

Commune d'Exideuil sur Vienne

PLAN LOCAL D'URBANISME

3

ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

Projet arrêté le 22 janvier 2015 par délibération du Conseil Municipal

Enquête publique du 29 juin au 28 juillet 2015

Dossier approuvé le 18 Mars 2016 par délibération du
Conseil communautaire Haute Charente

Sommaire

Introduction	2
Les zones d'urbanisation à vocation principale d'habitat	3
I. Zone 1AU « Fromenteau »	3
Présentation de la zone	3
Principes d'aménagement	4
Schéma des principes d'aménagement	6
Exemple de faisabilité de l'opération	7
II. Zone 1AU « Le Puy »	8
Présentation de la zone	8
Principes d'aménagement	9
Schéma des principes d'aménagement	10
Exemple de faisabilité de l'opération	11
III. Zone 1AU « La Borde »	12
Présentation de la zone	12
Principes d'aménagement	13
Schéma des principes d'aménagement	14
Exemple de faisabilité de l'opération	14
La zone d'urbanisation à vocation d'activités	15
IV. Zone 1AUX de Chantalouette	15
Présentation de la zone	15
Principes d'aménagement	16
Schéma des principes d'aménagement	17
Exemple de faisabilité de l'opération	17

INTRODUCTION

Extrait de l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs. »

Le PLU peut comporter des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements de sol, créations de lotissement, etc., doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement.

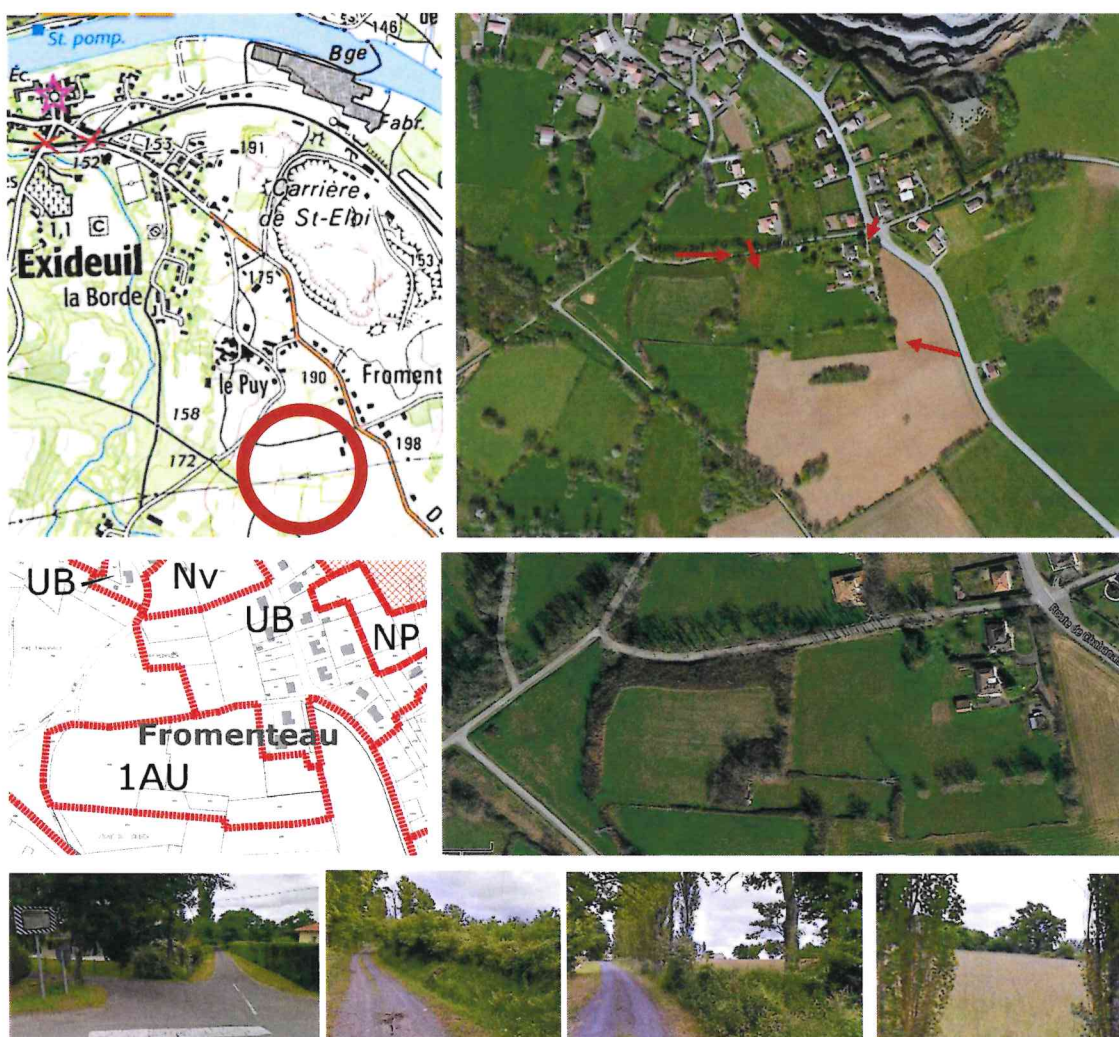
La localisation des accès et de la desserte est indicative, de même que les distances et les largeurs. Il s'agit de principes à respecter et non d'une localisation précise.

LES ZONES D'URBANISATION A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Pour toutes les zones d'urbanisation à vocation principale d'habitat (zones 1AU et 2AU), les constructions isolées sont interdites. L'urbanisation s'effectuera au moyen d'opérations d'ensemble, qui pourront être réalisées par tranches.

I. ZONE 1AU « FROMENTEAU »

Présentation de la zone





La zone 1AU « Fromenteau » couvre une superficie de **3,27** ha.

Le site est localisé au sud de la partie agglomérée de la commune du bourg élargi entre :

- au nord : un chemin rural, bordée d'une haie, desservant quelques maisons
- à l'ouest : un chemin rural reliant au bourg vers le Nord, la VC 10
- au sud : un espace agricole
- à l'est : la voie structurante de la commune la RD 370 au-delà un espace agricole et de quelques maisons

Occupation du sol	Espace agricole prairies cernées de haies pour la partie ouverte à l'urbanisation, espace cultivé pour son éventuelle extension au sud Haies arborées
Relief	Pente douce descendant vers l'ouest
Environnement urbain, paysager et naturel	Un site en dent creuse dans le bourg d'Exideuil, au contact d'espaces bâtis anciens (village du Puy) et récents (secteur pavillonnaire) La sensibilité écologique du site réside dans les boisements qui l'encadrent. Il ne s'agit pas d'une zone humide.
Risques et contraintes	Hors zone inondable, pas de contrainte particulière Une ligne électrique occupe la partie sud de la zone AU
Sensibilité écologique	Absence de zone humide Pas d'impact sur les sites d'intérêt écologique et sur les continuités écologiques
Accès et desserte	Site accessible par la voie communale n°10 (débouchant sur la RD370)
Equipements	Présence des réseaux au niveau du chemin reliant la RD à la voie communale n°10

Principes d'aménagement

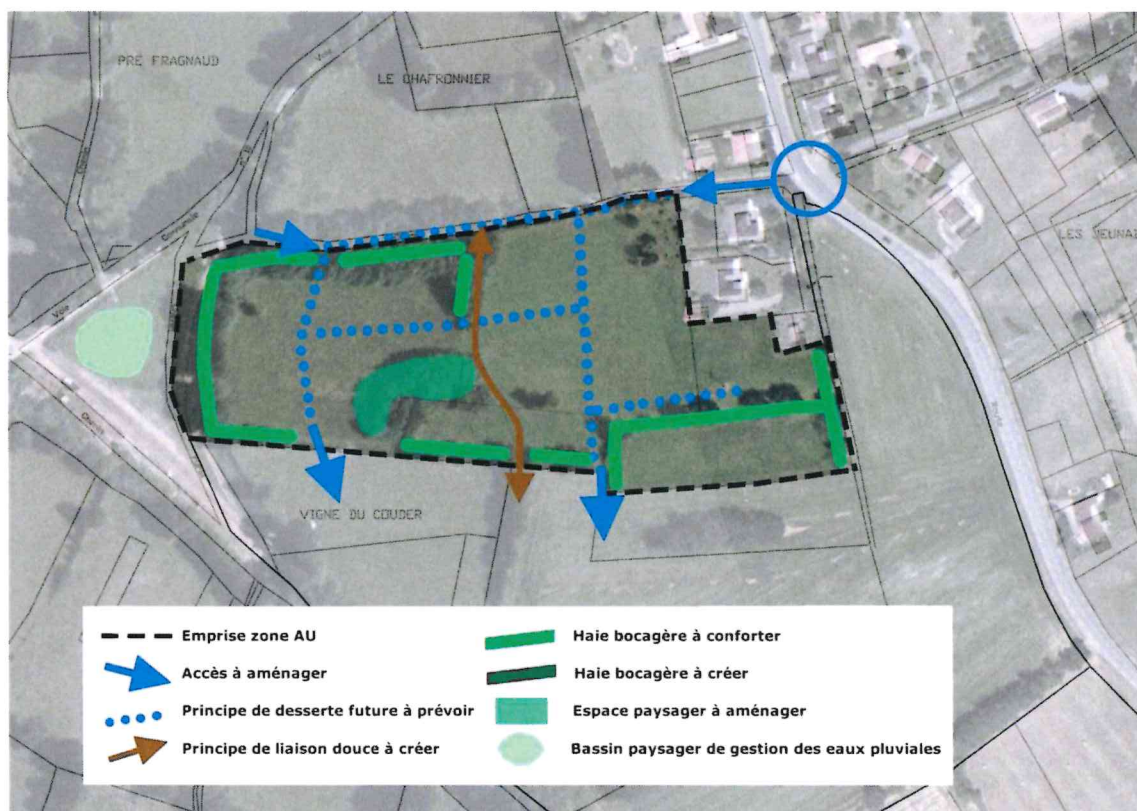
Composition d'ensemble	La composition d'ensemble devra permettre une bonne intégration de la zone à son environnement urbain et paysager. L'aménagement du secteur doit permettre d'accompagner la transition entre le bourg et le secteur bâti associé à la RN141 au sud. Les objectifs sont de : - s'appuyer sur la trame paysagère existante, à mettre en valeur par des espaces publics, pour constituer de petits ensembles bâtis - prévoir l'urbanisation vers le sud (trame viaire et chemins) à long
-------------------------------	---

	terme - soigner la lisière Est pour qualifier l'entrée de ville
Accès	L'accès se fera depuis la RD370 et la voie communale 10, par le chemin les reliant, avec un ou deux accès à la zone pour les véhicules
Desserte	Une voie nouvelle permettra de desservir les lots (formera une boucle à l'intérieur de la zone) Les lots seront desservis uniquement par les voies à créer. Une possibilité d'extension de la zone vers le sud devra être préservée..
Cheminements doux	Les cheminements doux devront être pris en compte dans l'aménagement de la zone, notamment un itinéraire nord sud du chemin au nord vers l'extension future.
Aménagement paysager	L'aménagement devra faire l'objet d'un accompagnement paysager, avec maintien et confortement des haies arborées existantes, le cadre étant en place. Il ne s'agit pas de constituer une trame verte à l'intérieur de la zone mais de conserver des vues sur ces haies en les doublant de cheminement piétons pour certaines Pour la limite Est, une haie bocagère ou une frange boisée devra être constituée pour conserver l'image champêtre de la route d'entrée de bourg.
Espaces publics	Les voies de desserte seront ponctuées d'un ou plusieurs espaces publics minéraux et/ou végétaux destinés notamment au stationnement.
Réseaux	La zone sera desservie par un raccordement aux réseaux existants en périphérie. Dans le cas où la capacité de la station d'épuration serait insuffisante pour assurer le raccordement des futures habitations, une mini station sera réalisée pour le traitement des eaux usées de l'opération. Les aménagements nécessaires à la desserte des lots seront réalisés dans le cadre de l'opération.
Gestion des eaux pluviales	Les eaux pluviales générées par l'opération seront gérées dans le cadre de l'aménagement par un bassin paysager à l'ouest de l'opération
Programme	Pour mettre en œuvre les objectifs en matière d'habitat prévus au PADD, réduire la consommation d'espace naturel et agricole et optimiser l'occupation de la zone la taille des lots seront diversifiés et conformes aux prévisions. La densité de logements pourra être plus importante autour des placettes La zone accueillera un nombre minimal de 32 logements. La superficie moyenne des lots (en comptant un lot-équivalent par logement et en excluant les espaces collectifs) n'excèdera pas 750 m² à l'échelle de l'ensemble de l'opération.
Implantation des constructions	Les constructions seront conçues de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Elles seront de préférence regroupées par deux pour plus de compacité, de meilleures performances énergétiques et une image urbaine plus qualifiée. Leur implantation devra se référer au bâti traditionnel.

Les constructions peuvent être implantées avec façade ou pignon sur rue mais elles doivent constituer un front bâti cohérent.

Schéma des principes d'aménagement



Attention il s'agit de principes, avec lesquels tout projet devra être compatible.

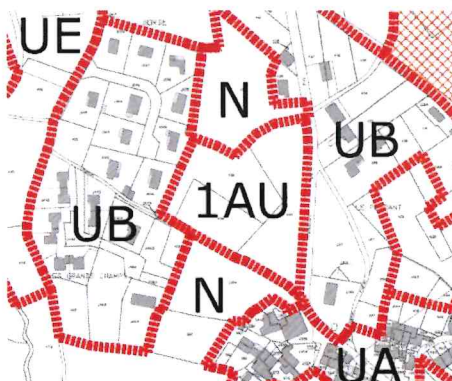
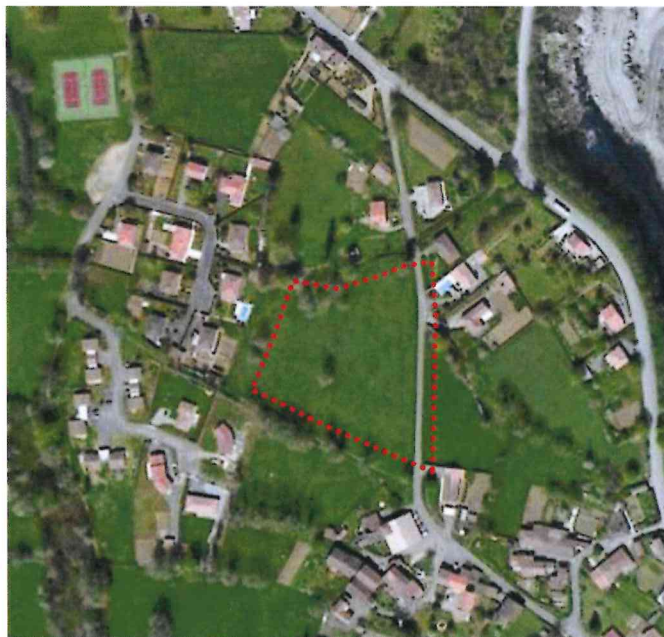
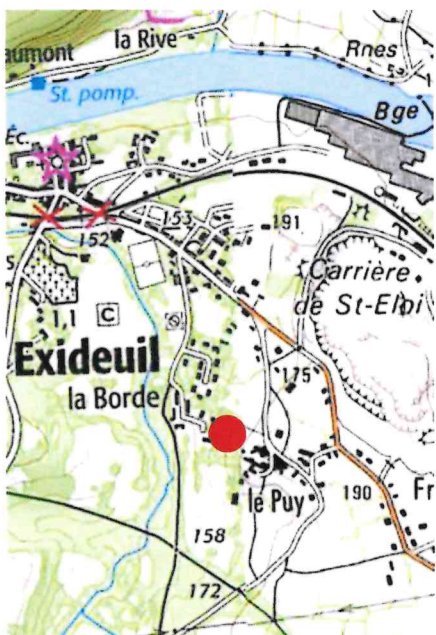
Exemple de faisabilité de l'opération

Si les orientations d'aménagement ne concernent que le périmètre de la zone AU, celles-ci ont été réfléchies globalement suivant ce schéma global d'urbanisation.



II. ZONE 1AU « LE PUY »

Présentation de la zone



La zone 1AU « Le Puy » couvre une superficie de **1,14 ha**.

Le site est localisé au sud de la partie agglomérée de la commune du bourg le long de la VC10

Occupation du sol	Espace agricole (prairie) Haies arborées
Relief	Pente douce descendant vers l'ouest
Environnement urbain, paysager et naturel	Un site en dent creuse dans le bourg d'Exideuil, au contact d'espaces bâtis anciens (village du Puy) et récents (secteur pavillonnaire)
Risques et contraintes	Hors zone inondable, pas de contrainte particulière
Sensibilité écologique	Absence de zone humide Pas d'impact sur les sites d'intérêt écologique et sur les continuités écologiques
Accès et desserte	Site accessible par la voie communale n°10 (débouchant sur la RD370)
Equipements	Présence des réseaux au niveau de la voie communale n°10

Principes d'aménagement

Composition d'ensemble	La composition d'ensemble devra permettre une bonne intégration de la zone à son environnement urbain et paysager. L'aménagement du secteur doit permettre de densifier un espace interstitiel. Les objectifs sont de : - Compléter le front bâti sur la voie de desserte à l'est - Poursuivre l'urbanisation à partir du chemin rural au sud en continuité des constructions existantes
Accès	L'accès se fera depuis la voie communale 10 et le chemin rural au sud
Desserte	Une voie nouvelle permettra de desservir les lots (formera une boucle entre les deux accès à la zone) Les lots seront desservis par la voie communale 10 et par la voie à créer.
Cheminements doux	Les cheminements doux correspondent aux trottoirs compte tenu de la superficie de la zone.
Aménagement paysager	L'aménagement devra faire l'objet d'un accompagnement paysager, pour le traitement des limites de zone.. La végétation (haies et arbres) existants doivent être sauvegardés. Pour la limite Est, une haie bocagère longera la voie communale 10 pour conserver l'esprit champêtre du site.
Espaces publics	Sans objet.
Réseaux	La zone sera desservie par un raccordement aux réseaux existants le long de la voie communale 10 Les aménagements nécessaires à la desserte des lots seront réalisés dans le cadre de l'opération.
Gestion des eaux pluviales	Les eaux pluviales générées par l'opération seront gérées dans le cadre de l'aménagement par un bassin paysager à l'ouest de l'opération

Programme	La zone accueillera un nombre minimal de 11 logements. La superficie moyenne des lots (en comptant un lot-équivalent par logement et en excluant les espaces collectifs) n'excèdera pas 750 m² à l'échelle de l'ensemble de l'opération.
Implantation des constructions	Les constructions seront conçues de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Elles seront de préférence regroupées par deux pour plus de compacité, de meilleures performances énergétiques et une image urbaine plus qualifiée. Leur implantation devra se référer au bâti traditionnel. Les constructions peuvent être implantées avec façade ou pignon sur rue mais elles doivent constituer un front bâti cohérent.

Schéma des principes d'aménagement



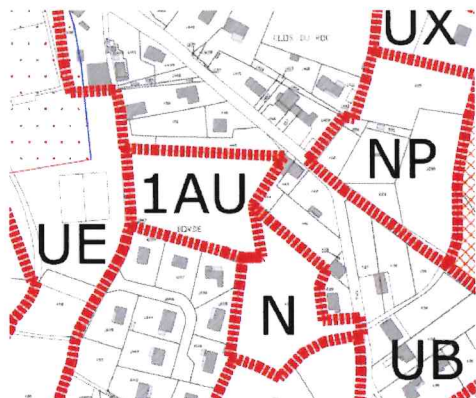
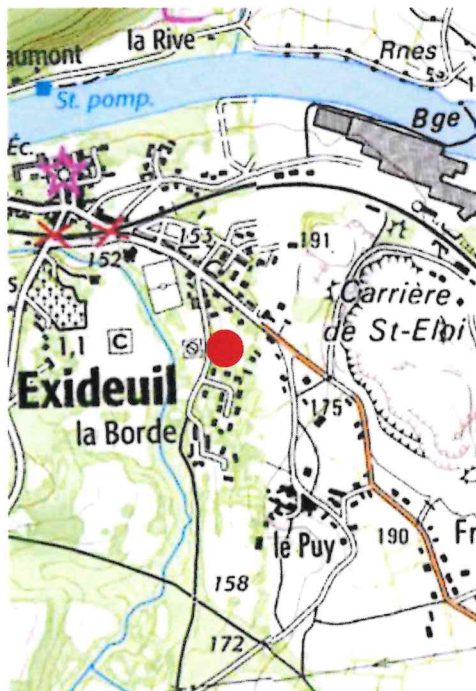
Attention il s'agit de principes, avec lesquels tout projet devra être compatible.

Exemple de faisabilité de l'opération



III. ZONE 1AU « LA BORDE »

Présentation de la zone



La zone 1AU « Les Bordes » couvre une superficie de **0,674 ha**.

Le site est localisé au sud de la partie agglomérée de la commune du bourg le long de la VC10

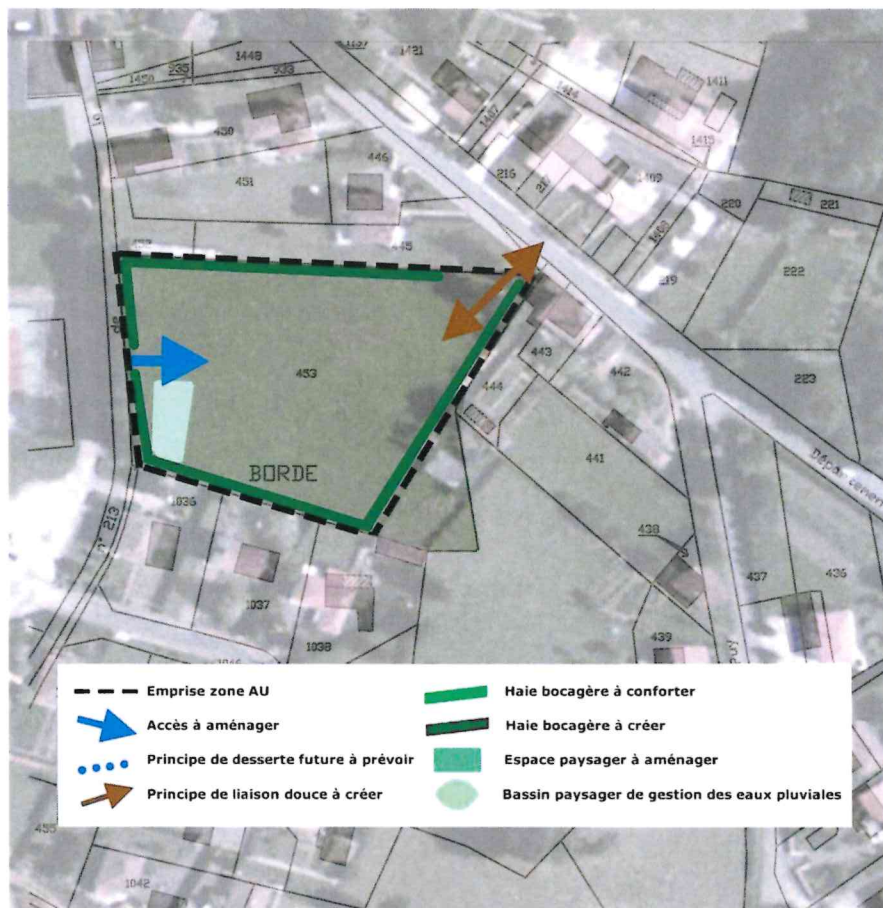
Occupation du sol	Espace agricole (prairie) Haies arborées
Relief	Pente douce descendant vers l'ouest
Environnement urbain, paysager et naturel	Un site en dent creuse dans le bourg d'Exideuil, au contact d'espaces bâtis anciens et récents (secteur pavillonnaire) et au contact du secteur d'équipements sportifs
Risques et contraintes	Hors zone inondable, pas de contrainte particulière
Sensibilité	Absence de zone humide

écologique	Pas d'impact sur les sites d'intérêt écologique et sur les continuités écologiques
Accès et desserte	Site accessible par la voie communale « chemin de la Borde » (débouchant sur la RD370)
Equipements	Présence des réseaux au niveau de la voie communale n°10

Principes d'aménagement

Composition d'ensemble	La composition d'ensemble devra permettre une bonne intégration de la zone à son environnement urbain et paysager. L'aménagement du secteur doit permettre de densifier un espace interstitiel autour d'un espace public central
Accès	L'accès se fera depuis la voie communale 10
Desserte	Une voie nouvelle permettra de desservir les lots (formera une boucle entre les deux accès à la zone) Les lots seront desservis par la voie à créer.
Cheminements doux	Les cheminements doux correspondent aux trottoirs compte tenu de la superficie de la zone, ils sont prolongés par une liaison piétonne (chemin) la raccordant à la RD 370
Aménagement paysager	L'aménagement devra faire l'objet d'un accompagnement paysager, pour le traitement des limites de zone.. La végétation (haies et arbres) existante doit être sauvegardée. Pour la limite Ouest, il faut protéger et conforter la haie bocagère pour conserver l'esprit champêtre du site.
Espaces publics	Une placette centrale sera réalisée
Réseaux	La zone sera desservie par un raccordement aux réseaux existants le long de la voie communale 10 Les aménagements nécessaires à la desserte des lots seront réalisés dans le cadre de l'opération.
Gestion des eaux pluviales	Les eaux pluviales générées par l'opération seront gérées dans le cadre de l'aménagement par un bassin paysager à l'ouest de l'opération
Programme	La zone accueillera un nombre minimal de 11 logements. La superficie moyenne des lots (en comptant un lot-équivalent par logement et en excluant les espaces collectifs) n'excèdera pas 750 m² à l'échelle de l'ensemble de l'opération.
Implantation des constructions	Les constructions seront conçues de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Elles seront de préférence regroupées par deux pour plus de compacité, de meilleures performances énergétiques et une image urbaine plus qualifiée. Leur implantation devra se référer au bâti traditionnel. Les constructions peuvent être implantées avec façade ou pignon sur rue mais elles doivent constituer un front bâti cohérent.

Schéma des principes d'aménagement



Attention il s'agit de principes, avec lesquels tout projet devra être compatible.

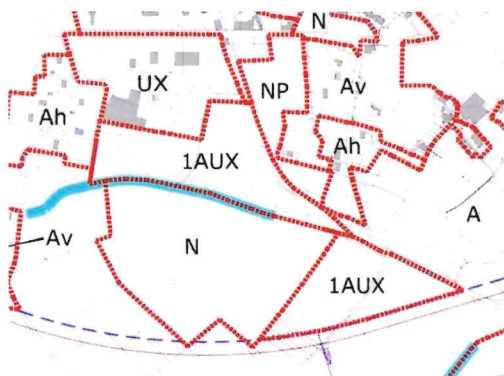
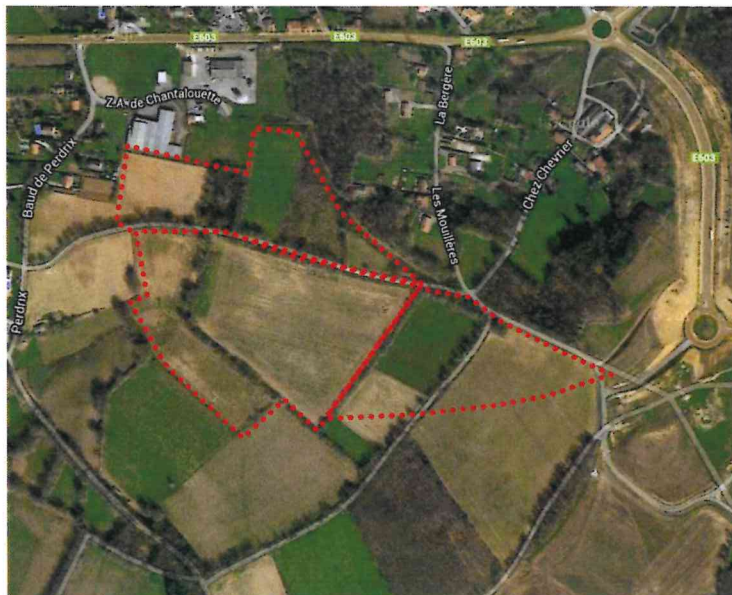
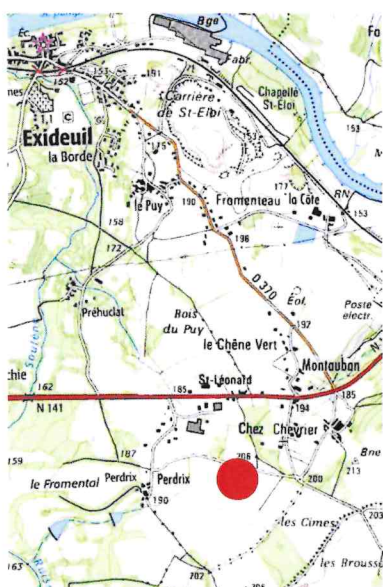
Exemple de faisabilité de l'opération



LA ZONE D'URBANISATION A VOCATION D'ACTIVITES

IV. ZONE 1AUX DE CHANTALOUETTE

Présentation de la zone



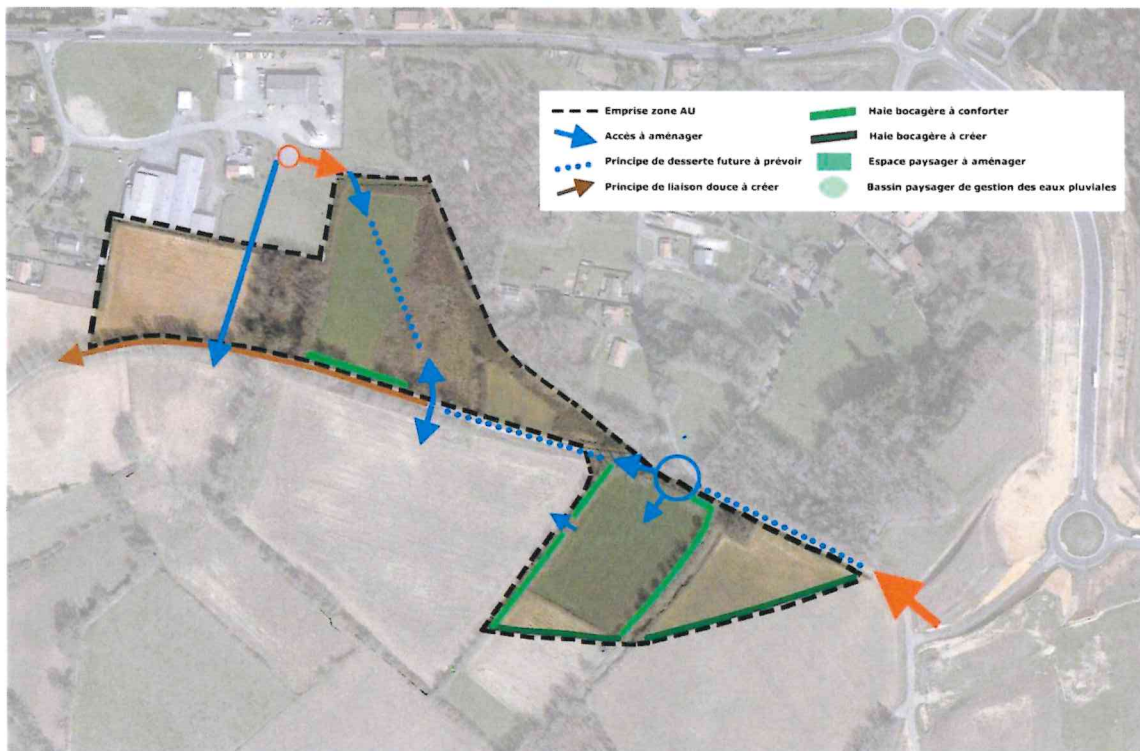
La zone 1AUX couvre une superficie de 8,64 ha.

Occupation du sol	Espace agricole (cultures) Haies arborées
Relief	Pente douce descendant vers le nord-ouest
Environnement urbain, paysager et naturel	Un site en extension d'un secteur d'activités économiques existantes, au contact d'espaces bâtis et d'espaces agricoles, et au contact du tracé de la RN 141 (tronçon à construire)
Risques et contraintes	Hors zone inondable, pas de contrainte particulière
Sensibilité écologique	Absence de zone humide Pas d'impact sur les sites d'intérêt écologique et sur les continuités écologiques
Accès et desserte	Site accessible par la voie communale n°12, débouchant sur le giratoire de la RN 141 à 2x2 voies
Equipements	Présence des réseaux au niveau de la zone d'activité existante

Principes d'aménagement

Composition d'ensemble	La composition d'ensemble devra permettre une bonne intégration de la zone à son environnement urbain et paysager.
Accès	Accès depuis la zone d'activité existante, et 2 ^{ème} accès depuis l'échangeur
Desserte	Une voie de desserte nouvelle sera créée et desservira l'ensemble des lots. Elle formera un bouclage à l'intérieur de la zone entre les deux accès en empruntant partiellement le chemin rural existant à viabiliser
Cheminements piétons	Les cheminements piétons devront être pris en compte dans l'aménagement de la zone. Ils devront permettre de connecter la zone nouvelle à la zone existante, vers la RN existante
Aménagement paysager	L'aménagement devra faire l'objet d'un accompagnement paysager. Un espace tampon paysager devra être prévu avec les secteurs d'habitations voisins. L'aménagement devra permettre de constituer une trame verte reliant l'intérieur de l'opération aux espaces boisés périphériques.
Espaces publics	Les voies de desserte seront ponctuées d'un ou plusieurs espaces publics minéraux et/ou végétaux. Les espaces verts seront composés avec l'espace public.

Schéma des principes d'aménagement



Attention il s'agit de principes, avec lesquels tout projet devra être compatible.

Exemple de faisabilité de l'opération

Si les orientations d'aménagement ne concernent que le périmètre de la zone AUX, celles-ci ont été réfléchies globalement suivant ce schéma global d'urbanisation.

