Cœur de Charente
Communauté de Communes

Date d'arrêt

Le 24 novembre 2022

Date d'approbation

Le 27 avril 2023

Vu pour être annexé au PLan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération du Conseil Communautaire de Coeur de Charente en date du ,
A Tourriers, le
Le Président,

Christian Croizard

Pièce du PLUi

3

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté de communes Cœur de Charente

Cittànova

Sommaire

Préambule....p.13

Le contexte législatif et réglementaire des OAP....p.14
Une élaboration conjointe entre les acteurs du territoire....p.15
Présentation générale des différents types d'OAP....p.16

Clefs de lecture des OAP....p.17

Mode d'emploi....p.18
Comment savoir si mon projet est concerné par une OAP ?....p.18
Quels effets de l'OAP Secteur sur mon projet ?....p.18
Contenu et lecture du dossier....p.19
La méthode de lecture des OAP Élémentaires....p.19
La méthode de lecture des OAP Détaillées....p.19
Une légende commune pour établir le diagnostic....p.22
Une légende commune pour élaborer les OAP....p.23

Principes des OAP Élémentaires....p.25

Les principes d'aménagement applicables à tous les secteurs concernés par une OAP Élémentaire....p.27
1. Rechercher des formes urbaines conciliant gestion économe des espaces et qualité du cadre de vie....p.27
2. Adapter les formes urbaines en faveur de la qualité du cadre de vie et des économie d'énergie....p.28
3. Inscrire le projet dans l'environnement naturel et paysager....p.29
4. Inscrire le projet dans l'environnement bâti....p.30
5. Principes complémentaires avant toute nouvelle opération....p.31

Principes des OAP Détaillées....p.33

Les principes d'aménagement applicables à tous les secteurs concernés par une OAP Détaillée....p.35
1. Rechercher des formes urbaines conciliant gestion économe des espaces et qualité du cadre de vie....p.35
2. Adapter les formes urbaines en faveur de la qualité du cadre de vie et des économie d'énergie....p.36
3. Inscrire le projet dans l'environnement naturel et paysager....p.37
4. Inscrire le projet dans l'environnement bâti....p.38
5. Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation....p.39

Orientations d'Aménagement et de Programmation, schémas et principes d'aménagement, secteur par secteur....p.40

Commune de AIGRE....p.42
- Le Renclos....p.44
- Lotissement Valtaud....p.46
- Secteur économique....p.48

Commune de AMBÉRAC....p.50
- Le Stade....p.52
- Rue du Cimetière....p.54

Commune de ANAIS....p.56
- Secteur économique....p.58

Commune de AUNAC-SUR-CHARENTE....p.60
- Les Coteaux Sud....p.62
- Les Coteaux Nord....p.64
- Les Senioriales....p.66
- Secteur économique....p.68
- Les Rocs....p.70
- Bayers Nord....p.71

Commune de AUSSAC-VADALLE....p.72
- La Plaine....p.74
- Fraîche Bise....p.76

Commune de BARBEZIERES....p.78
Rue de la Garenne....p.80
Commune de BESSE....p.82
Le Bois Maubaty....p.84
Commune de CELLEFROUIN....p.86
Les Hauteurs de Cellefrouin....p.88
Commune de CELLETTES....p.90
Route de Villognon....p.92
Le Stade....p.94
Surplomb de Valandeau....p.96
Commune de CHARMÉ....p.98
Route de Ruffec Est....p.100
Lotissement Ruffec....p.102
Route de Moussac....p.104
Route de Ruffec Ouest....p.105
Commune de CHENON....p.106
Les Charmilles....p.108
Les Geais....p.109
Commune de COULONGES....p.110
Le Stade....p.112
La Borderie....p.114
Commune de ÉBRÉON....p.116
Les Jardins d'Ebréon....p.118
Le Vigné....p.120
Commune de FONTCLAIREAU....p.122
Rue de l'Église....p.124
Les Eaux Claires....p.126
Rue du Bouquet....p.127

Commune de FONTENILLE....p.128
Rue de l'Église....p.130
Les Amiaux....p.132
Commune de FOUQUEURE....p.134
Jardin des Écoliers....p.136
Commune de JUILLÉ....p.138
Route de Lonnes....p.140
Le Bois des Prêtres....p.142
Commune de LA TACHE....p.144
Bel Air....p.146
Commune de LES GOURS....p.148
Rue des Artisans....p.150
Commune de LICHERES....p.152
L'Ouche du Coteau....p.154
Commune de LIGNÉ....p.156
Route de Tusson....p.158
Commune de LONNES....p.160
Les Rainaux....p.162
Les Bosses....p.164
Rue de l'Eglise....p.166
Commune de LUPSAULT....p.168
Le Bois de Lupsault....p.170
Commune de LUXÉ....p.172
Les Vignauds....p.174
Les Jardins du Château....p.176
Pôle Gare....p.178
Rue des Ecoles....p.180
Commune de MAINE-DE-BOIXE....p.182
Chemin des Vignes....p.184

Rue du Stade....p.186
Secteur économique....p.188
Commune de MANSLE....p.190
Les Moussigères....p.192
Rue du Seigelas Nord....p.194
Les Coeurs d'Îlots....p.196
Les Petites Chenevières....p.198
Les Peupliers....p.200
Secteur économique....p.202
Commune de MONTIGNAC-CHARENTE....p.204
Les Grandes Vignes....p.206
Commune de MOUTON....p.208
Impasse du Bourg....p.210
Commune de MOUTONNEAU....p.212
L'Ouche des Vignes....p.214
La Croix....p.216
Commune de NANCLARS....p.218
Route des Écoles....p.220
Route de Villession....p.222
Commune de ORADOUR....p.224
Grands Champs....p.226
Moulin du Coudret....p.227
Commune de PUYRÉAUX....p.228
Les Sablons....p.230
Les Brangeries....p.232
Le Vignaud....p.234
Commune de RANVILLE-BREUILLAUD....p.236
Route d'Aigre....p.238

Commune de SAINT-AMANT-DE-BOIXE....p.240
Route de Mansle....p.242
Rue Basse....p.244
Les Grands Champs....p.246
Le Coteau du Temple....p.248
Plantier Douvèche....p.250
Commune de SAINT-CIERS-SUR-BONNIEURE....p.252
Les Vergers....p.254
Commune de SAINT-FRAIGNE....p.256
Le Champ Gouguet....p.258
Rue de la Roche....p.260
Rue des Bues....p.261
Commune de SAINT-FRONT....p.262
Les Jardins du Patrimoine....p.264
La Pointe....p.266
Les Contrebas....p.268
Bourg Nord....p.270
Commune de SAINT-GROUX....p.272
Chemin de l'Ouche....p.274
Commune de TOURRIERS....p.276
Les Bas de Puy Martin....p.278
L'Ouchelette....p.280
Commune de TUSSON....p.282
Quartier François Brothier....p.284
Commune de VAL-DE-BONNIEURE....p.286
Le Champ Redon....p.288
Rue des Plantes....p.290
Secteur économique....p.292

Commune de VALENCE....p.294
Les Restanques....p.296
Rue du Lavoir....p.298
Commune de VARS....p.300
Rue de la Gare....p.302
Route de Marsac....p.304
Les Plantes....p.306
Champ de Foire....p.308
Commune de VENTOUSE....p.310
Le Champ de la Mairie....p.312
Les Sablons....p.314
Commune de VERDILLE....p.316
Les Puits Georgets....p.318
Rue du Couchant....p.319
Chemin du Poirier Bout....p.320
Commune de VERVANT....p.322
Route de Villognon....p.324
Route des Rivauds....p.325
Commune de VILLEJOUBERT....p.326
Route de la Boixe....p.328
Lotissement de la Braconne....p.330
Champ de Pinaud Sud....p.332
Commune de VILLOGNON....p.334
Tras les Eaux....p.336
La Maisonnette....p.338
Commune de VOUHARTE....p.340
Coteau de Mortaigre....p.342
Les Poumarets Nord....p.344
Les Poumarets....p.346

Commune de XAMBES....p.348
La Fichère....p.350
Chougnat....p.352
Les Guillots....p.354
Route de Coulonges....p.356

OAP Thématique - Patrimoine....p.359

Préambule....p.361
Partie 1_Identification du tissu urbain traditionnel, héritage de son histoire....p.362
Eléments de contexte....p.362
Les codes d'un patrimoine historique....p.362
Les objectifs de l'OAP Thématique ¨Patrimoine....p.363
Partie 2_Plan de gestion du patrimoine bâti et non bâti....p.364
Des orientations réglementaires générales à poursuivre....p.364
Partie 3_Les attentes architecturales sur le patrimoine bâti....p.365
La couverture....p.365
Les façades....p.366
Les menuiseries....p.367
Les éléments en interface avec la voie publique....p.368
Partie 4_Des attentes quant à la typologie non bâtie....p.369
Les clôtures....p.369
Les voiries....p.369
Les trottoirs....p.369
Traitement de sol....p.369
Partie 5_Rappels réglementaires et législatifs....p.370
Les abords des monuments historiques....p.370
Les sites inscrits et sites classés....p.370

OAP Thématique - Trame Verte et Bleue.....p.373

1. Protéger les continuités écologiques : les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.....p.375
2. Protéger la ressource en eau et la trame bleue.....p.381
3. Conserver et actualiser le patrimoine naturel.....p.383
4. Végétaliser les limites.....p.384
5. Créer des espaces en faveur de la biodiversité.....p.387
6. Intégrer la dimension Biodiversité dans le bâti.....p.388
7. Intégrer la nature en ville dans les infrastructures liées à la mobilité.....p.391
8. Développer des modes de gestion en faveur de la biodiversité.....p.392
9. Penser une trame noire pour la biodiversité et le cadre de vie.....p.393



Préambule

Un travail de terrain imbriqué dans un cadre supra-communal

Le contexte législatif et réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Qu'est-ce qu'une OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un outil d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui permet de décliner plus précisément les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

L'article L.151-6 du Code l'Urbanisme prévoit notamment que : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles».

L'article L.151-7 du Code l'Urbanisme précise que : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Le scénario d'aménagement défini par le PLUi pour le territoire de Coeur de Charente repose sur une utilisation qualitative et mesurée des potentiels fonciers pour la création de logements, d'équipements ou d'espaces d'activités économiques nécessaires au développement du territoire. Dans ce cadre, le PLUi a identifié les secteurs de projet susceptibles d'accueillir ce développement qui doit être encadré à travers le règlement écrit et graphique mais aussi à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces OAP ont pour vocation de définir des actions permettant une intégration paysagère et environnementale des nouvelles constructions et assurer la mise en œuvre des objectifs inscrits dans le PADD notamment en termes de limitation de la consommation d'espace. Des logiques d'organisation du bâti et les principales caractéristiques des voies et espaces publics sont par ailleurs présentées.

Une élaboration conjointe entre les acteurs du territoire

Des OAP construites progressivement et en association avec les élus et acteurs locaux

Afin de construire un projet partagé avec les acteurs du territoire et d'affiner à la parcelle la phase de « construction », les secteurs d'OAP ont pu faire l'objet de plusieurs temps d'échanges et de travail.

La première phase a permis une approche globale des « possibles ». L'ensemble des secteurs de projet imaginés par les communes ont fait l'objet d'un premier recensement et d'une première étape de priorisation de ces secteurs au regard de critères urbains, environnementaux, paysagers, mais aussi de capacités. Des rencontres communales ont notamment eu lieu à l'hiver 2020-2021 afin d'identifier les premiers choix de développement.

La deuxième étape, quant à elle, a permis sur site de considérer la compatibilité entre le périmètre du site et ses réalités avec le projet initialement imaginé par les élus. Ces éléments doivent correspondre aux données chiffrées et aux besoins mis de l'avant dans le projet de territoire.

C'est donc lors de la troisième étape et par la mise en place de plusieurs sessions de travail avec les communes que l'organisation et les intangibles de projet ont été affinés. Ces esquisses de projet ont été transmis aux Personnes Publiques Associées dont le retour d'étude a été attentivement considéré. Cette association des acteurs du territoire a permis d'apporter une expertise sur l'emplacement des secteurs de projets et ainsi de co-construire le projet et une vision d'ensemble commune.

Parallèlement, plusieurs échanges, tout au long de la procédure, ont permis de détailler les projets et répondre aux besoins et projets communaux, en réponse aux attentes et objectifs définit dans le PADD.



Présentation générale des différents types d'OAP

Les OAP Secteurs

Les Orientation d'Aménagement et de Programmation dites « sectorielles » répondent en tout point à un projet spécifique et s'attachent à un périmètre défini. L'objectif de chaque OAP est de répondre aux enjeux de la zone et donc de proposer des aménagements futurs en lien et en adéquation avec l'environnement immédiat et le contexte communal, bâti, paysager et environnemental.

Les OAP Secteurs sont réparties selon leur objectif, que ce soit une vocation principale d'habitat ou d'activités, en lien direct avec le document graphique du territoire.

Deux types d'OAP Secteurs ont été élaborées sur le territoire de Coeur de Charente, à savoir des OAP Élémentaires et des OAP Détaillées en fonction du niveau d'enjeu que chaque site soulève. Dans chacun des deux cas, des dispositions et principes d'aménagement généraux et applicables à l'ensemble des secteurs associés fait office d'introduction. Ces dispositions se suffisent dans le cas des OAP Élémentaires, tandis que les OAP Détaillées s'attachent à compléter par des attentes spécifiques, secteur par secteur, en dédiant une page complète aux principes d'aménagement ciblés.

Les orientations explicitées dans les OAP Détaillées prennent en compte les particularités de chaque site et indiquent au porteur de projet les attendus de la collectivité afin de répondre aux enjeux identifiés au moment de l'état des lieux initial du site.

Il ne s'agit pas de règles auxquelles se conformer mais bien de principes d'aménagement avec lesquels le projet doit être compatible.

Le service instructeur veillera au moment du dépôt de permis que le projet s'inscrive dans les orientations de l'OAP.

Les OAP Thématiques

Les OAP Thématiques, pour leur part, ne définissent pas un secteur mais s'appliquent à l'ensemble du territoire sur des projets qui méritent une attention particulière quant à l'évolution possible de ses dynamiques. Dans le cadre du PLUi de la Communauté de communes Coeur de Charente, une OAP Thématique Patrimoine a été élaborée ainsi qu'une OAP dédiée à la Trame Verte et Bleue.

L'**OAP Thématique Patrimoine** vise à conserver les traits qui font la spécificité du patrimoine architectural urbain et paysager du territoire de la communauté de commune «Cœur de Charente», d'évoquer la mémoire des lieux, de veiller à leurs évolutions, du point de vue des aménagements et des ouvrages nécessaires à la vie de la population.

L'identification patrimoniale doit servir le patrimoine de demain. La reconnaissance des paysages vivants et du patrimoine bâti représente un atout essentiel au développement culturel, social et économique.

L'**OAP Thématique Trame Verte et Bleue** s'insère pour sa part dans la dynamique impulsée par la Loi Climat & Résilience et tend à mettre au premier plan les éléments constitutifs de la biodiversité locale. Les dispositions qui y sont défendues cherchent à maintenir et renforcer les continuités écologiques en limitant les impacts de l'anthropisation sur les milieux. Les enjeux du territoire sont réitérés et les actions de préservations sont soulignées, que ce soit sur les ressources naturelles en milieu ouvert ou sur la bonne prise en compte de la nature en milieu habité. Le construit doit être un élément participant à son environnement et non un élément fragmentant.

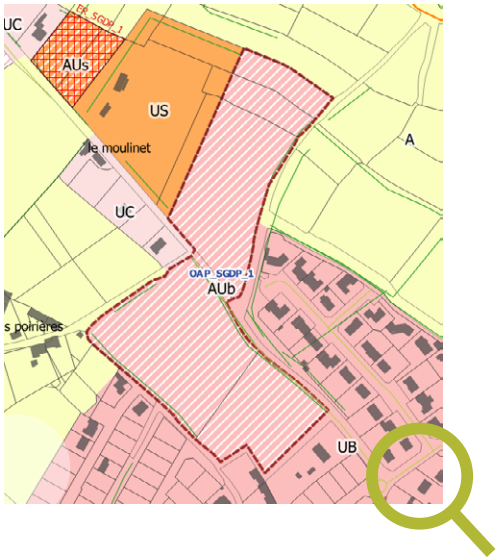


Clefs de lecture des OAP

Mode d'emploi

Comment savoir si mon projet est concerné par une OAP ?

> Etape 1 : Je me réfère au plan de zonage



Les OAP sont indiquées sur le plan de zonage (règlement graphique) par un périmètre rouge en pointillé. La référence de l'OAP Secteur est indiquée en bleu (OAP_Commune_ Numéro de référence).

> Etape 2 : Je me réfère à la fiche OAP correspondante



Si votre projet se situe sur une ou des parcelles concernées par cette prescription, alors vous pourrez vous référer aux pages correspondantes de ce document pour connaitre les principes d'aménagement avec lesquels votre projet doit être compatible.

Quels effets de l'OAP Secteur sur mon projet ?

> Quelles règles m'imposent l'OAP pour mon projet ?

Contrairement au règlement (règlement écrit et document graphique) qui génère un rapport de conformité, l'OAP édicte des principes de compatibilité.

Elle présente les intentions urbaines de la collectivité sur un site à enjeux en termes de programmation, de densité, de desserte et de performances environnementales et paysagères. Le pétitionnaire doit prendre en compte ces principes dans son projet afin de s'inscrire dans l'ambition du territoire. Contrairement au règlement qu'il s'agit d'appliquer à la lettre, l'OAP est un outil de co-construction entre le porteur de projet et la collectivité.

Contenu et lecture du dossier

La méthode de lecture des OAP Élémentaires

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation Élémentaires présentées dans le document sont élaborées de la même manière de façon à en faciliter la lecture.

Ci-après la répartition des informations fournies pour chaque OAP :

Règlement graphique rattaché au secteur d'OAP et superficie totale référée au zonage

Type d'OAP : A, B ou C

Commune et **dénomination** de l'OAP

Photographie(s) actuelle(s) du site

Description contextuelle et caractéristiques techniques

Etat des lieux du site (visuel + légende) et de ses éléments caractérisants (incluant le RPG2019)

Les **intangibles du projet** (visuel + légende) soulignant les grands principes d'aménagement : un projet peut être refusé s'il ne prend pas en compte les éléments ci-contre.



La méthode de lecture des OAP Détaillées

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation Détaillées présentées dans le document sont élaborées de la même manière de façon à en faciliter la lecture.

Ci-après la répartition des informations fournies pour chaque OAP :

Règlement graphique rattaché au secteur d'OAP et superficie totale référée au zonage

Commune et **dénomination** de l'OAP

Photographie(s) actuelle(s) du site

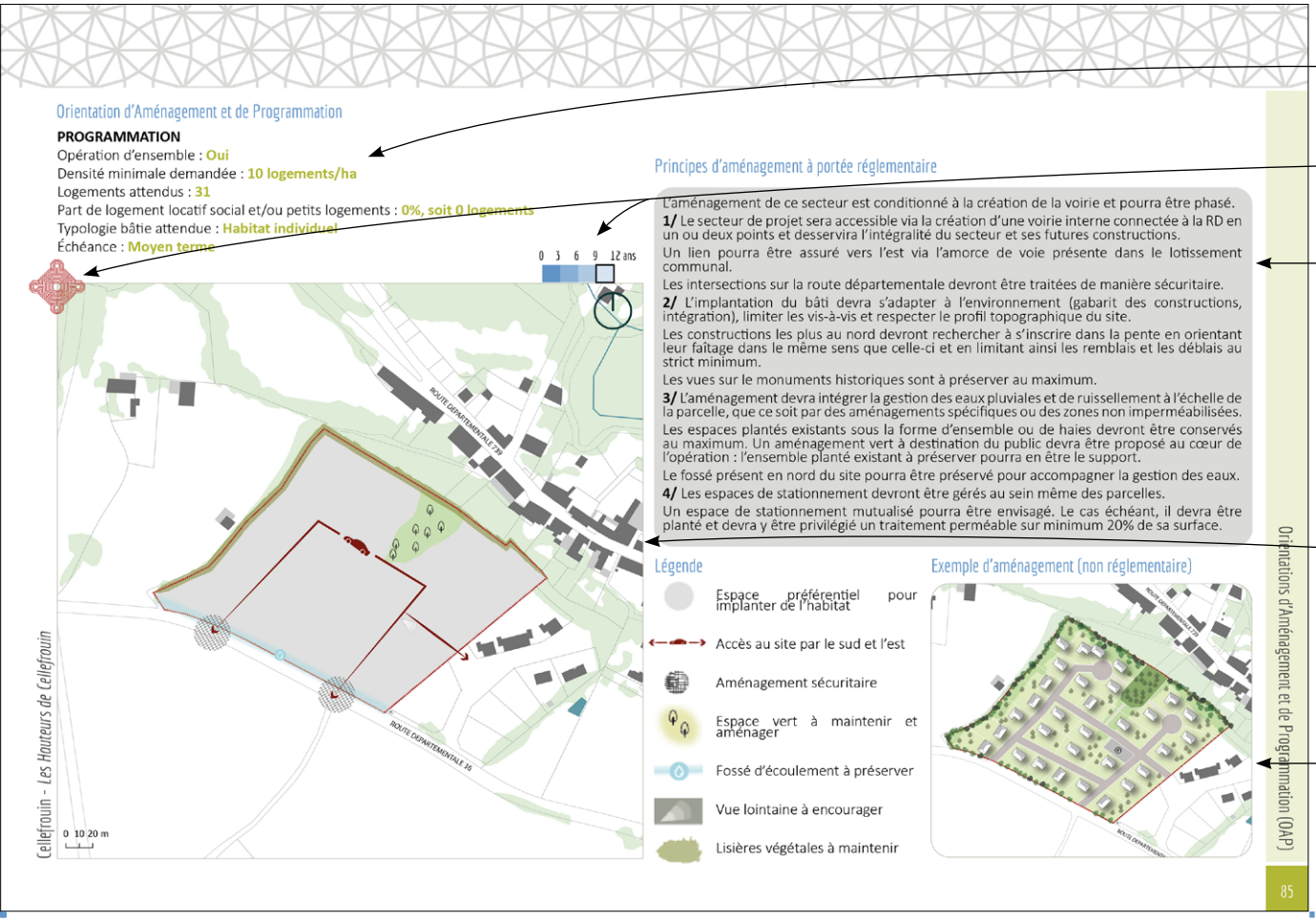
Description contextuelle et caractéristiques techniques

Etat des lieux du site (visuel + légende) et de ses éléments caractérisants (incluant le RPG2019)

Les **enjeux fort du site**, lignes directrices de l'OAP (à prendre en compte quelque soit l'aménagement proposé)



ANALYSE DU SITE ET ENJEUX



MISE EN FORME DU PROJET

Données de programmation de l'OAP. Cela inclut la part de logements locatifs social (LLS) attendu et/ou de petits logements (2 pièces et moins)

Inclusion du secteur dans un périmètre **Monument Historique**
Echéance estimée du projet

Définition des **règles encadrant l'OAP** selon quatre critères :
1/ Accessibilité et aménagement des abords ;
2/ Armature urbaine, implantation et insertion architecturale ;
3/ Ecologie de l'aménagement ;
4/ Qualité constructive, stationnement et performances énergétiques.

Les **intangibles du projet** (visuel + légende) : un projet peut être refusé s'il ne prend pas en compte les éléments ci-contre.

Exemple d'application des règles précédentes sous la forme d'un projet d'ensemble de l'OAP (valeur illustrative et non réglementaire). Cette illustration propose un rappel des éléments discutés avec la commune et ne fait donc office que de recommandation.

Une légende commune pour établir le diagnostic

Chaque site possède un état des lieux exhaustif qui ressort de l'analyse de terrain. Cette analyse et les éléments qui figurent dans le diagnostic établi ont permis de définir les enjeux du site auxquels toute proposition d'aménagement devra répondre.

Au-delà des intangibles d'aménagement, l'aménageur devra répondre en tous points aux enjeux définis pour le site.

Des précisions peuvent être amenées à l'échelle de chaque OAP car spécifiques au site concerné. Ces précisions apportées dans le corps de texte et au sein même du légendage.

LEGENDE DES CARTES DE SITUATION

REALITES TOPOGRAPHIQUES

- Point haut du site
- Point bas du site
- Rupture de pente

CONTEXTE ENVIRONNEMENTALE

- TEXTE — Libellé de rue
- *Texte* — Elément de contexte
- Composant(e) à préserver
- Ensemble boisé
- Angle de la photographie
- Ensemble végétal à préserver
- Flèche du Nord

CONTRAINTES SPECIFIQUES

- Cône de vue à préserver
- Zone humide à protéger ou surface dédiée au bon fonctionnement pluvial
- Fossé à préserver
- GAZ — Canalisation Gaz à Haute pression
- HT THT — Ligne électrique aérienne HT ou THT
- Servitude de passage
- Périmètre de risques / Natura 2000 / Monument Historique / Captage (Cap.)

VOIES ET ACCES

- Voie douce existante
- Voie informelle sur le site
- Problème d'accessibilité
- Accès routier existant et/ou possible sur le site
- Accès piéton existant et/ou possible sur le site

Une légende commune pour élaborer les OAP

Les intangibles de chaque projet d'aménagement sont définis par la légende commune ci-dessous.

Ces intangibles constituent la base même du projet à réaliser. Quel que soit le projet proposé, les intangibles devront être respectés.

Des compléments d'aménagement sont également rédigés afin de répondre à l'ensemble des thématiques en lien avec l'aménagement et le respect du cadre dans lequel il s'insère, tant environnemental, paysager qu'architectural.

LEGENDE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION PRINCIPALE DES ESPACES

- Espace destiné à l'accueil de logements
- Espace destiné à la création de bâtiments d'activités
- Espace destiné à l'accueil d'équipement public
- Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)
- Espace destiné à une vocation mixte incluant de l'habitat

ACCES / DESSERTE / STATIONNEMENT

- Voie structurante à créer ou valoriser (position indicative)
- Voirie secondaire à créer ou valoriser (position indicative)
- Amorce viaire à prévoir
- Espace de retournement
- Liaison douce à créer (position indicative)
- Position préférentielle d'un espace de stationnement mutualisé
- Accès direct aux lots depuis la voie (position indicative)
- Aménagement de sécurisation

IMPLANTATION / FORME URBAINE

- Équipement à créer (culture / sport / administratif / commerce / scolaire / loisir
- Périmètre du projet
- Bande de constructibilité
- Bande d'inconstructibilité
- Orientation des faîtages

PAYSAGE / ENVIRONNEMENT

- Espace naturel ou jardiné à aménager / préserver
- Végétation/haies à implanter/conserver pour limiter les nuisances entre les différents usages
- Arbre ou alignement d'arbres à préserver
- Fossé à conserver / Noue à prévoir
- Talus à maintenir pour des raisons paysagères ou environnementales



Principes des OAP Élémentaires

Principes généraux applicables aux « OAP Élémentaires »

Les principes d'aménagement applicables à tous les secteurs concernés par une OAP Élémentaire

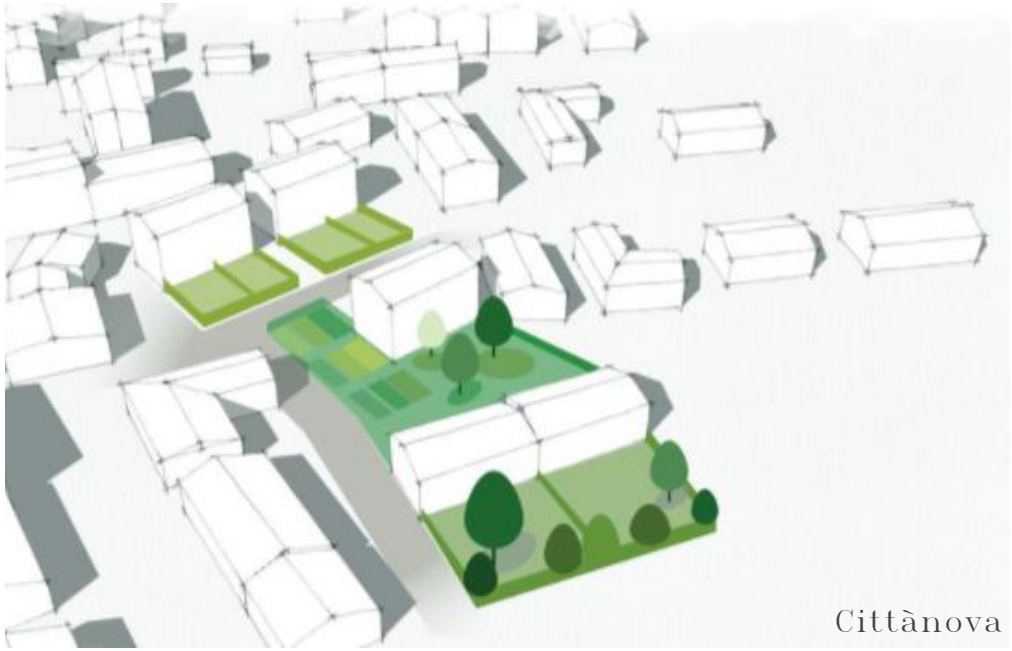
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif de renforcer la dimension intercommunale du PLUi en définissant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et assurer la mise en œuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD - Pièce 2 du PLUi) notamment en termes d'habitat et d'économie d'espace. Les orientations présentées ci-après sont ainsi communes à l'ensemble des OAP Élémentaires et doivent s'appliquer de manière générale sur chaque site de ce chapitre.

Ces principes d'aménagement sont complémentaires et complétés par des schémas d'aménagement précisant par site les logiques d'organisation notamment. Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-après paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysager du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet. Les OAP s'appliquent dans un rapport de complémentarité en sus du règlement écrit.

1. Rechercher des formes urbaines conciliant gestion économe des espaces et qualité du cadre de vie

- **Mettre en oeuvre une densité brute d'au moins 10 logements par hectare**.
Pour atteindre cet objectif de densité, la pluralité des formes urbaines et la variété dans le découpage parcellaire seront privilégiées à une morphologie répétitive et uniforme. Lorsque le secteur ne forme pas une unité foncière ou lorsqu'il ne fait l'objet d'un aménagement que sur une partie du terrain, chaque partie devra accueillir un nombre de logements compatible avec le respect de l'objectif à terme à l'échelle du secteur de projet (par défaut, une répartition proportionnelle à la surface de chaque partie).
L'implantation des constructions sur chaque unité foncière devra permettre d'atteindre les objectifs de densité ou ne pas compromettre leur mise en oeuvre à terme.

- Rechercher des jardins privatifs d'un seul tenant
L'application des règles de recul tend à générer des formes pavillonnaires peu économes en foncier et générant souvent des espaces de pleine terre «résiduels», à la qualité d'usage discutable.
Les projets devront proposer des jardins privatifs de qualité, optimisant la surface de pleine terre, de manière à constituer des entités correctement orientées et faciles d'entretien.



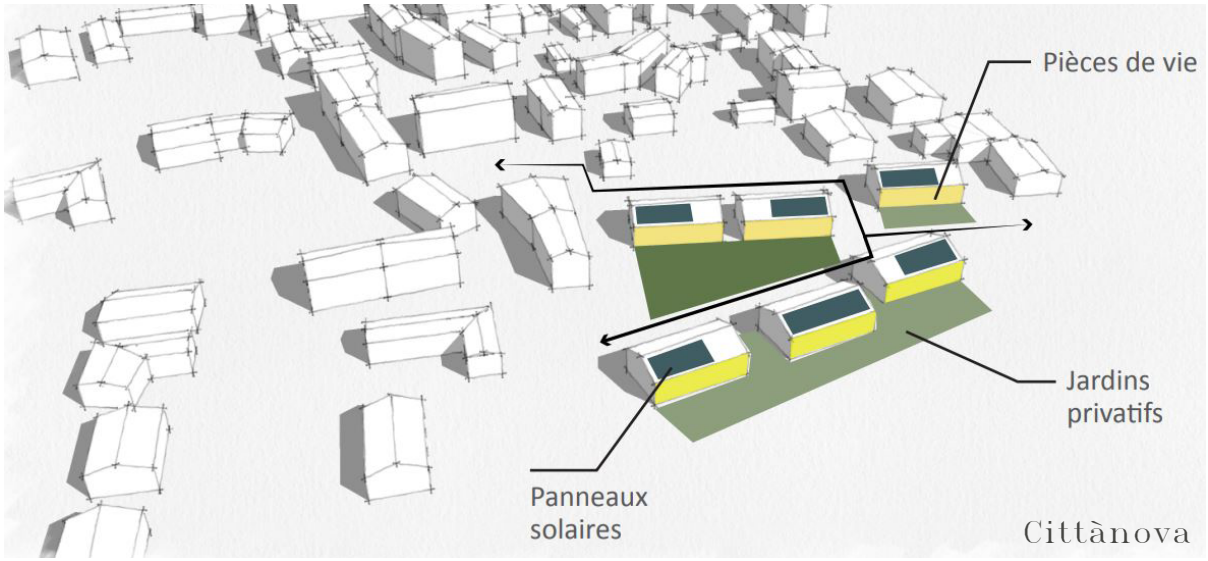
2. Adapter les formes urbaines en faveur de la qualité du cadre de vie et des économies d'énergie

- **Concevoir des circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions**

L'accès au soleil est plus ou moins délicat selon les formes urbaines impliquées. L'habitat individuel, de par sa dispersion horizontale, doit concilier vis-à-vis proches et gestion des ombres portées. La surface des toitures confère néanmoins à ces typologies un potentiel de production d'énergie solaire.

Les projets devront adapter la trame viaire à l'orientation des bâtiments et non déduire l'inverse.

Cette orientation doit permettre de valoriser l'accès au soleil des pièces de vie comme des jardins privatifs. La pose de panneaux solaires en toiture est ainsi également optimisée.

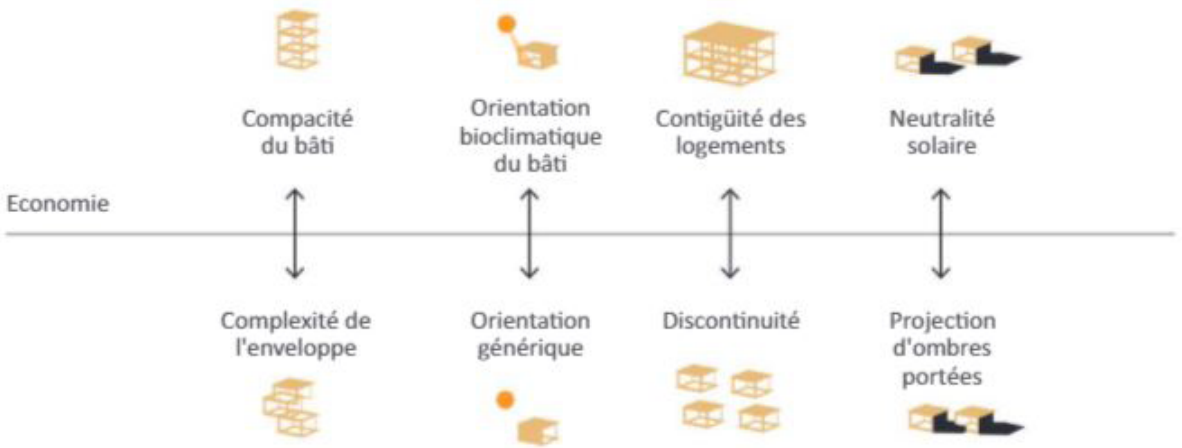


- Limiter la consommation énergétique des logements

Le choix d'une forme urbaine et architecturale engendre des besoins énergétiques plus ou moins importants.

Les projets devront mettre en oeuvre des principes de composition prenant en compte la compacité du bâti, son orientation, la contiguïté des logements et la maîtrise des ombres portées.

A l'échelle de la parcelle, l'implantation des constructions est réfléchie en fonction des éléments naturels comme le soleil et le vent. Ces derniers doivent influencer le positionnement de la construction sur le terrain mais aussi l'emplacement des ouvertures et l'organisation des espaces de vie. Ainsi, au Sud, seront privilégiées la cuisine et le séjour. Au Nord, les percements seront évités et le positionnement en tampon des locaux non chauffé (garage, cellier, etc.) sera privilégié.



3. Inscrire le projet dans l'environnement naturel et paysager

L'ouverture à l'urbanisation de tous les secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle est conditionnée à une défense incendie conforme.

- **Limiter l'imperméabilisation des sols dans l'espace public**

Au-delà de l'emprise au sol des constructions, l'imperméabilisation est souvent liée au traitement du sol dans l'espace public. Elle engendre la fragmentation des espaces de déplacements des différentes espèces. A l'inverse, un traitement «perméable» participe à la continuité écologique, à la gestion des eaux pluviales ainsi qu'à la qualité du cadre de vie.

Les aires de stationnement communes devront être traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisées.

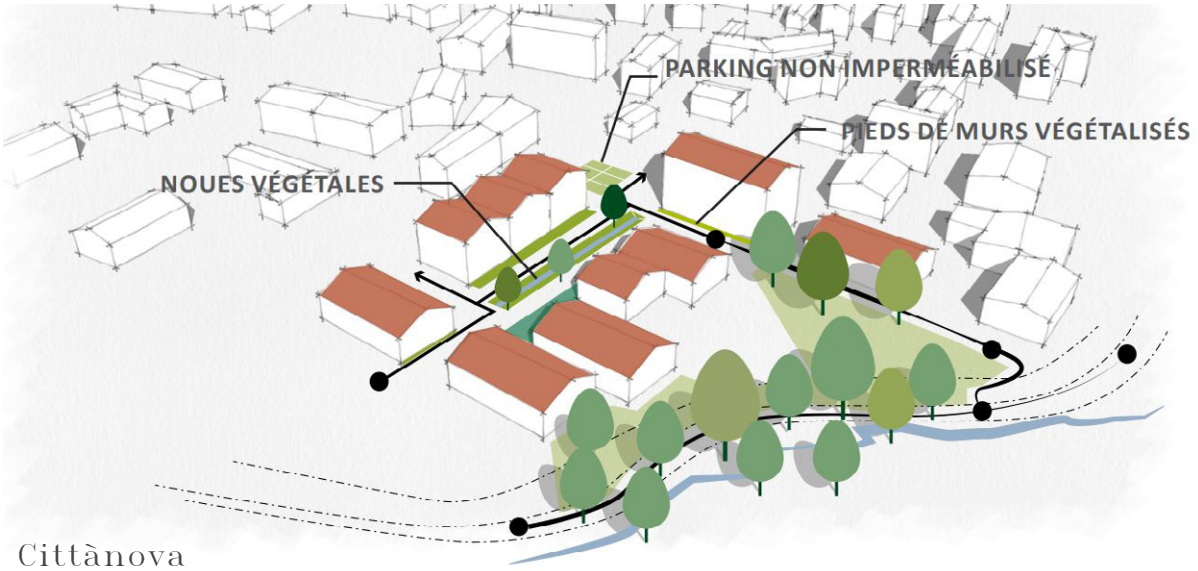
Les traitements perméables (espaces de pleine terre, plantés ou non, pieds de murs végétalisées...) seront privilégiés pour tous les autres espaces publics (espaces de jeux, cheminements doux...).

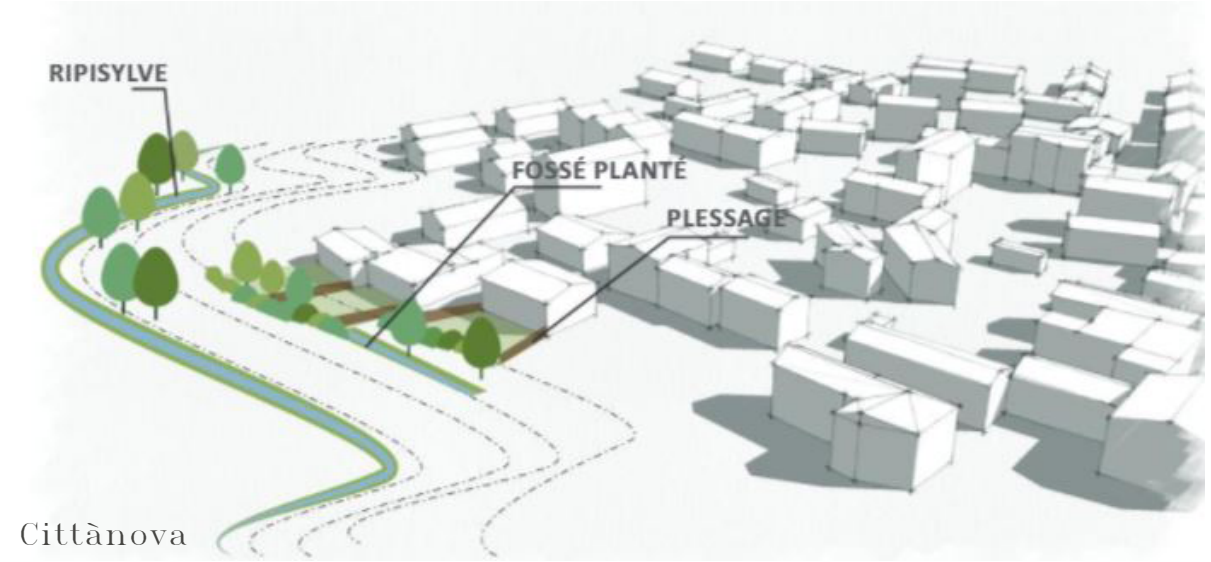
- Préférer des haies vives en clôture

Le territoire possède un bocage, parfois fragilisé, où la haie a de multiples rôles (confort thermique, biodiversité, intimité, limitation de l'érosion des sols, etc.)

Les haies vives devront être mise en oeuvre pour le traitement des limites (par rapport à la voie et séparatives). Elles sont obligatoires pour les limites en lisière des espaces agricoles et naturels.

Lorsque les terrains compris dans le secteur de projet sont riverains à un espace agricole ou naturel, une implantation des constructions principales à une distance significative de la limite avec cet espace sera privilégiée.





4. Inscrire le projet dans l'environnement bâti

Lorsqu'une OAP est phasée, ce phasage devra chercher prioritairement à débuter en continuité de la zone déjà bâtie.

- **Assurer les alignements et reprises de hauteur**

Afin de limiter les forts contrastes en termes de gabarit selon l'évolution du bourg, il s'agit de concevoir les nouvelles opérations dans le prolongement des constructions existantes, ou tout du moins, d'assurer une transition vis-à-vis de celles-ci.

La construction projetée doit assurer de par son gabarit et son implantation sa bonne inscription dans l'environnement bâti existant.

- Connecter la nouvelle opération à l'existant

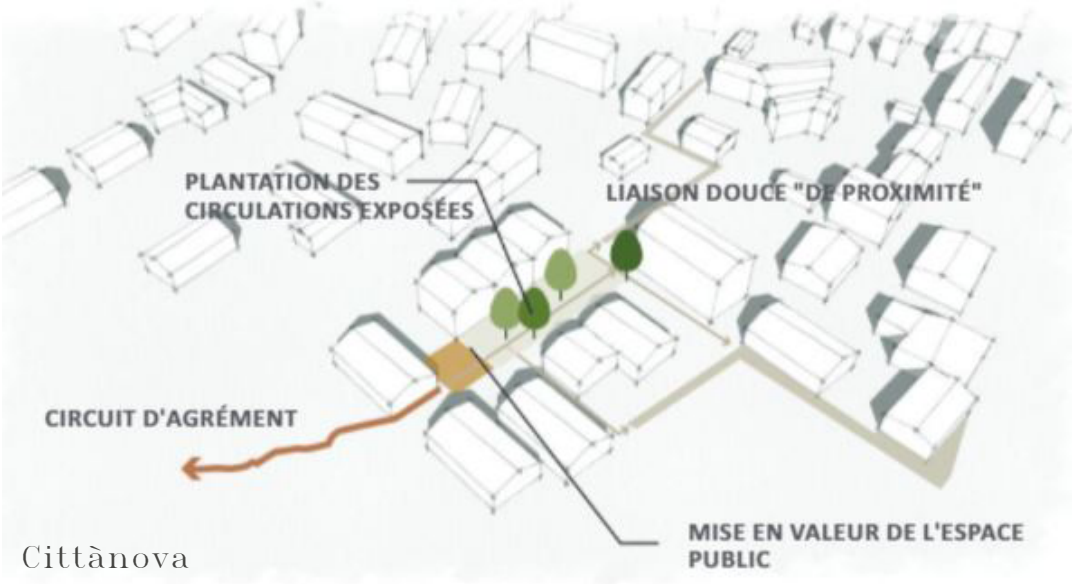
La greffe de l'opération sera réussie, notamment si elle permet d'assurer la continuité des circulations existantes.

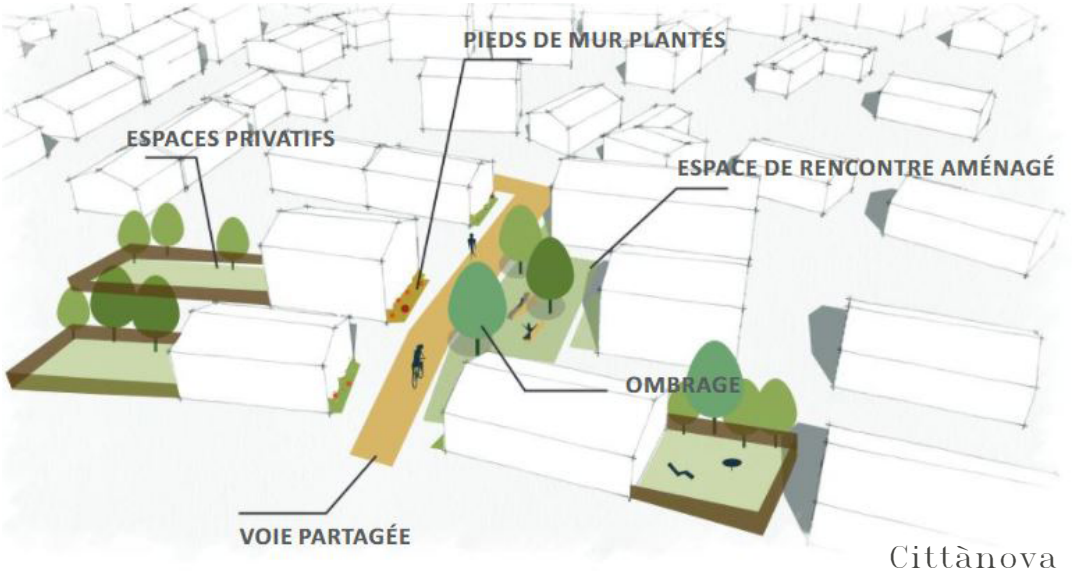
Lorsque des liaisons douces existent, le projet devra se connecter à celles-ci, voire poursuivre leur aménagement.

- Penser l'espace public comme lieu de rencontres

Toute opération d'aménagement d'ensemble génère un espace public, plus ou moins qualifié. A défaut, il s'agit d'un espace de circulation où la rencontre est exclusivement pensée en termes de sécurité des personnes.

Qualifier l'espace public et l'équiper en conséquence (mobilier urbain, éclairage, etc.). L'aménagement doit permettre un confort d'usage d'hiver comme d'été.





5. Principes complémentaires avant toute nouvelle opération

Avant tout projet de développement, il conviendra de se rapporter au règlement écrit (pièce n°4.1 du PLUi) associé à la zone concernée par le secteur de projet.

Il est également impératif de se reporter aux dispositions générales du règlement écrit et notamment à la partie 3.1 exposant les conditions d'accès de desserte des terrains (les accès, les voies de circulation, le stationnement, le stationnement des cycles, l'alimentation en eau potable, la gestion des eaux usées, la gestion des eaux pluviales, la gestion des déchets, les réseaux d'énergie, les infrastructures et réseaux de communications électroniques).

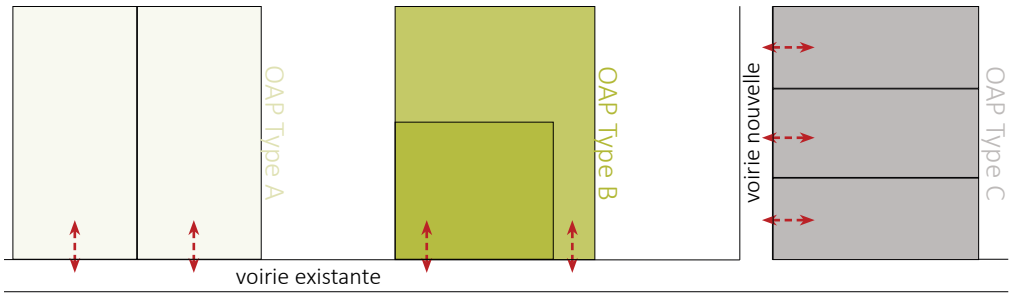
Les accès aux secteurs se feront prioritairement depuis les voies indiquées sur les schémas ( ).

1. L'accès aux constructions devra se faire de la manière suivante :

Pour les *OAP Élémentaires de Type A*, par un découpage linéaire permettant un accès direct à chaque parcelle depuis la voirie de desserte existante, sans création de nouvelles voies,

Pour les *OAP Élémentaires de Type B*, SOIT par des accès directs aux parcelles depuis la voirie de desserte existante, SOIT par un découpage en drapeau créant ainsi des accès privatifs ou mutualisés,

Pour les *OAP Élémentaires de Type C*, par la création d'une voirie unique permettant la desserte d'un seul côté d'une ou plusieurs parcelles en linéaire.



2. Une densité d'au moins 10 logements par hectare doit être mise en œuvre.

3. L'aménagement du secteur de projet, à travers les éventuelles divisions parcellaires et les nouvelles constructions, sera conçu en s'appuyant sur la trame bâtie existante proche. Les constructions nouvelles devront être implantées dans le respect :

> du rythme des constructions au sein de l'ensemble bâti où elles s'inscrivent,

> de la topographie : le projet ne doit conduire ni à un bouleversement du relief naturel, ni à la création d'un relief artificiel,

> du rapport qu'entretiennent les constructions environnantes avec l'espace public et le paysage, notamment en termes d'alignement ou de retrait, de filtres végétaux, d'orientation, etc.

4. Les divisions parcellaires réalisées à des fins de construction qui compromettent manifestement la possibilité pour les projets futurs de respecter ces objectifs pourront être refusées.

5. Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

6. La volumétrie des nouvelles constructions doit respecter celles des bâtiments existants à proximité, notamment en termes de hauteur, de largeur de façades, de forme de toiture.

7. Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé. Le maintien ou la création d'une haie en limite d'opération est, à ce titre, demandée. Les haies plantées seront mélangées et composées d'espèces caduques et persistantes. De même, une vigilance sera portée aux façades fortement perceptibles depuis les espaces agricoles ou naturels, notamment en termes de teintes et d'ouvertures.



Principes des OAP Détaillées

Principes généraux applicables aux « OAP Détaillées »

Les principes d'aménagement applicables à tous les secteurs concernés par une OAP Détaillée

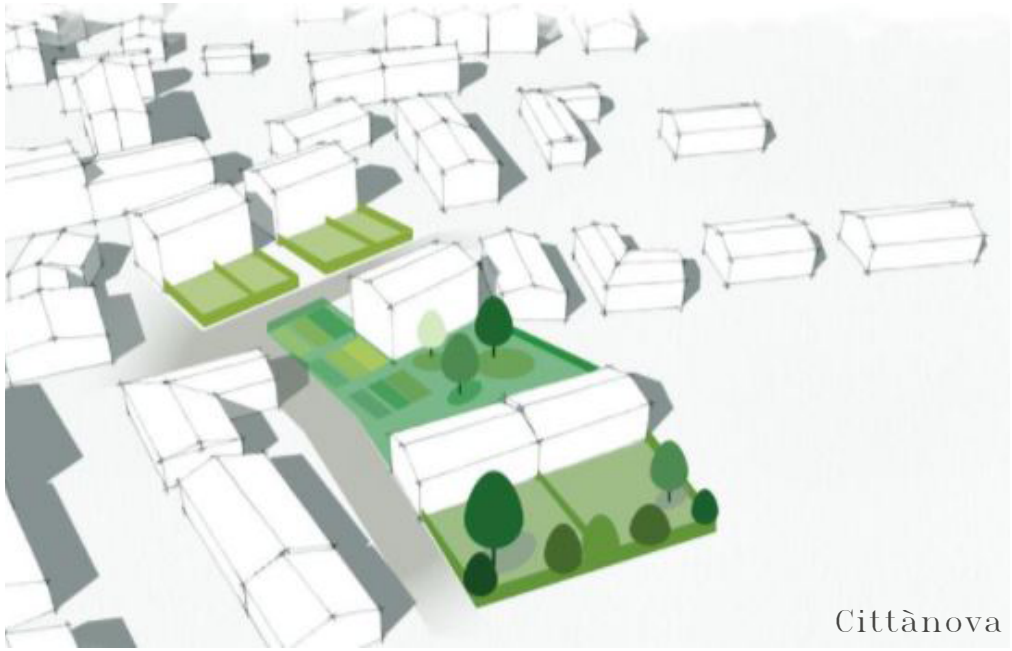
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif de renforcer la dimension intercommunale du PLUi en définissant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et assurer la mise en œuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD - Pièce 2 du PLUi) notamment en termes d'habitat et d'économie d'espace. Les orientations présentées ci-après sont ainsi communes à l'ensemble des OAP Détaillées et doivent s'appliquer de manière générale sur chaque site de ce chapitre.

Ces principes d'aménagement sont complémentaires et complétés par des schémas d'aménagement précisant par site les logiques d'organisation notamment. Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-après paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysager du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet. Les OAP s'appliquent dans un rapport de complémentarité en sus du règlement écrit.

1. Rechercher des formes urbaines conciliant gestion économe des espaces et qualité du cadre de vie

- **Mettre en oeuvre une densité brute d'au moins 10 logements par hectare**.
Pour atteindre cet objectif de densité, la pluralité des formes urbaines et la variété dans le découpage parcellaire seront privilégiées à une morphologie répétitive et uniforme. Lorsque le secteur ne forme pas une unité foncière ou lorsqu'il ne fait l'objet d'un aménagement que sur une partie du terrain, chaque partie devra accueillir un nombre de logements compatible avec le respect de l'objectif à terme à l'échelle du secteur de projet (par défaut, une répartition proportionnelle à la surface de chaque partie).
L'implantation des constructions sur chaque unité foncière devra permettre d'atteindre les objectifs de densité ou ne pas compromettre leur mise en oeuvre à terme.

- Rechercher des jardins privatifs d'un seul tenant
L'application des règles de recul tend à générer des formes pavillonnaires peu économes en foncier et générant souvent des espaces de pleine terre «résiduels», à la qualité d'usage discutable.
Les projets devront proposer des jardins privatifs de qualité, optimisant la surface de pleine terre, de manière à constituer des entités correctement orientées et faciles d'entretien.



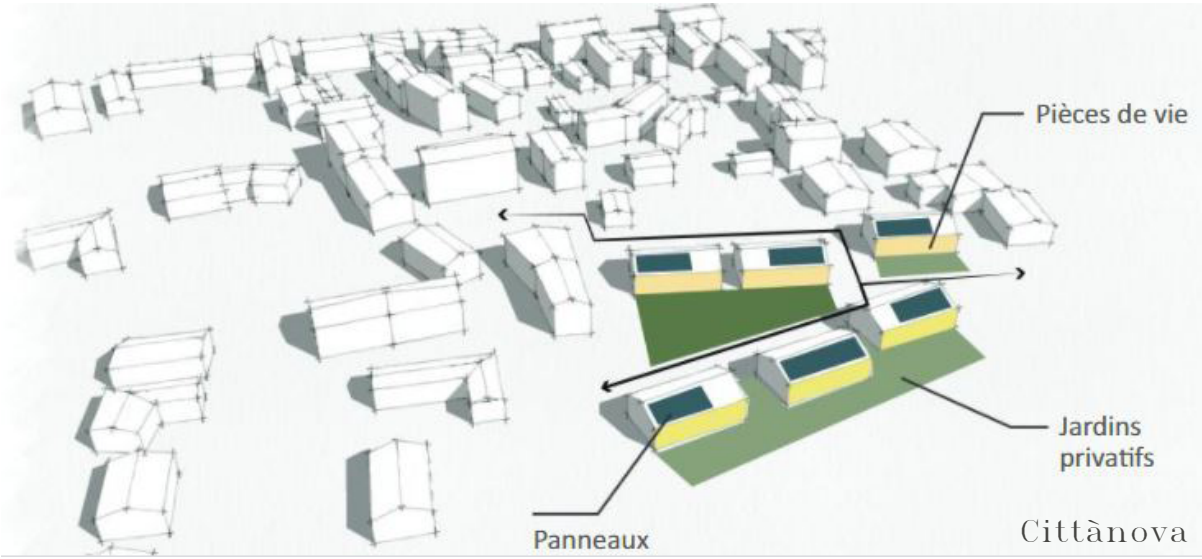
2. Adapter les formes urbaines en faveur de la qualité du cadre de vie et des économies d'énergie

- **Concevoir des circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions**

L'accès au soleil est plus ou moins délicat selon les formes urbaines impliquées. L'habitat individuel, de par sa dispersion horizontale, doit concilier vis-à-vis proches et gestion des ombres portées. La surface des toitures confère néanmoins à ces typologies un potentiel de production d'énergie solaire.

Les projets devront adapter la trame viaire à l'orientation des bâtiments et non déduire l'inverse.

Cette orientation doit permettre de valoriser l'accès au soleil des pièces de vie comme des jardins privatifs. La pose de panneaux solaires en toiture est ainsi également optimisée.

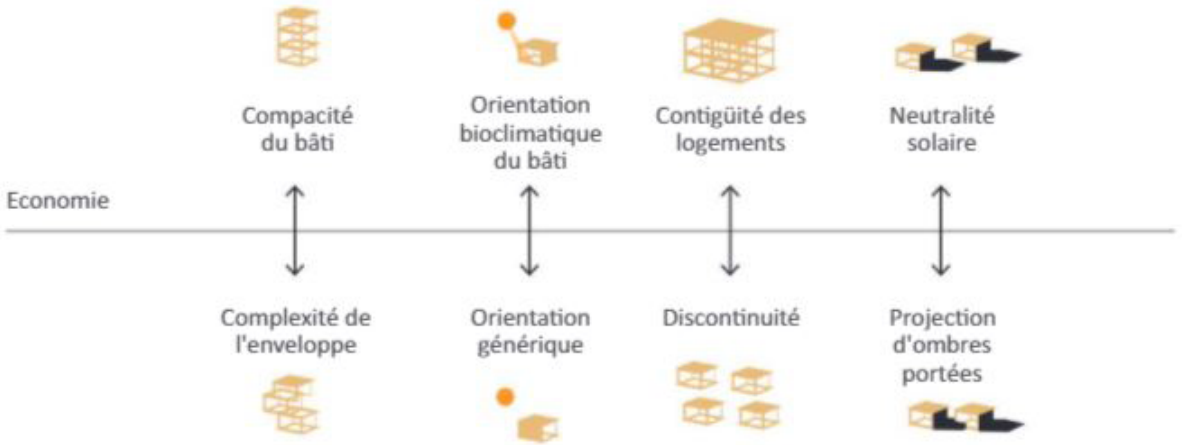


- Limiter la consommation énergétique des logements

Le choix d'une forme urbaine et architecturale engendre des besoins énergétiques plus ou moins importants.

Les projets devront mettre en oeuvre des principes de composition prenant en compte la compacité du bâti, son orientation, la contiguïté des logements et la maîtrise des ombres portées.

A l'échelle de la parcelle, l'implantation des constructions est réfléchie en fonction des éléments naturels comme le soleil et le vent. Ces derniers doivent influencer le positionnement de la construction sur le terrain mais aussi l'emplacement des ouvertures et l'organisation des espaces de vie. Ainsi, au Sud, seront privilégiées la cuisine et le séjour. Au Nord, les percements seront évités et le positionnement en tampon des locaux non chauffé (garage, cellier, etc.) sera privilégié.



3. Inscrire le projet dans l'environnement naturel et paysager

L'ouverture à l'urbanisation de tous les secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle est conditionnée à une défense incendie conforme.

- **Limiter l'imperméabilisation des sols dans l'espace public**

Au-delà de l'emprise au sol des constructions, l'imperméabilisation est souvent liée au traitement du sol dans l'espace public. Elle engendre la fragmentation des espaces de déplacements des différentes espèces. A l'inverse, un traitement «perméable» participe à la continuité écologique, à la gestion des eaux pluviales ainsi qu'à la qualité du cadre de vie.

Les aires de stationnement communes devront être traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisées.

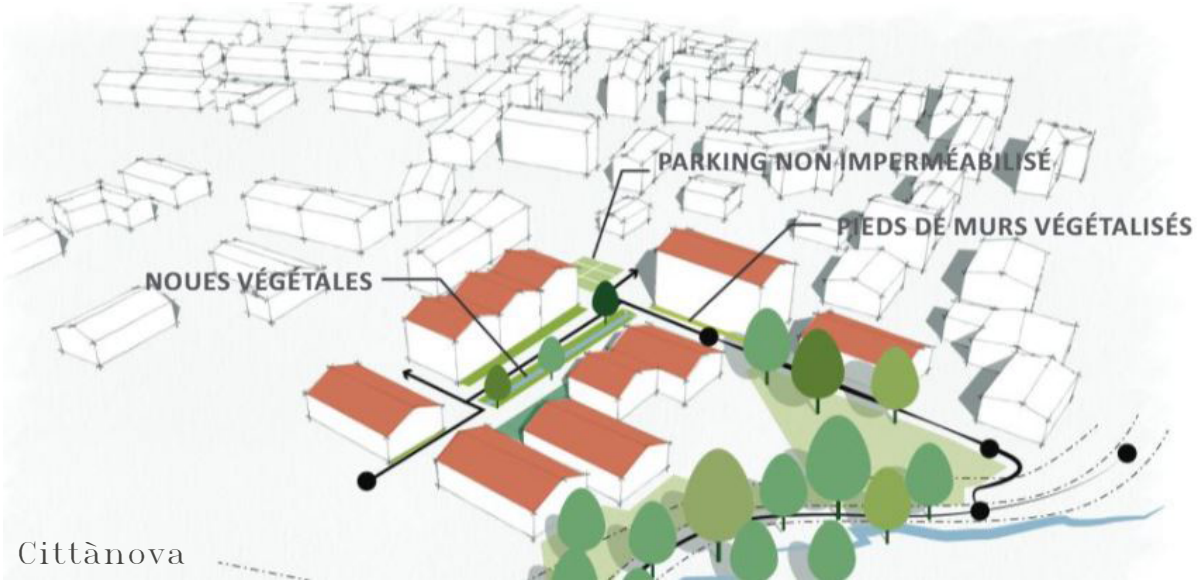
Les traitements perméables (espaces de pleine terre, plantés ou non, pieds de murs végétalisées...) seront privilégiés pour tous les autres espaces publics (espaces de jeux, cheminements doux...).

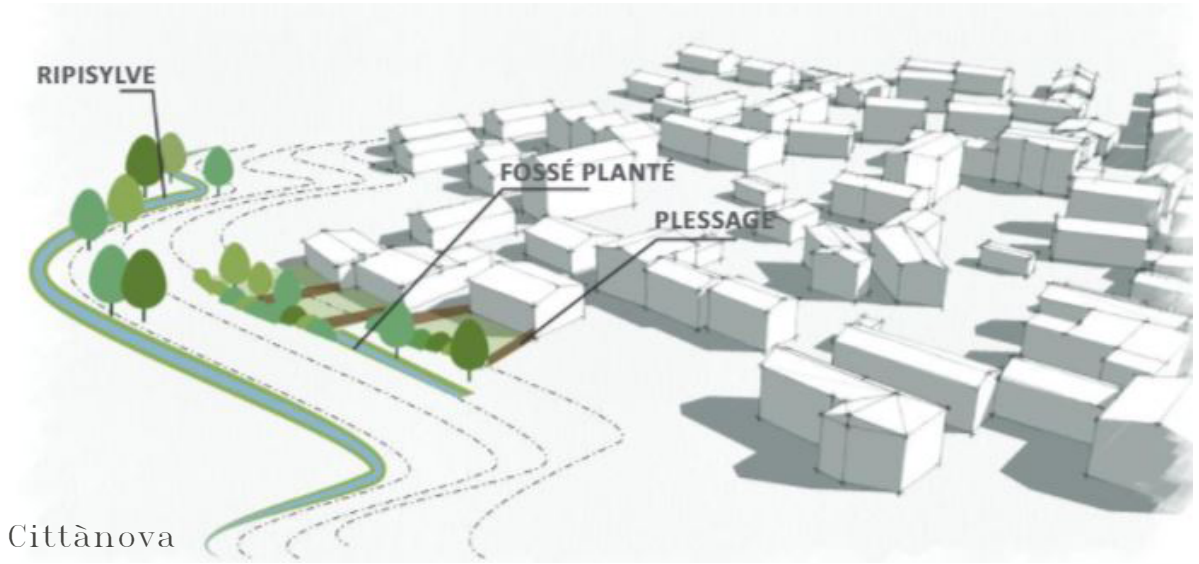
- Préférer des haies vives en clôture

Le territoire possède un bocage, parfois fragilisé, où la haie a de multiples rôles (confort thermique, biodiversité, intimité, limitation de l'érosion des sols, etc.)

Les haies vives devront être mise en oeuvre pour le traitement des limites (par rapport à la voie et séparatives). Elles sont obligatoires pour les limites en lisière des espaces agricoles et naturels.

Lorsque les terrains compris dans le secteur de projet sont riverains à un espace agricole ou naturel, une implantation des constructions principales à une distance significative de la limite avec cet espace sera privilégiée.





4. Inscrire le projet dans l'environnement bâti

Lorsqu'une OAP est phasée, ce phasage devra chercher prioritairement à débuter en continuité de la zone déjà bâtie.

- **Assurer les alignements et reprises de hauteur**

Afin de limiter les forts contrastes en termes de gabarit selon l'évolution du bourg, il s'agit de concevoir les nouvelles opérations dans le prolongement des constructions existantes, ou tout du moins, d'assurer une transition vis-à-vis de celles-ci.

La construction projetée doit assurer de par son gabarit et son implantation sa bonne inscription dans l'environnement bâti existant.

- Connecter la nouvelle opération à l'existant

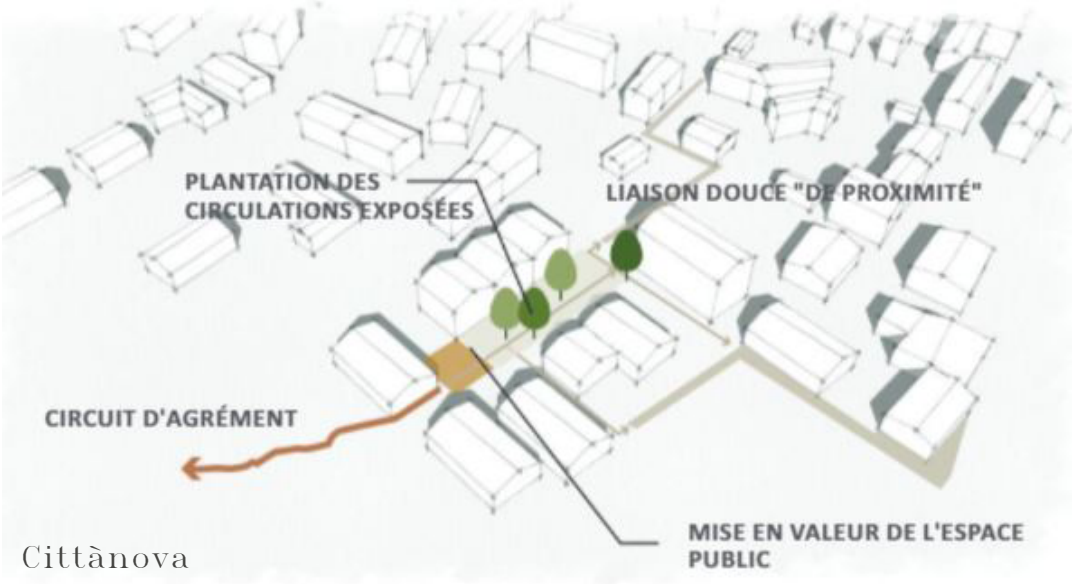
La greffe de l'opération sera réussie, notamment si elle permet d'assurer la continuité des circulations existantes.

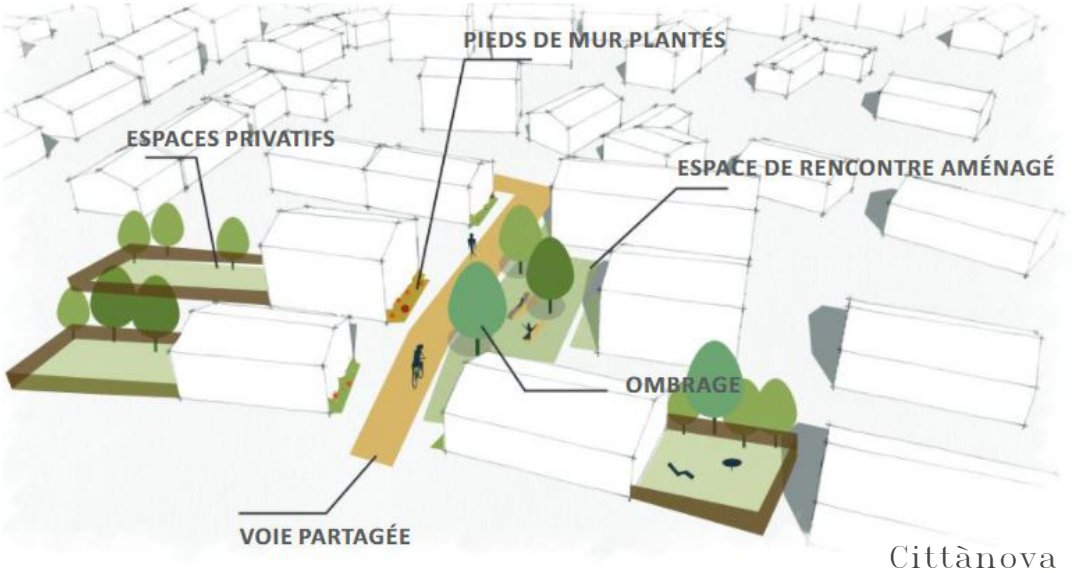
Lorsque des liaisons douces existent, le projet devra se connecter à celles-ci, voire poursuivre leur aménagement.

- Penser l'espace public comme lieu de rencontres

Toute opération d'aménagement d'ensemble génère un espace public, plus ou moins qualifié. A défaut, il s'agit d'un espace de circulation où la rencontre est exclusivement pensée en termes de sécurité des personnes.

Qualifier l'espace public et l'équiper en conséquence (mobilier urbain, éclairage, etc.). L'aménagement doit permettre un confort d'usage d'hiver comme d'été.





5. Un échéancier prévionnel d'ouverture à l'urbanisation

- **Anticiper l'urbanisation en priorisant la densification**

Le développement du territoire n'est pas continu et suit un procédé qui se veut progressif. Conformémement à l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, l'échéancier à l'urbanisation est une garantie de l'anticipation de ce développement. Parmi ces développements, la densification doit être une priorité, d'où des échéances plus courtes.

Pour chaque site de projet faisant l'objet d'une OAP Détaillée, l'échéancier est représenté dans la partie projet sous une forme graphique, en indiquant par un cadre noir la période d'ouverture prévionnelle à l'urbanisation.



Pour tous les secteurs de projet projetant un accueil total de plus de 18 logements, le projet pourra être phasé par tranche portant sur une surface qui équivaut à minima à 25% de la surface consommée du secteur concerné ou sur l'ensemble de ce site lorsque la surface « résiduelle » restante est inférieure à 25%.
Pour ces secteurs, à chaque phase est associé un échéancier.

Pour les secteurs soumis à un phasage, il est recommandé que l'aménagement débute prioritairement en continuité de la zone déjà bâtie.

- S'adapter au contexte et aux évolutions

Les territoires, bien que souvent à l'initiative des développements résidentiels et économiques, ne sont pas les seuls parties prenantes. Les projets sont donc soumis à divers aléas entre leur idéation et leur mise en chantier qui peuvent influencer la faisabilité de cet échéancier prévisionnel.

L'ouverture prévisionnelle de chaque zone peut être adaptée dans les cas suivants :

> Pour toute zone à urbaniser, l'ouverture peut être décalée aux périodes précédentes et suivantes pour répondre aux conditions de disponibilités foncières (favorables ou défavorables) ou aux éventuelles difficultés de montage, ainsi qu'à un déficit d'offre dû au retard d'autres secteurs de projet,

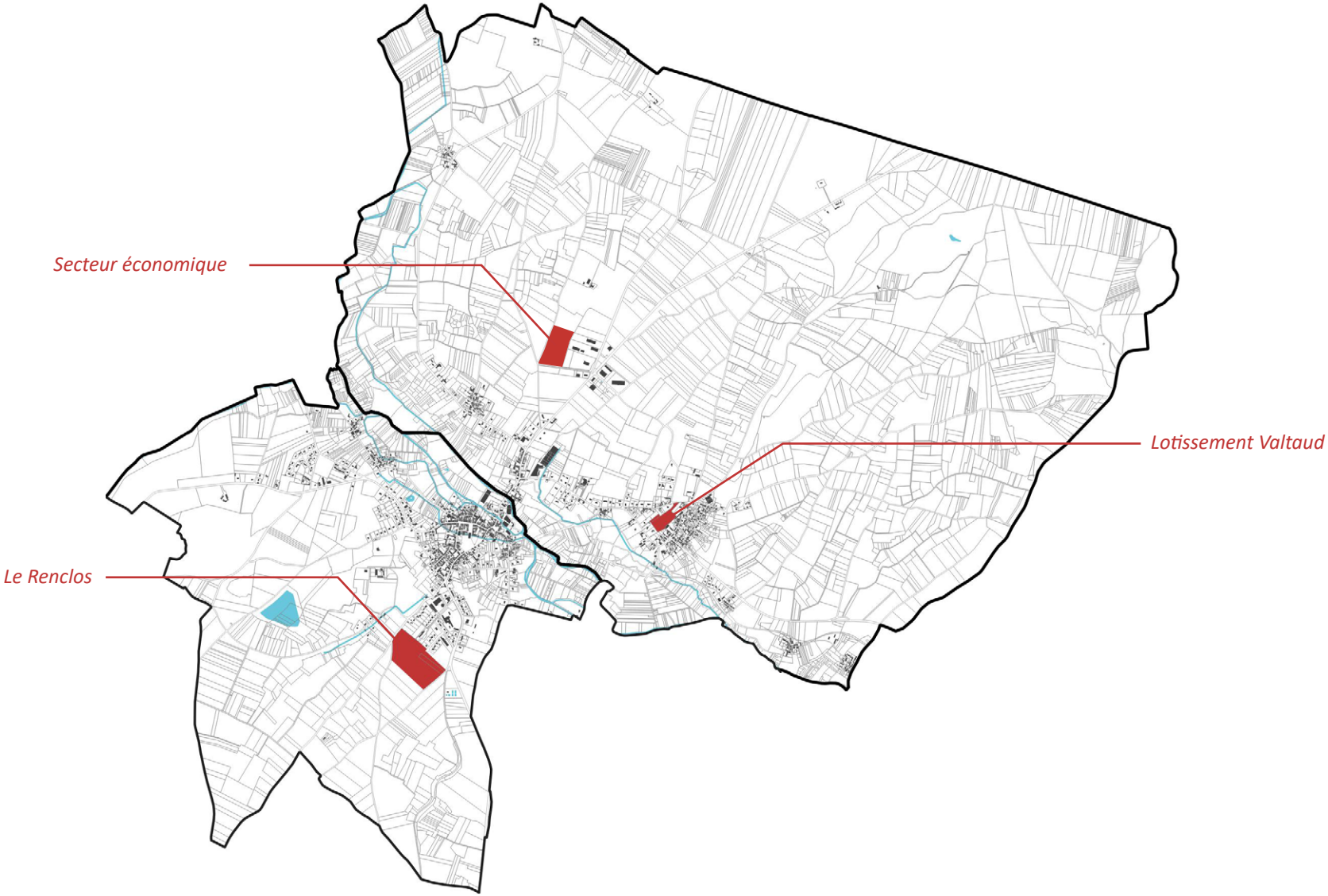
> A l'échelle de chaque commune, l'ouverture des secteurs de projet peut être intervertie pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales.



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Schémas et principes d'aménagement, secteur de projet par secteur de projet

COMMUNE DE AIGRE



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
AIGRE	*Le Renclos*	OAP Détaillée	8,28 ha	8,28 ha
	Lotissement Valtaud	OAP Détaillée	1,58 ha	1,58 ha
	Secteur économique	OAP Détaillée	4,22 ha	4,22 ha
TOTAL				*14,08 ha*

AIGRE
Le Renclos

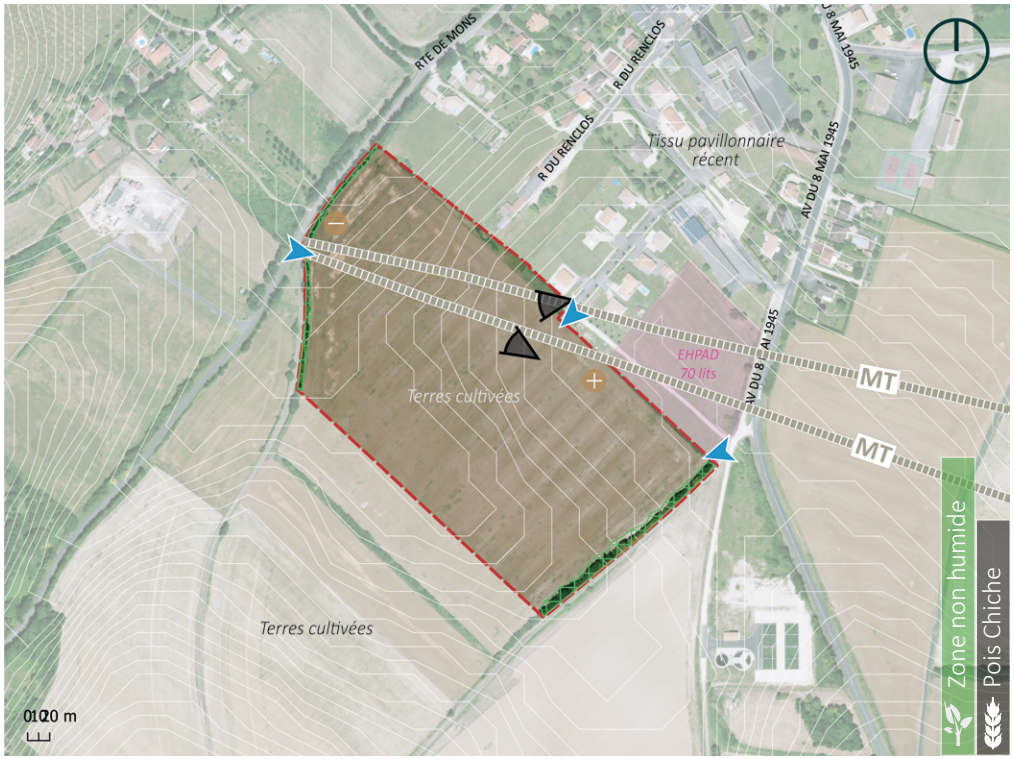
Superficie du projet : 8,28 ha

Surface consommée (AU) : 8,28 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet s'étend sur plus de 8 hectares d'une propriété communale actuellement cultivée.

Seconde phase d'un lotissement pavillonnaire récent, le secteur de projet est accessible à la fois par une amorce qui y mène depuis le lotissement actuel, par la route de Mons (RD88) et le chemin qui la poursuit, et par l'angle de l'avenue du 8 mai 1945 (RD738) au coin de laquelle est édifié un EHPAD de près de 70 places.

L'interconnexion, au sud du bourg de Aigre, avec les principaux commerces et services, est aisée puisqu'il y a une proximité immédiate du secteur avec l'école maternelle, le collège, les équipements sportifs et de la petite enfance.

Des cheminements doux existent aux alentours du site.

Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Légende

- Accès possibles au site
- Point haut du site
- Point bas du site
- Présence de lignes électriques à moyenne tension
- Haies fournies en limite de voies au nord et au sud du secteur
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

» Proposer un quartier connecté avec le tissu urbanisé de la commune et proposant des espaces communs adaptés ;

» Mettre en place une offre de logements à proximité des services existants

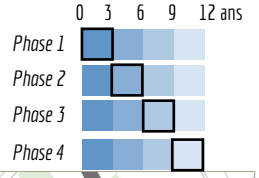
» Inscrire l'aménagement dans le respect de la pente existante, en limitant les remblais et déblais et en gérant l'absorption des eaux de pluie ;

» Consolider le rôle de pôle de la commune de Aigre en diversifiant les typologies bâties au sein de l'aménagement afin de proposer une offre en logements variée et cohérente.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **84**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif**
Échéance : **Court et moyen termes**





Aigre - *Le Renclos*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

L'aménagement de ce secteur pourra être phasé en débutant prioritairement en continuité de la zone déjà bâtie.

1/ Le secteur de projet sera accessible par la mobilisation de l'amorce présente au sein du lotissement communal et desservira l'intégralité du secteur et ses futures constructions par le biais d'une voirie interne liant l'avenue du 8 mai 1945 à l'est et la route de Mons à l'ouest.

Un lien pourra être envisagé vers la rue du Renclos.

Les voies de circulation seront prévues afin d'accompagner les cheminements piétonniers. Des voies de circulation piétonnes pourront être dédiée au sein de l'aménagement, menant à des îlots de respiration végétalisés, ou se matérialiseront par des voies mixtes.

Les intersections avec les voiries existantes devront prévoir un aménagement sécuritaire.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Une distanciation devra être recherchée entre la ligne à moyenne tension parcourant la parcelle et toute nouvelle habitation.

Les constructions pourront être individuelles ou proposer de l'habitat intermédiaire.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Les haies présentes au nord du secteur de projet devront être maintenue au maximum et une lisière verte doit être maintenue en limite sud-ouest.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 20% de sa surface.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Accès direct depuis l'amorce du lotissement et l'entrée de ville
- Liens secondaires afin de relier le projets au rues existantes
- Cheminements doux à identifier le long des voies
- Lisière végétale à maintenir pour marquer la rupture avec l'espace cultivé
- Espace(s) de rencontre végétalisé à créer
- Sécurisation des intersections

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



AIGRE
Lotissement Valtaud - Villejésus

Superficie du projet :	1,58 ha
Surface consommée (AU) :	1,58 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet s'inscrit dans un ensemble résidentiel plutôt dense, desservi par la rue de la Croix du Perret. Situé en coeur de bourg, le site se trouve à proximité des commerces et services.

Sur un petit peu plus d'un hectare et demi, le site propose un léger dénivelé vers le sud-est depuis la rue du de la Croix du Perret vers les fonds de jardins. Entièrement enclavé dans le tissu urbain, ce secteur est accessible par une bande enherbée qui ouvre sur le site à aménager. Un lien doux est envisageable à travers le cheminement existant à l'ouest, et les terrains sud-est vers la rue Haute (emplacement réservé).

Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Légende

- Accès possible au site
- Point haut du site
- Point bas du site
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle
Assainissement collectif
Potentiel ANC

Enjeux

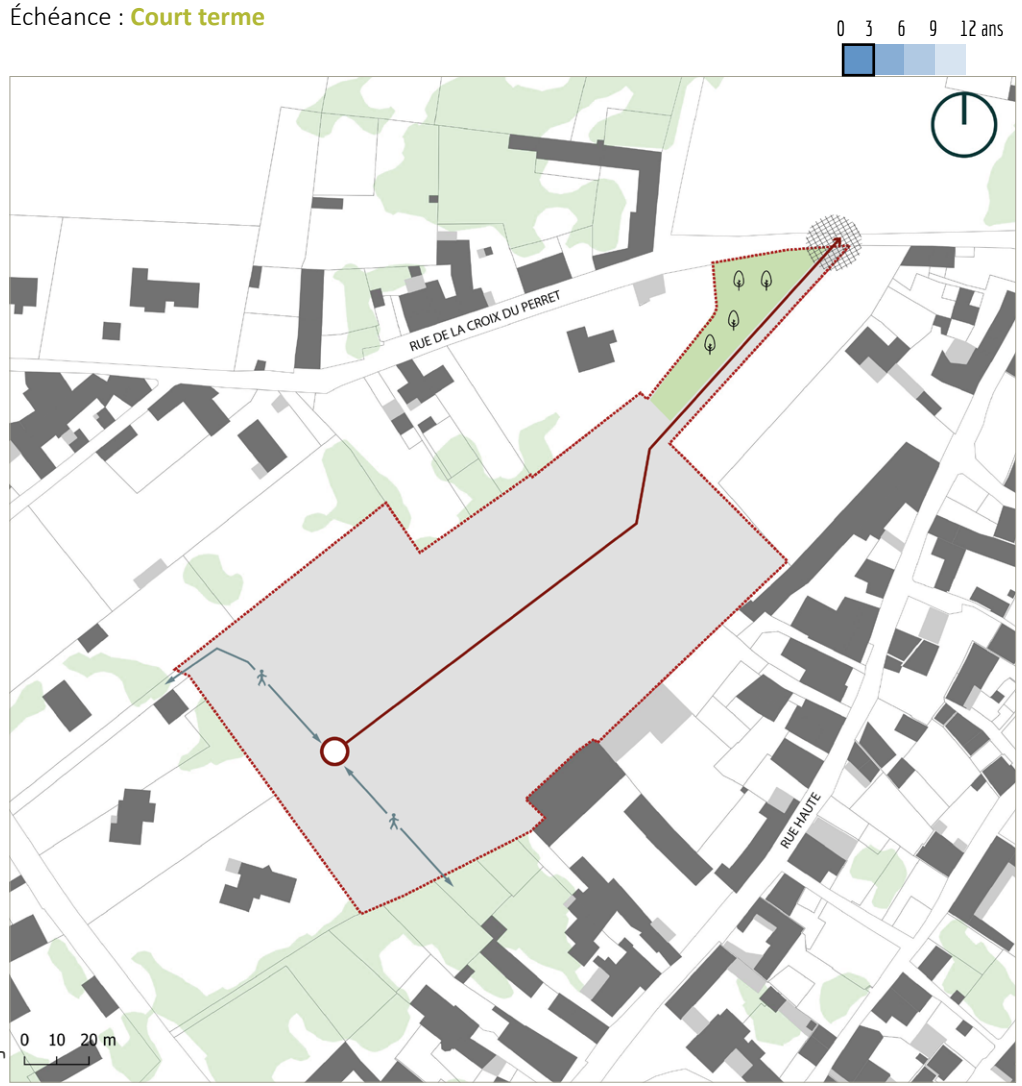
» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant ;

» Proposer un aménagement respectueux du contexte avec un accès viaire unique par la rue de la Croix du Perret ;

» Envisager une accessibilité douce vers le cheminement existant route des Cagouilles et rue Haute à travers les fonds de jardins.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **8 logements/ha**
Logements attendus : **13**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire**
Échéance : **Court terme**



Aigre - *Lotissement Valtaud*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

L'aménagement de ce secteur est conditionné à la création de la voirie.

1/ L'accessibilité au site se fera à double sens de circulation depuis la rue de la Croix du Perret via la création d'une voirie en impasse avec une aire de retournement en fond de parcelle.

L'intersection avec la voirie existante devra prévoir un aménagement sécuritaire.

Un lien piétonnier sera renforcé à l'ouest et pourra être assuré entre le nouvel aménagement et la rue Haute au sud.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions pourront être individuelles ou proposer de l'habitat intermédiaire.

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

La végétation présente en lisière de secteur pourra être maintenue.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 20% de sa surface.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Accès unique depuis la rue de la Croix du Perret avec une desserte complète du secteur en impasse avec aire de retournement
- Cheminements doux possibles afin de rejoindre la rue Haute et la route des Cagouilles
- Espace végétalisé en entrée de site
- Espace de stationnement mutualisé possible en entrée de secteur
- Sécurisation des intersections

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



AIGRE
Secteur économique

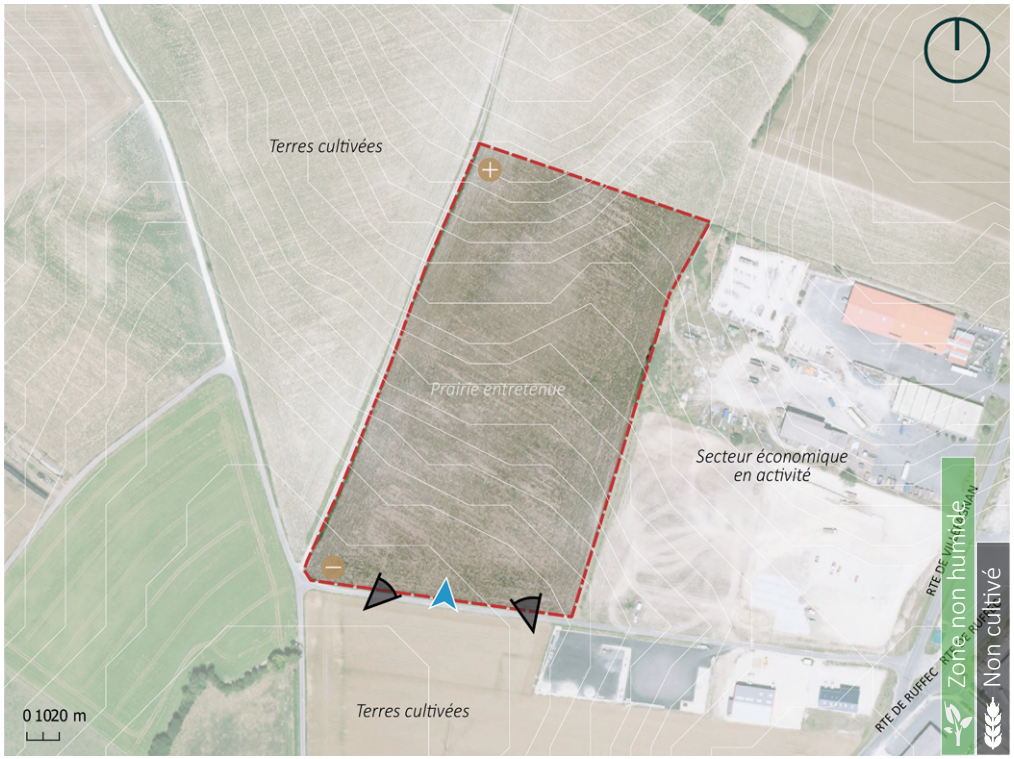
Superficie du projet : 4,22 ha

Surface consommée (AU) : 4,22 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le site de projet occupe une superficie d'un petit peu plus de 4 hectares au sein de la commune de Aigre. Ce secteur vient compléter une zone d'activité existante composées d'entreprises diverses et formant un tout cohérent à consolider. Une voirie à valoriser est déjà existante et dessert le site par le sud.

Le secteur de projet ne connait aucun dénivelé et n'est pas déclaré comme cultivé au Registre Parcellaire Graphique.

Desservi par les réseaux, il est facilement aménageable.

Légende

- Accès possible au site
- Point haut du site
- Point bas du site
- Inaccessibilité au secteur
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

» Accompagner le développement économique de la Communauté de communes en consolidant les zones d'activités existantes et en permettant l'accueil de nouvelles activités ;

» Profiter de l'accès au sud pour desservir le secteur de projet ;

» Assurer une bonne intégration visuelle du secteur dans la plaine agricole.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **-**
Logements attendus : **-**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **-**
Typologie bâtie attendue : **Activités économiques**
Échéance : **Court terme**



Aigre - *Secteur économique*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site pourra se faire par la mobilisation et la revalorisation du chemin rural au sud du site.

Une ou des amorces de voirie pourront être prévues afin de permettre le prolongement éventuel du secteur de projet vers le nord.

Un espace de retournement devra être prévu dans le cas de la création d'une impasse.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

L'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative afin d'accompagner l'entrée de ville et les vues lointaines.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, OU par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies champêtres doubles entre le site et la zone non habitée est imposée à l'ouest et encouragée au sud, au nord et entre les lots.

4/ Les espaces de stationnement pourront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés. Le stationnement des activités devra être géré à l'intérieur de l'opération et devra y être privilégié un traitement perméable sur un minimum de 20% de sa surface.

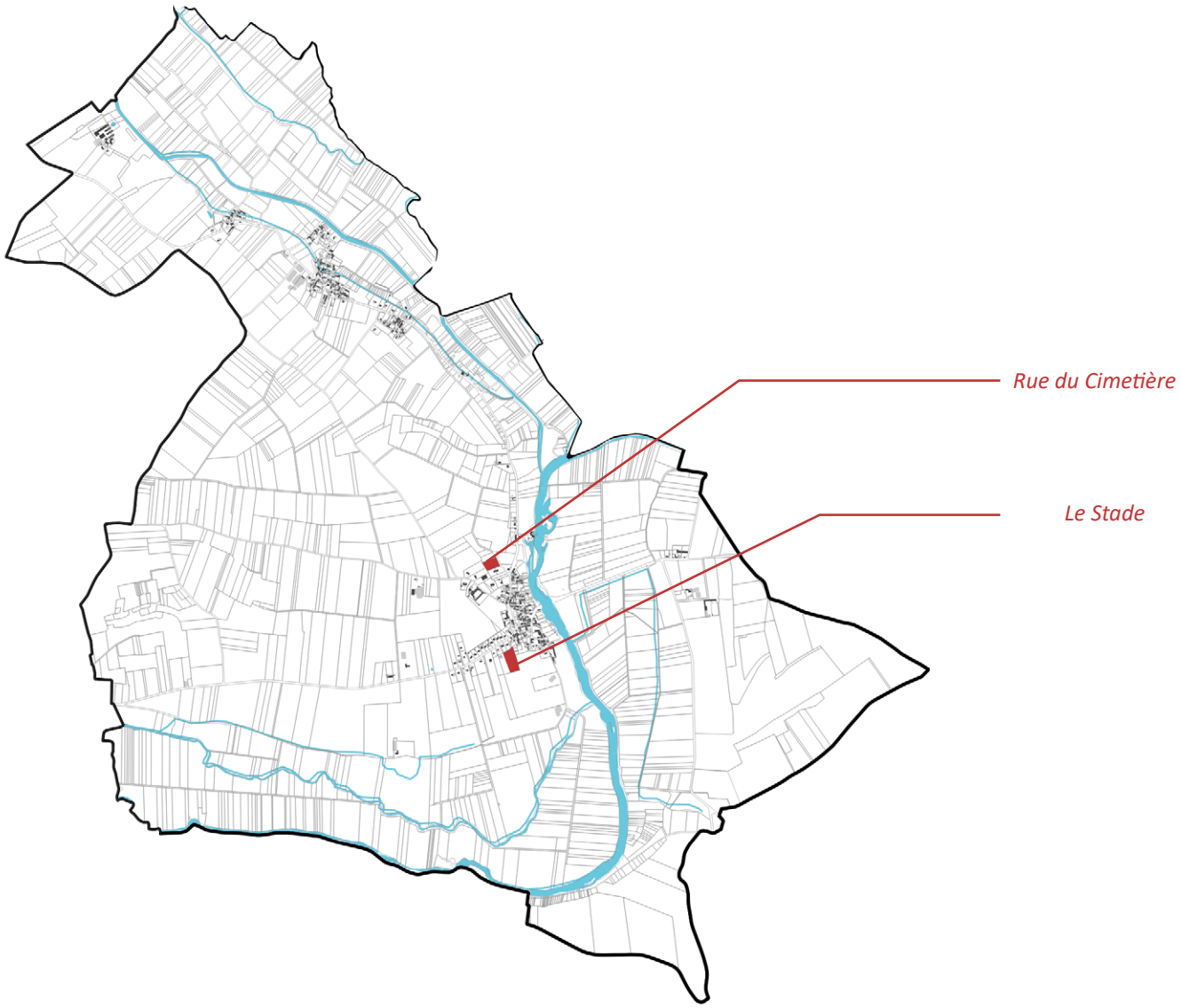
Légende

- Espace préférentiel pour implanter des activités économiques
- Accès directs à double sens de circulation
- Aire de retournement à prévoir au sein de l'aménagement
- Lisière végétale avec les plaines agricoles à intégrer à l'aménagement à l'ouest du site

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



COMMUNE DE AMBÉRAC



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
AMBERAC	*Le Stade*	OAP Détaillée	0,71 ha	0,71 ha
	Rue du Cimetière	OAP Elémentaire	0,40 ha	0,40 ha
TOTAL				*1,11 ha*

AMBÉRAC
Le Stade

Superficie du projet : 0,71 ha

Surface consommée (AU) : 0,71 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Accessible depuis la route de Marcillac via un chemin, le secteur de projet s'inscrit dans la continuité bâtie du centre-bourg, à l'arrière d'un linéaire bâti pavillonnaire. Le site se divise en deux parties distinctes ; la partie Nord qui n'a pas d'usage particulier (parcelle enherbée) et la partie Sud qui constitue l'ancien terrain de football. Un fossé marque la limite entre ces deux espaces. Le site est accolé à un espace dédié aux associations de la commune. Cette dernière souhaite aménager un espace vert de loisirs dans ce secteur (Ue au PLUi).

Le site bénéficie d'une vue dégagée sur les espaces agricoles (la vallée de la Charente se trouve plus bas dans leur prolongement).

Une haie de sapins borde la limite Est du secteur.

Légende

- Accès possible au site
- Point haut du site
- Point bas du site
- Inaccessibilité au secteur
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

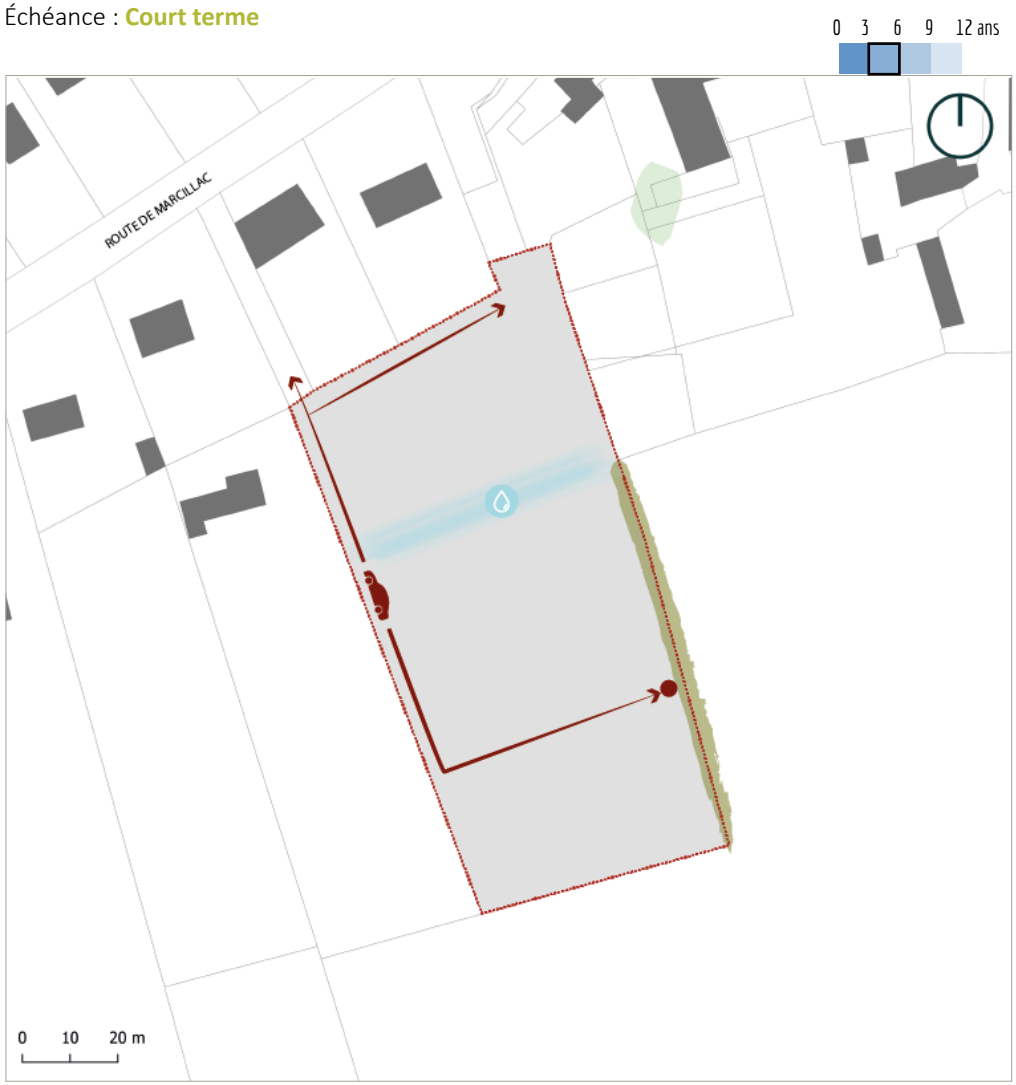
» Inscrire l'aménagement du secteur dans une réflexion plus globale (incluant le bâtiment des associations) et conserver ainsi des connexions.

» Réfléchir la trame viaire, l'implantation et le gabarit des constructions pour conserver des vues dégagées et des surfaces ensoleillées (pour les constructions existantes et futures).

» Prendre en compte le fossé dans l'aménagement.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **7**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Ambérac - *Le Stade*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

L'aménagement de ce secteur est conditionné à la création de la voirie et pourra être phasé.

1/ L'accès aux constructions se fera par le biais de la création d'une voirie reliant la route de Marcillac par l'accès déjà existant.

L'accès au site devra permettre un lien continu avec le site adjacent à l'ouest.

Une amorce de voirie devra être prévue afin de permettre le prolongement éventuel futur du secteur de projet vers l'est.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Un regard attentif devra être posé sur l'implantation des constructions nord afin de limiter les vis-à-vis depuis les constructions existantes au nord du secteur et surplombant le terrain.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

A ce titre, le fossé présent en cœur de site pourra être préservé pour accompagner la gestion des eaux pluviales. La végétation déjà présente pourra être maintenue.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies ou par le maintien des sapins existants entre le site et la zone non habitée est imposée à l'est.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Accès direct depuis la route de Marcillac et desservant l'intégralité des constructions par le biais d'une voirie interne
- Lisière végétale à maintenir ou créer pour marquer la rupture avec l'espace cultivé
- Fossé d'écoulement des eaux pluviales pouvant être conservé

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



AMBÉRAC
Rue du cimetière

OAP CADRE DE TYPE B

Superficie du projet : 0,40 ha

Surface consommée (AU) : 0,40 ha







Caractéristiques du secteur de projet

Accessible depuis la rue du cimetière, le secteur constitue une prairie herbacée enclavée au sein de l'espace urbanisé. Il est bordé au Nord par le cimetière, dont un mur en pierre ancien marque la limite, à l'Ouest et au Sud par des parcelles bâties (habitations).

Une légère pente vers l'Est est observée. Aucun motif végétal n'est présent sur le site.

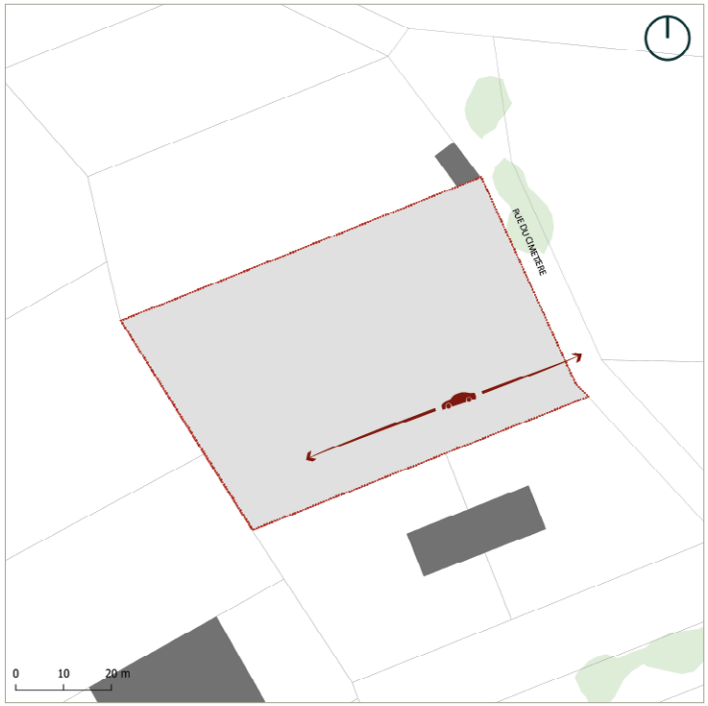
Réseau eau potable

Assainissement collectif

Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

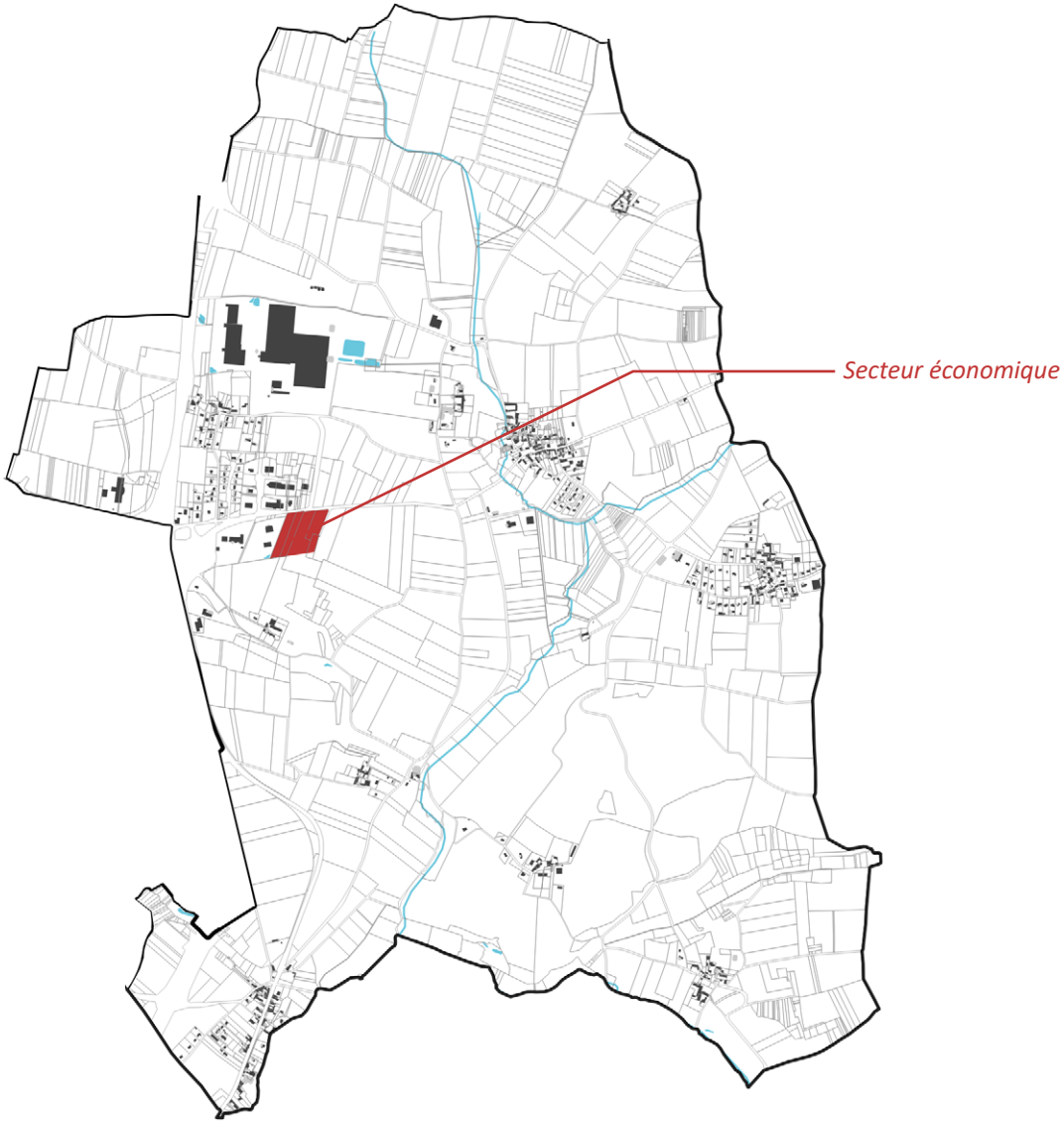
Logements attendus
4

Part de logement locatif social et/ou petits logements
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

COMMUNE DE ANAIS



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
ANAIS	*Secteur économique*	OAP Détaillée	3,01 ha	3,01 ha
TOTAL				*3,01 ha*

ANAIS
Secteur économique

Superficie du projet : 3,01 ha

Surface consommée (AU) : 3,01 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le site de projet occupe une superficie d'un petit peu plus de 3 hectares au sein de la commune d'Anais. Ce secteur vient compléter une zone d'activité existante et formant un tout cohérent à consolider. Une amorce viaire est déjà présente au nord ouest du site permettant une desserte du site sans avoir à créer de nouvel accès sur la RD11.

Le secteur de projet connait un très léger dénivelé vers le sud et est actuellement cultivé de diverses manières : blé tendre d'hiver, colza d'hiver, quelques vignes et autres parcelles non cultivées.

Desservi par les réseaux, il est facilement aménageable.

Légende

- Accès possible au site
- Point haut du site
- Point bas du site
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle
Assainissement collectif
Potentiel ANC

Enjeux

» Accompagner le développement économique de la Communauté de communes en consolidant les zones d'activités existantes et en permettant l'accueil de nouvelles activités ;

» Envisager la mutualisation de l'accès existant pour desservir le secteur de projet ;

» Assurer une bonne intégration visuelle du secteur dans la plaine agricole.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **-**
Logements attendus : **-**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **-**
Typologie bâtie attendue : **Activités économiques**
Échéance : **Court terme**



Anais - *Le Pignou*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site pourra se faire par la mobilisation de l'amorce viaire et le prolongement de la contre-allée au nord-ouest du secteur ou par la mobilisation du chemin existant à l'est.

Un tourne à gauche sur la RD11, à la charge de l'aménageur, pourrait être envisagé.

Une ou des amorces de voirie pourront être prévues afin de permettre le prolongement éventuel du secteur de projet vers le sud ou l'est.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

L'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative afin d'accompagner l'entrée de ville.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, OU par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est imposée au sud et à l'est.

La végétalisation du site en bordure de la route départementale est imposée.

4/ Les espaces de stationnement pourront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés. Le stationnement des activités devra être géré à l'intérieur de l'opération et devra y être privilégié un traitement perméable sur un minimum de 20% de sa surface.

Légende

Espace préférentiel pour implanter des activités économiques

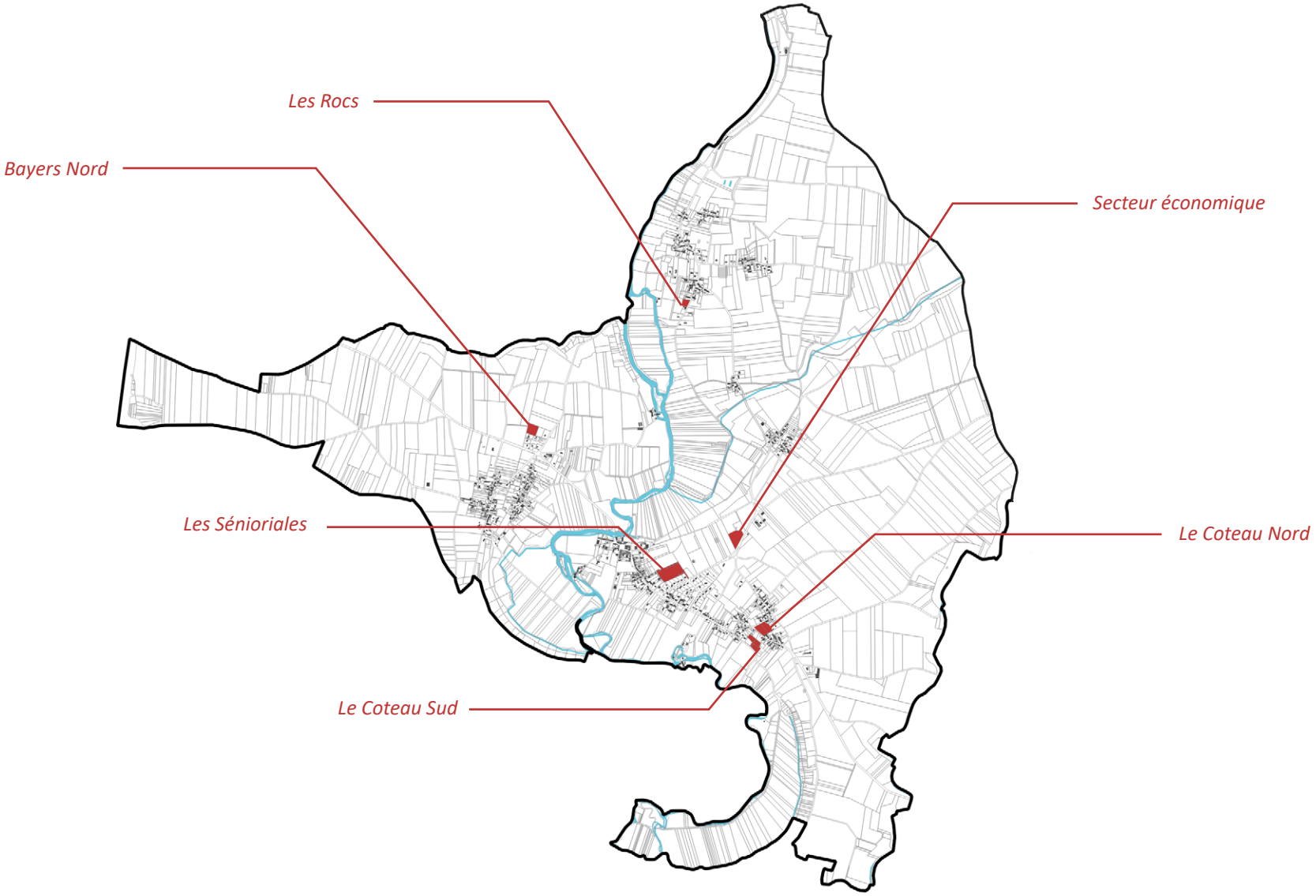
Accès directs à double sens de circulation via la contre-allée

Lisière végétale avec les plaines agricoles à intégrer à l'aménagement à l'est et au sud, ainsi qu'en bordure de la route départementale

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



COMMUNE DE AUNAC-SUR-CHARENTE



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
AUNAC-SUR-CHARENTE	*Les Coteaux Sud*	OAP Détaillée	0,47 ha	0,47 ha
	Les Coteaux Nord	OAP Détaillée	0,62 ha	0,62 ha
	Les Sénioriales	OAP Détaillée	1,37 ha	1,37 ha
	Secteur économique	OAP Détaillée	0,67 ha	0,67 ha
	Les Rocs	OAP Elémentaire	0,19 ha	0,19 ha
	Bayers Nord	OAP Elémentaire	0,44 ha	0,44 ha
TOTAL				*3,76 ha*

AUNAC-SUR-CHARENTE
Les Coteaux Sud

Superficie du projet : 0,47 ha

Surface consommée (AU) : 0,47 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Sur une superficie de plus de 4 700 m², le secteur de projet connait une forte déclivité avec 7 mètres de différence entre la partie nord et la partie sud plus en contrebas. Le terrain a d'ores et déjà connu une division parcellaire en quatre lots dont l'un, au nord-ouest, a déjà été bâti. Les trois autres lots sont inclus dans le périmètre de projet et permettent un aménagement au coup par coup.

Cadré dans un tissu relativement ancien du village des Villards, le périmètre de projet s'inscrit dans un tissu relativement diffus et en voisinage d'un fond de jardin au nord et de terres agricoles cultivées au sud.

Les réseaux sont accessibles directement au droit de la parcelle.

Légende

- Accès possible au site
- Point haut du site
- Point bas du site
- Inaccessibilité au secteur
- Haie végétale
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant ;

» Garder une logique parcellaire sur ce secteur déjà divisé en trois lots pour permettre un développement au coup par coup ;

» Maintenir une forte perméabilité des sols sur ce secteur à la déclivité notable, notamment en maintenant une grande partie des haies.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Non**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **3**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Moyen terme**



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera directement via l'allée Prairie en cherchant à mutualiser au maximum les accès aux constructions.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

La forte déclivité du site nécessite de maintenir un coefficient de pleine-terre minimal de 50% à l'échelle des parcelles.

Les constructions devront rechercher à s'inscrire dans la pente en orientant leur faîtage dans le même sens que celle-ci et en limitant ainsi les remblais et les déblais au strict minimum.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

La haie mixte existante à l'est et au sud du secteur de projet devra être préservée au maximum afin de conserver l'intégration visuelle qu'elle procure et d'en conserver les fonctions de drainage.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Accès directement depuis l'allée Prairie
- Bande de constructibilité à respecter sur les parties hautes des unités foncières
- Haies mixtes à préserver autour du secteur de projet
- Orientation des faîtages à privilégier dans le sens de la pente

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



AUNAC-SUR-CHARENTE
Les Coteaux Nord

Superficie du projet : 0,62 ha

Surface consommée (AU) : 0,62 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet, étendu sur plus de 6 000 m², connait un très léger dénivelé depuis le nord-est vers le sud de son périmètre, là-même où se dessine un muret ancien fait de pierre qui permet une continuité construite cohérente le long de la rue du Coteau.

Le secteur, bordé à l'ouest par la rue Lavergnes est aussi le plus facilement accessible par cette voie puisqu'aucun muret ne le longe.

Actuellement maintenue en prairie, le terrain n'est pas cultivé et facilement aménageable.

Quelques sujets végétaux sont existants sur la parcelle mais sans intérêt écologique notable.

Légende

- Accès possible au site
- Point haut du site
- Point bas du site
- Muret ancien à conserver au maximum
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle
Assainissement collectif
Potentiel ANC

Enjeux

» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant ;

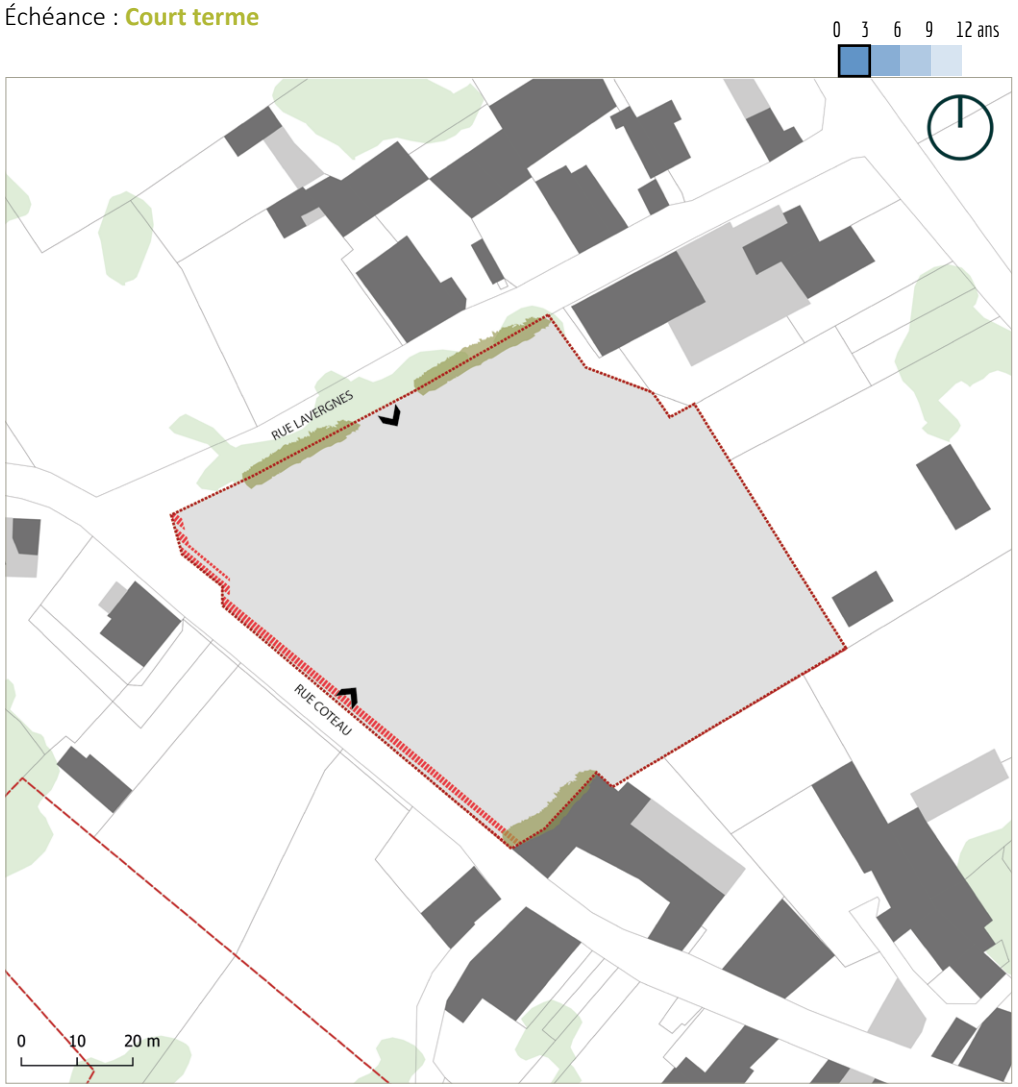
» Conserver le linéaire de murets anciens identifiant la cohérence sur rue ;

» Proposer une implantation de cœur de village.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Non**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **6**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Aunac-sur-Charente - *Les Coteaux Nord*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions pourra se faire directement depuis la rue Lavergnes ou depuis la rue Coteau.
Une voie interne pourra être envisagé à condition de ne pas créer de nouvelle impasse.
Un ou des accès mutualisés pourront être envisagés afin de desservir des constructions en second rideau.
2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.
Les constructions donnant sur la rue Coteau devront respecter un alignement du bâti dans la continuité du recul d'implantations des constructions préexistantes adjacentes.
Le muret ancien présent sur la lisière sud du périmètre de projet devra être conservé au maximum en exceptant les futurs accès. Le muret ne devra pas faire obstacle à la visibilité.
3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.
La haie mixte existante à l'ouest et au nord du secteur de projet pourra être préservée au maximum afin de conserver l'intégration visuelle qu'elle procure.
Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.
4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Accès directement les voies publiques existantes
- Maintien de la continuité bâtie par le maintien des murets anciens et/ou l'alignement des bâtiments sur la voie
- Elements arborés à préserver ne partie

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



AUNAC-SUR-CHARENTE
Les Senioriales

Superficie du projet : 1,37 ha

Surface consommée (AU) : 1,37 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet se distingue au cœur du centre bourg d'Aunac-sur-Charente et à quelques pas à l'est des principaux commerces et services de la commune (Poste, Maison de Santé, etc.).

Sur près de 1,4 hectare, le secteur de projet est entièrement plat, facilement aménageable et non cultivé. L'accès principal se fait actuellement en lisière du boisement existant à l'est et en connexion avec la route de la Garenne. La commune a acquis une bande de terrain afin d'accéder aisément au site.

Un lien piétonnier est envisageable à l'ouest du secteur rejoignant la rue de la Charente et permettant à terme de rejoindre le boisement qui pourrait être aménagé.

Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Légende

- Accès possible au site depuis la route de la Garenne où une bande communale permet l'accessibilité
- Point haut du site
- Point bas du site
- Accès piétonnier envisageable en rejoignant la rue de la Charente à travers le tissu habité
- Boisement existant à l'est
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

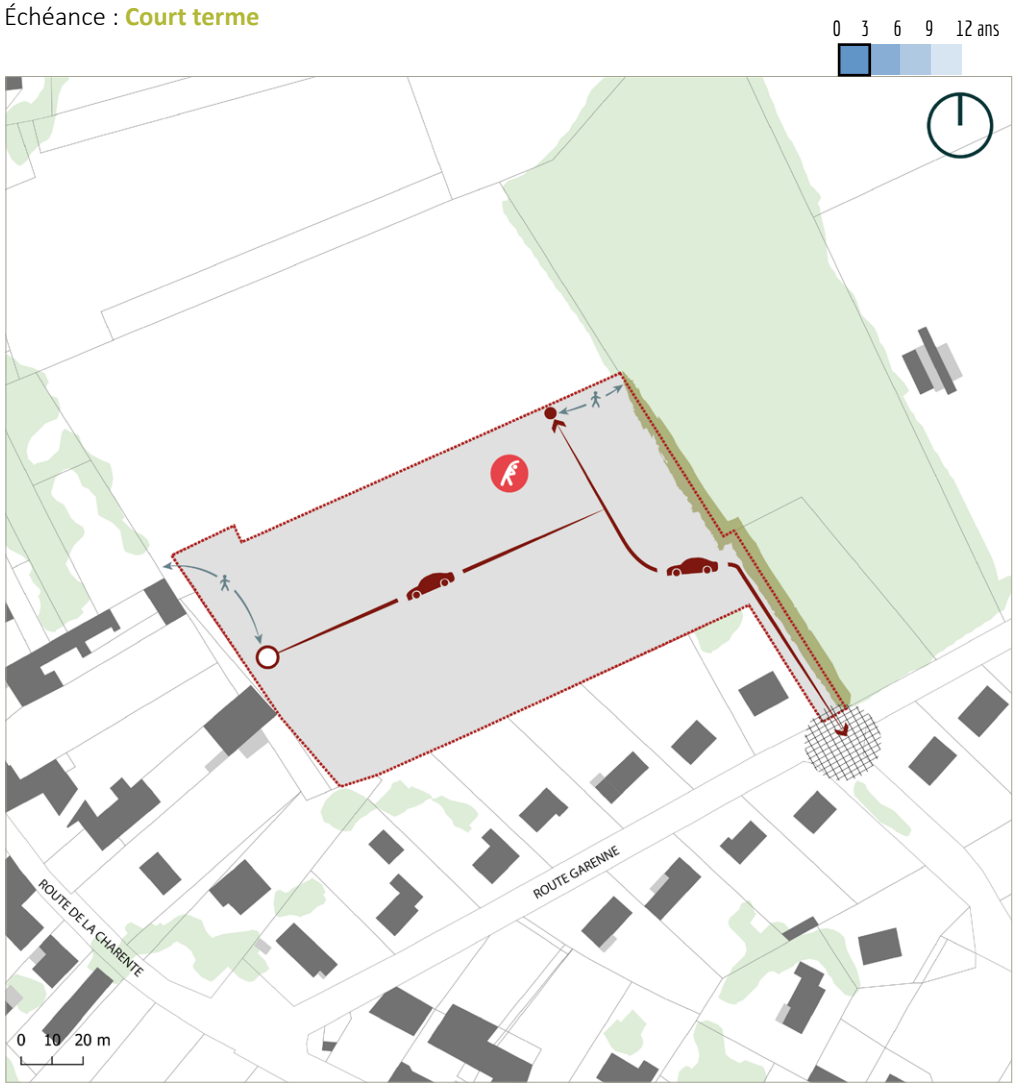
» Proposer un nouveau quartier connecté avec le tissu urbanisé de la commune et proposant des espaces communs adaptés ;

» Accueillir un équipement public au cœur de l'aménagement : « Maison des Associations » ;

» Proposer un aménagement global cohérent tissant les connexions d'un nouveau quartier.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **15**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **5%, soit 1 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel ou collectif + équipement public + sénior**
Échéance : **Court terme**



Principes d'aménagement à portée réglementaire

L'aménagement de ce secteur est conditionné à la création de la voirie.

1/ L'accès aux constructions se fera par le biais d'une voirie interne créée depuis la rue de la Garenne. L'intersection de cette nouvelle voie avec la rue devra être aménagée de manière à permettre la connexion des flux en toute sécurité et assurer une bonne visibilité des usagers.

La nouvelle voirie devra permettre un espace de retournement calibré et une amorce viaire vers le nord du site afin d'anticiper une seconde phase de développement.

Des liens piétonniers devront être formalisés : l'un menant vers la route de la Charente et les principaux services de la commune, l'autre menant vers le boisement à l'est.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions pourront proposer des logements individuels ou collectifs, à condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de R+1. Les constructions seront principalement destinés à une population senior.

L'aménagement devra prévoir l'accueil d'une Maison des Associations intégrée au quartier.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Les éléments arborés présents en lisière nord-ouest devront être maintenus au maximum.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 20% de sa surface.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat destiné aux seniors
- Accès à double sens de circulation à la route de la Garenne, incluant une aire de retournement et une amorce
- Liens piétonniers à créer vers la rue de la Charente et vers le boisement présent à l'est
- Intersection à sécuriser
- Espace à prévoir pour l'accueil d'une Maison des associations
- Lisière végétale à préserver

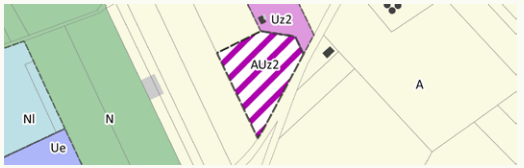
Exemple d'aménagement (non réglementaire)



AUNAC-SUR-CHARENTE
Secteur économique

Superficie du projet : 0,67 ha

Surface consommée (AU) : 0,67 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet se présente au nord du bourg d'Aunac-sur-Charente le long de la route de la Garenne. C'est cette même voie, peu passante, qui donne accès au secteur.

Dans le prolongement de ce site de près de 7 000 m², la déchetterie prend place et vient faire écho à l'activité présente face à elle. Un ensemble aggloméré dédié aux activités se forme. De la même manière que la déchetterie a su s'intégrer visuellement, l'aménagement futur devra savoir trouver les outils d'intégration globale.

Au sud du site se situe des bâtiments d'élevage dont les bovins pâturent autour et sur l'actuel site de projet.

Légende

- Accès possible au site
- Point haut du site
- Point bas du site
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle
Assainissement collectif
Potentiel ANC

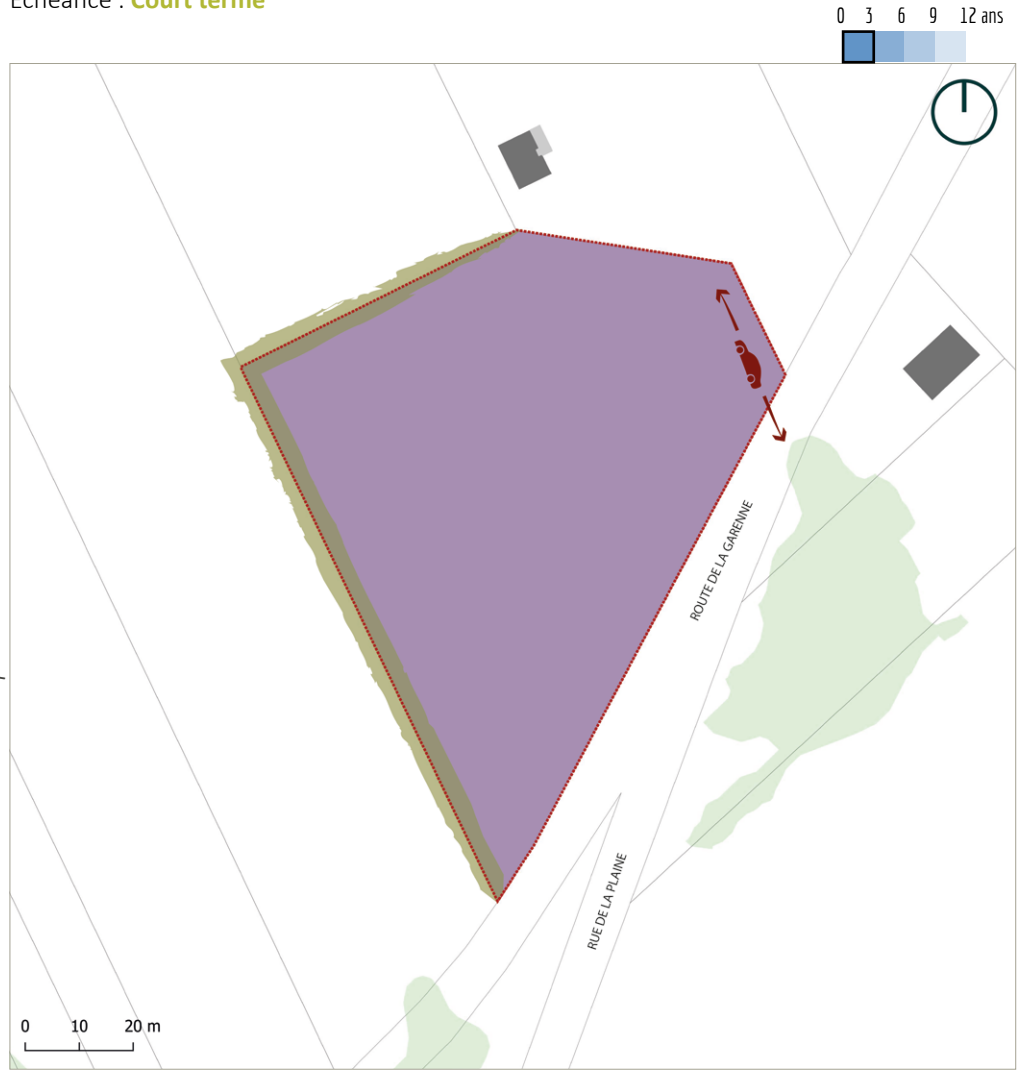
Enjeux

» Accompagner le développement économique de la Communauté de communes en consolidant les espaces dédiés aux activités ;

» Assurer une bonne intégration visuelle du secteur, de la même manière que cela a été assuré pour la déchetterie.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **-**
Logements attendus : **-**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **-**
Typologie bâtie attendue : **Activités économiques**
Échéance : **Court terme**



Aunac-sur-Charente - *Secteur économique*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site pourra se faire par des accès direct à la route de la Garenne et par la création d'une voie interne desservant les lots.

Dans le cas d'une nouvelle voie, une aire de retournement pourra être prévue.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

L'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative afin d'accompagner le secteur dans le prolongement de l'encadrement paysager réalisé pour la déchetterie.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, OU par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est imposée au nord et à l'ouest.

Il est recommandé de proposer un traitement végétal qualitatif sur l'interface avec la rue.

4/ Les espaces de stationnement pourront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés. Le stationnement des activités devra être géré à l'intérieur de l'opération et devra y être privilégié un traitement perméable sur un minimum de 20% de sa surface.

Légende

Espace préférentiel pour implanter des activités économiques

Accès directs à double sens de circulation depuis la route de la Garenne et via la création d'une voirie interne

Lisière végétale avec les espaces agricoles à intégrer à l'aménagement à l'ouest et au nord

Exemple d'aménagement (non réglementaire)

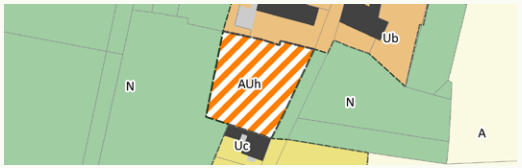


AUNAC-SUR-CHARENTE
Les Rocs

OAP CADRE DE TYPE A

Superficie du projet : 0,19 ha

Surface consommée (AU) : 0,19 ha







Caractéristiques du secteur de projet

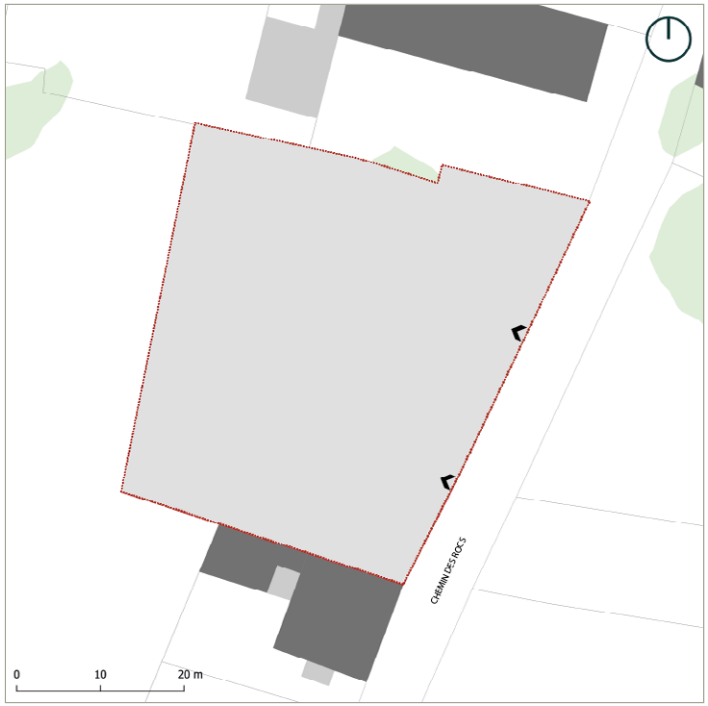
Le secteur de projet s'étend sur près de 2 000 m² au nord de la commune d'Aunac-sur-Charente, au sein du lieu-dit Les Plantes.

Entièrement plat et desservi par le chemin des Rocs, le site est facilement aménageable et sans contrainte, inclus entre un tissu ancien au nord et un développement pavillonnaire récent au sud. Faisant le lien entre les deux, le secteur est actuellement maintenu en prairie.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

Logements attendus
2

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

AUNAC-SUR-CHARENTE
Bayers Nord

OAP CADRE DE TYPE B

Superficie du projet : 0,44 ha

Surface consommée (AU) : 0,44 ha







Caractéristiques du secteur de projet

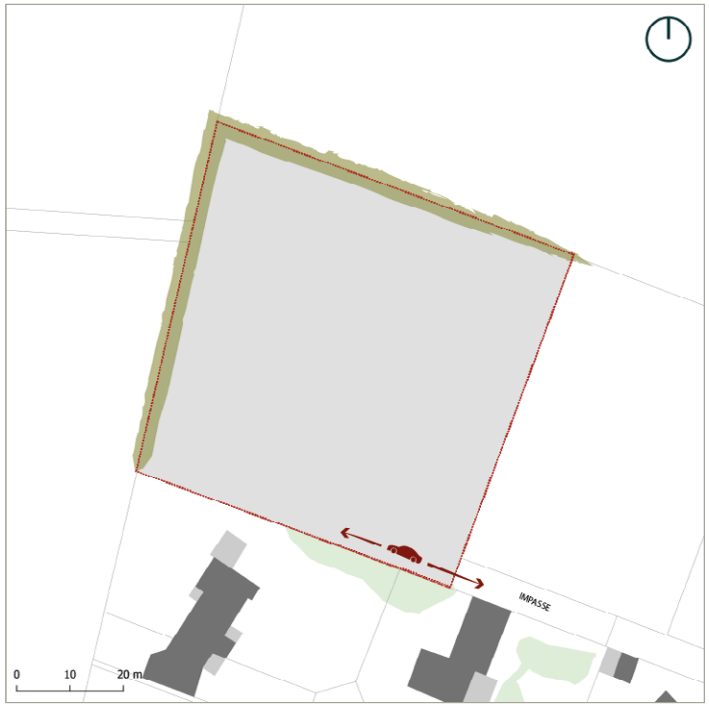
Le secteur de projet est inclus dans l'urbanisation nord du tissu pavillonnaire récent d'Aunac-sur-Charente. Accolé sur sa limite Est, un permis de construire a été accordé en 2021 pour la construction d'une habitation.

Le site est relativement plat et en lisière de terres agricoles cultivées. Une voirie de desserte est déjà identifiée reliant le secteur à la route de Chenon en longeant la parcelle à bâtir.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

Logements attendus
4

Part de logement locatif social et/ou petits logements
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

COMMUNE DE AUSSAC-VADALLE



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
AUSSAC-VADALLE	*La Plaine*	OAP Détaillée	2,02 ha	1,67 ha
	Fraîche Bise	OAP Elémentaire	0,30 ha	0,30 ha
TOTAL				*1,97 ha*

AUSSAC-VADALLE
La Plaine

Superficie du projet : 2,02 ha

Surface consommée (AU) : 1,67 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet s'étend sur près de deux hectares dont un peu plus de 1,6 hectares représente la zone à urbaniser. En entrée ouest de la commune de Aussac-Vadalle, le secteur de projet se trouve sur une parcelle cultivée, accolée à la salle des fêtes et son parking et dans le prolongement d'un verger communal.

Le site de projet est à la fois accessible par la rue de la République au nord et par la dent creuse desservie par la rue de Fraîche Bise au sud.

La particularité de ce site facilement aménageable par sa planéité réside dans la traversée sud-est / nord-ouest d'une ligne à moyenne tension.

Les réseaux sont disponible au droit de la parcelle au niveau de la rue de la République.

Légende

Accès possibles au site de puis la rue de Fraîche Bise au sud et la rue de la République au nord

Présence d'une ligne électrique à moyenne tension

Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

» Permettre un projet de résidence senior sur la partie nord-est de l'aménagement ;

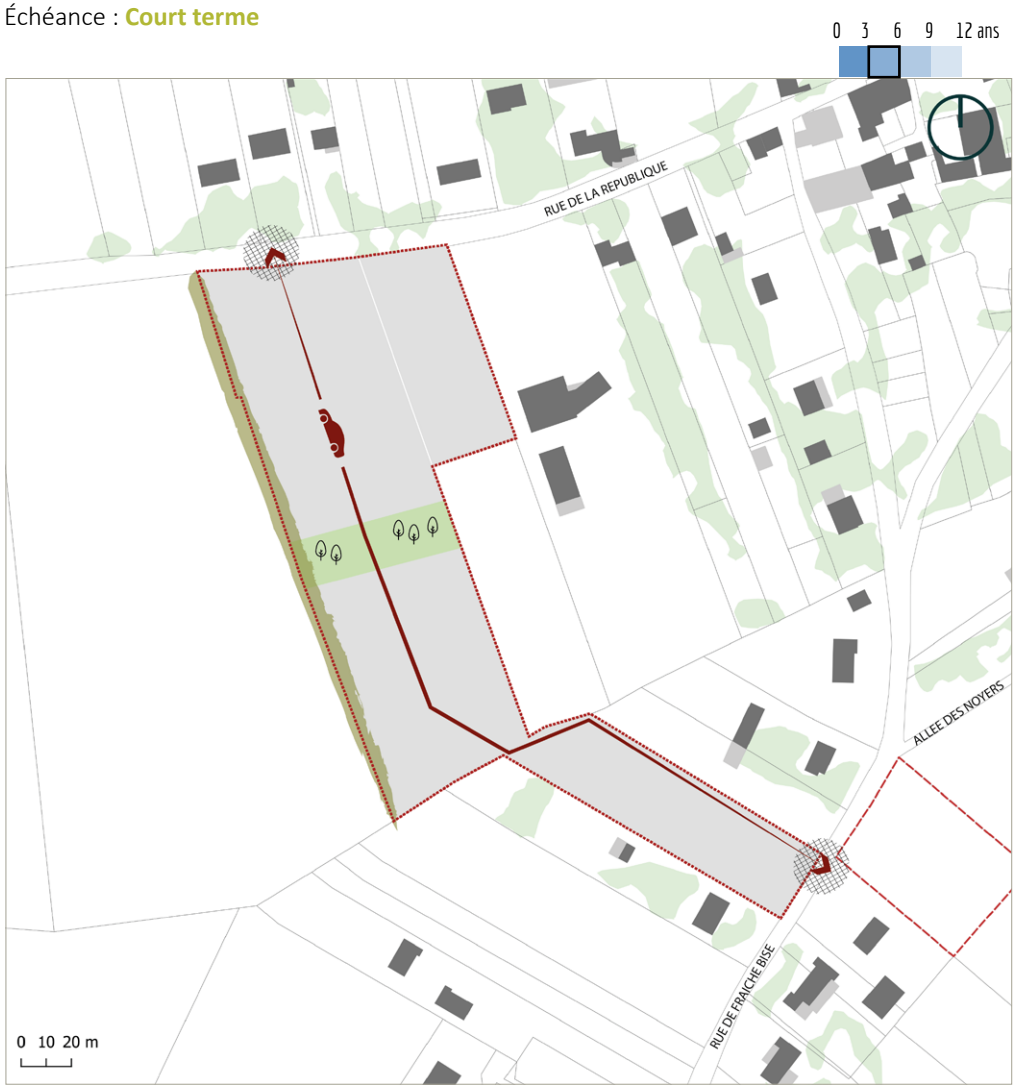
» Cadrer un aménagement d'entrée de village en considérant la présence de la ligne à moyenne tension ;

» Assumer un encadrement paysager fort à l'ouest de l'aménagement projeté pour traiter la lisière entre espace habité et espace cultivé.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **11 + 4 logts Sénior**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et Habitat Sénior**
Échéance : **Court terme**



Aussac-Vadalle - *La Plaine*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

L'aménagement de ce secteur est conditionné à la création de la voirie et pourra être phasé.

1/ L'accès aux constructions se fera par le biais d'une voirie interne créée depuis la rue de la République jusqu'à la rue de Fraîche Bise.

Les intersections avec les voies existantes devront traitées de manière sécuritaire.

L'accès à la sénioriale pourra se faire directement depuis le parking à l'est de celle-ci.

Des liens piétons devront être maintenus entre le verger, la sénioriale et la voie créée.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions devront respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti afin de proposer des frontages et un rythme de rue harmonieux.

En cas d'impossibilité d'enterrer la ligne à moyenne tension parcourant la parcelle, une distanciation devra être recherchée entre celle-ci et toute nouvelle habitation. Des espaces verts seront privilégiés à sa perpendiculaire.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité, notamment en garantissant une part arborée de la parcelle et en assurant une lisière végétalisée des unités foncière au contact de l'espace cultivé à l'ouest.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat, incluant l'accueil de logements à destination des personnes âgées sur la partie nord-est
- L'accès au site se fera par la création d'une voirie à double sens de circulation depuis la rue de la République jusqu'à la rue de Fraîche Bise
- Espaces plantés à prévoir éventuellement au cœur de l'aménagement
- Intersections à sécuriser
- Transition verte à prévoir entre espace habité et cultivé

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



AUSSAC-VADALLE
Fraîche Bise

OAP CADRE DE TYPE C

Superficie du projet : 0,30 ha

Surface consommée (AU) : 0,30 ha







Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet s'étend sur 3 000 m² et entend accueillir trois nouveaux logements via une voirie mutualisée menant à la rue de Fraîche Bise.

Ce terrain, en bordure d'urbanisation, est caractérisé par ses terres cultivées en avoine d'hiver, mais aussi par sa ligne à moyenne tension qui traverse le périmètre de projet depuis l'ouest vers l'est. Entièrement plat, le site est facilement aménageable.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Oui

Logements attendus
3

Part de logement locatif social et/ou petits logements
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

COMMUNE DE BARBEZIERES



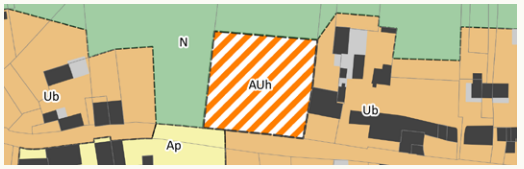
COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
BARBEZIERES	*Rue de la Garenne*	OAP Elémentaire	0,29 ha	0,29 ha
TOTAL				*0,29 ha*

BARBEZIERES
Rue de la Garenne

OAP CADRE DE TYPE A

Superficie du projet : 0,29 ha

Surface consommée (AU) : 0,29 ha







Caractéristiques du secteur de projet

Dans le prolongement d'un tissu relativement ancien du centre bourg de Barbezières, où le bâti demeure implanté au plus proche de la voirie de desserte, le secteur est entretenu mais non fauché, et connait un très léger dénivelé vers le nord.

Les fonds de jardins sont maintenus en zone naturelle, là où l'écoulement des eaux pluviales peuvent mener à des débordements ponctuels. Deux arbres remarquables sont présents en bordure sud du site de projet et méritent une attention particulière.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

Logements attendus
3

Part de logement locatif social et/ou petits logements
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

COMMUNE DE BESSE



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
BESSE	*Le Bois Maubaty*	OAP Elémentaire	0,18 ha	0,18 ha
TOTAL				*0,18 ha*

BESSE
Le Bois Maubaty

OAP CADRE DE TYPE A

Superficie du projet : 0,18 ha

Surface consommée (AU) : 0,18 ha







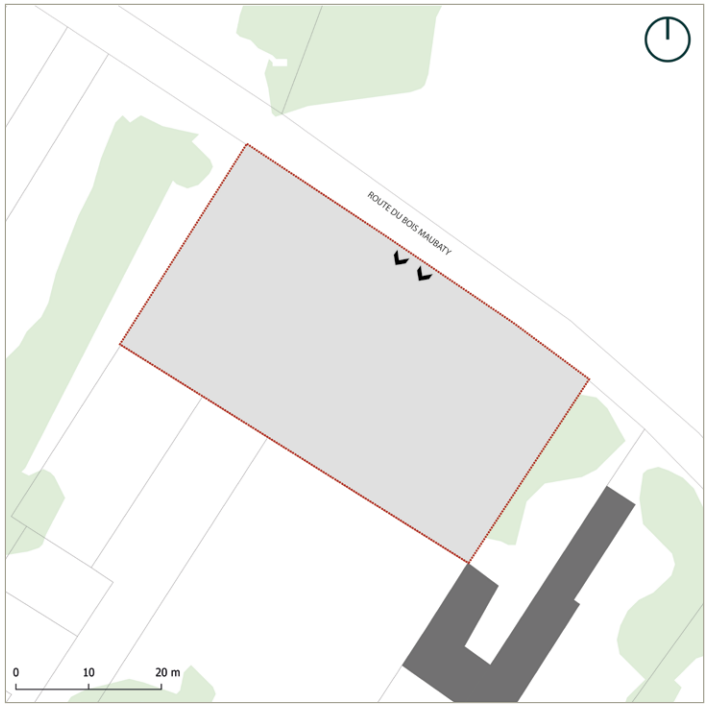
Caractéristiques du secteur de projet

Dans la poursuite de l'urbanisation nord-ouest de la commune de Bessé et cadré par un tissu urbain ancien d'un côté et rattaché à un habitat plus récent à l'ouest, le site propose un terrain plane et facilement accessible. Maintenu en prairie et parsemé de quelques arbres, le site est aisément aménageable. La limite avec la route du Bois Maubaty qui dessert les parcelles est marquée par une grande haies de thuyas.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

Logements attendus
2

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

COMMUNE DE CELLEFROUIN



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
CELLEFROUIN	*Les Hauteurs de Cellefrouin*	OAP Détaillée	3,12 ha	3,12 ha
TOTAL				*3,12 ha*

CELLEFROUIN
Les Hauteurs de Cellefrouin

Superficie du projet : 3,12 ha

Surface consommée (AU) : 3,12 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet s'étend sur un peu plus de trois hectares et présente un dénivelé légèrement marqué sur sa partie la plus au nord.

Avec un accès facile sur la route départementale 36 relativement peu passante, le secteur de projet est facilement aménageable et desservie par les réseaux. Sa particularité réside dans son environnement immédiat puisque le site est en surplomb de la commune étendue dans le vallon. A proximité immédiate, un secteur de développement récent fait le lien avec le projet à l'est et le cimetière dans le prolongement accueille le monument historique communal qui exerce son périmètre sur le projet.

Sans utilisation agricole, le terrain est une prairie entretenue et tout son pourtour est cadré par une végétation arbustive voir de hauts jets pour la partie nord.

Légende

- Accès possible au site
- Point haut du site
- Point bas du site
- Haie végétale encadrant le site et particulièrement dense au nord
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

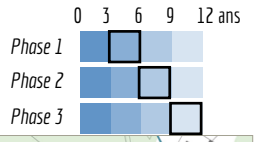
» Maintenir les motifs paysagers d'intégration visuelle présent autour du site et consolider leur préservation ;

» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant ;

» Respecter les vues sur la Lanterne des Morts classée MH.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **31**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Moyen et long termes**





Cellefrouin - *Les Hauteurs de Cellefrouin*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

L'aménagement de ce secteur est conditionné à la création de la voirie et devra être phasé en débutant prioritairement en continuité de la zone déjà bâtie à l'est.

1/ Le secteur de projet sera accessible via la création d'une voirie interne connectée à la RD en un point central et desservira l'intégralité du secteur et ses futures constructions.

Un lien pourra être assuré vers l'est via l'amorce de voie présente dans le lotissement communal.

L'intersection sur la route départementale devront être traitée de manière sécuritaire.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions les plus au nord devront rechercher à s'inscrire dans la pente en orientant leur faîtage dans le même sens que celle-ci et en limitant ainsi les remblais et les déblais au strict minimum.

Les vues sur le monuments historiques sont à préserver au maximum.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Les espaces plantés existants sous la forme d'ensemble ou de haies devront être conservés au maximum. Un aménagement vert à destination du public devra être proposé au cœur de l'opération : l'ensemble planté existant à préserver pourra en être le support.

Le fossé présent en nord du site pourra être préservé pour accompagner la gestion des eaux.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 20% de sa surface.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Accès au site par le sud et l'est
- Aménagement sécuritaire
- Espace vert à maintenir et aménager
- Fossé d'écoulement à préserver
- Vue lointaine à encourager
- Lisières végétales à maintenir

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



COMMUNE DE CELLETTES



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
CELLETTES	*Route de Villognon*	OAP Détaillée	1,22 ha	1,22 ha
	Le Stade	OAP Détaillée	0,59 ha	0,59 ha
	Surplomb du Valandeau	OAP Elémentaire	0,28 ha	0,28 ha
TOTAL				*2,09 ha*

CELLETTES
Route de Villognon

Superficie du projet : 1,22 ha

Surface consommée (AU) : 1,22 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet est accessible depuis la RD 69, route qui traverse le bourg de la commune; l'accès se réalise à l'Ouest.

Le site est actuellement utilisé par l'activité agricole (maraîchage) et s'inscrit dans la continuité de l'espace urbanisé. En effet, à l'Ouest, à l'Est comme de l'autre côté de la voie, sont retrouvés des espaces bâtis à vocation habitat. Cependant, des ruptures naturelles et physiques caractérisent les limites du site ; des espaces boisés bordent les limites Ouest, Sud et Est et un dénivelé important marque la limite avec la route (le site se trouve en surplomb).

Une pente douce vers le bourg marque le terrain sur sa partie Est.

Une exploitation agricole (porcherie) est implantée au Sud-ouest et génère un périmètre ICPE. Le site se trouve à un peu plus de 100 mètres des bâtiments concernés.

Légende

- Accès possible au site depuis la route de Villognon
- Point haut du site
- Point bas du site
- Boisement localisé entourant le secteur de projet
- Angles de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle
Assainissement collectif
Potentiel ANC

Enjeux

» Sécuriser l'accès au site depuis la route départementale

» Assurer une insertion paysagère des nouvelles constructions en raison de la surélévation du terrain et des vues potentielles depuis les hauteurs du bourg

» Garantir une insertion environnementale de l'opération (par exemple en limitant l'imperméabilisation des sols) au regard de l'environnement existant (boisement, pente, etc.)

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **12 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Moyen terme**



Cellettes - *Route de Villognon*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions devra se faire par la biais d'une voie de desserte interne nouvelle et mutualisée à l'ensemble des lots. Cette voie sera connectée à la route de Villognon en une ou deux entrées.

Aucun accès direct aux parcelles privées ne pourra être envisagé depuis la route de Villognon.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Afin de maintenir une majeure partie des jardins au sud, un découpage en lanière devra être privilégié pour la partie sud du secteur où la densité pourra être plus importante que pour la partie nord en bord de route.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Les arbres présents sur le pourtour du secteur devront être maintenu au maximum.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Accès par une voirie nouvelle à double sens de circulation connecté à la route de Villognon en un ou plusieurs points
- Intersection avec la route de Villognon à sécuriser
- Végétation présente sur les pourtours du site à maintenir au maximum

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



CELLETTES
Le Stade

Superficie du projet : 0,59 ha

Surface consommée (AU) : 0,59 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet se trouve dans le prolongement du terrain de football, à l'est du centre-bourg. Il s'inscrit dans le prolongement des extensions urbaines pavillonnaires et est accessible depuis la rue du Maine de Boixe et le chemin du Stade.

Il n'a pas d'usage particulier actuellement (aire de stationnement lors de certaines manifestations sportives ou culturelles).

Il est bordé par des haies denses de cyprès.

Légende

Accès possible au site par la rue du Maine de Boixe et le chemin du stade

Haies denses de cyprès

Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif

Potentiel ANC

Enjeux

» Ne pas impacter l'entrée du centre-bourg ;

» Connecter l'opération au reste du tissu déjà urbanisé (éviter son isolement) ;

» Valoriser, à travers cette opération les équipements sportifs et espaces publics existants.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **6 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Cellettes - *Le Stade*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions pourra se faire directement par des accès individuels depuis la rue du Maine de Boixe pour les constructions nord et par la biais d'une voie de desserte interne mutualisée connectant le chemin du Stade.

Un cheminement doux permettra de relier le cœur du secteur de projet au stade municipal.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Afin de maintenir une majeure partie des jardins au sud, un découpage en lanière devra être privilégié pour la partie sud du secteur.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

La limite nord et est devra être maintenue végétalisée afin de maintenir une bonne insertion paysagère, soit par la création d'une haie d'arbres de haute tige, soit par le maintien des cyprès préexistants

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 20% de sa surface.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Accès par une voirie nouvelle à double sens connectée au chemin du stade et accès directs depuis la rue du Maine de Boixe
- Liens piétonniers à créer vers le Stade
- Maintien de la végétalisation
- Espace mutualisé accueillant des stationnements

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



CELLETTES
Surplomb du Valandeau

OAP CADRE DE TYPE A

Superficie du projet : 0,28 ha

Surface consommée (AU) : 0,28 ha







Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet est accessible depuis la rue du Maine-de-Boixe. Il constitue un espace agricole (prairie temporaire) inséré entre deux linéaires bâtis (habitation). Le site bénéficie d'un environnement naturel de qualité ; il surplombe le vallon du Valandeau.

Une pente orientée Nord/Sud marque le site. Une haie bocagère existe le long de la rue.

Un accès agricole devra être préservé pour l'exploitation des parcelles situées à l'arrière.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

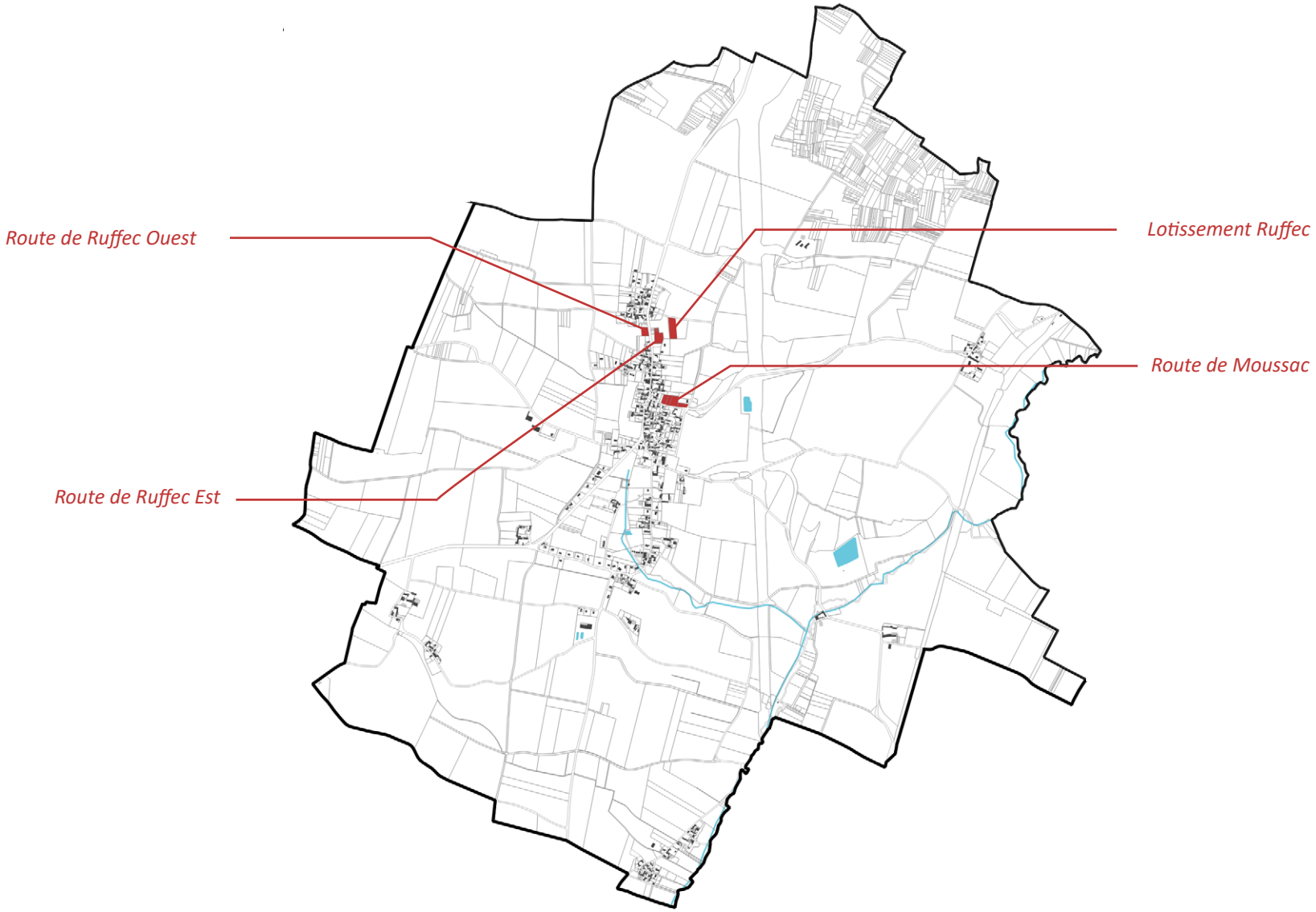
Logements attendus
3

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

COMMUNE DE CHARMÉ



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
CHARME	*Route de Ruffec Est*	OAP Détaillée	0,31 ha	0,31 ha
	Lotissement Ruffec	OAP Détaillée	0,51 ha	0,51 ha
	Route de Moussac	OAP Elémentaire	0,54 ha	0,44 ha
	Route de Ruffec Ouest	OAP Elémentaire	0,16 ha	0,16 ha
TOTAL				*1,42 ha*

CHARMÉ
Route de Ruffec Est

Superficie du projet : 0,31 ha

Surface consommée (AU) : 0,31 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Sur plus de 3 100 m², le site de projet se détache sur la partie est de la route de Ruffec, à l'extrémité nord de la commune de Charmé, et dans un contexte urbain en plein développement pavillonnaire au nord et à l'est du secteur..

Le terrain, entièrement plat, est composé de plusieurs espaces aux fonctions divergentes : un espace de prairie sur la partie arrière, quelques sujets végétaux dans un contexte de friche sur la première partie et des espaces jardinés voire des potagers sur la partie nord. La bordure ouest du site est composée de jardins encore en usage et non inclus au projet.

Une ligne à moyenne tension traverse le site d'est en ouest. Cette ligne pourrait amener à contraindre les implantations bâties.

La lisière ouest du site est marquée par un fossé d'écoulement à préserver.

Le réseau d'alimentation en eau potable est accessible au droit de la parcelle.

Légende

- Accès possible au site
- Présence d'un fossé permettant le libre écoulement des eaux
- Traversée d'une ligne de moyenne tension
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

» Maintenir le libre écoulement des eaux en bordure de parcelle ;

» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant, le site faisant la jonction entre le tissu ancien et le tissu pavillonnaire récent ;

» Cadrer un aménagement sur ce site en entrée de village en considérant la présence de la ligne à moyenne tension.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **3 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Charmé - *Route de Ruffec Est*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera directement via la route de Ruffec en mobilisant l'accès déjà existant et/ou par la nouvelle voie créée au nord.

Les accès pourront être mutualisés afin de limiter les accès sur la route départementale.

L'aménagement des accès aux parcelles devront considérer et préserver le libre écoulement des eaux pluviales dans le fossé le long de la rue de desserte.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les maisons d'habitation seront préférentiellement de plain-pied (R).

Une distanciation devra être recherchée entre la ligne à moyenne tension parcourant le site d'est en ouest et toute nouvelle habitation.

L'implantation des constructions devra respecter un recul minimal de 5m vis-à-vis de la route de Ruffec.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Chaque construction devra prévoir des aménagements de récupération des eaux pluies.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace préférentiel pour implanter de l'habitat

Accès possibles directement sur la route de Ruffec depuis l'accès déjà existant et/ou par la nouvelle voie créée au nord via le lotissement

Fossé à préserver

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



CHARMÉ
Lotissement Ruffec

Superficie du projet : 0,51 ha

Surface consommée (AU) : 0,51 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet s'inscrit dans la continuité d'un lotissement actuellement en cours de construction où quatre nouveaux logements sont bâtis ou en cours d'édification. Les terres sont actuellement occupées en prairie et zone de dépôt des matériaux liés aux constructions en cours.

Le secteur de projet, en léger dénivelé depuis l'est, se détache dans la poursuite de cette ensemble, lui-même raccordé à la route de Ruffec. Le site se trouve à la limite nord de la commune de Charmé.

La particularité de ce secteur réside également dans sa proximité toute relative (environ 500 mètres) avec la voie de chemin de fer qui génère des nuisances auditives légères mais notables.

Le réseau d'eau potable est présent au droit de la parcelle.

Légende

- Accès possibles au site par la nouvelle voie créée dans le lotissement
- Point haut du site
- Point bas du site
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

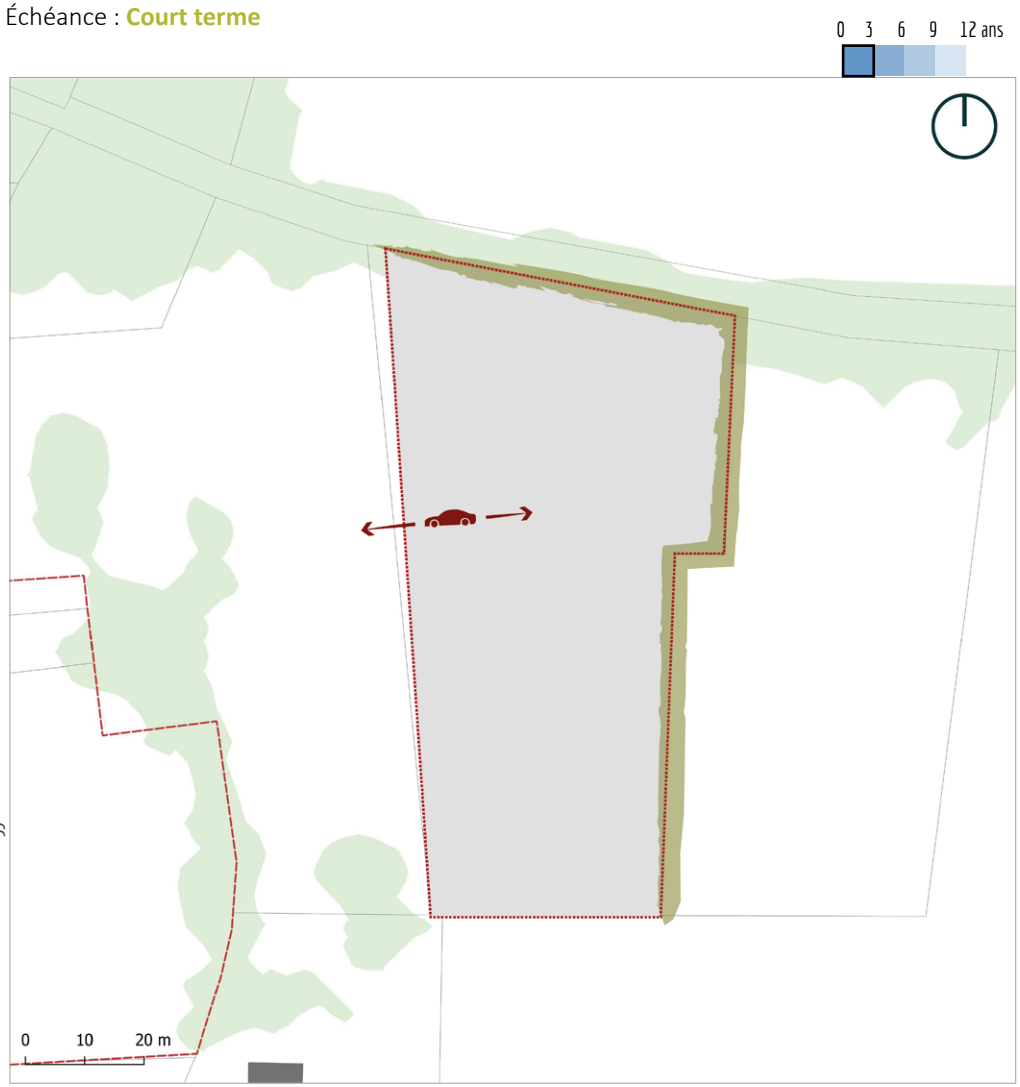
» Poursuivre le lotissement récent en recherchant une cohérence globale du projet et des accès ;

» Considérer la distance relative avec la voie de chemin de fer présente à l'est dans les coupures végétales proposées en lisière de secteur ;

» Permettre l'accueil d'un minimum de quatre nouvelles constructions.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **8 logements/ha**
Logements attendus : **4 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Charmé - *Lotissement Ruffec*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera par la mobilisation et la poursuite de la voirie interne créée à l'ouest du secteur de projet et rejoignant la route de Ruffec.

Un ou des accès mutualisés pourront être envisagés afin de desservir des constructions en second rideau.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions devront respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti en recherchant une continuité avec les constructions préexistantes.

Des mesures spécifiques sont attendues quant à l'isolation acoustique des habitations en lien avec la présence de la voie de chemin de fer à 500m du secteur.

Les maisons d'habitation seront préférentiellement de plain-pied (R).

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre les unités foncières les plus à l'est et la zone non habitée est demandée.

Chaque construction devra prévoir des aménagements de récupération des eaux pluies.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace préférentiel pour implanter de l'habitat

Accès possibles en poursuivant la desserte privative créée dans le lotissement jusqu'à la route de Ruffec

Végétation à privilégier en bordure du secteur afin de masquer la transition vers les espaces non habités à l'est et préserver le talus présent au nord

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



CHARMÉ
Route de Moussac

OAP CADRE DE TYPE B

Superficie du projet : 0,54 ha

Surface consommée (AU) : 0,44 ha







Caractéristiques du secteur de projet

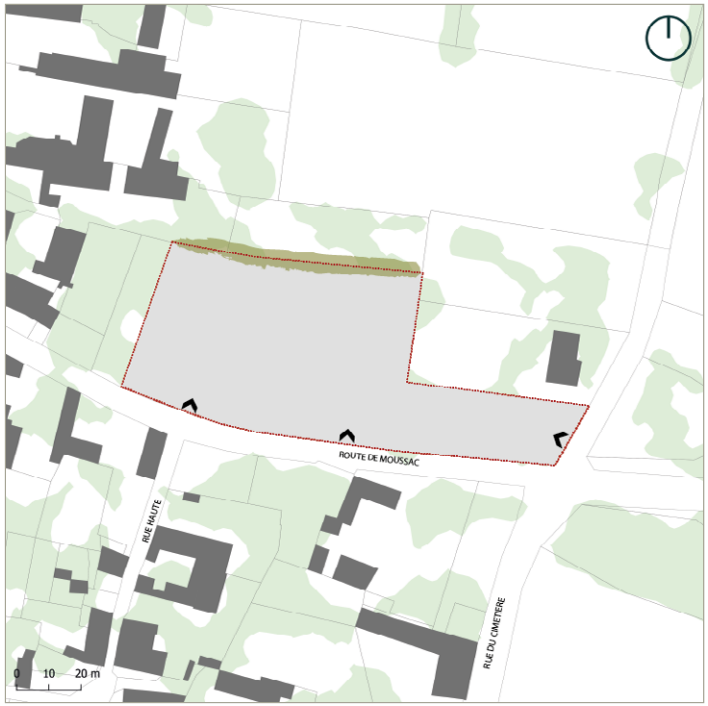
Les quatre parcelles présentent un très léger dénivelé qui débute à l'est, son point haut où une rupture se fait ressentir avec la voie, jusqu'au point bas à l'ouest.

Trois entités se démarquent puisque la parcelle Est est maintenu comme une friche, délimité par le muret ancien au sud et traversé par une ligne à moyenne tension soulignant une implantation future plutôt à l'ouest. Les deux autres entités sont à la fois un jardin planté associé à la maison au nord-est, et une prairie entretenue mais non cultivée.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

Logements attendus
5

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

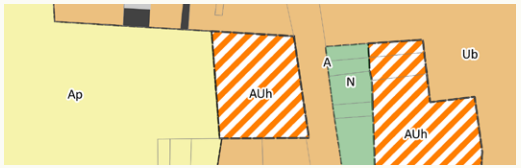
Chaque construction doit prévoir des aménagements de récupération des eaux de pluie:
Oui

CHARMÉ
Route de Ruffec Ouest

OAP CADRE DE TYPE A

Superficie du projet : 0,16 ha

Surface consommée (AU) : 0,16 ha









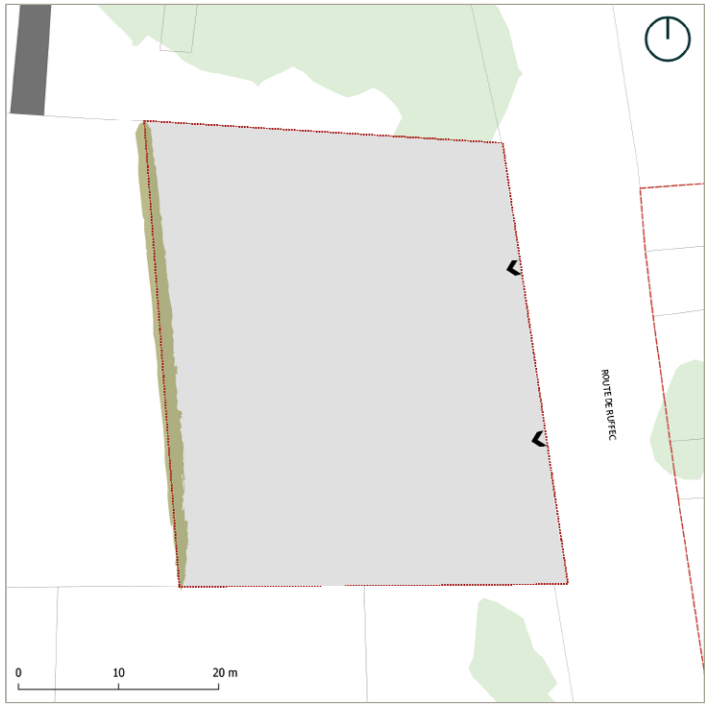
Caractéristiques du secteur de projet

Le site se délimite sur une terre agricole cultivée qui se poursuit plus à l'est. Le secteur se démarque en tant qu'espace non bâti entre deux parcelles occupées.

Entièrement plat, le site est accessible uniquement de la route de Ruffec et est cadrée par un tissu urbanisé ancien composé de bâtisse implantées sur rue ou proposant une continuité de murets que l'on peut d'ailleurs retrouver au nord du périmètre de projet. Ce muret d'intérêt présente un habitat favorable pour les reptiles et mérite une attention particulière.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC

Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

Logements attendus
2

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

Chaque construction doit prévoir des aménagements de récupération des eaux de pluie:
Oui

COMMUNE DE CHENON



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
CHENON	*Les Charmilles*	OAP Elémentaire	0,29 ha	0,29 ha
	Les Geais	OAP Elémentaire	0,21 ha	0,21 ha
TOTAL				*0,50 ha*

CHENON
Les Charmilles

OAP CADRE DE TYPE A

Superficie du projet : 0,29 ha

Surface consommée (AU) : 0,29 ha







Caractéristiques du secteur de projet

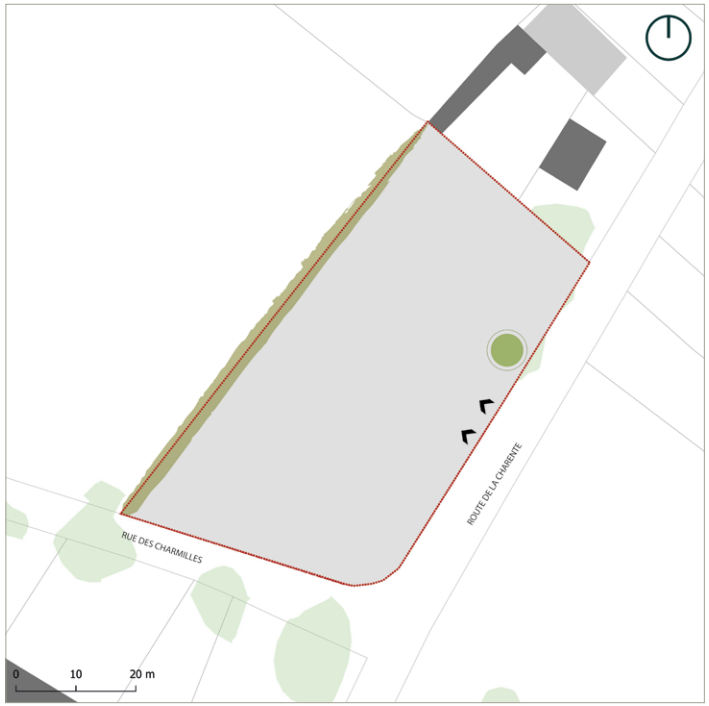
Le secteur de projet s'inscrit au cœur de Chenon et fait le lien entre la partie haute et la partie basse du bourg. Il est desservie à la fois par la rue de la Charente à l'est et par la rue des Charmilles au sud.

Sans dénivelé marqué, ce site est la porte d'entrée d'une terre agricole mais marque aussi la poursuite d'une urbanisation de bord de rue. Sur plus de 2 900 m², ce terrain peut accueillir un minimum de deux logements. Aucune contrainte environnementale n'est recensée.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

Logements attendus
2

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

CHENON
Les Geais

OAP CADRE DE TYPE A

Superficie du projet : 0,21 ha

Surface consommée (AU) : 0,21 ha







Caractéristiques du secteur de projet

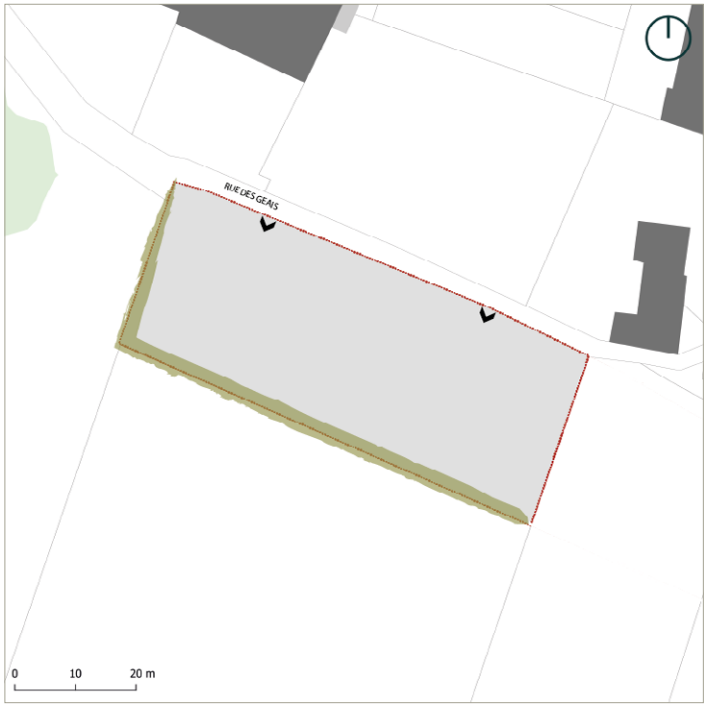
Le secteur des Geais se trouve à l'extrémité sud de la commune de Chenon sur un site relativement plat entièrement cultivé. En effet, le périmètre se distingue sur une trentaine de mètre de profondeur d'une parcelle agricole de plus de 110 mètres de long.

En reflet de l'urbanisation diffuse du bourg, le secteur se trouve dans le prolongement d'un bâtiment de stockage agricole à l'ouest du site.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

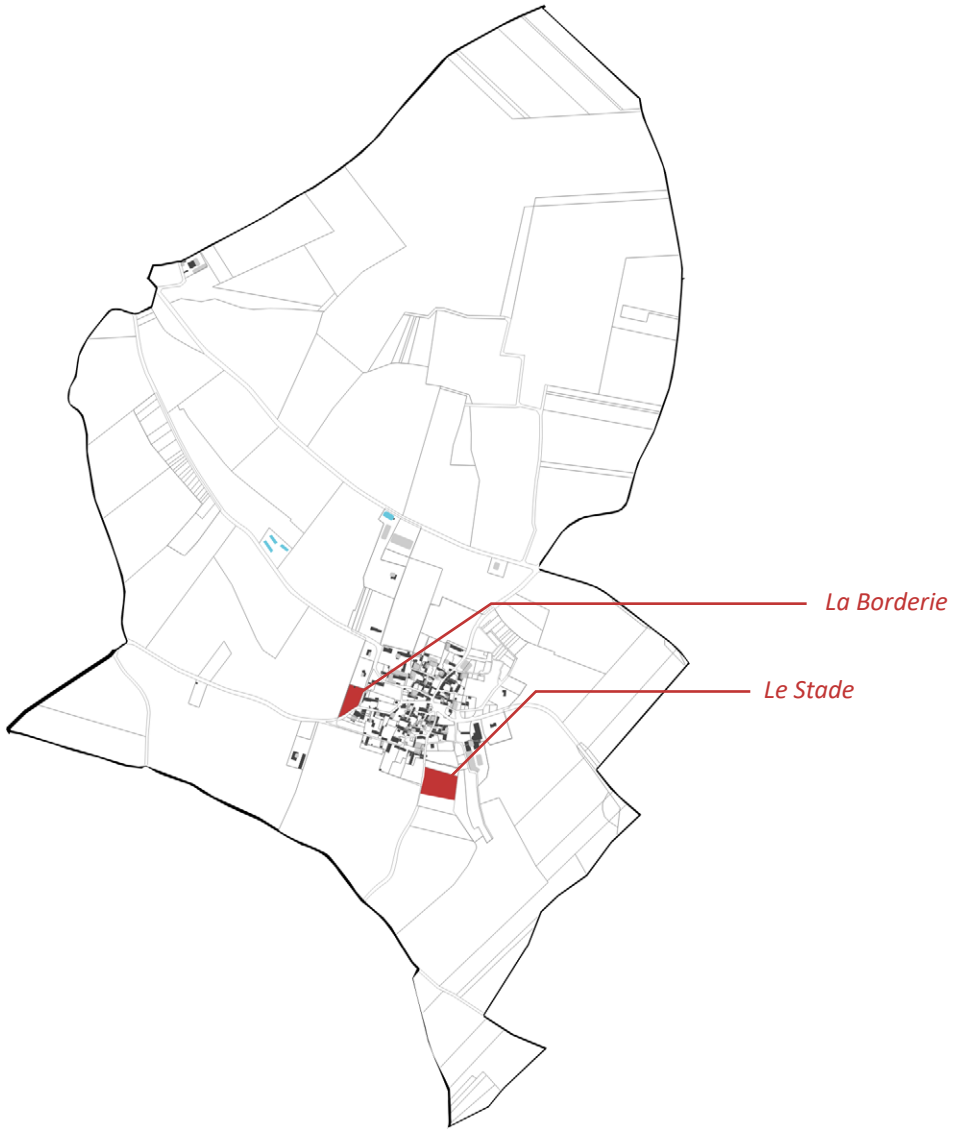
Logements attendus
2

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

COMMUNE DE COULONGES



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
COULONGES	*Le Stade*	OAP Détaillée	0,64 ha	0,64 ha
	La Borderie	OAP Elémentaire	0,31 ha	0,31 ha
TOTAL				*0,95 ha*

COULONGES
Le Stade

Superficie du projet : 0,64 ha

Surface consommée (AU) : 0,64 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Accessible depuis la rue du bourg, le secteur de projet est situé à l'entrée Sud du centre-bourg de Coulonges.

Le site est enherbé (friche) et en partie artificialisé au Sud (court de tennis abandonné). Il n'a actuellement aucun usage.

Un fort dénivelé allant vers un espace arboré marque la limite est du secteur.

Une haie est planté au Nord.

Légende

- Accès possibles au site par la rue du bourg (route de Vouharte)
- Point haut du site
- Point bas du site
- Lisière végétalisée à l'est
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif

Potentiel ANC

Enjeux

» Profiter de cette opération pour mettre en valeur l'entrée Sud du bourg.

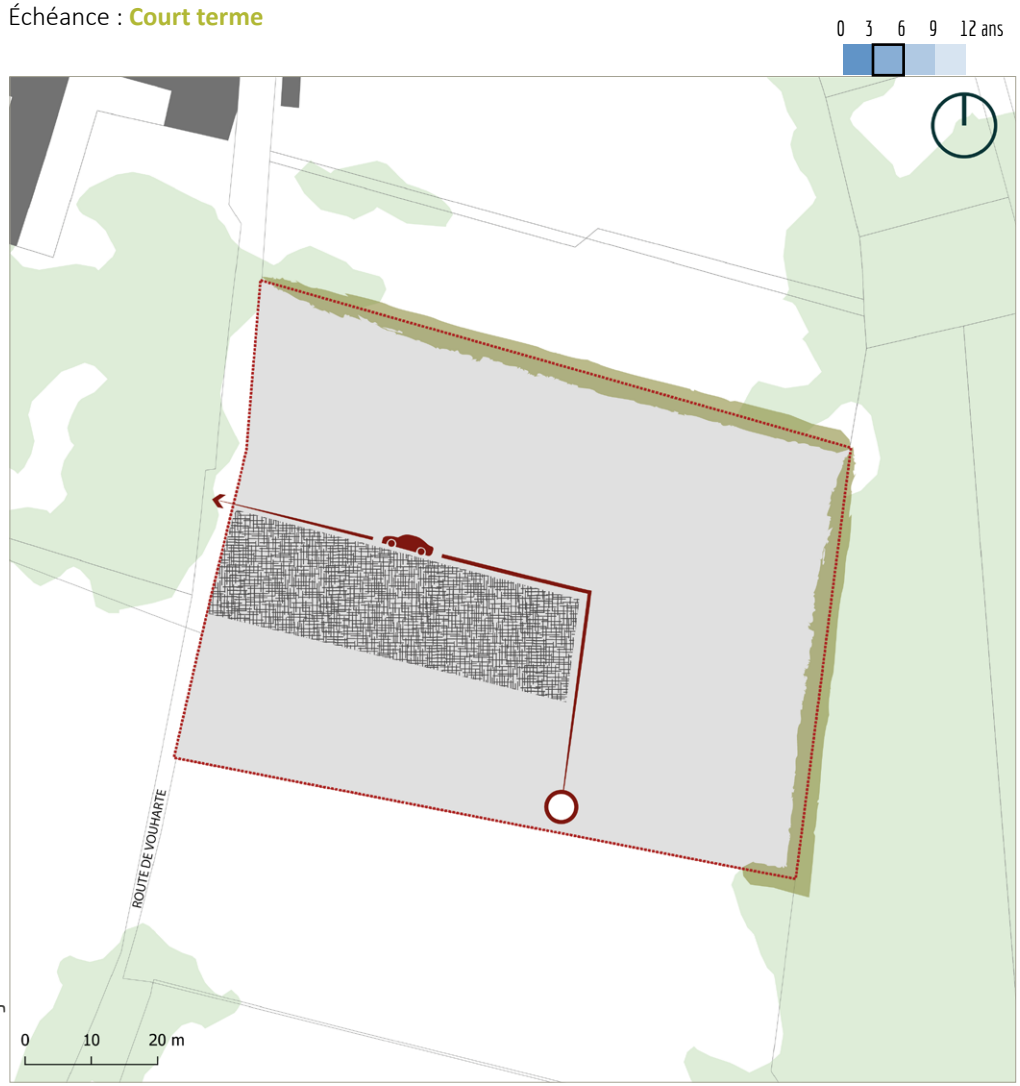
» Préserver des connexions avec l'espace au Sud (pouvant faire l'objet d'un aménagement pour un espace public/de rencontre.

» Prendre en compte les dénivelés existants au Nord et à l'Est (exemple : dans la gestion des eaux pluviales).

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **6 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logements**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Coulonges - *Le Stade*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions pourra se faire directement depuis la route de Vouharte ou par le biais d'une voirie interne nouvelle permettant la desserte des lots.

Toute nouvelle voirie mutualisée créée devra anticiper la possibilité d'un prolongement de l'urbanisation vers le sud en matérialisant une aire de retournement agrémentée d'un espace public .

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Afin de marquer l'entrée dans l'opération, le bâti au sud de la nouvelle voie devra respecter un alignement à la voie dégageant ainsi la partie jardin au sud.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Les espaces plantés existants sous la forme d'ensemble ou de haies devront être conservés au maximum.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Accès à réaliser depuis la route de Vouharte et par la création d'une voirie nouvelle mutualisée
- Aire de retournement à prévoir incluant un espace commun
- Végétation à maintenir en lisière du secteur
- Implantation des constructions à l'alignement de la nouvelle voie

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



COULONGES
La Borderie

OAP CADRE DE TYPE A

Superficie du projet : 0,31 ha

Surface consommée (AU) : 0,31 ha







Caractéristiques du secteur de projet

Situé à l'entrée Ouest du bourg de Coulonges, le site s'inscrit dans la continuité de l'espace déjà urbanisé. Il est accessible depuis la route de la Chapelle (accès existant) et depuis la rue de la Borderie. Il constitue actuellement un espace jardiné et est en partie planté (arbres fruitiers), clôturé sur l'ensemble de ses limites. Une annexe est construite au Nord. Le terrain est plat. Une ligne électrique traverse une partie du site et contraindra l'implantation des constructions.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

Logements attendus
2

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

COMMUNE DE ÉBRÉON



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
EBREON	*Les Jardins d'Ebréon*	OAP Détaillée	0,70 ha	0,70 ha
	Le Vigné	OAP Elémentaire	0,23 ha	0,23 ha
TOTAL				*0,93 ha*

ÉBRÉON
Les Jardins d'Ebréon

Superficie du projet : 0,70 ha

Surface consommée (AU) : 0,70 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet, inscrit au milieu d'un tissu urbanisé ancien très diffus au nord de la commune d'Ebréon, est aujourd'hui un fond de jardin entretenu et arboré de nombreux sujets éparses et d'essences diverses qui pourraient être préservés. Sur une superficie de plus de 7000 m², ce secteur est facilement aménageable puisqu'il est entièrement plat.

De l'autre côté de la voie s'étendent des terres agricoles fermées à la vue du secteur de projet via un ensemble de haies linéaires en bordure de route.

Légende

Accès possibles par la voie communale existante au nord du terrain

Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

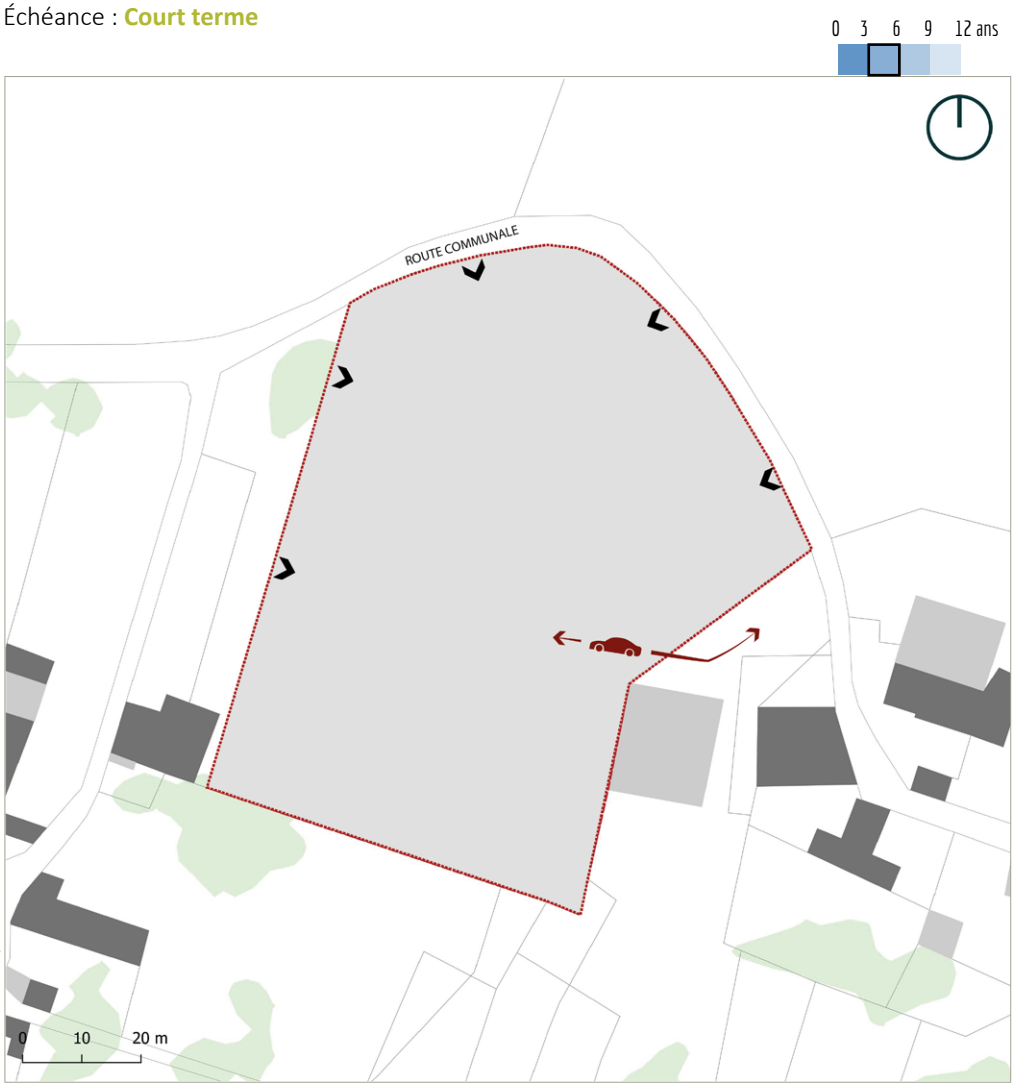
» Intégrer l'aménagement au contexte urbanisé ancien

» Proposer l'accueil d'un minimum de 7 logements en profitant au maximum des accès et desserte existants

» Conserver des éléments plantés déjà présents sur le site.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **7 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou habitat sénior**
Échéance : **Court terme**



Ebréon - *Les Jardins d'Ebréon*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions pourra se faire directement depuis la route communale au nord ou par la mutualisation de la voie privative à l'ouest du secteur.

La création d'une voirie interne nouvelle permettant la desserte de l'ensemble des lots est envisageable.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal. Les implantations devront être en cohérence avec le bâti ancien environnant, diversifiant ainsi les tailles de parcelles et optimisant les surfaces de jardins au sud.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

La préservation des arbres d'intérêt présents sur le terrain d'assiette est à privilégier.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace préférentiel pour implanter de l'habitat

Accès à créer via la route communale au nord du secteur de projet ou en mutualisant l'accès privatif à l'ouest du site

Création de route sans impasse possible en mutualisant l'accès au hangar à l'est du secteur

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



ÉBRÉON
Le Vigné

OAP CADRE DE TYPE A

Superficie du projet : 0,23 ha

Surface consommée (AU) : 0,23 ha







Caractéristiques du secteur de projet

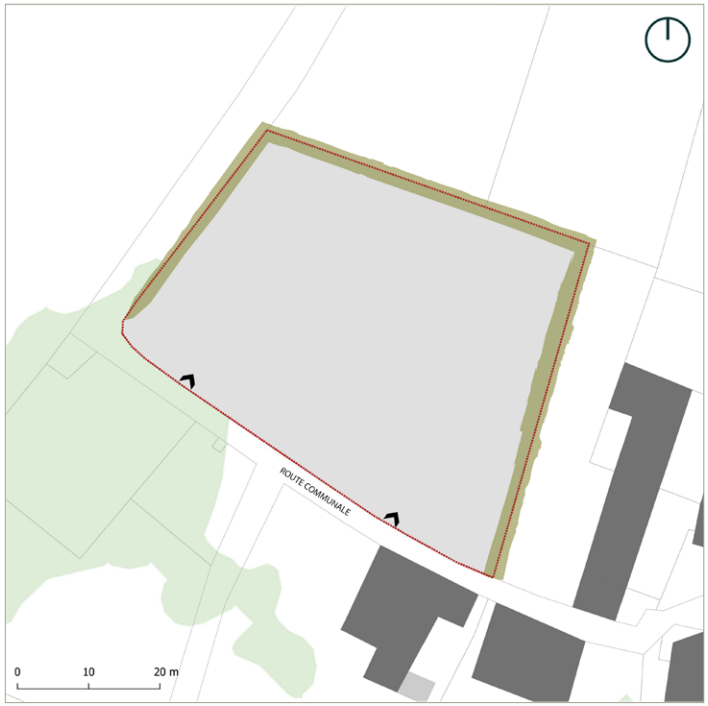
Le secteur de projet, maintenu en prairie, est entièrement plane et cadrén sur sa lisière est et ouest, de haies touffues accompagnant le périmètre du projet et permettant une intégration visuelle idéale.

Entièrement dans la poursuite ouest du bourg d'Ebréon, ce secteur de plus de 2 300 m² est desservie par une voirie communale au sud. Ce secteur s'inscrit dans un tissu ancien comprenant des implantations bâties à la limite de la voie.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

Logements attendus
2

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

COMMUNE DE FONTCLAIREAU



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
FONTCLAIREAU	*Rue de l'Eglise*	OAP Détaillée	0,54 ha	0,54 ha
	Les Eaux Claires	OAP Elémentaire	0,21 ha	0,21 ha
	Rue du Bouquet	OAP Elémentaire	0,31 ha	0,31 ha
TOTAL				*1,06 ha*

FONTCLAIREAU
Rue de l'Eglise

Superficie du projet : 0,54 ha

Surface consommée (AU) : 0,54 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Desservi par la rue de l'Eglise, le secteur de projet occupe une superficie de plus de 5 400 m² à l'entrée sud de Fontclaireau en direction de Puyréaux.

Ce secteur de projet, entièrement plat et facilement aménageable, se décompose en deux entités distinctes : une grande partie nord qui est entièrement pâturée aujourd'hui par des moutons, clos d'une barrière en fil de fer, et un espace dans le prolongement des terres agricoles et utilisée à des fins de potager.

Ces deux espaces forment un tout linéaire pouvant permettre à terme la connexion de ce secteur avec le secteur de la « Rue du Bouquet ».

Le réseau d'eau potable est disponible au droit de la parcelle.

Légende

Accès possible au site depuis la rue de l'Eglise

Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif

Potentiel ANC

Enjeux

» Assumer un encadrement paysager fort au sud et à l'ouest de l'aménagement projeté pour traiter la lisière entre espace habité et espace cultivé ;

» Conserver une cohérence dans l'implantation du front bâti en imposant un retrait aux constructions ;

» Assurer le maintien d'une potentielle connexion vers l'ouest.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **5 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Fontclaireau - *Rue de l'Eglise*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions pourra se faire directement depuis la rue de l'Eglise ou par le biais d'une voirie créée.

Une amorce de voirie devra être prévue vers l'ouest afin de permettre de tisser un lien futur entre la rue de l'Église et la rue du Bouquet.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions devront respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti en recherchant une continuité avec les constructions préexistantes au nord.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est encouragée au sud.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace préférentiel pour implanter de l'habitat

Accès direct aux constructions depuis la rue de l'Église et par la création d'une voie avec amorce traversante vers l'ouest

Lisière végétale à intégrer au sud du secteur de projet

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



FONTCLAIREAU
Les Eaux Claires

OAP CADRE DE TYPE A

Superficie du projet : 0,21 ha

Surface consommée (AU) : 0,21 ha







Caractéristiques du secteur de projet

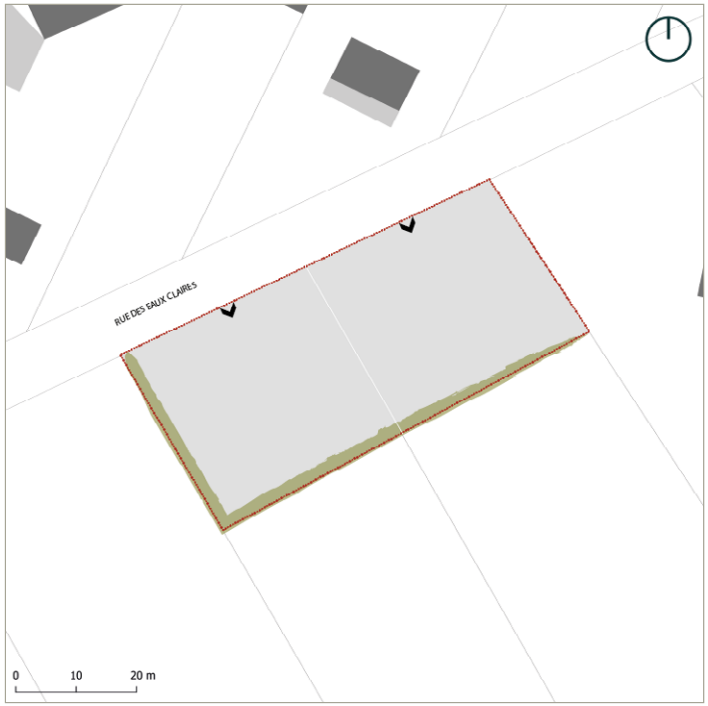
Identifié le long d'une route départementale à l'ouest de la commune de Fontclaireau, le secteur de projet est découpé en deux entités parcellaires différentes.

Le périmètre de projet s'intègre entre un bâtiment agricole à l'ouest et un tissu pavillonnaire plus récent à l'est. Le projet devra donc s'inscrire dans ce contexte environnant.Le terrain, actuellement cultivé en tournesol, est utilisé pour un usage agricole sur toute sa linéarité jusqu'à la rue Grand Plantier d'où un second accès agricole demeure possible.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

Logements attendus
2

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

FONTCLAIREAU
Rue du Bouquet

OAP CADRE DE TYPE A

Superficie du projet : 0,31 ha

Surface consommée (AU) : 0,31 ha







Caractéristiques du secteur de projet

Au sein d'un terrain cultivé, le secteur de projet dessine un léger dénivelé depuis son point haut au sud jusqu'à son point bas au nord. La lisière ouest du secteur, en bordure avec la rue du Bouquet, voit en son centre la présence d'un arbre qui pourrait être préservé.

Le site souligne également des enjeux d'entrée de bourg puisqu'il se distingue comme le premier lien urbanisé en lisière agricole au sud de la commune de Fontclaireau.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

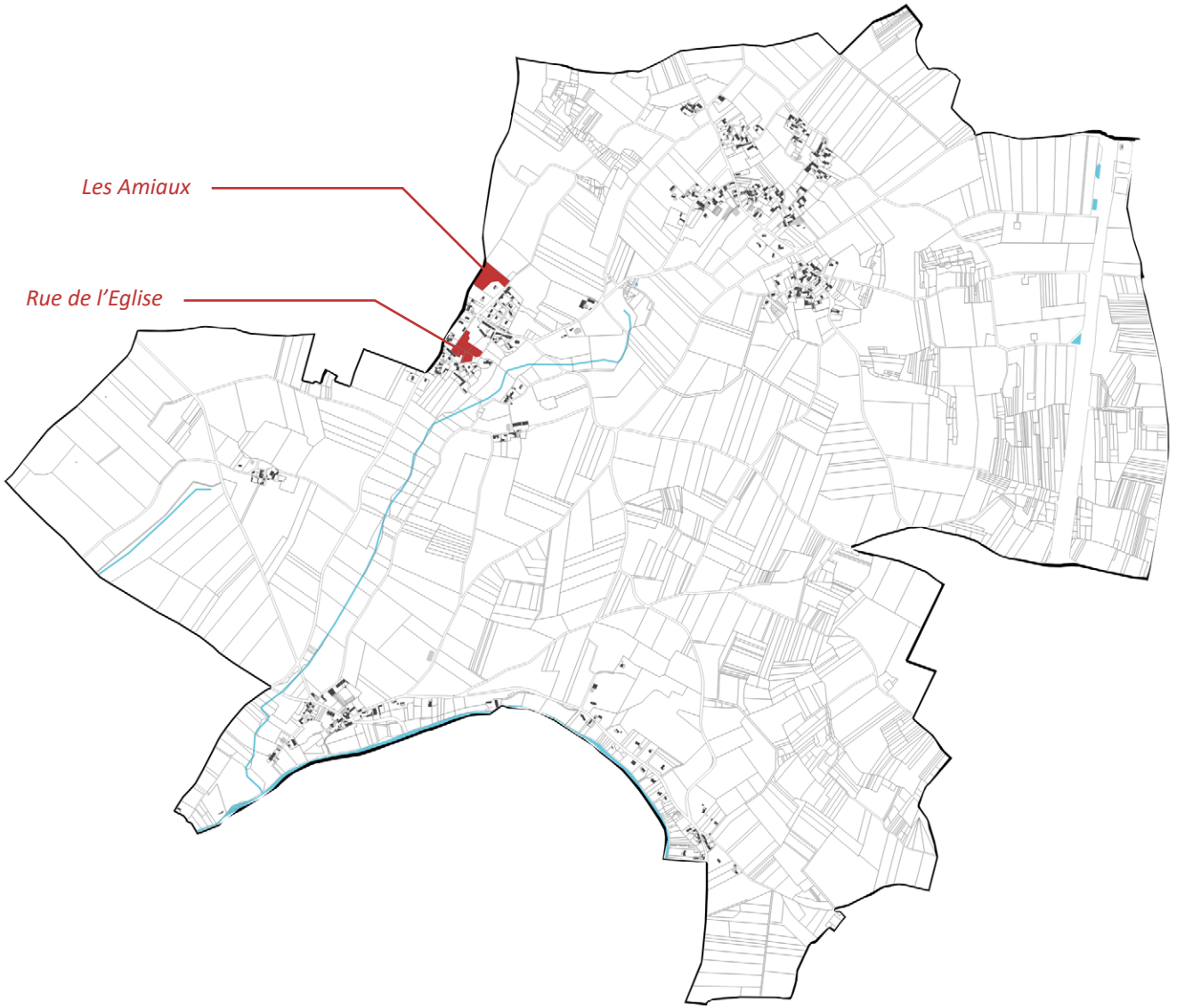
Logements attendus
3

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

COMMUNE DE FONTENILLE

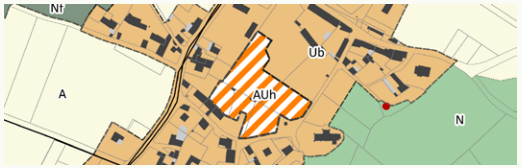


COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
FONTENILLE	*Rue de l'Eglise*	OAP Détaillée	0,76 ha	0,76 ha
	Les Amiaux	OAP Détaillée	0,76 ha	0,76 ha
TOTAL				*1,52 ha*

FONTENILLE
Rue de l'Eglise

Superficie du projet : 0,76 ha

Surface consommée (AU) : 0,76 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet occupe un espace au cœur des îlots du centre bourg de Fontenille, sur une superficie d'un peu plus de 7 600 m².

Entièrement plat, le site est composé de plusieurs espaces distincts entre prairies,terrain cultivé et fond de jardins, mais découpé naturellement selon la logique parcellaire par de petites entités végétalisées.

Les seuls accès possible se trouvent sur la rue de l'Eglise avec un seul accès déjà existant et à privilégier dans la mobilisation future.

Le réseau d'eau potable est accessible directement au droit de la parcelle tandis qu'aucun assainissement collectif n'est présent.

Légende

Accès possible au site depuis la rue de l'Eglise

Ensembles de haies d'intérêt moindre en lisière et en cœur de secteur

Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif

Potentiel ANC

Enjeux

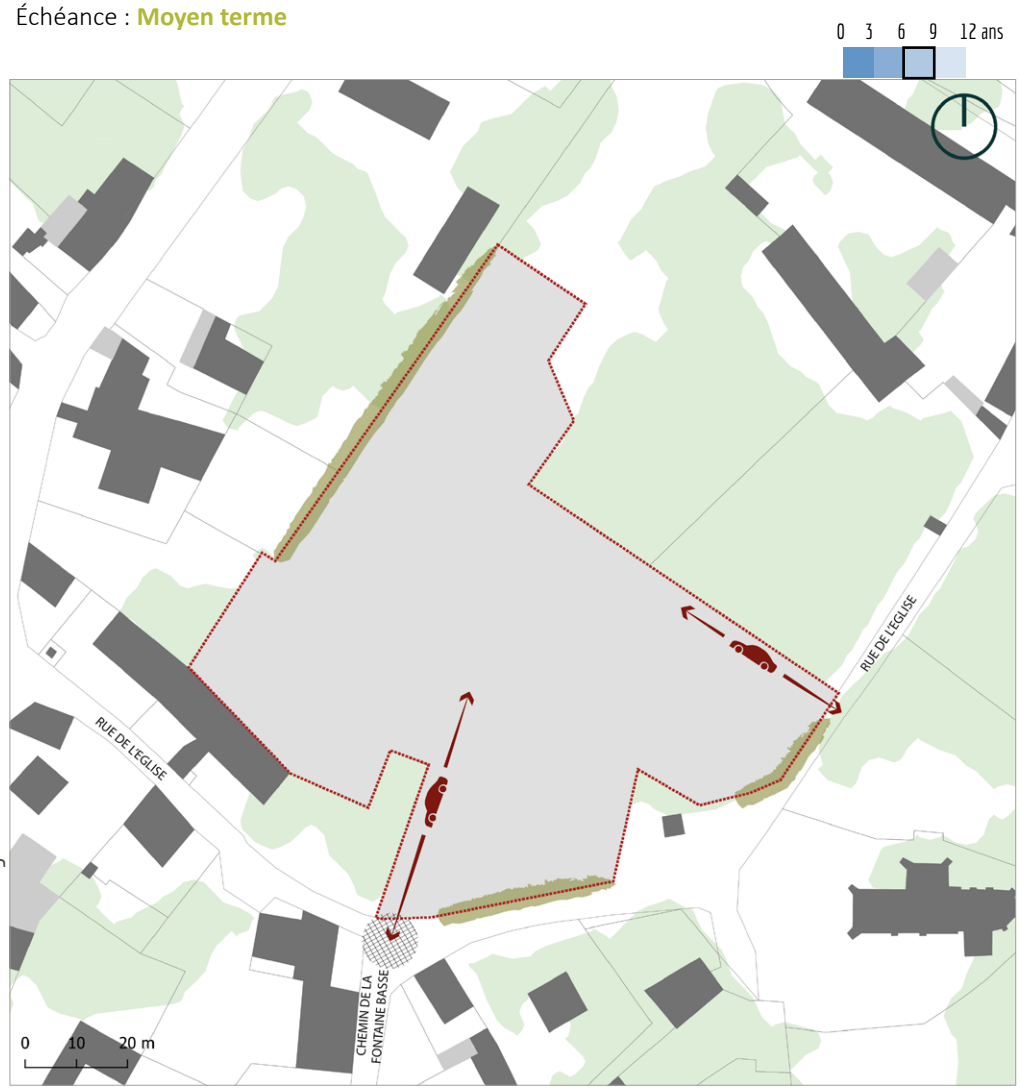
» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant, en reprenant les codes architecturaux locaux dans les futures constructions. ;

» Proposer un aménagement cohérent en considérant les particularités du secteur ;

» Permettre l'accueil d'un minimum de cinq nouveaux logements.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **6 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Moyen terme**



Fontenille - *Rue de l'Eglise*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera directement par le biais d'une voirie nouvelle à sens unique et connecté en deux points à la rue de l'Eglise OU à double sens de circulation connectée à la rue de l'Eglise. Dans ce dernier cas, la voirie devra prévoir une aire de retournement adaptée aux besoins.

Des accès pourront être envisagé directement sur la rue de l'Eglise à condition de respecter des conditions d'accès sécuritaires.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal.

L'ensemble des constructions chercheront à s'implanter de manière à libérer au maximum le sud des parcelles pour les jardins.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Les lisières végétales présentes au sud et en cœur de site pourront être préservées afin de proposer une meilleure intégration visuelle de l'aménagement projeté.

Les linéaires de haies présents à l'ouest et en cœur d'îlot devront être maintenus au maximum.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace préférentiel pour implanter de l'habitat

Accès direct au secteur de projet depuis la rue de l'Église

Lisière végétale existante à conserver au maximum le long de la rue de l'Église et à l'ouest

Sécurisation de l'intersection

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



FONTENILLE
Les Amiaux

Superficie du projet : 0,76 ha

Surface consommée (AU) : 0,76 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Sur un peu plus de 7 600 m² le secteur de projet est aujourd'hui une prairie entretenue et utilisée comme le prolongement du fond de jardin de l'habitation présente au sud du périmètre identifié.

Un grand boisement longe le site par le nord et forme un écrin végétal au secteur.

Inscrit au nord de la commune de Fontenille, le secteur de projet fait face à la Mairie et est adjacent à un parking utilisé principalement pour accéder à celle-ci.

En surplomb de la route de Luxe, aucun accès ne doit y être envisagé.

Les réseaux d'eau potable sont disponibles au droit de la parcelle.

Légende

- Accès possible au site depuis la rue de la Mairie
- Aucun accès envisagé sur la route de Luxé
- Boisement présent en limite de secteur et attenant à celui-ci
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif

Potentiel ANC

Enjeux

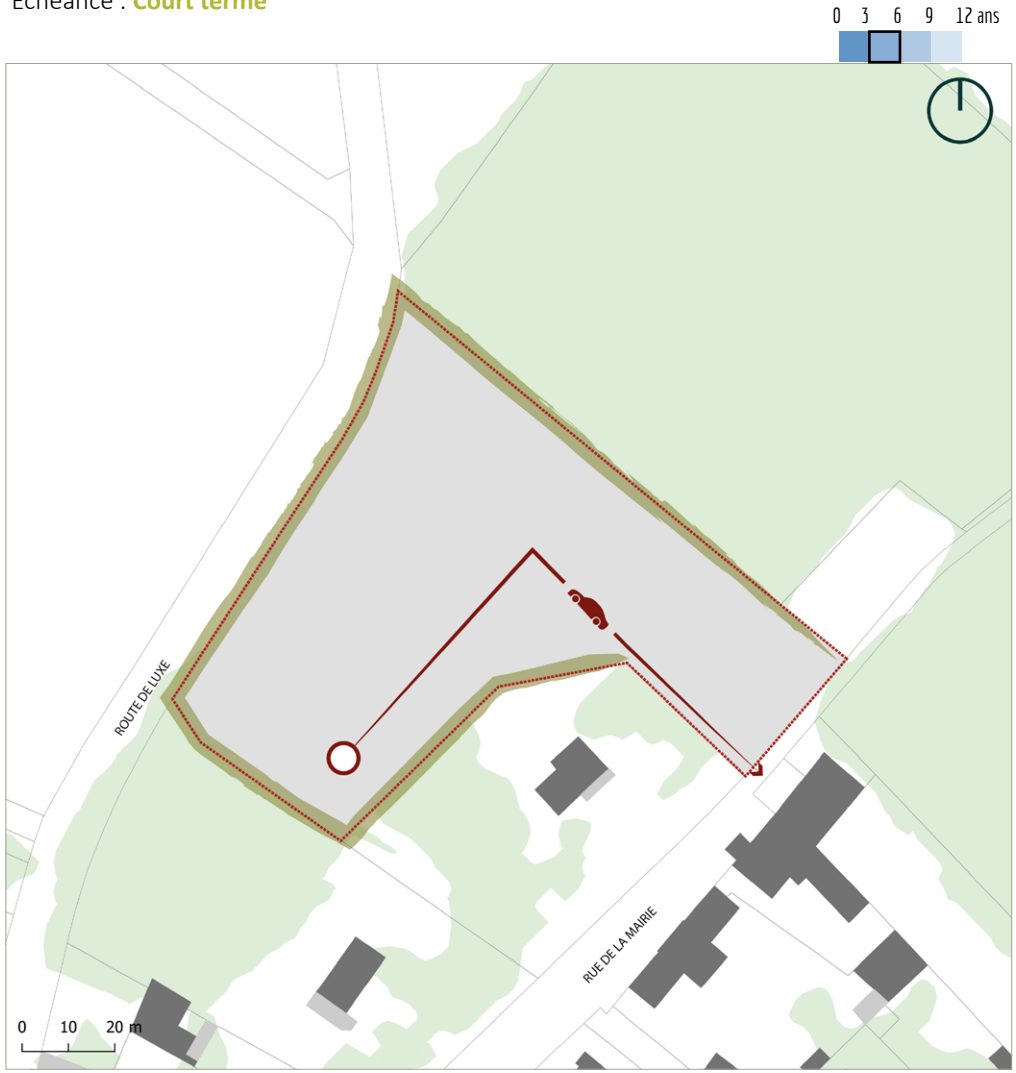
» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant ;

» Permettre l'accueil de sept nouveaux logements;

» Proposer une logique de desserte interne.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **6-7 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Fontenille - *Les Amiaux*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera directement par le biais d'une voirie nouvelle à double sens de circulation connectée à la rue de la Mairie.

La voirie devra prévoir une aire de retournement adaptée aux besoins.

Aucun accès n'est permis depuis la route de Luxé.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Les lisières végétales présentes sur le pourtour du secteur de projet devront être préservées afin d'assurer une bonne intégration visuelle de l'aménagement depuis le nord.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé en entrée de secteur afin de participer à la desserte des équipements communaux.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Accès direct au secteur de projet depuis la rue de la Mairie
- Aire de retournement à prévoir en conservant la possibilité d'une amorce de voirie
- Lisière végétale existante à conserver au maximum entre le secteur de projet et la route de Luxé

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



COMMUNE DE FOUQUEURE

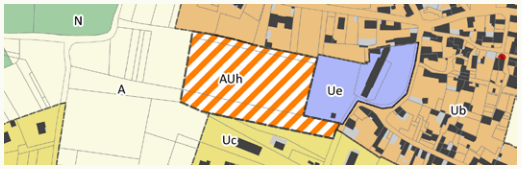


COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
FOUQUEURE	*Jardin des Ecoliers*	OAP Détaillée	1,40 ha	1,40 ha
TOTAL				*1,40 ha*

FOUQUEURE
Jardin des Ecoliers

Superficie du projet : 1,40 ha

Surface consommée (AU) : 1,40 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet, actuellement cultivé pour sa luzerne, est entièrement plat et facilement aménageable, d'autant qu'il se trouve entièrement inscrit dans l'urbanisation du centre-bourg de Fouqueure.

Sur une surface de plus d'1,4 hectare, le secteur de projet est accolé à l'école communale et se trouve sur le chemin des écoliers vers le stade à l'ouest duquel il est coupé par une haies de haute tige et vers la salle des fêtes au nord.

Deux accès potentiels se distingue : l'un sur la rue de la Petite Gare et l'autre via le parking de la salle des fêtes qui la relie à la Grande Rue.

Le réseau d'eau est disponible au droit de la parcelle, tout comme l'assainissement collectif dont l'une des canalisations traverse le site dans sa diagonale nord-ouest / sud-est.

Légende

- Accès possible au site depuis la rue de la Petite Gare et depuis le parking de la Salle des Fêtes menant à la Grande Rue
- Accès piétonnier possible depuis la Grande Rue vers le secteur de projet
- Hautes haies formant une lisière avec le stade
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

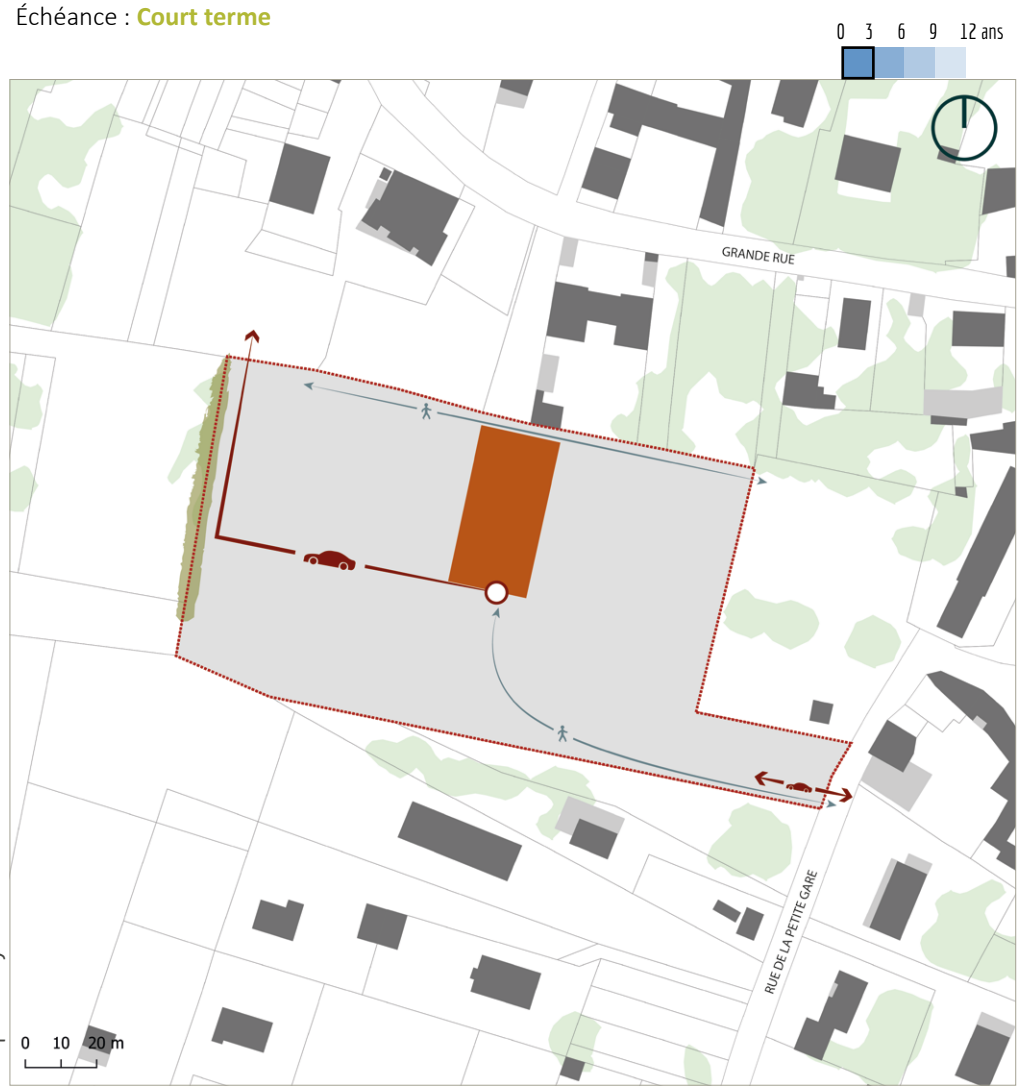
» Proposer un aménagement global cohérent tissant les connexions d'un nouveau quartier au sein du bourg ;

» Maintenir les haies existantes à l'ouest du site pour marquer la rupture avec le stade ;

» Développer un aménagement proposant un espace de rencontres.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **14 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Fouqueure - *Jardin des Ecoliers*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

L'aménagement de ce secteur est conditionné à la création de la voirie.

1/ L'accès aux constructions se fera par le biais d'une voirie interne à double sens de circulation permettant la desserte de l'ensemble des constructions. La voie pourra permettre de relier la rue de la Petite Gare à la Grande rue en mutualisant l'accès actuel de la salle des fêtes OU relier la Grande Rue uniquement mais assurer une aire de retournement.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Les espaces plantés existants sous la forme d'ensemble ou de haies devront être conservés.

Un ou des aménagements communs devront être proposés au cœur de l'opération afin d'offrir un espace de rencontre à l'échelle communale. A ce titre, le lien piétonnier informel existant depuis l'école devra également être formalisé sous la forme d'un espace végétalisé.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- L'accès principal au site se fera à double sens et pourra traverser le site depuis la rue de la Petite Gare jusqu'à la Grande Rue OU prévoir un retournement
- Lisière végétale à conserver
- Espace commun à créer
- Lien piétons à assurer

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



COMMUNE DE JUILLÉ



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
JUILLE	*Route de Lonnes*	OAP Détaillée	0,59 ha	0,59 ha
	Le Bois des Prêtres	OAP Elémentaire	0,27 ha	0,27 ha
TOTAL				*0,86 ha*

JUILLÉ
Route de Lonnes

Superficie du projet : 0,59 ha

Surface consommée (AU) : 0,59 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Sur près de 6 000 m², le secteur de projet connait un dénivelé nord-sud notable allant de 90 à 85. Ce dénivelé est accompagné de deux entités marquante : une haie mixte fournie au nord du périmètre et délimitant formellement la lisière avec l'espace qui demeurera cultivé, et un fossé au sud qui a permis de recevoir et rediriger les eaux de ruissellement.

Le site de projet est actuellement entièrement cultivé mais le périmètre ne remet pas en cause l'accessibilité agricole.

L'ensemble des réseaux sont disponibles au droit de la parcelle, via la route de Lonnes.

Légende

- Accès possible au site
- Point haut du site
- Point bas du site
- Haie à préserver comme lisière entre l'espace habité et l'espace cultivé
- Présence d'un fossé permettant le libre écoulement des eaux
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif

Potentiel ANC

Enjeux

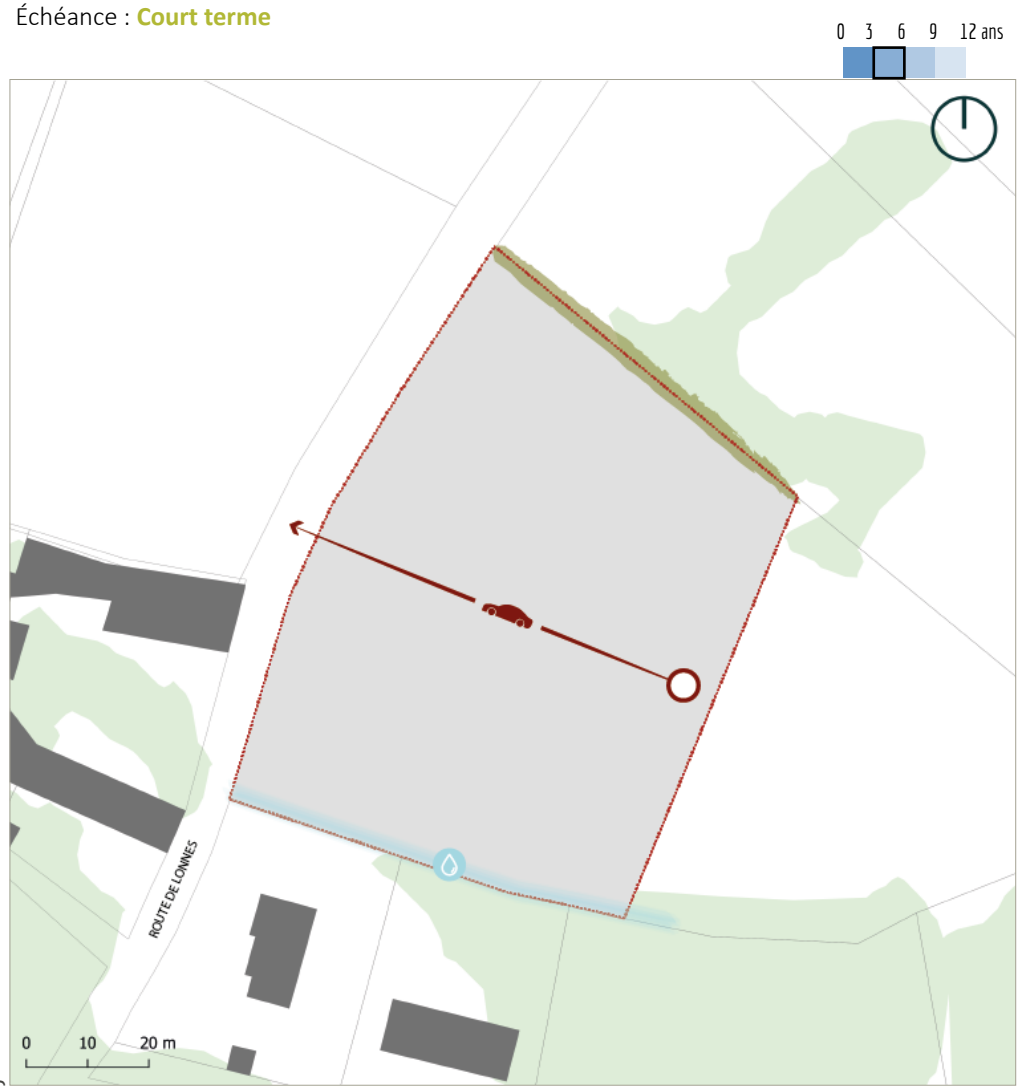
» Maintenir la haie au nord du site afin de marquer l'entrée de village et adapter le masquage du futur aménagement ;

» Assumer un encadrement paysager fort à l'est de l'aménagement projeté pour traiter la lisière entre espace habité et espace cultivé ;

» Respecter la topographie du terrain en recherchant une implantation qui limite l'imperméabilisation.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **6 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Juillé - *Route de Lonnes*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions pourra se faire directement depuis la route de Lonnes ou bien par une voirie nouvellement créée desservant les parcelles. Le cas échéant, une aire de retournement devra être prévue.

Toute nouvelle voirie mutualisée créée devra anticiper la possibilité d'un prolongement de l'urbanisation vers l'est.

L'aménagement des accès aux parcelles devront considérer et préserver le libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement dans le fossé sud en lisière de site.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

La forte déclivité du site nécessite de maintenir un coefficient de pleine-terre minimal de 60% à l'échelle des parcelles. La plantation d'arbres de haute tige est encouragée.

La haie présente au nord du secteur de projet devra être préservée en totalité afin de maintenir une frontière physique entre l'espace habité et l'espace cultivé.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Accès possibles via la route de Lonnes
- Aire de retournement à prévoir en cas d'absence de bouclage
- Végétation à conserver au nord du site et en lisière agricole
- Fossé d'écoulement des eaux à préserver

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



JUILLÉ
Le Bois des Prêtres

OAP CADRE DE TYPE C

Superficie du projet : 0,27 ha

Surface consommée (AU) : 0,27 ha







Caractéristiques du secteur de projet

Au coeur du bourg de Juillé, sur une parcelle desservie par le chemin du Terobin et le chemin du Bois des Prêtres.

Entièrement plat, le site de plus de 2 700 m² est maintenu en prairie, est accessible par l'Est et est séparé des fonds de jardins au nord par une haie mixte fournie qu'il serait judicieux de conserver. La proximité avec un bâtiment d'élevage, à plus de 250 mètres au sud-ouest du secteur, incite au respect d'un périmètre restreint d'aménagement.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

Logements attendus
2

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

COMMUNE DE LA TACHE



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
LA TACHE	*Bel Air*	OAP Détaillée	0,22 ha	0,22 ha
TOTAL				*0,22 ha*

LA TACHE
Bel Air

Superficie du projet : 0,22 ha

Surface consommée (AU) : 0,22 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de Bel Air prend son nom de la voirie communale qui dessert le secteur de projet par l'est. La lisière avec cette route est marquée par une rupture de pente notable d'un petit peu plus d'un mètre avec le terrain qui le surplombe. Un accès direct au secteur est possible via l'est tandis qu'un second peut être projeté par le nord en mutualisant l'accès par le parking communal.

Le secteur occupant une superficie de plus de 2 000 m² est aujourd'hui une pâture, entièrement plane, accueillant un cheval.

Le secteur se trouve également inclus au sein du tissu habité ancien relativement diffus de la commune de La Tache.

Le réseau d'eau potable est disponible au droit de la parcelle.

Légende

- Accès possible au site depuis la rue de Bel Air et par le parking communal menant à la route de la Plaine
- Forte rupture de pente à l'est du site de projet
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif

Potentiel ANC

Enjeux

» Considérer la rupture de pente dans l'aménagement projeté en limitant les accès à un seul sur la route de Bel Air ;

» Mobiliser le potentiel de desserte du parking ;

» Permettre l'accueil de deux nouveaux logements.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Non**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **2 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



La Tache - *Bel Air*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions pourra se faire directement par la route de Bel Air ou par le biais du parking communal au nord.

Un seul accès sera permis sur la route de Bel Air, et celui-ci devra se trouver sur la partie sud de la parcelle afin d'optimiser la visibilité des usagers du site.

Un accès mutualisés pourra être envisagé afin de desservir une construction en second rideau.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les maisons d'habitation seront préférentiellement de plain-pied (R).

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

La végétation existante au sud du secteur de projet pourra être préservée.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace préférentiel pour implanter de l'habitat

Accès possibles directement depuis la route de Bel Air ou par le biais du parking municipal au nord

Végétation pouvant être conservée au sud, en lisière de secteur

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



COMMUNE DE LES GOURS



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
LES GOURS	*Rue des Artisans*	OAP Elémentaire	0,19 ha	0,19 ha
TOTAL				*0,19 ha*

LES GOURS
Rue des Artisans

OAP CADRE DE TYPE A

Superficie du projet : 0,19 ha

Surface consommée (AU) : 0,19 ha







Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet se trouve dans le prolongement sud du lieu-dit Le Parc et entièrement inclus dans le bourg de la commune de Les Gours.

Inclus au sein d'une terre agricole cultivée, en partie en orge d'hiver et en partie en jachère, ce terrain est entièrement plat et n'impose aucune contrainte d'aménagement. L'urbanisation dans laquelle il s'inscrit est un espace habité relativement dense avec des implantations de bord de route sur des parcelles peu profondes.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

Logements attendus
2

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

COMMUNE DE LICHERES



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
LICHERES	*L'Ouche du Coteau*	OAP Elémentaire	0,36 ha	0,36 ha
TOTAL				*0,36 ha*

LICHÈRES
L'Ouche du Coteau

OAP CADRE DE TYPE C

Superficie du projet : 0,36 ha

Surface consommée (AU) : 0,36 ha







Caractéristiques du secteur de projet

Situé à l'arrière de la Mairie de Lichères, le secteur de projet occupe une superficie de plus de 3 600 m² sur une surface plane d'une prairie entretenue en lisière des terres agricoles. Ce site représente aujourd'hui une extension relativement informelle d'un jardin privatif et se trouve dans le périmètre du Plan Particulier d'Intervention lié au barrage de Mas Chaban.

L'accès au secteur se fait par la partie ouest du site et reliant directement la route des Ponts qui traverse toute la commune.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Oui

Logements attendus
3

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

COMMUNE DE LIGNÉ

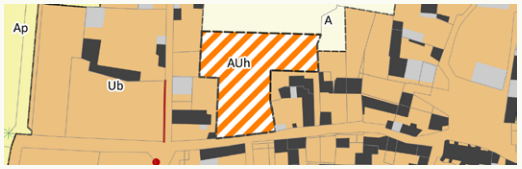


COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
LIGNE	*Route de Tusson*	OAP Détaillée	0,31 ha	0,31 ha
TOTAL				*0,31 ha*

LIGNÉ
Route de Tusson

Superficie du projet : 0,31 ha

Surface consommée (AU) : 0,31 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet, sur une surface de près de 3 200 m², propose le comblement d'un espace de respiration de la commune de Ligné actuellement utilisée comme un site de pâture.

Clos de murs anciens faisant le lien du bâti sur la route de Tusson, le secteur est entièrement plat et facilement aménageable.

A noter que l'angle sud-est du secteur de projet est occupé par l'assainissement non collectif de la maison attenante à la parcelle.

Un lien peut être envisagé avec la parcelle E0099 qui, en plus de comporter un arbre remarquable, est vide d'usage et permet de relier la rue des Chaillis.

L'ensemble des réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Légende

- Accès possible au site
- Muret ancien à préserver
- Accès piétonnier envisageable
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif

Potentiel ANC

Enjeux

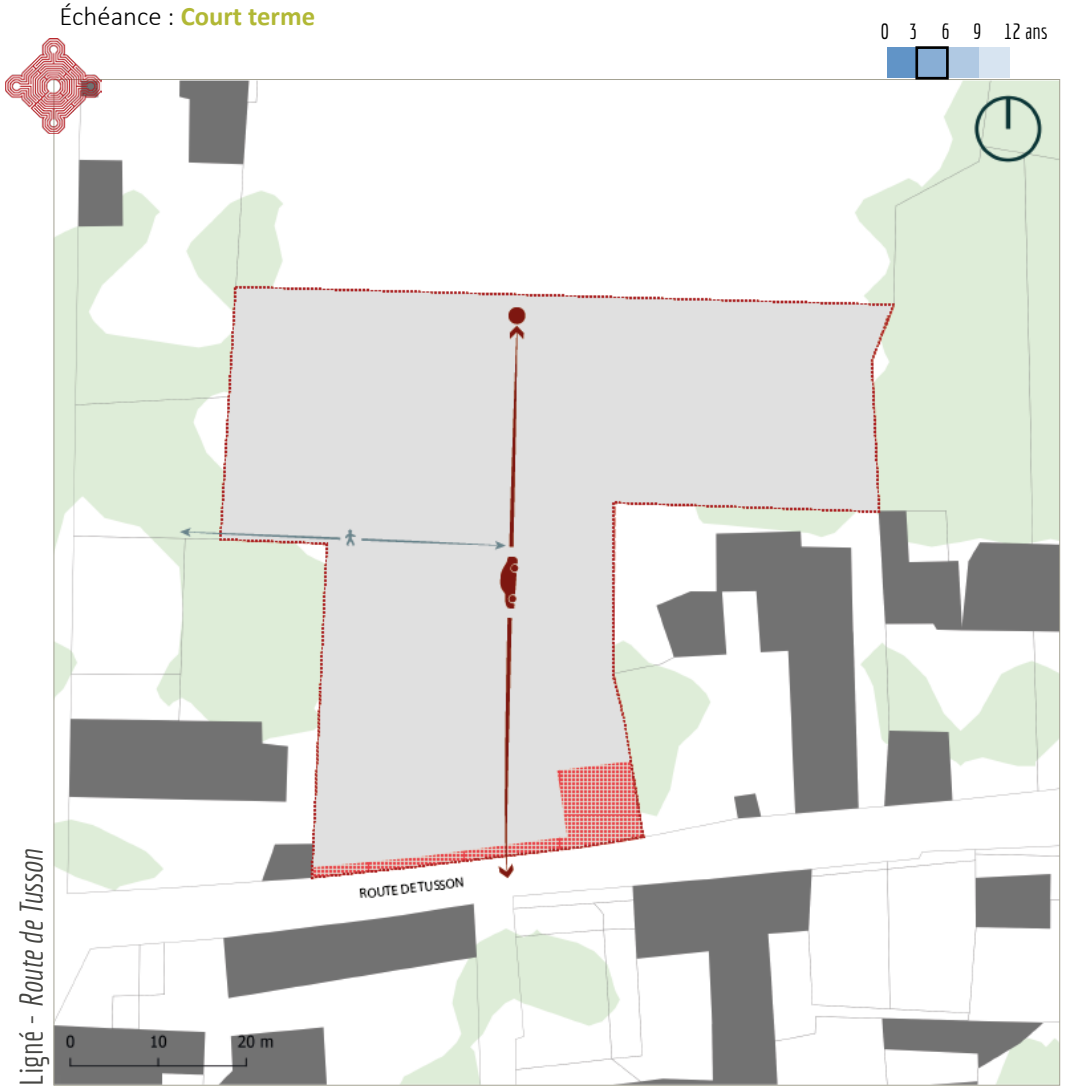
» Maintenir le muret d'enceinte au sud du site au maximum en l'état pour assurer une parfaite intégration au contexte bâti ;

» Proposer un aménagement adapté à l'accueil d'un minimum de trois constructions d'habitation;

» Laisser l'opportunité d'un lien piétonnier vers l'ouest du site de projet.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **3 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Ligné - *Route de Tusson*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accessibilité au site se fera depuis la route de Tusson en maintenant au maximum en l'état le mur d'enceinte existant en bordure de voirie qui permet l'homogénéité de la continuité du bâti. La connexion pourra faire face à la rue des Acacias.

Une amorce de voirie devra être prévue afin de permettre le prolongement éventuel du secteur de projet vers le nord.

Un chemin piétonnier pourra être proposé à l'ouest afin de relier la rue des Chaillis par la parcelle vide de toute occupation au secteur de projet.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions devront chercher à reproduire les implantations de centre village (pignon sur rue, implantation en limite séparative, etc.)

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Un aménagement vert pourra être proposé au cœur de l'opération afin d'offrir un espace de rencontre à l'échelle communale.

L'angle sud-est du secteur de projet devra être préservé de toute artificialisation en raison de la présence d'un assainissement individuel.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Accès direct depuis la route par une voirie à double sens de circulation
- Lien piétonnier à envisager
- Préservation des murs anciens au sud du site et limitation de l'artificialisation du sud-est du secteur occupé par la présence d'un assainissement individuel

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



COMMUNE DE LONNES

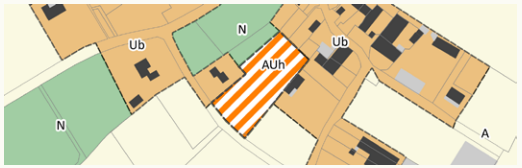


COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
LONNES	*Les Rainaux*	OAP Détaillée	0,29 ha	0,29 ha
	Les Bosses	OAP Détaillée	0,52 ha	0,52 ha
	Rue de l'Eglise	OAP Elémentaire	0,15 ha	0,15 ha
TOTAL				*0,96 ha*

LONNES
Les Rainaux

Superficie du projet : 0,29 ha

Surface consommée (AU) : 0,29 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet des Rainaux se trouve à l'Est de la commune de Lonnes et s'étend sur une superficie de presque 3 000 m².

L'attente minimale sur ce site est de trois nouveaux logements .

Entièrement intégré dans l'urbanisation du centre-bourg, à deux pas de la Mairie, le secteur de projet est actuellement une prairie entretenue par son propriétaire, ni cultivée, ni arborée.

Un seul accès direct à la parcelle est possible par la rue des Clouanes, au sud, tandis que l'ouverture entre les bâtiments au nord souligne un potentiel accès à la rue des Rainauds. Cadré au sein d'un îlot dessiné par quatre voies de circulation, le principe d'un bouclage complet du site n'est nécessaire mais un lien piétonnier par le nord demeure possible.

L'accès aux réseaux se fait directement au droit de la parcelle, sur la rue des Clouanes.

Légende

- Accès possible au site
- Accès piétonnier envisageable
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif

Potentiel ANC

Enjeux

» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant ;

» Intégrer les nouvelles constructions de manière à limiter les vis-à-vis et assurer une distance acceptable avec les constructions existantes au nord ;

» Proposer une desserte interne adaptées en limitant les besoins d'imperméabilisation.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **3 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Lonnes - *Les Rainaux*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux nouvelles constructions pourra se faire directement via la rue des Clouanes ou par le biais de la création d'une voirie de desserte mutualisée. Une aire de retournement pourra être créée.

Une liaison douce pourra être proposée depuis la nouvelle voie créée vers la rue des Rainauds.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les maisons d'habitation seront préférentiellement de plain-pied (R).

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité, notamment en proposant une part arborée de la parcelle.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace préférentiel pour implanter de l'habitat

Accès direct depuis la rue des Clouanes permettant une desserte de l'ensemble des constructions.

Accès piétonnier envisageable afin de rejoindre le secteur de projet à la rue des Rainauds

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



LONNES
Les Bosses

Superficie du projet : 0,52 ha

Surface consommée (AU) : 0,52 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Situé en surépaisseur de la zone urbaine de Lonnes, à l'Est de son bourg, le secteur de projet s'étend sur près de 5 200 m².

Le site est constitué d'une terre actuellement cultivée et identifie, en lisière avec l'urbanisation, une muret ancien en pierre en excellent état. Ce mur séparer le secteur avec la Mairie de la commune.

En dehors du secteur de projet mais en lisière de parcelle, quelques ensembles boisés fixent le décor au sud. L'accès se fait par la rue du Logis au nord.

Entièrement plat, le secteur est aussi desservi par le réseau d'eau potable au droit de la parcelle.

Légende

- Accès possible au site
- Muret ancien dessinant la limite de l'unité foncière de la Mairie à préserver
- Boisement existant en arrière du secteur de projet
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant ;

» Proposer une intégration paysagère adaptée pour ce secteur exposé en plaine d'une terre cultivée ;

» Permettre l'accueil d'un minimum de 3 logements.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **5 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Lonnes - *Les Bosses*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux nouvelles constructions pourra se faire directement via la rue du Logis ou par le biais de la création d'une voirie de desserte mutualisée. Une aire de retournement pourra être créée.

Une amorce de voirie pourra être envisagée pour permettre la poursuite future du développement vers l'est.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

L'intégrité du mur d'enceinte de la Mairie ne devra pas être remise en cause. Une distanciation devra être recherchée entre les futures constructions et ce mur.

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal. Les implantations devront être en cohérence avec le bâti ancien environnant, diversifiant ainsi les tailles de parcelles et optimisant les surfaces de jardins au sud.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Une lisière végétalisée devra être aménagée en limite est afin de masquer l'urbanisation dans le marquage d'entrée de village et de dessiner une zone tampon entre espace habité et cultivé.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace préférentiel pour implanter de l'habitat

Accès direct depuis la rue du Logis permettant la desserte des constructions

Lisière végétale à intégrer à l'aménagement sous la forme de haies afin de créer une zone tampon entre l'espace habité et l'espace cultivé

Distanciation à respecter avec le muret ancien d'enceinte pour assurer sa préservation

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



LONNES
Rue de l'Église

OAP CADRE DE TYPE B

Superficie du projet : 0,15 ha

Surface consommée (AU) : 0,15 ha







Caractéristiques du secteur de projet

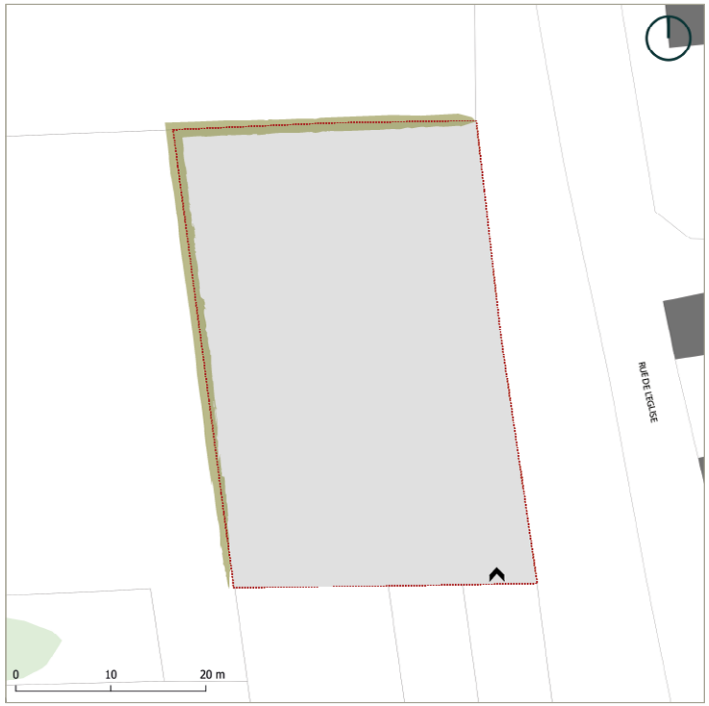
Longé à l'est par trois linéaires végétalisées se trouvant sur l'espace public (une de petite haies de thuyas, une d'arbres de haute tige puis une de haies mixtes), le site est ensuite un espace à moitié occupé comme une prairie et comme un espace potagé.

Entièrement plat, ce secteur est facilement aménageable et raccordé au réseau d'eau potable. Il peut être accessible par la rue de l'Eglise à condition de traversé l'espace public planté à l'est, ou bien par les parcelles privatives au sud menant au chemin de Monbatit.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

Logements attendus
1

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

COMMUNE DE LUPSAULT



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
LUPSAULT	*Les Bois de Lupsault*	OAP Elémentaire	0,20 ha	0,20 ha
TOTAL				*0,20 ha*

LUPSAULT
Les Bois de Lupsault

OAP CADRE DE TYPE B

Superficie du projet : 0,20 ha

Surface consommée (AU) : 0,20 ha







Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet, étendu sur une superficie d'environ 2 000 m², se découpe au milieu des fonds de jardins à l'ouest de la commune de Lupsault.

Le site, quasiment vierge de toute végétalisation ou usage, est toutefois entretenu et bordé à l'ouest par une haie d'arbres de haute tige délimitant le terrain du chemin des Bois de Lupsault. Ce site offre une vue relativement proche de l'église communale.

Réseau eau potable

Assainissement collectif

Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

Logements attendus
2

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

COMMUNE DE LUXÉ



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
LUXE	*Les Vignauds*	OAP Détaillée	1,46 ha	1,06 ha
	Les Jardins du Château	OAP Détaillée	1,05 ha	1,05 ha
	Pôle Gare	OAP Détaillée	0,57 ha	0,57 ha
	Rue des Ecoles	OAP Elémentaire	0,81 ha	0,81 ha
TOTAL				*3,49 ha*

LUXÉ
Les Vignauds

Superficie du projet : 1,46 ha

Surface consommée (AU) : 1,06 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur des Vignauds s'inscrit en plein cœur de la commune de Luxé sur près d'un hectare et demi, dont 4 000 m² sont identifiées en dent creuse.

Avec un léger dénivelé entre le point haut du site et son point bas, la rue des Ecoles, le secteur se découpe en plusieurs entités : un espace planté dans le prolongement d'un jardin privé au nord soulignant également une rupture de hauteur entre le terrain et la rue de la Croix des Vignauds. En son cœur, deux espaces distincts ; l'un à l'ouest se distingue comme une prairie entretenue idéal pour tout aménagement, et la partie est reflète une propriété privé marquée de quelques arbres et d'un accès informel. Les deux espaces sont séparés d'un muret ancien à préserver accompagné de quelques arbres. Finalement, la partie en dent souligne une pente plus forte et se sépare du reste par une haie sans intérêt écologique majeur.

A deux pas de la voie ferrée, ce site est relié aux réseaux. au droit de la parcelle.

Légende

- Accès possible au site via le haut de la rue de la croix des Vignauds et via la dent creuse rue des Ecoles
- Point haut du site
- Point bas du site
- Rupture de pente avec la rue qui surplombe le site
- Limite parcellaire marquée par un muret ancien en pierres locales
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif

Potentiel ANC

Enjeux

» Proposer un aménagement complet permettant une desserte interne sans impasse ;

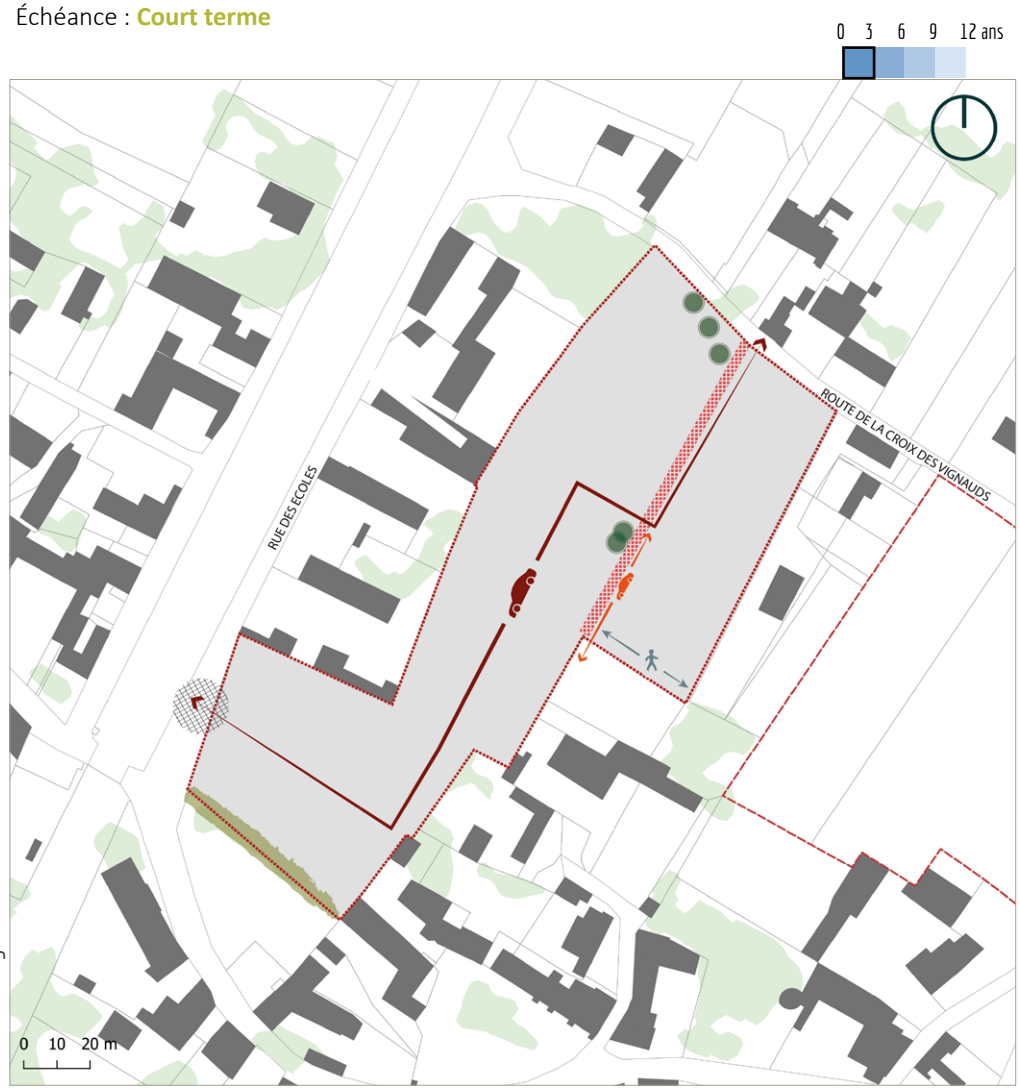
» Intégrer l'aménagement et les constructions de manière cohérente et respectueuse du tissu urbanisé existant dans lequel il s'insère ;

» Préserver au maximum le muret ancien présent en cœur de site ;

» S'inscrire dans la pente.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **14 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Luxé - *Les Vignauds*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions pourra se faire directement depuis la route de la Croix des Vignauds et via la création d'une voirie interne sans impasse, à sens unique ou double sens de circulation, reliant la rue de la Croix des Vignauds à la rue des Ecoles.

L'accès existant à la parcelle AC0338 devra demeurer possible.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les accès sur la rue de la Croix des Vignauds devront considérer la légère rupture de pente et limiter les déblais et remblais au strict nécessaire.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Les espaces plantés existants sous la forme d'ensemble ou de haies pourront être conservés.

Les arbres remarquables devront être maintenus.

Le muret ancien présent au cœur du périmètre de projet devra être maintenu au maximum et n'être altéré que par la nécessité de percement pour la voirie interne.

Un aménagement vert pourra être proposé au cœur de l'opération afin d'offrir un espace de rencontre à l'échelle communale.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Voie reliant la rue de la Croix des Vignauds à la rue des Ecoles
- Liens secondaires à maintenir
- Création de voie piéton possible
- Lisière végétale à maintenir
- Arbre remarquable à conserver
- Sécurisation de l'intersection avec la rue des Ecoles
- Maintien au maximum du muret ancien en limite de parcelle

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



LUXÉ
Les Jardins du Château

Superficie du projet : 1,05 ha

Surface consommée (AU) : 1,05 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Sur un petit peu plus d'un hectare, le secteur des Jardins du Château se situe en plein coeur de la commune de Luxé, desservi à la fois par la rue de la Croix des Vignauds au nord et par la rue de Juillé à l'est. Cette dernière lisière présente une forte rupture de pente progressive depuis son point haut au nord jusqu'à plus d'un mètre de dénivelé à son point bas au sud.

L'impasse de la Cure, au sud, laisse entrevoir un accès futur à ce grand ensemble no bâti avec une vue sur la tour en cours de restauration. Un accès piéton permettrait donc ici de créer un lien via de potentiels futurs jardins.

Le site de projet est actuellement une prairie entretenue mais non cultivée, directement liés aux différents réseaux.

Légende

- Accès possible au site
- Point haut du site
- Point bas du site
- Accès piétonnier envisageable depuis les futurs jardins publics au pied du château
- Rupture de pente avec la route de Juillé que le site surplombe
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif

Potentiel ANC

Enjeux

» Assurer un principe de voirie cohérent pour desservir un ensemble bâti conséquent ;

» Identifier un lien piétonnier vers le sud en rapport avec les jardins au pied de la tour de Luxé

» Cadrer l'accueil d'un minimum de 10 constructions.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **10 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **20%, soit 2 logements**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Luxé - *Les Jardins du Château*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions pourra se faire directement depuis la route de la Croix des Vignauds et via la création d'une voirie interne sans impasse.

Aucun nouvel accès n'est permis sur la route de Juillé.

Un chemin piétonnier pourra être proposé au sud afin de relier l'impasse de la Cure et le futur jardin public au secteur de projet.

L'accès existant à la parcelle AC0232 devra demeurer possible.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions donnant sur la rue de la Croix des Vignauds devront respecter un alignement du bâti cohérent d'une parcelle à l'autre.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Un aménagement vert pourra être proposé au cœur de l'opération afin d'offrir un espace de rencontre à l'échelle communale.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace préférentiel pour implanter de l'habitat

Accès direct depuis la rue de la Croix des Vignauds permettant une desserte interne

Liaison douce à créer entre le secteur de projet et les futurs jardins publics au pied de la tour du Château

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



LUXÉ
Pôle Gare

Superficie du projet : 0,57 ha

Surface consommée (AU) : 0,57 ha









Caractéristiques du secteur de projet

A proximité de la Gare, ce secteur de projet a pour objectif de consolider le dynamisme lié à ce quartier mixte proposant services, commerces et espaces de coworking. Le site de projet, s'étendant sur moins de 6 000 m², souhaite cadrer un aménagement complet impliquant l'accueil de nouveaux commerces et ses stationnements, ainsi que d'éventuels nouveaux logements.

Accolé entre la pharmacie et le coiffeur, le site de projet se profile comme une prairie entretenue mais inutilisée, entièrement plane, et longeant à la fois la route d'Aigre au nord et la rue des Chenevières du Puits à l'est.

A noter que le secteur de projet se situe actuellement dans l'aire de captage des eaux et en partie dans le périmètre de remontée de nappes.

Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Légende

Accès possible principalement depuis la rue des Chenevières du puits

Présence de la voie ferrée à proximité et de la gare de Luxé

Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif

Potentiel ANC

Enjeux

» Consolider le Pôle Gare souhaité par la collectivité en accueillant un secteur mixte ;

» Proposer une accessibilité sécurisée au site limitant les sorties sur la route d'Aigre et intégrant de nouveaux espaces de stationnements formels;

» Considérer les risques liés à la remontée de nappe dans les aménagements projetés.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **-**
Logements attendus : **-**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **-**
Typologie bâtie attendue : **Commerces et/ou services, et éventuellement habitat intermédiaire et/ou collectif**
Échéance : **Court terme**



Luxé - *Pôle Gare*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au secteur de projet pourra se faire depuis la route d'Aigre et/ou depuis la route des Chenevières du Puits.

Des dessertes internes pourront être imaginées afin de desservir l'ensemble des commerces/services, et lieux d'habitation s'il y a lieu.

Les intersections avec les voiries existantes devront prévoir un aménagement sécuritaire.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Le secteur devra accueillir des commerces et/ou services ayant pignon sur rue. L'intégration d'habitat intermédiaire et/ou collectif pourra être envisagé.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Une lisière végétalisée est recommandée sur la distance de recul de 5 mètres vis-à-vis de la route départementale.

Les constructions devront prendre en considération les risques de remontées de nappe en interdisant tout sous-sols.

4/ Un espace de stationnement mutualisé devra être prévu pour desservir les commerces existants et projetés. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 20% de sa surface.

Les espaces de stationnement dédiés à l'habitat devront être gérés à raison de 2 places par logements.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter des constructions dédiées aux commerces/services mais pouvant être multifonctionnelles en incluant de l'habitat
- Voie d'accès via la route des Chenevières du Puits et/ou la route d'Aigre
- Sécurisation des intersections vers et depuis le site de projet
- Espace préférentiel pour accueillir un stationnement mutualisé dédié aux commerces
- Distance de recul à respecter entre les constructions et la RD

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



LUXÉ
Rue des Écoles

OAP CADRE DE TYPE B

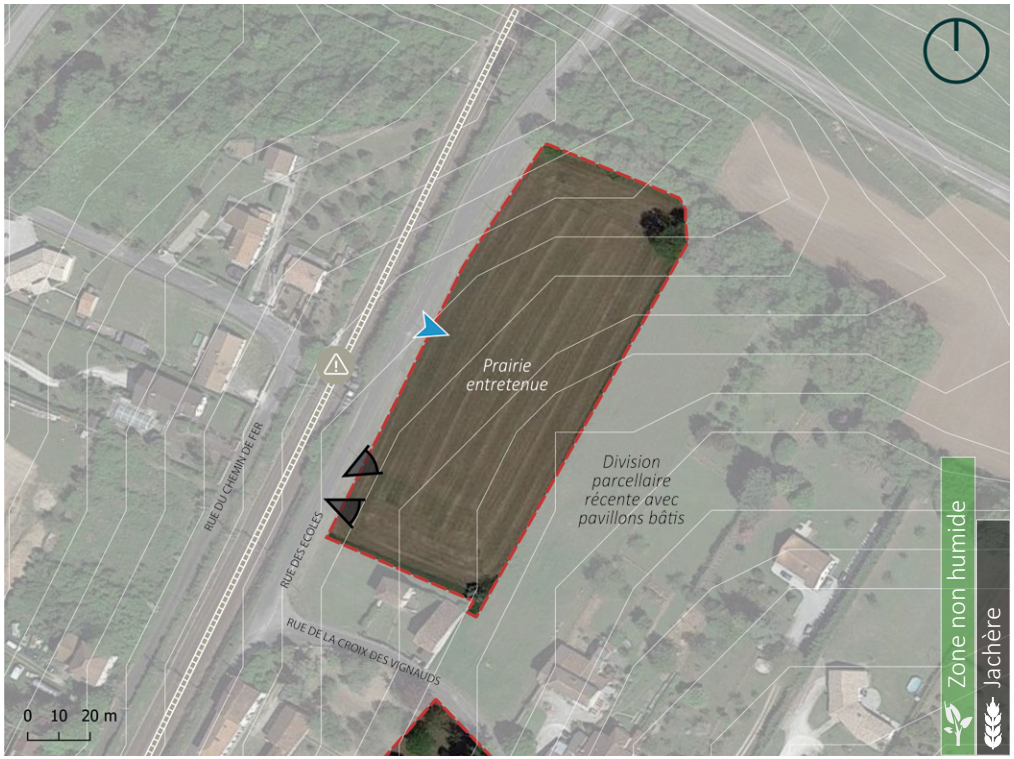
Superficie du projet : 0,81 ha

Surface consommée (AU) : 0,81 ha









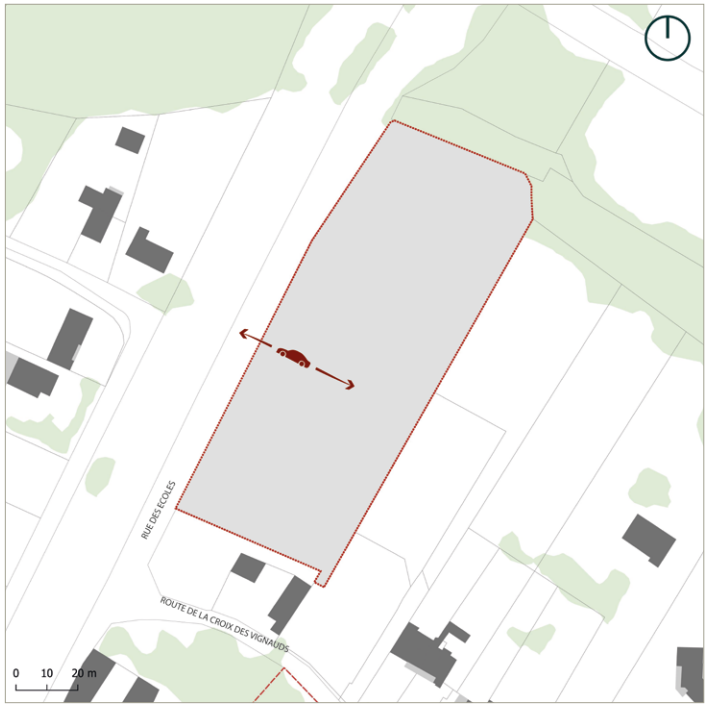
Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet propose un très léger dénivelé depuis le sud-est vers le nord-ouest. L'entrée du site ne se fait que depuis la rue des Ecoles, alors même que la lisière à l'Est est bordée par de nouvelles constructions tout juste édifiées. Le projet vient donc s'inscrire dans le prolongement de cette dynamique, en entrée de village nord de Luxé.

A quelques pas des principaux services, le terrain se place aussi à quelques mètres de la ligne de chemin de fer.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC

Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

Logements attendus
8

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

COMMUNE DE MAINE-DE-BOIXE



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
MAINE DE BOIXE	*Chemin des Vignes*	OAP Détaillée	0,83 ha	0,83 ha
	Rue du Stade	OAP Détaillée	1,68 ha	1,68 ha
	Secteur économique	OAP Détaillée	3,50 ha	3,50 ha
TOTAL				*6,01 ha*

MAINE-DE-BOIXE
Chemin des Vignes

Superficie du projet : 0,83 ha

Surface consommée (AU) : 0,83 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet constitue un espace agricole (culture : colza d'hiver) enclavé entre le chemin des vignes et la rue du stade. Il est accessible depuis ces deux voies.

Il borde à l'ouest, une opération d'habitat de type pavillonnaire et à l'est une maison d'habitation (espace urbanisé représentant le centre-bourg).

Une servitude d'utilité publique liée à un ouvrage du gestionnaire GRTGaz impacte le secteur.

Aucun motif végétal remarquable n'existe sur le site ou sur ses abords.

Légende

Accès possible au site depuis le chemin des Vignes et la rue du Stade

Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

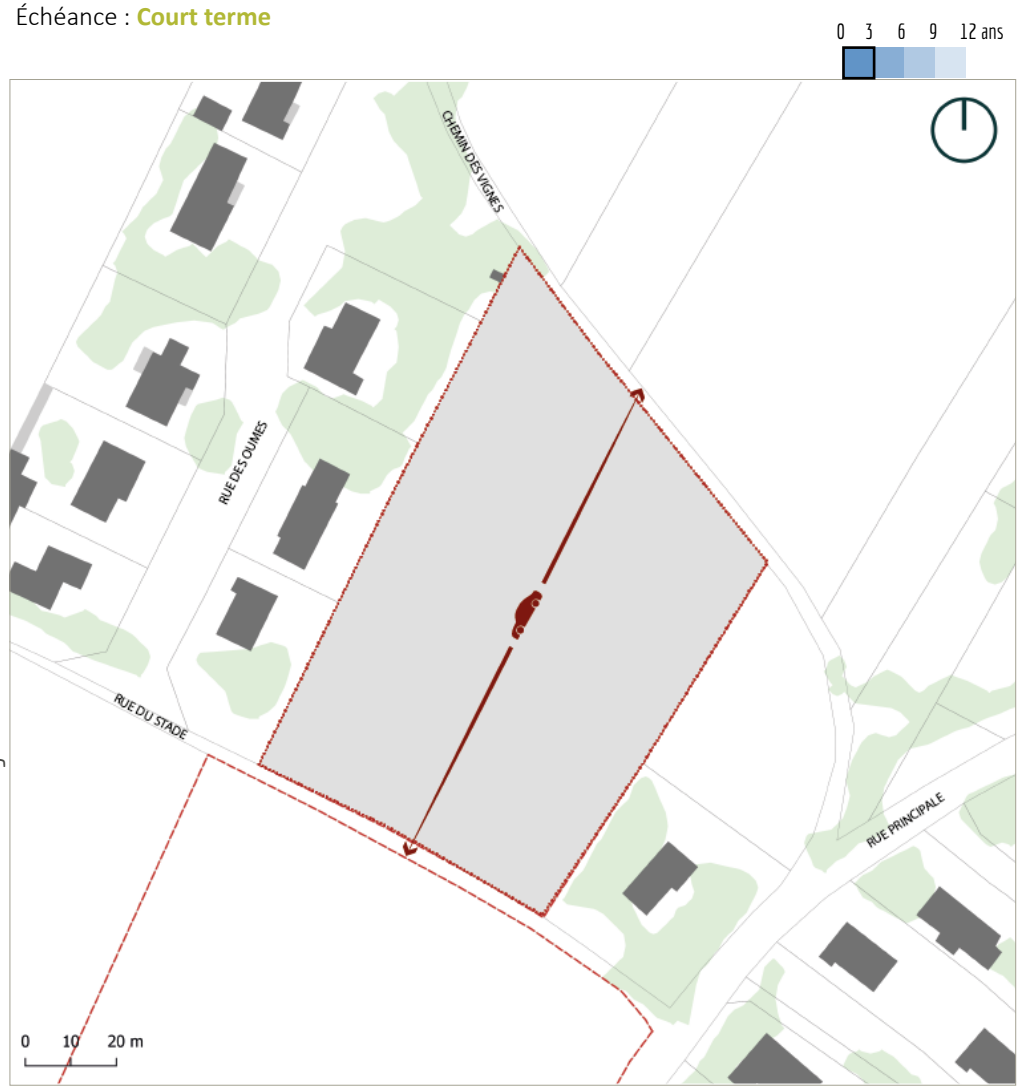
Enjeux

» Assurer l'intégration paysagère de l'opération dans un environnement à dominante agricole (exposé) et un tissu bâti environnant lâche ;

» Profiter de ce secteur de projet pour reconquérir des liens entre l'habitat existant, les équipements, etc.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **8 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions pourra se faire directement depuis le chemin des Vignes ou par le biais d'une voirie interne nouvelle traversante liant le chemin des Vignes et la rue du Stade et permettant la desserte des lots.

Le chemin des Vignes devra être recalibré afin de s'adapter au projet.

Aucune impasse n'est permise.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions donnant directement sur le chemin des Vignes devront rechercher une implantation nord afin de laisser place au jardin sur la partie sud.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace préférentiel pour implanter de l'habitat

Voie traversante à créer depuis la rue du Stade jusqu'au chemin des Vignes

Exemple d'aménagement (non réglementaire)

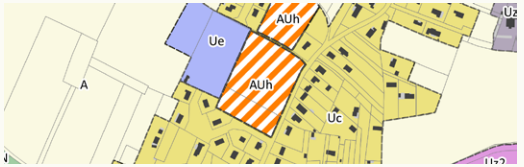


Maine-de-Boixe - *Chemin des Vignes*

MAINE-DE-BOIXE
Rue du Stade

Superficie du projet : 1,68 ha

Surface consommée (AU) : 1,68 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Situé au Nord du bourg historique, le secteur de projet s'insère au sein de l'espace urbanisé; en effet, il constitue une enclave agricole entre des quartiers d'habitat et le secteur des équipements sportifs de la commune. Il marque une rupture (du fait de son caractère non bâti) à l'arrivée dans le bourg depuis Mansle et la RN10 (au Nord).

Le site est bordé sur la quasi-totalité de ses limites par des voies de circulation, depuis lesquelles il est accessible ; au Nord, la rue du Stade, au Sud, l'impasse des Chirons et à l'Est, la rue principale. Un alignement d'arbres marque la limite avec cette dernière.

Aucun motif végétal remarquable n'existe sur le secteur, actuellement cultivé pour le Colza d'hiver.

Légende

Accès possible au site depuis la rue du Stade, la rue Principale et l'impasse des Chirons qui mènent au lotissement

Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

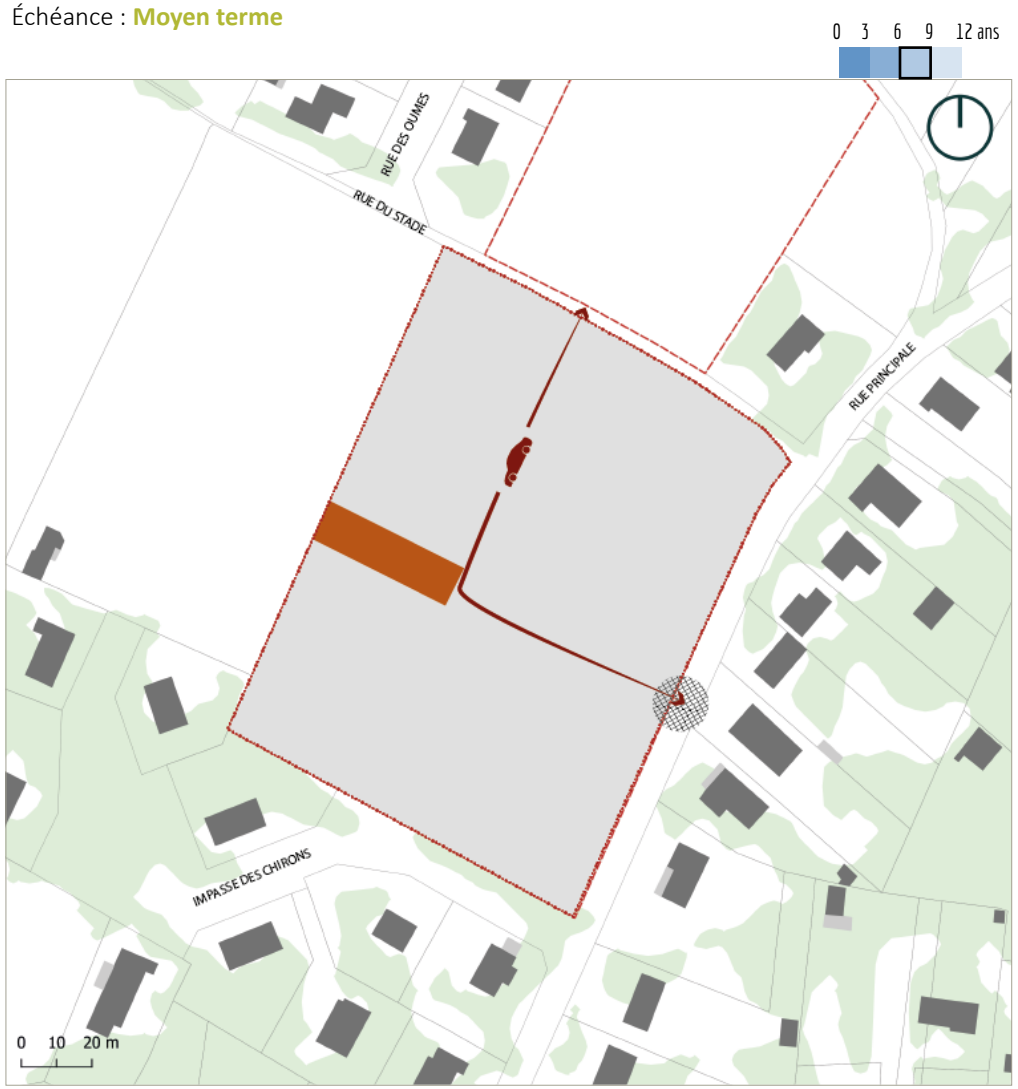
» Marquer l'entrée dans l'espace urbanisé du bourg.

» Assurer une insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti existant.

» Connecter l'opération aux secteurs d'habitat et d'équipements proches.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **17 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Moyen terme**



Maine-de-Boixe - *Rue du Stade*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions pourra se faire directement depuis la rue du Stade et l'impasse des Chrions ou par le biais d'une voirie interne nouvelle traversante liant la rue du Stade à la rue Principale et permettant la desserte des lots.

Aucun accès direct aux parcelles habitées n'est permis depuis la rue Principale.

Un espace commun dédié au stationnement et à l'accueil d'un espace public sera créé en cœur de projet afin de permettre l'accessibilité aux terrains ouest et permettant le maintien d'un lien vers les équipements communaux adjacent au site de projet.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les bâtiments devront rechercher une diversité dans les implantations afin de proposer une variété de densités et de formes parcellaires.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

L'espace commun accueillant du stationnement devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 40% de sa surface.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Voie traversante à créer depuis la rue du Stade jusqu'à la rue Principale
- Sécurisation de la l'intersection avec la rue Principale à assurer
- Espace commun à créer permettant le lien avec les équipements communaux, incluant une part de stationnement

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



MAINE-DE-BOIXE
Secteur économique

Superficie du projet : 3,50 ha

Surface consommée (AU) : 3,50 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Inscrite au nord de Maine-de-Boixe et dans le prolongement sud de la commune de Mansle, le secteur de projet se distingue comme étant entièrement intégré dans une zone d'activités existante et à quelques pas d'un des pôles principaux de la Communauté de communes.

Sur un terrain entièrement plat et cultivé actuellement pour de la culture de blé tendre, le site demeure un potentiel dans la continuité immédiate d'une zone accueillant d'ores et déjà une scierie, une casse automobile et des sociétés de transport.

Desservie par des voies interne à la zone, le site a un accès facile et rapide à la RD40 et à la RN10.

Légende

Accès possible au site

Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif

Potentiel ANC

Enjeux

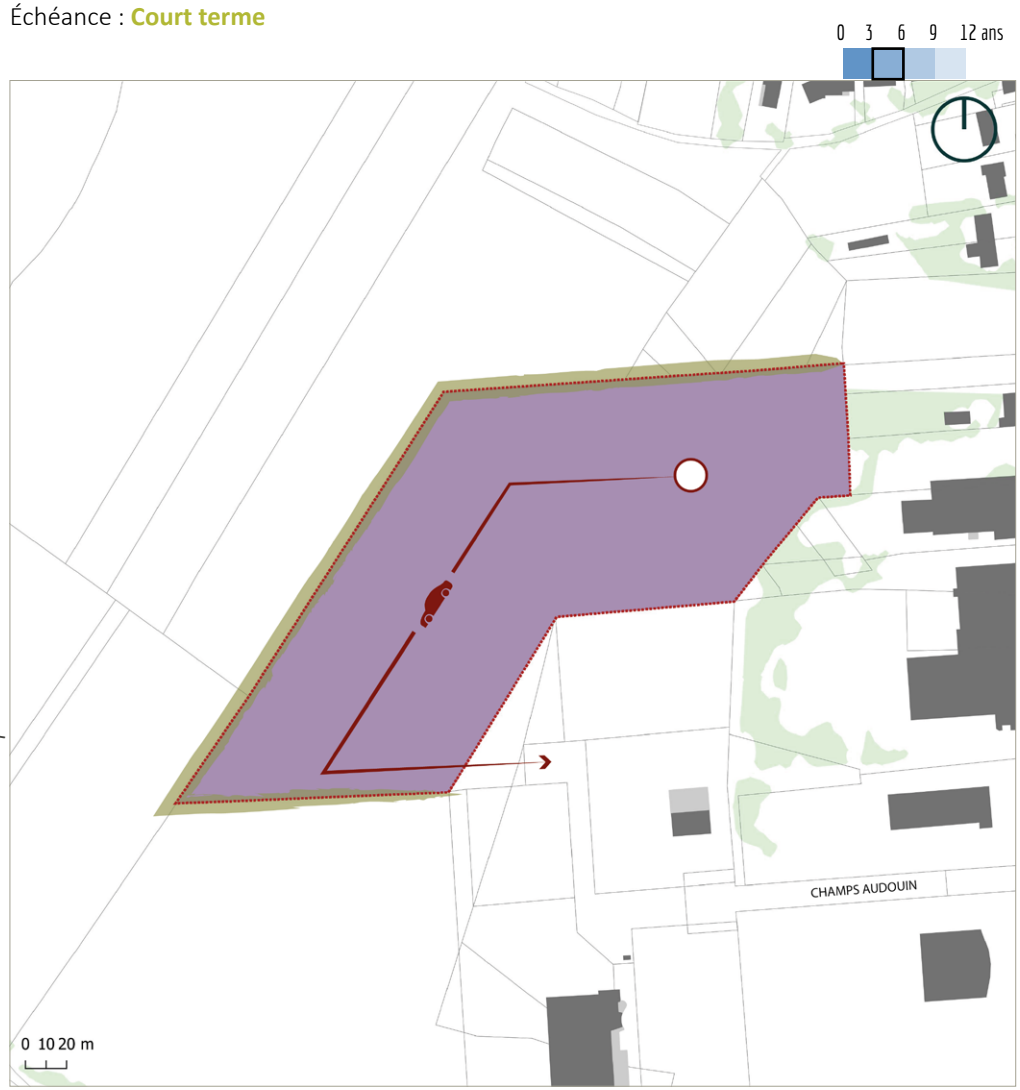
» Accompagner le développement économique de la Communauté de communes en consolidant les zones d'activités existantes et en permettant l'accueil de nouvelles activités ;

» Profiter de l'accès mutualisé pour desservir le secteur de projet ;

» Assurer une bonne intégration visuelle du secteur dans la plaine agricole.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **-**
Logements attendus : **-**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **-**
Typologie bâtie attendue : **Activités économiques**
Échéance : **Court terme**



Maine-de-Boixe - *Secteur économique*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site pourra se faire par la création d'une voie interne à double sens de circulation desservant l'intégralité des lots, lié à l'amorce de voie présente au sud-est du site.

Dans le cas d'un aménagement sans bouclage, une aire de retournement devra être prévue.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

L'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, OU par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est imposée au nord, au sud et à l'ouest.

4/ Les espaces de stationnement pourront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés. Le stationnement des activités devra être géré à l'intérieur de l'opération et devra y être privilégié un traitement perméable sur un minimum de 20% de sa surface.

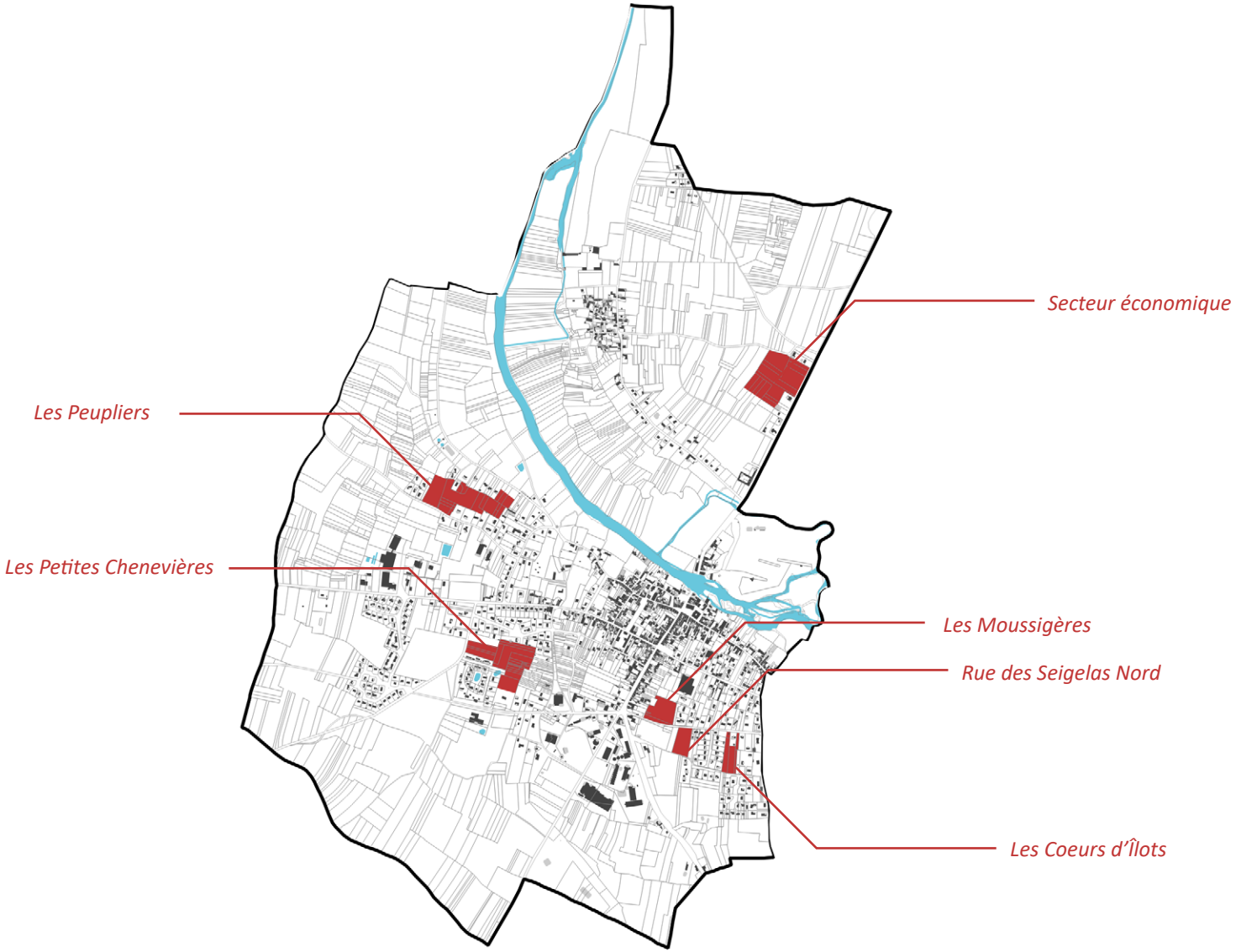
Légende

- Espace préférentiel pour implanter des activités économiques
- Accès directs à double sens de circulation via la réserve viaire réalisée au sud-est
- Aire de retournement à prévoir à l'extrémité de la voie
- Lisière végétale avec les plaines agricoles à intégrer à l'aménagement à l'ouest, au nord et au sud

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



COMMUNE DE MANSLE



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
MANSLE	*Les Moussigères*	OAP Détaillée	1,06 ha	1,06 ha
	Rue des Seigelas Nord	OAP Détaillée	0,69 ha	0,69 ha
	Les Coeurs d'Îlots	OAP Détaillée	0,77 ha	0,66 ha
	Les Petites Chenevières	OAP Détaillée	3,02 ha	3,02 ha
	Les Peupliers	OAP Détaillée	3,56 ha	3,19 ha
	Secteur économique	OAP Détaillée	3,60 ha	3,54 ha
TOTAL				*12,16 ha*

MANSLE
Les Moussigères

Superficie du projet : 1,06 ha

Surface consommée (AU) : 1,06 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet, entièrement plat, se situe au cœur de l'urbanisation de la commune pôle de Mansle, sur une superficie de plus d'un hectare.

Faisant face au futur développement de la Gendarmerie, le site est inclus dans une urbanisation relativement mixte avec une partie plus diffuse à l'est et un habitat plus ancien et resserré à l'ouest. Le sud de son périmètre est marqué par la présence d'une petite haie mixte d'où l'accès à l'avenue des Moussigères est possible.

Une petite allée privative longe le site sur sa partie est et rejoint l'arrière du parking lié au supermarché au nord du terrain.

Le cœur du secteur de projet est maintenu en prairie d'où quelques arbres se distinguent.

Légende

- Accès possible au site depuis l'avenue des Moussigères
- Accès possible au parking du supermarché par le coin nord-est du périmètre de projet
- Haies mixtes existantes en bordure sud du secteur de projet
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

» Permettre la poursuite des cheminements piétonniers internes à la commune ;

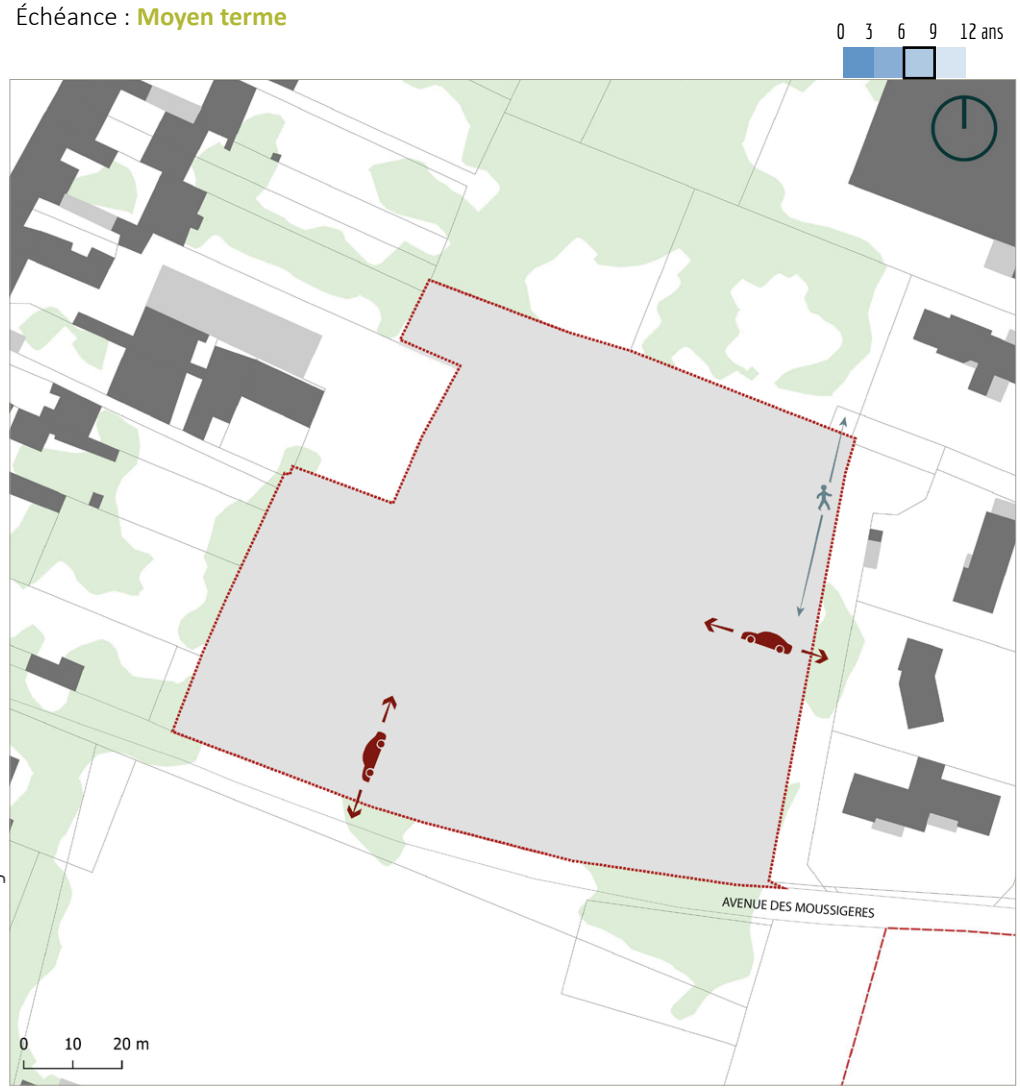
» Tisser un aménagement cohérent avec le cadre urbanisé alentours ;

» Proposer un aménagement sans impasse.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **12 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **30%, soit 4 logements**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif**
Échéance : **Moyen terme**



Mansle - *Les Moussigères*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera directement depuis l'avenue des Moussigères, et par le biais d'une voirie interne de desserte sans impasse.

Une connexion directe de la nouvelle voie créée pourra être envisagée depuis la voie existante à l'est du site.

L'accès piétonnier existant au nord-est du périmètre de projet devra être maintenu vers le supermarché.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Les éléments arborés du site devront être préservés au maximum.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Un espace de stationnement mutualisé pourra être prévu. Il est recommandé que celui-ci soit planté et qu'y soit privilégié un traitement perméable sur minimum 20% de sa surface.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Voirie interne depuis l'avenue des Moussigères à prévoir sans impasse et pouvant connecter la voirie existante à l'est
- Lien piétonnier à maintenir et formaliser entre l'avenue des Moussigères et le supermarché

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



MANSLE
Rue des Seigelas Nord

Superficie du projet : 0,69 ha

Surface consommée (AU) : 0,69 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le terrain d'accueil du projet s'étend sur un petit peu moins de 7 000 m² cadré par deux voies de circulation : l'avenue des Moussigères au nord et la rue des Seigelas au sud. Le périmètre se délimite dans une zone de fort potentiel de développements résidentiels d'où une véritable cohérence peut être identifiée.

Entièrement plane, le site est actuellement une prairie entretenue accolé au futur développement de la Gendarmerie d'ores et déjà borné.

Sans aucune végétation, le site est facilement aménageable et lié à tous les réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Légende

Accès possible au site depuis l'avenue des Moussigères au nord et par la rue des Seigelas au sud

Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

» S'inscrire dans le prolongement des développement pavillonnaires adjacents ;

» Assurer une connexion logique avec le futur développement de la Gendarmerie à l'ouest ;

» Permettre l'accueil d'un minimum de 9 nouveaux logements.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **7 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logements**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif**
Échéance : **Court terme**



Mansle - *Rue des Seigelas Nord*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions pourra se faire depuis les voiries existantes au nord et au sud ou par le biais d'une voirie interne sans impasse reliant l'avenue des Moussigères à la rue des Seigelas.

Un ou des accès mutualisés pourront être envisagés afin de desservir des constructions en second rideau.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions devront respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti en recherchant une continuité avec le développement de la Gendarmerie à l'ouest.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité, notamment en garantissant une part arborée de la parcelle.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace préférentiel pour implanter de l'habitat

Voirie interne traversante et sans impasse liant l'avenue des Moussigères à la rue des Seigelas

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



MANSLE
Les Cœurs d'Îlots

Superficie du projet : 0,77 ha

Surface consommée (AU) : 0,66 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet occupe une superficie de plus de 7 700 m² donc seulement 6 594 m² sont identifiés comme de la zone 1AU. Deux accès potentiels appartenant à la zone Uc sont inscrits dans le périmètre de projet afin de projeter des liens possibles vers l'avenue des Moussigères.

Inclus dans un secteur d'habitat pavillonnaire, le secteur de projet est directement desservi par la rue des Seigelas au sud et propose un terrain entièrement plane et relié aux réseaux de la commune.

Actuellement maintenu en jachère, ce terrain agricole est également accessible par le nord via une enclave dans l'urbanisation maintenu disponible à cette fin et en connexion à un jardin privatif où le potentiel demeure.

Légende

Accès possible au site depuis l'avenue des Moussigères et la rue des Seigelas

Accès piétonnier envisageable depuis l'espace interstitiel donnant sur l'avenue des Moussigères

Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

» Tisser un lien vers l'avenue des Moussigères ;

» Cadrer un aménagement sécuritaire sur la rue des Seigelas ;

» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant, en permettant l'accueil de six nouveaux logements.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **6 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **30%, soit 2 logements**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif**
Échéance : **Court terme**



Mansle - *Les Coeurs d'îlots*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions devra se faire par le biais d'une voirie interne à double sens de circulation. Celle-ci pourra être en impasse incluant une aire de retournement et liant la rue de Seigelas OU sans impasse reliant l'avenue des Moussigères à la rue des Seigelas.

Un chemin piétonnier pourra être proposé au nord-ouest afin de relier l'avenue des Moussigères par la parcelle vide de toute occupation au secteur de projet.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace préférentiel pour implanter de l'habitat

Voirie interne à double sens pouvant lier l'avenue des Moussigères à la rue des Seigelas

Espace(s) de rencontre végétalisé à créer sur la bande fine

Lien piétonnier à maintenir vers l'avenue des Moussigères

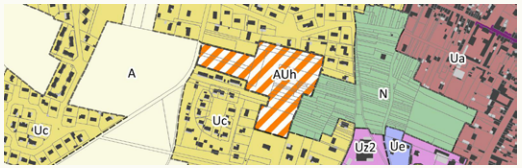
Exemple d'aménagement (non réglementaire)



MANSLE
Les Petites Chenevières

Superficie du projet : 3,02 ha

Surface consommée (AU) : 3,02 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur des Petites Chenevières est accessible en deux voire trois endroits : la voie communale à l'ouest du site et offrant déjà l'accès aux parcelles cultivées, par le nord grâce à une amorce de voirie qui fait le lien avec le boulevard des Petites Chenevières, et potentiellement par le sud pour rejoindre la rue Honoré de Balzac et le lotissement d'habitat social.

Le terrain est découpé en plusieurs parties distinctes : une partie maintenue en prairie au sud-ouest et prolongée par un petit espace boisé sans intérêt écologique notable, une forte proportion cultivée et déclarée en maïs, et finalement des fonds de jardins sur la partie plus au sud.

Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Légende

- Accès possible au site en trois endroits : par la route présente à l'ouest, par la rue Honoré de Balzac dans le lotissement et par l'amorce de voirie joignant le boulevard des Petites Chenevières
- Petit ensemble boisé sans intérêt écologique notable
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

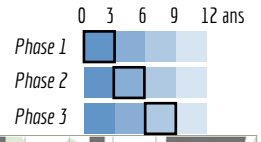
Enjeux

» Proposer un aménagement global cohérent tissant les connexions d'un nouveau quartier en lien avec les poches d'urbanisation et les voies présentes ;

» Permettre l'accueil d'une vingtaine de nouveaux logements.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **30 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **12% (4 lgts)**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif**
Échéance : **Court et moyen termes**





Mansle - *Les Petites Chenevières*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

L'aménagement de ce secteur est conditionné à la création de la voirie et pourra être phasé.

1/ Le secteur de projet sera accessible par la création d'une voie liant le boulevard des Petites Chenevières en réutilisant l'amorce existante à la voie communale à l'ouest, desservant ainsi l'intégralité du secteur et ses futures constructions.

Une amorce de voirie pourra être prévue afin de permettre le prolongement éventuel du secteur de projet vers l'est.

Une voie circulable ou piétonnière pourra être liée au secteur de projet et rejoindre la rue Honoré de Balzac au sud.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions pourront être individuelles, intermédiaire ou collective, tout en assurant une bonne intégration dans le contexte résidentiel préexistant.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Un aménagement vert pourra être proposé au cœur de l'opération afin d'offrir un espace de rencontre à l'échelle communale.

Les éléments arborés et arbustifs du sud-ouest du site pourront être maintenus.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 20% de sa surface.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Voirie interne traversante assurant le lien entre la voirie communale à l'ouest, le boulevard des Petites Chenevières et la rue Honoré de Balzac
- Aire de retournement à anticiper en bordure de secteur
- Amorce possible vers l'est
- Lisière végétale à maintenir

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



MANSLE
Les Peupliers

Superficie du projet : 3,56 ha

Surface consommée (AU) : 3,19 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur des Peupliers est lié à la fois à la rue des Peupliers au nord-est et à la fois à la rue des Beaux Peux au sud.

Marqué par un dénivelé allant de l'ouest vers l'est, le site de projet se découpe par de nombreuses caractéristiques allant du terrain cultivé pour sa majeure partie ouest jusqu'à la friche artisanale à l'est dans le prolongement d'un bâtiment métallique appelé à connaitre du renouvellement urbain.

La végétation est très éparse sur le secteur, depuis les quelques éléments de friche à l'est jusqu'au haies sans intérêt notable sur la lisière ouest et au centre des deux espaces. La partie nord-est, inclus dans le secteur de projet mais en dehors de la zone à urbaniser est comprise dans l'atlas des zones inondables et doit donc demeurer non habité.

Un petit cheminement calcaire privatif permet l'accès au site et au constructions récentes au nord du secteur et rejoignant la route de Saint-Groux où la STEP se distingue à quelques mètres de là.

Légende

- Accès possible au site en trois endroits : depuis la rue des Peupliers au nord, la rue des Beaux Peux au sud et l'impasse nord-ouest menant à la route de Saint-Groux
- Point haut du site
- Point bas du site
- Ensembles de petits unités boisés sans intérêt écologique notable
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

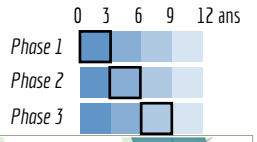
» Proposer un nouveau quartier connecté avec le tissu urbanisé de la commune et proposant des espaces communs adaptés ;

» Consolider le rôle de pôle de la commune de Aigre en diversifiant les typologies bâties au sein de l'aménagement afin de proposer une offre en logements variée.

» Maintenir la partie nord-est non bâtie

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **32 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **15% (5 lgts)**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif**
Échéance : **Court et moyen termes**





Mansle - *Les Peupliers*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

L'aménagement de ce secteur est conditionné à la création de la voirie et pourra être phasé.

1/ Le secteur de projet sera accessible par la création d'une voie liant la rue des Peupliers à la rue des Beaux Peux, desservant ainsi l'intégralité du secteur et ses futures constructions.

Une connexion pourra être envisagée avec la voie de desserte existante au nord et connectant la route de Saint-Groux.

Des accès directs aux constructions sont à prévoir depuis la voie mutualisée à l'ouest.

Les connexions entre la nouvelle voirie et les voiries existantes devront prévoir un aménagement sécuritaire.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions pourront être individuelles. De l'habitat intermédiaire pourra également être projeté.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Un aménagement vert pourra être proposé au cœur de l'opération afin d'offrir un espace de rencontre à l'échelle communale. L'entrée nord-est en zone N devra être maintenu végétalisé.

Les éléments arborés matures du site et les bosquets pourront être en partie maintenus.

Les haies présentes à l'ouest devront être maintenues au maximum. Les arbres remarquables présents en zone naturelle pourront être conservés.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Voirie interne permettant la desserte de l'ensemble des construction et reliant la rue des Peupliers à la rue des Beaux Peux
- Sécurisation des intersections de la nouvelles voies avec les voies existantes
- Secteur en zone N à maintenir végétalisé et sans construction
- Lisière végétale à maintenir au maximum.

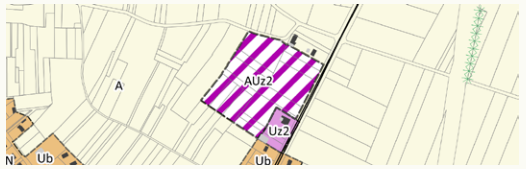
Exemple d'aménagement (non réglementaire)



MANSLE
Secteur économique

Superficie du projet : 3,60 ha

Surface consommée (AU) : 3,54 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le périmètre de projet occupe une superficie d'un petit peu plus de 3,5 hectares qui sont actuellement entièrement utilisés à des fins agricoles pour cultiver des légumineuses. Ces terrains en légère pente offrent une visibilité lointaine sans vis-à-vis qui souligne un besoin de cadrer l'intégration visuelle du futur aménagement.

Au sud-est du site, une clinique vétérinaire a trouvé place et fait office de premier marqueur d'une volonté de créer un ensemble d'activités et de services en un espace centralisé à deux pas au nord du bourg de Mansle.

Desservi par la rue du Relais de la Poste, ce secteur est facilement accessible et aménageable et se révèle stratégique dans la capacité de rayonnement des entreprises.

Légende

- Accès possible au site depuis la rue du Relais de Poste
- Point haut du site
- Point bas du site
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

» Assumer un encadrement paysager fort à l'ouest de l'aménagement projeté pour traiter la lisière entre espace d'activités et espace cultivé ;

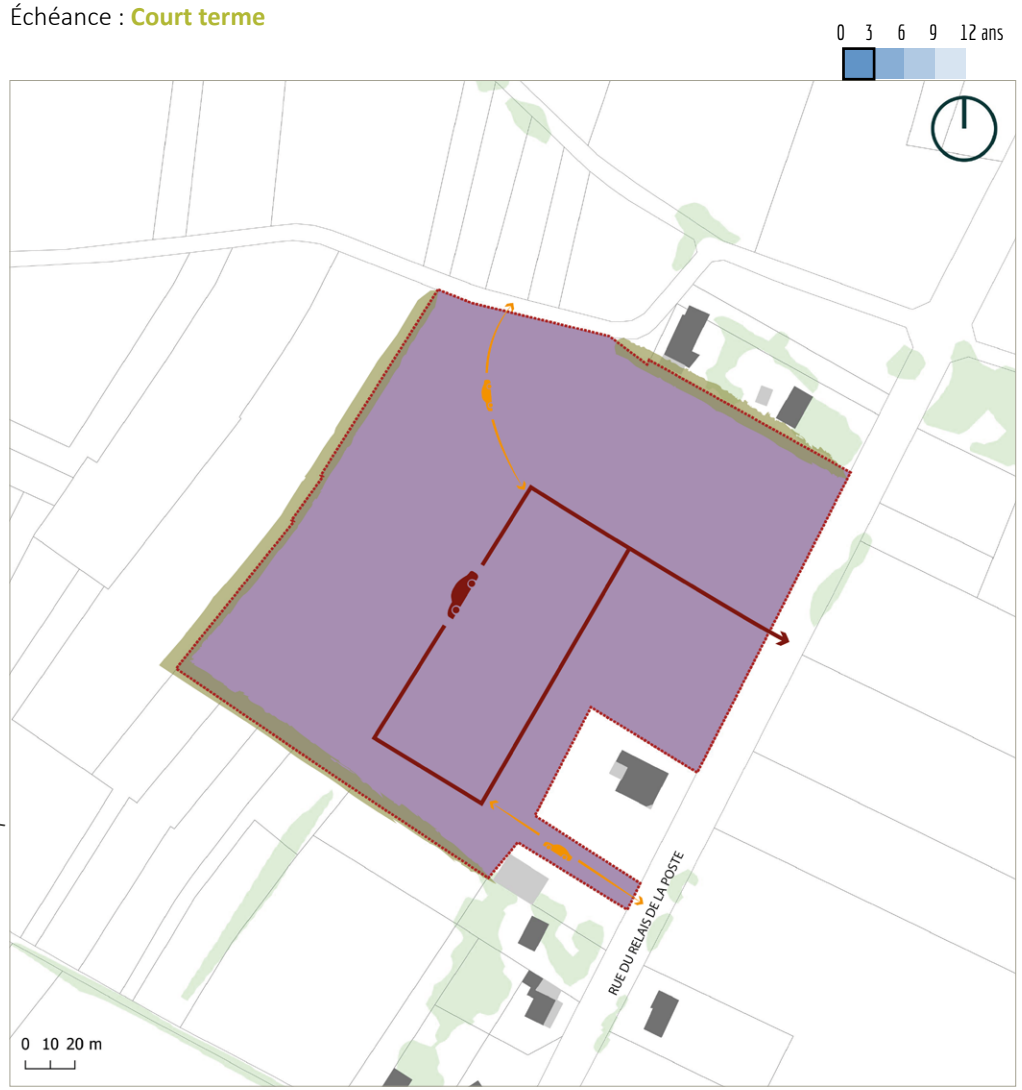
» Accompagner le développement économique de la Communauté de communes en développant un site à échelle humaine dans la commune pôle de Mansle.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **-**
Logements attendus : **-**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **-**
Typologie bâtie attendue : **Activités économiques**
Échéance : **Court terme**

Mansle - *Secteur économique*



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site pourra se faire par la création d'une voie interne connectée à la rue du Relais de la Poste et desservant l'intégralité des lots sans impasse. Un deuxième accès peut être envisagé sur cette voie en connectant le secteur par le sud.

Un dernier accès, plus secondaire, pourra être prévu au nord en connexion avec le chemin communal.

L'intersection entre la nouvelle voie et la rue du Relais de la Poste devra être traitée de manière sécuritaire.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

L'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, OU par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est imposée au sud et à l'ouest, et avec la zone habitée au nord.

Il est recommandé de proposer un traitement végétal qualitatif sur l'interface avec la rue.

4/ Les espaces de stationnement pourront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés. Le stationnement des activités devra être géré à l'intérieur de l'opération et devra y être privilégié un traitement perméable sur un minimum de 20% de sa surface.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter des activités économiques
- Accès direct depuis la rue du Relais de la Poste et via la création d'une voirie mutualisée sans impasse
- Accès secondaires envisageables : reliant la voie au nord et créant un second accès au sud-est
- Lisière végétale avec les espaces agricoles à intégrer à l'aménagement à l'ouest, au sud et vis-à-vis des habitations au nord

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



COMMUNE DE MONTIGNAC-CHARENTE



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
MONTIGNAC-CHARENTE	*Les Grandes Vignes*	OAP Détaillée	4,27 ha	4,27 ha
TOTAL				*4,27 ha*

MONTIGNAC-CHARENTE
Les Grandes Vignes

Superficie du projet : 4,27 ha

Surface consommée (AU) : 4,27 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet s'étend depuis le surplomb de la commune, dans le prolongement de l'impasse des grandes Vignes à l'ouest, jusqu'à l'entrée de ville en contrebas de la route de Nitrat. Le dénivelé permet une perspective lointaine sur l'abbatiale de Saint-Amant-de-Boixe situé à plus d'un kilomètre au nord su secteur. Un véritable enjeu d'entrée de ville et d'intégration dans le paysage se démarque.

L'accès au secteur peut se faire à la fois depuis l'impasse Les Grandes Vignes à l'ouest, prolongée par un accès agricole, et à la fois par la route de Nitrat au sud. La partie la plus à l'est de la route de Nitrat souligne toutefois une rupture de pente marqué par un léger surplomb du secteur.

L'accès au réseau est disponible au droit du secteur.

Légende

- Accès possible au site depuis la route de Nitrat et l'impasse existante à l'ouest
- Point haut du site
- Point bas du site
- Rupture de pente à l'est de la route de Nitrat
- Perspective lointaine sur l'abbatiale de Saint-Amant-de-Boixe
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

» Traiter efficacement l'entrée de ville afin de permettre une intégration paysagère adéquate ;

» Proposer un ou des espaces communs avec des perspectives sur l'abbatiale ;

» Assurer une desserte interne permettant un bouclage sans impasse ;

» Gérer les connexions avec le réseau viaire existant de manière sécuritaire.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**

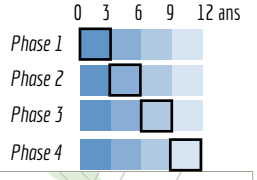
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**

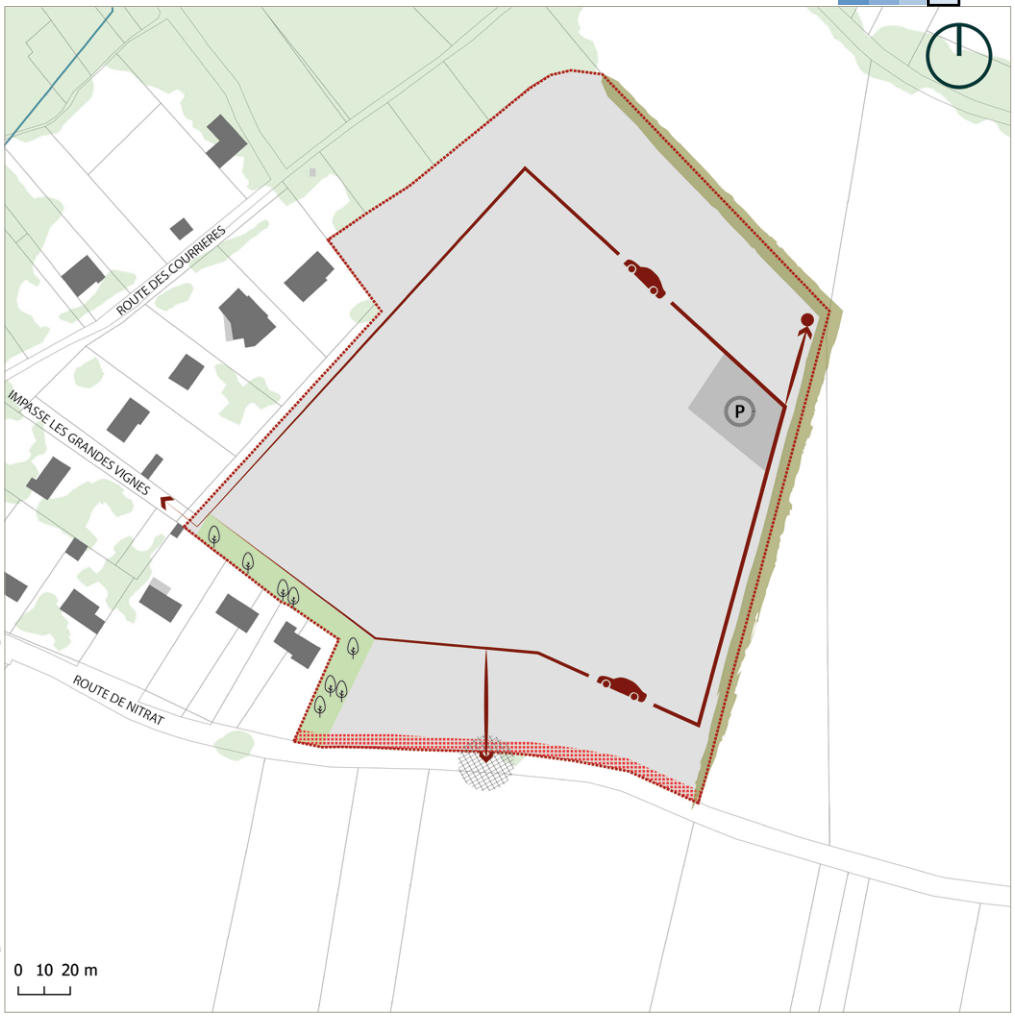
Logements attendus : **43 logements**

Part de logement locatif social et/ou petits logements : **30% (13 lgts)**

Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif**

Échéance : **Court et moyen termes**





Montignac-Charente - *Les Grandes Vignes*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

L'aménagement de ce secteur est conditionné à la création de la voirie et devra être phasé en débutant prioritairement en continuité de la zone déjà bâtie à l'ouest.

1/ Le secteur de projet sera accessible par la mobilisation du chemin en poursuite de l'impasse des Grandes Vignes et desservira l'intégralité du secteur et ses futures constructions par le biais d'une voirie interne reliant la route de Nitrat au sud. Des voies douces sont à prévoir.

Une amorce de voirie pourra être prévue afin de permettre le prolongement éventuel du secteur de projet vers le nord.

Les intersections sur la route de Nitrat devront être traitées de manière sécuritaire et être privilégiées dans les courbes concaves pour une meilleure visibilité.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions pourront être individuelles ou proposer de l'habitat intermédiaire/collectif.

Les constructions devront respecter une distance de recul minimale de 10 mètres vis-à-vis de l'alignement de la route de Nitrat.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est imposée au nord et à l'est du secteur de projet.

Chaque construction devra prévoir des aménagements de récupération des eaux pluies.
Un aménagement vert devra être proposé au cœur de l'opération afin d'offrir un espace de rencontre à l'échelle du quartier voire de la commune.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 20% de sa surface.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Voirie interne depuis l'impasse Grandes Vignes jusqu'à la route de Nitrat incluant une amorce
- Lisière végétale à intégrer et maintenir pour assurer la transition avec l'espace cultivé
- Espace(s) de rencontre végétalisé à créer
- Sécurisation des intersections
- Espace de stationnement mutualisé à prévoir
- Distance de recul minimale de 10m vis-à-vis de la RD

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



COMMUNE DE MOUTON



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
MOUTON	*Impasse du Bourg*	OAP Détaillée	1,02 ha	1,02 ha
TOTAL				*1,02 ha*

MOUTON
Impasse du Bourg

Superficie du projet : 1,02 ha

Surface consommée (AU) : 1,02 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet de la commune de Mouton s'étend sur une superficie de plus d'un hectare au sud-ouest de la commune et à quelques pas à l'est de la Mairie.

Ce site connait un très léger dénivelé vers le nord et se situe dans la perspective sud de l'église Saint-Martial à laquelle il est lié via une petite sente reliant la rue Basse. Bordé au nord et à l'ouest par un petit cheminement piéton, le terrain de projet est séparé de ce chemin par des barrières en bois.

Le site, entièrement cultivé, est desservi par le nord-ouest grâce à la rue de la Mairie qui permet de rejoindre ensuite la voie principale qui traverse la commune de Mouton.

Les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Légende

- Accès possible au site depuis la route de la Vallée et la rue de l'École
- Ensemble boisé présent au sud du secteur
- Ensemble de murets anciens cadrant le potager
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

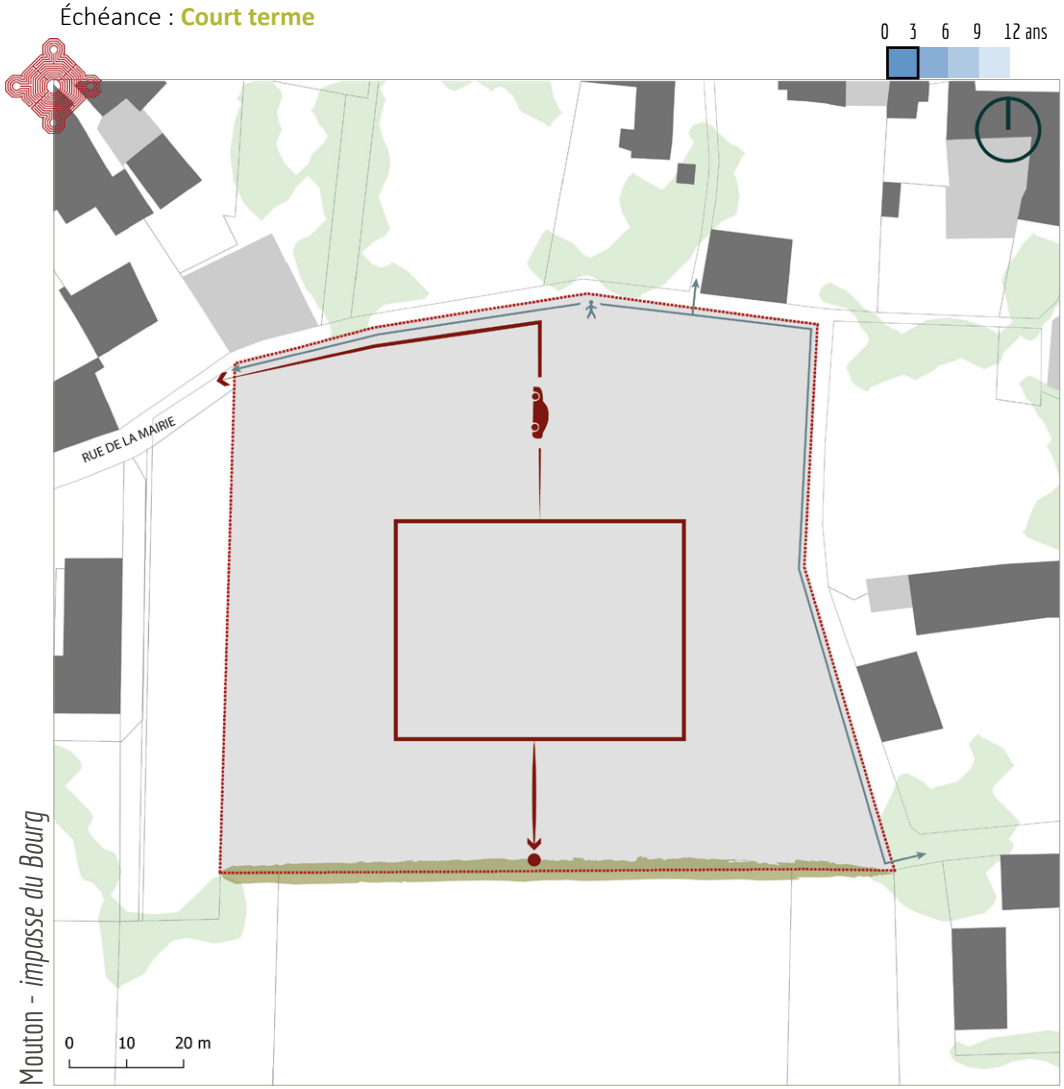
» Respecter et tisser des liens avec les cheminements bordant le secteur ;

» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant et vis-à-vis des vues sur l'église

» Permettre l'accueil de dix nouveaux logements.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **10 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logements**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Mouton - *impasse du Bourg*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

L'aménagement de ce secteur est conditionné à la création de la voirie.

1/ Le secteur de projet sera accessible par la poursuite de la rue de la Mairie au nord-ouest et desservira l'intégralité du secteur et ses futures constructions par le biais d'une voirie interne. La voie sera à double sens de circulation et sera soit en impasse incluant une aire de retournement, soit elle prévoiera un bouclage.

Une amorce de voirie pourra être prévue afin de permettre le prolongement éventuel du secteur de projet vers le sud.

Le cheminement piétonnier contournement le secteur de projet au nord et à l'est devra être conservé et pourra être valorisé.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est imposée au sud du secteur de projet.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 20% de sa surface.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Accès au site depuis la rue de la Mairie avec la création d'une voirie interne desservant tous les lots
- Amorce viaire pouvant être prévue vers le sud
- Lien piéton à maintenir
- Lisière végétale à créer au sud en bordure des unités foncières afin de marquer la frontière entre l'espace habité et cultivé

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



COMMUNE DE MOUTONNEAU



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
MOUTONNEAU	*L'Ouche des Vignes*	OAP Détaillée	0,53 ha	0,53 ha
	La Croix	OAP Elémentaire	0,25 ha	0,25 ha
TOTAL				*0,78 ha*

MOUTONNEAU
L'Ouche des Vignes

Superficie du projet : 0,53 ha

Surface consommée (AU) : 0,53 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet, étendu sur 5 300 m², se situe au coeur même du village de Moutonneau et à quelques pas au nord du bâtiment de la Mairie.

Ce secteur a la particularité d'être en contrebas de la route qui le dessert au nord puisqu'un petit mur de soutènement permet la rupture de pente. Le reste du terrain est plat et facilement aménageable et donne à voir l'église plus au sud.

D'un point de vue agricole, la partie la plus à l'ouest est en jachère de plus de 5 ans tandis que la partie est est identifiée au RPG comme étant une culture de tournesol.

Légende

- Accès possibles au site par le nord
- Rupture de pente incluant un petit muret de soutènement
- Angles des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

» Considérer la rupture de pente dans l'accessibilité au site

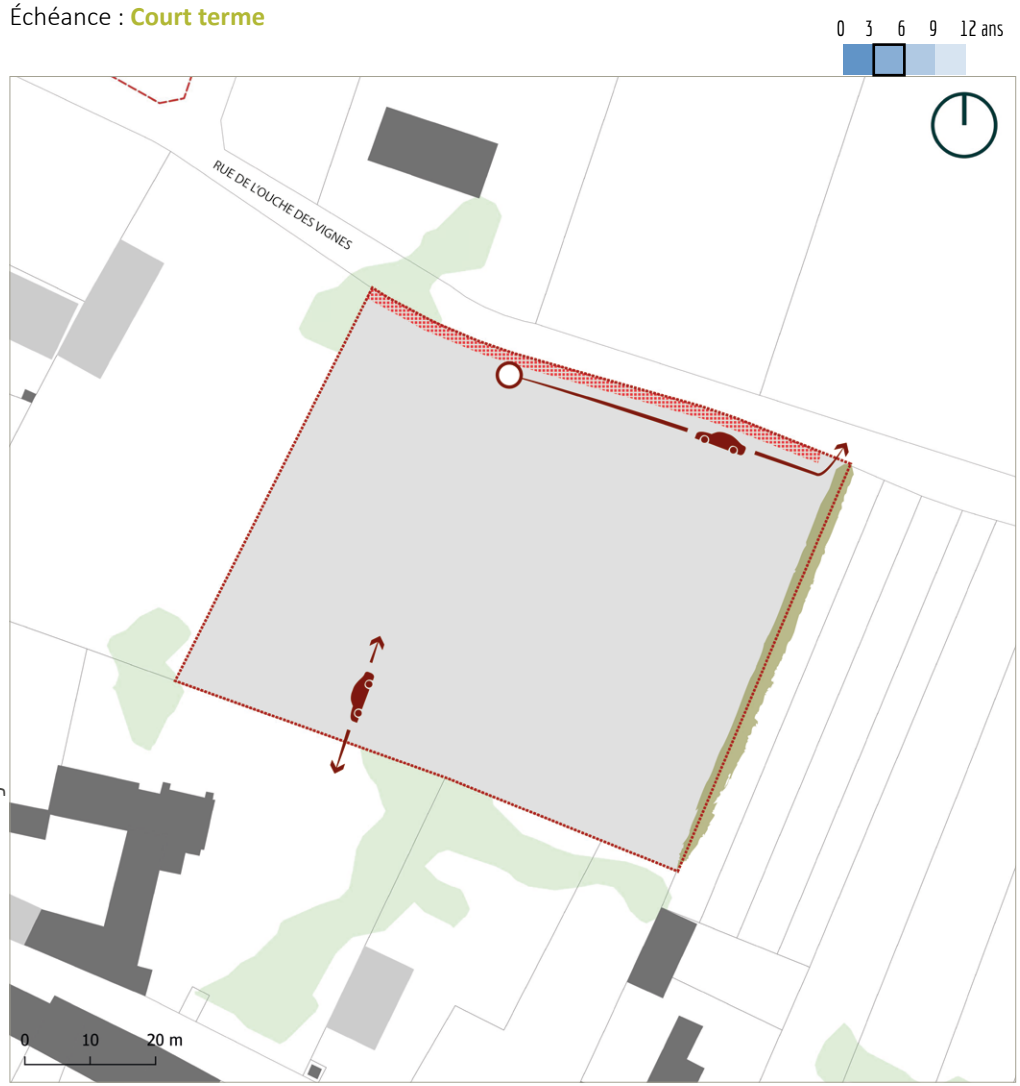
» Proposer un aménagement permettant une intégration harmonieuse des futures constructions dans le tissu ancien dans lequel il s'insère

» Permettre l'accueil d'un minimum de 5 logements.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **5 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Moutonneau - *L'Ouche des Vignes*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions pourra se faire par le biais d'une voirie mutualisée liant la rue de l'Ouche des Vignes en un seul point. Des accès directs sur la rue existante pourront être envisagés en cas de contraite technique. L'accès pourra également se faire par l'est du secteur.

Une amorce de voirie pourra être créée vers le sud afin de rejoindre la route existante.

Un ou des accès mutualisés pourront être envisagés afin de desservir des constructions en second rideau.

Un lien carrossable doit être maintenu avec l'accès menant à l'église au sud-ouest du site.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Il est conseillé de maintenir les arbres en bordure nord de parcelles.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée à l'est est encouragée.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Accès au site depuis la rue de l'Ouche des Vignes en un seul point afin de maintenir au maximum le mur de soutènement
- Maintien du muret en pierre au maximum
- Lisière végétale pouvant être créée
- Accès carrossable à maintenir

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



MOUTONNEAU
La Croix

OAP CADRE DE TYPE A

Superficie du projet : 0,25 ha

Surface consommée (AU) : 0,25 ha







Caractéristiques du secteur de projet

Sur près de 2 500 m², le périmètre de projet est marqué par la présence d'un petit bâti agricole ouvert et par l'existence d'une haie au nord permettant déjà une transition adaptée avec les terres agricoles dans la continuité.

Ce site, bordée par deux voies, est d'accès et de desserte facile puisqu'entièrement plane et dans le prolongement direct du bourg de Moutonneau.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

Logements attendus
2

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

COMMUNE DE NANCLARS



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
NANCLARS	*Rue des Ecoles*	OAP Détaillée	0,21 ha	0,21 ha
	Route de Villession	OAP Elémentaire	0,34 ha	0,34 ha
TOTAL				*0,55 ha*

NANCLARS
Rue des Ecoles

Superficie du projet : 0,21 ha

Surface consommée (AU) : 0,21 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Premier parcellaire en entrée sud du village, le secteur de projet est longé par la rue des écoles à l'Est et par la route départementale D115 à l'Ouest. Aucun accès n'est envisageable sur la route départementale.

Le site d'un peu plus de 2 000 m² présente un dénivelé de 5m entre son point le plus haut et son point le plus bas. Une partie plus arborée est présente sur son point haut mais sans caractère paysager notable. L'ensemble est accolé à un tissu résidentiel relativement diffus composé par des constructions relativement récentes.

Tous les réseaux sont présents au droit du secteur de projet.

Légende

- Accès possible au site
- Point haut du site
- Point bas du site
- Inaccessibilité au secteur
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle
Assainissement collectif
Potentiel ANC

Enjeux

» Respecter la topographie du terrain en recherchant une implantation bâtie sur la partie haute du terrain ;

» Assurer une intégration paysagère adaptée des constructions afin de valoriser l'entrée de site et respecter les perspectives ;

» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Non**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **2 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera directement via la rue des Ecoles.
Aucun accès sur la route départementale ne sera permis.
2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.
Les constructions ne pourront pas s'implanter à moins de 2m de l'alignement de la voie. Si elles se situent entre 2 et 4m de la voirie, elles devront être masquées par une haie végétale composée de feuillus.
Afin de respecter le profil topographique du terrain et conserver une cohérence visuelle, les constructions donnant sur la rue des Ecoles devront respecter un alignement du bâti dans la continuité du recul d'implantations des constructions préexistantes au Nord.
Les maisons d'habitation seront de plain-pied.
Les constructions devront orienter leur faîtage dans le sens de la pente.
3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.
Chaque construction devra prévoir des aménagements de récupération des eaux pluies.
Une lisière végétalisée devra être maintenues et aménagée en limite nord-ouest et ouest afin de masquer l'urbanisation dans le marquage d'entrée de village. Elle devra être composée de feuillus. La haie présente à l'est devra être maintenue au maximum.
Les éléments arborés en entrée de site pourront être conservés pour leur rôle écologique.
L'arbre remarquable en bordure sud du site devra être conservé.
4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Accès direct depuis la rue
- Lisière végétale à créer sous la forme de haies pour une meilleure intégration paysagère
- Bande de constructibilité sur les 30 premiers mètres
- Orientation des faîtages à privilégier dans le sens de la pente
- Arbre remarquable à préserver

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



NANCLARS
Route de Villession

OAP CADRE DE TYPE B

Superficie du projet : 0,34 ha

Surface consommée (AU) : 0,34 ha







Caractéristiques du secteur de projet

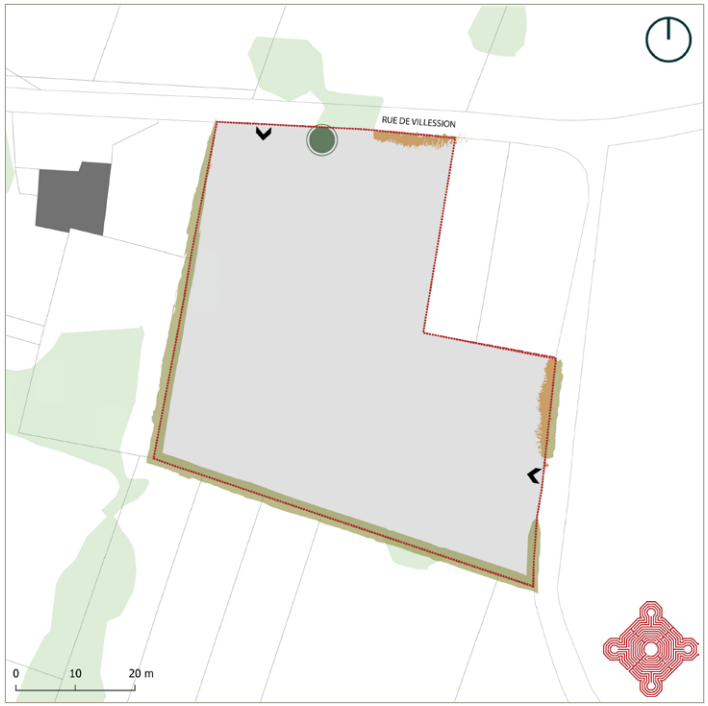
Le secteur de projet se situe à l'entrée Est du bourg de Nanclars et en poursuite d'un habitat résidentiel diffus. La STEP de la commune est située à 100 mètres à l'Est du site.

Complètement clos de haies érigées sur un fossé taluté à préserver, le site s'étend sur un peu plus de 4 000 m² d'une friche entretenue et plane. La rue de Villession, traversant le village jusqu'à l'église Saint-Michel, dessert le secteur par le Nord et l'Est. Un muret ancien encadre partiellement le site, inclus dans le talus.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

Logements attendus
3

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

Chaque construction doit prévoir des aménagements de récupération des eaux de pluie:
Oui

COMMUNE DE ORADOUR



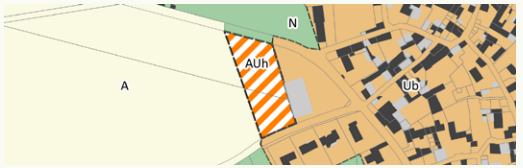
COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
ORADOUR	*Grands Champs*	OAP Elémentaire	0,38 ha	0,38 ha
	Moulin du Coudret	OAP Elémentaire	0,32 ha	0,32 ha
TOTAL				*0,70 ha*

ORADOUR
Grands Champs

OAP CADRE DE TYPE C

Superficie du projet : 0,38 ha

Surface consommée (AU) : 0,38 ha







Caractéristiques du secteur de projet

En lisière d'une terre agricole cultivée, le secteur de projet se trouve dans le prolongement nord quasi immédiat de la commune de Aigre.

Le secteur de projet, établi en longueur, relie le chemin de la Rivière à la route d'Aigre où aucun accès ne peut être envisagé. Le chemin de la Rivière, toutefois, est très peu passant et donne déjà accès au sud à un lotissement récent en bande.

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ● Potentiel ANC ●



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Oui

Logements attendus
4

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

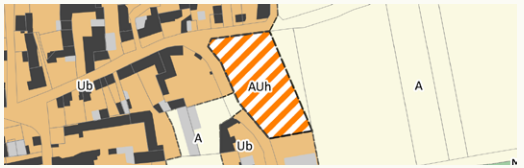
Échéance :
Court terme

ORADOUR
Moulin du Coudret

OAP CADRE DE TYPE A

Superficie du projet : 0,32 ha

Surface consommée (AU) : 0,32 ha







Caractéristiques du secteur de projet

Encadré par la rue du Moulin de Coudret et par la Route d'en bas de Chillé, le site est accessible par ces deux points. Ces rues, peu passantes, desservent déjà un tissu urbanisé relativement ancien en bordure d'urbanisation, et les réseaux ainsi que la voirie viennent d'être réaménagés.

Secteur cultivé, les terres impactées par le projet demeurent récemment moins mobilisées que les plaines sur lesquelles la vue s'ouvre à l'est, puisqu'elles sont rattachées à un bâtiment de stockage agricole en cours de démantèlement au sud. Un ER est apposé au nord-ouest.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

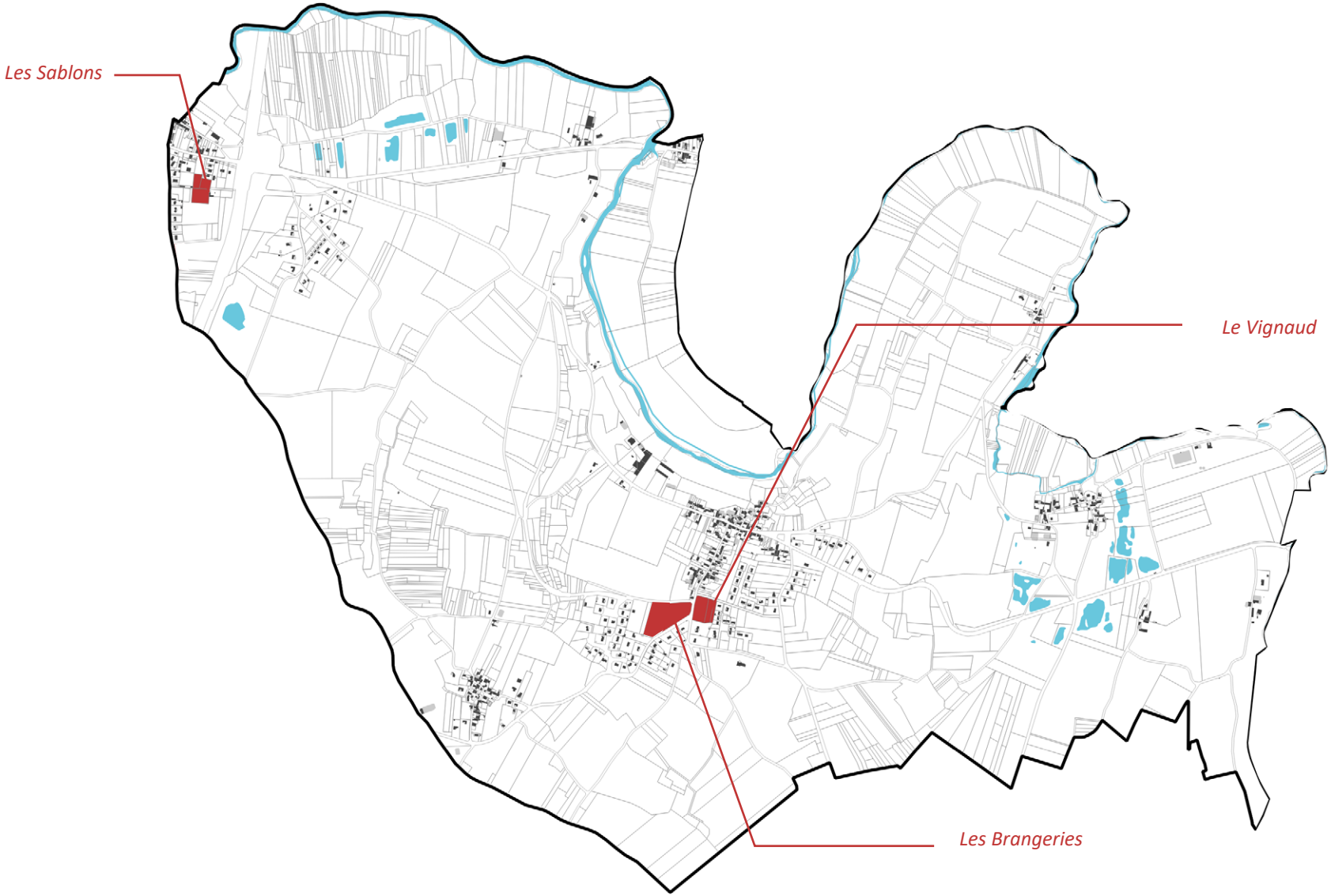
Logements attendus
3

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

COMMUNE DE PUYREAUX



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
PUYREAUX	*Les Sablons*	OAP Détaillée	0,64 ha	0,64 ha
	Les Brangeries	OAP Détaillée	1,67 ha	1,67 ha
	Le Vignaud	OAP Détaillée	0,71 ha	0,71 ha
TOTAL				*3,02 ha*

PUYREAUX
Les Sablons

Superficie du projet : 0,64 ha

Surface consommée (AU) : 0,64 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet représente aujourd'hui un terrain laissé en friche dont seul le chemin pour accéder au construction à l'Est est entretenu. Ainsi, les partie nord et sud sont occupées par des broussailles.

Au nord, le site se trouve raccordé à un ensemble pavillonnaire récent dont plusieurs habitations viennent de finaliser leur édification. Au sud, le périmètre est adjacent à un ensemble boisé.

Accessible par l'Ouest et rejoignant la lisière de la route nationale à l'Est, le secteur souligne un niveau sonore notable.

Ce site de près de 6 400 m² est directement relié par les réseaux d'eau potable.

Légende

- Accès possible au site
- Secteur boisé au sud du site
- Bâtiments existants non cadastrés
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle
Assainissement collectif
Potentiel ANC

Enjeux

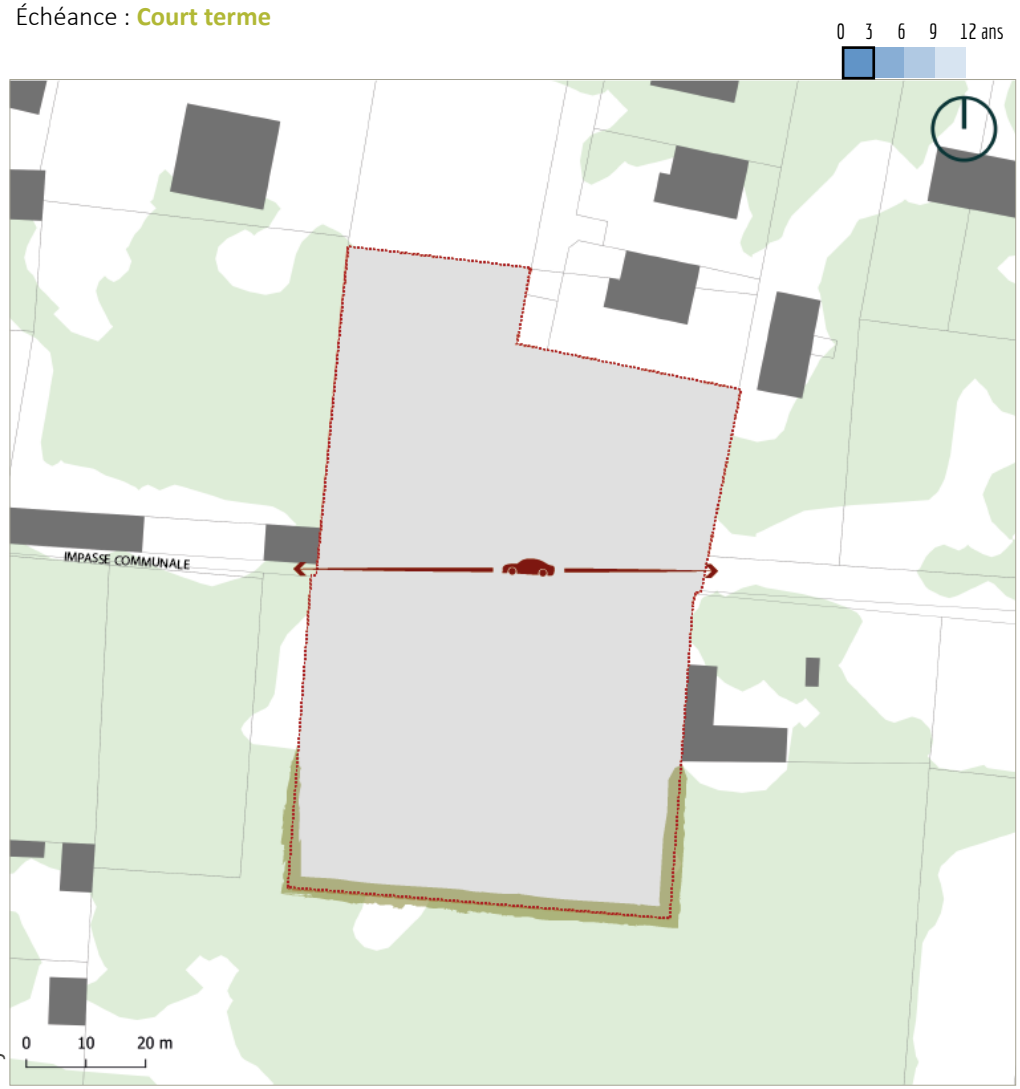
» Maintenir l'accès est-ouest tel qu'il existe afin d'assurer la desserte des constructions à l'est ;

» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu pavillonnaire environnant ;

» Prendre compte la présence de la route nationale à une distance relativement proche du secteur de projet.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **6 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Puyréaux - *Les Sablons*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera directement via l'impasse existante qui sera du même fait formalisée et revalorisée.

Une voirie privée pourra être réalisée afin de desservir des constructions en second rideau.

L'accès au cheminement à l'est, dans la poursuite de l'impasse, devra être maintenu.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Il est conseillé aux futures constructions d'adopter des mesures d'isolement acoustique renforcées en raison de la proximité de la route nationale 10 à l'est.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Il est recommandé de conserver une part de la végétation présente sur le site, notamment en lisière de secteur.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace préférentiel pour implanter de l'habitat

Accès direct depuis une voie liant l'impasse communale au chemin à l'est

Lisière végétale à maintenir autour des unités foncière pour conserver une part végétalisée du secteur de projet

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



PUYREAUX
Les Brangeries

Superficie du projet : 1,67 ha

Surface consommée (AU) : 1,67 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet, étendu sur près de 7 000 m², présente une surface entièrement plane et actuellement cultivée pour de la culture de millet.

Alors que l'ouest du secteur est traversée par une ligne à moyenne tension, la partie concernée par le projet ne connait aucune contrainte particulière et s'inscrit dans le virage reliant une voie communale la route départementale 116.

Au cœur de la commune de Puyréaux, le secteur se trouve dans le prolongement des développements pavillonnaires récents et à deux pas des principaux commerces et services du village.

Relié par le réseau d'eau potable, le réseau d'assainissement collectif ne se rend toutefois pas encore juqu'à la parcelle.

Légende

Accès possible au site depuis la voie communale au nord ou la route départementale 116 au sud

Traversée d'une ligne de moyenne tension à l'ouest du site

Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif

Potentiel ANC

Enjeux

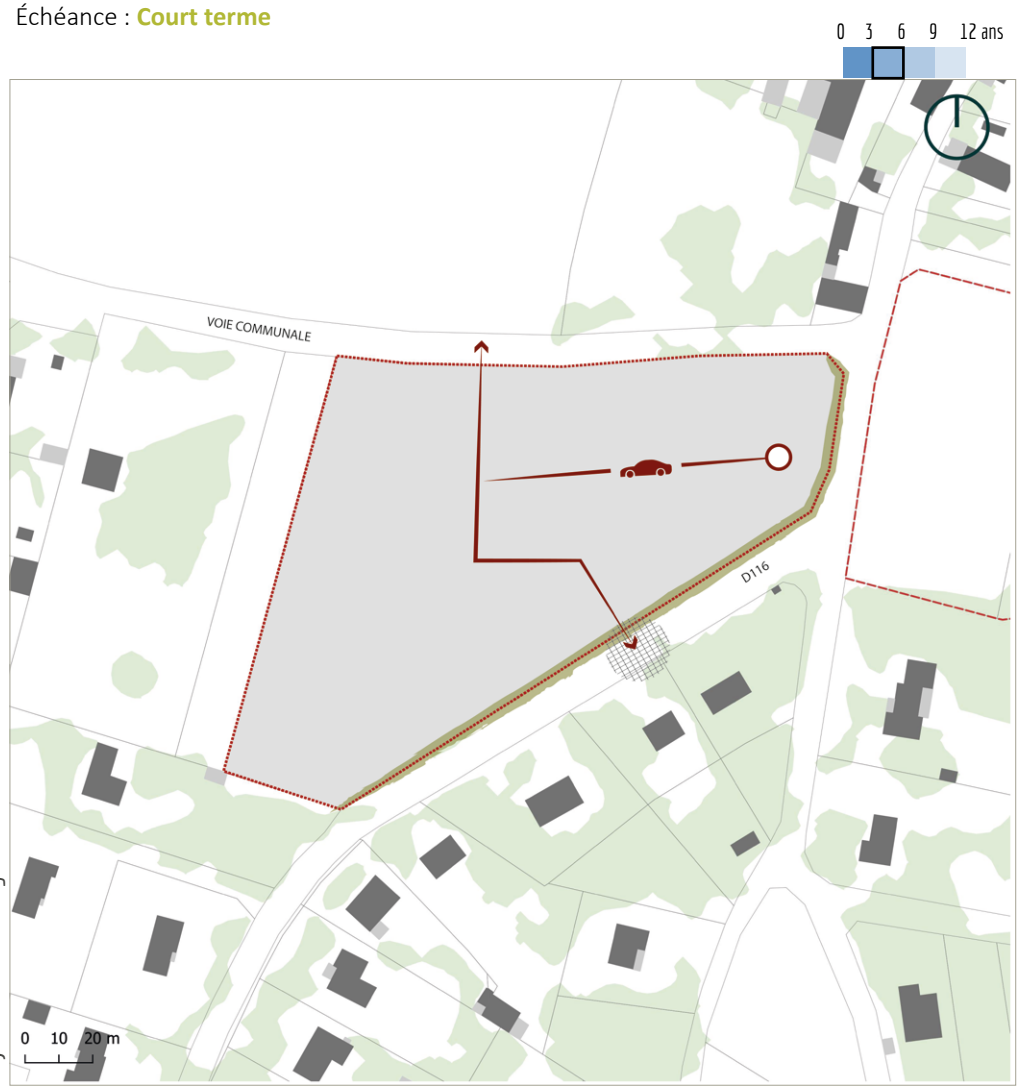
» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant ;

» Proposer une desserte interne cohérente ;

» Permettre l'accueil d'un minimum de sept nouveaux logements.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **17 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Puyréaux - *Les Brangeries*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions pourra se faire directement depuis la voie communale au nord ou via la création d'une voirie interne.

Une voirie privée pourra être réalisée afin de desservir des constructions en second rideau.

Les accès directs aux constructions depuis la route départementale 116 sont à éviter.

Les connexions avec la route départementale devront être traités par un aménagement sécuritaire.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Une distanciation minimale de cinq mètres devra être respectée entre toute nouvelle habitation et la route départementale.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la route départementale est conseillée.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Lien à créer entre la voie communale et la D116
- Sécurisation de la nouvelle intersection à assurer
- Aire de retournement à prévoir en cas d'absence de bouclage
- Végétation à créer en limite de la route départementale

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



PUYREAUX
Le Vignaud

Superficie du projet : 0,71 ha

Surface consommée (AU) : 0,71 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet s'étend sur une superficie d'un peu plus de 7 000 m² en plein cœur du développement pavillonnaire de la commune de Puyréaux.

Ce terrain, en partie fauché et en partie cultivé pour du millet, est entièrement plat et facilement aménageable. Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle, aussi bien pour le réseau d'eau potable que pour l'assainissement collectif.

Cadré par deux voies de circulation, au nord et à l'ouest, le site est aisément accessible et s'inscrit dans le prolongement des développements pavillonnaires récents.

Une légère végétation, sans intérêt notable, est présente en limite sud du secteur.

Légende

Accès possible au site aussi bien depuis l'ouest que depuis le nord

Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

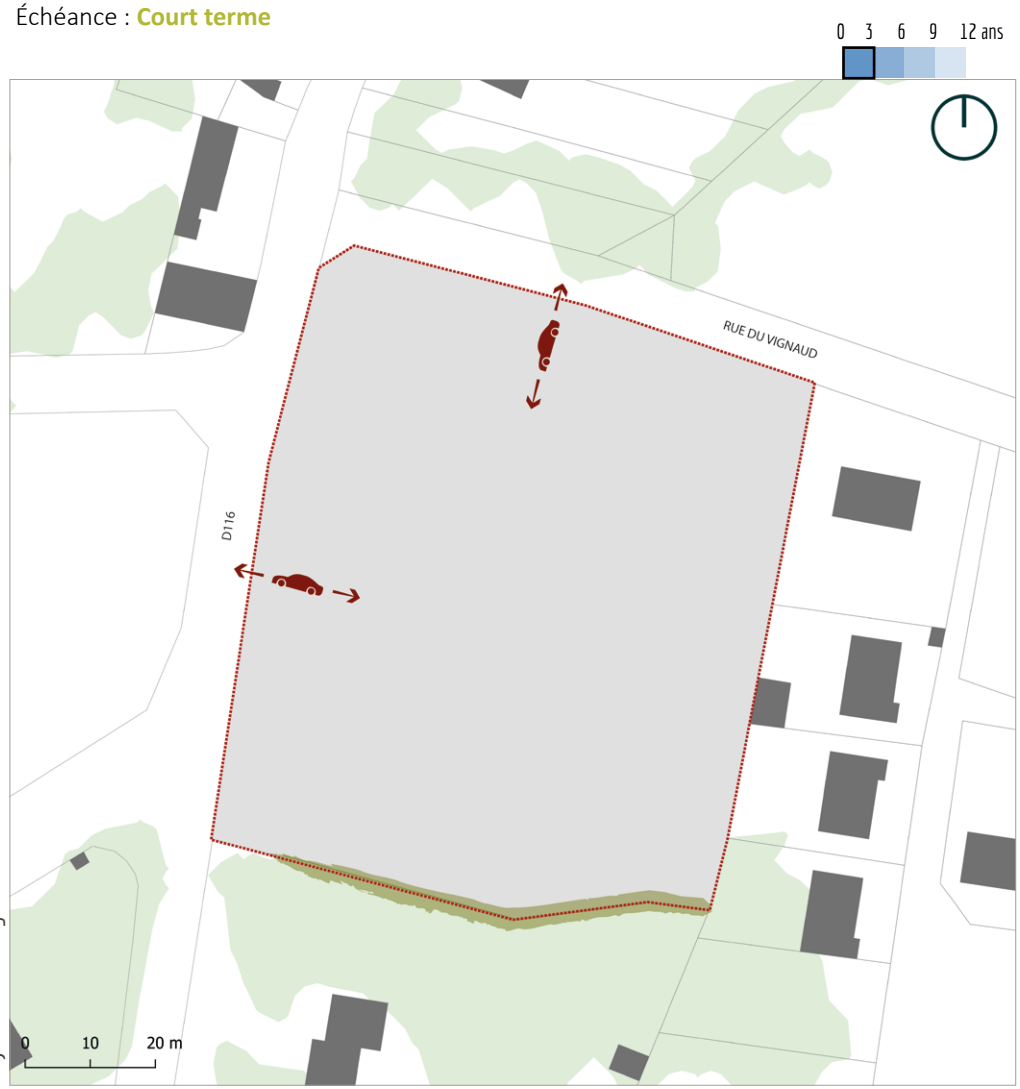
» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant ;

» Cadrer un aménagement d'entrée de village adapté aux enjeux ;

» Permettre l'accueil d'un minimum de sept nouveaux logements.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **7 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Puyréaux - *Le Vignaud*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions pourra se faire directement depuis les voies de circulation existantes à condition de respecter des conditions sécuritaires, ou bien par la création d'une voirie interne de desserte incluant une aire de retournement calibrée. L'accès principal sur la rue du Vignaud est à privilégier afin de limiter les accès sur la route départementale.

Un ou des accès mutualisés pourront être envisagés afin de desservir des constructions en second rideau.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions donnant sur la rue nord devront proposer une logique d'implantation commune.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Il est recommandé de conserver une part de la végétation présente au sud du site, notamment en lisière de secteur.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace préférentiel pour implanter de l'habitat

Accès envisageable depuis les deux voies de circulation cadrant le secteur de projet.

Lisière végétale existante et pouvant être maintenue.

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



COMMUNE DE RANVILLE-BREUILLAUD



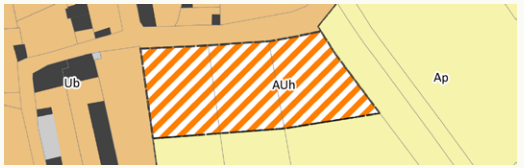
COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
RANVILLE-BREUILLAUD	*Route d'Aigre*	OAP Elémentaire	0,29 ha	0,29 ha
TOTAL				*0,29 ha*

RANVILLE-BREUILLAUD
Route d'Aigre

OAP CADRE DE TYPE A

Superficie du projet : 0,29 ha

Surface consommée (AU) : 0,29 ha







Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet est caractérisé par un cadre refermé et bien délimité par un ensemble de haies à préserver venant dessiner chaque contour de parcelle. Entièrement plane, le site offre une perspective lointaine sur l'église de Ranville.

Des accès individualisés aux trois parcelles sont présents et ouvre vers la route d'Aigre qui dessert le site. A deux pas du centre-bourg, le secteur se détache dans sa continuité au sud-est et est desservi par les réseaux.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

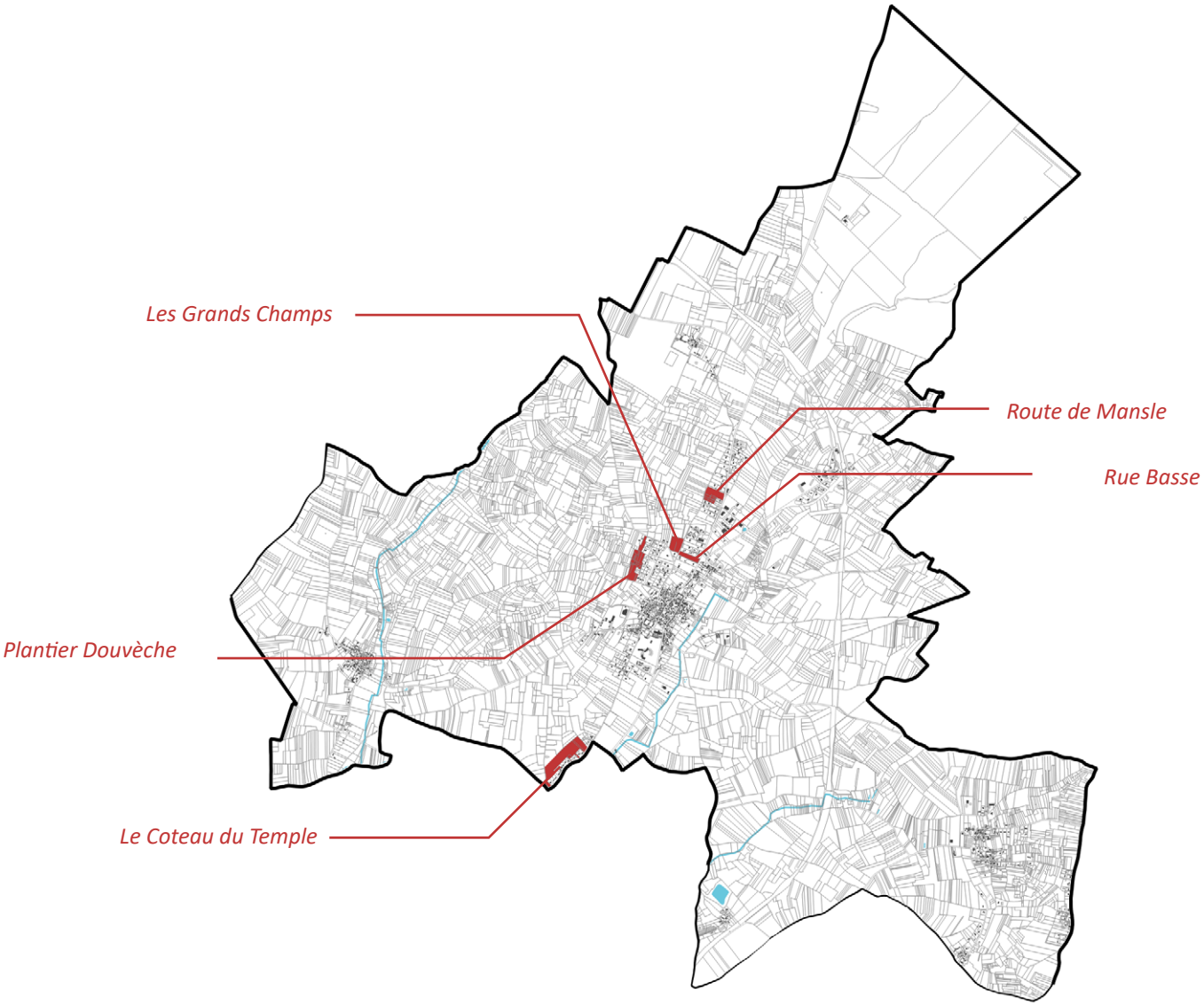
Logements attendus
3

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

COMMUNE DE SAINT-AMANT-DE-BOIXE



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
SAINT-AMANT-DE-BOIXE	*Route de Mansle*	OAP Détaillée	1,44 ha	1,30 ha
	Rue Basse	OAP Détaillée	0,58 ha	0,58 ha
	Les Grands Champs	OAP Détaillée	0,98 ha	0,98 ha
	Le Coteau du Temple	OAP Détaillée	3,55 ha	3,21 ha
	Plantier Douvèche	OAP Détaillée	2,14 ha	2,14 ha
TOTAL				*8,21 ha*

SAINT-AMANT-DE-BOIXE
Route de Mansle

Superficie du projet : 1,44 ha

Surface consommée (AU) : 1,30 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Intégré dans un environnement pavillonnaire, le secteur de projet est longé et desservi par la route de Mansle à l'Est et par le chemin des Grands Champs à l'Ouest. Face à la Maison de Santé et à deux pas de la zone d'activité et son Intermarché, le site délimite un projet sur plus de 1,4 hectares dont près de 1 500 m² se trouvent en dent creuse.

Avec une pente de presque 6%, la route de Mansle représente le point bas du site, actuellement maintenu en friche. Une maison d'habitation et son jardin se trouve d'ores et déjà en avant de cette voirie et le périmètre de projet en fait le tour et l'enveloppe de par et d'autres.

Le site est desservi par les réseaux et relié à l'assainissement collectif par la route de Mansle.

Légende

- Accès possible au site
- Point haut du site
- Point bas du site
- Haie végétale à préserver
- Chemin informel traversant
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant ;

» Créer un frontage cohérent de l'urbanisation pavillonnaire sur la route de Mansle ;

» Assurer un bouclage viaire entre le chemin des Grands Champs et la route de Mansle ;

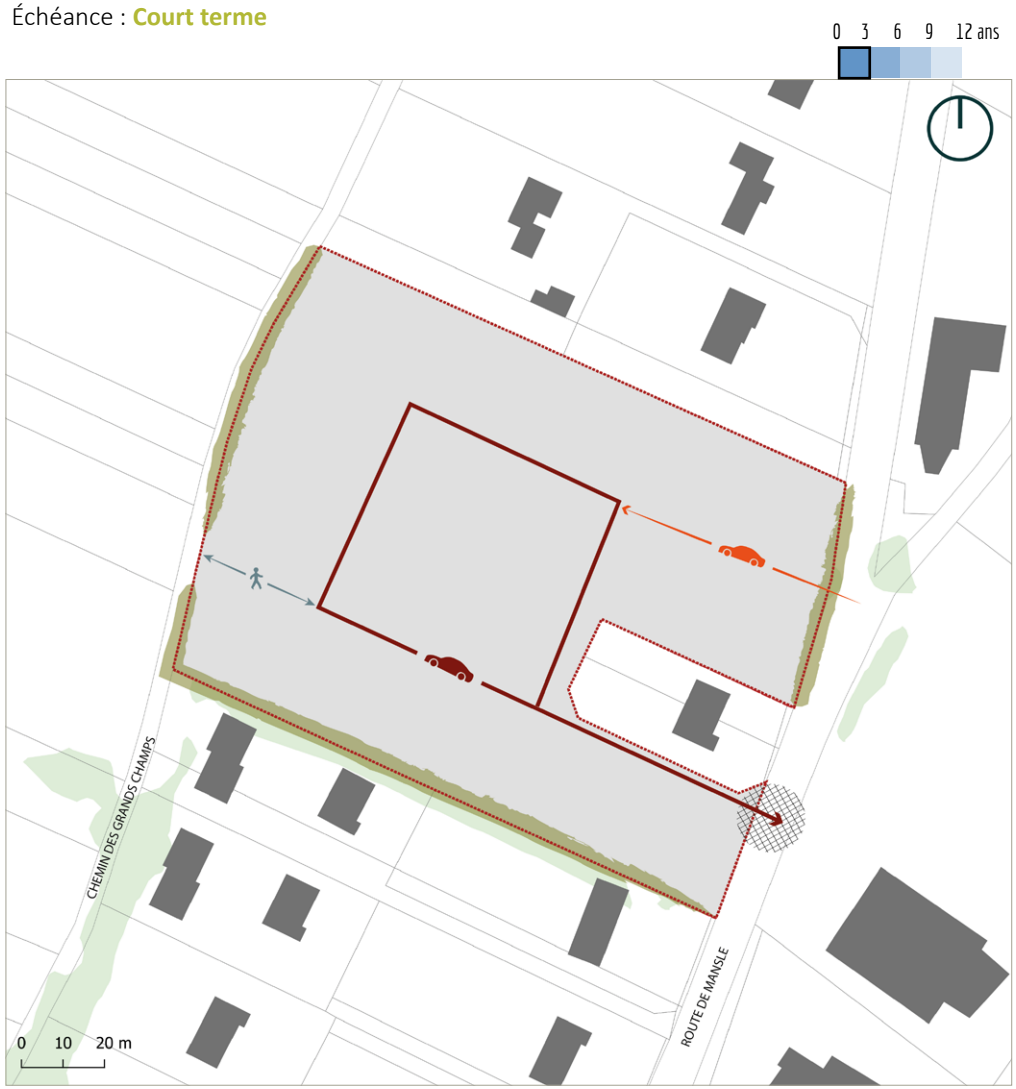
» Conserver l'intégration paysagère assumée par le talus au nord du site ;

» Permettre une connexion routière sécuritaire à la route de Mansle

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **14 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **20%, soit 3 logements**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif**
Échéance : **Court terme**



Saint-Amant-de-Boixe - *Route de Mansle*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site pourra se faire à double sens de circulation depuis la partie sud, en connexion avec la route de Mansle, et permettre un bouclage sans impasse.

L'accès à la route de Mansle à l'intersection avec le chemin des Bouchaudières est conditionné à un aménagement sécuritaire de l'intersection.

Un deuxième accès, en sens unique entrant depuis la route de Mansle, peut être envisagé sur la partie nord.

Une liaison douce pourra être proposée depuis la nouvelle voie créée vers le chemin des Grands Champs.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

La dalle du rez-de-chaussée des nouvelles constructions principales doit être surélevée par rapport au terrain naturel. Les sous-sols sont interdits.

Les murs pleins en clôture sont interdits.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Les aménagements paysagers rattachés aux talus à l'ouest du site devront être valorisés et maintenus afin notamment de gérer les problématiques de ruissellement.

Les linéaires de haies et éléments arborés présents devront être maintenus au maximum.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Accès direct à sens unique ou à double sens de circulation et permettant un bouclage
- Accès secondaire envisageable depuis la route de Mansle
- Lien piétonnier à envisager depuis la nouvelle voie à créer jusqu'au chemin des Grands Champs
- Préservation des haies
- Sécurisation des intersections

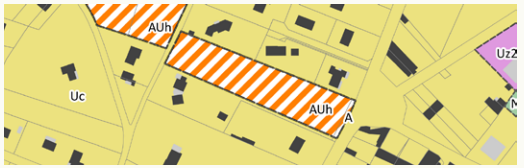
Exemple d'aménagement (non réglementaire)



SAINT-AMANT-DE-BOIXE
Rue Basse

Superficie du projet : 0,58 ha

Surface consommée (AU) : 0,58 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet de la rue Basse est une parcelle de près de 6 000 m² laissé en friche. Dans la continuité du secteur des Grands Champs, ce site de projet est raccordé au chemin des Grands Champs par le nord-ouest malgré une forte broussaille à sa limite, et rejoint la rue Basse par le sud-est, en sortie de rond-point.

L'accessibilité actuelle du secteur ne se fait que par la rue Basse.

Avec une pente légère, le secteur se distingue par sa forme longiligne avec une moyenne de 35m de large pour près de 170m de long.

L'ensemble des réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Légende

- Accès possible au site
- Point haut du site
- Point bas du site
- Présence de végétation non entretenue masquant le chemin des grands champs
- Accès piétonnier possible
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle
Assainissement collectif
Potentiel ANC

Enjeux

» Lier la rue basse et le chemin des Grands Champs par une voirie de desserte commune aux constructions du secteur ;

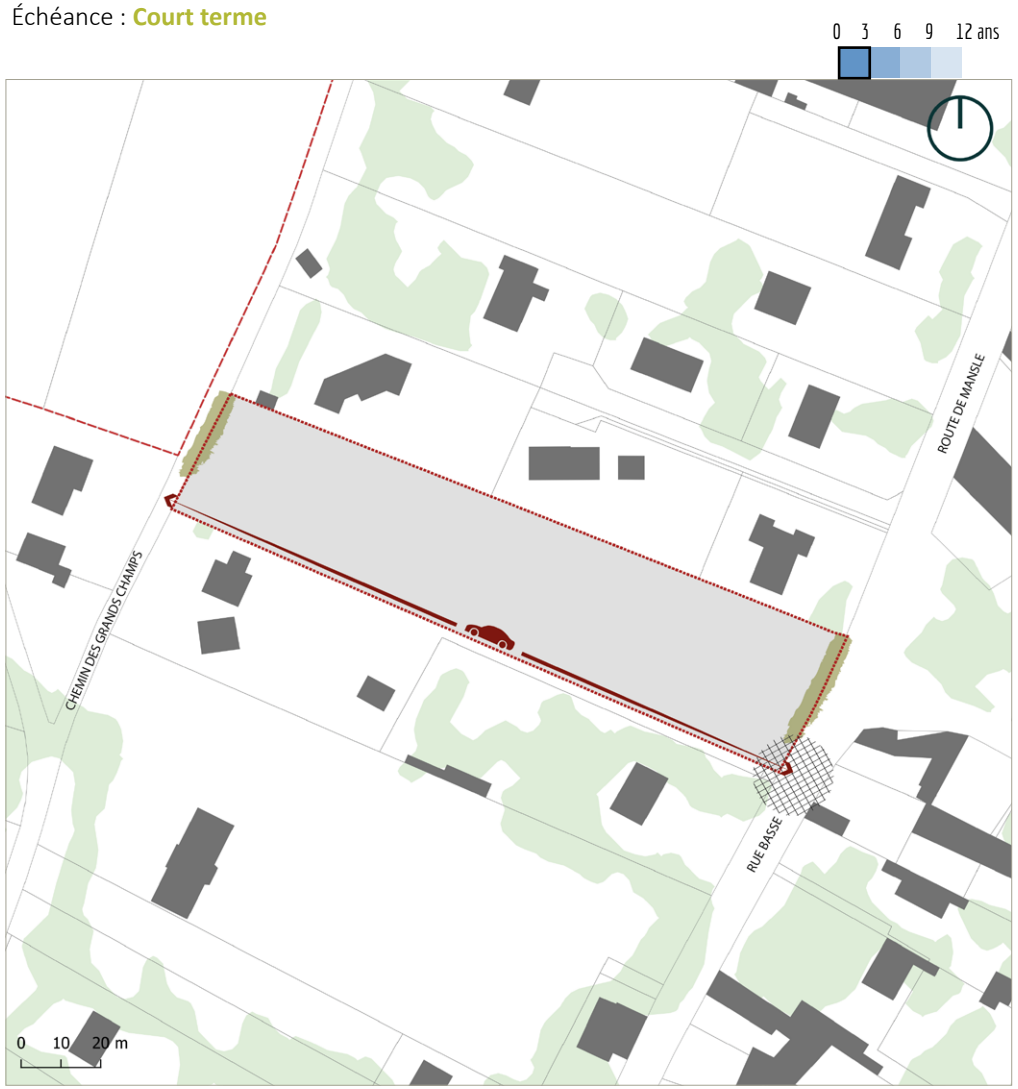
» Proposer une desserte véhiculaire sécuritaire au niveau de la connexion avec la rue basse ;

» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **5 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **20%, soit 1 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif**
Échéance : **Court terme**

Saint-Amant-de-Boixe - *Rue Basse*



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site pourra se faire par la création d'une voirie desservant l'intégralité des lots, soit à double sens de circulation, soit en sens unique depuis la rue Basse vers le chemin des Grands Champs.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions donnant directement sur la nouvelle voie devront proposer une cohérence de front bâti.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Les haies existantes le long du chemin des Grands Champs et le long de la rue Basse pourront être en partie maintenues afin de créer une lisière entre les habitations et les voies circulées.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Création d'une voirie à double sens de circulation OU en sens unique depuis la rue Basse reliant le chemin des Grands Champs
- Sécurisation de l'intersection avec la rue basse
- Préserver les haies donnant sur les voies

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



SAINT-AMANT-DE-BOIXE
Les Grands Champs

Superficie du projet : 0,98 ha

Surface consommée (AU) : 0,98 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur des Grands Champs est situé sur la partie nord de la commune de Saint-Amant-de-Boixe, dans le virage de la rue des Frères Lagarde et desservi par un terrain en stabilisé calcaire du chemin des Grands Champs.

Sur un petit peu moins d'un hectare, le terrain connait un denivelé notable depuis le sud-ouest jusqu'à son point le plus bas, au nord-est, 15 mètres plus bas.

Desservi par les réseaux via la rue des Frères Lagarde, le site est aujourd'hui utilisé comme une prairie entretenue et fauchée.

Une haie composée de sujets de hautes tiges vient lisser la périphérie nord-est du secteur.

Légende

- Accès possible au site
- Point haut du site
- Point bas du site
- Présence de haies pouvant être préservées
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

» Assurer un réaménagement du chemin des Grands Champs afin de desservir le secteur ;

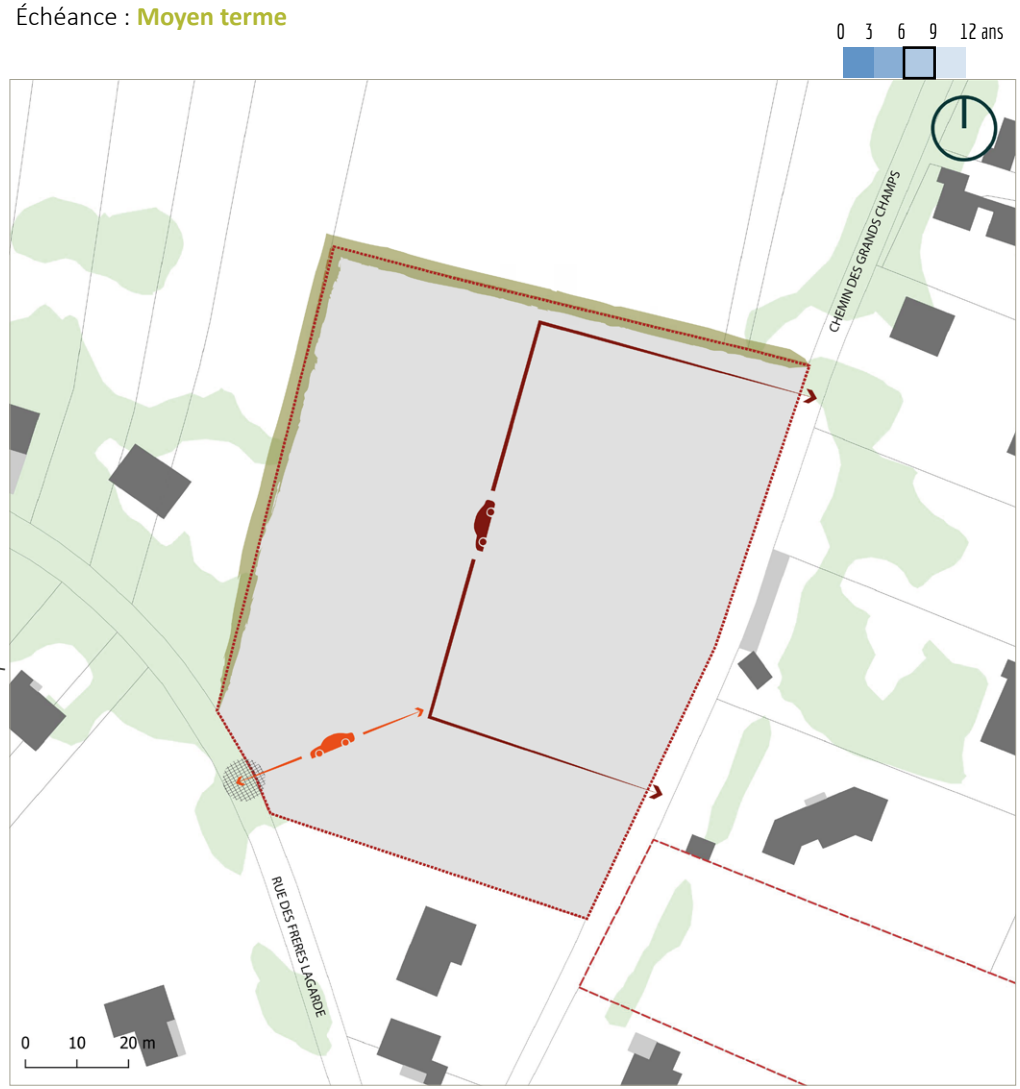
» Assurer un principe de voirie cohérent pour desservir un ensemble bâti conséquent en limitant l'effet d'impasse ;

» Maintenir une forte perméabilité des sols ;

» Permettre le maintien de la haie en lisière Est.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **10 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **20%, soit 2 logements**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif**
Échéance : **Moyen terme**



Saint-Amant-de-Boixe - *Les Grands Champs*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera à la fois via le chemin des Grands Champs qui devra au préalable être revaloriser, et à la fois par le biais d'une voirie interne qui desservira les constructions. L'aménagement privilégiera un bouclage sans impasse et pourra maintenir une réserve viaire pour un futur agrandissement du secteur.

Une voirie secondaire pourra être créée reliant le secteur de projet à la rue des Frères Lagarde, à condition d'assurer un aménagement sécuritaire à l'intersection.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions devront respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti en recherchant une même continuité sur le chemin des Grands Champs.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

La limite nord-est du secteur de projet devra être préservée sous la forme d'une haie tandis qu'une même végétalisation de la lisière ouest et nord du périmètre de projet est recommandée.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Accès direct depuis le chemin des Grands Champs en proposant une desserte interne
- Liens secondaires afin de relier le secteur de projet à la rue des Frères Lagarde
- Lisière végétale à créer pour améliorer l'intégration de l'aménagement au nord et à l'ouest
- Sécurisation de l'intersection

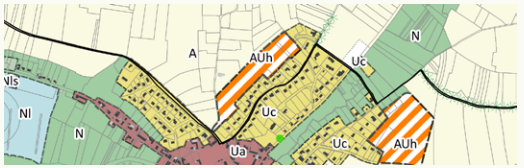
Exemple d'aménagement (non réglementaire)



SAINT-AMANT-DE-BOIXE
Le coteau du Temple

Superficie du projet : 3,55 ha

Surface consommée (AU) : 3,21 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Avec plus de 10 m de dénivelé entre son point le plus haut et son point le plus bas, le secteur de projet connaît une légère pente vers la rue du Châtelard. Situé en second rideau d'une urbanisation récente prenant la forme d'un lotissement linéaire, le site demeure accessible via des ouvertures dans celle-ci et par le chemin rural à l'ouest.

Le secteur de projet inclus à la fois 3,2 hectares de zone à urbaniser et plus de 4000m² de dents creuses issues de la zone UC.

Le secteur est proche de tous les commerces et services de Montignac-Charente.

Inclus dans un projet plus vaste, le site est identifié comme un ensemble cohérent à l'entrée Sud de la commune, dont les réseaux AEP se trouvent au droit de la parcelle mais dont le réseau d'assainissement collectif présent sur la rue du Châtelard ne dessert que les habitations appartenant à la commune limitrophe.

Légende

- Accès possible au site via le chemin rural à l'ouest et la rue du Châtelard au sud
- Lien doux possible via une ouverture dans l'urbanisation
- Point haut du site
- Point bas du site
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

» Assurer un principe de voirie cohérent pour desservir un ensemble bâti conséquent d'entrée de ville ;

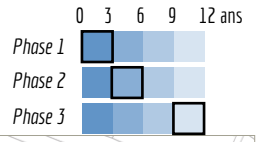
» Proposer un/des espaces ouverts et des liens doux pour encourager une vie de quartier et des connexions vers les services ;

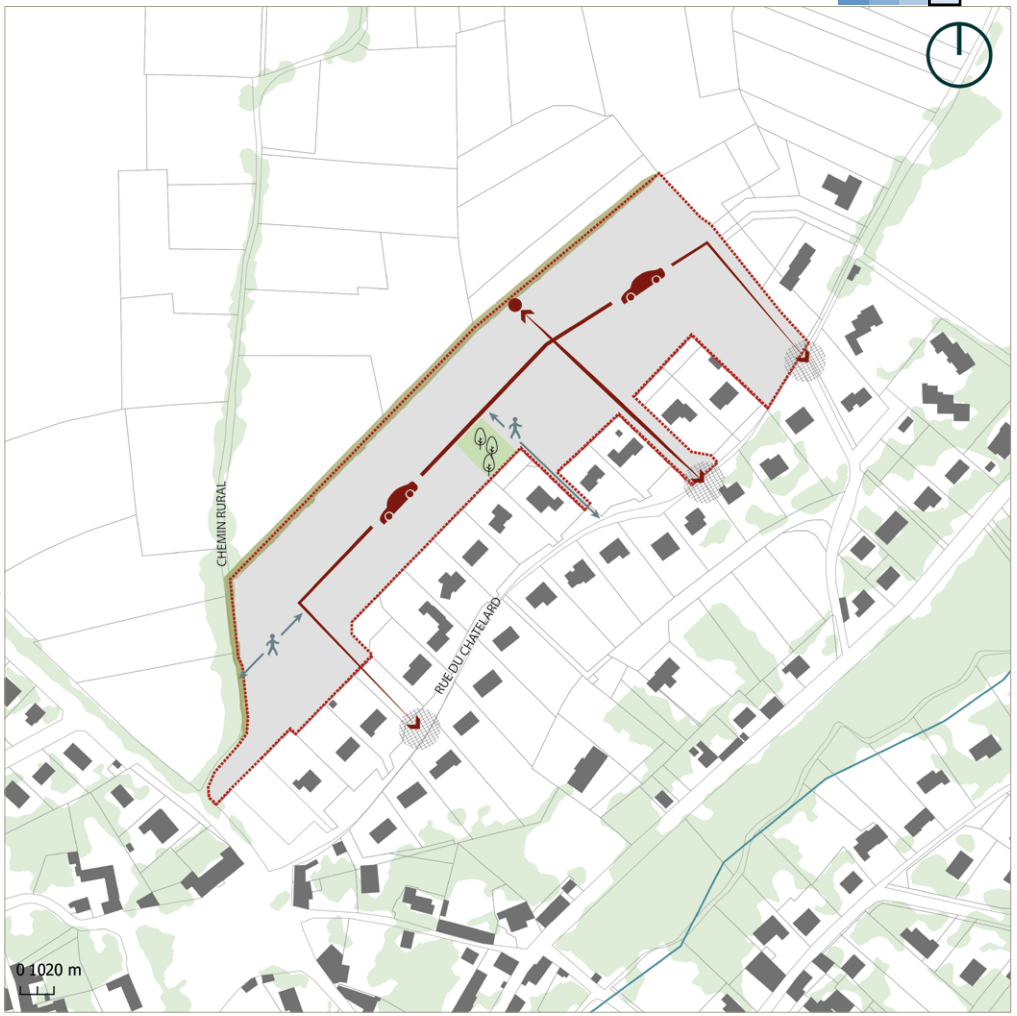
» Assumer un encadrement paysager fort au nord de l'aménagement projeté pour traiter la lisière entre espace habité et espace cultivé.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **32 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **10% (4 lgts)**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif**
Échéance : **Court et moyen termes**





Saint-Amant-de-Boixe - *Le coteau du Temple*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

L'aménagement de ce secteur est conditionné à la création de la voirie et devra être phasé en débutant prioritairement en continuité de la zone déjà bâtie au sud.

1/ Le secteur de projet sera accessible par la création d'une voirie interne à double sens de circulation connectant à la rue du Chatelard en trois points via les espace interstitiels.

Une amorce de voirie pourra être prévue afin de permettre le prolongement éventuel du secteur de projet vers le nord.

Un lien doux devra être proposé au sud afin de relier la rue du Chatelard ainsi qu'un lien vers l'ouest pour rejoindre le chemin rural.

Les intersections avec les voiries existantes devront prévoir un aménagement sécuritaire.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions pourront être individuelles ou proposer de l'habitat intermédiaire.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Les haies présentes à l'ouest en bordure du chemin rural devront être maintenue au maximum et une lisière verte devra être créée en limite des unités foncières au nord pour marquer la rupture entre espace habité et cultivé.

Il est conseillé de proposer un ou des aménagements verts au cœur de l'opération afin d'offrir un espace de rencontre.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 20% de sa surface.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Voirie interne à double sens de circulation connectant en trois endroit la rue existante et comprenant une amorce
- Lien piétonnier à créer
- Préservation des haies à l'ouest et création d'une lisière tampon entre espace cultivé et habité au nord
- Sécurisation des intersections
- Espace végétalisé commun à aménager

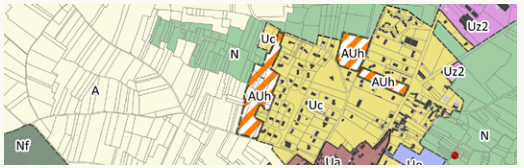
Exemple d'aménagement (non réglementaire)



SAINT-AMANT-DE-BOIXE
Plantier Douvèche

Superficie du projet : 2,14 ha

Surface consommée (AU) : 2,14 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur du Plantier Douvèche se décompose en deux parties facilement distinguables, à savoir une zone au sud qui reste cultivée sur près de 7 000 m² et cadré par une haie, une route et des habitations récentes; et une seconde partie sur près de 14 000 m² correspondant davantage à des terrains jardinés maintenus en prairie.

La rue des Avenauds et l'impasse des Fleurs permettent d'accéder au site, tandis que l'ensemble des réseaux sont disponibles. Un lien avec la rue des Frères Lagarde au nord est envisagable.

Le lotissement pavillonnaire de Belle-Vue est directement lié au secteur de projet dont une amorce viaire qui s'arrête sur la partie sud du projet.

Une vue surplombante sur l'Abbaye de Saint-Amant-de-Boixe se distingue depuis la partie sud du terrain vers le sud.

Légende

- Plusieurs accès possibles au site via la rue ou le lotissement
- Point haut du site
- Point bas du site
- Vue en surplomb de l'Abbaye depuis la partie sud du secteur
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

» Proposer un aménagement traversant cohérent en lien avec les connexions routière déjà existantes ;

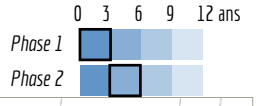
» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant ;

» Proposer une intégration visuelle forte au sud du secteur de projet afin de limiter le vis-à-vis avec l'Abbaye.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **19 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **15% (3 lgts)**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif**
Échéance : **Court et moyen termes**





Saint-Amant-de-Boixe - *Plantier Douvèche*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

L'aménagement de ce secteur pourra être phasé.

1/ L'accès aux constructions pourra se faire directement depuis les nouvelles voies créées dans le prolongement des amorces viaires existantes. Un lien à double sens de circulation ou à sens unique pourra être prévu avec la rue des Frères Lagarde ou avec l'impasse au nord-est afin d'assurer un bouclage.

De nouvelles amorces pourront être prévues à l'extrémité des nouvelles voies afin d'envisager le développement futur du secteur.

Aucun accès direct n'est permis sur la rue des Avenauds.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les maisons d'habitation seront préférentiellement de plain-pied (R) afin de limiter la co-visibilité avec l'abbaye de Saint-Amant-de-Boixe.

Les bâtiments présents sur le site pourront être conservés.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

La haie mixte existante à l'ouest du secteur de projet devra être préservée au maximum afin de conserver l'intégration visuelle qu'elle procure.

Une haie pourra être imposée en bordure de propriété adjacente avec la rue des Avenauds.

Un espace collectif végétalisé pourra être envisagé à l'intérieur de l'aménagement.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace préférentiel pour implanter de l'habitat

Voiries internes à double sens de circulation raccordées aux amorces et voies existantes

Préservation des haies à l'ouest afin de maintenir une intégration visuelle d'entrée de village

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



COMMUNE DE SAINT-CIERS-SUR-BONNIEURE



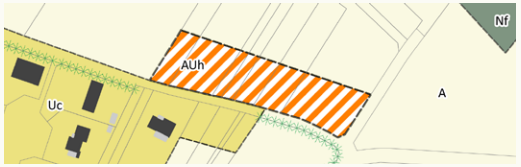
COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
SAINT-CIERS-SUR-BONNIEURE	*Les Vergers*	OAP Elémentaire	0,36 ha	0,36 ha
TOTAL				*0,36 ha*

SAINT-CIERS-SUR-BONNIEURE
Les Vergers

OAP CADRE DE TYPE A

Superficie du projet : 0,36 ha

Surface consommée (AU) : 0,36 ha







Caractéristiques du secteur de projet

En accroche d'une urbanisation pavillonnaire, ce site se distingue à l'intérieur même d'un écrin végétalisé cadré par des haies fournies à préserver au maximum. L'intérieur renferme aujourd'hui une friche où les arbres ont pris place au milieu d'espaces jardinés et de potagers. La partie la plus à l'est est marquée par une étendue de prairie.

Un très léger dénivelé marque le relief du secteur depuis son point haut au nord jusqu'à son point bas au sud-ouest.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

Logements attendus
4

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

Chaque construction doit prévoir des aménagements de récupération des eaux de pluie:
Oui

COMMUNE DE SAINT-FRAIGNE



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
SAINT-FRAIGNE	*Le Champ Gouguet*	OAP Détaillée	1,86 ha	1,86 ha
	Rue de la Roche	OAP Elémentaire	0,50 ha	0,50 ha
	Rue des Bues	OAP Elémentaire	0,20 ha	0,20 ha
TOTAL				*2,56 ha*

SAINT-FRAIGNE
Le Champ Gouguet

Superficie du projet : 1,86 ha

Surface consommée (AU) : 1,86 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet du Champ Gouguet est délimité à l'ouest de la commune de Saint-Fraigne sur une superficie de plus de 18 000 m².

Dans la poursuite du lotissement Le Champ Gouguet, ce secteur permet le lien entre la rue de la Conche en contrebas et deux amorces de voirie présentes en bordure du lotissement pavillonnaire.

En entrée de village, ce secteur se découpe sur des parcelles de terrain cultivé en partie pour de la luzerne tandis que la partie sud est maintenue en jachère. Aucune végétation autre n'est identifiée sur le site. A noter toutefois qu'un très léger dénivelé est présent depuis sa partie sud vers la partie nord, plus basse.

Le réseau d'eau potable est disponible ne plusieurs points au droit de la parcelle.

Légende

- Accès possibles au site depuis trois entrées : le lotissement Le Champ Gouguet au sud, la rue de la Rente à l'est et la route de la Conche au nord
- Point haut du site
- Point bas du site
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle
Assainissement collectif
Potentiel ANC

Enjeux

» Proposer la poursuite d'un lotissement connecté avec le tissu urbanisé de la commune en poursuivant les amorces viaires existantes ;

» Inscrire l'aménagement dans le respect de la pente existante, en limitant les remblais et déblais et en gérant l'absorption des eaux de pluie ;

» Assurer une entrée de ville harmonieuse et inscrite dans un paysage global adapté.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **18 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Saint-Fraigne - *Le Champ Gouguet*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions pourra se faire directement depuis la rue de la Conche ou via la création d'une voirie interne reliant le lotissement Le Champ Gouguet, la rue de la Conche et la route de la Rente.

Une amorce de voirie pourra être prévue afin de permettre le prolongement éventuel du secteur de projet vers l'ouest.

Les intersections avec les voies existantes devront traitées de manière sécuritaire et permettre la connexion future vers le nord et la route des Gours.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions devront respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti en recherchant une continuité avec les constructions préexistantes.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre les unités foncières et la zone non habitée à l'ouest est imposée.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Création d'une voirie à double sens de circulation connectée aux amorces existantes
- Amorce de voirie possible vers l'ouest
- Aménagement de l'intersection à prévoir
- Végétation à créer afin de créer une lisière avec l'espace cultivé

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



SAINT-FRAIGNE
Rue de la Roche

OAP CADRE DE TYPE C

Superficie du projet : 0,50 ha

Surface consommée (AU) : 0,50 ha







Caractéristiques du secteur de projet

Inclus dans un écrin de verdure balisé par des haies, le secteur de projet occupe la partie ouest d'un terrain maintenu en jachère et desservi par la rue de la Roche, au nord de la commune de Saint-Fraigne.

Le site de projet, proche de tout commerce et service, fait face aux équipements sportifs de la commune où l'on retrouve stade de football et terrain de tennis.

Réseau eau potable

Assainissement collectif

Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Oui

Logements attendus
5

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

SAINT-FRAIGNE
Rue des Bues

OAP CADRE DE TYPE A

Superficie du projet : 0,20 ha

Surface consommée (AU) : 0,20 ha







Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet de la rue des Bues est desservi par celle-ci et longé par le nord par un chemin privé permettant l'accès aux parcelles arrières.

Le site se distingue dans la poursuite sud du bourg de Saint-Fraigne. Actuellement utilisé à des fins de pâture, le secteur est clos de barrière mobiles et comporte quelques sujets végétaux sans intérêt notable.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

Logements attendus
2

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

COMMUNE DE SAINT-FRONT



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
SAINT-FRONT	*Les Jardins du Patrimoine*	OAP Détaillée	0,97 ha	0,97 ha
	La Pointe	OAP Détaillée	0,20 ha	0,20 ha
	Les Contrebas	OAP Détaillée	0,66 ha	0,66 ha
	Bourg Nord	OAP Elémentaire	0,37 ha	0,37 ha
TOTAL				*2,20 ha*

SAINT-FRONT
Les Jardins du Patrimoine

Superficie du projet : 0,97 ha

Surface consommée (AU) : 0,97 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet des Jardins du Patrimoine offre un potentiel de près d'un hectare à l'extrémité est de la commune de Saint-Front et en hauteur de son territoire. A proximité du cimetière communal, le secteur permet d'avoir une vue surplombante sur l'église de Saint-Front et son périmètre réglementaire.

L'accès à cette prairie entretenue est possible par le nord où un espace est laissé libre au milieu d'une haie mixte fournie permettant la liaison entre la voirie et le secteur.

Alors que la partie ouest du site est essentiellement de la prairie, la partie est est davantage en friche pour sa partie nord et la partie sud est utilisé comme le fond de jardin de l'habitation au sud.

Légende

- Accès possible au site
- Point haut du site
- Point bas du site
- Haies mixtes présentes en bordure de site
- Perspective surplombante sur l'église
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle
Assainissement collectif
Potentiel ANC

Enjeux

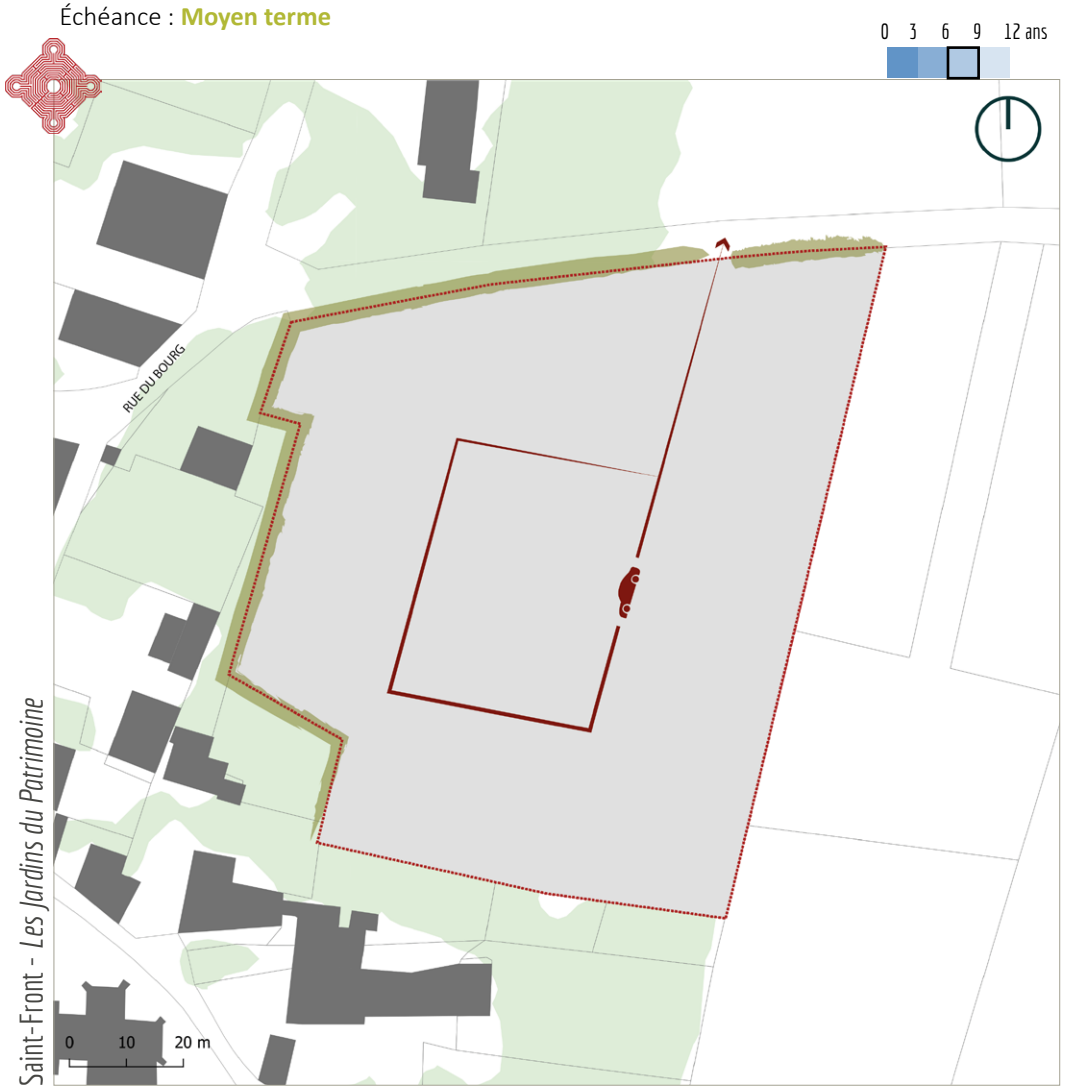
» Assurer une bonne intégration paysagère de l'aménagement, notamment par le maintien au maximum des haies au nord ;

» Assurer un principe de voirie cohérent pour desservir un ensemble bâti conséquent ;

» Maintenir au maximum les perspectives locales des parcelles vers l'église.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **10 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Moyen terme**



Saint-Front - *Les Jardins du Patrimoine*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site pourra se faire par la création d'une voirie de desserte à double sens de circulation, commune à toutes les constructions et rattaché à la voirie existante.

La voirie devra proposer un bouclage et ne pas créer d'impasse.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les vues sur l'église de Saint-Front devront être valorisées au maximum.

L'encadrement architectural proposé devra considérer le périmètre de protection des monuments historiques qui s'applique sur ce site (église de Saint-Front).

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Les aménagements paysagers dessinant la lisière nord et ouest du secteur devront être valorisés et maintenus afin notamment de maintenir l'intégration paysagère du secteur dans le paysage d'entrée de village.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace préférentiel pour implanter de l'habitat

L'accès principal au site se fera à double sens de circulation depuis la voirie existante et desservant l'intégralité des constructions

Haie à conserver sur la lisière nord et ouest du terrain afin de maintenir l'intégration paysagère existante

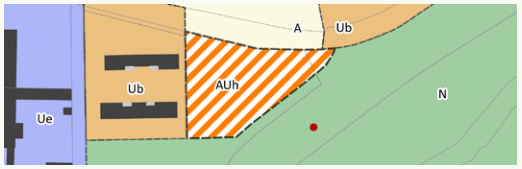
Exemple d'aménagement (non réglementaire)



SAINT-FRONT
La Pointe

Superficie du projet : 0,20 ha

Surface consommée (AU) : 0,20 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet s'étend sur 2 000 m² et prend une forme de pointe à la jonction entre un espace boisé linéaire et la route départementale. L'accès se fait d'ores et déjà à l'angle de la route qui propose un angle concave où la visibilité est bonne de chaque côté. Cet accès est aujourd'hui utilisé à des fins agricoles et devra être maintenu.

Le site connait également un dénivelé qui suit la limite est du site, avec un point haut au nord-ouest. La limite avec la route départementale est marquée par un fossé permettant d'orienter le libre écoulement des eaux.

A l'ouest du site, deux ensembles de logements SOLIHA se détachent. Leur parcellaire laisse entrevoir un espace pouvant être mobilisé pour un accès unique depuis l'ouest vers le site.

Le réseau d'alimentation en eau potable est disponible au droit de la parcelle.

Légende

- Accès possible au site par le chemin mutualisé pour l'accès agricole et accès à envisager à l'ouest
- Point haut du site
- Point bas du site
- Présence d'un fossé permettant le libre écoulement des eaux
- Accès piétonnier possible
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

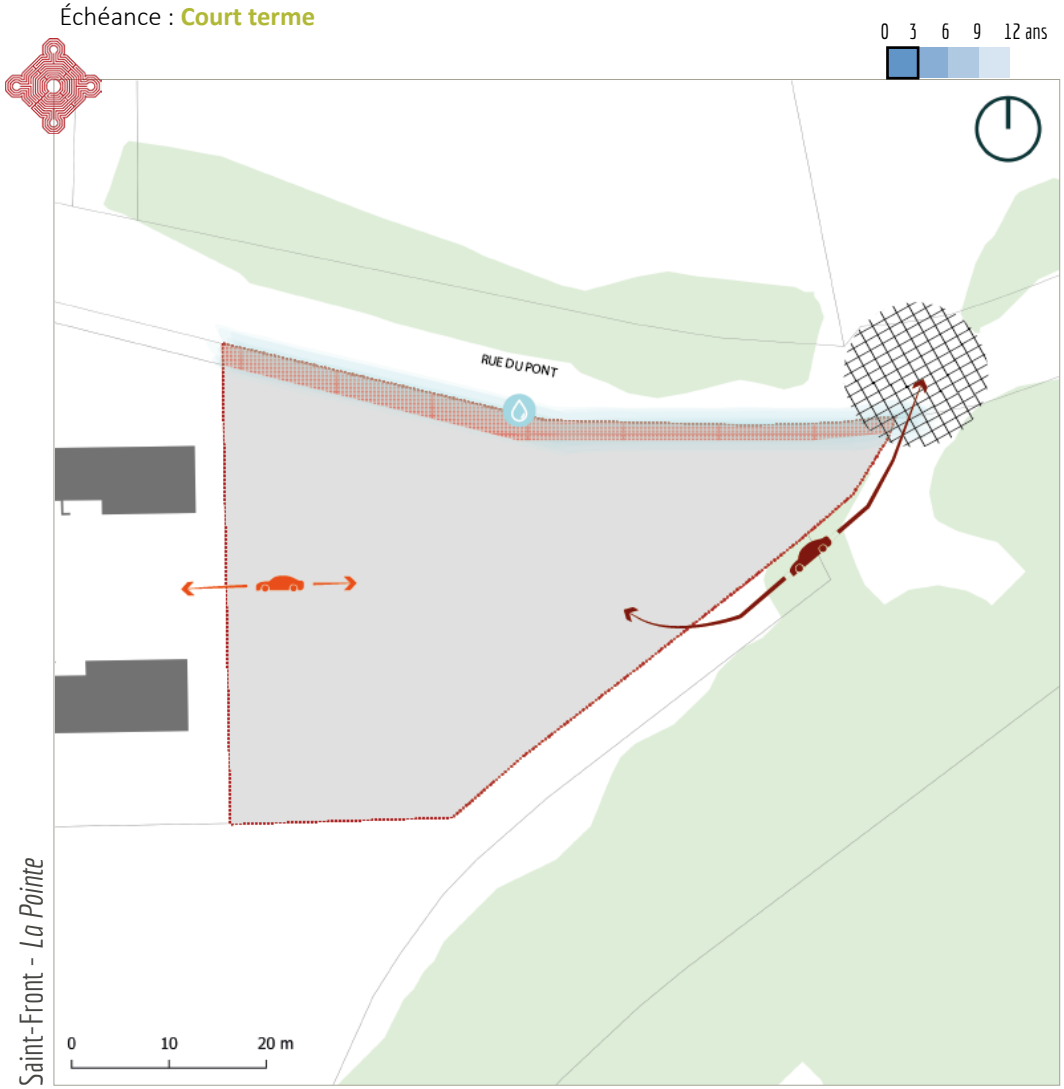
» Proposer une desserte véhiculaire sécuritaire au niveau de la connexion avec la route départementale OU si possible, créer un lien via le lotissement ouest ;

» Maintenir la distanciation avec la route départementale créée par le fossé d'écoulement des eaux ;

» Assurer une forte perméabilité du site.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Non**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **2 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Saint-Front - *La Pointe*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au secteur de projet pourra mutualiser l'accès existant sur la rue du Pont, tout en conservant l'accessibilité agricole vers le fond de parcelle. L'intersection avec la rue du Pont devra assurer un aménagement sécuritaire.

Dans le cas d'un prolongement de l'opération à l'ouest, l'impasse de la pointe pourra être étendue jusqu'au secteur de projet pour le desservir. Dans ce cas, aucun nouvel accès ne sera créé sur la rue du Pont.

Une liaison douce pourra être envisagée depuis l'EHPAD.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions devront rechercher une orientation des faîtages dans le sens de la pente.

L'encadrement architectural proposé devra considérer le périmètre de protection des monuments historiques qui s'applique sur ce site (église de Saint-Front).

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

L'aménagement devra considérer et préserver à la fois le talus et le libre écoulement des eaux pluviales dans le fossé qui s'y adjoint le long de la rue du Pont.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Accès mutualisé depuis la rue du Pont OU depuis l'impasse de la Pointe
- Distanciation à respecter de la part des constructions vis-à-vis de la RD (minimum 5m)
- Fossé d'écoulement des eaux à préserver
- Aménagement sécuritaire de l'intersection à prévoir

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



SAINT-FRONT
Les Contrebas

Superficie du projet : 0,66 ha

Surface consommée (AU) : 0,66 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de terrain connait une spécificité liée à sa topographie particulièrement marquée avec un point haut à l'entame de la rue de l'Ecole jusqu'à son point bas au creux de la rue du bourg. Cette forte pente nécessite de limiter le nombre de constructions à y prévoir pour limiter l'imperméabilisation des sols. La limite avec la rue qui borde le périmètre de projet par l'est propose une rupture de pente relativement brute.

Le site, utilisé ponctuellement pour du pâturage, laisse émerger un arbre remarquable en bordure de voirie qui mérite d'être conservé.

Le site s'étend sur plus de 6 600 m². Les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle, dont l'alimentation en eau potable mais aussi l'assainissement collectif.

Légende

- Accès possible au site
- Point haut du site
- Point bas du site
- Arbre remarquable à préserver
- Rupture de pente avec la route de l'école qui surplombe le site
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

» Maintenir une forte perméabilité des sols en lien avec la topographie ;

» S'attacher au maintien de l'arbre remarquable présent en bordure de voirie ;

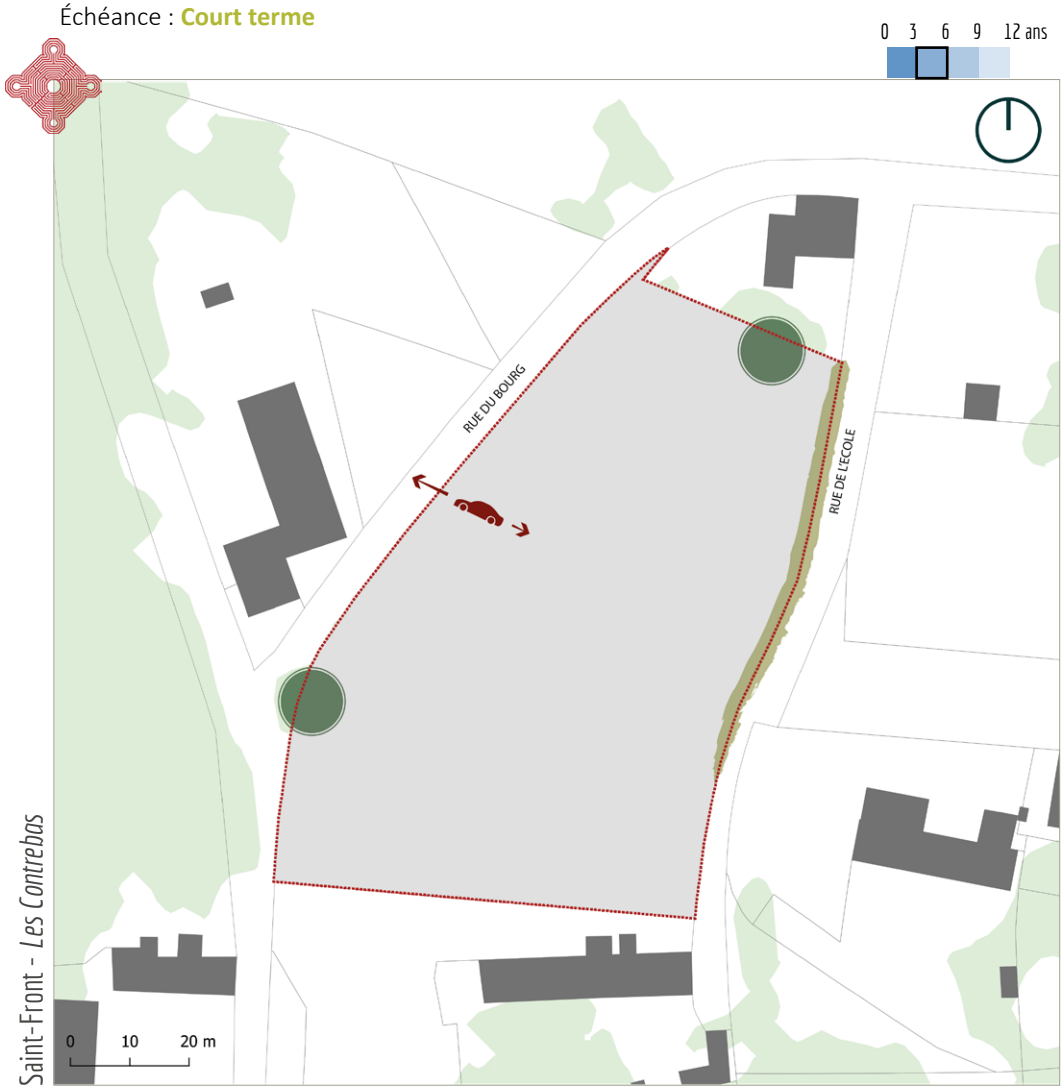
» Permettre l'accès uniquement par la partie ouest du secteur pour atténuer l'effet de ruissellement ;

» Limiter la constructibilité à 4 logements.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Non**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **4 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Saint-Front - *Les Contrebas*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux habitations se fera directement à partir de la rue du Bourg.

Des accès mutualisés pourront permettre la desserte de parcelles en second rideau.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions devront limiter les déblais et remblais au strict nécessaire.

Le nombre de constructions sera limité à un maximum de quatre en raison des risques importants de ruissellement, et un coefficient de pleine-terre minimal de 60% est exigé à l'échelle des parcelles.

L'encadrement architectural proposé devra considérer le périmètre de protection des monuments historiques qui s'applique sur ce site (église de Saint-Front).

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Il est conseillé de préserver la végétation déjà présente à l'est du site, sur la partie haute du terrain, afin de participer à l'absorption des eaux.

L'arbre remarquable identifié en bordure ouest du site et celui au nord devront être conservés et l'aménagement ne devra pas altérer leur intégrité.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Accès directs depuis la rue du Bourg
- Végétation à préserver sur la partie haute du terrain afin de participer à l'absorption des eaux de ruissellement
- Arbres remarquables à préserver

Exemple d'aménagement (non réglementaire)

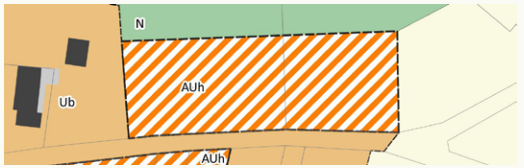


SAINT-FRONT
Bourg Nord

OAP CADRE DE TYPE A

Superficie du projet : 0,37 ha

Surface consommée (AU) : 0,37 ha







Caractéristiques du secteur de projet

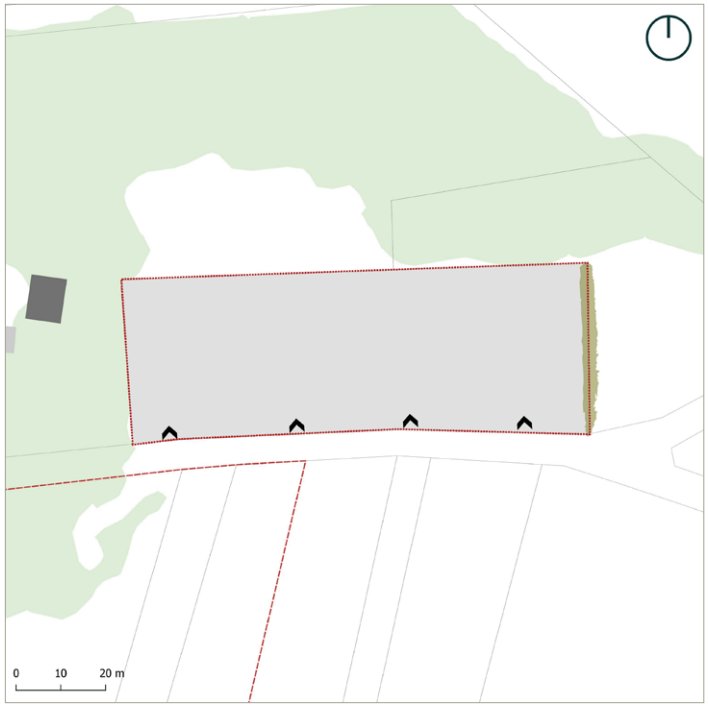
Desservi au nord par la voie d'accès à Saint-Front en provenance de l'est, le secteur de projet se dégage comme un terrain plane et facilement aménageable, cadré par un ensemble de haies sur ses lisières nord et ouest.

Faisant face au secteur de projet des « Jardins du Patrimoine », ce terrain de plus de 3 700 m² fait partie d'un aménagement projeté global à intégrer dans l'environnement naturel et formant la porte d'entrée de la commune.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

Logements attendus
4

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

COMMUNE DE SAINT-GROUX



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
SAINT-GROUX	*Chemin de l'Ouche*	OAP Elémentaire	0,34 ha	0,34 ha
TOTAL				*0,34 ha*

SAINT-GROUX
Chemin de l'Ouche

OAP CADRE DE TYPE A

Superficie du projet : 0,34 ha

Surface consommée (AU) : 0,34 ha







Caractéristiques du secteur de projet

Sur près de 3 400 m², le secteur de projet s'étend et s'intègre dans un tissu urbain relativement diffus au cœur du village de Saint-Groux, caractérisé par un bâti ancien et aligné à la voie.

Situé à un petit peu plus de 50 mètres de l'église sur laquelle le terrain offre des perspectives, et à 100 mètres de la Mairie, ce site est idéalement placé et desservi : à l'ouest par le chemin de l'Ouche et au nord par le chemin de la Procession. Une aire de jeux pour enfants composée de structures en bois est présente au sud de l'impasse.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

Logements attendus
3

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

COMMUNE DE TOURRIERS



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
TOURRIERS	*Le Bas de Puy Martin*	OAP Détaillée	0,60 ha	0,60 ha
	L'Ouchelette	OAP Détaillée	0,94 ha	0,85 ha
TOTAL				*1,45 ha*

TOURRIERS
Les Bas de Puy Martin

Superficie du projet : 0,60 ha

Surface consommée (AU) : 0,60 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Dans le prolongement de la première étape de la première tranche du lotissement des Hauts de Puy Martin, le secteur de projet permet de faire le lien entre l'espace vert public attenant aux équipements publics dont la mairie et les connexions proposés par le lotissement en cours de réalisation à l'Est.

Sur 6 000 m², le site de projet est entièrement plat et poursuit des terres agricoles cultivées donnant sur la rue de Bouffanais d'où un accès direct pourra être planifié.

Une haie plantée d'arbres de haute tige longe le périmètre du projet, au nord, tandis que les lisières Sud et Est sont ouverts sur la plaine.

Le réseau AEP est disponible au droit de la parcelle tandis que le réseau d'assainissement collectif peut être relié au niveau de la route de Paris.

Légende

- Accès possible au site
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

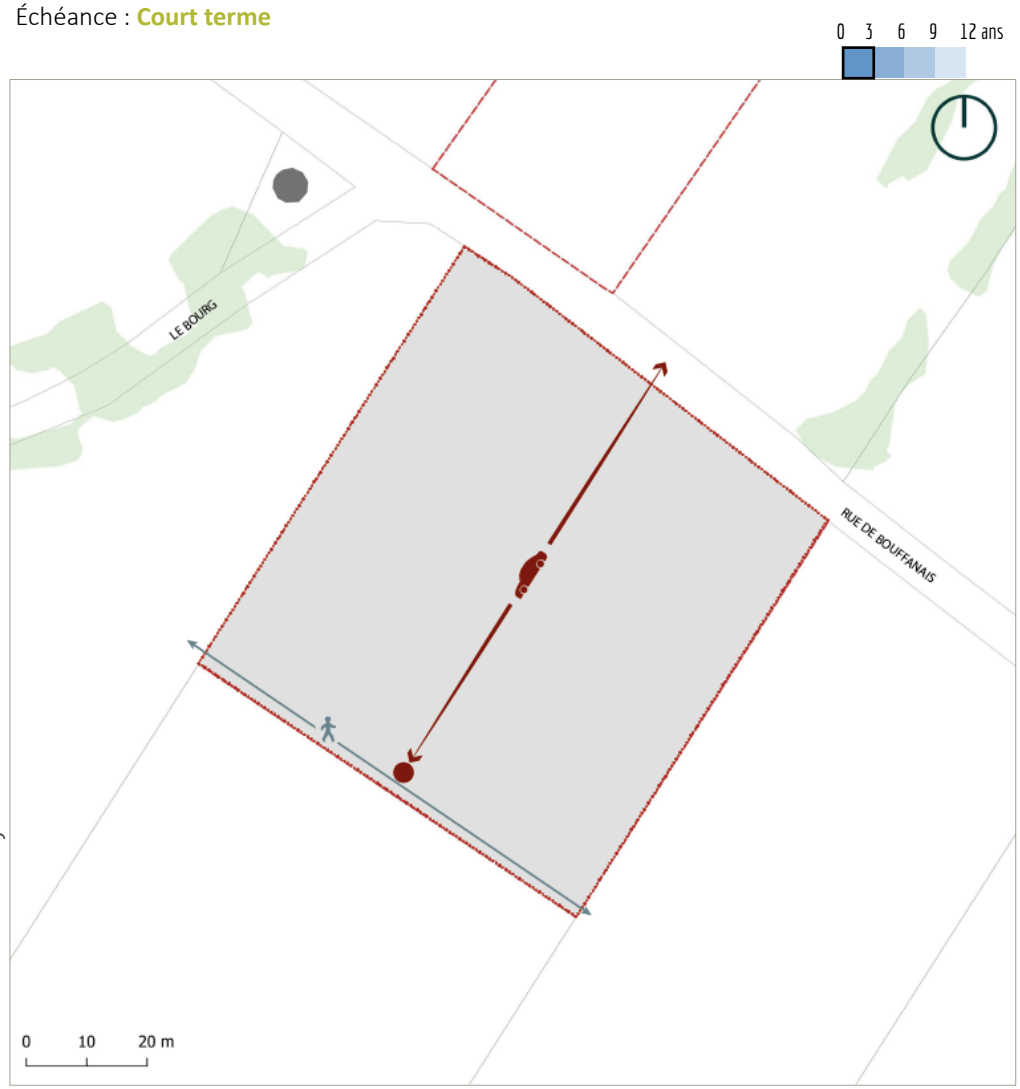
» S'inscrire dans le prolongement du lotissement des Hauts de Puy Martin et en accord avec le projet global d'aménagement ;

» Assurer un principe de voirie et de connexions douces cohérents ;

» Faciliter les liens entre les espaces verts publics présents au Nord et à l'Ouest du secteur de projet.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **6 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Tourriers - *Les Bas de Puy Martin*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions pourra se faire depuis une voirie unique à double sens de circulation connectant la rue de Bouffanais et desservant l'intégralité des habitations.

La voirie nouvellement créée devra prévoir une amorce en direction sud afin de permettre le prolongement futur de l'aménagement.

Une liaison piétonne devra être prévue entre la voie du lotissement à l'est et l'espace vert communal à l'ouest.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les maisons d'habitation seront préférentiellement de plain-pied.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

La haie présente à l'ouest du secteur pourra être maintenu afin de permettre un encadrement paysager adéquat.

Les permis de construire seront conditionnés à l'inclusion minimale d'un arbre de haute tige dans l'aménagement projeté.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace préférentiel pour implanter de l'habitat

L'accès principal au site se fera à double sens de circulation depuis la rue du Bouffanais et s'assurera de conserver une amorce viaire vers le sud-ouest

Lien doux entre le lotissement et l'espace vert communal à l'ouest

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



TOURRIERS
L'Ouchelette

Superficie du projet : 0,94 ha

Surface consommée (AU) : 0,85 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet s'inscrit dans le prolongement du lotissement communal de l'Ouchelette et dans l'alignement direct avec l'amorce de voirie qu'il renferme.

Le site est bordé à l'Ouest par la rue des Combes Avoines marqué par un bord de route planté d'une haie.

Situé à moins de 350 mètres de la RN10, l'impact sonore depuis l'Ouest est perceptible.

Le terrain est plat, fauché mais non cultivé.

Les réseaux d'eau potable sont présents au droit du secteur de projet.

Légende

Accès possible au site

Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

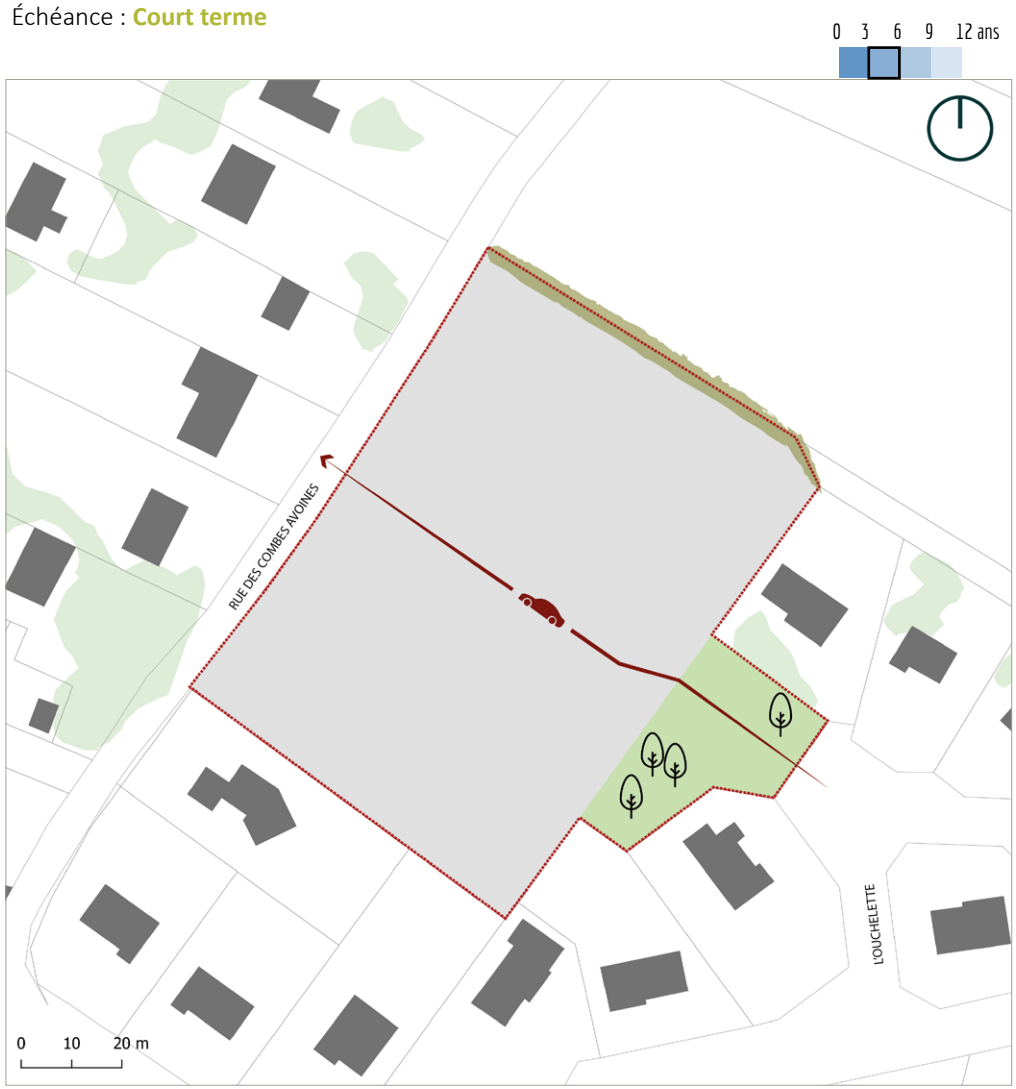
» Assurer une connexion viaire directe reprenant l'amorce de voirie du lotissement communal et rejoignant la rue des Combes Avoines ;

» Créer une lisière végétalisée à la lisière Nord de l'aménagement projeté afin d'assurer une bonne transition entre l'espace habité et cultivé;

» Maintenir une part végétalisée à l'Ouest.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **8 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Tourriers - *L'Ouchelette*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'aménagement devra prévoir la création d'une voirie à sens unique de circulation reliant le lotissement communal de l'Ouchelette en se raccordant sur l'amorce viaire préexistante à la rue des Combes Avoines. La nouvelle voie devra prévoir une largeur suffisante pour l'accueil de deux véhicules côte à côte.

L'accès aux constructions pourra se faire depuis la nouvelle voie créée et/ou directement depuis la rue des Combes Avoines.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions donnant sur la rue des Combes Avoines devront respecter une cohérence du front bâti dans la continuité des habitations existantes en reflet et en poursuite de l'urbanisation présente.

Les maisons d'habitation seront préférentiellement de plain-pied.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Un encadrement paysager identifié par la plantation de haies mixte devra être proposé au nord du secteur afin de marquer une transition végétale entre l'espace habité et cultivé.

Un aménagement public végétalisé et planté est attendu au cœur de l'aménagement.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace préférentiel pour implanter de l'habitat

L'accès principal au site se fera à sens unique de circulation et traversera le site depuis l'Ouchelette jusqu'à la rue des Combes Avoines

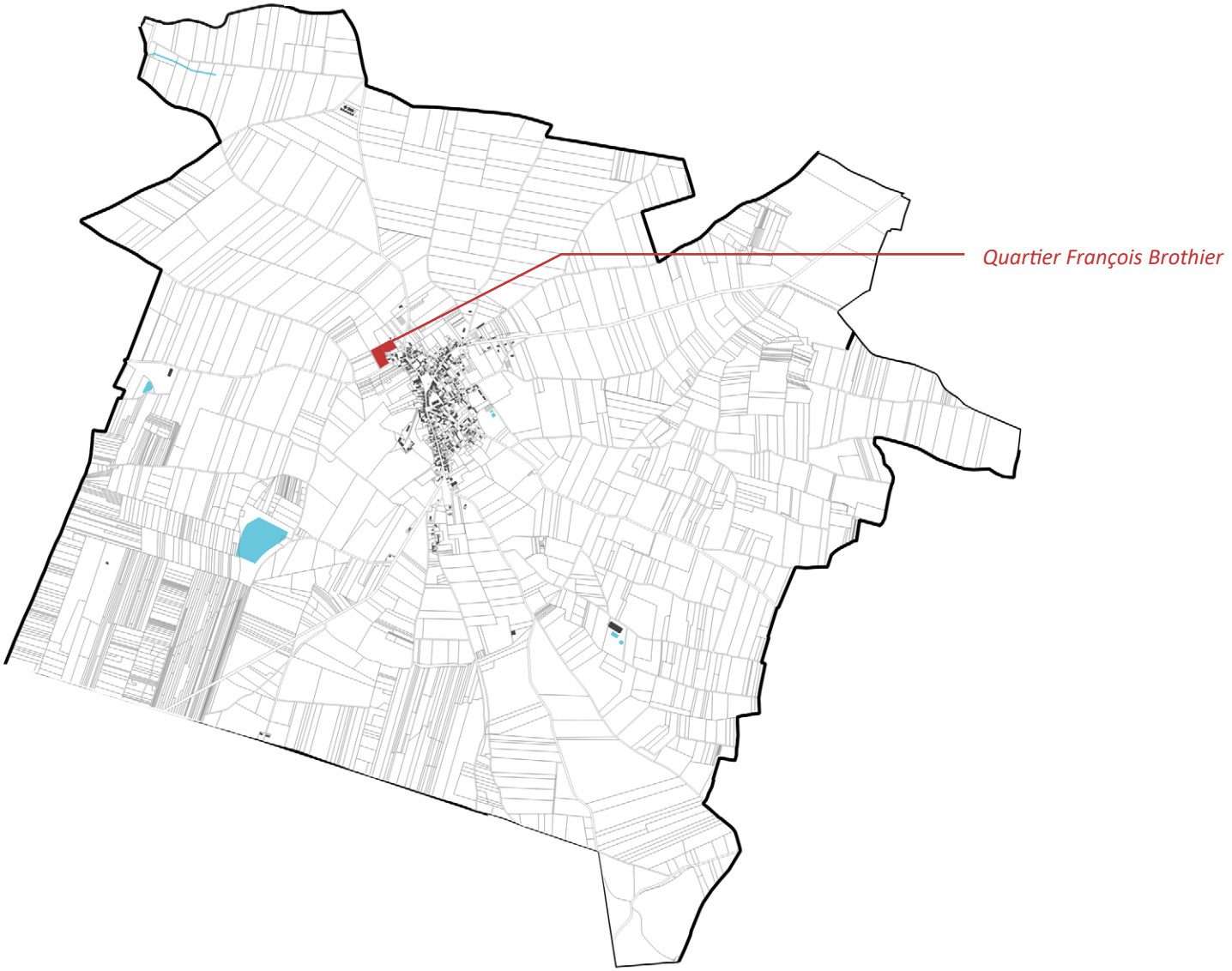
Lisière végétale à créer entre l'espace habité et l'espace cultivé

Espace vert aménagé à créer

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



COMMUNE DE TUSSON



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
TUSSON	*Quartier François Brothier*	OAP Détaillée	0,97 ha	0,94 ha
TOTAL				*0,94 ha*

TUSSON
Quartier François Brothier

Superficie du projet : 0,97 ha

Surface consommée (AU) : 0,94 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet, pour partie de propriété communale, représente une surface d'un petit peu moins d'un hectare. A proximité immédiate du bâti déjà en place, inséré dans une trame de haies bocagères, il permet un développement urbain à moindre impact.

Le secteur est actuellement utilisé pour l'agriculture, notamment pour la culture du blé tendre, et compose l'entrée nord-ouest du village de Tusson. Entièrement plat, il présente une très légère inclinaison depuis le sud vers le nord.

Le secteur se trouve inclus dans le périmètre MH du prieuré Fontevriste.

Une haie de haute tige marque la lisière du secteur et masque le site depuis la route d'Ebréon qui le dessert. Le périmètre de projet s'appuie également sur l'accès existant à l'est pouvant permettre un bouclage du site.

Légende

- Accès possible au site depuis la route d'Ebréon et par la mobilisation du terrain privatif via la route de Souvigné
- Point haut du site
- Point bas du site
- Haies de haute tige à préserver
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle
Assainissement collectif
Potentiel ANC

Enjeux

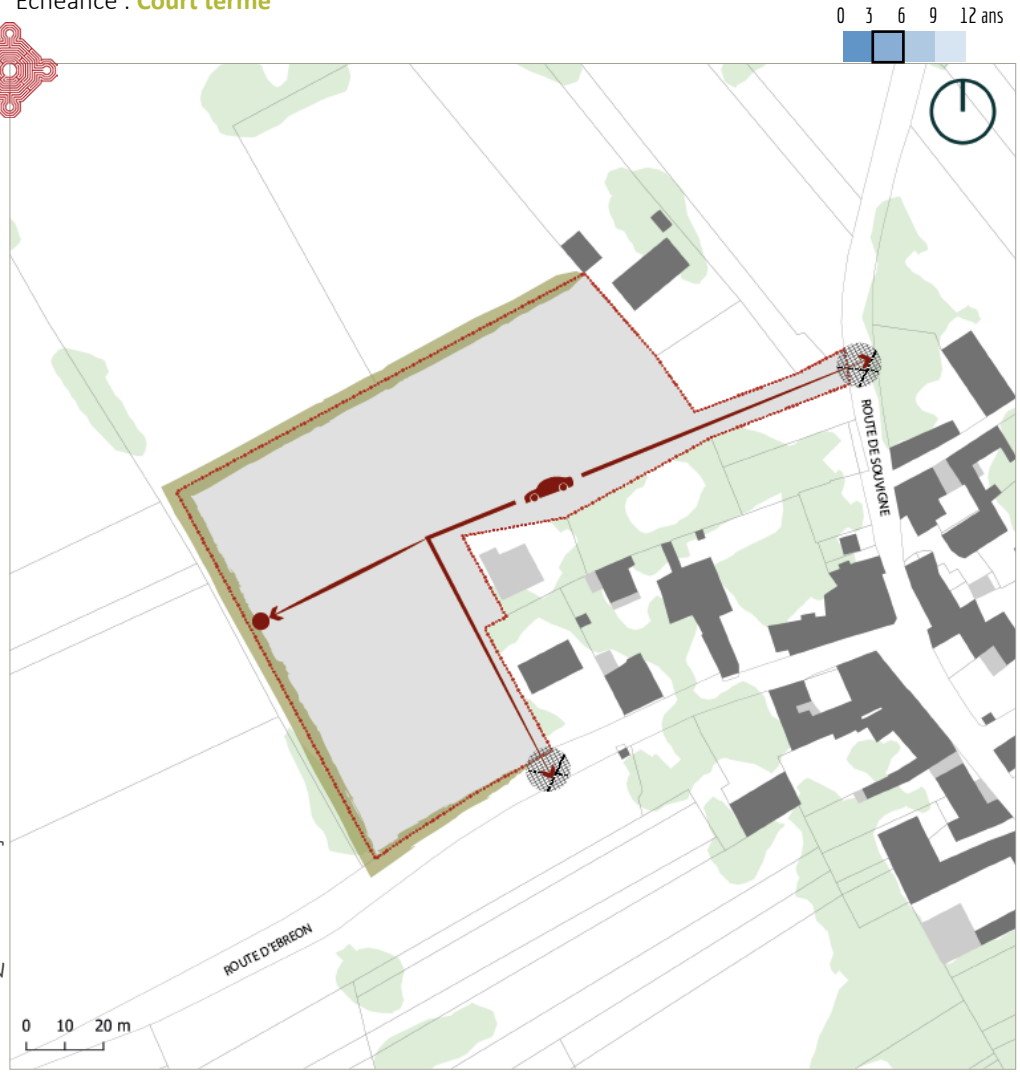
» Maintenir un accès agricole pour les espaces cultivés au nord ;

» Proposer un aménagement cohérent et partiellement masqué dans l'aire du Monument historique ;

» Assurer une desserte globale du site et une transition adéquate avec l'espace agricole.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **10 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Tusson - *Quartier François Brathier*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera par le biais d'une voirie nouvelle permettant un bouclage depuis la route de Souvigné jusqu'à la route d'Ebréon.

Une amorce de voirie devra être prévue vers l'ouest, en lien avec l'accès agricole existant et à maintenir en lisière ouest du secteur de projet.

L'aménagement d'une liaison douce vers le bourg est encouragée.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Une bande de constructibilité est imposée sur les trente premiers mètres à compter de la voie nouvellement créée. Les fonds de parcelles seront destinés aux jardins.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre les unités foncières et la zone cultivée est imposée en lisière nord et ouest du site.

La haie existante le long de la route d'Ebréon devra être maintenue au maximum.

Chaque construction devra prévoir des aménagements de récupération des eaux de pluies.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace préférentiel pour implanter de l'habitat

L'accès principal au site se fera à double sens de circulation et traversera le site depuis la route d'Ebréon jusqu'à la route de Souvigné

Lisière végétale à maintenir au sud en bordure de route et à créer en lisière de l'espace cultivé au nord et à l'ouest

Intersections à sécuriser

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



COMMUNE DE VAL-DE-BONNIEURE



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
VAL-DE-BONNIEURE	*Le Champ Redon*	OAP Détaillée	0,57 ha	0,57 ha
	Rue des Plantes	OAP Détaillée	1,29 ha	1,29 ha
	Secteur économique	OAP Détaillée	1,27 ha	1,27 ha
TOTAL				*3,11 ha*

VAL-DE-BONNIEURE
Le Champ Redon

Superficie du projet : 0,57 ha

Surface consommée (AU) : 0,57 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet est entièrement intégré dans l'urbanisation de Val-de-Bonnieure, à quelques pas des principaux services et commerces de la commune. Une très légère pente dessine le site depuis le sud vers le nord.

Sur près de 5 600 m², le site se décompose par une partie centrale utilisée au titre de potager, une partie à l'est maintenue en prairie, et une partie ouest arborée de quelques entités de haute tige alignées.

Le secteur est cadré par deux voies : la rue de la Gendarmerie sur sa limite ouest et la rue des Plantes sur sa partie nord. Toutes deux sont mobilisables pour permettre l'accessibilité au site.

L'ensemble des réseaux est disponible au droit de la parcelle.

Légende

- Accès possible au site par la rue des Plantes ou la rue de la Gendarmerie
- Point haut du site
- Point bas du site
- Arbres de haute tige isolés ou groupés
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle
Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

» S'intégrer dans le tissu urbain environnant ;

» Maintenir, tant que possible, les sujets de haute tige du secteur ;

» Proposer un accès aux futures constructions qui soit cohérent, sans nouvelle création de voirie.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Non**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **5 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif**
Échéance : **Court terme**



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera directement via la rue des Plantes et la rue de la Gendarmerie.

Le cas échéant, une voirie privée pourra être réalisée afin de desservir des constructions en second rideau.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les aménagements devront s'inscrire dans le dénivelé présent et limiter les déblais et remblais au strict nécessaire.

La logique parcellaire pourra être maintenue.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Les entités plantées existantes sous la forme d'ensemble, d'alignement ou de haies pourront être conservés.

L'arbre remarquable identifié en bordure de la rue des plantes devra être conservé et l'aménagement ne devra pas altérer son intégrité.

Chaque construction devra prévoir des aménagements de récupération des eaux de pluies.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- L'accès aux constructions se fera depuis la rue des Plantes et la rue de la Gendarmerie
- Entités arborées de haute tige pouvant être maintenues
- Arbre remarquable à préserver

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



VAL-DE-BONNIEURE
Rue des Plantes

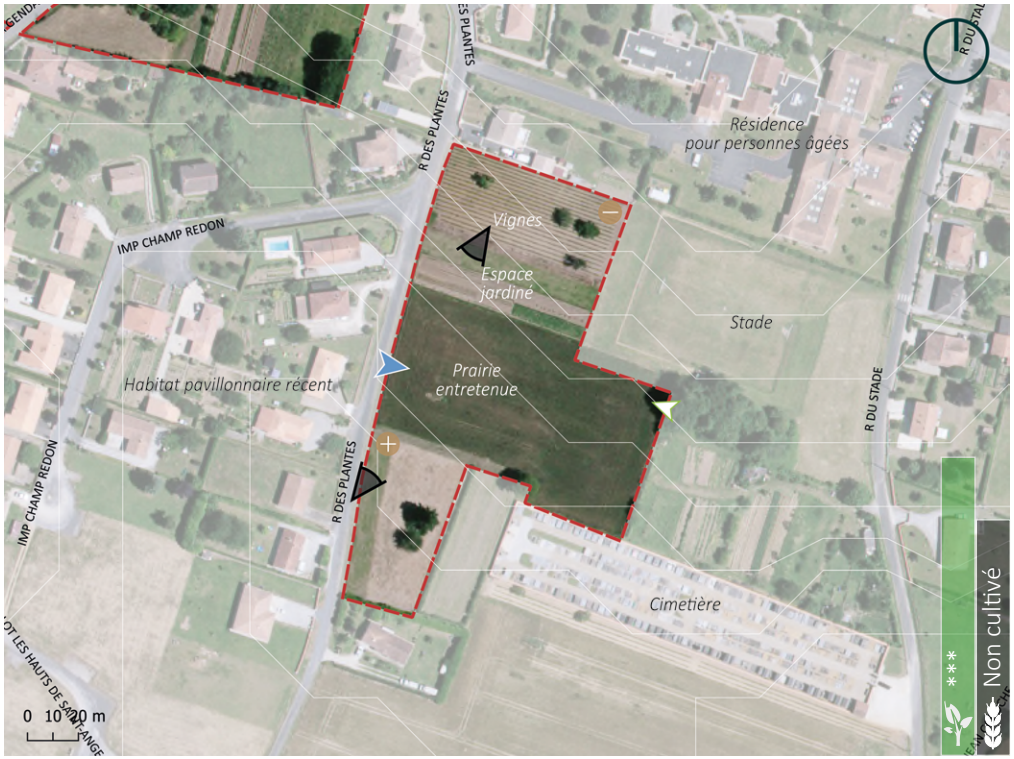
Superficie du projet : 1,29 ha

Surface consommée (AU) : 1,29 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Sur un peu moins d'un hectare et demi, le secteur de projet présente un très léger dénivelé depuis le sud vers le nord et s'inscrit dans une urbanisation consolidée au sud du bourg de Val-de-Bonnieure.

Desservi par la rue des Plantes, le site de projet se trouve inclus entre un habitat pavillonnaire relativement récent à l'ouest et un stade sportif à l'est rejoignant la rue du Stade. Ce site se découpe en trois grands espaces répartis du sud au nord : une prairie entretenue où s'érige deux arbres, un espace jardiné où les propriétaires cultivent un potager, et une vigne sur une quinzaine de rangs. Les propriétaires sont multiples.

Un accès piétonnier peut être envisagé vers l'ouest du périmètre de projet afin de connecter le site de par et d'autres.

Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Légende

- Accès possible au site via la rue des plantes
- Accès piétonnier potentiel depuis la rue du stade via le stade
- Point haut du site
- Point bas du site
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle
Assainissement collectif
Potentiel ANC

Enjeux

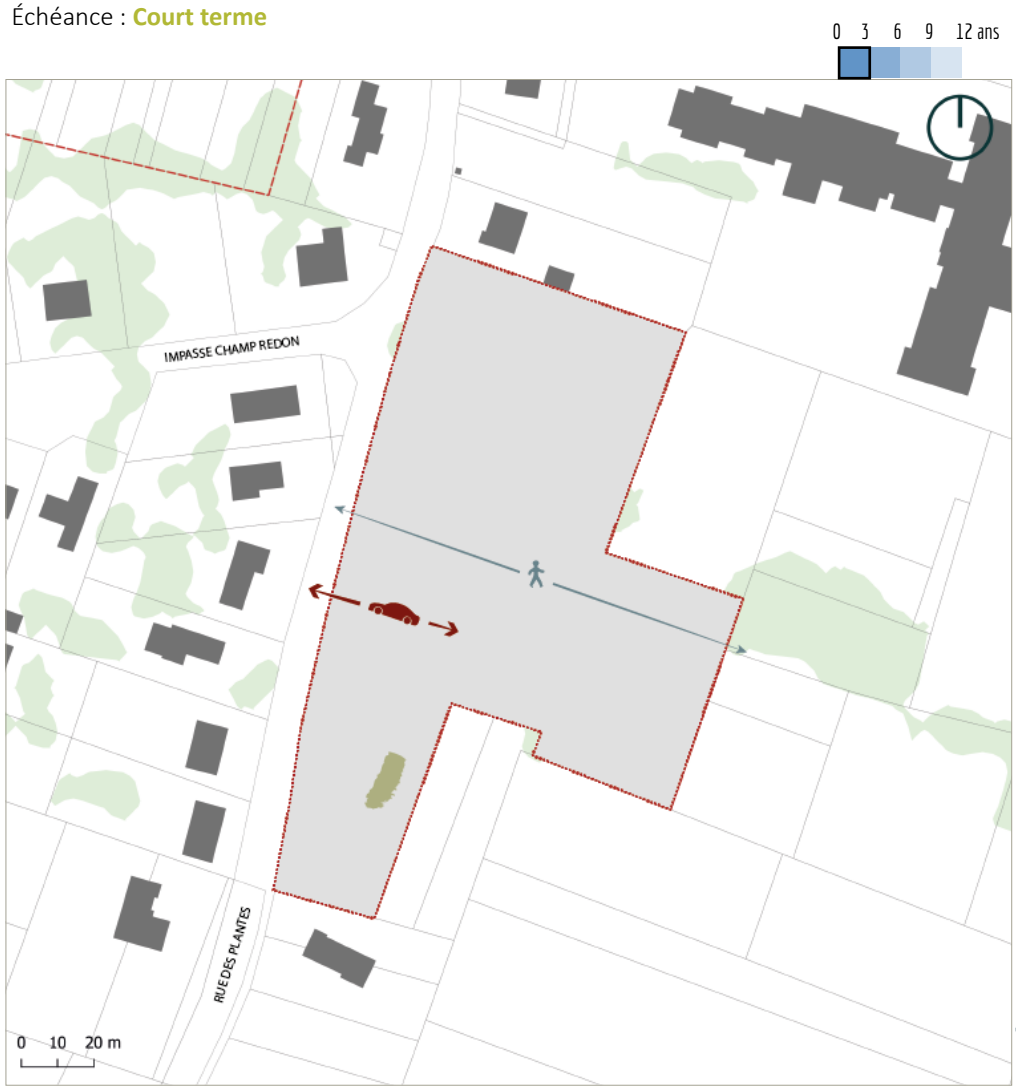
» Proposer une desserte locale adaptée sans impasse permettant de lier l'ensemble des constructions projetées ;

» Dessiner un frontage bâti cohérent sur la rue des Plantes de manière à proposer une entrée de village sud de qualité ;

» Permettre une relation adaptée entre l'espace commun qu'est le stade et le futur espace habité .

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **12 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif**
Échéance : **Court terme**



Val-de-Bonnieure - *Rue des Plantes*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera directement via la rue des Plantes ou par le biais d'une voirie interne nouvelle sans impasse permettant la desserte des lots internes.

La nouvelle voirie devra permettre l'accessibilité future à l'arrière du cimetière de Val-de-Bonnieure (parcelle A0528 et A0529).

Un chemin piétonnier pourra être proposé afin de tisser un lien doux entre la rue des Plantes et la rue du Stade.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions donnant sur la rue des Plantes devront respecter un alignement du bâti en retrait vis-à-vis de la voie par souci de cohérence avec la continuité bâtie existante.

Les constructions pourront être de type individuelle.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Les éléments plantés existants pourront être conservés.

Un aménagement vert pourra être proposé au cœur de l'opération.

Chaque construction devra prévoir des aménagements de récupération des eaux de pluies.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- L'accès principal au site se fera depuis la rue des Plantes et proposera une voirie interne sans impasse desservant l'intégralité des lots
- Entité arborée pouvant être maintenue
- Lien piétonnier à créer

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



VAL-DE-BONNIEURE
Secteur économique

Superficie du projet : 1,27 ha

Surface consommée (AU) : 1,27 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Au sud-ouest de la commune de Val-de-Bonnieure et en direction de la commune d'Aussac-Vadalle, ce secteur de projet occupe une superficie de plus de 12 000 m². Actuellement maintenu en herbe, ce site est déclaré au RPG comme étant une jachère.

Le caractère urbanisé de l'environnement proche se qualifie à travers quelques bâtiments d'habitat et d'activités dans le prolongement à l'ouest.

Deux voies longent le secteur dont l'une, la RD15 au sud, doit limiter ses accès directs sur le secteur. L'autre en revanche, bordant toute la limite ouest du secteur, est un potentiel mobilisable pour permettre la desserte du site.

Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Légende

- Accès possible au site via le chemin latéral
- Point haut du site
- Point bas du site
- Végétation présente sur le site
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif

Potentiel ANC

Enjeux

» Accompagner le développement économique de la Communauté de communes en permettant l'accueil de nouvelles activités ;

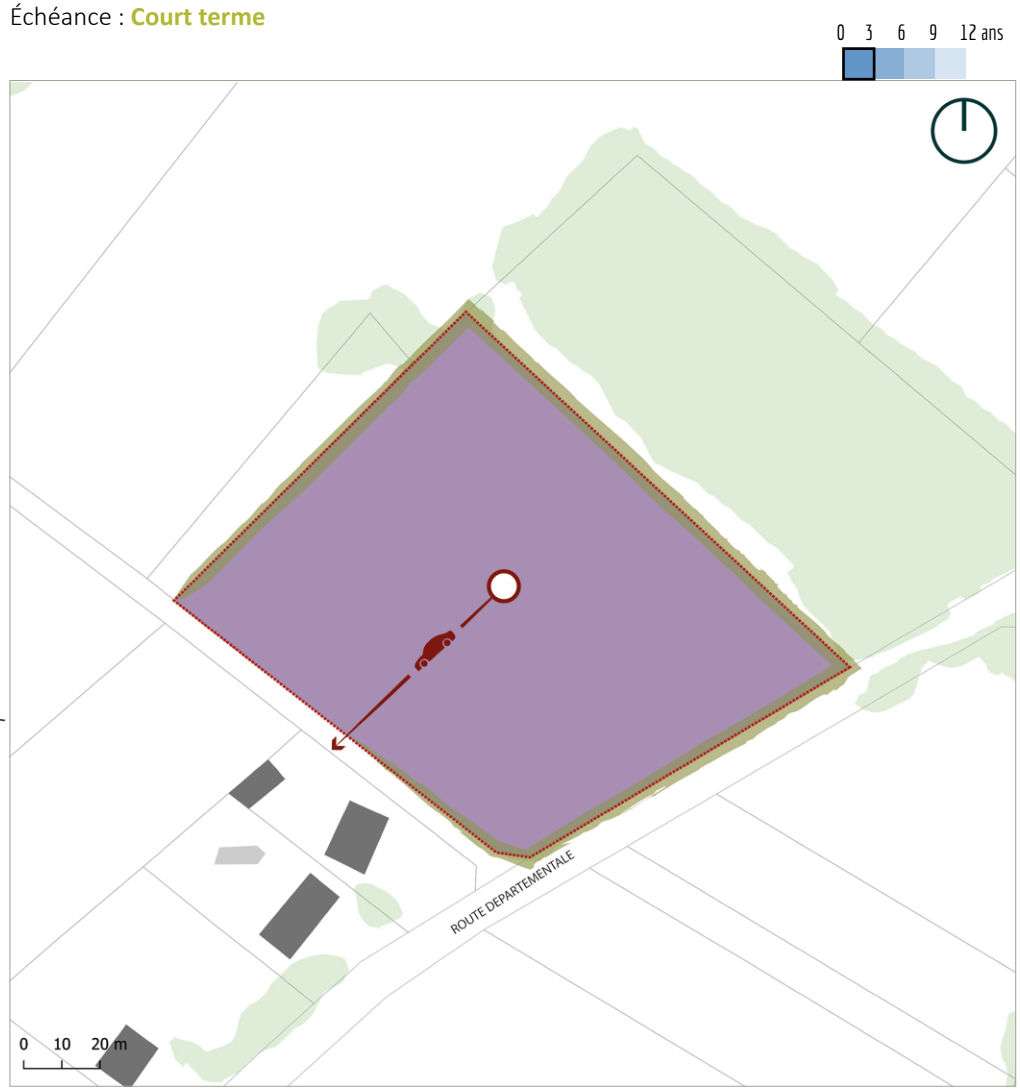
» Traiter les lisières du secteur afin de limiter tout risque de nuisances ;

» Assurer une bonne intégration visuelle du secteur.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **-**
Logements attendus : **-**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **-**
Typologie bâtie attendue : **Activités économiques**
Échéance : **Court terme**



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès au site pourra se faire par la création d'une voie interne desservant les lots et connectée à la voie existante à l'ouest. Cette voie existante devra être revalorisée et recalibrée.

Dans le cas d'une voie sans bouclage, une aire de retournement devra être prévue.

Aucun nouvel accès sur la route départementale n'est autorisé.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

L'intégration paysagère des constructions devra être encadrée de manière qualitative.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, OU par un aménagement commun, que ce soit par des aménagements spécifiques (bassins, noues) ou des zones non imperméabilisées.

Les limites est et sud du secteur de projet devront être préservées sous la forme d'une haie tandis qu'une même végétalisation de la lisière ouest et nord du périmètre de projet est demandée.

Il est recommandé de proposer un traitement végétal qualitatif sur l'interface avec la rue.

4/ Les espaces de stationnement pourront être gérés au sein même des parcelles et/ou par le biais d'espaces de stationnement mutualisés. Le stationnement des activités devra être géré à l'intérieur de l'opération et devra y être privilégié un traitement perméable sur un minimum de 20% de sa surface.

Légende

Espace préférentiel pour implanter des activités économiques

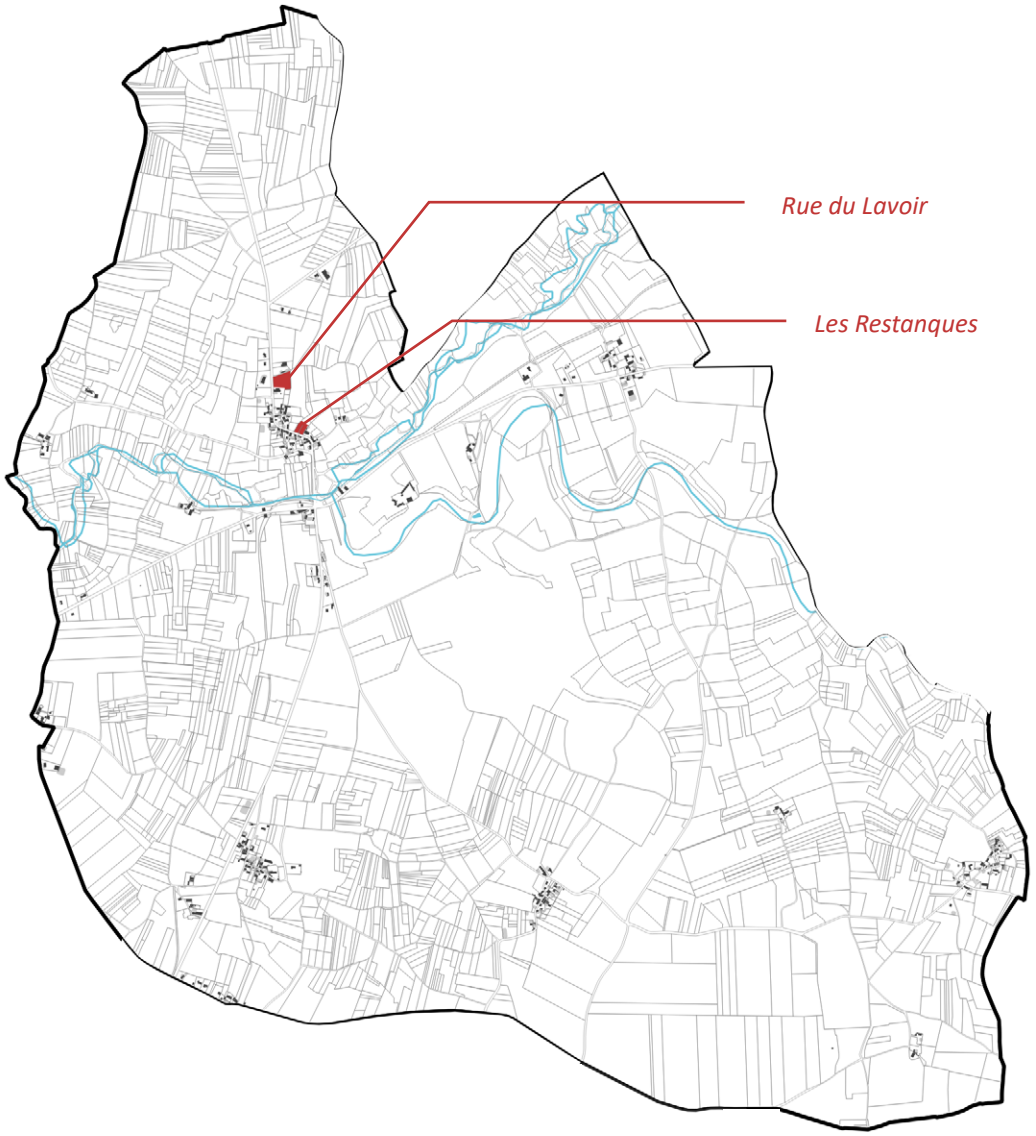
Accès directs depuis la voie présente en bordure de site desservant l'ensemble du site avec une aire de retournement

Lisière végétale à maintenir impérativement au sud et à l'est pour une meilleure intégration visuelle et à créer à l'ouest pour une meilleure cohabitation avec la partie habitée

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



COMMUNE DE VALENCE



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
VALENCE	*Les Restanques*	OAP Détaillée	0,17 ha	0,17 ha
	Rue du Lavoir	OAP Détaillée	0,39 ha	0,39 ha
TOTAL				*0,56 ha*

VALENCE
Les Restanques

Superficie du projet : 0,17 ha

Surface consommée (AU) : 0,17 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Avec un dénivelé formulé depuis l'ouest vers l'est du site, le site de projet d'une superficie totale de 1 700 m² se caractérise par un principe de restanque avec une rupture de pente entre les deux parcelles existantes. Un muret ancien vient assurer le rôle de soubassement entre les deux parties, tandis qu'un autre dessine la continuité bâtie sur la rue du Lavoir qui permet la desserte du secteur de projet.

Le site prend davantage la forme d'un jardin entretenu sur la partie ouest tandis que la partie la plus à l'est est laissée davantage en friche. Chaque pallier demeure relativement plat, tandis que l'accès par la rue du Lavoir se fait en contrebas du site.

Les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Légende

- Accès possible au site uniquement par la rue du lavoir
- Point haut du site
- Point bas du site
- Muret ancien dessinant la continuité bâti sur la rue du lavoir
- Forte rupture de pente en restanque entre les deux parcelles
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif

Potentiel ANC

Enjeux

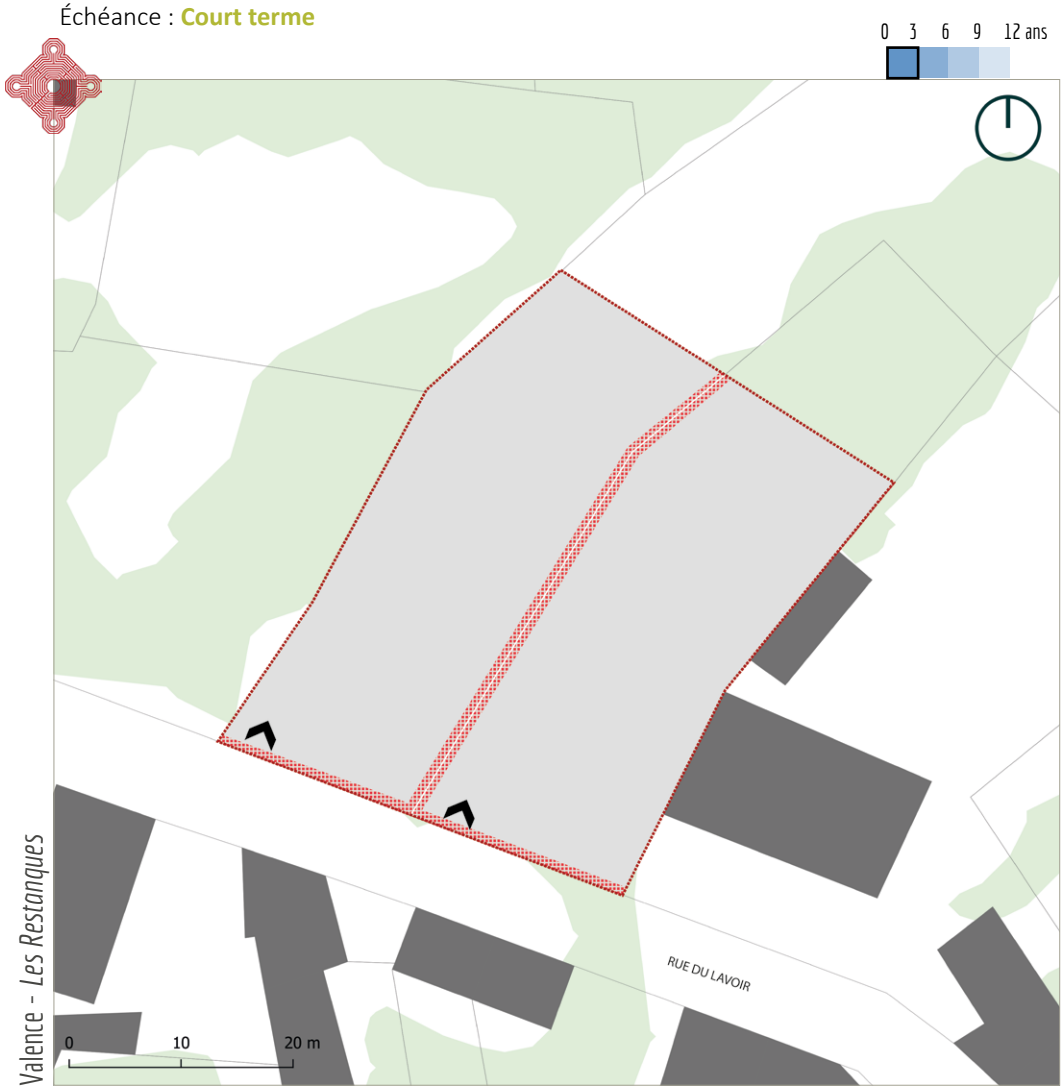
» Maintenir le principe de restanque tel qu'existant en maintenant, voire consolidant, les murets anciens ;

» Limiter les besoins de restructuration et destruction des murets donnant sur la voie au strict minimum pour conserver la cohérente bâti sur la rue du Lavoir ;

» Respecter la découpe parcellaire à hauteur d'une construction par parcelle.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Non**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **2 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logements**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Valence - *Les Restanques*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera directement via la rue du Lavoir, soit par des accès séparatifs optimisant au maximum la visibilité, soit par un accès commun.

Les murets présents en bordure de voirie permettent une cohérence de la continuité bâtie de la rue du Lavoir. Ils devront conserver leur intégrité au maximum. Leur restructuration sera limité au strict minimum et au seul besoin d'accès sécuritaire aux parcelles.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal.

Les constructions devront orienter leur faîtage dans le même sens que les constructions des parcelles attenantes..

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Il est conseillé le maintien d'un coefficient de pleine-terre minimal de l'ordre de 40%.

Il est recommandé le maintien du muret séparatif présent entre les deux parcelles.

Les arbres présents sur le terrain devront être préservés au maximum.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace préférentiel pour implanter de l'habitat

Accès direct depuis la rue du lavoir en limitant la largeur d'accès au strict nécessaire

Maintien maximal des murets anciens existants et distanciation à respecter vis-à-vis d'eux pour assurer leur préservation

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



VALENCE
Rue du Lavoir

Superficie du projet : 0,39 ha

Surface consommée (AU) : 0,39 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de la Rue du Lavoir s'inscrit à l'extrémité nord de l'urbanisation de Valence, sur un site de près de 4 000 m².

La bordure de la voirie est d'ores et déjà traité par un linéaire de thuyas de près de quatre mètres de haut et masquant entièrement le contenu du secteur de projet. Un léger muret de pierre précède cette haie, assurant du même fait le bon écoulement des eaux de pluie.

En arrière plan, le secteur de projet se distingue comme un espace jardiné entretenu et arboré ponctuellement de quelques arbres fruitiers. Un cheminement privatif le dessert par le nord et permet un accès mutualisé sur la rue du Lavoir. Une haie mixte composée d'arbres de haute tige délimite ce site par l'est, forgeant ainsi un écrin refermé.

Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Légende

- Accès possible depuis le cheminement privatif menant à la rue du lavoir
- Nouvel accès à éviter sur la rue du lavoir
- Haies de thuya en bordure de site Ouest et haie mixte d'arbres de haute tige sur sa bordure Est
- Muret en bordure de site
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle
Assainissement collectif
Potentiel ANC

Enjeux

» Assurer la desserte du site de projet par la mutualisation du cheminement existant au nord reliant la rue du Lavoir ;

» Assurer une intégration cohérente de l'aménagement dans un secteur déjà habité ;

» Maintenir une intégration paysagère adéquate de l'aménagement depuis la rue du Lavoir afin de ne pas dénaturer l'entrée nord du village.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Non**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **4 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logements**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Valence - *Rue du Lavoir*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux nouvelles constructions se fera par la mutualisation de l'accès déjà existant menant à la rue du Lavoir. Une voirie privée, mutualisée ou non, pourra être réalisée afin de desservir des constructions en second rideau.

Aucun nouvel accès direct à la rue du Lavoir ne devra être prévu.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

L'aménagement ne devra pas remettre en cause l'intégrité du muret présent en limite parcellaire ouest ni celle du fossé d'écoulement des eaux l'accompagnant.

Une distance minimale de 10 mètres devra être respectée entre les constructions et la limite de l'emprise publique.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité, notamment en maintenant les lisières végétalisées sous la forme de haies à l'ouest et à l'est du site.

Les arbres remarquables présents sur le site devront être conservés au maximum.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Accès à engager depuis le chemin menant à la rue du Lavoir
- Lisière végétale à maintenir à l'est et à l'ouest du site
- Fossé d'écoulement des eaux à préserver
- Arbres remarquable à préserver

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



COMMUNE DE VARS



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
VARS	*Rue de la Gare*	OAP Détaillée	1,97 ha	1,97 ha
	Route de Marsac	OAP Détaillée	2,14 ha	2,14 ha
	Les Plantes	OAP Détaillée	4,20 ha	4,16 ha
	Champ de Foire	OAP Détaillée	5,19 ha	5,19 ha
TOTAL				*13,46 ha*

VARS
Rue de la Gare

Superficie du projet : 1,97 ha

Surface consommée (AU) : 1,97 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Sur près de deux hectares, le secteur de projet de la rue de la Gare est établi au cœur de l'urbanisation diffuse est de la commune de Vars. Elle se distingue comme une zone tampon entre l'urbanisation diffuse à l'ouest et l'urbanisation plus récente et pavillonnaire en lot à l'est.

Le terrain est actuellement occupé par des terres agricoles ou maintenue en prairie et s'étend comme un ensemble facilement aménageable puisque c'est relativement plat et relié à l'ensemble des réseaux.

Desservi directement par la rue de la Gare sur toute sa longueur nord, le site de projet peut également être relié à l'allée des Platanes par la mobilisation d'une dent creuse au sud.

Légende

- Accès possible au site depuis la rue de la Gare ou via la mutualisation d'une dent creuse jusqu'à l'allée des platanes
- Point haut du site
- Point bas du site
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

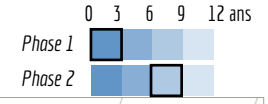
» Proposer une desserte cohérente à l'ensemble du secteur de projet ;

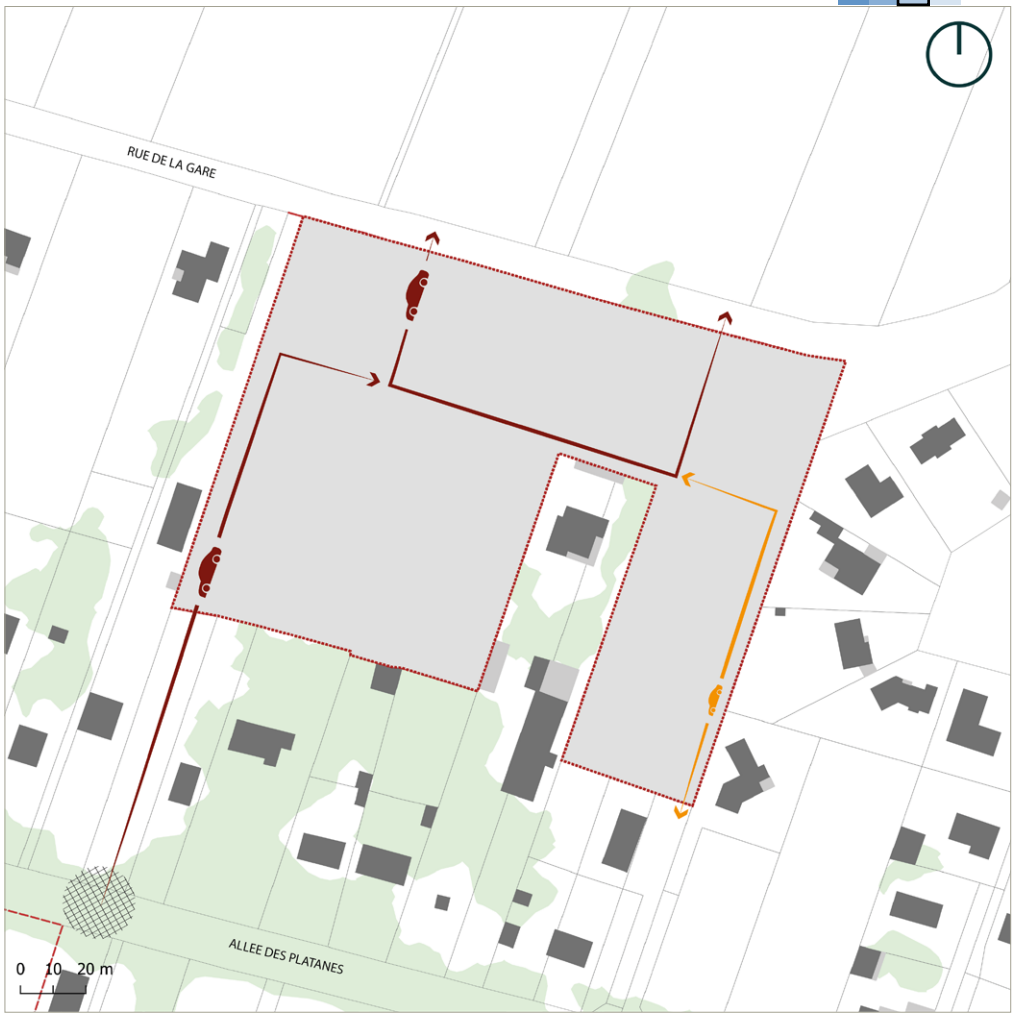
» Assurer une connexion entre l'allée des platanes et la rue de la Gare en sécurisant les intersections nouvellement créées ;

» Permettre une intégration harmonieuse de l'aménagement à l'environnement direct.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **19 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **25%, soit 5 logements**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif**
Échéance : **Court et moyen termes**





Vars - *Rue de la Gare*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

L'aménagement de ce secteur pourra être phasé.

1/ L'accès aux constructions pourra se faire directement depuis la rue de la Gare ou par le biais d'une voirie interne nouvellement créée.

Un lien viaire pourra être créé avec l'allée des Platanes par la mobilisation de la parcelle disponible au sud-ouest du secteur de projet. Seule l'entrée sur le site sera permise depuis la route départementale. La nouvelle intersection devra alors être sécurisée.

Un accès secondaire pourra être envisagé au sud-est du secteur en mutualisant les accès avec les constructions préexistantes.

Un ou des accès mutualisés pourront être envisagés afin de desservir des constructions en second rideau.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions donnant sur la rue de la Gare devront rechercher une cohérence commune dans l'implantation.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Chaque construction devra prévoir des aménagements de récupération des eaux de pluies.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace préférentiel pour implanter de l'habitat

Accès direct depuis la rue de la Gare et par la création d'une voirie de desserte + un accès au secteur depuis l'allée des Platanes à envisager

Accès secondaire à envisager au sud-est du secteur

Nouvelle intersection à sécuriser avec la route départementale

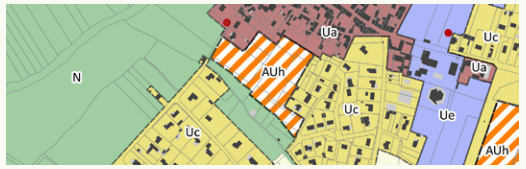
Exemple d'aménagement (non réglementaire)



VARS
Route de Marsac

Superficie du projet : 2,14 ha

Surface consommée (AU) : 2,14 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet se distingue au cœur même du bourg de Vars, sur son pourtour sud et à deux pas de l'ensemble des commerces de la commune.

Sur plus de deux hectares, le terrain est relativement plat et englobe un ensemble de propriétés où une partie de culture de maïs a encore lieu mais où l'on retrouve aussi des fonds de parcelles utilisées à des fins de jardins.

Les accès à ce site sont traversants d'est en ouest via la route de Marsac et la rue du Boquet, en mobilisant la partie la plus large de la rue du Boquet pour faciliter l'accès au secteur. Les connexions peuvent permettre des accès pour les entrées et les sorties. Un lien piéton peut être envisagé menant vers le bourg, au nord du site.

Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Légende

- Accès possible au site à double sens de circulation depuis la route de Marsac et la partie la plus large de la rue du Boquet
- Accès piétonnier possible
- Point haut du site
- Point bas du site
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

» ¨Proposer un aménagement global intégré au centre bourg de Vars ;

» Respecter les codes architecturaux locaux afin de s'inscrire de manière harmonieuse dans le contexte urbanisé attenant ;

» Permettre des connexions piétonnes vers et depuis le secteur de projet envers les services.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**

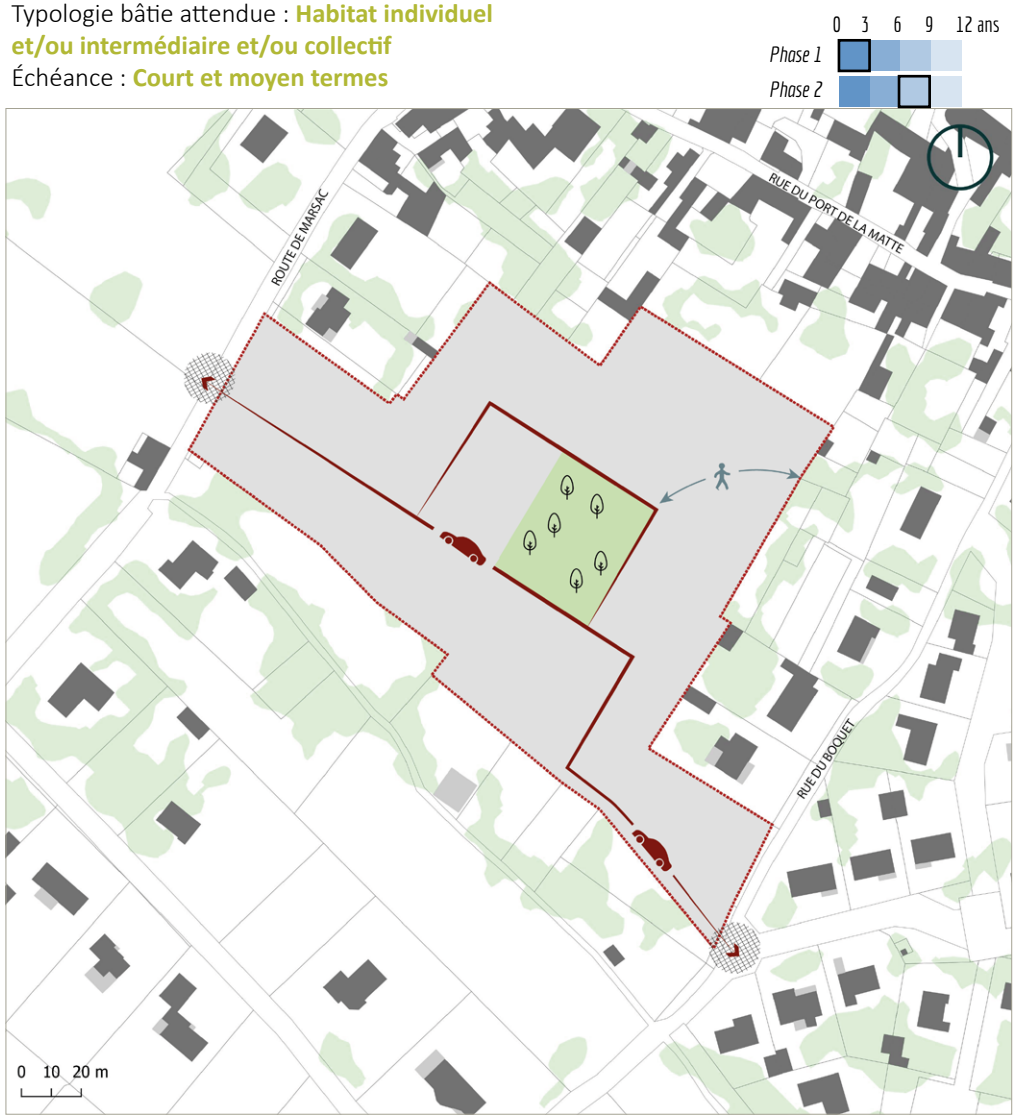
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**

Logements attendus : **23 logements**

Part de logement locatif social et/ou petits logements : **20% (5 logements)**

Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif**

Échéance : **Court et moyen termes**



Vars - *Route de Marsac*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

L'aménagement de ce secteur pourra être phasé.

1/ L'accès aux constructions pourra se faire directement depuis la rue du Boquet et par le biais d'une voirie à double sens de circulation nouvellement créée permettant de relier la route de Marsac à la rue du Boquet. Cette voirie interne permettra la desserte totale de l'aménagement.

Aucune impasse n'est permise. Les intersections devront être gérées de manière sécuritaire.

Un chemin piétonnier pourra être proposé au nord afin de relier le secteur de projet à la rue des Port de la Matte.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre l'implantation et les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal ancien.

La dalle du rez-de-chaussée des nouvelles constructions principales doit être surélevée par rapport au terrain naturel. Les sous-sols sont interdits.

Les murs pleins en clôture sont interdits.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Un aménagement vert devra être proposé au cœur de l'opération afin d'offrir un espace de rencontre à l'échelle communale.

Chaque construction devra prévoir des aménagements de récupération des eaux de pluies.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 20% de sa surface.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Accès à double sens de circulation permettant un bouclage et liant la rue du Boquet à la route de Marsac
- Liaison piétonne à formaliser entre le secteur de projet et la rue du Port de la Matte
- Espace commun végétaliser à créer
- Nouvelle intersection à sécuriser, notamment avec la route de Marsac

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



VARS
Les Plantes

Superficie du projet : 4,20 ha

Surface consommée (AU) : 4,16 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet, découpé en trois parties bien distinctes, occupe une superficie de plus de quatre hectare à l'extrémité est de la commune de Vars. Son emplacement est particulièrement marqué par la proximité avec la route départementale 737 et la voie de chemin de fer à l'est du périmètre ciblé.

Le terrain est occupé par de la culture de maïs notamment mais plus généralement par des zones cultivées à l'est et à l'ouest, tandis que la partie centrale laisse apparaître un fond de jardin paysager qu'il serait nécessaire de maintenir.

Desservi par la rue du Basilic au nord, la rue du Romarin à l'ouest et par l'allée des Platanes au sud, le terrain est également desservi par l'ensemble des réseaux d'où aménagement facilité pour les futurs développeurs.

Légende

- Accès possible au site depuis la rue du Basilic, la rue du Romarin et l'allée des Platanes
- Point haut du site
- Point bas du site
- Ensemble arboré présent au coeur du site de projet
- Présence de la voie ferrée à proximité du site
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

» Cadrer la lisière est du secteur de projet afin de limiter les nuisances sonores dues à la voie de chemin de fer et à la voie routière ;

» Conserver l'aménagement paysager central du site comme un espace commun à échelle communale ;

» Permettre des liens nord-sud cohérents.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**

Densité minimale demandée : **10 logements/ha**

Logements attendus : **22 logements**

Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logements**

Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif + activités**

Échéance : **Court et moyen termes**



Vars - *Les Plantes*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

L'aménagement de ce secteur pourra être phasé.

1/ L'accès aux constructions pourra se faire par le biais d'une voirie interne à double sens de circulation liée à la rue du Basilic et permettant la desserte de tous les lots. Un lien secondaire peut être créé avec la rue du Romarin et l'allée des Platanes (entrée uniquement).

Un accès traversant est-ouest pourra être créé afin d'assurer un bouclage complet du secteur à condition de limiter au strict minimum la dénaturation du cœur d'îlot végétalisé.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions d'habitation devront chercher à s'implanter de manière à maintenir la majeure partie de la parcelle au sud. Les parcelles destinées aux activités devront adopter une implantation cohérente avec le milieu environnant en limitant les ombres portées.

La dalle du rez-de-chaussée des nouvelles constructions principales doit être surélevée par rapport au terrain naturel. Les sous-sols sont interdits.

Les murs pleins en clôture sont interdits.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Le cœur d'îlot végétalisé au centre de l'opération devra être maintenu et valorisé à des fins paysagères et afin de créer un espace de rencontre et un îlot de respiration.

L'implantation d'une haie est imposée à l'est du site afin de participer à une barrière visuelle et sonore du site vis-à-vis de la route départementale et de la voie ferrée.

Chaque construction devra prévoir des aménagements de récupération des eaux de pluies.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 20% de sa surface.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Espace préférentiel pour implanter activités et bureaux
- Accès directs à double sens de circulation
- Accès secondaire à envisager
- Espace vert commun à préserver
- Lisière végétale à intégrer à l'aménagement à l'est
- Nouvelle intersection à sécuriser

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



VARS
Champ de la Foire

Superficie du projet : 5,19 ha

Surface consommée (AU) : 5,19 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet se présente au sud de la route départementale D11 qui le dessert et dans le prolongement des aménagements récents de la commune de Vars accueillant notamment une COOP.

A deux pas de l'école élémentaire, le site s'étend sur plus de cinq hectares et tend à accueillir un éco-quartier composé notamment d'un pôle petite enfance. Accessible depuis la zone d'activité à l'ouest et depuis la RD11, le secteur est en léger dénivelé vers le sud mais reste très facilement aménageable puisqu'aucune contrainte majeur ne s'applique.

Actuellement cultivé, la parcelle visée pour l'aménagement est actuellement utilisé pour le blé tendre ou la luzerne.

Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Légende

- Accès possible au site depuis l'allée des Platanes et depuis l'amorce viaire prévue par l'aménagement ouest
- Point haut du site
- Point bas du site
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

» Accompagner un projet d'éco-quartier en plein cœur de Vars ;

» Assurer une desserte viaire calibrée et cohérente;

» Permettre une intégration environnementale adéquate pour cet aménagement d'accueil de logements.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**

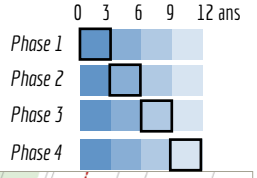
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**

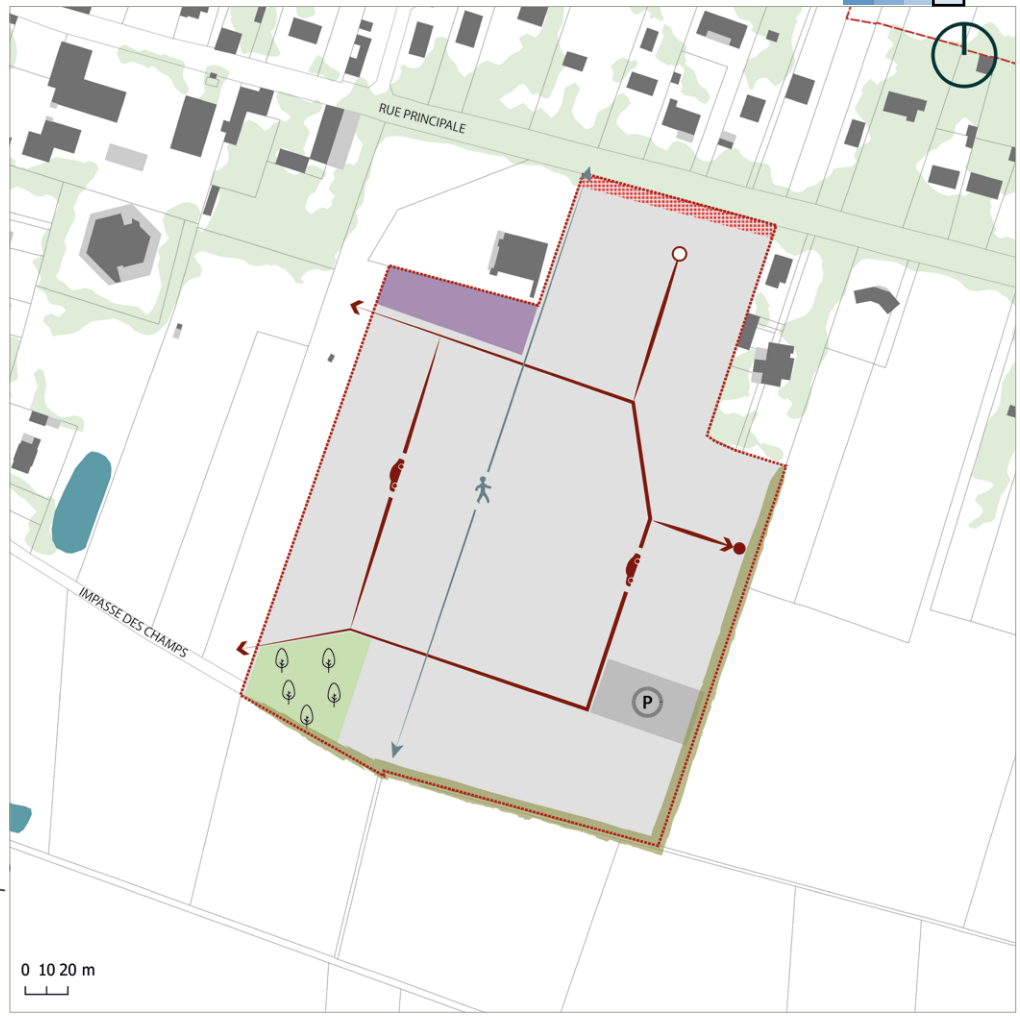
Logements attendus : **51 logements**

Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%**

Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif et/ou activités, bureaux, commerces**

Échéance : **Court et moyen termes**





Vars - *Champ de la Foire*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

L'aménagement de ce secteur pourra être phasé en débutant prioritairement en continuité de la zone déjà bâtie à l'ouest..

1/ L'accès aux constructions pourra se faire par le biais d'une voirie interne à double sens de circulation permettant la desserte de tous les lots l'impasse des Champs et la nouvelle voie à l'ouest du site. Les accès sur la route départementale sont à éviter.

Une amorce de voirie pourra être prévue afin de permettre le prolongement éventuel du secteur de projet vers l'est.

Des voies piétonnières traversantes sont attendues afin de mailler le projet vers des espaces communs.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions d'habitation devront chercher à s'implanter de manière à maintenir la majeure partie de la parcelle au sud. Les parcelles au nord-ouest sont destinées aux activités.

Les constructions devront respecter une distance de recul minimale de 10 mètres vis-à-vis de l'alignement de la route départementale.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Des îlots de respiration végétalisés sont attendus pour ponctuer le projet. Le sud-ouest comptera comme l'un d'eux et participera à la gestion des eaux pluviales.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est imposée au sud et à l'est.

Chaque construction devra prévoir des aménagements de récupération des eaux de pluies.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Un ou plusieurs espaces de stationnement mutualisé pourra être envisagé. Le cas échéant, il devra être planté et devra y être privilégié un traitement perméable sur minimum 20%.

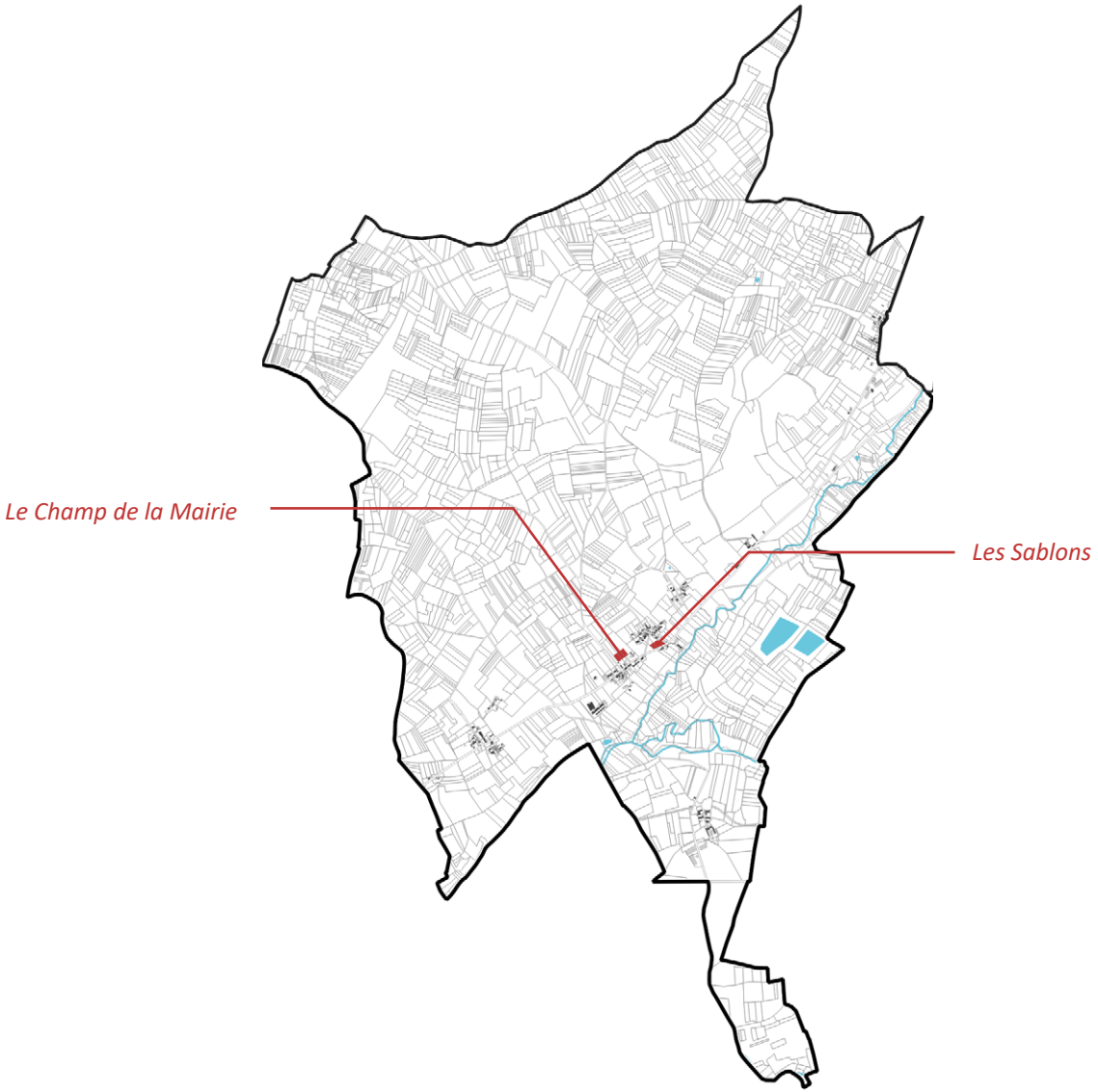
Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Espace préférentiel pour implanter activités et bureaux
- Accès directs à double sens de circulation
- Lien piétonnier à créer
- Espace vert commun à aménager
- Lisière végétale à intégrer à l'aménagement à l'est et au sud
- Intersection à sécuriser
- Distance de recul vis-à-vis de la RD

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



COMMUNE DE VENTOUSE



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
VENTOUSE	*Le Champ de la Mairie*	OAP Détaillée	0,30 ha	0,30 ha
	Les Sablons	OAP Détaillée	0,22 ha	0,22 ha
TOTAL				*0,52 ha*

VENTOUSE
Le Champ de la Mairie

Superficie du projet : 0,30 ha

Surface consommée (AU) : 0,30 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le Champ de la Mairie est caractérisé par son inclusion à des terres agricoles cultivées en bordure de l'urbanisation centrale de Ventouse puisque le secteur se trouve adjacent à l'unité foncière de la Mairie.

Alors qu'une partie du parcellaire s'avère être de propriété communale, un accès informel est déjà dessiné et permet l'accès à ce secteur de 3 000 m². Cet accès permet déjà l'accès aux champs cultivés mais aussi aux bâtiments techniques communaux présents en bordure de voie. Un second accès est possible par la route de Beaulieu, soit par les parcelles privatives, soit par le parking de la Mairie et de la salle des fêtes.

Tous les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle et la défense incendie est présente à la limite du secteur puisque s'y trouve une bâche incendie.

Légende

- Accès possible au site en raccord avec les accès existants à la route de Beaulieu
- Chemin informel existant sur le site
- Point haut du site
- Point bas du site
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle
Assainissement collectif
Potentiel ANC

Enjeux

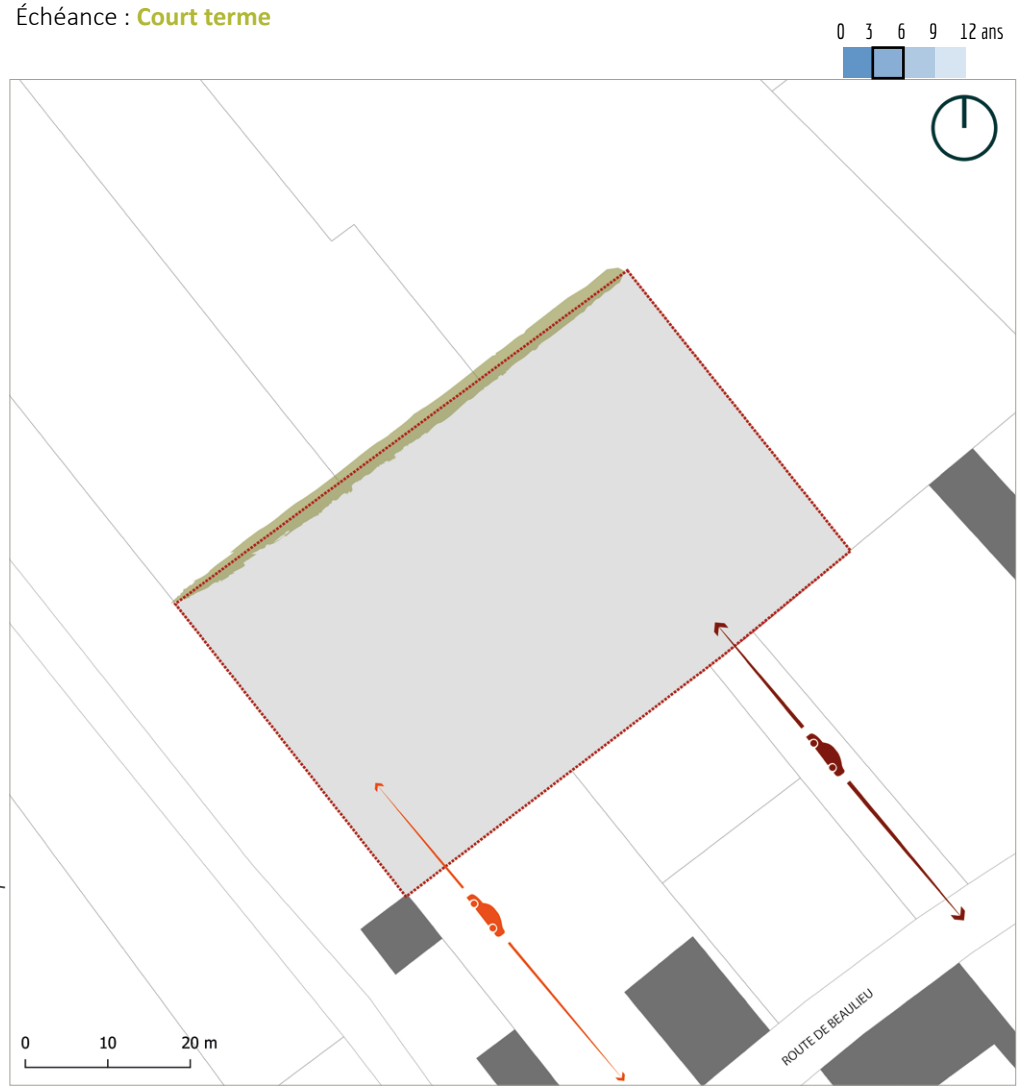
» Créer une lisière végétalisée afin d'assurer une bonne transition entre l'espace habité et l'espace cultivé ;

» Permettre l'accès direct aux constructions en remobilisant les accès existants ;

» Encourager la plantation d'arbres de haute tige pour couper la perspective des futures constructions depuis et vers les plaines agricoles.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Non**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **3 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Ventouse - *Le Champ de la Mairie*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions permettra de rejoindre la route de Beaulieu en mutualisant et/ou mobilisant des accès existants. Il est privilégié un accès unique par l'est du secteur et le long du parking existant.

Un second accès pourra être envisagé à l'ouest du secteur en mobilisant l'accès existant des services techniques à conditions d'assurer un aménagement sécuritaire à l'intersection avec la route de Beaulieu.

Une amorce pourra être prévue vers le nord afin d'anticiper les développement futurs.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Considérant la forte visibilité du site en plaine, une lisière végétalisée devra être aménagée en limite nord afin de masquer l'urbanisation dans les perspectives d'entrée de village.

La plantation d'arbres de haute tige est encouragée.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace préférentiel pour implanter de l'habitat

Accès à la route de Beaulieu par l'utilisation/la mutualisation des accès déjà existants

Mobilisation possible d'un accès secondaire via le terrain actuel des services techniques

Lisière végétale à intégrer au nord de l'aménagement de manière à créer une zone tampon entre l'espace habité et cultivé

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



VENTOUSE
Les Sablons

Superficie du projet : 0,22 ha

Surface consommée (AU) : 0,22 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet s'inscrit dans la pointe des Sablons et inclus dans le périmètre global du village de Ventouse. Avec un léger dénivelé depuis le nord vers le sud, cet espace actuellement identifié comme étant des fonds de jardins peu utilisés s'étend sur près de 2 200 m² et pourrait accueillir trois logements.

Le bourg de Ventouse est caractérisé par une urbanisation relativement linéaire le long de la route de Beaulieu, mais cette pointe permet un accès par la route des Sablons sans rechercher d'accès sur la départementale. Ce secteur fait face de tout bord à un habitat ancien plus ou moins resserré, et dans le prolongement au nord de jardins maintenus en l'état par la présence connue des assainissements individuels.

Les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle.

Légende

- Accès possible au site uniquement depuis la route des Sablons
- Point haut du site
- Point bas du site
- Impossibilité de nouvel accès depuis la route de Beaulieu
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

» Proposer une desserte des nouvelles constructions depuis la route des Sablons et sans accès direct sur la départementale ;

» Limiter les déblais/remblais liés à l'aménagement au strict minimum ;

» S'intégrer dans un contexte urbanisé ancien en inscrivant les aménagements dans la pente et en reprenant des codes architecturaux locaux.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Non**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **2 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Moyen terme**



Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux nouvelles constructions pourra se faire directement via la route des Sablons ou par le biais de la création d'une voirie de desserte mutualisée.

Aucun accès direct ne devra être envisagé sur la route de Beaulieu.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

L'implantation des constructions devra respecter un recul minimal de 5m vis-à-vis de la route de Beaulieu.

Les constructions chercheront à orienter leur faîtage dans le sens de la pente et limiter les déblais et remblais aux stricts besoins.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

La déclivité du site nécessite de maintenir un coefficient de pleine-terre minimal de 40% à l'échelle des parcelles. La plantation d'arbres de haute tige est encouragée.

L'intégration d'une haie végétalisée en lisière sud avec la route de Beaulieu est conseillée.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace préférentiel pour implanter de l'habitat

Accès au secteur depuis la route des Sablons

Lisière végétale à maintenir et/ou créer entre les futurs jardins et la route de Beaulieu

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



COMMUNE DE VERDILLE



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
VERDILLE	*Les Puits Georget*	OAP Elémentaire	0,41 ha	0,41 ha
	Rue du Couchant	OAP Elémentaire	0,36 ha	0,36 ha
	Chemin du Poirier Bout	OAP Détaillée	0,20 ha	0,20 ha
TOTAL				*0,97 ha*

VERDILLE
Les Puits Georget

OAP CADRE DE TYPE B

Superficie du projet : 0,41 ha

Surface consommée (AU) : 0,41 ha







Caractéristiques du secteur de projet

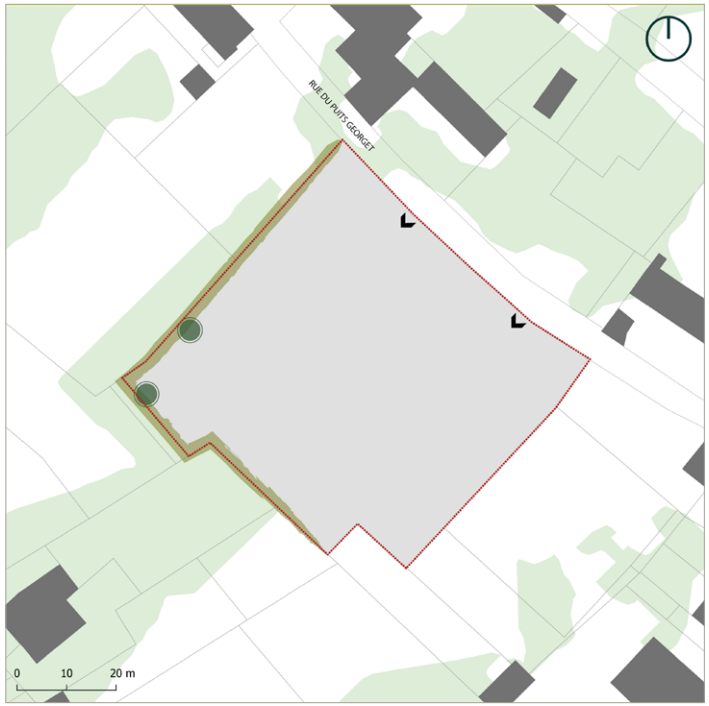
Le secteur des Puits Georget se trouve au cœur de l'urbanisation du bourg de Verdille et propose un terrain libre de plus de 4 000 m², arboré de manière ponctuel par des sujets isolés et diversifiés. Alors qu'une haie coupait le lien avec la rue, celle-ci a été récemment taillée ouvrant les potentiels d'accès sur la rue du Puits Georget.

Ce site clos est bordé au nord par une haie de moindre intérêt mais qui permet une transition plus souple avec les fonds de jardin des parcelles adjacentes.

Réseau eau potable ● Assainissement collectif ● Potentiel ANC ●



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

Logements attendus
4

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

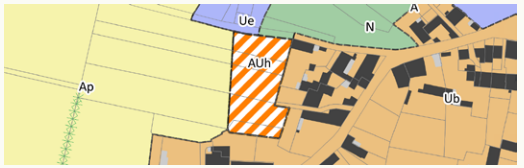
Échéance :
Court terme

VERDILLE
Rue du Couchant

OAP CADRE DE TYPE C

Superficie du projet : 0,36 ha

Surface consommée (AU) : 0,36 ha







Caractéristiques du secteur de projet

A l'ouest du bourg de la commune de Verdille, lee site, entièrement plat, connait toutefois une forte rupture de pente avec la rue du Couchant qu'il surplombe de près de deux mètres. Le secteur est actuellement un pré régulièrement entretenu mais sans usage régulier, ponctué de quelques arbres isolés sans intérêt notable.

Dans le prolongement d'un tissu habité ancien, le secteur s'inscrit en face de terrains communaux accueillant d'ores le stade sportif et comptant prochainement une aire sportive.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Oui

Logements attendus
3

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

VERDILLE
Chemin du Poirier Bout

Superficie du projet : 0,20 ha

Surface consommée (AU) : 0,20 ha









Caractéristiques du secteur de projet

En second rideau de constructions récentes, le secteur de projet se distingue dans un secteur habité en lisière nord de la commune de Verdille. Alors que plusieurs constructions récentes ont trouvé place à l'est du terrain, celui-ci se présente comme la dernière parcelle à mobiliser avant d'ouvrir la vue sur les terrains agricoles.

La voie privative présente au nord permet l'accès à ce secteur.

Aucun dénivelé n'est constaté d'où une facilité d'aménagement pour ces 2 000 m².

L'accès aux réseaux se fait directement au droit de la parcelle.

Légende

Accès possible depuis la voie privée

Présence de haies séparatives denses

Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif

Potentiel ANC

Enjeux

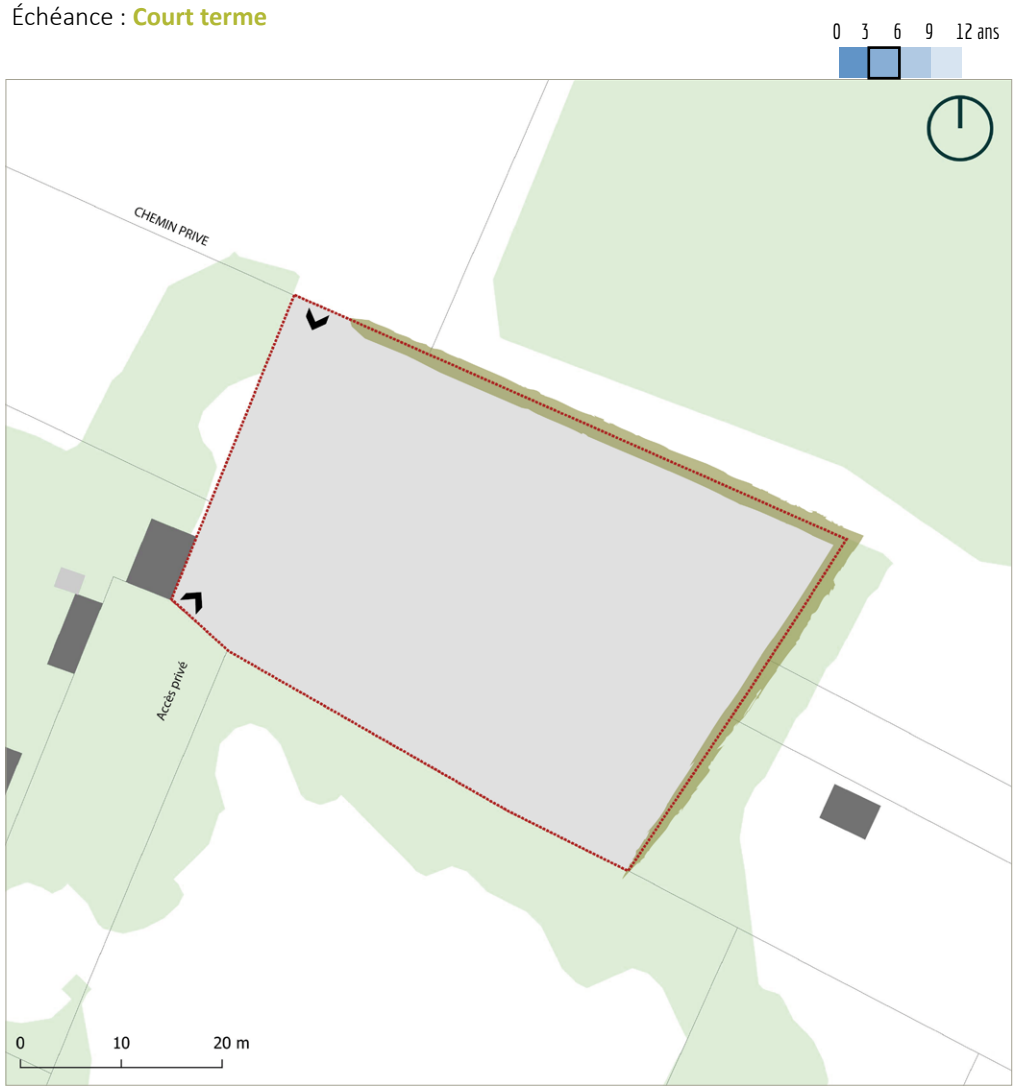
» Maintenir les éléments naturels participant à l'intégration visuelle des futures constructions ;

» Créer une lisière végétalisée, à minima à la lisière nord de l'aménagement projeté afin d'assurer une bonne transition entre l'espace habité et l'espace cultivé ;

» Reprendre des éléments des codes architecturaux locaux dans l'architecturale projetée des constructions.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **2 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logements**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Verdille - *Chemin du Poirier Bout*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions pourra se faire directement via la voie existante au nord-ouest du site ou par les parcelles privées au sud. Il est recommandé que ces accès soient calibrés et aménagés au préalable pour accueillir les nouvelles constructions.

Un ou des accès mutualisés pourront être envisagés afin de desservir des constructions en second rideau.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et la zone non habitée est demandée au nord.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace préférentiel pour implanter de l'habitat

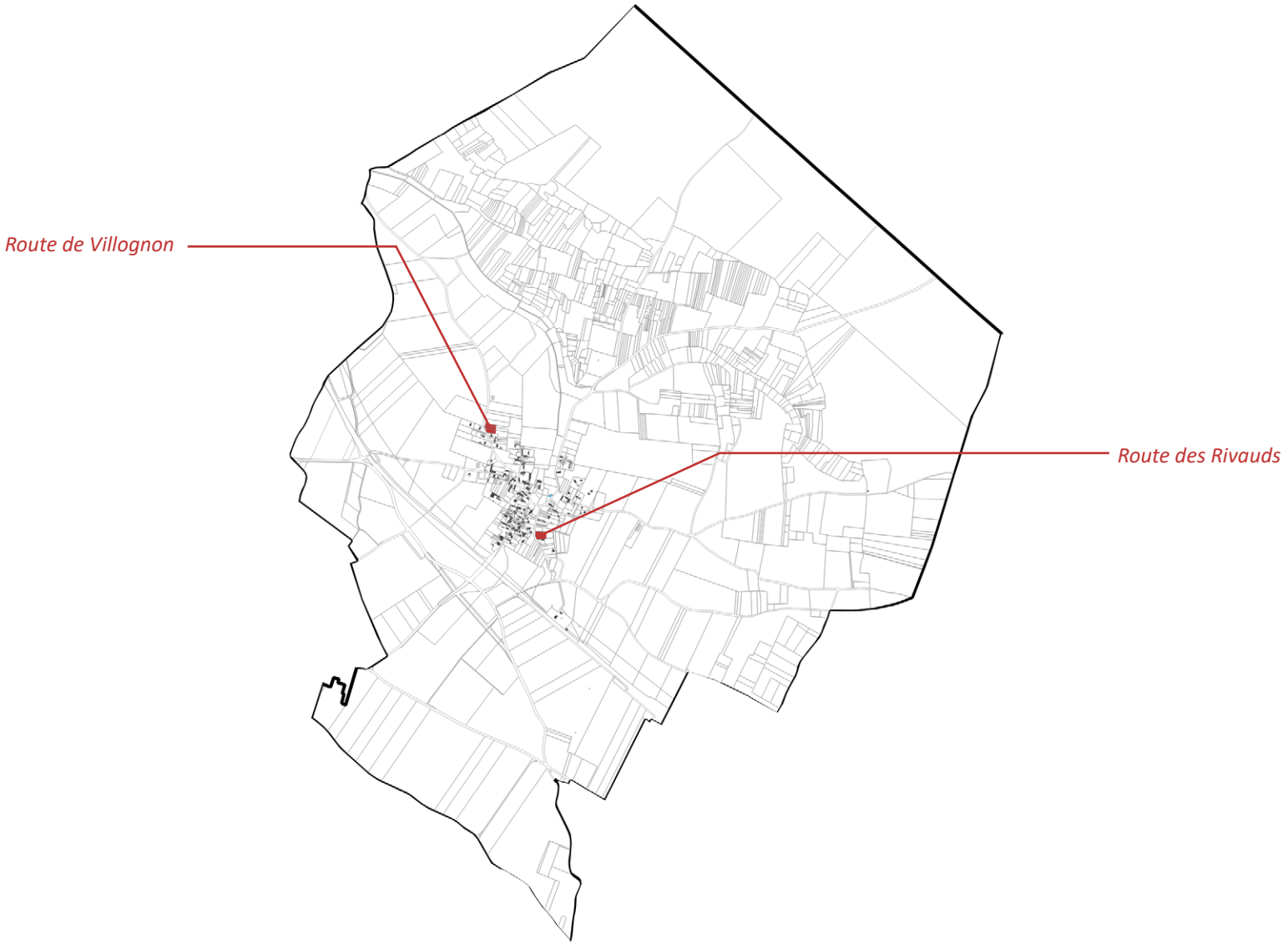
Accès directement depuis le cheminement existant au nord-ouest du secteur ou via la parcelle au sud

Lisière végétale à créer en bordure des unités foncières afin de marquer la frontière entre l'espace habité et cultivé

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



COMMUNE DE VERVANT



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
VERVANT	*Route de Villognon*	OAP Elémentaire	0,24 ha	0,24 ha
	Route des Rivauds	OAP Elémentaire	0,21 ha	0,21 ha
TOTAL				*0,45 ha*

VERVANT
Route de Villognon

OAP CADRE DE TYPE A

Superficie du projet : 0,24 ha

Surface consommée (AU) : 0,24 ha







Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet s'étend au nord de la commune de Vervant et en direction de Villognon. Le périmètre détoure une superficie d'un petit peu plus de 2 000 m² pouvant accueillir deux logements dans le prolongement de l'implantation d'habitat.

Ce site en friche, très facilement aménageable, est entièrement plat et donne accès sur le chemin de Villognon, peu passant et directement accessible. Face à ce terrain, des constructions récentes ont déjà pris place et forme un reflet à l'aménagement projeté.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

Logements attendus
2

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

VERVANT
Route des Rivauds

OAP CADRE DE TYPE A

Superficie du projet : 0,21 ha

Surface consommée (AU) : 0,21 ha







Caractéristiques du secteur de projet

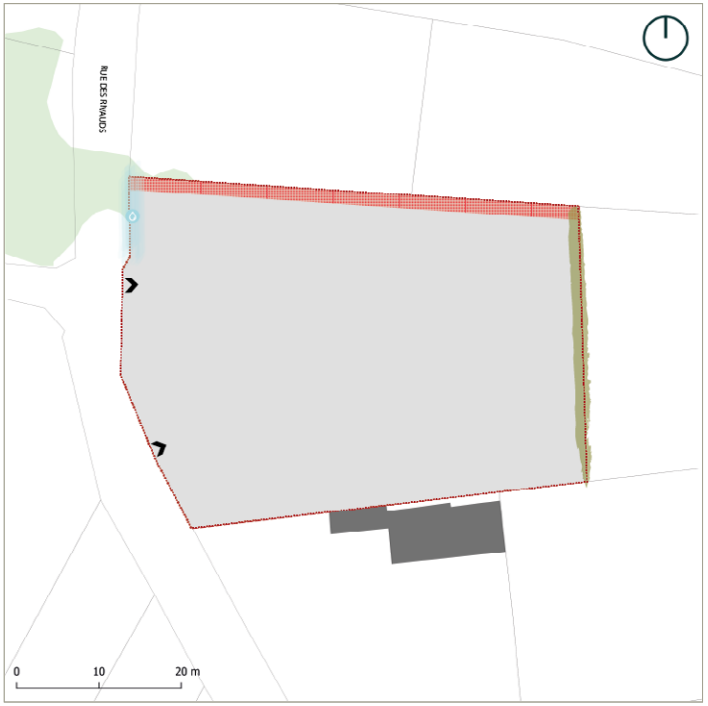
Le secteur de projet se distingue au sud du bourg et dans le prolongement d'une urbanisation relativement diffuse et ancienne.

Le secteur présente un léger dénivelé et est longé sur sa partie Nord par une ligne à moyenne tension. Sur sa lisière Ouest, un poteau électrique s'érige au centre de la parcelle et un ancien muret de pierres maintenant le fossé d'écoulement des eaux se distingue à l'extrémité nord-ouest du site. Le terrain, actuellement fauché, est en contrebas d'un terrain non cultivé.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

Logements attendus
2

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

COMMUNE DE VILLEJOUBERT

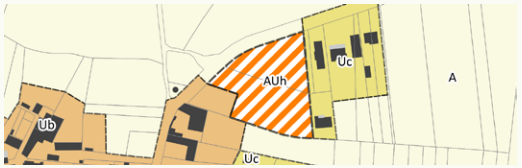


COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
VILLEJOUBERT	*Route de la Boixe*	OAP Détaillée	0,57 ha	0,57 ha
	Lotissement de la Braconne	OAP Détaillée	0,55 ha	0,55 ha
	Champ de Pinaud Sud	OAP Détaillée	0,44 ha	0,44 ha
TOTAL				*1,56 ha*

VILLEJOUBERT
Route de la Boixe

Superficie du projet : 0,57 ha

Surface consommée (AU) : 0,57 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Sur un petit peu moins de 6 000 m², le secteur de projet est entièrement plat et desservi par le réseau d'eau potable.

Avec la forme d'une pointe et situé dans l'arrondi d'entrée de ville nord de la commune de Villejoubert, le site est accessible par la mobilisation d'un accès déjà existant au nord-est du secteur où la visibilité est suffisante.

Le terrain est actuellement entretenue sous la forme d'une prairie et ne couvre pas l'intégralité de la parcelle puisqu'un assainissement collectif est enterré à l'ouest du périmètre.

En arrière du périmètre de projet, au sud, un accès informel est utilisé par la première maison à l'ouest pour accéder à son terrain.

Légende

Accès possible par la mutualisation de l'accès existant à l'est du site

Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

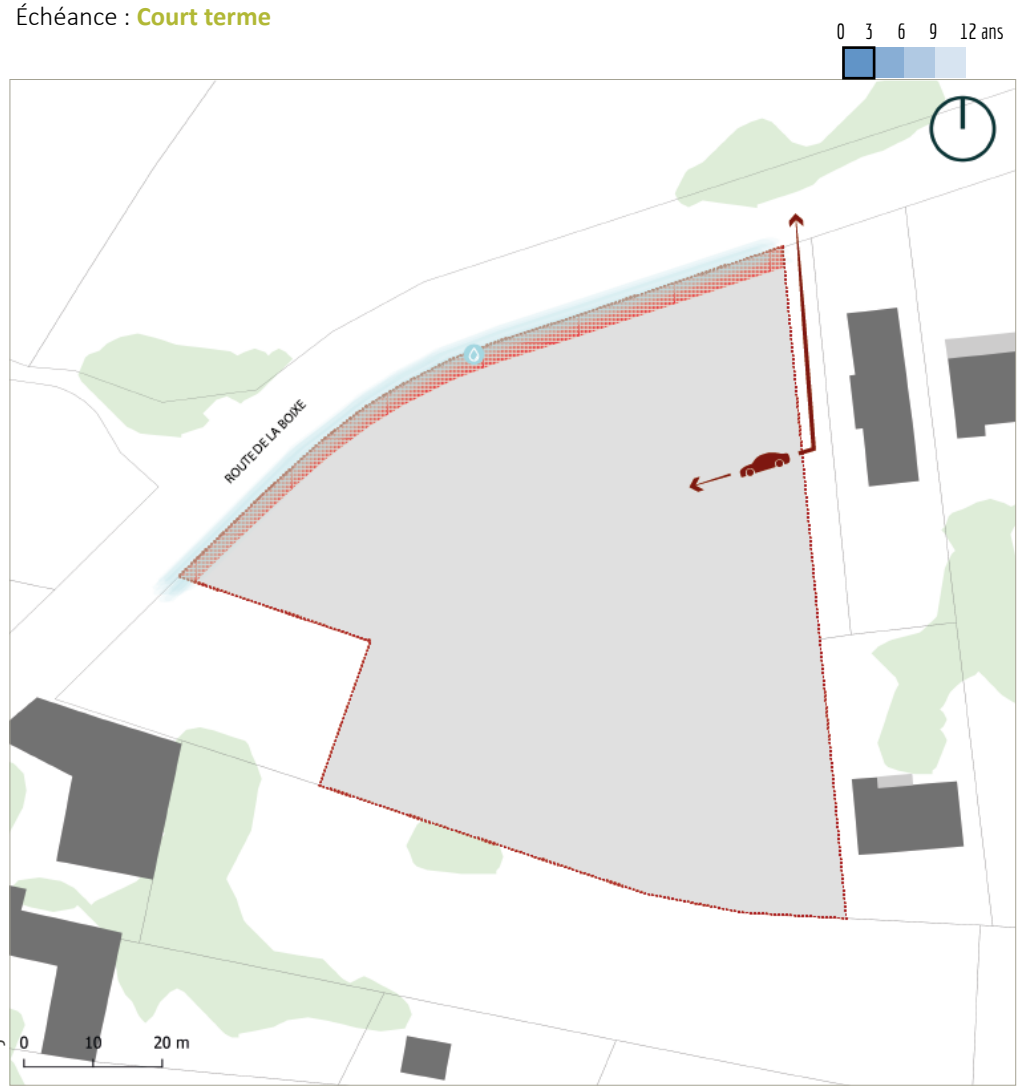
» Mutualiser les accès existants afin de ne pas créer de nouvel accès sur la route départementale;

» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant ;

» Permettre l'accueil d'un minimum de six nouveaux logements.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **6 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Villejoubert - *Route de la Boixe*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera en connexion avec la route de la Boixe en mutualisant l'accès existant au nord-est du secteur.

Aucun nouvel accès sur la route de la Boixe ne sera permis.

Une voirie interne pourra être créée et une amorce de voie pourra être proposée vers le sud.

Une ou des voies privées pourront être réalisées afin de desservir des constructions en second rideau.

Une amorce de voirie pourra être prévue afin de tisser un lien viaire ou piétonnier vers le sud du secteur et, à terme, vers le lotissement de la Braconne.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

L'implantation des constructions devra respecter une distance minimale de dix mètres vis-à-vis de la route départementale.

Les nouvelles constructions ne pourront pas dépasser une hauteur de R+1+combles.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Le fossé d'écoulement des eaux devra être préservé.

Toute végétalisation des futures unités foncières est conseillée, notamment en limite nord afin de créer une haie en bordure de voie.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace préférentiel pour implanter de l'habitat

Accès mutualisé depuis la route de la Boixe

Distance minimale de dix mètres à respecter vis-à-vis de la route départementale

Fossé d'écoulement des eaux à préserver

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



VILLEJOUBERT
Lotissement de la Braconne

Superficie du projet : 0,55 ha

Surface consommée (AU) : 0,55 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet fait le lien immédiat avec le lotissement communal à l'ouest en cours d'aménagement où onze lots sont déjà viabilisés. Les amorces de voirie sont déjà présentes pour poursuivre ce projet d'ensemble qui tend à créer un ensemble pavillonnaire sur la commune de Villejoubert.

Le secteur, entièrement plat, est entretenu comme une prairie et actuellement inutilisé à des fins agricoles (jachère).Le quart sud-est est actuellement un fond de jardin.

Situé plutôt en entrée est de la commune, le secteur est relativement exposé sur les plaines vierge et souligne la nécessité de cadrer une intégration visuelle forte dans les aménagements futurs.

Le réseau d'eau potable est disponible au droit de la parcelle.

Légende

Accès possible depuis les amorces de voirie prévus dans le lotissement en cours d'aménagement

Voies de circulation existantes mais n'apparaissant pas sur l'orthophotographie

Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

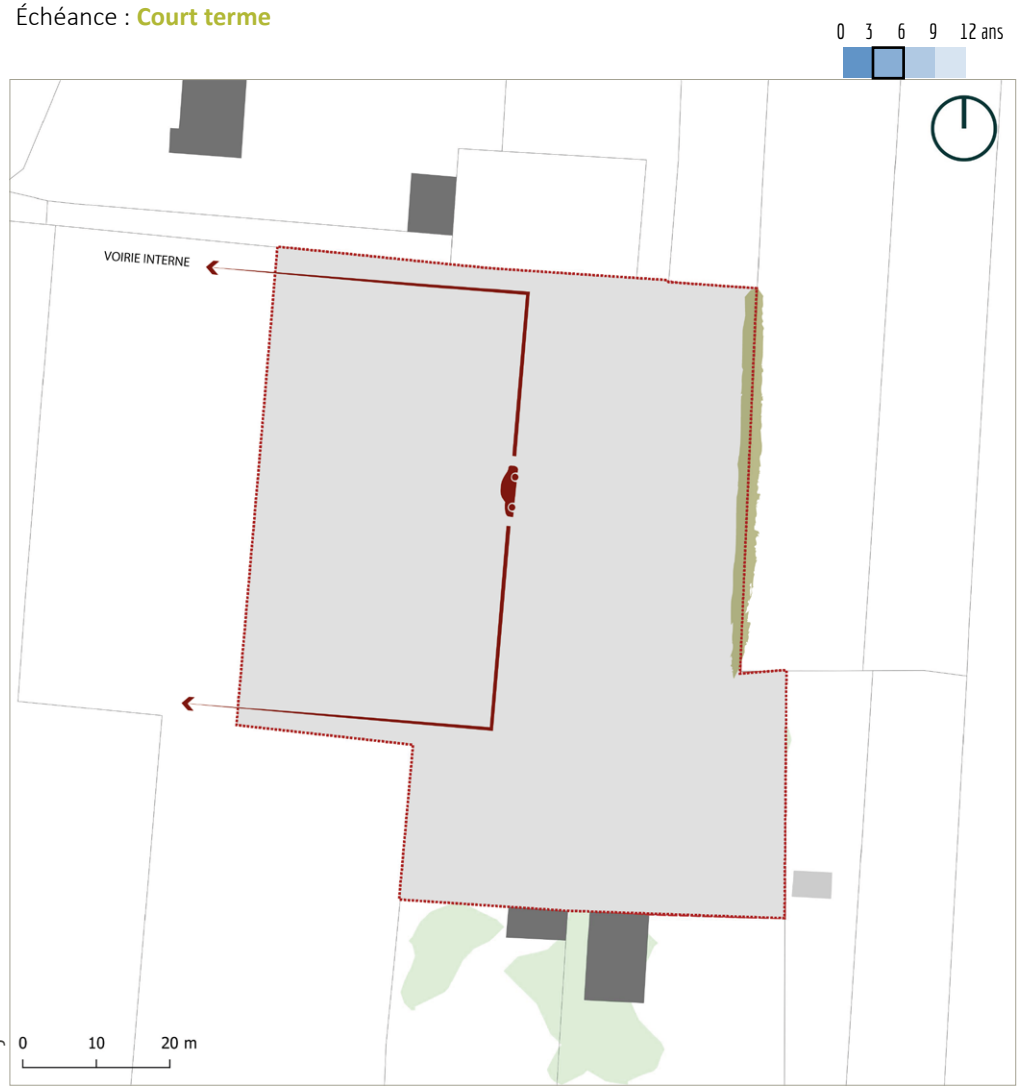
» Assurer la poursuite et la bonne connexion avec le lotissement en cours d'aménagement à l'ouest ;

» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant et cadrer l'intégration visuelle du site à l'est ;

» Permettre l'accueil d'un minimum de quatre nouveaux logements.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **5 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Villejoubert - *Lotissement de la Braconne*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera par la création d'une voirie interne permettant la desserte de l'ensemble des lots créés. La voie pourra être à double sens de circulation ou à sens unique mais ne devra pas engendrer une nouvelle impasse.

Une amorce de voirie pourra être envisagée afin d'anticiper le développement futur du secteur.

Une voirie privée pourra être réalisée afin de desservir des constructions en second rideau.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre les unités foncières habitées et la zone non habitée est encouragée à l'est.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace préférentiel pour implanter de l'habitat

Accès au secteur par la mobilisation des amorces de voirie existante dans le lotissement communal créant une voirie sans impasse

Lisière végétale à créer en bordure des unités foncières afin de marquer la frontière entre l'espace habité et cultivé à l'est du site

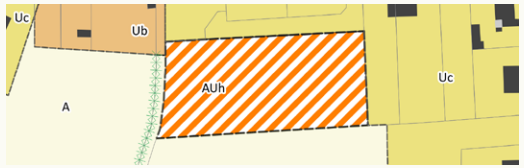
Exemple d'aménagement (non réglementaire)



VILLEJOUBERT
Champ de Pinaud Sud

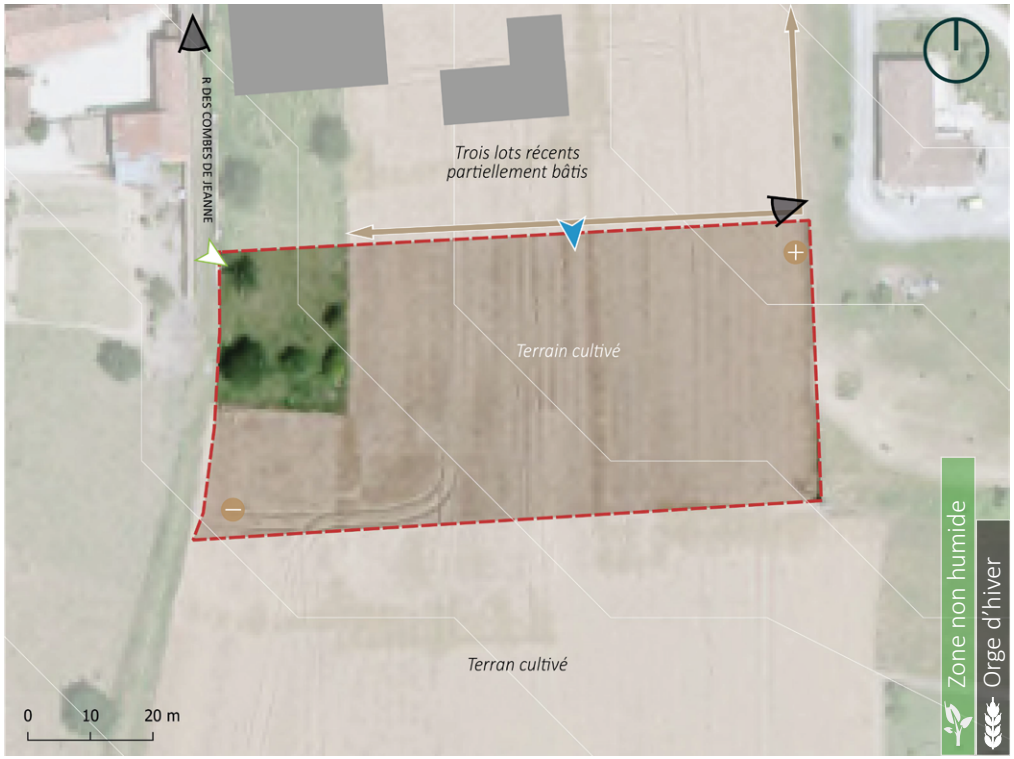
Superficie du projet : 0,44 ha

Surface consommée (AU) : 0,44 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet s'étend sur un petit peu plus de 4 000 m² au sud de la commune de Villejoubert et se dessine sur un périmètre qui comprend actuellement une partie de cultures. La partie nord du secteur de projet faisant front à la route départementale 32 est actuellement en fin d'aménagement puisqu'une voie de desserte permet l'accès à trois lots. Cette même voie, actuellement sous la forme de stabilisé calcaire, permet une desserte aisé de quatre lots sur le secteur de projet.

Dénué de végétation, ce site est quasiment plat et facilement aménageable. La petite voie close de mur au nord-ouest du site permet d'envisager la création d'un lien piétonnier vers le village, dans la poursuite des aménagements communaux.

Légende

- Accès au site par la mutualisation de l'accès au nord
- Lien piétonnier à tisser avec le cheminement à l'ouest
- Voies mutualisée existante
- Point haut du site
- Point bas du site
- Angles de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif

Potentiel ANC

Enjeux

» Assurer la poursuite et la bonne connexion avec le lotissement en cours d'aménagement au nord par la reprise de la voie d'accès ;

» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant et cadrer l'intégration visuelle du site au sud ;

» Permettre l'accueil de quatre logements.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Non**
Densité minimale demandée : **9 logements/ha**
Logements attendus : **4**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Villejoubert - *Champ de Pinaud Sud*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera directement via la nouvelle voirie de desserte mutualisée présente au nord du secteur.

Un ou des accès mutualisés pourront être envisagés à condition qu'aucune construction en second rideau ne soit permise.

Un cheminement piétonnier devra être assuré à l'ouest en connexion avec le chemin déjà présent.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions devront respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti en recherchant une continuité avec les constructions préexistantes.

Les maisons d'habitation seront préférentiellement de plain-pied (R). La dalle du rez-de-chaussée des nouvelles constructions principales doit être surélevée par rapport au terrain naturel. Les sous-sols sont interdits.

Il est encouragé de traiter la limite ouest du périmètre par la poursuite d'un muret plein en continuité du muret cadrant déjà la rue Combes Jeanne. Les murs pleins en clôture sur les autres limites sont interdits.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies (espèces locales et non invasives) entre le site et la zone non habitée est imposée au sud.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Accès au secteur directement par la mobilisation de la voie mutualisée existante et sans création nouvelle de voie
- Lien piétonnier à maintenir
- Lisière végétale à créer en bordure des unités foncières afin de marquer la frontière entre l'espace habité et cultivé

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



COMMUNE DE VILLOGNON



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
VILLOGNON	*Tras les Eaux*	OAP Détaillée	1,22 ha	1,22 ha
	La Maisonnette	OAP Elémentaire	0,52 ha	0,52 ha
TOTAL				*1;74 ha*

VILLOGNON
Tras les Eaux

Superficie du projet : 1,22 ha

Surface consommée (AU) : 1,22 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet s'étend sur plus d'un hectare au sud-est de la commune de Villognon. Desservi directement par la rue Tras les Eaux, le secteur est également longé par deux voies privatives à l'est et à l'ouest qui pourraient être mutualisées pour rendre le secteur plus accessible.

Le terrain, entièrement plat et donc facilement aménageable, est occupé actuellement par une partie en prairie entretenue et une partie laissée en friche.

La voie ferrée passe à quelques mètres du périmètre identifié.

Quelques éléments végétaux sont présents sur le site mais sans intérêt écologique majeur.

Légende

Accès possible au site par la rue Tras les Eaux ou par les accès privatifs longeant le site à l'est et à l'ouest

Voie ferrée

Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant ;

» Maintenir une lisière végétalisée faisant rupture sonore avec l'est du site où se trouve la voie ferrée;

» Permettre l'accueil de 12 nouveaux logements.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **12 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Villognon - *Tras les Eaux*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions pourra se faire directement depuis les voies existantes autour du secteur de projet ou via la création d'une voirie interne sans impasse reliant la rue Tras les Eaux.

Un ou des accès mutualisés pourront être envisagés afin de desservir des constructions en second rideau.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions devront respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti en recherchant une continuité avec les constructions préexistantes.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Une lisière végétalisée devra permettre de participer à une barrière sonore vis-à-vis de la voie ferrée à l'est du site. La haie présente au nord et au sud-ouest seront à conserver au maximum.

Les arbres remarquables devront être préservés au maximum.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Accès au secteur par la rue Tras les Eaux et connexion possible à la voie présente à l'est du site
- Accès directs depuis la rue Tras les Eaux au secteur de projet
- Lisière végétale à maintenir et renforcer afin de réduire les nuisances avec la voie ferrée
- Arbre d'intérêt à préserver

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



VILLOGNON
La Maisonnette

OAP CADRE DE TYPE C

Superficie du projet : 0,52 ha

Surface consommée (AU) : 0,52 ha







Caractéristiques du secteur de projet

Situé au sud-ouest du bourg historique, le secteur de projet constitue un terrain enherbé enclavé entre deux terrains bâtis. A l'Ouest, de petits logements en bande sont retrouvés tandis qu'à l'Est, le tissu est plus lâche (constructions individuelles implantées en milieu de parcelle). Une partie du terrain est actuellement occupée par la commune (dépôt de matériaux) et les ruines d'une construction ancienne. Le secteur est accessible uniquement depuis la rue du Stade. Aucun motif végétal remarquable n'existe sur le site.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Oui

Logements attendus
5

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

COMMUNE DE VOUHARTE

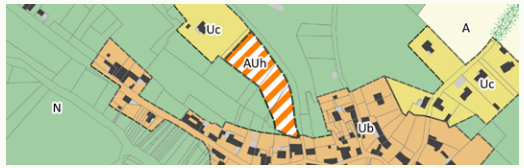


COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
VOUHARTE	*Les Poumarets*	OAP Elémentaire	0,35 ha	0,35 ha
	Les Poumarets Nord	OAP Détaillée	0,39 ha	0,39 ha
	Coteau de Mortaigre	OAP Détaillée	0,53 ha	0,53 ha
TOTAL				*1,27 ha*

VOUHARTE
Coteau de Mortaigre

Superficie du projet : 0,53 ha

Surface consommée (AU) : 0,53 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le terrain est un terrain qui se caractérise par une pente marquée allant de son point le plus haut, au nord, vers un point bas au sud où l'urbanisation linéaire de Vouharte se déploie.

Situé entre un habitat diffus et relativement pavillonnaire au nord et un habitat linéaire, plus dense et de coeur de village au sud, le secteur de projet se présente en longueur et comme un lien de l'un à l'autre desservi par la rue des Poumarets.

Une légère rupture de pente accompagne la lisière est du site de projet puisque le terrain se trouve en léger surplomb de la route.

Les réseaux AEP sont disponibles au droit de la parcelle.

Légende

- Accès possible au site uniquement depuis la rue des Poumarets
- Point haut du site
- Point bas du site
- Rupture de pente légère en bordure est du secteur de projet
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

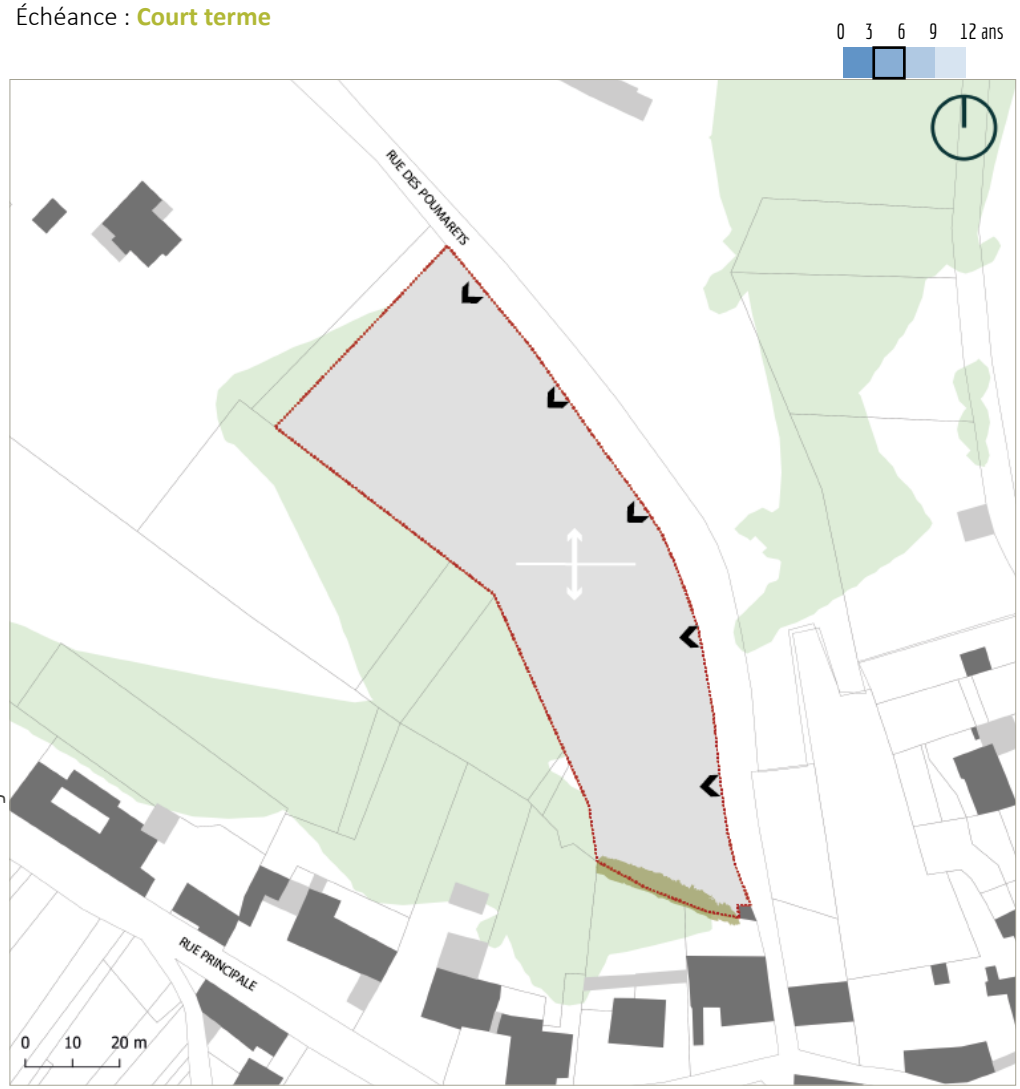
» Considérer le dénivelé marqué dans l'urbanisation projeté ;

» Maintenir un coefficient de pleine-terre minimal afin de participer à l'absorption des eaux de ruissellement ;

» Poursuivre une implantation bâtie harmonieuse avec le cœur du village au sud.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Non**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **5 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Vouharte - *Coteau de Mortaigre*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera directement via le chemin des Poumarets.

Un ou des accès mutualisés pourront être envisagés afin de desservir des constructions en second rideau à condition que les chemins d'accès soient faits en matériaux perméables.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions devront rechercher à s'inscrire dans la pente en orientant leur faîtage dans le même sens que celle-ci et en limitant ainsi les remblais et les déblais au strict minimum.

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Lorsque cela est possible et pour tout espace extérieur, il sera privilégié un maximum de matériaux perméables

La déclivité du site nécessite de maintenir un coefficient de pleine-terre minimal de 40% à l'échelle des parcelles. La plantation d'arbres de haute tige est encouragée.

La végétation existante au sud du site est à maintenir au maximum pour participer à l'absorption des eaux de ruissellement.

Il est recommandé de maintenir les trois arbres remarquables existants en coeur de secteur.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Accès aux parcelles directement de la rue des Poumarets
- Orientation des faîtages à maintenir au maximum dans le sens de la pente
- Végétalisation à maintenir sur les parties sud des parcelles pour absorber le ruissellement

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



VOUHARTE
Les Poumarets Nord

Superficie du projet : 0,39 ha

Surface consommée (AU) : 0,39 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet présente une forme linéaire sur un peu moins de 4 000 m², à l'extrême nord du bourg de la commune de Vouharte.

Se distinguant sur les hauteurs du village, le site présente pourtant une surface relativement plane faite d'une prairie entretenue et non cultivée pouvant accueillant facilement un nouvel aménagement d'urbanisation à vocation d'habitat.

L'accès unique via le chemin des Poumarets permet de venir s'intégrer en complément d'un tissu pavillonnaire relativement récent en contrebas. Une fermeture végétale permet d'ores et déjà une intégration visuelle du terrain

Légende

- Accès possible au site uniquement depuis le chemin des Poumarets
- Point haut du site
- Point bas du site
- Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle
Assainissement collectif
Potentiel ANC

Enjeux

» Proposer une diversité de tailles de parcelles ;

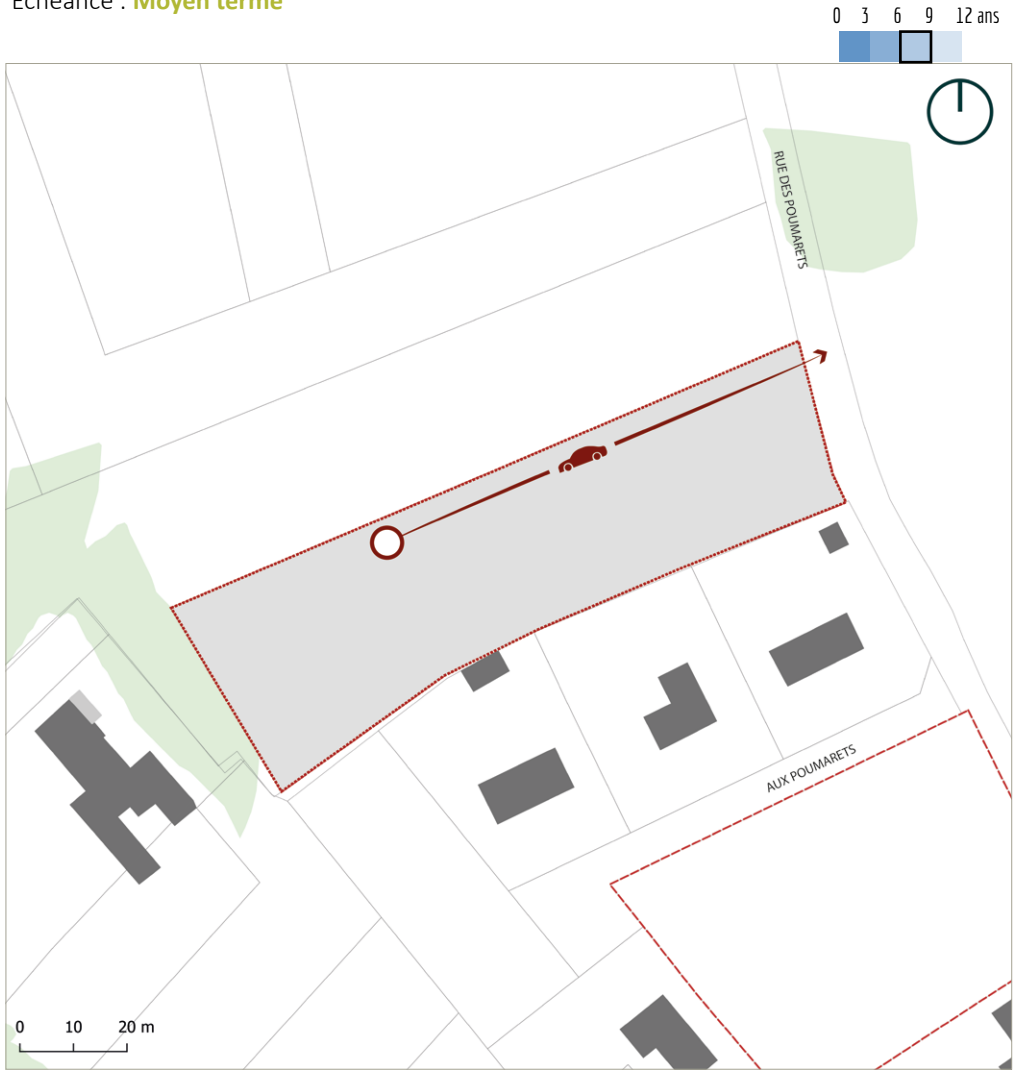
» Permettre la desserte et l'accueil de 4 nouveaux logements ;

» Ouvrir les espaces jardinés vers le sud.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **4 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Moyen terme**



Vouharte - *Les Poumarets Nord*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions pourra se faire directement depuis le chemin des Poumarets ou par le biais de la création d'une voirie interne commune permettant la desserte des parcelles.

Le cas échéant, une aire de retournement devra être prévue afin d'assurer la bonne fonctionnalité du secteur.

Un ou des accès mutualisés pourront être envisagés afin de desservir des constructions en second rideau.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions chercheront à s'implanter de manière à privilégier un maximum les jardins au sud.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Il est conseillée de maintenir au maximum la végétation existante et d'arborer sa parcelle.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace préférentiel pour implanter de l'habitat

Accès au secteur directement depuis le chemin des Poumarets par la création d'une voirie à double sens de circulation incluant une aire de retournement

Exemple d'aménagement (non réglementaire)

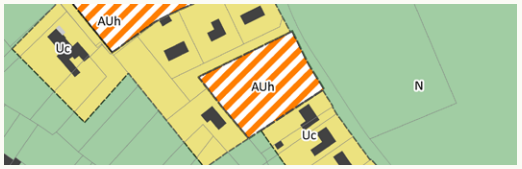


VOUHARTE
Les Poumarets

OAP CADRE DE TYPE A

Superficie du projet : 0,35 ha

Surface consommée (AU) : 0,35 ha







Caractéristiques du secteur de projet

Accessible depuis le chemin des Poumarets (et son impasse), le secteur de projet se situe sur les hauteurs du bourg historique et s'inscrit dans un environnement bâti résidentiel (extensions urbaines pavillonnaires). Le site constitue un terrain enherbé enclavé dont l'usage agricole n'est plus avéré.

La surface du terrain est plane et aucun motif végétal n'existe sur le site.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

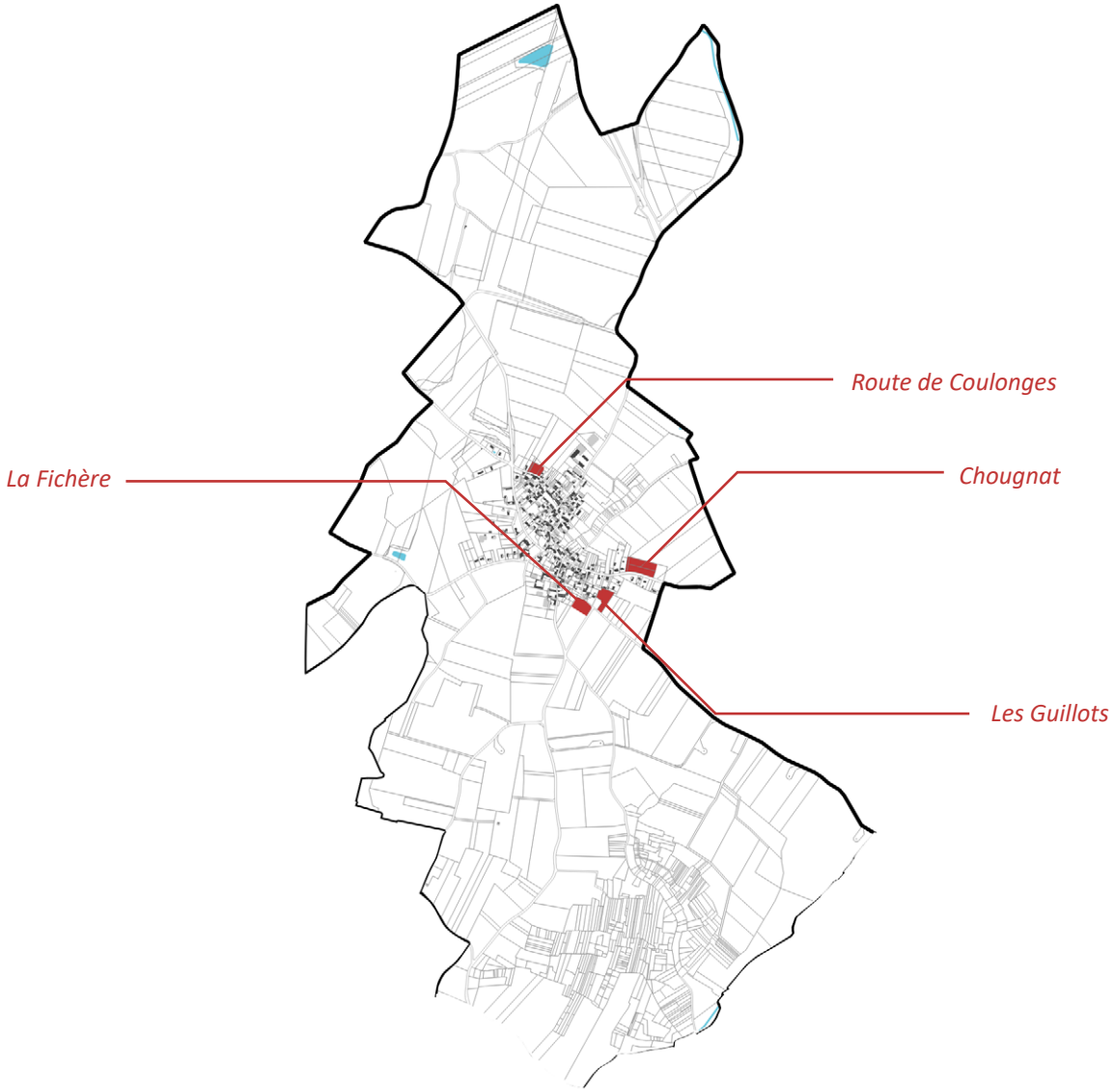
Logements attendus
3

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme

COMMUNE DE XAMBES



COMMUNES CONCERNÉE	SITE	TYPE D'OAP	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SURFACE CONSOMMÉE PAR LE PROJET (AU)
XAMBES	*La Fichère*	OAP Détaillée	0,37 ha	0,37 ha
	Chougnat	OAP Détaillée	0,72 ha	0,72 ha
	Les Guillots	OAP Détaillée	0,37 ha	0,37 ha
	Route de Coulonges	OAP Elémentaire	0,24 ha	0,24 ha
TOTAL				*1,70 ha*

XAMBES
La Fichère

Superficie du projet : 0,37 ha

Surface consommée (AU) : 0,37 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Étendu sur un petit peu moins de 4 000 m², le secteur de projet se présente au sud de la commune de Xambes et en entrée de village. Bordé par deux voies communales dont la route des Guillots au nord, le secteur est facilement accessible et facilement aménageable puisqu'il est entièrement plat.

Actuellement cultivé avec du blé tendre d'hiver, le site se décompose comme une partie d'une parcelle plus vaste où aucune contrainte environnementale ne se distingue.

Les réseaux AEP sont disponibles au droit de la parcelle.

Légende

Accès possible au site depuis la route des Guillots et la voie communale à l'est

Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif — Potentiel ANC

Enjeux

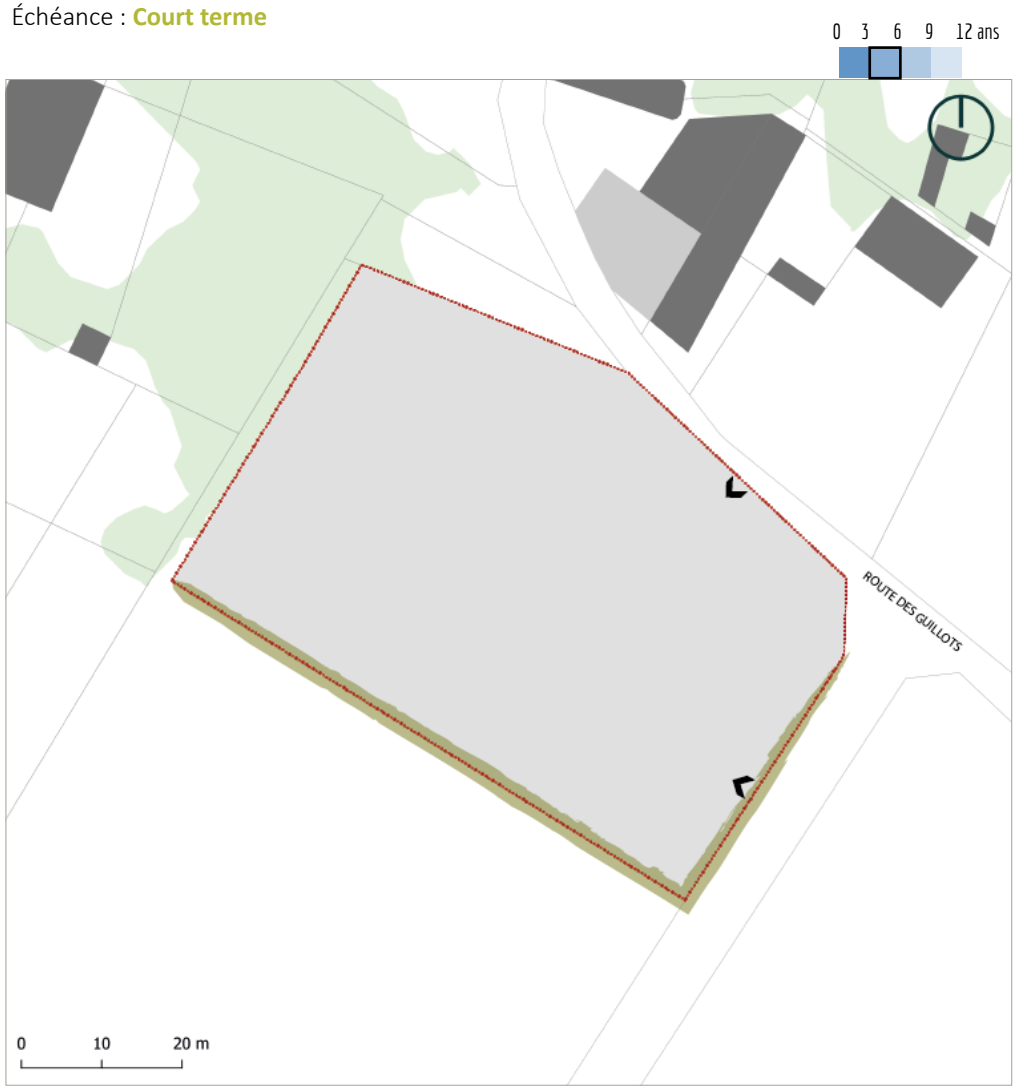
» S'inscrire de manière harmonieuse dans le tissu urbain environnant ;

» Cadrer un aménagement d'entrée de village adapté aux enjeux ;

» Permettre l'accueil d'un minimum de quatre nouveaux logements.

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Non**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **4 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Xambes - *La Fichère*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera directement de la route des Guillots ou depuis la voie communale à l'est.

Un ou des accès mutualisés pourront être envisagés afin de desservir des constructions en second rideau.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions devront respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti en recherchant une continuité avec les constructions préexistantes, notamment en recherchant une implantation à l'alignement de la voie.

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les zones non habitées est imposée au sud et encouragée à l'est.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Accès directs au secteur depuis la route des Guillots ou la voie communale à l'est
- Lisière végétale à créer avec les espaces cultivés

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



XAMBES
Chougnat

Superficie du projet : 0,72 ha

Surface consommée (AU) : 0,72 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le site de projet occupe une superficie de plus de 7 000 m² en entrée nord-est de la commune de Xambes.

Cet ensemble se découpe en deux entités cultivées à savoir une partie agricole planté en blé tendre d'hiver au nord et une partie de vignes au sud. L'enjeu d'entrée de village est ici prégnant puisqu'aucune végétation ne vient émerger sur la plaine qu'occupe ce site.

Un accès agricole, à l'ouest du terrain est présent pour desservir l'arrière des parcelles cultivées.

Le secteur, entièrement plat, ne connait aucune contrainte particulière.

Légende

Accès possible au site depuis la rue principale

Voie informelle desservant les parcelles agricoles

Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif

Potentiel ANC

Enjeux

» Identifier un reflet de l'urbanisation qui soit cohérent ;

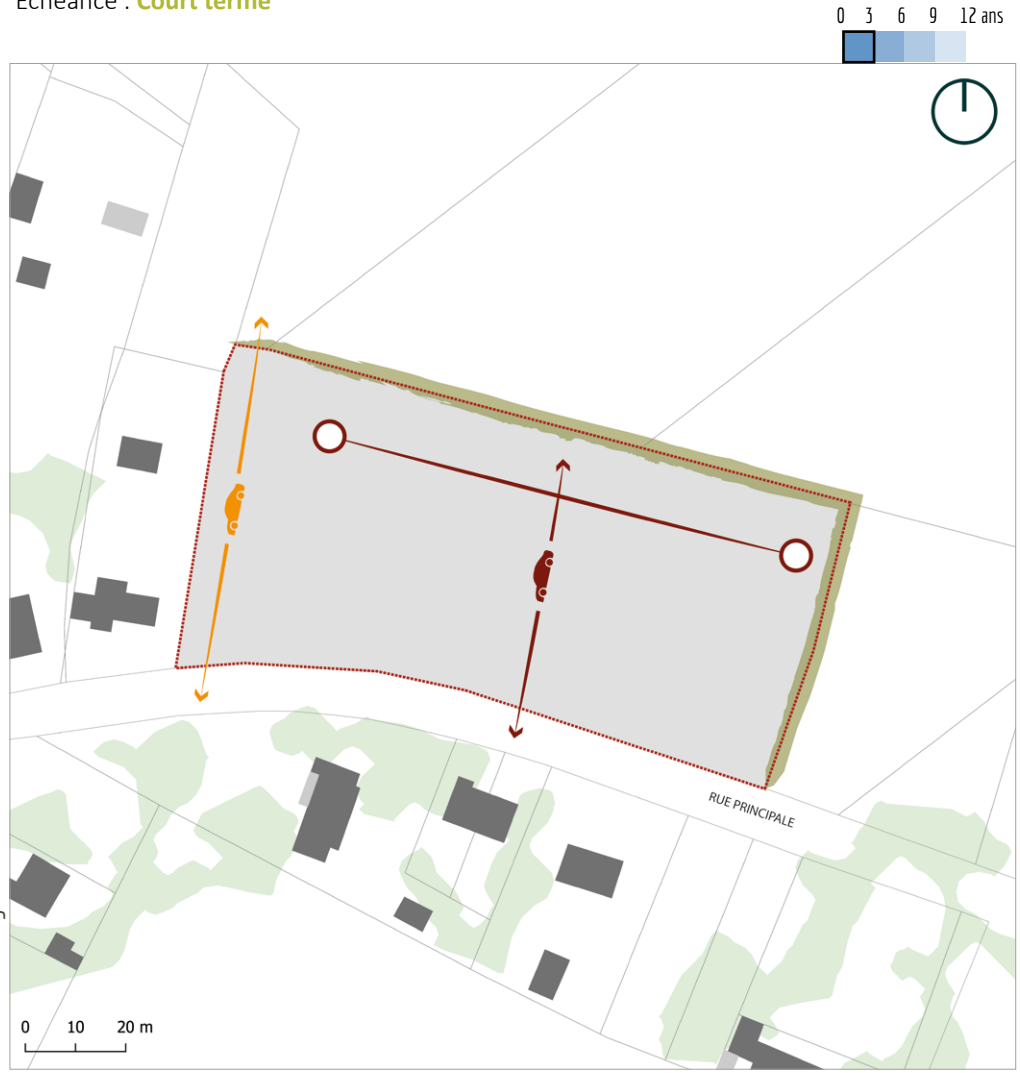
» Cadrer un aménagement d'entrée de village adapté aux enjeux ;

» Maintenir l'accessibilité agricole.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **7 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Xambes - *Chougnat*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera par le biais d'une voirie interne mutualisée incluant une aire de retournement

Un seul accès mutualisé est permis sur la route départementale et devra permettre une bonne visibilité par les usagers. Cet accès pourra contribuer à maintenir un accès agricole vers les terres cultivées au nord du site.

Un ou des accès mutualisés pourront être envisagés afin de desservir des constructions en second rideau.

L'accès agricole existant à l'ouest du site pourra également être maintenu à cette seule fin.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions devront respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les zones non habitées est imposée au nord et à l'est.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat
- Accès mutualisé au secteur par le biais d'une desserte interne incluant une aire de retournement
- Maintien de l'accès agricole existant à l'ouest du site
- Lisière végétale à créer avec les espaces cultivés

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



XAMBES
Les Guillots

Superficie du projet : 0,37 ha

Surface consommée (AU) : 0,37 ha









Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet s'étend sur plus de 3 700 m² et tend à accueillir un total de quatre logements minimum.

Sa forme particulière est caractérisée par un alignement de haies à l'est et à l'ouest de l'accès sud menant à une enclave de prairie entretenue et entièrement plate.

Le site fait face au site la Fichère et s'inscrit dans le prolongement est du village, dernière enclave avant les plaine cultivées.

Le site est facilement aménageable et ne présente aucune contrainte topographique ou environnementale.

Légende

Accès possible au site depuis la rue des Guillots

Haies bordant le site

Angle de vue des photos

Caractéristiques techniques

Réseau eau potable au droit de la parcelle

Assainissement collectif

Potentiel ANC

Enjeux

» Maintenir l'écrin végétalisé existant

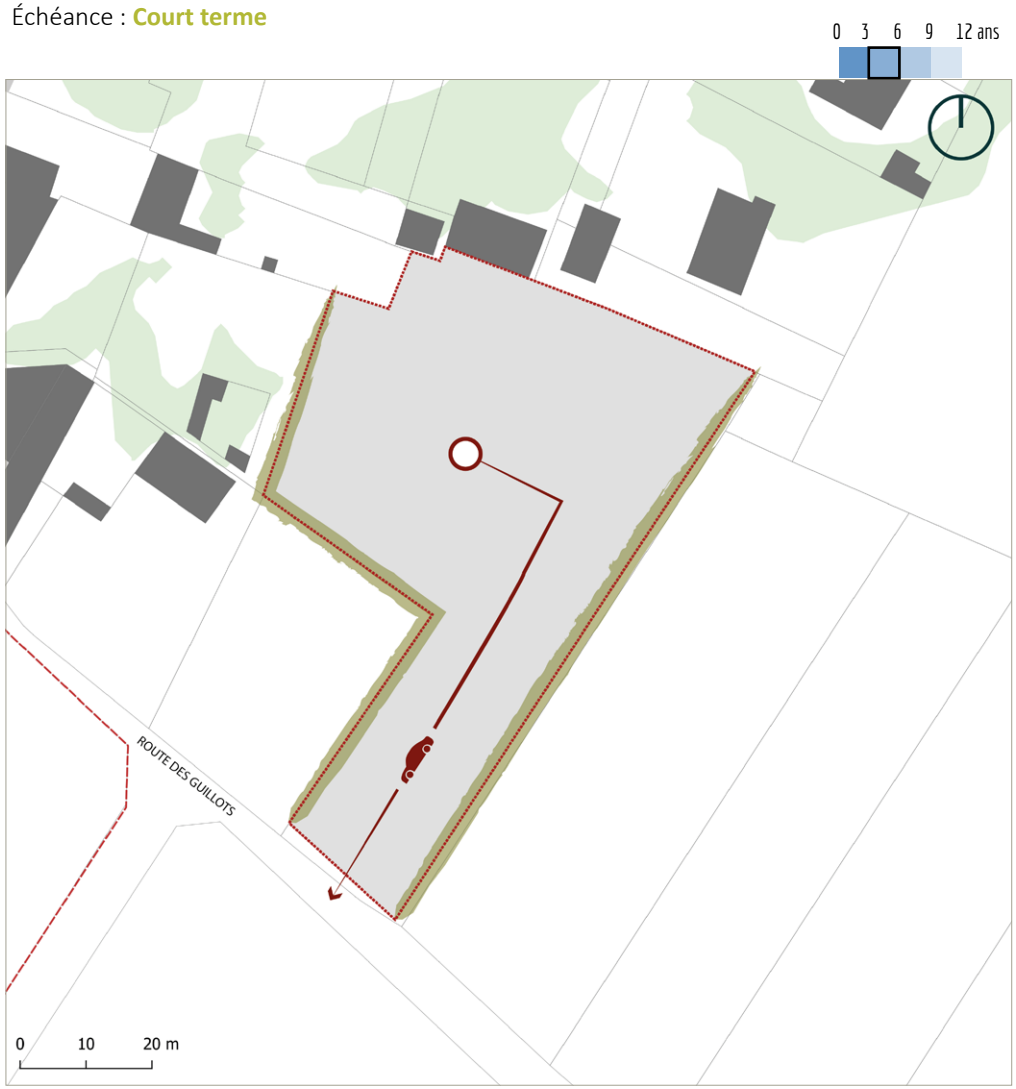
» Assurer une bonne intégration à l'environnement bâti immédiat ;

» Permettre un accueil minimal de quatre nouveaux logements.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **3 logements**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%, soit 0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel**
Échéance : **Court terme**



Xambes - *Les Guillots*

Principes d'aménagement à portée réglementaire

1/ L'accès aux constructions se fera par la création d'une voirie commune de desserte liée à la route des Guillots.

Une aire de retournement devra être prévue au cœur du site.

Un ou des accès mutualisés pourront être envisagés afin de desservir des constructions en second rideau.

2/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions devront respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti en recherchant une continuité avec les constructions préexistantes, notamment en recherchant une implantation à l'alignement de la voie.

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal.

Les maisons d'habitation seront préférentiellement de plain-pied (R).

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

La haie mixte existante à l'est et à l'ouest du secteur de projet devra être préservée afin de conserver l'intégration visuelle qu'elle procure en entrée de village.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Légende

Espace préférentiel pour implanter de l'habitat

Accès au secteur directement de la route des Guillots desservant l'intégralité des constructions et maintenant une aire de retournement

Lisières végétales à maintenir en bordure de site

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



XAMBES
Route de Coulonges

OAP CADRE DE TYPE A

Superficie du projet : 0,24 ha

Surface consommée (AU) : 0,24 ha







Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet se situe à l'entrée Ouest du bourg de Xambes en bordure de voie (route de Coulonges). Il constitue aujourd'hui une terre agricole. Le secteur s'insère entre deux linéaires bâtis ; les constructions sont implantées en bordure ou en léger retrait de la voie.

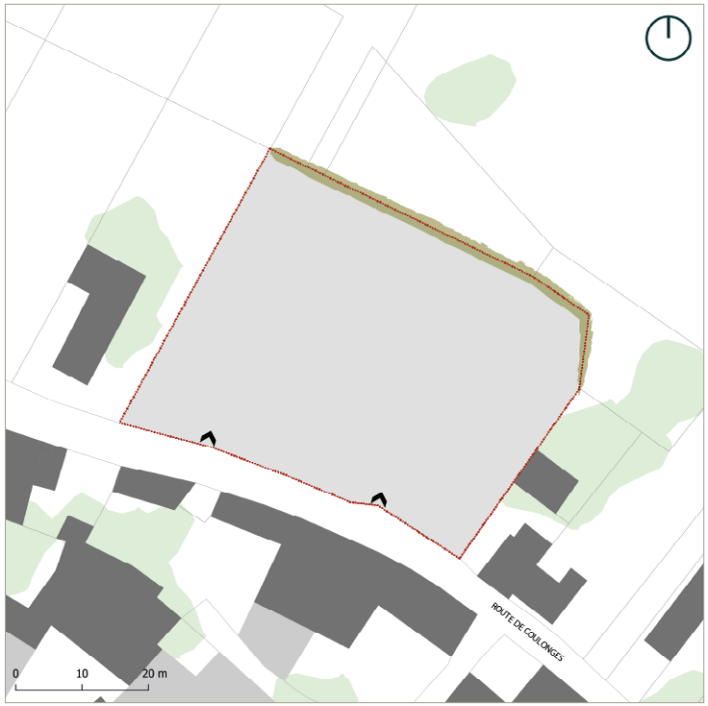
Un mur ancien en pierre borde une partie du site le long de la route.

Aucun motif végétal n'est présent sur le site.

Réseau eau potable Assainissement collectif Potentiel ANC



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMMATION

Opération d'ensemble
Non

Logements attendus
2

Part de logement locatif social et/ou petits logements :
0%, soit 0 logement

Typologie bâtie attendue :
Habitat individuel

Échéance :
Court terme



OAP Thématique

PATRIMOINE

« Mémoire des lieux, commencer par apprendre ce que le patrimoine est censé nous enseigner »

Préambule

L'OAP Patrimoine est un outil qui doit se placer dans la continuité du SCoT du Ruffécois comprenant deux Établissements Publics de Coopération Intercommunales: la Communauté de communes «Val de Charente» et la Communauté de communes «Cœur de Charente» en précisant les objectifs de préservation de manière adaptée à chaque type de patrimoine bâti et non bâti, autant les bâtiments remarquables du territoire, que les ensembles patrimoniaux (centres-bourgs, hameaux, jardins, vergers, entrée de bourgs…).

En ce sens, l'OAP Thématique vise donc à conserver les traits qui font la spécificité du patrimoine architectural urbain et paysager du territoire de la communauté de commune «Cœur de Charente», d'évoquer la mémoire des lieux, de veiller à leurs évolutions, du point de vue des aménagements et des ouvrages nécessaires à la vie de la population.

L'identification patrimoniale doit servir le patrimoine de demain. La reconnaissance des paysages vivants et du patrimoine bâti représente un atout essentiel au développement culturel, social et économique.

Quatre parties sont développées :

- le premier chapitre aborde la notion de patrimoine sur le territoire,
- le deuxième traite d'un inventaire non exhaustif des ambiances patrimoniales préservées,
- la troisième partie, liée au règlement écrit, émet des préconisations sur l'aspect, l'implantation et les formes bâties. Il s'agit de porter à la connaissance des porteurs de projets des exemples caractéristiques de l'identité bâtie et architecturale,
- la quatrième partie définit les différents régimes d'autorisation de travaux.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique se décompose ainsi selon les sujets suivants :

1. IDENTIFICATION DU TISSU URBAIN TRADITIONNEL, HÉRITAGE DE SON HISTOIRE
2. PLAN DE GESTION DU PATRIMOINE BÂTI ET NON BÂTI
3. LES ATTENTES ARCHITECTURALES SUR LE PATRIMOINE BÂTI ANTÉRIEUR À 1950
4. DES ATTENTES QUANT À LA TYPOLOGIE NON BÂTIE
5. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES ET LÉGISLATIFS



Partie 1_Identification du tissu urbain traditionnel, héritage de son histoire

Éléments de contexte

La notion de patrimoine et son évolution dans le temps se présentent comme « *porteur de mémoire dans une relation de sens et d'appropriation* ».

Le paysage de la Communauté de communes « Cœur de Charente », se déploie dans l'interface des socles géographiques. Son territoire est fait de contrastes entre «pleins» et «déliés», générés par une alternance de collines et de vallées. Ce rythme particulier rend lisible son socle géographique et sa diversité paysagère, vallées de la Charente, bande boisée, pays de petites vallées, grands plateaux.

L'importance du végétal, l'omniprésence de l'eau a également contribué à la création d'un patrimoine bâti lié à l'eau, fortement identitaire (moulins, ponts, quais, digues, haltes nautiques, ...)

Les premières constructions remontent au néolithique, signalées par de nombreux sites archéologiques présentant un grand nombre d'habitats groupés donnant lieux par la suite au déploiement de voies et sites antiques, centres d'exploitation agricole, organisés en villages desservis par des voies parallèles à l'actuelle RN10. Une organisation proto-urbaine produisant les premiers bourgs constitués, s'en suivent les structures médiévales qui au fil des activités humaines essentiellement agraires ont constitué les villages anciens depuis la renaissance jusqu'à nos jours.

La géomorphologie des bourgs, villages et hameaux anciens repose essentiellement sur l'histoire des hommes et des lieux.

Les centres anciens de l'ensemble du territoire - centralités bâties héritées du XIX^{ème} siècle, même s'il existe sur le territoire des villages fortifiés datés de l'époque médiévale - présentent une structure relativement homogène. Les principes de cette organisation des constructions les unes par rapport aux autres et par rapport aux espaces communs sont particulièrement visibles et lisibles.

Les codes d'un patrimoine historique

LES CODES DE LA DENSITÉ, DE L'INTENSITÉ ET DE L'ORGANISATION STRUCTURÉE

Les bourgs anciens, de par leur structure, étaient des espaces urbains « intenses » et denses. Le tissu urbain des villages était mixte : l'habitat coexistait avec les constructions à usage économique (ferme, chais, bâtiment artisanal, commerce) et les équipements publics ou religieux. La typologie dominante du tissu résidentiel encore visible aujourd'hui est celle de la maison de ville, en R+1, implantée à l'alignement (avec encorbellement pour les maisons à pan de bois).

L'agencement des constructions permettait de concilier densités de logements et intimité des espaces privatifs. On retrouve également des maisons isolées (presbytère, édifice public ou maison de maître, ...) implantées à l'alignement ou en retrait. Par tradition hygiéniste héritée du XIX^{ème} siècle, le cimetière était généralement mis à l'écart du village : un lien visuel permettait néanmoins de maintenir un lien entre l'espace dédié aux vivants et celui aux morts, grâce aux plantations de résineux dans l'enceinte du cimetière, repérables au loin.

LE CODE DU RAPPORT À L'ESPACE COMMUN ET DE SON RÔLE FÉDÉRATEUR

Dans la configuration ancienne des villages, le rôle des espaces publics est primordial. Gage de convivialité et de « vie de village », l'espace commun permettait de relier tous les principaux équipements entre eux. Les voiries jouaient également un rôle fédérateur dans le sens où c'était elles qui dessinaient la structure du village.

De faible gabarit (voies étroites) elles suffisaient à répondre aux besoins de circulation. Des « dilatations » (élargissement des emprises) permettaient de gérer le stationnement des résidents. Dans les écarts agricoles, c'est la vaste cour, généralement fermée par les façades des bâtiments et les murs de clôture, qui représentait l'espace commun et jouait un rôle fédérateur.

LE CODE DE LA SIMPLICITÉ ARCHITECTURALE, DU LIEN À LA TERRE ET DE LA CLÔTURE

Sur le plan architectural, les constructions présentaient une grande simplicité volumétrique. L'ensemble des constructions générait dans le paysage des lignes horizontales (pans de toiture prolongés sans ruptures manifestes de hauteur, parallèles et proches de la terre). Des murets de pierres sèches clôturaient les propriétés et les cours intérieures étaient généralement fermées par les façades, des murs et des porches.

Les toitures à pente faible étaient couvertes de tuiles cuites ou de lauzes. Les façades des bâtiments étaient construites avec des matériaux sortis de la terre (moellons calcaires hourdés à la terre, moellons siliceux hourdés à l'argile, pierres sèches, enduits à la chaux), teintes beiges à brunes souvent rehaussées par des couleurs soutenues utilisées sur les menuiseries (rouge, blanc, marron, bleu-vert). De ces pratiques se dégageait une harmonie de couleurs et d'aspects, cohérente avec les nuances des paysages environnants.



Les objectifs de l'OAP Thématique Patrimoine

L'OAP soumets des objectifs de conservation de la qualité du cadre de vie :

> Préserver et valoriser le patrimoine bâti et non bâti,

> Favoriser le lien cohérent entre tissus bâti, trame viaire, bleu et verte,

> Valoriser les entrées de bourg,

> Préserver les fenêtres de respiration, les séquences paysagères accessibles depuis les voies de communication,

> Privilégier les jeux d'ouverture et de fermeture, les échappées visuelles, cadrages, châteaux, clochers, villages remarquables, ...

> Soigner le traitement paysager des voies internes, leur requalification et restitution de leur physionomie traditionnelle,

> Accompagner le développement urbain,

> Lutter contre une perte de l'identité liée à des pratiques d'urbanisme en rupture avec l'héritage du passé et en inadéquation avec le cadre environnant.

L'intention réside dans la valorisation des unités paysagères qui font le territoire :

> Paysages pluriels ouverts fermés naturels ou agricoles : échappées visuelles: cadrage sur les villages, hameaux, suivant les méandres de la Charente ou de ses affluents, les entrées de bourgs,

> Paysage morphologique, entre tissus bâtis, trames viaires, bleues et vertes: espace public, ruelle et venelles réseau de places arborée. Des formes urbaines anciennes intégrées dans leur environnement et dont les codes sont source d'inspiration,

> Paysage rural dense et homogène, centralité églises et mairies, échelle urbaine traditionnelle : un patrimoine vernaculaire, archéologique et architectural riche et varié, ancrage de l'identité locale.

Partie 2_Plan de gestion du patrimoine bâti et non bâti

Des orientations réglementaires générales à poursuivre

Pour l'ensemble des constructions existantes antérieures à 1950 dans les périmètres soumis à l'Architecte des Bâtiments de France :

Implantation et forme

> Respecter l'alignement à la rue des édifices d'origine,

> S'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures du bâtiment : nombre de pans de toit et degrés de pentes originels,

> Respecter les gabarits, les implantations parallèles ou perpendiculaires suivant les lignes de faîtage majoritaires,

> Ordonnancement des percements et respect des proportions verticales des ouvertures (ex: rapport largeur/hauteur équivalent à 1x1.6 pour les rez-de-chaussée et le premier étage),

> Devanture de boutique en applique en respectant la séquence des fronts bâtis.

Matériaux et couleurs

> Respecter les matériaux d'origine,

> Respecter les modénatures éléments en pierre de taille corniches encadrements bandeaux pilastres, chaînage,

> Conservation et/ou restauration des encadrements de fenêtre,

> Conserver et rénover les éléments bâtis, en prenant soin de ne pas dénaturer la construction d'origine,

> Veiller à l'harmonie des couleurs des menuiseries, des toitures et du parement des façades (voir le guide du CAUE 16 : «Couleur et Architecture en Charente»),

> Entretenir les abords immédiats de l'édifice.

LE PATRIMOINE CHARENTAIS SUR LE TERRITOIRE «COEUR DE CHARENTE»

Abreuvoirs	*Fontaines*	*Niches/lucarnes*
Atelier usine	*Fours*	*Patrimoine industriel*
Bascules publiques	*Hangar entrepôt*	*Petit commerce*
Bâti religieux	*Immeuble de rapport*	*Pierres à guet*
Bâti public	*Kiosques*	*Pierrées et parapets*
Château d'eau	*Lavoirs*	*Plaques de rue*
Châteaux et parc	*Logis et maisons fortes*	*Pont passerelle*
Cheminée isolée	*Maison de maître*	*Porches charentais*
Cimetière	*Maisons de ville/bourg*	*Portails charentais*
Croix	*Maisons sérielles*	*Puits*
Fermes et annexes	*Murets*	*Verrières*

Pour tout travaux sur les bâtiments patrimoniaux ciblés, les matériaux seront obligatoirement des matériaux originels, les travaux seront effectués dans les règles de l'art. Est interdit :

> La démolition des constructions ou parties de constructions constitutives de l'unité bâtie,

> La surélévation des toitures, sauf pour restituer un état antérieur connu,

> Les travaux de réalisation (ou de modifications) de percements sur les façades et les pignons, sauf pour restituer des dispositions antérieures connues,

> La pose de volets roulants extérieurs,

> La pose de carrelage sur les emmarchements extérieurs existants en pierre,

> L'utilisation de matériaux en PVC en cœur de bourg, dans les espaces de protection abords et périmètres délimités des abords, sauf ouvrages techniques justifiés,

> Le remplacement des menuiseries existantes par des menuiseries de type « rénovation », posées en conservant les cadres dormants existants.

Partie 3_Les attentes architecturales sur le patrimoine bâti antérieur à 1950

Les dispositions qui suivent s'appliquent avec un rapport de compatibilité aux évolutions du patrimoine bâti des communes et aux futures constructions inscrites dans les périmètres soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

En complémentarité avec le règlement écrit, les principales mesures sont les suivantes:

La couverture

1. Les pentes des toitures existantes seront conservées.

2. Pour toutes les constructions, les couvertures seront obligatoirement en tuile canal dite « tige de botte », tant pour la tuile de couvrant que pour celle de courant. Les tuiles sont mises en œuvre conformément aux dispositions traditionnelles : faîtage et arêtier scellés à la chaux, tuile de rive demi-ronde et rives à double tuiles en renvers, etc…

3. Dans le cas où la couverture d'un bâtiment existant est constituée d'un autre matériaux originel (ardoise, tuiles losangées, zinc), les règles de pose et de matériaux seront les mêmes conformément à leur typologie.

4. Les souches de cheminée existantes (en : briques, pierres, enduits) seront à conserver et à restaurer; leur création devra utiliser les mêmes principes de finition que celles existantes.

5. Les gouttières et les descentes des eaux pluviales seront en zinc naturel, sans peinture. Les dauphins en fonte ne sont pas interdits. Les gouttières seront posées avec des crochets en zinc fixés aux chevrons.

6. Les châssis de toit auront une dimension maximale de 78 x 98 cm et seront encastrés à la couverture. Les volets occultants extérieurs sont interdits.Les châssis de toit devront avoir une typologie traditionnelle de tabatière avec meneau central extérieur. Les lucarnes existantes devront être maintenues ou restituées selon leurs dispositions d'origine.

L'emploi de tuiles de courant à fond plat, et à emboîtement, est interdit.



Vue de Cellefrouin Cittànova

Les façades

La très grande majorité des façades situées à l'alignement sur les rues sont enduites avec marquage des éléments de modénatures en pierres qui sont laissés apparents.

1 Les enduits des parties courantes seront réalisés avec un mélange de chaux, majoritairement aérienne, mélangée avec du sable local. La granulométrie du sable de la couche de finition permettra de le talocher finement. Au préalable, l'enduit existant sera piqué et nettoyé. La finition des enduits sera soit talochée, soit lavée ou encore brossée. Pour les maisons bourgeoises des XIX^{e} et XX^{e} siècles, une finition lissée pourra être demandée.

2 Depuis quelques années on assiste à un décroutage général des enduits existants et à la réalisation d'enduit à « pierres vues » pour laisser apparaître les têtes de moellons. Cette technique doit être réservée aux murs de clôture, aux bâtiments annexes et aux pignons des immeubles qui ne sont pas situés à l'alignement.



Vars_Cittànova

3 Les enduits doivent affleurer au nu des éléments, en pierre, destinés à être vus (chaînage, harpage, linteaux, pieds droits, appuis, emmarchements, bandeaux, corniches, moulures, sculptures). Cette disposition ne s'applique pas aux appareillages ou harpages prévus à l'origine en décor saillant.

Les enduits seront uniformes sur les parties courantes, et il est interdit de laisser apparaître des pierres isolées dans ces parties courantes, sauf des éléments sculptés existants.

L'utilisation de la technique des enduits à « pierres vues » sera limitée aux seuls usages suivants :

> Présence sur la paroi considérée d'un ancien élément de modénature risquant d'être entièrement caché par un enduit traditionnel (ancienne baie bouchée à une époque indéterminée, oculus en pierre, pierre et trou d'évier, chaînage d'angle d'une ancienne construction), afin de conserver les traces archéologiques de l'évolution des lieux,

> Sur les façades qui ne sont pas situées à l'alignement sur rue, ou sur les murs de clôture et ceux des bâtiments annexes.

Les joints entre les moellons seront affleurants aux têtes des moellons, et ils seront réalisés au mortier de chaux aérienne mélangée à du sable local. Les soubassements ne comporteront pas de surépaisseur.

Les menuiseries visibles depuis l'espace public

La proportion des ouvertures dans les façades, les dimensions des baies des portes, fenêtres, soupiraux, lucarnes doivent être maintenues ou restituées.

Les dimensions des baies des portes, fenêtres, soupiraux, lucarnes doivent être maintenues ou restituées. Les encadrements (tableaux, linteaux, appuis) seront restaurés ou restitués avec des matériaux tenant compte du caractère de l'édifice ou de leurs dispositions originelles (pierres ou enduits).

Les croisées de fenêtre double battants ouvrant à la française existantes, selon leur époque, leur style, leur état, et qualité de fabrication généralement en chêne peint, peuvent être conservées et restaurées, en remplaçant le vitrage existant par un vitrage plus épais avec isolant thermique et tous dispositifs confortant l'étanchéité à l'air et à l'eau, tout en bénéficiant de leurs modénatures originelles: profils et moulurations, serrurerie ancienne, crémone, espagnolette etc.

Si leur remplacement s'avère nécessaire, les menuiseries double battants seront réalisées sur le même modèle existant à l'origine de l'immeuble, en bois à peindre, complétées si possible par la serrurerie d'origine.

Pour les croisées de fenêtre, les pièces d'appuis et les jets d'eau seront traités avec des profils fortement arrondis. Les petits bois seront saillants, extérieurs au double vitrage en conservant le nombre de carreaux par vantail en trois ou quatre parties toujours verticales selon la hauteur de la baie pour des fenêtres XIXe ou petits carreaux pour des fenêtres XVIIIe. Des bandes intercalaires noires seront disposées dans le vitrage en suivant les dessins des petits-bois. La pose sera réalisée en fond de feuillure et non en rénovation en conservant le cadre existant.

Les portes d'entrées anciennes moulurées avec imposte ou pas, seront conservées, restaurées ou si besoin remplacées à l'identique assorties d'une étanchéité renforcées tout en maintenant leur aspect traditionnel.

Les portes (cochères, de service, de garage) seront en bois plein, à lames verticales, sans écharpes. Leurs ferrures seront peintes de la même couleur que la porte.

Tous les ouvrages de serrurerie ancienne, garde-corps anciens ou de ferronnerie, devront être conservés et s'il y a lieu réparés. Les garde-corps neufs seront obligatoirement en acier peint, d'un dessin simple.

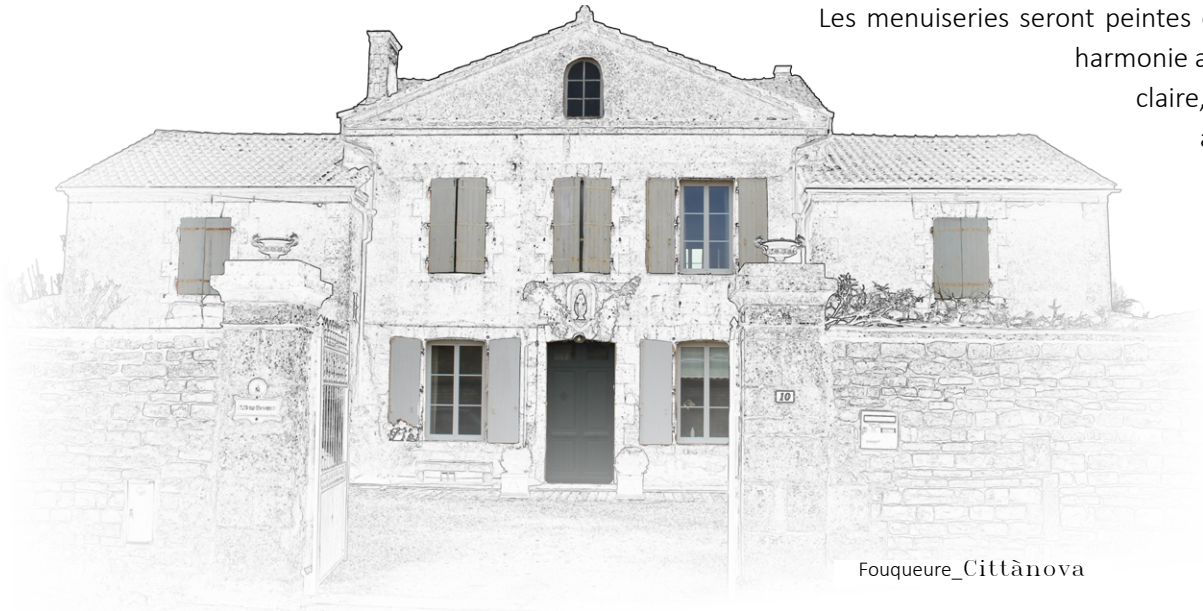
Les menuiseries seront peintes dans une tonalité éteinte, choisie en harmonie avec la couleur des pierres ou enduits, claire, non vive, ni pure, couleur légèrement adoucie grisée claire pour les croisées de fenêtre et volets battants, en harmonie pour les portes d'entrée et serrurerie .

L'usage du PVC ou de l'aluminium ne sera pas accepté. Ces matériaux non conformes à la typologie du bâti ancien dénaturent les dispositions d'origines d'un édifice ancien participant au cadre patrimonial.

MAIS AUSSI

La restitution de l'état initial connu ou retrouvé est demandée.

Les volets bois à lames verticales et leur peinture d'origine seront maintenus, préservés et restaurés à l'identique, sans écharpe.



Fouqueure_Cittànova

Les éléments en interface avec la voie publique

LES DEVANTURES DE COMMERCES

La devanture en bois peint dans une teinte soutenue non vive, inscrit dans une séquence de front bâtie, sera composée d'un entablement et de trumeaux à panneaux moulurés. L'ensemble sera surmonté d'une corniche saillante de 15 cm minimum, d'une cimaise haute et basse, de plinthes en partie basse. Ces éléments massifs seront entièrement moulurés.

L'enseigne sera composée de lettres découpées n'excédant pas 30 cm de haut capitales comprises. Elles seront non lumineuses. Des projecteurs discrets pourront éclairer indirectement l'enseigne. Ces lettres pourront être directement posées sur entretoises, ou peintes sur l'entablement de la devanture.

Les caissons lumineux sont interdits.



Tusson_Cittànova

RELATION DES COMMERCES AVEC L'ESPACE PUBLIC:

Dans le cas d'implantation de plusieurs terrasses extérieures, l'aménagement devra être concerté et global. Le choix du mobilier s'opèrera dans des gammes proches en style et en couleur. Le mobilier des terrasses doit rester simple et uniforme. Deux couleurs maximum pour ce mobilier de terrasse doivent être utilisées par établissement, en cohérence avec le coloris des menuiseries du bâtiment concerné. Les couleurs vives sont interdites. Les bannes doivent être droites et non « en corbeille ». Les bannes fixes sont interdites.

LES COFFRETS ERDF, GRDF ET LES RÉSEAUX / LES CONDUITS EN FAÇADES LES BOÎTES AUX LETTRES / LES DISPOSITIFS DE TYPE PARABOLE

Les coffrets d'alimentation et de comptage doivent être encastrés dans la maçonnerie et posséder une porte à enduire ou habillée d'une pierre plaquée ou une porte en bois, selon le type de façade.

La présence, sur les façades visibles depuis tous les espaces publics, de canalisations de gaz, de cheminée et de prise d'air de type « ventouse », de climatiseurs, et de pompe à chaleur, est interdite.

Les boîtes aux lettres posées en applique sont interdites. Elles doivent être encastrées dans la maçonnerie ou dans les menuiseries.

LES ÉQUIPEMENTS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE

Les couvertures traditionnelles constituées de tuiles en terre cuite font partie intégrante des ensembles bâtis patrimoniaux en centre ancien. Le remplacement de ces couvertures par des matériaux plans, lisses, de teinte noire-bleutée et réfléchissant sont interdits.

Les panneaux solaires pourront être posés sur un bâtiment (principal ou annexe) ou au sol, non visibles de l'espace public.

Partie 4_Des attentes quant à la typologie non bâtie

Les clôtures

Les murs piliers grilles seront conservés restaurés à l'identique s'agissant de :

> murs en pierres sèches ou rejointoyées couronnés de dalles épaisseur 10cm ou de tuiles canal de terre cuite,

> mur bahut (de 0,80m à 1,20m de hauteur maximale) en pierres rejointoyées surmonté de grille en serrurerie fine,

> piliers en pierres de taille : section minimum 40x40cm, hauteur maximum = 2,00m,

> portes et portails en bois ou en métal: de forme simple (pas de chapeau de gendarme), et, éléments de remplissage sobres (pas de ferronneries ou de bois moulurés).

Afin d'être en cohérence avec l'identité des lieux et la nature des sols présents, l'utilisation d'essences végétales champêtres endogènes sera privilégiée.

Les voiries

Le traitement de surface des sols des rues, venelles et ruelles et des cours ou communs associés doit privilégier les matériaux naturels.

Les niveaux et profils des venelles, ruettes et ruelles maintiendront leur caractère d'origine sauf impossibilité technique et travaux d'amélioration liés à la mise en accessibilité de l'espace public.

Les matériaux imitant un matériau noble sont interdits : les pavés autobloquants en béton, par exemple

Les trottoirs

Lorsqu'il y a réalisation de bordures de trottoirs, il est privilégié que ces dernières soient réalisées en pierre massive (calcaire,grés, …). Les trottoirs doivent, tant que possible, éviter de présenter des bordures biaises au profit de bordures verticales.

Traitement de sol

L'orientation portera principalement sur le recours à des sols perméables.

Les pieds de façade des entrées de bâtiments privés ou publics seront matérialisés par des revêtements de sol et des matériaux particuliers : matériaux nobles (pierres, béton désactivé, graviers, etc…).

Toute imitation de matériau est proscrite.



Tusson_Cittànova

Partie 5_Rappels réglementaires et législatifs

Les abords des monuments historiques

Section 4 : Abords (Articles L621-30 à L621-32) Article L621-30 du Code du Patrimoine
Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016- art. 75

I. – Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.

La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

II. – La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci. La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L. 631-1 et L. 631-2 du Code du Patrimoine.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L. 341-1 du Code de l'Environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords.

Les sites inscrits et sites classés

Les sites inscrits et les sites classés sont des espaces protégés d'importance nationale. Ils concernent des espaces et des paysages naturels et ruraux ainsi que des paysages bâtis remarquables. Les sites inscrits possèdent un intérêt artistique, historique, légendaire, scientifique ou pittoresque dont la conservation présente un intérêt général. Ces espaces protégés font l'objet d'une servitude d'utilité publique.

Le classement d'un monument naturel ou d'un site offre une protection renforcée en comparaison de l'inscription, en soumettant à autorisation spéciale, la réalisation de tous travaux modifiant l'aspect du site, hormis les travaux d'entretien courant du bâti et d'exploitation normale des fonds ruraux.

SUR LE TERRITOIRE, ON PEUT DÉNOMBRER





OAP Thématique

TRAME VERTE ET BLEUE

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue (TVB) assure la mise en œuvre des objectifs du PADD. Les orientations présentées ci-après sont applicables sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes. Elle poursuit plusieurs objectifs :

> Préserver et renforcer les espaces naturels et leurs fonctionnalités, qualitativement et quantitativement,
> Préserver et restaurer les services écosystémiques inhérents à leur territoire,
> Mettre en avant les liens entre la TVB, la qualité paysagère et la préservation des ressources agricoles et naturelles,
> Intégrer une considération TVB dans tout projet d'aménagement,
> Atténuer les changements climatiques et adapter le territoire face à ces changements,
> Contribuer à répondre aux enjeux énergétiques, climatiques et de santé environnementale,
> Permettre aux habitants d'avoir accès à un cadre de vie agréable.

1. Protéger les continuités écologiques : les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques

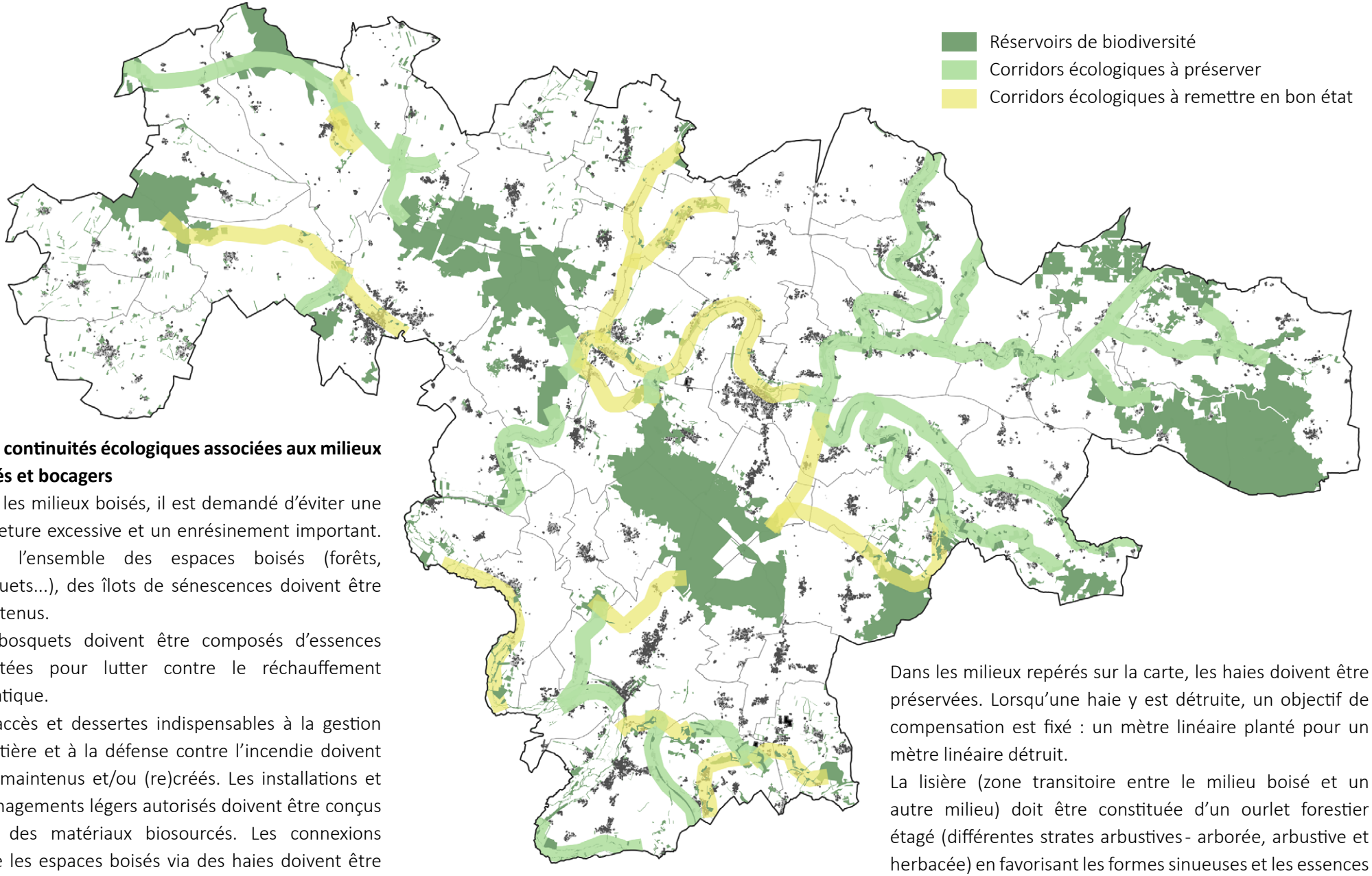
Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les corridors écologiques, quant à eux, assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent prendre plusieurs formes (linéaires comme les haies, les ripisylves..., discontinus comme la ponctuation de bosquets..., ou paysagers) et n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

[Source : trameverteetbleue.fr]

Plusieurs éléments concourent à la préservation des réservoirs et des corridors, formant les continuités écologiques ; les dispositions sont présentées ici.

Les réservoirs de biodiversité doivent être maintenus dans leur emprise actuelle. Seuls y sont autorisés des installations et aménagements légers (platelage bois au sol ou surélevé...). En cas d'aménagement d'infrastructures lourdes, il est demandé de prévoit des franchissements : tunnels à faune, passes à poissons...



> Les continuités écologiques associées aux milieux boisés et bocagers

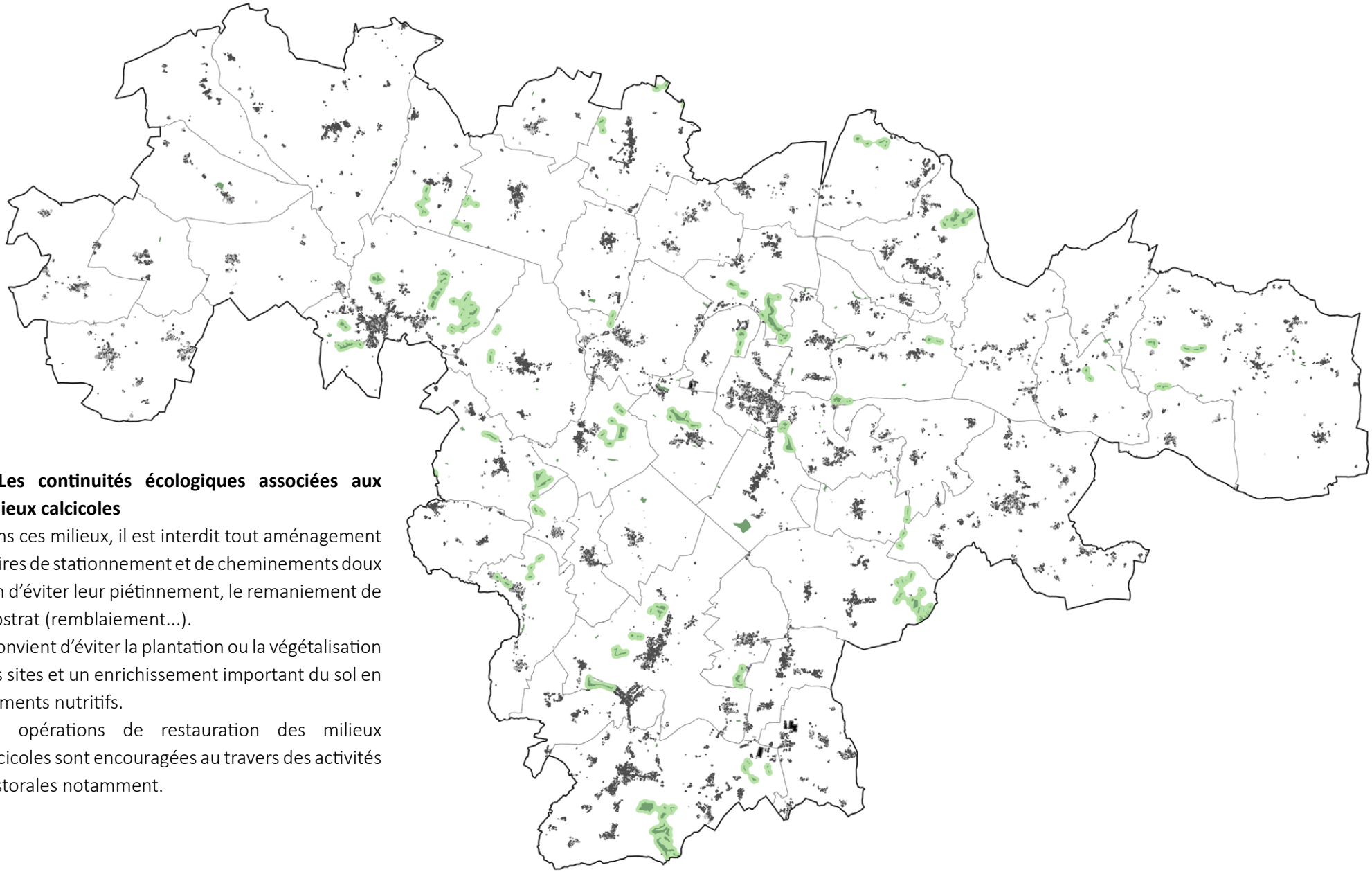
Pour les milieux boisés, il est demandé d'éviter une fermeture excessive et un enrésinement important. Dans l'ensemble des espaces boisés (forêts, bosquets...), des îlots de sénescences doivent être maintenus.

Les bosquets doivent être composés d'essences adaptées pour lutter contre le réchauffement climatique.

Les accès et dessertes indispensables à la gestion forestière et à la défense contre l'incendie doivent être maintenus et/ou (re)créés. Les installations et aménagements légers autorisés doivent être conçus avec des matériaux biosourcés. Les connexions entre les espaces boisés via des haies doivent être maintenues et recréées.

Dans les milieux repérés sur la carte, les haies doivent être préservées. Lorsqu'une haie y est détruite, un objectif de compensation est fixé : un mètre linéaire planté pour un mètre linéaire détruit.

La lisière (zone transitoire entre le milieu boisé et un autre milieu) doit être constituée d'un ourlet forestier étagé (différentes strates arbustives - arborée, arbustive et herbacée) en favorisant les formes sinueuses et les essences locales les plus attractives pour la faune sauvage.

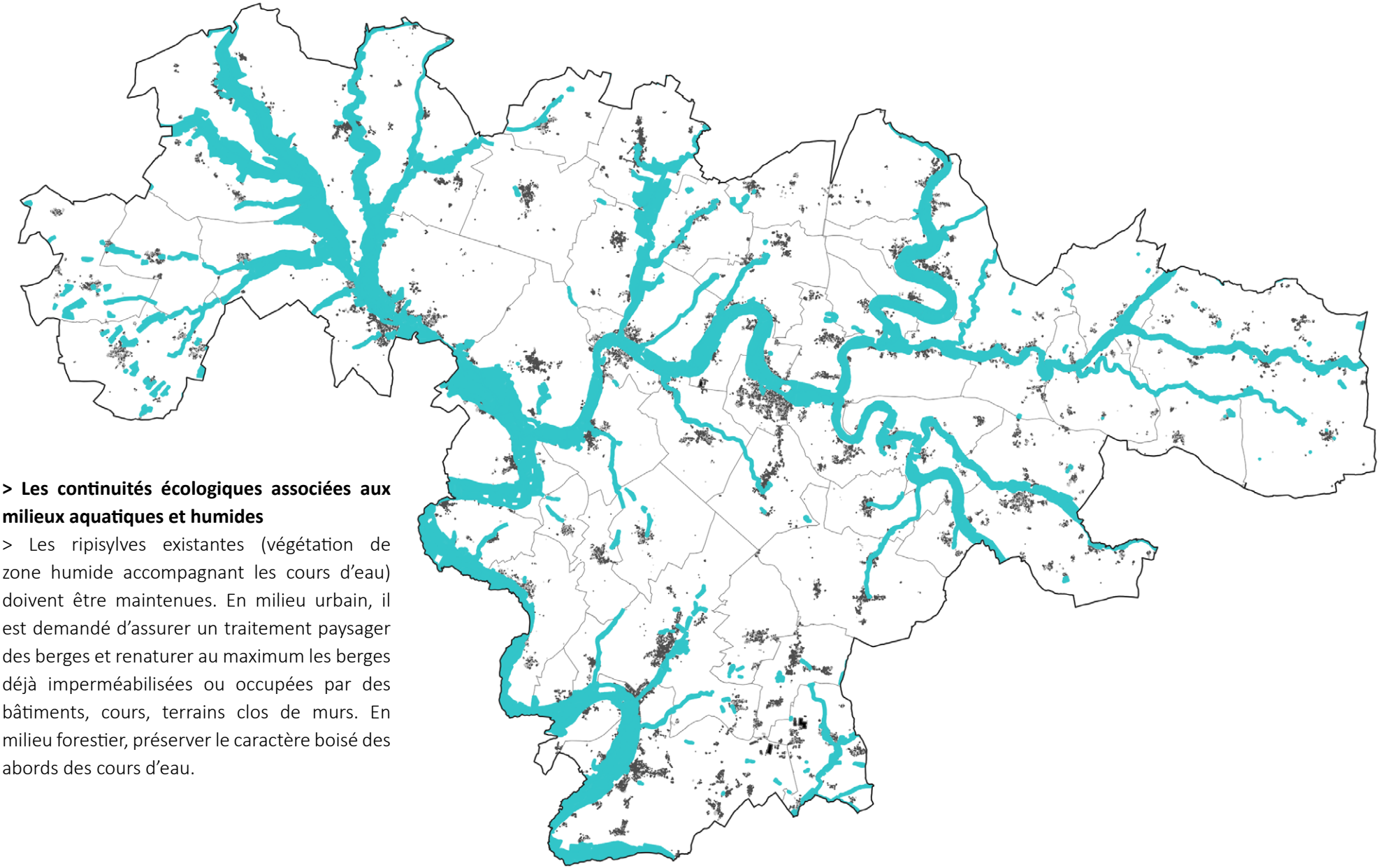


> Les continuités écologiques associées aux milieux calcicoles

Dans ces milieux, il est interdit tout aménagement d'aires de stationnement et de cheminements doux afin d'éviter leur piétinnement, le remaniement de substrat (remblaiement...).

Il convient d'éviter la plantation ou la végétalisation des sites et un enrichissement important du sol en éléments nutritifs.

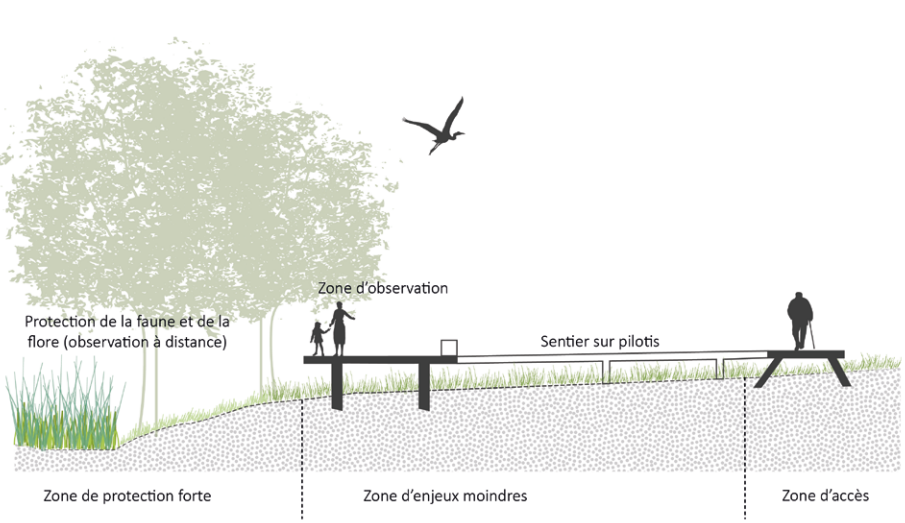
Les opérations de restauration des milieux calcicoles sont encouragées au travers des activités pastorales notamment.

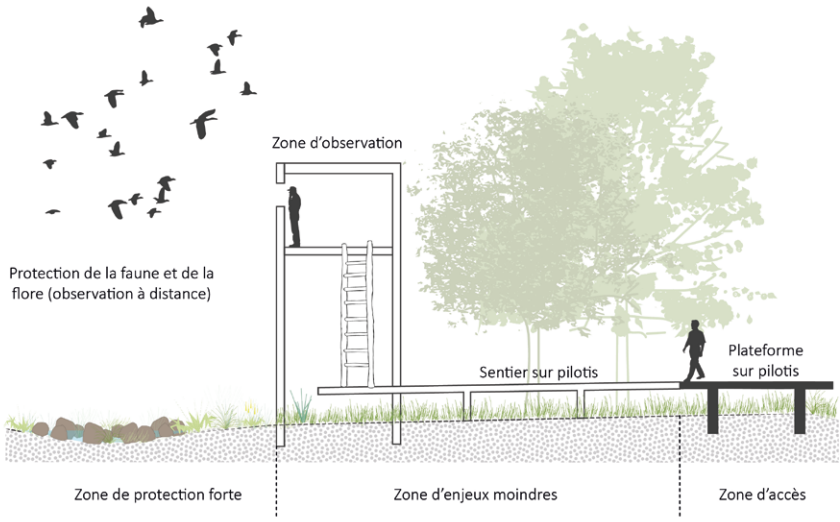


> Les continuités écologiques associées aux milieux aquatiques et humides

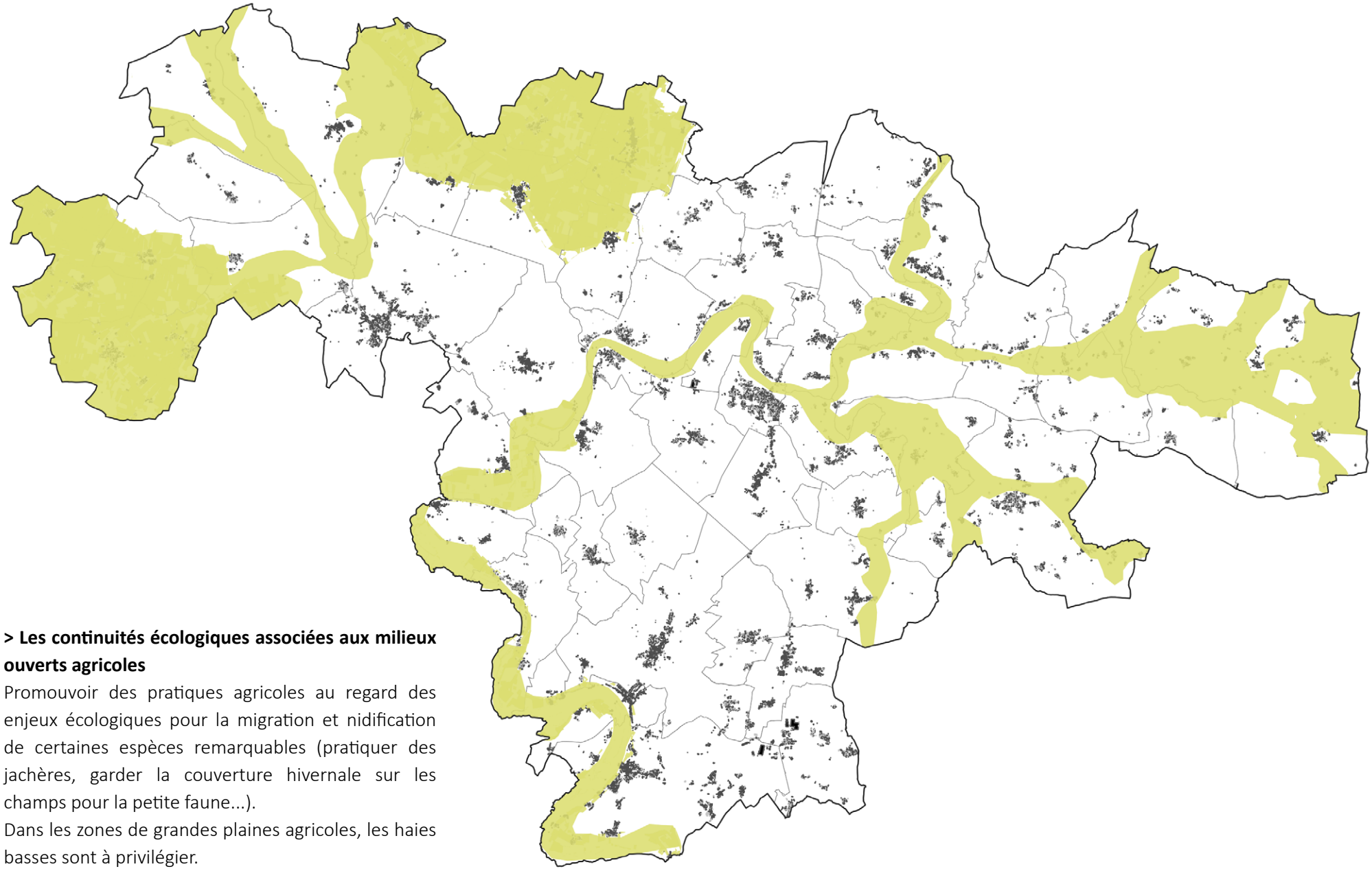
> Les ripisylves existantes (végétation de zone humide accompagnant les cours d'eau) doivent être maintenues. En milieu urbain, il est demandé d'assurer un traitement paysager des berges et renaturer au maximum les berges déjà imperméabilisées ou occupées par des bâtiments, cours, terrains clos de murs. En milieu forestier, préserver le caractère boisé des abords des cours d'eau.

Les aménagements réalisés en bordure de milieux humides doivent être conçus de manière à respecter la fonctionnalité et la qualité écologique du site.





- Exemples d'aménagement aux abords de milieux humides -



> Les continuités écologiques associées aux milieux ouverts agricoles

Promouvoir des pratiques agricoles au regard des enjeux écologiques pour la migration et nidification de certaines espèces remarquables (pratiquer des jachères, garder la couverture hivernale sur les champs pour la petite faune...).

Dans les zones de grandes plaines agricoles, les haies basses sont à privilégier.

2. Protéger la ressource en eau et la trame bleue

L'enjeu de l'eau, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, est fort sur le territoire au regard d'un réseau hydrographique dense (Charente, l'Aume...) et de la place de certains secteurs d'activités économiques comme l'agriculture et l'industrie notamment (dont les besoins en eau sont importants).

Dans le cadre d'un projet d'artificialisation ou d'imperméabilisation, il est recommandé de respecter un recul minimal de part et d'autre des berges des fossés (busés ou non). Ce recul est rendu obligatoire de part et autre des berges de la Charente (20 mètres au moins) et de part et d'autre des autres cours d'eau (10 mètres au moins). Pour ces derniers, seules les extensions de l'existant sont autorisées au sein de cette zone dans la limite d'une augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol. Ces espaces permettent de protéger la trame bleue et les milieux associés et de contribuer à l'amélioration qualitative et quantitative de la ressource en eau de façon transversale sur tout le territoire. Une végétation naturelle favorable à la biodiversité et aux continuités écologiques et services écosystémiques (sauf espèces invasives) sera maintenue.

A ce recul s'ajoute l'inconstructibilité dans les zones inondables, zones d'expansion des crues et zones humides. En cas de maintien, à titre exceptionnel, de leur constructibilité, mettre en place la démarche Eviter Réduire Compenser.

Les orientations relatives aux fossés et cours d'eau ne font pas obstacle à ce que ces éléments puissent être le cas échéant traversés par des voies ou des cheminements piétons-cyclistes s'ils sont adaptés à la transparence écologique. De plus, dans ces bandes de recul, les aménagements hydrauliques de type noues, cheminements doux sont autorisés.



La trame des fossés et des petites voies d'eau existante doit être maintenue et préservée. Leurs fonctions paysagères, écologiques et hydrauliques doivent être conservées ou améliorées. Leur intégration aux aménagements urbains sera recherchée, sous forme par exemple de supports de biodiversité, de continuité écologique (création de banquettes ou de pontons flottants sous les ouvrages hydrauliques pour la faune, absence de seuils, végétalisation abritant les sorties de buses...), de circulations douces et/ou comme partie intégrante d'un système de gestion des eaux pluviales.

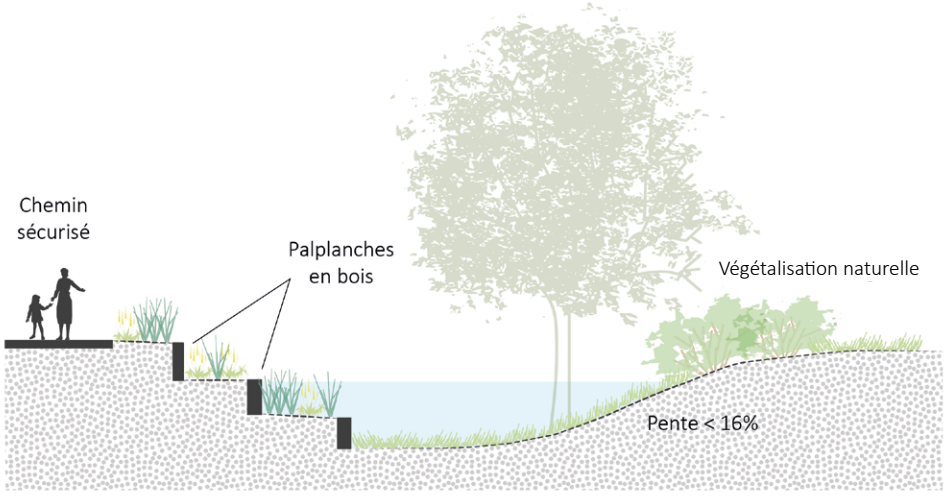
Les mares doivent être préservées.

Toute nouvelle urbanisation participe à imperméabiliser les sols et amplifier les phénomènes de ruissellement. A ce titre, une gestion au plus près du cycle de l'eau permet de compenser ces effets et pourra être mise en oeuvre dans tout projet d'aménagement et de nouvelle construction :

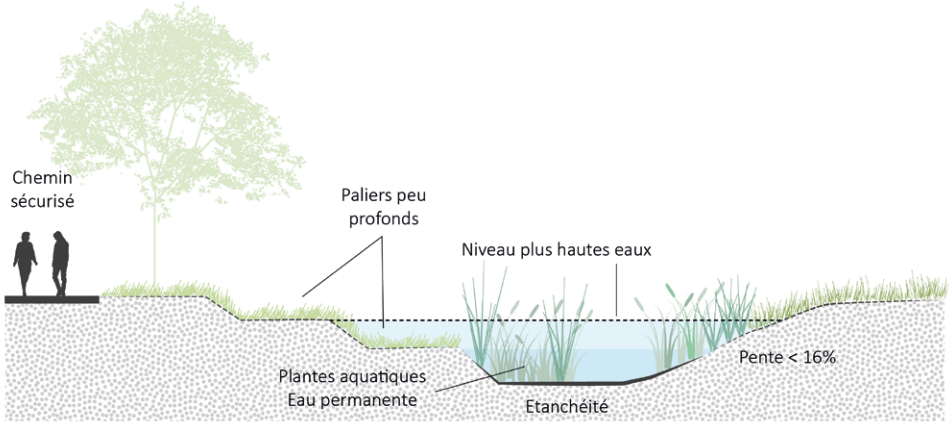
> Prévoir un ou des système(s) de récupération des eaux de pluie (de toiture notamment).

> Il est demandé, en sus du règlement écrit (qui impose des coefficients de pleine terre), de maintenir autant que possible des espaces de pleine terre, et mettre en place des revêtements végétalisés ou poreux (parking en enrobé poreux, cheminements en gravier...). Dans le cas d'un projet réalisé sur un site déjà artificialisé, il est demandé de désimperméabiliser au maximum (faire mieux que l'état existant avant projet).

> L'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, espaces verts en creux, etc.) doit être mise en oeuvre lorsque les conditions le permettent. Au-delà de la gestion des eaux pluviales, ces espaces seront réfléchis pour contribuer à la qualité de l'aménagement global, en faveur de la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.



- Exemple de bassin sec d'infiltration -



- Exemple de bassin de retenue d'eau -

3. Conserver et actualiser le patrimoine naturel

Un projet de nouvelle construction ou d'un aménagement urbain ne devrait jamais s'imaginer sans s'appuyer sur ce qui existe sur le terrain où il s'implantera. Rares sont les sites qui n'offrent pas quelques éléments végétaux comme un arbre ou une haie, autour desquels le projet pourra composer. Dans le cas d'une réhabilitation, ce "déjà-là" est également présent. Individuellement, ces éléments peuvent paraître ordinaires, mais leur maintien contribuera au maintien de la biodiversité et facilitera l'inscription du projet dans son environnement.

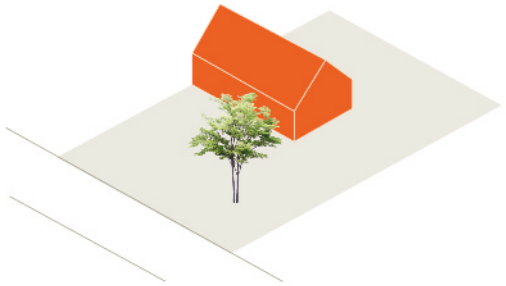
> Préserver les arbres

Pour leur intérêt écologique avéré (captage du carbone, ombre apportée...), les grands arbres et les arbres matures doivent être préservés.

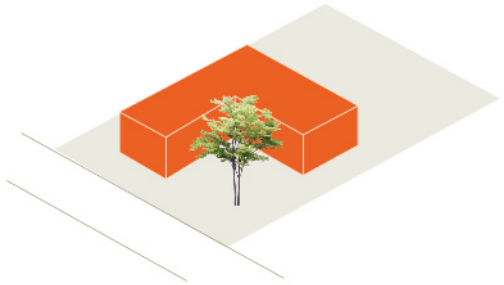
> Composer autour de l'arbre

Lors d'un projet de nouvelle construction (principale, secondaire ou extension) sur un terrain présentant un ou plusieurs arbres, un des principes suivants doit être mis en œuvre :

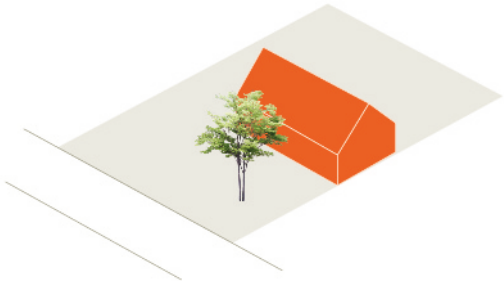
- *L'évitement* : éloigner le bâti et laisser l'arbre au jardin,



- *L'écrin* : prévoir la composition de la maison en L autour de l'arbre,

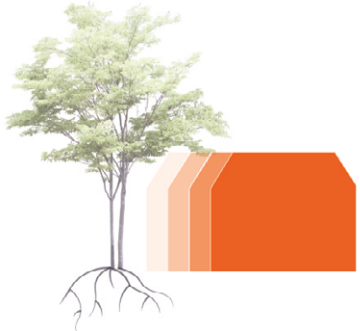


- *Le parasol* : utiliser l'arbre pour ombrer la maison en été.



> Prévoir l'évolution du végétal

La nature n'est pas figée. Le bâtiment devra s'implanter à bonne distance de l'arbre ou de la haie pour protéger ses racines et permettre son développement. La zone de protection à prendre en compte correspond à l'aplomb du houppier naturel de l'arbre à taille adulte. Ce périmètre devra être perméable (pleine terre) ou lorsque les usages le nécessitent être semi-perméable (une partie en pleine terre et une partie en revêtement semi-perméable).



> Préserver les linéaires de haies

Le végétal constitue une réponse simple et économique à la question du traitement des limites. Pour préserver l'environnement naturel existant, il est demandé de limiter, tant en nombre qu'en largeur, les accès dans les haies.

Intégrer photo

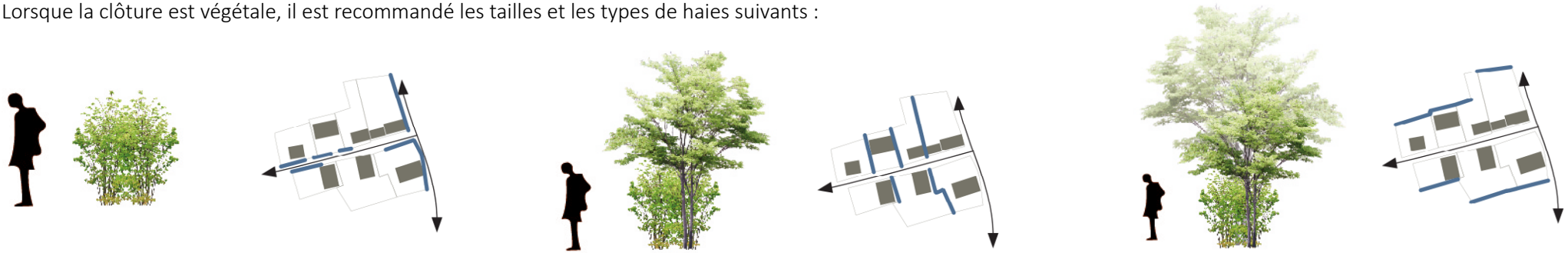
Haie entre une parcelle bâtie et une voie

4. Végétaliser les limites

Le traitement des limites constitue une édification privée à l'intérêt collectif. En effet, visibles aussi bien par l'habitant que depuis la rue ou les espaces naturels et agricoles, les clôtures doivent participer au maintien de la biodiversité et au cadre de vie. Elles s'inscrivent dans des contextes différents qui possèdent leurs propres caractéristiques : bourgs anciens, secteurs d'habitat diffus en bordure d'espaces agricoles/naturels, etc. Le traitement des clôtures doit tenir compte de cet environnement et mettre en exergue son rôle pour l'environnement.

Pour toute nouvelle plantation, il est demandé de favoriser le label Végétal Local. Par ailleurs, les annexes 9.2 et 9.3 du règlement écrit doivent être respectées.

Lorsque la clôture est végétale, il est recommandé les tailles et les types de haies suivants :



- La taille et le type de haies selon la limite parcellaire -

> Au sein des espaces urbanisés

L'objectif recherché est la conservation d'une atmosphère rurale, qui passe principalement par l'utilisation d'essences locales diverses que l'on pourra retrouver dans les haies bocagères à vocation agricole.

Lorsque les constructions autorisées sont implantées en retrait par rapport à une voie ou espace public, l'espace non bâti (frontage) pourra faire l'objet d'un traitement végétalisé diversifié favorisant la biodiversité.

Le caractère nourricier de certaines espèces (pommiers, pruniers...) est encouragé afin de privilégier la multifonctionnalité des espaces en milieu urbain.

Contrairement au muret ou à la clôture, le végétal ne génère pas un "résultat" immédiat et ce dernier sera en perpétuelle évolution. Ainsi, l'effet recherché lors de la plantation doit être anticipé et en accord avec le choix des végétaux et l'entretien exercé.

> Entre les espaces urbanisés et l'espace agricole/naturel

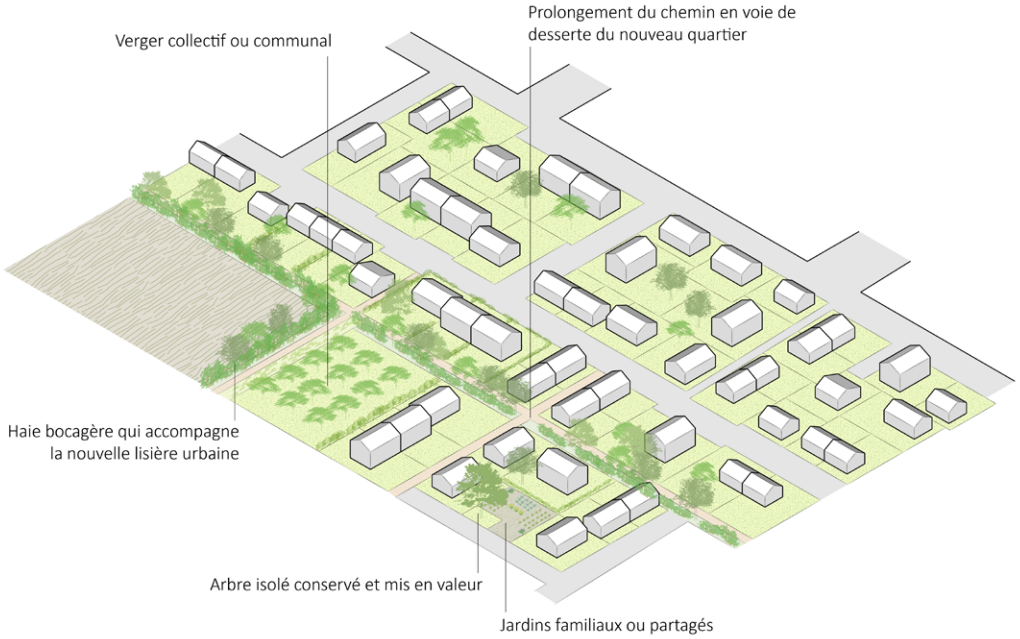
Les espaces bâtis au contact des espaces agricoles et naturels sont considérés comme des espaces de transition et à ce titre, le traitement des abords à travers le jardin et le traitement des limites constituent des espaces à forts enjeux écologiques et paysagers.

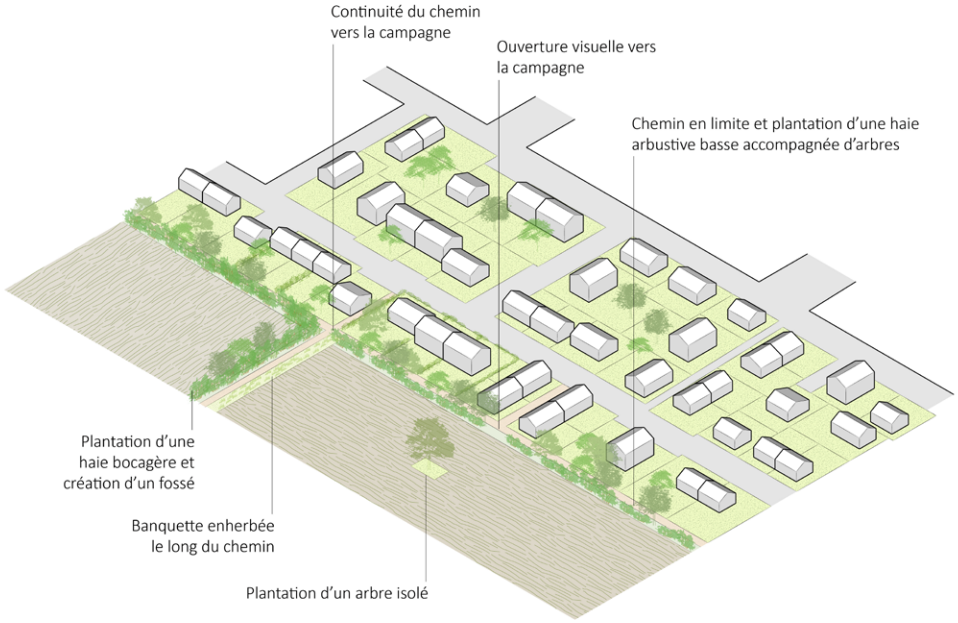
Lorsque l'espace urbanisé borde un milieu humide (cours d'eau, zone humide...), préserver une bande tampon pouvant être support d'un cheminement doux aménagé avec des matériaux perméables.



- Traitement d'une lisière urbaine en bordure d'un cours d'eau -

Il est conseillé de favoriser un traitement végétal des fonds de parcelles ou espaces bordant un espace agricole ou naturel. Il pourra prendre les formes suivantes :

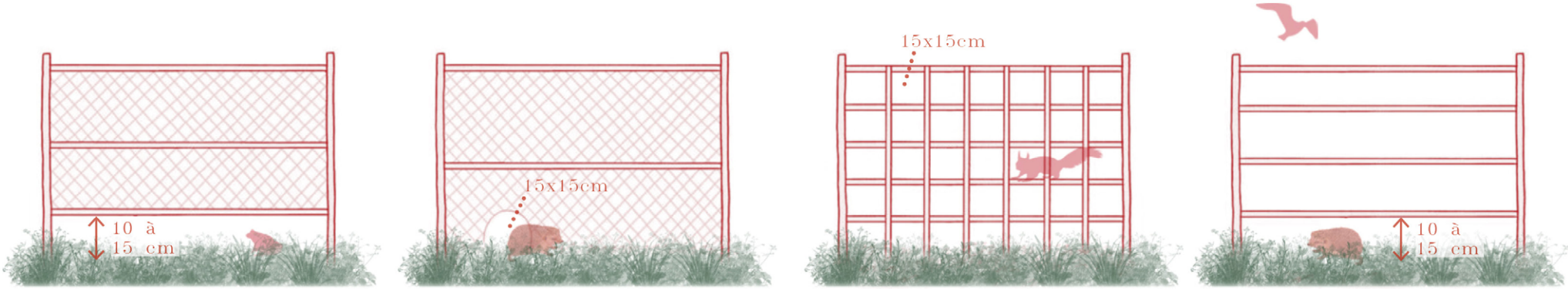




Lorsque cela est possible, ces espaces pourront faire l'objet d'aménagements multi-usages de type espace récréatif, jardins familiaux, noue d'infiltration, voie douce..., intégrant une haie double épaisseur. Sur les longs linéaires, des trouées ponctuelles de quelques mètres en haies basses pourront ouvrir des vues paysagères.

Ainsi, afin de conserver une transition intuitive entre les entités urbaines et agricoles/naturelles, les limites séparatives reprendront les codes paysagers du monde agricole et naturel à proximité. L'utilisation des essences rurales locales sera donc privilégiée, ainsi qu'une composition multistrate et diversifiée (les haies monospécifiques sont interdites).

Lorsque le projet nécessite une clôture artificielle, il est demandé que celle-ci soit un système perméable à la petite faune. Elle sera doublée d'une haie vive multistrate composée d'essences locales.



Transition entre un espace urbanisé et l'espace agricole

5. Créer des espaces en faveur de la biodiversité

Les fosses de plantation communes seront la priorité (continuité de pleine terre privilégiée).

Les fosses en pied d'arbre seront végétalisées avec une strate herbacée adaptée. Ces espaces pourront être dédiés à la végétalisation sauvage ou alimentaire. Pour les plantations isolées réalisées sur des espaces minéralisés (cours, parking…), la fosse de plantation ne doit pas être inférieure à 8 m^3 avec une profondeur supérieure au diamètre.

Ces mesures permettent d'assurer un meilleur développement des végétaux (croissance, santé, développement, ancrage...) qui accomplissent alors mieux leurs fonctions et les services associés.

Pour les espaces publics, communs ou les espaces verts des entreprises, il est demandé de privilégier des prairies champêtres à un gazon d'ornement. Des zones refuges pour la faune devront être conservées. Il est recommandé d'utiliser des bio-matériaux pour le mobilier (exemple : bancs, tables de pique-nique...).



Prairie champêtre avec une gestion différenciée

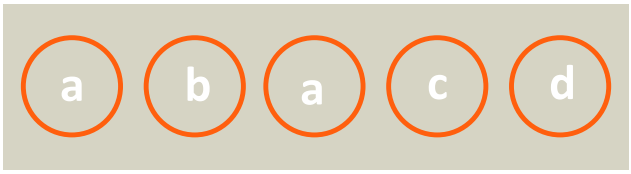
Les plantations constituent des interventions humaines qui peuvent devenir favorables à la biodiversité par des stratégies de création et d'entretien adaptées. Les espaces verts urbains recèlent ainsi des ressources multifonctionnelles en terme d'espace, de biodiversité, de cadre de vie...

La diversification des espèces plantées permet le développement de la haie sur plusieurs strates et ainsi de reprendre le modèle local de haie bocagère favorisant une plus grande biodiversité et un développement plus efficace des végétaux. Parallèlement, cette diversification des espèces permet d'étaler la floraison et la fructification des végétaux offrant ainsi nourriture et abri sur différentes périodes.

D'un point de vue paysager, les plantations aléatoires de taille, de volume divers et d'espèces variées permettent de briser l'aspect répétitif qui dénote à l'échelle du paysage notamment aux périodes de floraison.

Pour toute nouvelle plantation, il est demandé de favoriser le label Végétal Local. Par ailleurs, les annexes 9.2 et 9.3 du règlement écrit doivent être respectées.

✓



Exemple : Espèce a = Fusain / Espèce b = Noisetier / Espèce c = Sorbier / Espèce d = Chataîgner



Haie champêtre en entrée de bourg

X



Exemple : Espèce e = Cyprès



Haie monospécifique en entrée de bourg

6. Intégrer la dimension Biodiversité dans le bâti

Le bâti peut contribuer à la biodiversité au travers de plusieurs dispositifs, aménagements et éléments architecturaux (intégrés ou rapportés). Lorsque les conditions techniques le permettent, les dispositifs suivants pourront être mis en place dans les projets de nouvelles constructions et de réhabilitation/rénovation du bâti ancien :

Pour toute nouvelle plantation, il est demandé de favoriser le label Végétal Local. Par ailleurs, les annexes 9.2 et 9.3 du règlement écrit doivent être respectées.

> Végétaliser les toitures. Les toitures végétalisées présentent un intérêt pour la biodiversité car elles permettent la mise en place d'espaces relais utilisables par certaines espèces urbaines : reproduction, alimentation ou repos d'insectes, d'oiseaux... La végétalisation des toitures correspond à la pose sur le toit d'un substrat végétalisé. Le système est défini par l'épaisseur du substrat et en conséquence, par la végétation qui peut y être plantée.



Toiture végétalisée

> Créer des murs végétalisés avec des plantes grimpantes. La végétalisation peut servir d'isolant thermique, acoustique mais joue aussi un rôle en matière de micro-climat et de qualité de l'air. Les murs végétalisés servent aussi de refuge et de source de nourriture pour la faune locale. Peuvent être utilisées :

- les plantes ligneuses qui se soutiennent elles-mêmes en se palissant contre un mur, par exemple le fusain d'Europe, l'althea,
- les plantes grimpantes qui ont besoin d'un support tel que les abrisseaux à tiges flexibles, par exemple le chèvrefeuille ou la treille,
- les plantes grimpantes qui ont leurs propre système de fixation comme le lierre.


Murs végétalisés

Les végétaux choisis ne doivent pas nécessiter un arrosage et une fertilisation permanente et doivent tenir compte des conditions climatiques du site d'installation.

Les structures de soutien des plantes grimpantes peuvent être constituées de bois, de câbles et de fils de fer ou encore de cordes, formant des systèmes de fixation et de portance multiples, afin d'obtenir une bonne répartition du poids des plantes.





> Désimperméabiliser les pieds de murs, si possible sur 60 centimètres de profondeur, et y favoriser le développement d'une végétation locale favorable à la biodiversité et possiblement grimpante sur les façades, afin d'offrir des zones refuges et des atténuations de chaleur dans la rue et dans les bâtiments.



Pieds de murs végétalisés



Trottoir végétalisé

> Intégrer dans les murs et/ou sur et/ou en bordure des toitures des nichoirs, gîtes et abris pour les oiseaux et les chauves-souris. Il est notamment préconisé :

- pour les bâtiments de type collectifs (immeubles d'habitation...) l'installation de nichoirs groupés pour hirondelles sous des avancées de toit ou des arcades et des nichoirs pour moineaux dirigés vers l'extérieur,
- pour les autres bâtiments à la hauteur des arbres environnants, l'installation de nichoirs dirigés vers l'extérieur pour les oiseaux cavicoles anthropophiles (comme les mésanges).

A l'exception des gîtes à chauve-souris qui seront placés plein sud, les autres gîtes doivent être orientés sud-est pour que le trou d'envol soit protégé des vents dominants. Ils seront placés légèrement en avant pour protéger les oiseaux des intempéries et installés dans un endroit calme à une hauteur de plus de 3 mètres, éloignés des branches, corniches et autres structures horizontales accessibles aux prédateurs.



Nichoir triple à moineaux



Gîte à chauve-souris



Nid de merle sur nichoir à mésanges

Lors des réfections, il est demandé de conserver les nichoirs existants dans les murs (exemple : conserver trous dans murs moellons).



Trous dans les murs en moellons



> Mettre en place des dispositifs de sérigraphies ou d'occultation partielle des baies vitrées (persiennes, voilages...) pour éviter que la faune volante ne les percute.

7. Intégrer la nature en ville dans les infrastructures liées à la mobilité

Les espaces de circulation peuvent être support d'adaptations favorables à l'environnement (biodiversité, ressource en eau...) et participer à la qualité du cadre de vie, qui est souvent moteur pour les circulations douces notamment.

> L'aménagement de nouvelles voies

A destination des véhicules motorisés :

La création de voirie ne devra pas impacter les logiques de déplacement des espèces animales afin d'éviter la fragmentation supplémentaire des continuités écologiques, et dans le respect premier de la limitation de la consommation foncière. L'intégration paysagère et écologique de ces aménagements devra être assurée : gestion différenciée des accotements et de l'eau de ruissellement, jonction avec la végétation existante (lorsqu'une haie est interrompue par exemple), désimperméabiliation des revêtements lorsque la fréquentation des véhicules le permet...

A destination des mobilités douces :

Les cheminements en site propre seront privilégiés autant que possible dans le respect premier de la limitation de la consommation foncière et seront accompagnés de mesures environnementales : désimperméabiliation des revêtements, ombrage des abords par de la végétation...

> L'aménagement des voies existantes

A destination des véhicules motorisés :

Des mesures identiques aux voies nouvelles seront recherchées.

A destination des mobilités douces :

Les chemins ruraux existants seront maintenus. Ils serviront notamment d'appui à la reconstitution de réseaux de haies en lien avec les continuités écologiques, notamment dans le cadre de zone de renaturation/compensation préférentielles.

> L'aménagement des espaces de stationnement collectifs/mutualisés

L'aménagement des espaces de stationnement devra respecter les orientations suivantes :

- Rechercher une perméabilité maximale du sol ainsi que tout système permettant l'infiltration de l'eau et la lutte contre les îlots de chaleur ;
- Assurer une gestion locale qualitative et quantitative des eaux pluviales, en privilégiant les espaces multi-usages (écoulement vers ces espaces, noue paysagère et épurative, ombrage des stationnements et des cheminements doux...) ;
- Créer un espace partagé dans une logique d'économie d'espace : piétons, cycles, véhicules, en circulation et en stationnement ;
- Intégrer des systèmes de production d'énergies renouvelables (ombrières photovoltaïque par exemple).



Espace d'infiltration et de circulation


Noue végétalisée et espace semi-perméable


Noue végétalisée avec infiltration gravitaire du ruissellement

AERhin-Meuse_ADPOTA2021


Revêtement de circulation douce semi-perméable

8. Développer des modes de gestion en faveur de la biodiversité

Les espaces verts communs (privés et publics) devront être gérés selon des techniques visant la préservation et l'amélioration des qualités environnementales, écologiques et services écosystémiques. Sans exhaustivité, ces techniques pourront être :

- Au delà des abords directs des chemins et voies de circulation douce : limitation des tontes à 1 à 2 fois dans l'année, pas de tonte entre avril et juin, fauche phasée au sein des grands espaces, réglage des barres de tonte pas plus bas que 10 cm, tonte centrifuge ou en bande progressive vers les zones refuges, maintien de zones refuges connexes tondues une seule fois par an en octobre/novembre, méthodes de tonte alternatives (fauchage, pâturage...) ;

- Gestion extensive ou agroécologique des haies, sans taille de avril à août inclus ;

- Maintien ou création de refuges et d'abris écologiques : tas de pierres, tas de bois/branches, tas de feuilles, hôtel à insectes... ; conservation de vieux arbres sur pied et de souches (avec un balisage de sécurité). Leur mise en place doit être réfléchie en fonction des besoins vitaux des espèces considérées.

- Installation de nichoirs/gîtes, participant au développement des espèces prédatrices (Mésanges, Chauves-souris...) de certaines espèces indésirables (Pyrales, processionnaire du Pin, moustiques...)

- Techniques alternatives de désherbage (manuelles, mécaniques, plantation de couvres-sol ou paillage végétal plutôt que paillage minéral…) lorsque celui-ci est nécessaire.

- Tolérance pour la végétation spontanée, accompagnée par une pédagogie grand public le cas échéant,

- Démarche citoyenne de désimperméabilisation des trottoirs ou appropriation des espaces libres (pieds d'arbres...),

- Le recyclage et la réutilisation des déchets verts (paillage, broyage, compost, tas de branches refuges...) ; l'usage d'essences poussant moins vite donc moins productrices de déchets verts (les espèces locales participent à cette dynamique, contrairement aux espèces exotiques type Thuya...)

- Pour lutter contre les plantes envahissantes (la Renouée du japon, l'Ambroisie…) durant les chantiers urbains, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. Les apports extérieurs de paillage et de compost devront être vérifiés pour éviter la contamination par des invasives (espèces végétales et animales).

Par ailleurs, les opérations d'élagage ne seront réalisées que si elles sont justifiées (pour des raisons de sécurité des personnes et des biens, la commodité de passage, le passage des réseaux aériens ou l'adaptation du houppier au volume disponible). L'élagage sera réalisé en causant le moins de dommage possible aux arbres, dans le respect de leurs physiologies, de leurs caractères esthétiques et/ou patrimoniaux et de leurs valeurs environnementales, ainsi que dans le respect des espèces qui s'y développent (hors période de nidification ou de gîte par exemple). Les tailles drastiques sont interdites.

Si, malgré les démarches d'évitement et de réduction des impacts environnementaux, des arbres devaient être supprimés dans le cadre de projets d'aménagements/ réaménagement, une compensation est imposée au double du nombre d'arbres supprimés, implantés de manière cohérente et réfléchie sur l'unité foncière (à défaut, à proximité immédiate du site) et en améliorant les fonctions, rôles et intérêts écologiques apportés par eux.

9. Penser une trame noire pour la biodiversité et le cadre de vie

La vie sur Terre est rythmée par une alternance de jour et de nuit qui a structuré l'évolution du vivant. L'éclairage extérieur suscite des inquiétudes pour notre sommeil et notre santé. Il soulève aussi des questions par rapport aux consommations d'énergie et au budget des collectivités territoriales, ou encore pour l'astronomie.

La lumière artificielle nocturne a aussi de nombreux impacts sur la biodiversité : elle a des effets au niveau physiologique et métabolique, par exemple en perturbant la croissance, la métamorphose ou l'équilibre énergétique, et des effets sur les déplacements par fragmentation liée à l'attraction ou à la répulsion.

Penser une trame noire dans les aménagements permet de limiter ces effets négatifs.

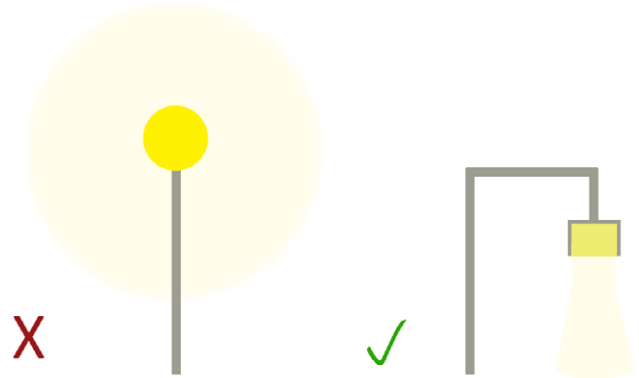
L'éclairage urbain (toute zone confondues : projet résidentiel, économique, voiries ou cheminements, stationnement...) doit être pensé en adoptant une démarche systémique englobant les intérêts écologiques, l'efficacité énergétique, l'économie financière mais aussi la santé et le bien-être des habitants.

L'éclairage ne doit concerner que les espaces où la visibilité nocturne est fonctionnellement nécessaire, les éclairages nocturnes esthétiques ou promotionnels sont proscrits, les éclairages patrimoniaux sont minimisés.

Dans les secteurs où l'éclairage public est nécessaire, il est demandé :

- de privilégier les couleurs ambrées,
- d'adapter la puissance de l'éclairage au besoin (selon les fonctionnalités et les usages des espaces...),
- d'orienter l'émission de la lumière vers le sol,
- de limiter l'impact lumineux sur les façades comprenant des ouvertures des constructions à usage d'habitation,
- de limiter la densité des candélabres,
- de positionner les candélabres de manière à limiter l'émission de lumière vers des espaces verts, des zones humides, des haies ou des alignements d'arbres,
- d'éteindre les systèmes d'éclairage entre minuit et 5 heures du matin (en commençant par des zones pilotes par exemple) ou de mettre en place de systèmes de détection performants.

Le balisage lumineux des éoliennes devra être diminué à son maximum, sans compromettre la sécurité des vols aériens.





Cittànova

Cœur de Charente
Communauté de Communes