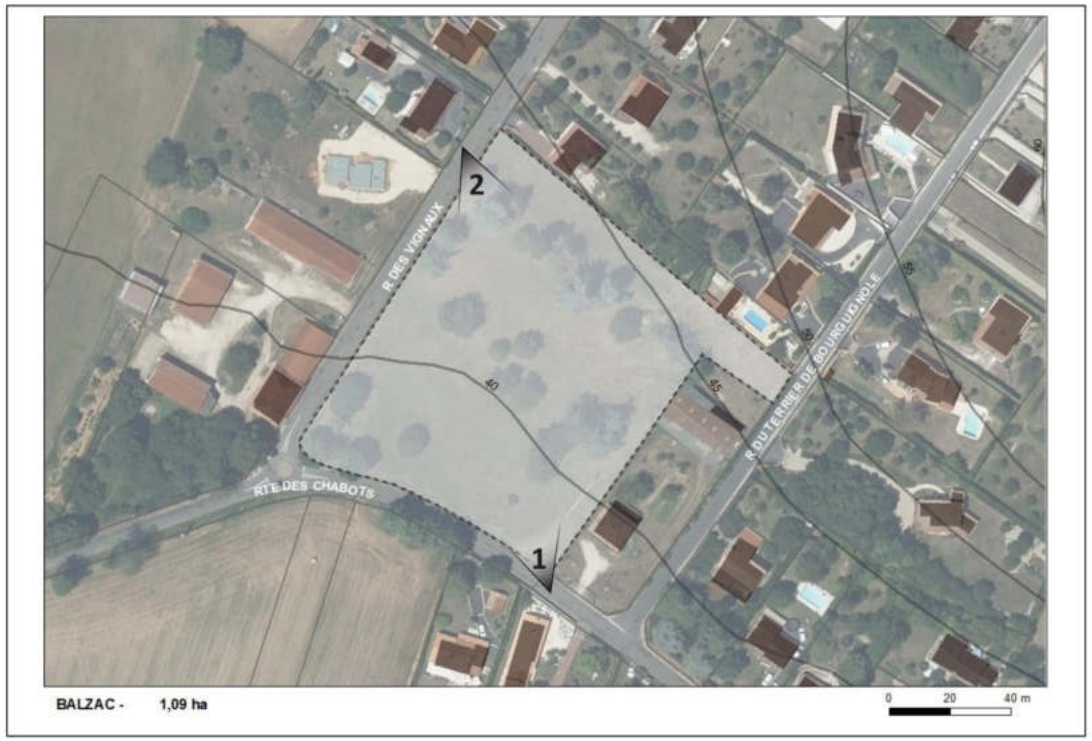
Le quartier sera intégré dans le paysage grâce à la plantation d'une haie bocagère au Nord. Des haies simples seront également plantées le long des clôtures riveraines afin de préserver l'intimité des habitants.

L'emprise du réseau d'eaux usées/ eaux pluviales ne pourra être construite et devra rester accessible pour son exploitation.

Prescriptions environnementales :

L'occupation du sol n'induit pas de contrainte particulière. Les principaux enjeux concernent l'intégration paysagère du projet ainsi que la gestion des eaux pluviales.

L'Ouest de la parcelle présente en effet un axe préférentiel d'écoulement des eaux qu'il s'agira de maintenir. Il pourra le cas échéant être intégré dans un espace vert.



OAP n°026_04 : Le Terrier de Bourguignolle

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Il se situe à la limite Sud d'un îlot urbain compris entre la rue des Vignaux à l'Ouest, la route des Chabots au Sud et la rue du Terrier de Bourguignolle à l'est.

D'une superficie de 1,08 hectare, ce secteur est l'occasion de développer l'urbanisation en continuité du bourg, d'affirmer la centralité du bourg et la priorité de l'habitat sur ce secteur.

Il représente la fin d'un cadran de l'urbanisation, la route des chabots formant une limite avec les espaces agicoles et la vallée de la Charente au Sud.

Outre sa déclivité, il présente sur sa partie Nord un contexte bien planté avec un alignement d'arbres qui doit être protégé.

OAP n°026_04 : Le Terrier de Bourguignolle

Objectifs minimum
Nombre de logements : 7

Généralités
Surface : 10861,13 m²
Vocation : habitat
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

L'accès à la future zone se fera par une voie à sens unique depuis :
- la route des Chabots (Entrée),
- la rue des Vignaux (Sortie).

La desserte de la zone se fera par la création d'une voie de desserte interne sur une emprise minimale nécessaire et suffisante pour permettre de :
- séparer et de sécuriser les différents modes de circulation ,
- créer des cheminements piétons accessibles (1,40m de large sans obstacles) ,
- créer des aménagements d'espaces publics communs (en sur largeur), création de caniveaux, et raccordement aux réseaux d'eaux pluviales et infiltration des eaux pluviales des espaces publics dans les bandes enherbées, végétalisées ou plantées, et des noues paysagées.
- La création d'une voie de connexion piétonne en limite entre l'espace urbain et la zone à urbaniser

Les reculs d'implantation des constructions seront plantés et végétalisés.

Afin de garantir une bonne circulation des eaux pluviales, des systèmes de récupération des eaux pluviales doivent être créés sur les parcelles ou sur les emprises des voies ouvertes au public afin de garantir la bonne circulation des eaux.
Afin de garantir une bonne insertion paysagère du projet, et de minimiser son impact sur la zone périphérique, il conviendra de :
- paysager les limites de la zone, en créant des écrans végétaux diversifiés : une forme libre haies bocagères et champêtres à base d'essences endémiques et rustiques (prunelliers, aubépines, chênes en baliveaux, lauriers nobles, sureaux ...) ou ornementales (viornes, lilas, weigela, eleagnus, graminées...), afin d'apporter une diversité d'habitats et de ressources à la faune, à l'avifaune et aux diverses espèces d'insectes (emprise de 10m maximum).
- de créer un l'alignement d'arbres ou une haie paysager de bourrage en limite sud de la zone

Prescriptions environnementales :

Le projet paysager est l'enjeu majeur du site (Cf. prescriptions d'aménagements). L'implantation des futurs logements sera faite de manière à limiter l'abattage des arbres remarquables dispersés sur la parcelle mais également ceux qui forment déjà un alignement.

OAP n°026_12 : Bois de la Grange

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Ce terrain fait face à un espace public majeur de la commune, vitrine sur la route départementale 737 structuré autour de la place de la Liberté qui accueille une supérette, un cabinet d'esthétique, un restaurant notamment.

Le terrain objet de l'OAP s'intègre donc dans une entrée de ville qu'elle pourrait contribuer à structurer encore plus en assurant une transition avec les espaces agricoles et viticoles contigus.

OAP n°026_12 : Bois de la Grange

Objectifs minimum
Densité nette minimum en logt/ha : 13
Densité cible en logt/ha : 18

Généralités
Surface : 5239,68 m²
Vocation : mixte-habitat, commerces, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

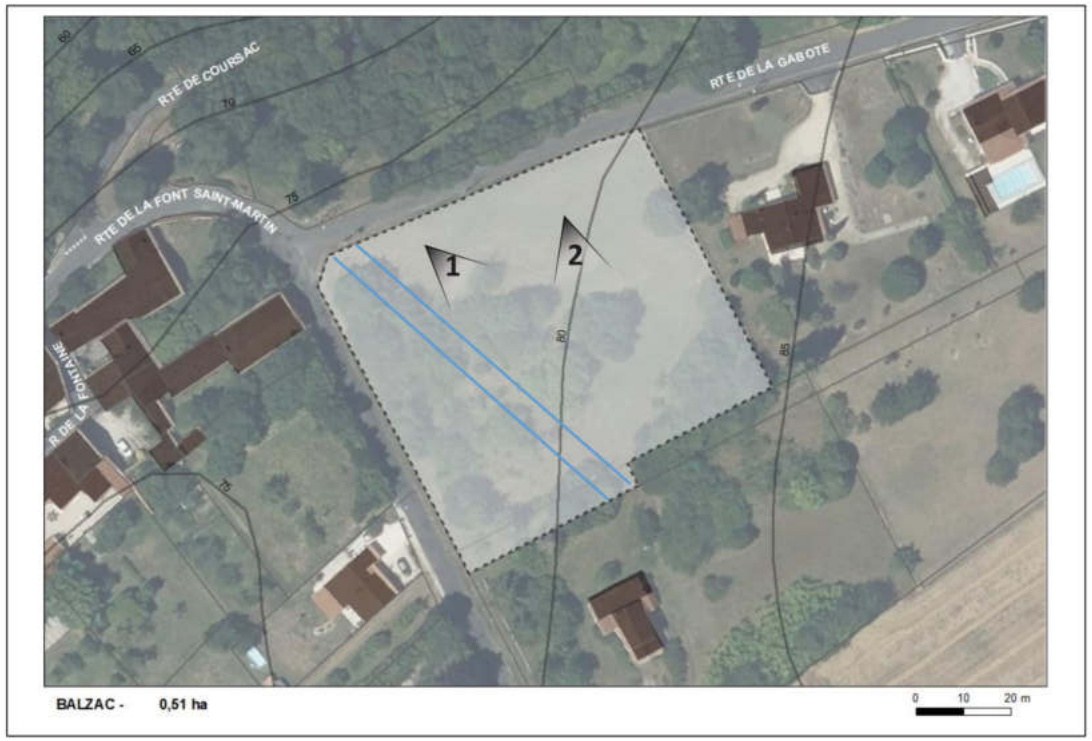
Il est visé la réalisation d'une opération mixte qui allie commerce et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en rez-de-chaussée avec un petit collectif sans exclure des logements individuels en complément.

L'accès fera face à la place de la liberté dont il constituera une continuité avec l'aménagement d'un espace public qui sera son pendant.

La transition avec les espaces agricoles au Nord et à l'Ouest sera assurée par des haies bocagères.

Prescriptions environnementales :

Le site est localisé sur un secteur affecté par le bruit (Route de Vars), une implantation des habitations en recul par rapport à la voirie et un traitement acoustique des bâtiments sera à prévoir en conséquence.



OAP n°026_05 : La Font Saint Martin

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le terrain se situe au Nord du bourg de Balzac, le long de la rue de la Font Saint Martin qui relie le site au bourg et autour de laquelle des extensions pavillonnaires linéaires se sont installées enveloppant le site non urbanisé.

Il est proche des espaces en balcon sur les coteaux de la vallée de la Charente à l'Ouest, le long de la route de la Font Saint-Martin.

L'objectif est de prolonger la structure du tissu pavillonnaire en assurant une densité cohérente ne limitant pas les potentialités du site.

Le terrain présente une végétation arbustive sans arbre de haut jet intéressant au plan paysager ou environnemental.

OAP n°026_05 : La Font Saint Martin

Objectifs minimum
Nombre de logements : 5

Généralités
Surface : 5086,97 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

La desserte de la zone se fera par la création d'une voie à sens unique entrant route de la font Saint-Martin et sortant route de la Gabote. sur une emprise minimale nécessaire aux manouvres des véhicules et au partage de son emprise avec les cheminements piétons.

Les clôtures devront être constituées de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage laissant passer la petite faune.

Une haie bocagère devra être réalisée en partie Sud afin d'assurer une transition avec l'espace agricole proche.

Prescriptions environnementales :

L'OAP est située à 50 m d'une ZNIEFF de type 2 et d'un site désigné au titre de la directive Oiseaux (au Nord de l'autre côté de la route de Gabote).

Le site est caractérisé par une zone boisée dense au centre et sur la moitié sud de la parcelle. La strate arborée le long de la route de la Font St Martin forme un linéaire connecté avec la parcelle voisine au sud. On privilégiera donc le maintien des limites boisées et des connexions existantes en limite de parcelle (Flèches vertes). Les arbres remarquables seront identifiés et préservés sur l'envergure de leur canopée à minima.

OAP n°026_06 : Route des Chabots

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de l'OAP se situe au Sud de la commune en limite du hameau ancien des Chabots et le long de la route portant le même nom.

Il présente la forme d'une prairie.

Le terrain s'inscrit dans un tissu pavillonnaire au Sud-Ouest du bourg de Balzac. Il se trouve non loin de l'axe structurant de la RD 737 qui relie Balzac à la RN 10.

Il est séparé au Sud par une haie qui l'isole complètement des espaces agricoles de la vallée de la Charente.

L'objectif est ici de prolonger la structure du hameau en proposant une densité et une structuration cohérente.

OAP n°026_06 : Route des Chabots

Objectifs minimum
Nombre de logements : 4

Généralités
Surface : 4350,74 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Dans un souci d'optimiser l'espace et d'éviter de consommer inutilement de la surface constructible, un accès unique mutualisé devra être créé depuis la route des Chabots par une voie à double sens menant à des entrées individuelles desservant les habitations implantées à l'Est et à l'Ouest.

Une haie devra être créée dans l'objectif de créer une transition douce entre l'espace naturel au Sud et le site au Nord.

Les constructions devront respecter un recul de 10m par rapport à cette haie.

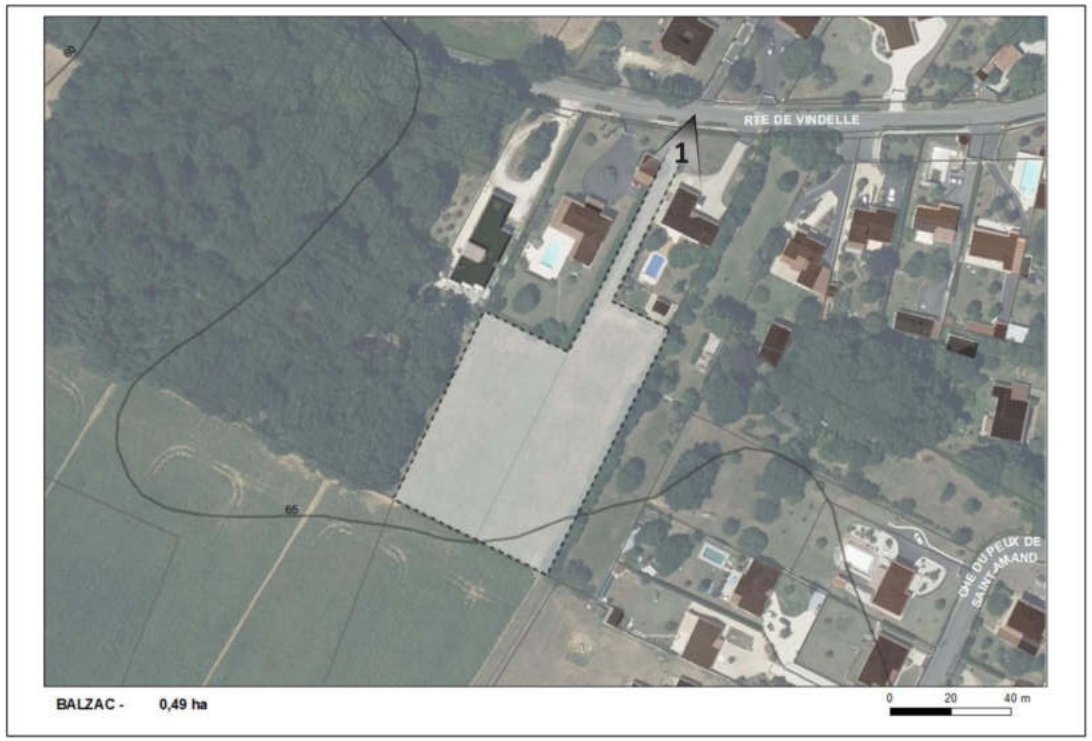
Les clôtures devront être constituées de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage laissant passer la petite faune.

Prescriptions environnementales :

Cette OAP se situe au droit d'une zone à enjeu fort (zone rouge) considérée dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Charente.

Il s'agit d'un axe d'écoulement majeur et en bordure de zone inondable avec une pente faible. La mise en place d'une évacuation possible en cas de crue devra faire partie intégrante du projet.

Elle est également située à 40 m d'une ZNIEFF de type 2 et d'un site désigné au titre de la directive Oiseaux (au Sud).



OAP n°026_07 : Le Peux de Saint-Amant

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le terrain se situe en limite Ouest du bourg de Balzac. Il s'intègre dans un tissu pavillonnaire le long de la D 406 et se trouve à proximité de la mairie ainsi que du centre de loisirs.

Il ne présente pas de végétation arbustive et se carractérise par une pente douce vers le Sud.

Il se situe en limite du Bois de Colas Rochier ainsi que d'un vaste terrain agricole au Sud.

OAP n°026_07 : Le Peux de Saint-Amant

Objectifs minimum
Nombre de logements : 4

Généralités
Surface : 4859,77 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

L'accès à la future zone n'ayant d'autre choix que de se réaliser en impasse se fera depuis la route de Vindelle par la mise en place d'un accès unique mutualisé à double sens.

Afin de respecter la lisière boisée et dans un objectif de prévention du risque incendie, les constructions devront respecter un recul de 5 mètres à l'Ouest le long de l'espace forestier.

Afin de garantir une bonne insertion paysagère du projet, et de minimiser son impact sur la zone agricoles périphériques, il conviendra de créer un alignement d'arbres ou une haie paysagère de bourrage sur la limite Sud de la zone à urbaniser avec la zone agricole.

Prescriptions environnementales :

Absence de contraintes environnementales majeures si ce n'est de porter une attention particulière au boisement à proximité immédiate du site et de respecter le recul des constructions (cf. prescriptions d'aménagement). L'espace non construit en limite de l'espace forestier pourra être inclus dans les jardins des habitations.

La haie en limite sud devra être pluristratifiée et diversifiée.

OAP n°026_08 : La Chapelle

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Sud-Ouest de la commune, entre le hameau ancien des Régniers et celui de la Chapelle. Il s'agit d'un terrain viticole situé dans l'enveloppe des extensions pavillonnaires de ces deux hameaux anciens destiné à

Le site, comme le tissu alentour, se caractérise par une urbanisation linéaire autour de la Route de l'Eglise entouré de vastes espaces viticoles et boisés.

L'objectif est de prolonger la structure du tissu pavillonnaire environnant tout en proposant une densité cohérente.

OAP n°026_08 : La Chapelle

Objectifs minimum
Nombre de logement : 5

Généralités
Surface : 2919,66 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

L'objectif étant de proposer une structuration cohérente, un accès unique mutualisé devra être mis en place dans le but de préserver au maximum la surface constructible et ainsi d'éviter d'imperméabiliser d'avantage de sol que nécessaire.

S'inscrivant en limite du hameau ancien des Régniers dans un tissu pavillonnaire peu dense, donc dans un espace de transition, la densité recherché est relativement importante et 5 logements devront être réalisés a minima.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement et limiter les vis-à-vis. L'implantation devra également optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

La présence de la ligne haute tension au Nord-Est du site justifie une implantation des habitations en dessous en rez-de-chaussée.

Enfin, afin de créer une transition douce entre les espaces viticoles au Sud et le site une haie sera à créer. De par la qualité paysagère qu'apportent ces espaces, les clôtures devront être constituées soit d'un grillage laissant passer la petite faune, soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non, soit d'un muret en pierre ne dépassant pas 1 mètre.

Prescriptions environnementales :

Absence d'enjeu environnemental majeur. La haie en limite sud devra être pluristratifiée et diversifiée.

OAP n°026_09 : Secteur du Bourg

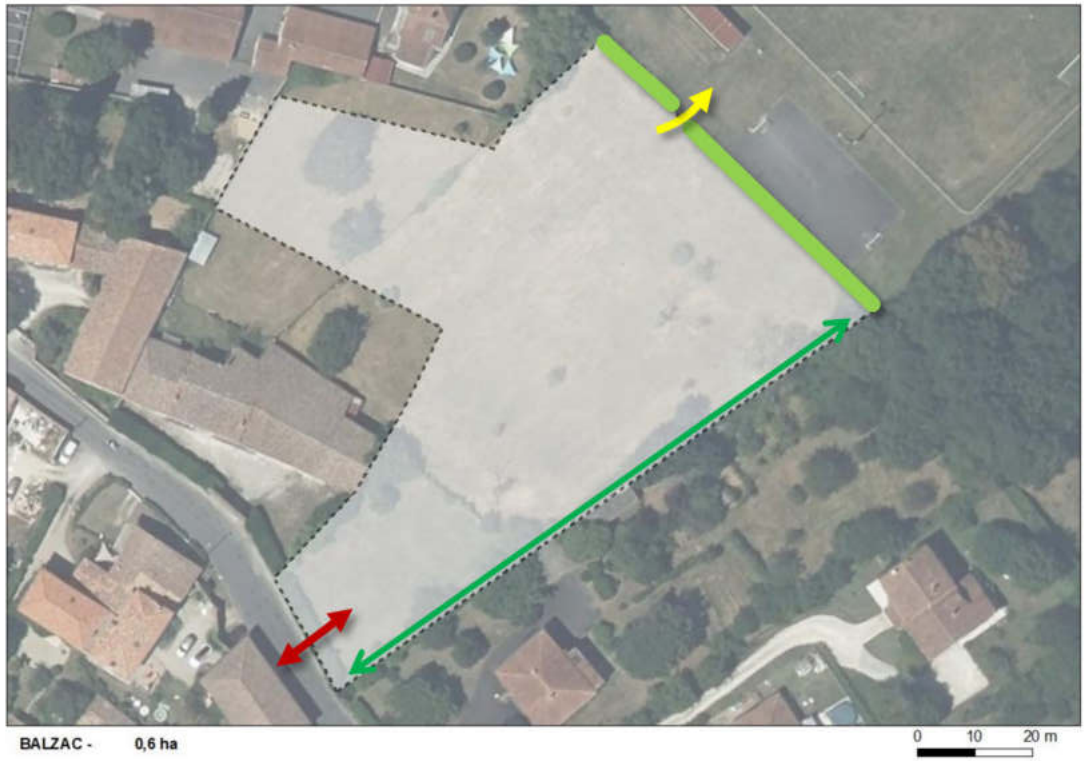
Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le site est localisé dans le bourg de Balzac, derrière l'école primaire Jean Caillaud, la mairie et les terrains de sport communaux.

Le terrain qui dispose d'un accès rue des Genins dans un tissu pavillonnaire comprenant quelques ensembles de bâti ancien permettrait de réaliser une opération d'habitat en densification proche de tous les équipements.

OAP n°026_09 : Secteur du Bourg



Objectifs
Nombre de logement : 4 environ

Généralités
Surface : 5958,15 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Cette orientation d'aménagement et de programmation prévoit un seul accès possible et la réalisation de 4 logements environ au regard de la configuration des lieux et de la desserte des lots qui ne peut être réalisée qu'en impasse.

Une liaison piétonne permettra de rejoindre les stades et la mairie.

Le projet d'aménagement devra prévoir des clôtures végétalisées, qui pourront être doublées ou non d'un grillage.

En limite latérale Nord au contact des équipements sportifs, une haie basse devra être réalisée.

Prescriptions environnementales :

Au sud, le linéaire végétal en limite de parcelle (arbres, arbustes et haies) devra être maintenu et protégé voire même renforcé suivant le périmètre exact de la parcelle. Au nord, la haie sera pluristratifiée et diversifiée.

OAP n°026_11 : Rue des Genins

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Sud-Est de la commune, dans un tissu pavillonnaire linéaire établi le long de la rue des Genins entre le bâti ancien des Courlis et celui du bourg de Balzac.

Il ne comporte pas d'éléments végétaux intéressants et présente une faible pente orientée Sud.

D'une superficie de 4 800m², associé à la zone à urbaniser voisine, ce secteur est l'occasion de développer une urbanisation continue entre les extensions pavillonnaires des Courlis et celles du Bourg de Balzac.

OAP n°026_11 : Rue des Genins

Objectifs minimum
Nombre de logement : 5

Généralités
Surface : 4824,00 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

L'objectif est de proposer une densité et une structuration cohérente réfléchie en lien avec la zone à urbaniser adjacente permettant de répondre aux besoins de la commune.

Cette orientation d'aménagement et de programmation prévoit deux accès possibles, dont l'un depuis la rue des Genins et l'autre depuis la zone à urbaniser voisine. La voirie devra être traversante et sera à double sens. Un minimum de 5 logements devra être réalisé.

Enfin, afin d'insérer le terrain dans un cadre paysager qualitatif, en vue de s'inscrire en cohérence avec le cadre végétalisé existant, et afin de limiter les vis-à-vis, des haies basses seront à prévoir en limite des habitations ainsi que de la rue du Bouquet. Dans cet objectif, un alignement d'arbres le long de la rue des Genins sera également à mettre en place.

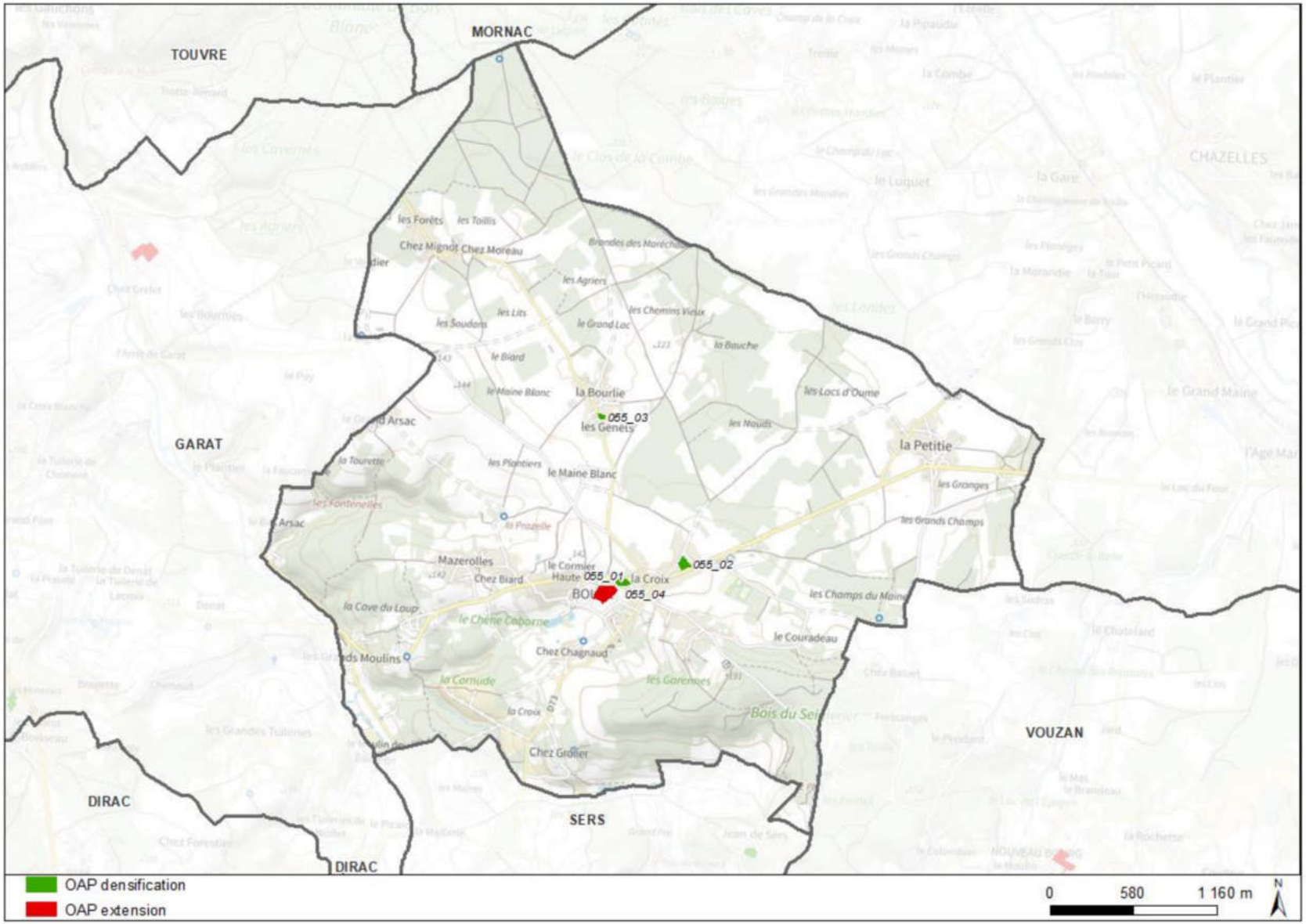
Prescriptions environnementales :

Absence d'enjeu environnemental majeur.

Les arbres ayant un intérêt écologique avéré situés rue des Bouquets seront à préserver.

3.1.4. Bouëx

Carte générale



OAP n°055_01 : Rue de la mairie

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Description du site
La zone considérée se caractérise actuellement par une parcelle agricole, de type prairie. Elle s'inscrit dans la continuité du bourg de Bouëx, et joue le rôle de jonction entre le cœur du bourg et le hameau historique de la Croix.
Elle est accessible depuis la rue de la Mairie.
Il s'agit d'une partie de 1,34 hectare de la parcelle appartenant à la section cadastrale E et numérotée 1531.
Le secteur de projet identifié appartient à une opération d'ensemble de plus grande ampleur comprenant 3 phases. La première phase, concerne la partie adjacente au Sud du site et prévoit la réalisation de 15 lots libres, de 20 logements sociaux ainsi qu'un emplacement réservé pour la future halle de Bouëx. La deuxième phase concerne ce site et la troisième, la partie adjacente au Nord-Est où il est prévu l'aménagement d'une zone destinée à l'implantation notamment de commerces de proximité.

Enjeux et objectifs
Le secteur considéré s'inscrit dans un principe d'extension urbaine. Il s'agit, par cette typologie d'urbanisation, de créer une nouvelle opération d'ensemble, afin d'accueillir et de prioriser l'accueil de nouvelles populations.

Il est question ici, par cette prescription, de densifier et conforter l'enveloppe urbaine du centre-bourg afin de donner plus d'épaisseur au tissu urbain. Ainsi, il s'agit de proposer un centre bourg dense, habité et ayant une structure urbaine homogène et compacte.

Les enjeux et objectifs sous-tendus sont :
- Accueillir de nouveaux habitants, principalement dans le centre-bourg de Bouëx pour « rentabiliser » les équipements structurants existants, et, dans le but de recréer et réaffirmer l'espace de référence qu'est le centre-bourg.

- Prévoir l'aménagement de cheminements doux (ceinture verte) afin de lier les différents hameaux historiques en présence, et ce, dans un principe de cohérence et de densité urbaine.

OAP n°055_01 : Rue de la mairie

Objectifs minimum
Densité brute en logt/ha : 14

Généralités
Surface : 13366,22 m²
Echéancier :

Prescriptions d'aménagement :

Les habitations seront desservies par une voie à double sens dont un accès se fera depuis la Rue de la Mairie à l'Ouest et un autre depuis une voie en attente à l'Est issue de la première phase de l'opération d'ensemble. Une noue devra être créée le long de cette voie afin de retenir les eaux pluviales tout en assurant un apport paysager au site.
Une seconde voie à double sens partira de la voie horizontale la plus au Nord et mènera sur une placette.
Des liaisons douces devront être créées à l'Est et au Sud de cette placette afin de relier les liaisons douces préexistantes issues de la première phase de l'opération d'ensemble.

Voirie
- Afin de limiter l'imperméabilisation du sol, la surface de voirie créée sera minimisée.
- Les voiries devront, de manière générale, suivre les lignes topographiques afin de rester le plus « à plat » possible sur l'intégralité des parcours liant habitat et fonctions urbaines.
- Le site sera desservi par une voie partagée principale au Nord et une voie partagée secondaire partant de la première et menant à une placette.
- Des cheminements doux (venelles, sentiers piétons, piste cyclables par exemple) seront également à prévoir sur la zone de manière à créer un maillage vert. Ils devront également suivre les lignes topographiques du secteur pour renforcer l'accessibilité des parcours pour tous.
- Ils permettront de relier les différentes fonctionnalités en présence : habitats ainsi qu'espaces publics et commerces présents sur la première et la deuxième phase de l'opération d'ensemble limitrophe à la zone considérée.
- Toutes les voiries devront être pensées en lien avec la partie Sud adjacente en cours de réalisation aussi bien qu'avec la partie Nord adjacente.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est en grande partie concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles Des dispositions constructives définies par une étude géotechnique s'appliqueront.

L'OAP est située dans une zone de protection de captage pour l'AEP (zone éloignée). La servitude et son règlement s'appliqueront au projet d'aménagement. Une attention particulière devra être accordée à l'assainissement des eaux usées et la gestion des EP afin de limiter tous risques de pollutions ponctuelles et accidentelles.

Volumétrie et implantation des constructions

- Implantation des constructions

Par rapport aux limites séparatives : De façon à constituer des ensembles bâtis consistants, dans l'esprit des corps de fermes caractérisant le paysage rural,
Pour les parcelles de toutes largeurs : L'implantation des constructions devra s'adosser à au moins une des limites séparatives latérales.
Sur des terrains en pente : Les remblais et talutages éventuels n'excéderont pas 40 cm.

- Emprise au sol des constructions :

Les parcelles étant caractérisées au titre du paysage naturel et urbain comme jardins d'agréments en coeur d'îlot, et sur le principe de non artificialisation des terres, la somme des surfaces d'occupations non « végétalisables » construites ou aménagées sous forme de bâtiments, de terrasses (maçonnée ou en bois), d'aires de loisirs aménagées (piscine non couverte, tennis, jeux de boules etc), d'aire de stationnement, de locaux en sous-sol, ne doit pas excéder en tout 25% de l'emprise d'espace vert.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Aspect général

La construction devra se rapprocher d'une volumétrie simple selon la tradition locale, en évitant les plans à multiples
décrochements, les tours, les pans coupés ou les plans en V, etc.
Enduits : les façades seront enduites avec un mortier de finition "taloché ou brossé fin", de ton soutenu. Les tons jaunes, rosés ou trop clairs "ton pierre" sont interdits. Les façades pourront recevoir un bardage, sous réserve que celui-ci soit en bois naturel laissé à son vieillissement naturel, posé verticalement avec couvre-joint. Les matériaux d'imitation sont interdits.

- Habitations

<u>Toitures :</u>
Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, non vernissée. Les couvertures seront réalisées en tuiles de terre cuite demies-rondes, avec courants à tenons et chapeaux courbes traditionnels (tige de botte), de ton vieilli. Les modèles mécaniques pourront être admis de ton vieilli. Les toitures devront être à égout pendant avec chevrons apparents coupés d'équerre. Les caissons PVC sont proscris. Les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales (dalles, descentes) seront réalisés en zinc ou en aluminium imitation zinc. Enduits : - Les façades seront enduites avec un mortier de finition "taloché ou brossé fin", de ton soutenu . Les tons jaunes, rosés ou trop clairs "ton pierre" sont interdits. Une façon de soubassement sera réalisée.
<u>Ouvertures :</u>
Les ouvertures seront toutes de proportions nettement verticales, plus hautes que larges. En l'absence de volets battants, les ouvertures recevront sur leur pourtour un bandeau large de 20 cm, d'une teinte légèrement nuancée grattée ou lissée.
<u>Menuiseries :</u>
Les volets battants seront en bois peint, à lames verticales, sans écharpe. Ils seront d'une couleur non vive, choisie parmi une gamme de gris colorés et les ferrures seront de la même couleur. Les éventuels volets roulants seront de ton gris moyen. Les fenêtres seront de teinte gris clair ; la teinte blanche n'est pas autorisée. Les portes d'entrées seront de teinte sombre telle que bleu-nuit, vert-wagon, lie-de-vin ou gris. La porte d'entrée pourra être pleine ou à imposte vitrée, sans demi-lune. Les portes de garages et de service seront d'une teinte choisie en harmonie avec la couleur des volets, plus foncée.
Les portes de garage présentant des motifs de faux panneaux à cassettes sont exclus.

Clôtures :
Une attention particulière sera portée à leur traitement, elles seront essentiellement végétales, constituées d'un grillage souple simple torsion, posé sur potelets métalliques verts, et entièrement doublées d'arbustes et de haies vives d'essences locales (aubépine, troènes, charmes, fusains, buis, noisetiers, lilas, lauriers...). Le grillage en treillis soudé ou semi-rigide, ainsi que les panneaux préfabriqués, sont proscrits. Les portails et portillons seront de forme droite et simple (exclure les "chapeaux de gendarme"), en bois peint ou en métal laqué de teinte sombre (vert wagon, brun gris...). Les portails en PVC sont à exclure. Ils seront posés sur potelets de bois ou de métal de même teinte.

- Constructions annexes

Les piscines : Le terrain naturel ne sera pas modifié (totalement enterrée, sans remblai, ni talutage, ni enrochement).
Le revêtement du bassin sera de couleur sable, gris ou gris-vert. Le bleu vif est à exclure. La couverture de sécurité sera de teinte sombre, vert sapin, gris anthracite ou brun. Le local technique devra être entièrement dissimulé soit en souterrain, soit dans un bâtiment existant. La couverture par un volume transparent gonflable ou sur ossature est interdite.
Les abris de jardins : Les abris de jardins présenteront une forme simple, dans le respect de l'architecture locale, sans référence aux chalets de montagne. Les angles croisés et les grands débords de toiture sont interdits. La couverture sera en tuiles de terre cuite, semblables à la maison. Les abris en métal ou en PVC sont interdits.
Les garages : Les toitures-terrasses non accessibles peuvent être autorisées en articulation avec le bâti mitoyen dans
la limite de 20 m2.

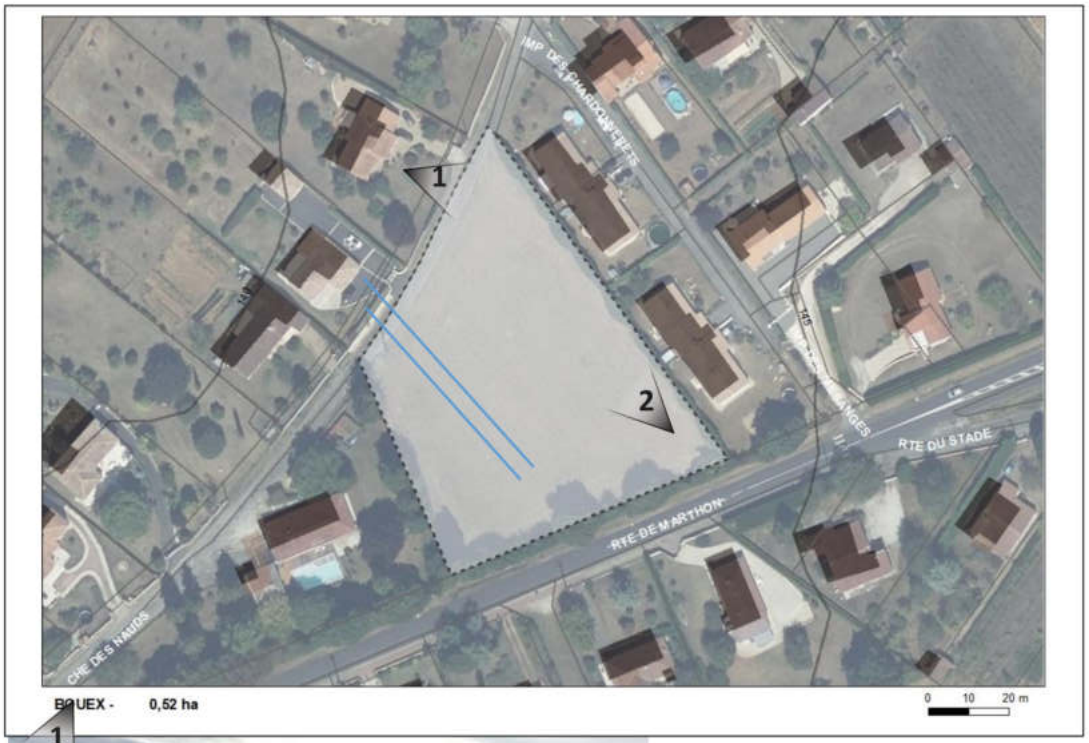
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Le projet étant caractérisé au titre du paysage naturel et urbain comme espace d'agréments en coeur de campagne, la somme des surfaces d'occupations non « végétalisables » construites ou aménagées sous forme de bâtiments, de terrasses (maçonnée ou en bois), d'aires de loisirs aménagées (piscine non couverte, tennis, jeux de boules etc), d'aire de stationnement, de locaux en sous-sol, ne doit pas excéder en tout 25% de l'emprise d'espace vert. Sur le principe de non artificialisation des terres, les route et parkings devront être végétalisés et les revêtements strictement perméables en conséquence. L'intégralité des arbres existants devra être conservée préservée. L'aménagement s'adaptera et s'enrichira de ce déjà-là. Les candélabres auront une hauteur n'excédant pas 3,50 m au total, maîtrisant de façon harmonieuse le rapport
humain à l'espace public. Une composition paysagère est obligatoire afin de faciliter l'intégration de la future construction. La plantation de plusieurs arbres de haute tige d'essences locales devra être assurée au plus tard à la saison favorable qui suivra la réalisation. Tout muret de soutènement devra être réalisé en pierre sèche calcaire de récupération de carrière locale, de hauteur inférieure à 1,20m, continu sans redan.

Stationnement
- Le nombre de places de stationnement sera calibré de manière à pouvoir offrir deux places de parking par logement construit (indice moyen d'équipement motorisé des ménages).
- Plusieurs poches de stationnement mutualisé pourront être créées afin d'accueillir les véhicules des habitants de la zone ou ceux des visiteurs.
- Ces zones de stationnement mutualisées devront être paysagées et perméables à l'infiltration de l'eau (type stationnements enherbés, alvéoles engazonnées, stationnements végétalisés).
- Elles devront par ailleurs accueillir les locaux poubelles (gestion des ordures ménagères sur les espaces dédiés au stationnement mutualisé), permettant ainsi de collecter de manière centralisée les ordures ménagères sur la zone.
- Les places de stationnement devront respecter les normes réglementaires (NF P91-100 et NF P91-120).
- Le stationnement sur les parcelles est également autorisé (garage attenant à certaines habitations), dans le but d'éviter tout stationnement sur la voie partagée.

Assainissement et gestion des eaux
- La zone est d'ores-et-déjà reliée à l'assainissement collectif, notamment au niveau des voiries existantes.
- Néanmoins, les futurs logements de la zone devront être raccordés à l'assainissement collectif.
- La gestion des eaux pluviales se fera, quant à elle, par la mise en place d'un système de noues paysagères.
- Pour les logements, la gestion des eaux de pluie se fera à la parcelle avec des exutoires sur le domaine public vers les noues.
- Un ruisseau est en aval immédiat de l'opération. La gestion des eaux pluviales en qualité et en quantité devra faire l'objet d'une attention particulière.

OAP n°055_02 : Route de Marthon

Type de zone : A urbaniser - En densification



Caractéristiques générales :

La zone considérée se caractérise par une parcelle de type prairie encerclée dans une zone urbanisée récemment. Elle s'inscrit dans la continuité du bourg (à moins de 5 minutes à pied) et, est localisée au nord du hameau de la Croix.

Cette zone est desservie par une voie communale qui la jouxte sur une frange nord. Aucun accès n'existe sur la route départementale qui longe la zone au sud. Il s'agit d'une parcelle numérotée D873 qui représente 5 200 m².

Dans le PLUi, ce secteur est soumis à une prescription : la protection des haies (au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme). L'OAP devra tenir compte de ces haies protégées afin de maintenir une barrière physique avec les éventuelles nuisances de la RD4.

La zone soumise à OAP sur ce secteur est inscrite dans l'enveloppe du bourg. Sur un principe de réinvestissement des dents creuses, il s'agit ici de conforter et de densifier cette enveloppe urbaine. Le but est, de combler les parcelles « vides » avec de nouvelles constructions, permettant dès lors, de renforcer le caractère « épais et dense » généralement associé à l'image d'un bourg.

De par sa proximité au centre-bourg, et son intégration dans une zone urbanisée récente, le site porte des enjeux forts liés au réinvestissement urbain :

- Donner plus d'épaisseur au tissu bâti de la zone, afin de recréer à long terme, une seule et même entité avec le centre bourg.
- Favoriser une urbanisation s'insérant au mieux dans un cadre environnemental de qualité et parfois protégé (haies protégées).

OAP n°055_02 : Route de Marthon

Objectifs minimum
3 logements

Généralités
Surface : 5217,70 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

Aucune sortie ne sera tolérée sur la route départementale au regard de la qualité de la haie existante, ainsi un accès unique mutualisé sera prévu depuis le Chemin des Nauds dans un second objectif de limiter au maximum la surface de voirie créée et ainsi limiter l'imperméabilisation des sols. Un recul minimal de 5 mètres sera respecté par rapport à la route départementale.
Les haies devront être protégées (au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme).
Le passage de la ligne électrique à l'Ouest de l'opération devra être pris en compte dans l'aménagement.
La partie Ouest du site est impacté par des problématiques de gestion de fossé, ce dernier situé au Sud du site ne présente pas d'exutoire. L'eau de pluie et les eaux de ruissellement s'accumulent donc sur cette partie Ouest du site qui est en plus soumis à un aléa de retrait et de gonflement des sols argileux moyen. C'est pourquoi celle-ci devra être neutralisée comme espace vert non imperméabilisé et planté à créer.

Implantation du bâti et du parcellaire
- La zone étant soumise à des problématiques de gestion du fossé et le terrain étant également très argileux, le site ne devra accueillir que 3 logements a minima, une densité brute d'environ 6 maisons / ha devra donc être respectée.

- Le parcellaire devra proposer des tailles variées.
Les parcelles en lanière, ou de formes carrées et rectangulaires devront être privilégiées : elles permettront ainsi d'assurer une certaine densité et favoriseront l'éventuel redécoupage parcellaire.
- L'implantation des constructions sur les parcelles devra être réfléchie pour assurer une intimité aux habitants et permettre un éventuel redécoupage parcellaire.
- Dans la continuité des logements récemment construits en bordure de la zone, les poches d'habitats pourront être de type groupé.
- Pour autant, ces logements pourront aussi bien être mitoyens et jumelés, individuels groupés, qu'individuels purs.
- Les constructions devront être compatibles avec les volumes et les matériaux des paysages urbains et naturels avoisinants et existants.

Paysage et cadre de vie
- Les haies protégées (au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme) situées aux limites Est et Sud du site devront être conservées. Celles-ci permettant, d'une part, une qualité paysagère en termes de cadre de vie et de biodiversité, et, d'autre part, une barrière physique en termes d'éventuelles nuisances sonores de la RD4.
- La plantation nouvelle d'arbres ou d'arbustes pourrait également être envisagée dans un souci de qualité paysagère (cf. palette d'essences végétales locales proposée par le SCoT).
- Les haies mono spécifiques, peu enclines à favoriser la biodiversité seront à éviter.
- Les clôtures délimitant les parcelles devront être alignées aux voies et aux emprises publiques. Elles pourront, par exemple, être végétalisées, et composées d'essences locales et diversifiées. Elles pourront également être sous forme d'un mur plein traditionnel ou en mur-bahut, en pierres ou recouvert d'un enduit d'un ton s'en rapprochant.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.

Assainissement et gestion des eaux pluviales
- La zone est d'ores-et-déjà reliée à l'assainissement collectif, notamment au niveau des voiries existantes.
- Néanmoins, les futurs logements de la zone devront être raccordés à l'assainissement collectif.
- La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle par un système d'infiltration, et / ou par un système de récupération et réutilisation des eaux (cuve de stockage d'eau par exemple).

Prescriptions environnementales :

L'OAP est située dans une zone de protection de captage pour l'AEP (zone éloignée). La servitude et son règlement s'appliqueront au projet d'aménagement. Une attention particulière devra être accordée à l'assainissement des eaux usées et la gestion des EP afin de limiter tous risques de pollutions ponctuelles et accidentelles.

La parcelle sert actuellement d'exutoire pour un fossé situé en amont. Une solution sera ainsi à définir pour la gestion des eaux pluviales afin de résoudre les dysfonctionnements existants et répondre aux besoins de gestion des eaux pluviales générées par l'aménagement.

La continuité du fossé amont devra être assurée jusqu'en aval de l'opération.

Les haies déjà présentes au Sud et à l'Est au niveau des limites parcellaires devront être protégées.

OAP n°055_04 : Chemin des rentiers

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Description du site
La zone considérée se caractérise actuellement par une parcelle agricole, de type prairie. Elle s'inscrit dans la continuité du bourg de Bouëx, et joue le rôle de jonction entre le cœur du bourg et le hameau historique de la Croix.
Elle est accessible depuis la RD 4.

Il s'agit d'un terrain de 0,45 hectare de la parcelle section E et numérotée 775.
Le secteur de projet identifié appartient à une opération d'ensemble de plus grande ampleur comprenant 3 phases. La première phase, en cours, concerne la partie au Sud-Est du site et prévoit la réalisation de 15 lots libres, de 20 logements sociaux ainsi que d'un emplacement réservé pour la future halle de Bouëx. La deuxième phase concerne la partie adjacente au Sud-Ouest de notre site où il est prévu la réalisation de 19 lots libres. Enfin, la troisième phase concerne ce site où il est prévu l'aménagement d'une zone destinée à l'implantation de commerces de proximité ainsi que de logements.
Il est question ici, par cette prescription, de densifier et conforter l'enveloppe urbaine du centre-bourg afin de donner plus d'épaisseur au tissu urbain. Ainsi, il s'agit de proposer un centre bourg dense, habité et ayant une structure urbaine homogène et compacte.

Les enjeux et objectifs sous-tendus sont :
- Accueillir de nouveaux habitants, principalement dans le centre-bourg de Bouëx pour « rentabiliser » les équipements structurants existants, et, dans le but de recréer et réaffirmer l'espace de référence qu'est le centre-bourg.
- Prévoir l'aménagement de cheminements doux (ceinture verte) afin de lier les différents hameaux historiques en présence, et ce, dans un principe de cohérence et de densité urbaine.

OAP n°055_04 : Chemin des rentiers

Objectifs
Nombre de logement : 11 environ

Généralités
Surface : 4533,26 m²
Vocation : mixte (artisanat et commerce de détail/ Habitat)
Echéancier :

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi par une contre allée en sens unique comprenant une entrée depuis la RD 4, la Rue Ulysse Gayon au Nord, ainsi qu'une sortie sur le chemin des rentiers à l'Est.

En continuité avec la deuxième phase de l'opération d'ensemble, que l'on distingue au Sud-Ouest de notre site, une connexion piétonne devra être réalisée afin de relier les différentes phases de l'opération d'ensemble entre elles.

Un principe de front urbain devra être mis en œuvre afin de créer un aspect de rue, et de mettre en avant les façades commerciales depuis la route départementale qui s'implanteront en rez-de-chaussée avec les logements à l'étage.

La haie plantée d'arbre située sur le point haut de la crête, le long du fossé devra être conservée. Celle-ci permettant, d'une part, une qualité paysagère en termes de cadre de vie et de biodiversité (structure végétale accompagnant les parcours doux vers le cœur de bourg), et, d'autre part, une barrière physique en termes d'éventuelles nuisances (en lisière des équipements prévus et de la RD4).

Prescriptions environnementales :

L'OAP est située dans une zone de protection de captage pour l'AEP (zone éloignée). La servitude et son règlement s'appliqueront au projet d'aménagement. Une attention particulière devra être accordée à l'assainissement des eaux usées et la gestion des EP afin de limiter tous risques de pollutions ponctuelles et accidentelles.

L'alignement d'arbres forme un linéaire avec la parcelle voisine et devra donc être préservé.

OAP n°055_03 : La Bourlie

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le projet est situé au centre de la commune, dans les extensions pavillonnaires très lâches et linéaires du hameau de La Bourlie, le long de la rue de Maine Blanc.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole situé en limite d'anciennes bâtisses agricoles en pierre bordé par de vastes espaces agricoles à l'Est.

Il ne présente pas de pente et ne comporte pas de végétation arbustive ou de sujets arborés.

Le projet visera à gérer la densité avec 2 logements minimum.

OAP n°055_03 : La Bourlie

Objectifs minimum
Nombre de logement : 2

Généralités
Surface : 2018,66 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Afin de maintenir une cohérence avec le tissu urbain environnant caractérisé par des entrées individuelles s'effectuant depuis la Route du Bois Blanc, celles-ci seront autorisées.

Les constructions, qui, au regard de la faible densité existant à proximité et du carctère encore rural de l'environnement, devront être au nombre de deux a minima et s'implanter avec un recul sur la route départementale, afin de respecter un alignement homogène par rapprot au bâti environnant.

A ce tire, la ligne de faitage des logements devra être parralèle à la route de Bois Blanc.

Afin de gérer au mieux l'interface avec l'espace agricole à l'Est les clôtures en fond de parcelle en limite de cet espace prendront obligatoirement la forme de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage permettant le passage de la petite faune.

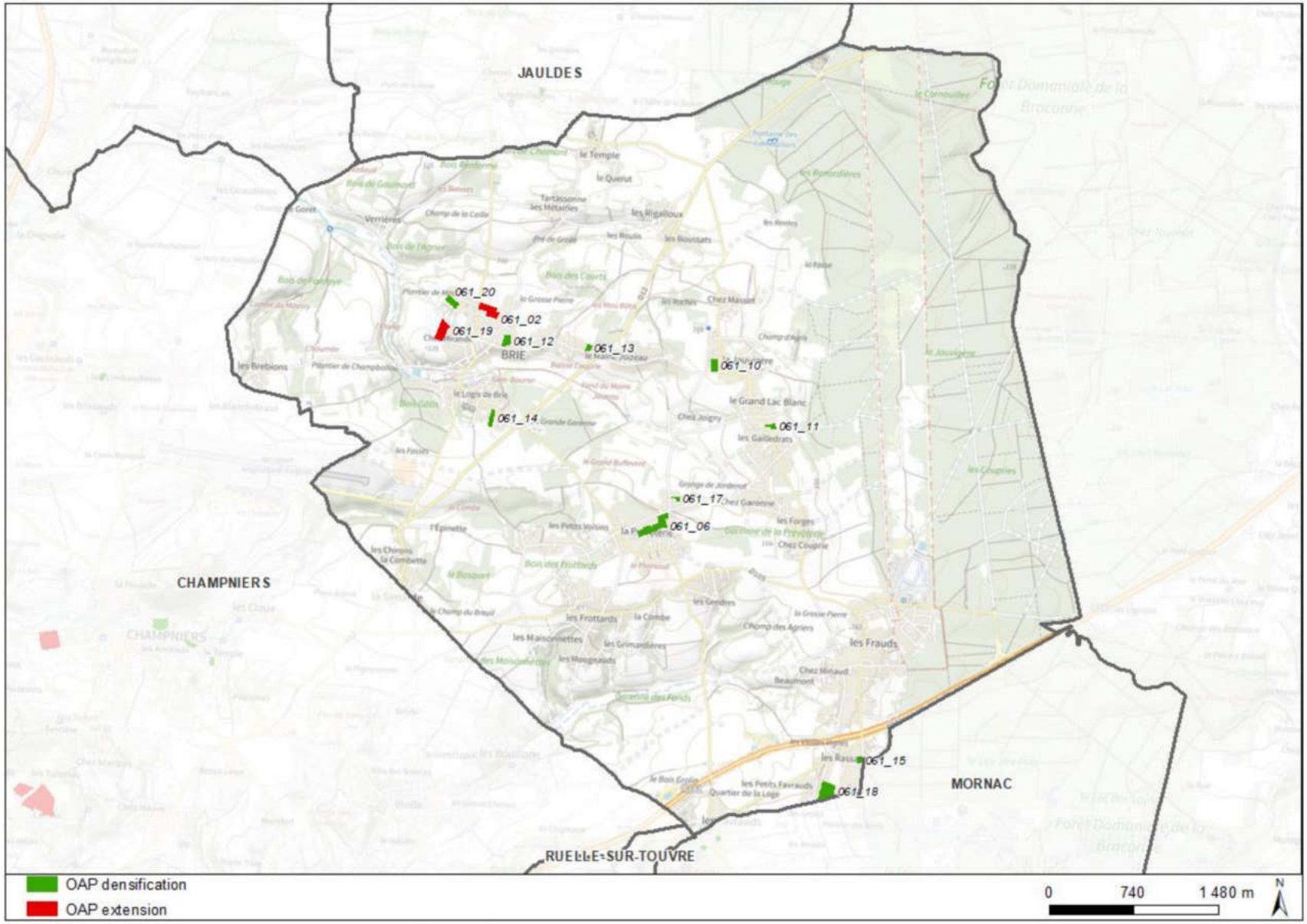
Prescriptions environnementales :

L'OAP est située dans une zone de protection de captage pour l'AEP (zone éloignée). La servitude et son règlement s'appliqueront au projet d'aménagement. Une attention particulière devra être accordée à l'assainissement des eaux usées et la gestion des EP afin de limiter tous risques de pollutions ponctuelles et accidentelles.

La haie proposée devra être pluristratifiée et diversifiée.

3.1.5. Brie

Carte générale



OAP n°061_02 : Le Bourg

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé au Nord du bourg, le long de la rue de la mairie. Il est bordé d'opérations pavillonnaires récentes peu denses,

Il présente une déclivité descendante du Sud vers le Nord d'environ 5 à 6 mètres, dégageant une vue vers le Nord.

La végétation en place autre qu'agricole est inexistante, la parcelle est cultivée actuellement.

OAP n°061_02 : Le Bourg

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 25
Logement locatif social en % : 100 %

Généralités
Surface : 13063,41 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

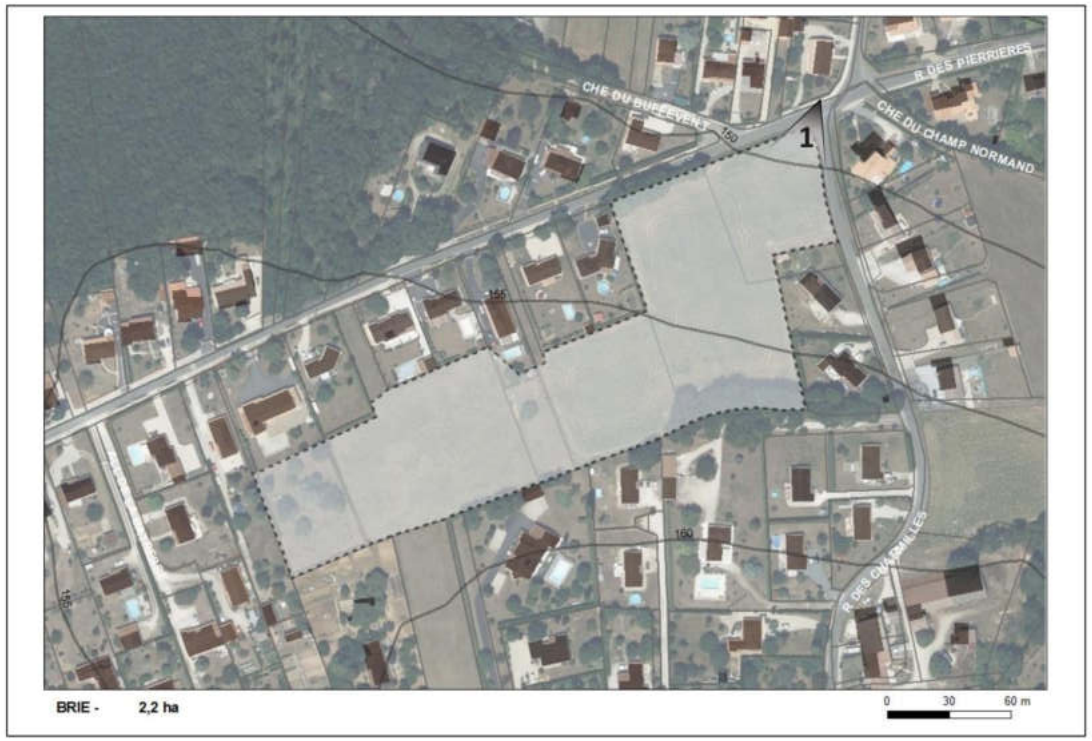
Le secteur sera desservi, à la fois par la rue de la mairie, par le biais d'un aménagement de carrefour réalisé en lien avec l'opération existante à l'Ouest, permettant ainsi de marquer l'entrée de bourg et de ralentir la circulation, et par le lotissement Les hauts du Bourg situé au Sud, par une voie aménagée en attente.

L'entrée de bourg sera valorisée et végétalisée grâce à la plantation d'une haie bocagère au Nord. Au Sud l'intimité des habitations existante sera préservée avec la plantation systématique de haies le long des clôtures existantes.

Un alignement d'arbres le long de la rue de la mairie viendra compléter ce marquage d'entrée dans un espace urbanisé.

Prescriptions environnementales :

Au niveau de la gestion des eaux pluviales, ce secteur se caractérise par la présence de talwegs marqués et l'absence d'exutoire sous la rue de la mairie.
Une attention particulière devra donc être accordée à la prévention du ruissellement. Un espace dédié à leur gestion devra être prévu et aménagé sur la frange Est.
Absence d'enjeu environnemental majeur, hormis l'intégration paysagère ce de projet.



OAP n°061_06 : La Prévôterie - Champtouyer

Type de zone : A urbaniser - En densification

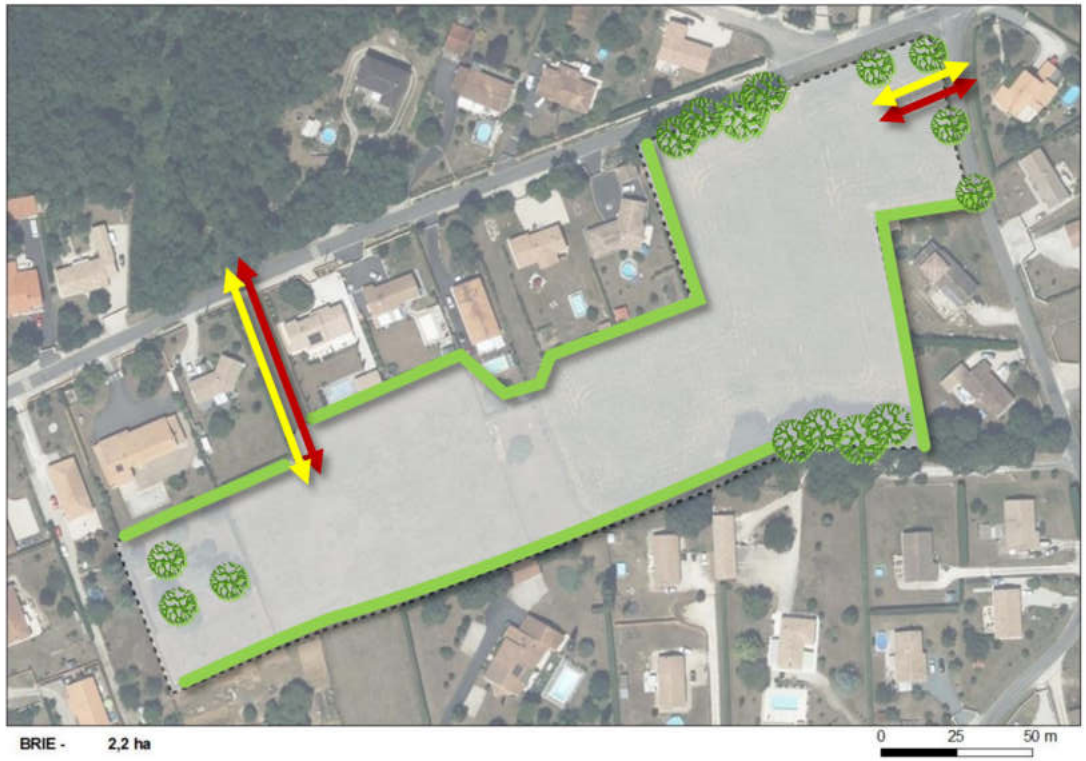
Caractéristiques générales :

Le site, relativement plat, est localisé en cœur d'enveloppe urbaine, dans le village de la Prévôterie, il est longé en partie par la rue des Charmilles et la rue des Pierrières et est composé pour une petite partie de fonds de jardins.

La végétation est présente ici et là sous forme d'arbres isolés ou de haies plus ou moins importantes.

La forme urbaine environnante est essentiellement de type pavillonnaire peu dense.

OAP n°061_06 : La Prévôterie - Champtouyer



Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 15
Densité nette cible en logt/ha : 20
Logement locatif social en % : 50 %

Généralités
Surface : 21970,02 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

Les accès seront aménagés de part et d'autre du site, sur la rue des Pierrières au Nord, un espace étant réservé à cet effet entre deux propriétés à l'Ouest du site.

Ces accès seront sécurisés pour les piétons afin de leur permettre de ralier les arrêts de bus « Champtouyer » et « Les Petits voisins ».

Les éléments arborés de qualité seront maintenus ainsi que les haies, bocagères ou basses, celles-ci seront complétées si besoin pour renforcer l'intimité par rapport au voisinage des parcelles déjà construites.

Le long des voies à l'Est, des plantations d'arbres d'alignement seront réalisées afin de valoriser le carrefour et de marquer et d'identifier l'une des entrées du nouveau quartier.

Forme urbaine :

Prescriptions environnementales :

Cette parcelle borde une zone de transport de matériaux dangereux par canalisation dont il conviendra de vérifier la servitude et les contraintes de construction.

Les sujets arborés qui forment déjà un alignement au Nord et au Sud seront préservés, voire renforcés et connectés. Un boisement dense s'étend de l'autre côté de la rue 'La Croix des Voisins', il faudra maintenir les caractéristiques écologiques du site vis-à-vis de de ce boisement le long de la voie d'accès Ouest notamment).

OAP n°061_10 : La Jauvigère

Type de zone : A urbaniser - En densification

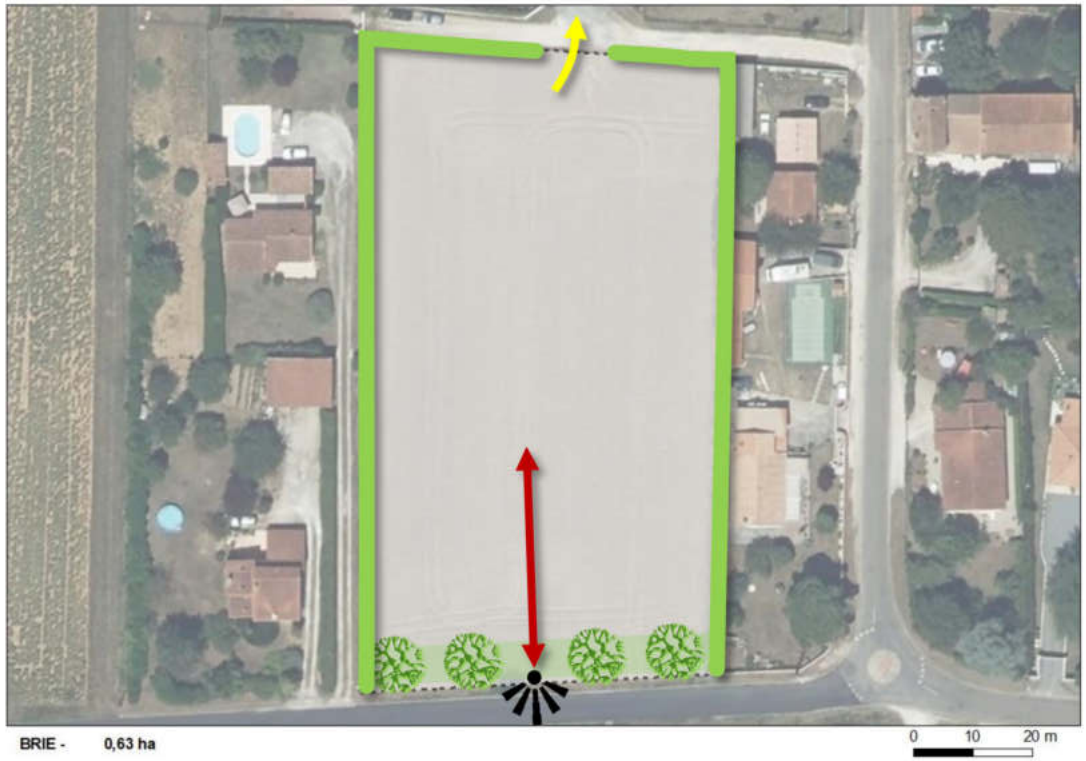
Caractéristiques générales :

Le secteur se situe au centre de la commune dans la prolongation au Nord-Ouest du hameau ancien de la Jauvigère. Il est à proximité de l'axe structurant de la RD113 qui relie Brie à Montignac et un arrêt de bus se trouve à moins de 5 minutes à pieds à l'Est du site.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole scindé en 2 parcelles autour duquel les extensions pavillonnaires du bâti ancien de la Jauvigère se sont développées. Ainsi, il s'intègre dans un tissu pavillonnaire lâche dans lequel on retrouve majoritairement des habitations en recul sur la voie, entourées par leurs jardins et bordées par des espaces agricoles.

L'objectif est de renforcer les capacités d'accueils résidentiels de la commune en prolongeant la structure du hameau et en proposant une densité et une structuration cohérentes adaptées aux caractéristiques du site.

OAP n°061_10 : La Jauvigère



Objectifs minimum
Nombre de logement : 6

Généralités
Surface : 6340,81 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

Un accès groupé au terrain sera effectué depuis la route de la Jauvigère. Les accès individuels depuis cette voie sont proscrits dans un objectif d'économie d'espace et d'organisation cohérente de l'aménagement du secteur.

Pour éviter de créer un quartier autocentré une ouverture vers l'extérieur et la possibilité de créer une liaison douce dans la profondeur devront être prévues dans le cadre d'une possible connexion avec la voie privée qui jouxte l'opération au Nord du site.

Compte tenu de la configuration du terrain et du caractère privée de la voie au Nord, une voie en impasse sera tolérée sous réserve qu'elle réponde aux exigences du SDIS.

Une mise en valeur du cône de vue sur l'espace agricole depuis l'entrée du nouveau quartier devra être prévue via un traitement paysager (plantations).Il faudra réduire autant que possible les surfaces dédiées à l'automobile (largeur de voie, raquette de retournement, aire de stationnement...)

Enfin, il faudra également respecter une densité de l'ordre de 10 logements/hectare soit 6 habitations au minimum et proposer de la mixité en diversifiant la taille des lots.

Prescriptions environnementales :

Absence d'enjeu environnemental significatif.

OAP n°061_12 : Le Bourg

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au cœur du bourg à moins de 300 mètres des commerces et de la mairie. Il s'agit d'un terrain aujourd'hui enclavé dans la zone pavillonnaire. Il a la forme d'un ancien terrain agricole scindé en 5 parcelles réparties entre trois propriétaires distincts. Le site dispose de deux accès, l'un par la rue du Temple, l'autre par la route du Maine Joizeau.

Compte tenu de sa localisation, sa desserte satisfaisante et l'absence de contraintes majeurs, il s'agit d'un site privilégié proche des commodités pour conforter les capacités d'accueil résidentielles du bourg dans un souci d'optimisation de l'espace et de mixité.

OAP n°061_12 : Le Bourg

Objectifs minimum
Nombre de logement : 10

Généralités
Surface : 6638,26 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

Il faudra veiller à respecter une densité minimum de l'ordre de 12 logements/hectare soit un total d'une dizaine de logements sur l'ensemble du secteur. Pour proposer un peu de mixité, une diversification de la taille des parcelles et si possible du type de logements (locatifs…) devra être mise en place.

Un accès groupé sécurisé depuis la route du Maine Joizeau est à prévoir laissant place à des continuités vers le Nord permettant à terme une liaison et un désenclavement des jardins en fond de parcelle. Les espaces dédiés à l'automobile (largeur de voie, raquette de retournement…) devront être réduits au maximum. Il conviendra dans tous les cas de créer une liaison douce traversante à l'image des lotissements environnants assurant la fluidité des déplacements doux et évitant des quartiers autocentrés sans interrelations les uns avec les autres.

Un minimum de 10% d'espaces verts devront être aménagés, lesquels seront associés à la gestion des eaux pluviales et pourront être réalisés sous forme :
- De sur-largeurs de voies latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), notamment le long de la route du Maine Joizeau ;
- De placettes ou de cheminement doux en site propre ;
- De bandes en frange pour y permettre la plantation et l'entretien de haies ;
- De noues le long des voies notamment.

Prescriptions environnementales :

Cette parcelle caractérisée par un terrain agricole ensemencé présente peu d'enjeu environnemental. On veillera à implanter des haies non pas simples, mais multi-stratifiées et diversifiées.

OAP n°061_14 : Route de la Prévôterie

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Sud-Ouest de la commune et dans le prolongement au Sud du bourg de Brie. Il est à proximité directe des équipements sportifs de la commune, des écoles mais aussi de différents commerces.

Il s'intègre dans un tissu pavillonnaire relativement dense avec une orientation des maisons vers la rue et un jardin sur l'arrière.

Le terrain est assez plat et dépourvu de végétation autre qu'agricole.

L'objectif est ici de prolonger la structure du bourg en maintenant une densité et une structuration adaptée au contexte et aux potentialités du site.

OAP n°061_14 : Route de la Prévôterie

Objectifs minimum
Nombre de logement : 7

Généralités
Surface : 5637,55 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Pour économiser la surface constructible il faudra créer un accès groupé depuis la route de la Prévôterie. Compte tenu de la configuration du site, une voie en impasse sera tolérée sous réserve qu'elle réponde aux exigences du SDIS.

En outre, elle devra permettre un prolongement vers le Sud sous la forme d'une liaison douce. Les accès individuels sur la route de la Prévôterie seront proscrits.

Les espaces dédiés à l'automobile devront être réduits et il faudra privilégier des aires de stationnements de petite taille regroupées dans une logique de « poches de stationnement » notamment à l'entrée du nouveau quartier.

Il faudra gérer les eaux pluviales au droit des points bas et réaliser des dispositifs de traitement à ciel ouvert (noue, bassin) en lien avec les espaces verts de l'opération. Pour valoriser la transition entre les espaces agricoles au Nord et la zone constructible il faudra planter une haie bocagère au contact de l'espace agricole tout en préservant une ouverture visuelle sur ces terrains.

Prescriptions environnementales :

Absence de contrainte environnementale significative.

OAP n°061_18 : Les Rassats

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Le site est localisé dans les extensions du village des Rassats. Il est bordé au Nord par un terain cultivé puis par l'urbanisation ancienne qui s'est organisée le long de l'ex RN 141.

La forme urbaine est plutôt hétérogène sur cette partie Sud du village, composée de plusieurs petites opérations autonomes et isolées, le plus souvent en impasse, dégageant une ambiance assez peu villageoise du fait du manque de densité et des nombreuses dents creuses qui créent un aspect décousu.

En partie cultivé côté Est, il présente également un espace de friche sur sa partie Ouest.

OAP n°061_18 : Les Rassats

Objectifs minimum
Densité plancher en logt/ha : 15
Densité cible en logt/ha : 20
Logement locatif social en % : 50 %

Généralités
Surface : 17548,57 m²
Echéancier : Court terme

Prescriptions d'aménagement :

L'objectif dans le choix d'implantation des accès sera de permettre de redonner une cohérence d'ensemble à cet espace Sud du village, en reconnectant les espaces bâtis les uns avec les autres et en instaurant une fluidité dans les circulations, quelles soient routières, piétonnes ou cyclables.

Une liaison s'effectuera vers l'Ouest pour se raccrocher au lotissement contigu. Au sud, la zone disposera d'un accès sur la RD 110, route de La Braconne.

Une possibilité de laison avec le Nord sera laissée en attente.

La bonne cohabitation avec les riverains sera assurée par la plantation de haies le long des clôtures existantes.

Une plantation d'alignement marquera la relation avec la RD 110 au Sud et la transition avec l'espace agricole.

Forme urbaine :

Prescriptions environnementales :

Cette parcelle caractérisée par un espace cultivé ainsi qu'une friche ne présente pas d'enjeu environnemental significatif.

OAP n°061_19 : Route de Verrières

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé en entrée Ouest du bourg, le long de la route de Verrières et fait face à une urbanisation pavillonnaire peu dense de type front urbain et parcelles en « drapeaux », c'est-à-dire en second rang d'urbanisation. Il est peu pentu.

Il est constitué de parcelles cultivées ainsi que d'un ancien verger et présente une déclivité descendante vers le Nord de 10 à 15 mètres.

Excepté sur la parcelle de l'ancien verger, qui est très arborée avec quelques sujets intéressants, il n'y a pas d'arbre ou de haies présentes sur l'emprise foncière.

OAP n°061_19 : Route de Verrières

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 15
Densité nette cible en logt/ha : 20
50% de logements publics

Généralités
Surface : 14389,7 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Les accès principaux à l'opération (à minima 2) seront connectés sur la route de Verrières. Le branchement routier le plus au Nord fera l'objet d'un aménagement particulier, notamment paysager, pour marquer cette entrée de bourg et ralentir les véhicules.

L'opération sera intégrée au paysage lointain grâce à la plantation de haies bocagères sur sa périphérie.

Au sud-Est, le long des propriétés riveraines, ce sont des haies simples qui seront plantées, destinées à favoriser la bonne cohabitation entre les habitants et préserver l'intimité. Les sujets les plus intéressants de la zone actuellement arborée seront conservés et intégrés aux aménagements paysager du quartier (ilot de fraicheur).

Prescriptions environnementales :

Un secteur dédié à la gestion des eaux pluviales devra être préservé et aménagé le long de la route de Verrières.

Le terrain est situé à 60m du réseau d'assainissement collectif de la ville (contrainte mineure en termes de raccordement).

Une dizaine de sujets arborés forment un linéaire au Nord de la zone, on limitera l'abattage des arbres remarquables.

OAP n°061_11 : Rue du Paradis

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au centre de la commune dans le prolongement au Sud du hameau ancien de la Jauvigère. Il est bordé par l'axe structurant de la RD113 qui relie Brie à la RN10 et un arrêt de bus se situe à proximité du site.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole au sein d'un tissu urbain lâche à dominante pavillonnaire bordé par des paysages bocagers de qualité à proximité de la forêt de la Braconne.

L'objectif est de prolonger la structure du hameau en imposant une densité et une structuration cohérentes et prenant en compte les enjeux paysagers du site.

OAP n°061_11 : Rue du Paradis

Objectifs minimum
Nombre de logement : 3

Généralités
Surface : 3311,09 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Ce terrain, qui présente de belles vues sur le paysage bocager et la forêt de La Braconne à l'Est nécessite un traitement des clôtures sous la forme d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage permettant le passage de la petite faune sur le fond des parcelles en contact avec l'espace agricole.

Pour ne pas limiter les potentialités du site en termes de densité de logements, tout en tenant compte du tissu urbain peu dense enviornnant, un minimum de 3 logements devra être construit.

Enfin, pour ne pas consommer de la surface inutilement un accès unique commun devra être mis en place sur la RD 113.

Prescriptions environnementales :

Le terrain est localisé à 280m d'une zone NATURA 2000 et 200m d'une ZNIEFF de type 1 et 2 (situées à l'est). Des continuités végétales fragmentées rejoignent ces zones et débutent en bordure de site. Dans ce sens, on veillera à développer les connexions par la présence de la haie à l'Est qui sera multi-stratifiée et diversifiée.

OAP n°061_13 : Route du Maine Joizeau

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Nord-Ouest de la commune dans le prolongement à l'Est du bourg de Brie. Il est donc à proximité des commerces et des équipements publics du bourg, ainsi que d'un arrêt de bus et de l'axe structurant de la RD12 qui relie Chasseneuil-sur-Bonnieure à la RN141.

Il s'agit d'un terrain agricole implanté dans un tissu pavillonnaire lâche s'organisant autour de la route du Maine Joizeau.

L'objectif est ici de développer les capacités d'accueil résidentielles du bourg tout en proposant une densité et une structuration cohérente en considération des espaces alentours.

OAP n°061_13 : Route du Maine Joizeau

Objectifs minimum
Nombre de logement : 4

Généralités
Surface : 2885,25 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Se situant dans les extensions pavillonnaires du bourg de Brie à l'Est, une densification avec 4 logements est possible en soignant les clôtures au Nord de l'opération au contact de l'espace agricole qui devront être constituées d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage laissant passer la petite faune.

Pour des raisons d'économie d'espace, un accès unique mutualisé sera réalisé pour desservir les habitations.

L'accès devra être aménagé en tenant compte du réseau pluvial qui devra être traversé et qui est très sollicité.

Prescriptions environnementales :

Absence d'enjeu environnemental significatif. La haie sera multi-stratifiée et diversifiée.

OAP n°061_15 : Rue du Postillon

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Sud de la commune, près de la limite avec la commune de Mornac, le long de la rue du Postillon. Il est proche de la RN141 et est ainsi doté d'une bonne accessibilité.

Il se situe dans le prolongement du hameau ancien des Rassats où l'on retrouve de nombreuses anciennes bâtisses agricoles en pierre mitoyennes et en bordure de voies, caractérisées par leur compacité.

Le site comprend un espace arboré central intéressant constitué majoritairement de fruitiers, et se situe en limite d'un environnement boisé à l'Est.

L'objectif est de prolonger la structure du hameau ancien tout en imposant une densité cohérente et une adaptation aux caractéristiques environnementales du site.

OAP n°061_15 : Rue du Postillon

Objectifs minimum
Nombre de logement : 3

Généralités
Surface : 2745,59 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

L'espace arboré central devra être préservé.

L'opération devra comporter au moins 3 logements, un avec accès rue du Postillon et deux avec des accès qui peuvent être individuels allée des forestiers.

Au regard de l'environnement boisé du site à l'Est, les clôtures le long de la rue des Rassats devront être réalisées sous la forme de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage.

En considération de la nécessité de préserver la haie centrale, une opération d'aménagement d'ensemble n'est pas nécessaire. A titre dérogatoire l'OAP pourra faire l'objet de deux opérations une avec accès sur la rue du Postillon et une autre avec deux accès sur l'allée des forestiers.

Prescriptions environnementales :

Cette OAP borde une zone Natura 2000 et une ZNIEFF de types 1 et 2 situées à l'Est. Plusieurs sujets arborés/arbustifs sont présents, formant un linéaire central. Il conviendra d'étudier plus en détail le rôle écologique de cette parcelle vis-à-vis de ces zones protégées ainsi que les impacts de l'aménagement sur ces zones.

Le site est localisé sur un secteur affecté par le bruit (Route départementale à 90m du site), avec des niveaux allant jusque 60 dB (zone jaune). Un traitement acoustique des bâtiments sera à prévoir en conséquence.

OAP n°061_17 : Rue de la Villa Romaine

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au centre de la commune et au Nord-Est du village ancien de la Prevôterie. Il est bordé par la rue de la villa romaine.

Le site est un ancien terrain agricole qui au fur et à mesure du développement des extensions pavillonnaires autour du village ancien de la Prévôterie s'est retrouvé dans l'enveloppe de ces dernières. Le tissu urbain dans lequel s'intègre le site est lâche et s'organise de manière linéaire autour de la rue des Pierrières au Sud.

L'objectif est d'augmenter les capacités résidentielles de la commune en proposant une densité et une structuration cohérente sur le site.

OAP n°061_17 : Rue de la Villa Romaine

Objectifs minimum
Nombre de logement : 2

Généralités
Surface : 2124,41 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Au regard de la largeur limitée de la parcelle connectée avec la rue de la villa romaine où l'accès de l'opération doit être réalisé il est difficilement envisageable de construire plus de deux logements sur le secteur d'OAP, qui s'organiseront en fond de parcelle.

En considération du caractère arboré des abords du terrain, les haies devront être végétales doublées ou non d'un grillage laissant passer la petite faune.

Prescriptions environnementales :

Cette parcelle ne présente pas d'enjeu environnemental significatif, on veillera toutefois à préserver autant que possible les arbres s'ils présentent un enjeu écologique.

OAP n°061_20 : Clos du Plantier

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le terrain se trouve au Nord du bourg, près du secteur commercial et des équipements publics de la mairie et de la salle des fêtes, sur l'arrière du lotissement du clos du Plantier dans un espace qui s'apparente à un parc avec quelques arbustes.

Il est au contact à l'Ouest de la plaine agricole.

Il présente un faible relief.

OAP n°061_20 : Clos du Plantier

Objectifs minimum
Nombre de logement : 8

Généralités
Surface : 7081,24 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Deux accès doivent être aménagés pour le desservir afin d'éviter une voie en impasse et de le raccrocher à l'urbanisation qui l'entoure.

Une voirie traversante et en sens unique permettra de l'irriguer.

L'aménagement devra être intégré en créant une interface sous la forme d'une haie bocagère vis-à-vis de l'espace agricole et en traitant une frange de haies basses au contact avec les lots bâtis du lotissement au Nord.

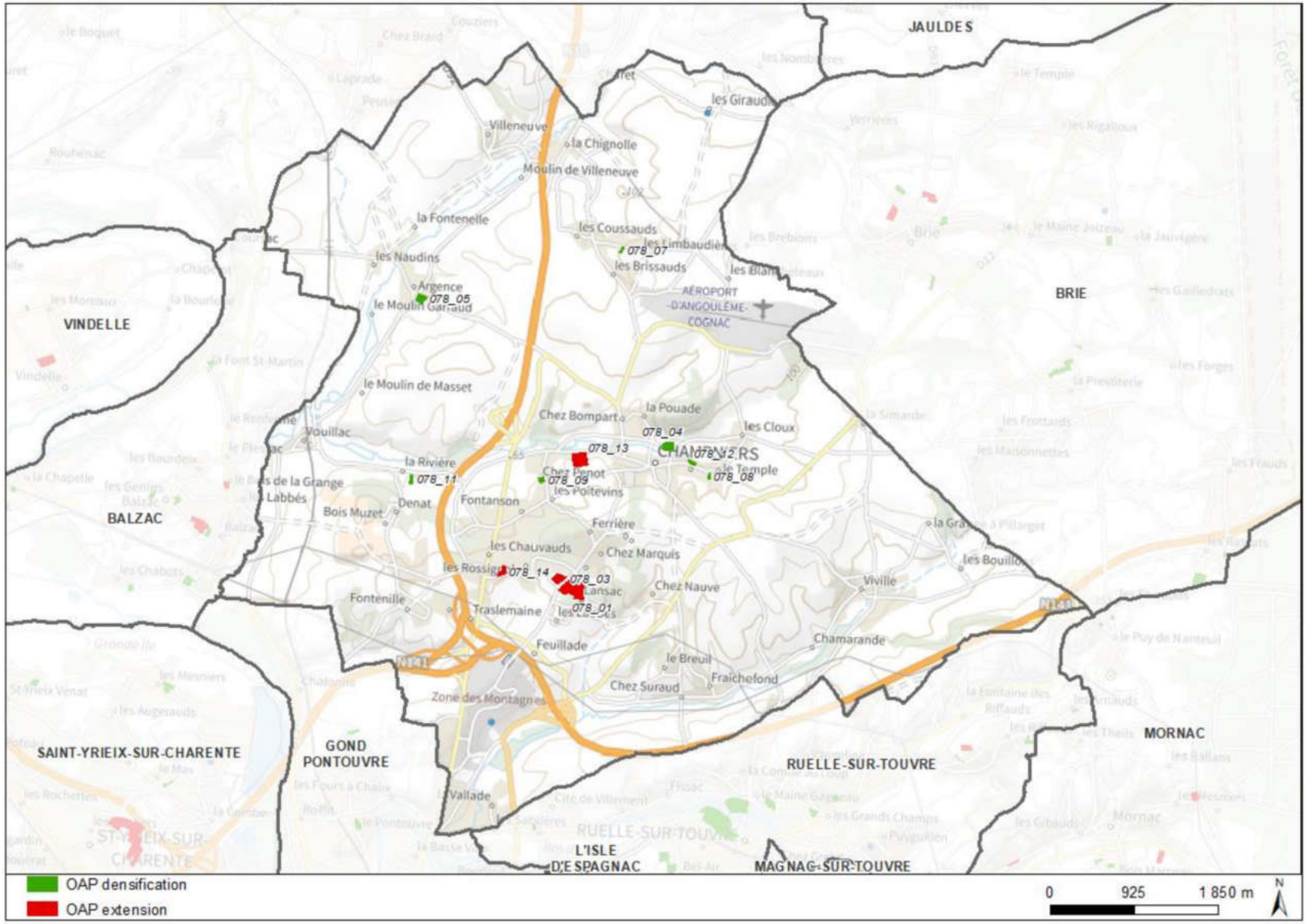
Prescriptions environnementales :

Le terrain est situé à 160 m du réseau d'assainissement collectif de la ville (contrainte en termes de raccordement).

On vérifiera l'absence d'enjeu écologique vis-à-vis du végétal existant.

3.1.6. Champniers

Carte générale



OAP n°078 01 : Rue des Cerisiers

SURFACE TOTALE : 4,8ha

ATOUTS :
- Une emprise intégrée dans un maillage de hameaux regroupant un tissu bâti ancien de qualité et des extensions résidentielles successives depuis les années 1960. En effet, le site de l'OAP s'insère dans un secteur urbanisé et vient compléter une dent creuse entre les hameaux des Tuileries et de Lansac.
- Une pente générale est faible, dans une orientation Nord/Sud, offrant un panorama lointain en direction du Sud (vers la zone d'activité des Montagnes).
- Une desserte facilitée par les rues des Cerisiers et de la Claire-Voie.
- Une desserte par les transports en commun et par une piste cyclable.
- Un secteur proche du centre-bourg et de la zone d'activité des Montagnes.

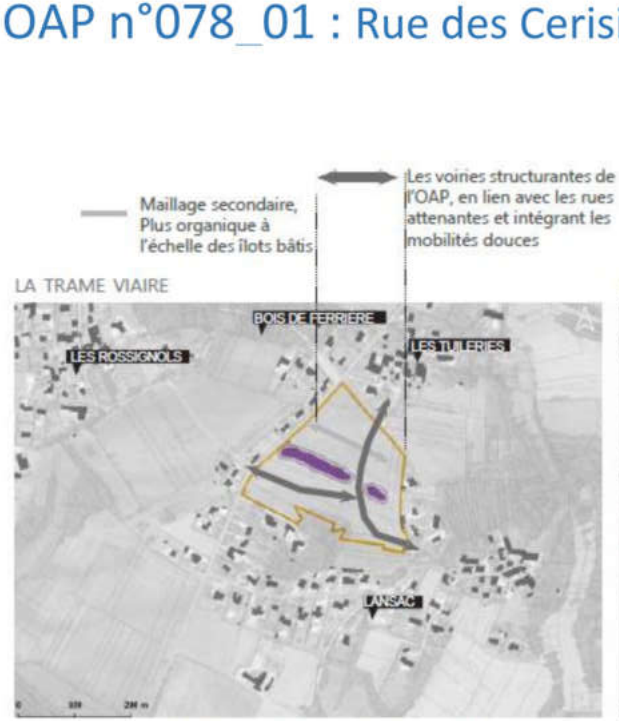
CONTRAINTES :
- Parcelles agricoles aujourd'hui, avec plusieurs propriétaires.
- Secteur dégagé sur le plan paysager et entouré de riverains dont l'aménagement participera à l'image de la Commune et à l'acceptation du projet.
- Zone centrale d'habitat de l'Azuré du serpolet (espèce protégée).
- Ligne électrique Nord/Sud (effacement à prévoir) et poste de transformation Rue des Cerisiers.
- Talus Rue des Cerisiers (aménagement de l'accès) à la parcelle.

PROGRAMME:
- Proposer un projet vertueux en matière de performances énergétiques et d'insertion paysagère, urbaine et architecturale.
- Proposer une mixité de logements et de typologies bâties.
- Proposer une composition offrant des espaces publics qualitatifs.
- Proposer un maillage d'espaces verts et de trames arborées.

Source: Google Street View

Source: Google Street View

OAP n°078_01 : Rue des Cerisiers



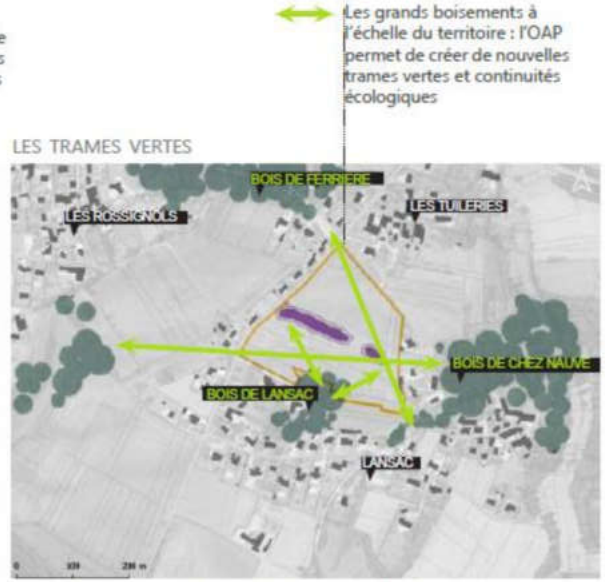
Le maillage viaire local se décompose en plusieurs typologies de voies :

- Les voies communales structurantes dans la desserte des différents hameaux, telles que la Rue des Cerisiers, la Rue de la Claire-voie, la Rue de l'Arbalétrier et la Rue des Cormiers pour les plus proches.
- Les ruelles, au maillage plus organique, qui desservent les îlots bâtis plus anciens notamment.
- Les chemins ruraux, créant des liaisons piétonnes plus ou moins confidentielles au cœur des hameaux.

Le parcellaire de l'OAP est cadré dans son angle Nord par la Rue des Cerisiers et la Rue de la Claire-voie. La Rue des Cormiers en direction du hameau des Rossignols est un axe local important à connecter.

Les intentions dans l'OAP :

- Connecter les nouvelles voiries de l'OAP au maillage existant des rues des Cerisiers, de la Claire-voie et des Cormiers afin de relier la future opération aux autres hameaux.
- Proposer un maillage secondaire organique de ruelles desservant les îlots bâtis.
- Intégrer des liaisons piétonnes entre les îlots bâtis.
- Intégrer les mobilités douces dans le réseau de voirie de l'OAP et les adapter selon la typologie de voies : voies vertes, bandes cyclables, CVCB, zone partagée, etc.

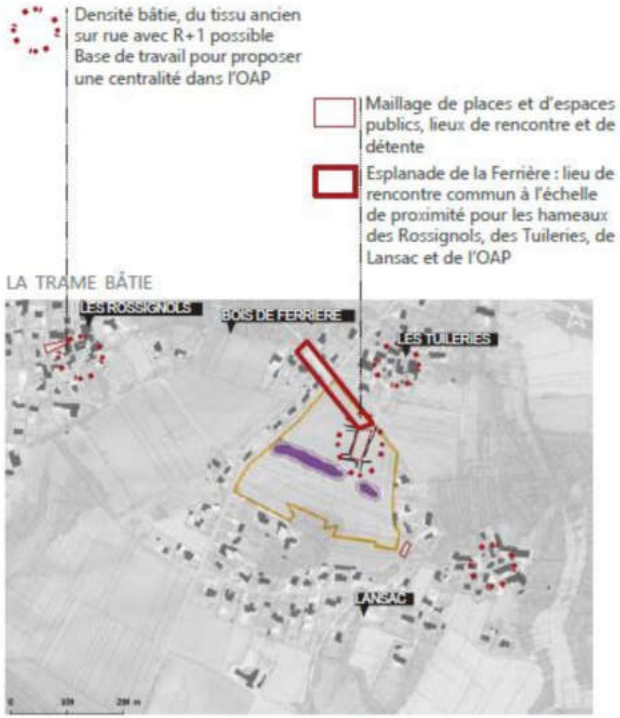


L'OAP va composer un maillage de trames vertes permettant de relier les différents boisements environnants : Bois de la Ferrière, au Nord, Bois de Lansac au Sud et Bois de Chez Nauve à l'Est.

Ces trames vertes accompagneront les voiries et les espaces publics.

Les intentions dans l'OAP :

- Renforcer les trames vertes à l'échelle du territoire.
- Créer un maillage d'espaces verts et d'espaces plantés à l'échelle de l'OAP.
- Lutter contre les îlots de chaleur.
- Favoriser les corridors écologiques et la biodiversité.
- Créer des lieux de vie et de rencontre agréables.
- Éviter la zone d'habitat de l'Azuré du serpolet (espèce protégée).



L'analyse du tissu bâti environnant (hameaux des Rossignols, des Tuileries, de Lansac) met en avant plusieurs composantes structurantes sur lesquelles l'OAP peut s'appuyer pour favoriser une meilleure intégration dans son territoire de proximité :

- Une centralité ancienne du tissu bâti, autour de laquelle s'est développée l'urbanisation.
- Un habitat dense implanté avec un front bâti sur rue et la présence de quelques maisons en R+1.
- Une ou plusieurs respirations dans le maillage bâti et viaire, donnant lieu à des places et placettes favorisant la rencontre et l'échange. On note que le hameau de Lansac dispose d'un terrain de pétanque arboré. Il est situé à la rencontre entre son tissu ancien et son urbanisation Plus récente à l'Ouest.

Les intentions dans l'OAP :

- Définir une centralité autour d'une place identitaire insérée dans un tissu bâti plus dense : un lieu de rencontre et d'échange à l'échelle de l'OAP.
- Proposer autour de cette centralité, une implantation sur rue, pouvant accueillir du R+1, du mitoyen et du collectif ou semi-collectif.
- Connecter l'OAP aux espaces publics de proximité : au Nord la place des Ferrières et au Sud, la placette du terrain de pétanque de Lansac.
- Proposer une esplanade à l'échelle du territoire, pour rassembler tous les habitants des hameaux de proximité (Esplanade de la Ferrière au Nord).

OAP n°078_01 : Rue des Cerisiers

1. Aménager une voie de desserte principale selon un axe Nord/Sud faisant le lien avec les hameaux des Tuilleries et de Lansac. Cette voie doit intégrer :
   - Des aménagements pour les mobilités douces de type voie verte par exemple,
   - Une gestion des eaux pluviales, à l'aide de noues par exemple,
   - Des plantations structurantes apportant de l'ombre,
   - Une sécurisation des carrefours avec la Rue de la Claire-Voie.

2. Aménager une voie de desserte principale selon un axe Est/Ouest faisant le lien avec le hameau des Rossignols. Cette voie doit intégrer :
   - Des aménagements pour les mobilités douces de type voie verte par exemple,
   - Une gestion des eaux pluviales, à l'aide de noues par exemple,
   - Des plantations structurantes apportant de l'ombre,
   - Une sécurisation des carrefours avec la Rue des Cerisiers et avec la voirie interne.

3. Secteur Nord : Aménager une centralité intégrant :
   - Un espace public principal et arboré de type place de village,
   - Une densité urbaine de 25 logements/ha (moyenne brute) avec alignement des constructions sur rue, R+1, collectifs possible,
   - Une mutualisation des zones de stationnement possible.

4. Placette Nord : Aménager un espace public en lien avec l'esplanade de Ferrière intégrant :
   - Un espace public arboré,
   - Une sécurisation du carrefour avec la Rue des Cerisiers,
   - Une mutualisation des zones de stationnement possible.

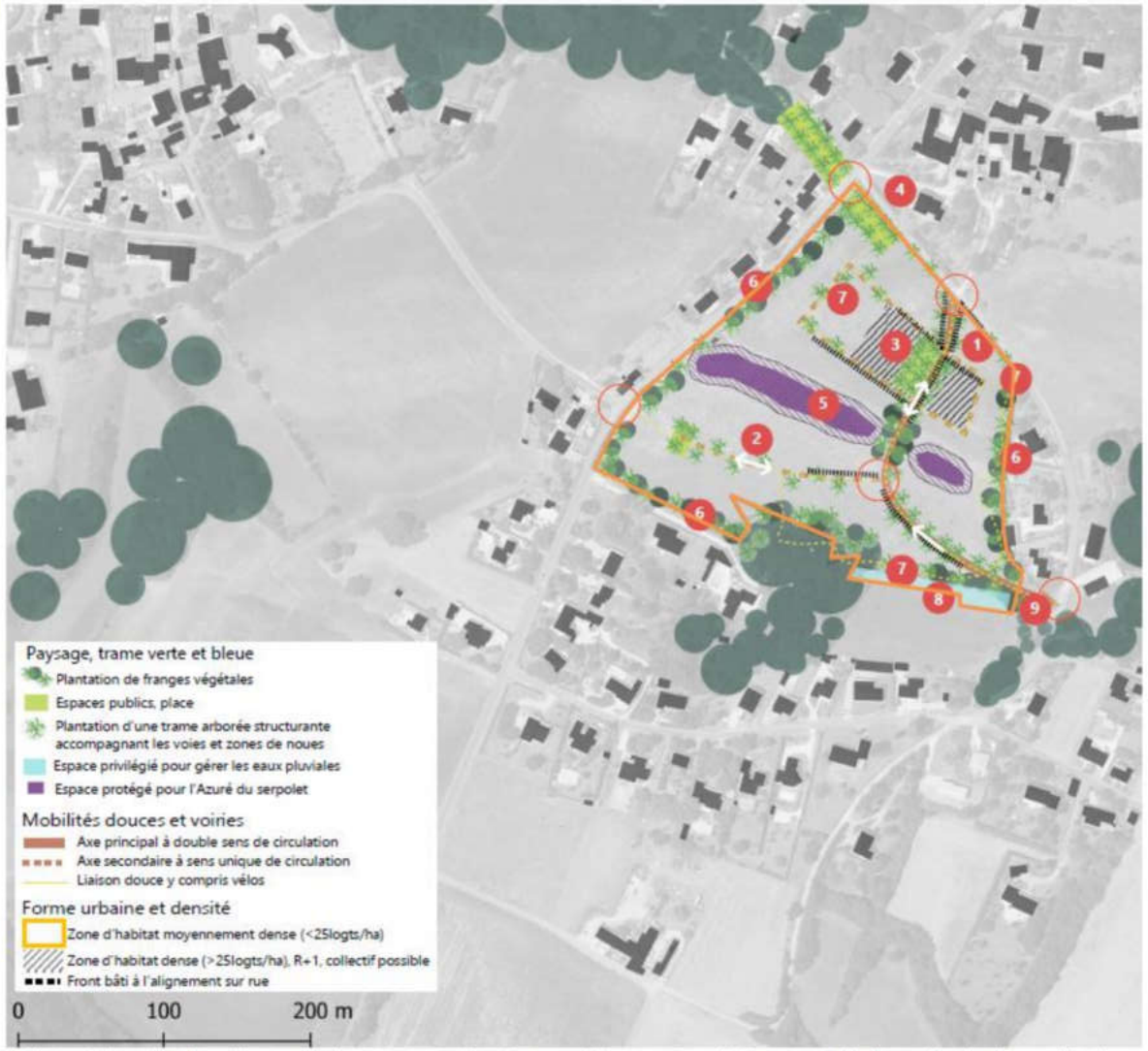
5. Éviter la zone d'habitat de l'Azuré du serpolet et respecter une zone tampon non aménagée.

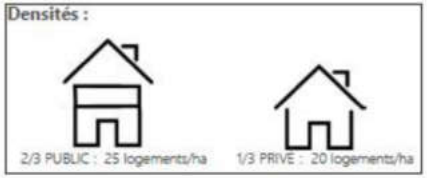
6. Intégrer une frange végétale dense avec un espace permettant son entretien (bande de 3m périphérique), mise à distance des habitations voisines de l'opération + Conserver la végétation périphérique existante (haie au Sud-est notamment).

7. Développer le maillage de cheminements piétons au cœur de l'OAP et en lien avec les villages voisins.

8. Intégrer une zone de gestion pluviale (selon étude de sol) au Sud-est de 1958 m² sur les parcelles BD688, BD683, BD689p

9. Créer une connexion piétonne avec le terrain de pétanque de Lansac.





NB: Le tracé des voies et le positionnement des ouvrages représentés sur ce schéma ne sont pas figés et peuvent évoluer en fonction des considérations et des contraintes techniques notamment.

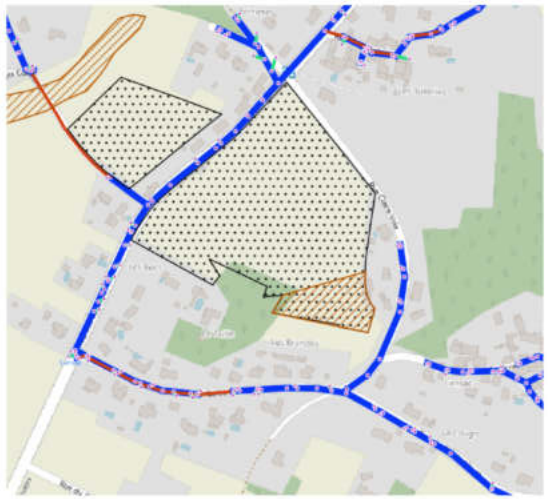
Au sein de la zone, il faudra assurer une mixité physique et géographique des opérations de logements publics et privés afin de ne pas réserver un sous-quartier aux logements publics.

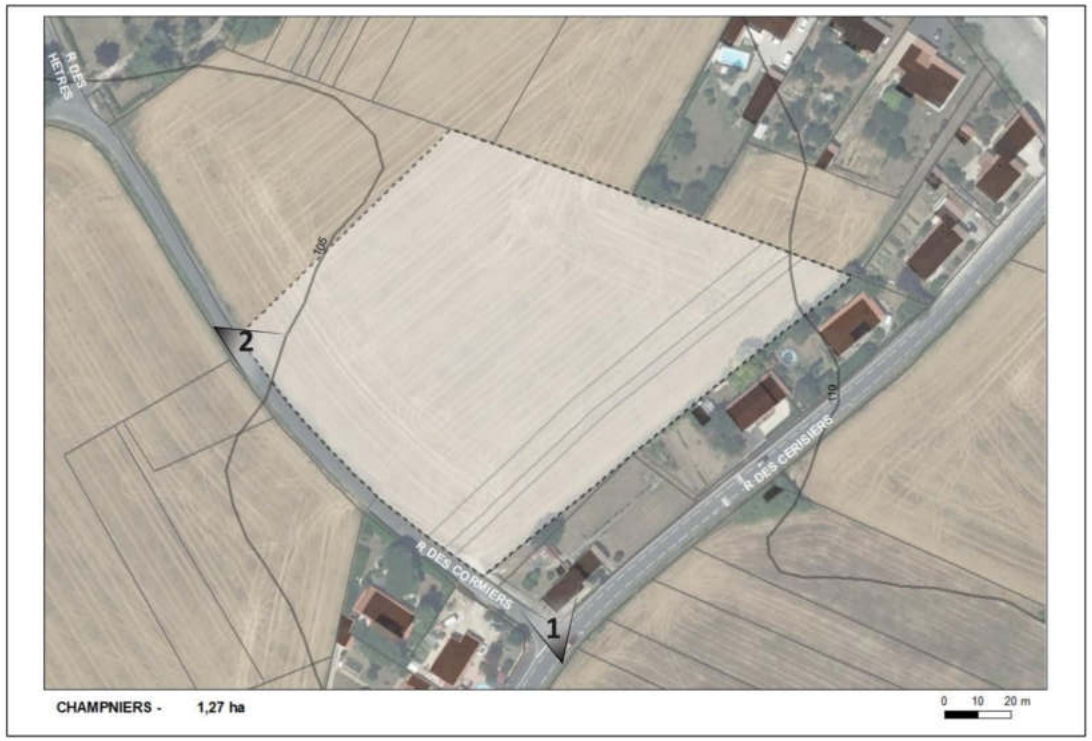
Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa **fort** concernant le retrait et gonflement des argiles, des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

Les habitations seront implantées en retrait de la zone boisée au sud (recul de 5m). Le linéaire arboré sera préservé et renforcé sur la frange Sud. Les « franges végétales » densifiant les connexions avec les boisements voisins seront intéressantes d'un point de vue écologique (plusieurs strates, diversification des espèces).

Un espace dédié à la gestion des eaux pluviales sera à préserver et aménager en aval de l'opération.





OAP n°078_03 : Rue des Cormiers

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé en continuité du village de Chez Gilet/Les Chaumes de la Vigne. Relativement plat, il jouxte la rue des Cormiers.

Il côtoie au Sud une urbanisation diffuse composée de pavillons plus ou moins récents et de jardins d'agrément ou potagers.

OAP n°078_03 : Rue des Cormiers

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 25
Logement locatif social en % : 75 %

Généralités
Surface : 12669,83 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Cette opération sera desservie à partir de la rue des Cormiers, en privilégiant une voie structurante en boucle et non une voie en impasse. Un autre accès sur la rue des Cerisiers pourra être aménagé si la maitrise foncière le permet sur des fonds de parcelles actuellement occupés par des jardins potagers ou d'agrément.

Une liaison piétonne vers l'arrêt de bus « Petis ducs » sera aménagée.

Afin d'intégrer le projet dans l'environnement paysager, une haie bocagère sera plantée en interface avec l'espace agricole tout en prévoyant un passage sur la limite Nord-Ouest dans la perspective d'une potentielle extension de la zone.

Du côté des voies et des parcelles riveraines, une haie simple sera privilégiée afin de préserver l'intimité des habitations déjà en place.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa **fort** concernant le retrait et gonflement des argiles, des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

Un emplacement devra être réservé pour la gestion des eaux pluviales et le maintien de la continuité hydraulique. Un Talweg est identifié en limite Nord-Ouest de la parcelle.

Cette parcelle borde une zone humide à l'Est dont il faudra se mettre en retrait.

OAP n°078_04 : Rue des Colverts

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Le site est localisé dans le bourg, au Nord à proximité des infrastructures sportives à l'Est, et d'une maison intergénérationnele et de logements locatifs publics à l'Ouest. Il présente une légère déclivité d'environ 5 mètres, descendante, vers le Sud-Ouest.

Il est bordé par la rue des Colverts et la rue des Geais et bénéficie d'un aménagement de liaison douce le long de ces voies.

Aucune végétation arbustive n'est présente sur le site.

La forme urbaine adjacente est hétérogène, les habitations au Sud étant plutôt de type pavillonnaire, implantées au milieu de grandes parcelles arborées.

OAP n°078_04 : Rue des Colverts

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 25
Logement locatif social en % : 75 %

Généralités
Surface : 12304,81 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Cette opération sera desservie par les deux voies situées au Sud : la rue des Colverts et la rue des Geais. Elle pourra également accueillir des équipements d'intérêt général ou collectif.

Une connexion sur la liaison douce existante au Sud sera à assurer.

Le marquage des deux voies et des abords de l'opération sera mis en œuvre par le biais d'alignements d'arbres, qui accompagneront et mettront en valeur également le carrefour.

En revanche l'intégration paysagère de l'opération à l'Ouest du côté de la maison de retraite s'effectuera grâce à la plantation d'une haie basse qui fera la transition avec un espace de stationenment aménagé en limite de parcelle.

Enfin, une haie simple assurera une bonne intimité à la propriété adjacente présente à l'Est du site.

Prescriptions environnementales :

Ce secteur présente des enjeux vis-à-vis de la gestion de l'eau et du risque inondation dont il faudra tenir compte lors de l'aménagement.

Une haie est déjà présente au Nord, les haies prévues dans les prescriptions d'aménagement seront des haies complémentaires ou renforçant le réseau existant (pas de suppression de haie existante). Il est également préconisé la plantation d'une haie basse en limite de l'emprise de la future zone de stationnement à l'Est.

OAP n°078_05 : Argence

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Une emprise parfaitement imbriquée au sein du tissu urbain, à la rencontre du centre ancien et d'extensions résidentielles récentes.

Un contexte urbain de fort intérêt patrimonial.

Un terrain partiellement exposé au risque d'inondation + risque de remontée de nappe.

Difficultés techniques de mise en oeuvre d'assainissement non collectif (assainissement collectif en projet) avec répercussion sur la taille des lots et les coûts d'assainissement.

OAP n°078_05 : Argence

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 15

Généralités
Surface : 10374,02 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

Créer un espace public incarnant le coeur du village et marquant l'entrée du futur quartier. Cet aménagement a vocation à sécuriser la traverse pour les piétons et valoriser l'environnement bâti.

Aménager une voie de desserte principale traversante (proscrire la voie en impasse) connectée à la rue des Plantiers. L'organisation de la trame viaire se cale sur les voies existantes (prolongement de l'axe).

Penser la densité urbaine en résonance avec l'environnement urbain :

- Densité au contact de l'espace public (alignement des constructions, continuité avec des fronts bâtis, construction à étage)

- Densité moindre sur les franges extérieures au contact de la zone pavillonnaire

Développer le réseau des cheminements piétons en connexion avec les quartiers mitoyens.

Préserver au maximum les murets de pierre ceinturant le site.

Prescriptions environnementales :

La parcelle frôle une zone inondable de crue exceptionnelle (zone rouge) à l'Ouest. Les habitations seront implantées en retrait de la frange Ouest.

La parcelle présente peu d'enjeux environnementaux. On veillera à une bonne intégration paysagère du projet dans son environnement.

OAP n°078_13 : Rue des Petits Ducs

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé à l'Ouest du bourg, en continuité de l'urbanisation existante. Il longe la Rue des Petits Ducs qui mène directement en cœur de bourg.

Il présente une déclivité descendante du Sud vers le Nord d'environ 10 à 15 mètres de dénivelé.

Il côtoie à l'Est une opération d'ensemble composée de pavillons plutôt récents et à l'Ouest un petit boisement qui le sépare d'une zone d'activité et d'une école de pilotage.

Le site en lui-même n'est pas arboré, il est actuellement cultivé.

OAP n°078_13 : Rue des Petits Ducs

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 25
Logement locatif social en % : 75 %

Généralités
Surface : 25450,68 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Cette opération sera desservie à partir de la rue des Petits Ducs ainsi que, si cela s'avère possible en terme de foncier, par l'opération d'habitat adjacente grâce à une connexion routière sur la voie d'accès de celle-ci.

Afin d'intégrer le projet dans l'environnement paysager, une haie bocagère sera plantée en interface avec l'espace agricole et en retournement à l'Est jusqu'au boisement.

Du côté des parcelles riveraines, en limite séparative, une haie simple sera privilégiée afin de préserver l'intimité des habitations déjà en place.

L'interface avec la rue des Petits Ducs sera également traitée avec des plantations de haies simples.

Prescriptions environnementales :

Le terrain est traversé par un axe de ruissèlement orienté Sud/Nord à intégrer dans l'aménagement en le préservant.

OAP n°078_14 : Rue des Sureaux

Type de zone : A urbaniser - En extension

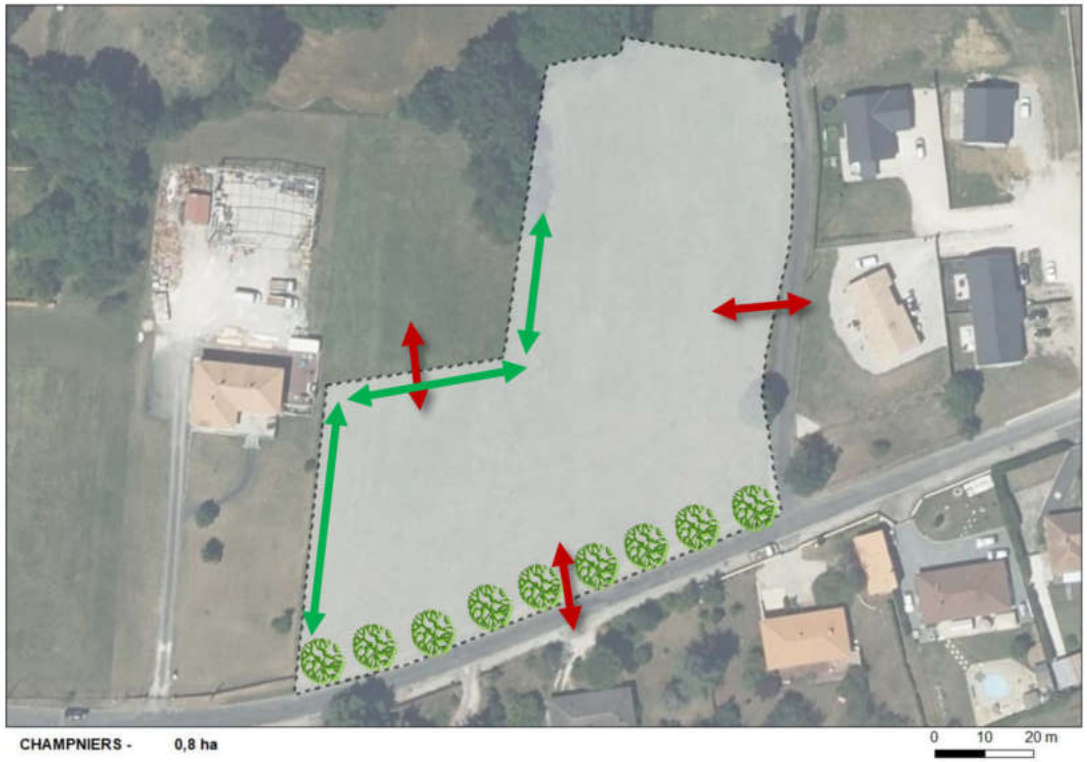
Caractéristiques générales :

Le site s'inscrit dans le secteur des Chauvauds proche de l'ancienne RN 10.

Il borde le village des Rossignols dans un tissu d'extensions pavillonnaires.

Il présente l'aspect d'une prairie orientée Sud et est bordé sur sa partie Nord par une frange boisée.

OAP n°078_14 : Rue des Sureaux



Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 15
Densité nette plancher cible en logt/ha : 20
Logement locatif social en % : 50 %

Généralités
Surface : 8002,35 m²
Echéance : court terme

Prescriptions d'aménagement :

Deux accès seront aménagés sur la rue du Cormier et celle des Sureaux afin d'éviter une voie en impasse.

Un accès en attente sera réalisé au Nord du terrain.

Une plantation d'alignement rue des Cormiers permettra de bien qualifier le site au plan paysager.

Les constructions devront respecter un recul de 5 mètres au Nord pour préserver la lisière des boisements.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa **fort** concernant le retrait et gonflement des argiles, des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

Afin de densifier la trame végétale présente au Nord du site, le linéaire végétal sera étendu pour être connecté aux sujets arborés au Nord (flèches vertes).

OAP n°078_07 : Les Brissauds

Type de zone : Urbaine - En densification

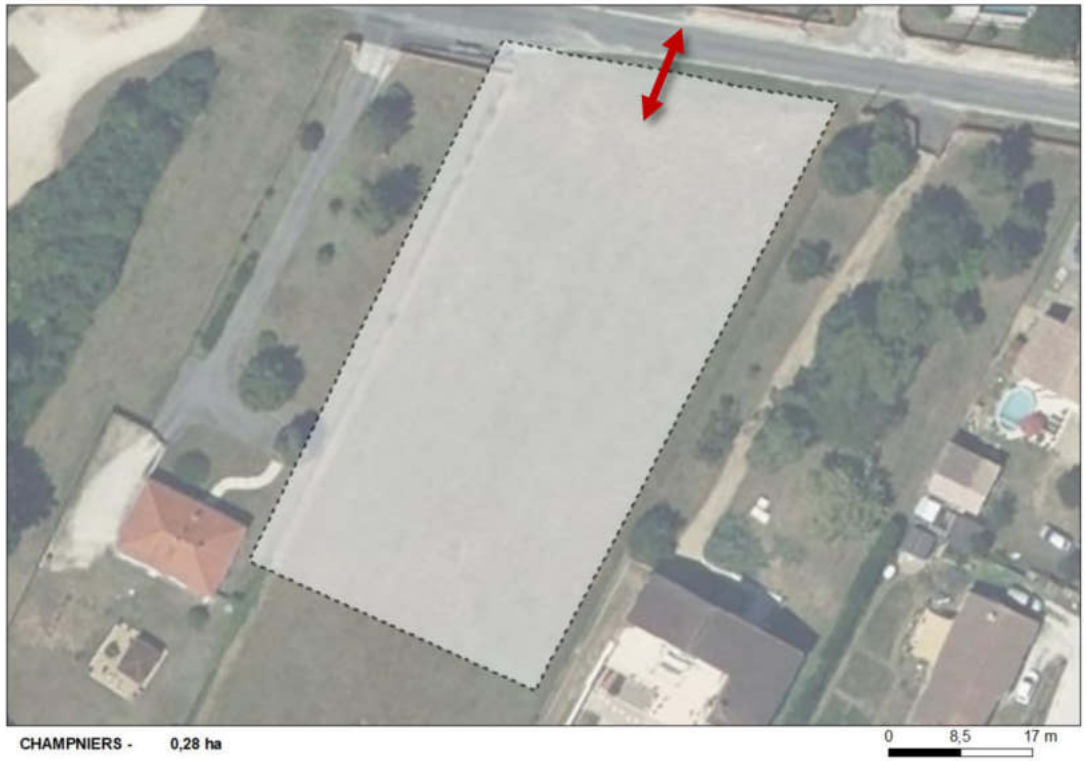
Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Nord de la commune et au Nord-Ouest de l'aéroport d'Angoulême-Cognac le long de la Rue Lucien Deschamps. Il est également à proximité de la RN 10 au Nord-Ouest.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole autour duquel se sont développées les extensions pavillonnaires des deux villages anciens des Limbaudières et des Coussauds. Le site s'intègre donc dans un tissu urbain lâche bordé par des espaces boisés.

L'objectif est de prolonger la structure de ces extensions pavillonnaires reliant deux villages anciens en assurant une structuration et une densité cohérentes ne limitant pas les potentialités du site.

OAP n°078_07 : Les Brissauds



Objectifs minimum
Nombre de logement : 4

Généralités
Surface : 2799,76 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

La future opération d'habitat sera structurée autour d'une voie principale unique à double sens dont l'accès se fera depuis la rue Lucien Deschamps au Nord. Cette voie débouchera sur un carrefour convivial et qualitatif qui servira d'aire de retournement si besoin.

S'inscrivant dans un tissu pavillonnaire peu dense, un minimum de 4 logements devra être construit au sein de ce site pour densifier en gardant une cohérence avec le tissu urbain existant.

Pour maintenir la qualité patrimoniale du secteur liée à la présence des espaces boisés et naturels, les clôtures devront être constituées soit d'un grillage laissant passer la petite faune, soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage, soit d'un muret en pierre ne dépassant pas 1 mètre.

Le terrain étant en pente un dispositif de collecte et d'infiltration des eaux pluviales accompagné d'espaces verts non imperméabilisés et plantés seront à prévoir à l'Est du site.

Prescriptions environnementales :

A 40 et 50 m du site se trouvent des boisements au Nord et au Sud. En prévision de développement des continuités écologiques entre ces deux zones boisées, le développement des haies au niveau des bordures parcellaires devra être proposé.

OAP n°078_08 : Rue des Chevaliers Guignette Est

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au sein des extensions pavillonnaires à l'Est du bourg de Champniers. L'orientation et l'implantation des habitations se fait majoritairement sur une voie interne, mais toutes s'articulent autour de la rue des chevaliers Guignette.

Le terrain se situe également à proximité de la RD 105 qui relie Champniers à la RN 10. Etant proche du bourg, il est à proximité d'une boulangerie, de deux écoles, d'un cabinet médical, d'une salle des fêtes et de nombreux autres commerces et services.

Le secteur de projet étant idéalement situé, l'objectif est de densifier pour augmenter les capacités résidentielles de la commune en suivant la structure du tissu urbain existant.

OAP n°078_08 : Rue des Chevaliers Guignette Est

Objectifs minimum
Nombre de logement : 4

Généralités
Surface : 2962,96 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Pour rentabiliser le foncier, situé à proximité de toutes les commodités, il est exigé une implantation d'un minmum de 4 logements. L'orientation des habitations sera donc Est-Ouest.

Cette voie interne structurant le site sera donc réalisée depuis la rue des Chevaliers Guignette et mènera sur un carrefour convivial et qualitatif à aménager qui servira d'aire de retournement au Sud.

Pour effectuer une transition paysagère douce, les clôtures en limite de l'espace naturelle au sud devront être constituées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage laissant passer la petite faune. Une haie bocagère sera également à créer en limite de l'espace agricole.

Prescriptions environnementales :

Absence d'enjeu environnemental significatif

OAP n°078_09 : Rue des Figuiers

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au centre de la commune dans les extensions pavillonnaires à l'Ouest du bourg de Champniers et au Nord du hameau des Poitevins.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole comprenant une haie bocagère de qualité à l'Ouest, situé le long de la rue des figuiers. Le terrain est proche de la zone d'activité des Chauvauds, de l'école Airbus au Nord et à l'Ouest de tous les équipements et services du bourg.

L'objectif est de proposer une densité et une structuration cohérentes ne limitant pas les potentialités du site.

OAP n°078_09 : Rue des Figuiers

Objectifs minimum
Nombre de logement : 4

Généralités
Surface : 4335,30 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Au regard de la faible profondeur du terrain, de la densité environnante et de l'emprise de la haie à protéger, un minimum de 4 logements devra être réalisé le long de la Rue des Figuiers depuis laquelle les accès individuels seront autorisés.

La haie bocagère existante à l'Ouest sera à conserver comme élément de patrimoine naturel ponctuel.

Prescriptions environnementales :

Le Sud de la parcelle est concerné par un aléa retrait et gonflement des argiles de niveau fort (zone rouge), ainsi on maintiendra un recul des habitations de plusieurs mètres vis-à-vis de la frange Sud. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

OAP n°078_11 : Impasse des Tulipiers

Type de zone : Urbaine - En densification

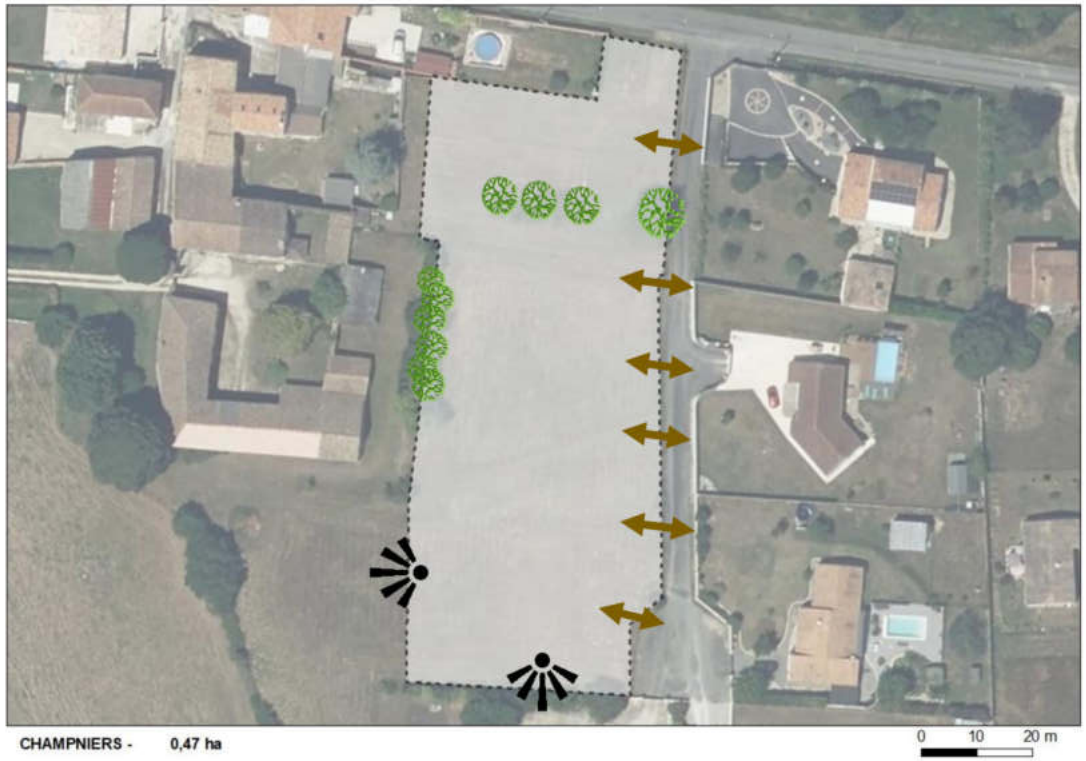
Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe à l'Est de la commune en bordure immédiate du village ancien de la Rivière. Il se situe le long de la Rue du Chevrefeuille non loin de la RN 10.

C'est un ancien terrain agricole qui présente une pente significative et des enjeux paysagers importants, il comporte également des arbres fruitiers intéressants.

L'objectif est d'adapter le site au tissu urbain environnant, aux enjeux paysagers et environnementaux tout en proposant une densité cohérente.

OAP n°078_11 : Impasse des Tulipiers



Objectifs minimum
Nombre de logement : 5

Généralités
Surface : 4748,23 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

En raison de la topographie marquée du site, une implantation dans le sens de la pente sera privilégiée pour limiter les travaux de terrassement et favoriser les points de vue. L'implantation devra également optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

La parcelle au Sud appartenant au même propriétaire que l'accès à l'Est, il serait préférable, si le propriétaire est d'accord, de créer des entrées individuelles depuis cet accès étant donné la faible largeur du terrain, cela permettrait d'économiser de la surface constructible.

Les arbres fruitiers au Nord et l'alignement d'arbres marquant une transition paysagère avec le bâti à l'Ouest seront à maintenir.

Enfin les cônes de vue importants au Sud seront à valoriser.

Prescriptions environnementales :

Les sujets arborés existants seront conservés.

OAP n°078_12 : Rue des Chevaliers Guignette Ouest

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au sein des extensions pavillonnaires à l'Est du bourg de Champniers. Ces extensions pavillonnaires sont caractérisées par une implantation linéaire le long de la rue des Chevaliers Guignette.

Le terrain se situe également à proximité de la RD 105 qui relie Champniers à la RN 10. Etant proche du bourg, il est à proximité d'une boulangerie, de deux écoles, d'un cabinet médical, d'une salle des fêtes et de nombreux autres commerces et services.

Le secteur de projet étant idéalement situé, l'objectif est de densifier pour augmenter les capacités résidentielles de la commune en suivant la structure du tissu urbain existant.

OAP n°078_12 : Rue des Chevaliers Guignette Ouest

Objectifs minimum
Nombre de logement : 5
Logements locatifs sociaux : 100%

Généralités
Surface : 4221,40 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Pour s'intégrer dans le tissu urbain existant caractérisé par une urbanisation linéaire sur la rue des chevaliers Guignette les accès se feront par entrées individuelles depuis la rue principale et l'implantation des habitations sera effectuée en front bâti afin de maintenir un aspect de rue. Cet aspect de rue permet d'ouvrir l'espace privé sur l'espace public, renforcer les liens sociaux permet de ralentir la circulation et remet les usages de proximité au cœur du mode de vie.

Pour maintenir une densité cohérente avec le tissu urbain environnant un minimum de 6 logements devront être effectués.

La situation de ce terrain au sein du bourg est très favorable à la réalisation d'une opération de logements locatifs publics.

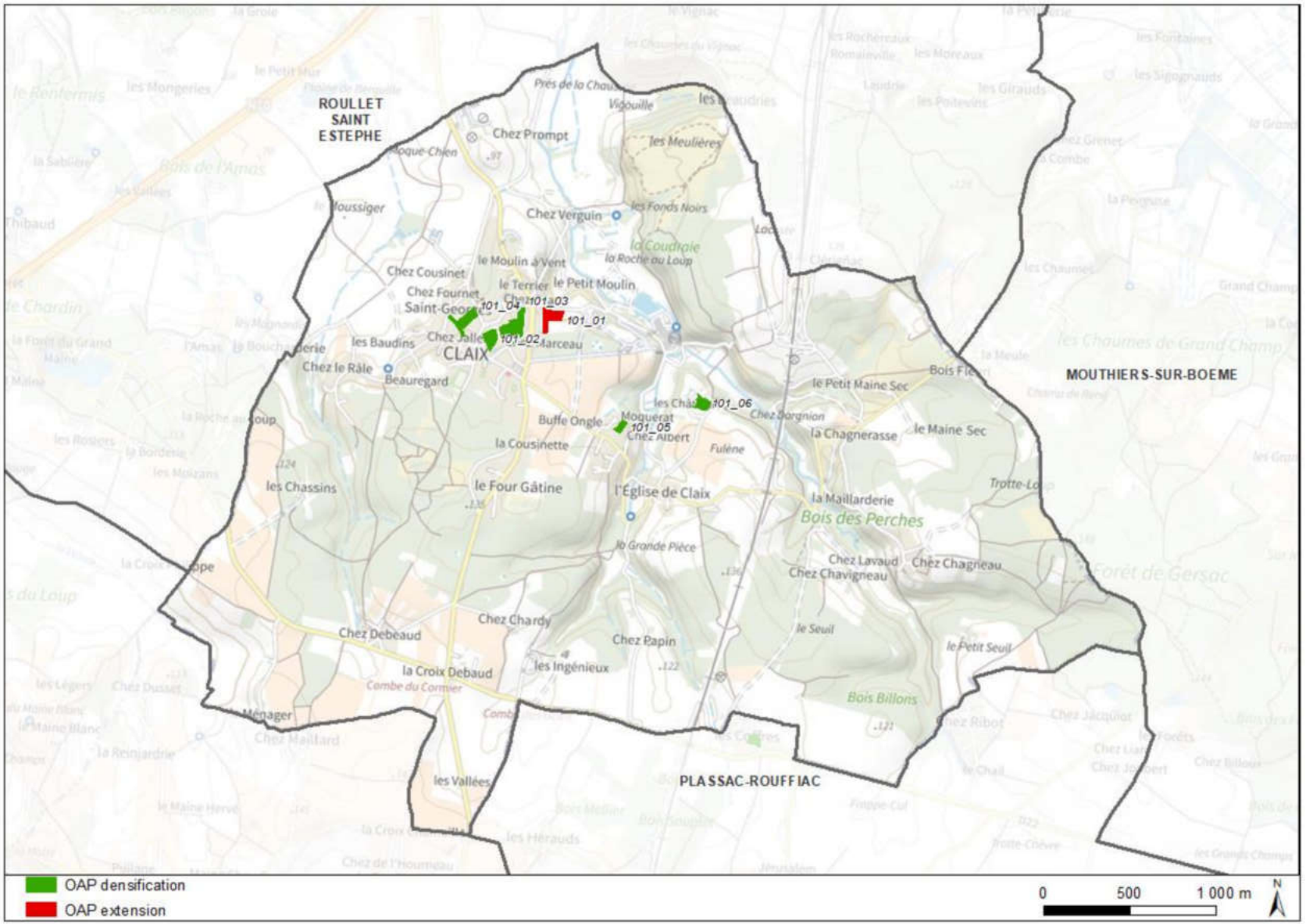
Enfin, pour effectuer une transition paysagère douce avec l'espace agricole au Nord une haie sera à créer.

Prescriptions environnementales :

Les sujets arborés à l'Est seront préservés, la haie prévue au Nord sera de type multi-stratifiée et diversifiée.

3.1.7. Claix

Carte générale



OAP n°101_01 : Chez Seau

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé en périphérie Est du bourg, et présente une déclivité descendante vers le Nord de près de 10 mètres. Il est longé au Nord par la Route de Chez Seau, ainsi qu'à l'Ouest par l'Impasse des Chevreuils. Cette dernière dessert une opération d'ensemble existante qui s'organise du Nord au Sud le long de la voie.

La forme urbaine environnante reste très peu dense, pavillonnaire, ponctuée de quelques bâtiments anciens.

La parcelle, à vocation agricole, n'est pas arborée ni bordée de haie, cependant les boisements sont très présents au Nord et au Sud du site, une haie borde également la façade Est de l'emprise de la zone.

OAP n°101_01 : Chez Seau

Objectifs minimum
Densité plancher en logt/ha : 13
Densité nette cible en logt/ha : 18

Généralités
Surface : 10571,55 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

L'opération s'organisera en prolongement de celle existante à l'Ouest en assurant entre autres, une connexion routière sur l'impasse des Chevreuils.

Les parcelles seront desservies directement sur les voies existantes à l'Ouest et au Nord, lorsque cela est possible.

Une haie simple accompagnera la route de Chez Seau au Nord.

Au Sud, une haie bocagère viendra gérer l'interface du futur quartier avec les espaces naturels et agricoles.

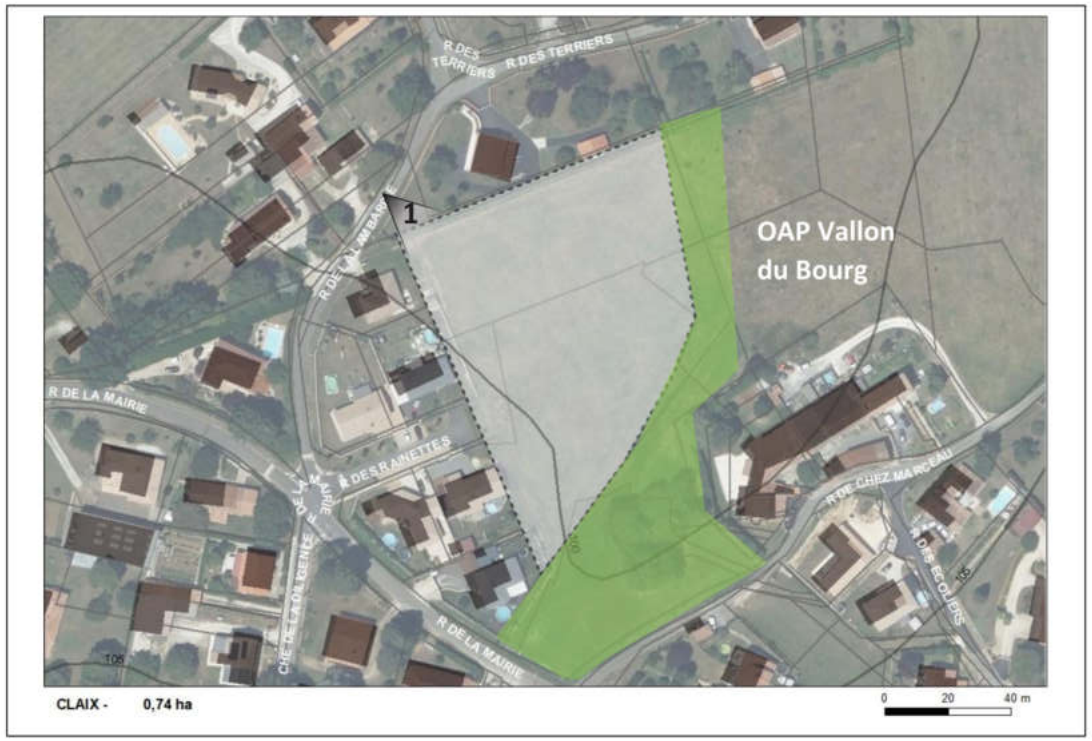
Les logements R+1 seront réalisés de manière préférentielle en façade de rue de Chez Seau, et ceux de plain-pied sur l'allée des Chevreuils.

Prescriptions environnementales :

D'un point de vue paysager, les linéaires proposés permettront de renforcer les continuités écologiques en lien avec les boisements présents au nord et au sud, ils sont dans ce sens nécessaires.

Un retrait des constructions vis-à-vis de la lisière au Sud sera à favoriser.

Forme urbaine :



OAP n°101_02 : Chez Marceau

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe à l'Ouest de la commune ainsi qu'au Nord-Ouest de la centralité de Claix regroupant la mairie et l'école. Il s'agit d'un ancien terrain agricole situé entre la rue des Terriers au Nord et la rue de Chez Marceau au Sud.

Le site s'intègre dans un tissu pavillonnaire récent et peu dense et se situe à proximité immédiate d'un talweg qui sera transformé par la commune en un îlot de fraîcheur (identifié sur la carte par l'aplat vert) évitant ainsi d'en insérer un dans l'opération.

Cet îlot de fraîcheur sépare le site avec un autre site concerné par une opération d'aménagement et de programmation à l'Est. Ils devront donc être réfléchis en lien.

L'objectif est de compléter l'urbanisation de Claix en investissant une zone non urbanisée prise dans l'enveloppe urbaine.

OAP n°101_02 : Chez Marceau

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 10

Généralités
Surface : 7414,65 m²
Echéancier : moyen terme

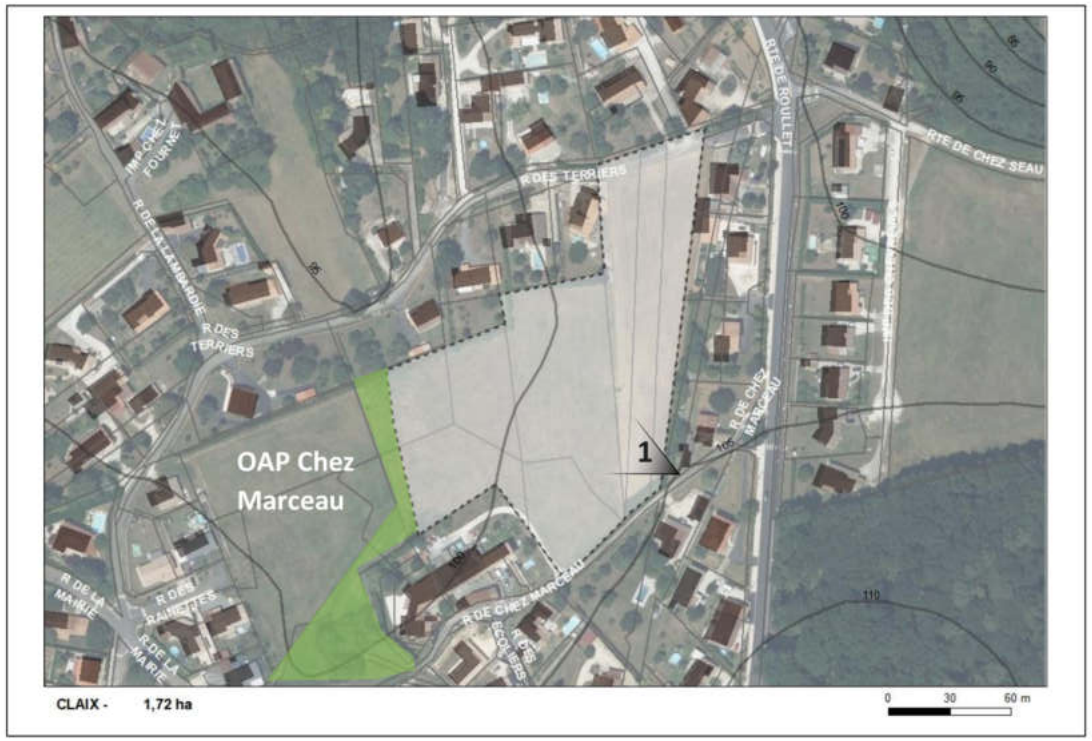
Prescriptions d'aménagement :

Le secteur de projet sera desservi via une voirie mutualisée à double sens et traversante, dont un accès se fera depuis la rue des Rainettes à l'Ouest et l'autre à l'Est depuis une future voie prévue dans le cadre de l'OAP n°2 (voir ci-dessous).

Des franges végétalisées caractérisées par des haies basses devront être crées en limite Est du site et toute implantation de clôture pleine et maçonnée sera proscrite.

Prescriptions environnementales :

La coulée verte entre les deux opérations joue un rôle important pour la gestion des eaux pluviales. Il conviendra de veiller à maintenir cette continuité. Un exutoire pour le fossé situé en amont devra être défini dans le cadre de l'opération (absence d'exutoire actuellement).



OAP n°101_03 : Vallon du Bourg

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

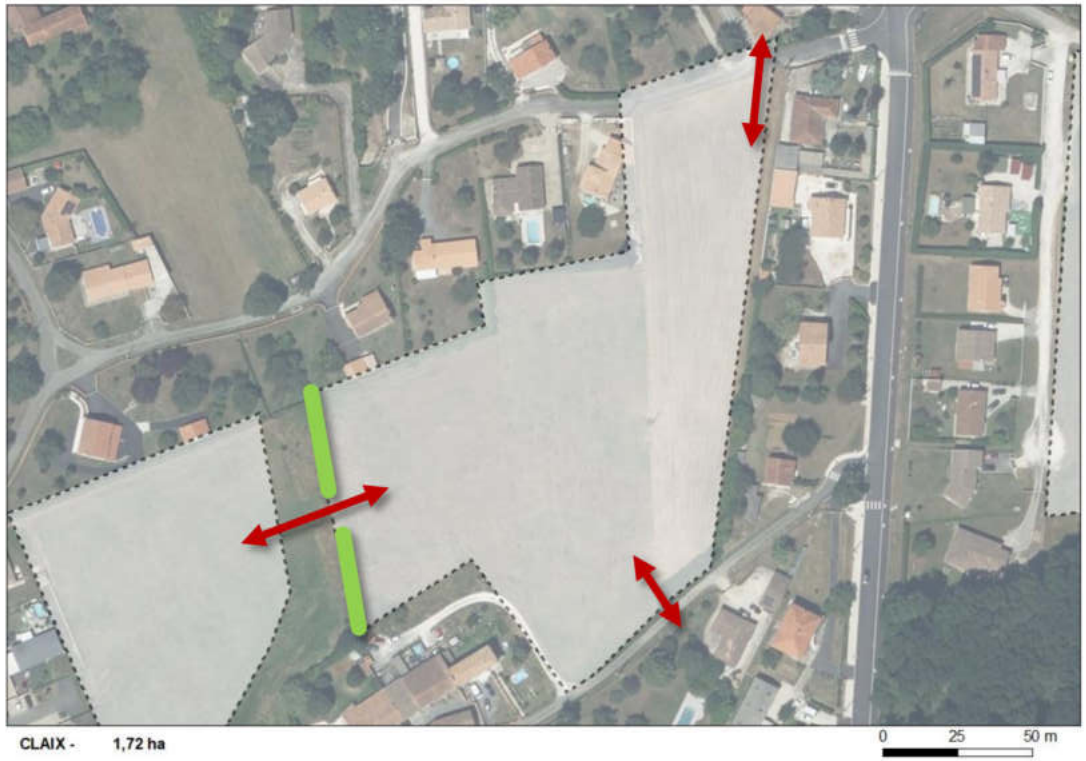
Le secteur de projet se situe à l'Ouest de la commune ainsi qu'au Nord-Ouest de la centralité de Claix regroupant la mairie et l'école. Il s'agit d'un ancien terrain agricole situé entre la rue des Terriers au Nord et la rue de Chez Marceau au Sud.

Le site s'intègre dans un tissu pavillonnaire récent et peu dense et se situe à proximité immédiate d'un talweg qui sera transformé par la commune en un îlot de fraîcheur (identifié sur la carte par l'aplat vert) évitant ainsi d'en insérer un dans l'opération.

Cet îlot de fraîcheur sépare le site avec un autre site soumis à une opération d'aménagement et de programmation à l'Ouest. Ils devront donc être réfléchis en lien.

L'objectif est de compléter l'urbanisation de Claix en investissant une zone non urbanisé prise dans l'enveloppe urbaine.

OAP n°101_03 : Vallon du Bourg



Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 10

Généralités
Surface : 17185,35 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Le secteur de projet sera desservi via une voirie mutualisée à double sens et traversante, dont un accès se fera depuis la rue des Terriers au Nord, l'autre depuis la rue de chez Marceau au Sud et enfin, le dernier à l'Ouest depuis une future voie prévue dans le cadre de l'OAP n°1 (voir ci-dessus).

Des franges végétalisées devront être crées en limite Ouest du site et toute implantation de clôture pleine et maçonnée sera proscrite.

Prescriptions environnementales :

La coulée verte entre les deux opérations joue un rôle important pour la gestion des eaux pluviales. Il conviendra de veiller à maintenir cette continuité. Un exutoire pour le fossé situé en amont devra être défini dans le cadre de l'opération (absence d'exutoire actuellement).

OAP n°101_04 : Chez Fournet

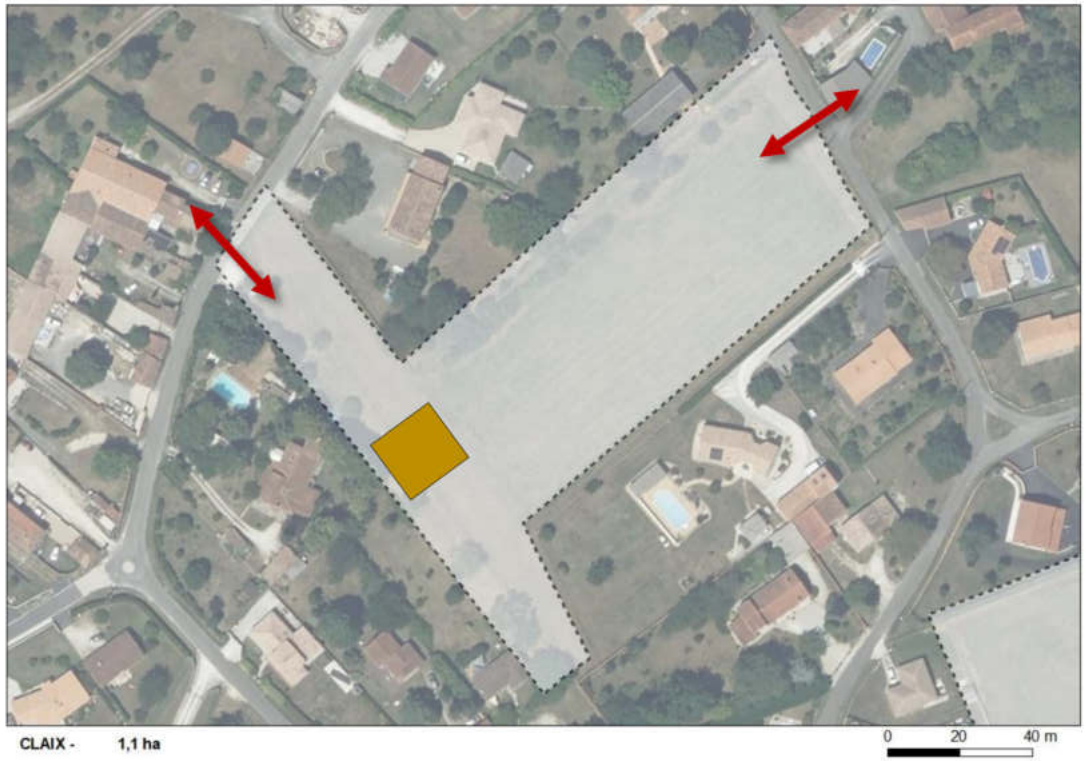
Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe à l'Ouest de la commune, ainsi qu'au Nord-Ouest de la centralité de Claix regroupant la mairie et l'école. Il s'établit le long de la rue de la Lambardie dans un secteur pavillonnaire peu dense.

L'objectif est de compléter l'urbanisation de Claix en investissant une zone non urbanisé prise dans l'enveloppe urbaine.

OAP n°101_04 : Chez Fournet



Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 10

Généralités
Surface : 11002,69 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Le secteur de projet sera desservi via une voirie mutualisée à double sens et traversante, dont un accès se fera depuis la rue de la Lambardie à l'Est, et l'autre depuis la route de Saint Georges au Nord en longeant la limite Ouest de l'opération.

Une placette qualitative et conviviale devra être aménagée afin de favoriser la desserte des futurs lots d'habitation. Elle servira également d'îlot de fraicheur.

Prescriptions environnementales :

Absence d'enjeu environnemental majeur. Toutefois, on préservera au maximum les arbres situés en bordure de la parcelle, connectés aux parcelles voisines.

OAP n°101_05 : Chez Albert

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au cœur de la commune au sein des extensions pavillonnaires qui se sont développées autour du bâti ancien de Chez Albert.

Il présente une pente desecndante orientée vers le Nord.

Il se situe à proximité de l'axe structurant de la RD 103 qui relie Claix à La Couronne.

L'objectif est de compléter la structure du tissu pavillonnaire afin d'éviter de créer des enclaves. Une voie en attente se positionne d'ailleurs au Nord-Ouest du site en ce sens.

OAP n°101_05 : Chez Albert

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 13

Généralités
Surface : 3585,00 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Le secteur de projet sera desservi via une voirie mutualisée à double sens et traversante, dont un accès se fera depuis l'Impasse du Vallon à l'Ouest, et l'autre depuis l'impasse de Chez Albert à l'Est.

Afin de créer une transition avec les habitations à l'Est, un principe de haie bocagère à créer, étoffer ou maintenir devra être respecté sur les franges de la future opération.

Prescriptions environnementales :

Le linéaire végétal à proximité immédiate de la parcelle est connecté avec le bois de Claix. Il faudra mettre en retrait les logements et protéger ce linéaire lors des travaux.

OAP n°101_06 : Les Châtelards

Type de zone : A urbaniser - En densification

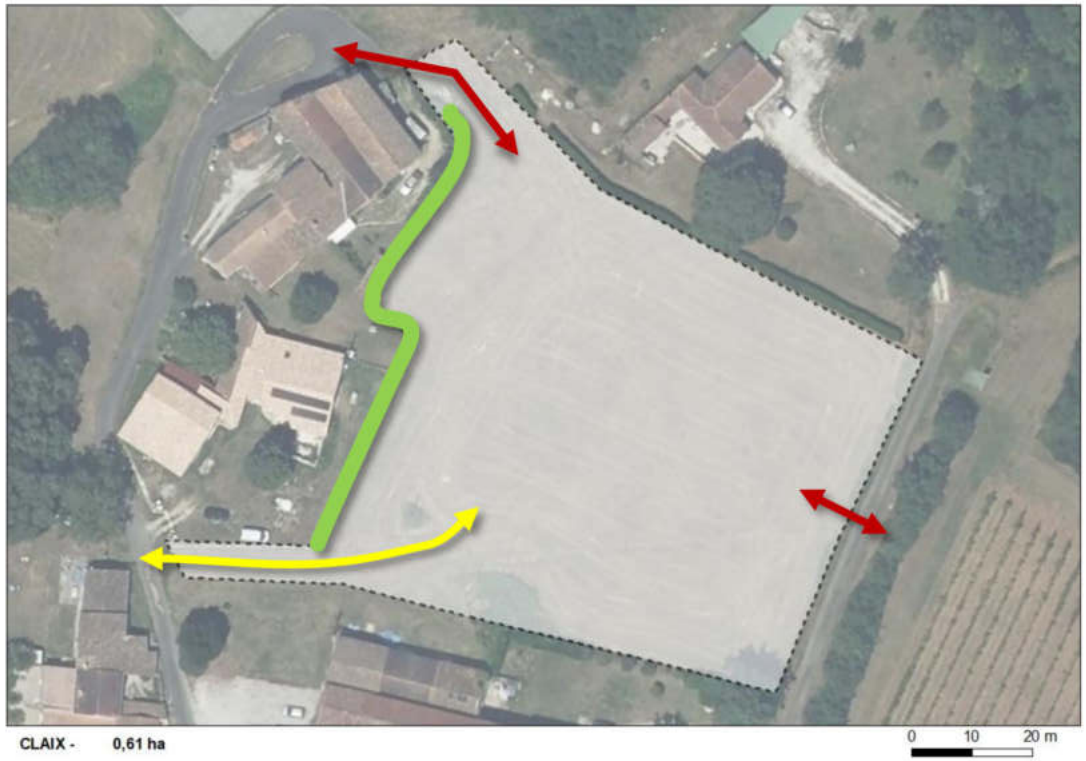
Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe dans le hameau des Châtelards. Il s'agit d'un ancien terrain agricole situé en limite du bâti ancien des Châtelards, caractérisé par d'anciens corps de ferme en pierre où se sont développées quelques habitations pavillonnaires.

Le site présente une déclivité descendante d'environ 7 mètres d'Ouest en Est et présente de belles vues sur les espaces agricoles et boisés à l'Est du site.

Ainsi, le site s'inscrit dans un contexte largement marqué par de vastes espaces agricoles et boisés. L'objectif est d'y proposer une densité et une structuration cohérente ne limitant pas les potentialités du site.

OAP n°101_06 : Les Châtelards



Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 10

Généralités
Surface : 6067,75 m²
Echéancier : long terme

Prescriptions d'aménagement :

Le secteur de projet sera desservi via une voirie mutualisée à double sens et traversante, dont un accès se fera depuis la route des Châtelards au Nord-Ouest, et l'autre depuis l'impasse du Petit Cassis à l'Est.

Afin de créer une transition avec les habitations à l'Ouest et au Nord, un principe de haie basse à créer, étoffer ou maintenir devra être respecté.

Une liaison piétonne devra être créée au Sud permettant de relier la voie existante des Châtelards à la future voie du site.

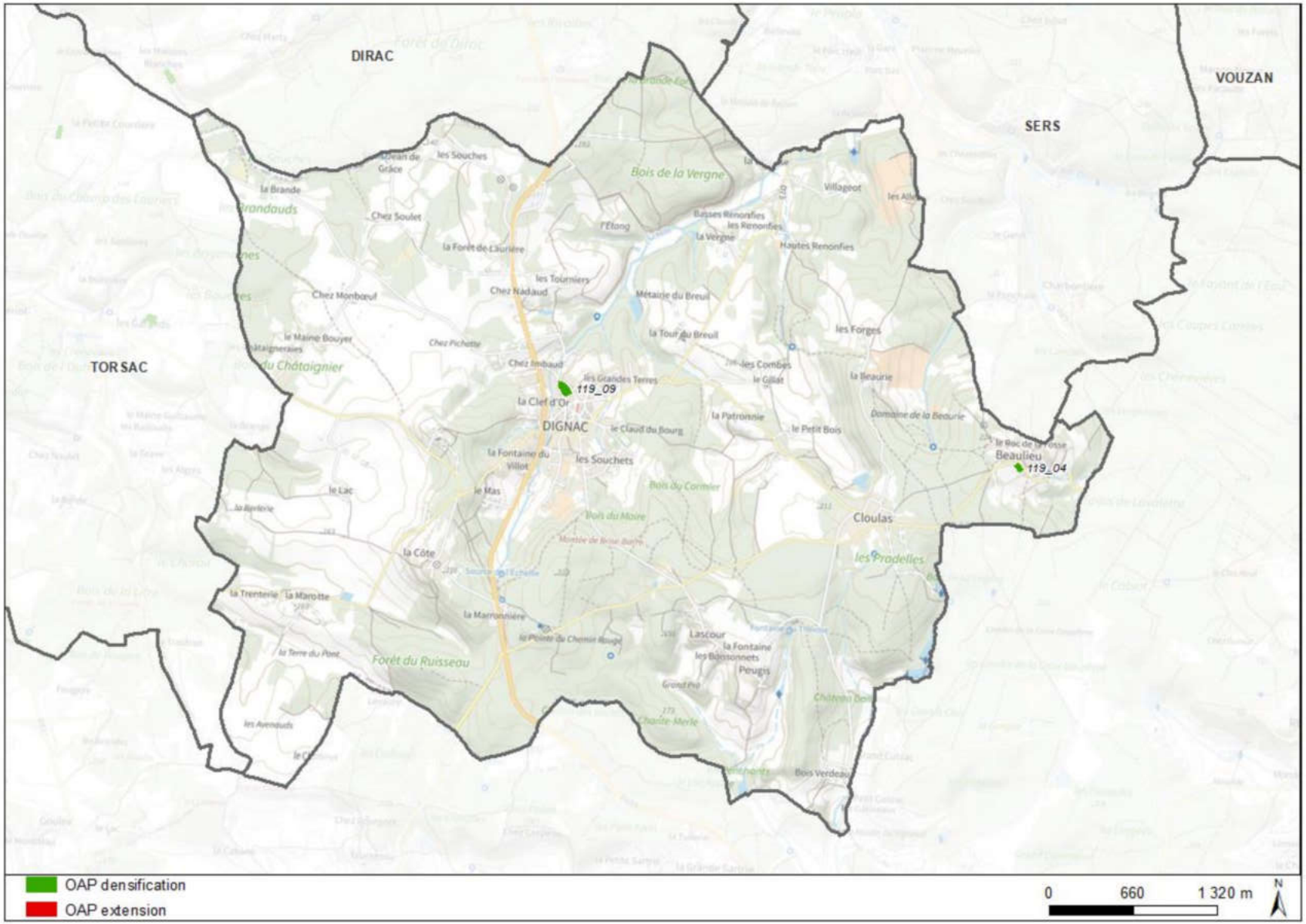
Afin de maintenir les vues à l'Est du site, le terrain présentant une déclivité descendante d'environ 7 mètres d'Ouest en Est, les habitations à l'Ouest du site devront être de plain-pied sur les lots contiguës aux habitations existantes.

Prescriptions environnementales :

Cet OAP se situe à proximité immédiate d'un Espace Naturel Sensible (Les Meulières de Claix), toutefois aucun enjeu naturaliste fort n'est repéré sur la parcelle.

3.1.8. Dignac

Carte générale



OAP n°119_09 : Rue de la Croix Chasseraud

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Le site est localisé dans le bourg, au Nord du cœur ancien. Il présente une déclivité descendante du Sud-Est vers le Nord-Ouest d'environ 15 mètres, dégageant une vue particulièrement ouverte sur le paysage environnant.

Il est bordé à l'Est par la rue de la Croix Chasseraud, à l'Ouest par la rue du Bourg, sachant que cette dernière est en contrebas du terrain (cf photo 1) avec une déclivité gérée par un mur de soutènement en pierre puis un talus, accompagnés d'une haie assez peu fournie. Cette rue offre également une vue sur le clocher de l'église. Au Sud, ce sont des fonds de parcelles qui se situent en prolongement du site.

Aucun élément arboré n'est présent sur le site.

OAP n°119_09 : Rue de la Croix Chasseraud

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 20

Généralités
Surface : 8221,47 m²

Prescriptions d'aménagement :

L'opération sera réalisée sous forme de « clos » rassemblant les habitations regroupées autour d'une placette ou un mail afin de réinterpréter la forme urbaine traditionnelle des centres anciens des bourgs ruraux.

Deux accès seront assurés du côté de la rue de la Croix Chasseraud qui est accessible car à niveau de la rue. Les liaisons douces viendront irriguer le cœur de l'opération et permettront une transversalité Est-Ouest actuellement impossible.

Des haies simples seront plantées sur l'ensemble du périmètre de l'opération avec en complément un alignement d'arbres côté Est afin de marquer l'entrée de bourg et d'accompagner les futures constructions et les arrières de parcelles.

Le mur de soutènement en pierre présent côté Ouest sera préservé et restauré sur ses parties existantes.

Forme urbaine :

A minima : 100% des logements en R+1 pour tout ou partie du bâtiment

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée **par un aléa fort** concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives devront être définies par une étude géotechnique.

Les haies existantes qui longent la rue du Bourg seront préservées. Sur le reste du site, des haies multi stratifiées et diversifiées seront privilégiées.

Une attention particulière devra être accordée à **la gestion des eaux pluviales** afin d'éviter tout risque de déstabilisation du talus et d'impact sur les habitations situées en aval de la parcelle.

OAP n°119_04 : Route de Grassac

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au cœur du hameau de Beaulieu qui présente un patrimoine bâti ancien de qualité : chapelle, lavoir et résidences en moellons implantées majoritairement à l'alignement du domaine public routier.

Les parcelles sont en surplomb de la RD 34 route de Grassac qui les relie à Dignac et l'axe structurant de la RD 939.

L'objectif est d'augmenter les capacités résidentielles de la commune en proposant une densité et une structure cohérente au regard du contexte du site.

OAP n°119_04 : Route de Grassac

Objectifs minimum
Nombre de logement : 3

Généralités
Surface : 3306,51 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le patrimoine bâti ancien environnant étant caractérisé par des maisons mitoyennes en pierres ou moellons en bordure de voies, les constructions devront être édifiées en limite du domaine public routier pour respecter les caractéristiques du bâti du hameau. Les façades principales doivent donc donner sur la voie.

L'accès véhicules devra être commun à tous les logements et desservira des garages ou des emplacements de stationnement sur l'arrière des constructions par rapport à la RD 34.

Les clotures sur rue et en fond de parcelle au contact de l'espace agricole devront prendre la forme d'une haie d'essences locales au dessus d'un soubassement en pierres (en harmonie avec les clotures avoisinantes) ou d'une haie d'essence locale doublée d'un grillage en ganivelle bois (à l'image de la cloture qui fait face au terrain).

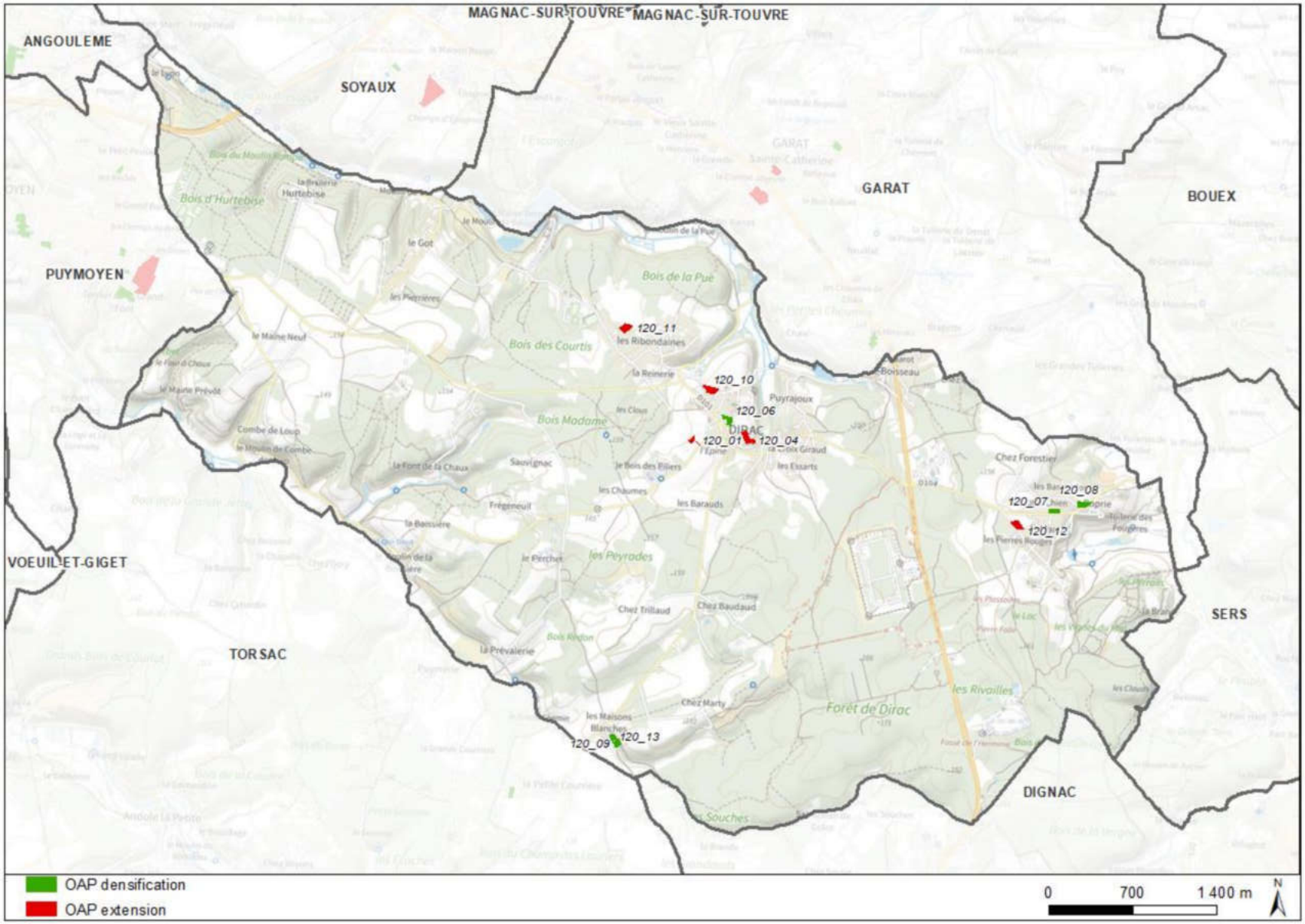
Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée **par un aléa fort** concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives devront être définies par une étude géotechnique.

La parcelle est située sur une zone de danger liée à l'existence d'une canalisation de gaz qui passe cependant en dehors du village.

3.1.9. Dirac

Carte générale



OAP n°120_01 : Ouest Bourg

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Terrain en arrière-plan de la route de la Boissière caractérisé par un bâti pavillonnaire récent.

Cette route est le lien entre le bourg, l'école, l'école d'art de GrandAngoulême et la maison de retraite. Elle accueille une liaison piétonne à cet effet.

Le terrain borde également un vaste espace agricole et présente des vues intéressantes sur les bois de Dirac à l'Ouest.

Une zone humide a été identifiée sur la partie Nord.

OAP n°120_01 : Ouest Bourg

Objectifs
Nombre de logement : 3 environ

Généralités
Surface : 2300 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi via une voie mutualisée à double sens dont le seul accès possible se fera depuis la route de la Boissière.

Une haie bocagère devra être aménagée en fond de parcelle afin de créer une transition apaisée avec l'espace agricole.

La densité tient compte de l'emprise foncière de l'accès qui est significative et diminue celle des lots à bâtir par voie de conséquence, ainsi que de la voirie à aménager et de la haie à créer.

3 places de parkings mutualisées devront être prévues.

Prescriptions environnementales :

Il conviendra de bien considérer la zone humide comme étant hors périmètre. La parcelle dédié à l'aménagement ne présente par ailleurs pas un enjeu environnemental significatif. Toutefois une attention particulière devra être accordée au traitement de la limite avec l'espace agricole afin de préserver les habitations des vents du Nord et de l'exposition aux particules en provenance des espaces cultivés. La haie devra être dense, constituée d'essences locales et pluristratifiée.

OAP n°120_04 : Font Toussaint

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Terrain tout proche du bourg au Sud-Ouest et de son pôle commercial.

Ce terrain est sur un plateau descendant vers l'Est et le Sud commun avec le lotissement existant à l'Ouest et au Sud dans une continuité avec ce dernier

Il borde un espace boisé classé dans le réseau NATURA 2000 qui s'inscrit dans la vallée d'un petit affluent de l'Anguienne.

Le bâti environnant est dense au sein du lotissement, plus aéré au Nord.

OAP n°120_04 : Font Toussaint

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 13
Densité cible en logt/ha : 18

Généralités
Surface : 6548,11 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Il est important de préserver la lisière des espaces NATURA 2000 à l'Est d'où un recul significatif de la zone constructible.

Sur la partie Nord, une haie renforcera celle existante afin d'affirmer le caractère bocager de ces espaces proches du bourg qui en fait toute la qualité.

Une liaison piétonne sera aménagée au sein de cette haie pour pouvoir se connecter au chemin de randonnée qui borde le site de l'OAP.

L'opération sera desservie par la voirie interne du lotissement existant mais sur deux points de raccordement.

La partie en impasse visera à valoriser un petit espace planté autour de la placette de retournement.

L'opération devra prévoir un parking visiteur mutualisé.

Prescriptions environnementales :

Le principal enjeu est lié à la présence du site Natura 2000 à proximité et d'une zone de lisière. Afin de préserver celui-ci des incidences indirectes liées au dérangement et à la pollution lumineuse, la plantation de haies en limite de l'opération sera attendue.

OAP n°120_10 : Rue de l'église

Type de zone : A urbaniser - En extension

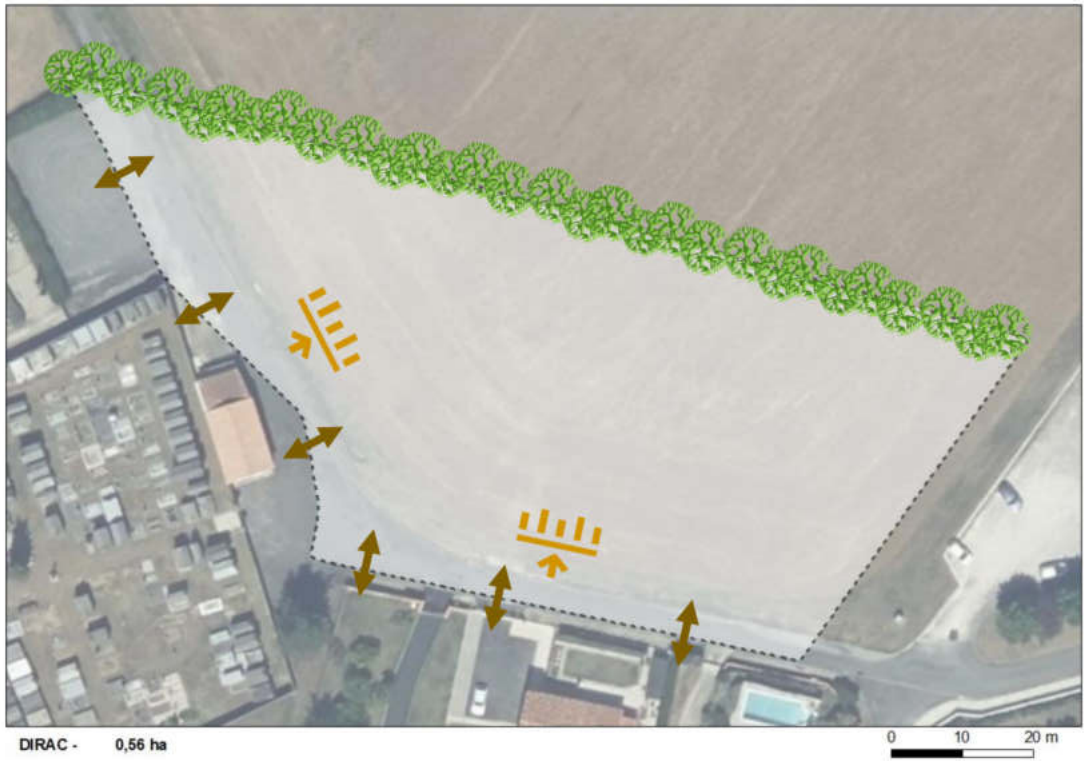
Caractéristiques générales :

Terrain communal qui constitue une partie de la colline Nord du bourg avec une déclivité totale d'une dizaine de mètres.

Il borde le cimetière, une aire de stationnement et un bâti pavillonnaire au Sud mais est surtout en situation de proximité de l'église et de la mairie.

Il présente des perspectives vers le Nord, les bois et le village des Ribondaines.

OAP n°120_10 : Rue de l'église



Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 13
Densité cible en logt/ha : 18

Généralités
Surface : 5577,91 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Les constructions seront implantées de façon parallèle aux courbes de niveau, en épousant la pente, sur des parcelles en lanière.

Les pignons donnant sur la voie devront comporter une ouverture afin d'animer la rue.

Une haie bocagère au Nord assurera la transition avec l'espace agricole.

Les autres clôtures seront traitées sous la forme de haies végétales d'essences locales variées doublées ou non d'un grillage à large maille laissant passer la petite faune.

Prescriptions environnementales :

Une attention particulière devra être accordée à la gestion des eaux pluviales afin d'éviter les incidences sur les habitations situées en aval de chaque construction.

Un fossé et une arrivée d'eaux pluviales en bordure Ouest de la zone sont à préserver.

OAP n°120_11 : Rue du stade

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Terrain en arrière-plan du pavillonnaire en extension du village de Ribondaines qui rejoint le secteur du centre de loisirs, des équipements sportifs et du Chatelard à l'Ouest.

Le terrain est au contact de l'espace agricole et en limite des boisements au Sud qui entourent le village.

OAP n°120_11 : Rue du stade

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 13
Densité cible en logt/ha : 18

Généralités
Surface : 5812,15 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

L'accès se fera sur la voie privée qui dessert les 3 constructions au Sud.

L'opération prévoira une placette de retournement traitée comme un espace commun planté ainsi qu'une place de visiteur par logement.

Une haie bocagère permettra la transition avec l'espace agricole.

Les constructions devront respecter un recul de 5 mètres afin de préserver la lisière des espaces boisés au Sud.

Prescriptions environnementales :

Respect de la lisière boisée.

OAP n°120_12 : Les Pierres Rouges

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Terrain qui s'inscrit dans un triangle agricole, à l'entrée des extensions urbaines des deux villages de Roprie et du Marais.

Ces deux villages représentent le deuxième pôle de la commune, de l'autre côté de la RD 939 par rapport au bourg.

Le terrain est en faible pente orientée Sud-Est.

La route des Sablons qui le borde a été le support de l'implantation de petites opérations de logements individuels et du développement d'un tissu assez lâche sur des parcelles en partie boisées.

OAP n°120_12 : Les Pierres Rouges

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 13
Densité cible en logt/ha : 18

Généralités
Surface : 5188,49 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Au regard de l'épaisseur du terrain, l'implantation des constructions se fera avec des accès directs sur voie.

Une plantation d'alignement sur la route des Sablons facilitera l'intégration paysagère de l'opération future de même que l'obligation de planter des haies basses en fonds de parcelle sur les côtés Nord et Est du terrain.

La rue sera le support de l'urbanisation et les habitations devront être orientées parallèlement à la route des Sablons.

Une placette de stationnement visiteur devra être prévue avec une place de stationnement par logement.

Prescriptions environnementales :

Aucun enjeu environnemental significatif n'est identifié en dehors de la nécessité de traiter la limite avec l'espace cultivé. Les haies devront être multi-stratifiées et d'essences locales diversifiées.

OAP n°120_06 : Route de la Font Toussaint

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

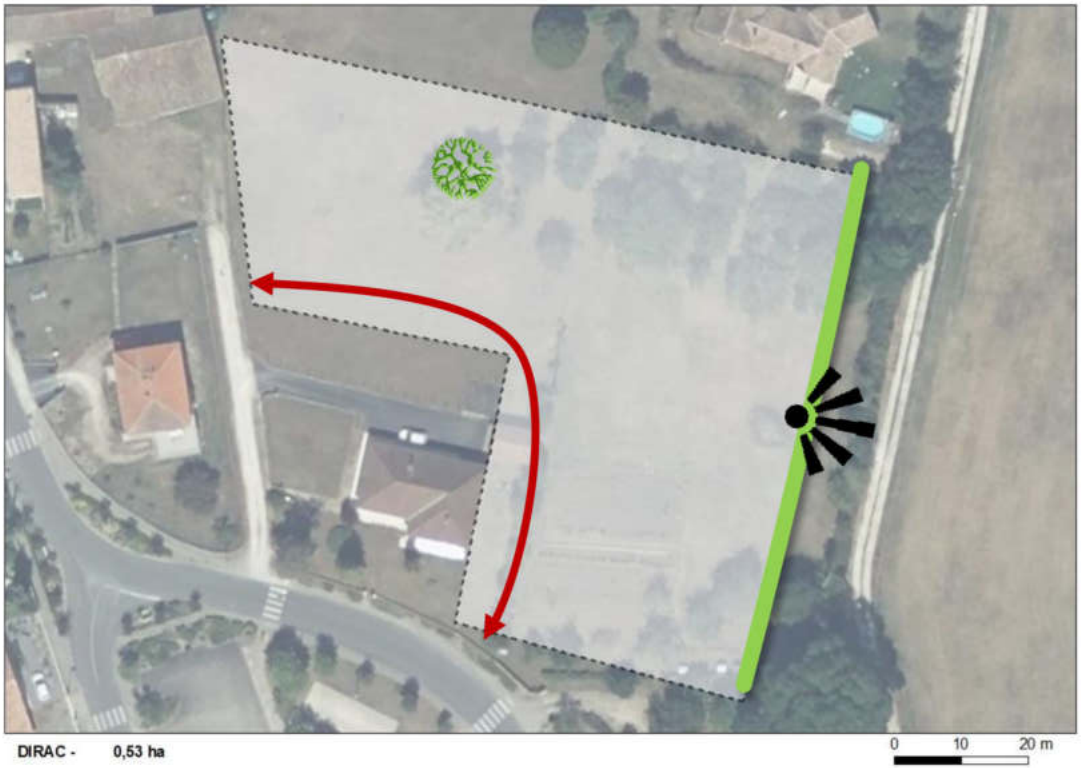
Le projet est situé en limite du noyau ancien du centre-bourg de Dirac et de sa périphérie, caractérisé majoritairement par des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Il est à proximité de plusieurs commodités, au Sud, du marché de Céline, d'une boulangerie, au Nord-Ouest d'un salon de coiffure ainsi que d'un restaurant. Plus au Nord, il est à proximité de la mairie ainsi que de l'Église et enfin, à l'Ouest d'une école élémentaire ainsi que d'une maison de retraite accessible en une dizaine de minutes à pied. Ce qui fait du site un emplacement idéal. Il bénéficie également de la proximité de 2 axes structurants que sont la RD101 ainsi que la RD104 et se situe en bordure d'une zone agricole protégée.

Le noyau ancien dans lequel il s'intègre, est de taille réduite, assez compact et composé majoritairement de maisons mitoyennes et d'anciens corps de ferme en pierre implantés en bordure de route avec des jardins en fond de parcelle.

L'objectif est de maintenir et de développer la structure architecturale, démographique et environnementale du bourg en contenant le processus d'urbanisation au sein des emprises urbaines existantes tout en respectant les caractéristiques identitaires et paysagères du site tel que l'implantation, le gabarit des surfaces bâtis existantes alentours mais aussi l'intégration des enjeux environnementaux.

OAP n°120_06 : Route de la Font Toussaint



Objectifs minimum
Nombre de logement : 6

Généralités
Surface : 5274,86 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le site comprend au Nord la présence d'un arbre intéressant à conserver dans l'opération De plus, Un cône de vue remarquable donnant sur la vallée de l'Anguienne se situe à l'Est du site et constitue un atout paysager pour la commune et pour le site à maintenir.

Dans un objectif d'intégration paysagère du site dans les compositions urbaines existantes, il faut veiller à respecter une cohérence avec les matériaux utilisés à proximité tel que la pierre ou les crépis ton pierre, de même qu'il faudra veiller à implanter les constructions au plus proche de la voirie interne, de plain pied ou en R+1.

Pour privilégier au maximum la sécurité routière, pour faciliter la circulation et éviter de consommer de l'espace le site intégrera un accès mutualisé unique au Sud-Est depuis le chemin rural dont découlera une voirie à double sens qui s'étendra jusqu'au Nord-Ouest de la parcelle où la sortie se fera sur le chemin blanc existant.

A terme, les accès devront se faire en sens unique entrant au Sud-Est et sortant au Nord-Ouest.

Enfin, pour permettre aux potentiels investisseurs de mener des projets d'ampleurs regroupant plusieurs lots, 2 tranches au minimum sont possibles l'une sur la partie Est et l'autre, sur la partie Ouest.

Prescriptions environnementales :

Il est recommandé d'assurer la continuité écologique du végétal au niveau de la frange est. D'autre part, plusieurs sujets arborés sont concentrés au nord-est et au sud de cette parcelle. Leurs valeurs et potentialités (en termes d'habitat notamment) devront être prises en considération afin de sélectionner les arbres à préserver.

OAP n°120_07 : Route de Roprie

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le projet est situé à proximité du village de Roprie. Il est bordé par l'axe structurant de la RD104 qui relie Sers à Puymoyen.

Le site est à l'origine un terrain agricole autour duquel s'est développé un tissu urbain récent dans le prolongement du bourg du Marais et de celui de Roprie. Ces extensions urbaines sont constituées de lotissements d'habitat individuel peu dense où les maisons, entourées de jardin présentent des tailles et des structures similaires à celles de l'OAP. Le terrain est bordé d'arbres, d'espaces naturels et forestiers ce qui contribue au cadre de vie recherché par les habitants.

L'objectif est de prolonger la structure du bâti qui accompagne le hameau en appui avec l'OAP « Trotte chien » en assurant une structuration et une densité cohérente adaptées au site.

OAP n°120_07 : Route de Roprie

Objectifs minimum
Nombre de logement : 3

Généralités
Surface : 3999,27 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Les accès individuels depuis la départementale seront interdits pour des questions de sécurité et pour éviter le plus possible d'impacter le trafic sur cette route. Un unique accès mutualisé se fera donc par la droite et desservira une contre-allée à partir de laquelle les accès individuels seront mis en place.

Un minimum de 3 logements devra être réalisé sur le site, dans le cadre d'une cohérence avec les densités du secteur et du maintien du cadre de vie recherché par les habitants au travers d'un environnement plus lâche, où la surface des espaces boisés et naturels au sein du tissu urbain est aussi importante que celle des espaces bâtis.

Un emplacement de stationnement visiteur par logement sera prévu.

Prescriptions environnementales :

La parcelle présente peu d'enjeux environnementaux. Le traitement de la limite avec la RD sera un gage de bonne intégration paysagère de l'aménagement. Afin d'éviter l'effet linéaire de l'aménagement les clôtures le long de la RD seront constituées d'une haie vive d'essences locales diversifiées doublée ou non d'un grillage et de murs bas surmontés d'une clôture.

OAP n°120_08 : Trotte-Chien

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le projet est situé à l'extérieur du centre-bourg et au Nord-Ouest du bâti ancien de Roprie. Il est bordé par l'axe structurant de la RD104 qui relie Sers à Puymoyen.

Il se positionne en limite du village ancien de Roprie, composé par des maisons et des bâtisses agricoles en pierre qui est en situation dominante dans la vallée de l'Echelle.

Il présente peu de déclivité et un seul arbre, un noyer sur le chemin de Trotte chien.

La limite du village se matérialise par la présence de la RD 104 qui laisse place à de l'habitat plus récent, individuel marqué par une densité très faible et un recul sur la route.

L'objectif est de prolonger la structure pavillonaire du hameau en assurant une structuration et une densité cohérente adaptées au site.

OAP n°120_08 : Trotte-Chien

Objectifs minimum
Nombre de logement : 4

Généralités
Surface : 5043,04 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Ce secteur de projet ne possédant aucune possibilité d'accès à la départementale, prévoit un accès principal, relié à la route de Trotte Chien qui devra être situé à minima à 20 mètres du carrefour de cette dernière. De cet accès principal découleront des accès individuels pour relier les habitations.

Dirac étant un village très végétalisé, il est indispensable de conserver le noyer au sud-ouest de l'OAP comme élément de patrimoine naturel ponctuel et la plantation d'arbres à haute ou moyenne tige devra être effectuée aux abords de la départementale dans un objectif d'apaiser la transition entre celle-ci et les habitations.

Enfin, un minimum de 4 logements devra être réalisé pour optimiser l'utilisation de l'espace disponible, favoriser une utilisation efficace des ressources foncières et ainsi contribuer à la lutte contre l'étalement urbain tout en répondant à la demande croissante de logements. De plus, cette densité apparaîtra comme une transition entre le village de Roprie et les espaces périphériques.

Une placelle de stationnement visiteur sera prévue avec une place par logement réalisé.

Prescriptions environnementales :

Les logements comme les clôtures seront implantés en retrait du linéaire végétal présent au nord et à l'ouest de la parcelle afin de préserver les canopées et les systèmes racinaires.

OAP n°120_09 : Maisons Blanches Est

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le site s'inscrit au Sud du village des Maisons Blanches sur un terrain orienté Sud qui présente un talus très marqué dans sa partie Nord.

Il abrite un hangar qui ne facilite pas aujourd'hui une opération d'aménagement.

La vue au Sud s'ouvre vers de vastes espaces agricoles ponctués de boisements.

OAP n°120_09 : Maisons Blanches Est

Objectifs minimum
Nombre de logement : 3

Généralités
Surface : 3372,92 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Les constructions devront être réalisées sur la partie plane du terrain afin d'éviter des mouvements de bouleversement des terres dans le talus.

Chaque lot pourra bénéficier d'un accès sur la voie qui borde le terrain au Sud.

Les clotures en limite de cette voie devront prendre la forme de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage laissant passer la petite faune afin de créer une transition avec l'espace agricole contigu.

Prescriptions environnementales :

Aucun enjeu environnemental significatif n'est identifié pour cette parcelle.

OAP n°120_13 : Maisons Blanches Ouest

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le terrain s'inscrit dans un parc d'arbres fruitiers entouré au Sud d'un beau muret de pierres.

Il constitue la partie Sud du village des Maisons Blanches et borde l'OAP 120-09.

OAP n°120_13 : Maisons Blanches Ouest

Objectifs minimum
Nombre de logement : 2

Généralités
Surface : 2885,55 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le muret devra être strictement protégé (représenté en violet).

Un accès commun reprendra l'accès existant.

Les plus beaux sujets arborés devront être conservés.

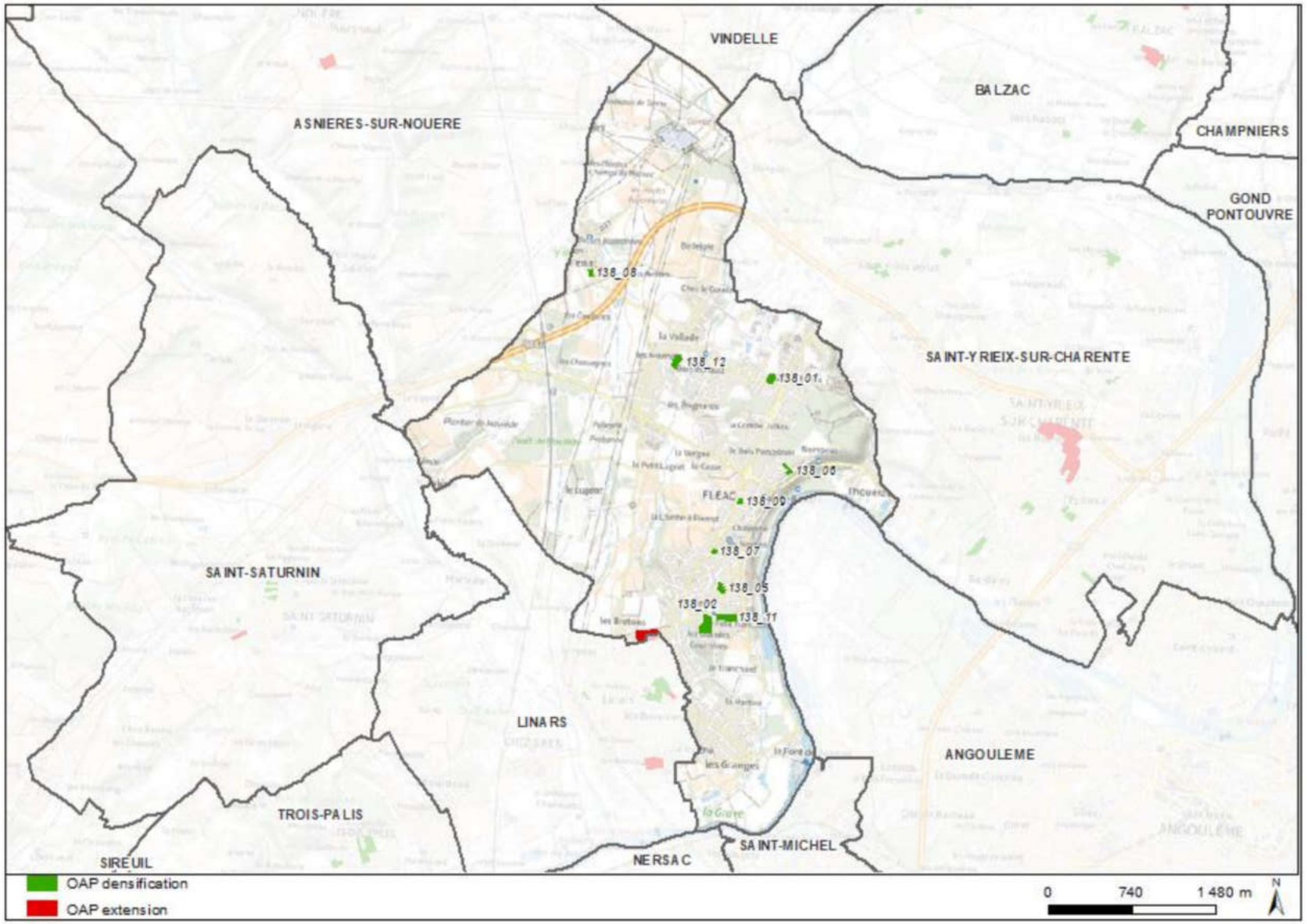
La densité restera faible au regard de l'intérêt paysager du site qui ne pourra accueillir que deux logements

Prescriptions environnementales :

Cf. prescriptions d'aménagement

3.1.10. Fléac

Carte générale



OAP n°000_01 : Chemin du Godier

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé au Sud de la commune, en limite celle de Linars. Il présente une déclivité descendante vers l'Est de 5 à 7 mètres.

Il est bordé au Nord, d'Est en Ouest, par un chemin blanc (Chemin du Godier), actuellement revêtu en calcaire et donc inadapté à une circulation véhicules.

La forme urbaine environnante est de type pavillonnaire peu dense. Actuellement cultivé, il ne comporte aucune présence végétale arborée ou arbustive particulière.

Afin de favoriser une réflexion globale entre les deux communes, l'aménagement de ce site a été pensé sur l'ensemble de l'emprise (cf OAP de Linars).

Emprise de l'OAP portant sur la commune de Fléac

OAP n°000_01 : Chemin du Godier

Objectifs minimum sur l'ensemble de la zone
Densité nette en logt/ha : 20
Logement locatif social en % :
- sur l'intégralité de la zone : 20 %
- sur la partie du territoire de Fléac : 30%

10 logements « Séniors » minimum sur la commune de Linars

Généralités
Surface : 18500 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

Cette opération sera donc aménagée en cohérence avec celle située au Sud sur la commune de Linars. Les circulations douces seront organisées en conséquence avec des continuités pour permettre des sorties au Nord sur le chemin du Godier, traité en conséquence. L'accès principal sera aménagé à Linars, à partir de la rue de Fléac.

L'opération proposera des espaces communs qualitatifs afin de favoriser la convivialité et le vivre ensemble. En raison de la proximité de l'Eglise de Linars, une attention particulière sera portée à l'architecture qui devra s'inspirer, sans pour autant le copier, du bâti traditionnel charentais.

Les sujets arborés intéressants seront conservés et le projet conçu autour de cette trame végétale à conserver. La bonne cohabitation avec les riverains déjà en place sera gérée grâce à la plantation de haies simples le long des limites séparatives.

Forme urbaine :

Prescriptions environnementales :

Analyse déjà réalisée, Cf. Commune LINARS :

La parcelle présente plusieurs secteurs à préserver afin de garantir une bonne gestion des eaux pluviales notamment le long du chemin du Godier Un exutoire sera à créer afin de permettre la bonne évacuation des eaux pluviales.
La parcelle est en aléa **fort** pour le risque de retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.
Une cavité souterraine associée à un ouvrage civile est inventoriée côté chemin du Godier (cf. étoile bleue) : elle devra être prise en compte dans le cadre de l'aménagement après localisation et diagnostic précis.

OAP n°138_01 : Rue de la Lurate

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Nord de la commune, dans les extensions pavillonnaires à l'Est du bâti ancien de la Vallade et des Mornats et au Sud de la zone d'activité d'Euratlantique.

Il se situe également le long de la rue de la Lurate et à proximité de l'axe structurant de la RD 103 et d'un arrêt de bus appartenant au réseau Möbius.

L'objectif est ici d'augmenter les capacités résidentielles de la commune en proposant une densité et une structuration cohérente au regard du site.

OAP n°138_01 : Rue de la Lurate

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 20
Logement locatif social en % : 30

Généralités
Surface : 5 150,54 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

L'aménagement doit être mis à distance de la zone d'activités économiques proche et du domaine qui présente un patrimoine de qualité à l'Ouest sur la même parcelle.

Prévoir une voirie en double sens avec accès au Sud et voie d'attente à l'Ouest dans le cadre d'un aménagement futur sur la partie hors OAP. Une placette devra également être aménagée au bout de cette voie.

Favoriser l'insertion paysagère du site, en lien avec l'espace intermédiaire avec la zone d'activités économiques par une haie bocagère au Nord et un alignement d'arbres au Sud.

Permettre une transition avec la parcelle batie à l'Est sous la forme d'une haie basse.

Prescriptions environnementales :

La parcelle est en aléa **fort** pour le risque de retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

OAP n°138_02 : Rue du Château d'eau

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Nord de la commune et au Nord du bourg de Fléac dans un tissu pavillonnaire, le long de la rue de Belfond et de la rue du Château d'Eau.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole situé à proximité d'équipements sportifs, publics, mais également de nombreux commerces, services et arrêts de bus offerts par la proximité avec la centralité de Fléac.

Le terrain est en déclivité avec un point haut à l'Est sur la rue du Château d'eau.

Les points bas au Nord-Ouest sont neutralisés, inconstructibles au regard des écoulements d'eaux pluviales.

L'objectif est ici de répondre aux besoins en logement de la commune en densifiant pour valoriser la situation géographique du site.

OAP n°138_02 : Rue du Château d'eau

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 20
Logement locatif social en % : 30
Logements seniors : 5

Généralités
Surface : 16631,18 m²
Echéancier : long terme

Prescriptions d'aménagement :

4 accès au site possibles. Les voiries seront traversantes évitant les voies en impasse.

Les voies internes devront être parallèles à la pente pour éviter le plus possible les déblais remblais .

En raison de la pente un dispositif de collecte des eaux pluviales devra être mis en place à l'Ouest du site.

Une continuité avec un cheminement doux sera réalisée au sein de l'opération.

Une intégration paysagère du site devra être effectuée par la création d'une haie le long de la construction au Sud-Ouest du site.

Les logements devront pour tout ou partie être constitués par du R+1, en mitoyenneté.

Prescriptions environnementales :

La parcelle est en aléa **fort** pour le risque de retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

Le projet paysager devra prendre en considération la zone humide présente à l'Ouest (hors OAP) et prévoir des aménagements qui la préservent. Les habitations seront en retrait de cette zone et il s'agira de maintenir la continuité hydraulique alimentant ce secteur.

OAP n°138_09 : Rue Nouvelle site B

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Le site se trouve au centre de la commune de Fléac, au sein d'un quartier implanté le long de la route départementale 103.

Le secteur est très urbanisé dans le cadre d'un développement pavillonnaire récent. Il est proche des équipements scolaires de la commune.

Ce secteur de projet vise à densifier le quartier en termes de logements.

OAP n°138_09 : Rue Nouvelle site B

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 15

Généralités
Surface : 2419,49 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Création d'une entrée mutualisée à l'Ouest pour desservir la zone. L'opération devra optimiser l'implantation des bâtiments (gestion des eaux pluviales, des vis-à-vis, de la pente…)

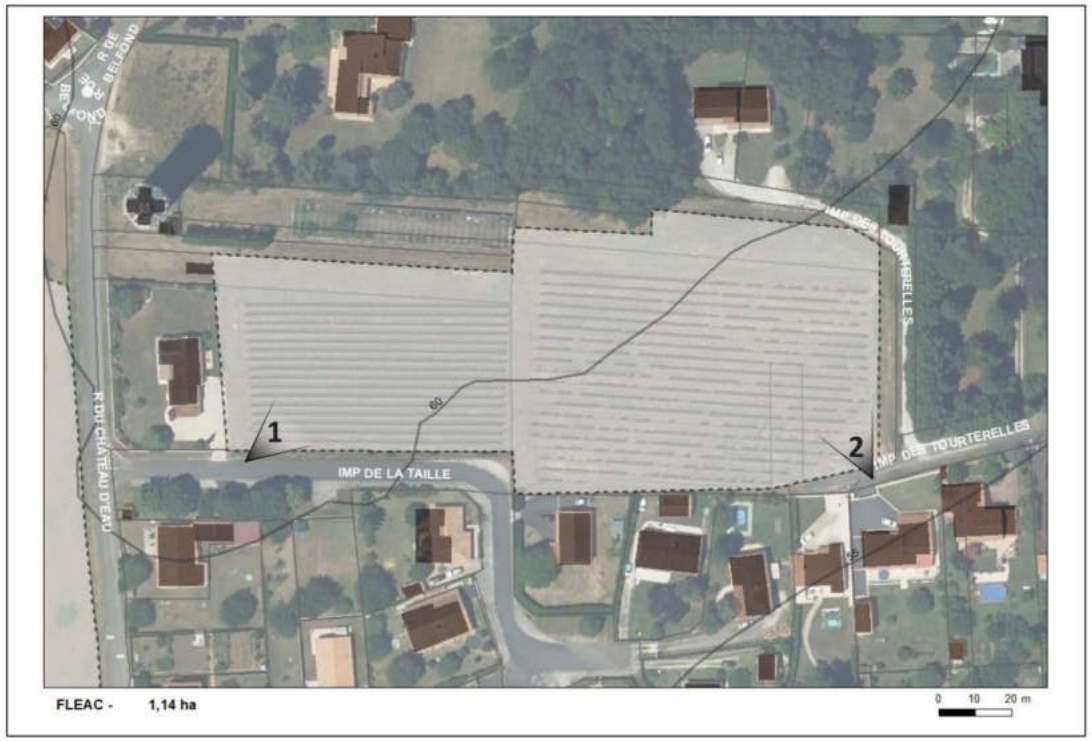
L'arbre remarquable identifié devra être maintenu en tant qu'élément de patrimoine naturel ponctuel.

Une haie paysagère sera à créer le long de la route afin d'apaiser la transition entre le site et la voirie.

Prescriptions environnementales :

La parcelle est en aléa **fort** pour le risque de retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

L'arbre remarquable sera préservé et protégé durant les travaux d'aménagement.



OAP n°138_11 : Impasse de la Taille

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Le terrain s'inscrit dans la continuité Sud du bourg au milieu d'un tissu pavillonnaire avec des parcelles en lanière au Nord et quelques grands terrains et des opérations en impasse au Sud.

Ce tissu présente une absence de fluidité de circulation.

Il est planté d'une vigne enserrée dans le milieu urbain et présente une faible déclivité vers la vallée de la Charente.

Il est entouré par la végétation des grands jardins du Nord.

OAP n°138_11 : Impasse de la Taille

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 15
Densité nette cible en logt/ha : 20
Logement locatif social en % : 30

Généralités
Surface : 11410,29 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

L'opération visera à permettre de créer une liaison Est-Ouest en connectant impasses de la Taille et des Tourterelles avec l'inscription d'un emplacement réservé à cet effet.

Les accès VL s'organiseront sur ces voies.

Ces voies seront le support de cheminements piétons qui pourront également être aménagés vers le Nord et un petit espace public proche du château d'eau.

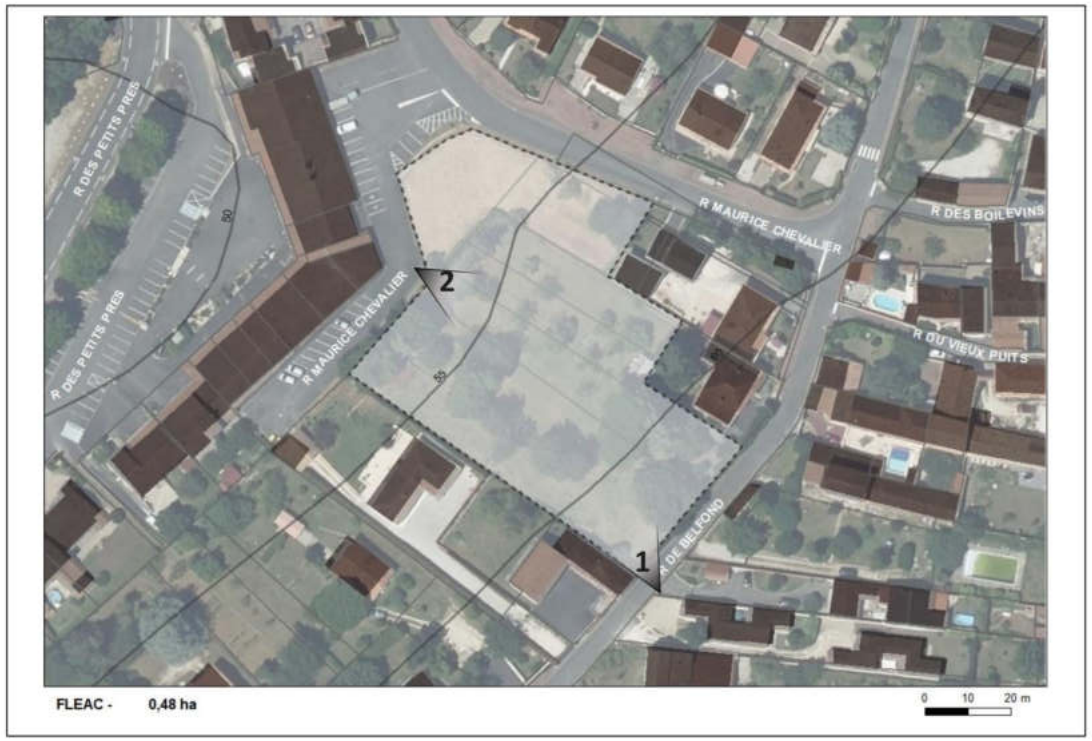
L'opération fera face à celle de la rue du Château d'eau à l'Ouest avec laquelle elle pourra aussi se connecter en termes de liaisons piétonnes.

Des haies basses marqueront une limite végétale au Nord et à l'Est du terrain.

Prescriptions environnementales :

La parcelle est en aléa **fort** pour le risque de retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

La haie au Nord sera de type multistratifiée et diversifiée. On veillera à connecter ce linéaire végétal aux éléments de végétations présents au nord.



OAP n°138_05 : Rue Maurice Chevalier

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le projet se situe au cœur de la commune de Fléac entre la rue de Belfond et la rue Maurice Chevalier. Il s'agit d'un terrain assez arboré qui s'inscrit en limite du bâti ancien du bourg de Fléac.

Il se situe également à proximité immédiate de nombreux commerces, services et équipements tel qu'un cabinet de médecine généraliste, une boulangerie, un restaurant, une pharmacie ou encore de plusieurs arrêts de bus du réseau Möbius.

Le projet s'intégrera dans un maillage urbain dense et permettra la construction de bâtiments qui permettront une diversité de typologies pour l'habitat et de fonctions (logements sénios, familiaux, services…)

OAP n°138_05 : Rue Maurice Chevalier

Objectifs minimum
Nombre de logements : 15
Logement locatif social en % : 30 %
Nombre de logements seniors : 10

Généralités
Surface : 4843,02 m²
Vocation : mixte

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi via une voirie mutualisée à sens unique qui devra être traversante, dont l'entrée se fera à l'Est depuis la rue de Belfond et la sortie au Nord sur la rue Maurice Chevalier.

Les arbres dans la partie Sud-Ouest seront préservés afin de gérer l'interface avec l'arrière du centre commercial.

Des haies basses seront aménagées en façade sur la rue de Belfond et le long des parcelles baties au nord.

Prescriptions environnementales :

La parcelle est en aléa **fort** pour le risque de retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

De nombreux sujets arborés et arbustifs sont présents, concentrés sur la moitié Sud de la parcelle et pour lesquels l'enjeu écologique sera à prendre en compte. La fragmentation des espèces végétales devra être limitée. Une zone « Espace vert » (îlot de fraicheur dense) est à délimiter ici.

OAP n°138_06 : Rue du Haut Puy

Type de zone : Urbaine - En densification

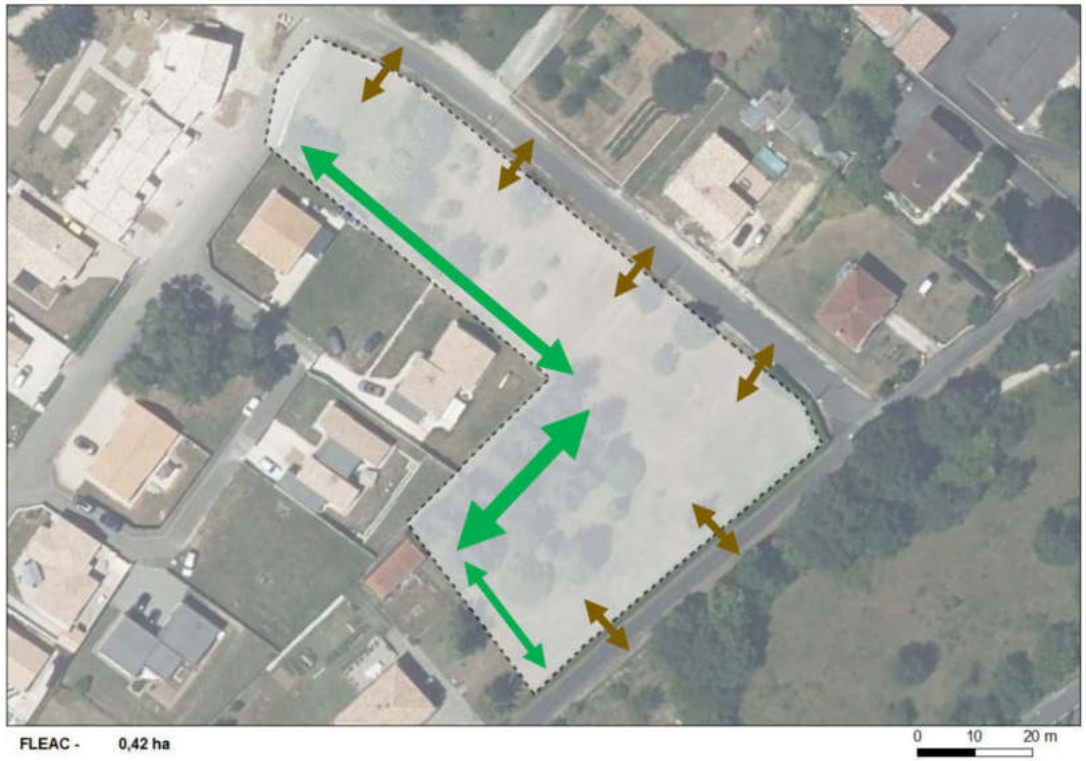
Caractéristiques générales :

Le site se trouve dans la périphérie au Nord-Est du bourg de Fléac, au sein du quartier pavillonnaire peu dense de Sainte Barbe implanté en surplomb de la vallée de la Charente avec des vues remarquables sur cette dernière.

Ce site, est composé d'un espace arboré au Sud-Ouest dont les sujets sont en dépérissement à la suite de la présence d'un parasite.

L'objectif est d'augmenter les capacités résidentielles de la commune en proposant une densité et une structuration cohérente avec le tissu urbain environnant et les élements de paysage à protéger.

OAP n°138_06 : Rue du Haut Puy



Objectifs
Nombre de logement : 6 environ
Généralités
Surface : 4197,04 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Afin de maintenir les formes urbaines que l'on retrouve dans le tissu environnant avec une orientation des maisons sur la rue et des entrées individuelles, les accès directs seront donc autorisés le long de la rue du Haut Puy et de celle de Pète Levrette.

Six constructions environ pourront être effectuées au sein du site dans un objectif de cohérence avec le tissu bâti existant.

Prescriptions environnementales :

La parcelle est en aléa **fort** pour le risque de retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

D'autre part, la moitié sud de la parcelle est située dans une zone de bruit. Il conviendra de prendre en considération certaines mesures architecturales afin d'en atténuer les effets.

Cette zone est localisée à proximité de boisements, d'autre part plusieurs sujets arborés sont présents sur cette parcelle. Suivant l'aspect remarquable et l'enjeu écologique des arbres, un linéaire végétal devra être maintenu permettant à la fois de préserver certaines espèces déjà présentes mais également de favoriser les connexions écologiques (flèches vertes).

OAP n°138_07 : Rue Nouvelle site A

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le projet se trouve au Nord-Ouest du bourg de Fléac au centre de la commune. Il s'agit d'un ancien terrain agricole autour duquel se sont développées les extensions pavillonnaires du bourg ancien de Fléac.

Il s'inscrit donc dans un tissu urbain assez peu dense s'installant le long de la rue Nouvelle et de la rue de la Gibarde. Il bénéficie de la proximité de l'école élémentaire, de la mairie ainsi que de celle de tous les services, commerces et équipements offerts par la centralité de Fléac.

L'objectif est de prolonger la structure du quartier pavillonnaire en proposant une densité cohérente au regard de la situation du site.

OAP n°138_07 : Rue Nouvelle site A

Objectifs
Nombre de logement : entre 4 et 6

Généralités
Surface : 2 406,20 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

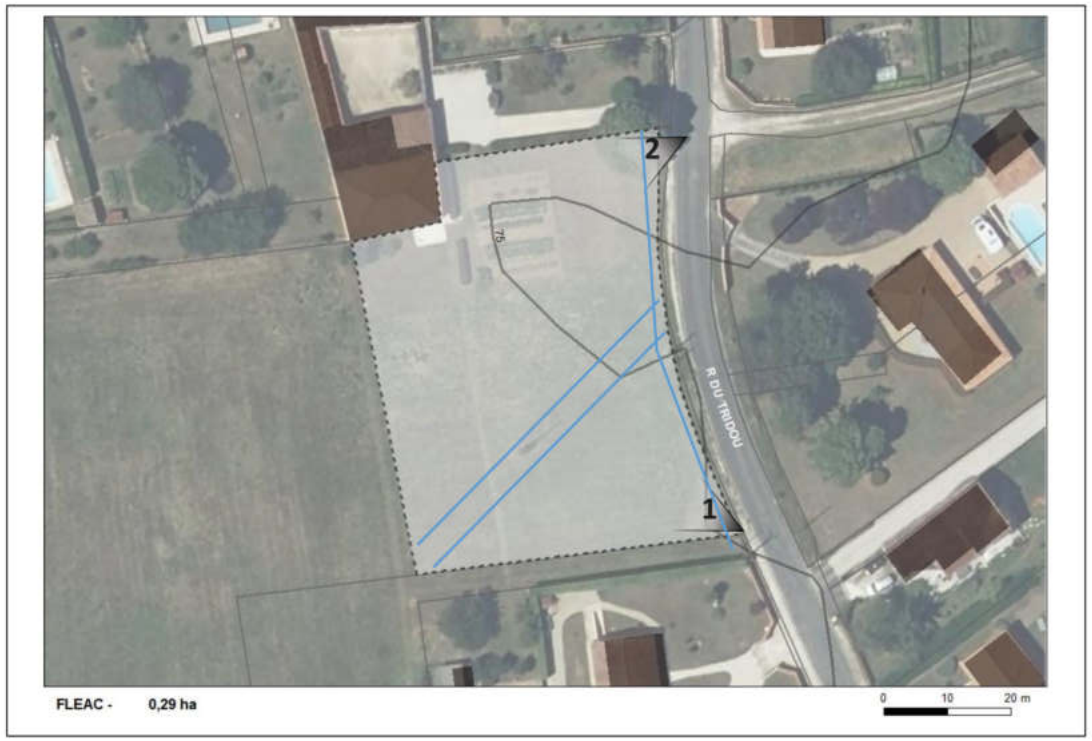
Un accès unique mutualisé devra être aménagé au Sud-Est de l'opération dans l'objectif de relier les habitations qui devront être au nombre de 4 à 6 afin de répondre aux besoins en logement de la commune sur un terrain situé en cœur de bourg.

Le terrain étant légèrement en pente de l'Ouest vers l'Est, un dispositif de collecte des eaux pluviales sera à prévoir à l'Est du site.

Enfin, un espace tampon végétal permettra une bonne insertion de l'opération avec l'environnement bâti immédiat.

Prescriptions environnementales :

La parcelle est en aléa **fort** pour le risque de retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.



OAP n°138_08 : Rue du Tridou

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

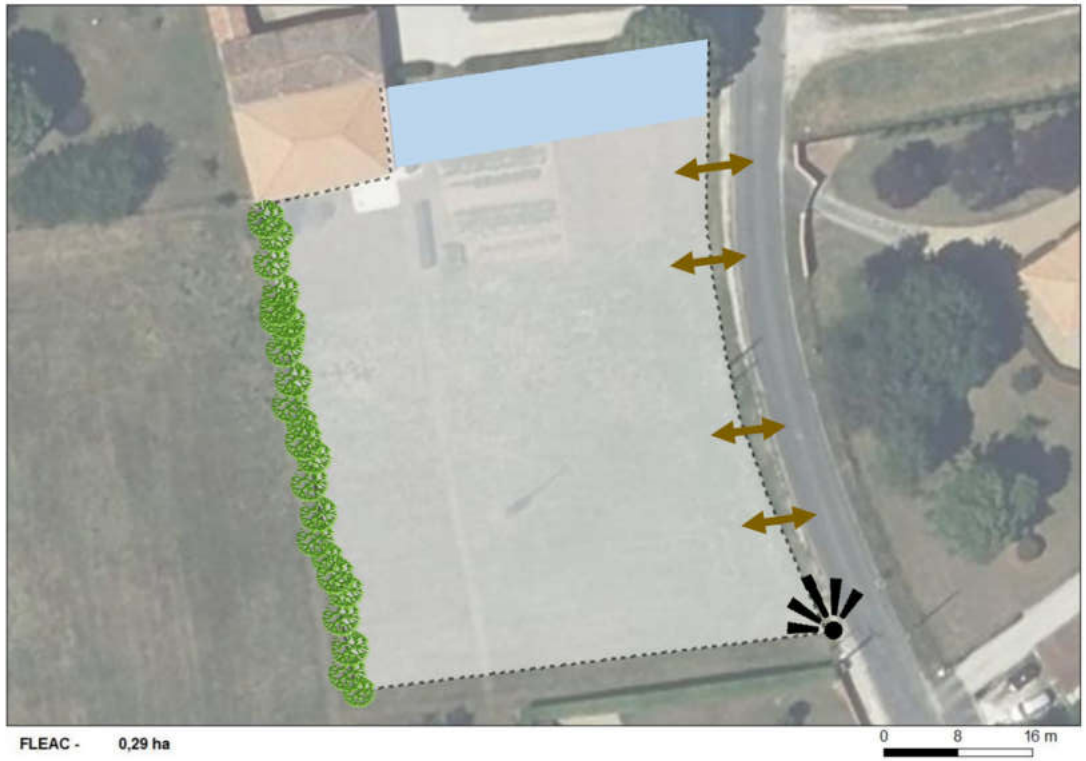
Le projet se situe au Nord-Ouest de la commune, au Sud du village ancien de Brénat le long de la Rue du Tridou.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole situé en bordure du tissu urbain ancien autour duquel se sont développées des extensions pavillonnaires plus au Sud.

Le terrain se situe à proximité de l'axe structurant de la RN 141 au Sud Est ainsi que de la RD 137 à l'Ouest.

L'objectif est de prolonger la structure du village en proposant une densité cohérente et adaptée aux problématiques du site.

OAP n°138_08 : Rue du Tridou



Objectifs
Nombre de logement : entre 2 et 4

Généralités
Surface : 2933,91 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le terrain étant soumis à une faible pente et la route en aval agissant comme une digue les eaux pluviales s'accumulent au sein du site, ainsi, la partie Nord devra être neutralisée pour servir de zone d'accumulation pluviale.

La ligne haute tension présente sur le site devra quant à elle être prise en compte dans l'aménagement et imposera la construction de maisons de plain-pied.

Situé à l'entrée du bâti ancien de Brénat, le site sera desservi via des entrées individuelles permettant d'affirmer la centralité et de ralentir la circulation.

Pour faciliter l'intégration paysagère des constructions, des haies bocagères devront être créées au contact avec la zone agricole.

Enfin, le cône de vue sur les bâtiments qualitatifs du bâti ancien au Nord du site devra être maintenu.

Prescriptions environnementales :

Parcelle située dans une zone à enjeu modéré vis-à-vis du bruit et en raison de la proximité de la route nationale 141. Des dispositions architecturales devront être prises afin d'en limiter les effets (implantation, orientation, isolation du bâti).

Un axe d'écoulement provenant de l'Ouest de la zone doit être intégré à l'aménagement.

OAP n°138_12 : Chemin de l'étang

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le terrain est situé Chemin de l'étang à proximité des deux axes structurants que forment la RN141 et la RD103. Au cœur du lieu-dit Les Mornats, le site est localisé au Nord du bourg de la commune de Fléac.

Les parcelles aujourd'hui en prairie sont situées en continuité du parc d'une belle maison charentaise dont la façade principale donne sur la place des Mornats à l'Ouest. Un portail en pierre marque l'extrémité, Sud-Ouest du terrain accompagné par deux arbres de haute tige.

Au Nord, le terrain borde des parties arborées les parcs des constructions attenantes.

Le site est entouré petit à petit d'un secteur résidentiel en développement, des maisons de plain-pied chemin de l'étang au lotissement à l'Est.

1

OAP n°138_12 : Chemin de l'étang

Objectifs minimum
Nombre de logements : environ 15
75% de logements publics

Généralités
Surface : 7580,66 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Ce secteur de projet devra mutualiser l'accès avec celui du nouveau lotissement qui est relié au chemin de l'Étang. Il devra conserver ses caractéristiques paysagères notamment en permettant de conserver un espace végétalisé au Nord du site. Un ilot de fraicheur y sera aménagé.

L'espace public va donc valoriser et prolonger le paysage végétal offert par le secteur du site de projet.

Des haies basses seront plantées dans les lots au contact de ceux du lotissement à l'Est.

L'opération devra s'inscrire dans la continuité du projet en cours de construction à l'Est et raccrocher une voirie en sens unique pour desservir les logements.

Le portail en pierre existant au Sud-Ouest du terrain sur le chemin de l'Etang devra être préservé et valorisé et sera utilisé en tant que liaison douce vers la place des Mornats.

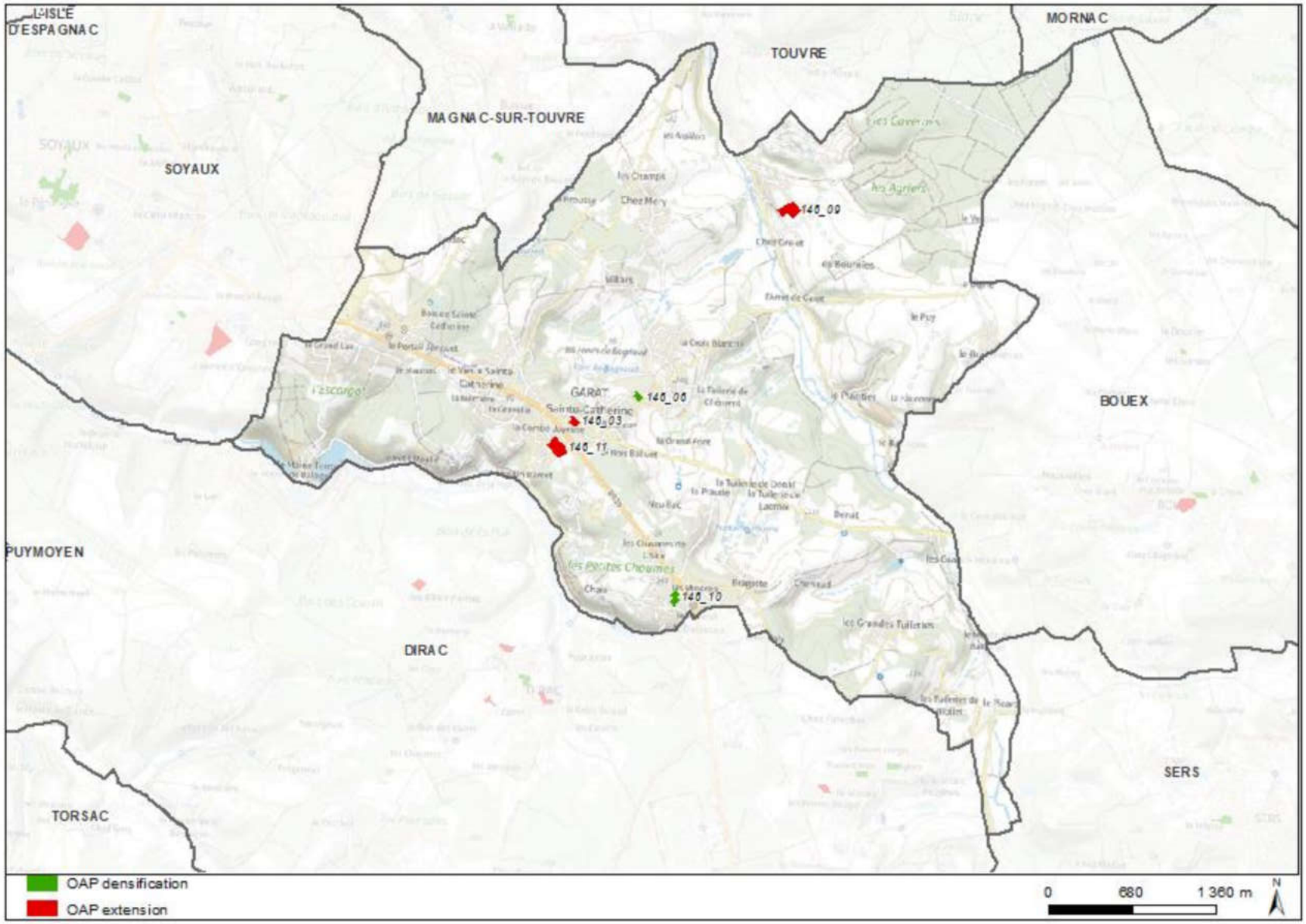
Prescriptions environnementales :

On préservera au maximum la haie diversifiée présente au Sud de cette parcelle. A l'Est, il faudra privilégier une haie de type multi-stratifiée et diversifiée.

Un réseau d'eaux pluviales orienté Est-Ouest existe au Nord du terrain. Il devra rester accessible pour son exploitation.

3.1.11. Garat

Carte générale



OAP n°146_09 : Route des Groies

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Nord de la commune le long de la route des Groies et s'inscrit dans un tissu pavillonnaire très lâche et diffus à proximité du bâti de Peusec.

Il s'agit d'un terrain agricole comprenant des haies bocagères de qualité et entouré par de vastes espaces agricoles et naturels.

L'objectif est de proposer une densité et une structuration cohérente adptées au site.

OAP n°146_09 : Route des Groies

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 15
Densité nette cible en logt/ha : 20

Généralités
Surface : 15252,15 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Afin de desservir l'entièreté du site, une voie traversante sera prévue comprenant deux accès à double sens, l'un au Nord-Est, depuis la Route des Groies et l'autre au Nord-Ouest, qui s'inscrira comme voie d'attente en vue d'un potentiel développement.

Afin de créer une transition adoucie avec l'espace agricole à l'Est et à l'Ouest du site, une haie basse sera à créer.

Les haies bocagères qualitatives au Sud du site seront à maintenir.

Les logements devront pour tout ou partie être constitués par du R+1, en mitoyenneté.

Les eaux pluviales et les eux usées devront être maitrisées notamment compte tenu de la pente du terrain pour éviter les risques de déversement sur le domaine public.

Prescriptions environnementales :

OAP localisée sur un PPE (Périmètre de protection éloigné) concernant le captage AEP. Une attention particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales et eaux usées afin de limiter les risques de pollution.

D'autre part, cette OAP se situe dans un secteur de renforcement des continuités (boisements), la trame boisée sera donc à maintenir et à développer largement sur ce site. La limite sur rue sera constituée d'une haie vive et diversifiée. Une bande enherbée sera maintenue le long de la route des Groies dans le prolongement de celle existant dans les secteurs déjà construits.

OAP n°146_10 : Rue du Cabarot

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Le site se trouve dans les extensions Nord du village du Boisseau, le long de la RD 939.

Il présente l'aspect d'une prairie de faible pente, sans végétation arbustive, entourée d'habitations récentes et bientôt d'un nouvel équipement au Nord constitué par une brigade de gendarmerie avec ses locaux administratifs et techniques ainsi que les logements des gendarmes.

OAP n°146_10 : Rue du Cabarot

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 15
Densité nette cible en logt/ha : 20

Généralités
Surface : 6822,15 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Deux accès seront aménagés au Nord et au sud-Ouest sur la rue du Cabarot.

Des accès directs pourront également être envisagés sur cette voie pour les lots au Nord dans un contexte routier assez pacifié entre des plantations d'alignement pour intégrer au mieux les futures constructions.

Les eaux pluviales et eaux usées devront être maitrisées notamment compte tenu de la pente du terrain pour éviter les risques de déversement des eaux sur le domaine public.

Prescriptions environnementales :

OAP localisée sur un PPE (Périmètre de protection éloigné) concernant le captage AEP. Une attention particulière est notamment demandée concernant la gestion des EP et eaux usées afin de limiter les risques de pollution.

Une route départementale (D 939) est située à 40m de distance du site, soit au-delà de la limite fixée par l'arrêté départemental de classement fixé à 30m. Toutefois il est recommandé de prendre des dispositions (orientation et isolation du bâti) afin de limiter les nuisances sonores.

OAP n°146_11 : Combe Joyeuse

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Ce terrain s'inscrit au second plan par rapport à la RD 939, bien intégré au sein du pôle de Sainte-Catherine, dont il constitue une extrémité Sud-Est.

Il est à l'arrière de la chambre funéraire et de l'auto bilan qui ont un accès direct sur la route départementale.

Le terrain est en déclivité de 4m en direction de la vallée de l'Anguienne.

Il présente l'aspect d'une prairie dépourvue de végétation arbustive.

Il peut être desservi par le giratoire qui permet l'échange avec le RD 4.

OAP n°146_11 : Combe Joyeuse

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 15
Densité cible en logt/ha : 20

Généralités
Surface : 14973,02 m²
Vocation : mixte : habitat, commerces de proximité, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

Le secteur sera accessible par la rue de la Combe Joyeuse et par une voirie raccordée au giratoire avec la RD 4 au Sud-Est si possible.

Il pourra être raccroché aux parcelles libres contiguës qui donnent sur la RD 939, non pour desservir l'opération mais pour le cas où ces parcelles ne pourraient bénéficier d'un accès sur la RD939 afin d'assurer une desserte interne alternative.

Les relations en matière de déplacements doux sont organisées avec la rue de la Combe Joyeuse pour rejoindre le cœur de Saint-Catherine et la vallée de l'Anguienne.

La vocation du futur quartier sera mixte avec une dominante habitat mais aussi des services et des commerces de proximité dans le seul périmètre de la centralité commerciale.

Un alignement d'arbres sera planté au Sud de l'opération le long de la voie d'accès commune avec la zone économique pour marquer la transition avec cet espace et l'entrée dans le quartier.

La question des eaux pluviales fera l'objet d'un examen très attentif en limitant l'imperméabilisation des sols autant que possible et en facilitant l'infiltration sur le terrain.

Prescriptions environnementales :

Parcelle située à 150 m du réseau d'assainissement collectif de la ville.
OAP localisée sur un PPE (Périmètre de protection éloigné) concernant le captage AEP, une attention particulière est demandée concernant la gestion des EP afin de limiter les risques de pollutions ponctuelles et accidentelles.
La route départementale 939 est située à 60m de distance du site. Ainsi il est recommandé de prendre des dispositions (disposition, orientation et isolation du bâti) afin de limiter les nuisances sonores. Un aménagement paysager devra également permettre de séparer le futur quartier du centre de contrôle technique.

OAP n°146_03 : Rue de Bellevue

Type de zone : Urbaine - En extension

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe le long de la route départementale 106, rue de Bellevue, qui relie le lieu-dit de Sainte-Catherine au bourg de Garat.

Il s'agit d'un terrain viticole situé dans un tissu pavillonnaire peu dense et lâche, bordé par un espace boisé remarquable.

L'objectif est de prolonger la structure du tissu pavillonnaire en proposant une densité et une structuration cohérente ne limitant pas les potentialités du site.

OAP n°146_03 : Rue de Bellevue

Objectifs minimum
Nombre de logement : 5 minimum

Généralités
Surface : 4620,31 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Afin de maintenir l'aspect de rue avec les façades orientées face à la route, et les multiples entrées individuelles, les habitations devront également être desservies via des entrées individuelles le long de la Rue de Bellevue et depuis la voie existante à l'Ouest du site. Cela permettra également de limiter la vitesse de circulation.

L'accès au Nord Ouest sera réalisé si l'accord du propriétaire de son emprise est acquise.

Afin de créer une transition apaisée avec la route départementale une haie basse devra être créée.

Les logements devront pour tout ou partie être constitués par du R+1, en mitoyenneté.

Les eaux pluviales et eaux usées devront être maitrisées notamment compte tenu de la pente du terrain pour éviter les risques de déversement des eaux sur le domaine public.

Prescriptions environnementales :

OAP localisée sur un PPE (Périmètre de protection éloigné) concernant le captage AEP, une attention particulière est demandée concernant la gestion des EP et la gestion des eaux usées afin de limiter les risques de pollutions ponctuelles et accidentelles.

Une distance de recul de l'opération vis-à-vis de la lisière sera à prévoir afin de permettre la gestion agricole des espaces non bâtis (desserte agricole de l'ensemble du tènement et préserver la lisière. Afin de limiter les incidences indirectes, une haie diversifiée sera plantée au Nord de l'opération, en limite avec l'espace rural.

OAP n°146_06 : Rue de Bellevue

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet est situé au Sud-Ouest du centre-bourg à proximité de la zone de projet « Rue de Bellevue – Le bourg ». Il est bordé par l'axe structurant de la D106 qui relie Mornac à Soyaux.

Il se situe donc également à proximité de l'école maternelle, de l'école publique ainsi que de la mairie et d'une aire de jeux. Ainsi, son positionnement stratégique proche de nombreuses commodités constitue un atout majeur pour le site.

Il s'intègre dans un tissu pavillonnaire peu dense.

L'objectif est de développer la structure du tissu urbain existant en intégrant une continuité architecturale, démographique mais aussi environnementale dans le territoire dans lequel le site s'inscrit tout en contenant le processus d'urbanisation aux emprises urbaines existantes.

OAP n°146_06 : Rue de Bellevue

Objectifs
Nombre de logement : 2 maximum

Généralités
Surface : 3984,22 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Aucune autre possibilité d'accès n'étant possible que depuis la route départementale 106, un accès unique mutualisé devra être effectué au Sud-Ouest du site malgré la présence d'un talus important. Ce dernier devra cependant être pris en compte dans l'aménagement de l'accès.

Le terrain, présentant une forte pente vers l'Ouest et étant ainsi soumis à une accumulation des eaux pluviales, le terrain devra être imperméabilisé le moins possible, ainsi un maximum de deux constructions seront autorisées.

Dans un objectif de gestion des eaux pluviales la présence d'un fossé au Nord, en dehors du site, impose un recul de l'implantation des bâtiments d'au moins 5 mètres.Ce recul permettra l'entretien du fossé.

La question des eaux pluviales fera l'objet d'un examen très attentif en limitant l'imperméabilisation des sols autant que possible et en facilitant l'infiltration sur le terrain.

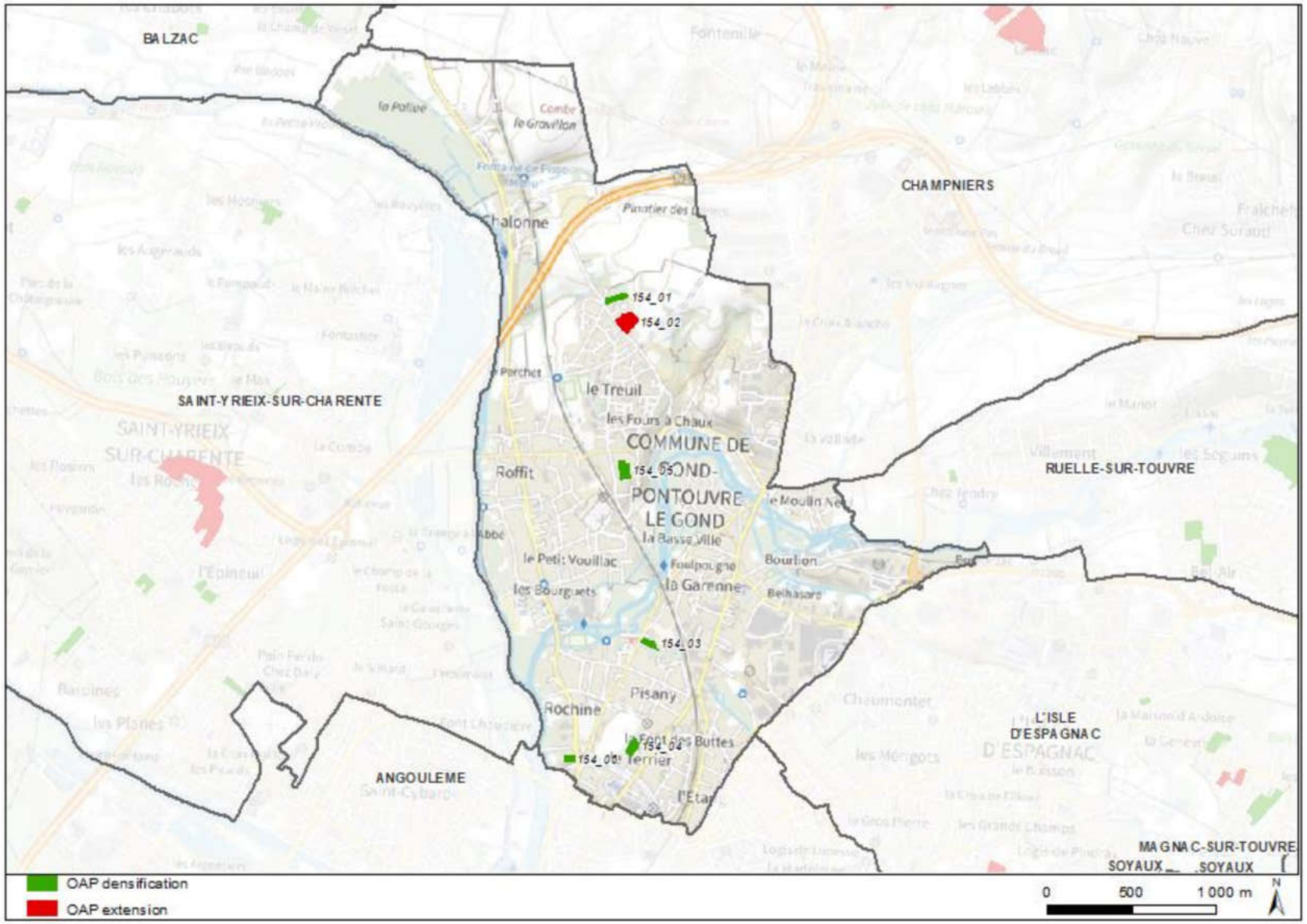
Prescriptions environnementales :

Cette parcelle est en grande partie localisée sur une zone à aléa retrait et gonflement des argiles de niveau fort. Des dispositions constructives seront à mettre en œuvre après étude géotechnique.

OAP localisée sur un PPE (Périmètre de protection éloigné) concernant le captage AEP, une attention particulière est demandée concernant la gestion des EP et usées afin de limiter les risques de pollutions ponctuelles et accidentelles.

3.1.12. Gond-Pontouvre

Carte générale



OAP n°154_01 : Rue du Perchet Nord

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Nord de la commune et à la limite Nord de l'urbanisation, au sein des extensions pavillonnaires qui ont d'abord relié le bâti ancien de Roffit à celui des Fours à Chaux et qui se sont ensuite développés vers le Nord dans le quartier du Treuil.

Le terrain est dans une pente qui s'élève vers le Nord Est et n'est pas arboré.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole le long de la rue du Perchet, bordé par un espace boisé s'inscrivant dans un tissu lâche. Il se situe à proximité de plusieurs équipements sportifs, d'un collège, de plusieurs petits commerces et services ainsi que de la route nationale 10 et de plusieurs arrêts de bus.

Le site devra s'inscrire en continuité du tissu pavillonnaire existant Une vocation mixte y sera possible.

OAP n°154_01 : Rue du Perchet Nord

Objectifs minimum
Nombre de logement : 5 environ

Généralités
Surface : 5251,41 m²
Vocation : Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle + Habitation
Echéancier : court terme

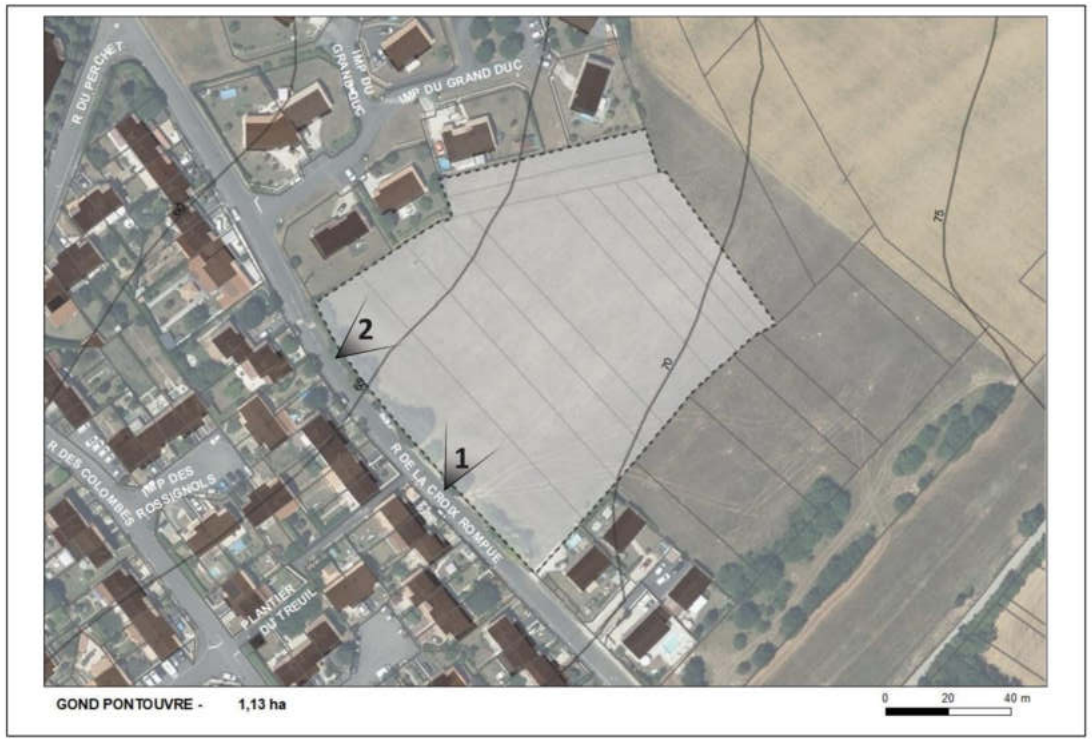
Prescriptions d'aménagement :

Un accès unique mutualisé devra être effectué depuis la rue du Perchet afin d'optimiser la surface constructible.

Prescriptions environnementales :

L'OAP se situe à 80m d'un secteur affecté par le PBRE (à l'ouest) et à 30m d'une zone exposée au bruit avec un indice Lden allant jusque 60 dB (Nationale 10 au nord classée en niveau 2). Cela sera à prendre en considération dans les choix d'aménagement (localisation, orientation) et de qualité (isolation) du bâti.

Les arbres remarquables devront être préservés en entrée de parcelle. La trame boisée pourra être développée pour se connecter au boisement présent au nord.



OAP n°154_02 : Rue du Perchet Sud

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Nord de la commune et à la limite nord de l'urbanisation, au sein du quartier du Treuil.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole le long de la rue du Perchet s'inscrivant dans un tissu lâche. Il se situe à proximité de plusieurs équipements sportifs, d'un collège, de plusieurs petits commerces et services ainsi que de la route nationale 10 et de plusieurs arrêts de bus.

Bénéficiant d'une situation stratégique, accessible, proche de toutes les commodités et accueillant à la fois services, commerces, équipements publics et habitations, le site devra s'inscrire en continuité du tissu pavillonnaire existant en proposant une densité et une structuration cohérente ne limitant pas les potentialités du site.

OAP n°154_02 : Rue du Perchet Sud

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 25
Logement locatif social en % : 25 %

Généralités
Surface : 11270,27 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

La voirie sera traversante et se fera depuis deux accès, tous deux à double sens, l'un depuis la rue de la croix Rompu, et l'autre depuis la future voie en attente prévue par l'opération en cours à l'Est du site.

Les sujets d'arbres les plus intéressants devront être conservés afin de créer un alignement d'arbres le long de la Croix Rompu et ainsi permettre une insertion paysagère du site.

Une haie bocagère devra être aménagée afin de créer une transition avec l'espace agricole en limite Nord.

Les logements pourront pour tout ou partie être constitués par du R+1 en front urbain afin de s'inscrire en continuité dans les formes urbaines avec les façades d'en face. Les logements pouront pour tout ou partie être constitués de R+2 au Nord du site afin d'altérer le moins possible les vues dégagées sur l'espace agricole au Nord-Est. L'objectif est de proposer une diversité dans l'offre de logements, valorisant ainsi la mixité sociale et permettant de répondre aux besoins différents des populations.

Prescriptions environnementales :

Absence d'enjeu environnemental significatif. Cf. Prescriptions d'aménagement.

OAP n°154_03 : Avenue du Général de Gaulle

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Sud de la commune, en face de la zone d'équipements comprenant la mairie de Gond-Pontouvre, La poste, la salle omnisports, la salle des fêtes notamment.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole autour duquel se sont développées massivement les extensions pavillonnaires à partir de la deuxième moitié du XXème siècle. Il comprend des espaces arborés de qualité.

L'objectif est d'augmenter les capacités résidentielles de la commune en proposant une densité et une structuration cohérente avec les qualités du site.

OAP n°154_03 : Avenue du Général de Gaulle

Objectifs
Nombre de logement : 4 environ

Généralités
Surface : 3885,15 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions environnementales :

La zone présente des enjeux importants vis-à-vis de la gestion de l'eau : zone inondable de niveau moyen sur le secteur Ouest, le long de l'avenue Général de Gaule, la Lunesse est canalisée juste en amont de la parcelle et des défaillances de canalisation ont été identifiées sur ce secteur. Ces enjeux hydrauliques devront être pris en compte dans le cadre de l'aménagement et des solutions apportées afin de réduire les risques et restaurer la continuité hydraulique.

Cette parcelle présente de nombreux sujets arborés dispersés. la préservation des plus beaux sujets sera à privilégier. La continuité arborée sera à maintenir à L'ouest de la parcelle, ainsi les constructions et les clôtures devront être reculées afin de préserver les canopées et le système racinaire.

L'OAP est situé dans une zone affectée par le bruit (ligne ferroviaire à 150m), cela sera à prendre en considération dans l'isolation des façades des habitations.

Prescriptions d'aménagement :

Les habitations seront desservies via la voie existante au Sud du site.

La haie bocagère à l'Est du site devra être maintenue pour protéger le cadre paysager très arboré du site et effectuer une transition avec l'espace naturel.

OAP n°154_04 : Impasse Védrines

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Sud de la commune, le long de l'Impasse Védrines à proximité de l'axe structurant de la route de Paris.

Il s'agit d'un site très arboré situé en limite de la zone de Rochine.

L'objectif est de répondre aux besoins en logement de la commune en proposant une densité et une structuration cohérente en lien avec la zone de Rochine en évitant de créer une enclave.

OAP n°154_04 : Impasse Védrines

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 10

Généralités
Surface : 5218,73 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Un seul accès sera possible depuis la zone de Rochine à l'Ouest du site. Il se fera par une voie à double sens.

Une liaison douce sera prévue au Nord du site afin de rejoindre l'Impasse Védrines et ainsi désenclaver le site.

Les sujets arborés les plus intéressants devront être conservés.

La densité faible tient compte de la place du couvert arboré à maintenir.

Les logements ne devront pas dépasser le R+1 afin de s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain environnant.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives seront à appliquer après étude géotechnique.

Le site ne possédant aucun exutoire naturel l'aménageur devra soit proposer un projet 0 rejet, soit, si ce n'est pas possible, créer un exutoire.

Cette parcelle présente une strate arborée dense et diversifiée pour laquelle l'enjeu écologique sera à étudier tout en prenant en compte les interactions avec les parcelles voisines. Les arbres remarquables seront à préserver et les continuités écologiques avec les parcelles Est et Ouest seront à maintenir.

OAP n°154_05 : Impasse des Hauts de Boudeuil

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au cœur de la commune dans les extensions pavillonnaires qui se sont développées entre le bâti ancien des Fours à Chaux et celui de Roffit.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole situé à proximité de la Touvre où l'habitat se caractérise par une implantation linéaire, le long de la route des Fours à Chaux.

L'objectif est d'augmenter les capacités résidentielles de la commune en comblant un espace non bâti entouré par un tissu pavillonnaire et en limitant ainsi l'étalement urbain.

OAP n°154_05 : Impasse des Hauts de Boudeuil

Objectifs
Nombre de logement : 10 environ

Généralités
Surface : 7383,67 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Ne possédant qu'un accès véhicule possible, le site sera desservi via la création d'une voirie mutualisée depuis l'impasse des Hauts de Boudeuil.

Une liaison douce sera créée vers la rue Jean Moulin afin de désenclaver le plus possible le site tout en favorisant les usages de proximité.

Le site ne possédant aucun exutoire naturel l'aménageur devra soit proposer un projet 0 rejet, soit, si ce n'est pas possible, créer un exutoire.

Prescriptions environnementales :

L'OAP est situé dans une zone affectée par le bruit (ligne ferroviaire à 100m), cela sera à prendre en considération dans l'isolation des habitations.

OAP n°154_06 : Route de Vars

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe en limite Sud de la commune à la frontière d'Angoulême. Il s'étend au Nord de l'emprise de l'ancienne voie ferrée.

Il s'intègre dans un tissu bâti dense et linéaire caractérisé par de la mitoyenneté et du logement en R+1 organisé de part et d'autre de la route de Vars. Il se situe à proximité immédiate d'un arrêt de bus, à proximité de nombreux commerces mais aussi de secteurs d'industrie et d'artisanat.

Il est bordé au Sud par l'emprise et ses talus d'une ancienne voie de chemin de fer.

L'objectif est de proposer une densité et une structuration cohérente ne limitant pas les potentialités du site.

OAP n°154_06 : Route de Vars

Objectifs
Nombre de logement : 4 environ

Généralités
Surface : 2979,50 m²
Vocation : mixte : habitat, commerce et activité de service, équipement d'intérêt collectif et service public, bureau

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi via une voirie mutualisée à double sens dont l'accès se fera depuis la route de Vars. Les murs en moellons en façade, devront être préservés en permettant l'agrandissement de l'ouverture existante pour assurer l'accès à double sens du secteur.

Les constructions seront en retrait par rapport à la route de Vars avec une hauteur de 7 m à l'égout ou à l'acrotère soit des logements en R+1.

La présence du talus de l'ancien ouvrage SNCF au Sud-Est, par son emprise mais aussi de par les ombres portées qu'il implique, obèrera les possibilités de construire. Il devra donc être traité comme un espace paysager à conserver.

Les constructions précaires présentes sur le site sont à démolir.

De par sa proximité avec la Charente, le site est exposé à une crue plus que centennale et les constructions devront donc s'adapter à ce risque.

Prescriptions environnementales :

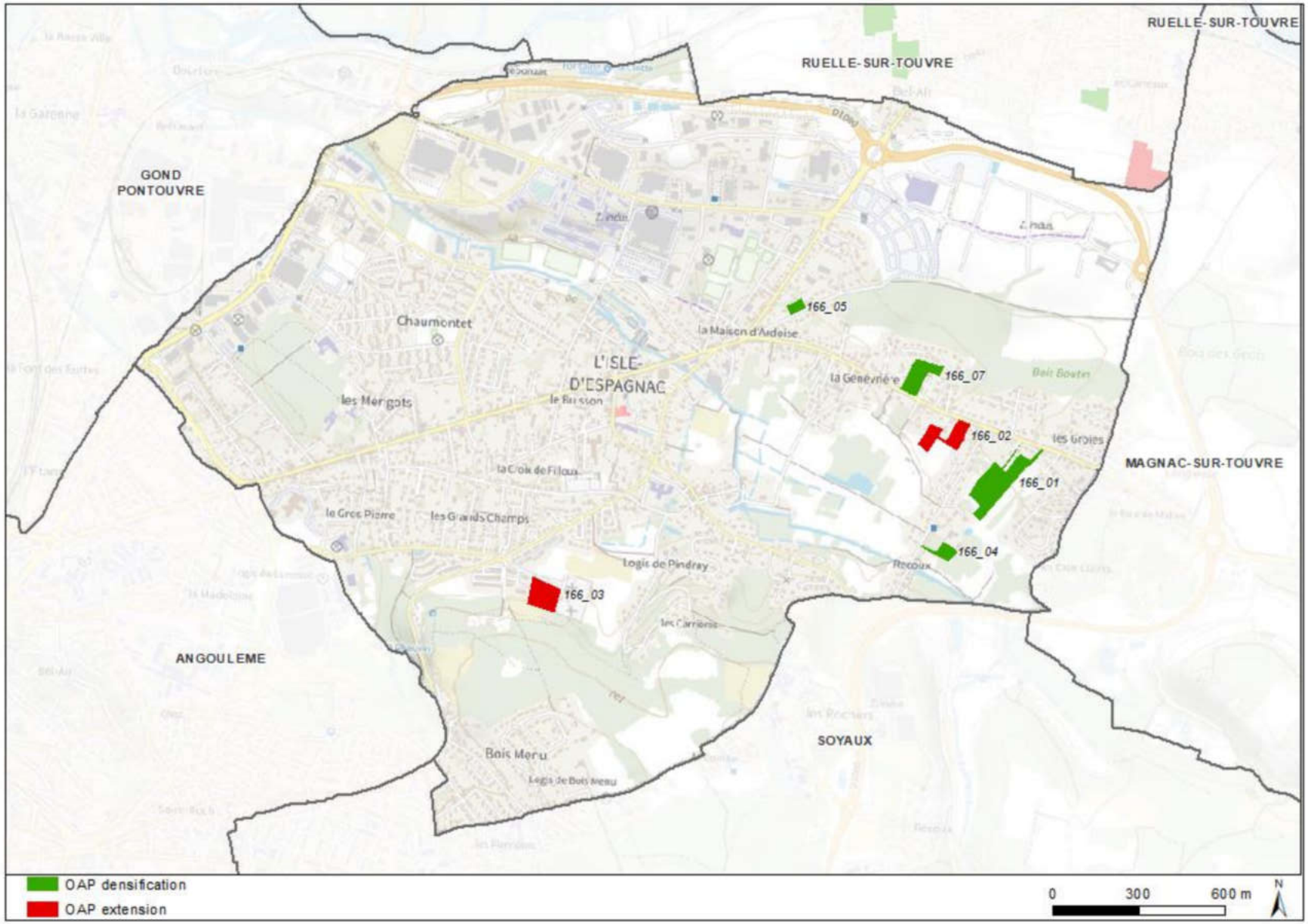
Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives seront à appliquer après étude géotechnique.

Cette zone est en limite des zones rouges du PPRI. Il conviendra de prendre en compte la proximité du risque et d'éviter que l'aménagement accroisse la vulnérabilité du secteur. Un emplacement dédié à la gestion des eaux pluviales et la bonne continuité hydraulique sera à prévoir à l'Ouest de l'opération et en continuité avec les espaces boisés situés au Sud (cf. cartographie)

Par ailleurs, cette OAP est localisée dans le périmètre d'un secteur affecté par le bruit (Route de Vars), une mise en retrait par rapport à la route est recommandée en complément des dispositions architecturales. Enfin, une attention particulière sera à apporter à la protection du végétal lors de l'aménagement. Il est demandé de maintenir et préserver l'alignement boisé au sud.

3.1.13. L'Isle d'Epagnac

Carte générale



OAP n°166_01 : Les Groies

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Le site est localisé à l'Est du bourg, au lieu-dit Les Groies, en deuxième rideau urbain par rapport à l'avenue de Montbron. Il se connecte à deux endroits spécifiques et s'étend largement vers le Sud, suivant une pente descendante de 15 à 20 mètres de déclivité. La forme urbaine adjacente est composée de constructions diffuses ou d'opérations d'ensembles, dont les logements sont en très grande majorité des pavillons non mitoyens.

Une trame végétale résiduelle témoin des parcelles agricoles en lanière est encore un peu présente, sous forme d'une haie plus ou moins dense à l'Est. A l'Ouest les fonds de parcelles riveraines sont bien arborés et créent un vrai tampon végétal.

OAP n°166_01 : Les Groies

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 25
Logement locatif social en % : 30 %

Généralités
Surface : 20164,43 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Le projet s'articulera à partir de l'Avenue de Montbron d'une part en aménageant un accès véhicules sur la partie la plus large, d'autre part en prévoyant une liaison douce sur l'ouverture la plus réduite au Nord-Ouest.

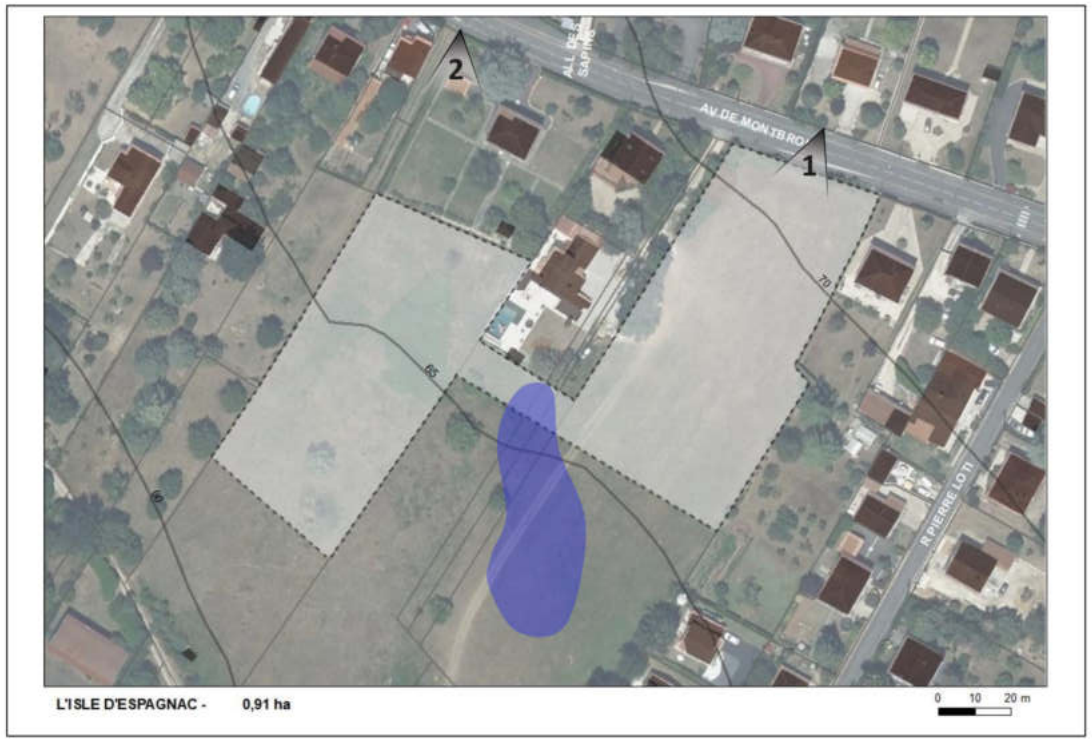
Cela permettra de faciliter l'accès à l'arrêt de bus « Bois Boutin ».

Le site étant naturellement arboré dans sa périphérie il ne sera pas nécessaire de planter des haies sur son périmètre, un ou des espaces végétalisés seront cependant aménagés en cœur d'opération, en veillant à créer une continuité avec la trame verte en lanière adjacente, afin d'assurer des ilots de fraicheur (localisation indicative sur le plan ci-contre).

Au Sud, une aire de retournement et de stationnement visiteurs, si elle est nécessaire, sera aménagée sous forme de parc arboré, pouvant également potentiellement permette la gestion du pluvial.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.



OAP n°166_02 : Les Sables

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé à l'Est du bourg, le long de l'Avenue de Montbron et s'organise en deux parties, dont une située en deuxième front urbain. Il présente une pente descendante vers le Sud-Ouest qui porte sur environ 5 à 7 mètres de déclivité. Une zone humide est localisée au Sud, hors site, avec cependant une petite emprise présente sur la zone médiane du site. Une forme urbaine hétérogène peu dense mais essentiellement composée de maisons individuelles s'organise de part et d'autre, en lien avec l'avenue de Montbron.

Ce sont des terrains d'origine agricole mais non cultivés. Quelques rares sujets arborés sont localisés sur le pourtour.

OAP n°166_02 : Les Sables

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 25
Logement locatif social en % : 30 %

Généralités
Surface : 9129,78 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

Le projet se connectera sur l'avenue de Montbron par le biais d'un accès véhicules et piéton. Le lien entre les deux espaces s'effectuera sur la zone étroite qui accueillera une voie partagée.

L'impact sur la partie haute de la zone humide devra être compensé selon le cadre défini par le SAGE.

Le site sera planté de haies bocagères en partie Sud, des haies simples plantées en limites séparatives à l'Ouest permettront de gérer la cohabitation et l'intimité avec les riverains déjà en place

Une aire de retournement et de stationnement visiteurs, si elle est nécessaire, sera aménagée sous forme de parc arboré, pouvant également potentiellement permette la gestion du pluvial.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

Une zone humide a été repérée au Sud de l'aménagement et concerne pour partie la zone étroite qui a vocation à accueillir la voirie. La limitation de l'incidence sur la zone humide sera à rechercher dans le respect de la séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser). Une continuité hydraulique sera à maintenir afin de maintenir l'alimentation en eau de la zone humide.

OAP n°166_03 : Chemin des prises de Giraud

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé au Sud du bourg, à proximité d'une zone de logements collectifs à l'Ouest et du cimetière à l'Est et longé par le Chemin des prises de Giraud. Au Sud, un large espace boisé (Bois Menu) domine le terrain, une pente descendante d'une déclivité de près de 15 mètres se développant ensuite vers le Nord.

La forme urbaine environnante est composée de typologies diversifiées, allant du petit collectif au pavillonnaire mitoyen, l'ensemble restant relativement dense. Le site en lui-même n'est pas arboré, mais ainsi qu'indiqué plus haut, il côtoie un boisement important au Sud qui agrémente les vues et l'ambiance paysagère.

OAP n°166_03 : Chemin des prises de Giraud

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 25
Logement locatif social en % : 80 %

Généralités
Surface : 9534,86 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

L'opération s'organisera à partir de la voie présente au Nord. Une liaison douce traversante Nord-Sud sera aménagée le long du cimetière, et bordée par une haie simple côté futur quartier.

Un alignement d'arbre sera planté le long de la voie en continuité avec celui existant.

Le long de la limite séparative Ouest, la plantation d'une haie bocagère permettra d'assurer une intégration paysagère et une bonne cohabitation avec le quartier adjacent.

Prescriptions environnementales :

Le réseau d'assainissement collectif est situé à 100m ce qui nécessitera une extension de réseau.

Au sud sur une frange étroite sont présents des réservoirs de biodiversité (pelouse sèche et boisement) qui devront être maintenus et protégés.

OAP n°166_07 : Avenue de Montbron

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Le site se situe à l'Est de la ville, à proximité de l'avenue de Montbron, l'une des avenues principales de la commune de l'Isle d'Espagnac.

Il s'intégrera dans un quartier au tissu lâche, peu dense, ou prédomine la maison individuelle, et caractérisé par la présence de vastes espaces boisés en limite de l'urbanisation.

L'objectif est d'augmenter les capacités résidentielles de la commune en proposant une densité et une structuration cohérente.

OAP n°166_07 : Avenue de Montbron

Objectifs
Nombre de logement : 5 à 7
Logement locatif social : 1 logement

Généralités
Surface : 8897,11 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Prévoir une voie de desserte à sens unique traversante proposant une seule entrée avenue de Montbron et une sortie Allée du Lac.

La densité est limitée au regard de la volonté de conserver une partie du couvert végétal sur le secteur.

Des espaces verts mutualisés seront aménagés sur la partie basse des terrains afin d'assurer la régulation des eaux de ruissellement.

Des liaisons « douces » seront développées à l'échelle du site et chercheront à se connecter aux quartiers voisins.

Pour limiter le vis-à-vis et proposer un cadre paysager végétalisé, des haies basses seront à créer à l'Ouest et au Nord du site en limite des habitations.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.
Cette zone est considérée comme un espace à corridor potentiel avec le bois du lac situé au nord, mais ce corridor n'est pas totalement fonctionnel à ce jour. Cette parcelle présente une large strate arborée pour laquelle l'enjeu écologique sera à prendre en compte. La fragmentation des espèces végétales devra être limitée. La limite Ouest et Nord sera constituée d'une haie arbustive et arborée avec de créer une continuité de canopée et atténuer les effets de rupture liée à l'urbanisation.

OAP n°166_04 : Rue Pierre Loti

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Situé à l'Est de la ville, ce secteur est séparé du secteur dense de la ville par des boisements et des haies.

Sa proximité avec un étang et le cours d'eau de La Font-Noire offre un cadre paysager de qualité.

Il s'inscrit dans un tissu pavillonnaire très lâche linéaire le long de la rue Pierre Loti à proximité de l'axe structurant de la RD 1000.

Il s'agit d'une mutation possible d'un secteur non dédié à l'habitat aujourd'hui.

OAP n°166_04 : Rue Pierre Loti

Objectifs minimum
Nombre de logement : 6

Généralités
Surface : 3540,67 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi par un accès unique mutualisé depuis le prolongement de la Rue Pierre Loti incluse dans le périmètre de l'OAP.

Afin de maintenir le caractère boisé du site et de maintenir la transition apaisée créée par la haie bocagère existante entre la Banque Alimentaire au Nord et le site, cette haie devra être maintenue.

Tout ou partie des logements devront être mitoyens.

Prescriptions environnementales :

Le secteur est affecté par un risque d'inondation par remontée de nappe pouvant entrainer l'inondation des caves. Aucun sous-sol ne sera admis dans ce secteur.

De plus, le secteur se caractérise par la présence d'un boisement humide (au nord-est) en bordure du site. Le boisement en marge de la parcelle à l'Est fait également partie d'un réservoir de biodiversité qui doit être préservé. Une attention particulière sera apportée à la zone humide hors périmètre mais bordant le site au Nord-Ouest qui devra être strictement préservée. Les constructions et les clôtures devront être reculées vis-à-vis de la lisière boisée, afin de la maintenir.

OAP n°166_05 : Chemin des Bois

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Situé à proximité de l'avenue Jean Mermoz, au Nord-Est de la ville, ce secteur s'intègre dans un quartier dynamique, situé à proximité d'une salle de concert et de divers équipements sportifs.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole situé dans les extensions pavillonnaires de la commune qui se sont développées depuis les années 60.

Il s'agit d'un terrain plat arboré et végétalisé. L'objectif est de proposer une densité et une structuration cohérente adaptées au site.

OAP n°166_05 : Chemin des Bois

Objectifs
Nombre de logement : 2

Généralités
Surface : 2296,06 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le site étant soumis à des écoulements d'eaux pluviales, il devra être préservé au maximum pour réguler ces dernières.Ainsi, seulement 2 logements pourront y être réalisés afin de laisser la majeure partie du terrain perméable.

Afin de maintenir le caractère végétalisé et boisé du paysage environnant mais également de limiter le vis-à-vis, la haie basse située à l'Ouest, au Sud et à l'Est du site sera à maintenir et à étoffer.

Le site sera desservi via des accès individuels permettant ainsi à la fois de ralentir la circulation sur la voie d'accès.

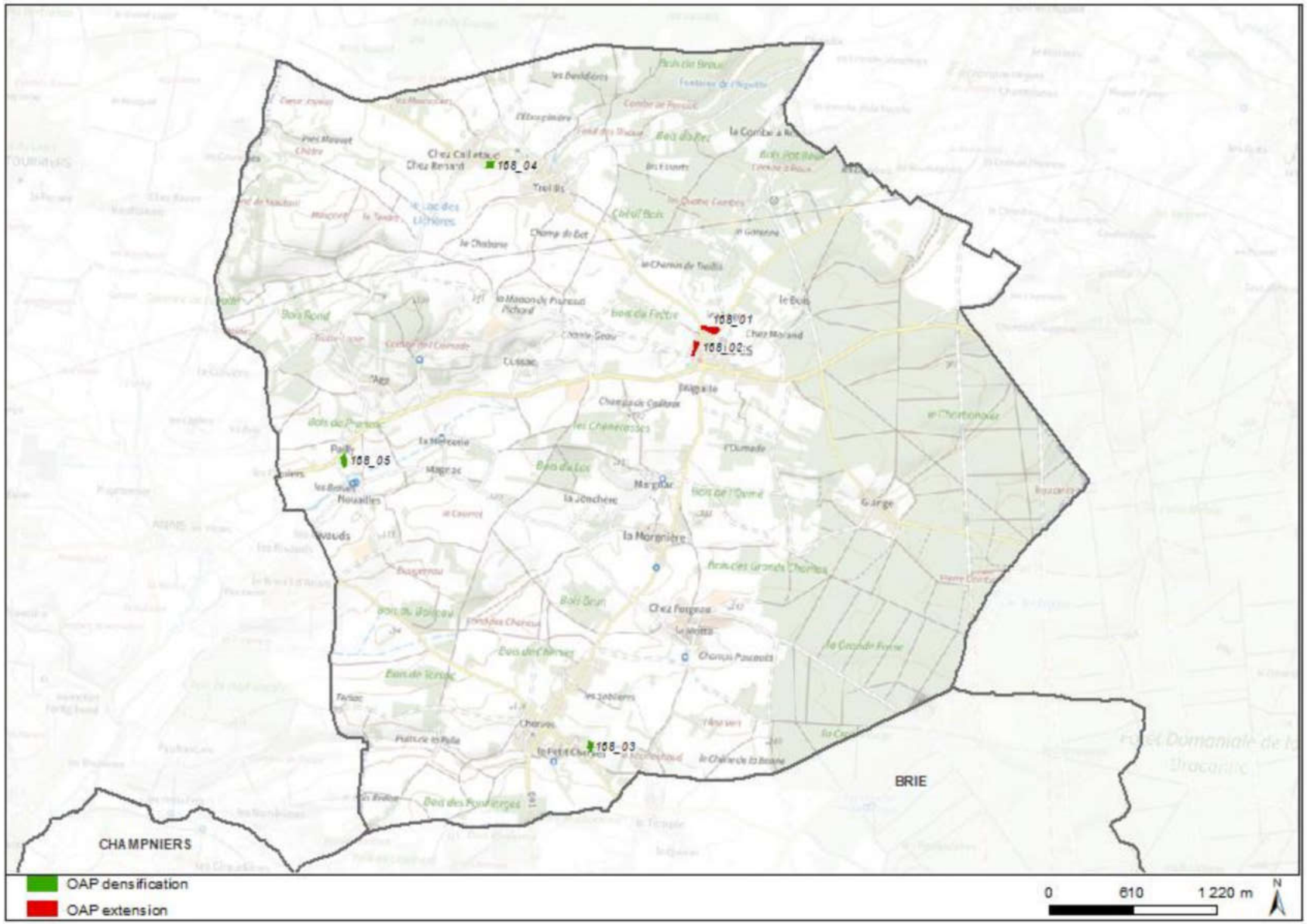
Prescriptions environnementales :

Cette zone présente une sensibilité particulière concernant la gestion des eaux pluviales. Un espace réservé à la gestion de ces dernières devra être prévu dans le cadre de l'aménagement.

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

3.1.14. Jauldes

Carte générale



OAP n°168_01 : Nord Bourg

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé au Nord du bourg, longé à l'Ouest par la RD 88 et à l'Est par la RD 45. Il est légèrement pentu (déclivité descendante de l'Ouest vers l'Est d'environ 5 mètres).

A vocation agricole actuellement, il ne présente pas de végétation arborée.

La forme urbaine adjacente est hétérogène : pavillons récents côtoient maisons en pierre anciennes rénovées de type longère.

OAP n°168_01 : Nord Bourg

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 13
Densité cible en logt/ha : 18

Généralités
Surface : 4737,71 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

Le futur quartier sera traversé de part et d'autre de son terrain d'assiette par une voie transversale qui permettra de relier les deux routes départementales et de desservir les parcelles.

Afin de marquer les deux entrées de bourg que l'opération va accompagner, des plantations seront prévues : à l'Ouest sous forme d'un petit boisement pouvant accueillir une zone de stationnement visiteur, à l'Est un alignement d'arbre marquant l'arrivée dans un espace urbain.

L'intégration paysagère dans l'environnement lointain sera quant à elle assurée par le biais d'une haie bocagère plantée au Nord du site.

Prescriptions environnementales :

Absence de contrainte environnementale majeure. Cf. prescriptions d'aménagement.

OAP n°168_02 : Chemin de Bouffanais

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé à l'Ouest du bourg, il est longé au Sud par le chemin de Bouffanais et ne bénéficie pas d'accès direct sur une voie viabilisée, car localisé plutôt en deuxième rang d'urbanisation. Au Nord, un bâtiment agricole (stockage) est présent en interface avec la RD 45, au Sud, au-delà du chemin blanc, ce sont le groupe scolaire, la placette de cœur de bourg (place des Anciennes Halles) et une opération de logement social qui composent l'ilot adjacent.

La forme urbaine environnante est essentiellement représentée par le bâti ancien : longères rénovées et petit bâti en pierre en majorité, clôturés de murets en pierre.

A l'Ouest s'ouvre le grand paysage agricole.

OAP n°168_02 : Chemin de Bouffanais

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 13
Densité cible en logt/ha : 18

Généralités
Surface : 3783,30 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

Cette opération s'intégrera au mieux dans l'enveloppe bâtie ancienne existante : une connexion vers le sud (bâtiments publics…) permettra de désenclaver le futur quartier, avec une connexion si possible à prévoir au Nord par le biais de la parcelle occupée actuellement par la construction agricole.

Afin de préserver l'intimité des riverains, à l'Est, une haie simple sera plantée le long des clôtures existantes.

L'intégration paysagère dans le paysage lointain sera quant à elle assurée par le biais de la plantation d'une haie bocagère en limite Ouest.

Prescriptions environnementales :

Un espace dédié à la gestion des eaux pluviales sera à prévoir en limite Sud de l'opération.

OAP n°168_03 : Cherves

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Sud de la commune et à l'Est du village ancien de Cherves. Il est aux abords de l'axe structurant de la RD 113 qui relie Jauldes à la RN10.

Il s'intègre en limite d'un espace boisé et d'un espace agricole dans un tissu pavillonnaire peu dense.

L'objectif est de prolonger la structure du hameau en assurant une structuration et une densité cohérente adaptées au site.

OAP n°168_03 : Cherves

Objectifs
Nombre de logement : 2

Généralités
Surface : 3112,19 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Ce secteur de projet ne possédant aucun autre accès possible que celui reliant la Route du Petit-Cherves (RD 113) au Sud, un accès unique mutualisé devra être réalisé depuis cette route départementale par une voie à double sens qui mènera sur un espace commun qualitatif et convivial constituant l'aire de retournement au Nord du site.

Le terrain étant bordé par un espace boisé remarquable et par de vastes espaces agricoles, les clôtures devront être constituées soit d'un grillage laissant passer la petite faune, soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non.

Une canalisation de gaz empiète sur la partie est du terrain, la densité de l'opération devra être diminuée en conséquence.

Ainsi, un nombre de 2 logements au maximum pourra être construit.

Enfin pour limiter le vis-à-vis avec la maison au Nord-Est et pour effectuer une transition paysagère avec l'espace agricole au Nord, une haie bocagère sera à créer.

Prescriptions environnementales :

La parcelle est située sur une zone à risque en termes de TMD (transport de matières dangereuses) par canalisation (gaz naturel, produits chimiques, hydrocarbures). Le règlement associé à la servitude de canalisation souterraine devra être pris en compte.
Un emplacement dédié à la gestion des eaux pluviales devra être prévu en limite Ouest de l'opération.

OAP n°168_04 : Chez Renard

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Nord de la commune, au Sud-Est du village ancien de Chez Renard sur un ancien terrain agricole.

Il s'intègre dans un tissu urbain majoritairement ancien, avec une forte présence d'anciennes bâtisses agricoles en pierre, compactes, implantées en bordure de route et caractérisées par des mitoyenneté. La densité de bâti est donc assez importante.

L'objectif est de prolonger la structure du village en assurant une structuration et une densité cohérente adaptées au site.

OAP n°168_04 : Chez Renard

Objectifs minimum
Nombre de logement : 4

Généralités
Surface : 3475,16 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

La future opération d'habitat sera structurée autour d'une voie principale à double sens dont l'accès se fera depuis la route au Nord de Chez Renard. Cette voie aboutira à un espace commun qualitatif et convivial qui servira de place de retournement si besoin. Un alignement d'arbres de haut jet sera à planter en bordure de voirie afin de proposer une cohérence paysagère avec les espaces environnants caractérisés par la présence du végétal sur la rue.

Quant à la densité, un minimum de 4 logements devra être construit au sein de ce site s'inscrivant dans un espace de transition entre ceux compacts du village ancien à l'Ouest et du développement de quelques logements pavillonnaires à l'Est.

Pour maintenir la qualité patrimoniale caractérisée par la présence de clôtures en pierre et/ou de haies, les clôtures devront être constituées soit d'un grillage laissant passer la petite faune, soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage, soit d'un muret en pierre ne dépassant pas 1 mètre.

Pour effectuer une transition paysagère avec l'espace agricole au Sud, une haie bocagère sera à créer en limite du site. Enfin, pour absorber une partie des eaux de pluie, un espace vert non imperméabilisé et planté devra être mis en place au Nord.

Prescriptions environnementales :

Absence de contrainte environnementale majeure. Cf. prescriptions d'aménagement.

OAP n°168_05 : Nouailles

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe à l'Ouest de la commune le long de la route départementale 11 vers Anais.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole en friche situé au sein des extensions pavillonnaires du bâti ancien de Nouailles. Il s'inscrit donc dans un tissu urbain très lâche entouré par de vastes espaces agricoles.

L'objectif est de proposer une densité et une structuration adaptées au site.

OAP n°168_05 : Nouailles

Objectifs
Nombre de logement : 3 à 4

Généralités
Surface : 3362,31 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Situé dans les extensions pavillonnaires du village de Nouailles, dans un tissu très lâche, le terrain devra accueillir 3 à 4 logements.

Afin d'adoucir la transition paysagère entre la limite de la zone agricole au Sud et le site, une haie bocagère devra être créée. Une haie basse sera à planter au Sud-Est du site en limite du bâti.

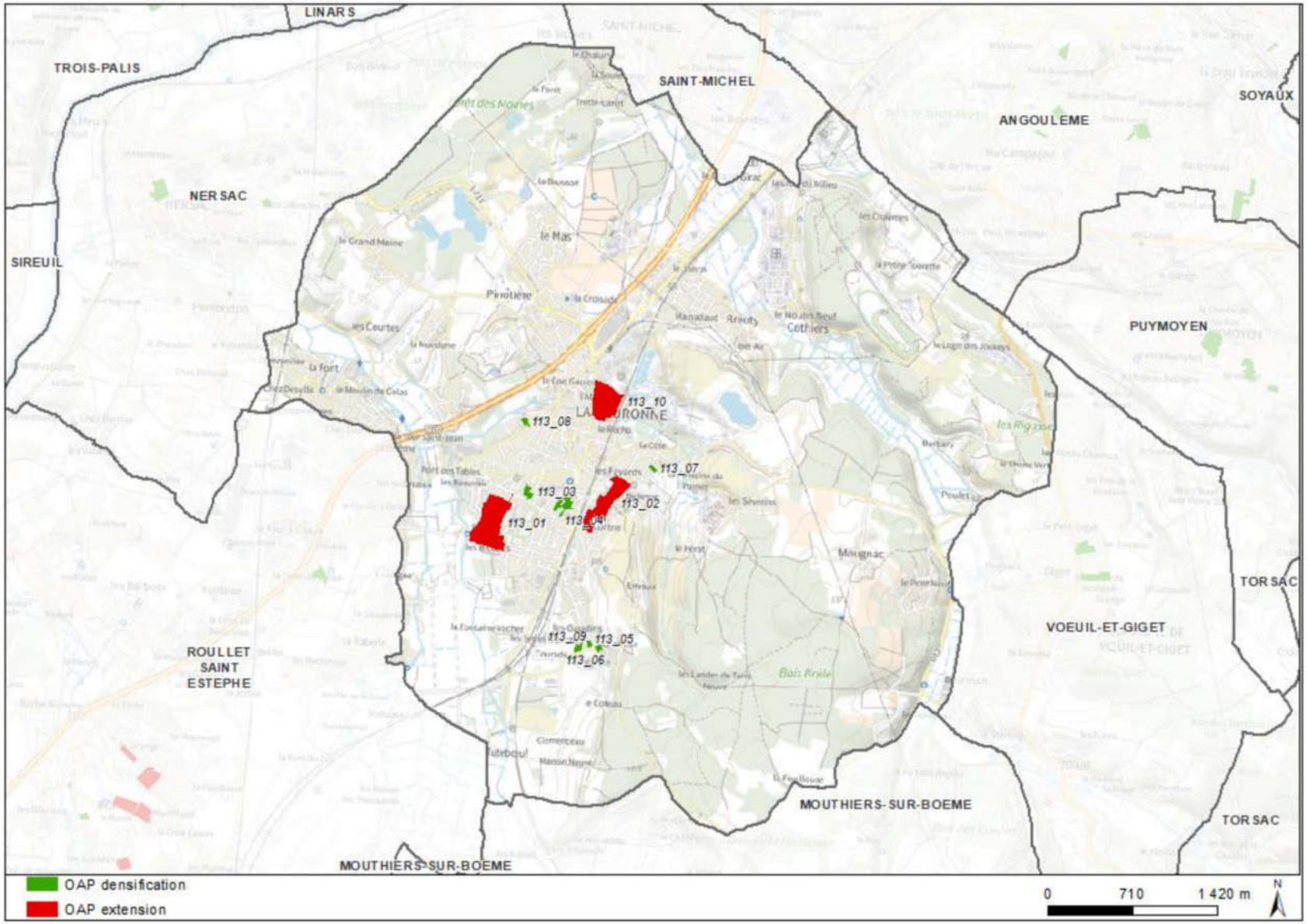
En termes de desserte le terrain ne devra comprendre qu'une seule entrée mutualisée situé au Nord-Est afin de limiter au maximum le manque de visibilité liée à la courbure de la voie d'accès. Le site sera desservi par un principe de voie à double sens qui mènera à un espace de retournement convivial et qualitatif au Sud.

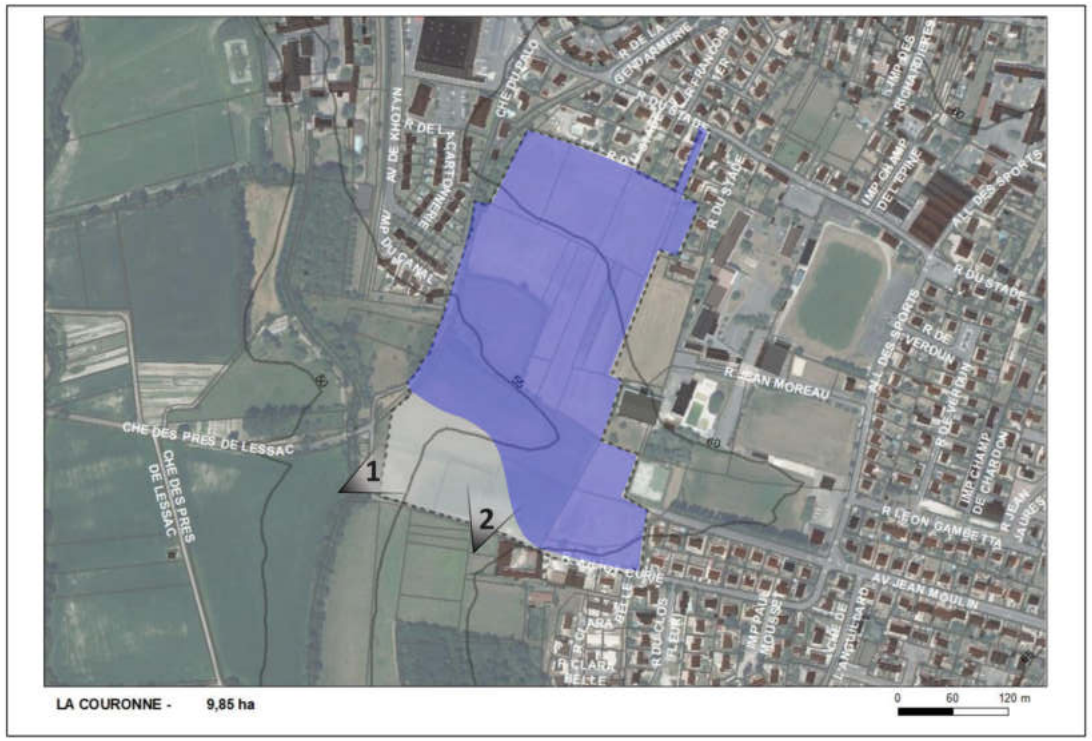
Prescriptions environnementales :

Absence de contrainte environnementale majeure. Cf. prescriptions d'aménagement.

3.1.15. La Couronne

Carte générale





OAP n°113_01 : Les Sables

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

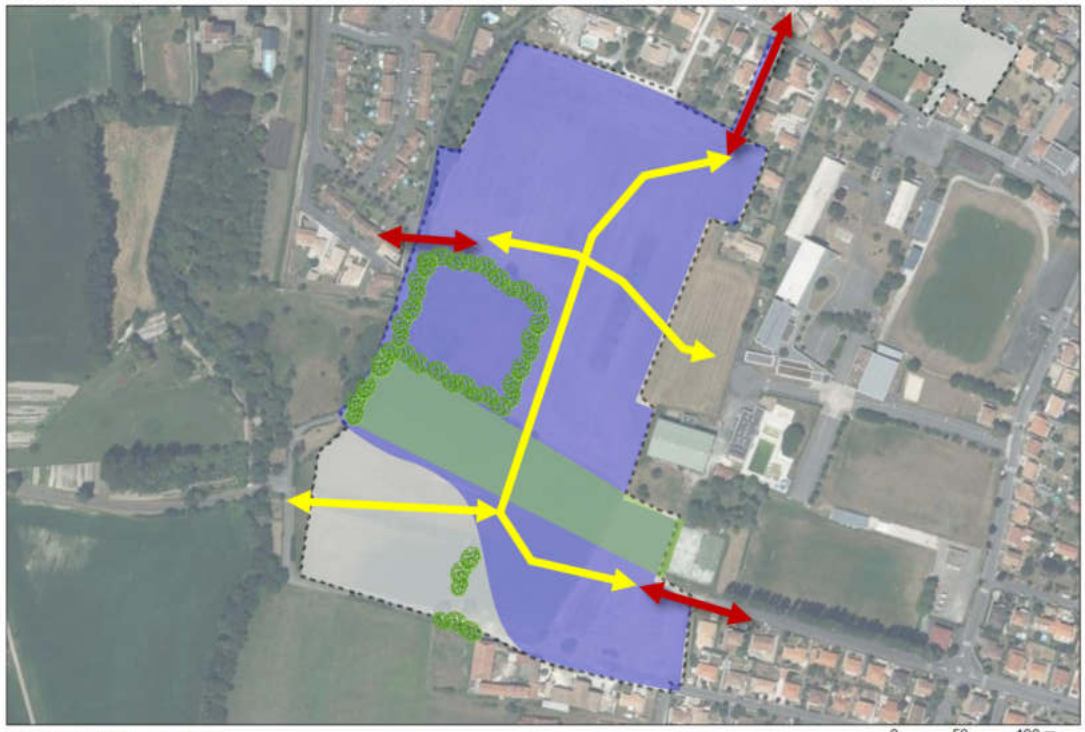
L'emprise de l'orientation d'aménagement et de programmation couvre 10 ha en prolongement du centre-ville auquel elle se raccroche par la rue du Stade.

Le terrain est à proximité du collège Elisabeth et Robert Badinter et des équipements sportifs et proche d'un supermarché.

Le site borde la vallée de la Boëme et la rue Joliot Curie qui, dans sa partie Sud, présente encore l'aspect d'une voie à l'ambiance rurale étroite, bordée de haies d'alignement et de secteurs humides proches de la Boëme.

Le thalweg protégé d'une surface de 1,4ha divise le site en deux parties urbanisables. La partie Nord présente une superficie de 5,6 ha et celle du Sud d'environ 3 ha. Un puits se trouve sur la parcelle cadastrée BP 254.

OAP n°113_01 : Les Sables



Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 25
Logement locatif social en % : 20 %

Généralités
Surface : 98513,57 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions environnementales :

Cette parcelle présente des enjeux environnementaux très forts. La quasi-totalité de la parcelle est une zone humide par conséquent la démarche ERC (éviter, réduire, compenser) s'appliquera pour cet aménagement. Elle est traversée d'Est en Ouest par un talweg qui constitue un axe préférentiel d'écoulement à maintenir. De même, deux autres secteurs d'écoulement ont été identifiés à proximité de la haie protégée la plus au nord et au sud-ouest du site. Le secteur Ouest en limite de zone rouge du PPRI est affecté par un risque d'inondation de cave par remontée de nappe. Les sous-sols sont ainsi interdits sur la zone.

La parcelle est en aléa fort pour le risque de retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

Prescriptions d'aménagement :

Les accès véhicules entrée-sortie de la partie Nord se feront par la rue du Stade et l'avenue de Khotyn uniquement. L'unique accès véhicules entrée-sortie de la partie Sud se fera en impasse sur l'avenue Jean Moulin. Aucun accès sur la rue Joliot Curie ne sera admis. Les liaisons douces seront prévues selon un maillage qui les raccrochera à la rue du Stade, l'avenue de Khotyn, la rue Jean Moreau, l'avenue Jean Moulin et le chemin des Prés de Lessac.

Elles permettront de rejoindre les arrêts de bus « Clair Matin » et « Badinter ».

Les haies devront être protégées et ne pourront être interrompues que par les liaisons viaires ou douces indispensables à l'aménagement de la zone. Le thalweg présent sur le tiers Sud du site est protégé de toute construction et artificialisation. Seule une liaison douce traversante est permise en son sein afin de préserver cette zone humide. Seules des installations légères de loisirs pourront y être autorisées.

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues…) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales. L'opération proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontre au cœur du quartier.

L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…), d'optimiser les performances énergétiques (orientation…) et de limiter l'exposition aux nuisances liées à la voie.

L'opération devra présenter une mixité des logements et pourra abriter d'autres destinations compatibles avec l'habitat.

Un traitement homogène des clôtures est prévu avec la mise en place de grillages ne relevant pas d'un vocabulaire industriel (mailles étroites) mais résidentiel, doublés ou non d'une haie végétale d'essences locales.

OAP n°113_02 : La Contrie

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

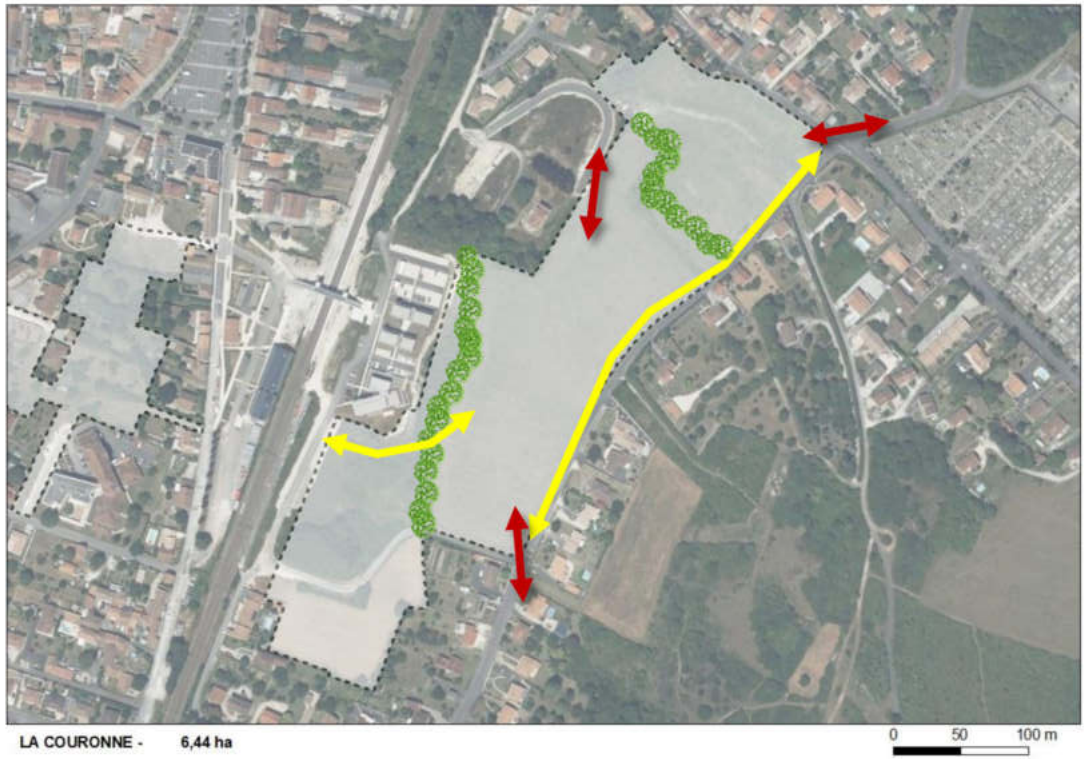
Ce secteur de projet est situé au centre de la commune de la Couronne, à proximité du centre ville et du pole d'échange multimodal.

La passerelle au dessus de la voie ferrée le relie à ce pole d'échanges.

Il présente de fortes pentes avec une déclivité de 25 mètres vers l'Ouest.

Ce projet permettra de densifier le centre ville sur la colline irriguée par la rue de la Contrie.

OAP n°113_02 : La Contrie



Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 25
Logement locatif social en % : 20 %

Généralités
Surface : 64380,83 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

Trois accès au site possibles

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Des liaisons piétonnes seront intégrées à l'aménagement et permettront de joindre les différents quartiers voisins et le centre-ville de la façon la plus directe.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

Des zones de stationnement VL pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées. L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...) et limiter l'exposition aux nuisances liées à la voie.

L'opération devra présenter une mixité des logements.

Prescriptions environnementales :
Du fait des fortes pentes et de l'urbanisation préexistante sur le pourtour, le secteur présente de gros enjeux sur la gestion des eaux pluviales. Au delà de la prévention du ruissellement et gestion des eaux pluviales à prévoir, avec la préservation des haies au regard de leur intérêt hydraulique.
Un dessableur et une canalisation d'eaux pluviales sont présents au Sud du chemin blanc (parcelle AZ 199). Ils devront rester accessibles pour leur entretien.
Cette OAP est située à 30 m d'une voie ferrée, la localisation et le traitement des bâtiments devront être optimisés pour limiter l'exposition aux nuisances sonores.
Les continuités écologiques devront être préservées (linéaires arborés).

OAP n°113_03 : Rue du Stade

Type de zone : Urbaine - En densification

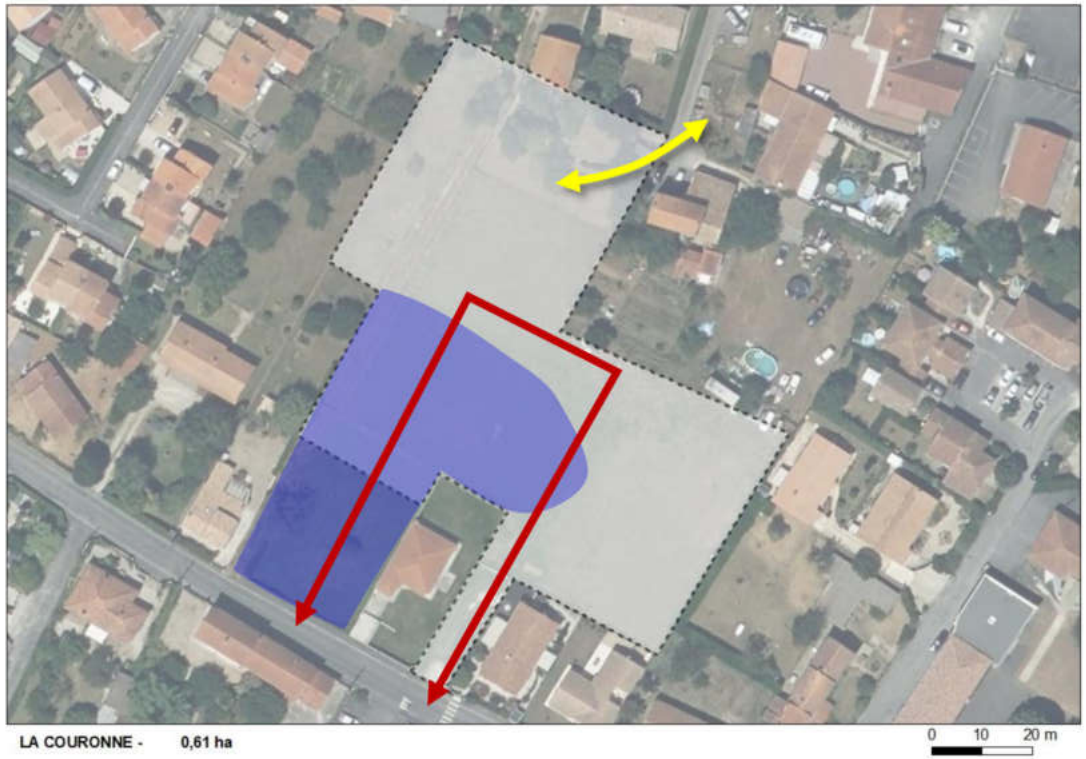
Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe en plein cœur du centre-bourg de La Couronne le long de la rue du Stade.

La topographie du terrain est propice à accueillir un projet d'ensemble. La composition urbaine du quartier justifie l'urbanisation de ces parcelles : c'est un secteur résidentiel de logements individuels peu denses.

La densification de ce quartier de centre-ville est stratégique car celui-ci se trouve à proximité des équipements, des commerces et des services. Une telle surface urbanisable disponible en centre-ville représente une opportunité d'aménagement rare.

OAP n°113_03 : Rue du Stade



Objectifs
Nombre de logement : 6 environ

Généralités
Surface : 6113,69 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi via une voie mutualisée à double sens. Celle-ci devra être traversante et se fera depuis deux accès au Sud du site au niveau de la rue du Stade.

Au regard de l'environnement bâti existant, composé de bâtis s'élevant au maximum au R+1 et majoritairement d'habitations de plain pied, le site devra accueillir environ 6 constructions.

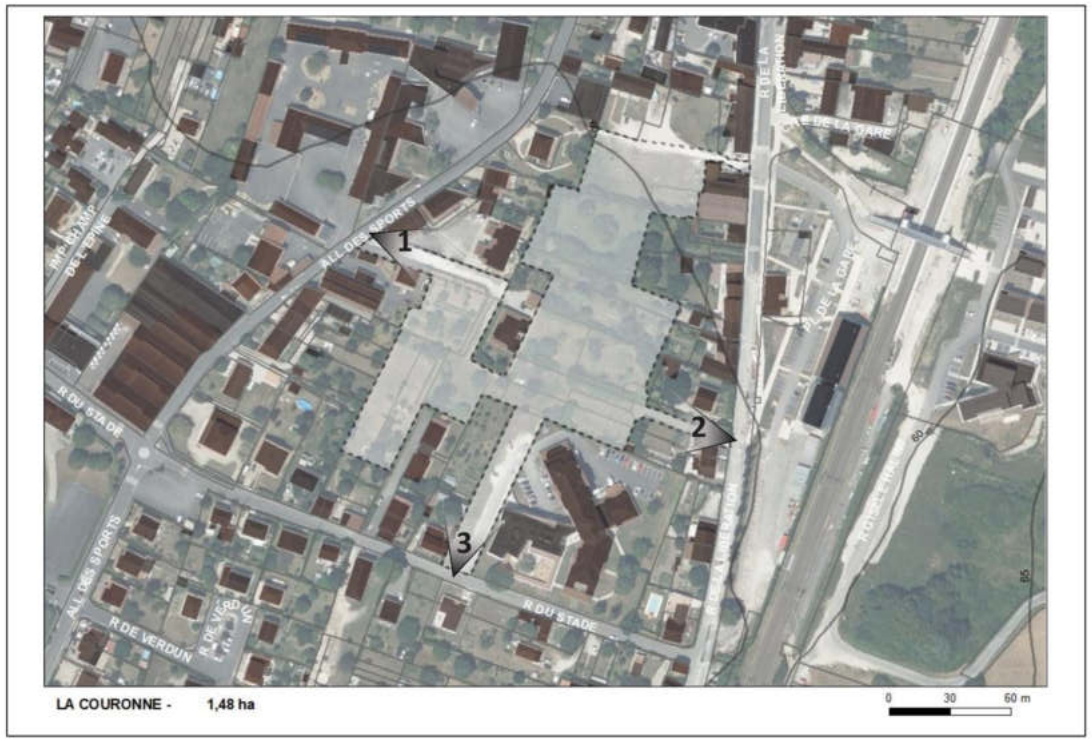
Les constructions pourront aller jusqu'au R+1.

Une liaison piétonne devra être aménagée afin de relier les futures constructions au parc située au Nord du site.

Prescriptions environnementales :

Cette parcelle est concernée par une zone humide par conséquent la démarche ERC (éviter, réduire, compenser) s'appliquera pour cet aménagement. Le maintien d'un maximum de superficie non artificialisée sera à rechercher dans le périmètre de la zone humide, tant au niveau des constructions que de l'aménagement des voiries (éviter la fragmentation de la zone humide au sud). La continuité hydraulique sera également à maintenir.

La parcelle est en aléa fort pour le risque de retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.



OAP n°113_04 : Ilot de la Gare

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet s'inscrit en cœur de bourg, à proximité immédiate de la gare ainsi que d'un Ehpad, dans un tissu moyennement dense composé de logements en R+1 et pour partie de logements mitoyens à l'alignement des rues.

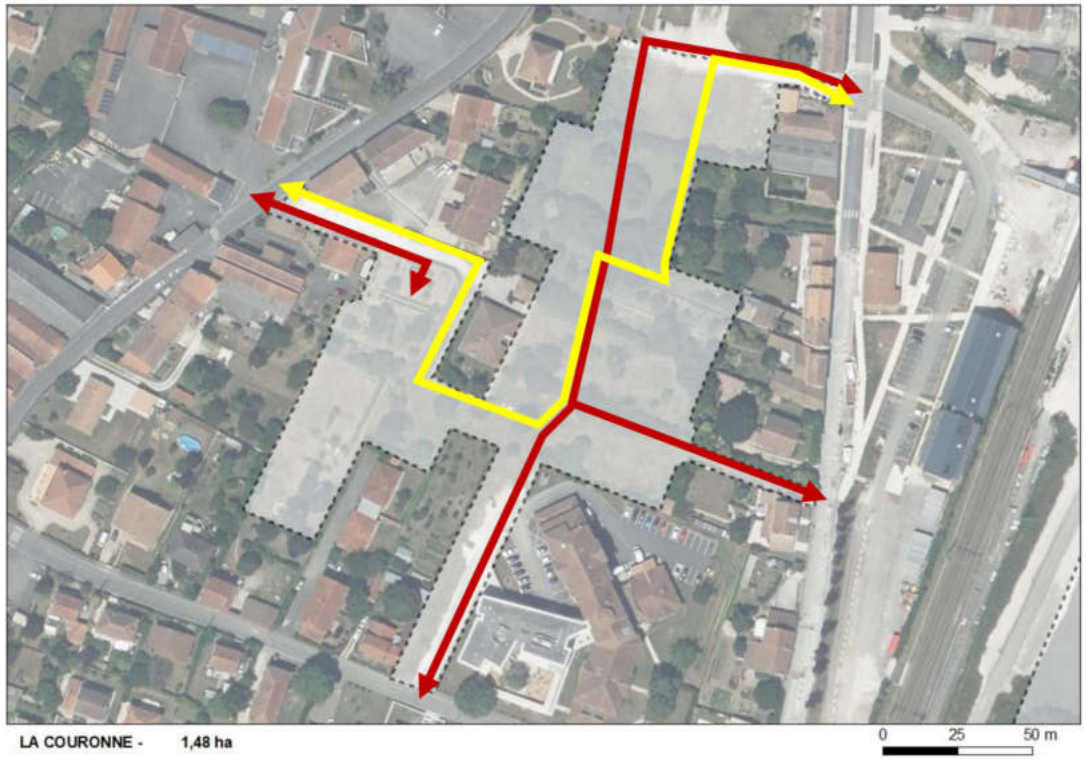
L'îlot de la gare est délimité au Nord par l'avenue de la Gare, à l'Est, par la rue de la Libération, au Sud, par la rue du Stade et à l'Ouest, par l'Allée des Sports.

Les constructions existantes sont principalement situées sur la périphérie de l'îlot.

Les terrains en cœur d'îlot sont issus de jardins et d'une friche née d'une opération de démolition.

L'objectif est de combler une zone non urbanisé située en plein cœur de bourg évitant ainsi l'étalement urbain et répondant aux besoins en logements de la commune sur un emplacement stratégique.

OAP n°113_04 : Ilot de la Gare



Objectifs
Nombre de logement : 15 environ

Généralités
Surface : 14824,92 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi via une voirie traversante. Cette voirie sera à double sens et s'organisera depuis 4 entrées possibles, dont deux depuis la rue de la Libération à l'Est, une depuis la rue du Stade au Sud et la dernière depuis l'Allée des Sports à l'Ouest.

Le site sera maillé de liaisons douces et il sera seulement possible d'aménager des liaisons douces entre l'Allée des Sports et la rue de la Libération (aucune liaison circulable ne sera acceptée).

Prescriptions environnementales :

Cet OAP est située à 100 m d'une voie ferrée, la localisation et le traitement des bâtiments devront être optimisés pour limiter l'exposition aux nuisances sonores.

La parcelle est en aléa fort pour le risque de retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

De nombreux sujets arborés sont dispersés sur ce site, l'aménagement de cette parcelle devra se faire de sorte à préserver les arbres remarquables et limiter les impacts sur la biodiversité du site.

OAP n°113_05 : Route de Mouthiers

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Sud de la commune et au Sud-Est du bourg de la Couronne, dans un tissu pavillonnaire peu dense organisé autour de la route de Mouthiers.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole sans contraintes particulières à proximité de l'axe structurant de la route départementale 35, de tous les services, commerces et équipements proposés par le bourg de La Couronne.

L'objectif est de proposer une structuration et une densité cohérente ne limitant pas les potentialités du site.

OAP n°113_05 : Route de Mouthiers

Objectifs
Nombre de logement : 3 environ

Généralités
Surface : 2376,26 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi via une voie mutualisée à double sens dont l'accès se fera depuis la route de Mouthiers, plutôt sur la partie Nord afin de gagner en visibilité.

Une haie basse au Sud sera intégrée dans les lots afin de permettre une transition paysagère dans cette entrée de ville.

Cette dernière sera également marquée le long de la route de Mouthiers par des plantations d'alignement.

Prescriptions environnementales :

Absence d'enjeu environnemental majeur. Cf. prescriptions d'aménagement.

OAP n°113_06 : Rue de Mouthiers

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Sud de la commune et au Sud-Est du bourg de la Couronne, dans un tissu pavillonnaire peu dense organisé autour de la route de Mouthiers.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole soumis à une légère pente, proche de tous les services, commerces et équipements proposés par le bourg de La Couronne.

L'objectif est de proposer une structuration et une densité cohérente ne limitant pas les potentialités du site.

OAP n°113_06 : Rue de Mouthiers

Objectifs
Nombre de logement : 4 environ

Généralités
Surface : 2682,85 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi par une voie mutualisée à double sens dont l'accès se fera à l'Est depuis l'impasse des Terres Blanches.

La pente devra être considéré comme un élément structurant du site.

Une haie basse permettra la transition avec le parc attenant au Nord.

Des plantations d'alignement seront réalisées à l'Ouest du site proche de la RD 25 pour mieux intégrer les constructions dans cette entrée de ville.

Prescriptions environnementales :

Le réseau d'assainissement collectif est situé à 60m du site : une extension du réseau sera nécessaire.

OAP n°113_07 : Rue de la Lonjarde

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le projet est enclavé entre un boisement, des habitats individuels, la route de la Bergerie et la rue de la Lonjarde.

Ce secteur à l'Est de la voie ferrée se trouve néanmoins à proximité du centre et de la gare de La Couronne, c'est un espace fonctionnel correctement desservi par les transports en commun.

L'objectif est de prolonger la structure du tissu pavillonnaire en proposant une densité cohérente ne limitant pas les potentialités du site.

OAP n°113_07 : Rue de la Lonjarde

Objectifs
Nombre de logement : 3 environ

Généralités
Surface : 2187,29 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi via une voie mutualisée à double sens dont l'accès se fera depuis la rue de la Lonjarde au Nord, au centre du terrain pour desservir les constructions à l'Est et à l'Ouest. Toute sortie sur la route de la Bergerie au Sud est fortement déconseillée au regard de l'étroitesse de la rue et de la présence d'un talus.

Les points de vue vers la vallée de la fontaine du Poirier au Sud devront être préservés au maximum.

Prescriptions environnementales :

Absence d'enjeu environnemental significatif.

OAP n°113_08 : Route de Bordeaux

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le site sera desservi via une voirie mutualisée à double sens dont l'accès unique se fera depuis la route de Bordeaux. La voirie sera donc réalisée en impasse à défaut d'une autre possibilité.

Afin de créer une transition paysagère avec la station d'épuration, une haie bocagère devra être créée en limite Nord du site. L'arbre existant au Sud du site devra quant à lui, dans un objectif de maintien du cadre paysager arboré, être protégé comme élément de patrimoine naturel ponctuel.

OAP n°113_08 : Route de Bordeaux

Objectifs
Nombre de logement : 8 environ

Généralités
Surface : 3095,23 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi via une voirie mutualisée à double sens dont l'accès unique se fera depuis la route de Bordeaux. La voirie se fera donc en impasse à défaut d'une autre possibilité.

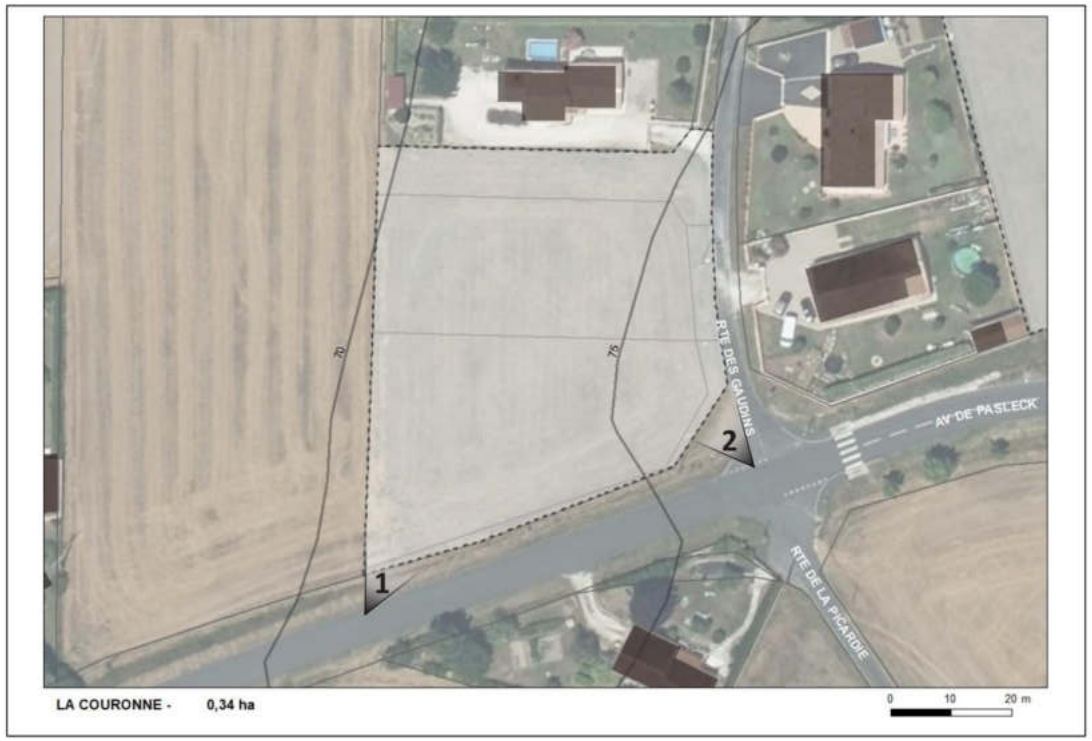
Afin de créer une transition paysagère apaisée avec la station d'épuration, une haie bocagère devra être créée en limite Nord du site. L'arbre existant au Sud du site devra quant à lui, dans un objectif de maintien du cadre paysager arboré, être protégé comme élément de patrimoine naturel ponctuel.

Prescriptions environnementales :

Cet OAP est située dans un secteur affecté par le bruit. La nationale au Nord du site engendre des niveaux de bruit allant jusque 65 dB. Ainsi, les constructions devront être orientées et isolées de manière à limiter les nuisances sonores.

La présence de la station d'épuration à proximité peut générer des nuisances olfactives.

La parcelle est en aléa fort pour le risque de retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.



OAP n°113_09 : Route des Gaudins

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Sud-Est du centre bourg de La Couronne. Il s'inscrit dans le prolongement d'une urbanisation pavillonnaire linéaire le long de la route des Gaudins.

Il s'agit d'un terrain agricole, situé à proximité directe de l'axe structurant de la route départementale D35 au Sud. Le site est bordé par de vastes espaces agricoles.

L'objectif est d'achever l'urbanisation le long de la rue des Gaudins en proposant une densité et une structuration cohérente au regard de son environnement.

OAP n°113_09 : Route des Gaudins

Objectifs minimum
Nombre de logement : 4

Généralités
Surface : 3443,88 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi via une voirie mutualisée à double sens traversante dont un accès se fera à l'Est depuis la route des Gaudins et un second ouvert au Sud depuis la route de Mouthiers.

Afin de créer une transition apaisée avec l'espace agricole en limite Ouest du site, une haie bocagère devra être aménagée.

Enfin, pour limiter les vis-à-vis et améliorer le cadre paysager du site, une haie basse devra être créée au Nord du site en transition avec les habitations et une autre au Sud du site en limite de la RD 35.

Prescriptions environnementales :

Le réseau d'assainissement collectif est situé à 100m du site. Une extension du réseau sera ainsi nécessaire.

La haie bocagère aménagée en transition devra être pluristratifiée et comprendre arbres et arbustes afin de garantir la bonne intégration du projet. Sa préservation devra être assurée sur le long terme.

La parcelle est en aléa fort pour le risque de retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

OAP n°113_10 : Abbaye Notre-Dame

Type de zone : Secteur de projet UPab - En extension

Caractéristiques générales :

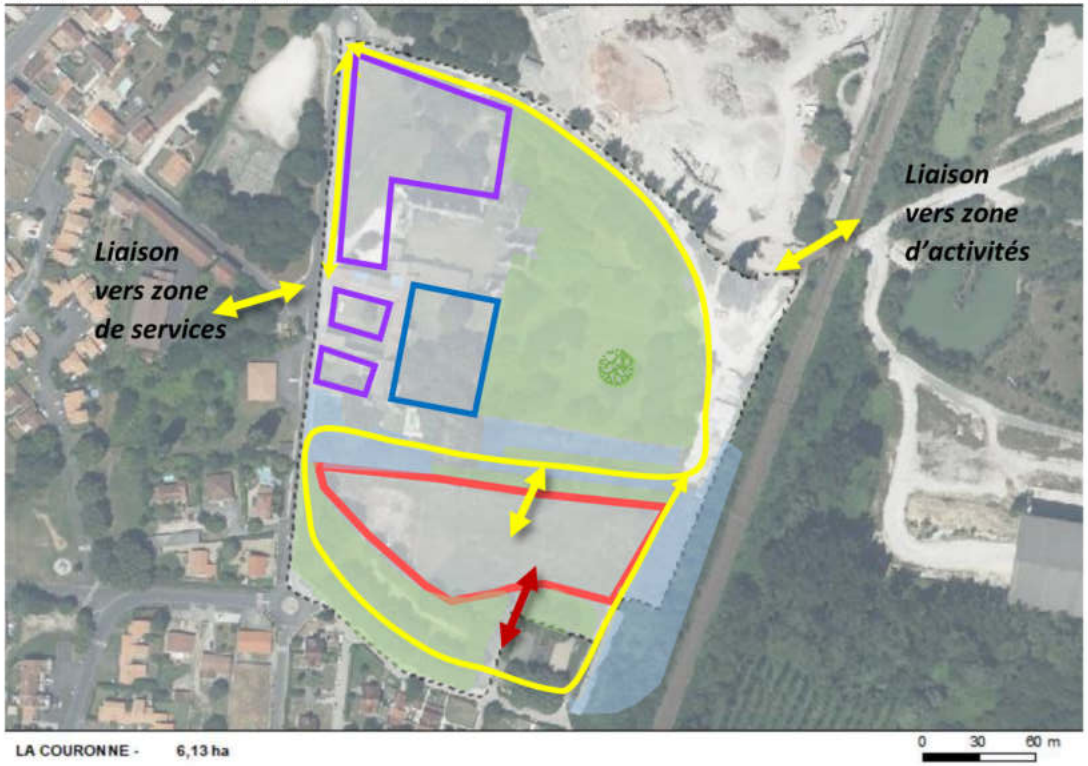
Le secteur de projet est localisé à l'abbaye Notre-Dame située en entrée de bourg nord de la commune, voisine des anciennes carrières Lafarge dont une partie des bâtiments a été récemment démolie, le long de la rue Léonard Jarraud qui relie le bourg à la route de Bordeaux.

Protégée au titre des Monuments Historiques, l'ancienne abbaye connaît actuellement une campagne de fouilles archéologiques et de restauration portée par le Département de la Charente.

Avec le concours de l'Etablissement Public Foncier (EPF) Nouvelle-Aquitaine, la commune de La Couronne a acquis les anciens bâtiments conventuels, au sud de l'abbaye, ainsi qu'un vaste parc paysager.

L'objectif est de repenser le site à l'échelle d'un quartier en cours d'évolution, autour de trois axes permettant de l'appréhender dans sa globalité : aménagements viaires, vestiges de l'ancienne abbaye, entités de logements au Sud, pour une opération économiquement viable.

OAP n°113_10 : Abbaye Notre-Dame



Prescriptions environnementales :

L'évaluation environnementale réalisée du printemps 2023 à janvier 2024 a révélé des enjeux modérés à forts traduits par l'application de prescriptions surfaciques, pour assurer leur préservation (article L151-23 du code de l'urbanisme) : **protection intégrale des zones humides avérées, du bosquet de platanes au Sud, des deux arbres au Sud-Est** et **des alignements d'arbres de part et d'autre du ruisseau de la Fontaine du Poirier**, bief-affluent de la Boëme ; **limitation de la constructibilité à l'arrière des bâtiments conventuels** pour éviter le parc arboré à l'Est de l'abbaye.

Un seul arbre remarquable à fort enjeu de conservation a été identifié lors des inventaires floristiques, le **séquoia à feuilles d'if**, localisé en partie Est du parc arboré. Il sera protégé en élément ponctuel de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique.

Prescriptions d'aménagement :

- Le site sera desservi via un accès unique au Sud-Est du terrain.
- Les périmètres à enjeux environnementaux seront préservés
- Des cheminement doux devront être créés :

- vers la future zone d'activités économiques, avec passage sous la ligne SNCF, et vers la future zone de services (Maison Albert)
- à l'intérieur du site : cheminement ombragé dans le parc Sud, cheminements de valorisation de l'eau autour du site.

Secteur 1 : **Esplanade et cours à valoriser par un aménagement paysager facilitant la lecture du site**

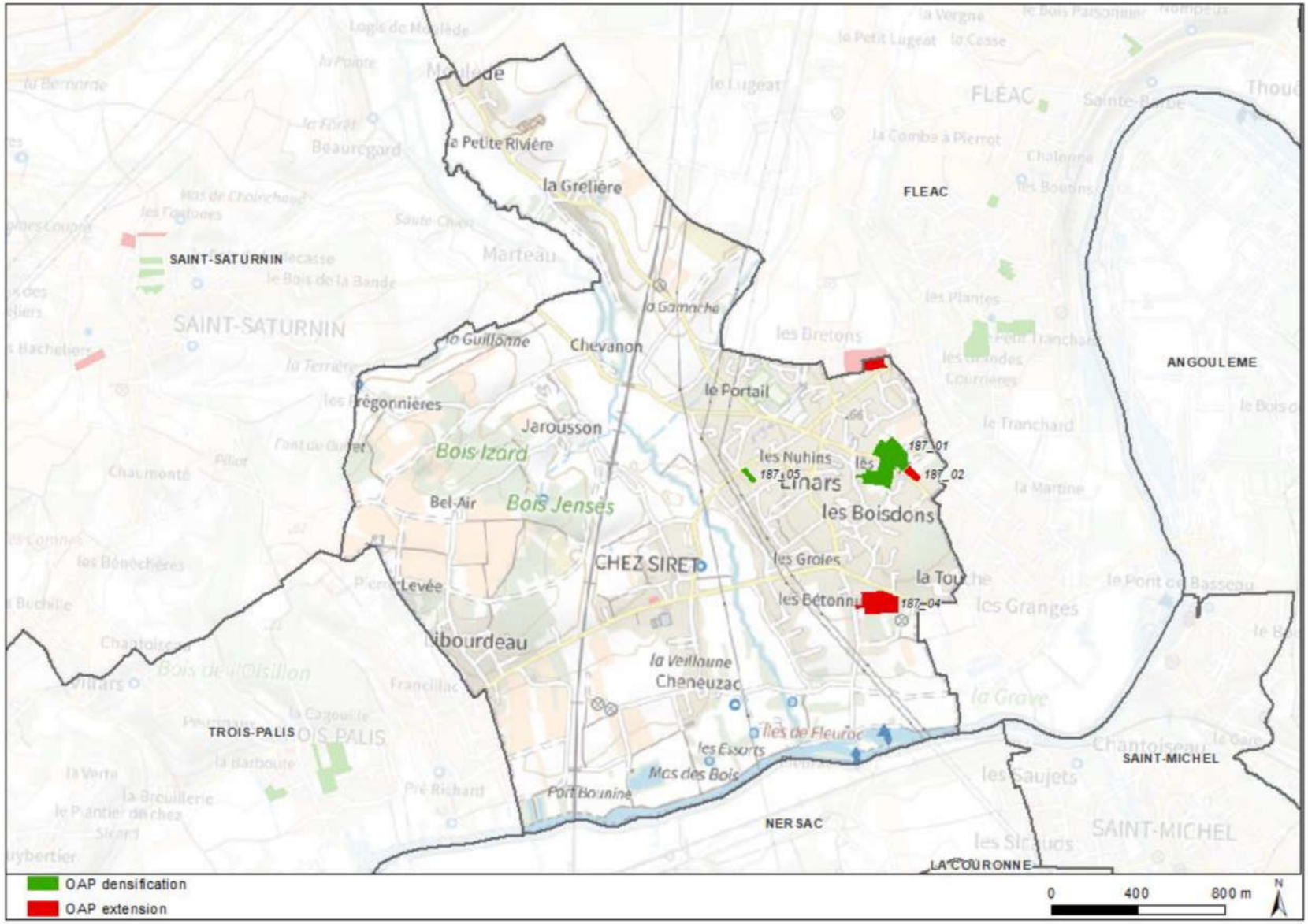
Secteur 2 : **Projet constructif contemporain sur les emprises détruites de l'ensemble monastique, en retrouvant l'esprit de cloître.**

Secteur 3 : **Projet de logements dans le parc Sud de l'abbaye, dans l'esprit d'une cité jardin**

- la hiérarchisation de la qualité des espaces et la préservation des vues depuis le monument historique (code du patrimoine)
- le maintien d'un espace tampon au Nord pour mise à distance de la ripisylve
- la limitation du stationnement (perméable) à 1 place par logement
- la limitation de l'emprise au sol des constructions à 50 % de la superficie constructible du terrain (50% de 8 907 m²= 4 453,50 m²)
- la limitation du gabarit des bâtiments au R+1+ combles, ou ne pouvant pas dépasser la frondaison des arbres environnants sous réserve de démonstration de leur insertion dans le site.

3.1.16. Linars

Carte générale



OAP n°000_01 : Chemin du Godier

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé en limite Nord de la commune et jouxte une autre future opération située sur la commune de Fléac.

Son accès vers la Rue de Fléac, au Sud s'effectue par le biais d'une ouverture relativement réduite.

Le site est arboré ponctuellement d'espèces arboées présentant une qualité hétérogène. La forme urbaine environnante est peu dense, composée principalement de pavillons non mitoyens.

Afin de favoriser une réflexion globale entre les deux communes, l'aménagement de ce site a été pensé sur l'ensemble de l'emprise (cf OAP de Fléac).

Emprise de l'OAP portant sur la commune de Linars

OAP n°000_01 : Chemin du Godier

Objectifs minimum sur l'ensemble de la zone
Densité nette en logt/ha : 20
Logement locatif social en % : 20 % sur l'intégralité de la zone

10 logements « Séniors » minimum sur la commune de Linars

Généralités
Surface : 18500 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

Cette opération sera donc aménagée en cohérence avec celle située au Nord sur la commune de Fléac. Les circulations douces seront organisées en conséquence avec des continuités pour permettre des sorties au nord sur le chemin du Godier, réaménagé en conséquence. L'accès principal sera réalisé à Linars, à partir de la rue de Fléac.

L'opération proposera des espaces communs qualitatifs afin de favoriser la convivialité et le vivre ensemble. En raison de la proximité de l'église de Linars, une attention particulière sera portée à l'architecture qui devra s'inspirer, sans pour autant le copier, du bâti traditionnel charentais.

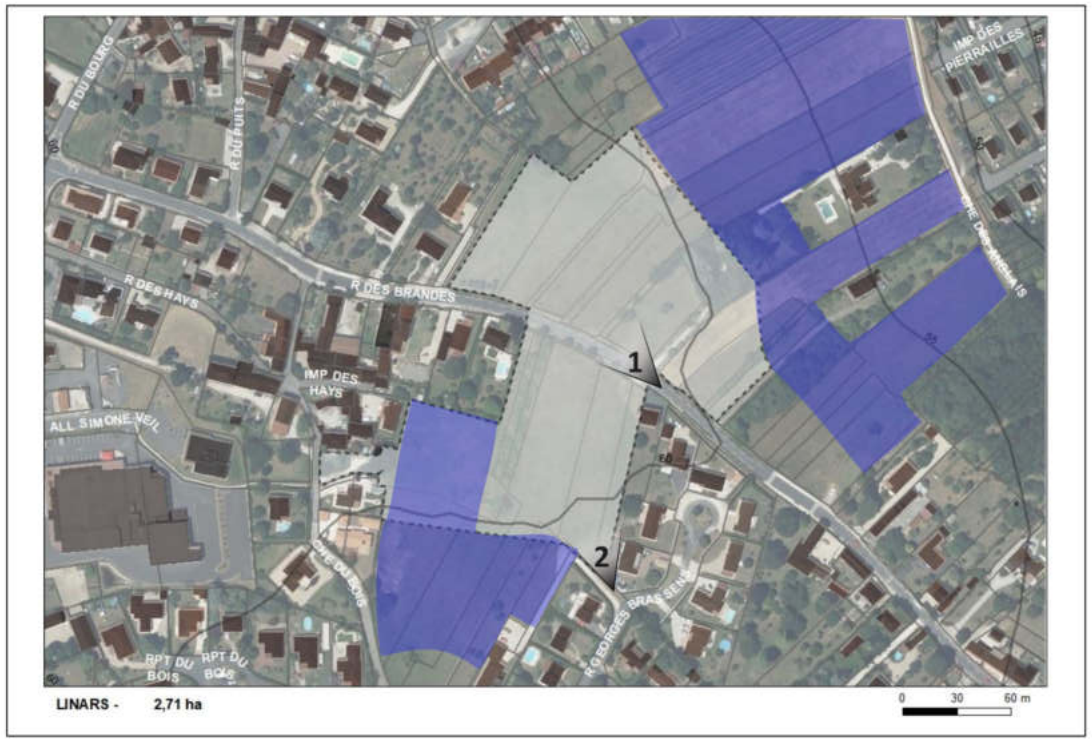
Les sujets arborés intéressants seront conservés et le projet conçu autour de cette trame végétale à conserver. La bonne cohabitation avec les riverains déjà en place sera gérée grâce à la plantation de haies simples le long des limites séparatives.

Prescriptions environnementales :

La parcelle présente plusieurs secteurs à préserver afin de garantir une bonne gestion des eaux pluviales, notamment sur la partie est qui longe le chemin du Godier. Un exutoire sera à créer afin de permettre la bonne évacuation des eaux pluviales.

La parcelle est en aléa fort pour le risque de retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

Une cavité souterraine associée à un ouvrage civile est inventoriée côté chemin du Godier (cf ; étoile bleue) : elle devra être prise en compte dans le cadre de l'aménagement après localisation et diagnostic précis.



OAP n°187_01 : Rue des Brandes

Type de zone : A urbaniser - En densification

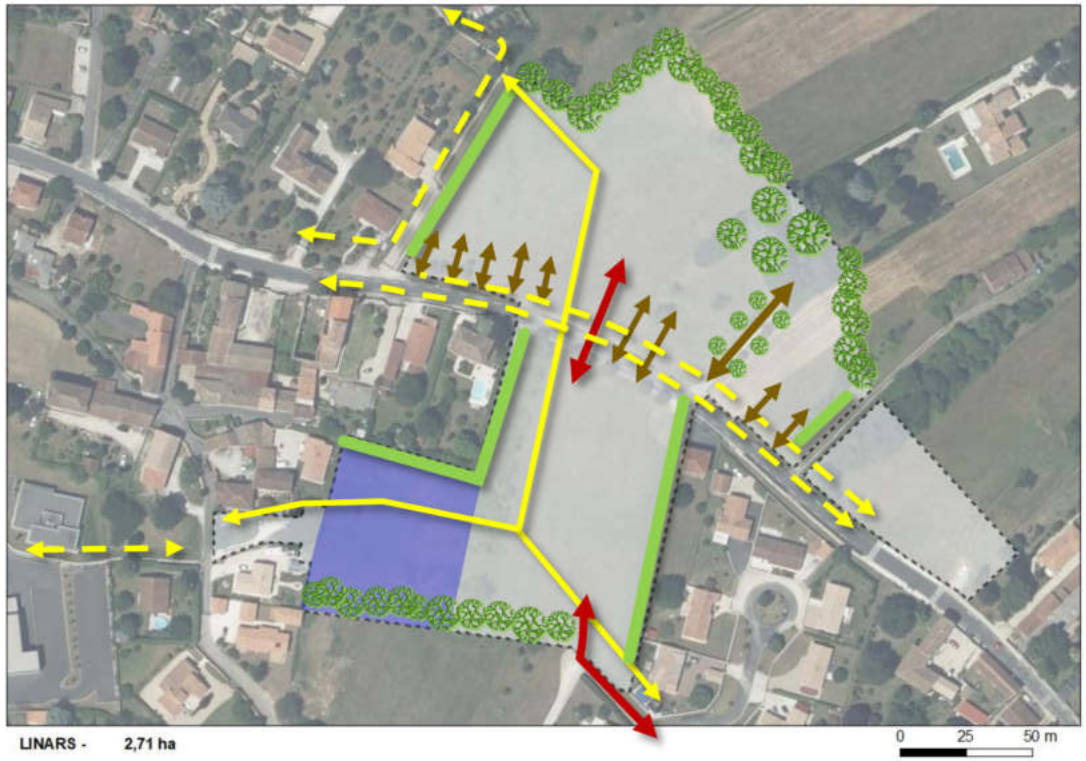
Caractéristiques générales :

Le site est localisé à l'Est du cœur de bourg, dans un espace assez ouvert, urbanisé mais de façon plutôt diffuse, présentant une forme urbaine hétérogène, composée de différentes opérations d'ensemble récentes, de pavillons isolés et plus rarement de maisons anciennes.

Il s'étend de part et d'autre de la rue des Brandes, qui est accompagnée d'une liaison douce. A l'Ouest il rejoint le Chemin du Bois qui lui-même jouxte un site commercial et des services.

Une trame végétale composée de haies est présente en partie sur le site et à proximité, témoin du découpage en lanière du parcellaire d'origine.

OAP n°187_01 : Rue des Brandes



Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 20
Logement locatif social en % : 10 %

Généralités
Surface : 27129,44 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

Cette opération côtoiera au Sud une autre plus réduite en superficie, mais dont les objectifs d'aménagement et de dialogue, notamment avec la rue des Brandes, resteront similaires.

Le futur quartier s'organisera autour de la Rue des Brandes qui en composera la voie structurante et l'espace d'animation principal : la desserte des lots qui la bordent sera organisée directement sur cette rue, afin de lui redonner une ambiance urbaine et conviviale pour une rue qui reste actuellement d'ambiance très routière. Une connexion piétonne, si cela s'avère possible d'un point de vue technique et foncier, sera mise en œuvre vers la rue des Boisdons, le supermarché et la zone de services à l'Ouest.

Une part importante de l'aménagement sera consacrée au réseau de liaisons douces qui irrigueront l'ensemble du site en veillant à bien se connecter aux cheminements existants.

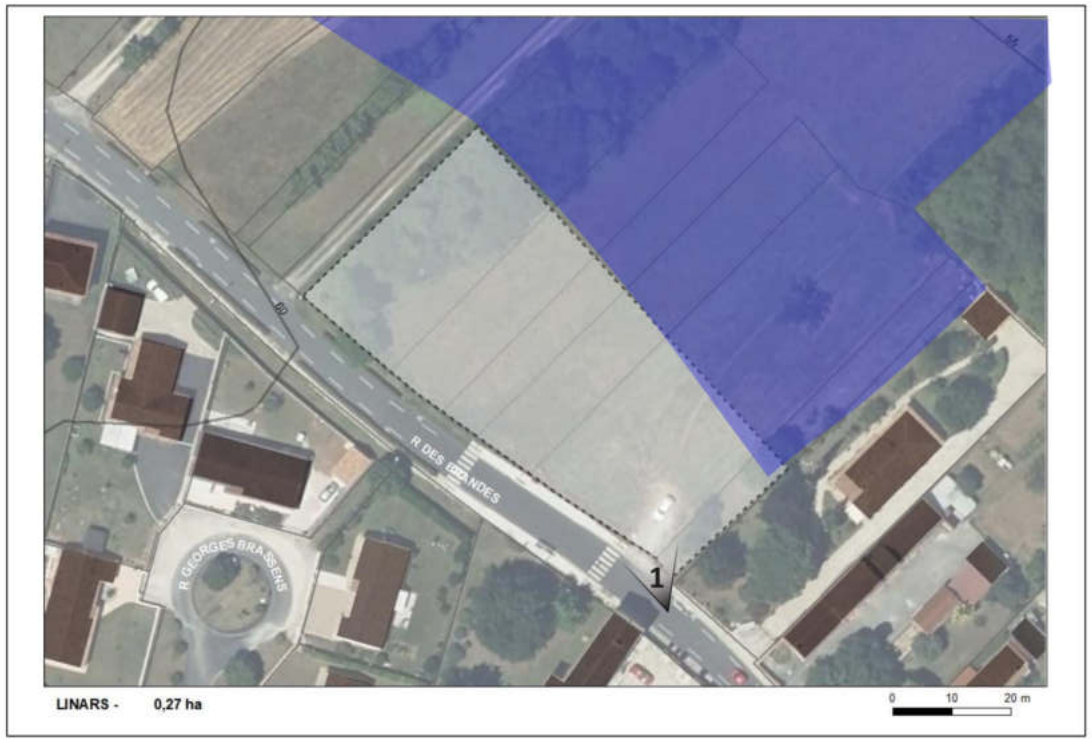
Ce réseau permettra de rejoindre les arrêts de bus situés rue des Brandes et rue des Boisdons.

La bonne cohabitation avec les riverains déjà en place sera gérée grâce à la plantation de haies simples le long des limites séparatives. L'intégration paysagère dans le paysage lointain sera quant à elle assurée par le biais de plantations de haies bocagères en limites Nord et Sud de l'opération.

Prescriptions environnementales :

La zone localisée en bleu ci-dessus est caractérisée par une zone humide. La séquence ERC (éviter, réduire compenser) s'appliquera. Elle pourra remplir une fonction d'espace vert pour les quartiers périphériques.

La parcelle est concernée par un aléa fort pour le risque de retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.



OAP n°187_02 : Rue des Brandes

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé au Sud Est du cœur de bourg, dans un espace urbanisé plutôt diffus, présentant une forme urbaine hétérogène, composée de différentes opérations d'ensemble récentes, de pavillons isolés et plus rarement de maisons anciennes.

Il est longé au Sud-Ouest par la rue des Brandes, qui est accompagnée d'une liaison douce.

Une trame végétale composée de haies est présente en partie sur le site et à proximité, témoin du découpage en lanière du parcellaire d'origine.

OAP n°187_02 : Rue des Brandes

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 20

Généralités
Surface : 2666,65 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

Etant donné le peu de profondeur du site, la desserte des lots sera prévue directement sur la rue des Brandes, cela permettra également de redonner une ambiance urbaine et conviviale à cette rue qui reste actuellement d'ambiance très routière.

Cette opération côtoiera au Nord une autre plus importante, mais dont les objectifs d'aménagement et de dialogue avec la rue resteront similaires.

L'intégration paysagère dans le paysage lointain sera quant à elle assurée par le biais de la plantation d'une haie bocagère en limites Nord-Ouest et Nord-Est. Certains arbres déjà présents en partie Sud, pourront être conservés en fonction de leur qualité végétale.

Prescriptions environnementales :

La zone localisée en bleu ci-dessus est caractérisée par une zone humide à protéger.

La parcelle est concernée par un aléa fort pour le risque de retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

Renforcer les continuités écologiques par le maintien ainsi que le développement des alignements d'arbres en connexion avec le boisement situé à 45m du site (au nord-est).

OAP n°187_04 : Les Bouillauds

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé au Sud de la commune, il est longé par la RD72 au Nord et bénéficie d'un accès sur la rue de Fleurac à l'Ouest. Il présente une légère déclivité descendante du Nord vers le Sud d'environ 5 mètres.

Il bénéficie d'un environnement très boisé sur son pourtour et comporte en partie Nord quelques arbres intéressants.

La forme urbaine à proximité reste très pavillonnaire, peu dense et diffuse, qui s'est principalement organisée au gré des disponibilités foncières le long des voies existantes.

OAP n°187_04 : Les Bouillauds

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 20

Généralités
Surface : 16733,56 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

L'opération se connectera sur les deux voies existantes : au Nord sur la RD 72 en ne permettant que le sens de circulation entrant afin de sécuriser la circulation routière dans la mesure où la visibilité n'est pas idéale, à l'Ouest sur la rue de Fleurac.

Les liaisons douces seront également assurées et se connecteront sur celle existante sur la RD72.

Les sujets arborés du boisement situé au Nord seront conservés autant que possible. Enfin, des haies simples seront plantées le long des limites séparatives de riverains situés à proximité, lorsqu'elles n'existent pas déjà, afin de préserver au mieux leur intimité.

Un axe d'écoulement des eaux pluviales orienté Nord/Sud est à préserver et à intégrer dans l'opération.

Prescriptions environnementales :

La parcelle est concernée par un aléa fort pour le risque de retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

Renforcer les continuités écologiques par le développement de corridors (haies diversifiées) connectés aux boisements périphériques. Le maintien des possibilités de gestion de l'espace ouvert situé entre l'aménagement et la lisière sera à intégrer. Ainsi, il est recommandé de laisser une perméabilité et une largeur suffisante sur l'ensemble du pourtour de l'aménagement afin de maintenir les zones prairiales.

OAP n°187_05 : Avenue de la Nouère

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe à l'Est de la commune et au Sud-Ouest du bourg ancien de Linars, le long de l'avenue de la Nouère.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole autour duquel se sont développées les extensions pavillonnaires du bourg ancien de Linars. Il s'intègre donc dans un tissu peu dense à proximité de tous les équipements, commerces et services offerts par le bourg de Linars tout en se situant à proximité de vastes espaces agricoles dans un contexte arboré.

OAP n°187_05 : Avenue de la Nouère

Objectifs
Nombre de logement : 2 à 3

Généralités
Surface : 1957,62 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Pour éviter de consommer de l'espace inutilement et au regard de la forme du site un accès unique mutualisé sera réalisé depuis l'avenue de la Nouère.

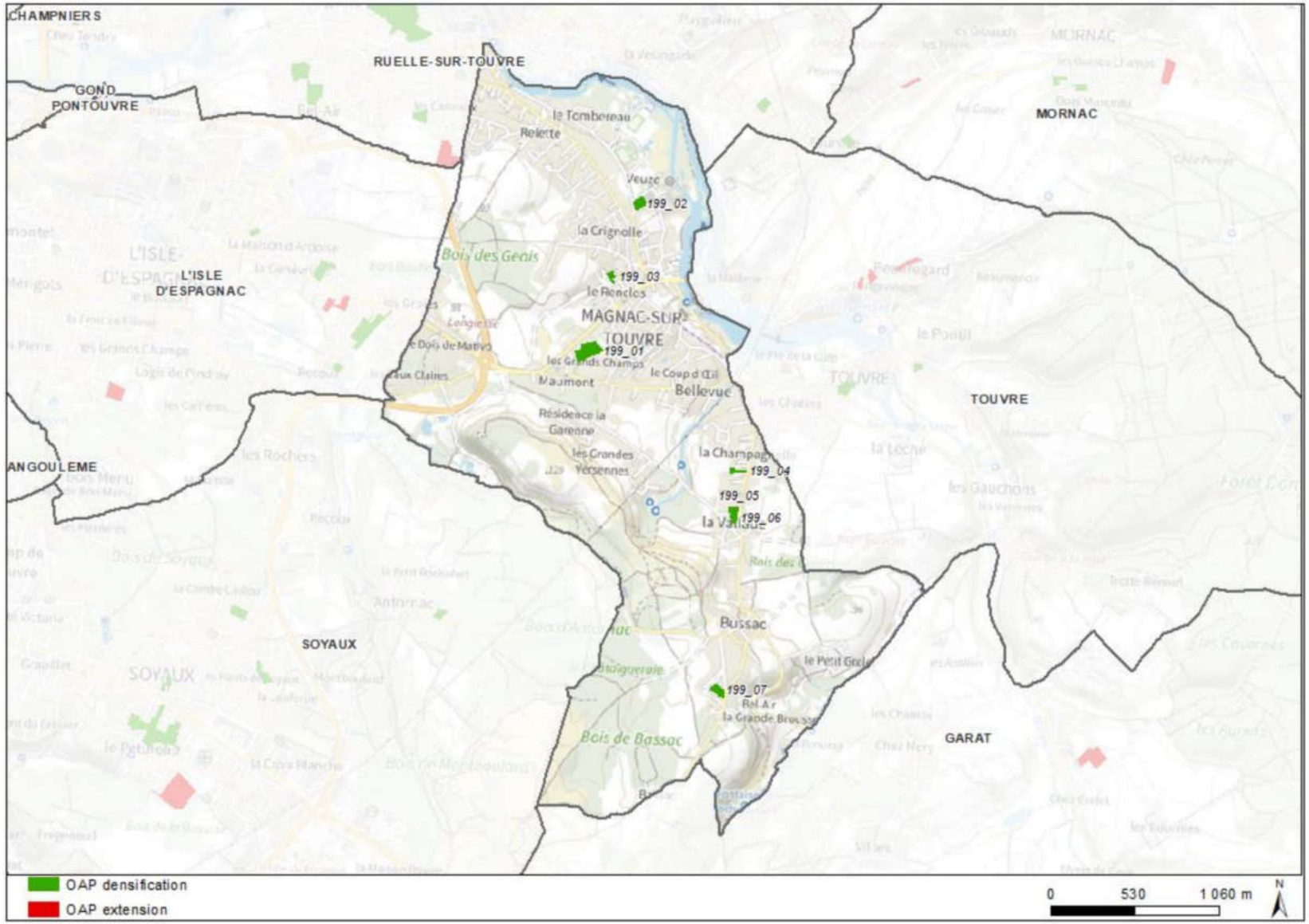
Pour maintenir la qualité paysagère du secteur constituée par la présence des espaces boisés et agricoles en limite de l'urbanisation, les clôtures devront être constituées soit d'un grillage laissant passer la petite faune, soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage, soit d'un muret en pierre ne dépassant pas 1 mètre.

Prescriptions environnementales :

Absence d'enjeu environnemental significatif. Cf. prescriptions d'aménagement.

3.1.17. Magnac-sur-Touvre

Carte générale



OAP n°199_01 : Impasse de la Grange

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Ce site de projet en densification de la trame urbaine, est situé au Sud-Ouest du bourg de Magnac-sur-Touvre.

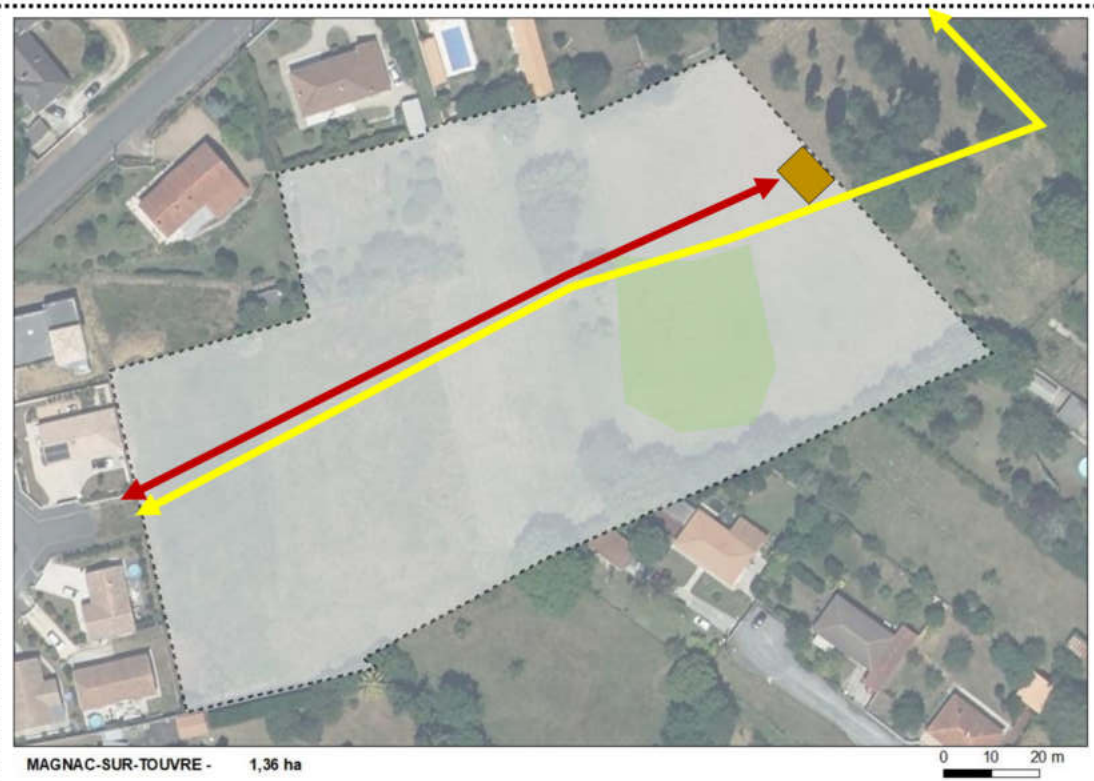
Il est bordé à l'Est par la RD 699, au regard de laquelle il est surélevé par un talus important.

Il présente une ligne de crête en son centre puis redescent vers l'Est.

Il abrite quelques sujets arborés, les plus importants sont au Nord et ont été retirés par rapport au PLUi précédent du périmètre de l'OAP.

Le seul accès VL possible se fait par le Sud-Ouest, en s'accrochant à la voie du lotissement en cours de finalisation.

OAP n°199_01 : Impasse de la Grange



Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 20
Logement locatif social en % : 20 %

Généralités
Surface : 13628,82 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

La voirie principale s'appuiera sur une amorce existante à l'Ouest du site depuis la Rue des Mûriers. Elle sera traversante, à double sens et se terminera sur une placette de retournement à l'Est. Des accès secondaires prendront appui sur cette voie.
Une liaison douce traversante s'organisera du Nord-Est à l'Ouest de l'opération afin d'assurer un maillage continu.
Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.
L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité. Un îlot de fraicheur devra être réalisé sur la zone humide identifiée.
Les arbres présents sur le site devront le plus possible être conservés dans le cadre de l'aménagement.
Le tissu bâti à l'Ouest de l'opération sera dense et composé de logements individuels afin de s'inscrire en continuité avec le lotissement des Mûriers. A l'Est seront privilégiés des logements intermédiaires ou en bande.
Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.)

Prescriptions environnementales :

La parcelle est concernée par un aléa fort pour le risque de retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

L'îlot de fraicheur proposé en prescription d'aménagement devra être réalisé sans impacter cet habitat, les espèces qui s'y trouvent, les fonctions écologiques qu'ils remplissent. L'aménagement de la voirie devra ainsi être décalé vis-à-vis de cet îlot. Un espace dédié à la gestion des eaux pluviales devra être maintenu au nord du terrain. Une connexion hydraulique entre la zone humide et cet espace sera potentiellement maintenu si confirmé lors de la conception du projet.

OAP n°199_02 : Rue Pierre de Coubertin

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Ce site de projet se trouve dans un quartier résidentiel à vocation d'habitat, mais aussi à l'entrée de la friche des papèteries de Veuze.

Les archives archéologiques du département jouxtent la parcelle à l'Est. Il est bordé par la Rue Pierre Coubertin à l'Ouest, par la Rue des Papetiers au Sud, et par celle de la Veuze au Nord.

Le site est à proximité de tous les commerces, services et équipements offerts par le centre-ville de Magnac-sur-Touvre.

L'objectif est de prolonger la structure du quartier pavillonnaire en densifiant et en s'adaptant au site.

OAP n°199_02 : Rue Pierre de Coubertin

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 18

Généralités
Surface : 4942,48 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

L'accès sera mutualisé et se fera en sens unique depuis la voie située au Sud pour limiter l'emprise de la voirie et éviter l'effet d'impasse.

La haie basse au Nord sera conservée, les conifères présents sur le terrain pourront être coupés. De nouvelles plantations d'alignement à l'Ouest marqueront l'entrée du bourg.

A l'Est un écran végétal entre les parcelles et le local du conseil départemental permettra d'occulter en partie la façade en bardage.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement et limiter les vis-à-vis. L'implantation devra également optimiser les performances énergétiques (orientation…).

Prescriptions environnementales :

Les franges Ouest et Nord de la parcelle seront dédiées à la gestion des eaux pluviales.

Le traitement paysager le long du bâtiment des archives sera important.

Le réseau d'assainissement collectif existant est situé à 40m du site.

OAP n°199_03 : Rue du Plantier des Geais

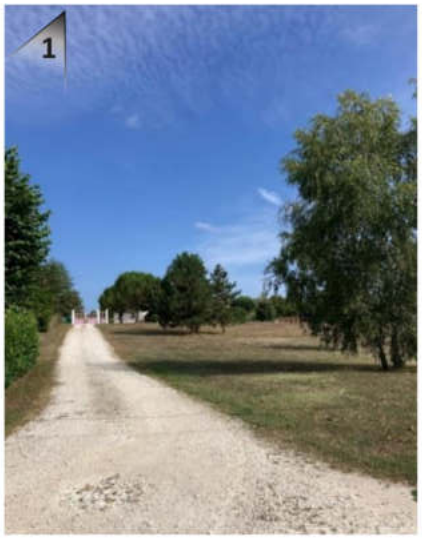
Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe à l'Ouest du bourg de Magnac le long de la Rue du Plantier des Geais. Il se situe à proximité immédiate d'un centre de loisirs mais également de la mairie, de plusieurs commerces et services ainsi que d'une école.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole qui s'inscrit dans un tissu pavillonnaire peu dense de caractère arboré proche des espaces cultivés et du bois des Geais. Il s'intègre donc dans un espace de transition entre la ville constituée et la nature.

L'objectif est d'augmenter les capacités résidentielles de la commune en proposant une densité et une structuration cohérente avec le tissu environnant.



OAP n°199_03 : Rue du Plantier des Geais

Objectifs minimum
Nombre de logement : 2

Généralités
Surface : 2471,33 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Pour éviter de consommer de l'espace inutilement et au regard de la forme du site un accès unique mutualisé sera possible depuis la Rue du Plantier des Geais.

Pour maintenir la qualité paysagère du secteur liée à la présence d'espaces arborés environnants, les clôtures devront être constituées d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage laissant passer la petite faune.

Prescriptions environnementales :

Absence d'enjeu environnemental significatif. Cf. prescriptions d'aménagement.

OAP n°199_04 : La Champagnolle

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe à l'Est de la commune, au sein des extensions pavillonnaires au Sud-Est du village ancien de Bellevue. Il est à proximité de plusieurs arrêts de bus du réseau Möbius.

Le tissu urbain dans lequel cet ancien site agricole s'intègre est caractérisé par une urbanisation linéaire le long de la Rue Jules Verne bordé par des espaces agricoles et boisés importants.

L'objectif est de prolonger la structure de l'urbanisation existante en proposant une densité cohérente adaptée au site.

OAP n°199_04 : La Champagnolle

Objectifs
Nombre de logement : 2 à 3

Généralités
Surface : 2384,47 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Au vu de la faible largeur du site le long de la voie principale, un accès unique mutualisé sera effectué pour rejoindre les habitations.

Environ 2 à 3 habitations devront être réalisées au regard de la densité environnante et de l'étroitesse de la partie Est du terrain.

Enfin, pour maintenir la qualité patrimoniale du secteur liée à la présence des espaces boisés et naturels, les clôtures devront être constituées par des haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage laissant passer la petite faune soit par des murets en pierre d'1 mètre maximum.

Prescriptions environnementales :

La parcelle est concernée par un aléa fort pour le risque de retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

Ce site est caractérisé par une prairie accueillant quelques sujets arborés. On préservera les arbres les plus importants, les haies seront multi-stratifiées et diversifiées.

OAP n°199_05 : Rue La Fontaine Nord

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Ce secteur de projet se situe au Sud-Est de la commune et au Nord du village ancien de la Vallade.

Il se trouve dans un quartier résidentiel à vocation d'habitat individuel bordé par de vastes espaces boisés et agricoles.

Le terrain présente un grand intérêt paysager avec de belles traces de la ruralité, les soubassements en pierres sèches, les haies.

L'objectif est d'augmenter les capacités résidentielles de la commune en respectant la grande valeur du site.

OAP n°199_05 : Rue La Fontaine Nord

Objectifs
Nombre de logement : 2 ou 3

Généralités
Surface : 2609,34 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

L'accès des constructions se fera au Nord-Est au niveau du carrefour entre la Rue Jules Verne et la Rue de la Fontaine par une voie à sens unique avec une largeur de 5 mètres au Nord et de 3 mètres dans la partie Ouest. La sortie se fera donc au Sud-Ouest du site sur la Rue Ronsard.

Ainsi, le projet est conditionné à des travaux d'aménagement du carrefour, entre la Rue Jules Verne et la Rue de la Fontaine.

Une bande d'implantation des constructions doit s'articuler avec cet accès et permettre l'aménagement de jardins au Sud. Ainsi, les constructions précaires présentes au Nord-Ouest du site sont à démolir.

Les arbres existants à l'Est du site ainsi que la haie qui encadre la rue Ronsard seront strictement préservés, de même que les soubassements en pierres sèches. Ainsi les constructions seront matérialisées avec un recul de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la rue de la Fontaine et de la rue Ronsard.

Les clôtures ne pourront être constituées que par des haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage à mailles larges laissant passer la petite faune.

Prescriptions environnementales :

La parcelle est concernée par un aléa fort pour le risque de retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

Les principaux enjeux concernent l'intégration paysagère : cf. prescriptions d'aménagement.

OAP n°199_06 : Rue La Fontaine Sud

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Ce secteur de projet se situe au Sud-Est de la commune et au Nord du village ancien de la Vallade.

Il se trouve dans un quartier résidentiel à vocation d'habitat individuel bordés par de vastes espaces boisés et agricoles.

Le terrain présente un grand intérêt paysager avec de belles traces de la ruralité, situé en limite d'un village ancien, on y retrouve des murs en pierres sèches, des espaces plantés de qualité où les perceptions visuelles s'ouvrent sur les murs en moellons du bâti ancien.

L'objectif est d'augmenter les capacités résidentielles de la commune en s'adaptant à la grande qualité du site.

OAP n°199_06 : Rue La Fontaine Sud

Objectifs
Nombre de logement : 1

Généralités
Surface : 2727,37 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Un lot constructible est libéré sur les parcelles AR 38 et AR 39 en utilisant l'accès existant Rue de la Fontaine.

L'implantation d'une construction en R+1, parallèle à la Rue de la Fontaine pourra être réalisée.

Les clôtures pourront être constituées soit par un muret de pierres n'excédant pas 1m soit par des haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage à mailles larges laissant passer la petite faune.

Le muret et les escaliers présents en limite de la Rue de la Fontaine seront strictement protégés.

Les espaces verts non imperméabilisés et plantés au Nord et au Sud du site devront également être conservés de par leur valeur patrimoniale.

Prescriptions environnementales :

La parcelle est concernée par un aléa fort pour le risque de retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

Il est préconisé de conserver autant que faire se peut les arbres fruitiers présents.

OAP n°199_07 : Rue Henri Rousseau

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Sud de la commune ainsi que du village ancien de Bussac le long de la Rue Henri Rousseau.

Il s'agit d'un ancien terrain viticole qui s'inscrit dans un tissu urbain pavillonnaire peu dense entourés d'espaces boisés et agricoles importants.

L'objectif est d'augmenter les capacités résidentielles de la commune en proposant une densité et une structuration cohérentes.

OAP n°199_07 : Rue Henri Rousseau

Objectifs minimum
Nombre de logement : 6

Généralités
Surface : 4864,05 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le site ayant une profondeur importante, un accès unique se fera depuis la rue Henri Rousseau par une voie à double sens dans un objectif d'optimisation de l'espace.

Cette profondeur dépassant les 60 mètres pour des raisons de sécurité et notamment d'accessibilité pour les pompiers, une aire de retournement conviviale et qualitative devra être mise en place au bout de cette voie.

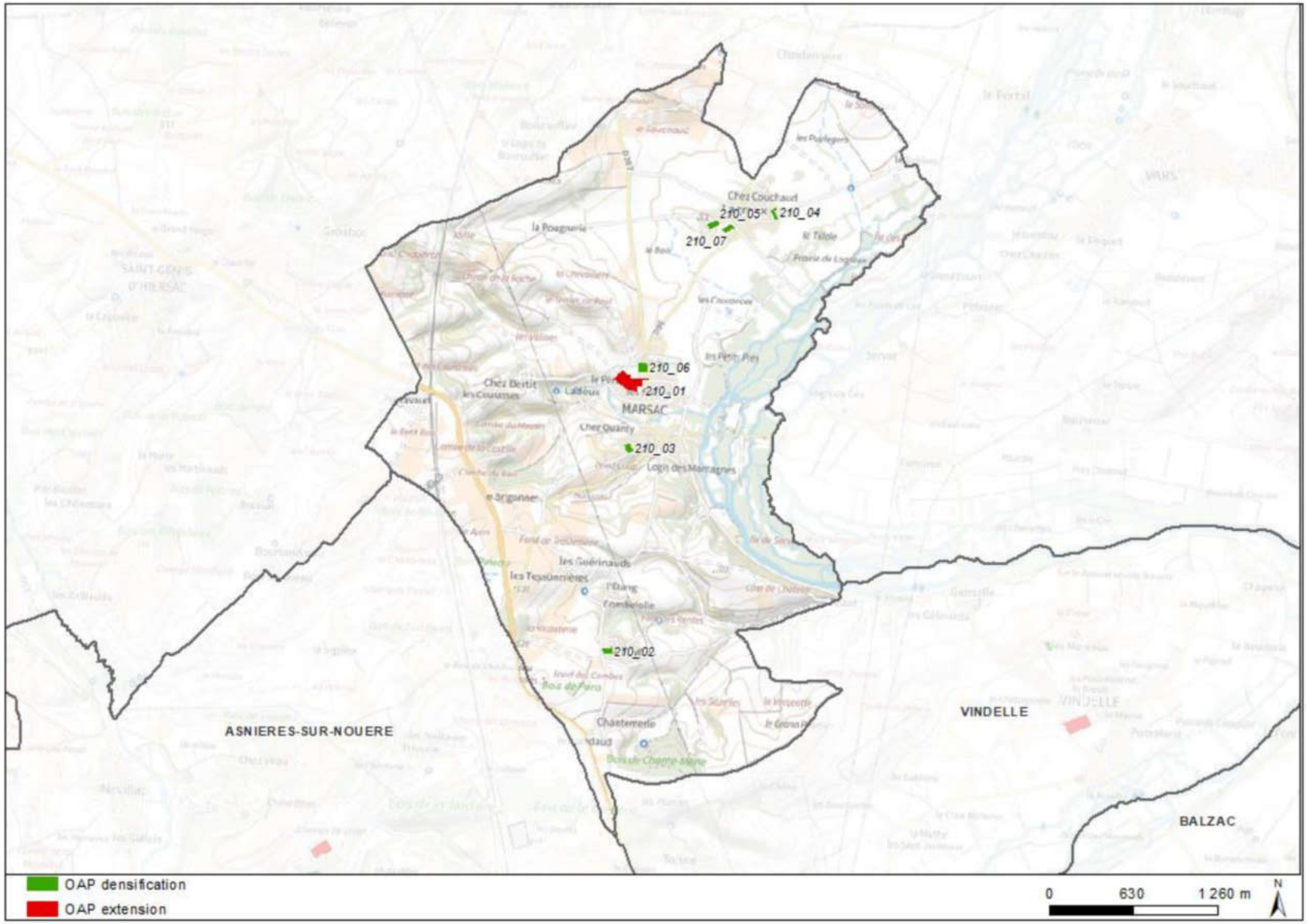
Enfin, au regard de la densité environnante, un minimum de 6 logements devra être construit.

Prescriptions environnementales :

A proximité de l'OAP se trouvent des réservoirs de biodiversité (pelouses sèches, boisements), néanmoins la parcelle en elle-même présente peu d'enjeux (parcelle agricole sans connexion apparente avec les parcelles environnantes). Aucun enjeu significatif n'est donc repéré sur ce site.

3.1.18. Marsac

Carte générale



OAP n°210_01 : Les Sables

Type de zone : A urbaniser - En extension et en densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au centre de la commune, dans les extensions pavillonnaires au Nord du bâti ancien du bourg de Marsac.

Même si il s'inscrit dans un contexte d'habitat récent et diffus à dominante pavillonnaire, le secteur dans lequel s'intègre le site comprend également plusieurs anciens corps de ferme en pierre plus compactes et denses propres aux centralités.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole situé entre la Rue de Ladoux et la route des Sables, (D96). Le terrain est idéalement situé, entre le pôle d'équipements publics au Nord, composé, de la mairie, de la salle des fêtes, du stade, d'une supérette et le bourg ancien au Sud, composé de l'école, d'un restaurant et de l'église.

L'objectif est de proposer une densité et une structuration cohérente permettant d'affirmer la centralité du site et ne limitant pas ses potentialités.

OAP n°210_01 : Les Sables

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 13
Densité cible en logt/ha : 18
Logement locatif social : 1/3

Généralités
Surface : 17767,00 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi par une voirie partagée traversante à double sens dont un premier accès se fera depuis la rue du Ladoux et un second depuis la route des Sables.

Une liaison piétonne sera créée au Nord du site vers le Nord-Est où une liaison piétonne est prévue au sein d'un autre terrain soumis à une orientation d'aménagement et de programmation afin de relier le site au pôle d'équipements publics.

Afin de limiter les vis-à-vis entre le site et les habitations, une haie basse devra être aménagée au Sud.Dans l'objectif de créer une transition paysagère apaisée avec l'espace agricole maraîcher au Nord et avec la rue du Ladoux à l'Ouest une haie basse sera également à créer.

En l'absence d'exutoire des eaux pluviales existant, une attention particulière devra être accordée à la gestion des eaux pluviales sur ce site pour éviter les reports sur l'aval.

Prescriptions environnementales :

Absence d'enjeu environnemental significatif. Cf. prescriptions d'aménagement.

OAP n°210_02 : La Faye

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le terrain se situe au sein du village de La Faye dont la limite est constituée par la route des Trois Villages à l'Ouest.

Le foncier de l'OAP prend la forme d'une prairie sans arbre ni arbuste à l'exception d'un arbre d'alignement en limite Nord-Ouest, avec une pente descendant vers l'Ouest.

Il est entouré de bâtis de différentes périodes, antérieur à 1948 à l'Est, des années 80 au Sud dans une ambiance qui reste rurale.

De l'autre côté de la route des Trois Villages s'ouvre un vaste panorama de champs exploités.

OAP n°210_02 : La Faye

Objectifs minimum
Nombre de logement : 3

Généralités
Surface : 2910,48 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Une voie d'accès commune devra être aménagée.

Une haie basse d'essences locales doublée ou non d'un grillage à larges mailles permettant le passage de la petite faune devra être intégrée dans les lots en front de la route des Trois villages.

Cette haie permettra une transition avec l'espace agricole.

Prescriptions environnementales :

Absence d'enjeu environnemental significatif. La haie sera multi-stratifiée et diversifiée.

OAP n°210_03 : Chemin du Pend du Loup

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Terrain résiduel dans l'urbanisation linéaire du chemin du Pend du Loup qui constitue une extension Ouest du bourg depuis les années 80.

Il présente une pente descendante vers le Nord et la vallée de la Doux.

OAP n°210_03 : Chemin du Pend du Loup

Objectifs minimum
Nombre de logement : 2

Généralités
Surface : 3023,55 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Des accès individuels peuvent être réalisés.

Les constructions seront en retrait de la voie d'accès pour ménager des jardins au Sud.

Les deux logements seront de façon préférentielle et au regard de la largeur de la parcelle jumelés en ménageant un décrochement des façades afin de créer de l'intimité.

Les clôtures de fond de parcelles au Nord devront prendre la forme de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage à larges mailles laissant passer la petite faune afin de s'intégrer au mieux dans la vallée contiguë.

Prescriptions environnementales :

Le réseau d'assainissement collectif est situé à 80m de la parcelle.

Les constructions seront en retrait du boisement qui fait office de corridor écologique, les arbres remarquables à l'extrémité de la parcelle devront être conservés et protégés. Les conditions de gestion de l'espace ouvert en lisière devront être maintenues.

OAP n°210_04 : Lagroux

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Terrain à l'extrémité Nord du village agricole de Lagroux en partie arboré sur sa partie Sud et plat.

Il présente un vis-à-vis sur sa partie Sud avec un hangar agricole.

Il s'inscrit dans les extensions pavillonnaires du village dans une ambiance qui demeure rurale.

OAP n°210_04 : Lagroux

Objectifs
Nombre de logement : 3 environ

Généralités
Surface : 2557,89 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

L'arbre existant repéré sur le schéma devra être conservé.

Au regard du caractère rural du secteur, les clôtures devront prendre la forme de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage à large maille laissant passer la petite faune.

Des accès individuels seront admis rue de Chez Couchaud et route du Portal.

Prescriptions environnementales :

Il conviendra de conserver le plus possible les arbres présents sur cette parcelle.

OAP n°210_05 : Rue de chez Masquet

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Terrain avec une faible déclivité, cultivé sans arbre de haute tige qui s'inscrit au cœur du village de Lagroux.

Il fait face au Nord à des longères entourées de murets de pierres surmontés de grilles à barreaudage vertical et à l'Est et à l'Ouest par des pavillons récents.

Au Sud s'ouvre l'espace agricole contigu aux constructions du village.

OAP n°210_05 : Rue de chez Masquet

Objectifs
Nombre de logement : 4 environ

Généralités
Surface : 2749,23 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Les constructions pourront disposer de leur propre accès rue de Chez Masquet afin de prolonger l'effet rue.

Elles observeront un recul homogène de 5 m par rapport à l'emprise du domaine public afin de présenter une cohérence d'organisation par rapport à la rue et de laisser la place de jardins au Sud.

Sur les fonds de parcelle au Sud une haie bocagère doublée ou non d'un grillage à large maille laissant passer la petite faune sera incluse dans les lots afin d'assurer la transition avec l'espace agricole

Prescriptions environnementales :

Il conviendra de conserver un maximum d'arbres le long de la rue de chez Masquet ainsi qu'en limite Est, ces derniers formant un linéaire avec la parcelle voisine.

La haie implantée au Sud sera multi-stratifiée et diversifiée.

OAP n°210_06 : Route des Sables

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au centre de la commune au Nord du bourg ancien de Marsac le long de la route des Sables, route départementale 96.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole autour duquel s'est développé un tissu pavillonnaire peu dense et linéaire.

Il se situe en face de la mairie de Marsac, de sa supérette ainsi que de son stade. Il se place en continuité immédiate de l'espace public où est galement prévu l'aménagement d'une placette conviviale et qualitative. Ainsi, il est nécessaire que le terrain puisse s'inscrire dans un cadre paysager ouvert, mettant à l'honneur cet espace public plutôt qu'un cadre intimiste souvent attribué au quartier pavillonnaire.

OAP n°210_06 : Route des Sables

Objectifs
Nombre de logement : 6 environ

Généralités
Surface : 3942,93 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le site, s'inscrivant dans une urbanisation linéaire de type pavillonnaire, permettra une desserte par accès individuels depuis la route départementale 96. L'objectif est d'affirmer la centralité, situé en entrée de ville, en continuité directe de plusieurs espaces publics majeurs de la commune tel que la mairie ou encore le stade, il apparaît indispensable de recréer la rue.

En desservant le site par entrées individuelles, la circulation y sera ralentie et permettra d'affirmer la centralité. En liaison avec ce principe, pour favoriser les liens sociaux, l'ouverture sur l'espace public, les habitations devront s'installer sur une organisation de front urbain et devront pour tout ou partie être constituées de logements mitoyens en R+1.

Les habitations devront s'implanter avec un recul de 10 mètres sur la voie afin de laisser une emprise permettant de créer du stationnement et de planter un alignement d'arbres permettant ainsi une insertion paysagère végétalisée et agréable du site dans son environnement.

Enfin, un principe de liaison piétonne devra être mis en place afin de relier le site et les espaces publics qu'il dessert à un second site soumis à une orientation d'aménagement et de programmation au Sud-Ouest comprenant une zone à urbaniser importante.

Un emplacement réservé au bénéfice de la commune le long de la route des sables servira à la création d'une liaison douce.

Prescriptions environnementales :

Cette OAP s'implante sur un ancien site industriel (station de service) de numéro SSP4026946. La nécessité de mettre en œuvre de mesures de gestion en cas de pollution avérée devra être prises en considération.

OAP n°210_07 : Rue de chez Joumier

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Terrain cultivée au cœur du village de Lagroux entouré d'une belle construction traditionnelle charentaise en moellons au Sud et de bâti pavillonnaire plus récent au Nord.

Il s'ouvre à l'Ouest sur l'espace agricole.

Il abrite une vigne et une haie au Sud sur un foncier à faible pente.

OAP n°210_07 : Rue de chez Joumier

Objectifs minimum
Nombre de logement : 3

Généralités
Surface : 3319,37 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Un accès commun depuis la rue de Chez Joumier permettra de desservir les constructions.

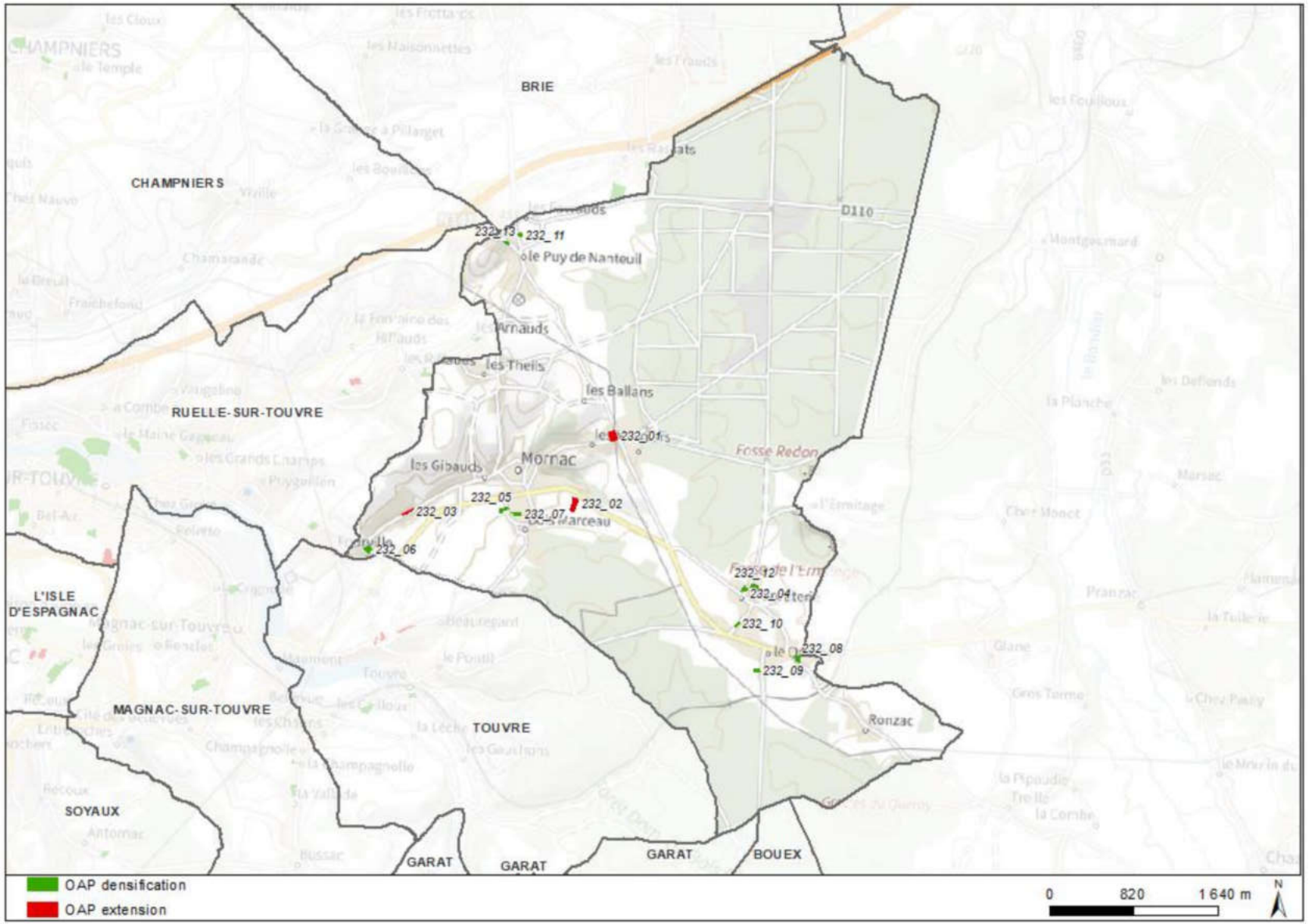
En fond de parcelle à l'Ouest, une haie bocagère assurera la transition avec l'espace agricole.

Prescriptions environnementales :

Le linéaire végétal au Sud de la parcelle sera préservé.

3.1.19. Mornac

Carte générale



OAP n°232_01 : Nord-Est Bourg

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé à l'Est du bourg dans une urbanisation diffuse qui s'est implantée en prolongement et au coup par coup, le long de la Route des 4 saisons et de la RD 113, au lieu-dit Les Mesniers. Il présente une légère pente descendante d'Est en Ouest.

Une forme urbaine disparate est présente alentours, principalement constituée de pavillons au milieu de leur parcelle, et plus rarement de quelques maisons mitoyennes, ainsi que le bâti ancien du village d'origine.

Quelques sujets arborés et haies résiduelles encadrent la parcelle.

OAP n°232_01 : Nord-est Bourg

Objectifs minimum
Densité nette planche en logt/ha : 15
Densité cible en logt/ha : 20

Généralités
Surface : 7883,91 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

Marquant une entrée de bourg et situé à un carrefour routier, le futur quartier fera l'objet de plantations d'arbres d'alignement (et/ou le maintien des sujets les plus intéressants le long de la RD 113) le long des voies qui l'encadrent afin de marquer une ambiance urbaine et de favoriser le ralentissement des véhicules en annonçant l'entrée dans un espace habité.

Un accès routier sera prévu au Sud sur la voie communale et une sortie à l'Est sur la départementale, qui permettront de créer un dialogue avec la rue et d'animer cette entrée de ville en réduisant la vitesse.

Une connexion de cheminements vers les liaisons douces adjacentes sera à mettre en œuvre.

Prescriptions environnementales :

Un secteur dédié à la gestion des eaux pluviales devra être maintenu et aménagé sur la frange Ouest et Nord.

La parcelle est située sur une zone à risque en termes de TMD (transport de matières dangereuses) par canalisation (gaz naturel, produits chimiques, hydrocarbures). La servitude associée au tracé de la canalisation souterraine devra être prise en compte dans le cadre de l'aménagement.

OAP localisée sur un PPE (Périmètre de protection éloigné) concernant le captage AEP, une attention particulière est demandée concernant la gestion des eaux pluviales et usées afin de limiter les risques de pollutions.

OAP n°232_02 : Bourg

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé au Sud du bourg, en prolongement vers l'Est d'une opération en cours de réalisation. Il est donc accessible uniquement par le biais des futures voies qui desserviront ce nouveau quartier.

Il présente une petite pente, descendante du Sud vers le Nord d'environ 5 à 7 mètres de déclivité. Il côtoie et partage une belle haie bocagère à l'Ouest, qui crée une transition végétale avec l'opération à venir.

Au Nord, des délaissés boisés le long de la RD 699 permettent également d'assurer une transition végétale de qualité.

OAP n°232_02 : Bourg

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 15
Densité nette cible en logt/ha :20

Généralités
Surface : 8495,73 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

Cette opération sera structurée et organisée en prolongement de celle en cours de réalisation à l'Ouest : voirie se poursuivant vers l'Est pour desservir ensuite la partie Sud de la parcelle, liaison douce, plus au Sud, traversant la haie (protégée) en impactant le moins possible sa qualité paysagère. Si une aire de retournement est nécessaire au Sud, celle-ci sera arborée et aménagée sous forme de placette publique.

En limite Est, une haie bocagère assurera l'insertion du projet dans son environnement.

Les constructions à étage (R+1) pour tout ou partie sont recommandées afin de dégager des espaces de jardin plus généreux et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Prescriptions environnementales :

Un espace dédié à la gestion des EP devra être maintenu et aménagé en limite Nord-Ouest.

OAP localisée sur un PPE (Périmètre de protection éloigné) concernant le captage AEP, une attention particulière est demandée concernant la gestion des EP et usées afin de limiter les risques de pollutions.

Enfin, les haies et sujets arborés existants qui font office de continuité écologique devront être préservés au maximum.

OAP n°232_03 : Route de la Combe du Cormier - Fourville

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé à l'Ouest du bourg et se déploie le long de la Route de la Combe du Cormier qui lui permet un accès direct.

La contrainte de la pente importante descendante vers le Sud est amoindrie par le fait que le site présente une épaisseur limitée par rapport à la rue.

Plus au Nord, des espaces composant un réservoir pour la biodiversité (pelouses calcicoles entre autres) se déploient d'Est en Ouest.

Aucune végétation de type arbre ou arbustes n'est présente.

OAP n°232_03 : Route de la Combe du Cormier - Fourville

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 15
Densité nette cible en logt/ha : 20

Généralités
Surface : 3275,51 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera organisé le long de la route en assurant les sorties de lots directement sur celle-ci, en cohérence avec la forme urbaine alentour.

Le retrait des constructions par rapport à la voie sera privilégié afin de dégager les façades au Sud et de favoriser les apports solaires.

Les constructions à étage (R+1) pour tout ou partie et mitoyennes au moins sur un côté sont recommandées afin de dégager des espaces de jardin plus généreux et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Au Nord, une haie bocagère sera plantée afin d'intégrer le projet dans le paysage.

Prescriptions environnementales :

OAP localisée sur un PPE (Périmètre de protection éloigné) concernant le captage AEP, une attention particulière est demandée concernant la gestion des EP et usées afin de limiter les risques de pollutions.

Cet OAP est localisée dans un secteur de renforcement des continuités (boisements). Le traitement de la frange avec les espaces ruraux devra être constitué d'une haie vive et diversifiée, pluristratifiée.

OAP n°232_04 : Route de l'Ermitage

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Sud-Est de la commune et en bordure immédiate au Nord-Est du village ancien de la Brouterie. Il est bordé par la route de l'Ermitage, autour de laquelle les extensions pavillonnaires du village ancien de la Brouterie se sont développées. Ainsi, le site s'inscrit en continuité avec l'orientation de l'urbanisation récente.

L'objectif est d'augmenter les capacités résidentielles de la commune en identifiant une densité et une structuration cohérentes du site.

OAP n°232_04 : Route de l'Ermitage

Objectifs minimum
Nombre de logement : 4

Généralités
Surface : 2846,90 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Une voie mutualisée sera créée depuis la route de l'Ermitage. Celle-ci pourra se terminer par une section en attente au Nord en vue dans l'éventualité d'une potentielle extension urbaine vers le Nord-Ouest.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement et limiter les vis-à-vis. L'implantation devra également optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Enfin, une haie bocagère devra être plantée au Nord-Ouest du site afin de créer une transition paysagère apaisée en limite de l'espace agricole.

Prescriptions environnementales :

OAP localisée sur un PPE (Périmètre de protection éloigné) concernant le captage AEP, une attention particulière est demandée concernant la gestion des EP et usées afin de limiter les risques de pollutions.

Ce site est caractérisé par plusieurs sujets arborés/arbustifs concentrés vers les limites de parcelle, les sujets les plus remarquables seront préservés.

OAP n°232_05 : Rue du Champ de Penot Ouest

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Situé à l'Ouest de la commune, le long de la rue du Champ de Penot, ce secteur est entouré par des maisons individuelles et des parcelles agricoles. Ce secteur en périphérie Sud du bourg est idéalement situé, à proximité de divers commerces et équipements (bureau de poste, école, mairie, pharmacie).

Il jouxte le gymnase et présente une végétation arbustive.

L'objectif est de répondre aux besoins résidentiels de la commune en proposant une densité et une structuration adaptées au site.

OAP n°232_05 : Rue du Champ de Penot Ouest

Objectifs minimum
Nombre de logement : 6

Généralités
Surface : 3842,33 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Une voie mutualisée sera créée depuis la rue du Champ de Penot.

La haie située au Nord sera conservée, permettant de créer un écran végétal entre les parcelles et le gymnase proche.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement et limiter les vis-à-vis. En raison de la topographie du site, une implantation adaptée à la pente sera nécessaire pour limiter les travaux de terrassement et favoriser les points de vue. L'implantation devra également optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Une liaison douce pourra être créée pour joindre des sentiers existants dans l'espace agericole contigu.

Prescriptions environnementales :

Cette OAP s'implante sur une parcelle largement arborée. La parcelle est notamment accolée à un boisement présent au sud-ouest, ce boisement s'étend au périmètre de la parcelle et devra faire l'objet de mesures de protections.

OAP localisée sur un PPE (Périmètre de protection éloigné) concernant le captage AEP, une attention particulière est demandée concernant la gestion des EP et usées afin de limiter les risques de pollutions.

OAP n°232_06 : Route de la Combe du Cormier - Fourville

Type de zone : Urbaine - En densification

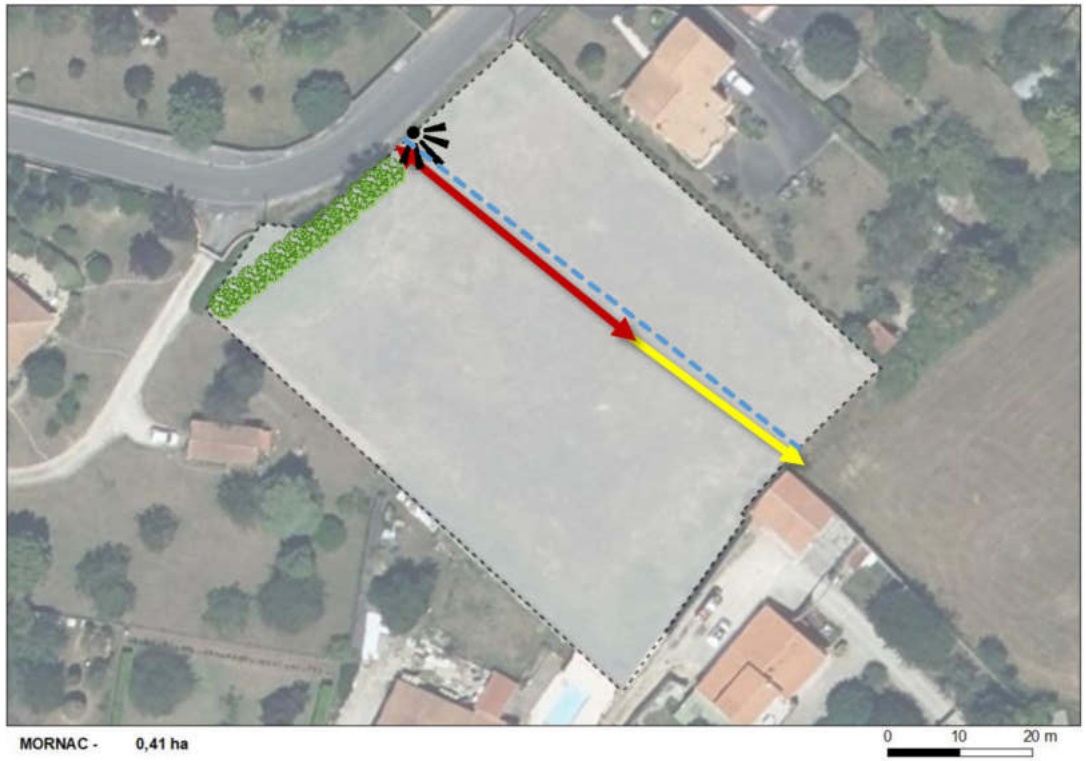
Caractéristiques générales :

Situé à l'Ouest de la commune, le long de la route de la Combe du Cormier, au niveau de la limite administrative avec la commune de Ruelle sur Touvre, ce secteur est entouré par des maisons individuelles et des parcelles agricoles.

Il est dépourvu de végétation et présente une pente, en déclivité vers le Sud.

L'objectif est de répondre aux besoins résidentiels de la commune en proposant une densité et une structuration cohérentes.

OAP n°232_06 : Route de la Combe du Cormier - Fourville



Objectifs
Nombre de logement : 4 environ

Généralités
Surface : 4079,90 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Une voie ainsi qu'un stationnement mutualisés seront créés depuis la route de la Combe du Cormier.

La haie située au Nord-Ouest sera conservée.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement et limiter les vis-à-vis. En raison de la topographie marquée du site, une implantation intégrée dans la pente sera privilégiée pour limiter les travaux de terrassement et favoriser les points de vue. L'implantation devra également optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Une liaison douce pourra être créée pour joindre des sentiers au Sud.

Un cône de vue sur le grand paysage depuis la route de la Combe du Cormier sera à préserver.

Une noue sera créée le long de la voirie et du chemin piéton pour assurer la gestion des eaux pluviales.

Prescriptions environnementales :

OAP localisée sur un PPE (Périmètre de protection éloigné) concernant le captage AEP, une attention particulière est demandée concernant la gestion des EP et usées afin de limiter les risques de pollutions.

OAP n°232_07 : Rue du Champ de Penot Est

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le projet est situé au Nord du centre-bourg, à l'Ouest de la commune le long de la voie communale du Champ de Penot.

Il est tout proche de la RD 699 et du cœur de bourg.

Il dispose donc d'une accessibilité de qualité, ce qui représente un atout majeur.

Le site se positionne sur un ancien terrain agricole entouré d'espaces arborés de qualité en périphérie Ouest du centre-bourg. En plus d'être accessible, il se situe à proximité de nombreuses commodités, d'une boulangerie, d'un bar-tabac, de la mairie, de la salle des fêtes ou encore des différents équipements sportifs.

Il présente une pente descendante vers le centre bourg et compte sur son accès à la rue du champ de Penot un beau sujet arboré.

OAP n°232_07 : Rue du Champ de Penot Est

Objectifs minimum
Nombre de logement : 4

Généralités
Surface : 2957,55 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Un accès unique mutualisé sera mis en place et relié à la rue du Champ de Penot. Cet accès se fera par un principe de voie à double sens à créer menant sur un carrefour convivial et qualitatif servant d'aire de retournement aux véhicules.

De plus, pour ménager une transition plus douce entre l'espace agricole et le nouvel espace urbain créé sur le site, une haie bocagère sera à réaliser.

Pour maintenir la qualité patrimoniale liée à par la présence de clôtures en pierre et du végétal autour du site, les clôtures devront être constituées de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage à large maille laissant passer la petite faune, soit d'un muret en pierre ne dépassant pas 1 mètre.

Enfin, un minimum de 4 logements devra être réalisé afin d'utiliser au maximum les potentialités du site au regard de sa situation en cœur de bourg.

Prescriptions environnementales :

OAP localisée sur un PPE (Périmètre de protection éloigné) concernant le captage AEP, une attention particulière est demandée concernant la gestion des EP et usées afin de limiter les risques de pollutions.

Les haies et arbres en limite devront être préservés.

Les haies seront de type multi-stratifiées et diversifiées.

OAP n°232_08 : Route des Noyers - Le Queroy

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Situé au Sud-Est de la commune, à l'Est du village ancien du Quéroy, le site s'intègre en périphérie de ce dernier entre la RD 699 et la RD 412, route des Noyers.

Ce secteur est entouré par des maisons individuelles et des parcelles agricoles.

L'objectif est de prolonger la structure du tissu pavillonnaire existant en assurant une structuration et une densité cohérentes.

OAP n°232_08 : Route des Noyers - Le Queroy

Objectifs
Nombre de logement : 5 minimum

Généralités
Surface : 3251,20 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Les sorties n'étant pas possibles sur la RD 699, une voie mutualisée sera créée entre cette dernière et la route des Noyers. Les accès privatifs aux parcelles se feront uniquement via cette voie pour éviter les accès directs depuis les routes principales et sécuriser les accès.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement et limiter les vis-à-vis. L'implantation devra également optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Enfin, au regard de la taille des habitations à l'Est et de la densité environnante, le site devra accueillir 5 logements au minimum.

Prescriptions environnementales :

OAP localisée sur un PPE (Périmètre de protection éloigné) concernant le captage AEP, une attention particulière est demandée concernant la gestion des EP et usées afin de limiter les risques de pollutions.

Un corridor en « pas japonais » traverse cette parcelle. Cela signifie qu'il sera nécessaire de conserver un linéaire paysager qui connecte le site avec les parcelles agricoles localisées au Nord et au Sud : aménagement d'une haie dense sur la frange Est.

OAP n°232_09 : Rue du Haut Logis - Le Queroy

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Situé au Nord de la commune et au Sud du village ancien du Quéroy, dans un secteur pavillonnaire peu dense. Il borde la RD 106 proche du Haut Logis ainsi que du chemin de la Demoiselle.

L'habitat peu dense proposé s'intègre parfaitement à la trame paysagère du quartier et évite une urbanisation sur des surfaces agricoles exploitées.

OAP n°232_09 : Rue du Haut Logis - Le Queroy

Objectifs minimum
Nombre de logement : 4

Généralités
Surface : 2966,23 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Les accès seront privatifs depuis la rue du Haut-Logis et depuis le chemin de la Demoiselle. Les accès sur ce chemin seront à privilégier pour les sécuriser.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement et limiter les vis-à-vis. Elle devra également optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Les arbres remarquables seront à conserver.

Prescriptions environnementales :

OAP localisée sur un PPE (Périmètre de protection éloigné) concernant le captage AEP, une attention particulière est demandée concernant la gestion des EP et usées afin de limiter les risques de pollutions.

OAP n°232_10 : Rue de la Chaume - La Brouterie

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Situé au Sud-Est de la commune, le secteur de projet est un ancien terrain agricole autour duquel se sont formées les extensions pavillonnaires reliant le hameau ancien du Quéroy à celui de la Brouterie.

Situé le long de la route de la Chaume, ce secteur est enclavé par des parcelles agricoles, et des habitations pavillonnaires installées de façon linéaire le long de la route.

L'objectif est ici de prolonger la structure des 2 hameaux anciens afin de souder le lien existant encore assez diffus tout en assurant une densité et une structuration cohérentes.

OAP n°232_10 : Rue de la Chaume - La Brouterie

Objectifs minimum
Nombre de logement : 4

Généralités
Surface : 2331,21 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Les accès se feront directement via la rue de la Chaume.

Les implantations se feront sur la bande Est du site, pour préserver un espace végétalisé à l'Ouest.

Une haie basse devra être créée le long du secteur Ouest du site pour permettre l'intégration paysagère de l'aménagement et traiter la lisière avec les parcelles agricoles.

Prescriptions environnementales :

Le principal enjeu concerne l'intégration paysagère. Le rapport à la rue devra faire l'objet d'un traitement qualitatif.

OAP localisée sur un PPE (Périmètre de protection éloigné) concernant le captage AEP, une attention particulière est demandée concernant la gestion des EP et usées afin de limiter les risques de pollutions.

OAP n°232_11 : Rue de l'Echalote

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le projet est situé à l'extérieur du centre-bourg, à l'Ouest de la commune et au Sud-Ouest du village ancien des Favrauds. Il se situe aux abords d'un arrêt de bus, de 4 axes départementaux et d'un axe national structurant, la RN 141 qui relie Mornac à Angoulême.

Le site se positionne sur un terrain agricole cultivé dans l'enveloppe d'une zone caractérisée par un habitat individuel diffus, qui s'est étendu entre deux hameaux anciens, celui des Favrauds et des Gentils. Il est bordé par la voie communale de la rue de l'Echalotte.

L'objectif est de prolonger la structure du hameau en assurant une structuration et une densité cohérentes.

OAP n°232_11 : Rue de l'Echalote

Objectifs minimum
Nombre de logement : 3

Généralités
Surface : 1911,94 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Dans la continuité avec le tissu pavillonnaire existant, l'accès au site se fera par entrées individuelles desservant les habitations, l'objectif est de maintenir l'atmosphère urbaine conviviale amenée par l'ouverture de l'espace privé sur l'espace public.

Pour maintenir la qualité patrimoniale liée à la présence de clôtures en pierre et/ou de haies ainsi que d'arbres à haute ou moyenne tige, les clôtures devront être constituées soit d'un grillage laissant passer la petite faune, soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage, soit d'un muret en pierre ne dépassant pas 1 mètre.

Il sera nécessaire dans la continuité de la haie basse de la parcelle sise au Sud-Est du site de prolonger sa structure pour amener une transition bocagère entre l'espace agricole à l'Est et le site à l'Ouest. Pour apaiser la transition entre l'espace public et le terrain, un alignement d'arbres à haute ou moyenne tige sera planté.

Enfin, un minimum de 3 logements devra être réalisé afin d'utiliser au maximum les potentialités du site.

Prescriptions environnementales :

OAP localisée sur un PPE (Périmètre de protection éloigné) concernant le captage AEP, une attention particulière est demandée concernant la gestion des EP et usées afin de limiter les risques de pollutions.

OAP n°232_12 : Route de l'Ermitage

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le projet est situé au Nord-Est du centre-bourg, Au Sud-Est de la commune et au Nord du bourg de la Brouterie. Il est desservi par une voie communale, à proximité d'un arrêt de bus et de la RD699.

Il dispose donc d'une accessibilité de qualité.

Le site se positionne sur un terrain agricole cultivé qui au fur et à mesure du temps s'est retrouvé dans l'enveloppe des extensions pavillonnaires autour du bourg de la Brouterie. Il s'agit ici d'une zone d'habitat individuel diffus.

L'objectif est de prolonger la structure du tissu urbain en assurant une structuration et une densité cohérentes .

OAP n°232_12 : Route de l'Ermitage

Objectifs minimum
Nombre de logement : 4

Généralités
Surface : 2920,94 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Au regard de largeur de parcelle non suffisante pour implanter 4 logements en front urbain, les 4 logements seront orientés Nord/Sud.

Le site sera desservi via un accès unique mutualisé depuis la rue de l'Ermitage.

De plus, pour créer une transition plus douce entre l'espace agricole et le nouvel espace urbain sur le site, une haie bocagère sera à planter.

Pour maintenir la qualité patrimoniale liée à la présence de clôtures en pierre et/ou de haies ainsi que d'arbres à haute ou moyenne tige, les clôtures devront être constituées soit d'un grillage laissant passer la petite faune, soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage, soit d'un muret en pierre ne dépassant pas 1 mètre.

Enfin, un minimum de 4 logements devra être réalisé afin d'utiliser au maximum les potentialités du site.

Prescriptions environnementales :

OAP localisée sur un PPE (Périmètre de protection éloigné) concernant le captage AEP, une attention particulière est demandée concernant la gestion des EP et usées afin de limiter les risques de pollutions.

OAP n°232_13 : Route des Grands Champs

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le projet est à l'extérieur du centre-bourg, à l'Ouest de la commune et au Sud-Ouest du bourg des Favrauds. Il se situe également aux abords d'un arrêt de bus, de 4 axes départementaux, d'un axe national structurant, la RN 141 Il dispose donc d'une accessibilité de qualité.

Le site se positionne sur un ancien terrain agricole dans l'enveloppe d'une zone caractérisée par un habitat individuel diffus, qui s'est étendu entre deux anciens bourgs dont celui des Favrauds et des Gentils.

L'objectif est de prolonger la structure du tissu urbain en assurant une structuration et une densité cohérente ne limitant pas les potentialités du site.

OAP n°232_13 : Route des Grands Champs

Objectifs minimum
Nombre de logement : 3

Généralités
Surface : 1913,30 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

En raison de la présence du rétrécissement de la voie publique à l'Est du site, les accès individuels ne seront pas possibles et la desserte sera assurée via un accès unique mutualisé et la création d'une contre-allée en bordure de voie.

Pour maintenir la qualité patrimoniale liée à la présence de clôtures en pierre et/ou de haies ainsi que d'arbres à haute ou moyenne tige, les clôtures devront être constituées soit d'un grillage laissant passer la petite faune, soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage, soit d'un muret en pierre ne dépassant pas 1 mètre.

Enfin, un minimum de 3 logements devra être réalisé afin d'utiliser au maximum les potentialités du site.

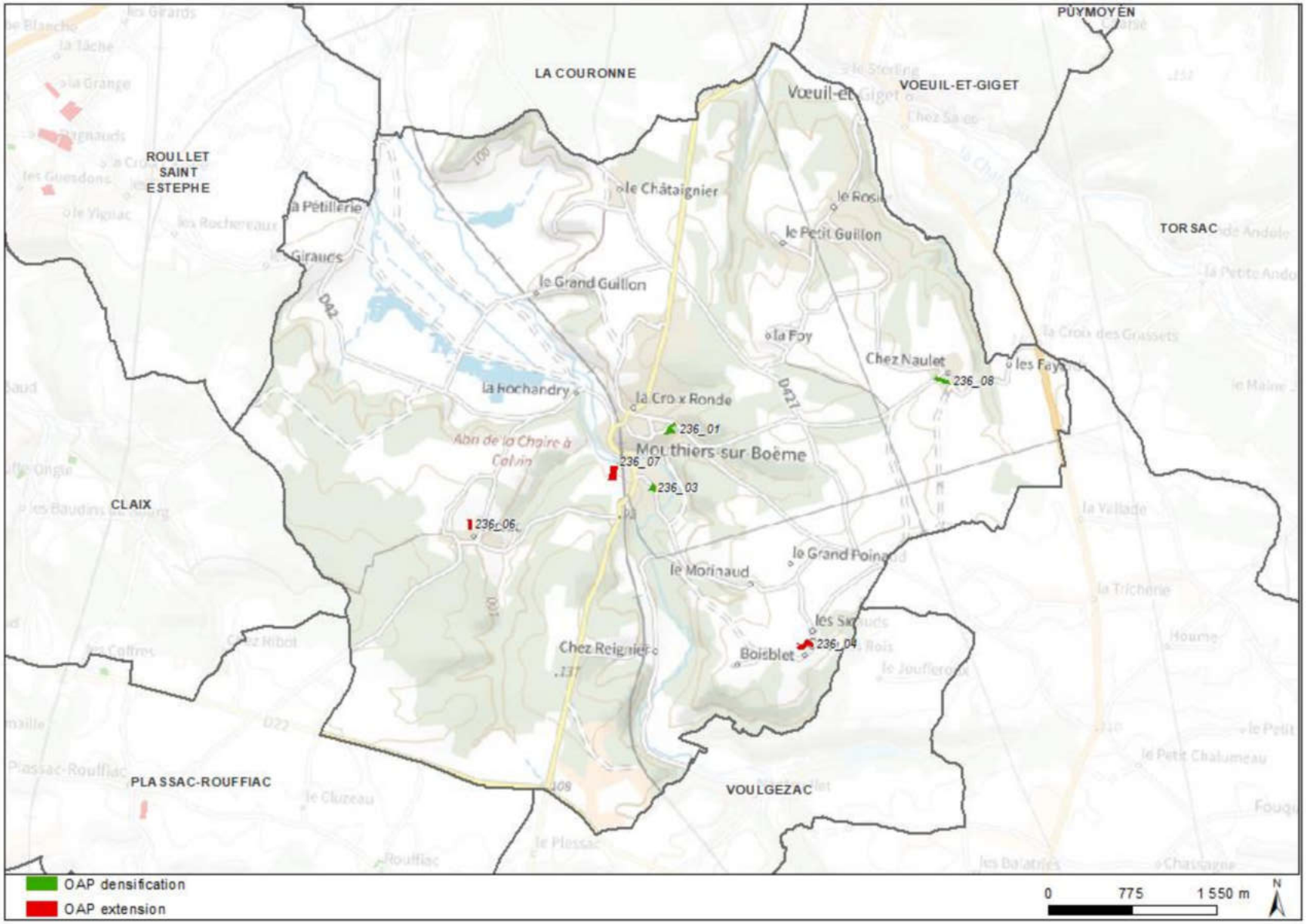
Prescriptions environnementales :

OAP localisée sur un PPE (Périmètre de protection éloigné) concernant le captage AEP, une attention particulière est demandée concernant la gestion des EP afin de limiter les risques de pollutions.

Sur la parcelle sont recensées des espèces protégées (reptiles), des mesures d'évitement et de réduction des incidences devront être mises en œuvre lors de l'aménagement afin de préserver ces espèces.

3.1.20. Mouthiers-sur-Boëme

Carte générale



OAP n°236_01 : Chemin de Baty

Type de zone : A urbaniser - En densification

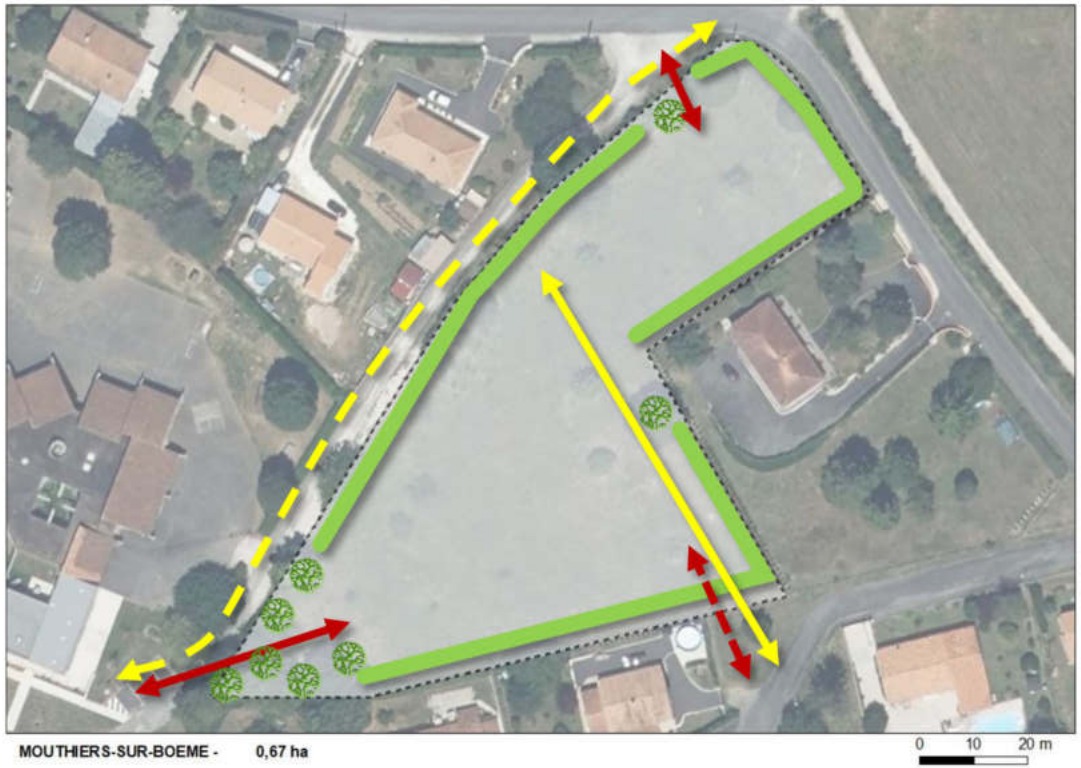
Caractéristiques générales :

Le site est localisé à l'Est du bourg, à proximité des équipements publics scolaires et petite enfance. Il est bordé par le Chemin de chez Baty au Nord-Est, et le Chemin de Traverse à l'Ouest qui, bien qu'ouvert à la circulation des véhicules, présente une ambiance plutôt de liaison douce.

Il présente une légère déclivité descendante du Nord-Est vers le Sud-Ouest d'environ 5 à 7 mètres.

Quelques rares éléments arborés sont présents sur ce terrain qui est une propriété communale.

OAP n°236_01 : Chemin de Baty



Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 15
Densité nette cible en logt/ha : 20

Généralités
Surface : 6677,35 m²
Echéancier : court/moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

L'opération sera reliée aux équipements publics adjacents à l'Ouest grâce à la préservation de la liaison douce (Chemin de Traverse).

Une connexion pour les véhicules pourra s'effectuer par le biais du Chemin de Traverse dans sa partie la plus à l'Ouest, sous réserve d'une bonne cohabitation avec les circulations liées aux équipements scolaires (traitement du type zone de rencontre). Elle s'effectuera également au Nord, et potentiellement vers le Sud et le lotissement de la Croix Guillaud si le foncier le permet.

Le petit boisement au Sud sera conservé autant que possible, la bonne cohabitation avec les riverains déjà en place sera assurée grâce à la plantation d'une haie simple en limites séparatives.

Prescriptions environnementales :

Un espace dédié à la gestion des eaux pluviales devra être préservé et aménagé au sud de la parcelle en intégrant une articulation avec la parcelle adjacente.

Cette parcelle est caractérisée par des jardins d'agréments, leurs arbres remarquables seront préservés. Les haies seront de type multi-stratifiées et diversifiées.

OAP n°236_04 : Chez les Rois

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé au cœur du village de Chez les Rois, en interface entre une urbanisation dense et ancienne au Sud et une forme urbaine plus récente au Nord, constituée de pavillons individuels non mitoyens contrastant avec la densité présente dans le village d'origine.

Il présente une déclivité de 5m vers l'Ouest et a l'aspect d'une prairie en friche.

Quelques sujets arborés sont présents sur le pourtour du terrain.

OAP n°236_04 : Chez les Rois

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 15
Densité nette cible en logt/ha cible : 20

Généralités
Surface : 6752,01 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

L'opération prévoiera une perméabilité de son emprise qui permettra de bien la relier au bâti du village.

A cet effet, une voie traversante en sens unique entrant par la rue des Rois et sortant par celle du Bois Rablon incluant un cheminement doux devra être réalisée

Les sujets arborés de qualité seront conservés, une haie simple sera plantée en limites séparatives afin de permettre une bonne cohabitation et préserver l'intimité entre les riverains et la future opération.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles, des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

De plus, l'un des quatre sondages réalisés sur la parcelle révèle la présence d'un sol humide. Si confirmation de ce diagnostic, la séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'appliquera. Des dispositions renforcées visant à limiter au maximum l'imperméabilisation et l'artificialisation des terrains seront à définir en conséquence. La végétation existante aux franges de l'aménagement est à conserver.

OAP n°236_06 : Gersac

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé dans le village de Gersac, en deuxième rang d'urbanisation par rapport à la rue de la Pièce du Bois. Aucun accès direct sur la rue n'est actuellement possible. Un hangar agricole est présent au sud (hors terrain)

Une opération de 4 lots le borde au Nord ; au Sud, ce sont plusieurs bâtiments anciens en pierre qui sont implantés le long de la rue, ancienne exploitation agricole sans doute en lien avec le hangar agricole.

Une haie bocagère est présente à l'Ouest et permet une bonne transition avec l'espace agricole.

Le terrain est en faible déclivité vers le Sud Est.

OAP n°236_06 : Gersac

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 15
Densité brute cible en logt/ha : 20

Généralités
Surface : 3783,84 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

La desserte du site s'effectuera par le biais de la voie partagée déjà présente au Nord.

Un accès complémentaire pourra également être aménagé au Sud, vers la RD 107 si la maitrise foncière le permet.

Un arbre intéressant situé au nord sera conservé.

Afin de préserver l'intimité avec les riverains déjà présents sur le pourtour du site, une haie simple sera plantée.

Un axe d'écoulement des eaux pluviales depuis les champs à l'Ouest en amont est à intégrer dans l'opération.

Prescriptions environnementales :

Aucun enjeu environnemental significatif n'est présent si ce n'est que les arbres situés à l'extérieur du périmètre mais en bordure du site (à l'ouest) devront être protégés durant les travaux d'aménagement. Une distance de recul des constructions et des clôtures sera respectée vis-à-vis de cet alignement afin de protéger les canopées et le système racinaire. L'arbre remarquable central sera également préservé.

OAP n°236_07 : Rue du Village de l'Ecole

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé au Sud-Ouest du bourg, non loin de la voie ferrée présente à l'Est et est longé par la rue du Village de l'Ecole au Nord et à l'Ouest. Il est pentu avec une déclivité descendante vers le Nord d'environ 10 mètres.

Il est composé essentiellement de terrains agricoles cultivés. Quelques arbres sont encore présents en périphérie le long de la route.

Il ne présente pas de végétation arborée.

La forme urbaine environnante est essentiellement composée de bâti ancien relativement dense.

OAP n°236_07 : Rue du Village de l'Ecole

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 15
Densité cible en logt/ha : 20

Généralités
Surface : 9384,77 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

L'opération sera desservie par la rue du Village de l'Ecole en plusieurs point : à l'Ouest et au Nord en accès entrant uniquement afin de préserver la sécurité, la visibilité n'étant pas optimale au niveau de ce virage.

Le site sera également desservi par des liaisons douces, traversantes d'Ouest vers le Nord, séparées, pour les cheminements piétons, del'emprise de la voirie routière.

Au Sud et au Sud-Est, une large haie bocagère permettra d'intégrer le futur quartier dans le paysage.

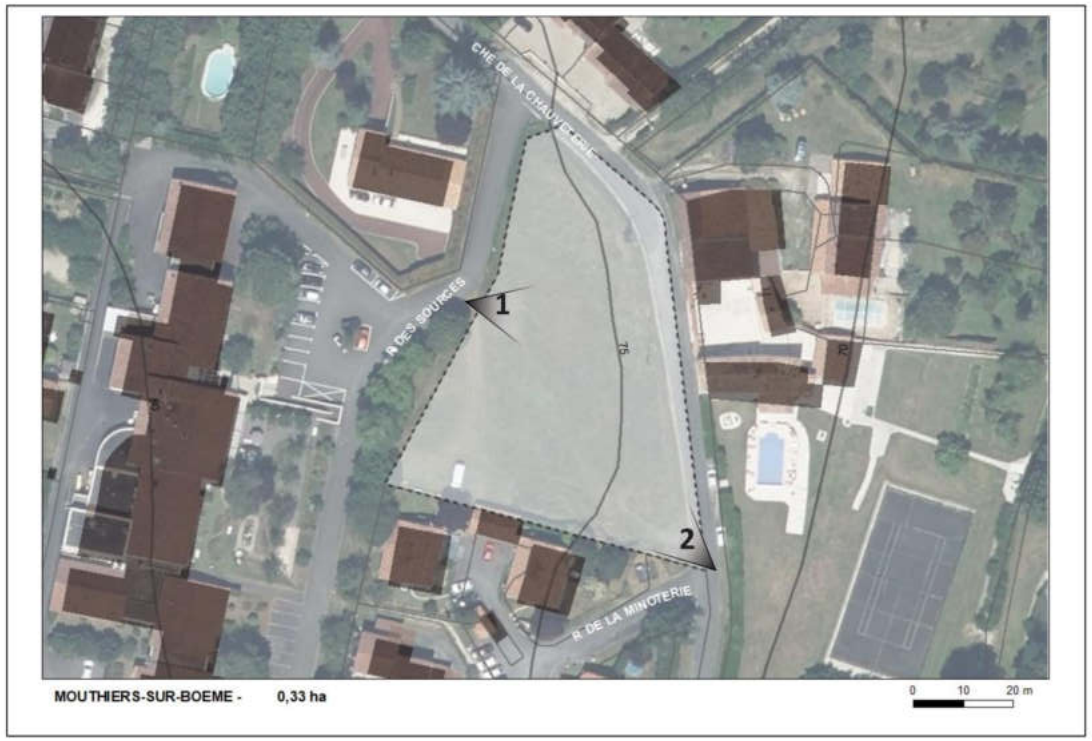
Le long de la voie et en limite séparative des habitations existantes une haie simple sera plantée.

Prescriptions environnementales :

Cette OAP est localisée dans un secteur affecté par le bruit avec la présence de la voie ferrée à 70m du site (à l'est). Ainsi, des dispositions devront être prises (orientation et isolation du bâti) afin de limiter les nuisances sonores.

D'autre part, la proximité avec le cours d'eau (la Boëme) induit un risque d'inondation en bordure immédiate du site (crues exceptionnelles à l'extrémité Nord). Ces contraintes d'inondation seront à prendre en compte afin d'éviter tout aggravation du risque sur la parcelle.

La parcelle borde une ZNIEFF de type 2 ainsi qu'une zone NATURA 2000 présentes au nord. La haie végétale créée sur le pourtour de l'opération devra être suffisamment haute pour éviter les risques de pollutions lumineuses sur le réservoir de biodiversité.



OAP n°236_03 : La Chauveterie

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le site est situé dans une entrée de bourg sur le chemin de la Chauvèterie.

Il est en surplomb au regard de ce dernier sur un ancien mur de soutènement en pierres sèches.

Il présente l'aspect d'une prairie dominée par un bel alignement de tilleuls à l'Ouest face à la maison de retraite.

Le bâti proche est constitué d'un tissu pavillonnaire récent au Sud et présente un intérêt patrimonial à l'Est du chemin de la Chauvèterie.

OAP n°236_03 : La Chauveterie

Objectifs minimum
Nombre de logement : 6

Généralités
Surface : 3337,39 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

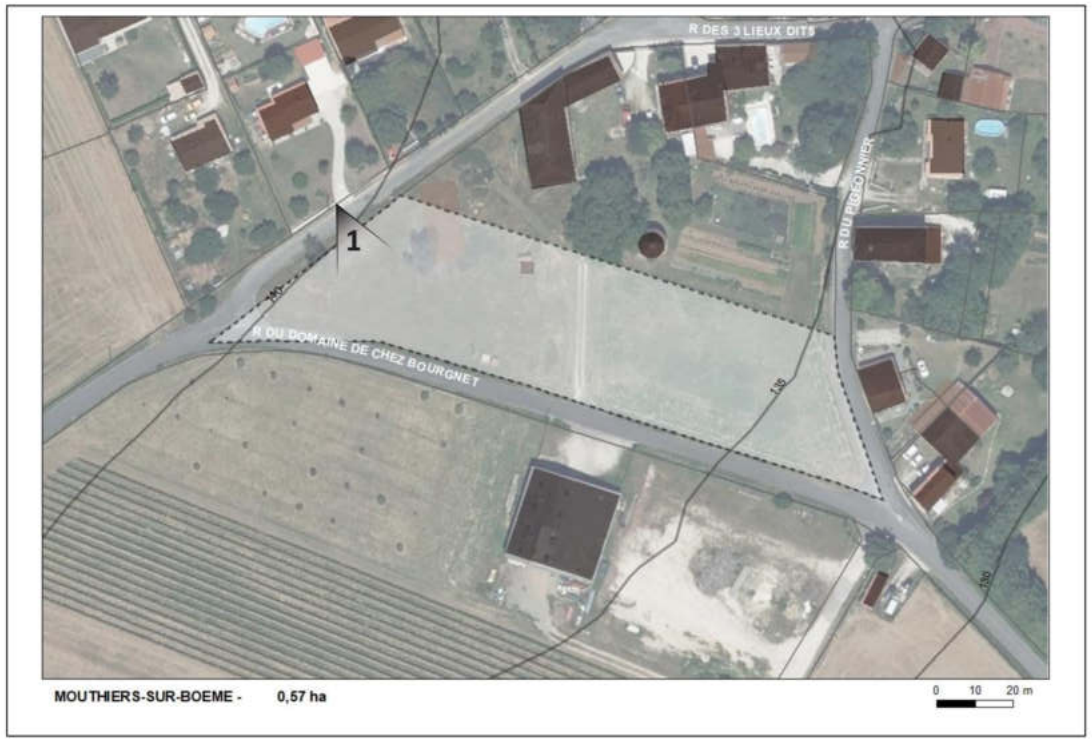
Des haies basses périphériques permettront de gérer les fonds de parcelle en confrontation avec le bel ensemble patrimonial à l'Est.

L'accès fera face à celui de la maison de retraite et à l'alignement de tilleuls repéré en tant qu'élément de paysage remarquable.

Prescriptions environnementales :

La proximité avec le cours d'eau (la Boëme) induit un risque d'inondation en bordure de site. En effet, celui-ci est situé dans le périmètre des crues exceptionnelles (au Sud-Est de la parcelle). Cet espace ainsi que la frange Est de l'opération devront être non bâtis et non imperméabilisés. Il sera consacré à la prévention des risques et la gestion des eaux pluviales.

Cette OAP est localisée dans un secteur affecté par le bruit avec la présence de la voie ferrée à 220m du site (à l'ouest). Ainsi, des dispositions devront être prises (implantation, orientation et isolation du bâti) afin de limiter les nuisances sonores.



OAP n°236_08 : Les Naulets

Type de zone : Urbaine - En densification

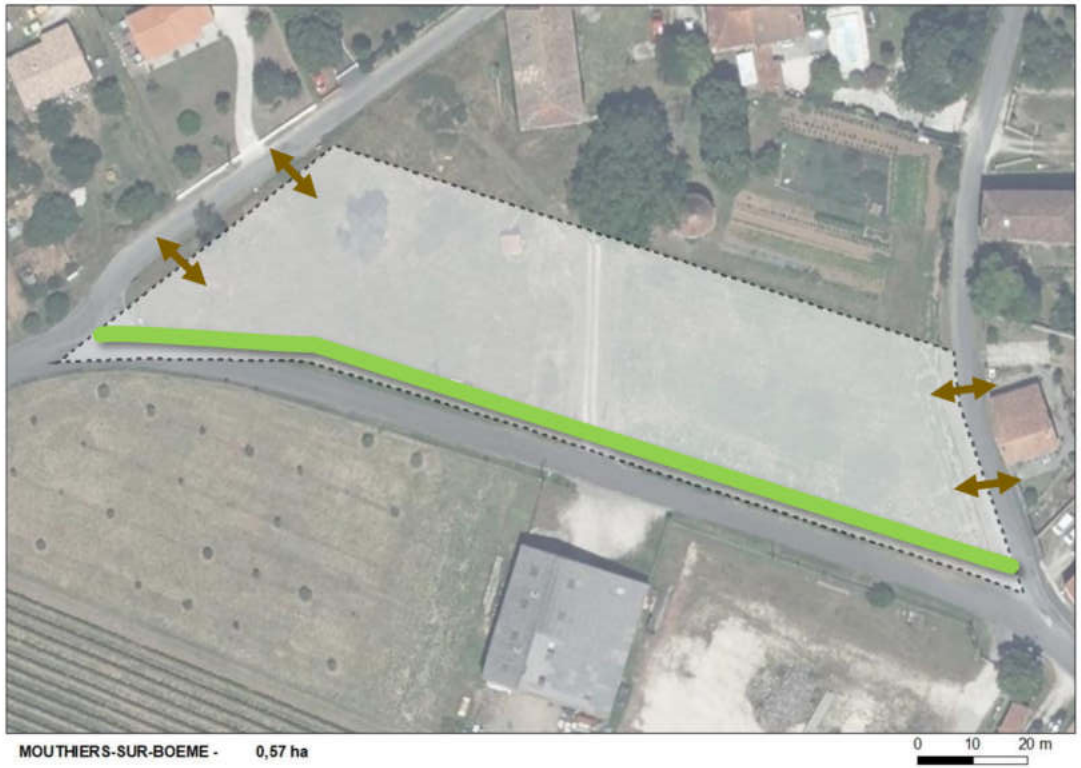
Caractéristiques générales :

Terrain au sein du village des Naulets dont la limite physique est constituée par la route du domaine de Chez Bourgnet.

L'espace présente un potager et un système d'irrigation à l'Ouest.

Il est ouvert sur l'espace agricole au Sud. Les constructions proches sont largement liées encore à la ruralité même si des pavillons plus récents existent à l'Ouest.

OAP n°236_08 : Les Naulets



Objectifs
Nombre de logement : 4 environ

Généralités
Surface : 9932,00 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Au Regard du relatif éloignement du lieu des services, une densité assez faible est prévue avec la volonté de poursuivre l'organisation du village.

Les logements devront présenter un accès direct sur les voies : rue des Trois lieux-dits et rue du Pigeonnier.

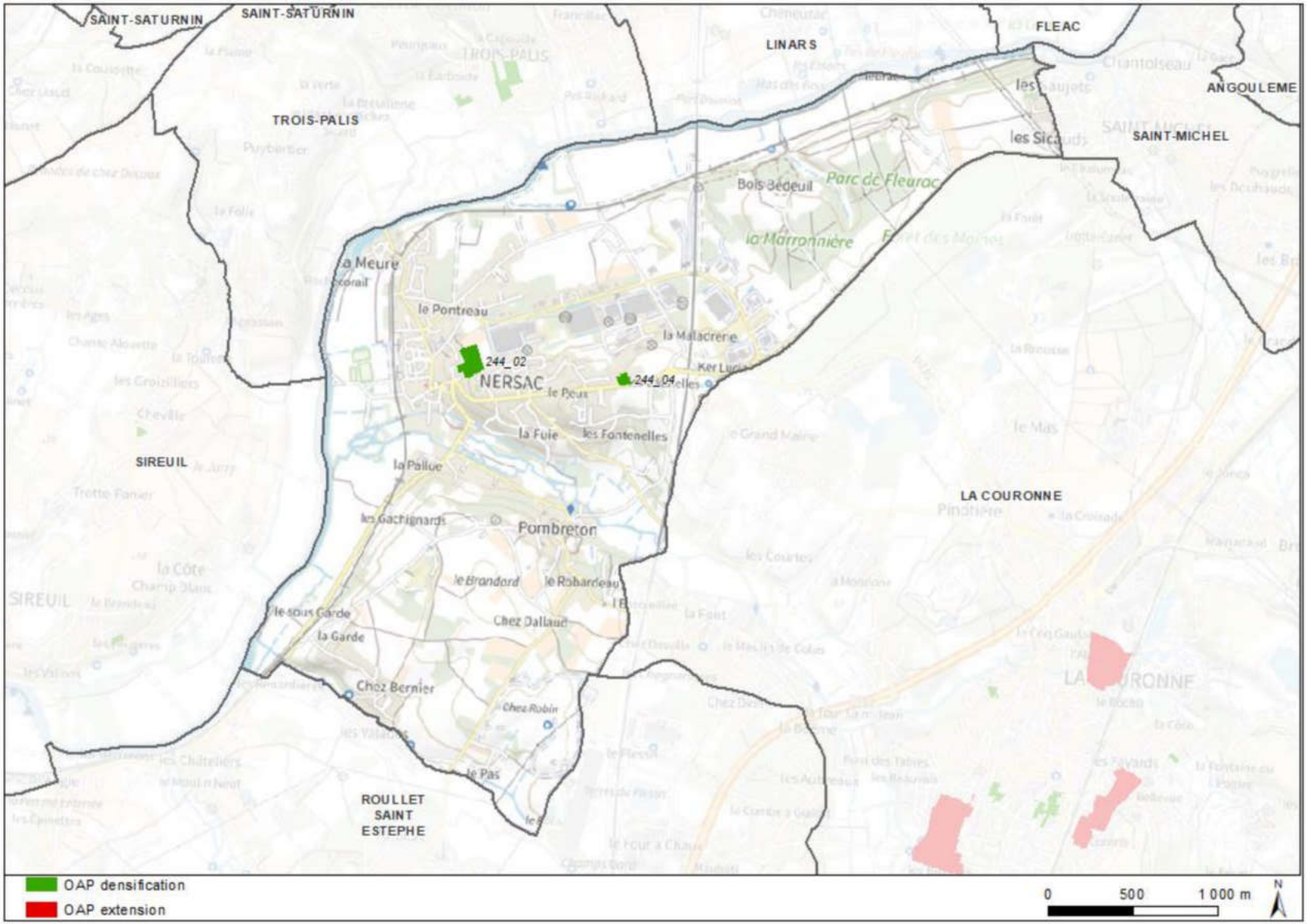
Les façades principales devront donner sur les deux voies d'accès avec des lignes de faitage orientées Nord-Sud pour ne pas déstructurer les formes urbaines du village, les jardins se développant sur l'arrière, d'Est en Ouest en lanière.

Des haies basses d'essences locales diversifiées, doublées ou non d'un grillage à large maille laissant passer la petite faune seront utilisées en tant que clôture en frange Sud de l'opération afin de faciliter la transition paysagère avec l'espace agricole.

Prescriptions environnementales :

3.1.21. Nersac

Carte générale



OAP n°244_02 : Allée des Prunus

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Le site de projet est localisé à l'Est du centre bourg de Nersac, à proximité immédiate des commerces et équipements communaux. Une entreprise source de nuisances est implantée non loin de la zone de projet. C'est pourquoi, une zone tampon agricole d'environ 50m est inscrite au règlement graphique du PLUi afin de s'éloigner du bâtiment industriel.

Le terrain présente l'aspect d'une friche agricole entourée d'un tissu pavillonnaire au Sud et à l'Est.

Il borde une vigne sur sa partie Nord.

Il présente une déclivité vers le Nord et la vallée de la Charente.

OAP n°244_02 : Allée des Prunus

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 15
Densité nette cible en logt/ha : 20

Généralités
Surface : 20423,51 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

La desserte de l'opération sera organisée par un bouclage en sens unique, qui s'appuiera sur l'amorce existante au Sud.

Un front végétal sera présent sur le pourtour de la zone afin de favoriser son intégration paysagère et limiter les éventuelles nuisances vis-à-vis de l'entreprise en place.

L'opération devra prévoir des liaisons douces, piuétonnes permettant de relier le centre-ville et le groupe scolaire ainsi que l'arrêt de bus « Cité Chantemerle ».

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…). L'implantation du bâti devra s'inscrire dans la pente.

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Il conviendra d'optimiser les performances énergétiques (orientation…). Les voies de circulation devront être sécurisées et adaptées à recevoir tous les modes de transport.

Les zones de stationnement seront privilégiées en interface de la voirie de desserte et des logements, et au plus près de la voirie afin de laisser un maximum d'espace dédié aux jardins privatifs.

Les modes doux seront privilégiés sur le site, à la fois en site propre et voirie partagée sous la forme d'une zone de rencontre.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives seront à appliquer après étude géotechnique.
Concernant la gestion des eaux pluviales, deux points bas pourront être utilisés si nécessaire pour assurer leur bonne gestion à l'Ouest et au Nord-Ouest du site.
Quatre ICPE sont présentes (une à 100m et les trois autres à 150m du site). Toutefois, la présence de végétal ou d'habitation masque ces activités.
Des reptiles ont été recensés à proximité du site. Si des espèces protégées se trouvent être présentes sur le terrain elles devront faire l'objet de mesures d'évitement et de réduction.

OAP n°244_04 : Rue d'Angoulême

Type de zone : A urbaniser - En densification

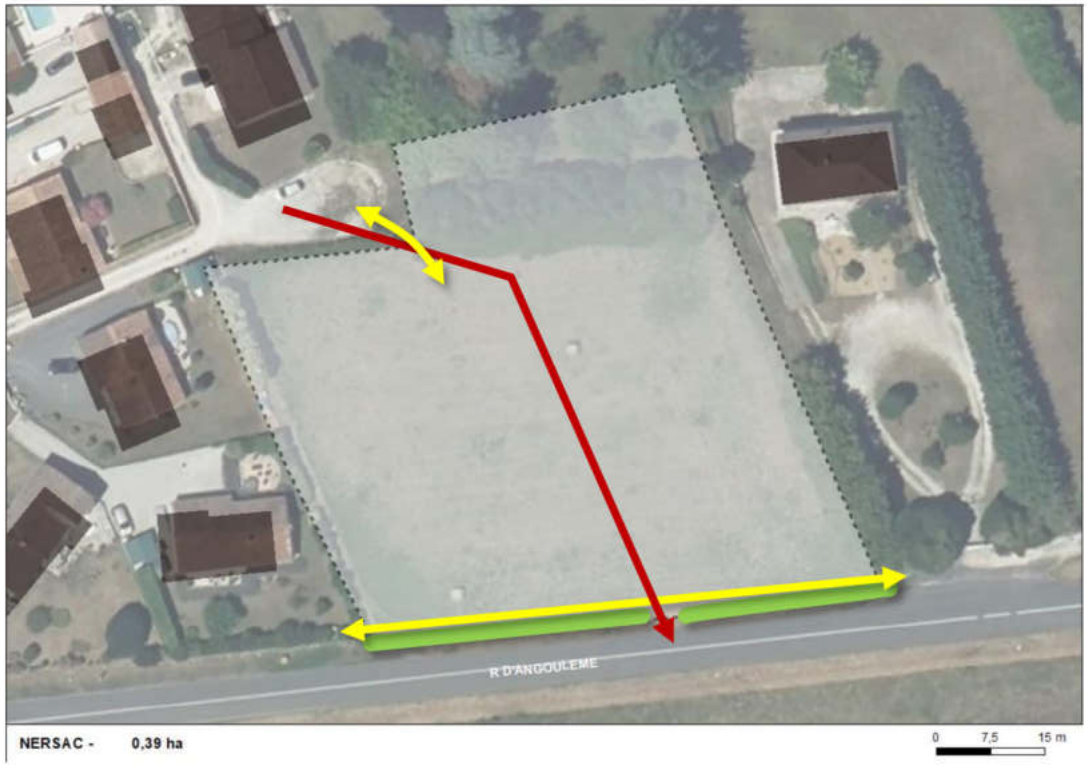
Caractéristiques générales :

Le site de projet est localisé à l'Est du centre bourg de Nersac en sortie de bourg et proche de la ligne LGV et de la zone induistrielle.Il se situe le long de la RD 699, Rue d'Angoulême.

Le site s'intègre dans un quartier pavillonnaire relativement dense marqué par des haies environnantes de qualité.

L'objectif est de poursuivre la structure des extensions pavillonnaires du bourg au sein d'une localisation stratégique tout en proposant une densité et une structuration cohérentes.

OAP n°244_04 : Rue d'Angoulême



Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 15
Densité cible en logt/ha : 20

Généralités
Surface : 3934,59 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

L'opération sera desservie par le Nord-Ouest, via le lotissement existant par la mise en place d'une voie à sens unique avec une sortie sur la RD au Sud.

Un soin particulier sera apporté au Sud le long de la RD 699 afin d'assurer une intégration paysagère des constructions et de limiter les éventuelles nuisances sonores. Ce soin particulier réside dans l'implantation d'une haie basse en bordure de la route départementale, qui servira également de zone tampon à une piste cyclable dont l'emprise devra être prise en compte lors de l'aménagement de la zone.

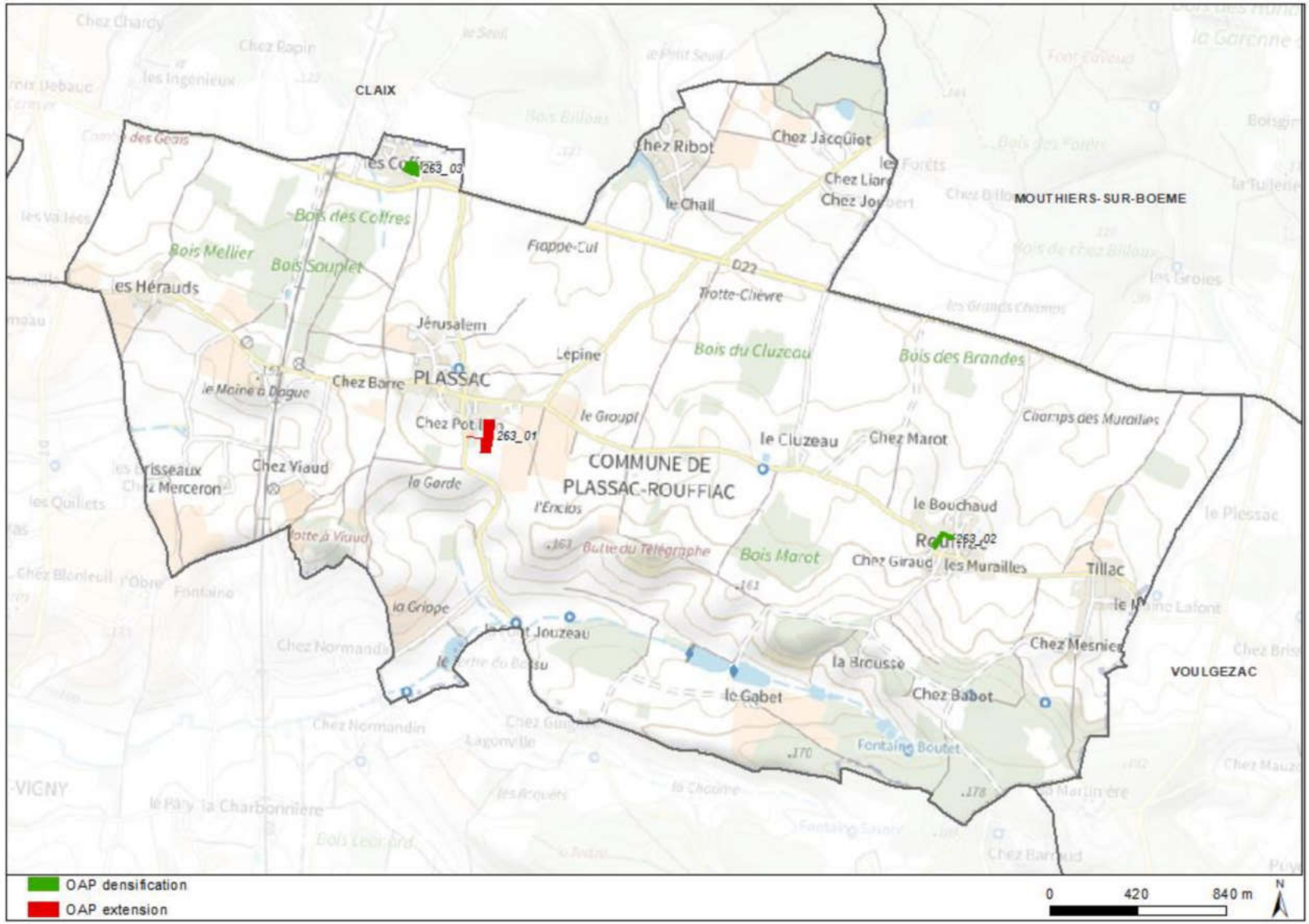
Une liaison piétonne vers le Nord permettra l'accès à l'arrêt de bus « Les Epinettes ».

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives seront à appliquer après étude géotechnique.
La parcelle est située sur une zone à risque en termes de TMD (transport de matières dangereuses) par canalisation (gaz naturel, produits chimiques, hydrocarbures). La servitude associée à cette canalisation souterraine devra être prise en compte ;
Les sujets arborés en limite de périmètre devront être protégés lors des travaux.

3.1.22. Plassac-Rouffiac

Carte générale



OAP n°263_01 : Chez Potillon

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé au Sud du bourg de Plassac, au lieu-dit Chez Potillon, en continuité d'urbanisation et en second rang par rapport à la route de Becheresse. Il présente, en moitié Nord, une petite déclivité descendante vers le Nord d'environ 5 mètres.

La forme urbaine environnante est constituée d'un mélange de bâti ancien en pierre (logis et maisons agricoles de petit gabarit) et de pavillons individuels plus récents.

Le terrain est arboré essentiellement en limite Nord-Ouest.

OAP n°263_01 : Chez Potillon

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 10
Densité cible en logt/ha : 12

Généralités
Surface : 8715,97 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera organisé autour d'une voie de desserte qui pourra être positionnée du Nord au Sud, soit sur le côté Est pour une desserte de parcelles en lanières Est-Ouest, soit au milieu pour une desserte de parcelles de part et d'autre de la voie, moins profondes mais plus épaisses.

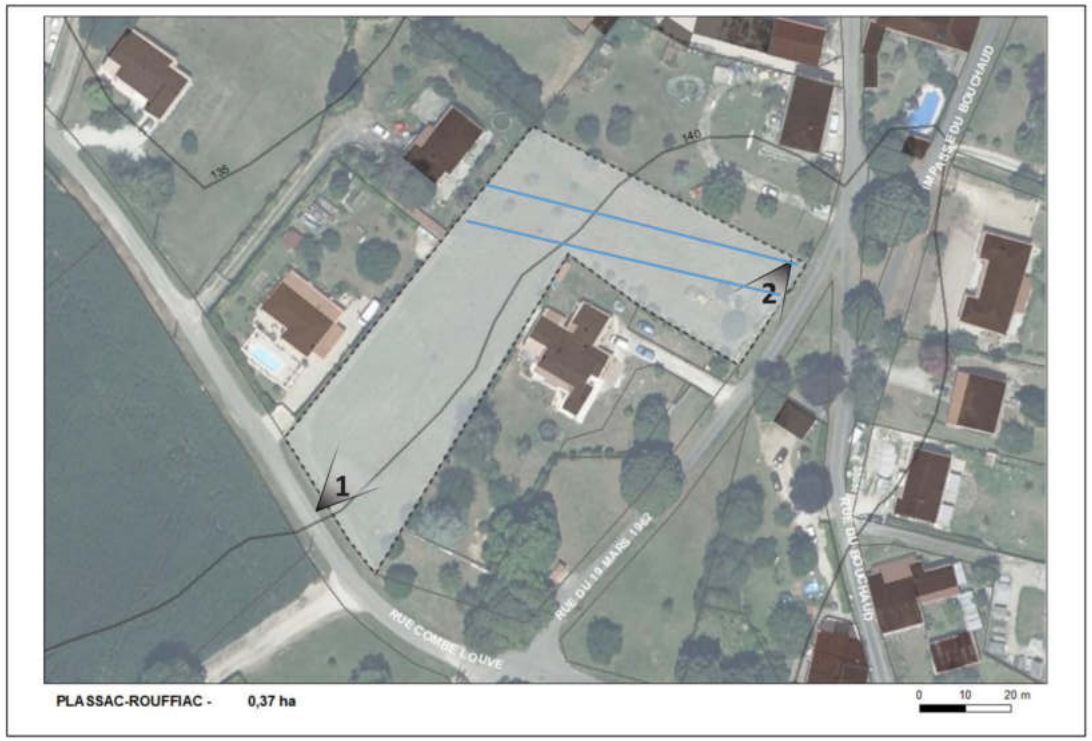
Le projet sera largement intégré dans son environnement paysagé grâce à la plantation de haies bocagères, celle présente à l'Ouest sera conservée et complétées si nécessaire.

Au Nord, une haie simple sera plantée en limite séparative avec le logis.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives seront à appliquer après étude géotechnique.

Hormis les sujets de mouvements de terrain, l'enjeu réside surtout dans l'implantation du projet dans son environnement, le projet venant constituer une nouvelle extension au sein de l'espace rural.



OAP n°263_02 : Le Bouchaud Rouffiac

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet est situé au cœur du bourg de Rouffiac. Il est bordé par la voie communale de Combe Louve qui relie Rouffiac au bourg et est entouré d'espaces arborés de qualité.

Le hameau se structure autour de deux bourgs anciens, l'un au Nord et l'autre au Sud. Ces derniers sont constitués d'anciens corps de fermes et autres bâtisses en pierre et moellons très compactes, assez denses et implantés en bordure de voirie. Le site, ancien terrain agricole, se positionne entre ces deux bourgs où des constructions récentes de type pavillonnaire se sont installées créant une continuité entre les deux bourgs. Le site s'inscrit donc dans ce tissu pavillonnaire.

L'objectif, ici, est de prolonger la structure du hameau en assurant une structuration et une densité cohérentes.

OAP n°263_02 : Le Bouchaud Rouffiac

Objectifs minimum
Nombre de logement : 3

Généralités
Surface : 3705,00 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Les arbres fruitiers et la haie arbustive le long de la voie communale n°209 doivent être maintenus de par leur qualité paysagère, ombragée mais aussi de par la valeur environnementale qu'ils apportent au site.

Une voirie traversante en sens unique devra être mise en place, l'entrée s'effectuant au Sud-Ouest, sur la voie communale n°1 puisqu'une sortie de ce côté serait dangereuse en liaison avec la courbe formée par la voie. Cette entrée devra être la plus éloignée possible du carrefour ainsi que de la courbe pour des questions de sécurité. La sortie, quant à elle, s'effectuera sur la voie communale n°209.

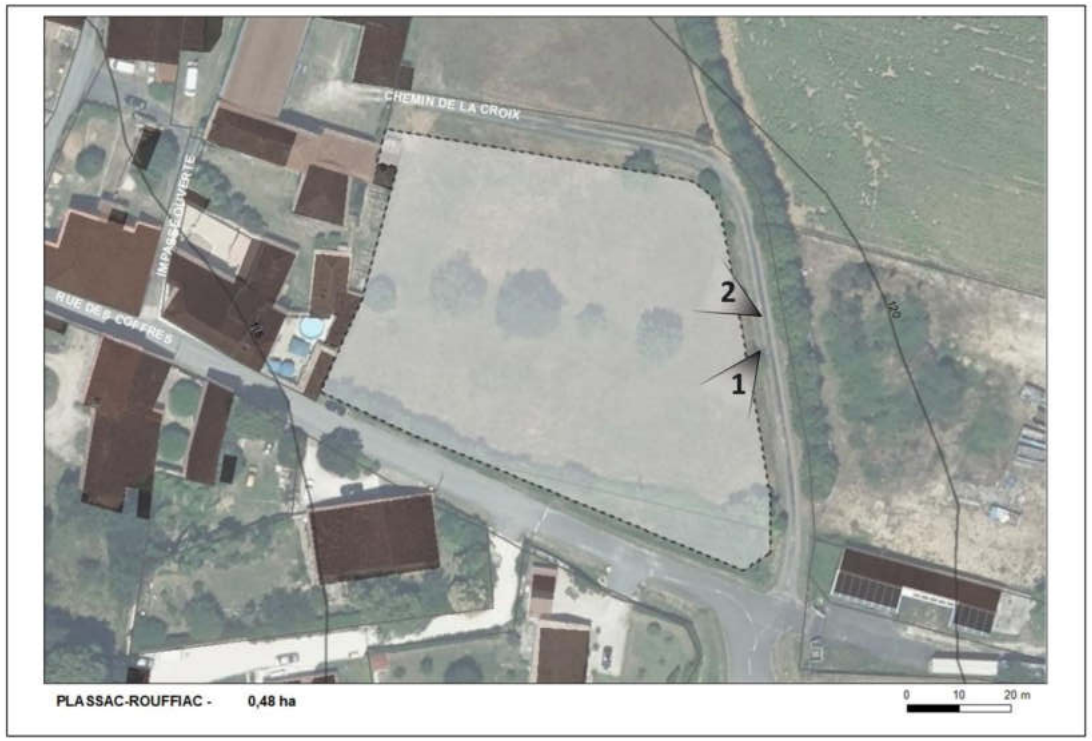
Le secteur doit accueillir 3 logements, avec façades orientées Nord-Sud pour ceux qui sont entre les parcelles 46 et 1 et 2 afin de structurer le bâti par rapport à une façade sur la voie communale n°1. Le logement à l'Est sera orienté Est-Ouest avec sa façade principale sur la voie communale n°209.

Au regard de l'existence d'une ligne électrique, la hauteur des constructions devra être adaptée.

La présence du végétal notamment des arbres de haute tige autour du site dans les jardins et l'espace public justifie une réglementation précise des clôtures. Il en est de même des clôtures des propriétés autour du site qui présentent soit une transparence, soit des murs bas en pierres de moins de 1 mètre. Ces élements donnent une qualité patrimoniale aux abords du terrain. Les clôtures devront donc être constituées soit d'un simple grillage à larges mailles laissant un passage pour la petite faune, soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage permettant le passage de la petite faune, soit d'un mur en pierre de moins de 1 mètre.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives seront à appliquer après étude géotechnique.



OAP n°263_03 : Les Coffres

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

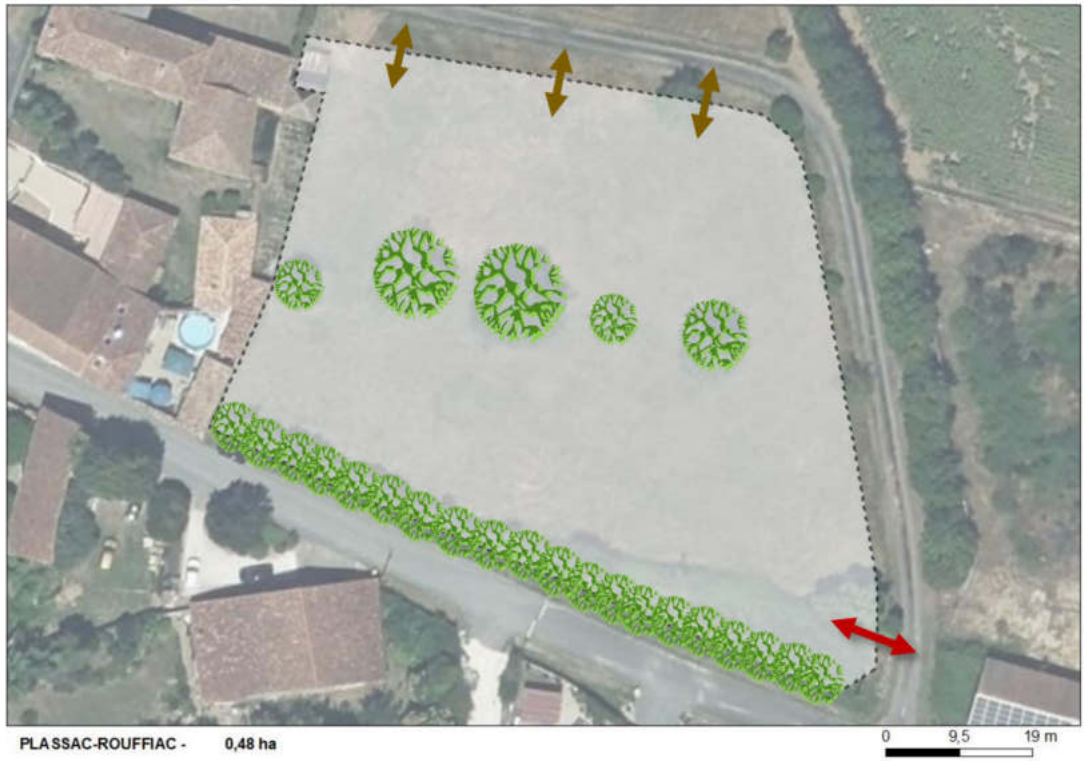
Le secteur de projet est situé non loin de l'axe structurant de la RD22 au Nord-Ouest du village de Plassac, et s'inscrit à l'Est du hameau des Coffres en limite des constructions anciennes agglomérées le long de la rue des Coffres.

Il est également bordé par le chemin de la Croix qui dessert une bâtisse agricole au Nord-Ouest du site et comporte des espaces arborés de qualité.

L'espace est composée de deux entités séparées par un alignement d'arbres qui donne une mabiance bocagère au site.

L'objectif, ici, est de prolonger la structure du hameau en assurant une structuration et une densité cohérente adaptées au site.

OAP n°263_03 : Les Coffres



Objectifs minimum
Nombre de logement : 3
Généralités
Surface : 4776,08 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Les arbres fruitiers et la haie arbustive le long de la voie communale des Coffres doivent être maintenus de par leur qualité paysagère, ombragée mais aussi de par la valeur environnementale qu'ils apportent au site.

Le secteur doit accueillir 3 logements au minimum, orientés Nord-Sud avec les jardins au Sud pour ceux qui sont au Nord et orientés Ouest-Est avec les jardins à l'Est pour celui ou ceux qui sont au Sud dans un objectif d'optimisation de l'espace pour maintenir l'alignement d'arbres au centre du site.

Dans ce même objectif, un accès unique mutualisé devra être mis en place pour rejoindre la ou les habitations au Sud, et au Nord, les entrées individuelles seront autorisées.

La présence du végétal notamment des arbres de haute tige autour du site dans les jardins et l'espace public justifie une réglementation précise des clôtures. Il en est de même des clôtures des propriétés autour du site qui présentent soit une transparence, soit des murs de pierre bas de moins de 1 mètre. Ces élements donnent une qualité patrimoniale aux abords du terrain. Les clôtures devront donc être constituées soit d'un simple grillage laissant un passage pour la petite faune, soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage permettant le passage de la petite faune, soit d'un mur en pierre de moins de 1 mètre.

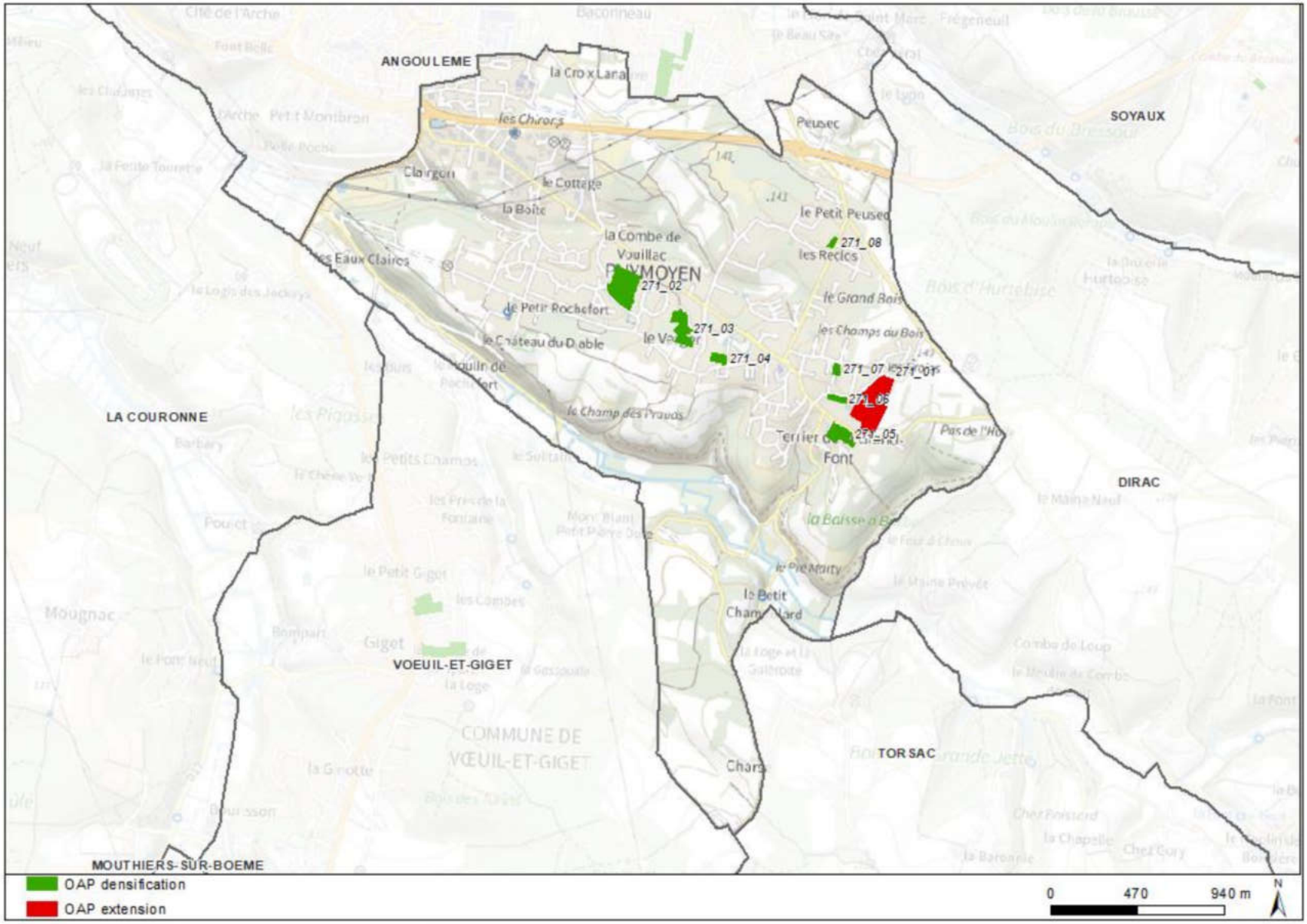
Prescriptions environnementales :

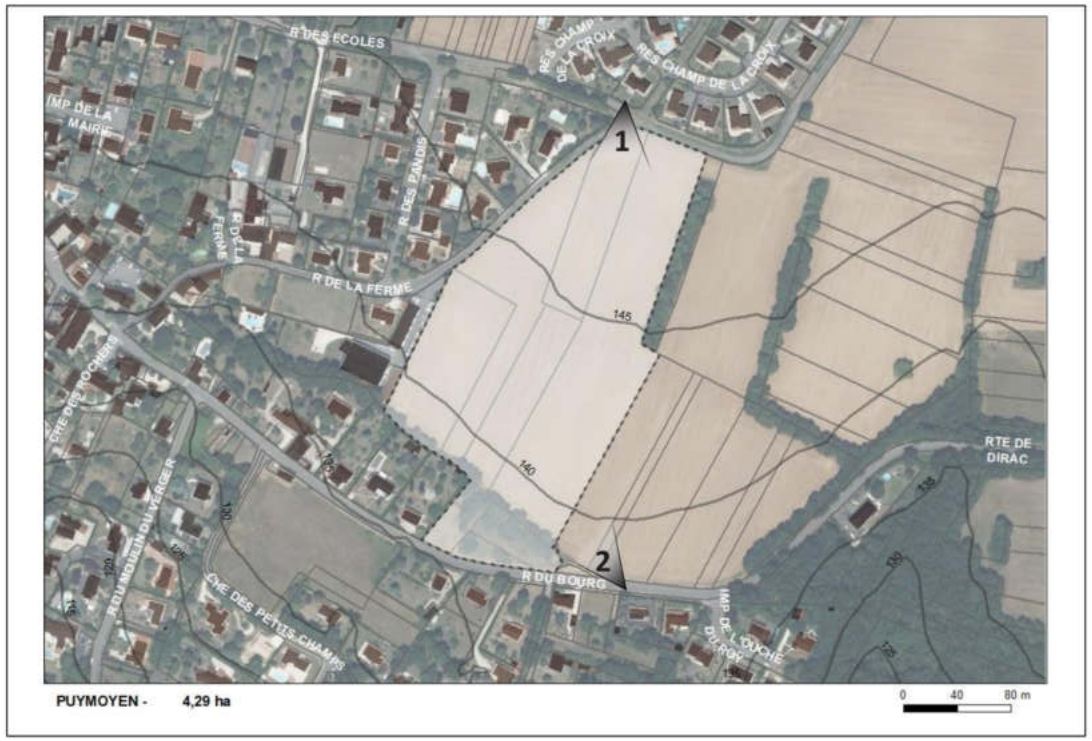
Absence d'enjeu environnemental significatif (Cf. prescriptions d'aménagements pour l'aspect paysager et la préservation du patrimoine arboré).

La haie sera de type multi-stratifiée et diversifiée.

3.1.23. Puymoyen

Carte générale





OAP n°271_01 : Rue de la Ferme

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé à l'Est du bourg, en prolongement d'une urbanisation pavillonnaire assez peu dense, plutôt diffuse au Sud. Il est longé au Nord et à l'Ouest par la rue de la Ferme, et au Sud par la rue du Bourg.

Cette parcelle agricole cultivée ne comporte pas de végétation arborée excepté dans la partie extrême Sud ou un reliquat de haie avec quelques sujets arborés intéressants est encore présent.

Une entreprise en bâtiment est localisée à l'Ouest et présente un linéaire de clôture en limite séparative.

OAP n°271_01 : Rue de la Ferme

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 15
Densité cible en logt/ha : 20
Logement locatif social en % : 15 %

Généralités
Surface : 42897,25 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

Les circulations des véhicules seront essentiellement organisées par le biais d'une desserte structurante Nord/Sud. Une liaison douce (piétons, vélo) permettant de relier les espaces naturels de la commune du Nord au Sud et de compléter un cheminement déjà présent, traversera également le site sur sa limite Est. Il sera accompagné par une haie simple.

La rue de la Ferme sera traitée comme une véritable rue urbaine (incluant cheminement piéton) grâce à un alignement d'arbres et à un dialogue créé avec les parcelles localisées le long dont les accès seront directement connectés à la rue. Une noue sera mise en œuvre pour la gestion du pluvial.

La bonne cohabitation avec les riverains présents au Sud sera assurée grâce à la plantation de haies simples le long des limites séparatives.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives seront à appliquer après étude géotechnique.

Le nord de la parcelle chevauche une zone à risque en termes de TMD (transport de matières dangereuses) par canalisation (gaz naturel, produits chimiques, hydrocarbures). La servitude associée à cette canalisation devra être pris en compte.

En complément de l'intégration paysagère, les alignements d'arbres permettront de renforcer le maillage des continuités écologiques déjà reliées au site Natura 2000 et ZNIEFF de type 2 présentes sur la commune. Ils devront être pensés en ce sens.

OAP n°271_02 : Rue du Bois Jamain site A

Type de zone : A urbaniser - En densification

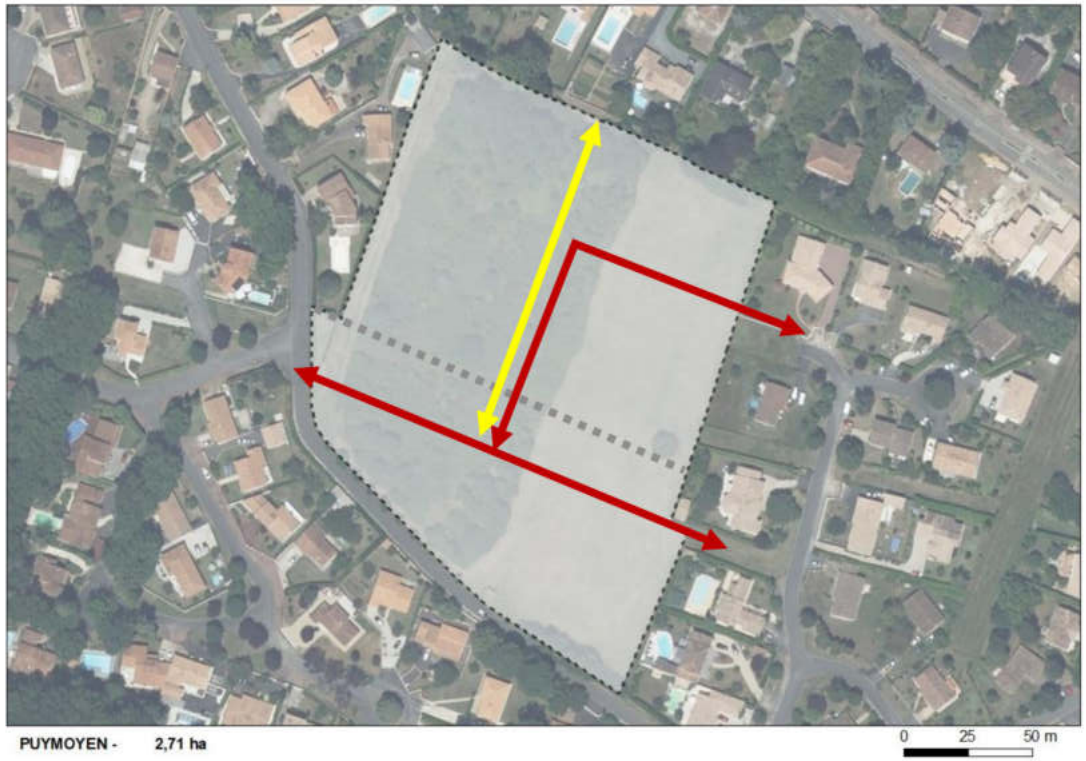
Caractéristiques générales :

Ce site enclavé au Nord-Ouest de Puymoyen, au sein d'un quartier résidentiel relativement dense, est parfaitement relié au reste de l'agglomération avec la présence à proximité des lignes de transports en commun. Il est traversé par une canalisation de gaz.

Il présente une faible pente et comprend une végétation arbustive sans grands sujets intéressants.

Son implantation à proximité d'espaces arborés proposera un cadre de vie agréable.

OAP n°271_02 : Rue du Bois Jamain site A



Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 15
Densité cible en logt/ha : 20

Généralités
Surface : 27140,36 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

Au regard de la présence d'une canalisation de gaz, une seule traversée carrossable est autorisée et un recul de 4m minimum avec les logements est à intégrer.

Prévoir un accès piéton pour se relier à la rue d'Angoulême et à l'arrêt de bus « Mas de la Brande ».

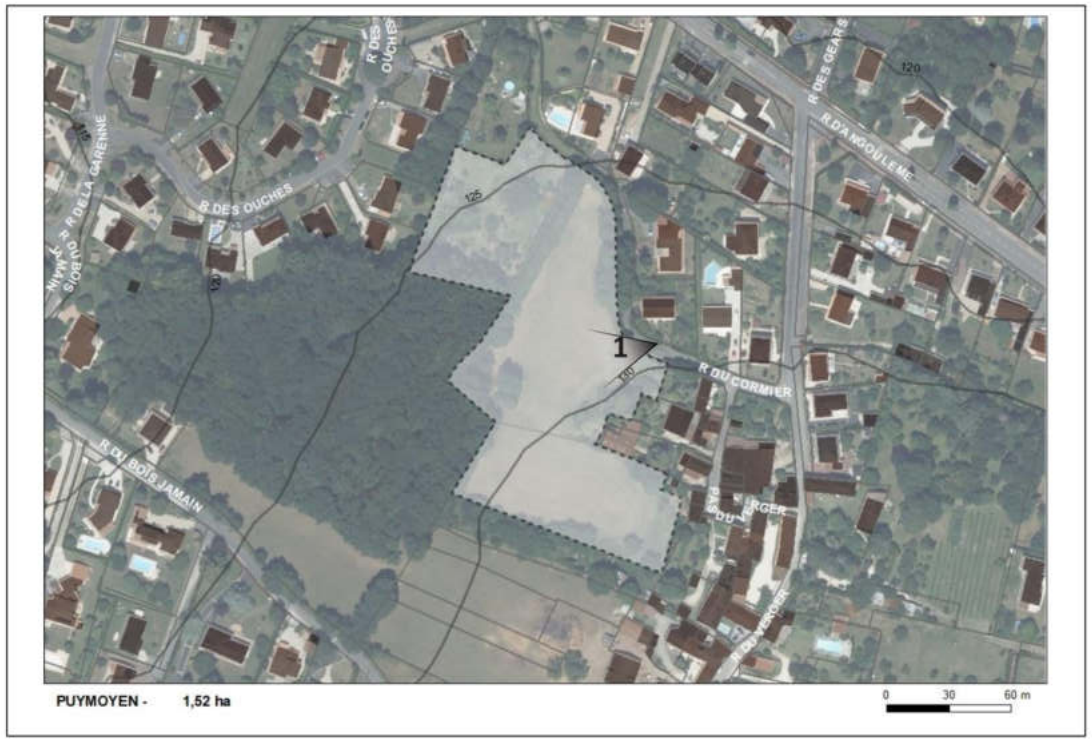
Le site sera desservi via une voirie mutualisée (VL, vélo, piéton) traversante à double sens. Un accès se fera au Sud-Ouest du site via la rue du Bois Jamain et deux accès se feront depuis la rue de la Garenne dont l'un au Sud-Est et l'autre au Nord-Est.

Prescriptions environnementales :

La parcelle est située sur une zone à risque en termes de TMD (transport de matières dangereuses) par canalisation (gaz naturel, produits chimiques, hydrocarbures). La servitude associée à cette canalisation devra être pris en compte.

Présence d'une cavité souterraine (naturelle + carrière) à 30m du site au niveau de l'accès Rue de la Garenne. L'absence de vide devra être confirmée pour prévenir tout risque au niveau de la création de voirie prévue et de l'aménagement. La sortie de la voirie à double sens sera à interroger au regard de l'existence de ce risque.

La strate végétale arborée sera à maintenir en accompagnement du cheminement piéton qui sera créé.



OAP n°271_03 : Rue du Bois Jamain site B

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Le site se localise à l'Ouest du bourg de la commune de Puymoyen.

Il est actuellement occupé par une prairie où évoluent des chevaux au Sud et il présente un caractère bocager très marqué avec de belles haies arborées et arbustives

Le site de projet est entouré d'habitat de type pavillonnaire, d'habitat dense à l'Est et d'un boisement à l'Ouest.

OAP n°271_03 : Rue du Bois Jamain site B

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 15
Densité nette cible en logt/ha : 20
Logement locatif social en % : 20 %

Généralités
Surface : 15244,76 m²

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi via une voirie mutualisée (VL, piétons, cycles) à double sens dont l'accès se fera depuis la rue du Cormier à l'Est du site. Cette voie devra relier la partie Nord et la partie Sud du site. N'ayant aucune possibilité de sortie et dépassant les 60 mètres, un carrefour convivial et qualitatif sera aménagé au Sud du site afin de servir d'aire de retournement pour des questions de sécurité.

Les liaisons piétonnes faciliteront l'accès à l'arêt de bus « Les Milleraux ».

Pour maintenir le cadre paysagé qualitatif du site, comprenant de grands espaces arborés de qualité mais également afin de limiter les vis-à-vis, la haie bocagère marquant la frontière entre l'Est et l'Ouest du site devra être maintenue au maximum sauf sur la partie réservée au passage de la voie. Dans ce même objectif le front boisé au Sud de la partie Ouest ainsi que le petit boisement au Sud-Ouest de la partie Est devront être maintenus.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives seront à appliquer après étude géotechnique.

Une distance de recul des clôtures et constructions sera à respecter afin de préserver la canopée et les constructions. En lisière du boisement, une distance de 5m minimum sera à respecter entre les constructions et la lisière. Cet espace pourra être constitué de jardins.

OAP n°271_04 : Rue du Verger

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Ce site de projet se situe à 300 mètres des commerces et équipements, à l'Ouest du centre bourg de Puymoyen.

Il présente une faible pente et abrite quelques arbres fruitiers rélictuels.

L'habitat environnant est constitué de pavillons individuels.

Cette parcelle permettra de densifier un secteur proche du centre-bourg.

OAP n°271_04 : Rue du Verger

Objectifs minimum
Nombre de logement : 7 environ

Généralités
Surface : 4784,95 m²
Vocation : résidentielle

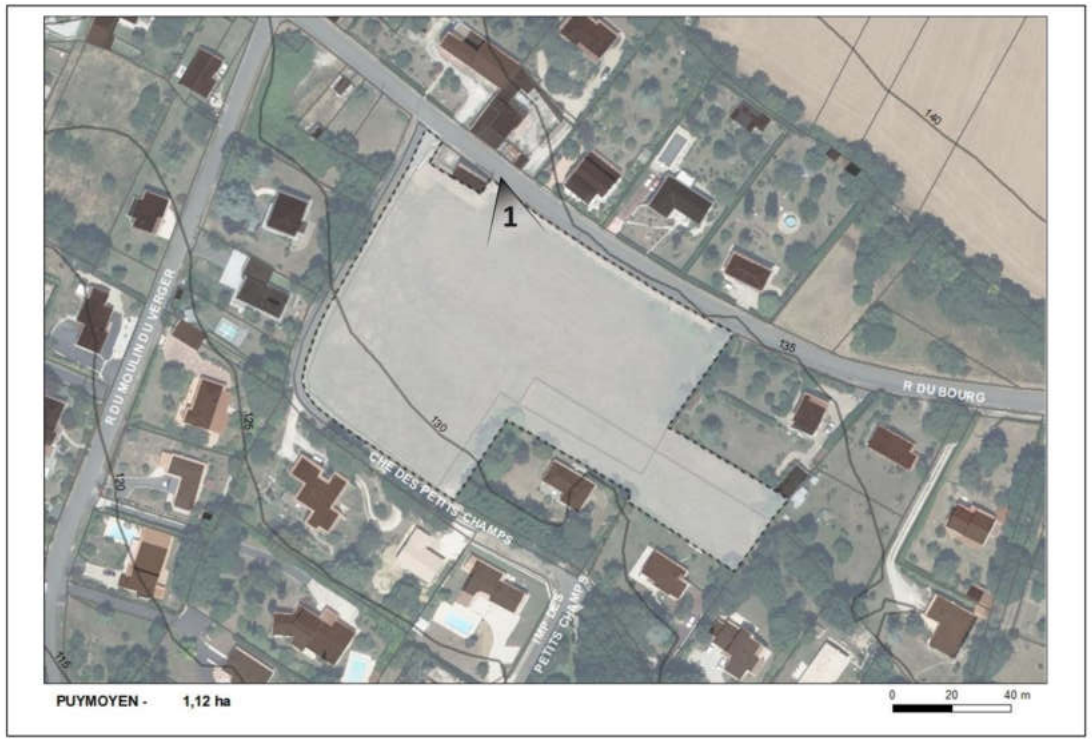
Prescriptions d'aménagement :

La partie Est du site le long de la rue du cimetière sera desservie via des accès individuels, quant à la partie Ouest du site elle sera desservie via une voie mutualisée (VL, piétons, vélo) à double sens dont l'accès se fera depuis la rue du Cimetière, le plus au Nord possible afin de laisser la place aux constructions qui s'implanteront sur cette bande.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives seront à appliquer après étude géotechnique.

Les haies existantes seront maintenues.



OAP n°271_05 : Rue du Bourg

Type de zone : Urbaine - En densification

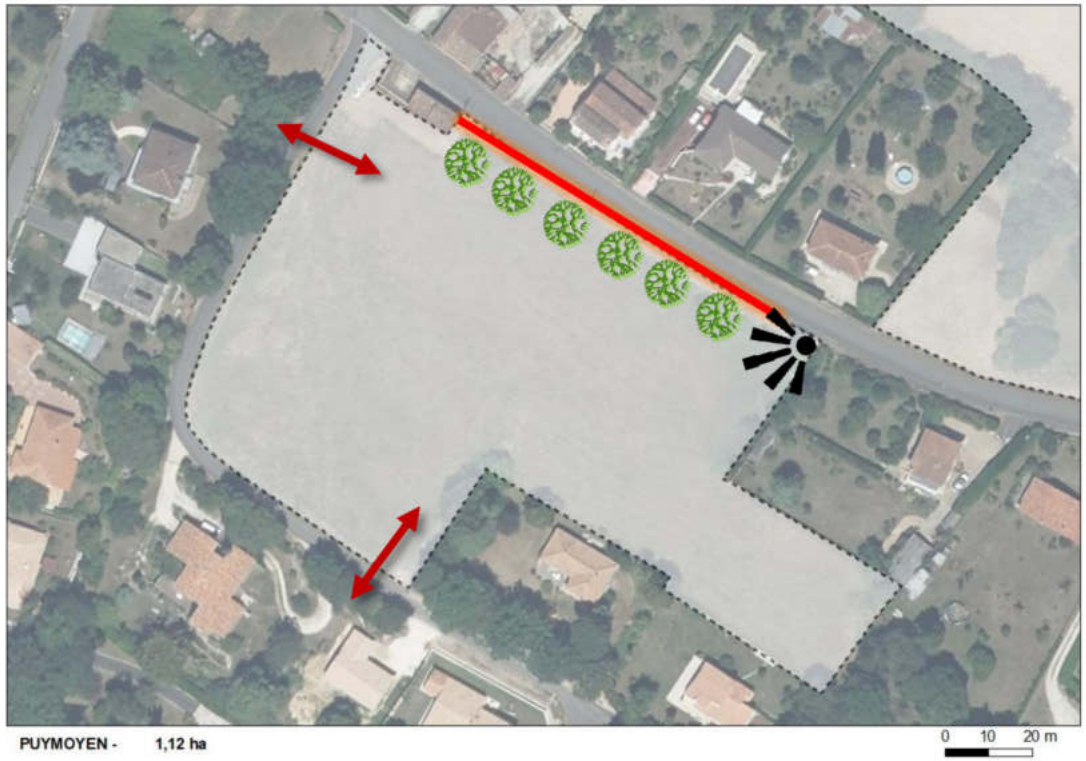
Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe en limite Sud-Ouest du Bourg de Puymoyen le long de la rue du Bourg, route départementale 104.

Il participe à une entrée de ville.

Il est à proximité de vastes espaces boisés et agricole, au sein d'un quartier caractérisé par un habitat individuel peu dense dans une ambiance arborée.

OAP n°271_05 : Rue du Bourg



Objectifs
Densité nette plancher en logt/ha : 15
Densité cible en logt/ha : 20

Généralités
Surface : 11166,87 m²

Prescriptions d'aménagement :

Les accès étant interdits sur la route départementale, le site sera desservi via une voirie mutualisée (VL,piétons, vélo) à double sens comprenant deux accès depuis le chemin des Petits Champs, dont l'un au Sud et l'autre à l'Ouest du site.

L'opération devra être qualitative, située en entrée de bourg il devra s'agir d'une opération exemplaire : implantation optimale, gestion des eaux pluviales, habitat performant au plan énergétique.

Les vues depuis l'entrée de ville devront être soignées. Une plantation d'arbres d'alignement contribuera à la qualité paysagère de cette entrée de ville

Les talus devront être pris en compte dans le parti d'aménagement. La pente devra être intégrée comme un élément structurant du projet. L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives seront à appliquer après étude géotechnique.

La partie la plus basse de la parcelle au sud-ouest présente des enjeux pour la gestion des eaux pluviales (cf plan ci-contre). L'exutoire existant est sous-dimensionné (diamètre 250mm). Les rejets devront donc être nuls et un emplacement à l'aval conservé et aménagé dans cet objectif.

OAP n°271_06 : Rue de la Ferme

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le site se situe à l'Est de la commune, au sein du bourg et en continuité du petit quartier ancien qui fonctionne avec l'église Saint-Vincent.

Il dialogue au Nord avec l'espace bâti ancien dont le tissu urbain a été préservé. Le front de rue Nord-Ouest est composé de maçonneries en pierre et d'un porche caractéristique de l'architecture vernaculaire charentaise.

Au Sud, un grand parc arboré borde le terrain de l'OAP et participe à la qualité du cadre paysager. Un entrepôt est localisé au Sud-Est, derrière la maison d'habitation voisine du site.

A l'Est, la rue de la Ferme se prolonge par de l'habitat pavillonnaire récent. Le terrain, qui descend vers le Sud-Ouest est composé à l'Ouest d'un verger, de plantations et d'un muret en pierre.

La partie Ouest est le point le plus bas du site. Elle se rapproche du système de la vallée des Eaux Claires. Son traitement devra donc être différencié et devra prendre en compte les caractéristiques hydrologiques du secteur.

OAP n°271_06 : Rue de la Ferme

Objectifs minimum
Nombre de logement : 4

Généralités
Surface : 3194,88 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi via des accès individuels en front de rue depuis la rue de la Ferme afin de ralentir la circulation en entrée de ville ainsi que d'affirmer la centralité.

Une implantation au Nord des constructions sera privilégiée afin de dégager des espaces jardinés au Sud. Un recul de 5m maximum pour les constructions sera prévu afin de créer un alignement des façades par rapport à la rue de la Ferme.

Afin de favoriser l'insertion de l'opération dans le cadre arborée dans lequel elle s'intègre, le verger en alignement au cœur de l'OAP et l'arbre fruitier au Nord-Est du site devront être protégés.

Le muret en pierre en limite Nord-Ouest du site devra être conservé pour assurer une continuité avec le tissu urbain environnant et une cohérence avec le front bâti en pierre des habitations voisines. Ce dernier ne pourra être interrompu que pour créer un accès unique à la parcelle.

Il faudra composer avec la topographie du site, notamment sur la partie basse à l'Ouest.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives seront à appliquer après étude géotechnique.

OAP n°271_07 : Rue des Ecoles

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

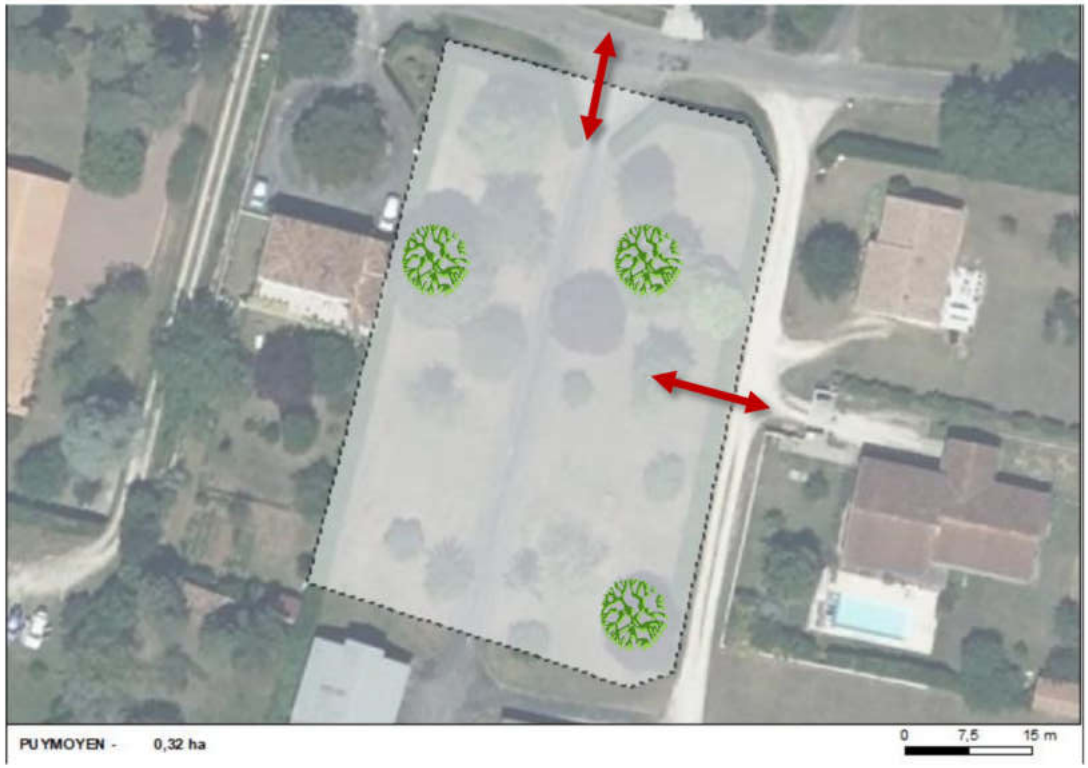
Implanté proche du centre bourg de la commune, le terrain s'intègre au sein d'un quartier caractérisé par un habitat peu dense, favorisant le logement individuel.

Il présente des haies et plusieurs arbres intéressants.

Sa proximité avec de nombreux boisements et haies garantiront un cadre de vie agréable.

Tout comme la proximité de nombreux équipements publics faciliteront la vie des résidents.

OAP n°271_07 : Rue des Ecoles



Objectifs minimum
Nombre de logement : 3

Généralités
Surface : 3186,88 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Les accès et les stationnements à l'échelle de l'opération seront mutualisés pour les VL. Deux points d'ancrage seront possibles pour la desserte de la zone, l'un depuis la voie existante traversant le site et l'autre depuis le chemin blanc à l'Est du site.

Les sujets arborés les plus intéressants devront être conservés.

Une attention particulière devra être portée aux vis-à-vis avec les logements à proximité.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives seront à appliquer après étude géotechnique.

Le nord de la parcelle chevauche une zone à risque en termes de TMD (transport de matières dangereuses) par canalisation (gaz naturel, produits chimiques, hydrocarbures). La servitude concernant cette canalisation sera à prendre en compte dans le cadre de l'aménagement.

Le réseau d'assainissement collectif de la ville est éloigné de 70 m.

Les arbres remarquables ainsi que les haies existantes devront être conservés.

OAP n°271_08 : Rue de Peusec

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Ce secteur de projet se situe au Nord de la commune de Puymoyen, à proximité de la salle des fêtes, le long de la rue de Peusec.

Il s'agit d'un terrain en partie boisé qui s'intègre dans un tissu pavillonnaire peu dense caractérisé par des boisements importants.

L'objectif est de prolonger l'urbanisation qui s'est développée de part et d'autre de la rue de Peusec en proposant une densité et une structuration cohérentes.

OAP n°271_08 : Rue de Peusec

Objectifs minimum
Nombre de logement : 3

Généralités
Surface : 2093,09 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi via des entrées individuelles depuis la rue de Peusec.

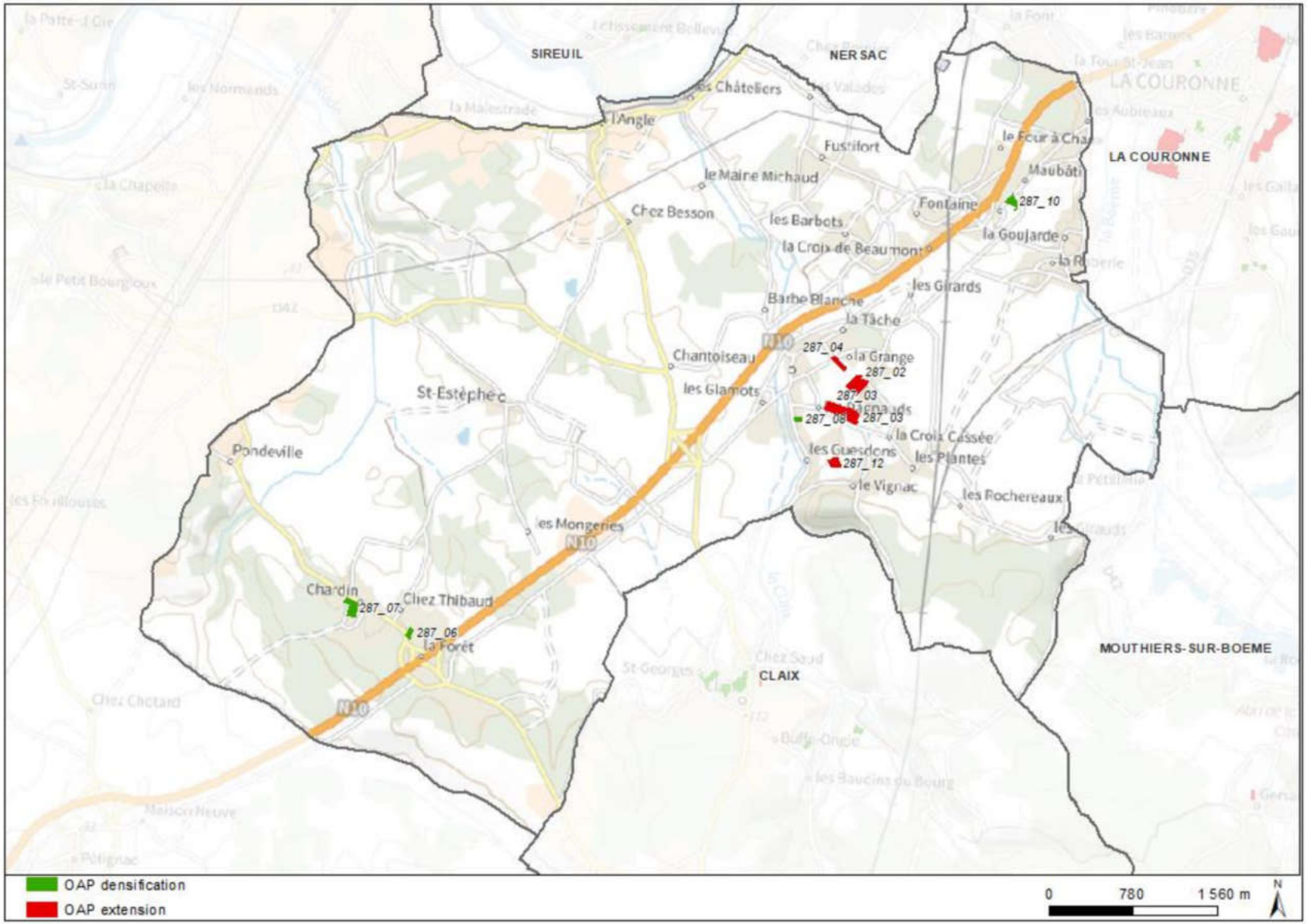
Le paysage boisé en fond de parcelle et sur toutes les limites du site devra être maintenu afin de préserver le cadre qualitatif arboré du secteur.

Prescriptions environnementales :

En lien avec les trames vertes existantes et à consolider, le maintien du paysage boisé est nécessaire.

3.1.24. Roullet-Saint-Estèphe

Carte générale



OAP n°287_02 : Chemin du stade

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé à l'Est du bourg de Roullet, en continuité du lieu-dit de La grange. Il fait face aux équipements sportifs communaux et est longé par la rue du Stade à l'Est.

Un boisement en constitue la limite Ouest, à l'Est plusieurs lotissements ont été construits accolés à une urbanisation spontanée et diffuse. Un front urbain bâti fait face à la rue du Stade.

Aucune végétation arborée n'est présente sur le site qui est à vocation agricole mais n'est plus cultivé.

OAP n°287_02 : Chemin du stade

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 20
Logement locatif social en % : 50 %

Généralités
Surface : 22180,06 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

L'opération sera organisée et desservie par la rue du Stade qui permettra à la fois de connecter la voie structurante du futur quartier, mais également qui sera support d'un front urbain en dialogue avec celui déjà présent en face.

La rue du stade sera restructurée pour accueillir une voie douce, au Nord une zone de stationnement destinée aux équipements sportifs sera également aménagée (hors opération). La voie de desserte de l'opération sera localisée pour permettre également l'accès à ce parking.

Au Sud, une haie bocagère sera plantée afin de bien intégrer l'opération dans son environnement et de préserver l'intimité des habitations à proximité.

Un axe d'écoulement orienté Sud-Est/Nord-Ouest en partie centrale de l'opération est à intégrer dans l'aménagement afin de gérer au mieux les eaux pluviales.

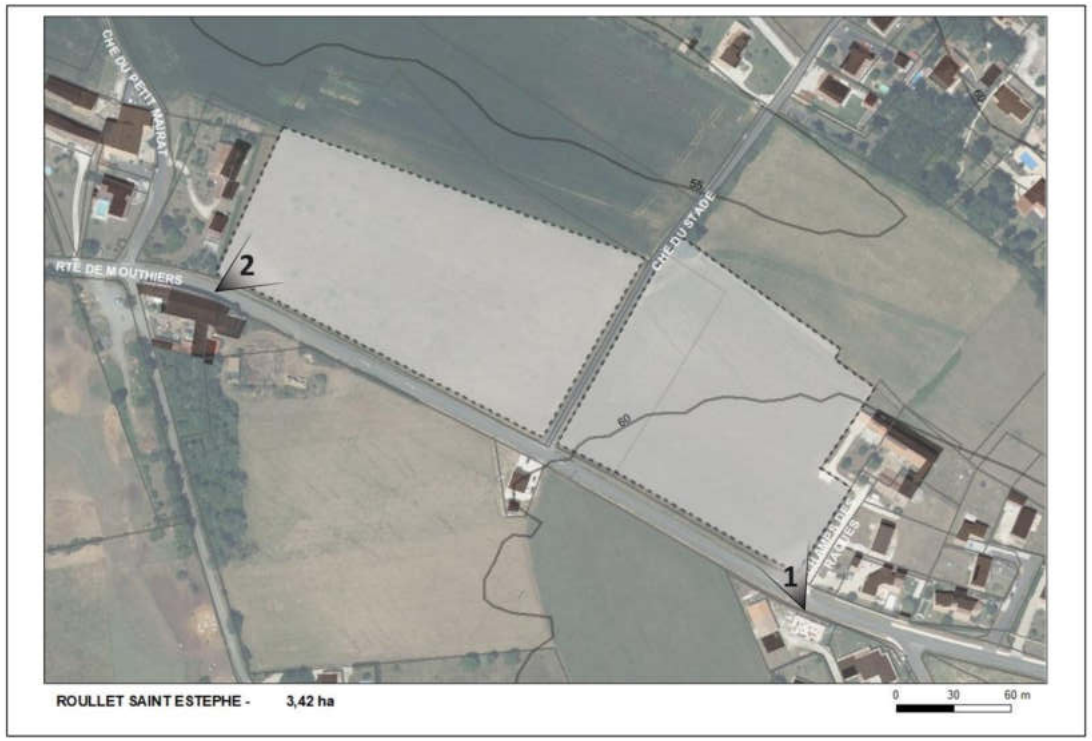
Forme urbaine :

A minima : 50 % logements superposés ou R+1 (tout ou partie du bâti)

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives seront à appliquer après étude géotechnique.

Le réseau d'assainissement collectif de la commune situé à 80m du site.



OAP n°287_03 : Route de Mouthiers

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé au Sud du bourg de Roullet et s'étend de part et d'autre de la rue du Stade. Il longe au Sud la Route de Mouthiers. Il est de topographie essentiellement plate.

La forme urbaine environnante est constituée à l'Est d'une petite opération de lotissement avec quelques pavillons récents, à l'Ouest, de bâti mixte, pour partie plus, en pierre, probablement des constructions en lien avec une pratique agricole.

Au Nord, le site fait face à des terrains agricoles dont il fait lui-même partie. Aucune végétation particulière n'est présente.

OAP n°287_03 : Route de Mouthiers

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 20
Logement locatif social en % : 50 %

Généralités
Surface : 34153,72 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

L'opération sera desservie principalement par la route de Mouthiers mais une voie transversale permettra de traverser la rue du stade pour liaisonner les deux parties urbanisées. Les sorties sur la route de Mouthiers seront aménagées avec un traitement particulier de carrefour destiné à ralentir la circulation, cette entrée de ville étant actuellement peu visible du fait de la présence d'un virage à l'Est.

Une liaison douce accompagnée d'alignements d'arbres sera aménagée le long de la route (hors aménagement OAP) et une haie simple sera plantée le long de cet aménagement.

Au nord, la plantation d'une haie bocagère assurera la bonne insertion dans le paysage lointain.

Forme urbaine :

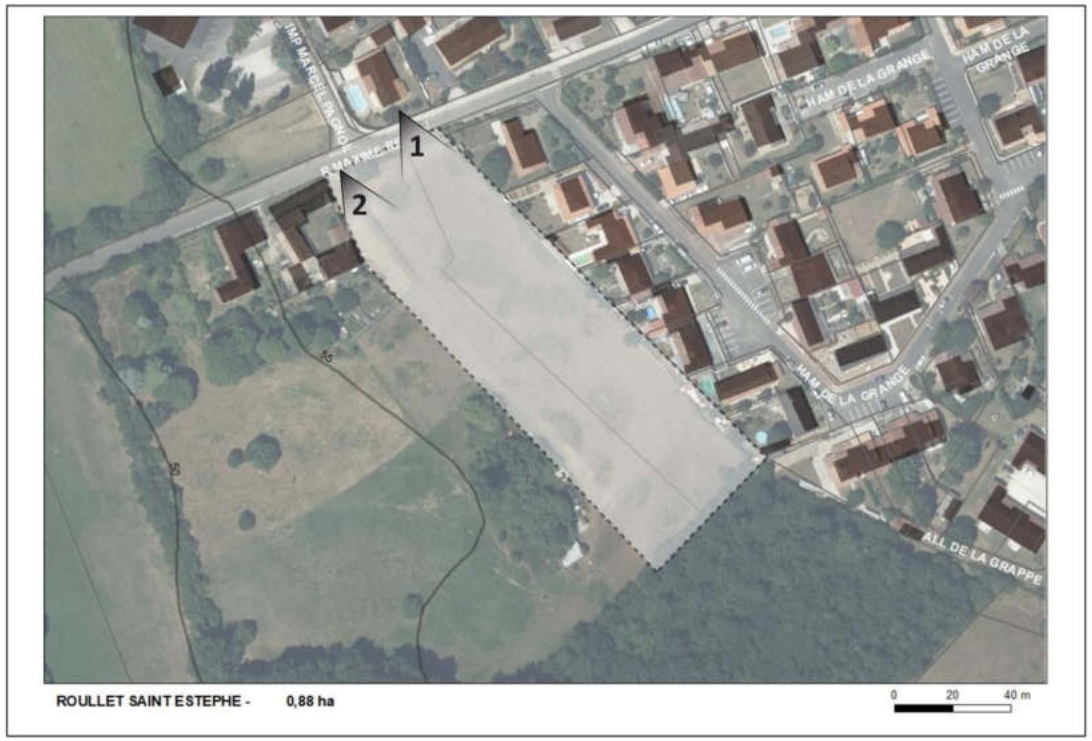
A minima : 50 % logements superposés ou R+1 (tout ou partie du bâti)

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives seront à appliquer après étude géotechnique.

L'enjeu majeur réside dans le projet paysager et notamment la création des alignements d'arbres et haies bocagères. On veillera par ailleurs à la connexion entre la haie existante (rue du Stade) et la haie en création pour assurer une bonne continuité écologique.

Enfin, le réseau d'assainissement collectif de la commune situé à 80m du site (enjeu de raccordement fort).



OAP n°287_04 : Rue Maxime Reaud

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé dans le bourg de Roullet, au Sud de l'école près du lieu-dit La Grange. Il est longé au Nord-Ouest par la rue Maxime Reaud et côtoie au Nord-Est le Hameau de la Grange, un lotissement pavillonnaire plutôt dense.

Il jouxte un boisement au Sud-Est et à l'Ouest un ensemble bâti ancien de type corps de ferme à cour carrée.

Sa topographie est plate et aucune végétation arborée n'est présente sur le site, qui semble être de type prairie agricole non cultivée.

OAP n°287_04 : Rue Maxime Reaud

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 20
Logement locatif social en % : 50 %

Généralités
Surface : 8754,97 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

L'opération sera desservie uniquement par la rue Maxime Reaud sous forme d'une voie en impasse.

Cet accès permettra également une liaison piéne vers l'arrêt de bus « Eglise de Roullet ». Un prolongement piéton sera également aménagé afin de permettre l'accès au boisement situé au Sud.

L'insertion paysagère dans l'environnement sera assurée par la plantation d'une haie bocagère au Sud qui viendra compléter les boisements déjà présents sur la parcelle voisine.

L'intimité des riverains présents au Nord sera maintenue grâce à la plantation d'une haie simple le long des limites séparatives.

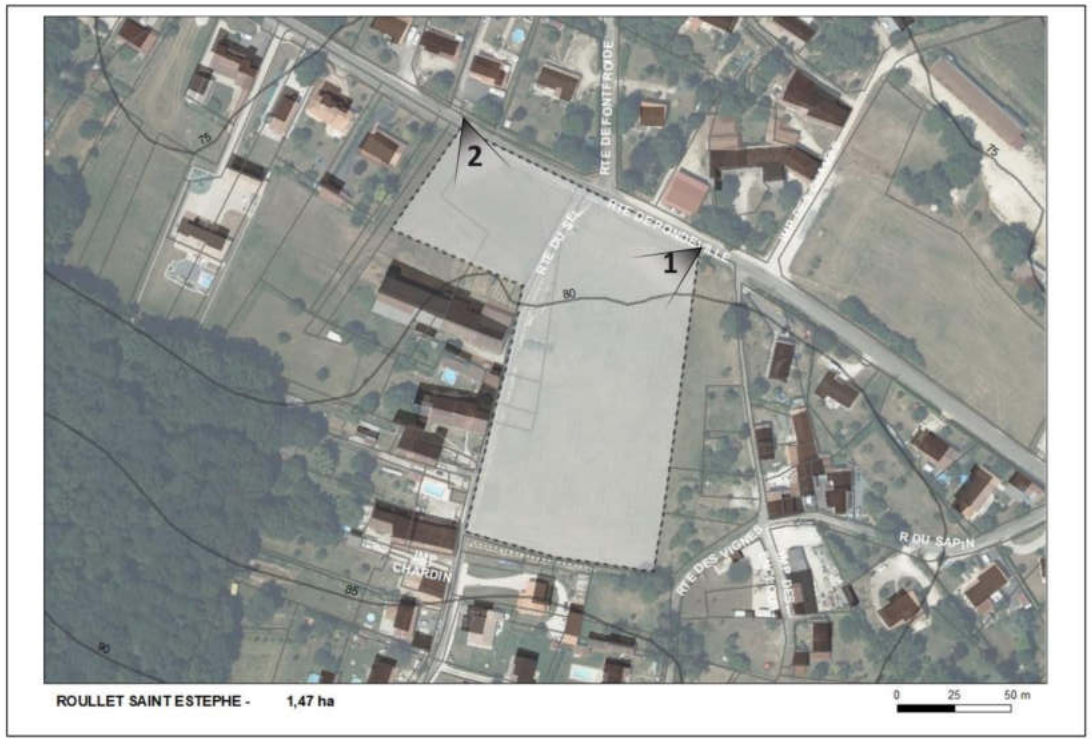
Forme urbaine :

A minima : 50 % logements superposés ou R+1 (tout ou partie du bâti)

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives seront à appliquer après étude géotechnique.

La parcelle est accolée au boisement au Sud, une mise en retrait et la préservation des sujets arborés en limite parcellaire est attendue. On privilégiera une haie multi-stratifiée et diversifiée qui connectera notamment le noyau arboré (hors périmètre) au boisement.



OAP n°287_07 : Route de Pondeville

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Sud-Ouest de la commune en plein cœur du lieu-dit de Chardin, le long de la Route de Pondeville. Il se trouve également non loin de la RN 10.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole aujourd'hui utilisé comme pré situé au centre des 3 zones de bâti ancien, au Nord, à l'Est et à l'Ouest du lieu-dit de Chardin. Le site s'est vu au fur et à mesure des années pris dans l'urbanisation des extensions pavillonnaires qui se sont développées.

L'objectif est ici de développer les capacités résidentielles de la commune en utilisant les zones de creux déjà situées dans l'urbanisation afin d'éviter les phénomènes d'étalement urbain et de privilégier une urbanisation continue.

OAP n°287_07 : Route de Pondeville

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 15
Densité cible en logt/ha : 20
Logement locatif social en % : 50 %

Généralités
Surface : 14738,12 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Les constructions doivent être organisées en façade urbaine le long de la voie de desserte et aux abords de la RD 22 en favorisant notamment la mitoyenneté.

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire. Les constructions devront présenter une cohérence architecturale afin de constituer une image harmonieuse du quartier. Toute construction devra faire l'objet d'une vision globale d'aménagement qui garantira la limitation de l'imperméabilisation des sols ainsi qu'une continuité des aménagements paysagers à l'échelle de l'ensemble du site. Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) pourra être réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire. Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise, soleil, pergolas, etc.) pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions favorisera l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

L'installation d'une haie à l'interface avec les espaces bâtis à l'Est et à l'Ouest devra être réalisée. La desserte sera assurée par une voie à sens unique de circulation reliant la VC566 au Sud-Est à la RD219 au Nord-Ouest. Les accès devront être mutualisés. Deux carrefours devront être aménagés pour des questions de sécurité à l'entrée ainsi quà la sortie de la desserte du site. En termes de traitement des voies internes, il faudra intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées en évitant les surlageurs de chaussée qui sont facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.
Une liaison piétonne se raccordant à la RD 22 sera aménagée permettant de rejoindre l'arrêt de transport à la demande « Chez Chardin ».

Des plantations d'arbres d'alignement ou l'installation de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles devront être effectuées sur les espaces le long des voies. L'aménagement de circulations réservées aux piétons et aux cycles de façon à créer des parcours continus devra être effectué. Enfin, une largeur minimale de 1.50 mètres dégagée de tout obstacle pour les parcours piétons indépendants des voiries devra être respecté. En termes de stationnement, ils devront être intégrés à la parcelle, à l'entrée des parcelles, les stationnements doivent être en partie dissimulés par un rideau de végétation. L'opération d'aménagement pourra prévoir un parc de stationnement restreint dont le traitement pourra permettre, en cas d'inutilisation d'autres pratiques (sportives et ludiques).

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :
- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries, etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. Bien que stabilisés et drainés, les stationnements ne doivent pas être imperméabilisés.

OAP n°287_12 : Allée des Guesdons

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé au Sud du bourg de Roullet, en prolongement d'une opération de logement déjà existante et de l'Allée des Guesdons.

Il présente une déclivité descendante du Sud-est vers le Nord-Ouest d'environ 5 à 10 mètres.

Il n'est ni arboré ni planté d'arbustes.

OAP n°287_12 : Allée des Guesdons

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 20
Logement locatif social en % : 50 %

Généralités
Surface : 9770,85 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

L'opération sera essentiellement desservie par le lotissement qu'elle prolonge, et donc par l'Allée des Guesdons.

Sans possibilité de continuité par la suite, un aménagement destiné au retournement des véhicules sera mis en œuvre, qui devra être traité sous forme de placette arborée et conviviale.

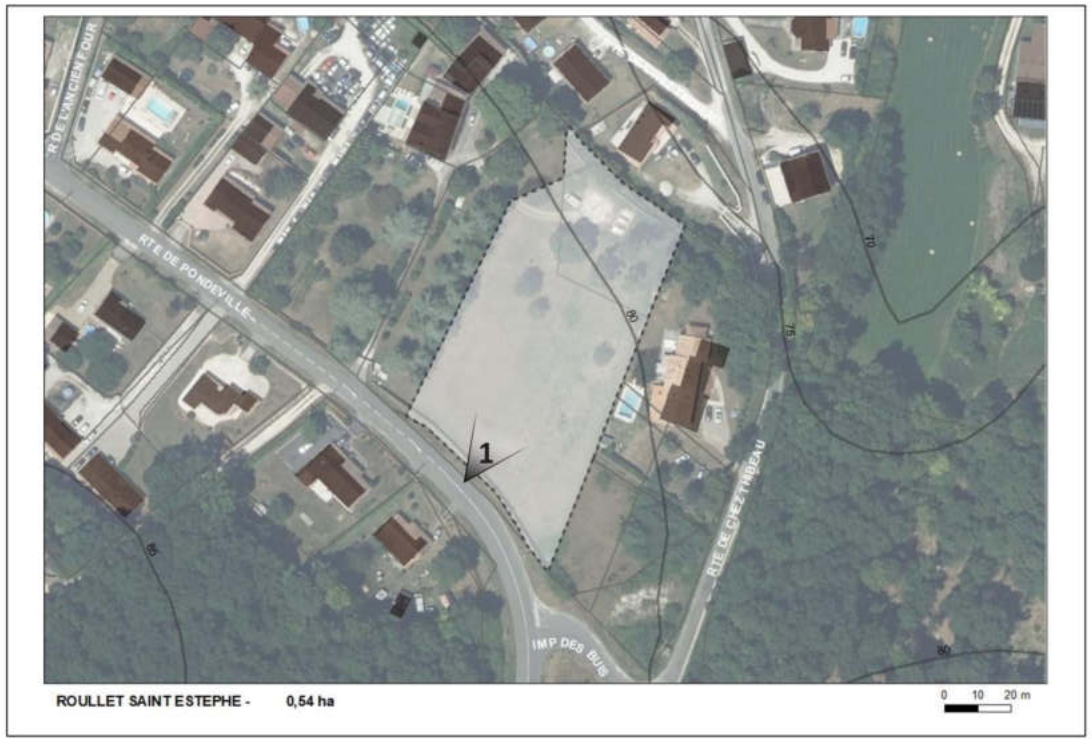
Les limites séparatives Est et Sud seront plantées de haies bocagères afin de permettre une bonne insertion du quartier dans le paysage environnant.

La bonne cohabitation avec les riverains présents à l'Ouest sera assurée grâce à la plantation de haies simples le long des limites séparatives.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives seront à appliquer après étude géotechnique.

Le réseau d'assainissement collectif de la commune est très éloigné du site (+400 m).



OAP n°287_06 : Chez Thibeau

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Nord-Ouest de la commune le long de la route départementale 22 nommée Route de Pondeville. Ce terrain se trouve également non loin de la RN 10.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole situé dans les extensions pavillonnaires du bâti ancien de Chez Thibeau en limite d'un espace boisé remarquable au Nord-Est ainsi que d'un alignement de conifères de qualité à l'Ouest.

L'objectif est ici de prolonger la structure du hameau en proposant une densité adaptée ne limitant pas les potentialités du site.

OAP n°287_06 : Chez Thibeau

Objectifs minimum
Nombre de logement : 6

Généralités
Surface : 5378,51 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Dans un objectif de densification un nombre de 6 logements devront être réalisés a minima.

Afin de desservir les habitations un accès unique mutualisé (VL, piéton) devra être effectué depuis la route départementale afin d'optimiser la surface constructible.

Un beau sujet arboré repéré sur le plan sera protégé.

Prescriptions environnementales :

L'OAP est située dans une zone affectée par le bruit en raison de la route nationale située à 200 m du site. Cela engendre des niveaux de bruit Lden allant jusque 68 dB. Des dispositions devront être prises afin de limiter les nuisances sonores (orientation et positionnement du bâti, isolation).

OAP n°287_08 : Rue du Canal

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au cœur de la commune au Sud du bourg de Roullet le long de la rue du Canal.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole situé à l'arrière des Glamots dans un tissu pavillonnaire linéaire proche des équipements sportifs, des commerces et services offerts par la proximité avec le bourg.

L'objectif est de prolonger la structure du tissu pavillonnaire en proposant une densité et une structuration cohérentes tirant partie des potentialités du site.

OAP n°287_08 : Rue du Canal

Objectifs minimum
Nombre de logement : 4

Généralités
Surface : 3723,44 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Une voie de desserte interne commune sera réalisée permettant d'accueillir 4 constructions minimum. La longueur du terrain dépassant les 60 mètres, une placette ou un carrefour convivial devra être aménagé pour des questions de sécurité.

Les clôtures en fond de lots côté Est au contact de l'espace naturel seront traitées par une haie végétalisée doublée ou non d'un grillage permettant le passage de la petite faune.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives seront à appliquer après étude géotechnique.

Cette parcelle est située à proximité d'un corridor humide ('le Claix'), toutefois les sondages ne mettent pas en évidence de sensibilité vis-à-vis de cet enjeu. Une attention particulière devra être accordée à la gestion des eaux pluviales.

OAP n°287_10 : Les Grands Bois

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Nord-Est de la commune le long de la route départementale 910 reliant la commune à Angoulême.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole situé au sein du bâti pavillonnaire de la Font du Frêne à proximité d'une zone d'activités à l'Ouest, ainsi que de l'axe structurant de la RN 10.

Il présente l'aspect d'une prairie dépourvue de végétation arbustive.

L'objectif est de prolonger la structure du tissu pavillonnaire existant en proposant une densité adaptée ainsi qu'une structuration cohérente.

OAP n°287_10 : Les Grands Bois

Objectifs minimum
Nombre de logement : 10

Généralités
Surface : 9700,41 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Les constructions devront s'éloigner au maximum de la RD 910.

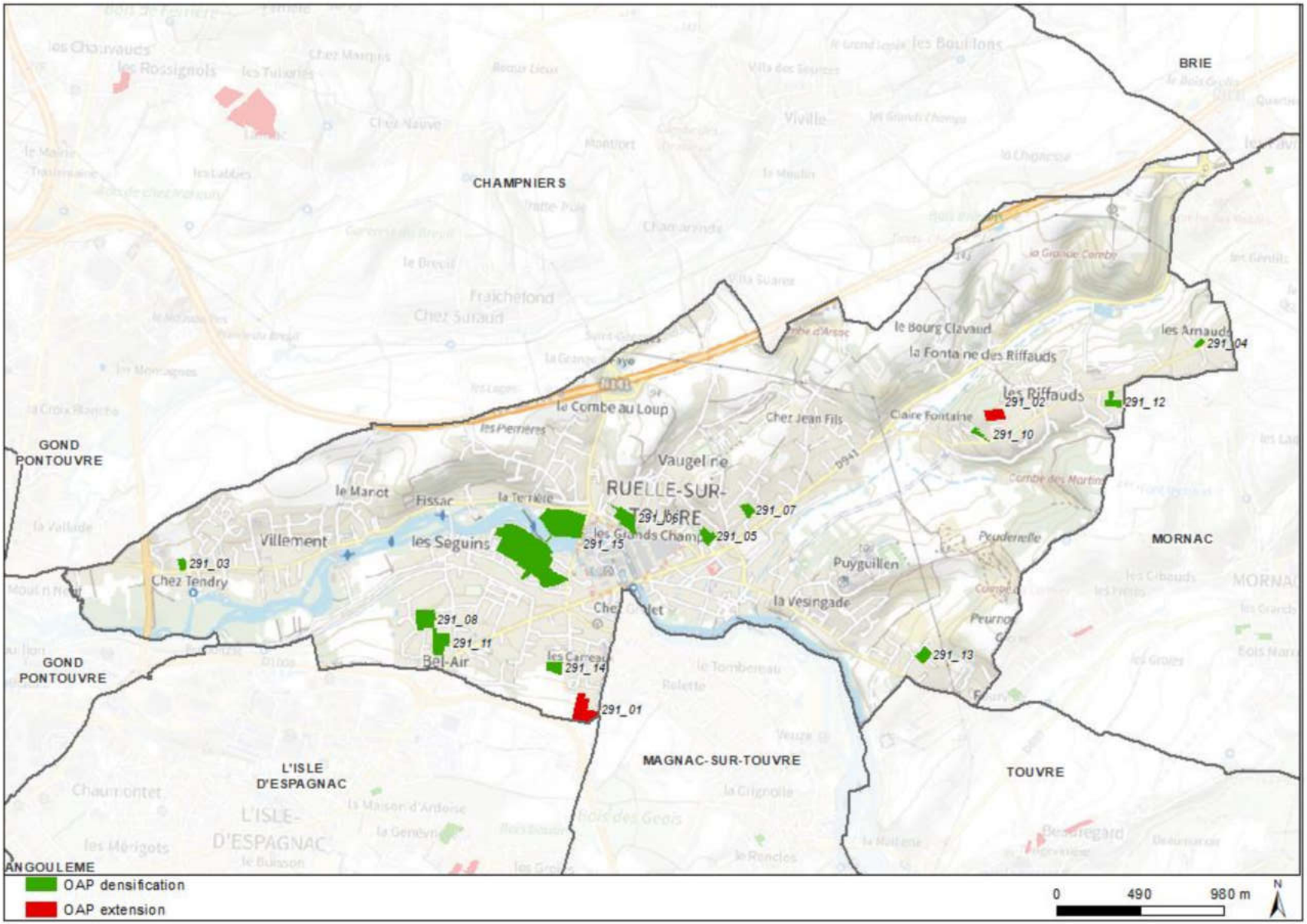
Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire. Les constructions devront présenter une cohérence architecturale afin de constituer une image harmonieuse du quartier. Toute construction devra faire l'objet d'une vision globale d'aménagement qui garantira la limitation de l'imperméabilisation des sols ainsi qu'une continuité des aménagements paysagers à l'échelle de l'ensemble du site. Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) pourra être réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire. Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise, soleil, pergolas, etc.) pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions favorisera l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Des haies doivent être plantées en bordure de la RD910. La desserte sera assurée par une voie à double sens au sud ou si possible par une voie à sens unique avec une entrée au Sud et une sortie à l'Ouest. En termes de traitement des voies internes, il faudra intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées en évitant les surlageurs de chaussée qui sont facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Des plantations d'arbres d'alignement ou l'installation de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles devront être effectuées sur les espaces le long des voies. Enfin, l'aménagement de circulations réservées aux piétons et aux cycles de façon à créer des parcours continus devra être ffectué. En termes de stationnement, ils devront être intégrés à la parcelle, à l'entrée des parcelles, les stationnements doivent être en partie dissimulés par un rideau de végétation. L'opération d'aménagement pourra prévoir un parc de stationnement restreint dont le traitement pourra permettre, en cas d'inutilisation d'autres pratiques (sportives et ludiques).

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :
- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries, etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. Bien que stabilisé et drainé, les stationnements ne doivent pas être imperméabilisés.

3.1.25. Ruelle-sur-Touvre

Carte générale



OAP n°291_01 : Plantier du Maine Gagnaud Est

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Sud de la commune sur un terrain en déclivité vers le Nord qui présente une faible végétation arbustive.

Un bel alignement planté limite l'espace constructible au Sud-Est.

Au Nord s'étend un vaste quartier pavillonaire, à l'Ouest les aménagements du Plantier du Maine Gagnaud et au Sud, l'emprise de la RD 1000 sur cette section en déblais.

OAP n°291_01 : Plantier du Maine Gagnaud Est

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 25
Logement locatif social en % : 20 %

Généralités
Surface : 16347,66 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi via une voie mutualisée (transports collectifs, VL, vélo et piéton) à double sens traversante dont un accès se fera depuis une voie en attente comprise dans l'opération à l'Ouest du site ainsi qu'une voie au Sud du site .

Cela permettra à la voirie en rejoignant le giratoire de la RD 1000 de boucler l'ensemble du secteur du Plantier du Maine Gagnaud en matière de ligne de transport collectif.

La haie bocagère au Sud-Est du site sera strictement protégée.

Les constructions devront s'en éloigner d'au minimum 5 mètres.

La gestion des eaux pluviales sur le site devra être rigoureuse et l'imperméabilisation limitée au maximum pour éviter les reports vers l'aval.

Prescriptions environnementales :

L'OAP est située dans une zone affectée par le bruit en raison de la RD 1000 située à 40 m du site. Cela engendre des niveaux de bruit Lden allant jusque 65 dB. Des dispositions devront être prises afin de limiter les nuisances sonores (orientation et implantation du bâti, isolation).

Le terrain abrite un îlot de végétation dense ainsi que des haies bocagères que l'on préservera au maximum. On favorisera en priorité une implantation des habitations sur les espaces dépourvus de végétation.

OAP n°291_02 : Chemin des Riffauds

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site profite d'une ouverture au Sud tandis qu'il vient se loger dans un écrin boisé au Nord et à l'Ouest. Ces bois, continuant sur le coteau, viennent dissimuler la vue sur les contrebas. Néanmoins ils permettent aussi de réduire l'impact visuel que peuvent avoir des constructions sur ce site situé sur un point haut du relief et implique de limiter la hauteur des constructions.

La densité est plus faible que celle du SCOT du fait de la qualité paysagère du site, de sa situation en impasse, entourée d'espaces boisés à préserver.

Le tissu urbain n'en sera pas pour autant dénaturé étant donné la prédominance d'un habitat pavillonnaire diffus dans le quartier.

OAP n°291_02 : Chemin des Riffauds

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 12

Généralités
Surface : 7518,46 m²
Echéancier : long terme

Prescriptions d'aménagement :

L'accès à la zone sera caractérisé par une voie mutualisée VL, piétons.

Le secteur devra s'intégrer au paysage existant, afin de garantir la bonne préservation de la trame verte et bleue. Cela implique notamment de conserver un espace de transition entre les habitations et le milieu naturel.

Une attention particulière sera portée à la préservation des boisements existants.

A ce titre, un recul de 5 mètres devra être observé entre les constructions et les espaces boisés qui bordent le site. Au regard de la situation en ligne de crête des constructions, la hauteur des bâtiments est limitée à R+1+C.

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

La voirie se cantonnera à un gabarit minimum permettant la desserte de la zone. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée autant que possible.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...).

Prescriptions environnementales :

Le site est bordé par un boisement présent aux limites ouest, nord et est. La lisière est protégée. Un recul des habitations vis-à-vis de cet espace est demandé. Cet espace pourra être constitué de jardins. Toutefois une distance de recul des clôtures sera à appliquer vis-à-vis des arbres afin de préserver le système racinaire et la canopée.
La transition avec l'espace boisé sera constituée d'une haie vive doublée ou non d'un grillage à maille large, perméable à la petite faune.
Le réseau d'assainissement collectif de la commune situé à 80m du site.

OAP n°291_15 : ZAC des Seguins et Ribéreaux

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Situé au Nord de la commune, ce secteur de projet s'articule autour de la voie ferrée et de La Touvre. Le maillage des voiries existantes en périphérie du site industriel désaffecté s'est mis en place au cours du temps, selon le développement de l'implantation de l'activité au cours des siècles :
- la modification du cours et du lit de la Touvre,
- la réalisation des plates formes d'exploitation industrielle,
- la protection du site des fonderies (sécurisation),
- le développement de l'habitat à l'extérieur.

Ces évolutions ont généré un processus de contournement et d'isolation du site qui induit l'existence d'un réseau de voirie exclusivement réservé à la desserte des quartiers d'habitation existant, sans la mise en place d'accès spécifiques aux sites des Seguins et des Ribéreaux, si ce n'est la trace, encore existante de la desserte ferrée.

OAP n°291_15 : ZAC des Seguins et Ribéreaux

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 25
Logement locatif social en % : 30

Généralités
Surface : 113248,18 m²
Vocation : mixte habitat, activités économiques, entrepôts
Echéancier : en cours d'aménagement

Prescriptions d'aménagement :

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Ce secteur de projet s'oriente autour des grands principes du PADD avec le recours aux principes de développement durable, pour l'aménagement comme pour l'architecture.

Les voies structurantes doivent être partagées VL,vélo et comporter un cheminement piéton en surlargeur permettant de traverser la zone, d'accéder aux berges de la Touvre et de rejoindre l'arrêt de bus « PN Ruelle »

L'espace public valorisera les espaces naturels avec la sauvegarde des plantations, en particulier sur le site des Seguins. Ailleurs, les plates formes d'exploitation désaffectées constituent le socle d'une urbanisation potentielle dont les axes et les orientations d'aménagement sont en référence à l'espace naturel de la Touvre et de ses rives.

L'espace public va donc s'imposer comme le prolongement du milieu naturel et va mettre en scène une végétalisation adaptée.

De plus, les abords de la Touvre sont valorisés par des cheminements doux qu'ils soient piétons ou cyclistes. La gestion des eaux pluviales devra être rigoureuse pour que les rejets n'impactent pas la Touvre.

L'opération devra présenter une mixité des logements.

La partie Seguins du site pourra de nouveau trouver une vocation en matière d'activités économiques avec la construction d'entrepôts. L'accès poids-lourds se fera via la RD 23.

Prescriptions environnementales :

Entre les deux secteurs sont présentes des zones naturelles protégés (NATURA 2000 et ZNIEFF de type 2). Une attention particulière devra être portée aux traitements des limites parcellaires concernées par ces zones. L'aménagement devra être l'occasion de restaurer les milieux de part et d'autre de la Touvre (flèche verte). D'autre part, ces deux secteurs sont classés comme comportant des servitudes relatives aux ICPE.

Partie Nord de la ZAC : Celle-ci est voisine d'un site industriel CASIAS (SSP4026493) consistant en une fonderie et usine d'armes situé à 20 m. Les habitations seront situées en retrait de la départementale afin de limiter les nuisances sonores, des traitements acoustiques et paysagers seront également à prévoir vis-à-vis des industries environnantes.

OAP n°291_03 : Route de Gond Pontouvre

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe à l'extrême Ouest de la commune, en périphérie du centre de Ruelle-sur-Touvre au sein du lieu-dit Chez Tendry.

Le site est un ancien terrain agricole bordé par la RD 57, la route de Gond-Pontouvre, il se situe également à proximité de l'axe structurant de la RD 1000 et d'un arrêt de bus desservant le centre d'Angoulême. Le terrain est donc idéalement situé en termes d'accessibilité et se trouve être proche de toutes les commodités.

Il s'intègre dans un tissu pavillonnaire plutôt dense bordé par de vastes terrains agricoles.

L'objectif est ici de prolonger la structure du quartier pavillonnaire en imposant une densité cohérente tirant profit des potentialités du site.

OAP n°291_03 : Route de Gond Pontouvre

Objectifs minimum
Nombre de logement : 4

Généralités
Surface : 2869,65 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Pour éviter de consommer de la surface constructible inutilement le site sera desservi par un unique accès mutualisé à partir duquel une voie à double sens sera créée pour relier les habitations. Une placette ou un carrefour convivial servant d'aire de retournement devra être aménagé pour faciliter la circulation.

Une haie bocagère devra également être créée au Nord afin d'assurer une interface entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement et limiter les vis-à-vis. Elle devra également optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

Enfin, au regard de la taille des habitations à l'Est et de la densité environnante, le site devra accueillir 4 logements au minimum.

Prescriptions environnementales :

L'OAP est située dans une zone affectée par le bruit en raison de la route départementale située à 160 m du site. Cela engendre des niveaux de bruit Lden allant jusque 65 dB. Des dispositions devront être prises afin de limiter les nuisances sonores (orientation et implantation du bâti, isolation).

OAP n°291_04 : Route des Arnauds

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet, bordé par la Route des Arnauds et par la rue de la Font des Arnauds, se situe à l'extrême Est de la commune, à l'extrémité du hameau des Arnauds caractérisé par une urbanisation linéaire.

Il s'intègre dans un tissu pavillonnaire peu dense à proximité immédiate d'un arrêt de bus desservant le centre d'Angoulême.

Il présente un intérêt paysager et environnemental certain de par la présence de ses haies bocagères.

L'objectif est ici de prolonger la structure du hameau en imposant une densité cohérente adaptée aux caractéristiques du site.

OAP n°291_04 : Route des Arnauds

Objectifs
Nombre de logement : 2

Généralités
Surface : 2049,76 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi par une voie mutualisée à double sens dont l'accès se fera depuis la rue de la Fontaine des Arnauds à l'Ouest.

Les haies bocagères qualitatives entourant le site devront être maintenues à l'exception des nécessités d'élargissement de l'accès rue de la Font des Arnauds et du second rideau de végétation à l'intérieur de la parcelle au Sud donnant sur la rue des Arnauds, constitué notamment de lauriers, qui pourra être arraché. Le premier rideau au contact direct de la rue des Arnauds sera maintenu.

L'opération abritera 2 logements. Les clôtures au sein de l'opération devront être constituées de haies végétales doublées ou non d'un grillage laissant le passage pour la petite faune.

Prescriptions environnementales :

L'enjeu principal réside dans le traitement paysager et la préservation des haies (Cf. Prescriptions d'aménagement).

OAP n°291_05 : Rue des Sports

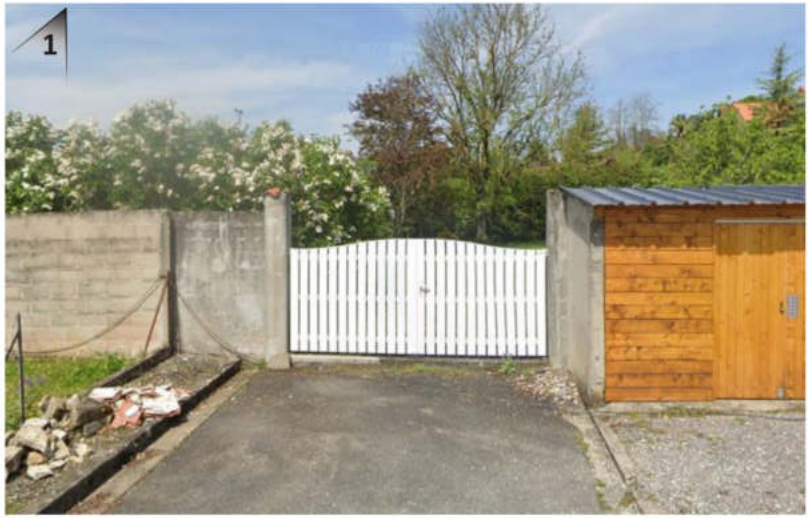
Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Situé en plein cœur de la commune de Ruelle-sur-Touvre, ce secteur se trouve à proximité d'éléments structurants de la commune et des commerces de l'avenue du président Wilson.

Il est composé de fonds de jardin liés à des parcelles en lanière.

L'opération ne pourra s'effectuer que si le projet de reconversion du stade a lieu car le site est inaccessible actuellement.



OAP n°291_05 : Rue des Sports

Objectifs
Nombre de logement : 12 environ

Généralités
Surface : 6315,28 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi via une voie à double sens depuis l'impasse Wilson.

L'opération devra présenter une mixité des logements. Des liaisons piétonnes seront intégrées à l'aménagement et permettront de joindre les différents quartiers voisins.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées pour les VL uniquement de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

L'aménagement proposera des espaces paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

Prescriptions environnementales :

Le site est caractérisé par des jardins individuels présentant des arbres en partie concentrés vers les limites parcellaires ainsi que ce qui semble être des haies. L'implantation des logements devra se faire en connaissance des enjeux écologiques et en préservant les espèces remarquables.

Le sud de la parcelle est compris dans un périmètre affecté par le bruit en raison de la proximité avec la départementale au sud (enjeu mineur).

OAP n°291_06 : Route de Vaugeline

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le site se trouve à proximité de la route de Vaugeline, au Nord de la commune. Il s'installera à courte distance d'un habitat pavillonnaire. Ce paysage urbain est ponctué par une présence industrielle implantée le long de la D 57.

Le terrain est en pente descendante vers le Sud et offre des vues lointaines assez remarquables.Il domine un tissu d'habitat dense de la première moitié du XXème siècle rue Léo Lagrange et se trouve bordé par des habitations plus récentes à l'Ouest.

Il donne sur des fonds de jardin de parcelles en lanière au Nord.

L'objectif est de compléter l'urbanisation du tissu urbain en proposant une densité adaptée aux caractéristiques du site.

OAP n°291_06 : Route de Vaugeline

Objectifs minimum
Nombre de logement : 7

Généralités
Surface : 12092,60 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Présentant un important talus, aucun accès ne sera possible au Sud du site. L'accès sera réalisé depuis la rue de l'Union à l'Ouest et les accès individuels seront à raccorder à celle-ci.

Afin de limiter les vis-à-vis et d'insérer le site dans un cadre paysager agréable et végétalisé, un principe de haies basses à créer, étoffer ou maintenir, devra être appliqué à l'Est et au Sud du site.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…),d'optimiser les performances énergétiques (orientation…) et de limiter l'exposition aux nuisances liées à la voie.

Une attention particulière sera apportée à l'imperméabilisation et à la gestion des eaux pluviales sur le site pour éviter tout report en aval.

Prescriptions environnementales :

L'OAP est située à proximité d'un site BASOL (chantier naval). L'enjeu réside donc surtout dans l'intégration paysagère vis-à-vis des habitations voisines mais également vis-à-vis de ce site. On veillera à préserver les sujets arborés remarquables, si présents, au Sud-Ouest de la parcelle

OAP n°291_07 : Rue du Haut Champ Blanc

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se trouve à proximité du centre bourg et de Naval Group, dans la partie Est de la commune, le long de la rue du Haut Champ Blanc.

Il présente une déclivité marquée vers le Sud-Est et une présence arbustive significative.

OAP n°291_07 : Rue du Haut Champs Blanc

Objectifs
Nombre de logement : 5 environ

Généralités
Surface : 4410,17 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Une zone de stationnement mutualisé pour les VL sera prévue au coeur du secteur de projet.

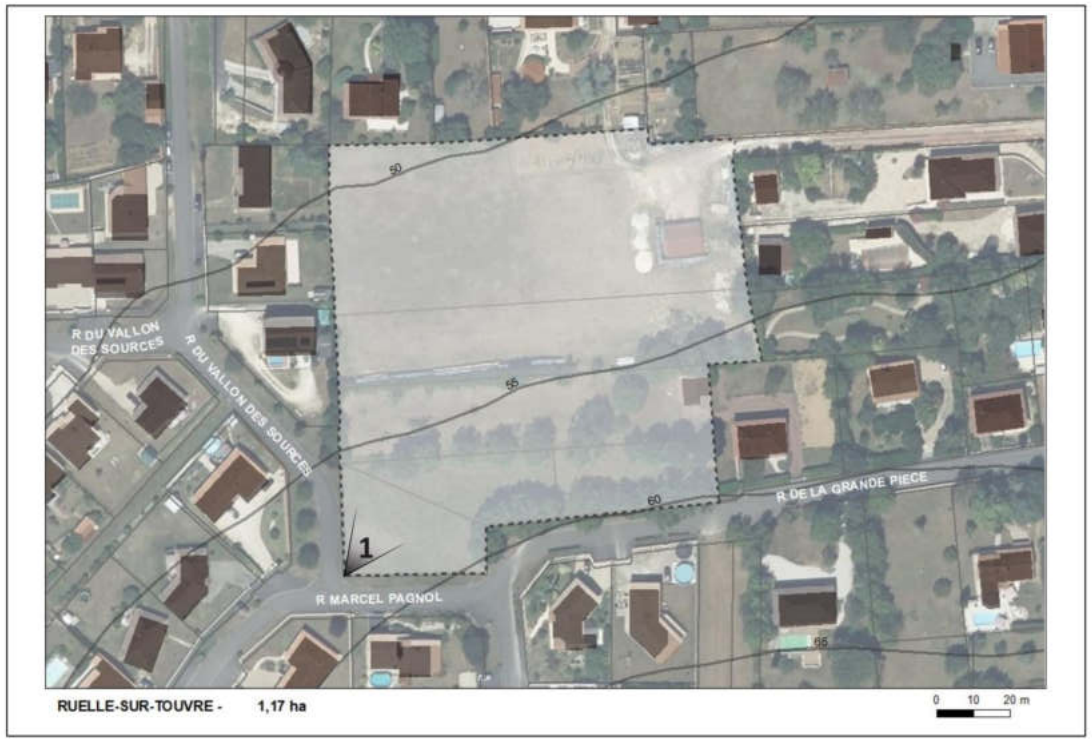
L'accès s'effectuera à partir de la voie existante au Sud sous réserve de l'autorisation du conseil départemental.

L'implantation des constructions se fera de manière à limiter les vis à vis.

Ce site aura également pour vocation de conserver les arbres et linéaires de haies existants.

Prescriptions environnementales :

Une strate arborée/arbustive moyennement dense est présente, de ce fait on favorisera une implantation maximisée sur la zone présentant le moins de sujets. Les sujets présentant un enjeu écologique seront préservés.



OAP n°291_08 : Impasse de la Grande Pièce

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Ce secteur situé au sud de la commune de Ruelle-sur-Touvre s'implantera à proximité de la D 941, l'un des axes structurant de la ville.

Le site présente des espaces arborés de qualité et une déclivité d'environ 10 mètres du Sud au Nord.

Il s'intégrera dans un maillage urbain caractérisé par la dominance des logements individuels, au sein d'un quartier en périphérie du bourg.

OAP n°291_08 : Impasse de la Grande Pièce

Objectifs minimum
Nombre de logement : 10

Généralités
Surface : 11706,56 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi via une voie mutualisée à double sens dont un accès se fera à l'Ouest depuis la rue du Vallon des sources et l'autre depuis l'impasse de la Grande Pièce, au Sud.

Afin de désenclaver le plus posible le site, aucune voie automobile n'étant possible au Nord-Est, une liaison piétonne y sera prévue.

Les haies bocagères qualitatives au Sud du terrain devront être maintenues hormis sur l'emprise de l'accès à aménager.

Prescriptions environnementales :

Aucun enjeu environnemental significatif excepté la préservation de la haie bocagère au sud.

OAP n°291_10 : Rue des Agriers

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le site s'intègre dans un quartier dominé par le logement individuel, le long de la rue des Agriers, dans les extensions Ouest du village des Riffauds.

Le projet offrira un cadre paysager qualitatif, à proximité de nombreux boisements et d'une vallée.

Ce site s'intégrera avec une grande facilité dans le maillage urbain et sera très facilement connecté avec l'agglomération grâce à la proximité des transports en commun.

OAP n°291_10 : Rue des Agriers

Objectifs minimum
Nombre de logement : 3

Généralités
Surface : 3019,20 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

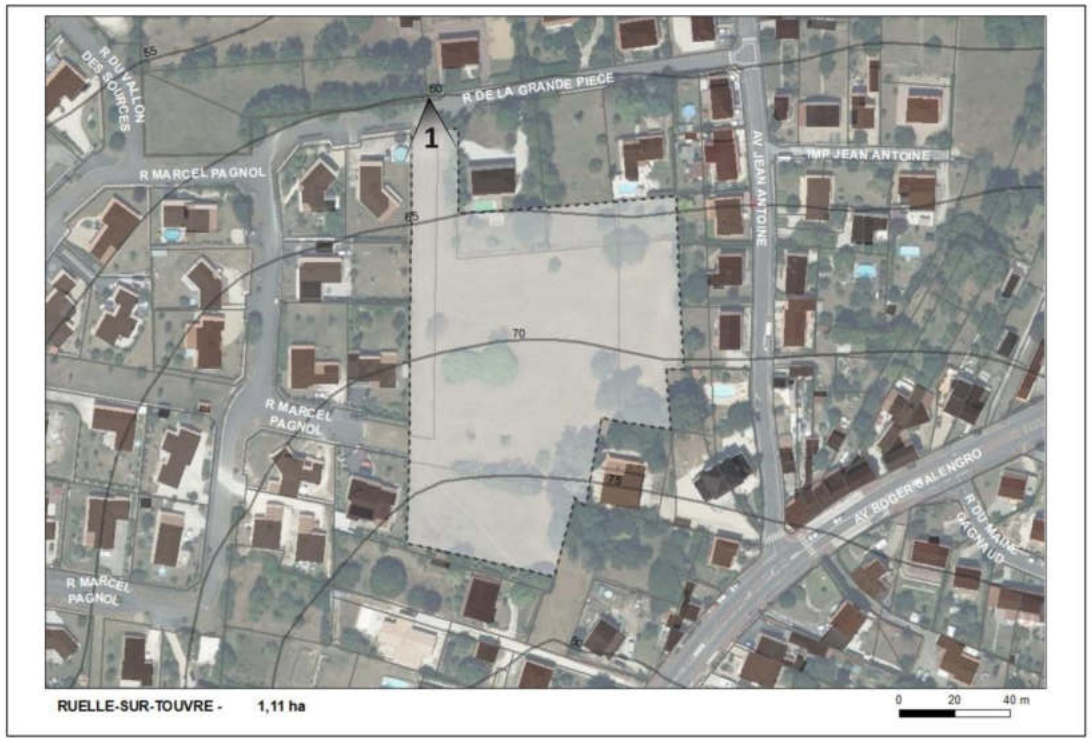
Les accès à l'opération seront mutualisés. Un seul accès sera admis depuis le chemin blanc au Sud du site. Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

Les fronts boisées seront, sous la forme du principe de haies bocagères à maintenir, créer ou étoffer, préservés afin d'assurer une transition harmonieuse avec la trame verte du territoire située au Nord du site.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

Prescriptions environnementales :

Les fronts boisés seront préservés non seulement en lien avec la trame verte mais également afin de faire écran avec les quartiers voisins.



OAP n°291_11 : Impasse de la Grande Pièce

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Ce terrain situé à proximité de la RD 1000 et la RD 941 s'intégre dans un secteur pavillonnaire au Sud de la commune.

Il présente une pente marquée de plus de 10 mètres de déclivité vers le Nord et abrite quelques arbres intéressants.

Ce site va permettre au quartier de se densifier en occupant une dent creuse située à proximité des transports en commun.

OAP n°291_11 : Impasse de la Grande Pièce

Objectifs minimum
Nombre de logement : 7

Généralités
Surface : 11117,57 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi via une voie mutualisée à double sens dont un accès se fera depuis l'impasse de la Grande Pièce et le second depuis la rue Marcel Pagnol. La voirie devra être traversante.

Afin d'insérer le site dans un cadre paysager convivial et végétalisé mais aussi de limiter les vis-à-vis, les arbres qualitatifs devront être préservés et un principe de haies basses est à créer, étoffer ou maintenir à l'Est, en limite des habitations.

Prescriptions environnementales :

Cette OAP est caractérisée par des jardins d'agréments. Les arbres présents en limite de propriété font déjà office d'écran vis-à-vis du voisinage et devront être préservés. L'enjeu réside avant tout dans le traitement paysager de cet espace.

OAP n°291_12 : Route des Arnauds

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le site de projet est enclavé entre plusieurs parcelles d'habitats pavillonnaires, le long de la route des Arnauds à l'Est de la commune. Des parcelles agricoles se trouvent à proximité immédiate de ce quartier.

Le secteur est desservi par plusieurs lignes de transports en commun et s'intégrera dans ce quartier d'habitat individuel.

Le terrain est caractérisé par une déclivité de plus de 5 mètres vers le Sud et par une présence arborée significative.

L'objectif est de compléter la structure du tissu pavillonnaire en proposant une densité et une structuration cohérentes.

OAP n°291_12 : Route des Arnauds

Objectifs minimum
Nombre de logement : 6 environ

Généralités
Surface : 5639,98 m²
Vocation : résidentielle

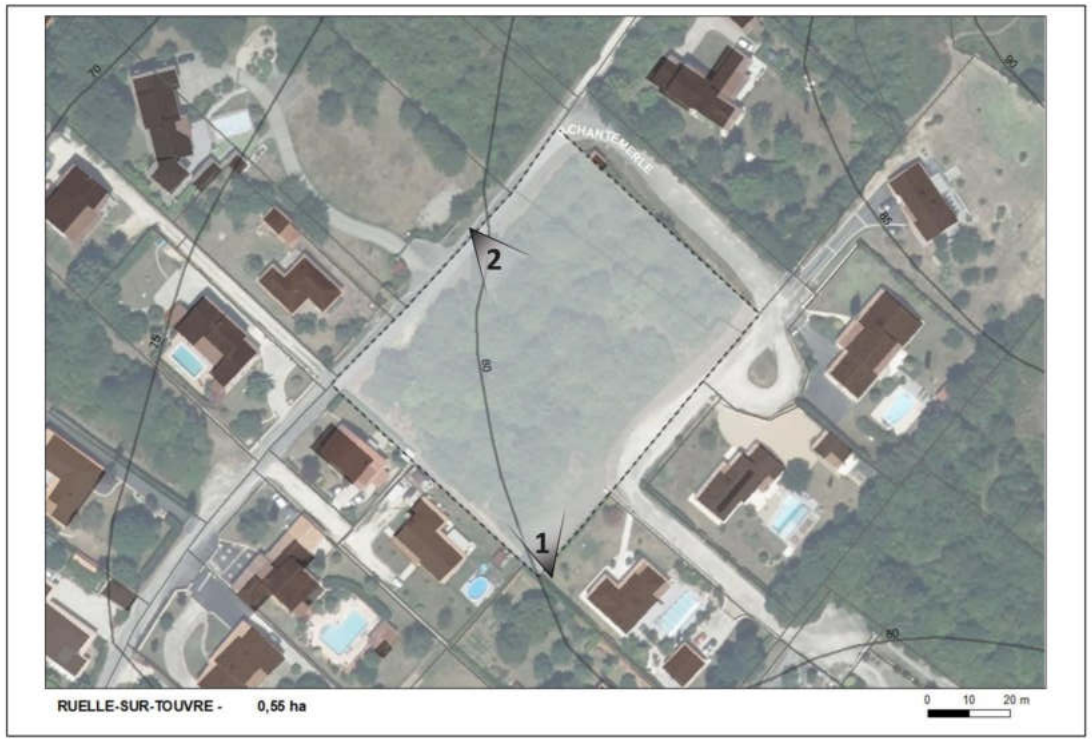
Prescriptions d'aménagement :

L'accès s'effectuera au Nord du site, le long de la Route des Arnauds par une voie mutualisée à double sens. Une zone de stationnement mutualisée sera prévue en continuité de la voie d'accès du secteur.

Les sujets arborés les plus intéressants devront être conservés.

Prescriptions environnementales :

Cette parcelle est caractérisée par des jardins d'agréments dans lesquels les éléments boisés remarquables seront à préserver. On veillera notamment à maintenir les sujets arborés qui font déjà office d'écran avec le voisinage.



OAP n°291_13 : Rue Chantemerle

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le site de projet se situe non loin de la route des Sources, à l'Est du centre-bourg de Ruelle-sur-Touvre.

Le terrain est entièrement recouvert d'une végétation arbustive et de plantes invasives de peu d'intérêt.

Il s'agit d'une potentialité d'urbanisation située au cœur d'une zone pavillonnaire peu dense. Le site est desservi par des voies privées.

OAP n°291_13 : Rue Chantemerle

Objectifs minimum
Nombre de logement : 6 environ

Généralités
Surface : 5516,47 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

La desserte des lots sera prévue directement sur la rue Chantemerle, cela permettra de maintenir l'ambiance urbaine et conviviale de cette rue en mettant la voirie comme lien au sein du lieu de vie.

Les lignes de faitage devront être parallèles à la voie d'accès.

L'intégration paysagère du secteur de projet sera optimisée par la préservation du front végétal existant au Sud. Les sujets arborés les plus intéressants devront être conservés.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente…) et limiter les vis-à-vis.

Prescriptions environnementales :

Absence de contrainte environnementale significative. L'enjeu réside avant tout dans le traitement paysager de cet espace. Des précautions particulières devront être prises lors de l'aménagement concernant les espèces invasives afin d'éviter leur prolifération et contamination d'autres sites.

OAP n°291_14 : Rue Maurice Bouchor

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le terrain se situe dans un secteur pavillonnaire relativement dense au Sud du centre de Ruelle-sur-Touvre.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole situé en limite d'une opération récente permettant ainsi de venir compléter la structure du tissu urbain. L'objectif est d'y proposer une structuration et une densité cohérentes.

Il est contigu à l'opération d'aménagement du Plantier de Maine Gagnaud

OAP n°291_14 : Rue Maurice Bouchor

Objectifs minimum
Nombre de logement : 7 environ

Généralités
Surface : 6111,80 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi via une voie mutualisée à double sens dont l'accès se fera depuis le prolongement de la Rue Maurice Bouchor au Nord-Est du site.

Afin de limiter les vis-à-vis ainsi que d'insérer le site dans un cadre paysager agréable et végétalisé, une haie basse devra être créée au Sud et à l'Est du site.

UIn axe d'écoulement des eaux pluviales orienté Sud/Nord doit être intégré dans l'aménagement. Le poit bas se trouve au Nord-Est de la zone.

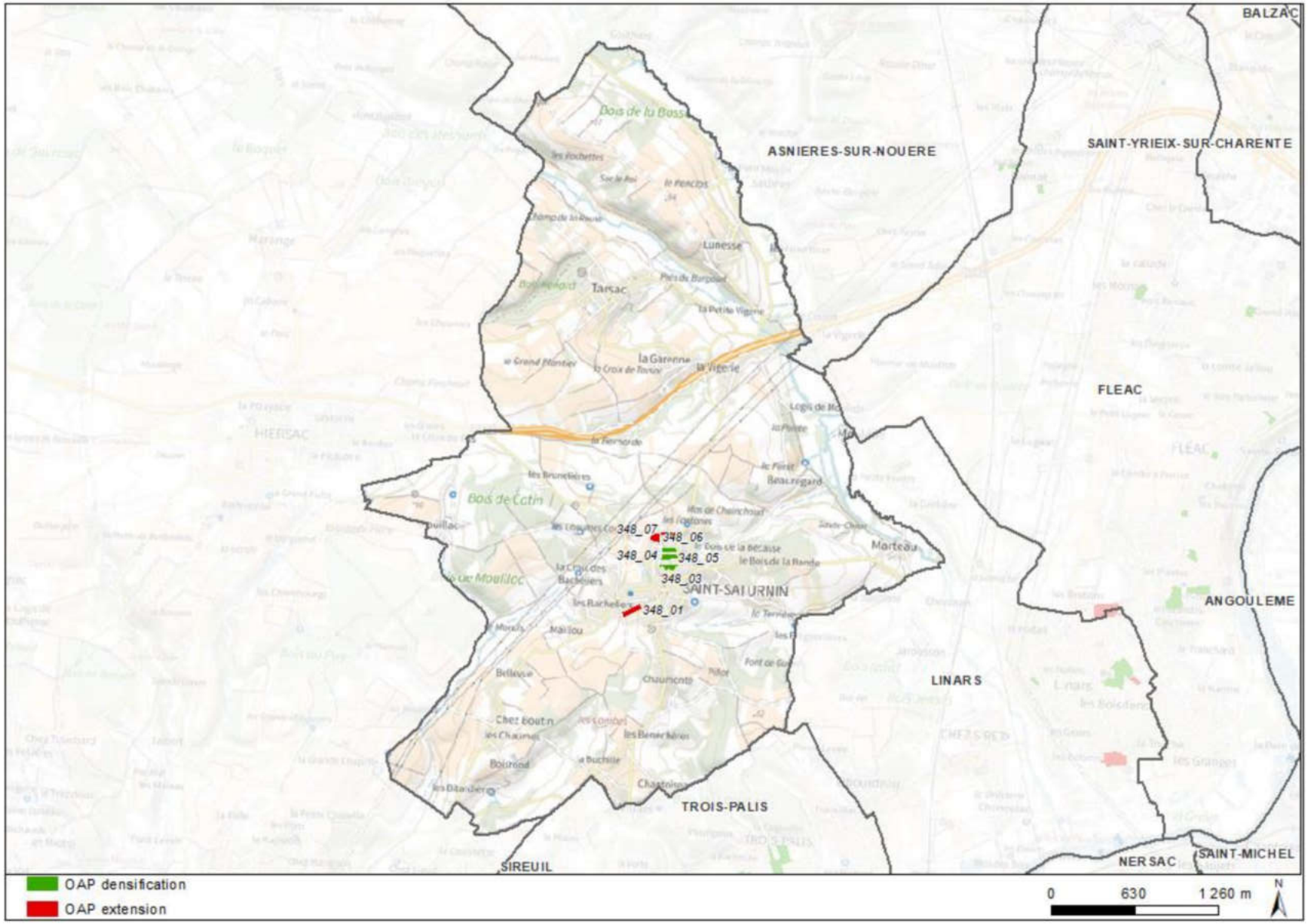
Prescriptions environnementales :

Les arbres remarquables du site seront préservés.

Des espèces de reptiles mais également de Lucane Cerf-Volant ont été observés non loin du site (100 m), si leur présence est confirmée sur la présente parcelle, des mesures de protections (évitement, réduction) seront à mettre en œuvre.

3.1.26. Saint-Saturnin

Carte générale



OAP n°348_01 : Chemin des Tuileries

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Sud-Ouest du bourg de Saint Saturnin, le long du chemin des Tuileries. Il se situe en extension du lotissement récent au Nord et permet de relier l'urbanisation à l'Ouest du chemin des Tuileries à celle qui s'est effectuée le long de la rue des Javelles.

Il se situe à proximité de l'axe structurant de la route départementale 41 qui relie Saint-Saturnin à la route nationale 141 ainsi que de plusieurs commerces, services et équipements offerts par la proximité avec le bourg.

Il jouxte un espace arbustif au Sud.

L'objectif est de prolonger la structure du lotissement en proposant une densité et une structuration cohérentes avec le site.

OAP n°348_01 : Chemin des Tuileries

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 13
Densité nette cible en logt/ha : 18

Généralités
Surface : 5864,50 m²
Echéancier : long terme

Prescriptions d'aménagement :

Les habitations seront desservies par une voirie traversante à double sens comprenant un accès à l'Ouest, le long du chemin des Tuileries, un accès au Nord, depuis le lotissement, et, un à l'Est depuis la voie en attente des Javelles.

Dans le cadre d'une potentielle extension du site vers le Sud et afin de favoriser les usages de proximité corrélés aux mobilités douces, une liaison douce sera créée depuis le lotissement au Nord vers le Sud.

Afin de limiter les vis-à-vis et de maintenir et développer le cadre végétalisé dans lequel le site s'insère, une haie basse sera créée au Nord du site, le long du lotissement ainsi qu'à l'Ouest le long du chemin des Tuileries.

Les logements devront pour tout ou partie être mitoyens et seront composés de maisons individuelles.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives seront à appliquer après étude géotechnique.

Hormis les sujets de mouvements de terrain et l'intégration paysagère, cette parcelle ne présente pas d'enjeu environnemental significatif.

OAP n°348_06 : Chemin des Ecoliers

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Nord du bourg de Saint Saturnin, le long du chemin des Ecoliers. Il s'inscrit en extension d'un lotissement pavillonnaire au Sud.

Il est à proximité de l'axe structurant de la route départementale 41 qui relie Saint-Saturnin à la route nationale 141 ainsi que de plusieurs commerces, services et équipements offerts par la proximité avec le bourg.

L'objectif est de proposer une densité et une structuration cohérente adaptées aux caractéristiques du lieu.

OAP n°348_06 : Chemin des Ecoliers

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 13
Densité nette cible en logt/ha : 18

Généralités
Surface : 4244,57 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

Les habitations seront desservies par une voirie partagée et traversante à double sens comprenant un accès au Sud, depuis la voie existante du lotissement, et, un accès à l'Est, depuis le chemin des Ecoliers.

Afin d'effectuer une transition apaisée en limite de l'espace agricole, une haie bocagère sera créée.

Pour limiter les vis-à-vis, une haie basse sera aménagée au Sud du site, le long du lotissement.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives seront à appliquer après étude géotechnique.

Hormis les sujets de mouvements de terrain et l'intégration paysagère, cette parcelle ne présente pas d'enjeu environnemental significatif.

OAP n°348_07 : Route de la Vigerie

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Nord du bourg de Saint Saturnin, le long du chemin des Tuileries. Il s'intègre en extension d'un tissu pavillonnaire linéaire en bordure de vastes espaces agricoles.

Il est à proximité de l'axe structurant de la route départementale 41 qui relie Saint-Saturnin à la route nationale 141 ainsi que de plusieurs commerces, services et équipements offerts par la proximité avec le bourg.

L'objectif est de proposer une densité et une structuration cohérentes adaptée aux caractéristiques du terrain.

OAP n°348_07 : Route de la Vigerie

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 13
Densité nette cible en logt/ha : 18

Généralités
Surface : 2760,37 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

Les habitations seront desservies par une voirie partagée et traversante à double sens avec un accès à l'Est depuis le chemin des Ecoliers.

L'accès route de la Vigerie sur la RD 53, en courbe n'est pas envisageable pour des raisons de mauvaise visibilité.

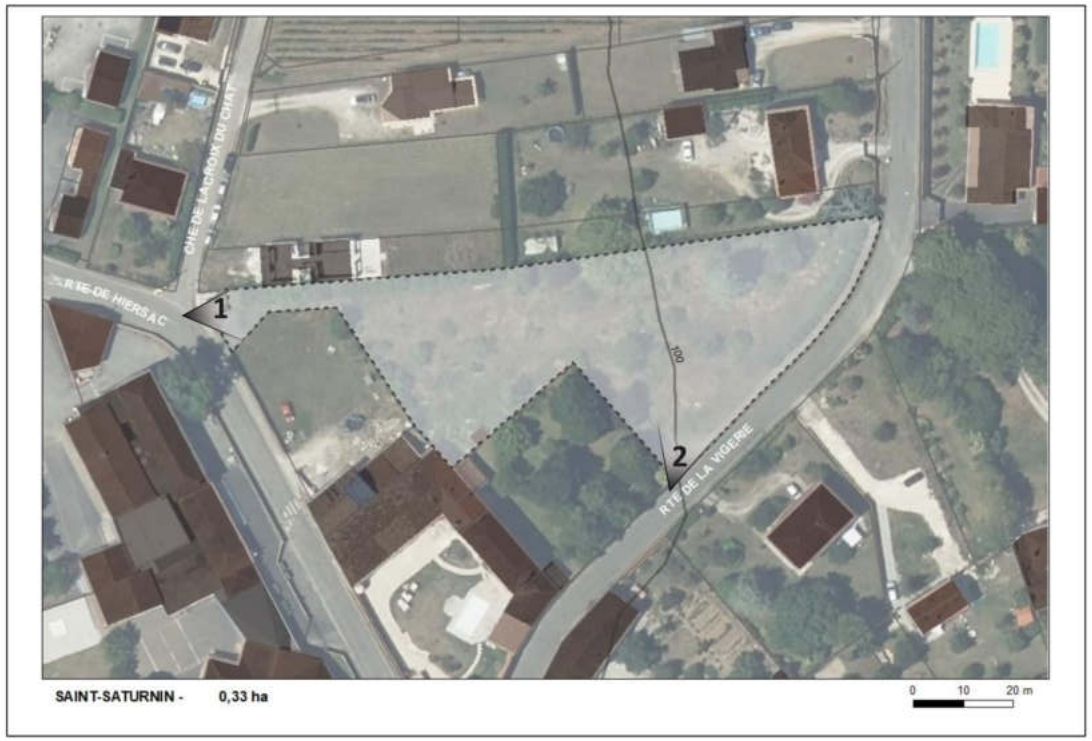
Une aire de retournement sera prévue à l'Est de la voie de desserte interne, traitée avec des matériaux perméables et plantée.

Afin d'effectuer une transition apaisée en limite de l'espace agricole, une haie basse sera créée.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives seront à appliquer après étude géotechnique.

La haie sera multi stratifiée et diversifiée afin de constituer un écran vis-à-vis du secteur viticole et des vents du Nord.



OAP n°348_03 : Route de la Vigerie

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au cœur de la commune en limite Nord du bâti ancien et qualitatif en pierre du bourg de Saint-Saturnin, le long de la route départementale 53 de la Vigerie.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole autour duquel se sont développées les extensions pavillonnaires de ce bâti ancien.

Il présente une haie de lauriers le long de la route de la Vigerie.

L'objectif est de prolonger la structure du bourg de Saint-Saturnin en proposant une densité et une structuration cohérentes au regard des spécificités du site.

OAP n°348_03 : Route de la Vigerie

Objectifs minimum
Nombre de logement : 3

Généralités
Surface : 3338,99 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Aucun accès véhicule n'étant possible depuis la route de Hiersac à l'Ouest du site en raison de la présence du monument aux morts, un accès unique mutualisé devra être réalisé au Sud-Est afin de desservir les habitations.

Cet accès ne devra pas empiéter sur la haie de lauriers afin de se dégager de la courbe dans laquelle la visibilité est réduite.

Une liaison piétonne devra être mise en place à l'Ouest du site afin de pouvoir ralier les équipements du centre-bourg.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives seront à appliquer après étude géotechnique.

La haie ainsi que les sujets arborés les plus intéressants d'un point de vue écologique seront préservés.

OAP n°348_04 : Chemin de la Croix du Chat

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet est situé au cœur de la commune au Nord du bourg ancien de Saint-Saturnin au sein de ses extensions pavillonnaires.

Il s'agit d'un terrain actuellement viticole situé entre le chemin de la Croix du chat et la route de la Vigerie.

L'objectif est de densifier le tissu pavillonnaire périphérique afin de créer des continuités urbaines.

OAP n°348_04 : Chemin de la Croix du Chat

Objectifs
Nombre de logement : 6 environ

Généralités
Surface : 3893,24 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi via une voirie mutualisée à sens unique dont une entrée se fera depuis la route de la Vigerie à l'Est et une sortie sur le chemin de la Croix du Chat à l'Ouest.

Le site devra être aménagé en laissant libre l'emprise destinée à la réalisation d'une liaison douce par la commune au Sud.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives seront à appliquer après étude géotechnique.

Au niveau paysager, cet espace est caractérisé par la présence de vignes.

OAP n°348_05 : Clos des Pierrières

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet est situé au cœur de la commune au Nord du bourg ancien de Saint-Saturnin au sein de ses extensions pavillonnaires. Il s'inscrit dans les espaces de sortie de bourg à l'Est.

Il s'agit d'un terrain en légère pente Ouest-Est situé entre le chemin de la Croix du chat et la route de la Vigerie en face du lotissement du Clos des Pierrieres.

L'objectif est de densifier le tissu pavillonnaire proche du centre bourg afin de créer des continuités urbaines.

OAP n°348_05 : Clos des Pierrières

Objectifs minimum
Nombre de logement : 3

Généralités
Surface : 2803,98 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Au regard de la présence d'un talus le long de la route départementale à l'Est du site, la voirie sera à créer en impasse et se fera via un accès unique mutualisé depuis le chemin de la Croix du Chat qui reliera 3 constructions a minima.

Les clôtures côté chemin de la Croix du Chat prendront la forme d'une haie basse d'essences locales doublée ou non d'un grillage laissant passer la petite faune.

Enfin, une liaison douce devra être créée à l'Est du site, le long de la départementale et permettra de rejoindre le centre-bourg, en se reliant à d'autres liaisons douces prévues par la commune.

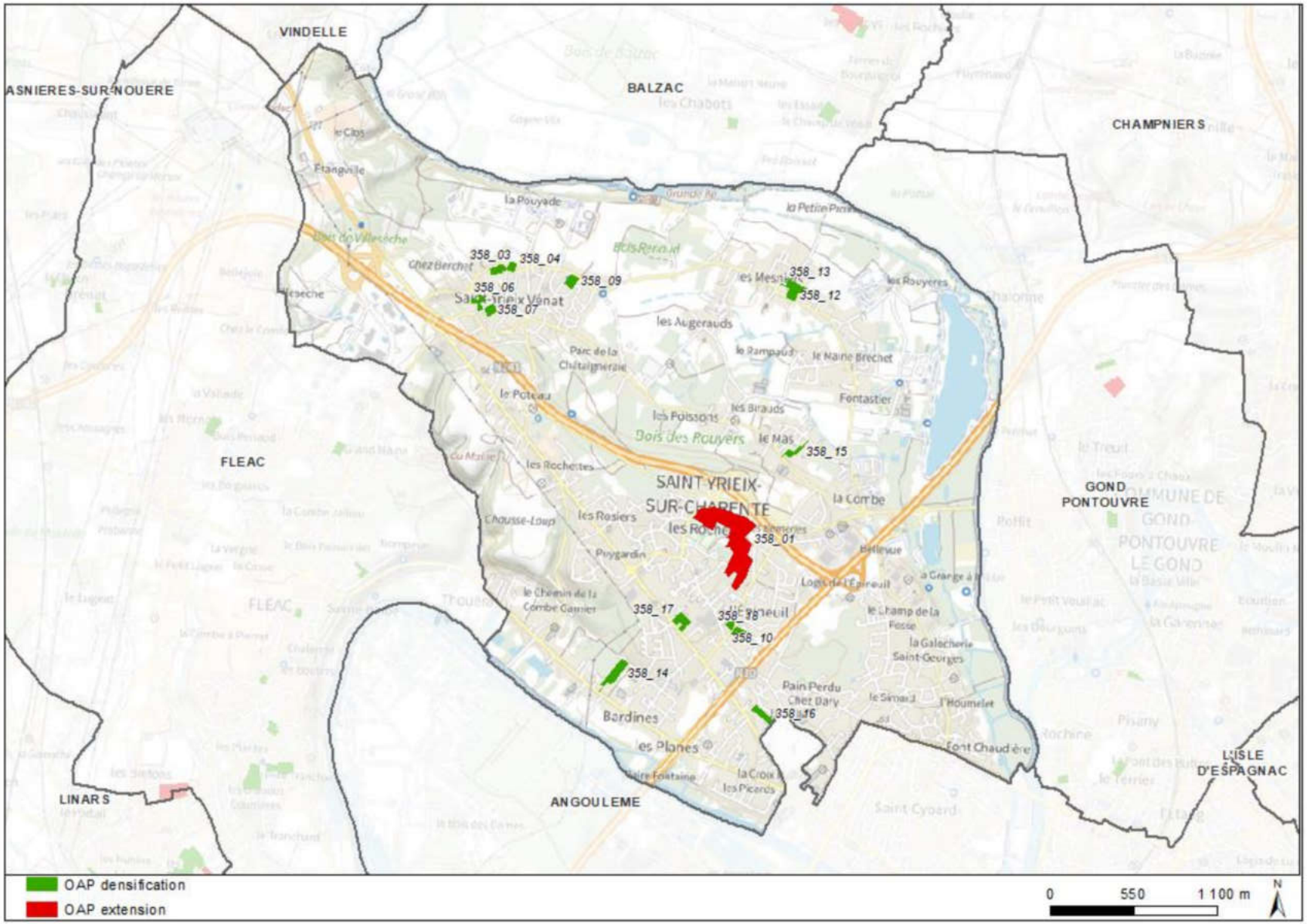
Prescriptions environnementales :

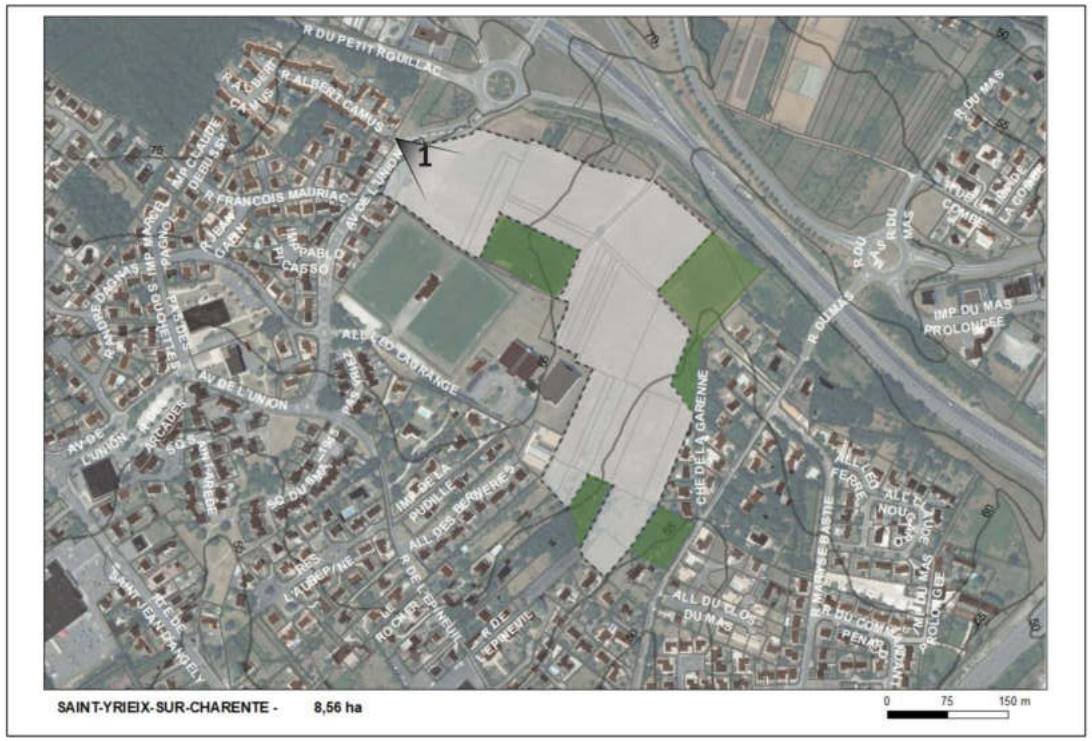
Cette zone présente une forte sensibilité en termes de gestion des eaux pluviales du fait de l'absence d'exutoire et des enjeux situés à l'aval. Une servitude pour le réseau des eaux pluviales est à prendre en compte.

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives seront à appliquer après étude géotechnique.

3.1.27. Saint-Yrieix-sur-Charente

Carte générale





OAP n°358_01 : Les Berneries

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le grand site des Berneries à vocation d'équipements dans le PLUi partiel relève désormais de la mixité des fonctions.

Secteur de projet, il accueillera prioritairement des opérations d'habitat de logements publics mais aussi d'autres typologies de logements, des commerces, des services ainsi que potentiellement, selon la maturation du projet, de l'activité artisanale notamment.

Il représente un grand foncier attenant aux équipements sportifs de la commune, proche de la mairie, la médiathèque et de l'appareil commercial de centre-ville.

Il est desservi par le barreau de la RN 141 et comporte aujourd'hui des espaces agricoles sur une bonne partie de son emprise.

La réalisation d'inventaires faune-flore a révélé la présence d'espèces et d'espaces à protéger et le PLUi en tire toutes les conséquences par un classement en zone naturelle des secteurs à enjeu fort.

OAP n°358_01 : Les Berneries

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 25
Logement locatif social en % : 50%

Généralités
Surface aménageable : 85640,58 m²
Echéancier : court - moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi par des voiries traversantes.

Pour desservir l'ensemble du site, les voiries nouvelles devront se raccorder sur les supports que constituent l'avenue de l'Union au Nord Ouest et l'allée Léo Lagrange.

Les voiries nouvelles intègreront des cheminements piétons et vélo et viseront pour les piétons à se raccorder aux arrêts de bus « Saint-Yrieix Rochers » et « Camus rochers » avenue de l'Union.

Les autres voies qui entourent le site permettront de faire le lien avec les quartiers environnnants via des liaisons douces.

Les espaces qui présentent des enjeux forts en termes d'environnement, mis en lumière par les inventaires faune flore, sont protégés et inscrits en zone naturelle.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est marquée par la présence d'un talweg qui sera à conserver. Il sera l'occasion de reconstituer des connexions écologiques. Des espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales seront également à prévoir sur la partie Sud. Les aménagements devront tenir compte de la nécessité de gérer les eaux pluviales en provenance des secteurs situés à l'amont.

La parcelle est située dans une zone affectée par le bruit en raison de la proximité avec la route nationale située à 40 m du site. Cette donnée sera à prendre en compte pour l'implantation et l'isolation des bâtiments, particulièrement dans la partie Nord de la parcelle. Les transitions avec les espaces protégés devront être végétalisés afin de créer des continuités entre ces espaces préservés. Les clôtures devront être perméables pour la petite faune.

OAP n°358_03 : Rue du Grand Puits Sud

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Nord de la commune, au Nord du bourg ancien de Saint-Yriex-Vénat le long de la rue du Grand Puits.

Le site est entouré de logements individuels peu denses en limite de ville, contigus à des zones agricoles et boisées.

Il présente l'aspect d'une prairie sans pente affirmée et sans végétation arbustive.

L'objectif est de combler une zone non urbanisée prise dans l'enveloppe urbaine en proposant une structuration et une densité cohérentes au regard de son environnement.

OAP n°358_03 : Rue du Grand Puits Sud

Objectifs minimum
Nombre de logement : 5

Généralités
Surface : 5102,76 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Situé en limite du bâti ancien de Saint-Yrieix-Vénat, le site se positionne en entrée de bourg. Il sera donc desservi via des accès directs depuis la rue du Grand Puits afin d'affirmer sa centralité mais également afin de ralentir la circulation.

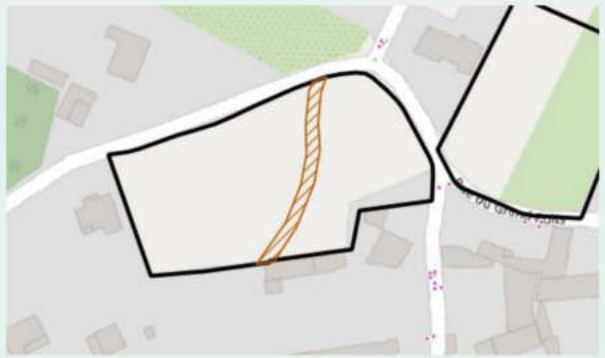
Sur ce même principe les constructions, qui devront être a minima 5, devront s'articuler avec la voie, la ligne de faitage des façades principales devant être parralèle à leur voie d'accès.

Ainsi l'espace public composé par la voie est mis au cœur du lieu de vie permettant de renforcer les liens sociaux ou encore les usages de proximité.

Prescriptions environnementales :

La parcelle se caractérise par la présence d'un talweg peu marqué mais présentant des traces de ruissellement (cf plan ci-contre). Il sera nécessaire de le maintenir dans le cadre de l'aménagement.

Les problèmes de visibilité liées au carrefour et au virage devront être pris en compte dans le cadre de l'aménagement afin d'éviter de générer un risque routier.



OAP n°358_04 : Rue du Grand Puits Nord

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Nord de la commune, au Nord du bourg ancien de Saint-Yriex-Vénat le long de la rue du Grand Puits.

Le site s'inscrit dans un espace de transition entre un tissu pavillonnaire lâche et diffus et un tissu ancien compact et plus dense.

L'objectif est de combler une zone non urbanisée prise dans l'enveloppe urbaine en proposant une structuration et une densité cohérentes au regard de son environnement.

OAP n°358_04 : Rue du Grand Puits Nord

Objectifs
Nombre de logement : 3

Généralités
Surface : 3470,79 m²
Vocation : résidentielle

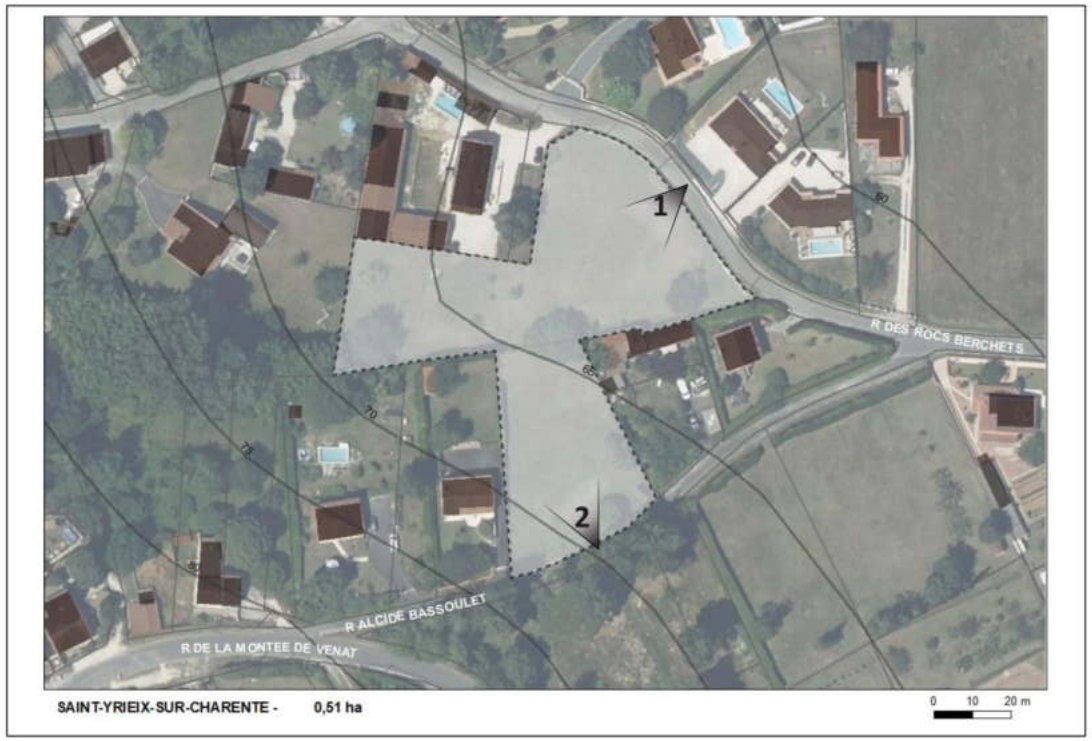
Prescriptions d'aménagement :

Les parcelles étant relativement profondes, les habitations seront desservies via un accès unique mutualisé et non par accès individuels, l'objectif étant d'optimiser la surface constructible ainsi que de répondre aux besoins en logements.

L'arbre qualitatif au sein du site devra être maintenu et une haie bocagère devra être aménagée au Nord du terrain afin de créer une transition apaisée avec l'espace agricole.

Prescriptions environnementales :

Cette parcelle est caractérisée par un espace ensemencé à l'ouest et une prairie présentant quelques sujets arborés à l'Est. Les enjeux environnementaux sont faibles et concernent surtout l'intégration paysagère du projet.



OAP n°358_06 : Rue des Rocs Berchets Ouest

Type de zone : Urbaine - En densification

SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Nord-Ouest de la commune, à l'Ouest du bourg ancien de Saint-Yriex-Vénat le long de la rue Alcide Bassoulet.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole qui s'intègre dans un tissu pavillonnaire lâche et diffus assez boisé.

Il présente une déclivité vers le Nord-Ouest.

L'objectif est de prolonger la structure du tissu pavillonnaire en comblant une zone non urbanisée.

OAP n°358_06 : Rue des Rocs Berchets Ouest

Objectifs
Nombre de logement : 3 au Nord 2 au Sud

Généralités
Surface : 5095,81 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Les habitations au Sud du site seront desservies via des accès individuels directement depuis la rue Alcide Bassoulet afin de ralentir la circulation tout en affirmant la centralité du bourg ancien de Saint-Yriex-Vénat.

Les habitations au Nord, seront quant à elle desservies via une voie mutualisée à double sens dont l'accès se fera depuis la rue des Rocs Berchets afin de préserver au maximum le muret en pierre.

Prescriptions environnementales :

La parcelle est située dans une zone affectée par le bruit en raison de la proximité avec la route nationale située à 180 m du site. Cette donnée sera à prendre en compte pour l'implantation et l'isolation des bâtiments.

En ce qui concerne les enjeux de trame verte, on développera une continuité végétale en lien avec le boisement situé à l'est. Cette continuité remplira une fonction écologique mais aussi paysagère pour une bonne intégration du projet vis-à-vis du voisinage. Les arbres remarquables seront préservés.

OAP n°358_07 : Rue des Rocs Berchets Est

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Localisé au sein des extensions pavillonnaires du village ancien de Saint-Yriex-Vénat, le secteur de projet s'insère dans un tissu lâche et diffus à proximité de la route nationale 141.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole situé le long de la rue Alcide Bassoulet à proximité de plusieurs équipements publics tel qu'une école élémentaire et maternelle et une épicerie.

L'objectif est d'augmenter les capacités résidentielles de la commune en proposant une densité et une structuration cohérente permettant d'intégrer le projet dans son environnement.

OAP n°358_07 : Rue des Rocs Berchets Est

Objectifs minimum
Nombre de logement : 5

Généralités
Surface : 4314,03 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi via la rue Alcide Bassoulet par une voie mutualisée à double sens. Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

Les constructions devront viser une implantation optimale en disposant les jardins vers le Sud. L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

Prescriptions environnementales :

La parcelle est située dans une zone affectée par le bruit en raison de la proximité avec la route nationale située à 180 m du site. Cette donnée sera à prendre en compte pour l'implantation et l'isolation des bâtiments.

Le projet paysager se développera en relation avec la végétation présente sur les parcelles voisines afin de développer les corridors écologiques mais également en préservant les espèces déjà présentes.

OAP n°358_09 : Rue du Grand Puits

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

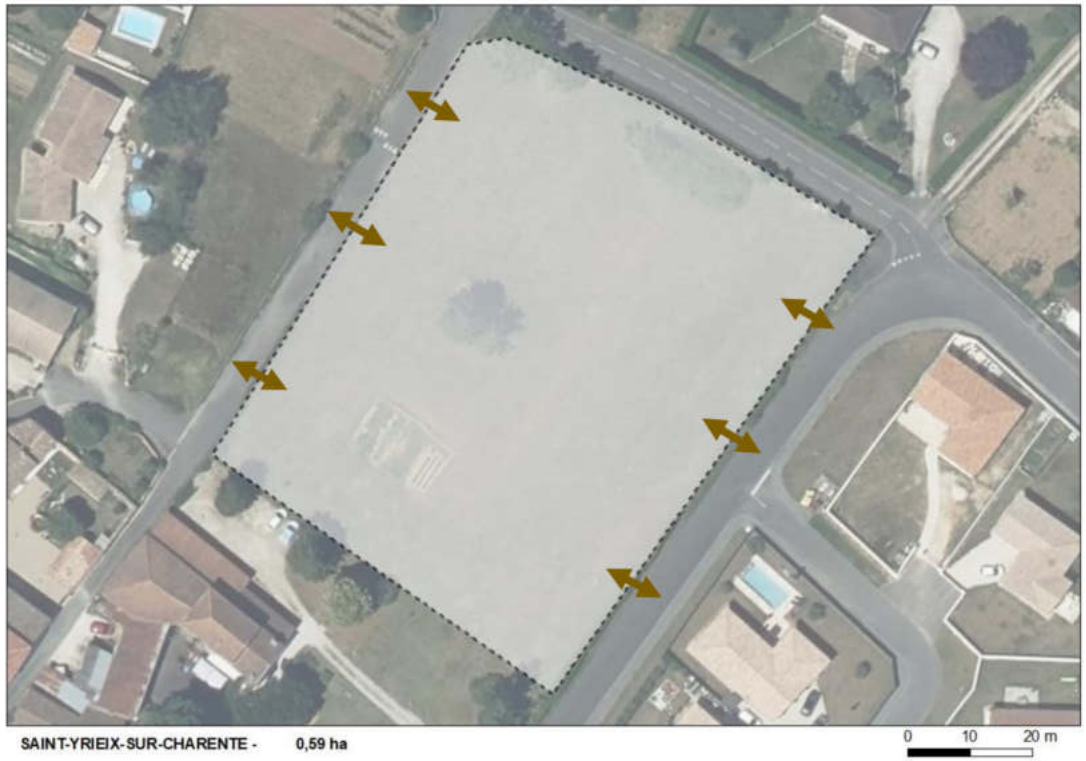
Situé en limite Nord du village de Saint-Yriex-Vénat, à proximité directe de parcelles agricoles, ce projet s'intègre dans un quartier à vocation résidentielle et individuelle.

Le terrain est plat et n'abrite pas de sujet arboré intéressant.

Il est entouré d'une haie basse qualitative sur sa partie Est, le long de la rue des Mesniers.

L'objectif est de combler une zone non urbanisée inscrite dans le prolongement du village.

OAP n°358_09 : Rue du Grand Puits



Objectifs
Nombre de logement : 6 environ

Généralités
Surface : 5924,95 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Les constructions seront tournées vers leurs voies d'accès pour structurer un ilot avec les jardins en cœur de cet espace.

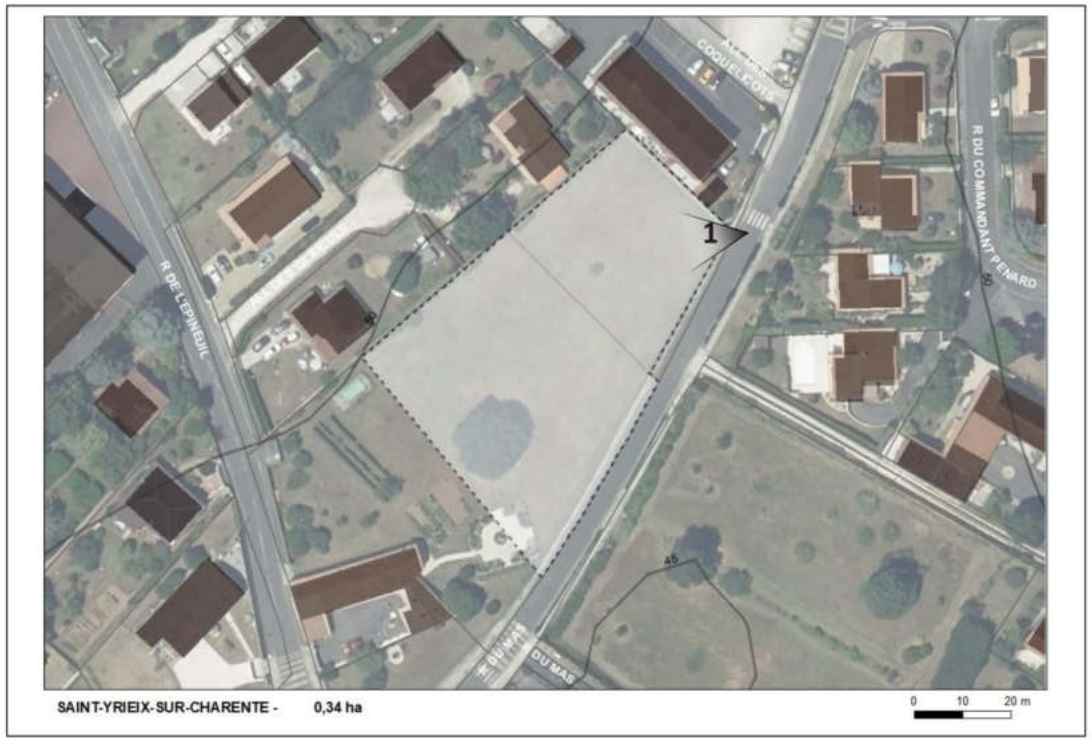
Sur la rue Basse comme sur la rue des Mesniers, les accès seront directs sur les voies afin de renforcer l'effet rue qui existe dans le village ancien de Vénat.

Les constructions devront privilégier une implantation optimale en disposant les jardins vers le Sud.

L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis.

Prescriptions environnementales :

Un espace dédié à la gestion des eaux pluviales, en lien avec la parcelle située à l'Ouest sera à prendre en compte (cf. carte ci-contre)



OAP n°358_10 : Rue de l'Epineuil

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Ce site de projet s'insère au sein d'un tissu résidentiel pavillonnaire peu dense.

Le terrain abrite un arbre remarquable.

Sa proximité avec les réseaux de transports en commun lui garantisse une bonne intégration dans le tissu urbain de l'agglomération.

OAP n°358_10 : Rue de l'Epineuil

Objectifs
Nombre de logement : 5 environ

Généralités
Surface : 3351,25 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Mutualiser l'accès avec une voirie à sens unique au sein du site.

Les constructions devront privilégier une implantation optimale en disposant les jardins vers le Sud. L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

Conserver l'arbre à l'Ouest de la parcelle.

Prescriptions environnementales :

La parcelle est située dans une zone affectée par le bruit en raison de la proximité avec la route nationale située à 250 m du site à l'Est. Cette donnée sera à prendre en compte pour l'implantation et l'isolation des bâtiments.

OAP n°358_12 : Rue des Mesniers site A

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Intégré au sein d'un quartier résidentiel peu dense, ce projet se localise en densification de la trame bâtie.

Il est séparé par un mur en pierre des espaces au Nord.

OAP n°358_12 : Rue des Mesniers site A

Objectifs
Nombre de logement : 3

Généralités
Surface : 2711,60 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

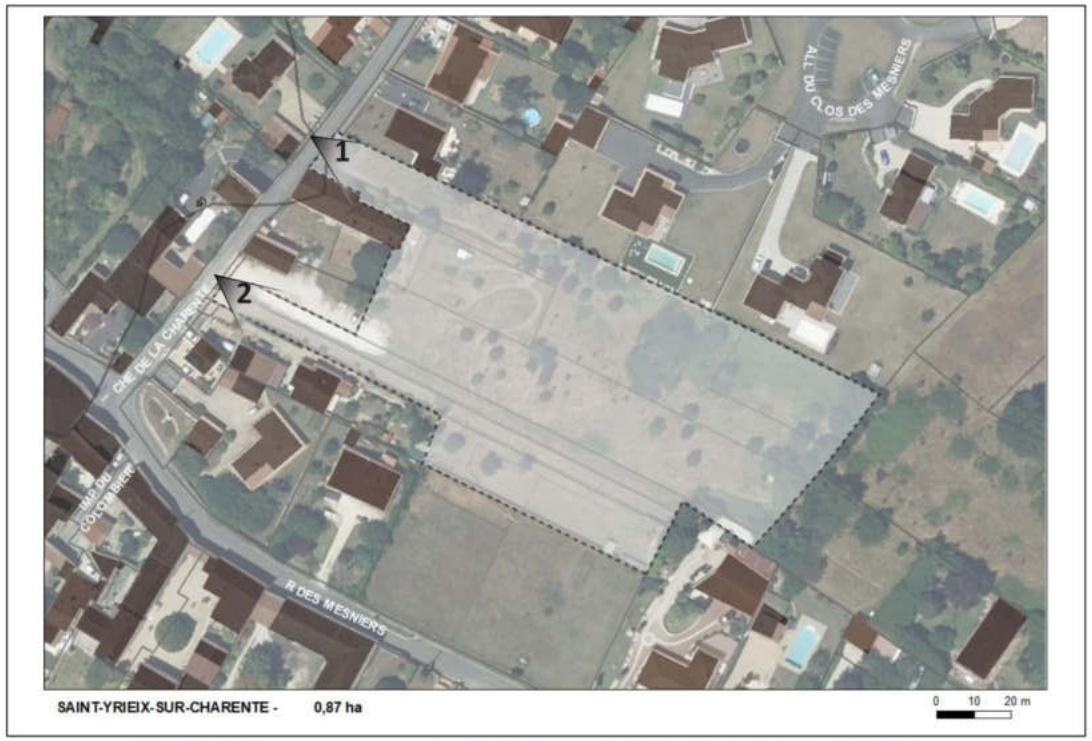
Conforter la morphologie urbaine en renforçant la rue avec des accès individuels.

L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur la rue des Mesniers avec des lignes de faitage du bâtiment principal parallèle à cette voie.

Le mur au Nord est strictement protégé.

Prescriptions environnementales :

Absence d'enjeu environnemental significatif.



OAP n°358_13 : Rue des Mesniers site B

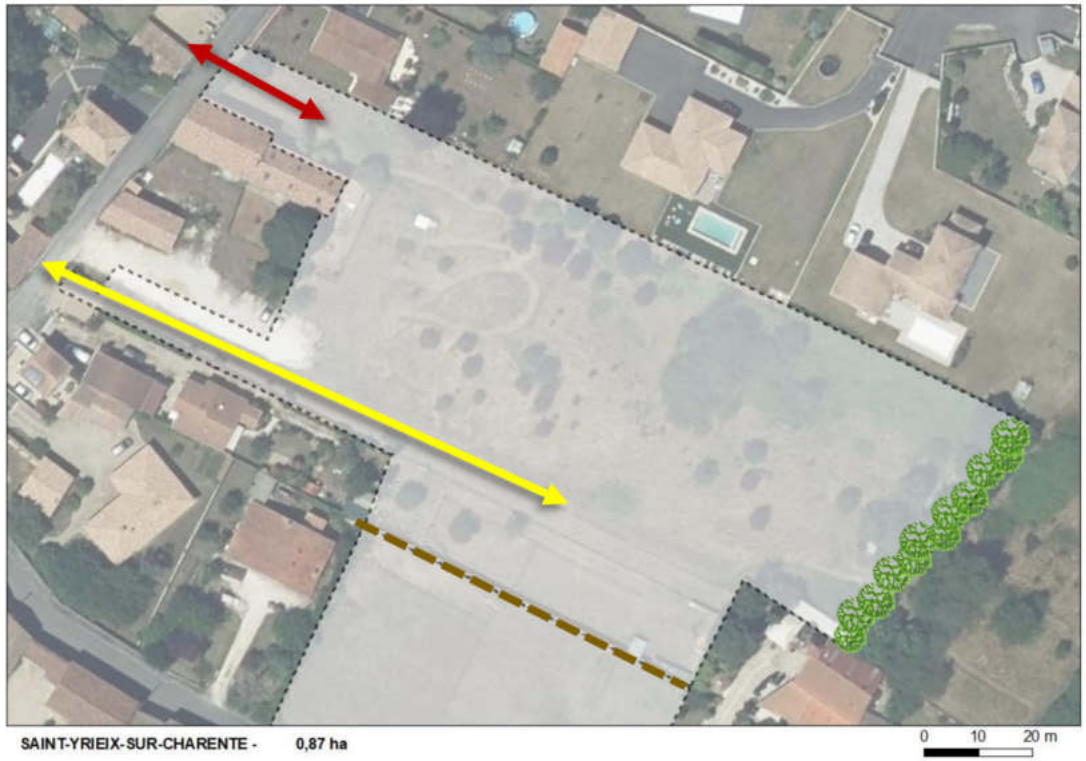
Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Intégré au sein d'un quartier résidentiel peu dense, ce projet se localise en densification de la trame bâtie.

Terrain qui présente une végétation arbustive et un très beau mur en pierres au Sud.

OAP n°358_13 : Rue des Mesniers site B



Objectifs
Nombre de logement : 6 environ

Généralités
Surface : 8727,63 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Les accès seront mutualisés via une voie traversante.

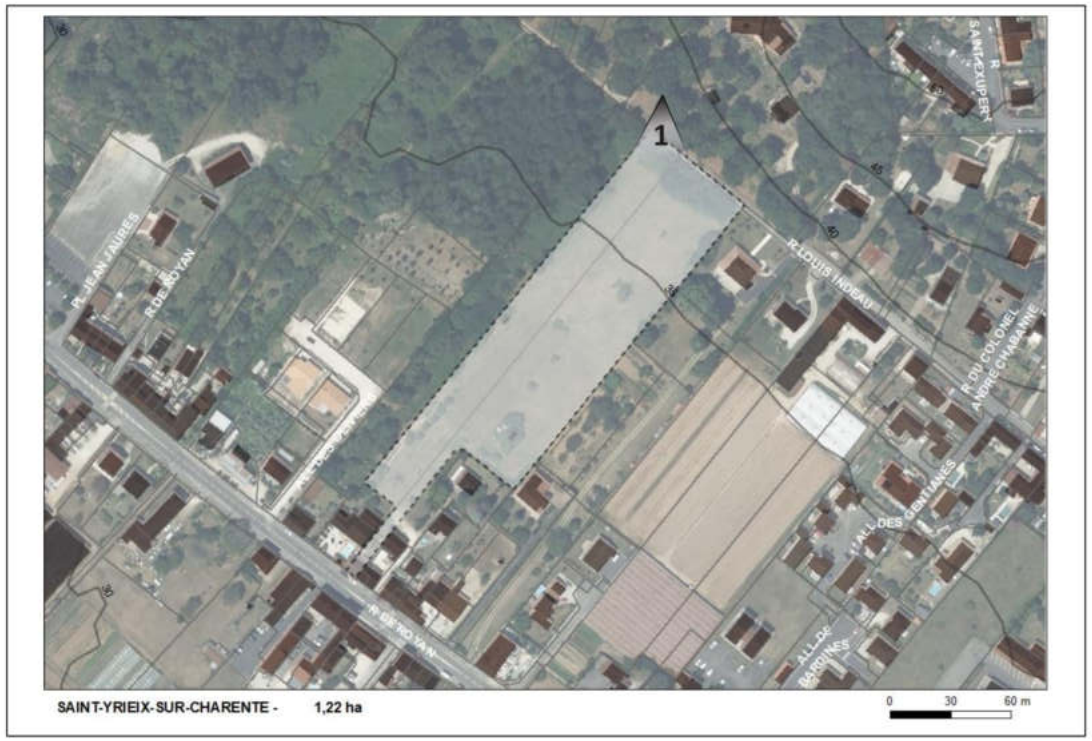
Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées. L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et s'appuyer sur la desserte interne de l'opération.

Une liaison piétonne sera créée au Sud du site.

Le projet garantira une insertion paysagère qualitative par la mise en place d'un tampon végétal en limite de zone agricole.

Prescriptions environnementales :

Le site se situe dans un secteur à fort potentiel concernant la présence de plantes messicoles. Il est caractérisé par la présence de sujets arbustifs/arborés disséminés sur la parcelle. Il conviendra de protéger les espèces présentant un enjeu écologique avéré.



OAP n°358_14 : Route de Royan

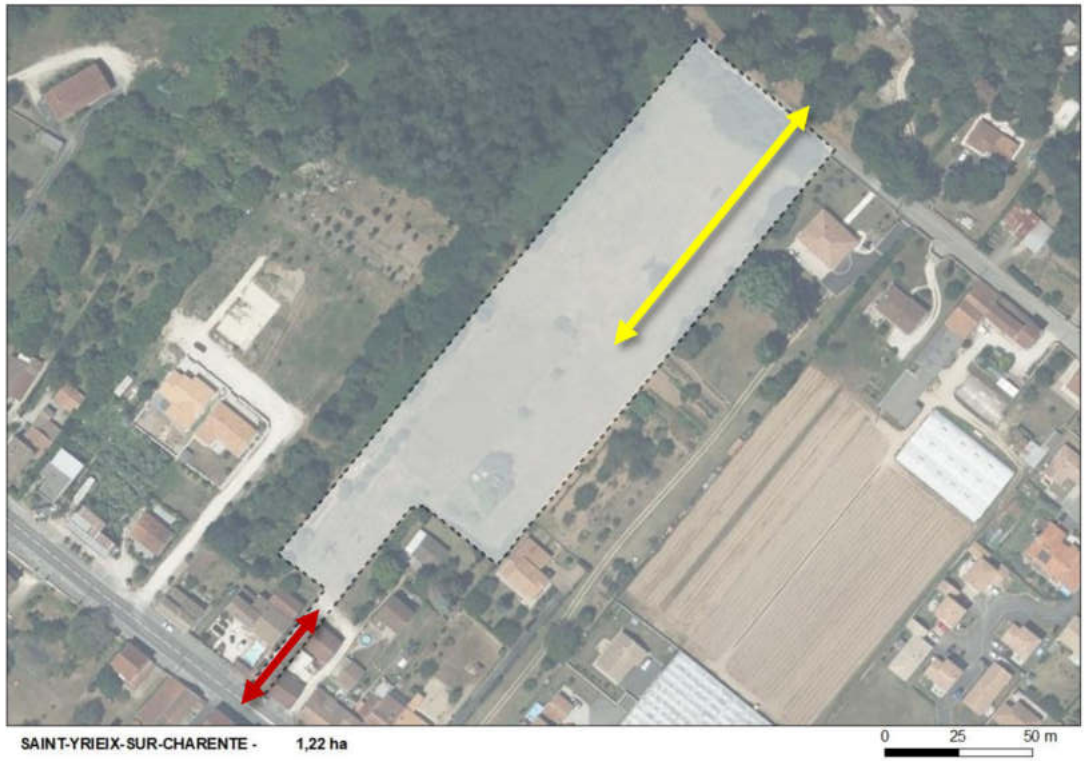
Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Ce secteur de projet se trouve au Sud de la commune, le long de la RD 941. Du fait de son positionnement entre la Charente et un secteur de boisement, une partie du site se trouve en limite de la trame verte et bleue de l'agglomération.

Le secteur est entouré par des logements individuels bâtis de façon linéaire le long de la RD 941, des boisements et des activités économiques.

OAP n°358_14 : Route de Royan



Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 25

Généralités
Surface : 12 233,42 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

Un accès est prévu pour l'opération le long de la RD 941 au Sud (un projet de démolition permettrait d'ouvrir cet accès sur la parcelle BR814). Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

Prévoir un cheminement piéton au Nord de l'opération afin de rejoindre les sentiers existants. Des liaisons douces seront intégrées à l'aménagement et permettront de se raccrocher aux différents quartiers voisins. La sécurisation des cheminements piétons le long de la route départementale devra être prise en compte.

Prescriptions environnementales :

La parcelle est située dans une zone affectée par le bruit en raison de la proximité avec la route départementale en bordure de site. On privilégiera une implantation des bâtiments reculée dans la parcelle.

L'OAP longe une zone boisée dense. Un recul des habitations avec ces boisements est attendu. Les continuités végétales pourront être développées sur la parcelle, en connexion avec ce boisement.

OAP n°358_15 : Route de la Prairie du Mas

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le site de projet se localise en densification de la trame pavillonnaire existante. L'opération pourra se réaliser en plusieurs parties distinctes. Il s'agit de trouver une insertion harmonieuse avec le tissu environnant.

OAP n°358_15 : Route de la Prairie du Mas

Objectifs
Nombre de logement : 4 environ

Généralités
Surface : 4019,33 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Mutualiser les accès.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées. L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis.

L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

Prescriptions environnementales :

Cette zone présente un enjeu fort en matière de gestion des eaux pluviales en raison de l'apport conséquent depuis les zones amont. L'opération devra tenir compte de cette contrainte et prévenir tout risque d'inondation par des aménagements adaptés.

On privilégiera une implantation des habitations en zone Sud afin d'impacter le moins possible la végétation centrale. Le projet paysager veillera à ne pas fragmenter les espaces verts mais plutôt à contribuer au développement de la trame en lien avec les parcelles voisines.

OAP n°358_16 : Rue de Chez Dary

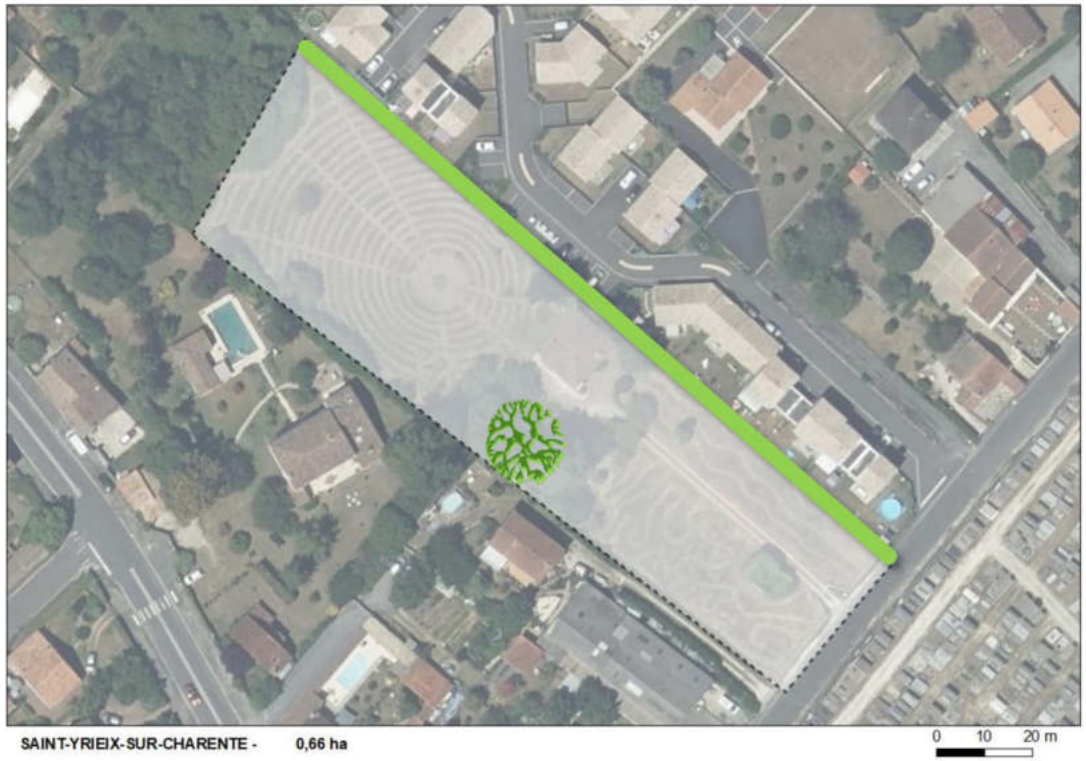
Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le site se trouve dans un quartier pavillonnaire, à proximité de la RD 939 et de la route nationale 10.

Il jouxte une opération assez dense au Nord et abrite une résidence ainsi que quelques beaux sujets arborés.

OAP n°358_16 : Rue de Chez Dary



Objectifs
Nombre de logement : 8 environ

Généralités
Surface : 6625,57 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

L'accès sera mutualisé.

Des haies basses plantées sur les lots adjacents aux constructions au Nord.

L'arbre remarquable présent sur le site sera préservé.

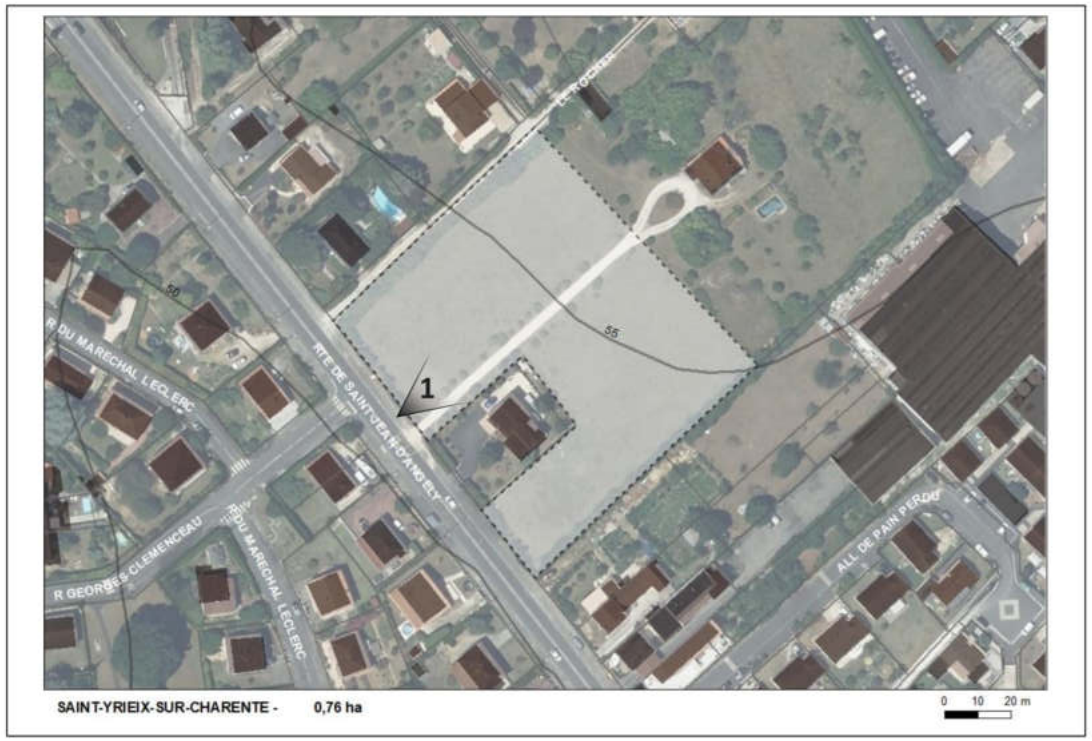
Prescriptions environnementales :

Cette OAP se situe dans une zone à enjeu fort concernant l'aléa retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

La zone amont remplissant des fonctions vis-à-vis de la prévention du ruissellement et de la gestion des EP est à préserver.

La parcelle est située dans une zone affectée par le bruit en raison de la proximité avec la route nationale située à 170 m du site à l'Ouest ainsi que la route départementale situé au Sud. Cette donnée sera à prendre en compte pour l'implantation et l'isolation des bâtiments,

La haie plantée sera multistratifiée et diversifiée.



OAP n°358_17 : Route de Saint Jean d'Angély

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le site se trouve dans un quartier pavillonnaire, à proximité de la RD 939.

Le terrain constitue le parc d'une résidence très en retrait par rapport à la route de Saint-Jean d'Angély.

Un parc peu arboré sur un terrain plat avec une voie centrale en calcaire.

OAP n°358_17 : Route de Saint Jean d'Angély

Objectifs minimum
Nombre de logements : 8

Généralités
Surface : 7550,14 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

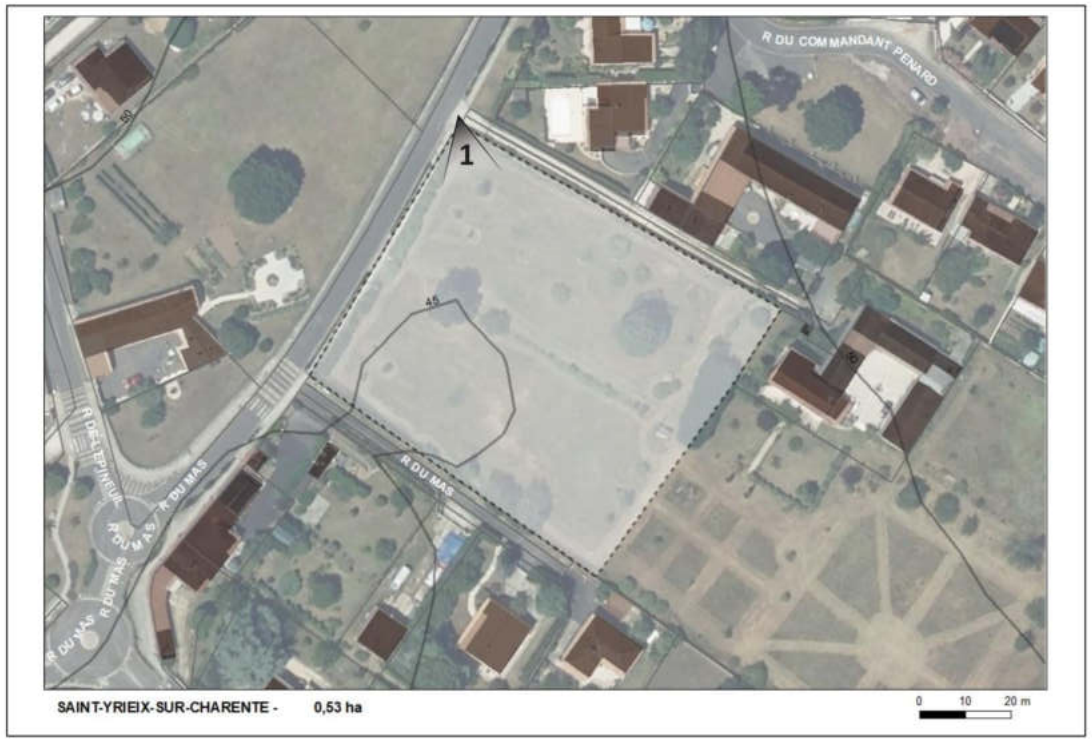
Une voie d'accès commune reprenant le chemin existant desservira l'ensemble de l'opération.

Prescriptions environnementales :

Cette OAP figure dans une zone très affectée par le bruit. En effet, la partie Sud de la parcelle est concernée par des niveaux de bruit atteignant jusque 75 dB (zone rouge). Le bruit peut atteindre 60 dB en partie Nord. Ainsi, on favorisera une implantation des bâtiments au Nord de la parcelle. Une distance de recul vis-à-vis de la voirie sera à prévoir avec des mesures d'isolation acoustique.

La parcelle est localisée à proximité immédiate d'un site pollué ou potentiellement pollué appelant une action des pouvoir publics. Cela concerne la frange Est accolée à la parcelle du site d'activités économiques. Des diagnostics seront à prévoir afin de connaître les risques avérés ou non de pollution. Des sites BASIAS sont également présents sur la même zone industrielle.

Enfin, les haies qui encerclent la zone seront préservées et renforcées. Ce secteur s'inscrit dans un espace peu favorable au regard de la santé (pollutions et nuisances), l'aménagement devra ainsi être particulièrement qualitatif et démontrer la prise en compte de ces contraintes.



OAP n°358_18 : Rue du Mas

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Terrain qui présente l'aspect d'un parc peu arboré dans le tissu urbanisé de la rue du Mas.

Le site est en déclivité vers cette rue.

OAP n°358_18 : Rue du Mas

Objectifs
Nombre de logement : 6 environ

Généralités
Surface : 5327,22 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Un accès unique sera aménagé pour desservir l'opération.

Une attention particulière sera réservée au traitement des eaux pluviales au regard de la déclivité de l'espace.

Une haie basse sera plantée à l'Est du terrain.

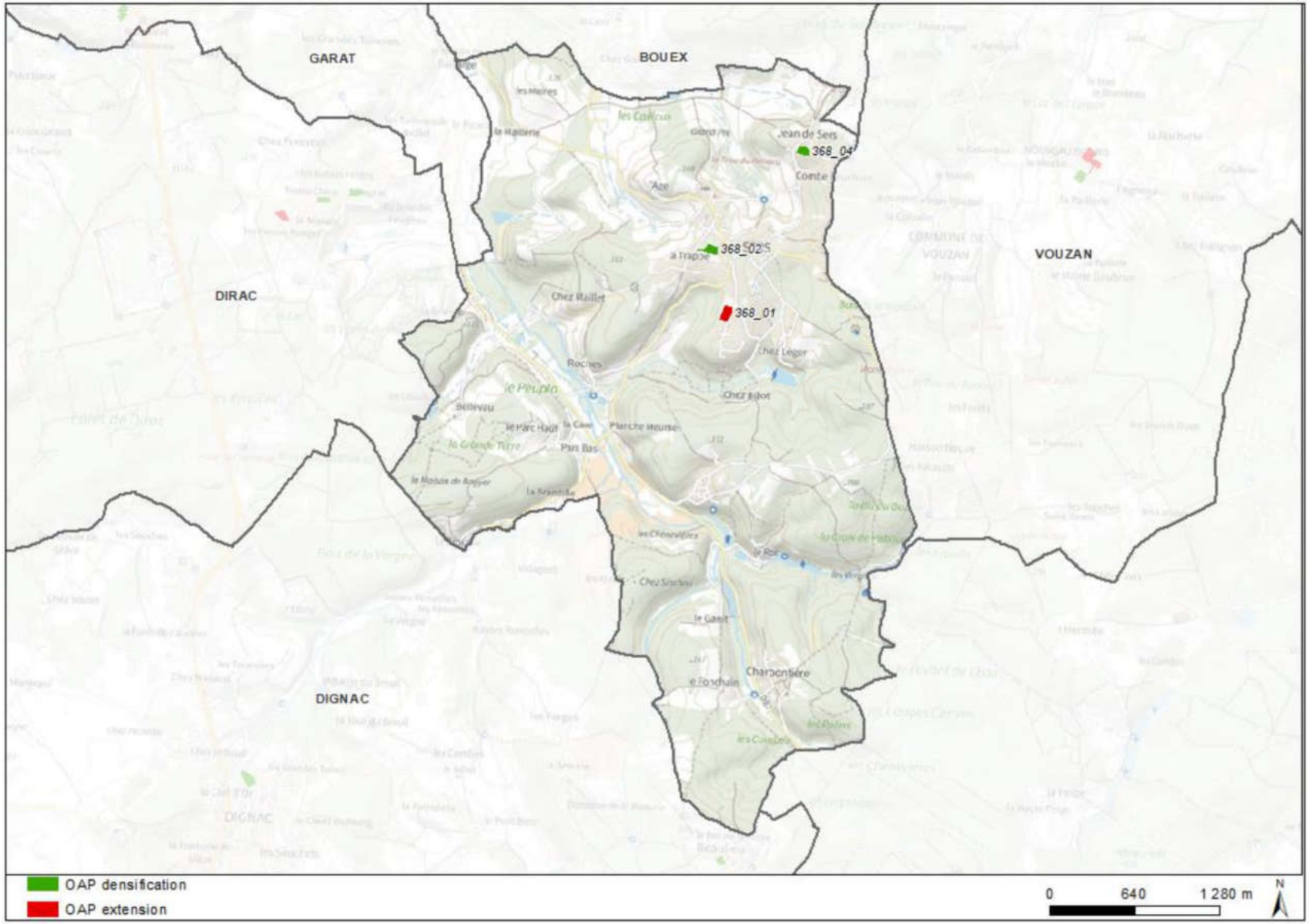
Prescriptions environnementales :

La parcelle est située dans une zone affectée par le bruit en raison de la proximité avec la route nationale située à 180 m du site à l'Est. Cette donnée sera à prendre en compte pour l'implantation et l'isolation des bâtiments,

La haie existante en périphérie du site sera maintenue et renforcée.

3.1.28. Sers

Carte générale



OAP n°368_01 : Route du Moulin à vent

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé au Sud du bourg et borde la rue du Moulin à Vent puis le Chemin des Hauts de Fontenelle.

Il prolonge une urbanisation diffuse très peu dense constituée essentiellement de pavillons individuels.

Relativement plat, il ne comporte pas d'éléments arborés ou arbustifs, mais est cependant largement bordé de boisements de grande qualité.

OAP n°368_01 : Route du Moulin à vent

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 13
Densité nette cible en logt/ha : 18

Généralités
Surface : 7997,35 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

L'aménagement du futur quartier s'effectuera sous la forme d'un cadre plus dense à l'image des villages du territoire.

Deux accès routiers permettront de créer une fluidité au sein de l'opération.

Afin de redonner une véritable ambiance de rue, le chemin des Hauts de Fontenelle desservira directement les lots qui le bordent.

L'insertion paysagère de l'opération sera assurée par le biais d'une haie bocagère au Nord.

Prescriptions environnementales :

Cette parcelle borde un réservoir de biodiversité situé à l'Ouest et au Sud. Il conviendra de se mettre suffisamment en retrait de cet espace à fort enjeu écologique (10m) et préserver les arbres qui empiètent sur la limite parcellaire Sud.

OAP n°368_02 : Route de la Trappe

Type de zone : A urbaniser - En densification

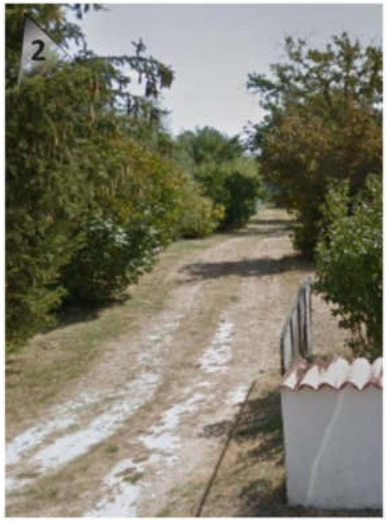
Caractéristiques générales :

Le site est localisé dans le bourg, dans un espace en dent creuse, et bordé d'une urbanisation diffuse composée essentiellement de pavillons individuels.

Il est occupé pour partie par une zone humide qui s'étend ensuite hors de l'emprise du projet, au Sud.

Un accès pour les véhicules est possible à l'Ouest par la Route de la Trappe.

Relativement plat, le terrain est bordé au Nord et à l'Est de végétations arbustives et arborées de qualité variable.



OAP n°368_02 : Route de la Trappe

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 13
Densité nette cible en logt/ha : 18

Généralités
Surface : 6618,06 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

L'accès principal s'effectuera sur la Route de la Trappe à l'Ouest, un autre accès sera aménagé au Sud afin de permettre d'atteindre les parcelles en zone humide, qui seront désormais enclavées.

Au Nord, une liaison douce sera créée, elle permettra de rejoindre aisément le cœur de bourg.

L'impact sur la zone humide sera compensé à la hauteur des exigences des documents en vigueur (SAGE).

Une haie bocagère sera plantée au Sud afin de gérer l'interface avec cet espace fragile.

Prescriptions environnementales :

Cette OAP est concernée par la présence d'une zone humide. Le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'applique. Des exigences renforcées de limitation de l'artificialisation et de maintien de la continuité hydraulique sont attendues pour cette opération.

Des compensations devront être définies en préalable de son aménagement.

OAP n°368_04 : Jean de Sers

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Nord-Est du bourg de Sers, au sein du bâti ancien de Jean de Sers.

Il s'agit d'un terrain constituant en partie un ancien potager situé en limite du bois de Combe Bouchard dans un espace de transition entre les bâtis agricoles anciens en pierre au Nord et les extensions pavillonnaires qui se sont développés à partir des années 70 à l'Est.

L'objectif est de densifier le village de Jean de Sers dans lequel ce terrain est complètement inclus.

OAP n°368_04 : Jean de Sers

Objectifs minimum
Nombre de logement : 4

Généralités
Surface : 4953,51 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

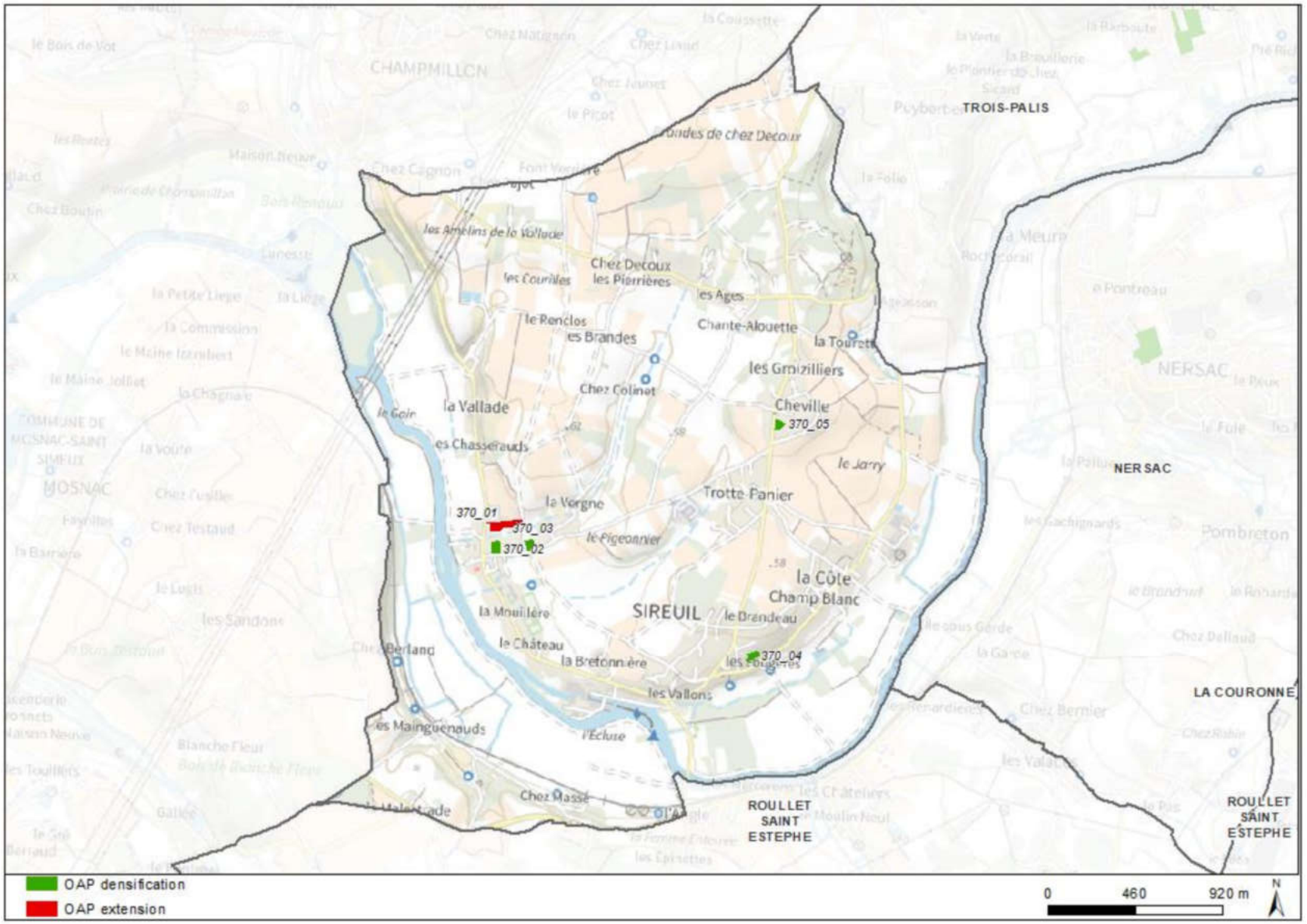
Afin de maintenir l'ambiance générale du lieu-dit, caractérisée par une ouverture des habitations sur la rue, un certain calme apporté par le caractère boisé et isolé, les accès se feront directement depuis la rue.

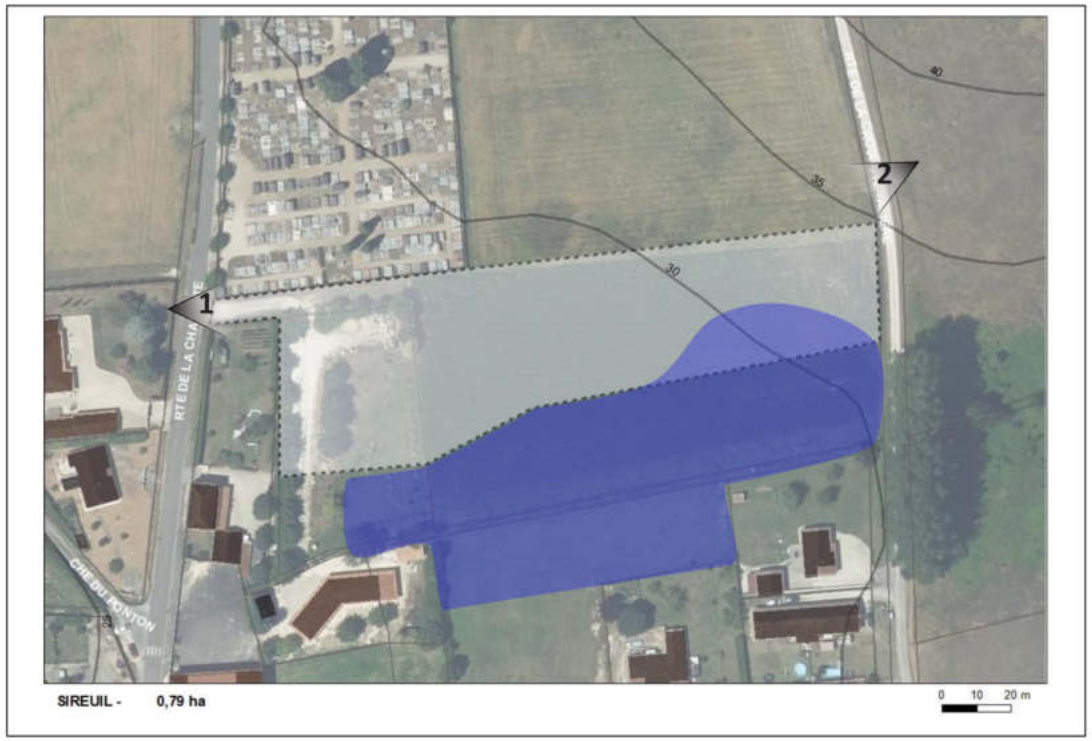
Cela permettra de valoriser l'espace public comme le cœur du lieu de vie et contribuera à maintenir une circulation apaisée.

Prescriptions environnementales :
Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.
Cette OAP est concernée par la présence d'une zone humide. Le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'applique. Des exigences renforcées de limitation de l'artificialisation et de maintien de la continuité hydraulique sont attendues pour cette opération.
Des compensations devront être définies en préalable de toute opération d'aménagement.
La frange Sud du projet en connexion directe avec le boisement sera préservée.

3.1.29. Sireuil

Carte générale





OAP n°370_01 : Route de la Charente

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé en partie Nord-Ouest du bourg, à proximité du cimetière communal. Il est desservi par la route de la Charente à l'Ouest et s'étend à l'Est jusqu'à la route de la Croix Chevalière. Il présente une topographie plate.

Il est, pour partie, constitué de jardins d'agrément ainsi que d'une zone de stationnement à l'Ouest et de champs cultivés à l'Est . Une zone humide présente hors site, au Sud, empiète légèrement sur le terrain dans sa partie Est.

Il n'est pas arboré dans sa partie cultivée mais présente quelques sujets dans sa partie Ouest potentiellement intéressants.

OAP n°370_01 : Route de la Charente

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 13
Densité cible en logt/ha : 18

Généralités
Surface : 7899,15 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Organisé de façon longitudinale, le futur quartier sera desservi par une voie unique et transversale Est-Ouest.

A Sud, l'interface avec la zone humide sera traitée par le biais d'une haie bocagère incluse dans la zone 1 AU. Cet espace ne sera donc pas impacté par l'opération et sera protégé par cette végétation.

Une haie basse plantée au Nord le long de la voie permettra d'intégrer le projet dans le paysage environnant.

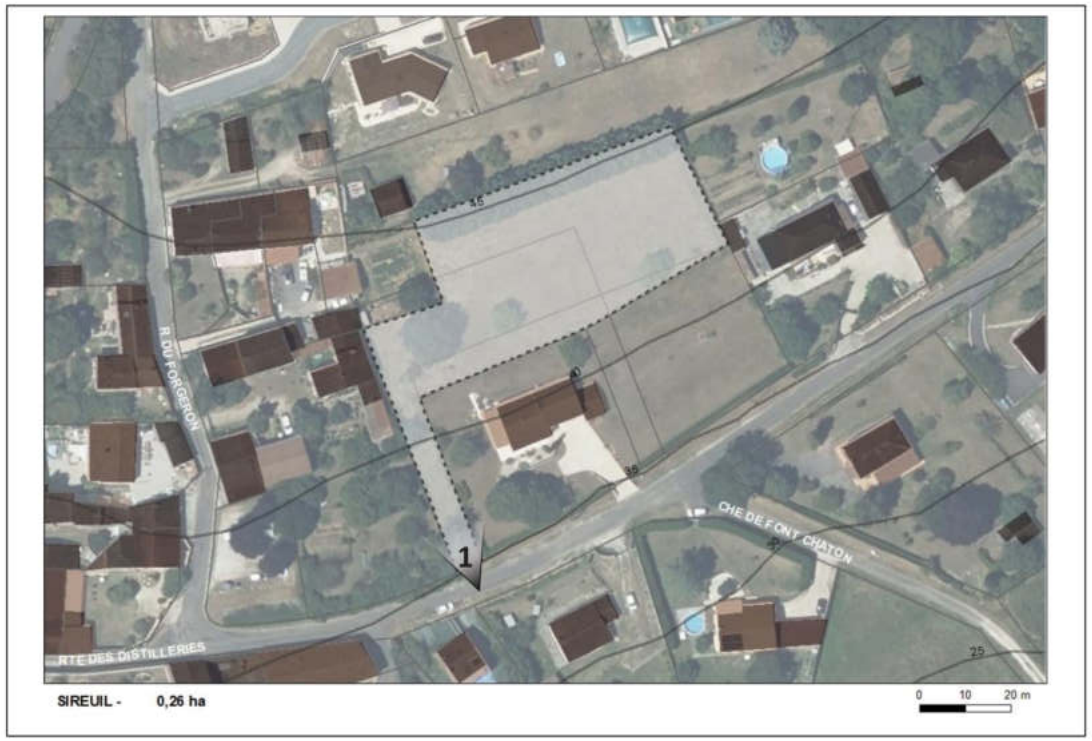
Les parcelles s'organiseront en lanières étroites et favoriseront la mitoyenneté et l'exposition des façades au Sud vers les jardins.

La gestion des eux pluviales devra être intégrée à l'aménagement pour éviter tout rejet vers le ruisseau afin de préserver la qualité et la quantité de ses eaux.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

Les haies seront multristratifiées et diversifiées. Les sujets arborés d'intérêts écologique pour la faune seront préservés. La zone humide sera préservée.



OAP n°370_04 : Le Patureau

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Sud de la commune dans un tissu pavillonnaire peu dense et linéaire qui s'organise le long de la route des Distilleries.

Le site présente une déclivité descendante d'environ 10 mètres du Nord au Sud et offre ainsi des vues intéressantes vers le Sud.

Il est la seconde partie d'un secteur de lotissement qui s'est développé au Nord.

Il a pour objectif de compléter l'urbanisation linéaire le long de la route des Distilleries en proposant une densité et une structuration cohérente.

OAP n°370_04 : Le Patureau

Objectifs minimum
Nombre de logement : 2

Généralités
Surface : 2645,31 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi via une voirie mutualisée à double sens dont l'accès se fera depuis la route des Distilleries. Anciennement prévu dans le précédent plan local d'urbanisme en lien avec une l'opération plus au Nord, un accès pourra également être réalisé si possible techniquement, reliant une voie en attente au sein de cette opération.

La haie bocagère qualitative présente en fond de site devra être maintenue sauf au niveau de l'accès possible où elle pourra être interrompue.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

La haie bocagère au Nord sera préservée.

OAP n°370_02 : Route de chez les Roys

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe à l'Ouest de la commune, en limite Ouest du centre-bourg de Sireuil, le long de la route de Chez les Roys.

Il s'intègre donc en transition entre les espaces composés de bâtisses agricoles anciennes en pierre, compactes et plutôt denses du centre-bourg à l'Ouest et au Sud du site, et le tissu pavillonnaire linéaire, peu dense, à l'Est qui s'est étendu le long de la route de Chez les Roys.

L'objectif est de prolonger la structure du bourg en proposant une densité cohérente adaptée au site.

OAP n°370_02 : Route de chez les Roys

Objectifs minimum
Nombre de logement : 3

Généralités
Surface : 2984,48 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi via une voie mutualisée à double sens à créer dont l'accès se fera depuis la route de Chez les Roys.

Un élargissement de la voie étant prévu au Sud du site en partie sur le périmètre de l'OAP, cette dernière ne devra pas être investie par les constructions.Le muret qualitatif en pierre présent le long de la voie devra être reconstruit le long de la nouvelle voie, une fois cette dernière élargie.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

Hormis les mouvements de terrain, aucun enjeu majeur n'est présent sur ce site.

OAP n°370_03 : Route de la Croix Chevalière

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe à l'Ouest de la commune, le long de la route de Chez les Roys et de celle de la Croix Chevalière.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole autour duquel se sont développées les extensions pavillonnaires du bourg de Sireuil le long de la route de Chez les Roys.

Une zone humide écorne une partie Nord-Ouest du site. Elle constitue un ensemble qui prend place autour d'un petit cours d'eau.

L'objectif est de compléter la structure du tissu pavillonaire en proposant une densité cohérente adaptée aux potentialités du site.

OAP n°370_03 : Route de la Croix Chevalière

Objectifs minimum
Nombre de logement : 4

Généralités
Surface : 3019,12 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Etant donné le peu de profondeur du terrain, la desserte des lots sera prévue directement sur la route de la Croix Chevalière, cela permettra également de maintenir une ambiance urbaine et conviviale à cette rue.

La partie en zone humide ne devra pas être construite et ne pourra abriter qu'une haie végétale si besoin.

La gestion des eux pluviales devra être intégrée à l'aménagement pour éviter tout rejet vers le ruisseau afin de préserver la qualité et la quantité de ses eaux.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

La zone humide au Nord sera préservée. Elle pourra être intégrée dans un aménagement plus global incluant la gestion des eaux pluviales, sous réserve que cela n'entraine pas d'artificialisation des sols.

OAP n°370_05 : Route de la Pierre

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe à l'Est de la commune au sein du lieu-dit de Cheville, le long de l'axe structurant de la route départementale 53 reliant Sireuil à Saint-Saturnin et à la route nationale 141.

Le site s'intègre dans un tissu pavillonnaire peu dense organisé de part et d'autre de la route départementale et entouré par de vastes espaces viticoles et agricoles.

L'objectif est de compléter la structure de ce lieu-dit en proposant une densité et une structuration cohérente.

OAP n°370_05 : Route de la Pierre

Objectifs minimum
Nombre de logement : 2

Généralités
Surface : 2101,43 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Afin d'optimiser la surface constructible sur ce site et de limiter la démultiplication d'accès depuis la route départementale, les habitations seront desservies via un accès unique mutualisé depuis la route de la Pierre.

La haie bocagère existante à l'Est du site devra être maintenue afin de limiter les vis-à-vis mais aussi de proposer un cadre paysager agréable et végétalisé.

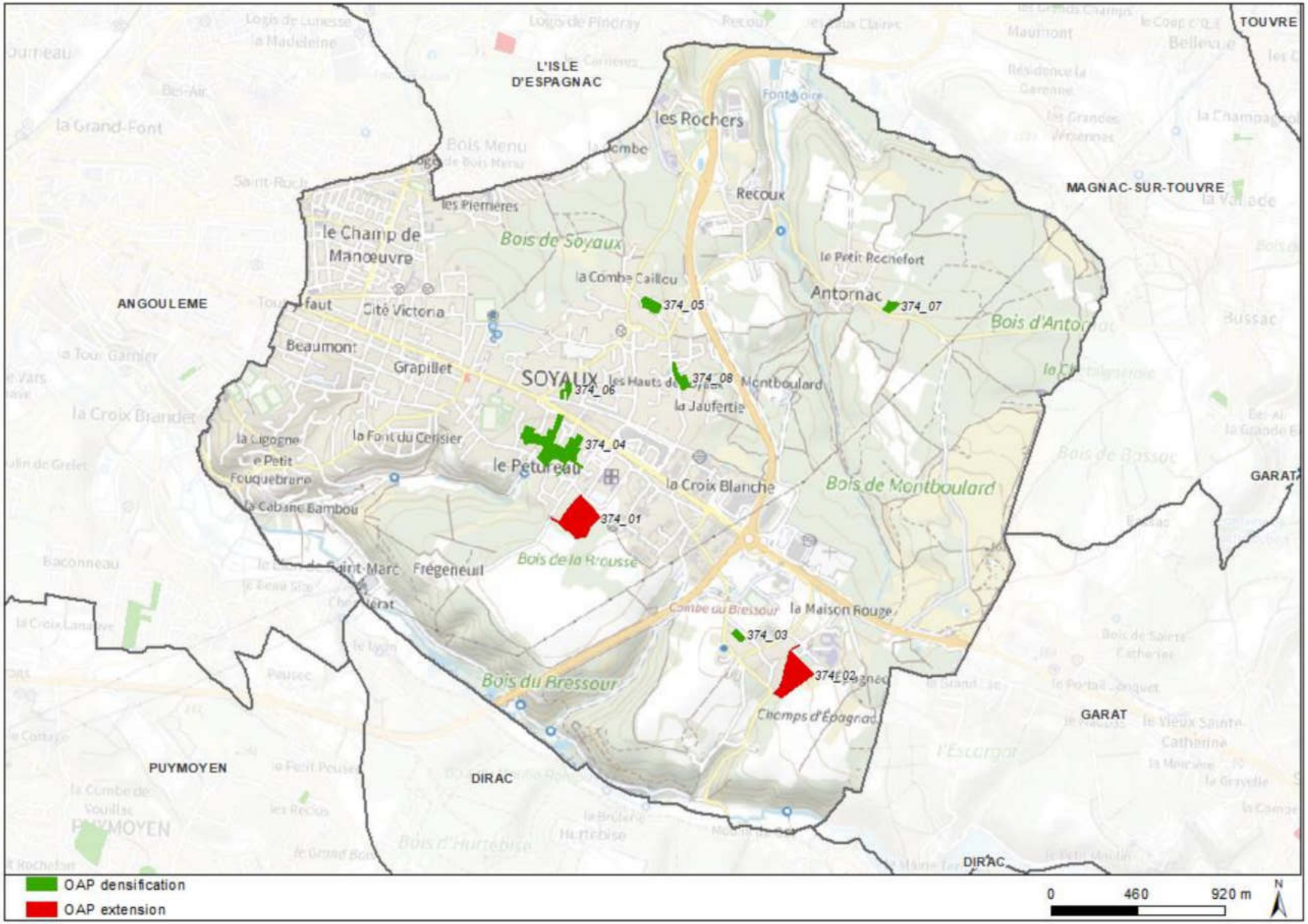
Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

La haie bocagère située à l'est ainsi que la haie simple au Sud seront préservées.

3.1.30. Soyaux

Carte générale



OAP n°374_01 : Les Agriers de la Croix

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le secteur se situe à l'Est du centre-ville de Soyaux, à l'arrière du centre clinical.

L'environnement du secteur est à la fois urbain (présence de pavillons organisés sous forme d'opérations de lotissement, constructions alignées le long des voies), naturel (prairies, boisements) et agricole.

Ce secteur est également à proximité de nombreux cheminements piétons qui font le lien entre le logis de Frégeneuil (logis classé comme monument historique) et la zone d'activités de Soyaux.

Sa proximité avec le centre clinical Angoulême-Soyaux lui permet de bénéficier d'une desserte en transports en commun qui est déjà en place.

OAP n°374_01 : Les Agriers de la Croix Blanche

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 25

Généralités
Surface : 30415,33 m²
Vocation : vocation mixte possible (habitat et santé)
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Prévoir un accès unique depuis la rue des Agriers de la Croix Blanche par la création d'une voie à double sens qui mènera à une voirie en boucle à sens unique permettant de desservir les habitations. La sortie de cette boucle se fera également sur cette nouvelle voie à double sens.

Prévoir la création de continuités piétonnes.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.)

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'absence d'exutoire existant oblige à tout faire pour gérer les eaux pluviales au sein de l'opération.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

Les bâtiments seront implantés en retrait du boisement. La continuité écologique existante entre les deux ilots boisés ne sera pas impactée par le projet d'aménagement et pourra même être renforcée.

Préserver la végétation au Sud. Préserver les arbres présents sur le site dans la mesure du possible. Une intégration paysagère sera apportée à l'opération en particulier par la préservation de la haie bocagère en limite avec l'espace naturel.

Forme urbaine :

L'opération peut comprendre une part de logements intermédiaires ou collectifs en R+1

OAP n°374_02 : Arrière lycée

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Sud-Est de la commune et également en limite Sud-Est de la zone d'activités de Soyaux.

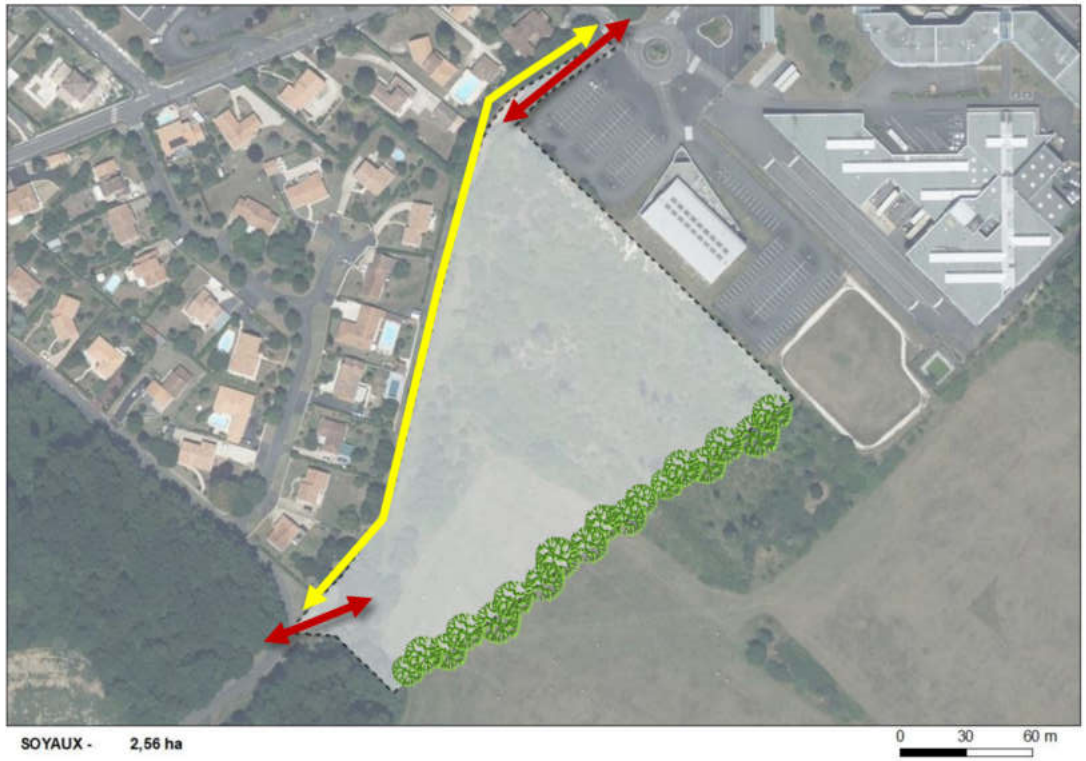
Il s'agit d'un ancien terrain agricole situé au Sud du lycée Jean-Albert Grégoire et à l'Est d'un quartier pavillonnaire qui s'est inscrit en extension de la zone d'activités.

Le site présente une déclivité significative de plus de 15 m vers la vallée de l'Anguienne.

Le terrain s'intégrant dans un tissu pavillonnaire peu dense à quelques minutes à pied d'un arrêt de bus, de nombreux équipements ainsi que de la RD 1000 présente un fort potentiel résidentiel.

L'objectif est d'augmenter les capacités résidentielles de la commune en proposant une densité et une structuration cohérentes adpatées aux potentialités du site.

OAP n°374_02 : Arrière lycée



Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 25

Généralités
Surface : 25630,80 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Une emprise piétonne étant présente le long de la limite Ouest du site (hors périmètre de la zone 1AU) des accès piétons permettant de relier le site à celle-ci devront être aménagés. Il seront utiles pour rejoindre l'arrêt de bus « Soyaux LP Grégoire ».

Une voie à double sens devra être prévue pour desservir l'ensemble du site comprenant un accès au Nord le long du parking de l'association Stas Roller Club et un accès au Sud, au niveau de la route du Peux.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement et limiter les vis-à-vis. En raison de la topographie marquée du site, une implantation dans le sens de la pente sera privilégiée pour limiter les travaux de terrassement et favoriser les points de vue.

Les voiries internes devront être le plus possible parallèles aux courbes de niveau.

L'implantation devra également optimiser les performances énergétiques (orientation ...). En raison de la pente et de la proximité directe avec le lycée au Nord la densité devra être plus forte sur la partie Nord que sur la partie Sud. De plus, afin de dégager le plus possible les points de vue offerts par la pente les habitations devront s'élever au maximum à R+1.

Enfin, une transition paysagère devra être aménagée à l'Est du site afin de créer une coupure entre l'espace urbanisé et l'espace agricole.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par des enjeux très forts en matière de gestion des eaux pluviales. Elle accueille les eaux pluviales en provenance de l'amont. Ces contraintes doivent être prises en compte dans le cadre de l'aménagement.
Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.
Une zone NATURA 2000 borde le site au sud, le projet d'aménagement devra se positionner en retrait de cette zone.

OAP n°374_04 : Avenue du Petureau

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur se situe à l'arrière de la RD 939. Il est actuellement enclavé au cœur d'espaces ouvrant à la fois vers l'avenue du Général de Gaulle, le chemin de Frégeneuil et l'avenue du Pétureau.

L'environnement urbain se compose à la fois de constructions anciennes (le hameau du Pétureau) et récentes (la résidence du verger). Le parcellaire concerné par ce projet est très morcelé, constituant un facteur de blocage important.

Le projet devra proposer une forme urbaine spécifique connectant l'ensemble des quartiers riverains aujourd'hui organisés sur eux-mêmes (définition une cohérence globale).

OAP n°374_04 : Avenue du Petureau

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 25

Généralités
Surface : 39255,21 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

Il devra être prévu :

- Un aménagement progressif en deux ou trois phases, dont les limites opérationnelles seront précisées progressivement.

- Une perméabilité complète des espaces aménagés et des lotissements adjacents aux modes doux. A ce titre une liason piétonne vers la RD 939 sera aménagée via la rue Baïsa. Elle permettra de rejoindre l'arrêt de bus le plus proche.

- Un maillage viaire desservant uniquement les nouveaux espaces aménagés, limitant tout trafic de transit.

- Un aménagement paysager au centre de l'opération.

Le tissu bâti de l'opération sera mixte, composé de logements individuels, intermédiaires et petits collectifs. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...). L'implantation du bâti devra s'inscrire dans la pente.

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues ...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et des ruissellements et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...). Les voies de circulation devront être sécurisées et adaptées à recevoir tous les modes de transport.

Les zones de stationnement seront privilégiées en interface de la voirie de desserte et des logements, et au plus près des voiries afin de laisser un maximum d'espace dédié aux jardins privatifs. Des zones de stationnement pourront être mutualisées.

Les modes doux seront privilégiés sur le site, à la fois en site propre et voirie partagée.

L'aménagement proposera des espaces paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

Prescriptions environnementales :
Le périmètre de l'opération est concerné par plusieurs talwegs et un exutoire de bassin. Les enjeux sont forts à l'aval et l'aménagement pourrait donc avoir des impacts conséquents en matière de ruissellement. Ces sensibilités sont à prendre en compte et à traiter dans le cadre de l'aménagement. Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

Cette parcelle reçoit des jardins d'agrément, les arbres/arbustes y sont concentrés ici et là, parfois de façon linéaire. On conservera les sujets qui permettent de cacher les vues sur le voisinage mais également les sujets remarquables. Des espèces de reptiles ont été répertoriées à proximité du site. Si des espèces sont recensées, elles devront faire l'objet de mesures de protection.

OAP n°374_05 : Chemin du Bourg au Lac

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Nord de la commune, au Sud du bois de Soyaux et à une centaine de mètres de l'axe structurant de la RD 1000,le long de la rue du chemin du Bourg au lac.

Il se situe également à proximité d'un arrêt de bus allant jusqu'à Angoulême et du pôle scolaire du bourg.Il s'agit d'un ancien terrain agricole composé d'espaces arborés de qualité situé en limite du bourg ancien au Sud, dans une zone pavillonnaire peu dense.

L'objectif est de développer les capacités résidentielles de la commune en proposant une densité cohérente adaptée aux caractéristiques du site.

OAP n°374_05 : Chemin du Bourg au Lac

Objectifs
Nombre de logement : 8 environ

Généralités
Surface : 6445,63 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Le site étant idéalement situé, à proximité de toutes les commodités et dans un secteur pavillonnaire relativement dense, il devra être réalisé environ 8 logements sur l'ensemble du terrain.

Une voirie partagée traversante à sens unique viendra structurer le site avec une entrée au Nord-Est sur le chemin du Bourg au Lac, une sortie au Nord-Ouest du site sur le même chemin et enfin un second accès qui se fera également à sens unique depuis la rue du Hameau du champ de Georges au Nord.

Des accès piétons devront être maintenus vers le Nord en direction du chemin du Boug au Lac.

Le site comportant de nombreux espaces arborés de qualité et s'intégrant dans un tissu boisé, doit conserver les arbres existants à l'Est ainsi que les haies au Sud en dehors des ouvertures pour les accès.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.
Outre cet enjeu fort relatif au mouvement de terrain, l'enjeu réside également dans le projet paysager et la préservation des haies qualitatives et arbres remarquables existants.

OAP n°374_03 : Rue du Poirier Cadet

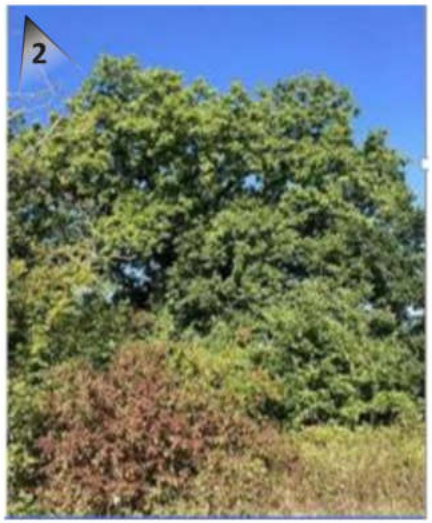
Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Sud de la commune et en limite Sud-Ouest de la zone d'activités de Soyaux, le long de la rue du Poirier Cadet.

Il s'intègre dans un tissu urbain pavillonnaire peu dense à quelques minutes à pied d'un arrêt de bus, du lycée professionnel Jean-Albert Grégoire et à proximité de la RD 1000. Ainsi, le site se trouve à proximité de nombreux équipements et présente une bonne accessibilité.

L'objectif est d'augmenter les capacités résidentielles de la commune pour répondre aux besoins en logement tout en proposant une densité cohérente compte tenu du site.



OAP n°374_03 : Rue du Poirier Cadet

Objectifs
Nombre de logement : 3 à 4

Généralités
Surface : 2845,98 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

L'objectif face à la zone d'activités économiques n'étant pas de densifier l'habitat, seulement 3 ou 4 logements devront être construits. Les accès se feront donc par entrées individuelles.

Le chêne au centre du site devra être préservé comme un élément de patrimoine naturel ponctuel.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.
Outre cet enjeu fort relatif au mouvement de terrain, l'enjeu réside essentiellement dans le projet paysager et la préservation de l'arbre remarquable existant.

OAP n°374_06 : Résidence les Vignes

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au centre de la commune, au Nord de l'axe structurant de la RD 939, le long du Chemin de la Mothe.

Le terrain se situe sur 3 parcelles constituant le jardin de 2 propriétaires différents. Il est en périphérie Sud du bourg, dans un quartier pavillonnaire relativement dense en entrée de ville.

Très bien desservi en transports en commun et proche de nombreux commerces et équipements, le secteur est idéalement situé et également accessible pour des personnes ne possédant pas de véhicule.

L'objectif est ici de densifier le tissu urbain en apportant une structuration cohérente.

OAP n°374_06 : Résidence les Vignes

Objectifs
Nombre de logement : 5 environ

Généralités
Surface : 3506,99 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Ce secteur de projet, ayant la possibilité d'éviter les voies en impasse, devra proposer une voie partagée traversante à double sens au Sud sur le chemin de la Mothe et à l'Est, sur la boucle de retournement existante. Une entrée à sens unique sera également à prévoir depuis la Rue du bourg afin de desservir les habitations au Nord.

Enfin, le terrain étant proche de toutes les commodités, situé dans un tissu pavillonnaire relativement dense, environ 5 logements devront être réalisés afin de rentabiliser l'espace et de répondre aux besoins en logements de la commune.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.
On préservera les arbres remarquables du site.

OAP n°374_07 : Route de Bussac

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Nord-Est de la commune, à l'Est du village d'Antornac.

Il s'agit d'un terrain à vocation agricole en limite d'espace boisé s'intégrant dans un tissu pavillonnaire peu dense.

L'objectif est de proposer une densité et une structuration cohérente avec l'environnement dans lequel le site s'intègre.

OAP n°374_07 : Route de Bussac

Objectifs
Nombre de logement : 4 environ

Généralités
Surface : 3615,50 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Au regard de la qualité paysagère du site, une attention particulière sera portée sur la relation de la future opération avec le front boisé au Nord.

Ainsi, les constrcutions devront observer un recul de 10 mètres minimum par rapport à cette frange boisée.

Il est important de mutualiser l'accès pour les futures constructions, un seul accès sera autorisé route de Bussac.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente…).

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

Le terrain borde un vaste espace naturel, ce dernier est soumis à arrêté de protection du biotope. Il sera important de se mettre en retrait de cet espace et de le préserver durant l'aménagement du terrain. Une distance de 10m minimum sera à respecter entre les constructions et les boisements. Les clôtures seront constituées de haies vives végétalisées doublées ou non d'un grillage.

OAP n°374_08 : Chemin de la Jaufertie Nord

Type de zone : Urbaine - En densification

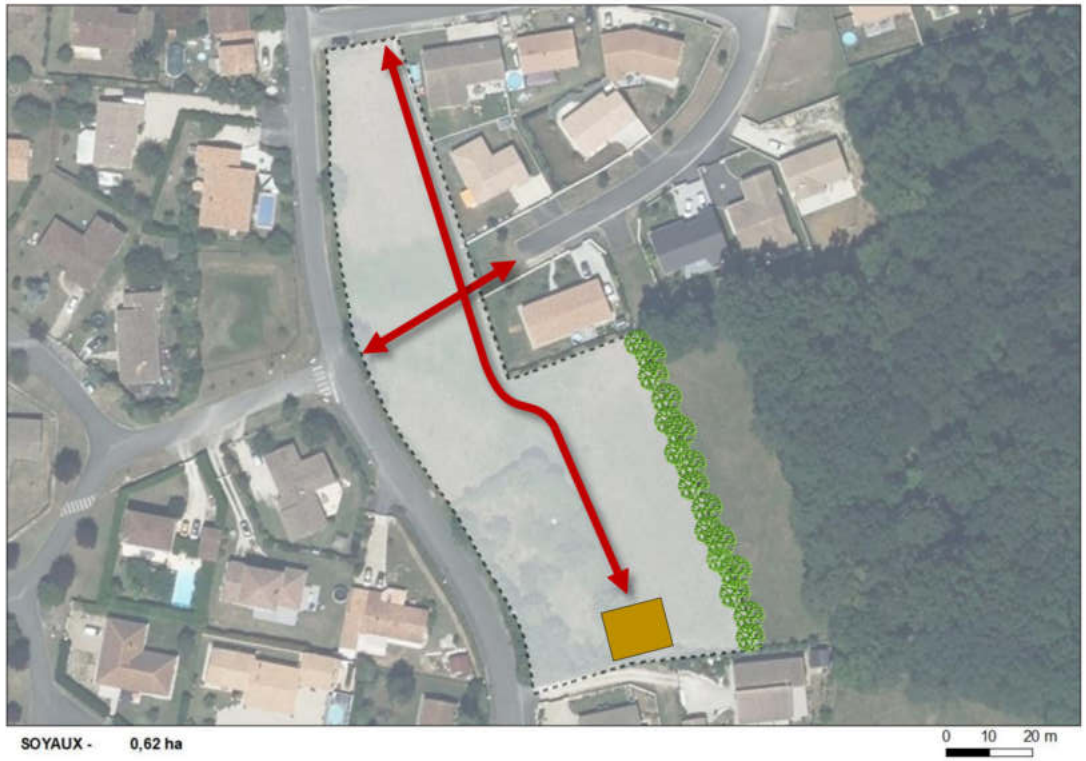
Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe à l'Est de la commune, non loin de la rue du Bourg et de la RD 1000. Il se localise au Nord-Est de la zone d'activité et de plusieurs arrêts de bus dans un tissu pavillonnaire peu dense qui s'inscrit en continuité de la périphérie Sud du bourg.

Les lisières de l'opération, en bordure d'espaces boisés, seront à soigner afin de garantir une intégration optimale du site.

L'objectif est de répondre aux besoins de logements de la commune en proposant une densité et une structuration cohérentes adaptées aux caractéristiques du site.

OAP n°374_08 : Chemin de la Jaufertie Nord



Objectifs
Nombre de logement : 9 environ

Généralités
Surface : 6247,73 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

La partie Nord de l'OAP sera desservie par une voie à double sens dont l'accès se fera depuis la Rue Eric Tabarly et aboutira à un carrefour convivial et qualitatif au Sud afin de desservir l'entièreté du site.

Pour simplifier la circulation, une voie à double sens sera également à mettre en place depuis la Rue Florence Arthaud à l'Est jusqu'à l'Allée du Cormier à l'Ouest.

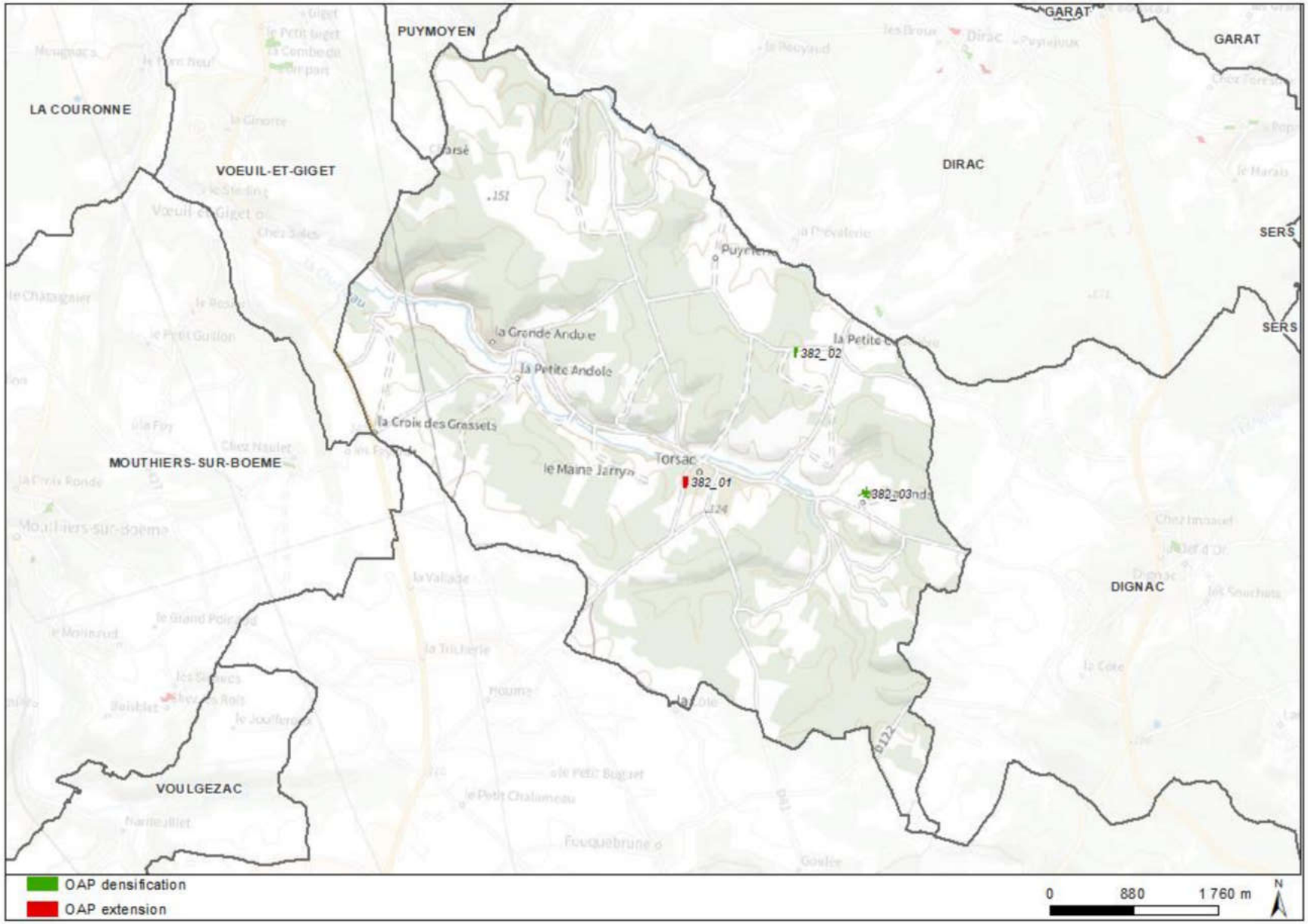
Enfin pour créer une transition douce entre l'opération et l'espace boisé au Sud-Est, une attention particulière devra être apportée sur l'intégration paysagère et le traitement de la lisière.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.
Le rejet du bassin d'infiltration qui se trouve en amont de l'opération (lotissement à l'Ouest) doit être intégré à l'aménagement pour assurer la continuité des eaux pluviales vers l'aval (cf zone hachurée ci-contre)

3.1.31. Torsac

Carte générale



OAP n°382_01 : Le Bourg

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe en limite Ouest du bourg de Torsac le long de la rue du Bourg. Il est à proximité immédiate de la salle des fêtes mais aussi à de la mairie, d'un restaurant ainsi que d'une école.

Il s'agit d'un espace agricole encore utilisé à cette fin en partie qui s'intègre dans un tissu urbain ancien. Ce dernier se caractérise par un tissu compact et dense composé d'anciennes bâtisses mitoyennes en pierre qui s'implantent en bordure de voie. Ainsi, la voie publique se retrouve au cœur du lieu de vie.

L'objectif est ici de maintenir une ambiance de rue afin d'apporter une densité et une structuration cohérentes qui s'adaptent à une situation de centre bourg.

OAP n°382_01 : Le Bourg

Objectifs minimum
Densité nette en logt/ha : 10

Généralités
Surface : 7045,73 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Afin de maintenir la convivialité apportée par la mise au centre de la voie publique comme lieu de vie, les accès se feront depuis la rue de manière individuelle. L'orientation des façades sera donc Est-Ouest.

L'objectif étant de créer une harmonie avec le tissu bâti du bourg en maintenant un front urbain, les constructions devront s'implanter au sein de la bande désignée avec un recul de 7 mètres préservé à l'Est afin de laisser des places pour le stationnement et avec une interdiction d'implanter les constructions sur une largeur de 10 mètres en fond de parcelle à l'Ouest. En ce même sens, les habitations devront être constituées par du R+1.

En fond de terrain, à l'Ouest, les clôtures devront être végétalisées et doublées ou non d'un grillage à larges mailles laissant passer la petite faune, afin d'effectuer une transition avec la zone agricole.

Prescriptions environnementales :

Une zone dédiée à la gestion des eaux pluviales sera si nécessaire à aménager au Nord-Ouest de la parcelle qui est le point bas naturel de la zone mais il faudra privilégier une gestion répartie sur l'ensemble de la zone plutôt qu'en un point si cela est techniquement possible.

Cette parcelle est caractérisée par des prairies ainsi que d'une zone en culture sans enjeu environnemental significatif.

OAP n°382_02 : La Petite Courrière

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe à l'Est de la commune ainsi que du bourg de Torsac. Il est également à proximité de la RD 101 qui relie la commune à l'axe structurant de la RD 939.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole autour duquel se sont développées les extensions pavillonnaires du hameau ancien de la Petite Courrière. Il s'inscrit dans un tissu urbain linéaire organisé autour de la voie de la Petite Courrière.

L'objectif est de prolonger la structure du hameau en proposant une densité et une structuration cohérente adaptées aux caractéristiques du site.

OAP n°382_02 : La Petite Courrière

Objectifs minimum
Nombre de logement : 4

Généralités
Surface : 4040,03 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

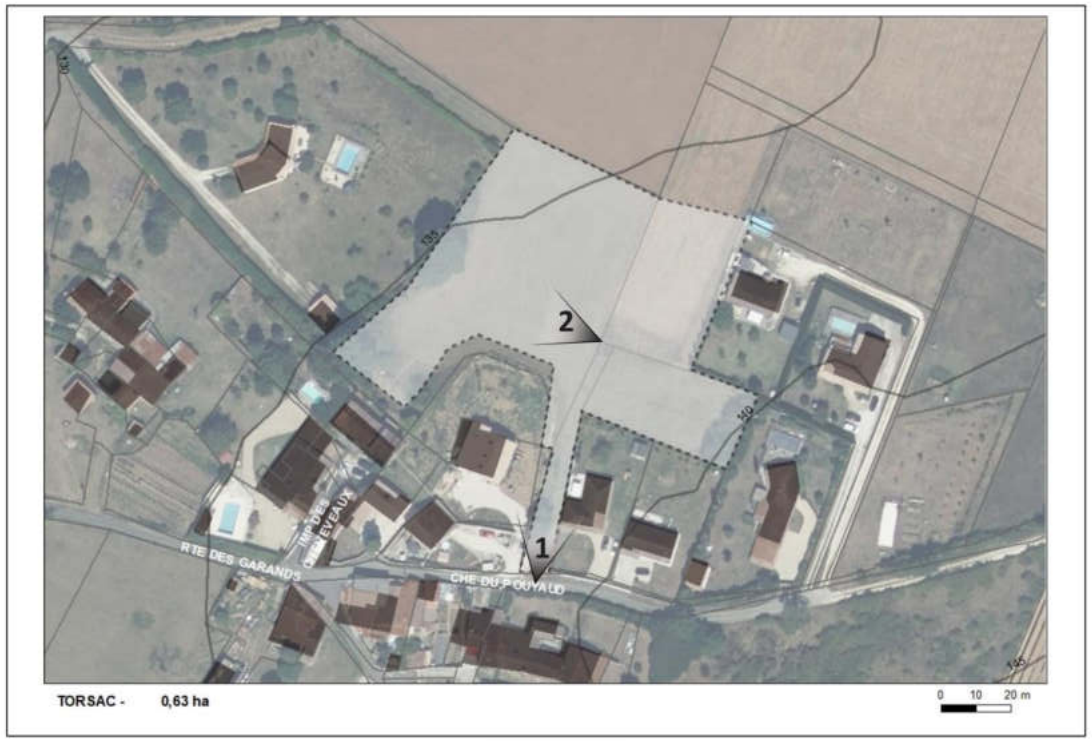
Au regard de la densité peu importante environnante, l'opération doit accueillir 4 constructions a minima, desservies par une voie commune mutualisée à double sens dont l'accès se fera depuis la rue de la Petite Courrière. Le petit muret en pierre sèche à l'Ouest sera maintenu.

Une haie devra être créée au Sud de la parcelle afin d'effectuer une transition paysagère adoucie entre l'espace agricole et le site.

Au vu du caractère naturel et agricole des espaces environnants, les clôtures devront prendre la forme de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage laissant un passage pour la petite faune.

Prescriptions environnementales :

Absence d'enjeu environnemental significatif.



OAP n°382_03 : Les Garands

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Sud-Est de la commune ainsi que du bourg de Torsac. Il est également à proximité de la RD 41 qui relie la commune à l'axe structurant de la RD 674.

Il s'agit là aussi d'un ancien terrain agricole quasiment plat situé en limite Nord du hameau ancien des Garands caractérisé par d'anciennes bâtisses agricoles en pierres mitoyennes et en bordure de voie. Il se situe en bordure d'un vaste espace agricole.

On retrouve à l'Est du site quelques constructions pavillonnaires et une seule à l'Ouest, le secteur s'inscrit donc dans un tissu urbain à la fois diffus à l'Est et à l'Ouest et compact et plutôt dense au Sud.

L'objectif est de prolonger la structure du hameau en proposant une densité et une structuration cohérentes.

OAP n°382_03 : Les Garands

Objectifs minimum
Nombre de logement : 5

Généralités
Surface : 6345,23 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le site s'intégrant dans un tissu pavillonnaire lâche et possédant une forme non rectiligne qui complique la délimitation des parcelles, devra accueillir 5 constructions a minima. Ces habitations seront desservies par un accès unique à la zone depuis la rue des Garands. Il s'agira d'une voie à double sens qui mènera à une placette ou un carrefour qualitatif et convivial qui servira d'aire de retournement et depuis laquelle se feront les entrées individuelles.

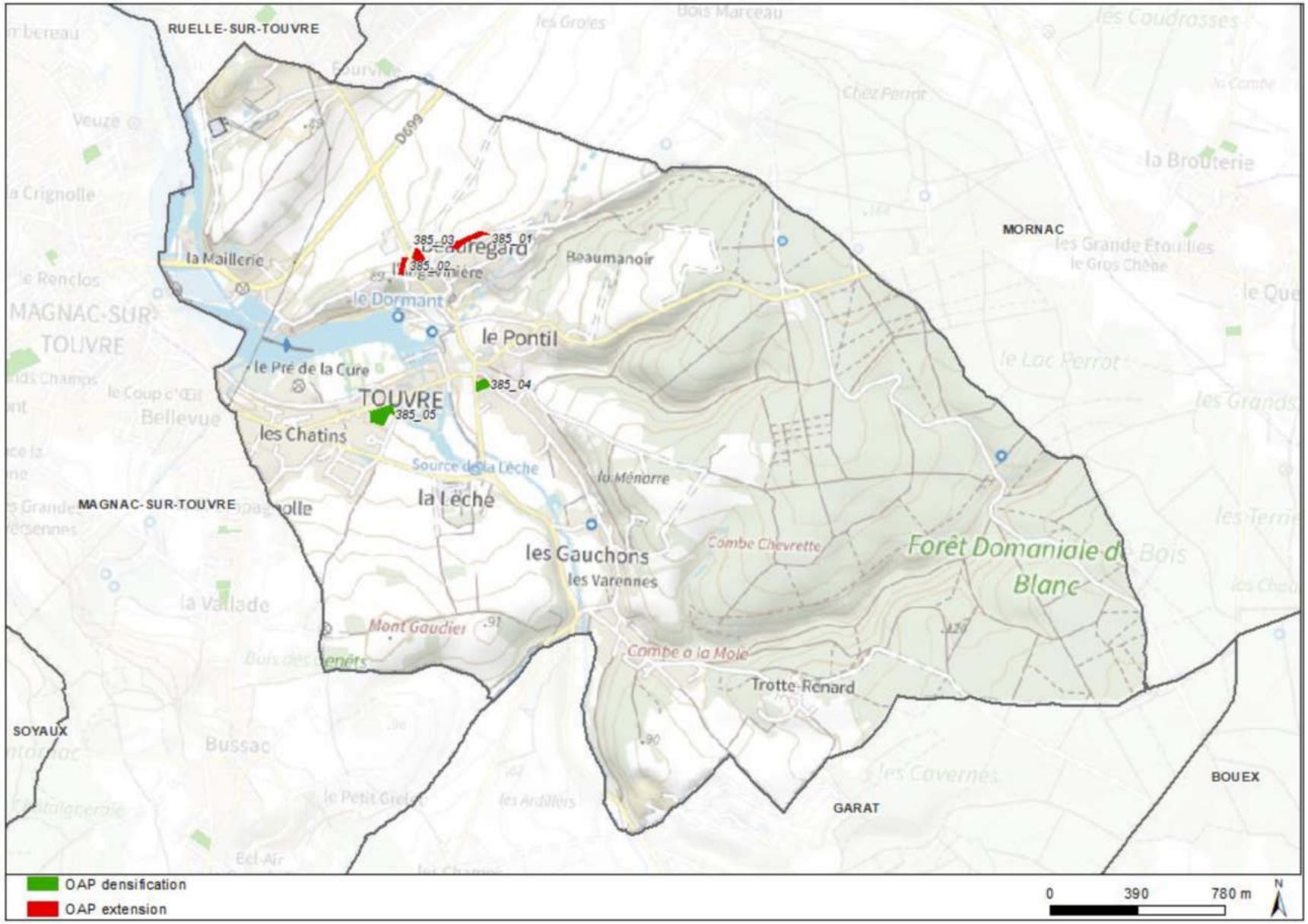
Afin de créer une transition au Nord avec l'espace agricole sensible en bordure de site, il faudra impérativemenyt que les clotures soient réalisées avec des haies végétales d'essences locales diversifiées doublées ou non d'un grillage à large maille laissant passer la petite faune.

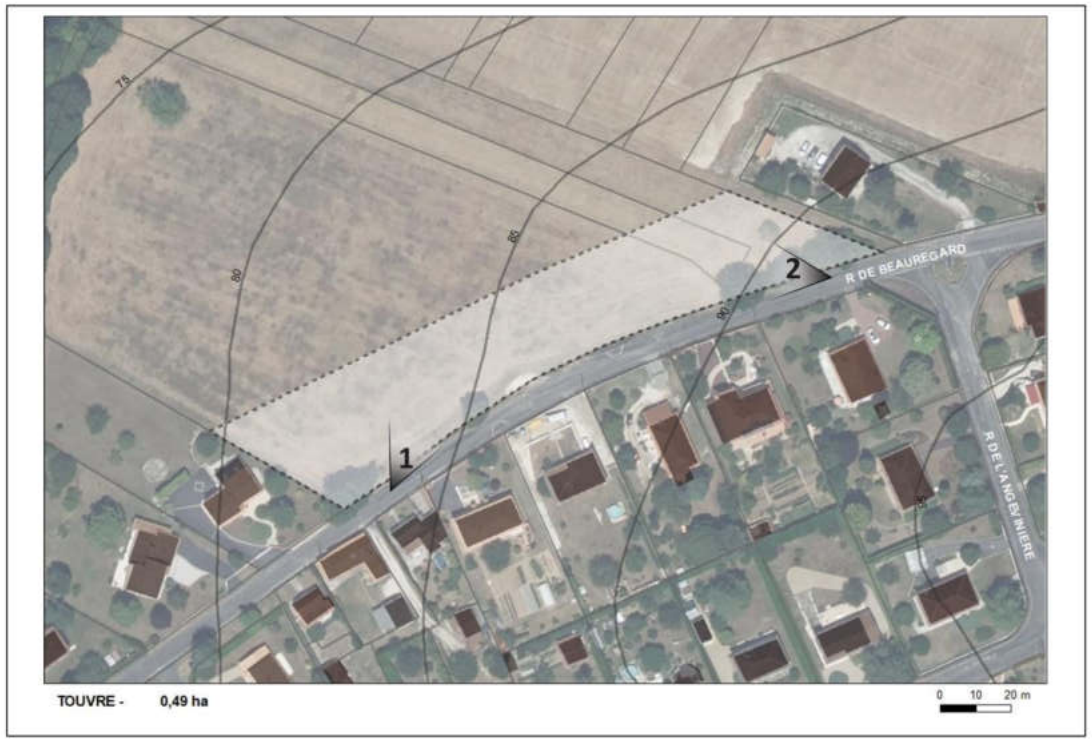
Prescriptions environnementales :

Un secteur dédié à la gestion des eaux pluviales sera prévu au Nord-Ouest de la parcelle. (voir cartographie avec espaces hachurés ci-contre), qui est le point bas s'il ne s'avère pas possible d'avoir une gestion répartie sur toute la zone, solution qui est à privilégier.

3.1.32. Touvre

Carte générale





OAP n°385_01 : Beauregard

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé au nord du village de l'Angevinière et se déploie le long de la rue de Beauregard. Il présente une déclivité descendante d'Est en Ouest d'environ 10 mètres.

La forme urbaine qui fait face au site est essentiellement composée de maisons individuelles non mitoyennes.

Une vue particulièrement ouverte sur le paysage lointain s'offre au regard vers le Nord du site.

Une partie Ouest, puis Est de la limite sur rue est arborée avec quelques sujets intéressants.

OAP n°385_01 : Beauregard

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 13
Densité cible en logt/ha : 18

Généralités
Surface : 4903,56 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

L'opération s'organisera le long du front de rue, en assurant une desserte des lots sur la rue en dialogue avec la forme urbaine qui lui fait face. La mitoyenneté sera privilégiée, en présentant à minima des maisons accolées deux par deux.

Une haie basse sera plantée en guise de clôture (avec ou sans grillage, posé coté espace privé) pour marquer l'interface de l'espace privé avec la voie et présenter une ambiance végétale le long de celle-ci.

Afin d'intégrer le projet dans le paysage environnant, une haie bocagère sera plantée au nord, tout en préservant quelques percées visuelles pour profiter de la vue lointaine.

Prescriptions environnementales :

OAP localisée sur un PPE (Périmètre de protection éloigné) concernant le captage AEP, une attention particulière est demandée concernant la gestion des eaux pluviales et usées afin de limiter les risques de pollutions.

Hormis l'intégration paysagère, cette parcelle ne présente pas d'enjeu environnemental significatif..

OAP n°385_02 : Arrière cimetière

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé à l'Ouest du village de l'Angevinière, à proximité du cimetière et se déploie le long de la rue de l'Eglise. Il présente une déclivité descendante du Nord vers le Sud d'environ 10 mètres.

La forme urbaine adjacente au site est essentiellement composée de maisons individuelles non mitoyennes.

Une vue particulièrement ouverte sur le paysage lointain s'offre au regard vers le Nord du site.

Aucune végétation arborée n'est présente sur le terrain.

OAP n°385_02 : Arrière cimetière

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 13
Densité nette cible en logt/ha : 18

Généralités
Surface : 2008,24 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

L'opération s'organisera le long de la rue de l'Eglise en proposant un parcellaire en lanière desservi directement sur la voie. Afin de permettre un développement maximal des façades au Sud, les habitations pourront être implantées de façon que le pignon soit positionné face à la rue. Dans ce cas, celui-ci ne sera pas aveugle et présentera à minima une ouverture.

Le long de celle-ci, une haie basse sera plantée en guise de clôture (avec ou sans grillage, posé coté espace privé) pour marquer l'interface de l'espace privé avec la voie et présenter une ambiance végétale.

Afin d'intégrer le projet dans le paysage environnant, une haie bocagère sera plantée à l'Ouest.

Prescriptions environnementales :

OAP localisée sur un PPE (Périmètre de protection éloigné) concernant le captage AEP, une attention particulière est demandée concernant la gestion des eaux pluviales et usées afin de limiter les risques de pollutions.

Cette parcelle est accolée à un noyau de biodiversité (au sud), les habitations devront être positionnées en retrait de cet espace.

OAP n°385_03 : Arrière cimetière

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé à l'Ouest du village de l'Angevinière, à proximité du cimetière et se déploie le long de la route des Sources. Il présente une déclivité descendante du Nord vers le Sud d'environ 5 mètres. La forme urbaine adjacente au site est essentiellement composée de maisons individuelles non mitoyennes.

Une vue particulièrement ouverte sur le paysage lointain s'offre au regard vers le Nord du site. Aucune végétation arborée n'est directement présente sur le terrain, mais sa frange Ouest, largement végétalisée, accompagnant l'arrêt de bus, permet une bonne intégration paysagère des opérations futures par rapport à la rue.

OAP n°385_03 : Arrière cimetière

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 13
Densité nette cible en logt/ha : 18

Généralités
Surface : 3055,78 m²
Echéancier : moven terme

Prescriptions d'aménagement :

L'opération sera organisée à partir d'un accès à aménager en partie Nord, à connecter sur la route des Sources.

Les parcelles seront desservies de part et d'autre de la voie de desserte, en favorisant les déploiements de façades Sud des maisons. Les pignons pourront composer et structurer le front urbain, si cela est le cas, ils seront traités de manière qu'ils ne soient pas aveugles.

Le retournement des véhicules en partie Sud sera traité autant que possible sous forme de placette végétalisée / ilot de fraicheur afin d'atténuer l'effet routier d'un aménagement minéral.

Le cordon végétal existant à l'Ouest, a priori non présent dans l'enceinte de l'unité foncière, sera conservé, voire complété si nécessaire. A l'Est, la plantation d'une haie bocagère permettra l'intégration du projet dans l'environnement paysager.

Prescriptions environnementales :

OAP localisée sur un PPE (Périmètre de protection éloigné) concernant le captage AEP, une attention particulière est demandée concernant la gestion des eaux pluviales et usées afin de limiter les risques de pollutions.

Cette parcelle cultivée ne présente pas d'enjeu fort, il est toutefois demandé de préserver la frange ouest végétalisée.

OAP n°385_04 : Rue des Gauchons

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au centre de la commune, au Nord du centre-bourg et à proximité directe de la mairie et de l'école primaire de Touvre. Il s'agit d'un ancien terrain agricole dont l'emprise était déjà en zone urbaine, qui s'est finalement transformé en prairie.

Il se situe entre l'axe structurant de la RD 57 à l'Ouest et de la rue des Gauchons à l'Est qui présente un aspect de rue avec une ouverture des habitations sur cette dernière, par leur orientation ou encore celle de leur accès.

Le terrain présente un noyer remarquable le long de la rue des Gauchons. et une pente relative dégageant des vues intéressantes à l'Ouest du site.

L'objectif est d'augmenter les capacités résidentielles de la commune en maintenant une densité et une structuration cohérentes adaptées aux caractéristiques du site.

OAP n°385_04 : Rue des Gauchons

Objectifs
Nombre de logement : 4 environ

Généralités
Surface : 2533,52 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Pour des raisons de sécurité et de séparation des flux, l'accès au site ne pourra pas s'effectuer depuis la voie existante réservée aux services techniques de la mairie au Nord-Ouest.

A défaut d'autres possibilités pour desservir la partie Ouest du terrain, l'accès, qui sera unique et mutualisé, devra être effectué depuis la route départementale 57.

A l'Est, pour conforter l'ambiance de rue qui permet de limiter la vitesse de circulation et de remettre l'espace public et les liens sociaux au cœur du lieu de vie, les accès individuels seront autorisés et un principe de front urbain sera à mettre en place à l'Est et à l'Ouest de l'opération.

Le noyer, au Sud-Est, apportant une zone d'ombre devra être protégé comme élément de patrimoine naturel ponctuel.

La pente du terrain devra être prise en compte dans l'aménagement pour la gestion des eaux pluviales.Un dispositif de collecte et d'infiltration des eaux pluviales sera donc à prévoir à l'Ouest du site et une attention devra être portée pour maintenir au maximum les vues à l'Ouest du site.

Pour effectuer une transition paysagère entre les habitations et la RD 57, réduire les nuisances sonores liées à celle-ci, ainsi que pour s'inscrire dans la continuité paysagère d'une haie existante au Sud-Ouest, une haie basse devra être plantée.

Prescriptions environnementales :

OAP localisée sur un PPE (Périmètre de protection éloigné) concernant le captage AEP, une attention particulière est demandée concernant la gestion des eaux pluviales et usées afin de limiter les risques de pollutions.

La parcelle est caractérisée par une prairie qui ne présente pas d'enjeu environnemental fort. L'unique arbre à l'Est sera préservé.

OAP n°385_05 : "Lilojeux"

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe à l'Ouest de la commune et à l'Est du village des Chatins, il s'agit d'une prairie qui accueille une aire de jeux pour enfants ainsi que des espaces arborés. Le site est en bordure immédiate de l'usine de production d'eau potable Il est bordée par la route du Pontil, la RD 408 reliant Touvre à L'isle d'Espagnac.

Elle s'insère dans un tissu urbain pavillonnaire lâche, issu de l'extension du hameau ancien des Chatins.

L'objectif est de répondre aux besoins de la commune en matière de logements en supprimant cette aire de jeu et en imposant une densité cohérente ainsi qu'une réutilisation de l'accès existant.

OAP n°385_05 : "Lilojeux"

Objectifs minimum
Nombre de logement : 5

Généralités
Surface : 6886,29 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Pour inscrire une densité cohérente au sein du site, 5 logements minimum devront être implantés sur l'exemple du lotissement au Sud. En termes de desserte, deux accès mutualisés sont possibles, l'un depuis la route départementale 408 au Nord-Ouest, l'autre depuis l'emprise existante au Nord-Est.

La présence d'un fossé le long de la RD 408 (Route du Pontil) impose un recul de 4 mètres a minima pour l'implantation des habitations.

Un axe d'écoulement des eaux pluvailes Sud-Ouest/Nord-Est devra être intégré à l'aménagement de même que la noue du lotissement aménagé au Sud qui est présente sur l'emprise de l'OAP.

Pour favoriser l'intimité et poursuivre la trame paysagère végétalisée du quartier, une haie sera à créer en bordure Sud-Ouest du site avec les habitations préexistantes.

L'opération de replantation de boisements en compensation en limite Nord-Est et Sud-Est sera à protéger.

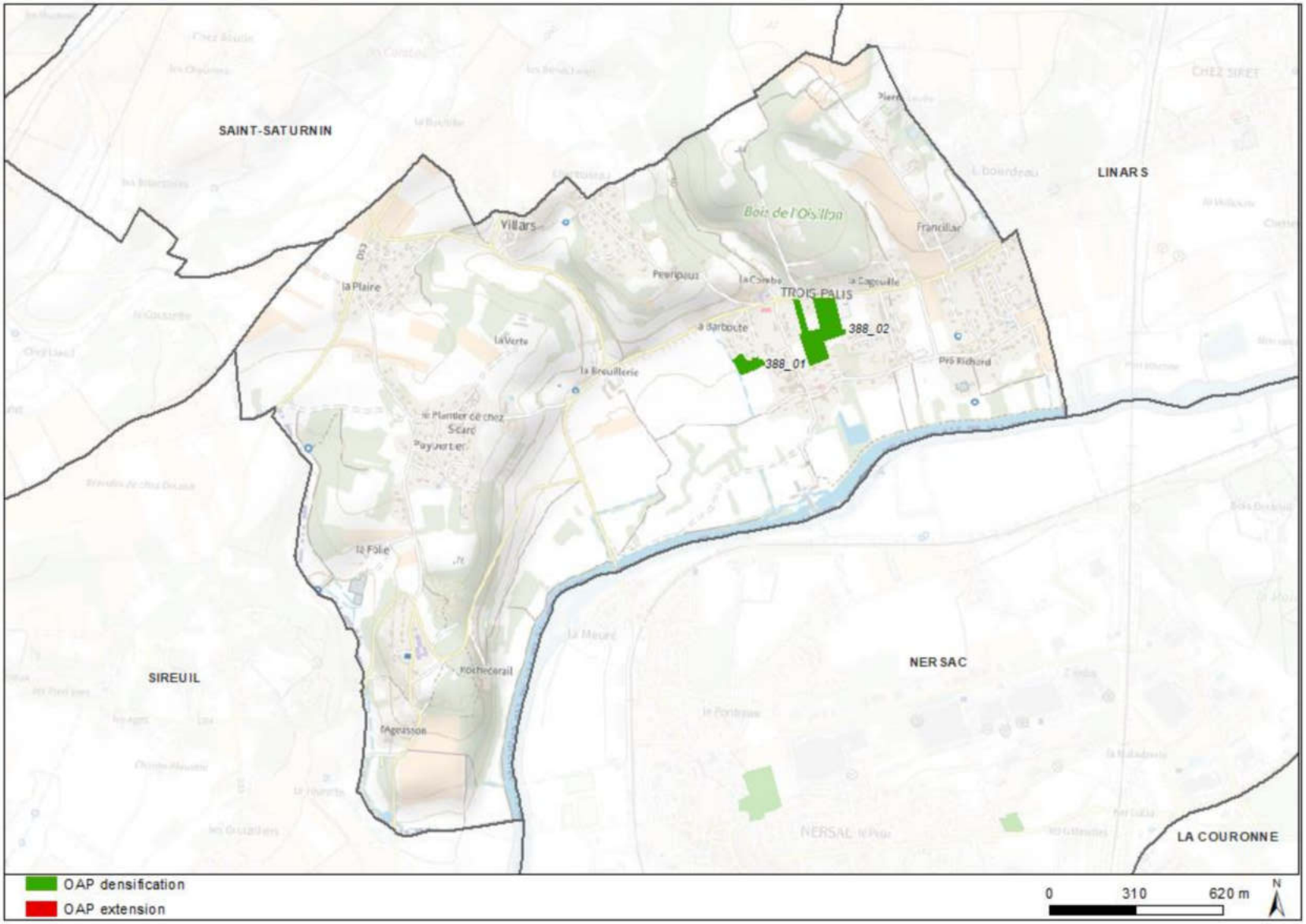
Prescriptions environnementales :

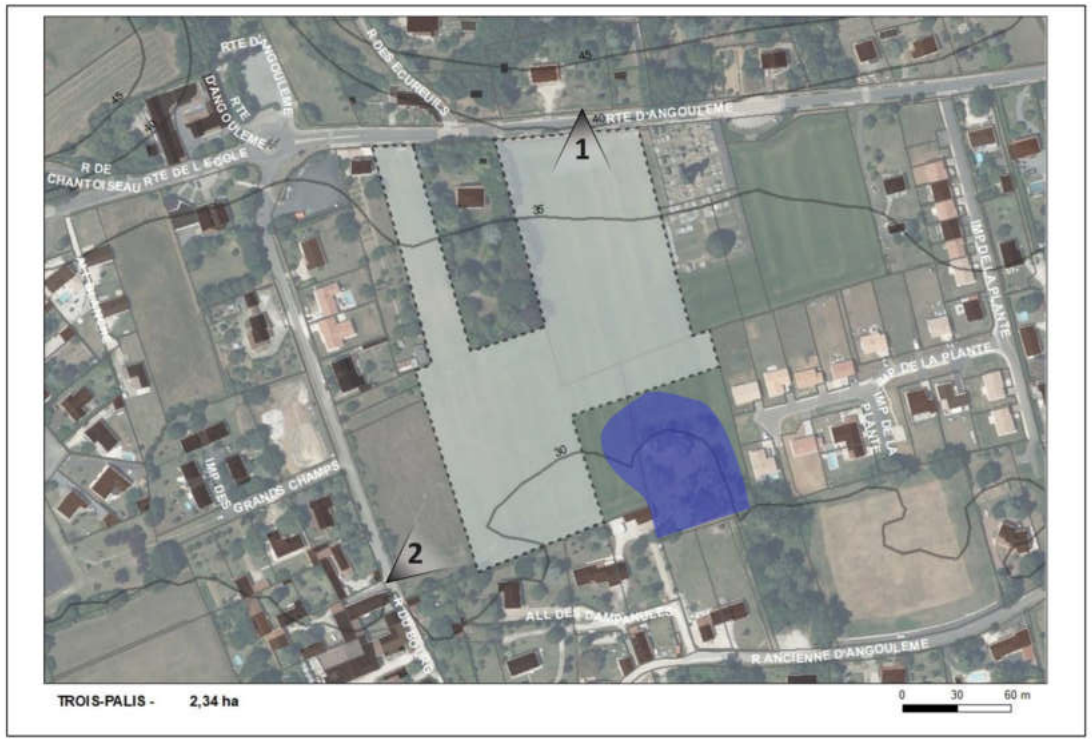
Cette zone est en partie concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

OAP localisée sur un PPE (Périmètre de protection éloigné) concernant le captage AEP, une attention particulière est demandée concernant la gestion des eaux pluviales et usées afin de limiter les risques de pollutions.

3.1.33. Trois-Palis

Carte générale





OAP n°388_02 : Secteur du Bourg

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au centre de la commune et au Nord-Est du bourg ancien de Trois Palis non loin de la route départementale 72 au Nord du site.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole autour duquel se sont développés plusieurs lotissements pavillonnaires récents. Il se situe en limite d'une zone humide au Sud-Est du site ainsi que du cimetière au Nord-Est.

Ce terrain présente une pente prononcée dans sa partie Nord sous la forme d'un talus le long de la RD 72.

Il peut faire la couture entre la rue du bourg et le lotissement qui a été récemment autorisé le long de cette rue et celui de l'impasse des Plantes, pour structurer la centralité de Trois-Palis.

OAP n°388_02 : Secteur du Bourg

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 13
Densité nette cible en logt/ha : 18

Généralités
Surface : 23371,84 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi par une voirie partagée traversante (zone de rencontre) dont une entrée à sens unique pourra être aménagée depuis la route départementale 72 au Nord-Est.En raison de la pente et du talus présent, aucune sortie ne s'y effectuera. Un accès au site pourra également être créée au Nord-Ouest depuis cette même voie départementale sous forme d'entrée et de sortie

Un autre accès comprenant entrée et sortie sera mis en place depuis la voie en attente à l'Ouest du site. Enfin, si possible techniquement, un accès comprenant également entrée et sortie se fera depuis la voie en attente du lotissement à l'Est du site.

Des liaisons piétonnes devront être intégrées afin de créer un lien entre le site lui-même et le lotissement à l'Est ainsi qu'avec un futur parc qui sera aménagé par la commune au Sud-Est du site.

Afin de travailler le cadre paysager, de limiter les vis-à-vis et les nuisances sonores et visuelles pouvant être engendrées par la proximité avec la départementale, des haies basses seront à créer.

L'implantation et l'orientation des habitations devront prendre en compte les contraintes liées à la pente et une gestion des eaux pluviales devra également être réfléchie en fonction de celle-ci.

Un axe d'écoulement des eaux pluviales Nord/Sud devra être intégré à l'aménagement.Il sera nécesaire de réduire le plus possible l'imperméabilisation et de gérer les eaux pluviales sur site pour éviter un report à l'aval.

Prescriptions environnementales :

Le traitement paysagé devra être pensé afin de se mettre en retrait de la zone humide. Des haies qualitatives multistratifiées et diversifiées seront favorisées.

Ce site est traversé par un corridor en « pas japonais », cela nécessite de ne pas trop fragmenter les espaces et maintenir des continuités écologiques notamment entre le Nord et le Sud de la parcelle. Le traitement des franges et la conception des espaces verts collectifs devront y contribuer.

Il conviendra également de veiller à ne pas perturber l'alimentation en eau de la zone humide.

OAP n°388_01 : La Barboute

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au cœur de la commune au Nord-Ouest du bourg ancien de Trois Palis.

Il s'agit d'un ancien terrain agricole aujourd'hui devenu un espace public investi par un terrain de sport ainsi qu'une aire de jeux communale. Il s'intègre dans un tissu pavillonnaire peu dense comprenant des arbres de qualité.

L'ensemble du site peut être desservi par deux accès, l'impasse de la Barboute au Nord et l'impasse des Grands champs au Sud-Est.

L'objectif de ce terrain plat sans contrainte particulière est de prolonger la structure du bourg en proposant une densité et un aménagement cohérents adaptés au site.

OAP n°388_01 : La Barboute

Objectifs minimum
Nombre de logement : 4

Généralités
Surface : 4982,82 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi par une voirie traversante dont un accès se fera à l'Est depuis l'Impasse des Grands Champs et l'autre depuis l'Impasse de la Barboute au Nord. Cette voirie sera accompagnée de cheminements doux, d'une trame verte interne intégrant un système de gestion alternative des eaux pluviales ainsi que d'un traitement paysager par la plantation d'essences locales communes. Des stationnements devront également être créés en périphérie de la voie.

L'arbre remarquable au Sud-Est du site devra être protégé en tant qu'élément de patrimoine naturel ponctuel.

Afin de conforter la qualité paysagère du site existante comprenant des espaces arborés de qualité et d'assurer la transition avec l'espace agricole en limite Ouest du site, les haies seront à protéger et à étoffer.

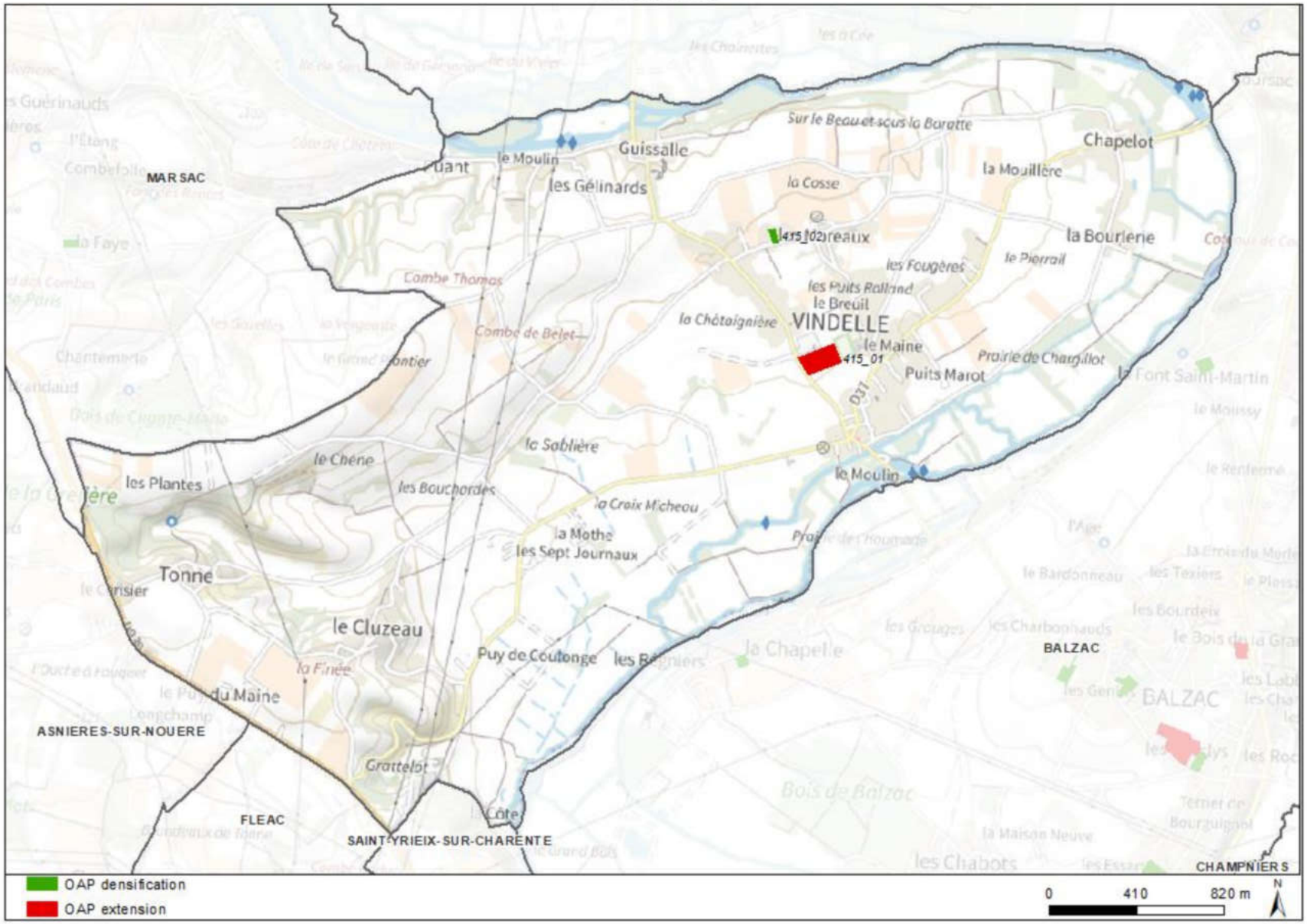
Le site devra permettre la production d'au moins 4 logements et créer une offre diversifiée de tailles et de typologies.

Prescriptions environnementales :

Le linéaire végétal déjà présent en limite de propriété sera à protéger et renforcer.

3.1.34. Vindelle

Carte générale



OAP n°415_01 : Le centre bourg Nord

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Ce secteur de projet se situe au Sud du cimetière communal et à proximité directe avec le pôle d'équipements publics constitué de la salle socioculturelle, des équipements sportifs (stade, tennis) et des écoles. Ce secteur recouvre des terrains cultivés autour d'une ancienne exploitation agricole dont l'activité a cessé. Le site ne présente pas d'enjeux environnementaux. Aucune contrainte n'est à relever sur le plan de la gestion des eaux de ruissellement.

Le site se localise dans un contexte d'habitat lâche et diffus à dominante pavillonnaire, sans présence de bâti ancien. Il dispose d'un accès possible depuis la route de Guissalle (RD117) à l'Ouest. Sur le plan des formes urbaines, une certaine densité des formes bâties sera à rechercher afin de permettre une accroche au contexte urbain existant. Cette opération doit en outre permettre de recoudre le tissu urbain dans un contexte d'urbanisation diffuse. L'opération devra de plus encourager une meilleure disposition des constructions au regard de l'espace public et de l'ensoleillement.

OAP n°415_01 : Le centre bourg Nord

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 13
Densité nette cible en logt/ha : 18

Généralités
Surface : 18115,95 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

La desserte du quartier sera effectuée suivant un accès unique mutualisé depuis la Route de Guissalle par une voie à double sens qui mènera à une place de retournement.

Cette place sera traité comme un espace commun végétalisé pour ne pas revêtir un aspect routier.

La plantation de haies champêtres le long de l'espace agricole au Sud-Est sera nécessaire afin d'assurer une transition paysagère.

Enfin, le terrain étant situé à proximité de nombreuses commodités un développement des voies douces assurant des liaisons avec les quartiers mitoyens et le pôle d'équipements publics devra être effectué pour favoriser les usages de proximité par les habitants en utilisant pleinement le potentiel du terrain.

Prescriptions environnementales :

La parcelle agricole est actuellement en culture et ne présente pas d'enjeu environnemental significatif. Le principal enjeu est lié à l'intégration paysagère.

OAP n°415_02 : Rue des Vignes

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet est situé au Nord du village de Vindelle. A l'Ouest du hameau des Moreaux. Il est bordé par la voie communale de la Cosse.

Il s'inscrit dans les extérieurs du bourg dans un tissu pavillonaire récent, au contact de l'espace agricole. Il n'est pas cherché une densification forte au vu de cette situation.

OAP n°415_02 : Rue des Vignes

Objectifs
Nombre de logement : 2 à 3

Généralités
Surface : 2609,60 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

La proximité avec les espaces agricoles au Nord justifie des réglementations sur les clôtures. Les clôtures au contact au Nord avec l'espace agricole devront donc prendre la forme de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage laissant passer la petite faune.

Enfin pour des questions d'économie d'espace un accès unique mutualisé devra être mis en place depuis la voie de la Cosse.

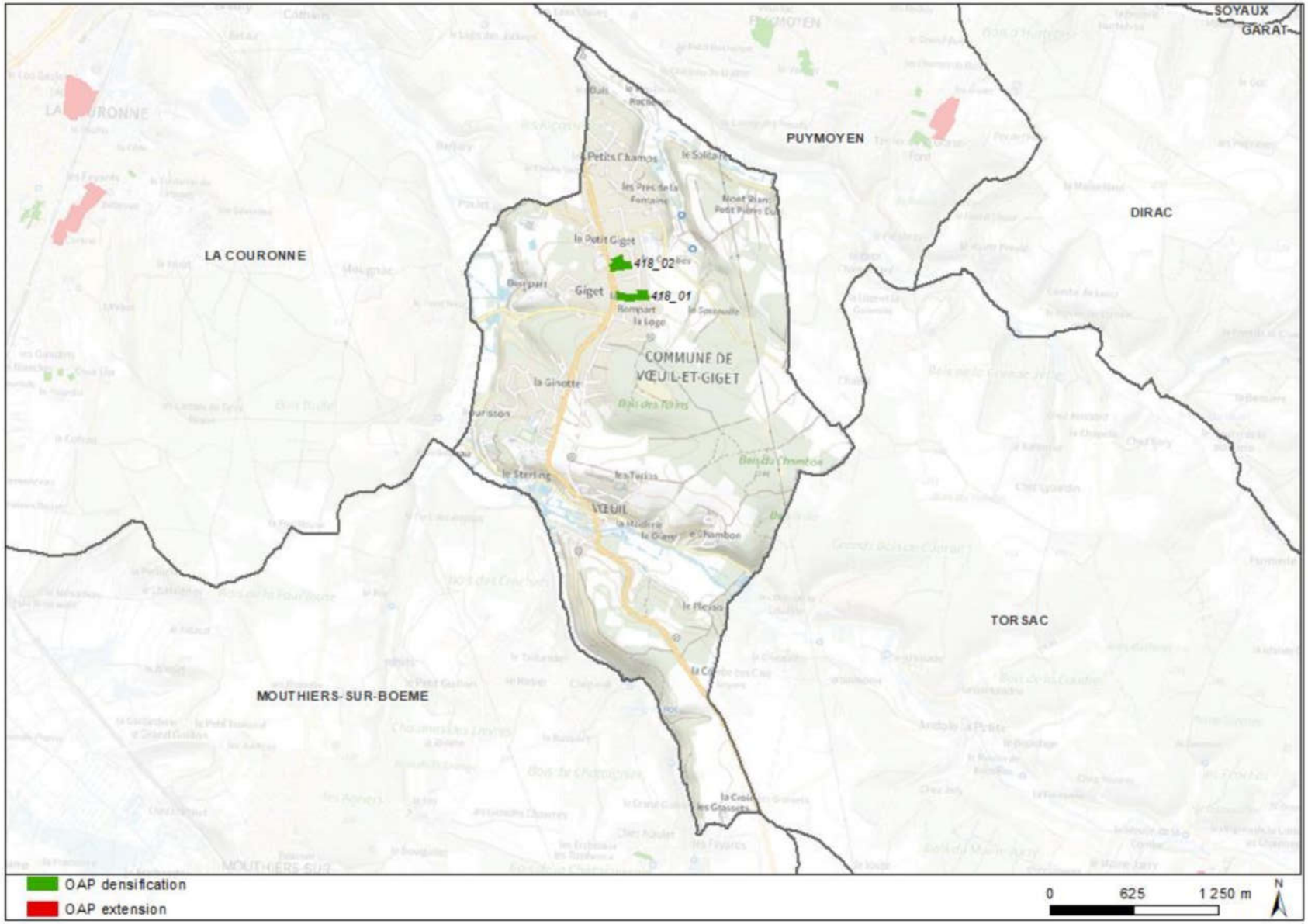
Prescriptions environnementales :

Le réseau d'assainissement collectif est situé à 100m du site ce qui contraint le raccordement.

La parcelle agricole est actuellement en culture et ne présente pas d'enjeu environnemental significatif.

3.1.35. Voeuil-et-Giget

Carte générale



OAP n°418_01 : Rue de Tivoli

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Le secteur de projet se situe au Nord de la commune le long de la rue de Tivoli, qui est aussi la route départementale 674. Il s'agit d'un ancien terrain agricole autour duquel se sont développées massivement les extensions pavillonnaires du bâti ancien du Petit Giget.

Il est bordé d'un espace arboré au Nord.

L'objectif est de proposer une structuration et une densité cohérentes adaptées aux caractéristiques du site.

OAP n°418_01 : Rue de Tivoli

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 13
Densité nette cible en logt/ha : 18

Généralités
Surface : 15136,98 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

Le site sera desservi via une voirie mutualisé et traversante à sens unique dont l'entrée se fera depuis la route départementale 674, rue de Tivoli à l'Ouest et la sortie sur le chemin de la Loge à l'Est, une sortie alternative devra également être réalisée vers la voie en attente au Nord du site.

Afin de limiter les vis-à-vis, une haie basse devra être plantée en limite des habitations au Nord et au Sud du site.

Prescriptions environnementales :

La parcelle est située dans un secteur affecté par le bruit en raison de la proximité avec la départementale à l'ouest. Les niveaux de bruit peuvent atteindre jusqu'à 70 dB. Des dispositions seront prises (implantation, orientation, isolation des bâtiments) afin de réduire les nuisances sonores. Pour l'implantation des habitations, une distance de recul devra être appliquée vis-à-vis de la rue de Tivoli. La création d'une frange paysagère dense sera prévue afin de réduire la perception de la voirie depuis la parcelle. La haie devra être multi-stratifiée et diversifiée.

OAP n°418_02 : Clos de la Blanche Pierre

Type de zone : A urbaniser - En densification

Caractéristiques générales :

Ce secteur de projet est actuellement constitué dans sa plus grande partie d'une surface agricole, se retrouvant enserrée dans l'urbain. Un boisement situé au Nord, d'une surface indicative de 3 800 mètres2, sera à protéger au titre de sa valeur d'agrément dans l'espace urbain.

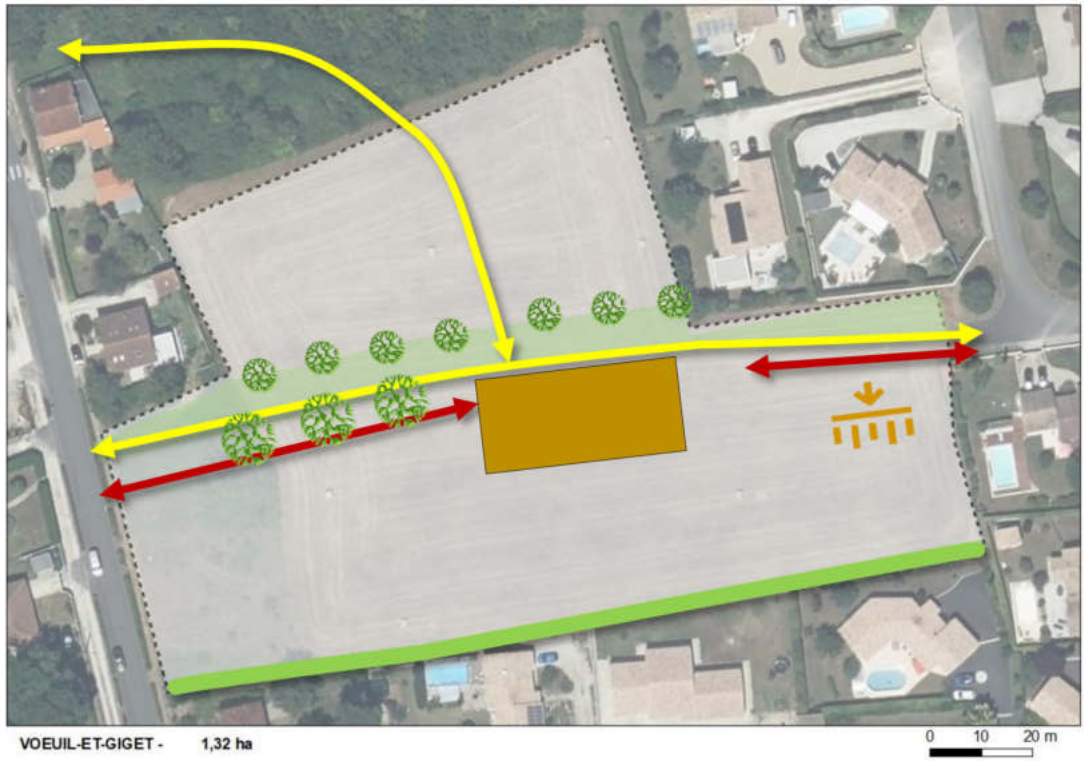
Le site échappe à des contraintes environnementales majeures. Il n'assure pas un rôle déterminant en matière d'écoulement des eaux pluviales. L'opération devra toutefois identifier précisément le point bas du site afin d'étudier un éventuel équipement de gestion pluviale. Il convient de bien conserver le rôle de l'espace boisé sur le plan de la gestion des flux pluviaux.

Le site dispose de deux dessertes, par la rue de Tivoli et la rue du Clos de Blanchepierre. La future opération a vocation à établir une nouvelle connexion entre ces deux voies afin d'assurer la desserte intérieure du site. Le trafic routier important sur la rue de Tivoli appelle à un réaménagement de la voie pour assurer la sécurité et la fonctionnalité de l'espace-rue public.

Sur le plan urbain, cette future opération suscite l'opportunité de créer une centralité dans un espace urbain dilaté par l'habitat pavillonnaire. Il conviendra d'introduire des formes d'habitat denses afin de créer un environnement urbain central. L'opportunité de la future opération est également d'affirmer cette centralité pour rompre avec la linéarité du tissu urbain imposée par la rue de Tivoli. Il conviendra d'inscrire l'aménagement dans l'esprit de l'architecture locale et traditionnelle de Voeuil-et-Giget.

Précisons que le site n'est desservi par aucun réseau d'assainissement collectif. Cette contrainte suppose une gestion raisonnable de la densité, tenant compte des exigences relatives à l'équipement des futures habitations par un dispositif individuel aux normes en vigueur. On relèvera également la présence des réseaux d'alimentation en eau potable et d'incendie à proximité immédiate du site. Ces réseaux devront être étendus si besoin.

OAP n°418_02 : Clos de la Blanche Pierre



Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 13
Densité nette cible en logt/ha : 18
Logement locatif social en % : 60 %

Généralités
Surface : 13238,71 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions environnementales :

La parcelle est située dans un secteur affecté par le bruit en raison de la proximité avec la route départementale à l'ouest. Les niveaux de bruit peuvent atteindre jusqu'à 70 dB. Des dispositions seront prises (implantation, orientation, isolation des bâtiments) afin de réduire les nuisances sonores.

Prescriptions d'aménagement :

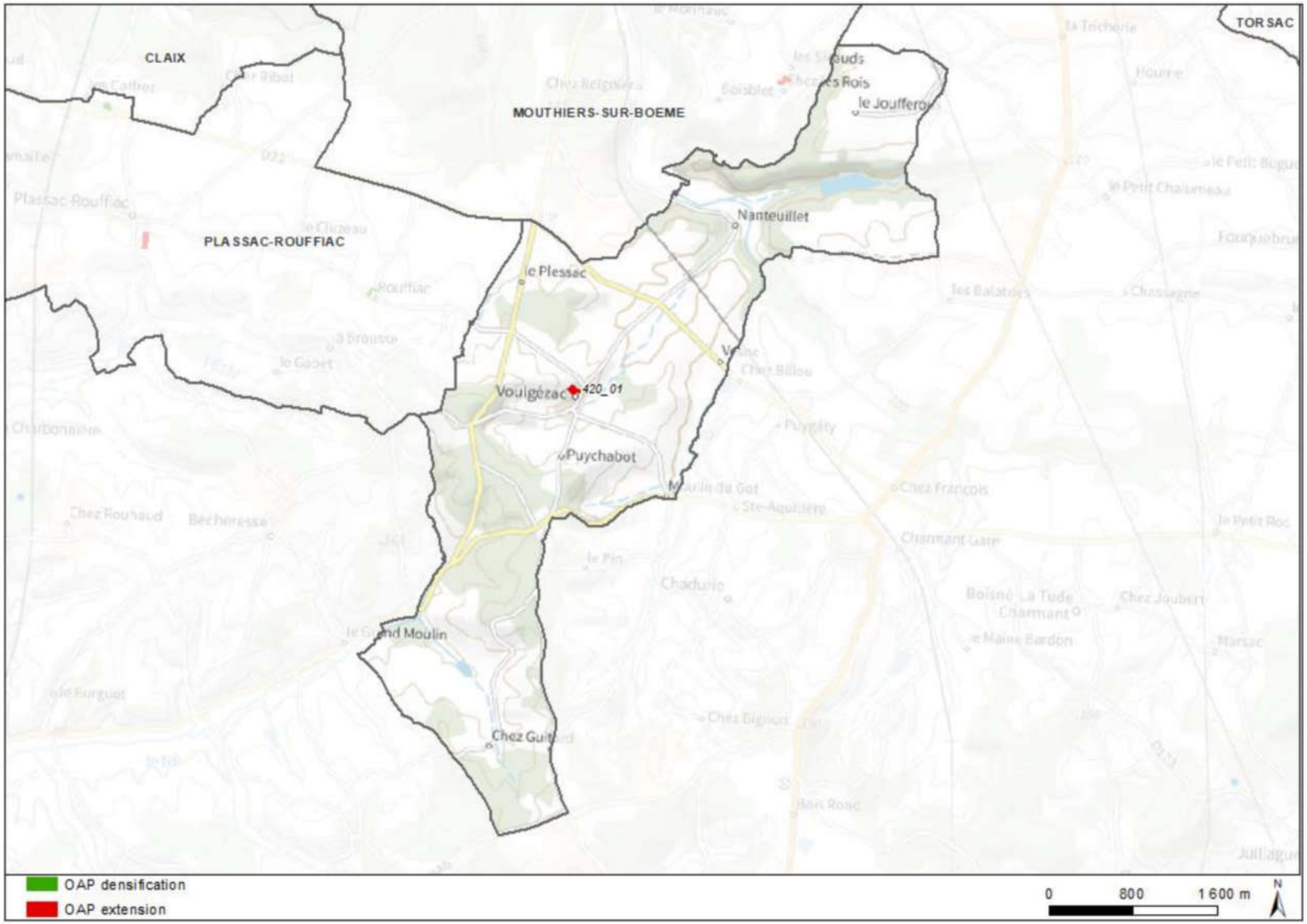
La future opération d'habitat sera structurée autour de deux voies, dont l'une depuis la rue du Clos de Blanchepierre et l'autre depuis la rue de Tivoli. Ces deux voies ne seront pas reliées entre elles. Leur dimensionnement devra être adapté au nombre d'habitations à desservir. L'entrée Ouest du quartier sera qualifiée par une importante place publique qui accueillera un bâtiment mixte d'activités commerciales, de services et d'équipements (telle qu'une salle communale). Des stationnements automobiles seront à prévoir afin de desservir cet espace ainsi que les futures entreprises commerciales et/ou de services. Les aires de stationnement ne seront pas imperméabilisées et s'inscriront dans un contexte d'espace vert. L'entrée Ouest, quant à elle, sera qualifiée par un principe de front urbain permettant d'affirmer la centralité.

Un réseau de liaisons douces permettra de faire le lien entre la rue du Tivoli à l'Ouest et la rue du Clos de Blanchepierre à l'Est et permettra également un accès au boisement Nord, qui sera ouvert au public. Le linéaire piéton principal sera planté et pourra également recevoir une noue enherbée afin d'assurer la gestion des eaux pluviales. L'opération prévoira un verdissement des fonds de jardins privatifs comme indiqué sur le schéma afin de réduire les vis-à-vis entre propriétés. Ces plantations seront réalisées dans les parties privatives.

La future opération devra présenter des formes urbaines denses. Selon l'orientation solaire, l'habitat sera implanté au plus proche des voies et de la place publique avec toutefois des possibilités de décrochements pour rompre un effet trop linéaire. La densité des constructions devra s'exprimer par des principes de mitoyenneté et de hauteur, dans les limites fixées par le règlement. Les constructions devront être particulièrement denses en front de la rue de Tivoli à l'exception de la partie Est du site et devront prévoir l'implantation d'activités compatibles avec le voisinage en rez-de chaussée. La partie Nord du site devra être composé de logements collectifs intergénérationnels.

3.1.36. Voulgézac

Carte générale



OAP n°420_01 : Chez Mauzet

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

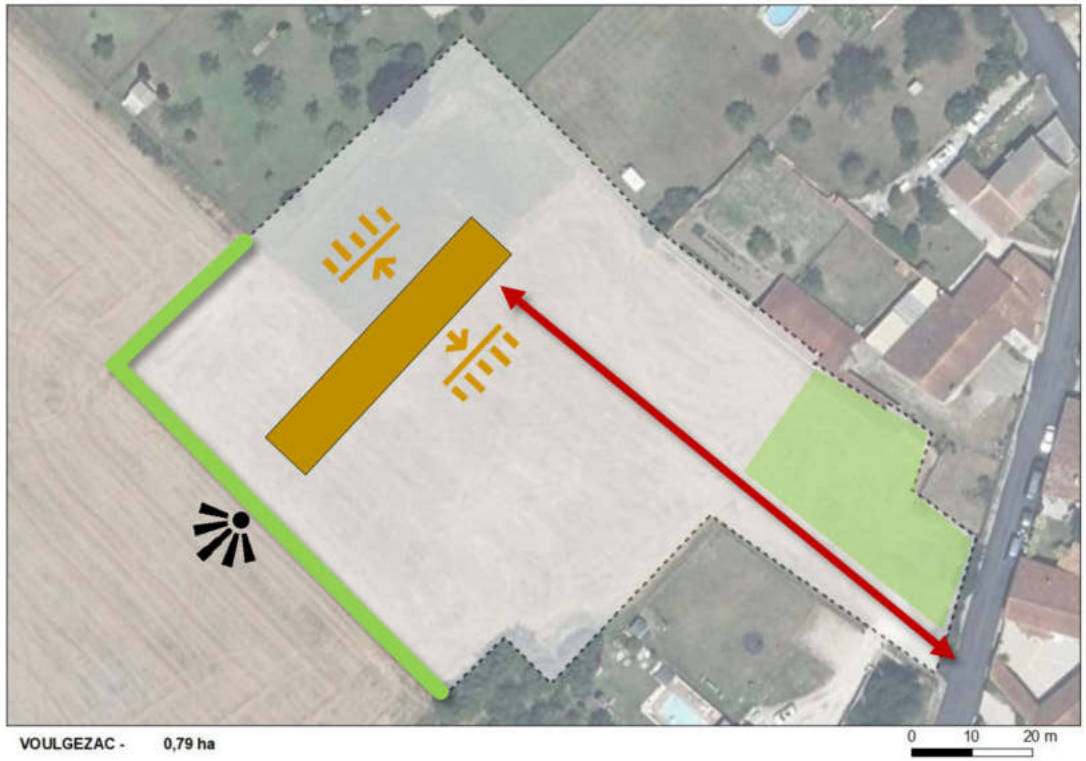
Le secteur de projet se situe en cœur du bourg de Voulgézac avec de belles vues sur la campagne et les domaines agricoles au Sud-Ouest.

Il s'agit d'un terrain communal en limite du bâti ancien de Voulgézac.

Il présente une pente de quasiment 10m d'Ouest en Est avec le point bas sur la rue de la mairie.

L'objectif est de proposer une densite et une structuration cohérentes permettant d'affirmer la centralité et tirant profit des potentialités du site.

OAP n°420_01 : Chez Mauzet



Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 10
Densité nette cible en logt/ha : 12

Généralités
Surface : 7917,51 m²
Echéancier : court terme

Prescriptions d'aménagement :

Afin de dégager la vue au Sud-Ouest sur les espaces agricoles, un mail autour duquel les constructions s'implanteront au Nord et au Sud sera aménagé à l'Ouest du site. Il permettra également de créer un cœur d'îlot centré sur l'espace public qui servira également de place de retournement.

L'accès sera réalisé par la rue de la Mairie, rue centrale du bourg, en couplant voie véhicules et voie piétonne.

Une haie basse d'essences locales de transition mais sans occultation de la vue sera plantée en limite de l'espace agricole. Un îlot de fraîcheur sera créé et devra intégrer une bâche incendie ainsi que quelques stationnements.

Les clôtures donnant sur l'espace agricole seront constituées de haies d'essences locales laissant passer la petite faune.

Les logements devront pour tout ou partie être constitués par du R+1.

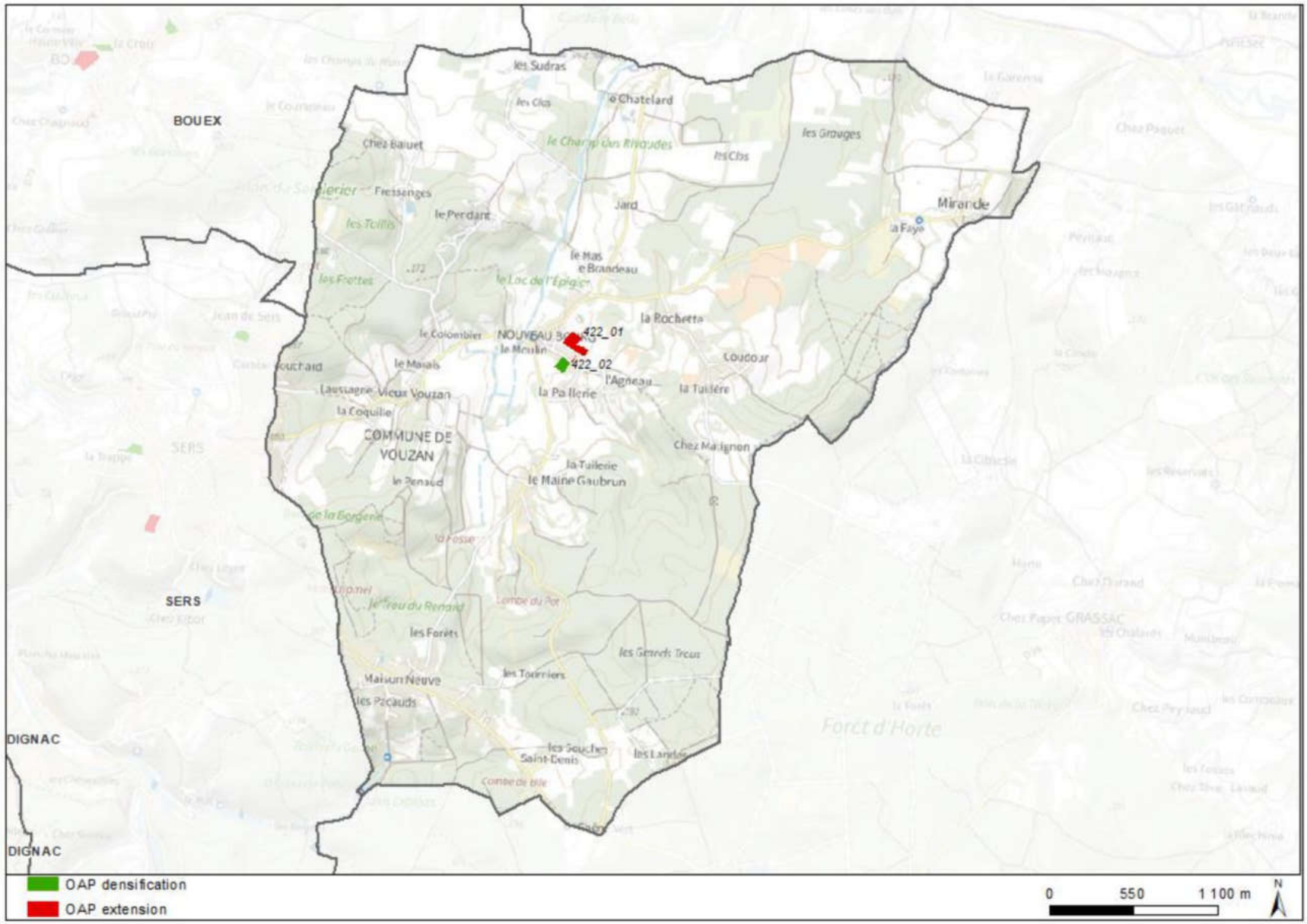
Prescriptions environnementales :

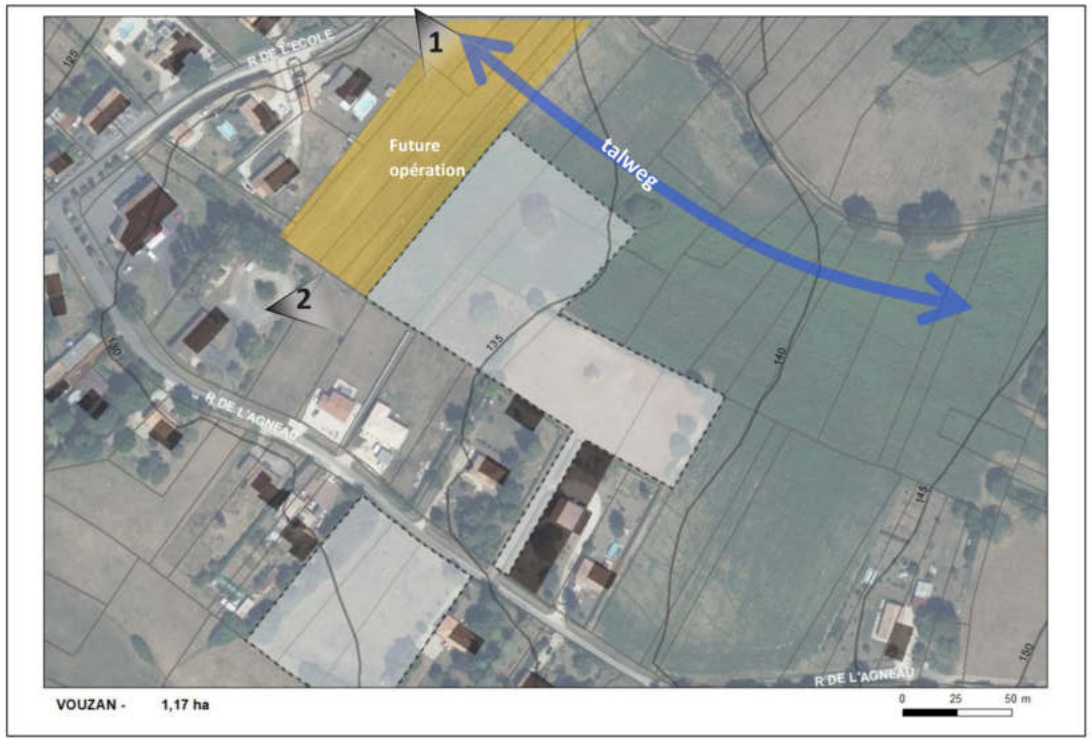
Cette zone est concernée par un aléa fort concernant le retrait et gonflement des argiles. Des dispositions constructives s'appliqueront après réalisation d'une étude géotechnique.

Les haies déjà présentes au Sud de la parcelle seront préservées. Les haies créées seront de type multi-stratifiées et diversifiées.

3.1.37. Vouzan

Carte générale





OAP n°422_01 : Nouveau bourg

Type de zone : A urbaniser - En extension

Caractéristiques générales :

Le site est localisé au Nord-Est du bourg.Il côtoie une opération en cours de réalisation à l'Ouest sur laquelle le futur aménagement pourra se raccorder.

Il est tout proche des équipements publics de la commune, mairie, école et micro crèche.

Il est donc localisé en cœur d'ilot en s'éloignant d'un talweg qui connait des montées en eau importantes en cas de fortes précipitations.

Le terrain comporte des espaces cultivés en déclivité vers l'Est.

La présence arborée est relativement limitée à quelques arbres isolés.

OAP n°422_01 : Nouveau bourg

Objectifs minimum
Densité nette plancher en logt/ha : 13
Densité nette cible en logt/ha : 18

Généralités
Surface : 11732,57 m²
Echéancier : moyen terme

Prescriptions d'aménagement :

Cette opération sera organisée en relation avec celle en cours d'aménagement à l'Ouest et sera également raccordée à la route de l'Agneau au Sud.

La présente zone à urbaniser sera connectée à l'Ouest pour une desserte véhicules et modes doux.

Il en sera de même sur la route de l'Agneau.

A l'extrémité Est, une placette de retournement traitée comme un espace commun convivial sera réalisée.

L'ensemble des espaces bâti sera planté de haies bocagères sur son pourtour afin d'assurer la bonne insertion dans l'environnement paysager.

A proximité de la future opération, en partie Ouest, ce seront des haies simples qui permettront de gérer la cohabitation entre les lots des deux opérations.

Un axe d'écoulement majeur des eaux pluviales orienté Sud-Est/Nord-Ouest doit être intégré aux futurs aménagements pour que sa continuité soit préservée et éviter tout impact sur les futures constrcutions.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa **fort** concernant le retrait et gonflement des argiles, des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

OAP localisée sur un PPE (Périmètre de protection éloigné) concernant le captage AEP, une attention particulière est demandée concernant la gestion des eaux pluviales et usées afin de limiter les risques de pollutions.

Le réseau d'assainissement collectif est situé à 80m du site : le raccordement pourra être contraignant (enjeu moyen).

OAP n°422_02 : Les Combeaux

Type de zone : Urbaine - En densification

Caractéristiques générales :

Le site est localisé au Sud-Est du bourg, le long de la rue des Combeaux. Il présente une très légère déclivité descendante vers le Sud-Ouest et dévoile au Sud un panorama bocager de qualité.

La forme urbaine environnante, peu dense et plutôt diffuse, est essentiellement composée de maisons individuelles de type pavillonnaire, non mitoyennes.

Il est planté d'arbustes en partie Nord-Ouest qui ne présentent pas de grand intérêt.

OAP n°422_02 : Les Combeaux

Objectifs minimum
Nombre de logement : 6

Généralités
Surface : 5520,87 m²
Vocation : résidentielle

Prescriptions d'aménagement :

L'opération s'organisera à partir d'un accès sur la rue au Nord, en desservant de part et d'autre les différents lots, avec une voirie interne qui pourra prendre la forme d'un mail.

Les clôtures seront traitées de préférence sous forme de haies accompagnées ou non de grillage. Lorsqu'un mur sera préféré, celui-ci n'excèdera pas 1,20 mètre de hauteur.

Au Sud le retournement des véhicules sera aménagé autant que possible sous forme de placette végétalisée / ilot de fraicheur afin d'atténuer l'effet routier du traitement minéral. Cet espace s'ouvrira vers le paysage lointain grâce à la percée visuelle.

Au Nord-Ouest et au Sud, une haie bocagère assurera la bonne intégration du quartier dans le paysage environnant.

Un axe d'écoulement des eaux pluviales important orienté Sud-Est/Nord-Ouest traverse le secteur. Il doit être intégré à l'aménagement pour que sa continuité soit préservée et éviter tout impact sur les nouvelles constrcutions.

Prescriptions environnementales :

Cette zone est concernée par un aléa **fort** concernant le retrait et gonflement des argiles, des dispositions constructives s'appliqueront après étude géotechnique.

L'OAP est située dans une zone de protection de captage pour l'AEP (zone éloignée). La servitude et son règlement s'appliqueront au projet d'aménagement. Une attention particulière devra être accordée à l'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales afin de limiter tout risque de pollution.

On préservera, voire renforcera, le linéaire végétal déjà présent en limite Ouest et Sud de la parcelle.