

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **GARAT**

PIÈCE N° 3

MAIRIE DE GARAT
Rue Jean Bouillaud
16410 GARAT



URBAN HYMNS
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



Orientations d'Aménagement et de Programmation

	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
Révision	13/09/2012	8/06/2016		14/12/2016

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2016

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), définies à l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme, constituent le relai opérationnel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au sein du PLU.

Les orientations d'aménagement ont été initialement instituées par la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) qui leur avait octroyé un caractère facultatif. Depuis la loi du 12 juillet 2010 dite « Engagement National pour l'Environnement » (ENE), elles sont devenues obligatoires et endossent une vocation pré-opérationnelle. Désormais, elles s'intitulent « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP).

Celles-ci comprennent « des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ». Elles peuvent notamment « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune » (article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Les principaux enjeux de développement de l'habitat, des équipements et des activités économiques ont été définis dans le cadre du PADD. Les secteurs appelés à connaître une évolution significative font l'objet d'une proposition de principes d'aménagement au travers des OAP. Celles-ci définissent des lignes directrices qui s'imposeront aux futurs aménageurs, qu'ils soient publics ou privés. Par le biais des OAP, la municipalité garantit ainsi le respect et la traduction de son projet d'urbanisme en matière d'aménagement.

Conformément aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur l'aménagement du bourg, de Sainte-Catherine et de terrains enclavés au Cabarot.

A cela s'ajoute une orientation relative au projet d'extension de la zone d'activité de La Penotte et une orientation sur la zone des Chaumes.

1.1 Etat initial du site et ses enjeux

1.1.1 Contexte environnemental et paysager

Secteur 1 : Les terrains actuellement en friche le long de la RD 939 et de propriété communale s'ouvrent sur la RD 939 et font face au carrefour giratoire, ils sont au coeur de très forts enjeux paysagers (enjeu d'image pour la commune). Le terrain en profondeur en revanche est un jardin de moindre enjeu en termes de vitrine depuis la RD 939. Ces terrains ne présentent pas de sensibilité environnementale.

Secteur 2 : Les terrains sont situés au coeur de la zone urbaine, il s'agit notamment de trois larges parcelles dont une est un jardin et les deux autres sont cultivées et partiellement perceptibles depuis la RD 939. Est également comprise dans la zone AU une construction ancienne dont l'implantation à l'alignement de la RD 939 génère de l'insécurité. Le terrain présente du relief avec une déclivité vers le sud-est. En découlent des enjeux de gestions des eaux pluviales importants.

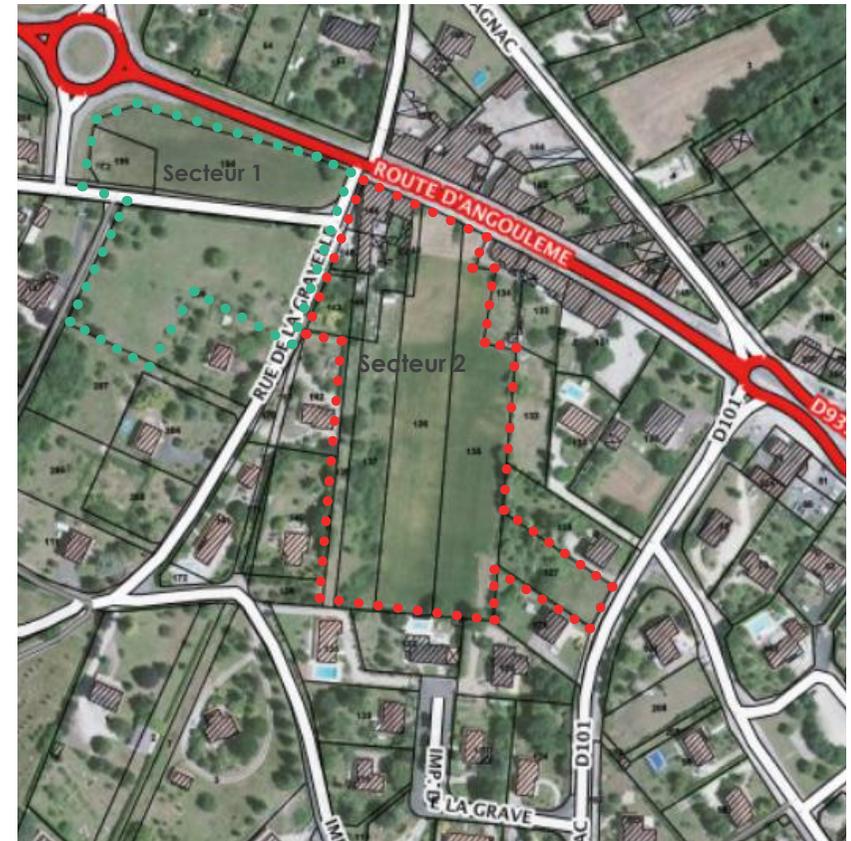
1.1.2 Contexte fonctionnel et urbain

Secteur 1 : Ces Terrains présentent de par leur exposition un attrait pour le commerce et de par leur situation au coeur de Sainte-Catherine un attrait pour l'habitat

Secteur 2 : Ces terrains forment une enclave. Ils ne peuvent être desservis directement depuis la RD 939. L'aménagement du site devra permettre de créer une desserte secondaire qui permettra de mieux connecter les quartiers entre eux en évitant de multiplier les trajets des résidents sur la RD 939.

1.2 Programmation

- Valoriser la traverse de Sainte-Catherine via un aménagement d'ensemble garantissant la cohérence visuelle et fonctionnelle du site (possibilité néanmoins de réaliser plusieurs opérations)
- Profiter de ces aménagements pour sécuriser davantage la traverse de Sainte-Catherine (en cohérence avec les projets du Département) et améliorer la desserte des quartiers environnants
- Optimiser l'espace, reconquérir une friche et une enclave qui a perdu son attrait agricole au profit du développement résidentiel et économique.
- Renforcer l'esprit de quartier et la mixité avec de l'accueil résidentiel et au delà des services et commerces de proximité ou encore des bureaux
- Respecter une densité moyenne minimum de 12 log/ha sur le secteur 2 (soit la production d'une quinzaine de logements minimum)



SURFACE TOTALE : 0.6 ha (Secteur 1) + 1.4 ha (Secteur 2)

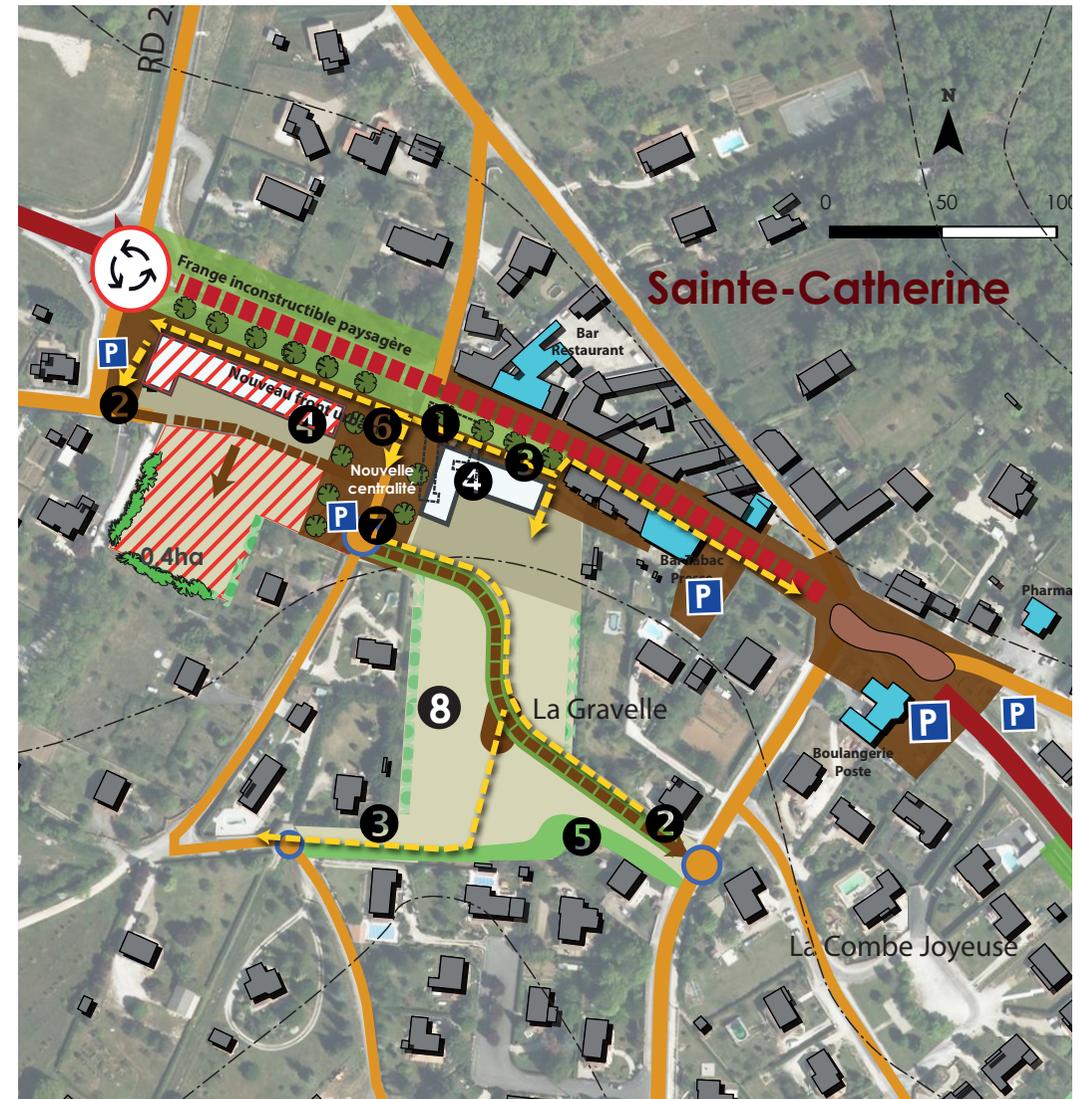
Etat des contraintes d'aménagement

Desserte	■
Assainissement	■
Défense incendie	■

1.3 Orientations d'aménagement

- 1 Prévoir la démolition du bâtiment existant au coin de la RD 939 pour ouvrir davantage le site et se donner les moyens de mieux sécuriser la traverse.
 - 2 Desservir l'opération depuis l'arrière via une voie de desserte principale dans le prolongement de la rue de la Mercière et connectant la rue de la Gravelle à la route de Dirac (RD 101)
 - 3 Créer des liaisons douces vers l'extérieur en direction des quartiers environnants ainsi que des commerces et services (existants et futurs) le long de la RD 939
 - 4 Reconstituer un front urbain en vitrine le long de la RD 939 caractérisant la traverse de bourg (continuité)- Il serait intéressant d'opter pour des programmes mixtes notamment sur le secteur 2 (commerce ou services en rez-de-chaussée + habitat à l'étage). **Le secteur 2 devra présenter un programme mixte également en taille et type de logement.**
- Réserver des espaces pour la gestion des eaux pluviales notamment au droit des points bas. Ces derniers devront être intégrés avec un soin particulier sur le plan paysager et être associés à la trame verte de l'opération c'est à dire aux espaces verts ainsi qu'aux cheminements doux. Une gestion dite à ciel ouvert (noues enherbées...) sera privilégiée (se référer aux recommandations en annexe du présent document)
- 5
 - 6 Aménager au coeur du site un espace public structurant permettant d'affirmer le quartier au sein du tissu urbain et d'assurer une greffe entre les deux secteurs.
 - 7 Cet espace pourra également servir au stationnement pour limiter la dilution des places de parking sur l'ensemble du site. De manière générale, il conviendra de mutualiser autant que possible les aires de stationnements (visiteurs / commerces...).
 - 8 Proposer des tailles de lots variées et travailler sur la densité le tout en privilégiant des parcelles en lanière correctement orientées pour les apports solaires.

Orientations d'aménagement - Légende			
	Voie principale		Paysage et trame verte : Cône de vue structurant
	Voie secondaire		Haie à planter
	Voie douce		Arbres à conserver
	Équipement - Service		Mail à créer et arbre à planter
	Aire de stationnements		Espace vert
	Repère paysager		Espace à planter ou libre
	Passage d'eau		Forme urbaine : Zone à vocation économique
	Courbe de niveau		Zone d'habitat de forte densité
	Déplacement : Connexion au réseau viaire		Zone d'habitat dense
	Voie de desserte à créer		Espace public (place, placette...)
	Nouvelle liaison douce		Front urbain à créer



Les tracés des voies internes et carrefours reportés sur les schémas ainsi que l'emplacement des espaces verts ne sont pas figés. En revanche, les principes de connexions au réseau viaire indiquées devront être obligatoirement respectées.

2.1 Etat initial du site et ses enjeux

2.1.1 Contexte environnemental et paysager

Cabarot prend les caractéristiques d'un hameau à dominante résidentiel qui a subi un important développement urbain ces dernières années de par sa situation géographique et son accessibilité.

Les terrains à aménager constituent aujourd'hui une enclave au cœur d'une zone à dominante pavillonnaire. Ces terrains sont actuellement pour partie cultivés, pour partie en friche dans l'attente d'être concédé au conseil départemental pour l'aménagement d'un carrefour sécurisé sur la RD 939.

1.1.2 Contexte fonctionnel et urbain

Cabarot regroupe une cinquantaine d'habitations et représente le 3ème pôle résidentiel de la commune.

Les terrains à aménager méritent une attention particulière de par leur configuration parcellaire et leur situation d'enclave.

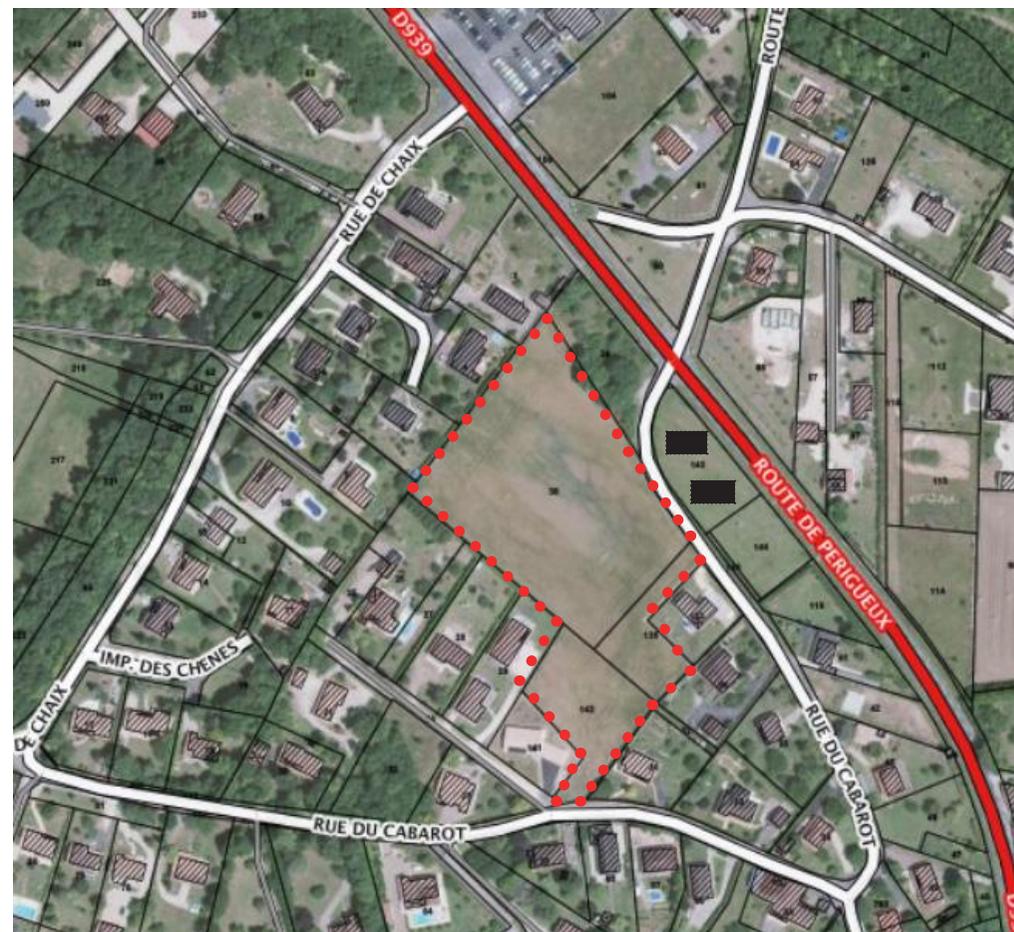
En outre, le village est actuellement mal desservi, la commune en partenariat avec le Conseil Départemental envisage d'aménager un carrefour sécurisé depuis la RD 939 et de réorganiser la circulation avec un sens de circulation sur la rue du Chaix. De plus le carrefour de la rue du Cabarot est dangereux.

2.2 Programmation

- Optimiser l'espace, reconquérir une enclave qui a perdu son attrait agricole via une opération d'aménagement d'ensemble à vocation résidentielle portant sur l'intégralité de la zone 1AU.

- Opter pour une opération structurante qui permettra de mieux desservir la zone résidentielle. La voie traversante à créer devra permettre d'éviter les flux au niveau du carrefour de la rue du Cabarot actuellement très dangereux. Elle deviendra la voie de desserte principale du village.

- Respecter une densité moyenne de plus de 12 log/ha (soit la production d'une quinzaine de logements)



SURFACE TOTALE : 1.3 ha

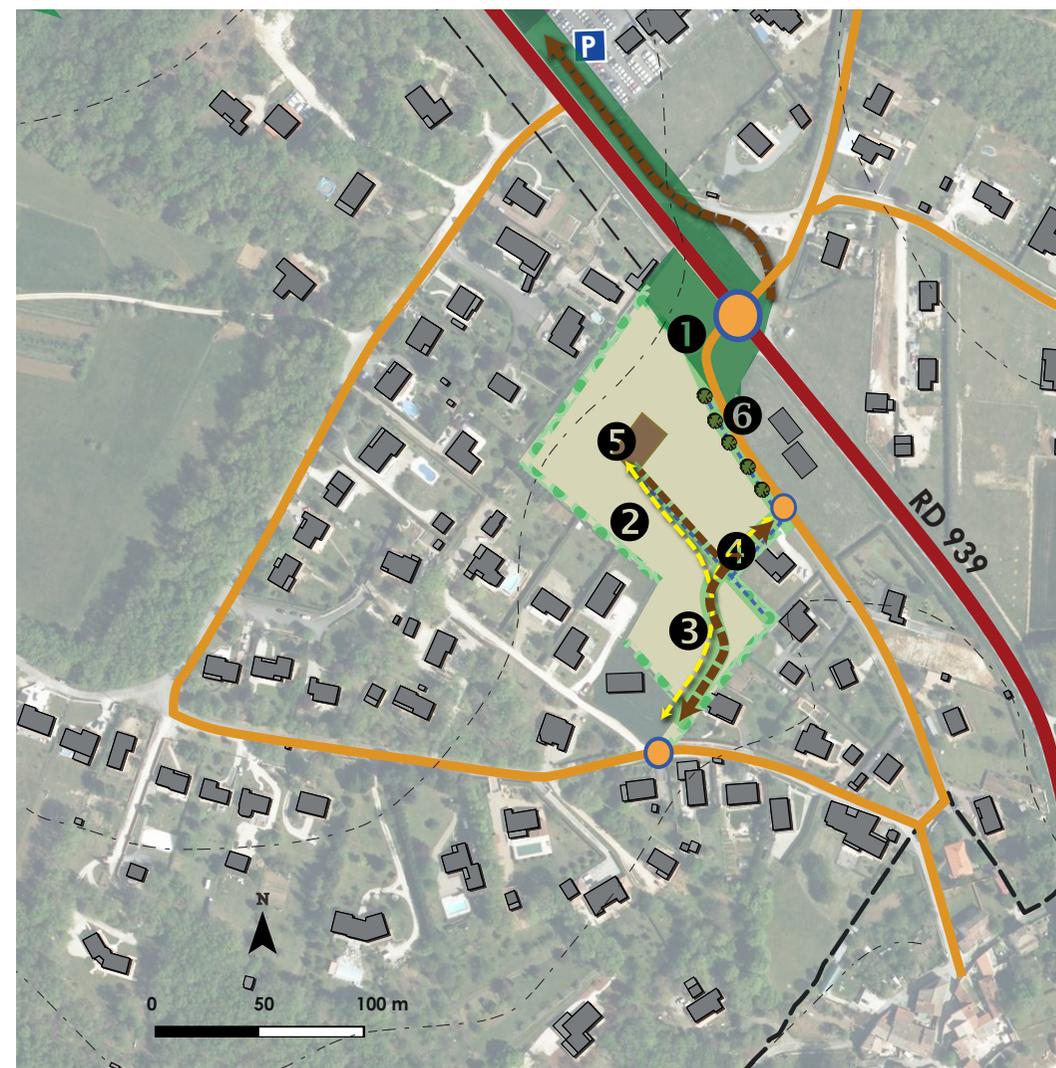
Etat des contraintes d'aménagement

Desserte	Projet d'aménagement sécurisé du carrefour en cours avec le Conseil Départemental
Assainissement	Non collectif
Défense incendie	A renforcer

2.3 Orientations d'aménagement

- 1 Respecter un retrait depuis la RD 939 et conserver un espace pour l'aménagement sécurisé du carrefour de Cabarot et son traitement paysager. Pour des raisons de sécurité l'accès depuis la rue de Cabarot devra être groupé et en retrait du carrefour de la RD 939.
- 2 Aménager une voie de desserte principale permettant de créer une boucle en connexion avec la rue du Cabarot. Cette voie traversante a vocation à améliorer la desserte de l'intégralité du quartier du Cabarot. Elle présentera donc un gabarit adapté à sa fonction.
- 3 Le cœur de l'opération quant à lui pourra être desservi par une d'impasse, qui devra alors impérativement répondre aux exigences de circulation des véhicules des services publics ou une voie secondaire connectée sur la rue du Cabarot éventuellement avec un sens de circulation.
- 4 Réserver des espaces pour la gestion des eaux pluviales. Cette dernière devra être associée à la réflexion sur les espaces verts et les cheminements (noue plantée le long de la voie ou du chemin...).
- 5 Proposer des tailles de lots variées et travailler sur la densité le tout en privilégiant des parcelles en lanière correctement orientées pour les apports solaires.
- 6 Prévoir des plantations en frange de type haie champêtre d'essences locales et créer un mail à l'entrée Nord du quartier pour filtrer les vues depuis la RD 939.

Orientations d'aménagement - Légende			
	Voie principale	Paysage et frame verte :	
	Voie secondaire		Cône de vue structurant
	Voie douce		Haie bocagère à planter ou conforter au contact des espaces agricoles ou naturels
	Équipement - Service		Arbres à conserver
	Aire de stationnements		Mail à créer et arbre à planter
	Repère paysager		Espace vert
	Passage d'eau		Espace à planter en frange urbaine
	Courbe de niveau		Mur à préserver
Déplacement :		Forme urbaine :	
	Connexion au réseau viaire		Zone d'habitat de forte densité
	Voie de desserte à créer		Zone d'habitat dense
	Nouvelle liaison douce		Espace public (place, placette)
			Accroche urbaine



Les tracés des voies internes et carrefours reportés sur les schémas ainsi que l'emplacement des espaces verts ne sont pas figés. En revanche, les principes de connexions au réseau viaire indiquées devront être obligatoirement respectés.

3. L'extension de la zone d'activités de la Penotte

3.1 Etat initial du site et ses enjeux

3.1.1 Contexte environnemental et paysager

Sur le plan environnemental, ces terrains jouxtent la ZNIEFF des Brandes de Soyaux. Ils s'inscrivent dans un contexte à dominante boisée et domine un vallon. Ils présentent ainsi une légère déclivité vers le Nord-Ouest.

D'un point de vue paysager, le site jouxte une coupure d'urbanisation identifiée à l'échelle du SCoT et de la charte paysagère de l'Angoumois. En outre, il s'agit d'un point haut qui domine l'agglomération d'Angoulême.

3.1.2 Contexte fonctionnel et urbain

Le projet porte sur l'extension de la zone d'activités de la Penotte. Il s'agit d'une zone communautaire, les terrains en question sont en cours d'acquisition par la Communauté de Communes..

La zone accueille actuellement plusieurs activités principalement artisanales et depuis fin 2015, un complexe cinématographique. Elle ne contient aucun ICPE.

En outre, elle jouxte une zone résidentielle à dominante pavillonnaire sur sa frange Est.

3.2 Programmation

- Se donner les moyens d'étoffer l'offre pour l'accueil de nouveaux commerces en lien avec le fonctionnement du cinéma et de manière générale d'accueillir de nouvelles entreprises dans un cadre de qualité

- Garantir la fonctionnalité du site et limiter les conflits d'usage entre les activités artisanales, industrielles et commerciales et les conflits de voisinage avec les zones résidentielles

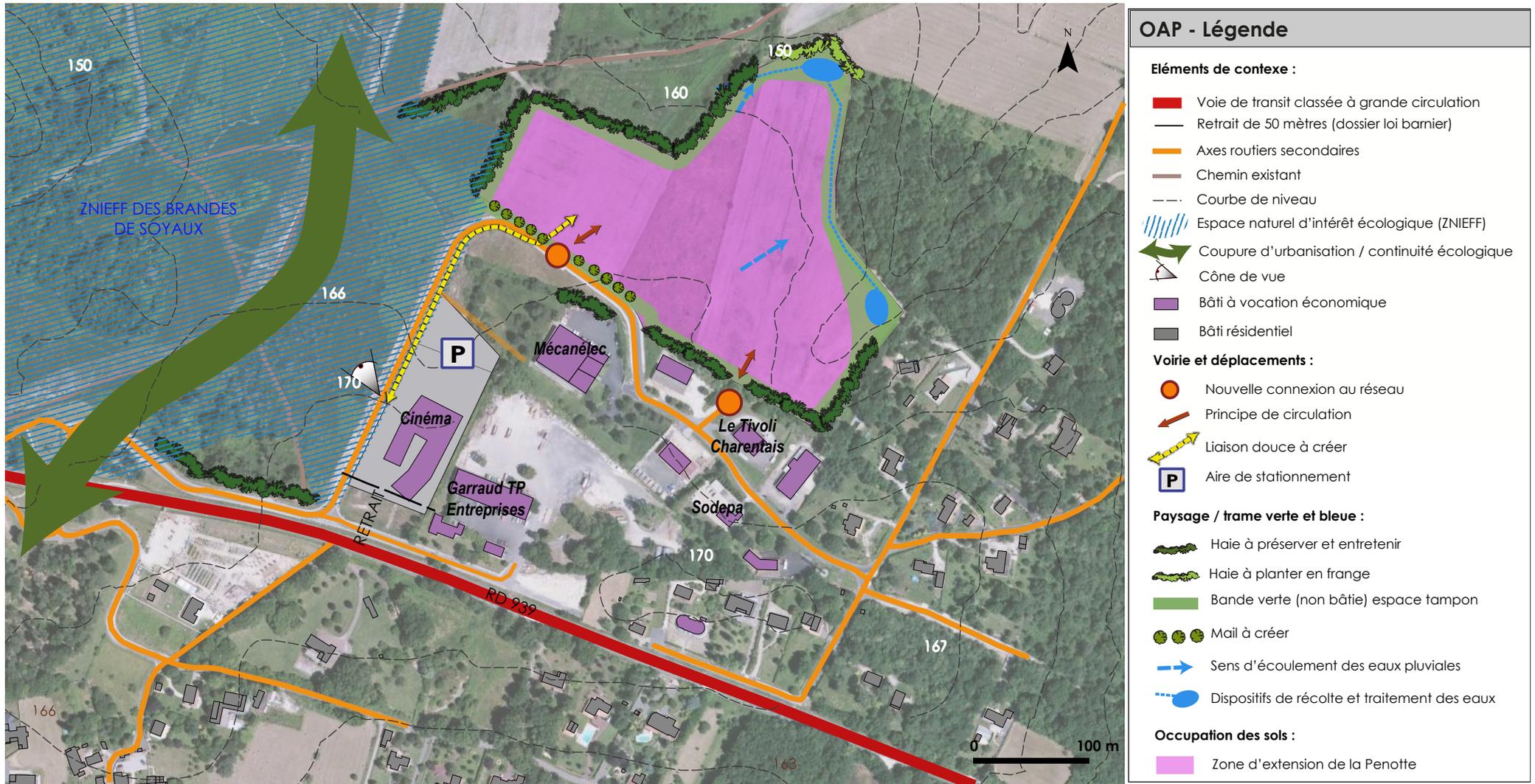


SURFACE TOTALE : 6.6ha

Etat des contraintes d'aménagement

Desserte	Pas de TC (arrêt le plus proche sur la commune de Soyaux), risque de conflits véhicules légers et lourd
Assainissement	Problématique de gestion des eaux pluviales + absence d'assainissement collectif
Défense incendie	2 bâches incendie de 120m3 chacune jouxtent la zone

3.3 Orientations d'aménagement



4. La zone des Chaumes

4.1 Etat initial du site et ses enjeux

4.1.1 Contexte environnemental et paysager

Sur le plan environnemental, ces terrains jouxtent le site Natura 2000 des vallées Angoumoises. Ils se situent également à proximité d'anciennes cavités.

D'un point de vue paysager, le site longe la RD 939 (route de Périgueux) et bénéficie d'un large effet de vitrine. Il s'inscrit dans un contexte dégagé auparavant agricole et désormais en friche. Les constructions y sont diffuses.

Le site a fait l'objet d'un dossier loi Barnier aboutissant à une réduction de la norme de retrait de 75 mètres à 50 mètres de l'axe de la RD 939. La zone souffre néanmoins de l'absence de traitement paysager. Le végétal est quasi absent, en découle un site très routier (largeur de la RD 939 + contre voie) offrant des vues directes sur les aires de stockage.

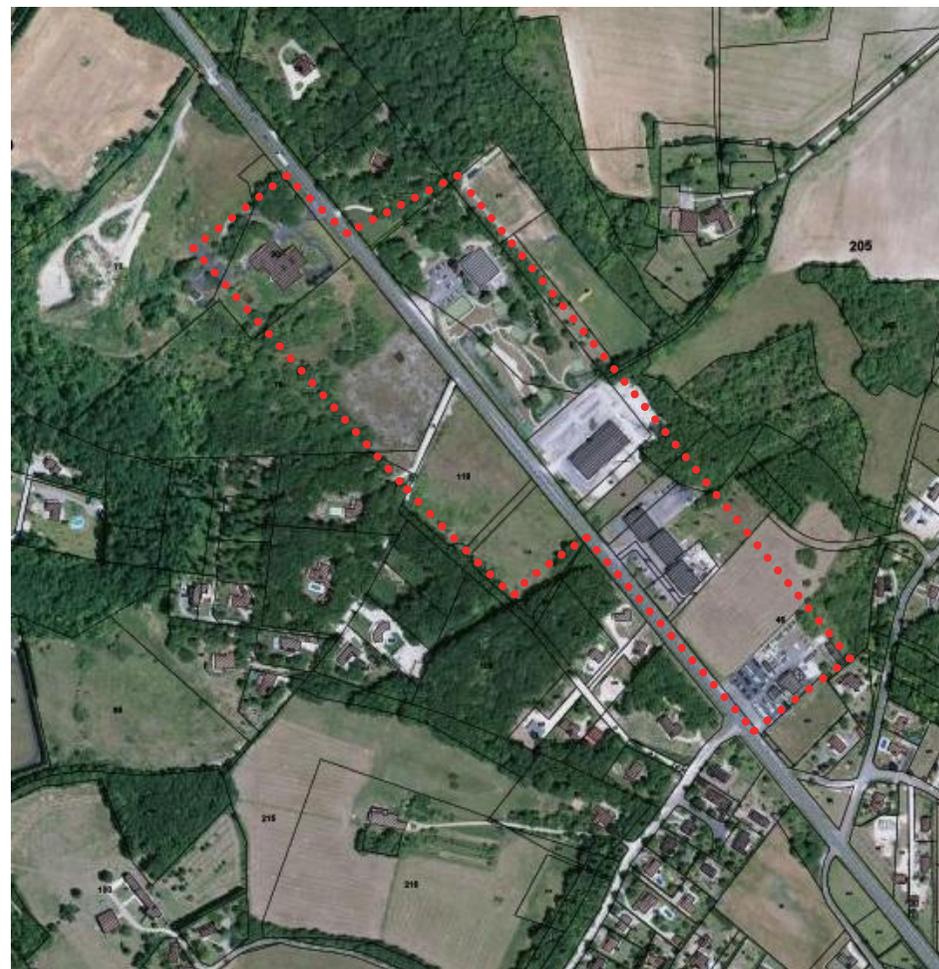
4.1.2 Contexte fonctionnel et urbain

La zone est relativement peu dense, pour des conditions de sécurité, elle est desservie via des tournes à gauche et des contre-voies consommant de l'espace.

Les bâtiments y présentent une moindre qualité architecturale. Le site n'est que peu structuré.

La zone est très hétérogène accueillant un golf, un entrepôt de la poste, un garagiste, un vendeur de cheminée... Elle ne contient aucun ICPE.

En outre, elle jouxte une zone résidentielle à dominante pavillonnaire sur ses franges Est et Sud.



4.2 Programmation

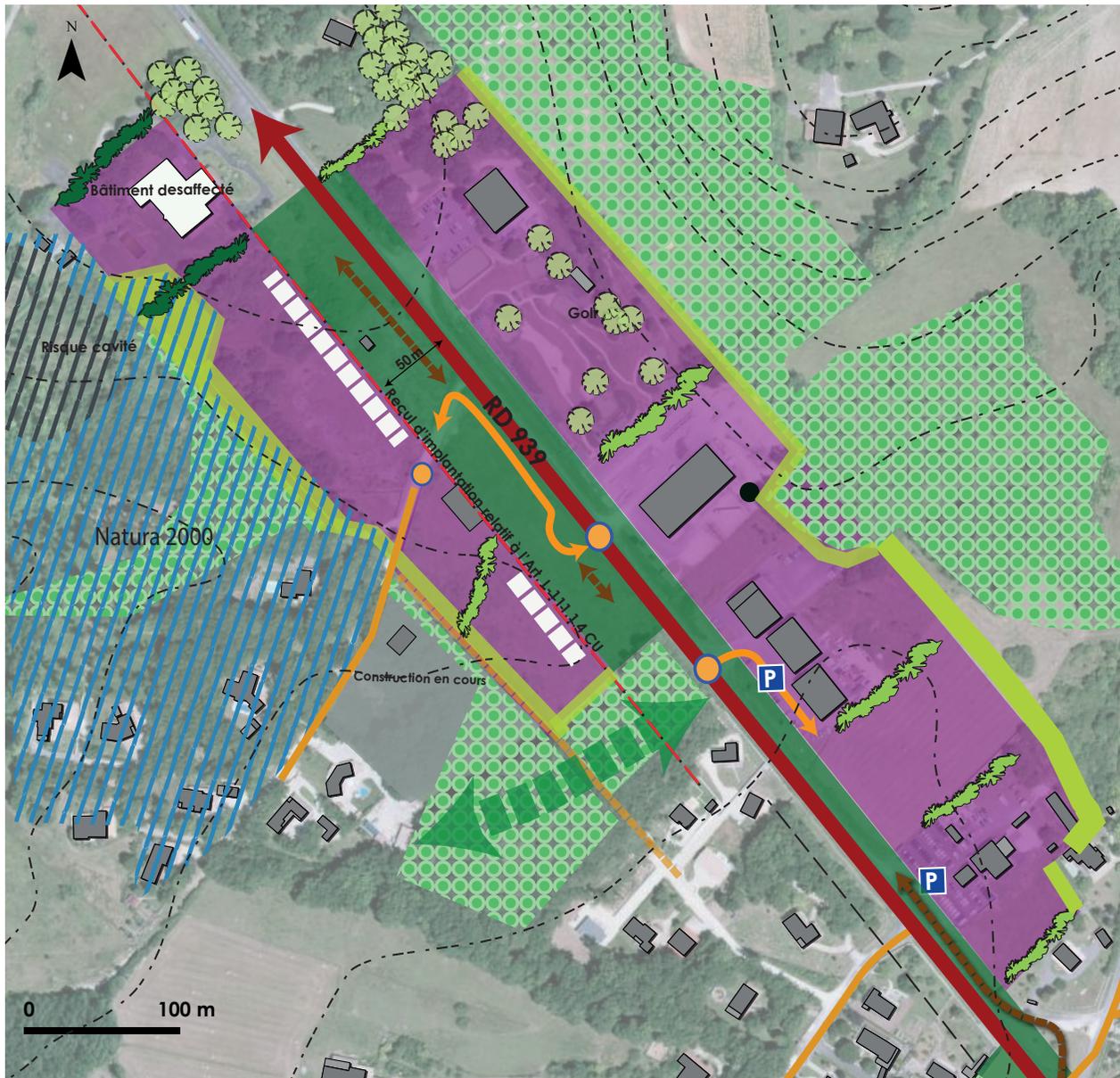
- Poursuivre le « remplissage » de la zone tout en la valorisant
- Préserver le site Natura 2000 via une vigilance accrue sur la gestion des eaux et le maintien d'espaces «tampon» non bâtis avec les boisements

SURFACE TOTALE : 6.6ha

Etat des contraintes d'aménagement

Desserte		Pas de desserte en transports collectifs, tournes à gauche récemment aménagé
Assainissement		Problématique de gestion des eaux pluviales + absence d'assainissement collectif
Défense incendie		A renforcer

4.3 Orientations d'aménagement



Orientations d'aménagement - Légende

- Voie principale
- Voie secondaire
- Voie douce
- ◆ Equipement - Service
- P Aire de stationnements
- Site Natura 2000
- Risque de cavités
- Courbe de niveau

- Déplacement :**
- Connexion au réseau viaire
- Voie de desserte à créer
- Nouvelle liaison douce

- Paysage et frame verte :**
- Trame bocagère à renforcer jouant le rôle de filtre paysager
- Arbres à conserver
- Espace dédié à un traitement paysager (aucune aire de stationnement, de stockage, installation publicitaire ne peut s'y implanter)
- Espace boisé classé
- Bande "tampon" inconstructible au contact des Espaces Boisés Classés et des zones résidentielles
- ↔ Coupure d'urbanisation à maintenir entre la ZA et la zone résidentielle

- Forme urbaine :**
- Zone d'activité économique
- Bâtiment désaffecté à démolir ou réhabiliter
- Norme de retrait depuis l'axe de la RD 939
- Principe d'alignement des constructions

ANNEXES

ANNEXES : RECOMMANDATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

Création et organisation des voies de desserte

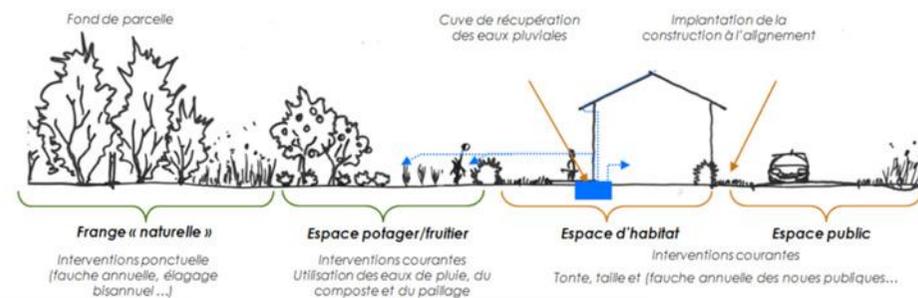
- Chaque projet d'aménagement devra réduire la place de l'automobile au sein de l'espace public et donc la surface des voiries au strict nécessaire. Les impasses et « raquettes » de retournement sont à proscrire autant que possible. Le piéton et le cycliste devront être privilégiés via des la création de cheminements sécurisés. Ces derniers devront permettre la desserte interne de la zone et les liaisons avec les équipements publics.
- Les voies de dessertes principales seront aménagées en prenant en compte la topographie et s'accompagneront de dispositifs de gestion des eaux de ruissellement valorisant le projet (noues enherbées, plantations de haies avec essences locales...).
- Les stationnements seront regroupés au niveau de petites placettes internes ou alternativement, seront implantés aux entrées de quartier. Il convient d'éviter les grandes aires de stationnements susceptibles de générer des surfaces importantes d'espaces imperméabilisés. Ces aires de stationnements seront intégrées au site par le biais du végétal et du traitement de sol par le biais de matériaux adaptés au site.

Intégration du projet à l'environnement

- L'aménageur devra s'imprégner de « l'esprit du site » et de son contexte architectural et paysager. Les projets d'aménagement devront notamment respecter le caractère rural de la commune et préserver les éléments d'identité et de qualité paysagère du site (masses végétales, « patrimoine architectural... »).
- L'aménageur sera tenu de préserver au maximum le végétal présent sur le site pour garantir d'une part, le respect des valeurs paysagères locale, et d'autre part, pour maintenir un certain potentiel de biodiversité dans le site aménagé. A cet effet, les espèces végétales utilisées pour l'aménagement du site seront obligatoirement locales, adaptées aux conditions naturelles du site et du climat.
- Le projet d'aménagement devra prendre en compte l'exposition du site par rapport au soleil (ombres portées), l'exposition visuelle et les covisibilités éventuelles avec des éléments bâtis patrimoniaux, ainsi que le sens des vents dominants. L'aménageur devra définir les modalités de transition paysagère entre le futur quartier d'habitat et l'espace agricole extérieur de la ville en s'appuyant sur la création de haies bocagères et d'espaces naturels de frange.

L'aménagement de transitions entre espace bâti et espace agricole par le biais des jardins privatifs

Quelques préconisations de plantation et d'entretien dans une logique de gestion différenciée



ANNEXES : RECOMMANDATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

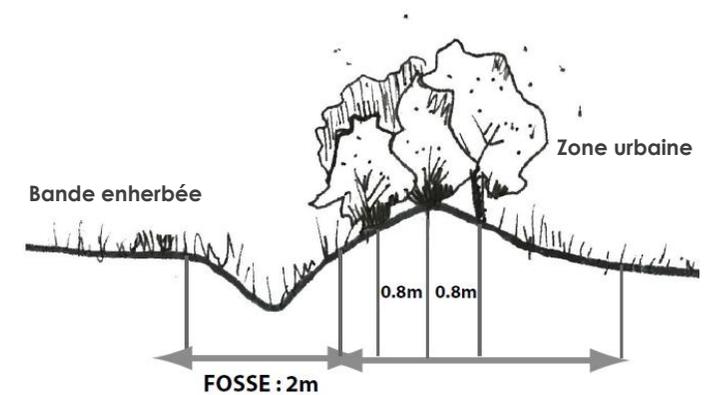
Gestion des eaux pluviales et préservation des milieux aquatiques

- L'organisation générale du projet d'aménagement devra garantir la bonne gestion de l'écoulement des eaux pluviales et leur traitement qualitatif afin de préserver les milieux aquatiques récepteurs de pollutions diffuses.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales choisis par l'aménageur devront privilégier une gestion à ciel ouvert et être appréhendés comme des composantes du projet d'aménagement à part entière (noues enherbées accompagnant les voies structurantes, aires de stockage à vocation d'espace public et d'agrément paysager...).
- Les matériaux de revêtement utilisés dans l'aménagement de la voirie devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser tant que possible l'infiltration des eaux pluviales.
- Lorsque le relief est prononcé, il convient de prendre également en considération les eaux des terrains en amont à l'échelle du bassin versant. A cet effet, il est intéressant de planter des haies bocagères en périphérie des opérations lesquelles accompagnées d'un fossé et d'une bande enherbée pour en assurer l'entretien permettra de gérer ces eaux. Ces plantations devront demeurer dans les espaces communs de l'opération et ne pas être découpées avec les lots.

Profil de principe de haie bocagère en frange urbaine :

Au contact de l'espace naturel ou agricole, plantée selon un axe parallèle à la pente, la haie accompagnée d'un fossé permet à la fois de réguler l'écoulement des eaux et de les filtrer.

Afin d'en garantir la réalisation et l'entretien, elle doit être intégrée à la trame verte de l'opération, mise en place en amont avec les réseaux (logique de pré-verdissement) et accompagnée d'un espace libre pour son entretien.



Mixité sociale et organisation du « vivre-ensemble »

- Chaque projet d'aménagement devra s'organiser autour d'espaces publics structurants, valorisant le « vivre-ensemble » au sein des nouveaux quartiers d'habitat (places publiques, jardins publics, aires de jeux pour enfants, équipements de loisirs...). Il s'agit de promouvoir le lien social au bénéfice du cadre de vie.
- Chaque projet d'aménagement devra répondre à l'objectif d'une offre en logements diversifiée correspondant à la diversité des besoins des ménages (couples avec enfants, personnes seules, familles monoparentales, faibles revenus...).

ANNEXES : RECOMMANDATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

Formes et composition urbaine : Pourquoi densifier ?

- Pour économiser les espaces agricoles, naturels et forestiers
- Pour structurer l'espace : éviter les aménagements standardisés et banalisés sans repère autour d'espaces publics ou communs résiduels.
- Pour mieux s'insérer au tissu des bourgs anciens : Préserver une harmonie et respecter les identités locales
- Pour faire des économies d'énergies

La densité doit se raisonner avec les espaces communs ou publics qu'elle aide à profiler et auquel elle donne du sens.

Les voies intra-quartier prennent leur dimension d'espace public lorsque celles-ci sont soutenues par de fortes densités bâties (source : URBAN HYMNS).



Favoriser un habitat dense c'est aussi faire des économies d'énergies

Des parcelles « en lanière » avec des jardins arborés dans les fonds de parcelle, des maisons implantées à l'alignement de l'espace public et/ou en mitoyenneté, des constructions à étage conformément à l'image des bourgs et des cœurs de ville anciens... participent à consommer moins d'énergie pour se chauffer et à moins en gaspiller (surface de perte moins importante)



ANNEXES : RECOMMANDATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

Comment densifier ?

Chaque projet d'aménagement devra veiller à la qualité et à l'organisation cohérente des formes urbaines en fonction de l'environnement urbain, des contraintes en présence, des éléments identitaires sur place, au contact ou en co-visibilité avec le site à aménager, du programme poursuivi...

En fonction, la densité recherchée sera plus ou moins forte. Cette dernière peut être verticale (via la hauteur des constructions) ou horizontale (via l'implantation des constructions cf schémas).

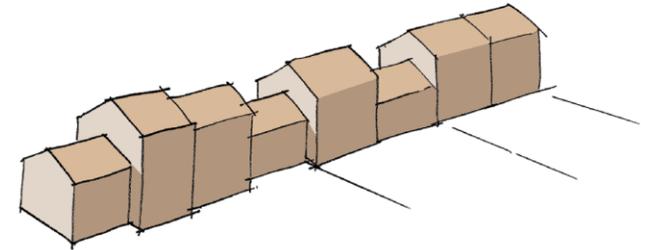
Intentions de densité horizontale

Implantation en continu

La continuité à l'alignement de l'espace public associée à de la hauteur est favorable pour l'habitat collectif et intermédiaire et confère à un quartier un caractère très urbain à l'image des centres anciens.

Nécessite un réseau d'assainissement collectif

Densité : > 30 log/ha



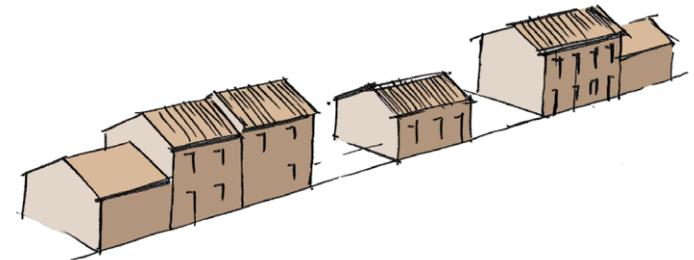
Implantation semi-continue

Alternance des mitoyennetés qui peut convenir à un bourg ancien rural non desservi par l'assainissement collectif...mais moins intéressante pour les pertes énergétiques, les vis à vis...

Habitat collectif, intermédiaire ou individuel

Logique si besoin d'accéder au fond de parcelle

Densité : 20 log/ha



Implantation semi-continue avec mitoyenneté par le garage

La continuité peut être à l'alignement ou en retrait (généralement retrait du garage pour réaliser une place de stationnement supplémentaire sur la parcelle)

Cette forme répond surtout à la logique d'habitat individuel pour des projets de moindre densité plus en périphérie des bourgs anciens. Elle permet néanmoins de réaliser des économies d'espaces, d'énergies...

