

phase administrative		DEPARTEMENT DE CHARENTE
	avant-projet	COMMUNE DE CHASSENON
	projet arrêté	
	document soumis à enquête publique	
	document approuvé	
		M.D.VILLENEUVE-BERGERON - Architecte D.P.L.G. - Urbaniste S.F.U. 7 rue du 8 mai 1945 - 87480 SAINT PRIEST TAURION tel : 05 55 39 60 61 - fax : 05 55 39 79 31

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

pièce n° 3b	P.L.U
Juillet 2006	PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Selon les dispositions de l'article L-123-1 aliéna 3 « Les plans locaux d'urbanisme peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schéma d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Des orientations d'aménagement ont été définies :

1. Pour les zones d'urbanisation envisagées aux abords du bourg

Il s'agit d'assurer la desserte des parcelles à aménager et d'envisager les liaisons futures entre quartiers, qu'elles soient ouvertes à la circulation des véhicules ou réservées à l'usage des piétons. Les principes de voirie définis peuvent être adaptés à l'intérieur de chaque opération, mais l'accès aux différentes parcelles doit être préservé. Les morcellements de parcelles à venir doivent être conformes aux densités attendues.

Ces dispositions peuvent être adaptées afin de ne pas compromettre la préservation et la mise en valeur des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts.

- Ilot 1 : Larier :

Le morcellement de la parcelle 616 doit permettre d'établir une liaison entre la rue du stade et le chemin situé à l'arrière. Les espaces publics compris dans l'opération doivent être végétalisés.

Les faîtes des constructions doivent être, dans la mesure du possible, parallèles aux voies. En angle de rue, deux orientations sont possibles.

Les éléments de végétation existants (haies, alignement d'arbres ou arbres isolés) doivent être préservés ou remplacés par des végétations équivalentes.

Zone d'extension du bourg

Ilot n° 1 : Larier



Caractéristiques du site

Altitude : 206 à 210 m

Orientation : sud

Ensoleillement : bon

Pente : 2 % en moyenne

Distance à la place de l'église : 600 m par la RD 29,

Distance à l'école : 950 m par la RD 29

Liaison automobile : accès à la RD 29 en voie d'aménagement en entrée ouest du bourg avec accès piéton sécurisé vers le centre-bourg

Points de vue : limités en direction du sud pour les parcelles les plus élevées

Impact visuel : nul depuis le bourg, faible depuis la RD 29

Caractéristiques des parcelles

Surface approximative : 2 ha 48 a

Nuisances ou contraintes : néant

Servitudes : néant

Utilisation actuelle : prés

Couverture végétale : haie bocagère comprenant quelques arbres en bordure du chemin

Desserte par les réseaux

Accès : Toutes les parcelles sont accessibles par la rue du stade

Accès piéton par cette rue et par le chemin situé l'ouest

Eau potable : desserte en eau par $\square$ 53/63 à prolonger rue du stade

Poteaux incendie : situé à plus de 300 m

Assainissement : non compris dans le zonage d'assainissement collectif

Electricité : bonne desserte

Densité attendue

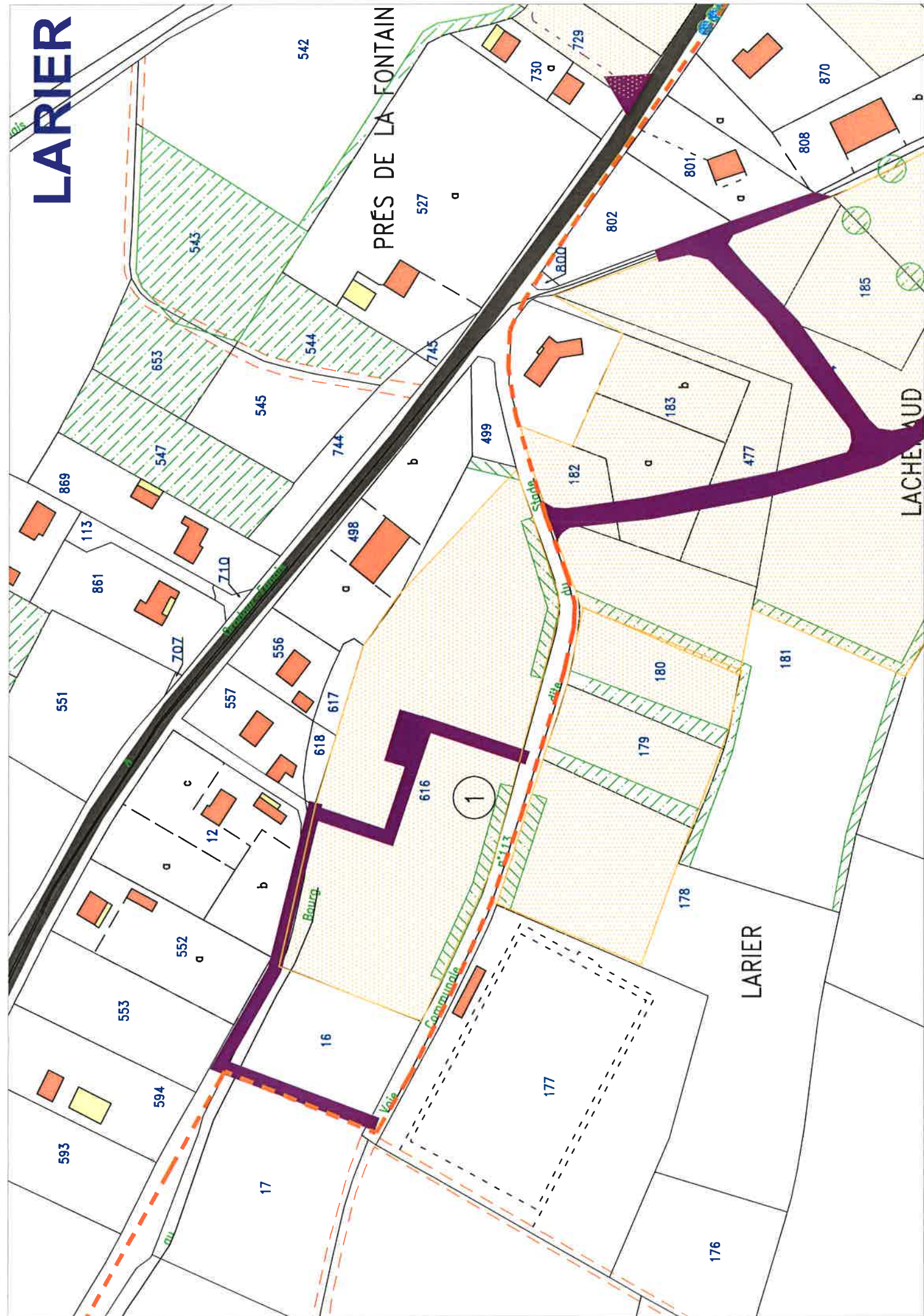
Surfaces « utilisables » : 2 ha 48 a au total dont

- 25 a en espaces public et voirie
- 11 à 15 lots de 1300 à 2000 m²

LEGENDE

-  voies existantes
-  voirie à créer (principes de voirie indicative :
emprise de 8 m devant permettre la desserte des
parcelles)
-  secteur résidentiel à urbaniser
-  accès groupés
-  végétations existantes à préserver
-  végétations à planter
-  cheminement piéton

LARIER



- Ilots 2 et 3 : Chenevrières ouest et Prés des maisons :

La desserte de ces îlots doit permettre d'établir une liaison entre la route de Périlhac et la rue des Chenevrières, tout en préservant le sentier existant (itinéraire antique attesté) qui assure la liaison piétonne entre ces quartiers.

Les éléments de végétation existants (haies, alignement d'arbres ou arbres isolés) doivent être préservés ou remplacés par des végétations équivalentes.

Ilot 4 : Entrée ouest du bourg :

Cet îlot fait l'objet de prescription en matière d'accès à la RD 29, en cohérence avec l'étude d'aménagement de la traversée du bourg. Les accès aux parcelles doivent s'effectuer de façon groupée, aux emplacements définis au plan.

Les éléments de végétation existants (haies, alignement d'arbres ou arbres isolés) doivent être préservés ou remplacés par des végétations équivalentes.

Une liaison piétonne sécurisée doit être aménagée en bordure de la RD 29 coté sud ; des plantations d'alignement sont également envisagées en bordure de cet axe dans le cadre de l'étude d'aménagement de la traverse de la RD 29.

Ilot 5 : Lachenaud :

L'urbanisation de cet îlot est prévue à plus long terme. La desserte pourra s'effectuer à partir du chemin de Lachenaud existant, à améliorer, notamment pour l'accès ouest, et d'une voie nouvelle à créer sur l'arrière destinée à assurer la liaison avec la rue du stade.

Les principes de voirie définis peuvent être adaptés à l'intérieur de chaque opération, mais l'accès aux différentes parcelles doit être préservé, pour permettre une évolution future et faciliter l'insertion des véhicules sur la route départementale en toute sécurité à partir de la rue du stade. Cela permettra en outre de créer une nouvelle liaison sécurisée entre le bourg et les équipements sportifs.

En limite de zone, la réalisation d'une frange végétale constituée par une haie bocagère composée d'essences locales variées (fusains, charmilles, troènes, viorne,...), et ponctuée d'arbres tels que frênes, tilleuls, chênes...est prévue en complément des végétations existantes, à préserver.

Ilot 6 : Les Chenevrières est:

Il s'agit de s'assurer de la desserte d'un cœur d'îlot déjà entouré de constructions, où des parcelles assez importantes se trouvent enclavées alors qu'elles se situent tout près du centre-bourg. Une liaison future est également prévue en limite d'îlot.

Les constructions à venir dans la zone se desserviront à partir de la voie interne.

Les éléments de végétation existants (haies, alignement d'arbres ou arbres isolés) doivent être préservés ou remplacés par des végétations équivalentes.

Zone d'extension du bourg Ilot n° 2 : Chenevrières ouest



Caractéristiques du site

Altitude : 215 à 219 m

Orientation : nord-ouest

Ensoleillement : bon

Pente : 3 % en moyenne

Distance à la place de l'église : 310 m par la rue des Chenevrières

Distance à l'école : 440 m par la rue des Chenevrières

Liaison automobile : Accès direct au centre-bourg par la rue des Chenevrières

Points de vue : intéressant vers le bourg et son église

Impact visuel : faible depuis le bourg, nul depuis la RD 29

Caractéristiques des parcelles

Surface approximative : 88 a

Nuisances ou contraintes : construction parasite en vis-à-vis; en zone archéologique sensible

Servitudes : en totalité dans le périmètre MH du temple de Montulu; pour partie dans autre périmètre ;

Utilisation actuelle : terrain agricole

Couverture végétale : haie bocagère comprenant quelques arbres en bordure du chemin situé au sud-ouest

Desserte par les réseaux

Accès : Toutes les parcelles sont accessibles par la rue des Chenevrières

Accès piéton uniquement par le chemin situé au sud-ouest

Eau potable : bonne desserte en eau par □ 110 et par □ 53/63 rue des Chenevrières

Poteau incendie situé à proximité (carrefour rue du Poirier et rue des Chenevrières)

Assainissement : compris dans le zonage d'assainissement collectif

Electricité :

Densité attendue

Surfaces « utilisables » : 88 a au total dont

- 8 a en espaces public et voirie

- 5 à 6 lots de 800 à 1500 m²

Zone d'extension du bourg

Ilot n° 3 : Prés des maisons



Caractéristiques du site

Altitude : 208 à 215 m

Orientation : ouest

Ensoleillement : bon

Pente : 4,5 % en moyenne

Distance à la place de l'église : 310 m par la rue des Coutis, 120 m la rue des Chenevrières

Distance à l'école : 500 m par la rue des Coutis ou 280 m par la rue des Chenevrières

Liaison automobile : accès délicat à la RD 29 en entrée ouest du bourg par la rue des Coutis

Accès direct au centre-bourg par la rue des Chenevrières

Points de vue : intéressant vers le bourg et son église pour les parcelles les plus élevées

Impact visuel : moyen depuis le bourg, nul depuis la RD 29

Caractéristiques des parcelles

Surface approximative : 2 ha 38 a

Nuisances ou contraintes : en zone archéologique sensible

Servitudes : pour partie dans le périmètre MH du temple de Montulu et autre (coté est)

Utilisation actuelle : terrain agricole

Couverture végétale : haie bocagère comprenant quelques arbres en bordure du fossé qui traverse cet îlot. Une partie de cette parcelle conviendrait pour l'aménagement d'un espace public en lien avec un sentier piéton traversant l'îlot

Desserte par les réseaux

Accès : Quelques parcelles sont accessibles par la rue des Chenevrières

Quelques parcelles sont accessibles par la rue des Coutis; accès à créer pour deux parcelles, et assurer la liaison rue des Coutis/ rue des Chenevrières

Accès piéton uniquement par le chemin situé au nord-est

Eau potable : bonne desserte en eau par □ 100 rue des Coutis et par □ 110 rue des Chenevrières

Poteau incendie situé à 250 m pour le point le plus proche

Assainissement : compris dans le zonage d'assainissement collectif

Electricité : bonne desserte

Densité attendue

Surfaces « utilisables » : 2 ha 38 a au total dont- 38 a en espaces public et voirie

- 60 a opération groupée (8 à 10 logements)

- 10 à 15 lots de 800 à 1500 m²

Zone d'extension du bourg
Ilot n° 4 : Entrée ouest et près de Robit



Caractéristiques du site

Altitude : 200 à 205 m
Orientation : ouest
Ensoleillement : bon
Pente : 4,5 % en moyenne
Distance à la place de l'église : 340 m par la RD 29,
Distance à l'école : 540 m par la RD 29
Liaison automobile : accès direct à la RD 29 en entrée ouest du bourg
Points de vue : limité vers le bourg plus ouvert vers le nord
Impact visuel : moyen depuis le bourg, fort depuis la RD 29

Caractéristiques des parcelles

Surface approximative : 1 ha 11 a et 1 ha 67a
Nuisances ou contraintes : en zone archéologique sensible pour la partie sud
Servitudes : néant
Utilisation actuelle : terrain agricole
Couverture végétale : haies bocagères comprenant quelques arbres

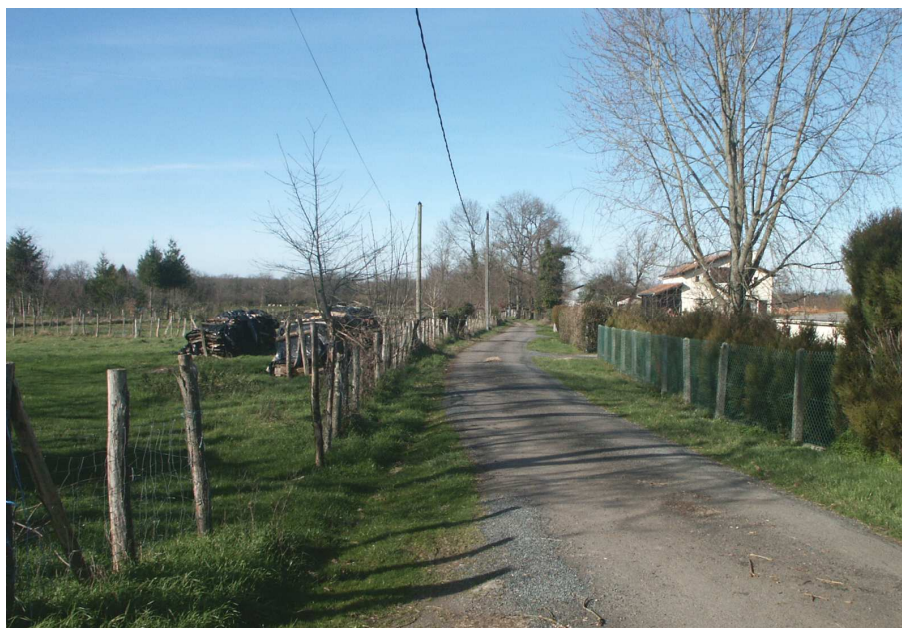
Desserte par les réseaux

Accès : Toutes les parcelles sont accessibles par la RD 29; Un accès est possible pour certaines parcelles au sud de l'îlot par le chemin des Coutis
Eau potable : bonne desserte en eau par Ø 125 sous RD 29
Poteau incendie situé à 350 m pour le point le plus proche (PI situé place de l'église)
Assainissement : compris dans le zonage d'assainissement collectif pour partie
Electricité : bonne desserte

Densité attendue

- Surfaces « utilisables » : 2 ha 78 a au total : 15 à 25 lots de 1000 à 1500 m²

Zone d'extension du bourg Ilot n° 5 : Lachenaud



Caractéristiques du site

Altitude : 205 à 210 m

Orientation : nord/nord-ouest

Ensoleillement : bon

Pente : 3 % en moyenne

Distance à la place de l'église : 480 m par la rue des Coutis, 720 m par la RD 29

Distance à l'école : 670 m par la rue des Coutis ou 940 m par la RD 29

Liaison automobile : accès délicat à la RD 29 en entrée ouest du bourg par la rue des Coutis
Accès à aménager par la rue du stade, mais rapide à la RD 29

Points de vue : intéressant vers le bourg et son église depuis intersection RD 29

Impact visuel : faible depuis le bourg, moyen à fort depuis la RD 29

Caractéristiques des parcelles

Surface approximative : 6 ha 64 a

Nuisances ou contraintes : Quelques parcelles comprises en zone archéologique sensible

Servitudes : néant (hors périmètres MH)

Utilisation actuelle : terrain agricole

Couverture végétale : quelques éléments de haie bocagère comprenant quelques arbres

Desserte par les réseaux

Accès : Quelques parcelles sont accessibles par le chemin de Lachenaud à élargir à l'est, à dévier à l'ouest pour réaménager l'accès à la RD 29

Eau potable : desserte en eau à réaliser à partir de la conduite en Ø100 rue des Coutis ou de la conduite en Ø 125 située en bordure de la RD 29

Poteau incendie éloigné, desserte à prévoir

Assainissement : non compris dans le zonage d'assainissement collectif, assainissement autonome à prévoir

Electricité : à renforcer

Densité attendue

Surfaces « utilisables » : 6 ha 64 a au total dont

- 90 a en espaces public et voirie
- 36 à 50 lots de 1000 à 1500 m²

Zone d'extension du bourg

Ilot n° 6 : Chenevrières est

Caractéristiques du site

Altitude : 215 à 219 m

Orientation : nord-ouest

Ensoleillement : bon

Pente : 3 % en moyenne

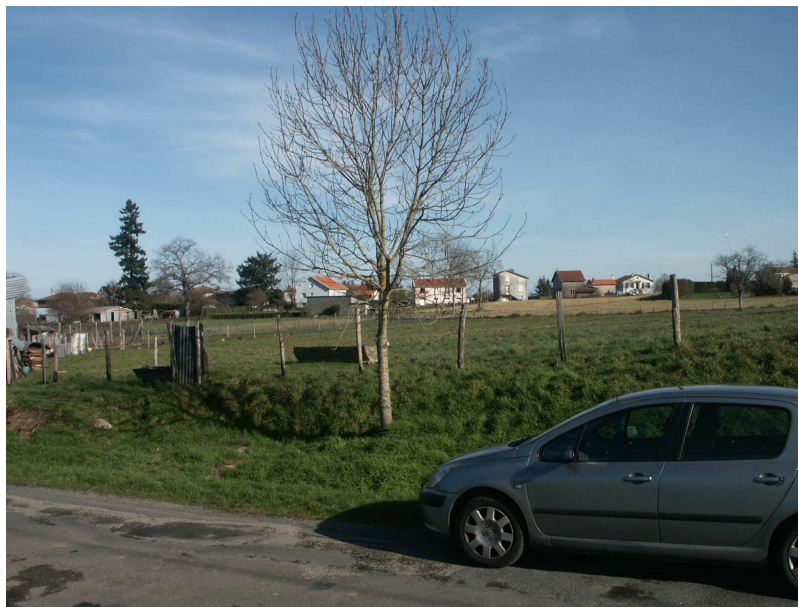
Distance à la place de l'église : 310 m par la rue des Chenevrières

Distance à l'école : 440 m par la rue des Chenevrières

Liaison automobile : Accès direct au centre-bourg par la rue des Chenevrières

Points de vue : intéressant vers le bourg et son église

Impact visuel : faible depuis le bourg, nul depuis la RD 29



Caractéristiques des parcelles

Surface approximative : 2 ha 47 a

Nuisances ou contraintes : construction parasite à démolir; en zone archéologique sensible

Servitudes : en totalité dans le périmètre MH du temple de Montelu; pour partie dans autre périmètre ;

Utilisation actuelle : terrain agricole

Couverture végétale : quelques arbres en bordure du chemin

Desserte par les réseaux

Accès : Toutes les unités foncières prennent accès par la rue des Chenevrières

Eau potable : bonne desserte en eau par Ø 110 et par Ø 53/63 rue des Chenevrières

Poteau incendie situé à proximité (carrefour rue du Poirier et rue des Chenevrières)

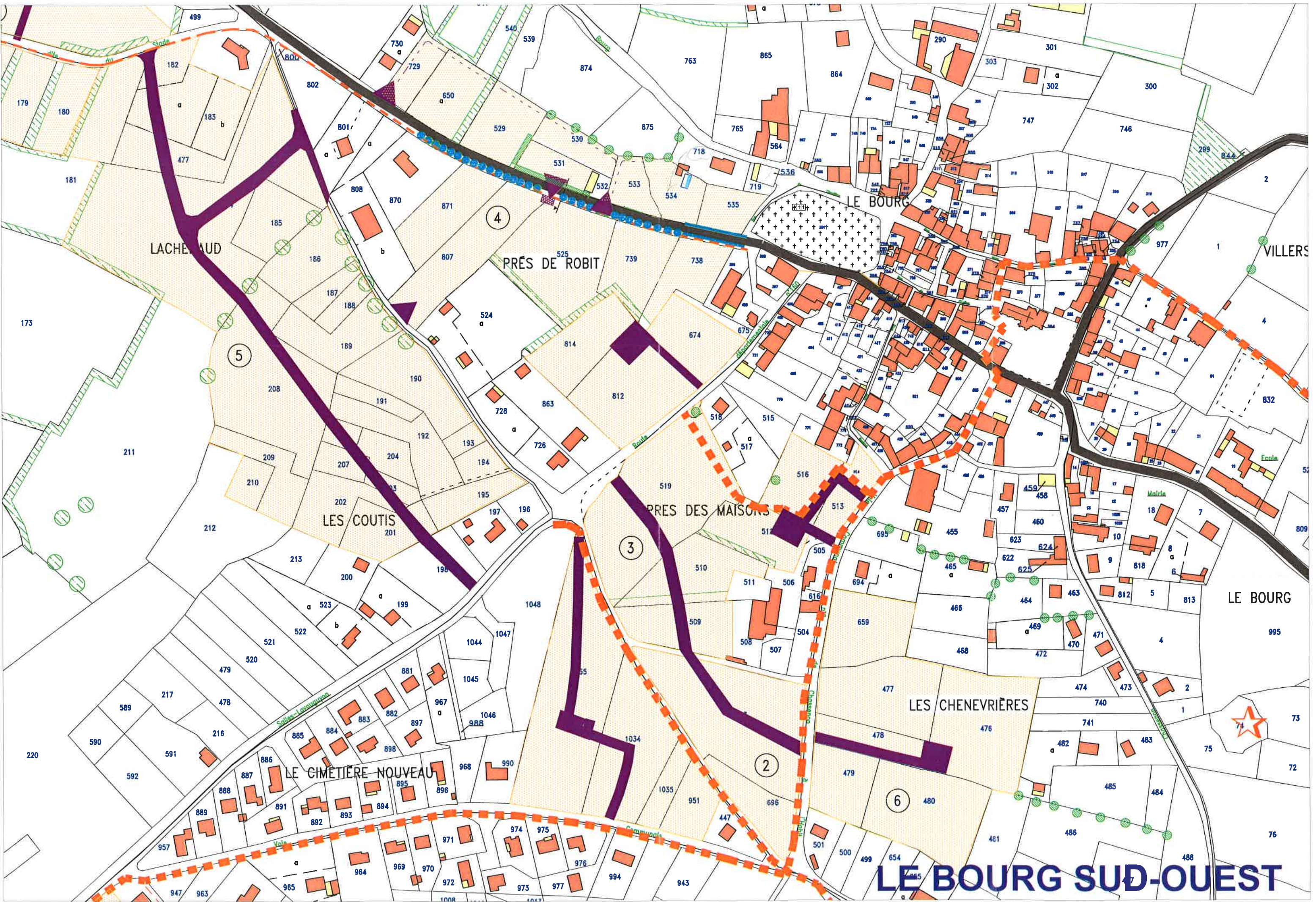
Assainissement : compris dans le zonage d'assainissement collectif pour la majorité des parcelles

Electricité : bonne desserte

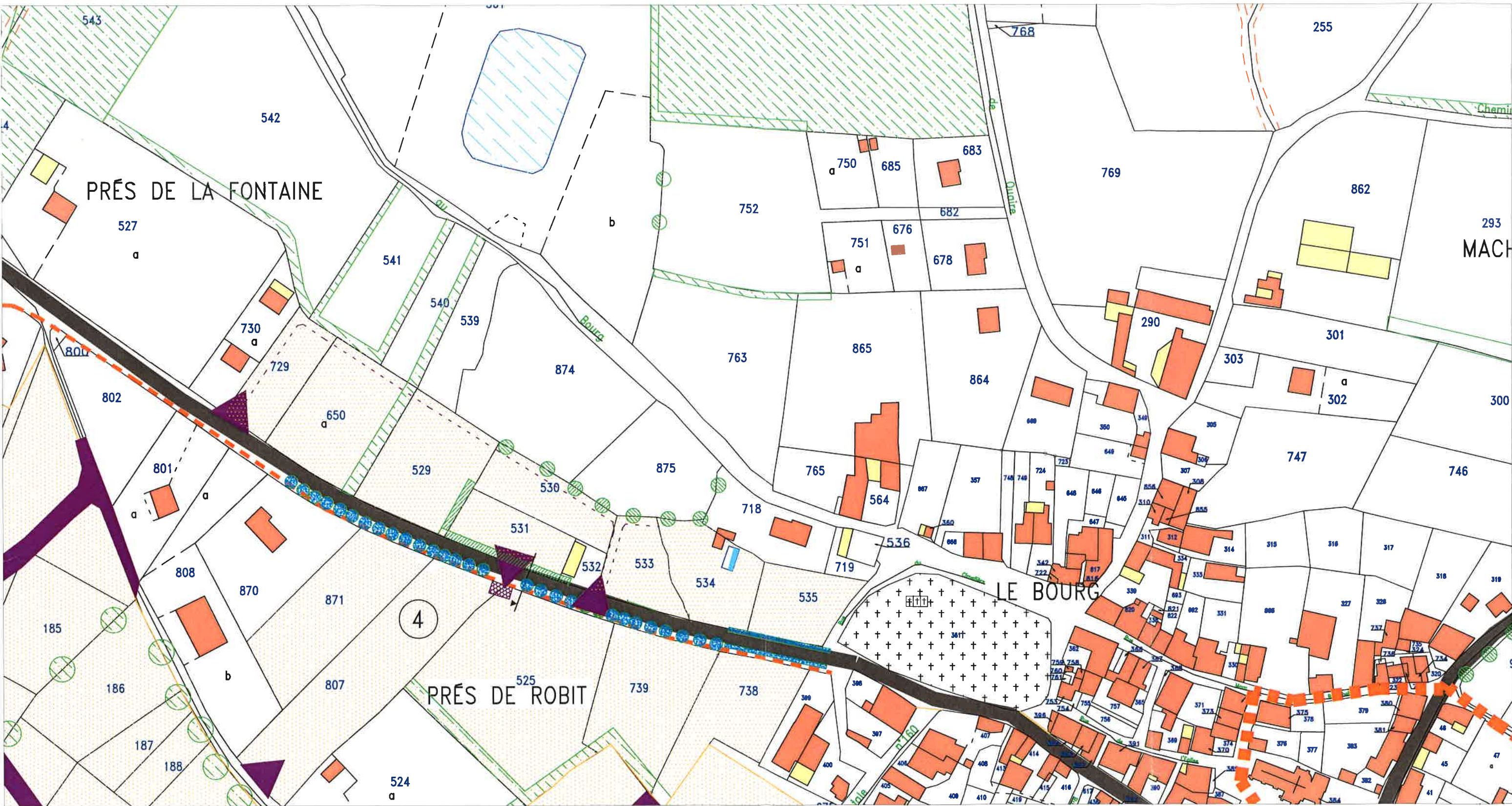
Densité attendue

Surfaces « utilisables » : 2 ha 47 a au total dont

- 20 a en espaces public et voirie
- 15 à 20 lots de 800 à 1500 m²



LE BOURG SUD-OUEST

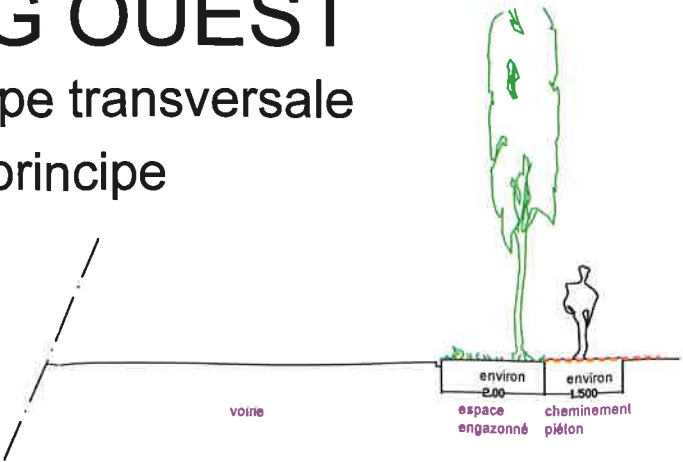


ENTREE DE BOURG OUEST

légende

-  accès commun à deux parcelles
-  aménagement d'un cheminement piéton

coupe transversale
de principe



2. Pour les zones d'urbanisation envisagées aux abords des villages de Machat et Nouaillas

Il s'agit d'assurer la desserte des parcelles situées en bordure d'un chemin existant à aménager et de créer une liaison plus facile avec la voie communale desservant les deux villages.

Les principes de voirie définis peuvent être adaptés à l'intérieur de chaque opération, mais l'accès aux différentes parcelles doit être préservé. Les morcellements de parcelles à venir doivent être conformes aux densités attendues.

Les constructions à venir dans la zone se desserviront à partir de cette nouvelle voie. L'urbanisation de ce quartier nouveau viendra étoffer l'urbanisation linéaire qui s'est développée en bordure de la voie communale, sans compromettre la qualité des groupes bâtis anciens.

Les éléments de végétation existant (haies, alignement d'arbres ou arbres isolés) doivent être préservés ou remplacés par des végétations équivalentes.

Zone d'extension de Machat-Nouaillas



Caractéristiques du site

Altitude : 245 à 253 m

Orientation : sud-est

Ensoleillement : bon

Pente : 4 % en moyenne

Distance au bourg : 2,9 km

Distance à Machat : 180 m de la RD 371

Distance à Nouaillas : 100 m de la RD 371

Liaison automobile : accès délicat à la RD 371 en partie nord à élargir
accès par la voie communale 108 plus facile

Points de vue : intéressant vers la campagne, à l'est

Impact visuel : faible depuis la RD 371

Caractéristiques des parcelles

Surface approximative : 3 ha 16 a

Nuisances ou contraintes : chemin utilisé comme sentier de randonnée

Servitudes : néant (hors périmètres MH)

Utilisation actuelle : terrain agricole ou friche

Couverture végétale : quelques éléments de haie bocagère comprenant quelques arbres et bosquets

Desserte par les réseaux

Accès : la plus part des parcelles sont accessibles par le chemin à élargir sur toute la longueur, à dévier au nord pour réaménager l'accès à la RD 371

Eau potable : desserte en eau à réaliser à partir de la conduite en Ø 110 située en bordure de la RD 371 ou de la conduite en Ø 53/63 située sous la voie communale 108.

Desserte incendie assurée par bache de réserve

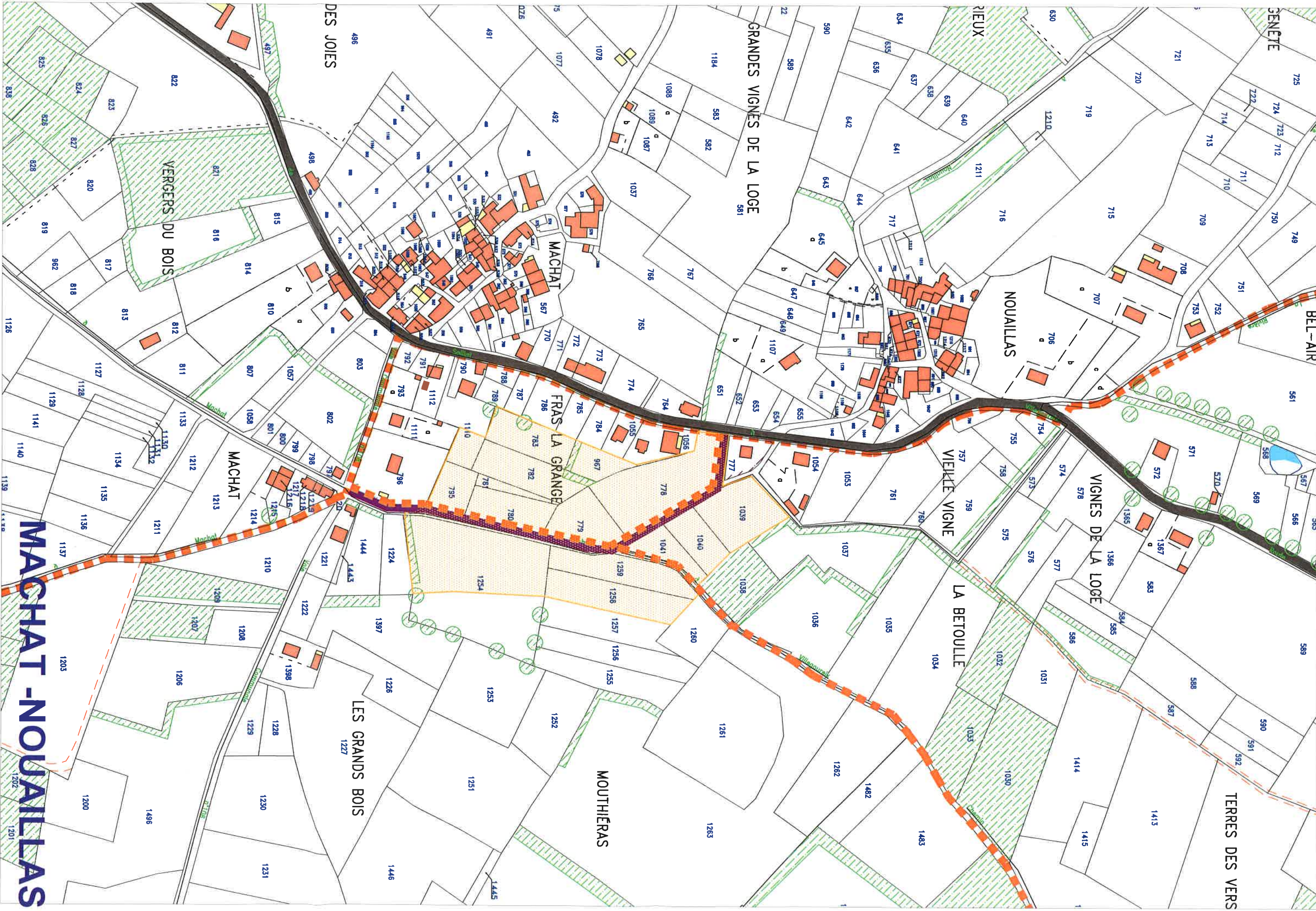
Assainissement : non compris dans le zonage d'assainissement collectif, assainissement autonome à prévoir

Electricité :

Densité attendue

Surfaces « utilisables » : 3 ha 16 a au total dont

- 30 a en espaces public et voirie
- 20 à 24 lots de 1000 à 1500 m²



MACHAT-NOUAILLAS