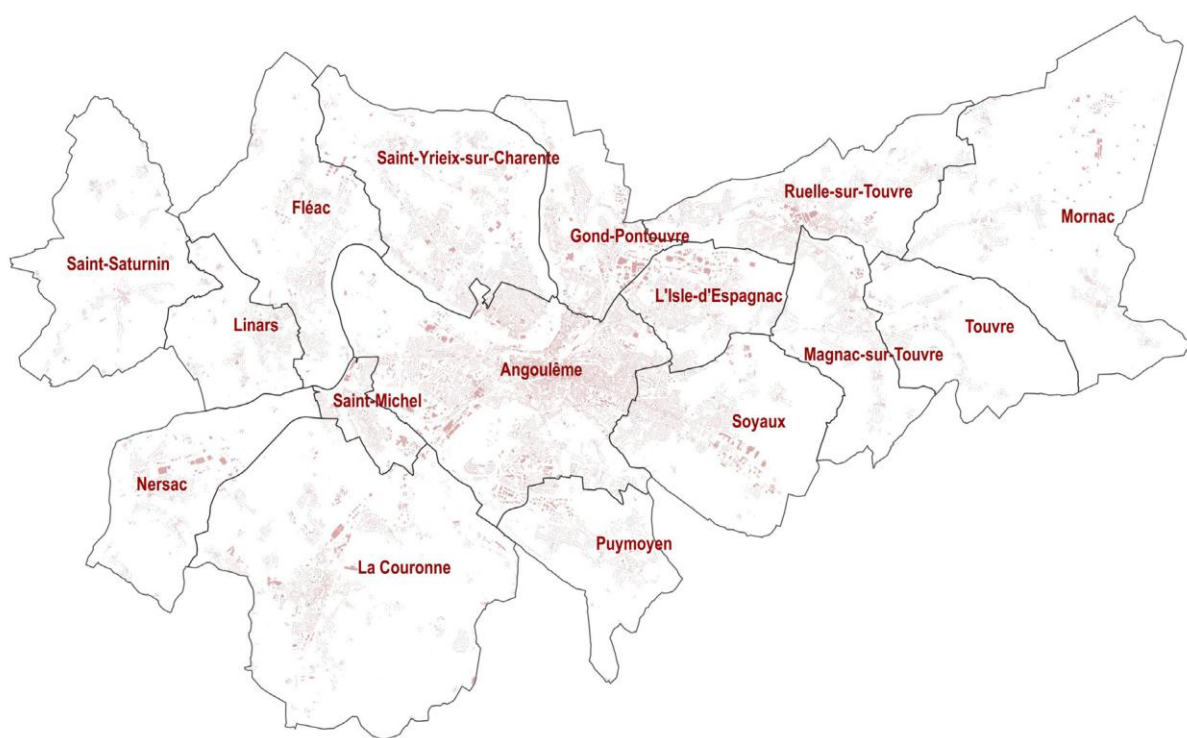


PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PARTIEL

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND ANGOULÊME



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CADRE POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

PIÈCE DU PLU

3.2.1.

I - PRÉAMBULE

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du 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 L151-7 du code de l'urbanisme.

Article L.151-6 : « *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 et les déplacements.* »

Article L.151-7 : « *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. »

Elles sont établies en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal partiel de l'Agglomération du Grand Angoulême (16 communes uniquement) entend donner une place significative aux OAP afin d'insuffler une dynamique de projet et une vision prospective de l'aménagement du territoire autour des grands enjeux identifiés.

Une première partie présente, en complémentarité du règlement, un outil de conception et de vision de l'agglomération à long terme sur les grands enjeux du territoire (pièce 3.1.). Ainsi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sont proposées :

- >> CONFORTER LA TRAME VERTE DU TERRITOIRE
- >> OAP GESTION DURABLE DU TERRITOIRE
- >> OAP CENTRALITÉS ET COMMERCES

Cette deuxième partie (pièce 3.2.) s'attache aux OAP sectorisées par commune pour chaque site de projet soit en extension soit en densification.

>> **A - Ville centre, pôle central** - Angoulême

>> **B - Les centralités structurantes**

Soyaux, Gond-Pontouvre, La Couronne, Ruelle-sur-Touvre, L'Isle-d'Espagnac, Saint-Michel

>> **C - Les centralités secondaires**

Nersac, Linars, Fléac, Saint-Yrieix-sur-Charente, Puymoyen

>> **D - Les centralités complémentaires**

Saint-Saturnin, Mornac, Touvre, Magnac-sur-Touvre

>> **Les OAP à vocation d'activité, d'équipements et de loisirs**

Présentation générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi ont été catégorisées en deux typologies :

* Les OAP Cadre s'appliquant à tous les potentiels fonciers identifiés : les zones à urbaniser à court terme mais également les dents creuses inscrites dans le tissu urbanisé.

* Ces orientations communes sont complétées par des schémas d'aménagement précisant par site les logiques d'organisation et les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les OAP Secteur sont dédiées aux zones à urbaniser à court terme. Ces secteurs sont soumis à une opération d'ensemble.

Quatre catégories d'OAP sont définies au PLUi, chacune correspondant à une type de projet légendée par une lettre :

A - Ville centre, pôle central : Angoulême

B - Les centralités structurantes

Soyaux, Gond-Pontouvre, La Couronne, Ruelle-sur-Touvre,
L'Isle-d'Espagnac, Saint-Michel

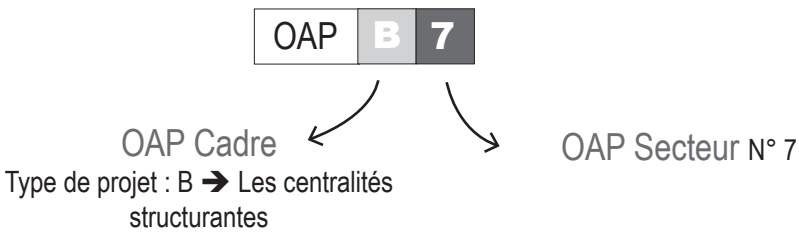
C - Les centralités secondaires

Nersac, Linars, Fléac, Saint-Yrieix-sur-Charente, Puymoyen

D - Les centralités complémentaires

Saint-Saturnin, Mornac, Touvre, Magnac-sur-Touvre

Le document graphique identifie les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Chaque secteur est étiqueté de la manière suivante :



un phasage dans le temps

Chaque orientation d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat en extension de la trame urbaine prévoit un échéancier prévisionnel de réalisation basée sur les phases 0-3 /3-6 /6-9 ans.

Ce phasage permet un accueil de la population réparti dans le temps en fonction de la capacité des réseaux et des équipements publics.

Afin de pouvoir conserver une certaine souplesse dans le lancement des opérations, 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) et aux éventuelles difficultés de montage, ainsi qu'à un éventuel déficit d'offre à l'échelle intercommunale du au retard d'autres secteurs de projets,
- A l'échelle de chaque commune, l'ouverture des secteurs de projets peut être intervertie pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales.



ÉCHÉANCE : 0 3 6 9 ans



Notice explicative des fiches OAP en extension de la trame urbaine

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans les pages suivantes sont construites de la même manière de façon à en faciliter la lecture. Vous trouverez ci-dessous la répartition des informations fournies pour chaque OAP.

Type d'Orientation d'aménagement et de programmation (cf définitions p 17)

* Données de programmation de l'OAP

Description contextuelle

Photos du site afin d'appréhender les premiers enjeux

Commune et lieu-dit de l'OAP

B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - L'ISLE D'ESPAGNAC
SECTEUR EN EXTENSION

B- Isle d'Espagnac / Avenue de Montbron - Sud

PROGRAMMATION

Densité minimale : 30 logements par hectare
Nombre minimum de logements : 140 logements (surface réduite par l'espace vert)
Part de locatif social : 30% soit environ 40 logements
Surface d'équipement : 25%
Habitat mixte

Secteur soumis à une opération d'ensemble

CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site se localise au sud de l'Avenue de Montbron, artère routière importante du territoire autour de laquelle s'agglomère un bâti pavillonnaire. L'enjeu d'aménagement est de renforcer cette ossature urbaine et de densifier le bâti, tout en diversifiant le « tout-pavillonnaire » caractéristique du secteur. Le site bénéficie d'une desserte favorable depuis l'Avenue de Montbron et la rue des Fauvettes. Il convient de conforter leur rôle structurant tout en atténuant leur caractère « routier » (amélioration des conditions offertes aux déplacements non motorisés).

En outre, l'opportunité du projet est de désenclaver partiellement le quartier d'habitat organisé autour de la rue des Fauvettes, en repli sur lui-même.

Le secteur de projet est actuellement occupé par des prairies enserrées dans l'urbain, ainsi qu'une friche pré-forestière. Des franges boisées importantes sont à relever au sud, tapissant la vallée de la Font Noire. Il convient de préserver ces dernières au regard de l'insertion paysagère des futures constructions. De plus, plusieurs haies sont à relever et méritent d'être intégrées au projet au vu de leur double qualité écologique et paysagère. Au vu du relief, la partie sud du site communique avec le fond de vallée et présente donc une certaine sensibilité hydraulique. Il convient de conduire l'aménagement de ce dernier en confortant cette fonctionnalité hydraulique et en anticipant les effets générés par l'imperméabilisation d'une partie de sa surface.

Enfin, le site présente des qualités esthétiques indéniables, notamment de par le relief générant une vue remarquable en direction du fond de vallée.

Vue du site au nord, Avenue de Montbron

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal partiel du Grand Angoulême

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Prévoir des voiries structurantes s'appuyant sur deux accès, un accès sur l'Avenue de Montbron au nord et la rue des Fauvettes à l'est.
- 2/ Prévoir des cheminements doux desservant l'opération
- 3/ Valoriser les cônes de vue vers le sud
- 4/ Prévoir un espace public structurant (parc urbain) au centre de l'opération
- 5/ Prévoir des haies bocagères afin de faciliter l'intégration paysagère de l'opération
- 6/ Préserver l'espace boisé existant au sud de l'opération
- 7/ Aménager des aires de régulation des eaux pluviales et de développement de la flore sauvage humide, ainsi qu'un passage naturel d'écoulement des eaux pluviales, de type noue enherbée, au sud de l'opération
- 8/ Secteur nord destiné à l'accueil d'un habitat dense
Secteur sud destiné à l'accueil d'un habitat de moindre densité
- 9/ Créer des fronts bâtis inspirant des « effets de rue » cohérents avec le contexte bâti du centre-ville



* Orientations spatialisées
(document réglementaire dans
le cadre du PLUi)

* Cartographie de l'OAP
(document réglementaire dans
le cadre du PLUi).

Lignes topographiques
(distance de 1mètre) permettant
d'appréhender la topographie du
site et son insertion paysagère

* Partie réglementaire

Le projet de construction doit être compatible avec les orientations présentées dans cette partie.

Notice explicative des fiches OAP en densification

10

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans les pages suivantes sont construites de la même manière de façon à en faciliter la lecture. Vous trouverez ci-dessous la répartition des informations fournies pour chaque OAP.

Type d'Orientation d'aménagement et de programmation

*Numéro de l'OAP
Commune et lieu-dit de
l'OAP*

*Données de
programmation de
l'OAP*

*Localisation du site dans la
commune*

*Description
contextuelle*

*Orientations spatialisées
(document réglementaire dans
le cadre du PLUi)*

C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE
SECTEUR EN DENSIFICATION

C49- Saint-Yrieix-sur-Charente / A l'arrière de la rue Saint Jean d'Angély -Site C

*Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2 208,28 m²*

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare
Nombre de logements : environ 3 logements
Habitat individuel et/ou mitoyen

Secteur soumis à une opération d'ensemble

DESCRIPTIF DU SITE

Secteur en milieu pavillonnaire proche de la D939, un axe d'entrée de ville

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET PRINCIPES À RESPECTER

1/ Mutualisé l'accès et le stationnement
2/ Construire avec les jardins au sud



0 500 1000 m

LEGENDE COMMUNE A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

LEGENDE

LÉGENDE



Emprise de l'OAP- Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES / IMPLANTATION ET FORMES URBAINES



Logements intermédiaires et collectifs

Logements individuels

Emplacement préférentiel de la constructibilité



Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit



Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)



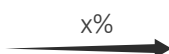
Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise



Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre-bourg



Espace naturel ou jardiné à aménager / préserver



Pente du terrain naturel (difficulté d'aménagement si la la pente > 8%)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES



Positionnement préférentiel pour un point de collecte sélective



Cône de vue à préserver



Préserver les haies



Créer une haie

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCES, À LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT



Voie structurante



Voirie secondaire / sens unique / Voirie partagée / Venelle



Voie mixte (Vélo/pédon)



Piste cyclable



Voie piétonne



Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé

CONTRAINTES TECHNIQUES & ENVIRONNEMENTALES SPECIFIQUES



Canalisation Gaz haute pression



Ligne électrique aérienne HT ou THT



Servitude de passage / de bruit



Périmètre de risque / Natura 2000 / Monument historique / Captage



Emplacements réservés

II - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE L'HABITAT

A - VILLE CENTRE, PÔLE CENTRAL ANGOULÊME

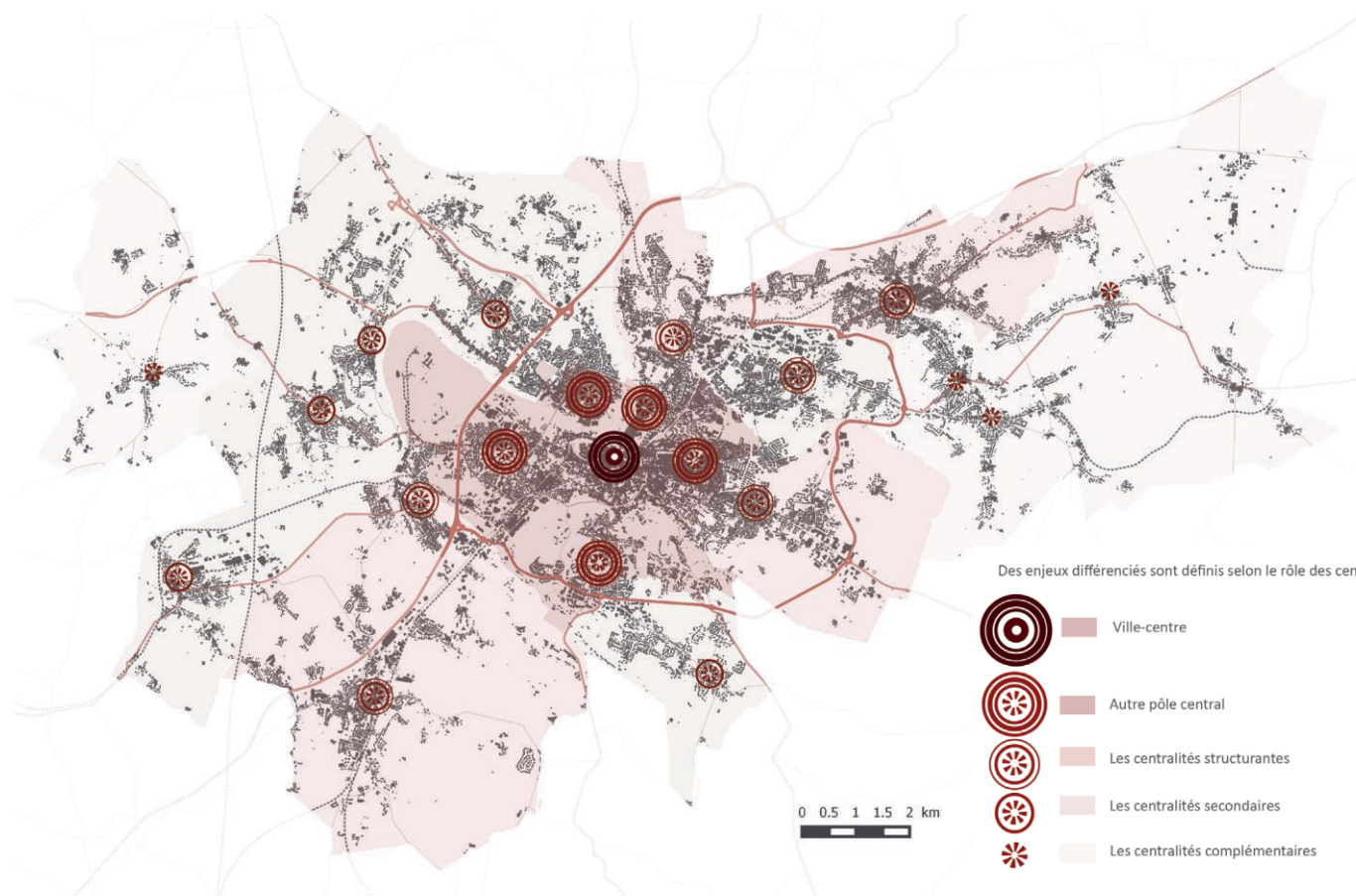
B - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES
SOYAUX, GOND-PONTOUVRE, LA COURONNE, RUELLE-SUR-TOUVRE,
L'ISLE-D'ESPAGNAC, SAINT-MICHEL

C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES
NERSAC, LINARS, FLÉAC, SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE, PUYMOYEN

D - LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES
SAINT-SATURNIN, MORNAC, TOUVRE, MAGNAC-SUR-TOUVRE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR SELON LA STRUCTURATION TERRITORIALE DU PADD

14



A - VILLE CENTRE, PÔLE CENTRAL

Angoulême : le plateau/ l'Houmeau, Saint Cybard, Victor Hugo, Ma Campagne, Basseau-Grande Garenne

B - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES

Soyaux, Gond-Pontouvre, La Couronne, Ruelle-sur-Touvre, L'Isle-d'Espagnac, Saint-Michel

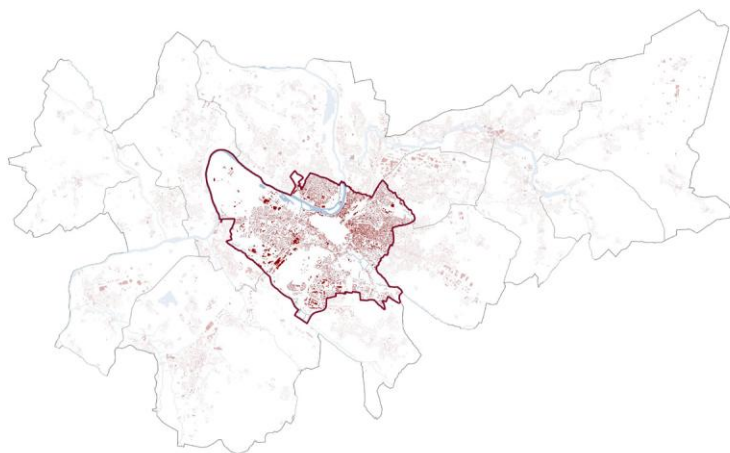
C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES

Nersac, Linars, Fléac, Saint-Yrieix-sur-Charente, Puymoyen

D - LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES

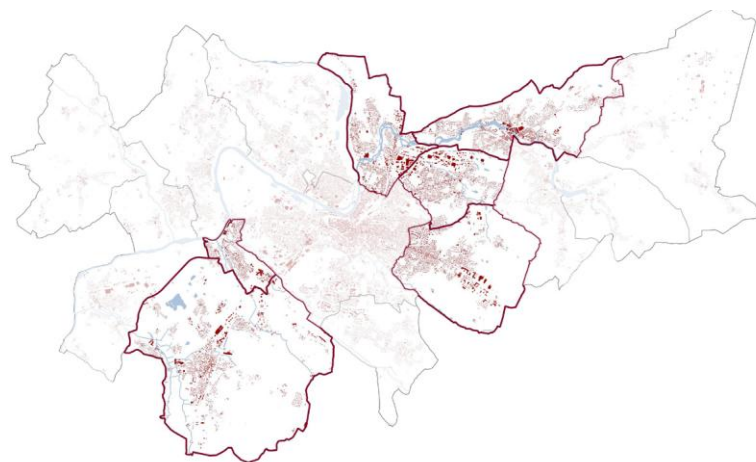
Saint-Saturnin, Mornac, Touvre, Magnac-sur-Touvre

A - VILLE CENTRE, PÔLE CENTRAL



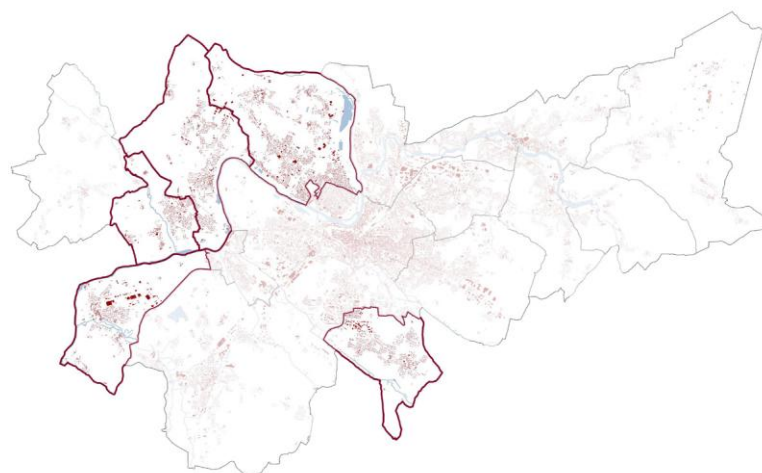
B - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES

Soyaux, Gond-Pontouvre, La Couronne, Ruelle-sur-Touvre, L'Isle-d'Espagnac, Saint-Michel



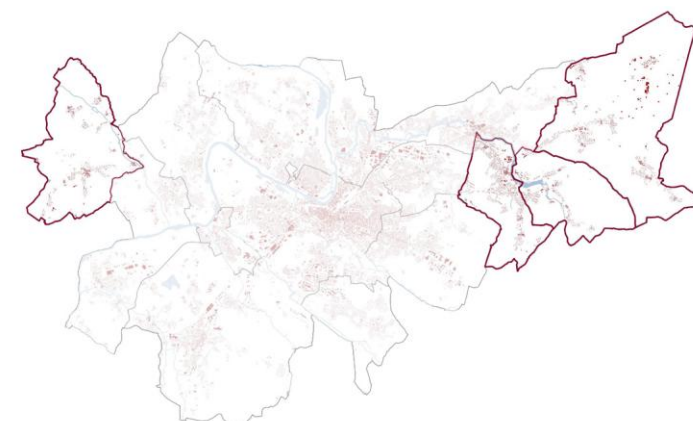
C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES

Nersac, Linars, Fléac, Saint-Yrieix-sur-Charente, Puymoyen



D - LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES

Saint-Saturnin, Mornac, Touvre, Magnac-sur-Touvre



Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessous de l'OAP cadre paraissent en contradiction avec l'aménagement du secteur de projet, 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.

1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit de terrains majoritairement agricoles non bâtis, en extension ou en densification des centralités complémentaires disposant d'équipements, de services de proximité.

Il s'agit pour ces opérations de garantir une certaine qualité de vie et une diversité des typologies de logements.

2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Les secteurs de projet doivent comprendre une programmation diversifiée, permettant l'accueil de tout type de population, notamment :

- Une offre de terrains à bâtir de tailles variées, permettant l'accueil de familles, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace.
- Garantir des logements adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux seniors et/ou aux ménages aux faibles ressources. Cet objectif peut être mutualisé à l'échelle de plusieurs secteurs faisant l'objet d'un aménagement simultanée.
- Un espace ouvert public ou commun à l'opération,
- Un réseau viaire interne traversant et un réseau de cheminements doux (piétons, vélos, etc.) connectés aux quartiers environnant.

De part leur surface importante, les opérations de ce type ont a priori vocation à faire l'objet d'un phasage à l'échelle de chaque commune voire de chaque secteur. Il devra être organisé de manière à ce que chaque phase permette de répondre aux objectifs et dispositions définis par cette OAP.

L'aménagement de la zone sera conditionné à une opération d'ensemble qui sera phasée dans le temps afin de faciliter leur urbanisation.

Des éléments programmatiques autres (équipements, etc.) sont possibles dans les limites fixées par le règlement de la zone.

3 - GARANTIR UNE OPÉRATION QUALITATIVE

Le SCOT de l'Angoumois préconise des opérations d'ensemble selon un seuil différencié par commune.

«PRESCRIPTION RELATIVE A LA TAILLE DES OPÉRATIONS

Afin d'éviter les effets indésirables de l'urbanisation diffuse et des réalisations « aucoup par coup » et d'assurer une cohérence dans les formes et les usages de l'urbanisation future, le Schéma de Cohérence Territoriale fixe un seuil donnant **obligation de réaliser des opérations d'aménagement d'ensemble** pour les développements urbains tant en extension qu'en réinvestissement :

- de 2000 m² à Angoulême et la première couronne
- de 5000 m² dans la seconde couronne

Dans les zones à urbaniser, dès lors que les seuils de surface désignés sont dépassés, les constructions seront autorisées uniquement lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement du secteur considéré pourra se faire grâce à la succession de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble coordonnées ou en une seule et unique opération quelle que soit la surface du périmètre à aménager. Chacun des secteurs concernés devra s'inscrire dans l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour la zone.»

4 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et le SCOT de l'Angoumois, une densité minimale doit être recherchée :

A - VILLE CENTRE, PÔLE CENTRAL	
Commune concernée	A - Angoulême
Objectifs de densité * pour les zones en extension de la trame urbaine	40 logements / hectare
Objectifs de densité * pour les zones en densification de la trame urbaine	Se référer à l'OAP sectorisée. La densité sur les secteurs en densification est appréciée au regard, entre autre, de l'environnement urbain et paysager, sa desserte, la topographie du lieu.

*il s'agit d'une densité moyenne à l'échelle de la commune

B - ORIENTATIONS CADRES APPLICABLES À TOUTES LES OAP DES CENTRALITÉS STRUCTURANTES

18

CENTRALITÉS STRUCTURANTES (B) ET SECONDAIRES (C)	
Communes concernées	B - Soyaux, Gond-Pontouvre, La Couronne, Ruelle-sur-Touvre, L'Isle-d'Espagnac, Saint-Michel C - Nersac, Linars, Fléac, Saint-Yrieix-sur-Charente, Puymoyen
Objectifs de densité * pour les zones en extension de la trame urbaine	25 logements / hectare
Objectifs de densité * pour les zones en densification de la trame urbaine	Se référer à l'OAP sectorisée. La densité sur les secteurs en densification est appréciée au regard, entre autre, de l'environnement urbain et paysager, sa desserte, la topographie du lieu.

**il s'agit d'une densité moyenne à l'échelle de la commune*

CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES	
Communes concernées	D - Saint-Saturnin, Mornac, Touvre, Magnac-sur-Touvre
Objectifs de densité * pour les zones en extension de la trame urbaine	25 logements / hectare pour Mornac, Touvre, Magnac-sur-Touvre 10 logements / hectare pour Saint-Saturnin
Objectifs de densité * pour les zones en densification de la trame urbaine	Se référer à l'OAP secteur. La densité sur les secteurs en densification est appréciée au regard, entre autre, de l'environnement urbain et paysager, la desserte, la topographie du lieu.

**il s'agit d'une densité moyenne à l'échelle de la commune*

5 - ORIENTATIONS EN FAVEUR DE L'ATTEINTE DES OBJECTIFS TEPOS (TERRITOIRE À ÉNERGIE POSITIVE) POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

METTRE EN ŒUVRE UNE CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES PROJETS DE CONSTRUCTIONS

Afin de réduire au maximum les besoins énergétiques, les futures constructions devront veiller à une bonne orientation (orientations des parcelles permettant l'utilisation des apports solaires passifs pour chaque bâtiment).

MAÎTRISER L'EMPREINTE ÉNERGÉTIQUE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Les performances énergétiques des nouvelles constructions soumises à la réglementation thermique de 2012 doivent être renforcées de 30% par rapport à la réglementation thermique de 2012 en besoin climatique (BBio) et en consommation maximale en énergie primaire annuelle (CEP). La bonification de CEP liée à la production d'énergie renouvelable est exclue du calcul.

Toute nouvelle construction à destination d'habitation devra viser une couverture de 50% de son énergie primaire (besoins ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire et le bois, sauf si une impossibilité technique peut être justifiée sur la base de l'étude d'approvisionnement énergétique.

COMPOSTAGE

Sur toutes les nouvelles opérations en extension, une aire doit être prévue pour permettre la mise en place de conteneurs permettant aux futurs habitants d'initier une démarche collective de compostage, et ainsi de contribuer à réduire le volumes des ordures ménagères à collecter et traiter.

6 - PRINCIPES DE VOIRIE

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de bourgs et à marquer leur caractère bâti et aggloméré.

A travers leurs tracés, leurs profils, leur aménagement, et leurs matériaux et son accompagnement végétal, les voies principales reçoivent un traitement adapté à leur fonction de transit au sein des espaces urbanisés du bourg, tandis que les dessertes secondaires constituent des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse.

Ces voies doivent également s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité, prolongeant celui du bourg existant et marquant le statut des différentes voies.

7 - PRINCIPES RELATIFS A L'ESPACE PUBLIC

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.

Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle du bourg.

B - ORIENTATIONS CADRES APPLICABLES À TOUTES LES OAP DES CENTRALITÉS STRUCTURANTES

8 - PORTER UN SOIN À L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES CLÔTURES

Clôtures existantes , clôtures dans le quartier ancien

- Favoriser le maintien et la restauration des clôtures anciennes : elles font partie du patrimoine historique de la ville et lui confèrent une identité
- Imposer l'utilisation de matériaux nobles ou caractéristiques de l'époque de mise en oeuvre lors de la restauration/reconstruction d'une clôture

Clôtures nouvelles

- Eviter les effets de modes et maîtriser l'intégration dans le paysage urbain en préférant des motifs simples et discrets, des dispositifs ajourés et sobres
- Choisir les matériaux adaptés au contexte architectural, environnant proche, etc.
- Privilégier des dispositifs perméables et l'utilisation de végétaux afin de favoriser la biodiversité et de contribuer aux corridors écologiques (permet le passage de la faune)
- Clôture végétale : elle peut accompagner une clôture minérale ou constituer elle-même la clôture. Le végétal est un outil efficace de perception : plus ou moins opaque, la clôture bloque ou laisse passer le regard. Elle prend la forme de haies, tapis végétal, d'épaisseur fleurie, etc.
- Clôture minérale : elle ne doit pas être trop opaque ni d'un seul bloc, afin d'éviter un effet massif peu attractif. Elle doit être ajourée au maximum.

9 - ACCÈS ET STATIONNEMENT

L'accès au site s'effectuera principalement par le réseau de desserte interne, tout en profitant des accès possibles par les voies existantes lorsque ceux-ci ne posent pas de problèmes de sécurité.

Les intersections avec les voies existantes seront traitées pour identifier les voies créées comme de véritables rues participant au réseau viaire du bourg.

L'offre de stationnement sur les parcelles privées et au sein de l'espace public / commun sera dimensionnée pour répondre aux besoins de l'opération. Elle intégrera des places destinées aux visiteurs.

10 - GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysager et des continuités de milieux jardinés (trame verte urbaine) au sein de l'opération .

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant des locaux ou des emplacements adaptés, un point de collecte sélective et/ou un site de compostage partagé.

11 - CONSTRUCTIBILITÉ DES OAP

L'ensemble des sites de projet sont soumis à opération d'ensemble.

12 - ADAPTATION DE LA CONSTRUCTION À LA PENTE (source CAUE)

Tous les projets de constructions doivent s'adapter au terrain et non l'inverse.

CAS DU TERRAIN PLAT

Une bonne adaptation au terrain va tenir compte de :

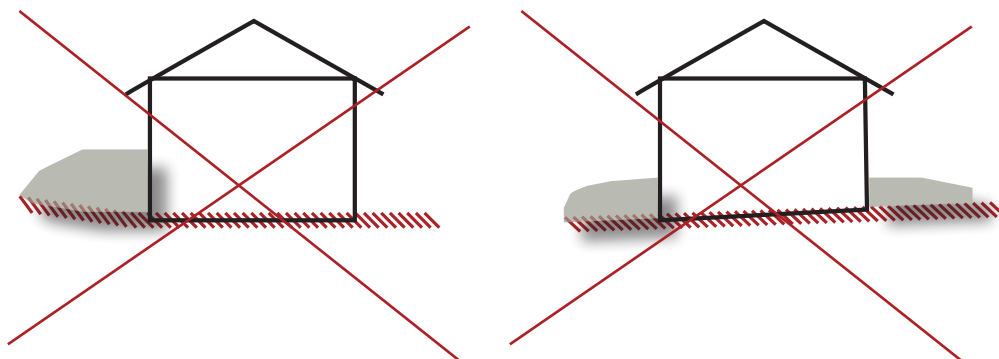
- 1- l'adaptation des volumes de la construction au contexte de plaine, décaissement, mur de soutènement et remblai sont inadaptés.
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne soient trop importantes.
- 3- le sens du faîtage (ou orientation principale du bâtiment) par rapport à la voie ou aux orientations des constructions voisines.



Les volumes de la construction s'adaptent au terrain plat ou à une pente légère.



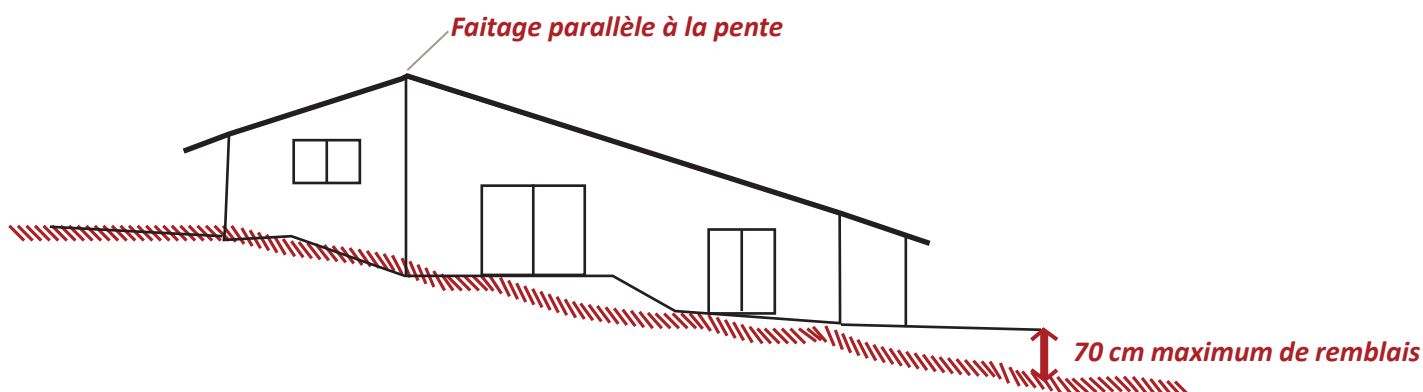
N'est pas admis un bouleversement de terrain trop important ayant un impact paysager fort.



Pas de déplacement artificiel des terres : déblais et remblais à proscrire à partir de 70 cm

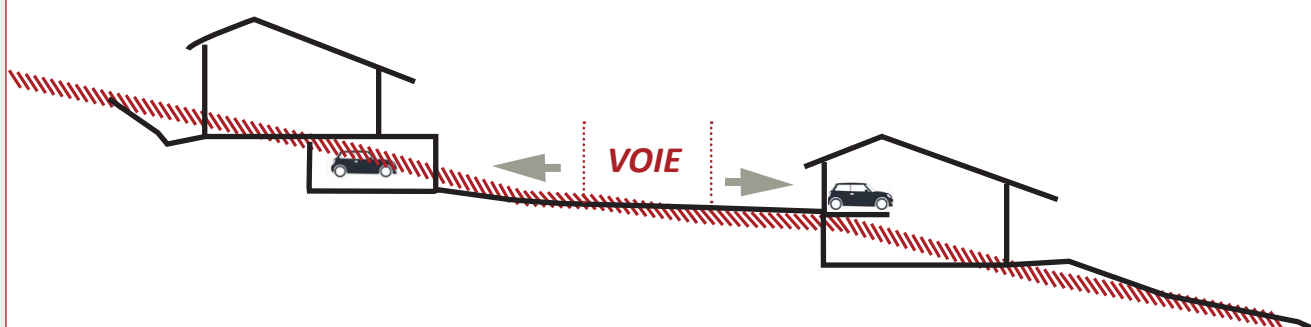
CAS DU TERRAIN EN PENTE

La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet.



Les garages doivent être au même niveau que les voies.

Les accès voiture doivent être intégrés à la pente.



POUR RÉSUMER

Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- >> *l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).*
- >> *la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.*
- >> *le sens du faitage par rapport à la pente.*
- >> *Pas de déplacement artificiel des terres : déblais et remblais à proscrire à partir de 70 cm.*

13 - QUALITÉ DES FRANGES URBAINES ET INSERTION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront observer un recul par rapport aux vignes d'au moins 10 mètres (préconisations).

Les constructions situés en limite d'espace naturels ou agricoles ont un double enjeu en terme de qualité urbaine et d'insertion paysagère :

- permettre la circulation de la biodiversité
- prendre en compte la topographie : c'est la construction qui doit s'adapter à la pente et non l'inverse.

Les constructions devront :

>> sur les formes bâties

- Lorsqu'elles sont situées sur les pentes avec une forte visibilité à l'échelle de la ville, les constructions devront privilégier des gabarits limitant leur impact sur le grand paysage. Les programmes de logements collectifs ou de maisons individuelles groupées devront éviter les « effets de barres » avec de longs linéaires bâtis parallèles aux lignes topographiques, en organisant une segmentation réelle ou visuelle des différents volumes.

>> sur l'implantation des constructions

- Les constructions devront privilégier une implantation et des aménagements permettant une continuité de nature sur la parcelle en respectant la trame des jardins des parcelles avoisinantes et en laissant les fonds de parcelles libres de constructions lorsqu'ils sont en contact avec des espaces naturels ou agricoles.
- Les constructions devront s'adapter à la pente et non l'inverse (cf préconisations précédentes).
- La position du garage ou des stationnements devra être adaptée aux accès du terrain, pour limiter la présence visuelle des voies carrossables et les systèmes de rampes (privilégier les accès directs depuis la rue ou l'intégration des stationnements au volume de la construction,...).

Les clôtures au contact des espaces naturels et agricoles, ou des jardins des parcelles avoisinantes, devront être végétalisées et présenter une porosité permettant la circulation de la petite faune (petits mammifères, reptiles, amphibiens...). La constitution de haies devra présenter une variété dans les essences utilisées afin d'éviter les « murs verts » uniformes (exemple : linéaire de thuyas proscrit).

14 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIÈRES URBAINES

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

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.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A - VILLE CENTRE

ANGOULÊME



LÉGENDE COMMUNE A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

2

LEGENDE



Emprise de l'OAP - Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES / IMPLANTATION ET FORMES URBAINES



Logements intermédiaires et collectifs

Logements individuels



Emplacement préférentiel de la constructibilité



Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit



Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)



Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise



Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre-bourg



Espace naturel ou jardiné à aménager / préserver

x%



Pente du terrain naturel (difficulté d'aménagement si la la pente > 8%)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES



Positionnement préférentiel pour un point de collecte sélective



Cône de vue à préserver



Préserver les haies



Créer une haie

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCES, À LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT



Voie structurante



Voirie secondaire / sens unique / Voirie partagée / Venelle



Voie mixte (Vélo/pédon)



Piste cyclable



Voie piétonne



Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé

CONTRAINTES TECHNIQUES & ENVIRONNEMENTALES SPECIFIQUES



Canalisation Gaz haute pression



Ligne électrique aérienne HT ou THT



Servitude de passage / de bruit



Périmètre de risque / Natura 2000 / Monument historique / Captage

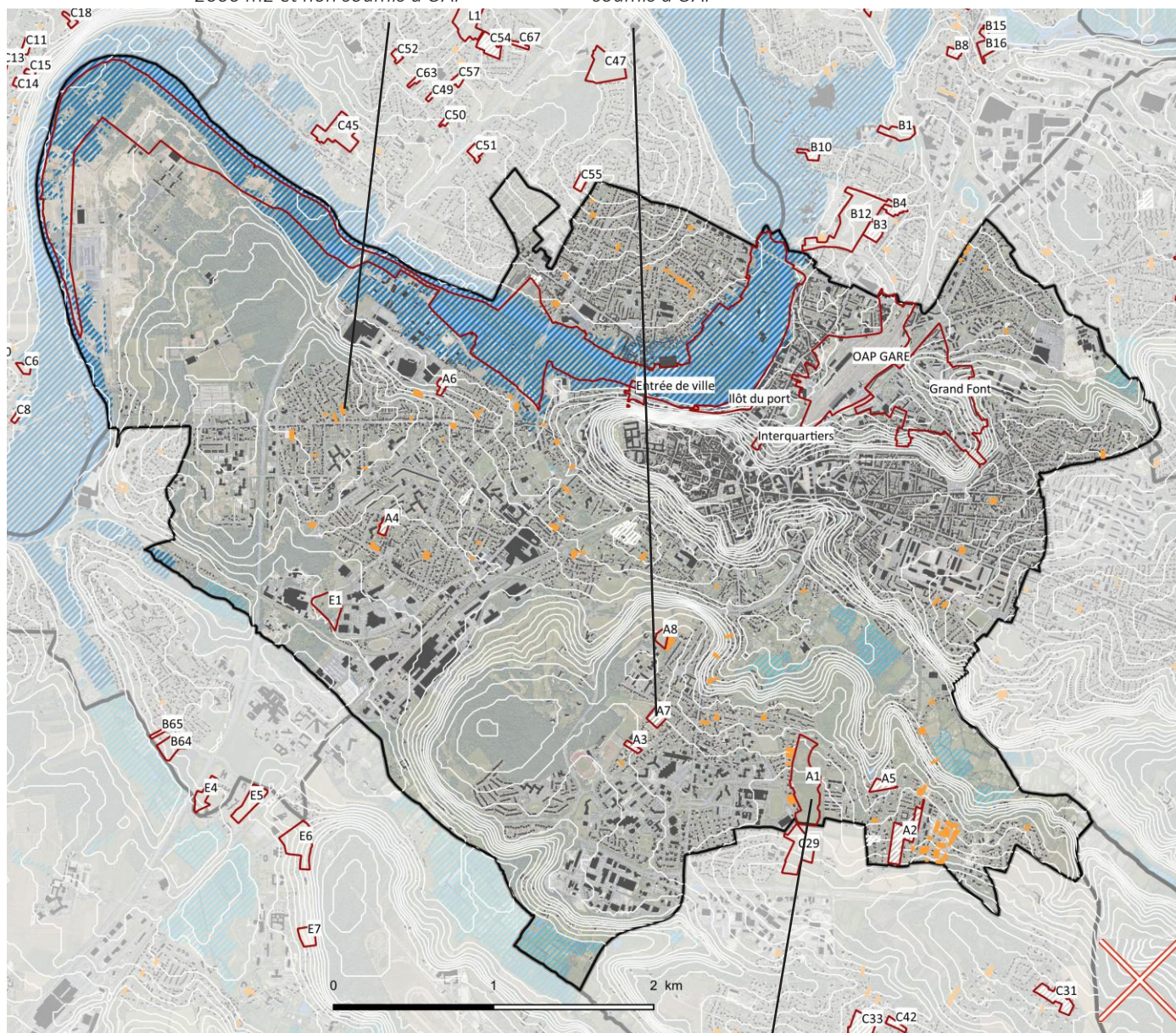


A - VILLE CENTRE, PÔLE CENTRAL

LOCALISATION DES SECTEURS DE PROJET

*Secteur en densification inférieure à
2000 m2 et non soumis à OAP*

*Secteurs en densification supérieurs 2000 m2 et
soumis à OAP*



*Secteur en extension de la trame
urbaine et soumis à OAP*

A - VILLE CENTRE, PÔLE CENTRAL

SECTEUR EN EXTENSION

A1- Angoulême / Rue du Capitaine Favre - A

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 72 255,03 m

Au regard de la sensibilité environnementale (se référer à l'annexe du rapport de présentation présentant l'évaluation environnemental du secteur), ce site de projet fait l'objet d'une servitude d'attente d'un projet d'aménagement global, en application de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme.



Le site se trouve au sud-est d'Angoulême, délimité par la rue du Capitaine Favre et la RD1000 au sud. Bel Air s'inscrit dans un quartier à dominante pavillonnaire.

Le projet devra prendre en compte dans son aménagement les résultats de l'étude environnementale sur la faune et la flore (annexée au rapport de présentation) qui a révélé la présence d'espèces protégées. Un corridor Nord-Sud sera préservé ainsi que des sites de reproduction de l'azuré du serpolet.

ÉCHÉANCE : 0-3 ans

0-3	3-6	6-9	ans
Yellow	Orange	Red	



vue depuis la rue du Capitaine Favre



vue depuis la rue de la croix Lanauve

Orientations d'aménagement et de programmation

1. La principale desserte du site de projet se fera à l'Ouest. Cette voirie lie les axes secondaires nécessaires pour desservir les futurs logements. Une liaison douce permet la traversée de la zone pour piétons et cyclistes.
2. Les nouveaux logements doivent respecter une isolation thermique élevée et intégrer la gestion des eaux et des déchets dans le projet d'ensemble, dans une optique respectueuse de l'environnement.
3. Un cheminement doux desservira le site d'Est en Ouest en tenant compte du corridor écologique.

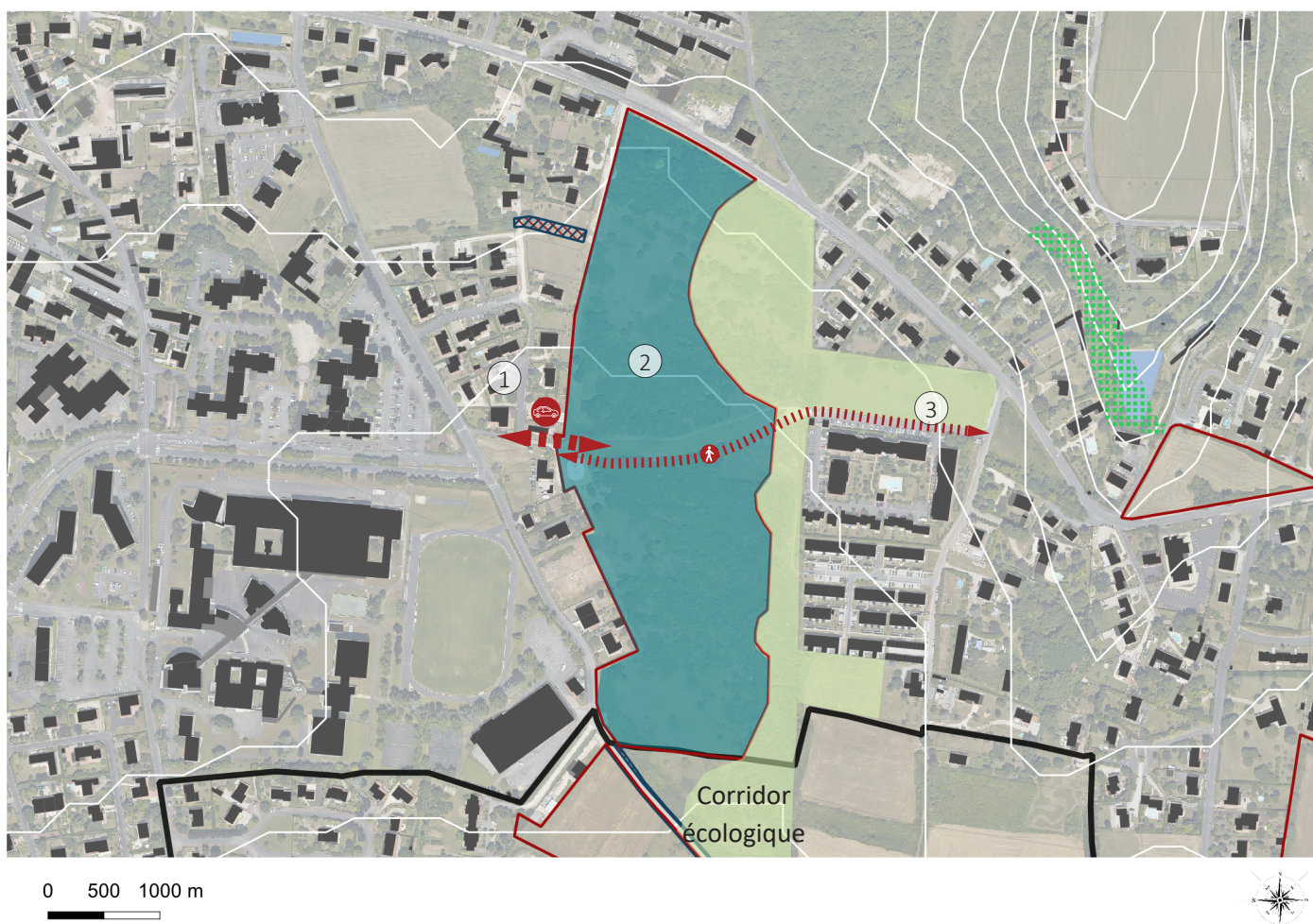
Les parcelles doivent être maximisées en plein terre et les espaces communs seront tenu de proposer des aménagements paysager fonctionnels.

Intégrer l'importance de la topographie, le gradinage et les perspectives visuelles dans la forme urbaine.

L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation et respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

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

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela doit prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Il est recommandé de s'appuyer sur les zones de végétation existante pour la gestion des eaux pluviales ainsi que sur la pente naturelle du site.



A - VILLE CENTRE, PÔLE CENTRAL

SECTEUR EN DENSIFICATION

A2- Angoulême / Rue du Capitaine Favre - B

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 27 366,83 m²

PROGRAMMATION

Objectif de densité : 25 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble du site (moyenne sur les deux opérations)

Nombre de logements : 50 à 70 logements

Secteur soumis à une opération d'ensemble pouvant être réalisé en deux phases distinctes (Partie A et B)



Situé à l'est de Bel-Air, la zone des Jésuites se trouve au milieu d'un maillage pavillonnaire et de petits collectifs.

Tout comme la zone de Bel-Air, l'aménagement doit répondre à une densité minimale et valoriser l'entrée de ville par la rue du Capitaine Favre.

ÉCHÉANCE : 0-3 ans

0-3	3-6	6-9	ans
Yellow	Orange	Red	



vue depuis l'impasse de la rue Marthe Vedrenne



vue depuis la rue Marthe Vedrenne

Orientations d'aménagement et de programmation

1. Création d'une voirie principale entre la rue Marthe Verdenne et la rue Notre-Dame des Vignes. Une autre dessert les futurs logements en créant une boucle entre les deux voiries initiées. Une liaison douce permet la traversée de la zone pour piétons dans le prolongement du chemin existant.
2. Les nouveaux logements doivent respecter une isolation thermique élevée et intégrer la gestion des eaux et des déchets dans le projet d'ensemble, dans une optique respectueuse de l'environnement.
3. Les parcelles doivent être maximisées en plein terre et les espaces publics seront tenus de proposer des aménagements paysager fonctionnels.

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

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

Les parkings seront mutualisés.

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération.

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



A - VILLE CENTRE, PÔLE CENTRAL SECTEUR EN DENSIFICATION

A3- Angoulême / Rue de la Trésorière

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 3 474,81 m²

SECTEUR EN DENSIFICATION

PROGRAMMATION

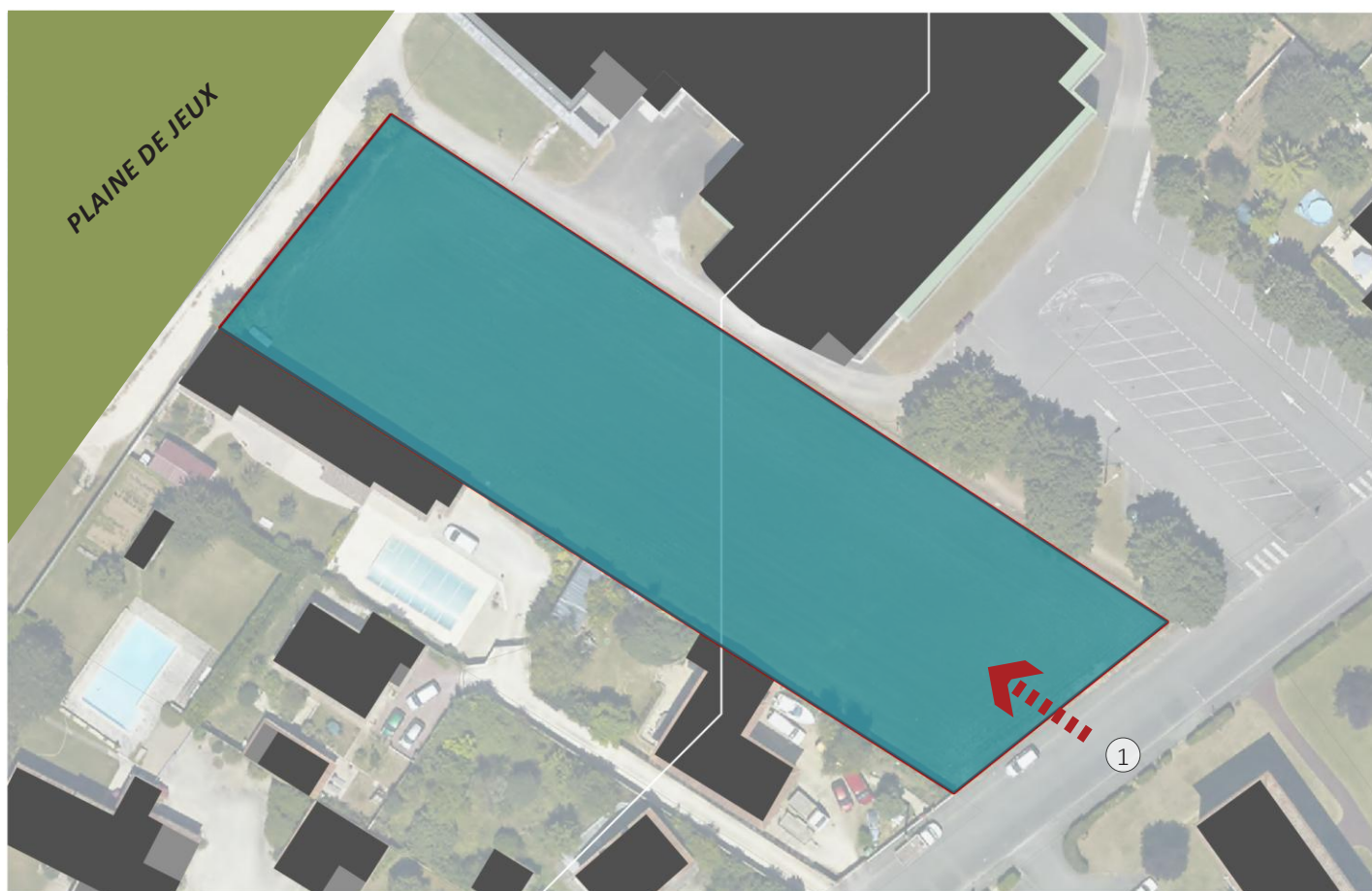
Nombre de logements : environ 8 logements

Type d'habitat : logements individuels / intermédiaires ou petit collectif R+2 maximum

Secteur soumis à opération d'ensemble



- > Zone de logements mixte
 - > Soigner la lisière avec la plaine de jeux et prévoir un cheminement doux qui permet de relier l'opération à l'équipement.
 - > Mutualiser les stationnements à l'entrée du site.
- 1/ Prévoir un accès au nord-ouest du site.



0 500 1000 m



A4- Angoulême / Rue Charles Péguy -Site A

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 5 656 m²

SECTEUR EN DENSIFICATION

PROGRAMMATION

Nombre de logements : entre 15 et 20 logements

Type d'habitat : logements individuels ou petits collectifs



1/ L'accès se fera par le Nord du site, rue Péguy.

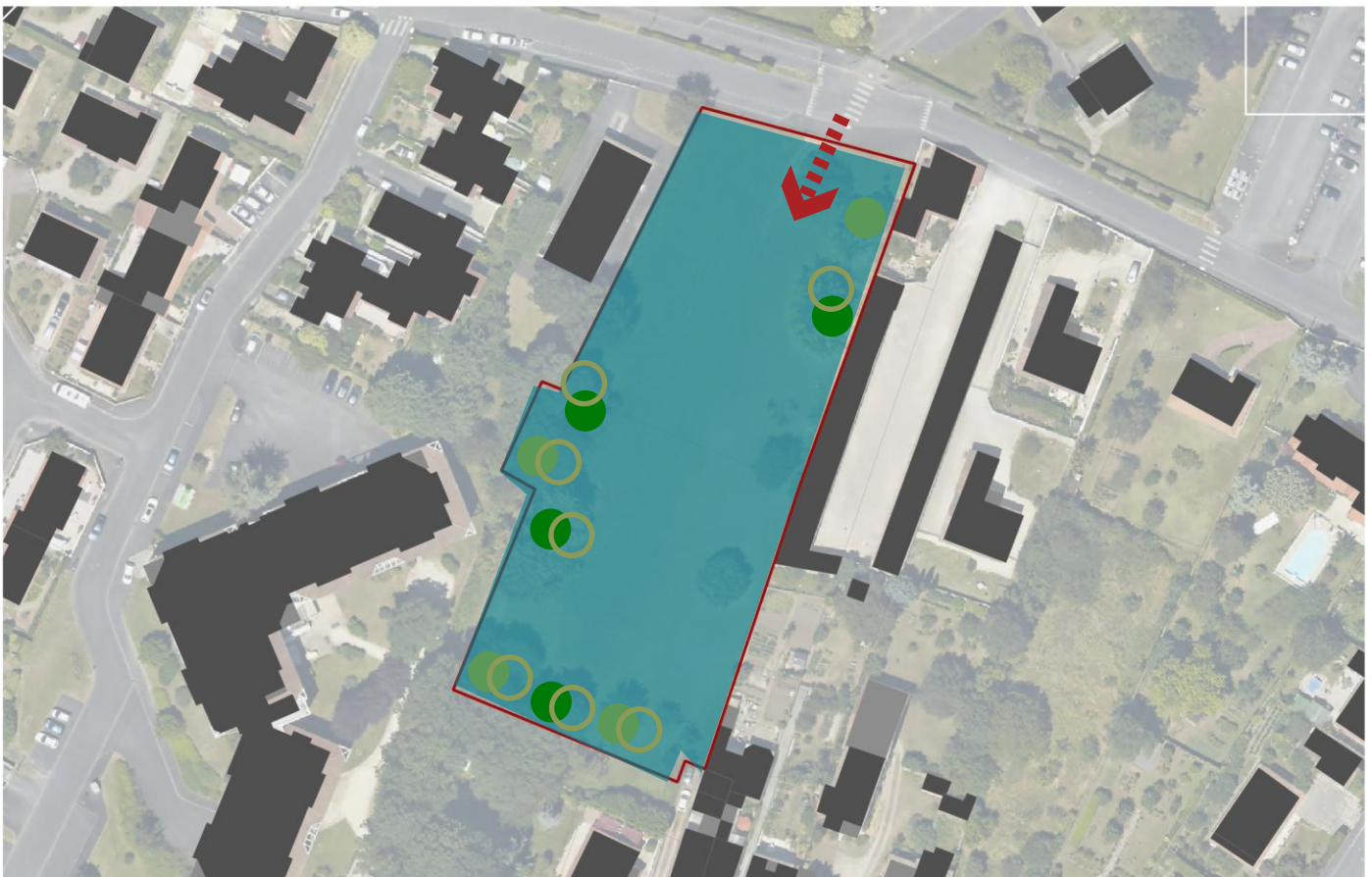
2/ Les franges de l'opération seront végétalisées afin de garantir une bonne insertion paysagère.

Compte tenu de l'environnement de la Grande Garenne, une densité peu élevée est préconisée.

Les franges végétales du site seront traitées de façon qualitatives.

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

Toute forme de gestion des eaux de ruissellement et d'infiltration est encouragée. Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.



0 500 1000 m



A - VILLE CENTRE, PÔLE CENTRAL SECTEUR EN DENSIFICATION

A5- Angoulême / Rue de la Cible

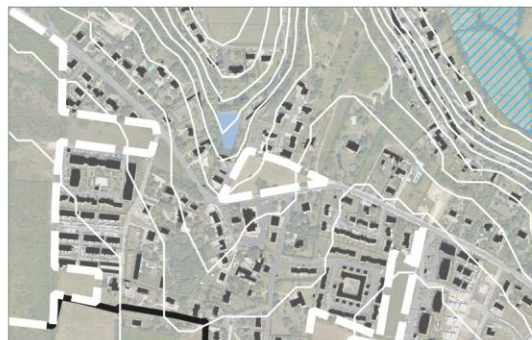
Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 7 387,99 m²

SECTEUR EN DENSIFICATION

PROGRAMMATION

Densité de l'opération : 15 logements/ha minimum

Type d'habitat : logements intermédiaires ou individuels



1/ Une entrée dans le site d'opération se fera à l'Ouest et une sortie s'organisera au Sud.

2/ Conserver la bande végétalisée le long de la rue du Capitaine Favre. Prévoir un recul des constructions par rapport à la rue située en limite sud de l'opération.



0 500 1000 m



A6- Angoulême / Rue des Argentiers

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 4 418,59 m²

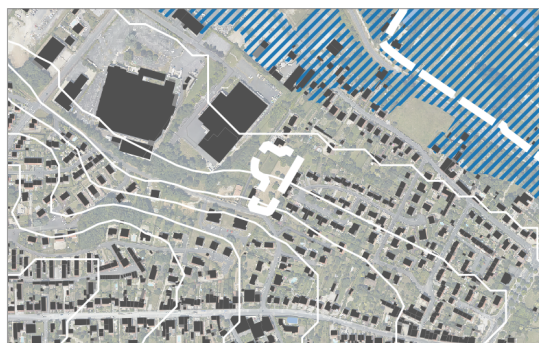
SECTEUR EN DENSIFICATION

PROGRAMMATION

Nombre de logements : environ 8 logements

Type d'habitat : logements individuels ou petits collectifs

Secteur soumis à opération d'ensemble



- > Zone d'activités proche au nord-ouest
 - > Zone de logements individuels ou petits collectifs
 - > Prévoir une végétalisation entre le site de projet et la zone industrielle
- 1/ Deux accès possibles, un à l'ouest et l'autre au sud du site.



0 500 1000 m



A - ANGOULÊME

SECTEUR EN DENSIFICATION

A7- Angoulême / Rue du Père Marquette

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 7 773,31 m²

SECTEUR EN DENSIFICATION

PROGRAMMATION

Type d'habitat : logements individuels / intermédiaires ou petit collectif R+2 maximum

Secteur soumis à opération d'ensemble selon deux phases délimitées sur le document graphique



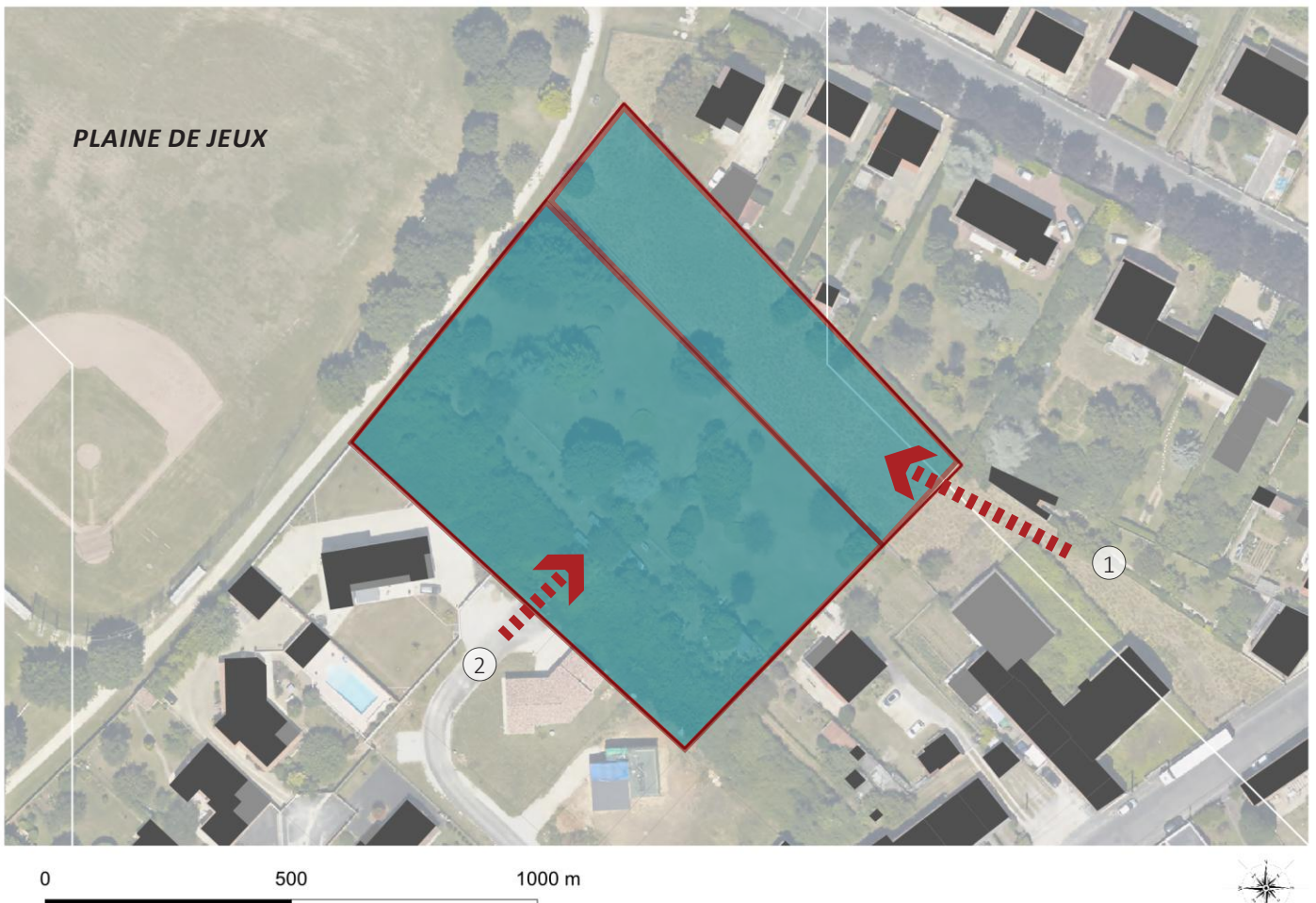
Il s'agit de deux sites de projets distincts.

> Zone de logements mixtes

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

1/ Pour la partie Nord : prévoir un accès à l'est du site

2/ Pour la partie Sud : prévoir un accès au sud-ouest du site.



PROGRAMMATION

Compte tenu de la sensibilité paysagère du site, l'opération accueillera au maximum 4 constructions sous la forme de maison individuelle.



Le site se localise dans le quartier de Bellevue, sur les terrasses de Beauregard à Ma Campagne. Il possède une sensibilité paysagère du fait de la présence de cônes de vue vers le plateau et réciproquement. Dans ce contexte, le règlement graphique préserve la trame verte en jardin de type 3 (se référer au règlement pour les prescriptions réglementaires) et la densité de l'opération sera modérée.

- 1/ La partie haute du site (située au Sud) comprendra 3 logements en RDC maximum.
- 2/ La partie Nord accueillera 1 logement maximum en RDC avec la possibilité d'un niveau inférieur dès lors que la construction s'opère en partie basse du site tout en s'intégrant dans la pente et l'environnement paysager.
- 3/ Des haies assureront des continuités avec la trame verte.

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



0 500 1000 m



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES

FLÉAC

PLUi approuvé le 05/12/2019

Modification n°1 approuvée le 17/12/2020

Modification simplifiée n°2 approuvée le 19/05/2022

Modification n°3 approuvée le 24/01/2023

Modification simplifiée n°4 approuvée le 16/03/2023

LÉGENDE COMMUNE A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

2

LEGENDE



Emprise de l'OAP- Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES / IMPLANTATION ET FORMES URBAINES



Logements intermédiaires et collectifs

Logements individuels

Emplacement préférentiel de la constructibilité



Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit



Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)



Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise



Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre-bourg



Espace naturel ou jardiné à aménager / préserver

x%



Pente du terrain naturel (difficulté d'aménagement si la la pente > 8%)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES



Positionnement préférentiel pour un point de collecte sélective



Cône de vue à préserver



Préserver les haies



Créer une haie

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCES, À LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT



Voie structurante



Voirie secondaire / sens unique / Voirie partagée / Venelle



Voie mixte (Vélo/pédon)



Piste cyclable



Voie piétonne



Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé

CONTRAINTES TECHNIQUES & ENVIRONNEMENTALES SPECIFIQUES



GAZ

Canalisation Gaz haute pression



TH

Ligne électrique aérienne HT ou THT



Servitude de passage / de bruit



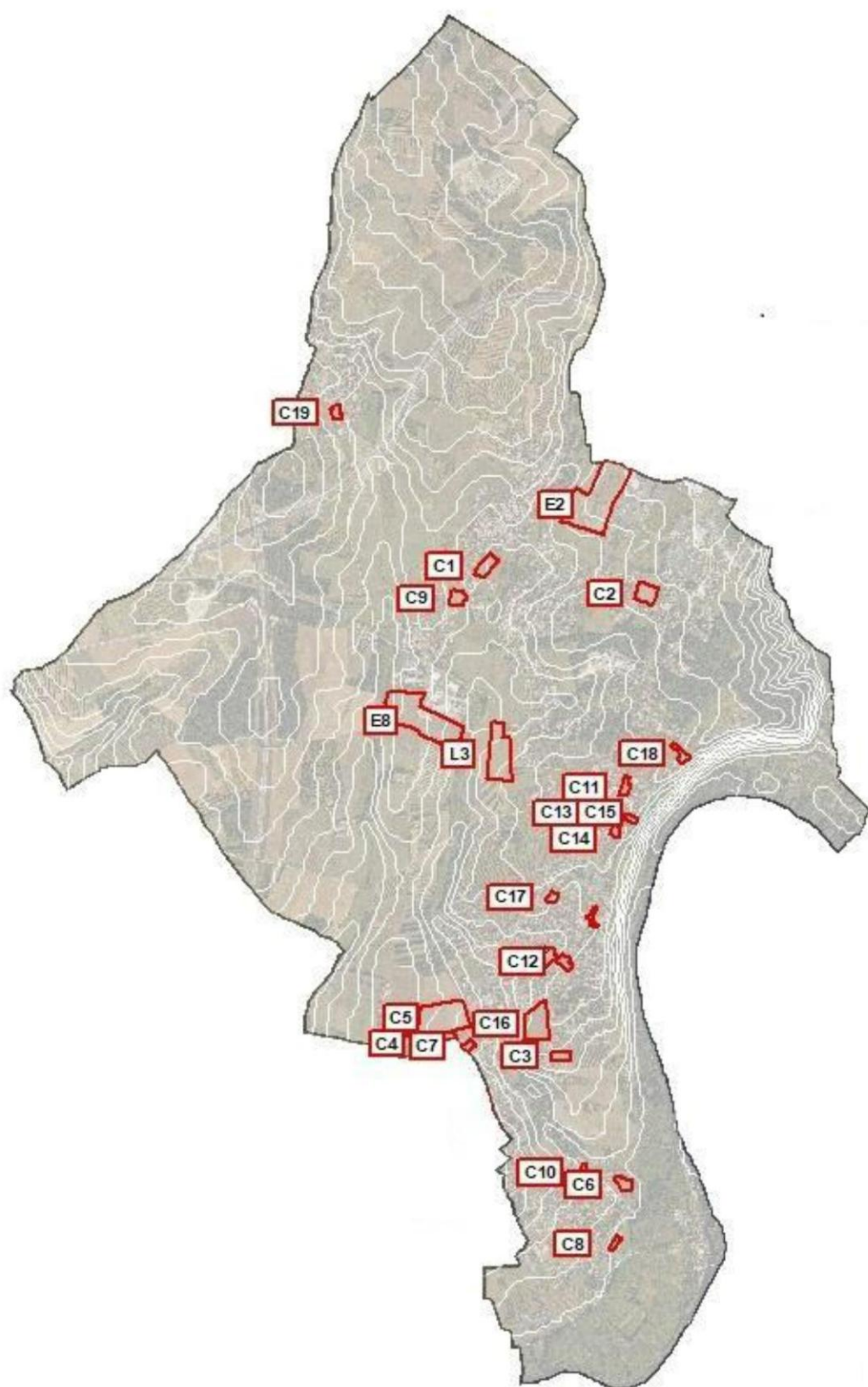
Périmètre de risque / Natura 2000 / Monument historique / Captage



Emplacements réservés

C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - FLÉAC

LOCALISATION DES SECTEURS DE PROJET



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - FLÉAC SECTEUR EN EXTENSION

C1- Fléac / Chemin de l'Étang

4

PROGRAMMATION

Nombre de logements : environ 26 logements

Part de locatif social : 50%

Secteur soumis à une opération d'ensemble

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 7 160,78 m²

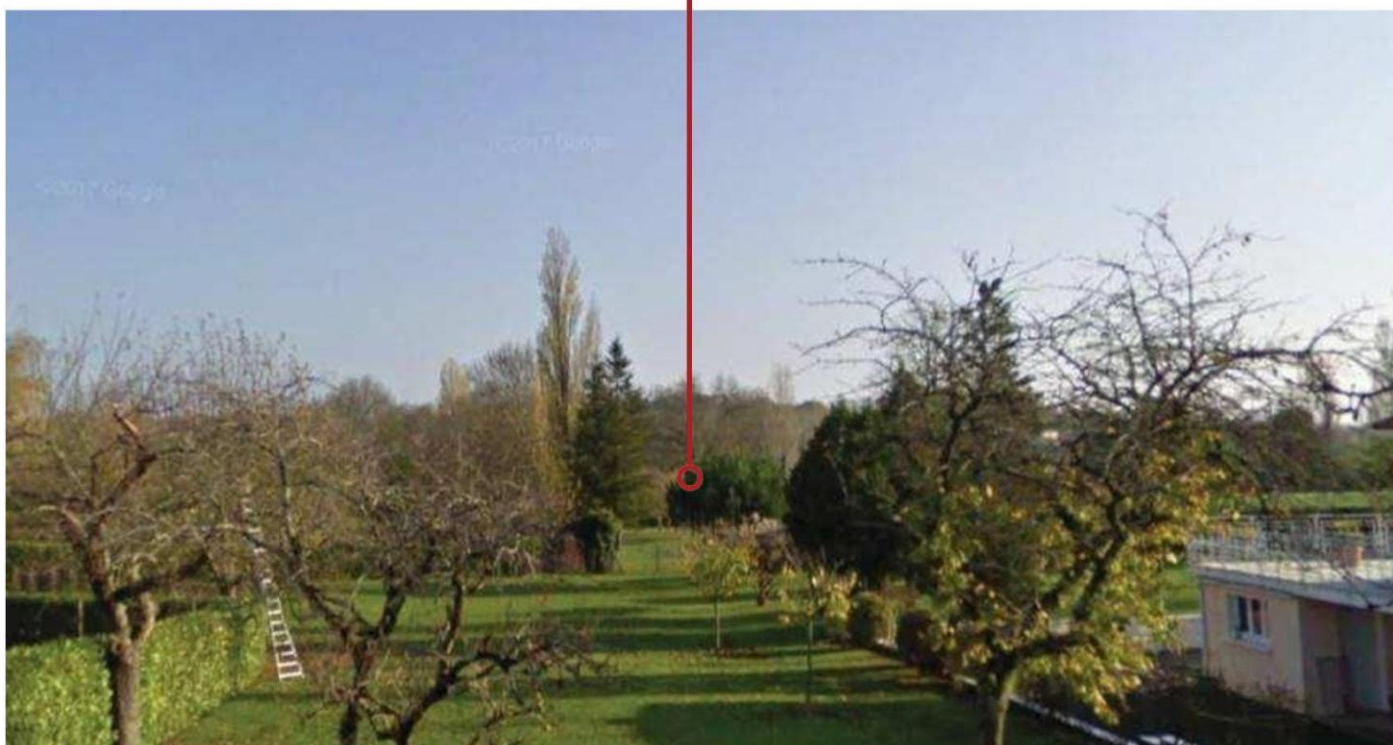


CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le projet est situé à l'extérieur du bourg, à proximité des deux axes structurants que forment la N141 et la D103.

Le quartier est défini par un type de construction peu dense qui laisse une place importante à l'habitat individuel.

Surface végétalisée à préserver
dans la future opération



Vue depuis l'est du site, rue des Vallades

Ce secteur de projet prévoit un accès unique, qui sera relié au chemin de l'Étang. Il va conserver ses caractéristiques paysagères et agricoles, notamment en permettant de conserver un espace végétalisé au nord du site.

De plus, le site va s'intégrer dans les prescriptions du PADD en prenant en compte les prescriptions qui sont mises en place pour la conservation des zones humides.

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ S'inscrire dans la continuité du projet en cours de construction à l'est et raccrocher une voirie unique en sens unique pour desservir les logements.

2/ Préserver une surface végétalisée dans la continuité de celle existante et en cours de création.

3/ Prévoir un espace vert au Nord de la parcelle.

Prévoir la gestion des eaux pluviales et une isolation thermique optimale pour les nouveaux logements.



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - FLÉAC

SECTEUR EN EXTENSION

C2- Fléac / Rue de la Lurate

6

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 8 951,47 m²

PROGRAMMATION

Objectif de densité : 25 logements par hectare

Nombre de logements : environ 20 logements (mixte)

R+1 maximum, petit collectif et maisons de ville

Secteur en extension

Secteur soumis à opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le projet est situé dans un secteur d'habitat individuel au nord de la commune de Fléac, l'orientation proposée préservera cette trame urbaine dans le quartier.

De plus, le projet se situe à proximité d'axes structurants, et plus particulièrement de la D103.

Patrimoine paysager protégé
pour offrir un cadre de vie idéal
aux nouveaux résidents



Vue depuis le sud du site, depuis la rue de la Lurate.

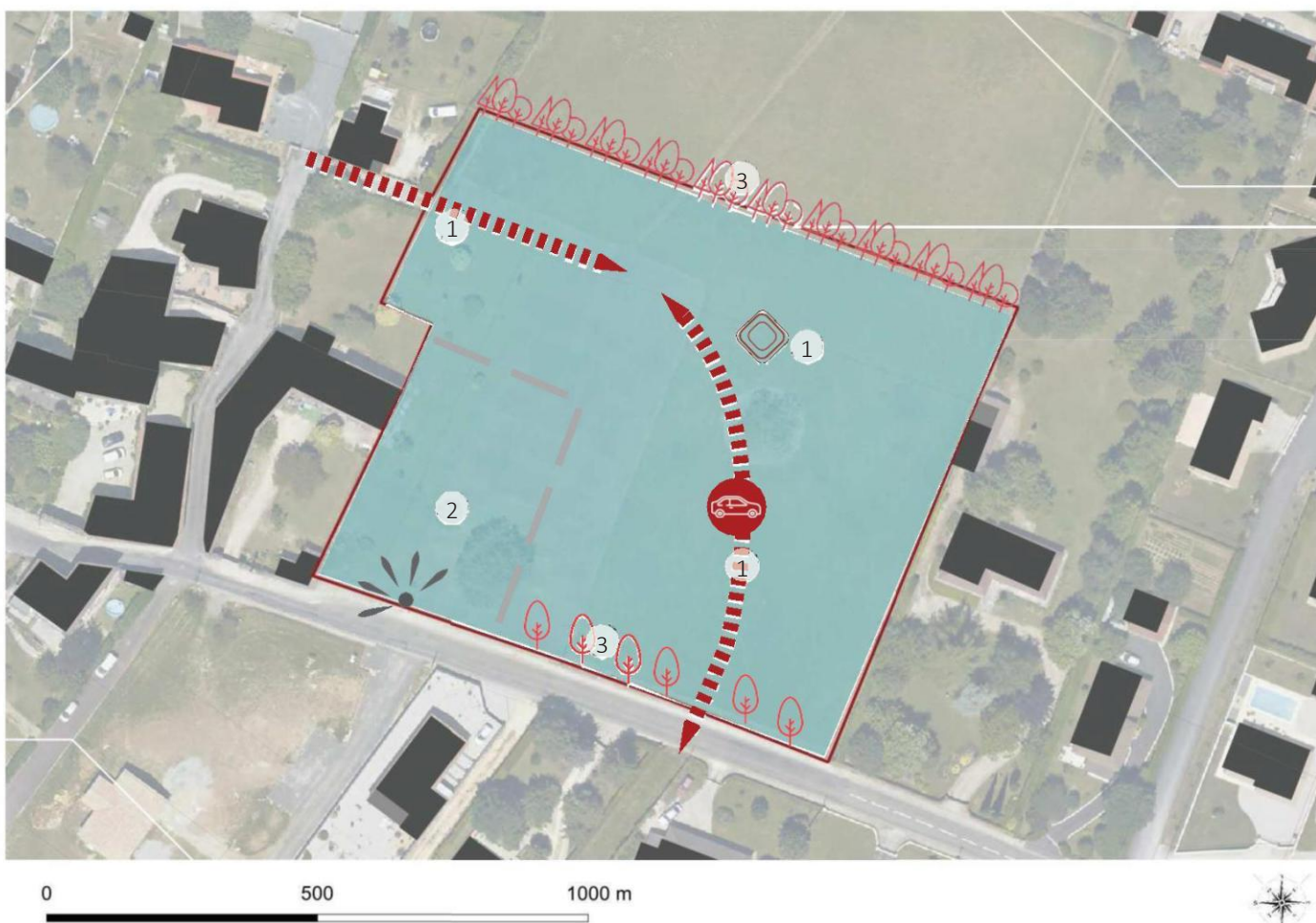
Ce secteur de projet prévoit deux accès. L'un se situe à l'ouest du site en prolongement de l'impasse de la Lurate, l'autre se situe au sud du site, depuis la rue de la Lurate. Il va conserver ses caractéristiques paysagères et agricoles, notamment en permettant de conserver un espace végétalisé au sud-ouest du site, un secteur offrant par ailleurs un cône de vue de grande qualité.

De plus, l'opération devra s'intégrer dans les prescriptions du PADD et devra créer une bande végétalisée avec les espaces agricoles cultivés au nord du secteur de projet, ainsi qu'au sud de ce dernier, le long de la rue de Lurate.

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Prévoir une entrée en sens unique par le nord et une voirie en double sens avec accès au sud et une placette au bout.
- 2/ La vue sur la ferme en entrée de bourg est à préserver, ne pas bâtir sur une périmètre (indicatif) d'environ 30 m autour pour mettre ce patrimoine en valeur.
- 3/ Favoriser l'insertion paysagère du site, en lien avec l'espace agricole, par une haie bocagère au Nord et un alignement d'arbres au sud.



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - FLÉAC SECTEUR EN EXTENSION

C3- Fléac / Rue du Château d'Eau

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 4 395,06 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 10 logements minimum

Secteur en extension

Secteur soumis à opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

ÉCHÉANCE : 0-3 ans

0-3	3-6	6-9	ans
Yellow	Orange	Red	

Le projet se situe dans une zone légèrement excentrée, en périphérie est du bourg de Fléac, dans un quartier qui laisse une grande place au logement individuel.

Sa vue remarquable à proximité de la Charente en fait un site qualitatif.

Haie à préserver au sein du projet



Vue depuis le sud-ouest du site, rue du Château d'eau

Ce secteur de projet prévoit un accès unique, à l'ouest du site, depuis la rue du château d'eau. Il va conserver ses caractéristiques paysagères et agricoles, notamment en préservant le linéaire de haies le long de la rue du château d'eau.

De plus, le site va s'intégrer dans les prescriptions du PADD et va créer une bande végétalisée avec les espaces agricoles cultivés à l'est du secteur de projet.

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

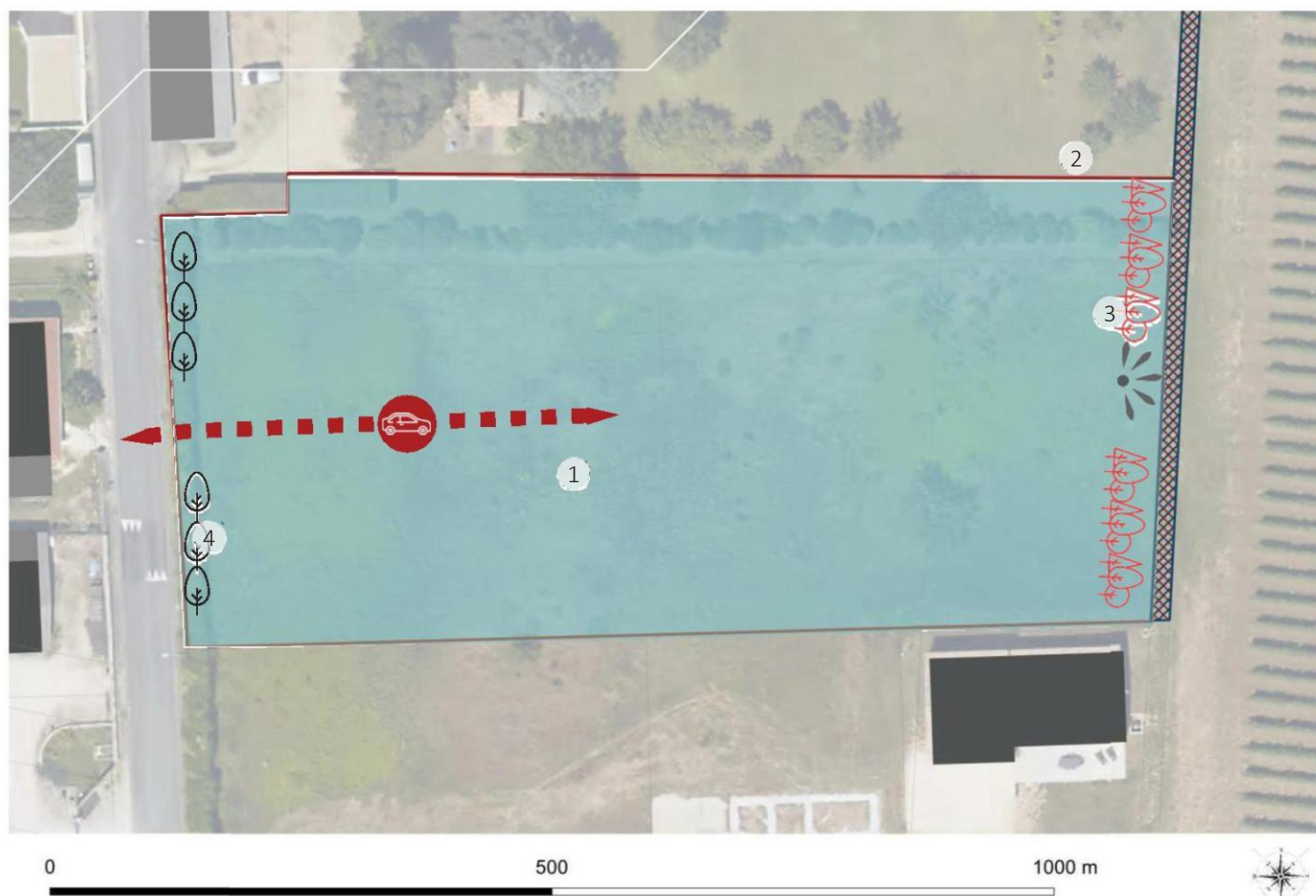
1/ Créer une desserte commune avec des stationnements mutualisés.

2/ Créer une liaison douce piétonne au nord.

3/ Planter une haie bocagère avec ouverture sur les cultures à l'est.

4/ Planter des arbres d'alignement à l'entrée ouest du site.

5/ Gérer l'évacuation des eaux dans le projet d'ensemble. Gérer les vis-à vis (droit à l'ensoleillement, implantation optimale) et donner une haute qualité d'isolation thermique aux logements.



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - FLÉAC

SECTEUR EN EXTENSION

C5- Fléac / Rue de Belfond -Site B

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 38 258,43 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 50 logements minimum

30% de logements sociaux

Secteur en extension

Secteur soumis à opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le projet se situe en entrée de ville de Fléac, le long du chemin de Godier et à proximité de la résidence du Haut Bois. Il s'inscrit dans la même logique que l'implantation passée des autres bâtiments, un tissu pavillonnaire peu dense.

Son intégration au sein d'un quartier à vocation résidentielle lui garantira un accès simple aux différentes axes de communication, qu'ils soient piétons ou automobiles. Il sera situé à proximité de divers équipements et commerces, ce qui offrira un cadre de vie idéal aux nouveaux habitants.

Vignes protégées par la zone
tampon prévue dans le projet



Vue depuis l'ouest du site, rue de Belfond

Ce secteur de projet prévoit un accès unique, à l'est du site depuis l'impasse du Haut-Bois, à proximité du foyer du même nom. Il va conserver ses caractéristiques paysagères et agricoles, notamment en permettant de conserver l'espace de vignes cultivées à l'est du site.

De plus, l'opération devra prévoir une bande végétalisée entre tous les espaces agricoles cultivés à proximité du site.

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ Prévoir un accès à l'est du site, dans l'impasse du Haut Bois.

2/ Créer une zone tampon de 10m de large le long des vignes, à l'ouest du site de projet.

3/ Végétaliser une bande entre les champs et les nouveaux logements au nord du site.

Les accès au site devront être dimensionnés et sécurisés en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera à un gabarit minimum permettant la desserte de la zone. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées.

L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - FLÉAC SECTEUR EN EXTENSION

C6- Fléac / Rue de la Martine

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 3 990,10 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 25 logements hectare

Secteur en extension

Secteur soumis à opération d'ensemble



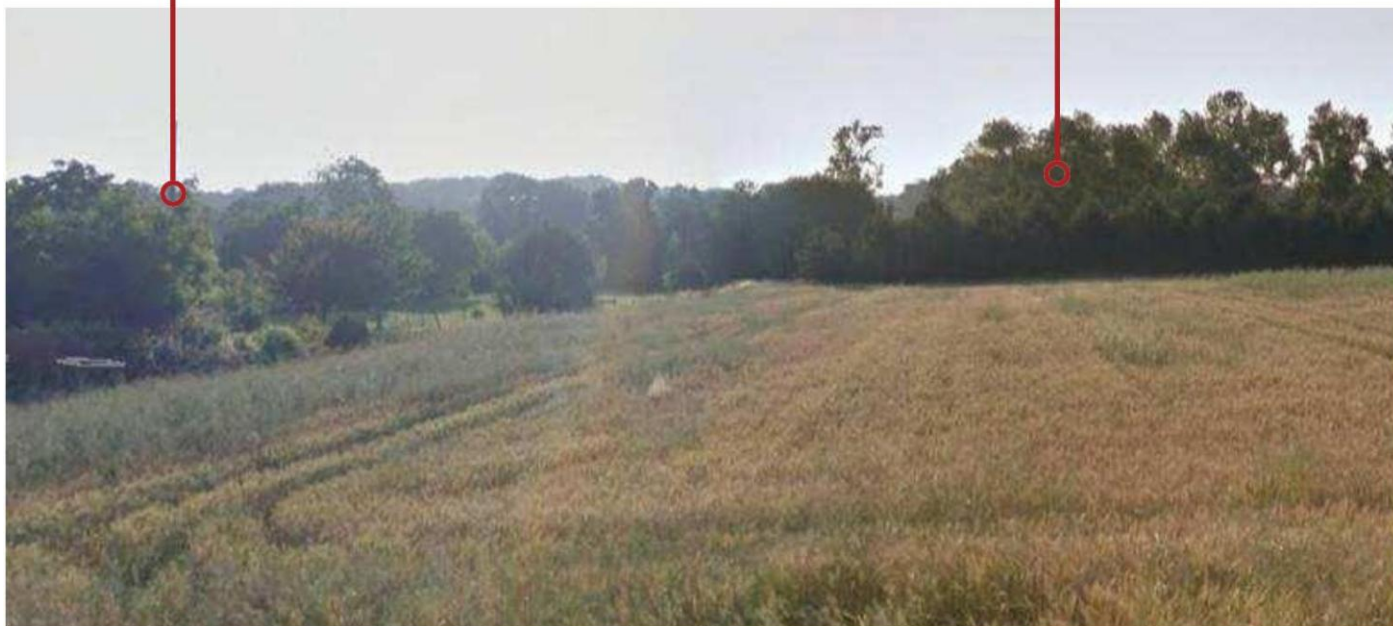
CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site se trouve au Sud-Est de la commune de Fléac, au sein d'un quartier implanté à proximité d'axes structurants de la commune comme la D120 et la D72. Sa proximité avec la Charente offre un cadre de vie agréable.

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

Linéaire végétal protégé dans
le cadre de l'opération

Linéaire végétal protégé dans
le cadre de l'opération



Vue depuis l'ouest du site, rue des Bertons

Ce secteur de projet prévoit un accès unique, au Nord du site depuis la rue de la Martine,. Il va conserver ses caractéristiques paysagères et agricoles, notamment en permettant de conserver le linéaire végétal présent tout au long des abords du secteur de projet.

De plus, l'opération devra protéger les secteurs inondables.

Sa proximité avec des axes structurants comme la D120 et la D72, garantit à ce secteur de projet une bonne intégration au sein du maillage urbain de la commune, tout comme sa proximité avec le réseau de transport en commun de l'agglomération.

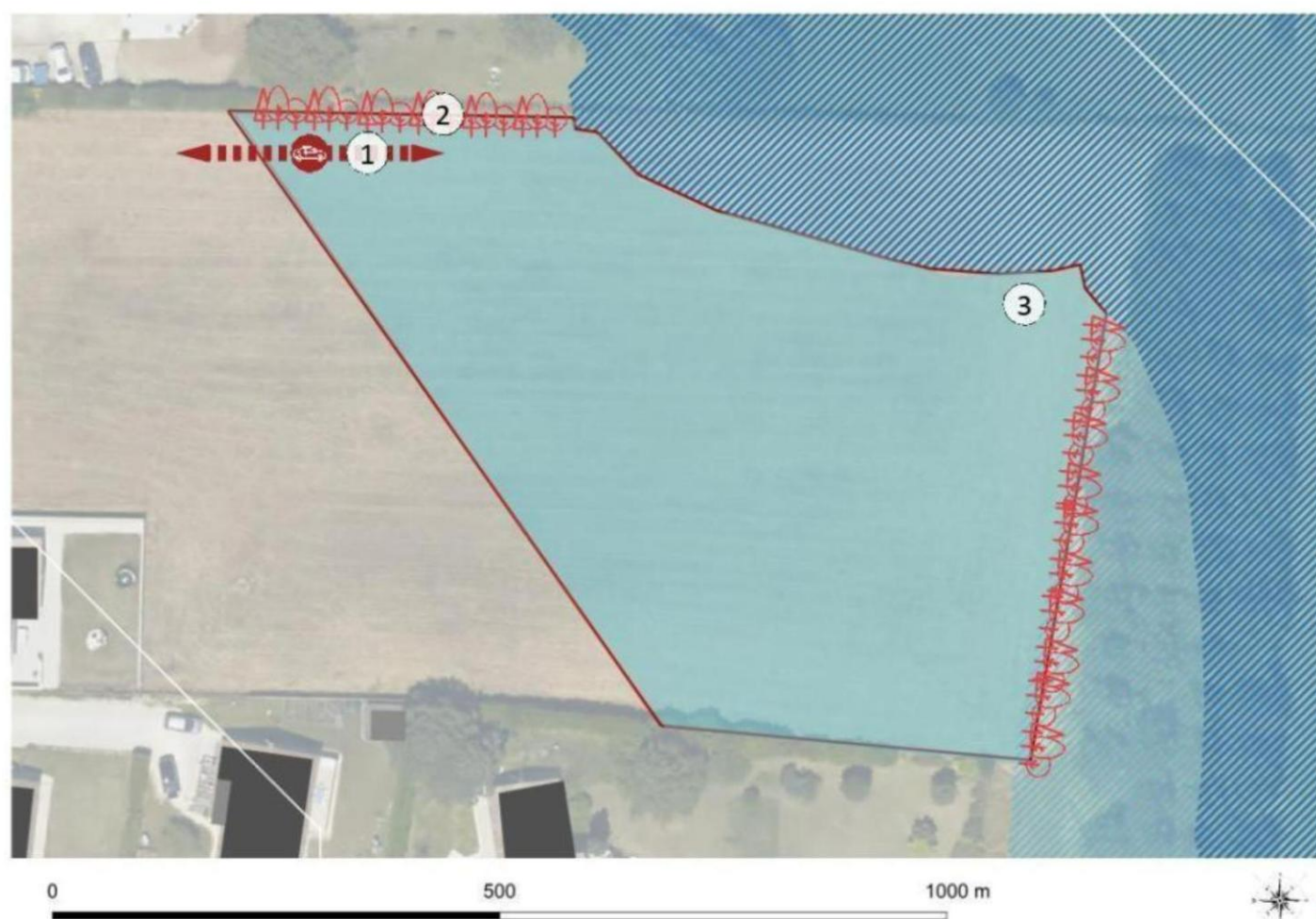
L'espace public va donc valoriser et prolonger le paysage végétal existant.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Prévoir un accès au Nord du site.
- 2/ Préserver le linéaire de haies existant.
- 3/ Prise en compte de la proximité avec une zone humide et inondable.

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou des zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

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



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - FLÉAC

SECTEUR EN DENSIFICATION

C7- Fléac / Rue de Belfond -Site C

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2 391,93 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 3 logements
Habitat individuel ou mitoyen
Secteur en densification
Secteur soumis à opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le projet se situe en entrée de ville de Fléac, le long de la rue de Belfond. Il s'inscrirait dans la même logique que l'implantation passée des autres bâtiments, c'est à dire des constructions linéaires de taille moyenne le long de la route.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Conserver une bande végétalisée sur un recul de 5m pour gérer les eaux pluviales sur les cotés nord et est du site.
- 2/ Deux scénarios peuvent être imaginés :
 - La construction de 3 logements sur la parcelle
 - La mise en place d'une activité ou d'un équipement comme une crèche ou une maison médicale.



0

500

1000 m



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - FLÉAC
SECTEUR EN DENSIFICATION

C8- Fléac / Rue de Badoris

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2 345,99 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 6 logements minimum
Habitat individuel ou mitoyen
Secteur en densification
Secteur soumis à opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site se trouve à l'extrémité sud de la commune de Fléac, dans un quartier résidentiel caractérisé par la présence de logements individuels.

Le site est correctement relié au reste de l'agglomération grâce à la présence des transports en commun et d'un arrêt de bus (arrêt Badoris) à proximité du secteur de projet.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ Mise en place d'une voie traversante en sens unique avec entrée sur la rue de Badoris.

L'implantation des constructions devra gérer les vis-à-vis.



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - FLÉAC SECTEUR EN DENSIFICATION

C9- Fléac / Les Mornats

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 6917,70 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 10 logements environ

Habitat individuel ou mitoyen

Secteur en densification

Secteur soumis à opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce site se trouve dans le lieu-dit des Mornats, à l'extrémité nord de Fléac, au sein d'un quartier résidentiel composé d'habitats individuels. La création de ce secteur va permettre une densification du quartier, le long de la rue de la Brande.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ Création d'une desserte partagée **en sens unique** pour toute la zone de projet.

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



0 25 50 Mètres



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - FLÉAC
SECTEUR EN DENSIFICATION

C10- Fléac / Rue des Sablons

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2 315,63 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 2 logements minimum
Habitat individuel ou mitoyen
Secteur en densification
Secteur soumis à opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site se trouve au sein d'un quartier résidentiel au sud de Fléac, entre Linars et la Charente. Sa proximité avec le réseau de transport en commun, la D 120 et de nombreux boisements en font un site d'urbanisation agréable.

L'urbanisation du quartier tournée autour des logements individuels sera respectée et ce secteur de projets n'accueillera pas d'habitat très dense.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Création d'une desserte partagée avec stationnement mutualisé et une entrée au nord par la rue des Sablons.
- 2/ Veiller à travailler la transition avec les habitations voisines.



0 500 1000 m

C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - FLÉAC SECTEUR EN DENSIFICATION

C11- Fléac / Rue des Saules

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 3 827,42 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 6 logements minimum

Habitat individuel ou mitoyen

Secteur en densification

Secteur soumis à opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce projet est situé dans un quartier peu dense parsemé de logements individuels. Il est situé le long de la N 141, à proximité des réseaux de transports en commun, du logis de Chalonne, des cultures de vignes et de la Charente.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ Création d'une desserte partagée pour toute la zone de projet.

2/ Aucune desserte sur la route 141. Limiter l'impact visuel et sonore de la R141 par la création d'un mur végétal. L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.



0 500 1000 m



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - FLÉAC

SECTEUR EN DENSIFICATION

C12- Fléac / Rue Maurice Chevalier

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 3750 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : zone mixte (habitations, logements pour personnes âgées)
Secteur en densification
Secteur soumis à opération d'ensemble



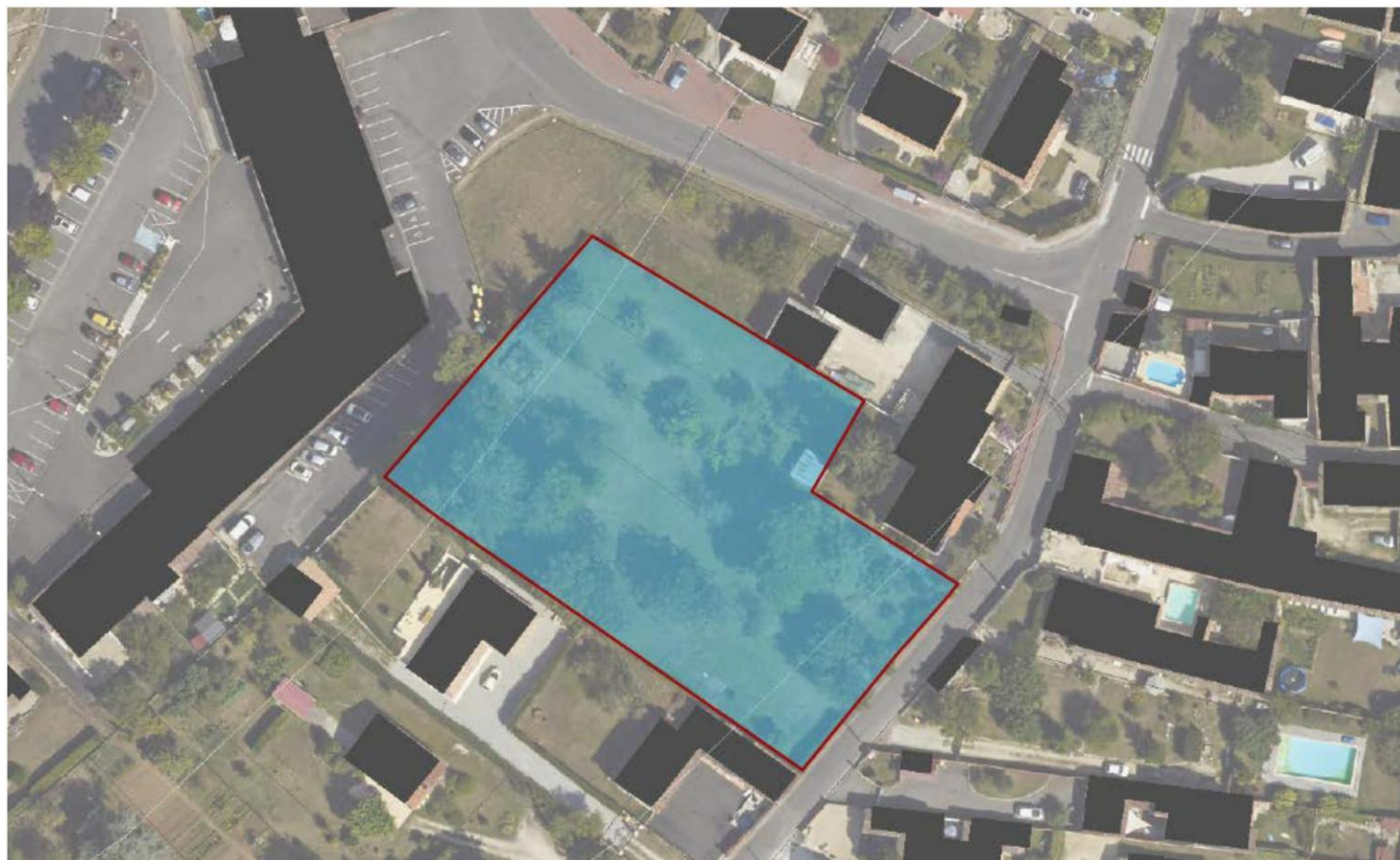
CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site se trouve dans un quartier au cœur de la commune de Fléac. Son emplacement lui permet d'être à proximité de nombreux commerces et équipements du centre-bourg.

Le projet s'intégrera dans un maillage urbain dense et permettra la construction de bâtiments qui auront diverses vocations (logements, etc...)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

Création d'une desserte partagée pour toute la zone de projet.



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - FLÉAC
SECTEUR EN DENSIFICATION

C13- Fléac / Rue Nouvelle -Site B

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2 613,07 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 4 logements minimum
Secteur en densification
Secteur soumis à opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site se trouve au centre de la commune de Fléac, au sein d'un quartier implanté le long de la route départementale 103. Ce secteur de projet vise à densifier le quartier en terme de logements et fournira deux accès aux voies adjacentes.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

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



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - FLÉAC

SECTEUR EN DENSIFICATION

C14- Fléac / Rue Porteau Barraud

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2 387,00 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 2 logements minimum

Secteur en densification

Secteur soumis à opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce site se trouve au centre de Fléac, au sein d'un quartier résidentiel où les logements individuels sont fortement implantés.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ Création d'une desserte partagée pour toute la zone. Les parkings pourront être mutualisés. L'opération devra préserver les vis-à-vis et favoriser une implantation optimale des constructions (par rapport à l'ensoleillement).

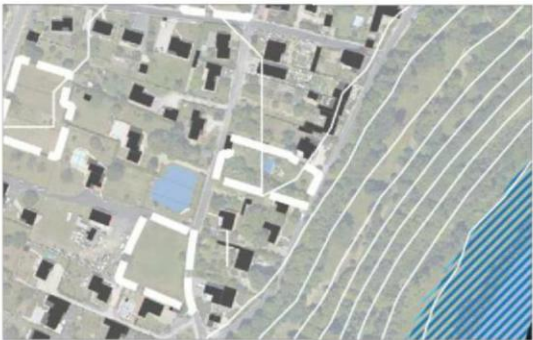


C15- Fléac / Rue Sainte-Barbe

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2 035,04 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 2 logements
Secteur en densification
Secteur soumis à opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce site se trouve au centre de Fléac, au sein d'un quartier résidentiel de type individuel.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Préserver la végétation existante.
- 2/ Préférer une implantation à l'est le long de la voirie pour limiter les vis-à-vis.



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - FLÉAC

SECTEUR EN DENSIFICATION

C16- Fléac / Rue de Belfond -Site A

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 20 146,82 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 40 logements minimum

30% de logements sociaux

Secteur en densification

Secteur soumis à opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le projet se situe en entrée de ville de Fléac, le long de la rue de Belfond.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Emplacement réservé au bénéfice de la commune pour sécuriser le carrefour.
- 2/ Trois accès au site possible. Les voiries seront traversantes évitant les voies en impasse.
- 3/ Sens de la gestion des eaux pluviales à prendre en compte dans l'opération.
- 4/ Une continuité avec un cheminement doux sera réalisé au sein de l'opération.



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - FLÉAC SECTEUR EN DENSIFICATION

C17- Fléac / Rue Nouvelle -Site A

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2 413,94 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 4 à 6 logements

Secteur en densification

Secteur soumis à opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Prévoir un accès sera aménagé au Sud Est de l'opération.
- 2/ Sens de la gestion des eaux pluviales.
- 3/ Un espace tampon végétal permettra une bonne insertion de l'opération avec l'environnement bâti immédiat.



0

500

1000 m



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - FLÉAC SECTEUR EN DENSIFICATION

C18- Fléac / Rue du Haut Puy

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 3 767,58 m²

PROGRAMMATION

Secteur en densification

Secteur soumis à opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site se trouve dans la périphérie est de la commune de Fléac, au sein d'un quartier pavillonnaire implanté à proximité de la Charente.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Prévoir un axe structurant de l'est au sud du site.
- 2/ Création de haies le long de la rue de Pête Levrette.
- 3/ Un espace tampon végétal permettra une bonne insertion de l'opération avec l'environnement bâti immédiat.



0 500 1000 m



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - FLÉAC

SECTEUR EN DENSIFICATION

C19- Fléac / Rue du Tridou

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 3 156,78 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 2 à 4 logements

Secteur en densification

Secteur soumis à opération d'ensemble



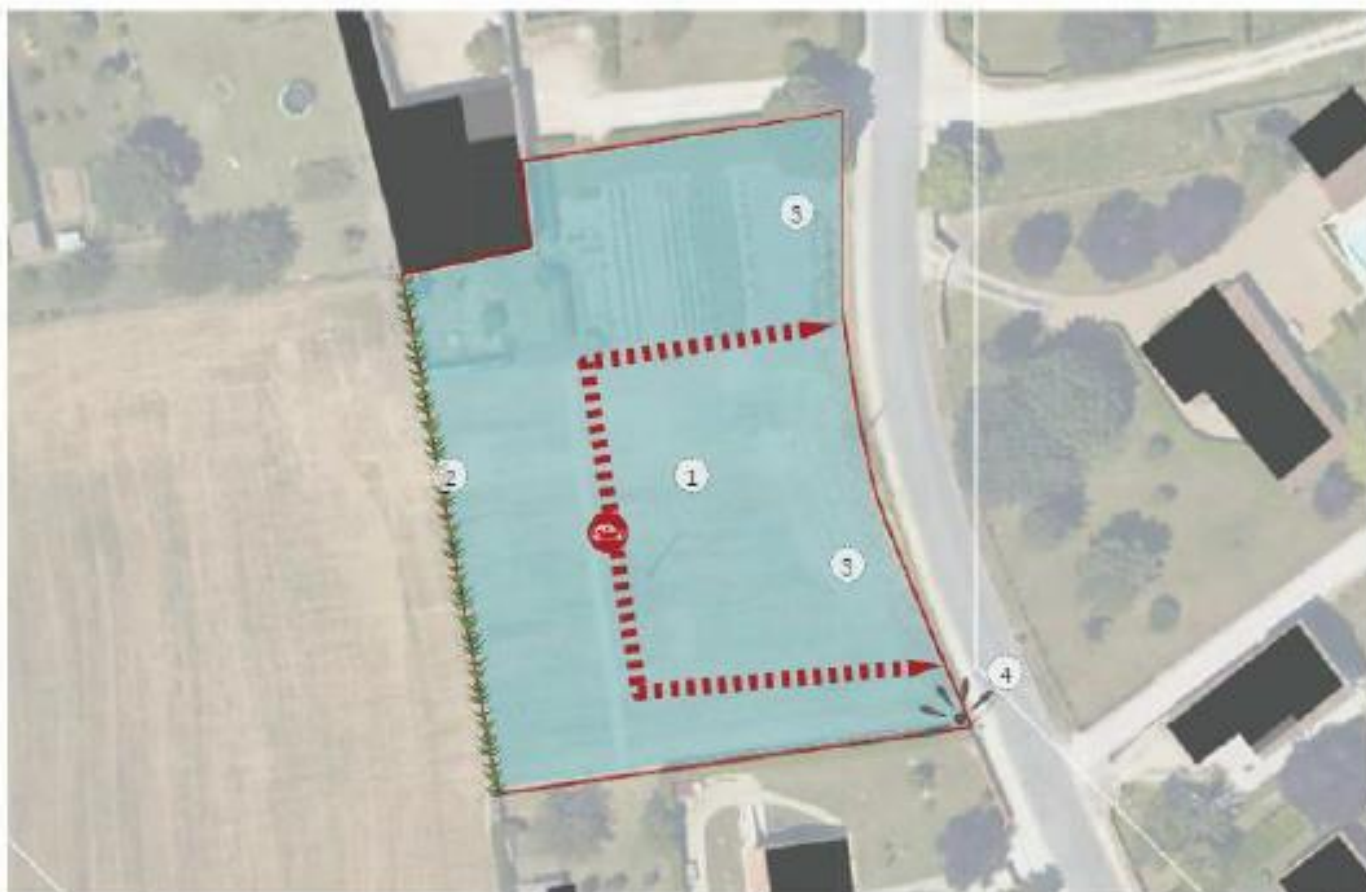
CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site se trouve au nord de la commune de Fléac, au sud du village de Brénat, implanté à proximité de la limite communale avec Asnières-sur-Nouère, et structuré autour de deux axes, la rue du Tridou et la D37.

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Prévoir un axe structurant à deux entrées le long de la rue du Tridou
- 2/ Création de haies en contact avec la zone agricole pour faciliter l'intégration paysagère des constructions.
- 3/ Prévoir un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport à la rue du Tridou.
- 4/ Maintenir un cône de vue sur les bâtiments qualitatifs situés au Nord du site.



0 500 1000 m



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

B - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES

GOND-PONTOUVRE

PLUi approuvé le 05/12/2019

Modification n°1 approuvée le 17/12/2020

Accusé de réception² Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE

Modification n°2 approuvée le 09/12/2021

Accusé de réception exécutoire

Modification simplifiée n°2 approuvée le 19/05/2022

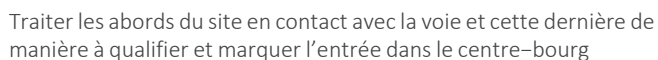
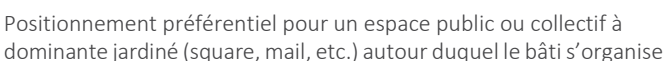
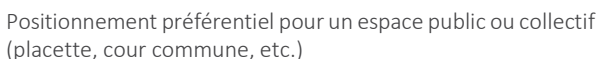
Réception par le préfet : 06/02/2023
Amplifié : 06/02/2023

Modification n°3 approuvée le 24/01/2022

4

Emprise de l'OAP- Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES / IMPLANTATION ET FORMES URBAINES

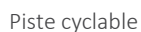
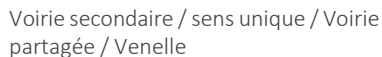


Pente du terrain naturel (difficulté d'aménagement si la la pente > 8%

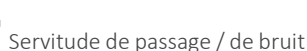
Positionnement préférentiel pour un point de collecte sélective



Voie structurante



Canalisation Gaz haute pression



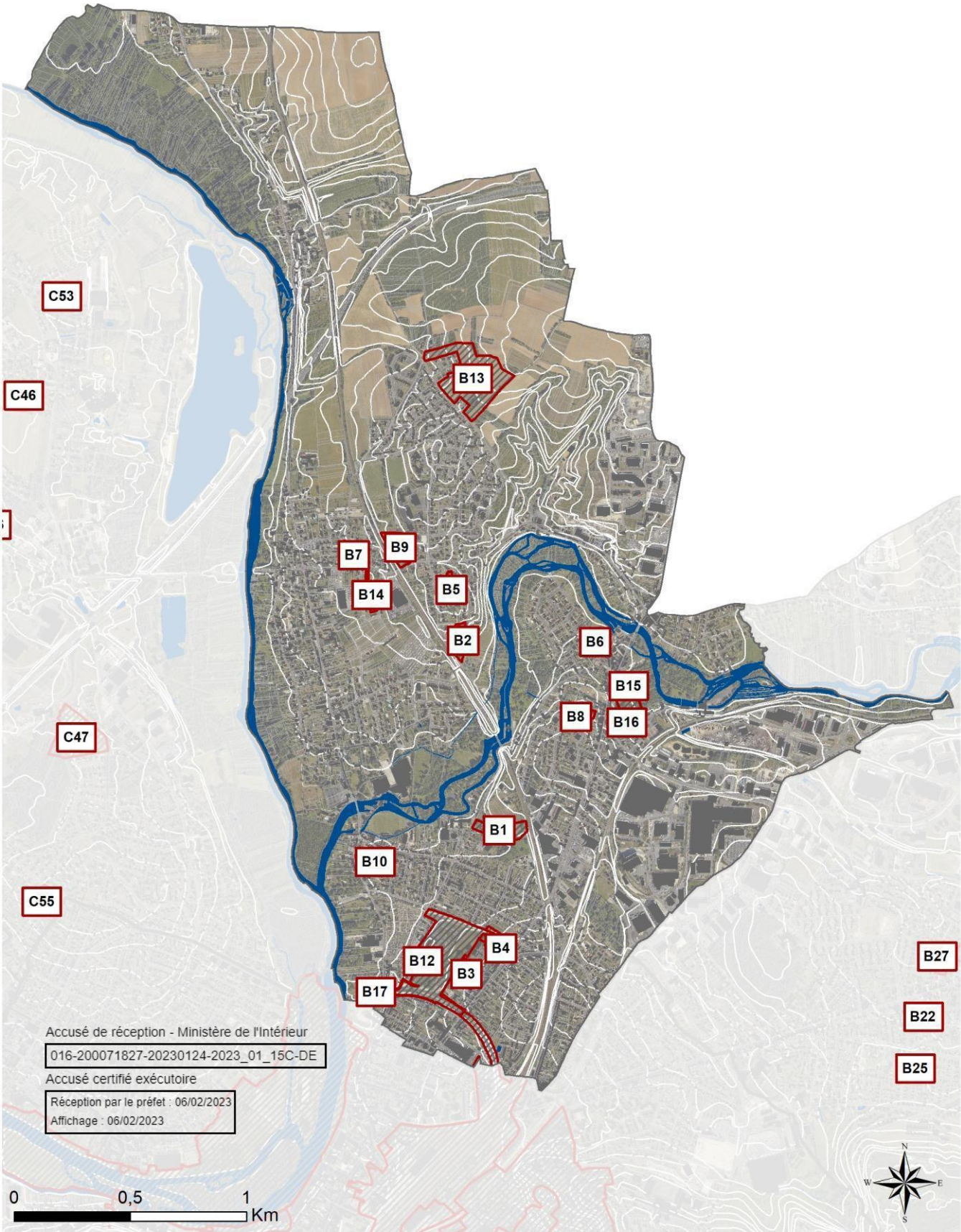
016-200071827-20230124-2023-01 (150 DE)

Emplacements réservés

Emplacements réservés

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - OAP

B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - GOND-PONTOUVRE
LOCALISATION DES SECTEURS DE PROJET



B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - GOND-PONTOUVRE

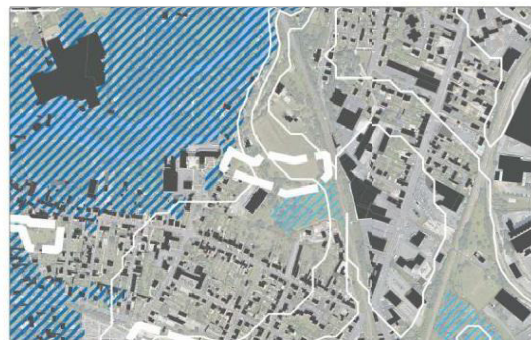
SECTEUR EN EXTENSION

B1- Gond-Pontouvre / Avenue du Général de Gaulle

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 13 749,89 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare
Nombre de logements : environ 20 logements
Part minimale de logements sociaux : 20%
Secteur soumis à une opération d'ensemble



ÉCHÉANCE : 0-3 3-6 6-9 ans

0-3 3-6 6-9 ans

CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le secteur du site de projet se situe en partie sur une trame verte et présente une topographie relativement importante.

Le site possède une belle qualité paysagère avec les méandres de la Touvre non loin et la ripisylve. La route de Paris, l'un des axes structurant de la commune, se trouve à proximité. Une voie ferrée est localisée à l'arrière du site.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ Prise en compte de la proximité de la voie SNCF Paris-Bordeaux par l'aménagement d'un rideau végétal (protection acoustique et visuelle) à l'Est.

2/ Prise en compte du caractère humide du site (petit ruisseau) en l'intégrant au parti d'aménagement et en créant des noues paysagères et l'armature «verte» du projet. L'aspect paysager du site impose une prise en compte maximale des éléments boisés.

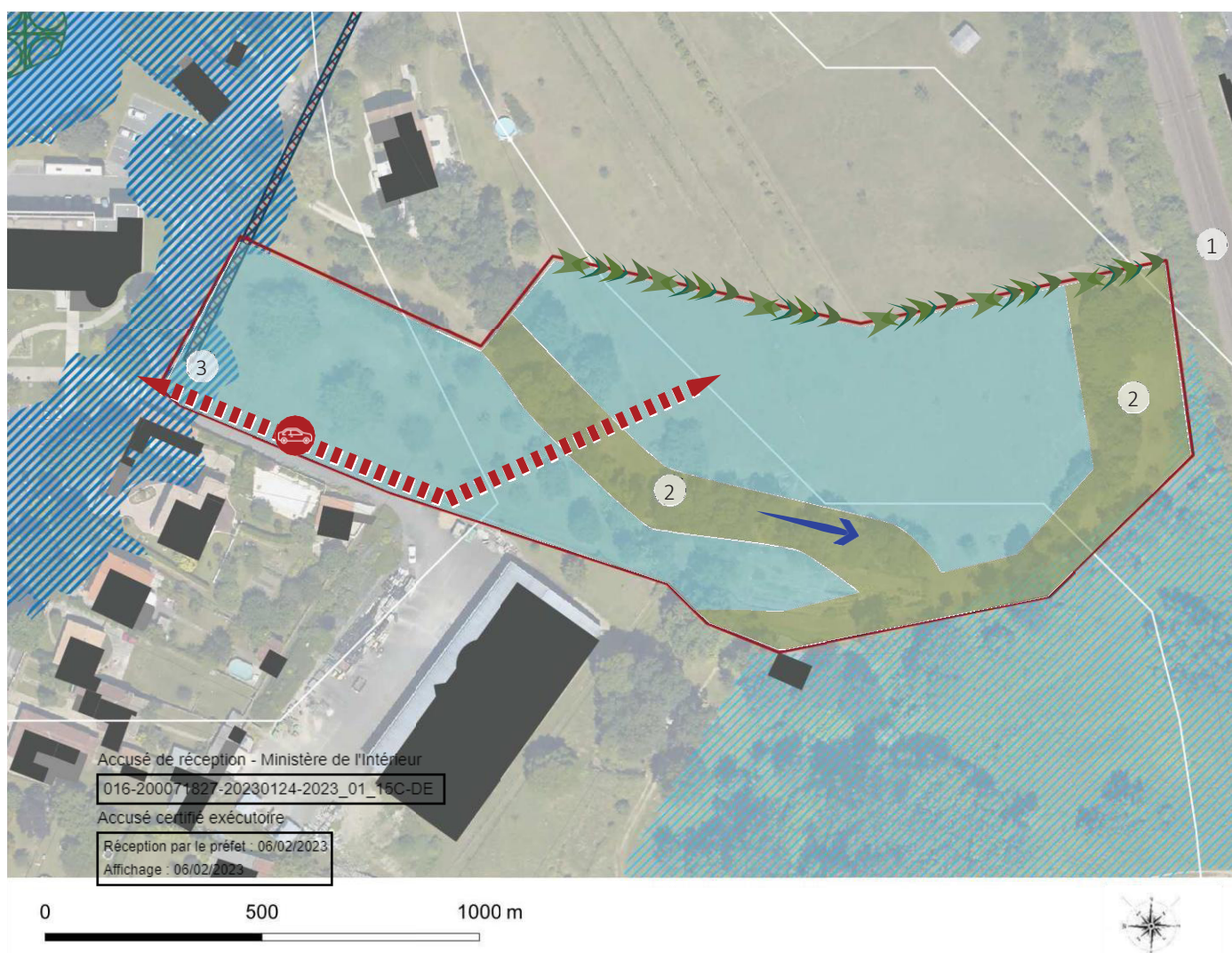
La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle de l'opération.

3 /Les accès devront être mutualisés.

Préserver les arbres remarquable, dont le saule proche de la route.

La topographie devra être appréhendée par une implantation optimale des constructions (faîtage parallèle à la pente par exemple).

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



B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - GOND-PONTOUVRE

SECTEUR EN EXTENSION

B2- Gond-Pontouvre / Rue Jean Moulin -Site B

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 9 987,18 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 10 logements par hectare
Nombre de logements : environ 10 logements

Opération mixte
Secteur soumis à une opération d'ensemble



ÉCHÉANCE : 0-3 3-6 6-9 ans

CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce secteur se situe au nord de la commune de Gond-Pontouvre, à proximité du cimetière, d'une industrie (Angoulême Boissons) et de la Touvre. Cette dernière offre un cadre de vue exceptionnel qu'il est impératif de préserver.

Ce projet s'intégrera au sein d'un quartier où prédomine le logement individuel linéaire, dans un cadre paysager intéressant.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 05/02/2023
Affichage : 06/02/2023

Google

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ Préserver des ouvertures vers la Touvre à l'Est.

2/ Préserver au maximum les arbres au nord.

3/ Construire selon la meilleurs expositions : avoir une réflexion sur l'implantation des maisons et l'optimisation de l'ensoleillement.

4/ Mutualiser les accès par la rue au Sud. Seuls, des accès piétons seront réalisés au Nord..

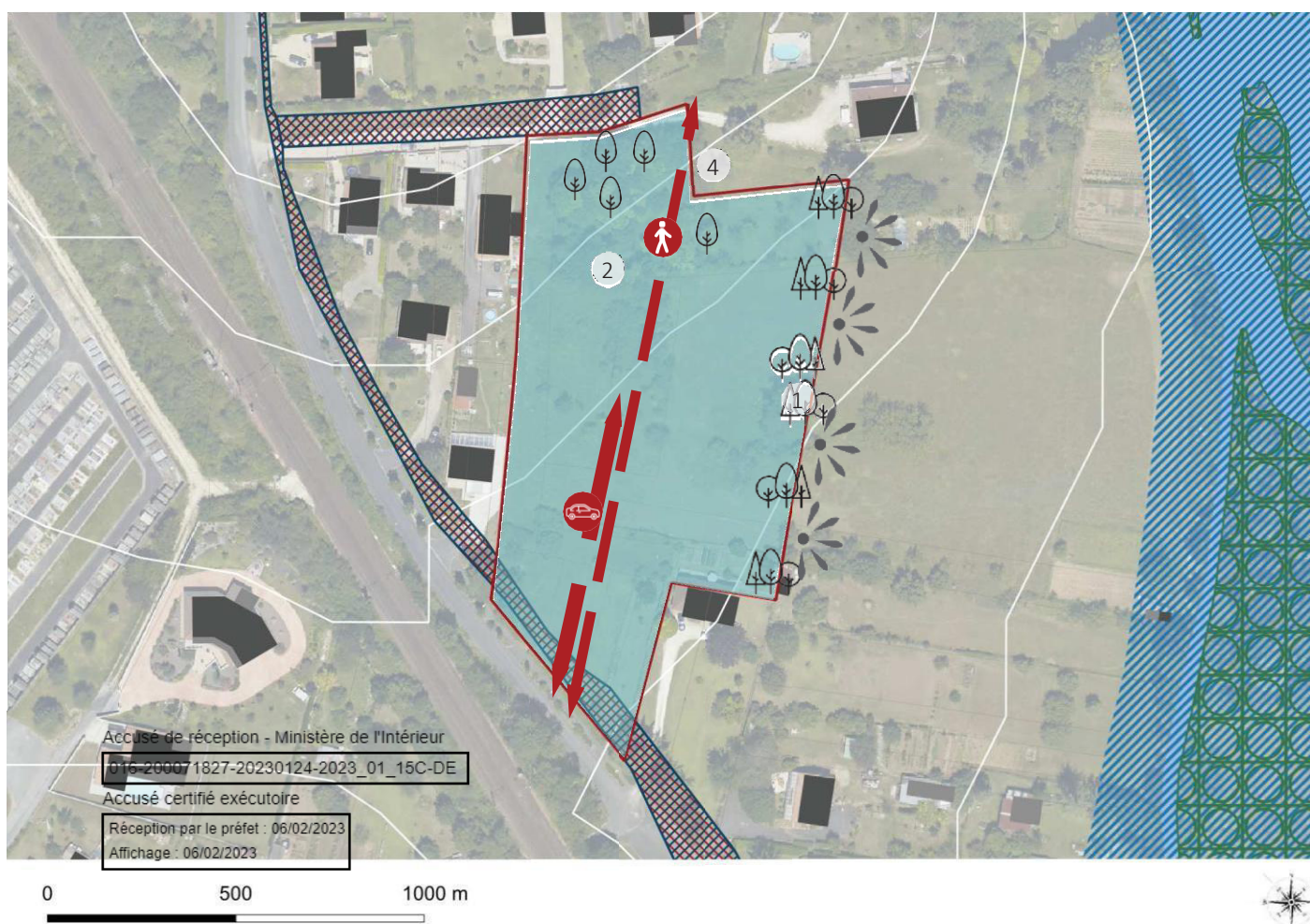
L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. L'opération intégrera la réalisation d'un merlon de protection à l'ouest du site pour la gestion des risques.

Des liaisons piétonnes seront intégrées à l'aménagement et permettront de joindre les différents quartiers voisins.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

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



B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - GOND-PONTOUVRE SECTEUR EN DENSIFICATION

B3- Gond-Pontouvre / Impasse Védrine

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 9 168,85 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : environ 18 logements

Logements intermédiaires et petits collectifs

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

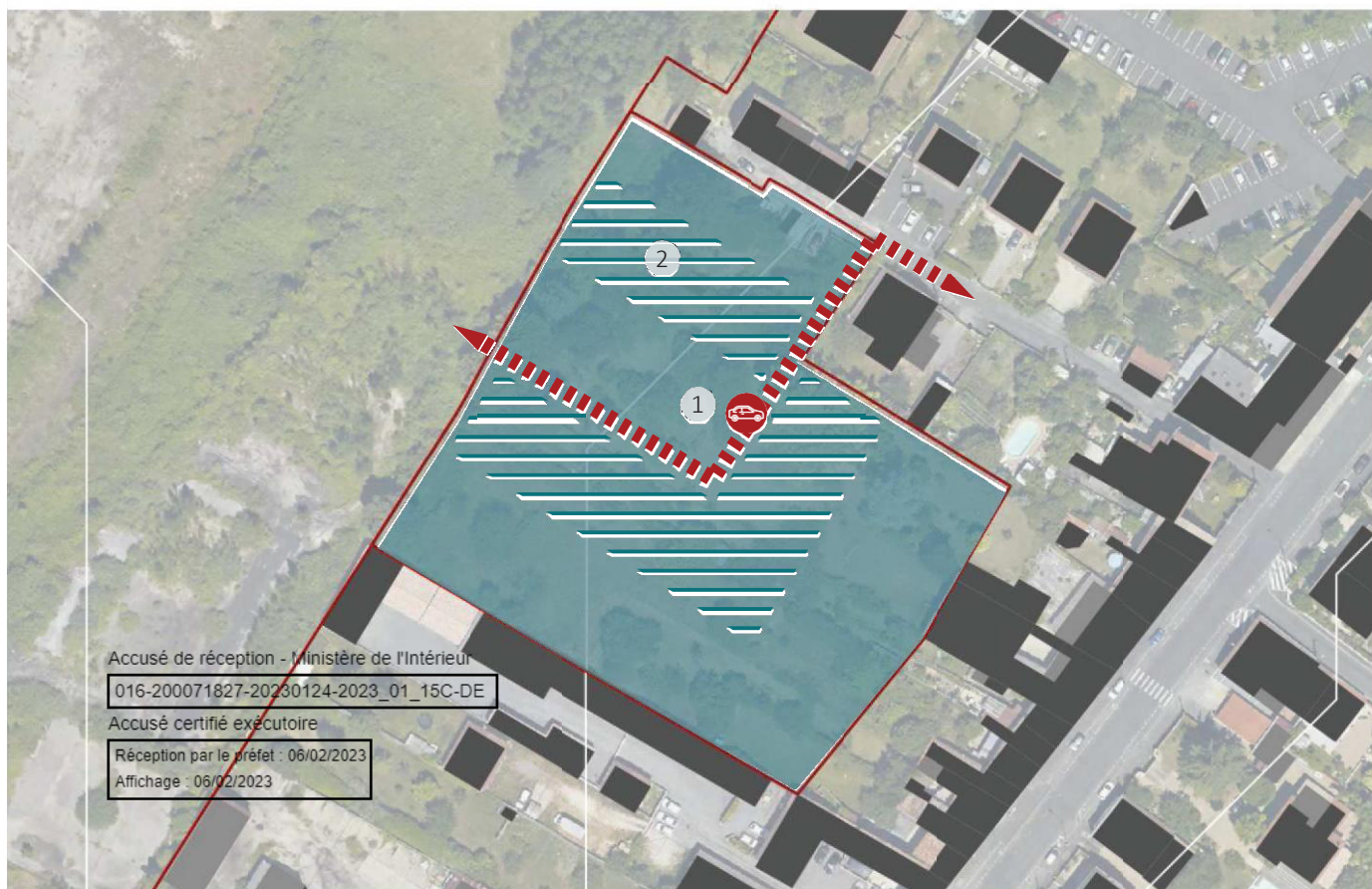
Le secteur se trouve au sud de la commune de Gond-Pontouvre, à proximité de la commune d'Angoulême. Son implantation, proche de la route de Paris lui permettra de s'intégrer facilement dans le maillage urbain.

Néanmoins, l'aménagement du secteur dépendra du projet de la ZAC Rochine

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ Mutualisation de la voirie en fonction des voiries de la ZAC. L'aménagement du site est conditionné à la réalisation de la ZAC de Rochine, notamment pour le réseau viaire.

2/ Exposition des jardins au sud.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/02/2023
Affichage : 06/02/2023

0 500 1000 m



B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - GOND-PONTOUVRE
SECTEUR EN DENSIFICATION

B4- Gond-Pontouvre / Route de Paris

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 5 085,80 m²

PROGRAMMATION

Secteur soumis à une opération d'ensemble



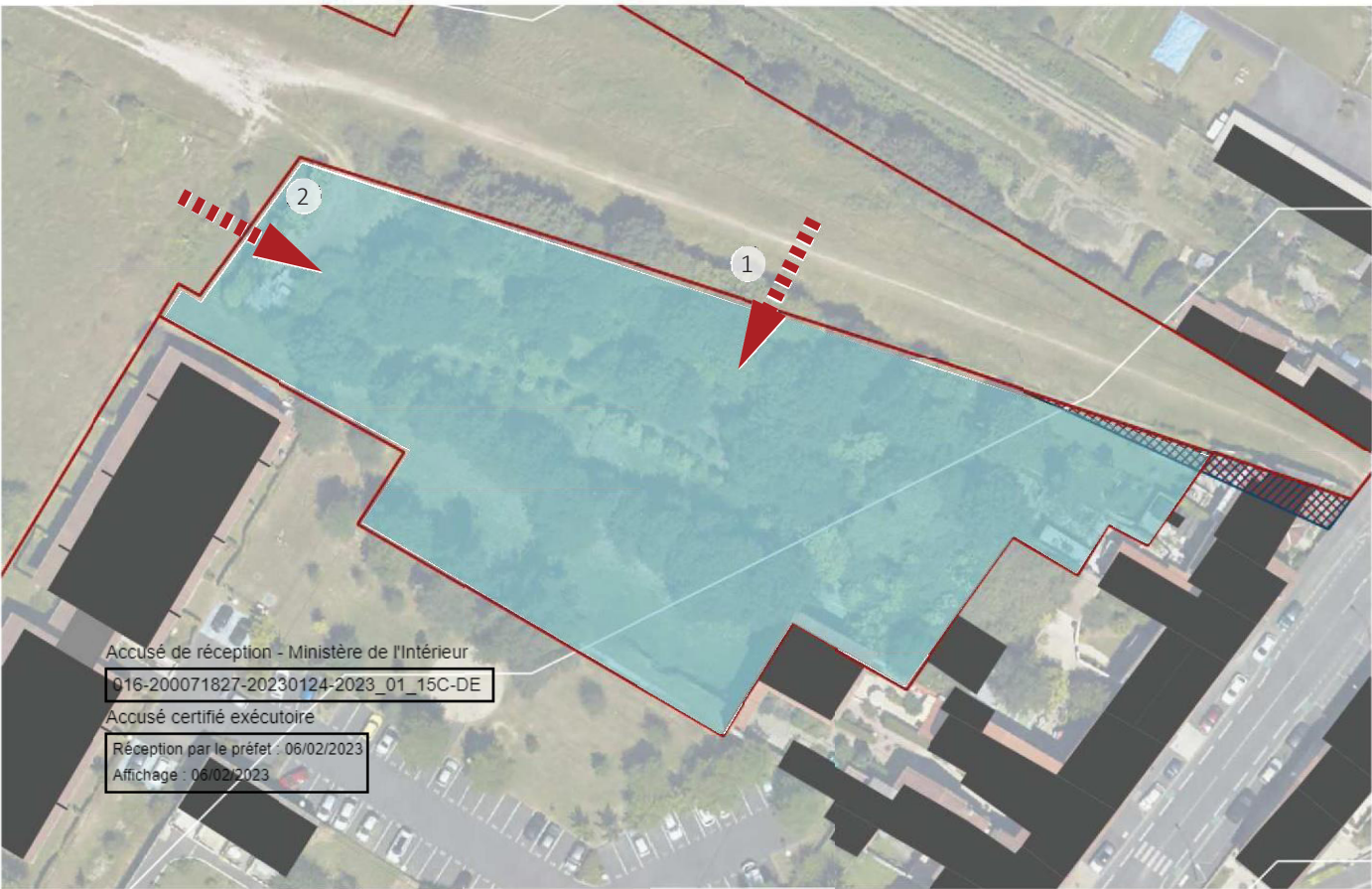
CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le secteur se trouve au sud de la commune de Gond-Pontouvre, à proximité de la commune d'Angoulême. Son implantation, proche de la route de Paris lui permettra de s'intégrer facilement dans le maillage urbain

Néanmoins, l'aménagement du secteur dépendra du projet de la ZAC Rochine.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ La desserte de la zone pourra s'organiser via la parcelle communale au Nord donnant sur la route de Paris.
- 2 / L'opération se raccordera également à la ZAC de Rochine.



B5- Gond-Pontouvre / Route des Fours à Chaux

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 7 701,59 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : environ 10 logements
Habitat individuel et/ou mitoyen

Secteur soumis à une opération d'ensemble

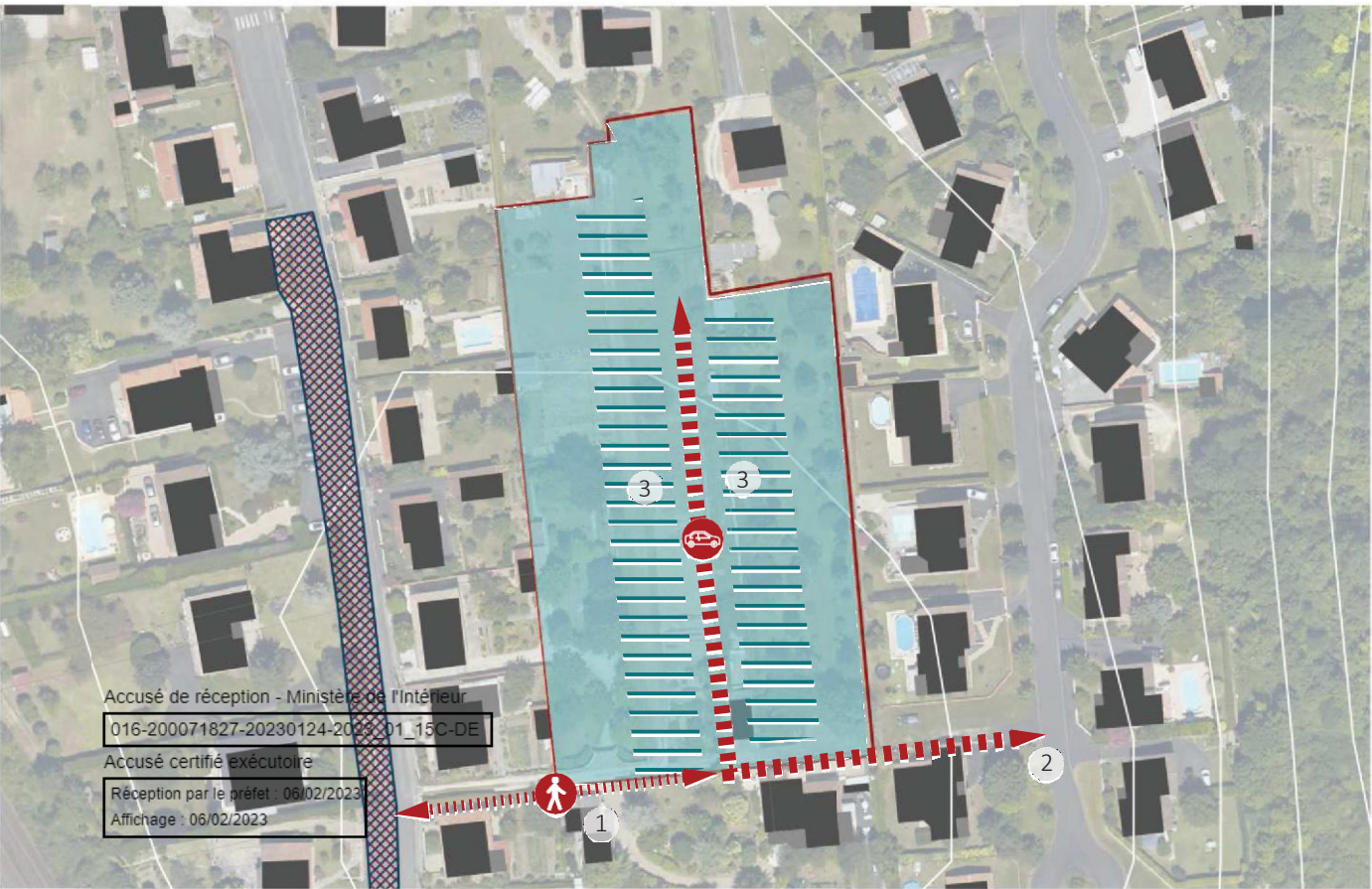


CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Secteur de densification au sein d'un quartier pavillonnaire à l'est de la commune, à proximité de la Touvre. L'habitat qui s'y trouve se caractérise par une implantation linéaire, le long des voies de communication.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Création d'une liaison douce avec la rue Jean Moulin.
- 2/ Accès automobile unique par l'impasse des Hauts de Boudeuil.
- 3/ Principes d'implantation préférentielle des constructions



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/02/2023
Affichage : 06/02/2023

B6- Gond-Pontouvre / Rue des Anglades

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 3 990 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : environ 11 logements
Logements intermédiaires et petits collectifs
Secteur conventionné avec l'EPF (Etablissement Public Foncier).
Secteur soumis à une opération d'ensemble

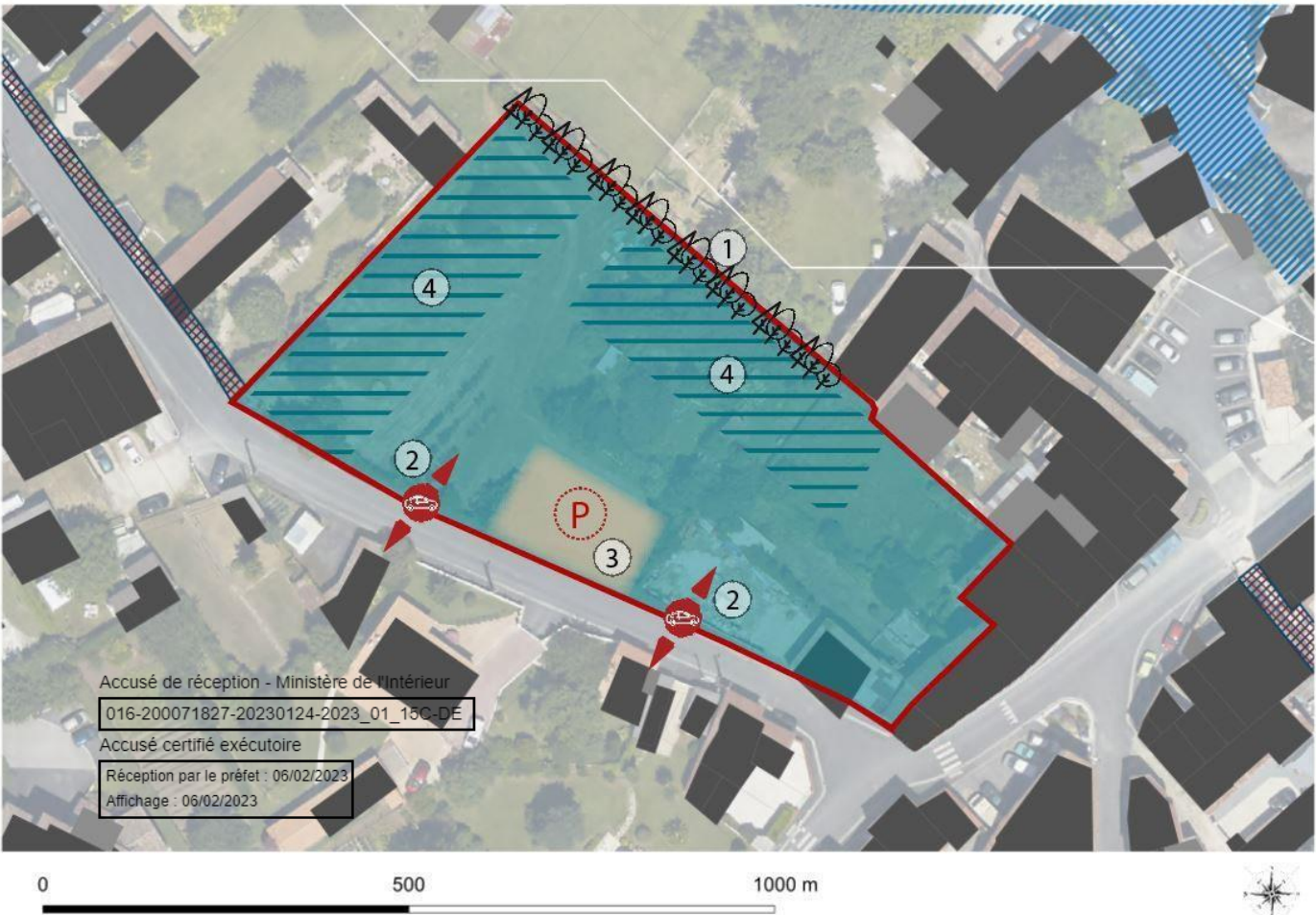


CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le secteur de projet se localise à proximité immédiate (au Nord) de la Touvre. Le site est paysagé et son caractère boisé au Nord-Est doit être préservé au sein de l'aménagement.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Préserver la haie au nord du site de projet
- 2/ Prévoir deux accès au secteur
- 3/ Prévoir un espace de stationnement entre les deux accès
- 4/ Implantation préférentielle des constructions



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/02/2023
Affichage : 06/02/2023

B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - GOND-PONTOUVRE
SECTEUR EN DENSIFICATION

B7 - Gond-Pontouvre / Rue du Pas de la Vigne

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 6 047,74 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : environ 10 logements
Habitat individuel et/ou mitoyen
Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce secteur se situe en milieu pavillonnaire à vocation résidentielle.
Ce site s'implantera au sein d'un quartier au tissu urbain plus diffus.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ La desserte de l'opération s'appuiera sur la rue du Pas de la Vigne.
- 2/ Un cheminement doux desservira le site de façon traversante Nord/Sud.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/02/2023
Affichage : 06/02/2023

B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - GOND-PONTOUVRE

SECTEUR EN DENSIFICATION

B8- Gond-Pontouvre / Rue Lamartine

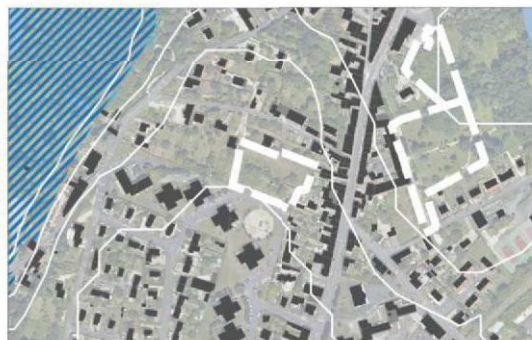
Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 3 964 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 12 logements minimum
100% de logements sociaux

Habitat individuel et/ou mitoyen, logements intermédiaires, ou
logements collectifs

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce site se trouve au nord-est de la commune, au sein d'un quartier résidentiel relativement dense. Sa situation à proximité de la route de Paris et La Touvre en font un lieu idéal pour l'implantation d'une zone urbaine

Ce secteur s'intégrera facilement dans le maillage urbain, à proximité de divers commerces et services.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ La desserte de l'opération prendra appuie sur la Rue de Lamartine.
- 2/ Un cheminement doux raccordera l'opération à la rue de Paris à l'Est.
- 3/ Préserver dans la mesure du possible les arbres remarquables présents sur le secteur de projet



B9- Gond-Pontouvre / Treuil Sud

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 13 189,62 m²

PROGRAMMATION

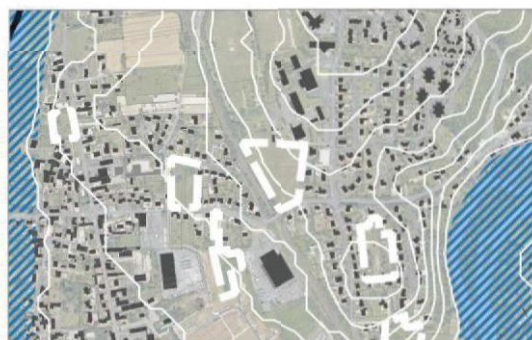
Densité minimale : 25 logements/ha

Nombre de logements minimum : 25 logements

Habitat intermédiaire et/ou collectif

Part minimale de logements sociaux : 50%

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site de projet se localise le long de la route des Fours à Chaux à proximité immédiate de la ligne SNCF et du collège René Cassin. Le terrain est relativement plat et dispose d'une amorce sécurisée à l'Est.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ La desserte de l'opération s'appuiera sur une voie traversante entre l'Impasse Jean Nebout et la Route des Fours à Chaux.

L'écran boisé sera conforté au plus proche de la voie de chemin de fer.

L'opération sera constituée d'un tissu bâti mixte, habitat intermédiaire et/ou petits collectifs.



B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - GOND-PONTOUVRE

SECTEUR EN DENSIFICATION

B10- Gond-Pontouvre / Sud de la rue Jean Jaurès

Secteur en densification

Surface du secteur d'OAP : 5 753,39 m²

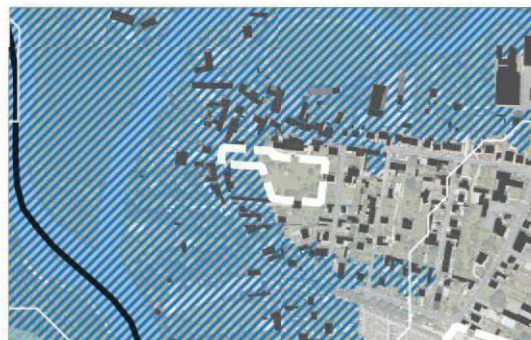
PROGRAMMATION

Densité minimale 15 logements par hectare

Nombre de logements : environ 7 logements

Habitat individuel et/ou mitoyen

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site se trouve dans un quartier à vocation résidentielle où prédomine la présence de logements individuels. Situé à l'extrémité de la rue Jean Jaurès et à proximité de la Touvre, ce secteur peut aisément s'implanter dans le maillage urbain.

Ce secteur est très bien localisé, à proximité de commerces et divers équipements publics.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Zone inondable au sein du secteur de projet. La partie impactée par les zones inondables sera dédiée à l'accès.
- 2/ Accès par la route du Vars.
- 3/ Préserver au maximum les arbres remarquables.
- 4/ Prendre en compte une implantation des maisons optimisée (jardins au Sud) afin de privilégier l'ensoleillement.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023_01_160-DE

Accusé centre exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Ancienneté : 06/02/2023

0 500 1000 m

Urbanova

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION - OAP

B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - GOND-PONTOUVRE
SECTEUR EN DENSIFICATION

B12- Gond-Pontouvre / Zone de Rochine

PROGRAMMATION

Cette procédure opérationnelle détermine de façon précise la programmation urbaine de ce site. L'objectif de cette OAP est de préciser le schéma de voirie.

CONTEXTE DU SITE DE PROJET

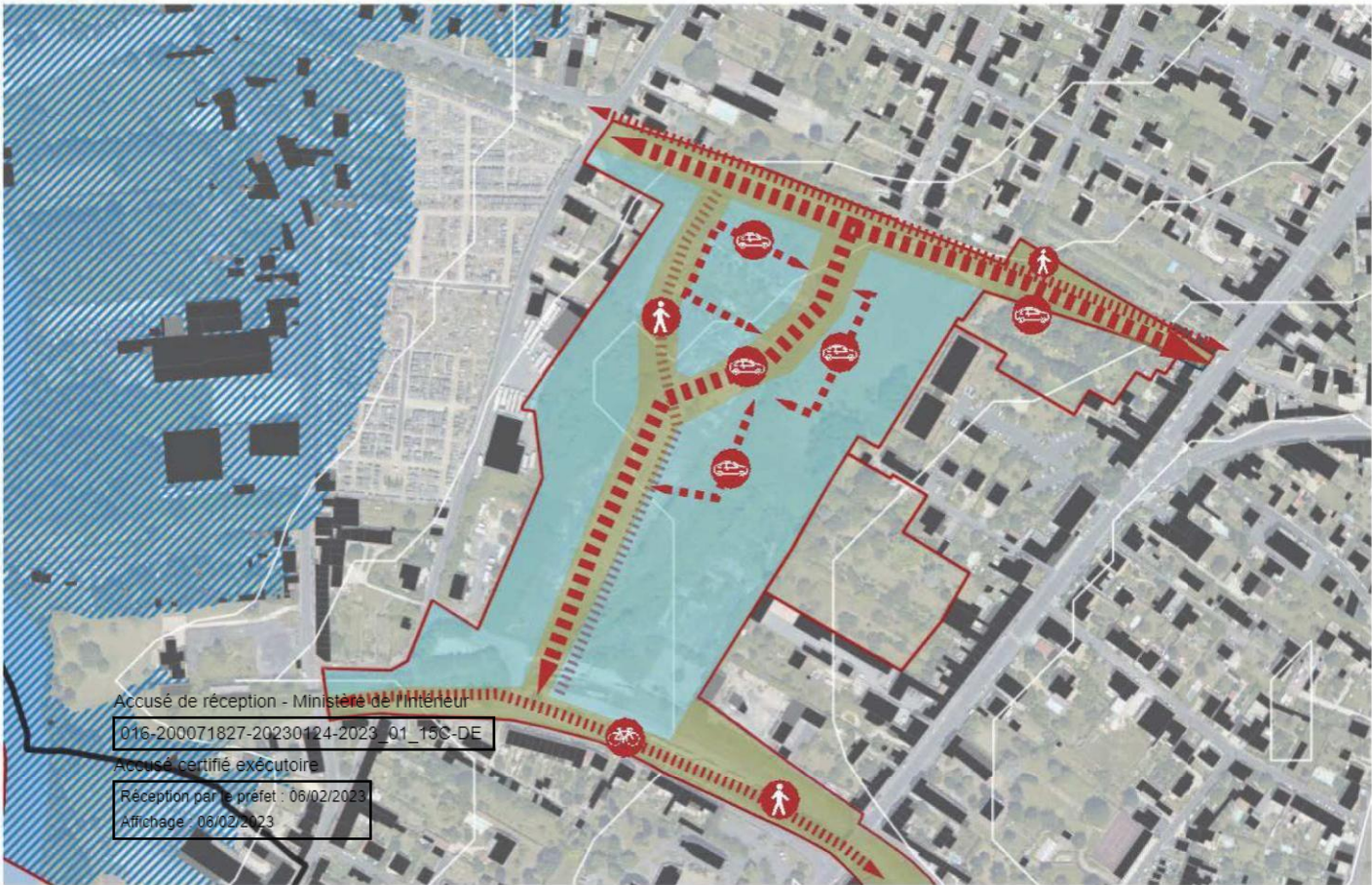
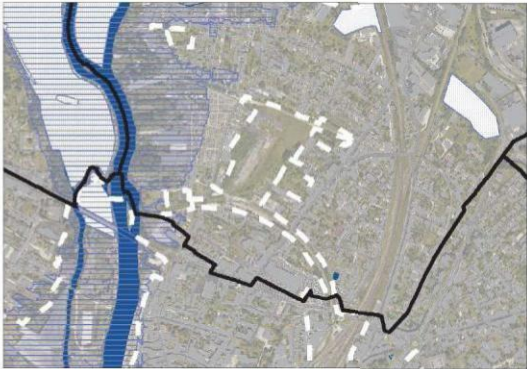
Le site se trouve dans un quartier à vocation résidentielle au sud de la commune, où prédomine la présence de logements individuels. Situé le long de la route de Vars et à proximité de la Charente, ce secteur de projet présentent les caractéristiques idéales pour une implantation urbaine.

Ce secteur est idéalement situé, à proximité de commerces et divers équipements publics.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Mise en œuvre de circulation piétonne et automobile distincte
- 2/ Respect d'une proportion de 20% de logements sociaux
- 3/ Préserver les éléments de paysages

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 88 030 m²



D - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES - GOND-PONTOUVRE SECTEUR EN EXTENSION

B13- Gond-Pontouvre / Rue du Perchet

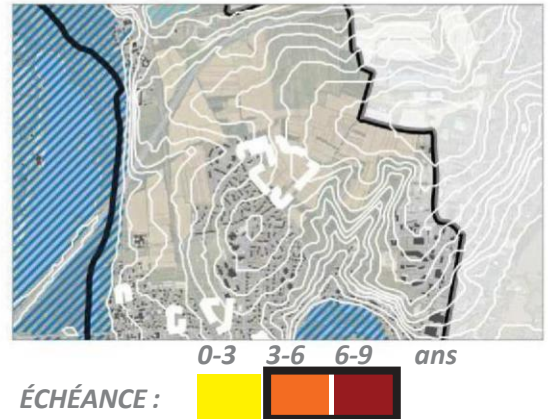
20

CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le secteur, situé à la pointe Nord de Gond-Pontouvre, vient dans la continuité d'opérations de logement sous forme de lotissement et de petits collectifs, qui s'organisent autour de la rue du Treuil. Néanmoins deux aspects seront important à prendre en compte: la topographie et la trame verte et bleue. Le premier car une partie de ce site va constituer le point urbanisé le plus haut de Gond-Pontouvre, avec un potentiel impact sur le paysage.

Le deuxième est que ce site, grâce aux éléments boisés qui l'entourent et la possibilité de les relier, peut venir créer une nouvelle couture entre la Touvre et la Charente.

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 58 051,24 m²



Charente

Site d'étude

Touvre





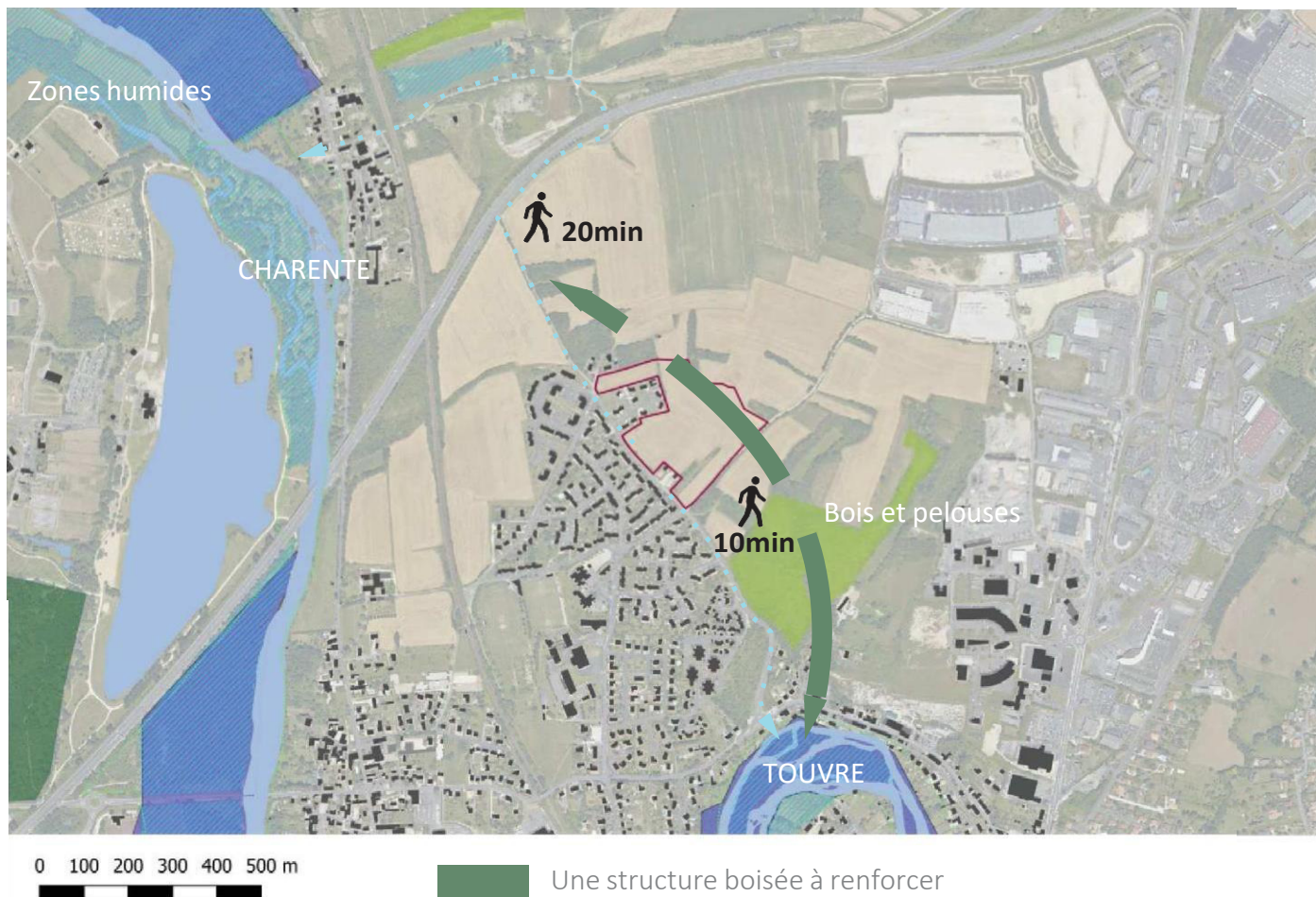
L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

Un panorama intéressant sur Angoulême peut-être découvert en haut du site. Cependant cela implique un impact visuel fort des constructions sur le coteau si celles-ci sont trop hautes...

Hôtel de Ville d'Angoulême



TRAME VERTE ET BLEUE : CRÉER DE NOUVEAUX LIENS



DES ÉLÉMENTS BOISÉS STRUCTURANTS



ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Site en extension.

Densité préconisée : 25 logements/ha

Nombre de logements : 145 logements dont 20% de logements sociaux



L'opération devra porter une attention toute particulière à la sensibilité environnementale du site et des paysages. L'orientation des constructions, la qualité architecturale, le respect des vues, la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération par une noue paysagère intégrée au sein de coulées vertes seront autant de points à respecter. L'ensemble des coulées vertes pourra être planté des la première phase afin de structurer l'espace et offrir une végétation riche dès l'arrivée pour les habitants des phases suivantes.

- 1/ Aménager des coulées vertes qui vont former la trame des cheminements doux.
- 2/ Ces arbres préexistants seront conservés pour y appuyer la trame verte.
- 3/ Ce secteur étant situé sur la crête, la densité sera moins importante et la hauteur limitée. Un alignement d'arbre à planter viendra atténuer l'impact paysager de ces constructions
- 4/ Un espace public sera aménagé, notamment pour profiter du panorama sur Angoulême.
- 5/ Ce secteur pourra accueillir en priorité les logements diversifiés (dont des logements sociaux) et des bâtiments de plus grandes hauteurs.



B14- Gond-Pontouvre / Les Sabons

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 4 786,89 m²

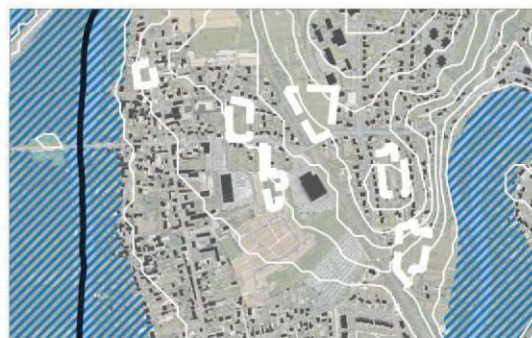
PROGRAMMATION

Nombre de logements :

Logements intermédiaires et /ou individuels

Nombre de logement minimum : 6 logements

Secteur soumis à une opération d'ensemble

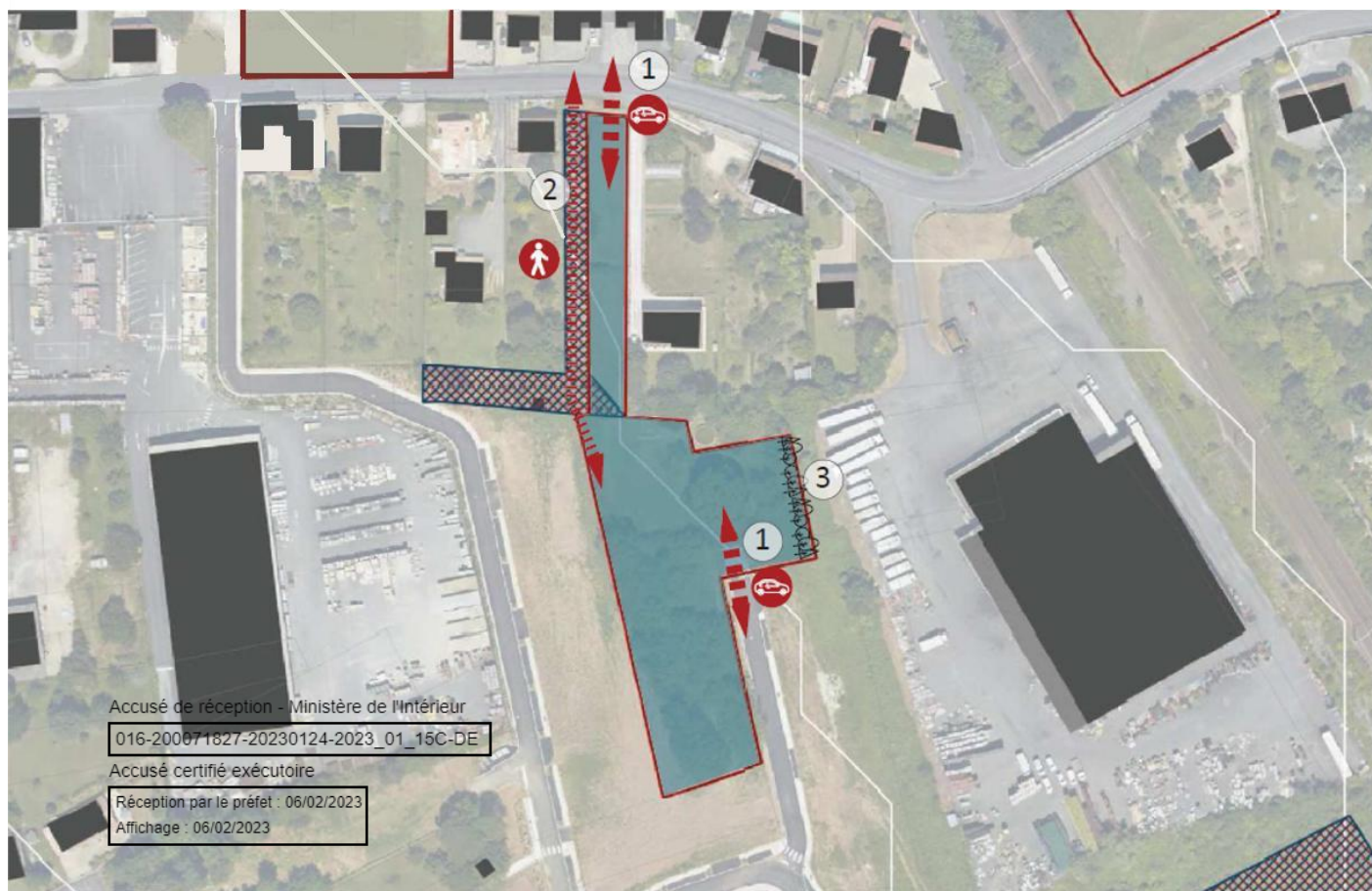


CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site de projet se trouve en continuité du lotissement des Sablons et une amorce au Nord permet de le raccrocher à la route des Fours à Chaux. Une entreprise à l'Est jouxte le site de projet.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ L'opération se raccordera au Nord à la rue des Fours à Chaux tout en garantissant une sécurité optimale et au Sud au lotissement des Sablons.
- 2/ L'opération s'appuiera sur l'emplacement réservé à vocation de création de cheminement doux.
- 3/ Un front végétal sera assuré à l'Est afin de limiter les éventuelles nuisances avec l'entreprise.



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/02/2023
Affichage : 06/02/2023

0 500 1000 m



B15- Gond-Pontouvre / A l'arrière de la rue de Bourlion - Site A

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 3 338,87 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements/ha

Nombre de logements minimum : 8 logements

Habitat intermédiaire et/ou collectif

Part minimale de logements sociaux : 20%

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce site est propriété de l'OPH de l'Angoumois. Il se situe entre la Rue de Bourlion et la rue de Paris. Il s'agit d'une partie d'un parc paysager.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ L'opération se raccordera au Nord via l'emplacement réservé (dont le bénéficiaire est la mairie). Une amorce au Sud sera également créée en vue de la future opération.
- 2/ Une transition paysagère optimale sera assurée à l'Est, en lisière d'espace boisé.
- 3/ Les sujets boisés les plus qualitatifs seront préservés dans la mesure du possible.



B16- Gond-Pontouvre / A l'arrière de la rue de Bourlion - Site B

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 8 337,46 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements :

Logements intermédiaires et /ou individuels

Nombre de logement minimum : 8 à 10 logements

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce site est propriété de l'OPH de l'Angoumois. Il se situe entre la Rue de Bourlion et la rue de Paris. Il s'agit d'un parc paysager. Sa densité sera moins élevée que le secteur situé au sud afin de permettre la préservation des arbres les plus intéressants.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ L'opération se raccordera au Sud, via la rue de Bourlion. Le site de projet se raccordera à l'amorce laissée par l'opération située au Nord.
- 2/ Une transition paysagère optimale sera assurée à l'Est, en lisière d'espace boisé.
- 3/ Les sujets boisés les plus qualitatifs seront préservés dans la mesure du possible.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/02/2023
Affichage : 06/02/2023



PROGRAMMATION

Nombre de logements :

Logements individuels et/ou intermédiaires

Nombre de logements minimum : 4 logements

Secteur soumis à une opération d'ensemble

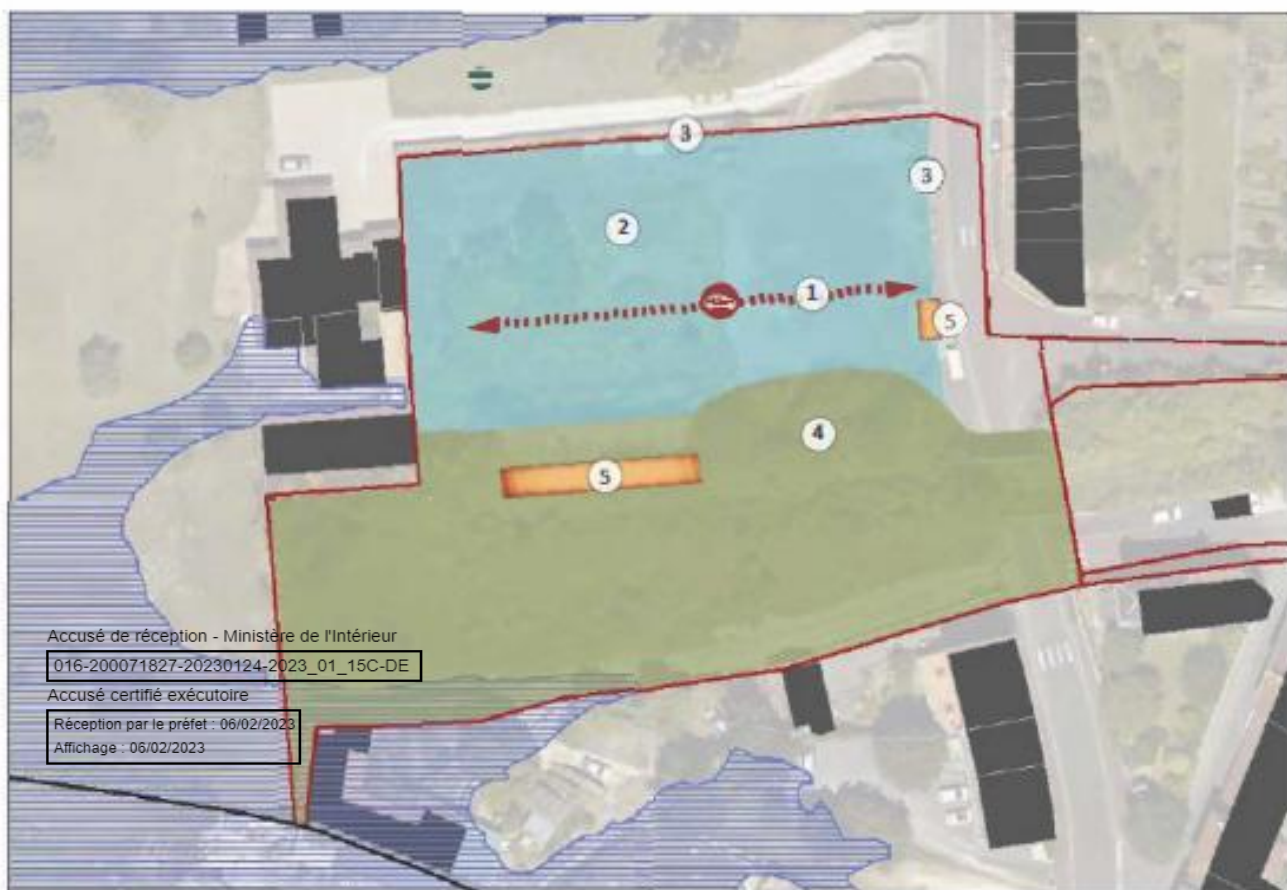


CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce site s'étend au Nord de l'emprise de l'ancienne voie ferrée.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Accès dans le carrefour entre la route de Vars et la rue de l'Égalité.
- 2/ Constructions en retrait par rapport à la route de Vars et avec une hauteur de 7m à l'égout ou à l'acrotère soit des logements en R+1.
- 3/ Préserver les murs périphériques en moellons, en permettant l'agrandissement de l'ouverture existante pour assurer l'accès à double sens au secteur.
- 4/ Présence du talus de l'ancien ouvrage SNCF qui obère les possibilités de construire de par son emprise mais aussi de par les ombres portées qu'il implique, et espaces paysagers à conserver.
- 5/ Les constructions précaires présentes sur le site seront à démolir.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

B - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES

L'ISLE D'ESPAGNAC



LÉGENDE COMMUNE A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

LEGENDE



Emprise de l'OAP - Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES / IMPLANTATION ET FORMES URBAINES



Logements intermédiaires et collectifs

Logements individuels



Emplacement préférentiel de la constructibilité



Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit



Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)



Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise

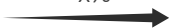


Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre-bourg



Espace naturel ou jardiné à aménager / préserver

X%



Pente du terrain naturel (difficulté d'aménagement si la pente > 8%)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES



Positionnement préférentiel pour un point de collecte sélective



Cône de vue à préserver



Préserver les haies



Créer une haie

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCES, À LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT



Voie structurante



Voirie secondaire / sens unique / Voirie partagée / Venelle



Voie mixte (Vélo/pédon)



Piste cyclable



Voie piétonne



Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé

CONTRAINTES TECHNIQUES & ENVIRONNEMENTALES SPECIFIQUES



Canalisation Gaz haute pression



Ligne électrique aérienne HT ou THT



Servitude de passage / de bruit



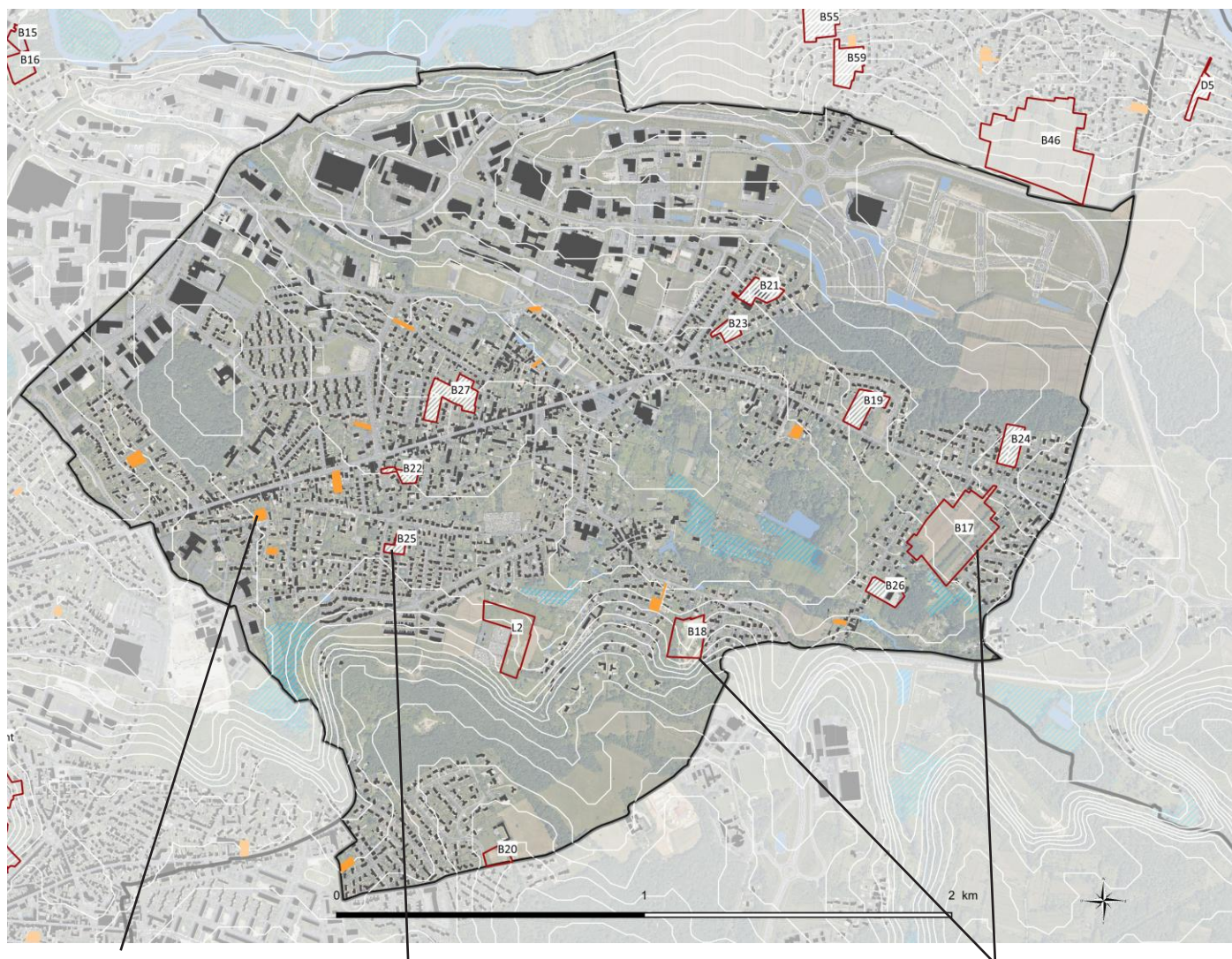
Périmètre de risque / Natura 2000 / Monument historique / Captage



Emplacements réservés

B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - L'ISLE D'ESPAGNAC

LOCALISATION DES SECTEURS DE PROJET



Secteur en densification < 2000 m² et non soumis à OAP

Secteurs supérieurs à 2000 m² et soumis à OAP

Zones 1AU en extension soumises à OAP

B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - L'ISLE D'ESPAGNAC

SECTEUR EN EXTENSION

B17- Isle d'Epagnac / Avenue de Montbron - Sud

Secteur en extension

Surface du secteur d'OAP : 49 715,43 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre minimum de logements : 80 logements (surface réduite par l'espace vert)

Part de locatif social : 20% minimum soit environ 16 logements

Surface d'équipement : 25%

Habitat mixte

Secteur soumis à une opération d'ensemble en une ou plusieurs tranches



ÉCHÉANCE :

0-3	3-6	6-9	ans
Yellow	Orange	Red	

CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site se localise au sud de l'Avenue de Montbron, artère routière importante du territoire autour de laquelle s'agglomère un bâti pavillonnaire. L'enjeu d'aménagement est de renforcer cette ossature urbaine et de densifier le bâti, tout en diversifiant le « tout-pavillonnaire » caractéristique du secteur. Le site bénéficie d'une desserte favorable depuis l'Avenue de Montbron et la rue des Fauvettes. Il convient de conforter leur rôle structurant tout en atténuant leur caractère « routier » (amélioration des conditions offertes aux déplacements non motorisés).

En outre, l'opportunité du projet est de désenclaver partiellement le quartier d'habitat organisé autour de la rue des Fauvettes, en repli sur lui-même.

Le secteur de projet est actuellement occupé par des prairies enserrées dans l'urbain, et par une friche pré-forestière. Des franges boisées importantes sont à relever au sud, tapissant la vallée de la Font Noire. Il convient de préserver ces dernières au regard de l'insertion paysagère des futures constructions. De plus, plusieurs haies sont à relever et méritent d'être intégrées au projet au vu de leur double qualité écologique et paysagère. Au vu du relief, la partie sud du site communique avec le fond de vallée et présente donc une certaine sensibilité hydraulique. Il convient de conduire l'aménagement de ce dernier en confortant cette fonctionnalité hydraulique et en anticipant les effets générés par l'imperméabilisation d'une partie de sa surface.

Enfin, le site présente des qualités esthétiques indéniables, notamment de par le relief générant une vue remarquable en direction du fond de vallée.



Vue du site au nord, Avenue de Montbron

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Prévoir des voiries structurantes s'appuyant sur deux accès, un accès sur l'Avenue de Montbron au nord et la rue des Fauvettes à l'est.
- 2/ Prévoir des cheminements doux desservant l'opération
- 3/ Valoriser les cônes de vue vers le sud
- 4/ Prévoir un espace public structurant (parc urbain) au centre de l'opération
- 5/ Prévoir des haies bocagères afin de faciliter l'intégration paysagère de l'opération
- 6/ Préserver l'espace boisé existant au sud de l'opération
- 7/ Aménager des aires de régulation des eaux pluviales et de développement de la flore sauvage humide, ainsi qu'un passage naturel d'écoulement des eaux pluviales, de type noue enherbée, au sud de l'opération
- 8/ Secteur nord destiné à l'accueil d'un habitat dense
Secteur sud destiné à l'accueil d'un habitat de moindre densité
- 9/ Créer des fronts bâtis inspirant des « effets de rue » cohérents avec le contexte bâti du centre-ville



B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - L'ISLE D'ESPAGNAC

SECTEUR EN EXTENSION

B18- Isle d'Epagnac / Au sud de la rue Aristide Briand

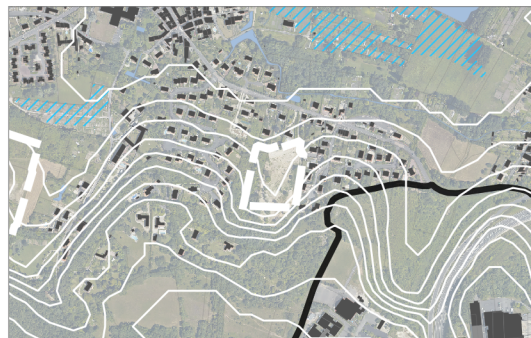
Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 13 496,67 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : environ 19 logements

Secteur soumis à une opération d'ensemble en une ou plusieurs tranches



ÉCHÉANCE :

0-3	3-6	6-9	ans
Yellow	Orange	Red	

CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site se localise au sud de la Rue Aristide Briand, une voie routière secondaire autour de laquelle s'agglomère un bâti pavillonnaire. Cette voie marque sur certaines parties de son tracé la limite de la vallée de la Font Noire coté Nord.

L'enjeu d'aménagement est de retisser un espace urbain relativement lâche et hermétique. Les opérations voisines au site de projet sont organisées en cul de sac, ce qui ne facilite pas, voir rend impossible, la mise en relation des opérations les unes avec les autres.

Ce secteur de projet est actuellement occupé par un boisement de type rudéral (robinier, ailante reconquérant le terrain ayant été remblayé). Il recouvre le site d'une ancienne carrière ce qui nécessitera de porter une attention particulière à la nature des sols au moment des projets.

La densité demandée est inférieure aux préconisations du ScOT car la desserte est rendue difficile par un accès unique. De plus, la topographie limite les implantations de bâti et une bordure boisée est à préserver, diminuant d'autant plus la surface constructible.



Futur entrée du site, rue Aristide Briand

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ Prévoir une voie de desserte principale en boucle assurera le désenclavement du terrain. Elle sera connectée à la Rue Aristide Briand. Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées.

2/ Prévoir des cheminements doux desservant l'opération au nord

3/ Préserver l'espace boisé existant à l'ouest. L'opération devra préserver les arbres et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

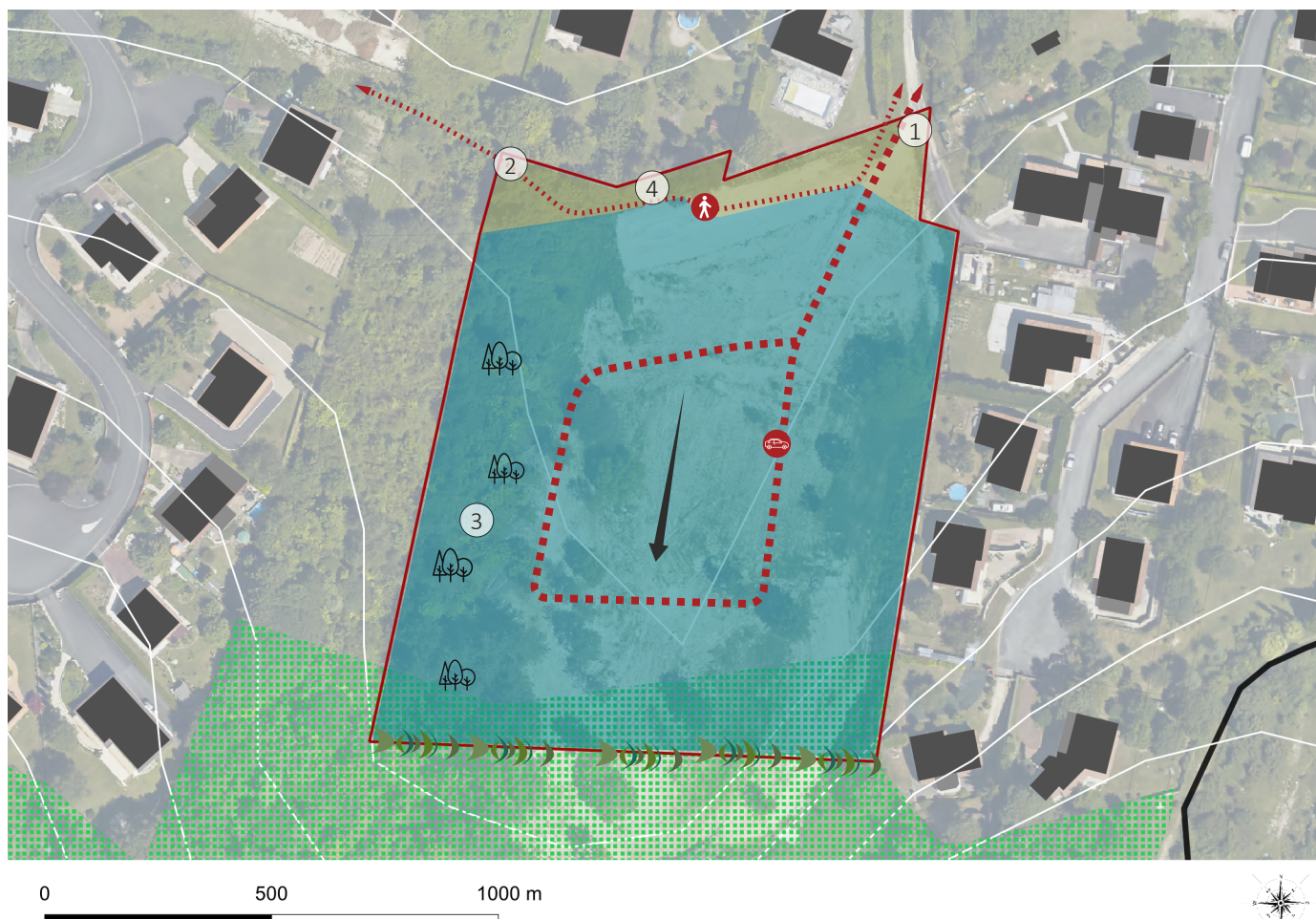
Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...). La pente devra être intégrée à l'opération.

4/ Prendre en compte la gestion des eaux pluviales (noue paysagère) sur la frange nord de l'opération.

5/ Prévoir une insertion paysagère de l'opération par la création d'un écran végétal au Sud.

L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.



B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - L'ISLE D'ESPAGNAC

SECTEUR EN DENSIFICATION

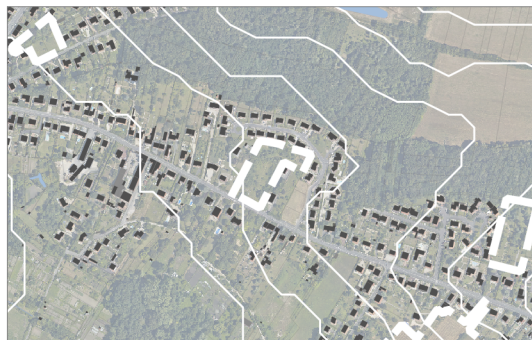
B19- Isle d'Espagnac / Avenue de Montbron

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 8 897,10 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : environ 6 logements
Logements individuels et / ou mitoyens

Secteur soumis à une opération d'ensemble

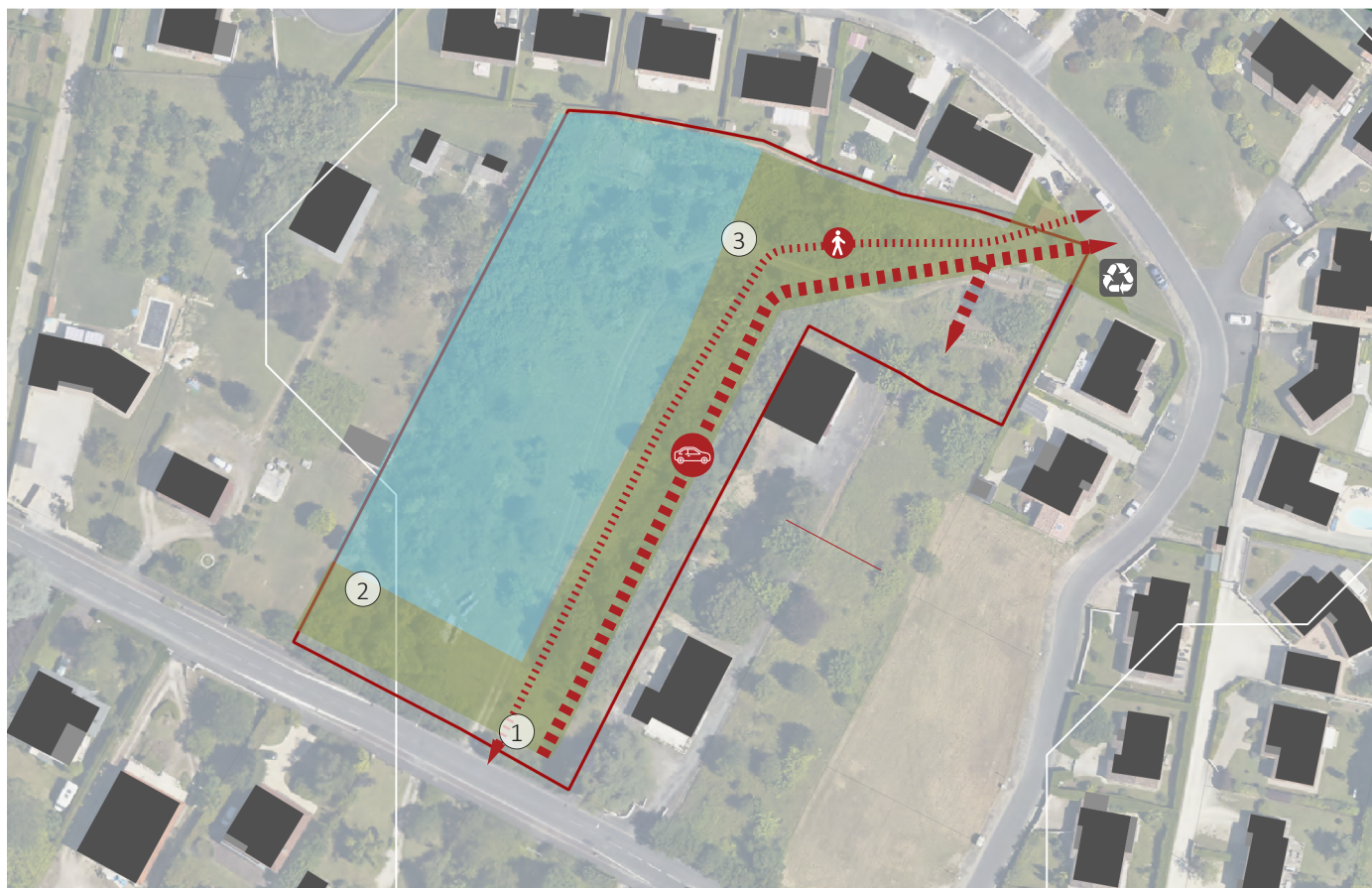


CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site est à proximité de l'avenue de Montbron, l'une des avenues principales de la commune de l'Isle d'Espagnac. Il s'intégrera dans un quartier où prédomine la maison individuelle.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Prévoir une voie de desserte à sens unique traversante proposant une seule entrée avenue de Montbron et une sortie Allée du Lac.
- 2/ Des espaces verts publics seront aménagés sur la partie basse des terrains afin d'assurer la régulation des eaux de ruissellement.
- 3/ Des liaisons « douces » seront développées à l'échelle du site et chercheront à se connecter aux quartiers voisins.



0 500 1000 m



B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - L'ISLE D'ESPAGNAC

SECTEUR EN EXTENSION

B20- Isle d'Espagnac / Bois Menu

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 4 563,49 m²

PROGRAMMATION

Densité à respecter : 25 logements/ha en dehors des espaces dédiés aux espaces verts (en entrée Ouest de l'opération) dans la mesure où cela reste compatible avec le maintien des vues sur le domaine..

Logements individuels et / ou mitoyens

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site est au Sud de la commune de L'Isle d'Espagnac en limite avec la commune de Soyaux. Le secteur finalise l'urbanisation d'un site pavillonnaire. La particularité de la zone est la présence d'un ensemble architecturale remarquable (manoir) en limite Nord. L'insertion paysagère et architecturale du projet seront des éléments essentiels pour la réussite de l'aménagement.

ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER

Quartier pavillonnaire

Ensemble patrimonial remarquable à préserver : garantir une insertion qualitative du projet

Zone agricole, espace tampon à créer avec le site de projet

Trame verte du SCOT



ET DE PROGRAMMATION - OAP

B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - L'ISLE D'ESPAGNAC SECTEUR EN EXTENSION

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

10



Le parti d'aménagement devra prévoir une architecture de qualité, une préservation des vues sur le site patrimonial remarquable présent au Nord.

Une attention particulière devra être portée sur les volumes, l'implantation du bâti permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

Prévoir des cheminements doux desservant l'opération et des connections avec le tissu bâti environnant.

1/ Le site de projet sera desservi par deux accès possibles et des voies traversantes.

2/ Aménager une frange boisée d'arbres de haute tige, d'espèces locales, afin de garantir une insertion optimale de l'opération en frange de zone agricole.

3/ Prévoir une insertion paysagère de l'opération par la création d'un écrin végétal au Sud.

4/ Préserver l'espace vert existant à l'Ouest du site.

5/ Préserver les vues vers le site patrimonial remarquable en limitant les hauteurs des bâtiments et en variant les formes urbaines.



B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - L'ISLE D'ESPAGNAC

SECTEUR EN DENSIFICATION

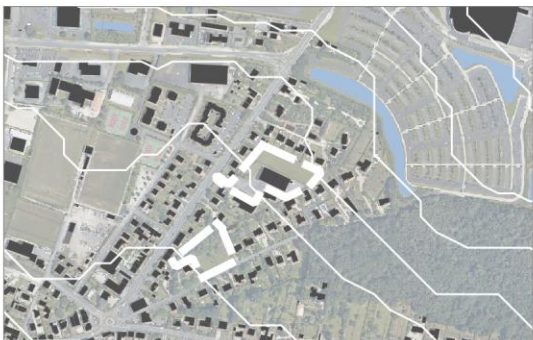
B21- Isle d'Espagnac / Avenue Jean Mermoz

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 7 545,42 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 8 logements minimum en cas de démolition - Habitat mixte

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Situé à proximité de l'avenue Jean Mermoz, ce secteur s'intégrerait dans un quartier dynamique, à proximité d'un bassin de rétention, d'une salle de concert et de divers équipements sportifs.

Il densifierait un quartier caractérisé par un habitat individuel et des commerces de tailles moyennes.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Prévoir un accès à l'ouest du site
- 2/ Deux solutions peuvent être envisagées :
 - L'OAP peut anticiper l'éventuelle mutation de l'activité économique vers de l'habitat dans un quartier résidentiel ou garder l'activité économique.



0 500 1000 m



B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - L'ISLE D'ESPAGNAC
SECTEUR EN DENSIFICATION

B22- Isle d'Epagnac / Au Nord de la rue Anatole France

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 3 122,48 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : environ 4 logements
Logements individuels ou mitoyens

Secteur soumis à une opération d'ensemble

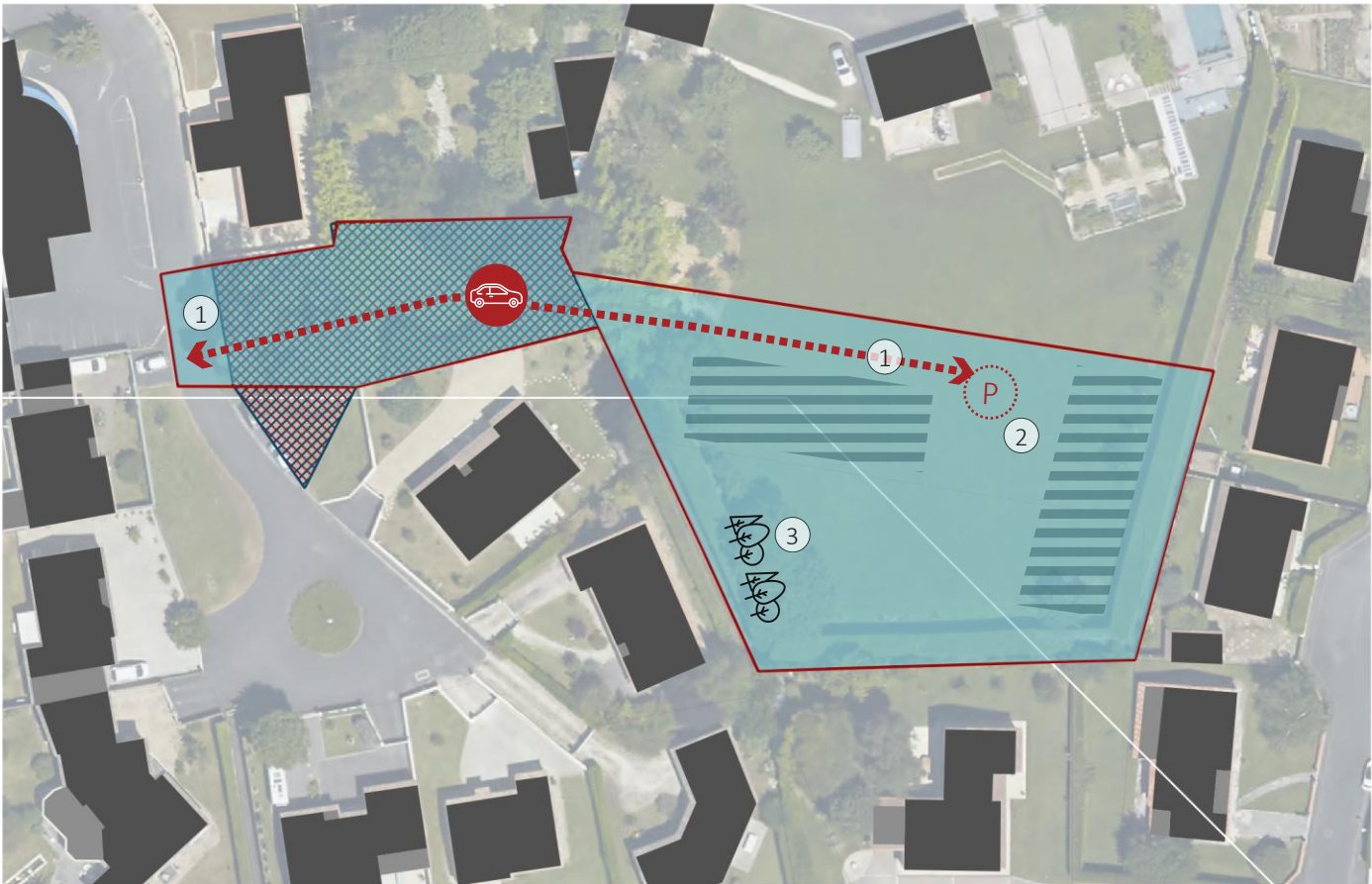


CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site est installé en parallèle de l'avenue de la République, l'axe structurant de la commune. L'objectif de l'orientation est de désenclaver ce site.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Prévoir une voie partagée avec un accès à l'ouest.
- 2/ Prévoir une zone de stationnement mutualisée
- 3/ Conserver les plantations existantes en bordure de l'opération



B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - L'ISLE D'ESPAGNAC

SECTEUR EN DENSIFICATION

B23- Isle d'Epagnac / Chemin des Bois

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 4 244,77 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 4 logements individuels minimum

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Situé à proximité de l'avenue Jean Mermoz, ce secteur s'intégrerait dans un quartier dynamique, situé à proximité d'une salle de concert et de divers équipements sportifs.

Les boisements au nord du site qui forment une haie dense doivent être conservés pour ne pas ouvrir l'espace et le banaliser au plan paysager. Ils présentent également un intérêt dans la mise à distance des nuisances liées à la présence de l'avenue Jean Mermoz.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Prévoir un accès unique au sud
- 2/ Prévoir une zone de stationnement mutualisée
- 3/ Conserver les plantations existantes au nord du site



0 500 1000 m



B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - L'ISLE D'ESPAGNAC

SECTEUR EN DENSIFICATION

B24- Isle d'Espagnac / Au Nord de la Rue de Montbron

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 8 228,13 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 8 logements minimum
Logements individuels et / ou mitoyens

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site est à proximité de l'avenue de Montbron, l'une des avenues principales de la commune de l'Isle d'Espagnac. Il s'intégrera dans un quartier où prédomine la maison individuelle.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Prévoir un unique accès au nord.
- 2/ Prévoir une zone de stationnement mutualisée
- 3/ Préserver le boisement situé au nord du site (boisement inscrit au sein de la trame vert du SCoT)
- 4/ Prendre en compte le risque de gonflement d'argile dans les projets d'aménagement.



0 500 1000 m



B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - L'ISLE D'ESPAGNAC
SECTEUR EN DENSIFICATION

B25- Isle d'Epagnac / Rue Gambetta

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 3 083,72 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 3 logements minimum
Logements individuels ou mitoyens

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site est localisé dans la rue perpendiculaire à l'axe principal de la commune dans un maillage urbain caractérisé par des logements individuels.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Prévoir un accès unique à l'ouest.
- 2/ Prévoir un espace de stationnement mutualisé.
- 3/ Favoriser les constructions au nord pour une exposition des jardins au sud.
- 4/ Préserver et s'appuyer sur le cheminement doux au sud.



B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - L'ISLE D'ESPAGNAC

SECTEUR EN DENSIFICATION

B26- Isle d'Espagnac / Rue Pierre Loti -Site B

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 6 403,30 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : environ 5 logements

Logements individuels et / ou mitoyens

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Situé à l'est de la ville, ce secteur est séparé du secteur dense de la ville par des boisements et des haies. Sa proximité avec un étang et le cours d'eau de La Font-Noire offre un cadre paysager idéal. Il s'agit d'une mutation possible d'un secteur non dédié à l'habitat aujourd'hui.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ Prévoir trois accès et anticiper la possibilité d'une reconversion de l'activité économique en habitations.



B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - L'ISLE D'ESPAGNAC

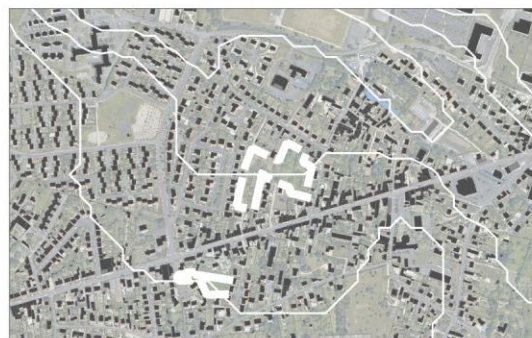
SECTEUR EN DENSIFICATION

B27- Isle d'Espagnac / Impasse sous les Vignes

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 14 260,78 m²

Densité minimale : 15 logements par hectare
Nombre de logements : environ 21 logements
Logements individuels et / ou mitoyens

Secteur soumis à une opération d'ensemble
Secteur d'urbanisation à long terme (2AU) et soumis à une modification du PLUi partiel.



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Secteur proche de l'avenue principale (Avenue de la République) et du centre bourg, il est par conséquent idéalement situé à proximité des commerces, équipements et réseaux de transports en commun.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Prévoir une voie de desserte principale traversante, connectée à l'Allée du Parc côté nord-ouest et à la rue Victor Hugo côté est.
- 2/ Prévoir une coulée verte au centre de l'opération. Elle aura une double-vocation d'agrément et de régulation des eaux de ruissellement. Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.
- 3/ Prévoir des liaisons douces à l'échelle du site afin de le connecter aux quartiers voisins.



0 500 1000 m



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

B- LES CENTRALITÉS SECONDAIRES

LA COURONNE

PLUi approuvé le 05/12/2019

Modification n°1 approuvée le 17/12/2020

Modification simplifiée n°1 approuvée le 27/05/2021

Modification n°2 approuvée le 09/12/2021

Modification n°3 approuvée le 24/01/2023

Modification n°4 approuvée le 15/02/2024

Modification simplifiée n°5 approuvée le 19/12/2024

LÉGENDE COMMUNE A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

LEGENDE

1

Emprise de l'OAP- Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES / IMPLANTATION ET FORMES URBAINES

Logements intermédiaires et collectifs

Logements individuels

Emplacement préférentiel de la constructibilité

Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit

Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)

Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise

Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre-bourg

Espace naturel ou jardiné à aménager / préserver

x%

Pente du terrain naturel (difficulté d'aménagement si la pente > 8%)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Positionnement préférentiel pour un point de collecte sélective

Cône de vue à préserver

Préserver les haies

Créer une haie

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCES, À LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

Voie structurante

Voirie secondaire / sens unique / Voirie partagée / Venelle

Voie mixte (Vélo/pédon)

Piste cyclable

Voie piétonne

Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé

CONTRAINTES TECHNIQUES & ENVIRONNEMENTALES SPECIFIQUES

GAZ

Canalisation Gaz haute pression

TH

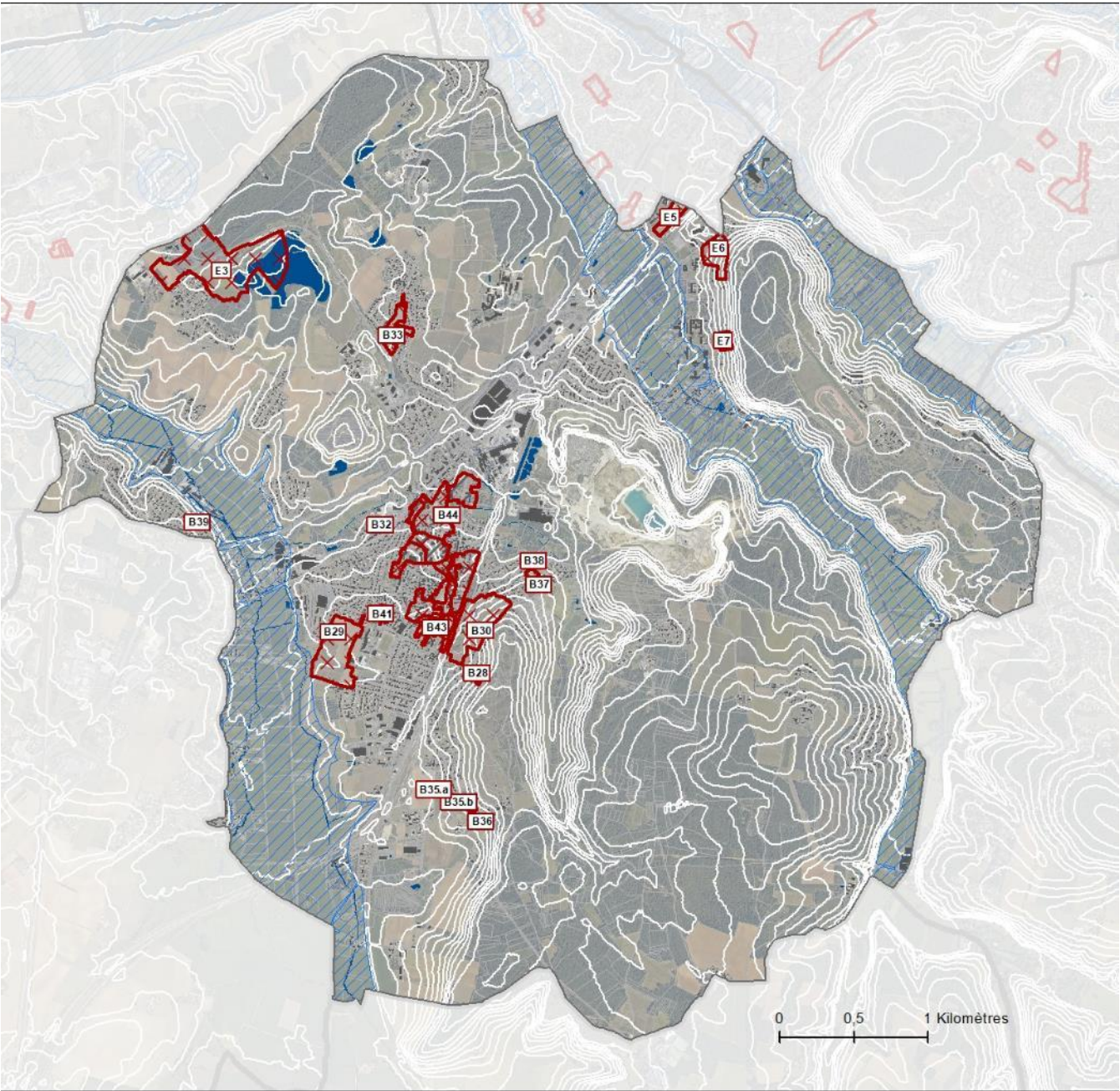
Ligne électrique aérienne HT ou THT

Servitude de passage / de bruit

Périmètre de risque / Natura 2000 / Monument historique / Captage

Emplacements réservés

B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES – LA COURONNE
LOCALISATION DES SECTEURS DE PROJET



B – LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES – LA COURONNE
SECTEUR EN EXTENSION

B28 – La Couronne / Route de la Contrie – Site B

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 5 426,55 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare
Nombre de logements : environ 14 logements
Habitat mixte

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce secteur de projet est situé proche du centre de la commune de la Couronne. Il représente une enclave entre les parcelles agricoles et un habitat diffus.

Ce projet s'implantera dans un secteur en continuité de l'urbanisation linéaire observée dans ce quartier situé en face de la gare qu'il contribuera à densifier.



Photo aérienne du site de projet.

B – LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES – LA COURONNE SECTEUR EN EXTENSION

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1 / Le projet devra intégrer la forte pente comme un élément structurant du projet.

2 / L'accès à la zone se fera au nord, via la route de La Contrie.

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Des liaisons piétonnes seront intégrées à l'aménagement et permettront de joindre les différents quartiers voisins et le centre-ville.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées. L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

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

L'opération devra présenter une mixité des logements.



B – LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES – LA COURONNE
SECTEUR EN EXTENSION

B29- La Couronne / Les Sables

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 10 ha

PROGRAMMATION

Secteur soumis à une ou plusieurs opérations d'ensemble
Densité brute minimale au sens du SCOT: 25 logements/ha Habitat diversifié et diversité de fonctions compatibles avec l'habitat.

La densité nette sera calculée après retranchement des surfaces dévolues aux services et équipements, aux espaces verts de proximité, aux infrastructures environnementales (bassin de rétention, d'infiltration, chaufferie bois...) et de celles conservant un caractère naturel non aménagé.
Part de logements sociaux : 20%



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

L'emprise de l'orientation d'aménagement et de programmation couvre 10 ha en prolongement du centre-ville auquel elle se raccroche par la rue du Stade et à proximité du collège Isabelle et Robert Badinter et des équipements sportifs.

Le site borde la vallée de la Boëme et la rue Joliot Curie qui dans sa partie Sud présente encore l'aspect d'une voie à l'ambiance rurale étroite, bordée de haies d'alignement et de secteurs humides proches de la Boëme.

Le thalweg protégé d'une surface de 1,4ha divise le site en deux parties urbanisables. La partie Nord présente une superficie de 5,6 ha et celle du Sud d'environ 3 ha. Un puits se trouve sur la parcelle BP254.



Point de vue au sud du site



Point de vue à l'est du site

B – LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES – LA COURONNE SECTEUR EN EXTENSION

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ Protéger le thalweg présent sur le tiers Sud du site de toute construction et artificialisation. Seule une liaison douce traversante est permise au sein du thalweg afin de préserver cette zone humide. Des installations légères de loisirs pourront être autorisées.

2/ Les haies devront être protégées et ne pourront être interrompues que par les liaisons viaires ou douces indispensables à l'aménagement de la zone.

3/ Les accès véhicules entrée-sortie de la partie Nord se feront par la rue du Stade et l'avenue de Khotyn uniquement.

4/ L'unique accès véhicules entrée-sortie de la partie Sud se fera en impasse sur l'avenue Jean Moulin. Aucun accès sur la rue Joliot Curie ne sera admis.

5/ Les liaisons douces seront prévues selon un maillage qui les raccrochera à la rue du Stade, l'avenue de Kothyn, la rue Jean Moreau, l'avenue Jean Moulin et le chemin des Prés de Lessac.

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Des liaisons douces (piétons, vélos,...) seront intégrées à l'aménagement et permettront de joindre les différents quartiers voisins et le centre-ville.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...), d'optimiser les performances énergétiques (orientation...) et de limiter l'exposition aux nuisances liées à la voie.

L'opération devra présenter une mixité des logements et pourra abriter d'autres destinations compatibles avec l'habitat.

Un traitement homogène des clôtures est prévu avec la mise en place de grillages ne relevant pas d'un vocabulaire industriel mais résidentiel, doublés ou non d'une haie végétale d'essences locales.

B – LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES – LA COURONNE
SECTEUR EN EXTENSION



B – LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES – LA COURONNE
SECTEUR EN EXTENSION

B30- La Couronne / Route de la Contrie – Site A

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 95 930,66 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare
Nombre de logements : environ 271 logements
Part minimale de logements sociaux : 20% soit environ 54 logements
Habitat mixte

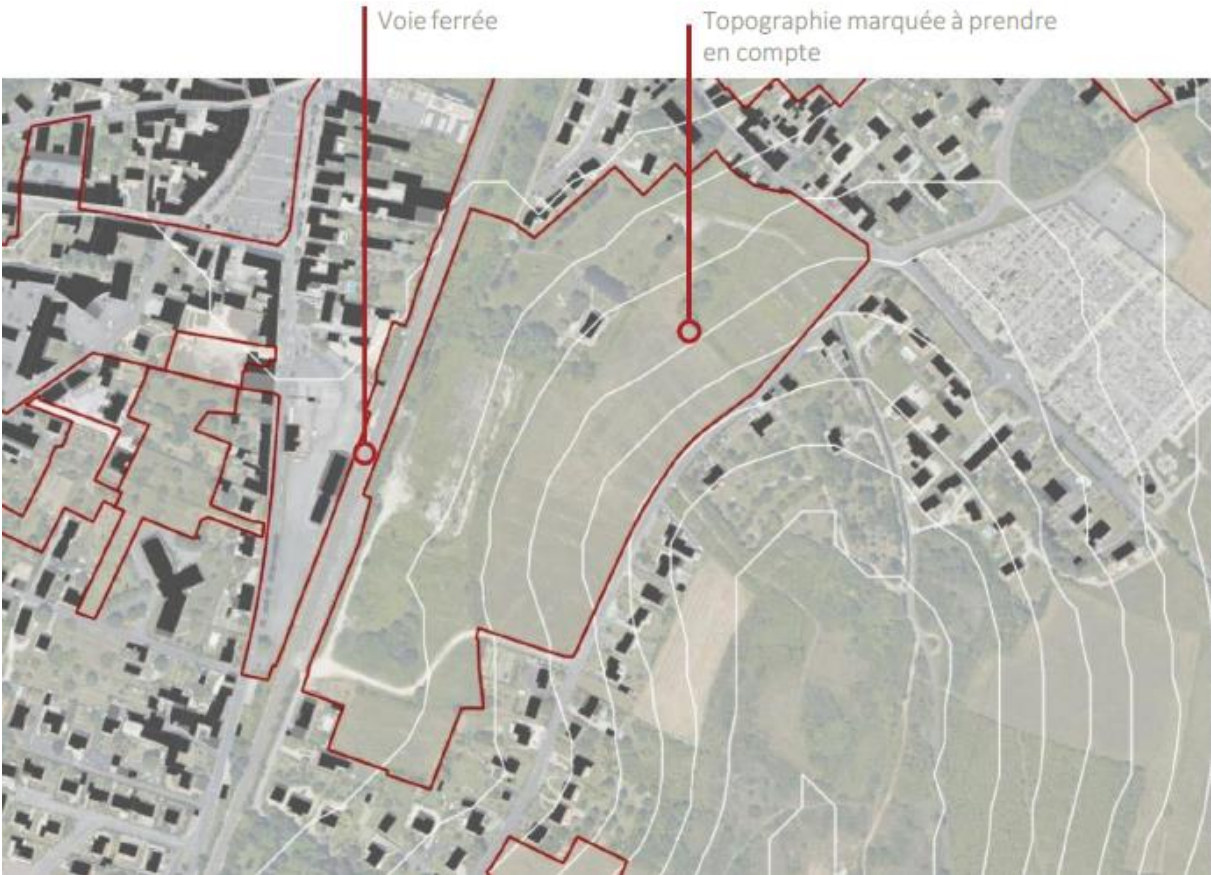
Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce secteur de projet est situé au centre de la commune de la Couronne. Il forme une enclave entre la gare, sa voie ferrée et la route de la Contrie.

Ce projet s'implantera dans un secteur en continuité de l'urbanisation linéaire observée dans ce quartier situé en face de la gare. La construction de ce secteur permettra de densifier le quartier de la gare.



B – LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES – LA COURONNE SECTEUR EN EXTENSION

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

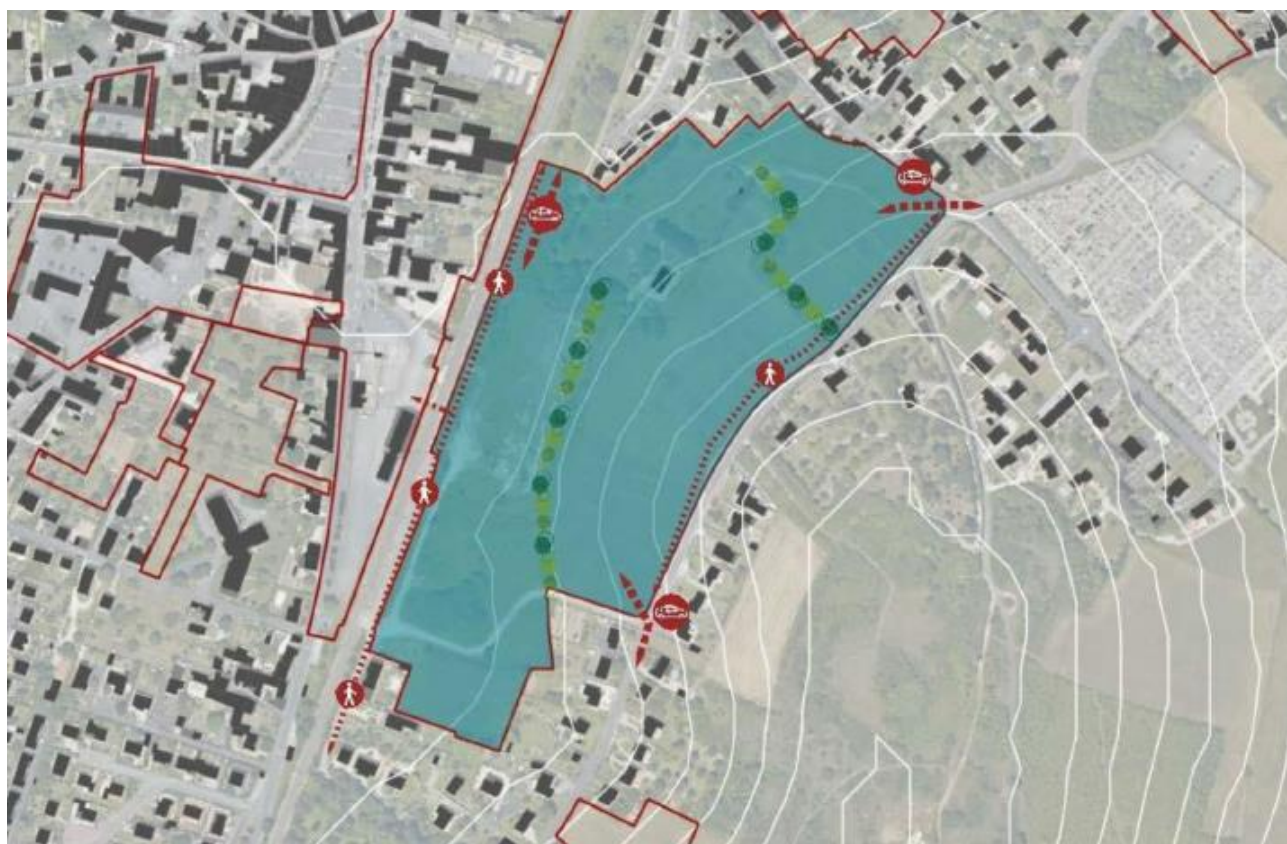
Des liaisons piétonnes seront intégrées à l'aménagement et permettront de joindre les différents quartiers voisins et le centre-ville.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées. L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

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

L'opération devra présenter une mixité des logements.



B – LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES – LA COURONNE SECTEUR EN DENSIFICATION

B32- La Couronne / Route de Bordeaux – Site B

Secteur en densification

Surface du secteur d'OAP : 3 095,23 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements : environ 8 logements

Petits collectifs

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce projet s'inscrit dans la logique d'implantation résidentielle dense le long de la route de Bordeaux, l'un des axes structurant de la commune qui rejoint la commune d'Angoulême et dessert la zone commerciale située un peu plus au nord.

Ce site s'implantera dans une dent creuse et évitera la consommation de terres agricoles.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1 / Préserver les arbres au nord garantira un cadre paysager agréable au site.
- 2 / Mutualiser l'accès au sud avec un stationnement commun.



B – LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES – LA COURONNE SECTEUR EN EXTENSION

B33- La Couronne / Les Vignes Blanches

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 31 975,37 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare
Nombre de logements : environ 30 logements
Logements individuels ou mitoyens

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Implanté dans un secteur isolé entouré de logements individuels, ce site en densification de lotissement a pour vocation de désenclaver des parcelles et de prévoir l'urbanisation de fonds de jardins. Sa proximité avec D 215 et le réseau de transport en commun en font un secteur de densification stratégique.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1 / L'opération est desservie via la rue des Thuyas/Route de Saint-Michel et le lotissement des vignes Blanches.
- 2 / Le site de projet prévoit des liaisons douces avec le lotissement des Vignes Blanches et en s'appuyant également sur la voie douce parallèle à la RD215.
- 3 / Un aménagement sécurisé sera à prévoir sur la RD 103 au niveau de l'accès (type plateau et limitation de vitesse à 30 km/h).

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



B – LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES – LA COURONNE SECTEUR EN EXTENSION

B35 a. - La Couronne / Route de Mouthiers

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2 040 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare
Nombre de logements : 2 logements neufs OU un logement réhabilité et un logement neuf
Logements individuels et / ou mitoyens

Secteur soumis à une opération d'ensemble



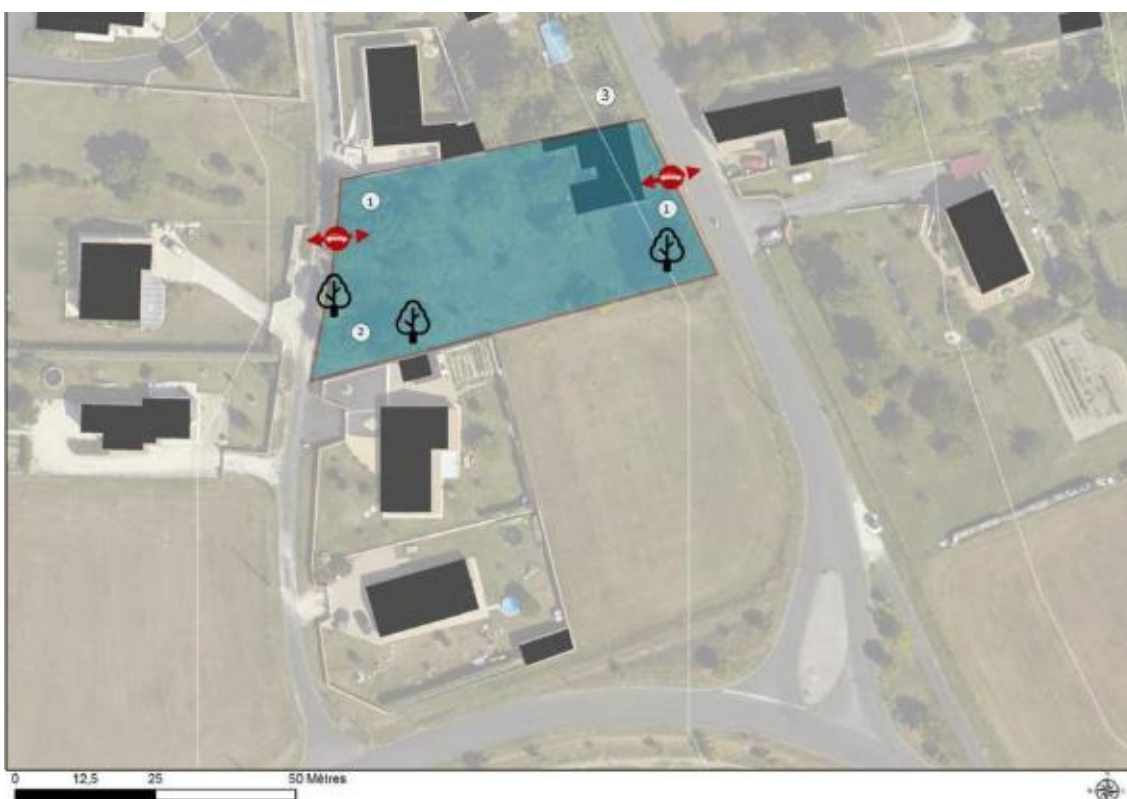
CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le secteur est situé le long de la route des Gaudins et de la route des Mouthiers, il est enclavé entre des logements individuels et des parcelles agricoles.

Ce secteur urbain peu dense est propice au développement de logements individuels.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Créer deux accès individuels route de Mouthiers et route des Gaudins, plutôt qu'un accès mutualisé pour gagner de l'espace.
- 2/ Arbres à préserver.
- 3/ Maison à réhabiliter ou à démolir-reconstruire.



B – LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES – LA COURONNE
SECTEUR EN EXTENSION

B35 b. - La Couronne / Route de Mouthiers

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2 350 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare
Nombre de logements : environ 3 logements
Logements individuels et / ou mitoyens

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le secteur est situé le long de la route des Gaudins et de la route des Mouthiers, il est enclavé entre des logements individuels et des parcelles agricoles.

Ce secteur urbain peu dense est propice au développement de logements individuels.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ Créer un accès et un stationnement mutualisé route des Mouthiers, plutôt sur la partie Nord pour gagner en visibilité.



B – LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES – LA COURONNE
SECTEUR EN EXTENSION

B36 - La Couronne / Route de Mouthiers – Site A

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2 587,29 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare
Nombre de logements : environ 4 logements
Logements individuels et / ou mitoyens

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le secteur est situé le long de l'impasse des Terres Blanches et de la route des Mouthiers, il est enclavé entre des logements individuels et des parcelles agricoles.

Ce secteur urbain peu dense est propice au développement de logements individuels.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Créer un accès mutualisé à l'est du site.
- 2 / Considérer la pente comme un élément structurant du site.



B – LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES – LA COURONNE
SECTEUR EN DENSIFICATION

B37 - La Couronne / Route de la Lonjarde – Site A

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2 187,29 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare
Nombre de logements : environ 3 logements
Logements individuels et / ou mitoyens

Secteur soumis à une opération d'ensemble



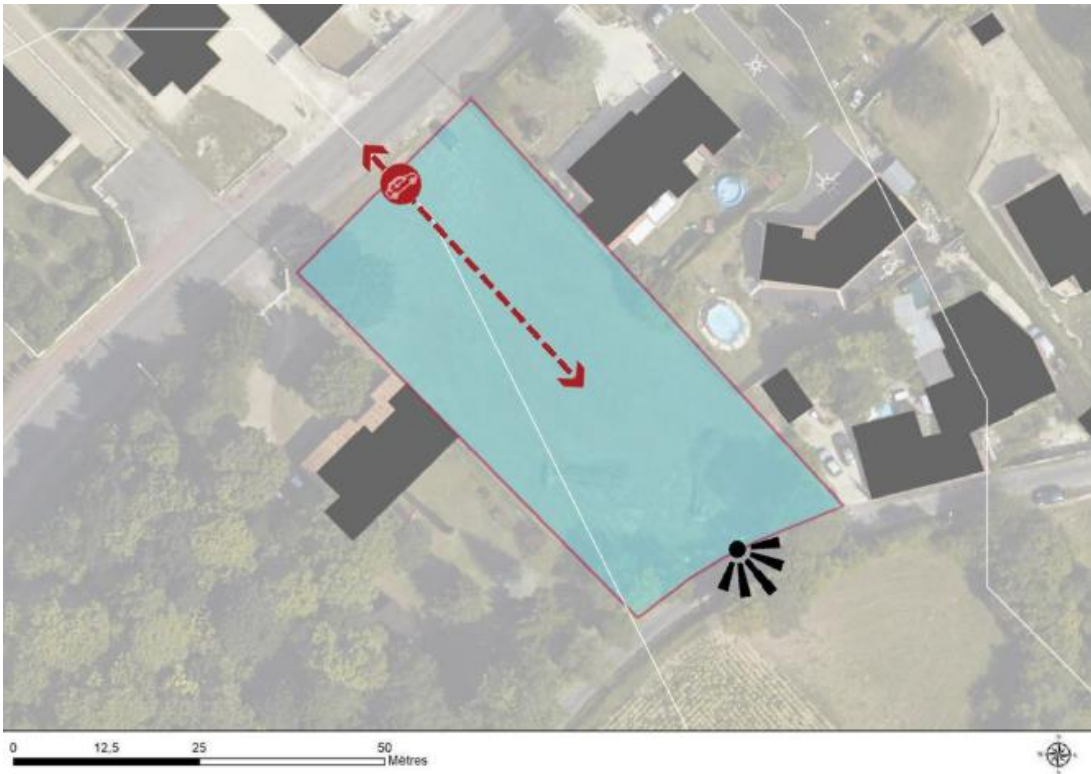
CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le projet est enclavé entre un boisement, des habitats individuels, la route de la Bergerie et la rue de la Lonjat.

Ce secteur isolé se trouve néanmoins à proximité du centre et de la gare de La Couronne, c'est un espace fonctionnel correctement desservi par les transports en commun.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Créer un accès mutualisé route de la Lonjarde au centre du terrain pour desservir les constructions à l'Est et à l'Ouest. Toute sortie sur la route de la Bergerie est fortement déconseillée au regard de l'étroitesse de la rue et de la présence d'un talus.
- 2 / Préserver les points de vue vers la vallée de la fontaine du Poirier



B – LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES – LA COURONNE
SECTEUR EN DENSIFICATION

B38 - La Couronne / Route de la Lonjarde – Site B

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 4 204,64 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 4 à 6 logements environ
Logements individuels et/ou mitoyens

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site de projet est localisé au sein d'un quartier pavillonnaire. Il s'agit d'une parcelle en densification. Elle est directement desservie par la rue de Lonjarde au Sud. La topographie est plane.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ L'accès se fera via la rue de la Lonjarde au Sud. Il sera mutualisé à l'échelle de l'opération.

L'orientation des bâtiments devra être optimale de façon à gérer au mieux les vis-à-vis avec les constructions avoisinantes.



B – LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES – LA COURONNE
SECTEUR EN EXTENSION

B39 - La Couronne / Rue des Compagnons d’Emmaüs

Secteur en densification
Surface du secteur d’OAP : 2 784,43 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare
Nombre de logements : environ 5 logements
Logements individuels et / ou mitoyens

Secteur soumis à une opération d’ensemble

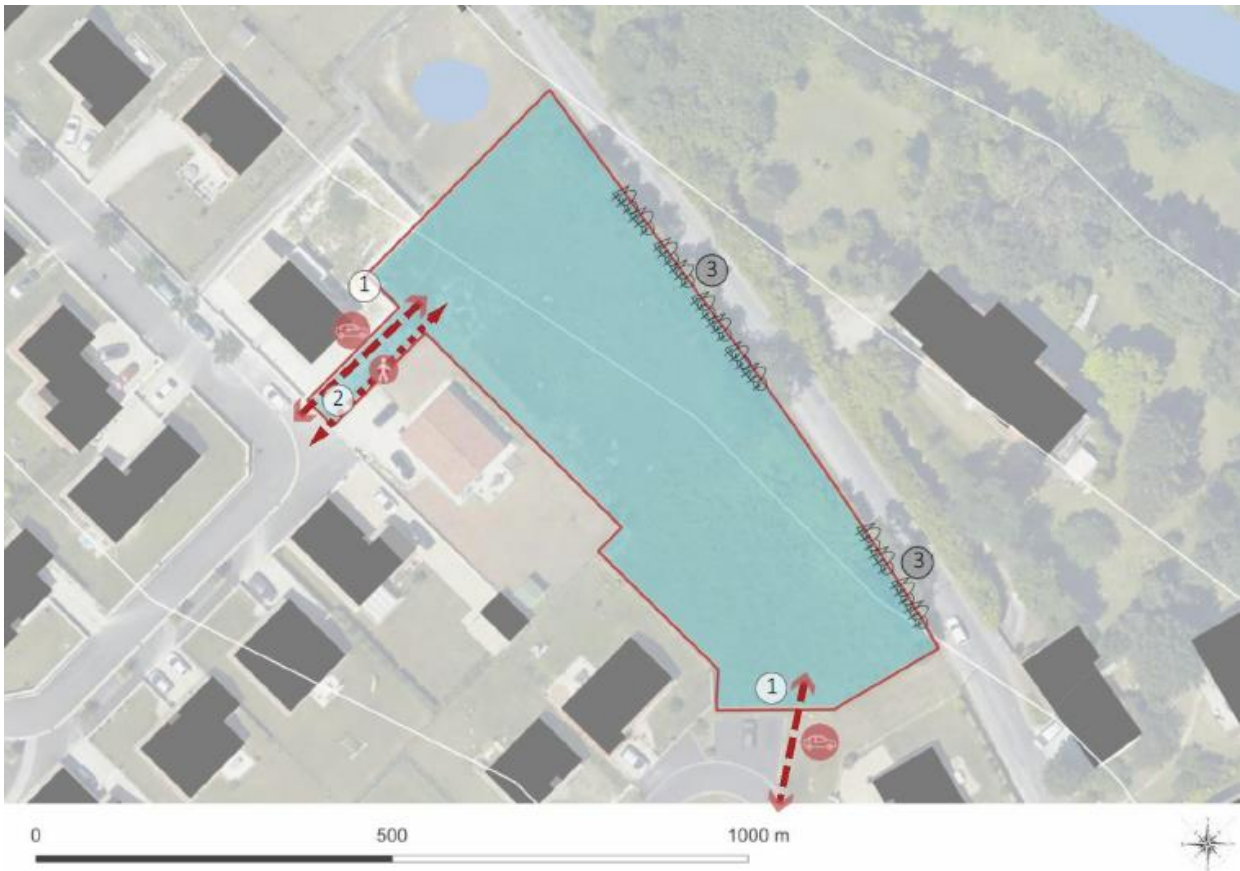


CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le projet est situé dans un grand secteur pavillonnaire isolé, à l’ouest de la commune, à proximité de la N 10 et de la D 41.
La vue du site sur la Boème en fait un lieu idéal d’implantation urbaine.

ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENTS

- 1/ L’opération est desservie par la rue Lucie Aubrac et la rue Jean Kéruzoré.
- 2 / Créer une liaison piétonne vers la ville à l’ouest du site
- 3 / Préserver, dans la mesure du possible la haie rue des Compagnons d’Emmaüs.



C – LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES – LA COURONNE
SECTEUR EN DENSIFICATION

B41 - La Couronne / Rue du Stade

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 8 231 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare
Nombre de logements : environ 16 logements
Logements intermédiaires et petits collectifs

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

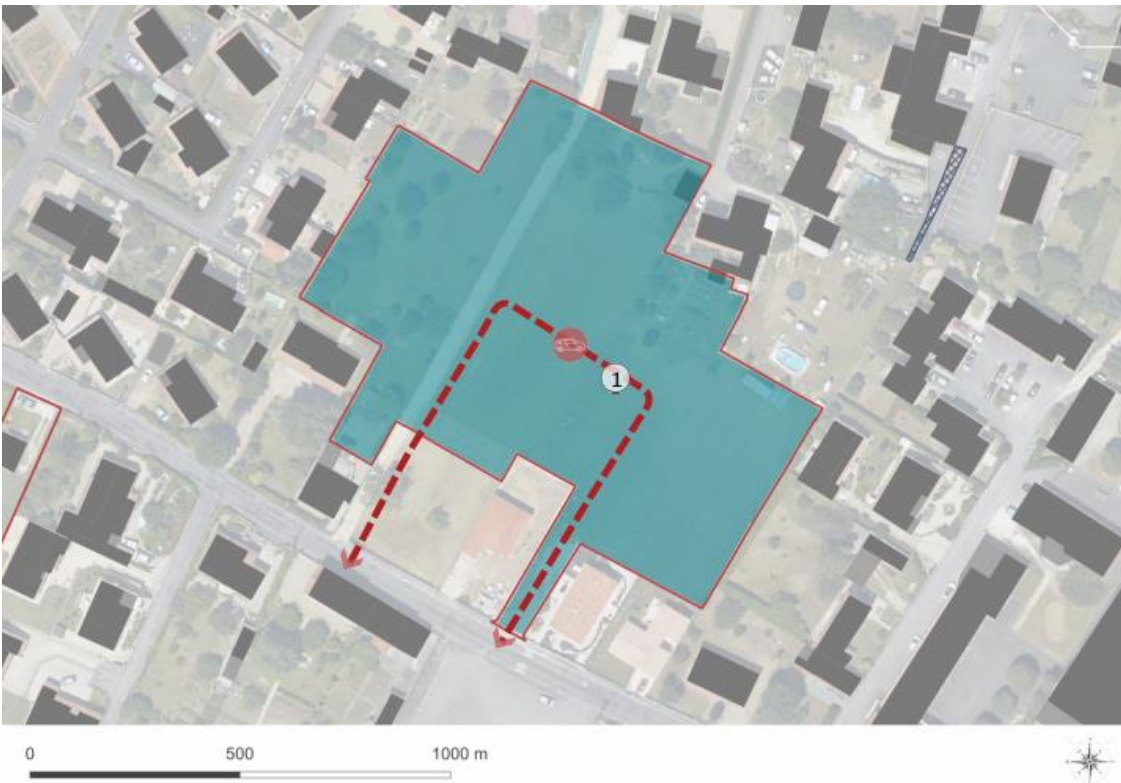
Le site se localise à l'ouest du centre-ville de La Couronne, à proximité immédiate des équipements (collège, équipements sportifs, etc.), commerces et services.

Sa proximité avec tous ces éléments structurants de la commune ainsi que le cadre paysager boisé proposé autour du cours d'eau de la Boème en font un secteur idéal pour une urbanisation raisonnée.

Ce secteur s'implanterait dans une dent creuse qui a aujourd'hui un rôle de jardin.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ Créer un accès et un stationnement mutualisé avec entrée et sortie sur la rue du Stade.



C – LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES – LA COURONNE

SECTEUR EN DENSIFICATION

B43 - La Couronne / Îlot de la gare

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 15 865m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 10 logements par hectare
Logements intermédiaires et individuels
L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

L'îlot de la gare est délimité au nord par l'avenue de la Gare, à l'est par la rue de la Libération, au sud par la rue du Stade et à l'ouest par l'Allée des Sports. Les constructions existantes sont principalement situées sur la périphérie intérieure de l'îlot. Les terrains en cœur d'îlot sont issus de jardins et d'une friche née d'une opération de démolition.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Aménager uniquement des liaisons douces entre l'allée des Sports et la rue de la libération (aucune liaison circulaire ne sera acceptée)
 - 2 / Quatre entrées aux trois phases seront aménagées.
 - 3/ Le site sera maillé de liaisons douces.
- Privilégier l'exposition sud des bâtiments.



B44 - REQUALIFIER LE CENTRE-VILLE DE LA COURONNE

PROGRAMMATION

L'OAP tend à maîtriser le projet de renouvellement du quartier

La Couronne est une commune au sud d'Angoulême, traversée par la N10. Des cheminements piétons et cyclables la parcourent déjà mais un maillage plus fin peut être réalisé pour créer une ville où la voiture est limitée/

Description

1 / Qualifier l'espace public

L'aménagement urbain doit être conséquent de la programmation nouvelle. Les bâtiments A, B et C sont en attente d'une intervention prioritaire. Le bâtiment A et le Four Banal sont les plus stigmatisants. Des interventions différenciées sont à prévoir sur les bâtiments A, B et C, et en particulier sur le A, plus énergivore et impactant en termes d'image.

Au même titre, le Four Banal constitue un potentiel foncier valorisable notamment sous l'angle de la création de logements ; un levier stratégique sur le thème de la mixité sociale. Une recomposition/restructuration globale doit être envisagée, avec une véritable volonté de qualification depuis l'avenue et d'échanges inter quartiers.

La requalification du socle va permettre d'offrir un véritable espace public polarisé de rassemblement à la ville ; un site très bien connecté, ouvert et traversant.

2 / Tisser une trame verte dans la ville

L'espace St Jean porte de forts enjeux écologiques (en termes de corridors) et sociaux. La population est très en attente de la qualification naturelle de cette grande pelouse et de son ruisseau.

Il présente aussi une remarquable capacité ; celle de mettre en relation des quartiers qui aujourd'hui s'ignorent, et d'offrir à la population du quartier un espace naturel de pratiques et de détente, fédérateur d'identité et de liens.

3 / Favoriser les liaisons douces

L'échelle de la commune et la concentration des équipements permettent d'imaginer un plan de mobilité basé sur les circulations douces. À La Couronne tout est à moins de 5 minutes en vélo.

Un travail de mise en relation des principaux sites polarisant doit pouvoir aboutir à l'annulation théorique de la pratique automobile au sein de la commune. Il ne s'agit pas seulement de créer des liens mais des synergies nouvelles entre quartiers plus ou moins dynamiques. Ces liens -pour être attractifs- doivent être qualitatifs, sécurisés et parfaitement lisibles. Une véritable armature urbaine sur laquelle pourront se greffer les sentiers existants.



maillage vert

OPAPLUI partiel de GrandAngoulême



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES

LINARS

PLUi approuvé le 05/12/2019

Modification n°2 approuvée le 09/12/2021

LEGENDE



Emprise de l'OAP- Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES / IMPLANTATION ET FORMES URBAINES



Logements intermédiaires et collectifs



Logements individuels



Emplacement préférentiel de la constructibilité



Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit



Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)



Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise

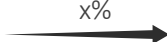


Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre-bourg



Espace naturel ou jardiné à aménager / préserver

X%



Pente du terrain naturel (difficulté d'aménagement si la la pente > 8%)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES



Positionnement préférentiel pour un point de collecte sélective



Cône de vue à préserver



Préserver les haies



Créer une haie

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCES, À LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT



Voie structurante



Voirie secondaire / sens unique / Voirie partagée / Venelle



Voie mixte (Vélo/pédon)



Piste cyclable



Voie piétonne



Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé

CONTRAINTES TECHNIQUES & ENVIRONNEMENTALES SPECIFIQUES



Canalisation Gaz haute pression



Ligne électrique aérienne HT ou THT



Servitude de passage / de bruit



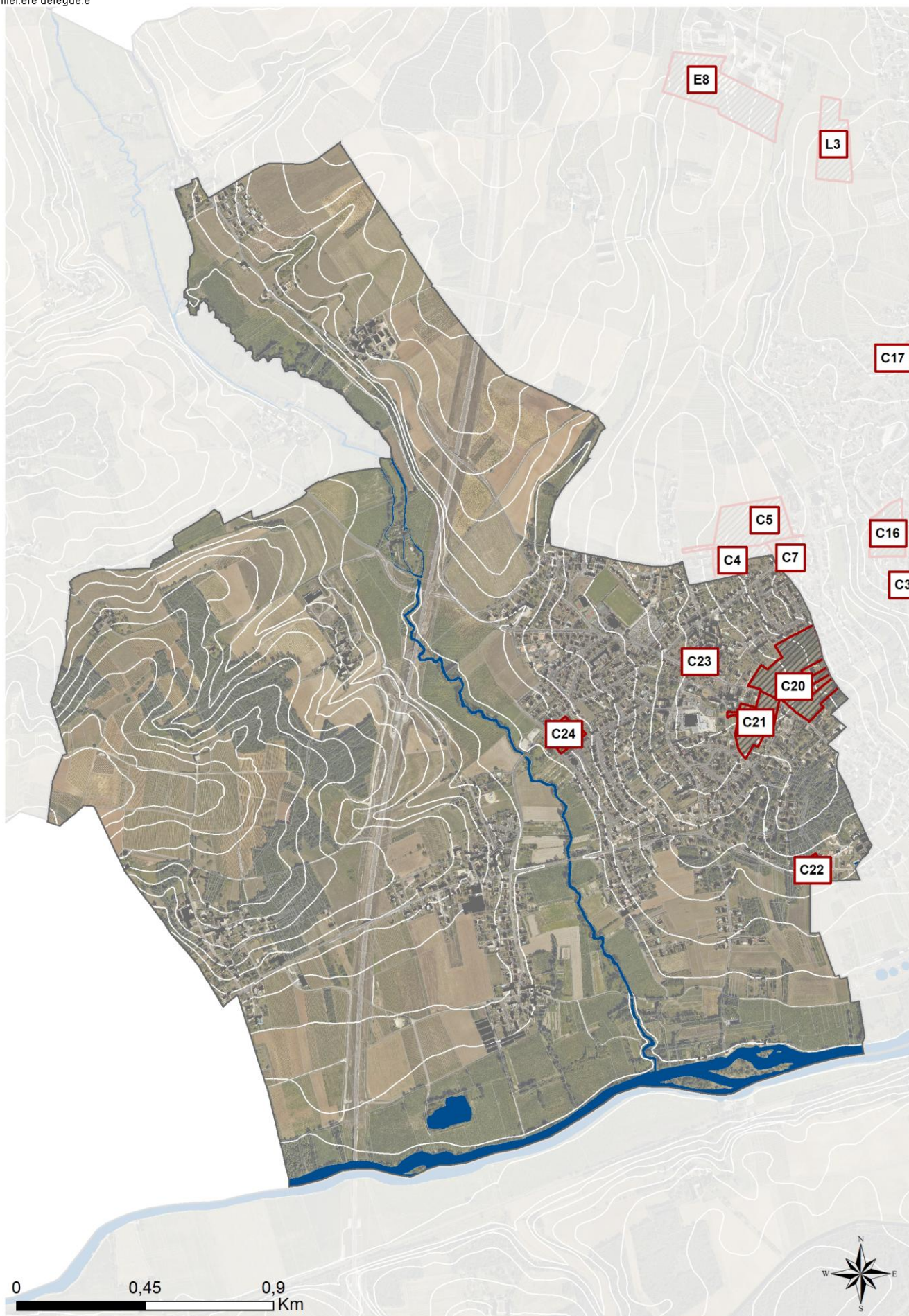
Périmètre de risque / Natura 2000 / Monument historique / Captage



Emplacements réservés

C LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - LINARS

LOCALISATION DES SECTEURS DE PROJET



C- LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - LINARS

SECTEUR EN EXTENSION

C20 et C21 - Linars, Rue des Brandes

Secteur en extension

Surface du secteur d'OAP : 48 626 m²

PROGRAMMATION DE LA PARTIE NORD-OUEST

Ce site de projet fait l'objet d'une servitude d'attente d'un projet d'aménagement global, en application de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme.



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le secteur se situe à proximité du centre-bourg, qui est quant à lui situé dans le périmètre de l'ABF, du fait de la présence d'une église classée à proximité.

Un cône de vue sur l'église sera à conserver.

L'extension prendra en compte différentes densités selon les vues, le terrain et le zonage.



Vue au Nord de la Rue des Brandes

C- LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - LINARS

SECTEUR EN EXTENSION

600 Linars / Au nord de la RD 72

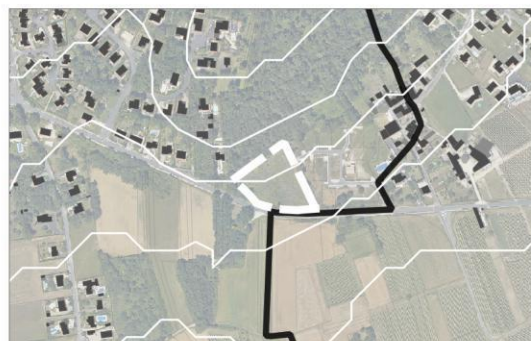
Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 6 325,14 m²

SECTEUR EN EXTENSION

PROGRAMMATION

Nombre de logements : environ 6 à 10 logements

Habitat individuel et/ou mitoyen et/ou intermédiaire



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

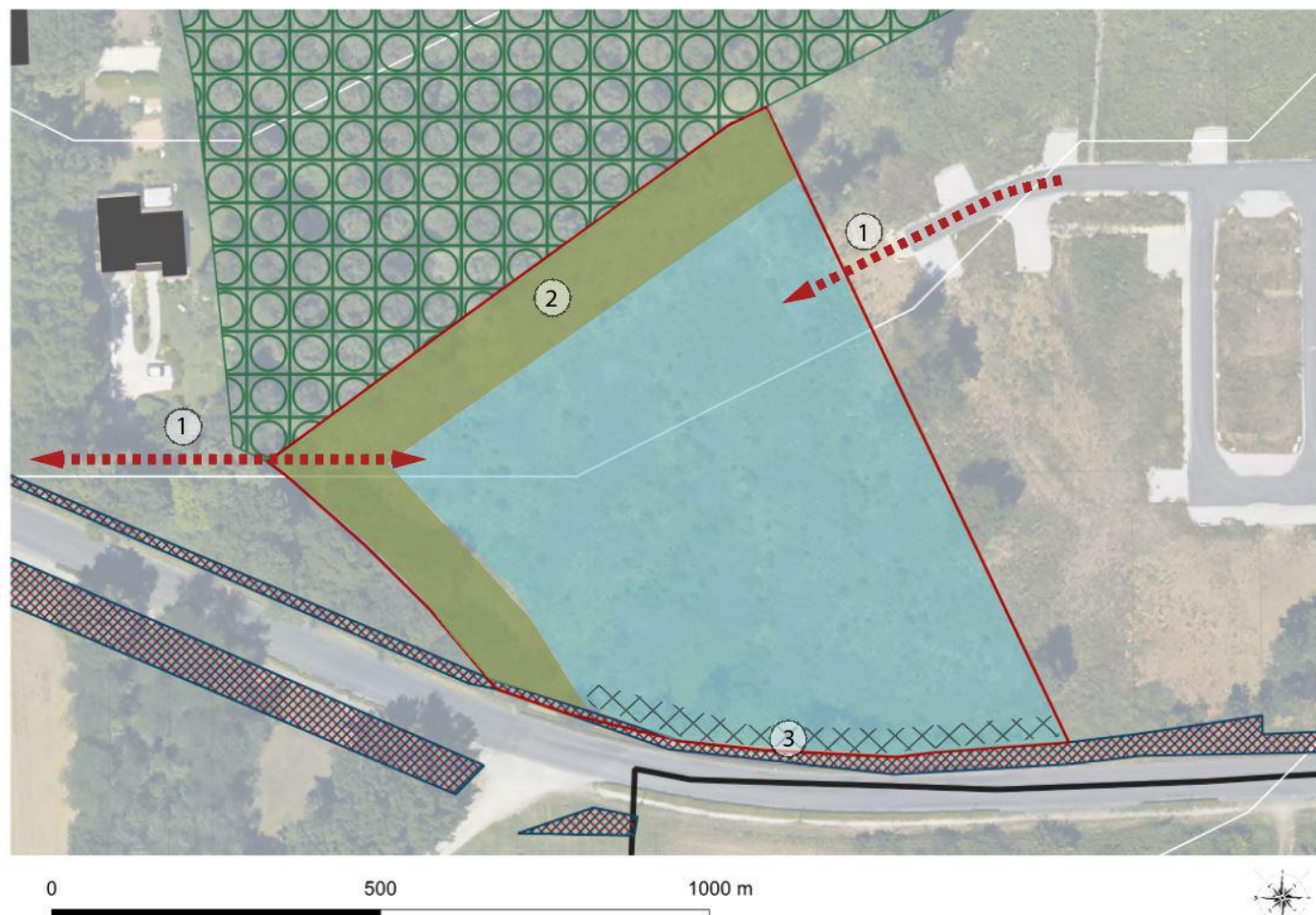
Ce site se trouve au sud-Est de la commune de Linars, en continuité d'un lotissement récent. L'environnement particulièrement boisé à l'Ouest et au Nord du site de projet entraîne une zone tampon et un recul des constructions inscrite au plan de zonage.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Prévoir deux dessertes : par l'accès existant à l'Ouest et par l'amorce du lotissement existant à l'Est.
- 2/ Prévoir un recul des constructions de 10m par rapport à l'espace boisé situé à proximité du site.
- 3/ Un recul des constructions par rapport à la RD72 sera respecté afin de limiter les éventuelles nuisances (bruit...).

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

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.



C- LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - LINARS

SECTEUR EN DENSIFICATION

023 Linars / Rue du Bourg -Site A

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2 535,04 m²

SECTEUR EN DENSIFICATION

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 6 logements minimum

Habitat individuel et/ou mitoyen

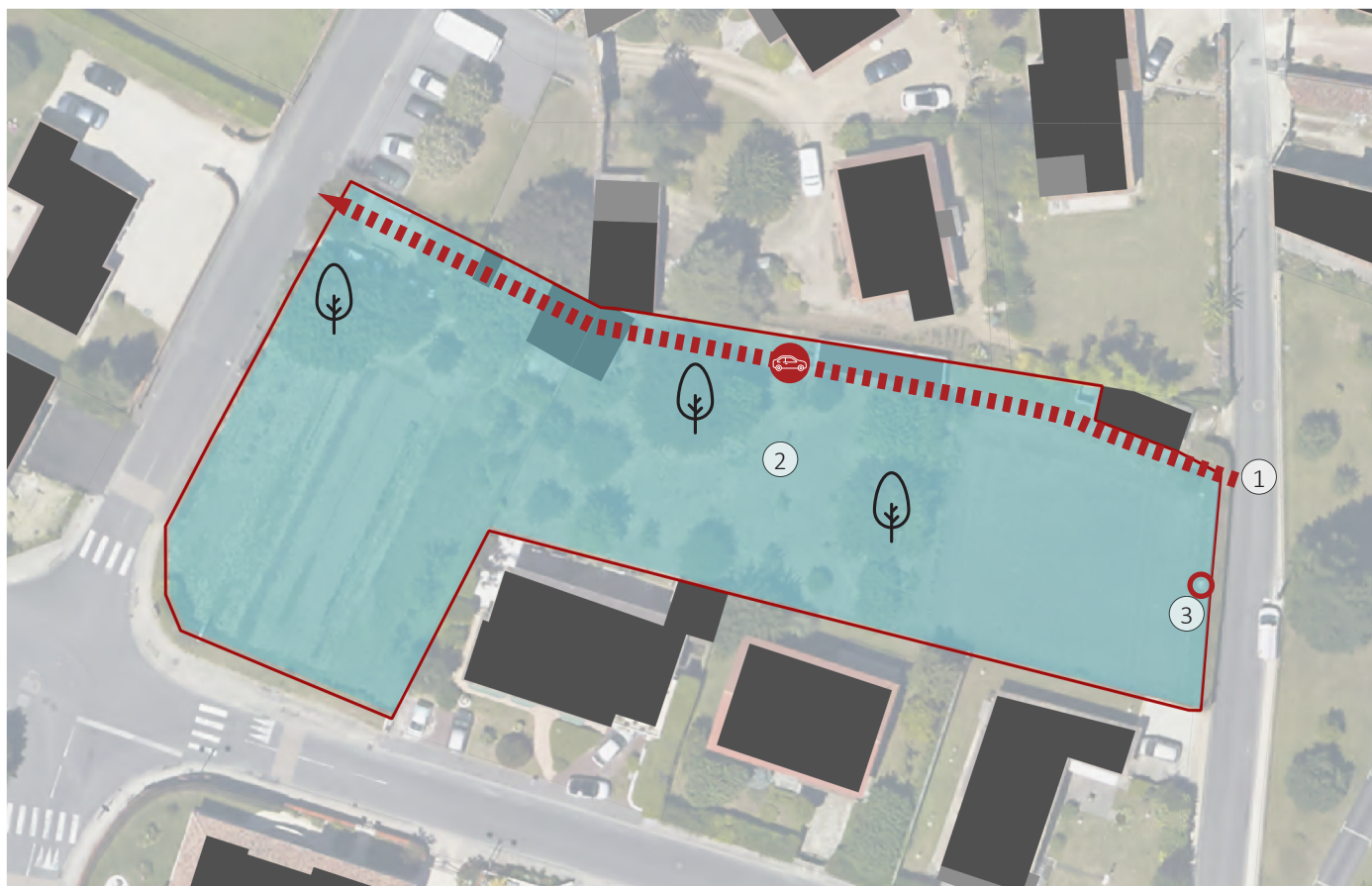


CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce secteur de projet se trouve dans le centre de la commune de Linars, au sein d'un quartier résidentiel dense. Sa proximité avec de nombreux équipements publics, commerces et transports en communs en font un lieu idéal de densification urbaine.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Prévoir une voirie traversante en sens unique depuis la rue du Puits à la rue du Bourg.
- 2/ Préserver et intégrer la végétation existante à aménagement.
- 3/ Préserver le puits.
- 4/ Privilégier une orientation optimale des constructions par rapport à ensoleillement et notamment en prenant en compte les jardins au sud.



0

500

1000 m



président, le/la vice-président.e, le/la
secrétaire délégué.e

7

An aerial photograph of a residential neighborhood. A large area on the left side of the image is shaded with blue diagonal hatching, indicating a flood zone. A white building is visible in the center of the image, surrounded by other houses and streets. The map shows a network of roads and green spaces.

4/ Bâtir au sud du secteur en raison des lignes à Haute Tension présentes.



0 500 1000 m





ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

D - LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES

MAGNAC-SUR-TOUVRE

PLUi approuvé le 05/12/2019

Modification n°1 approuvée le 17/12/2020

Modification simplifiée n°5 approuvée le 19/12/2024

LÉGENDE COMMUNE A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

LEGENDE

1

Emprise de l'OAP- Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES / IMPLANTATION ET FORMES URBAINES

Logements intermédiaires et collectifs

Logements individuels

Emplacement préférentiel de la constructibilité

Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit

Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)

Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise

Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre-bourg

Espace naturel ou jardiné à aménager / préserver

x%

Pente du terrain naturel (difficulté d'aménagement si la pente > 8%)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Positionnement préférentiel pour un point de collecte sélective

Cône de vue à préserver

Préserver les haies

Créer une haie

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCES, À LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

Voie structurante

Voirie secondaire / sens unique / Voirie partagée / Venelle

Voie mixte (Vélo/pédon)

Piste cyclable

Voie piétonne

Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé

CONTRAINTES TECHNIQUES & ENVIRONNEMENTALES SPECIFIQUES

GAZ

Canalisation Gaz haute pression

TH

Ligne électrique aérienne HT ou THT

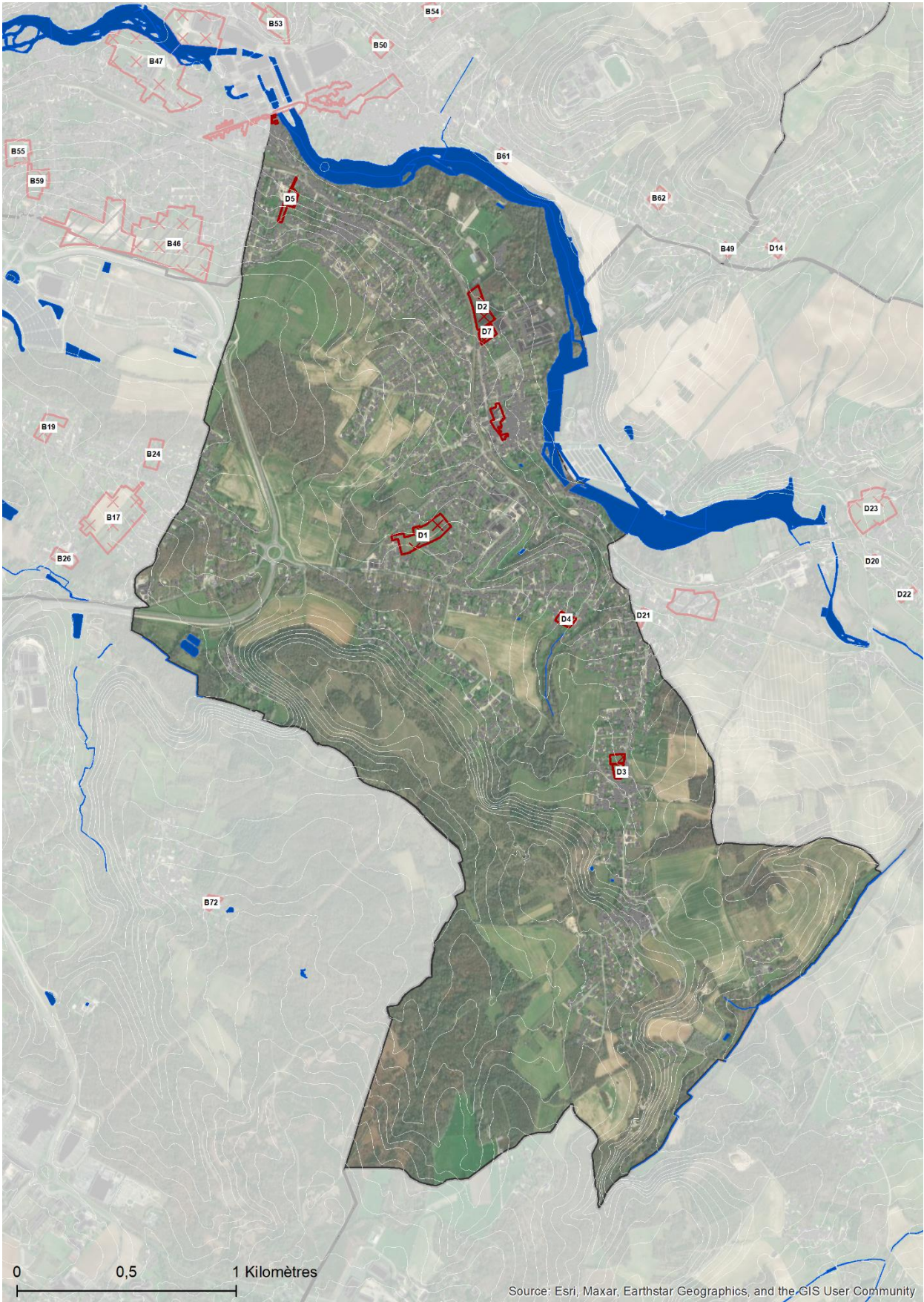
Servitude de passage / de bruit

Périmètre de risque / Natura 2000 / Monument historique / Captage

Emplacements réservés

2

D – LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES – MAGNAC-SUR-TOUVRE
LOCALISATION DES SECTEURS DE PROJET



D – LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES – MAGNAC-SUR-TOUVRE

SECTEUR EN EXTENSION

D1 – Magnac-sur-Touvre / Impasse de la Grange

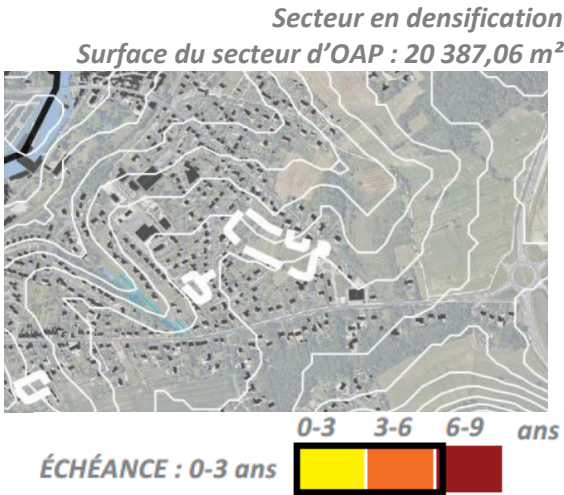
PROGRAMMATION

Objectif de densité : 25 logements par hectare

Nombre de logements : environ 51 logements

Part de locatif social : 20% soit environ 10 logements

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce site de projet en densification de la trame urbaine, est situé au Sud-ouest du bourg de Magnac-sur-Touvre.

Il est bordé au Nord par la RD 699, et surélevé par un talus important.

Le seul accès possible se fait par le sud-ouest, en s'accrochant à la voie du lotissement en cours de finalisation.



D – LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES – MAGNAC-SUR-TOUVRE

SECTEUR EN EXTENSION

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ La voirie principale s'appuiera sur la voie au sud-ouest du lotissement. Elle sera traversante et utilisera une amorce existante.

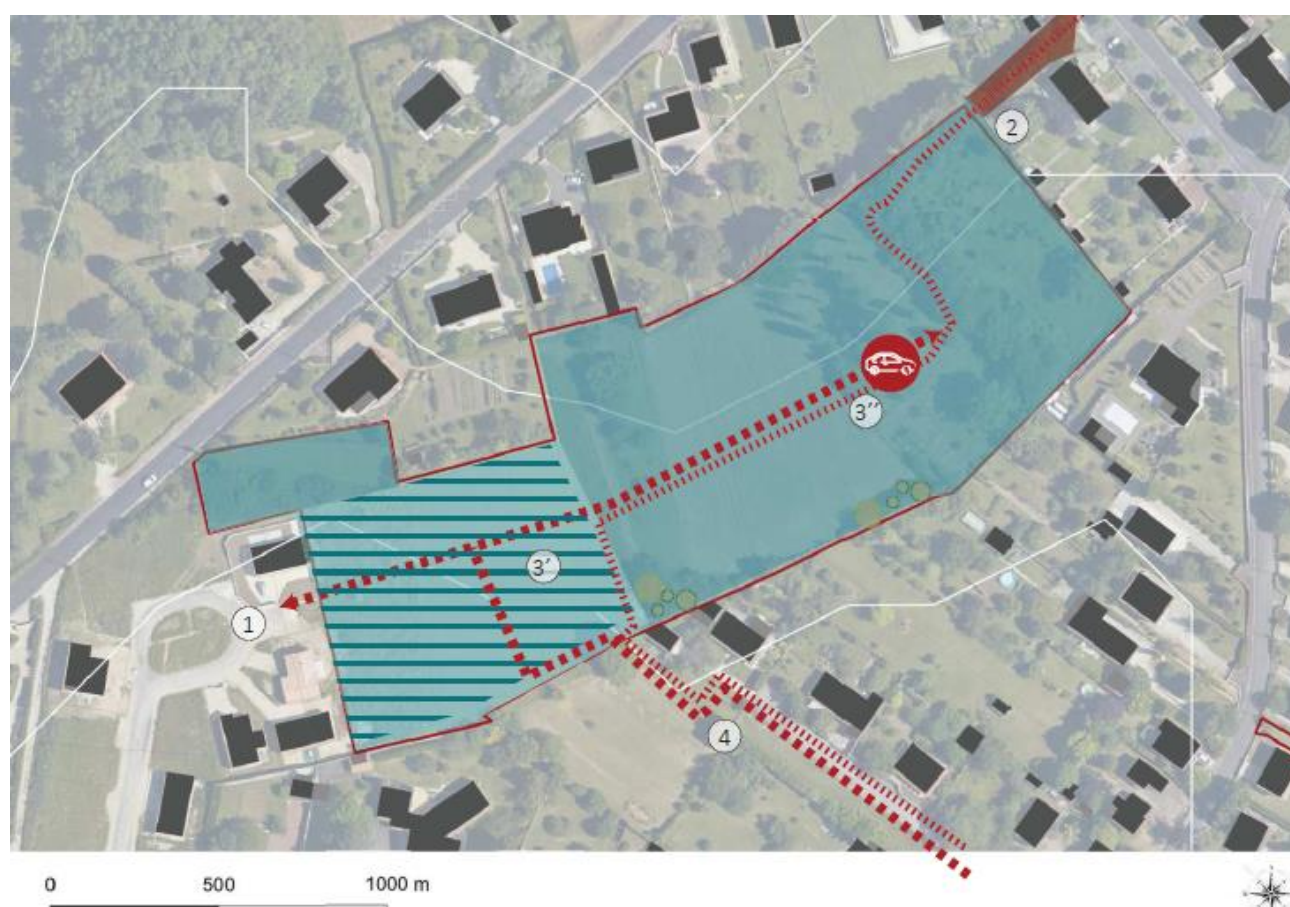
2/ Pour faciliter la réalisation d'un cheminement doux au Nord Est du lotissement, un emplacement réservé au bénéfice de la commune sera mis en place.

Des zones de stationnement mutualisées seront prévues au sein de l'opération.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité.

3/ Le tissu bâti à l'ouest de l'opération sera dense et composé de logements individuels (préférentiellement au Nord, 3') ou semi-collectifs (préférentiellement au Sud, 3''). Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

4/ Une liaison douce s'organisera au sud de l'opération afin d'assurer un maillage cohérent à l'échelle de l'opération.



D – LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES – MAGNAC-SUR-TOUVRE

SECTEUR EN EXTENSION

D2 – Magnac-sur-Touvre / Rue Pierre de Coubertin – Site B

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 11 500,96 m²

PROGRAMMATION

Objectif de densité : 25 logements par hectare
Nombre de logements : environ 27 logements
Part de locatif social : 20% soit environ 5 logements

Secteur soumis à une opération d'ensemble



D – LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES – MAGNAC-SUR-TOUVRE

SECTEUR EN EXTENSION

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ Une voirie partagée sera créée depuis la rue Pierre de Coubertin. Le stationnement pourra s'effectuer le long de cet axe (stationnements en long mutualisés). Pour limiter son emprise, cette voirie pourra prendre la forme d'une venelle, où l'emprise de la voie circulée est limitée et où le piéton se déplace librement sur la voirie.

Les accès au site devront être dimensionnés et sécurisés en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera à un gabarit minimum permettant la desserte de la zone. La mutualisation des accès privés sera recherchée autant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées.

2/ De nouvelles plantations seront faites sur la bordure Est, afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions.

3/ On privilégiera les parcelles en bande et les logements mitoyens en limite de voirie pour permettre la densification de la parcelle. Les logements intermédiaires seront privilégiés pour atteindre la densité demandée.

4/ Un cheminement piéton pourra être créé au Sud, le long de la lisière. L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

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



D – LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES – MAGNAC-SUR-TOUVRE

SECTEUR EN DENSIFICATION

D3 – Magnac-sur-Touvre / Rue La Fontaine

Secteur en densification

Surface du secteur d'OAP : 2 566 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : Partie Nord : 2 lots

Partie Sud : 1 lot constructible au regard de la qualité paysagère du site.



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce site de projet se trouve dans un quartier résidentiel à vocation d'habitat individuel, au sein du hameau de La Vallade, au sud de la commune.

Les terrains concernés présentent un grand intérêt paysager avec de belles traces de la ruralité (les murs en pierres sèches, les haies, les espaces plantés sur la partie Sud où les perceptions visuelles s'ouvrent sur les murs en moellons du bâti ancien).



Points de vue depuis la rue de Ronsard et la rue de La Fontaine.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Le projet est conditionné à des travaux d'aménagement du carrefour, entre la rue Jules Verne et la rue de la Fontaine.
- 2/ L'accès des constructions sera réalisé par un sens unique avec une largeur de 5 mètres au Nord et de 3 mètres dans la partie Ouest.
- 3/ Une bande d'implantation des constructions s'articule avec cet accès et permettra l'aménagement de jardins au Sud.
- 4/ Les constructions précaires présentes sur le site seront à démolir.
- 5/ Les arbres existants à l'Est du site ainsi que la haie qui encadre la rue Ronsard seront strictement préservés, de même que les soubassements en pierre sèche. Ainsi, les constructions seront matérialisées avec un recul de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la rue de la Fontaine et de la rue Ronsard.

Les clôtures ne pourront être constituées que par un grillage, doublé ou non d'une haie végétale, reposant éventuellement sur une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel.

Un lot constructible est libéré sur les parcelles AR 38 et AR 39 en utilisant l'accès existant rue de la Fontaine. L'implantation d'une construction en R+1, parallèle à la rue de la Fontaine pourra être réalisée avec les mêmes dispositions pour la clôture que les lots au Nord.

Le muret et les escaliers présents en limite de la rue de la Fontaine seront strictement protégés.



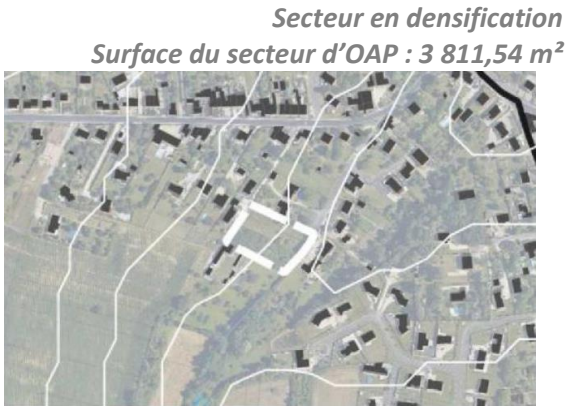
D – LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES – MAGNAC-SUR-TOUVRE

SECTEUR EN DENSIFICATION

D4 – Magnac-sur-Touvre / Impasse Jean Jaurès

PROGRAMMATION

Nombre de logements : Environ 4 logements



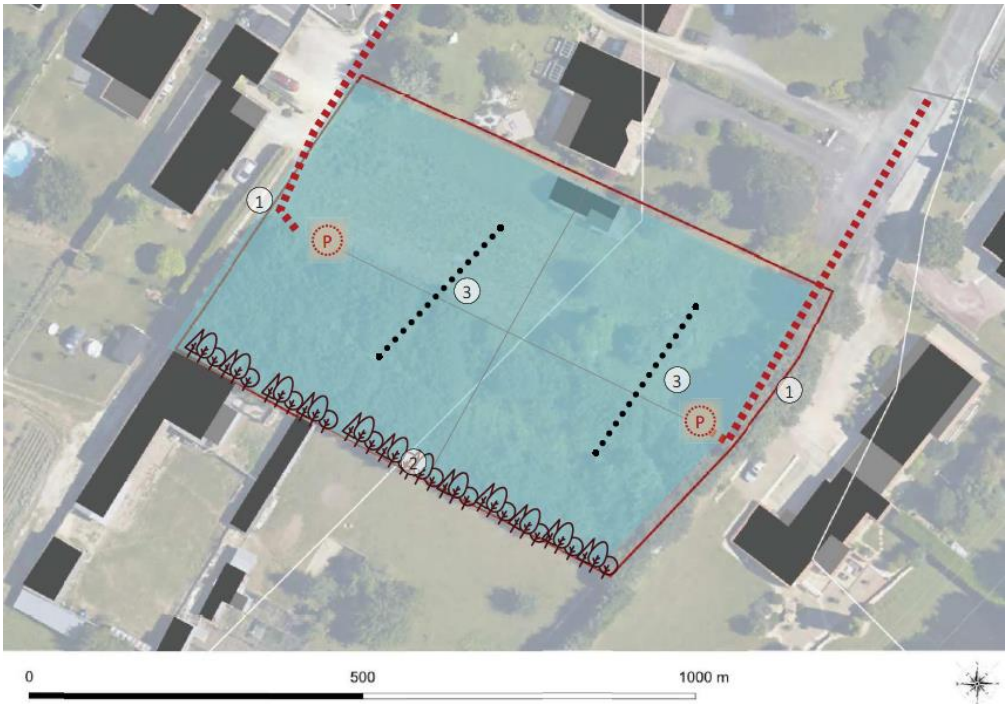
CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce secteur de projet se situe dans un quartier résidentiel peu dense, qui s’est développé de façon linéaire, le long des axes de communication au sud de la RD 23.

Le site est relativement boisé et intégré dans une trame verte urbaine intéressante que le projet devra préserver au maximum.

ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENTS

- 1/ Prévoir deux accès à l'ouest à l'est, avec des emplacements de stationnements mutualisés,
- 2/ Les éléments boisés au sud et plus particulièrement la haie en limite parcellaire sud sera préservée.
- 3/ les faitages des maisons seront, dans la mesure du possible, parallèles à la pente.



D – LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES – MAGNAC-SUR-TOUVRE

SECTEUR EN DENSIFICATION

D5 – Magnac-sur-Touvre / Rue René Gillardie

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 5 352,14 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 6 à 8 logements



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Au sein d'un quartier résidentiel dense, l'implantation de ce projet se place dans la continuité du choix d'urbanisation actuel du quartier.

Son implantation auprès du réseau de transports en commun, des équipements et services font de ce site un site intéressant de densification urbaine au nord-ouest de cette commune.

L'opération compte deux points d'ancrages possibles : au nord et au sud.



D – LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES – MAGNAC-SUR-TOUVRE

SECTEUR EN DENSIFICATION

D7 – Magnac-sur-Touvre / Rue Pierre de Coubertin – Site A

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 5 352,14 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : environ 6 logements



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce site de projet se trouve dans un quartier résidentiel à vocation d'habitat. Un local artisanal jouxte cependant la parcelle à l'Est.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ L'accès sera mutualisé et se fera en sens unique (pour limiter l'emprise de la voirie et éviter l'effet d'impasse) depuis le chemin situé au Sud.
- 2/ La haie basse au Nord sera conservée, les conifères présents sur le terrain pourront être coupés. De nouvelles plantations à l'Ouest et à l'Est permettront de créer un écran végétal entre les parcelles et le local artisanal entre la rue et l'opération, favorisant ainsi son intégration paysagère.
- 3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement et limiter les vis-à-vis. L'implantation devra également optimiser les performances énergétiques (orientation ...).



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

D - LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES

MORNAC



LÉGENDE COMMUNE A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

2

LEGENDE



Emprise de l'OAP- Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES / IMPLANTATION ET FORMES URBAINES



Logements intermédiaires et collectifs



Logements individuels



Emplacement préférentiel de la constructibilité



Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit



Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)



Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise

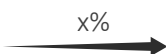


Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre-bourg



Espace naturel ou jardiné à aménager / préserver

x%



Pente du terrain naturel (difficulté d'aménagement si la pente > 8%)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES



Positionnement préférentiel pour un point de collecte sélective



Cône de vue à préserver



Préserver les haies



Créer une haie

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCES, À LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT



Voie structurante



Voirie secondaire / sens unique / Voirie partagée / Venelle



Voie mixte (Vélo/pédon)



Piste cyclable



Voie piétonne



Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé

CONTRAINTES TECHNIQUES & ENVIRONNEMENTALES SPECIFIQUES



Canalisation Gaz haute pression



Ligne électrique aérienne HT ou THT



Servitude de passage / de bruit



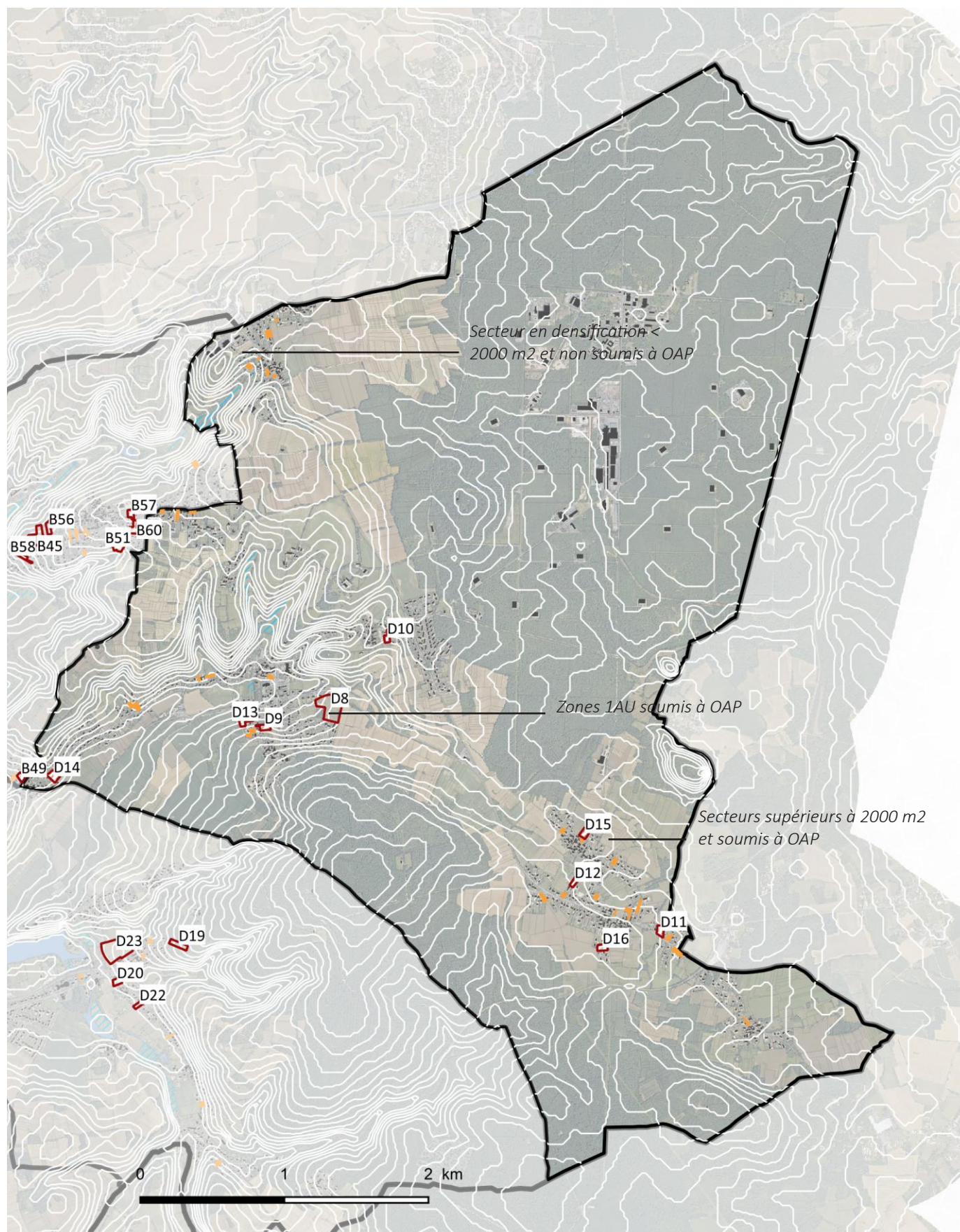
Périmètre de risque / Natura 2000 / Monument historique / Captage



Emplacements réservés

D - LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES - MORNAC

LOCALISATION DES SECTEURS DE PROJET



D - LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES - MORNAC SECTEUR EN EXTENSION

D8- Mornac / Route des Chaumes - Bourg

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 23527 m²

4

PROGRAMMATION

Objectif de densité : 25 logements par hectare

Surface de l'OAP (hors boisement) : 2.3 ha

Nombre de logements : environ 40 logements

Part de locatif social : environ 10 logements

Bois à préserver et à intégrer à l'opération

Secteur soumis à une opération d'ensemble



ÉCHÉANCE : 0-3 ans

0-3	3-6	6-9	ans
Yellow	Orange	Red	

CONTEXTE DU SITE DE PROJET ET PROPOSITION D'ORIENTATION DU CAUE

La zone est située au sud de la RD 699 selon une orientation N/S.

Le terrain, qui descend vers le Nord est composé de champs, de haies et d'espaces boisés.

A l'Est du terrain se trouve une zone agricole qui présente un intérêt au plan paysager. Au Sud et à l'Ouest, on trouve un habitat pavillonnaire récent.



Entrée ouest et zone boisée



Vue depuis le Sud du terrain vers le Nord-ouest, avant la bande boisée (à droite)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ Les accès se feront à l'Ouest le long du stade via la rue de Bellevue et au Sud, via le lotissement de l'Orée du Bois. Des amorces seront prévues à l'Est en prévision d'une potentielle extension du secteur. Une voie interne sera à sens unique en boucle avec une jonction vers le quartier existant. Les tronçons des entrées Ouest et Sud sont à double sens.

2/ Le cheminement piéton existant au Nord, le long de la haie bocagère, sera conservé. Deux cheminements piétons complémentaires Nord-Sud et Est seront créés.

Une lisière végétale sera créée en périphérie nord dans l'emprise de l'espace public et plantée en pré-végétalisation.

3/ Le bois situé au Sud-Ouest sera conservé.

4/ La haie bocagère située à l'Est sera conservée et permettra l'intégration paysagère du secteur.

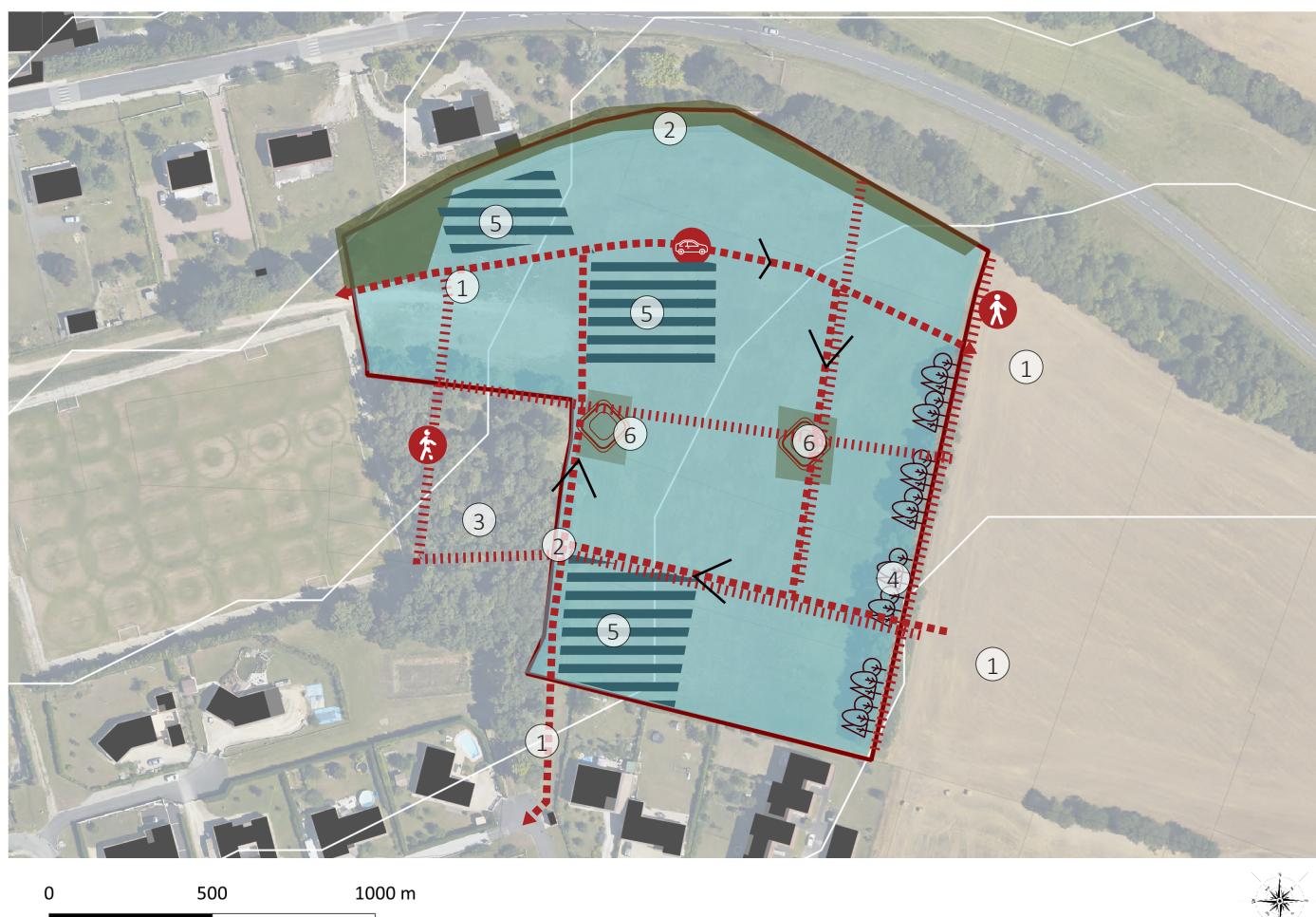
5/ Positionnement préférentiel pour l'habitat dense et social.

6/ 2 espaces publics arborés seront aménagés.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement et limiter les vis-à-vis. En raison de la topographie marquée du site, une implantation dans le sens de la pente sera privilégiée pour limiter les travaux de terrassement et favoriser les points de vue. L'implantation devra également optimiser les performances énergétiques (orientation ...) et seront orientées Nord/Sud.

Un réseau de gestion des eaux pluviales sera aménagé sur le site avec l'implantation d'un espace de régulation au Nord-Ouest de la zone, au point le plus bas, en lien avec le plan et le dénivelé de la zone.

Exemple d'implantation possible des constructions



D - LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES - MORNAC

SECTEUR EN DENSIFICATION

D9- Mornac / Rue du Champ de Penot Est

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2958 m²

SECTEUR EN DENSIFICATION

PROGRAMMATION

Nombre de logements : environ 4 logements



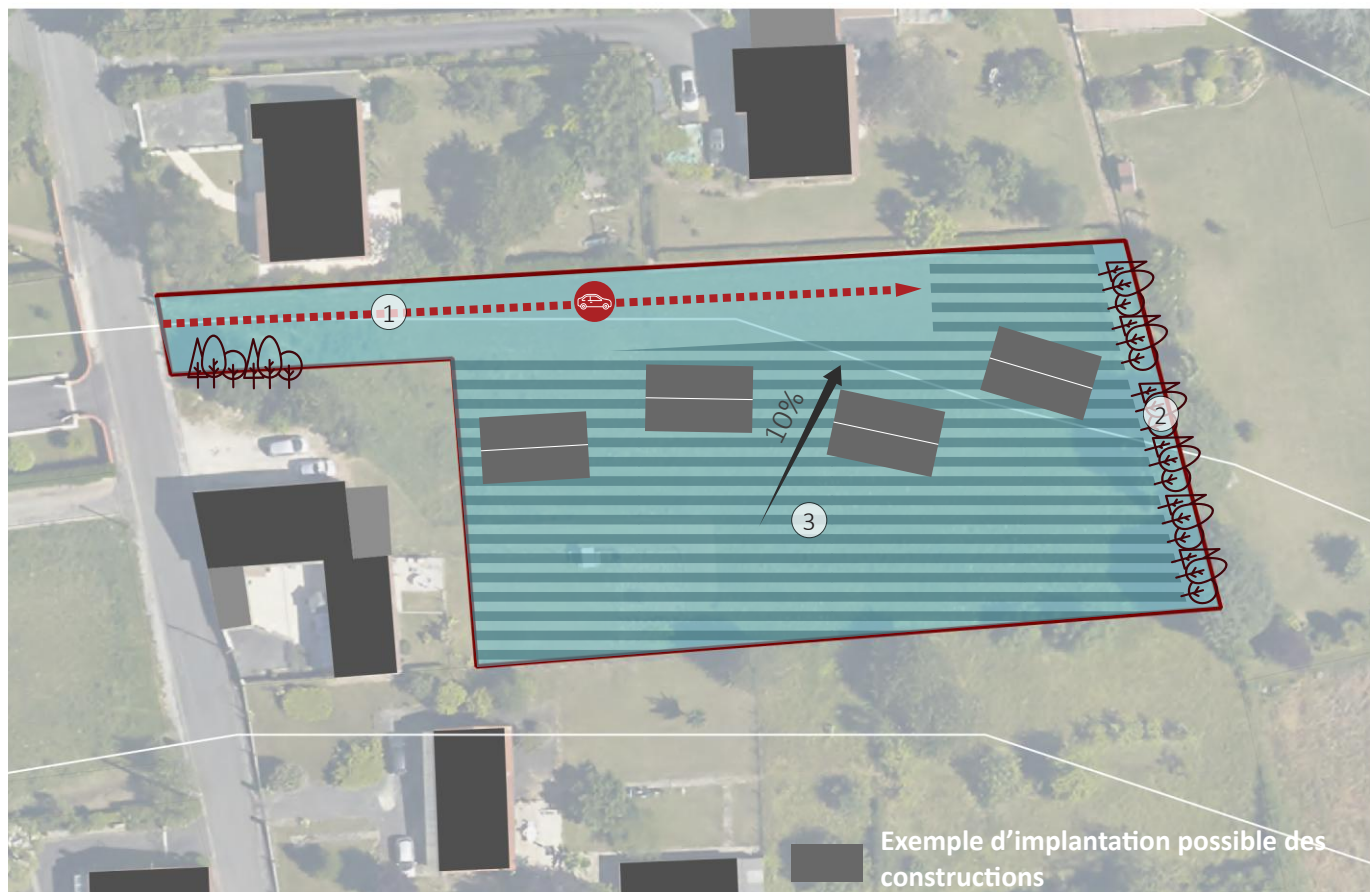
CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Situé le long de la rue du Champ de Penot, ce secteur est entouré par des maisons individuelles et des parcelles agricoles.

Ce secteur en périphérie ouest du bourg est idéalement situé, à proximité de divers commerces et équipements (bureau de poste, école, mairie, pharmacie).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Une voie mutualisée sera créée depuis la rue du Champ de Penot.
- 2/ La haie bocagère située à l'Est sera conservée et permettra l'intégration paysagère du secteur.
- 3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement et limiter les vis-à-vis. En raison de la topographie marquée du site, une implantation dans le sens de la pente sera privilégiée pour limiter les travaux de terrassement et favoriser les points de vue. L'implantation devra également optimiser les performances énergétiques (orientation ...).



0

500

1000 m



D - LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES - MORNAC

SECTEUR EN DENSIFICATION

D10- Mornac / Route des 4 saisons - Les Mesniers

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2343 m²

SECTEUR EN DENSIFICATION

PROGRAMMATION

Nombre de logements : environ 2 logements



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce site se trouve le long de la route des 4 saisons, dans un quartier à l'habitat pavillonnaire et linéaire.

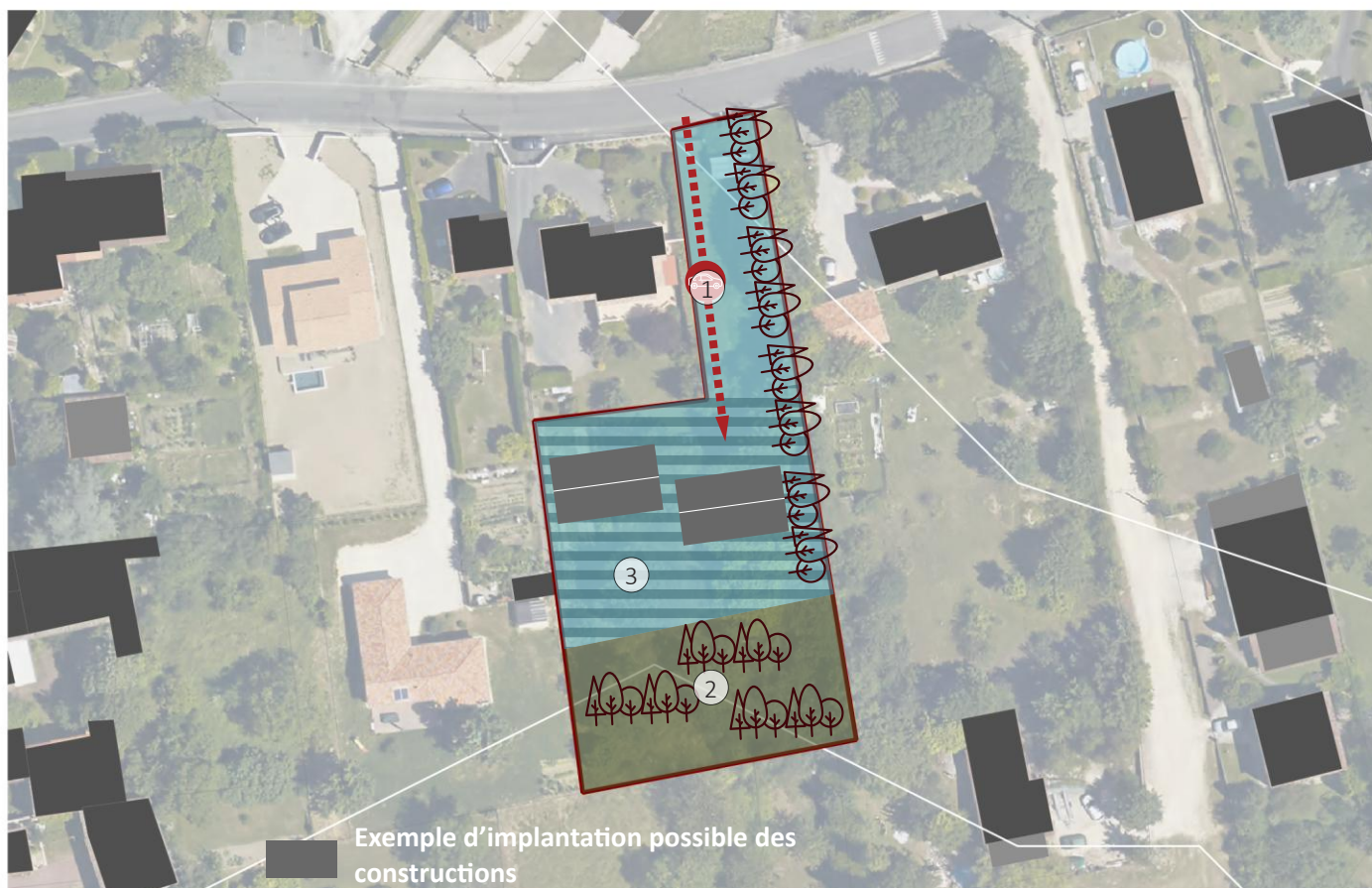
Le développement de ce dernier s'est fait le long de la route des 4 saisons. Il est entouré par des boisements et de nombreuses parcelles agricoles.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ Une voie mutualisée sera créée depuis la route des 4 saisons.

2/ L'espace boisé situé au Sud du site sera préservé.

3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement et limiter les vis-à-vis. En raison de la topographie marquée du site, une implantation dans le sens de la pente sera privilégiée pour limiter les travaux de terrassement et favoriser les points de vue. L'implantation devra également optimiser les performances énergétiques (orientation ...).



0 500 1000 m



D11- Mornac / Route des Noyers - Le Quéroy

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 3251 m²

SECTEUR EN DENSIFICATION

PROGRAMMATION

Nombre de logements : environ 5 logements



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Situé entre la route de Mirambeau et la route des Noyers, ce secteur est entouré par des maisons individuelles et des parcelles agricoles.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ Une voie mutualisée sera créée entre la route de Mirambeau et la route des Noyers. Les accès privatifs aux parcelles se feront uniquement via cette voie pour éviter les accès directs depuis les routes principales et sécuriser les accès.

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



D - LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES - MORNAC

SECTEUR EN DENSIFICATION

D12- Mornac / Rue de la Chaume - La Brouterie

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2331 m²

SECTEUR EN DENSIFICATION

PROGRAMMATION

Nombre de logements : environ 4 logements



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Situé le long de la route de la Chaume, ce secteur est enclavé par des parcelles agricoles, et des habitations pavillonnaires installées de façon linéaire le long de la route.

Le site se trouve dans un quartier pavillonnaire, à la périphérie ouest du bourg.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Les accès se feront directement via la rue de la Chaume.
- 2/ Les implantations se feront sur la bande Est du site, pour préserver un espace végétalisé à l'Ouest.
- 3/ La haie située le long du secteur Ouest du site sera conservée et densifiée pour permettre l'intégration paysagère du site et traiter la lisière avec les parcelles agricoles.



D - LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES - MORNAC

SECTEUR EN DENSIFICATION

D13- Mornac / Rue du Champ de Penot Ouest

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 3842 m²

SECTEUR EN DENSIFICATION

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 6 logements minimum

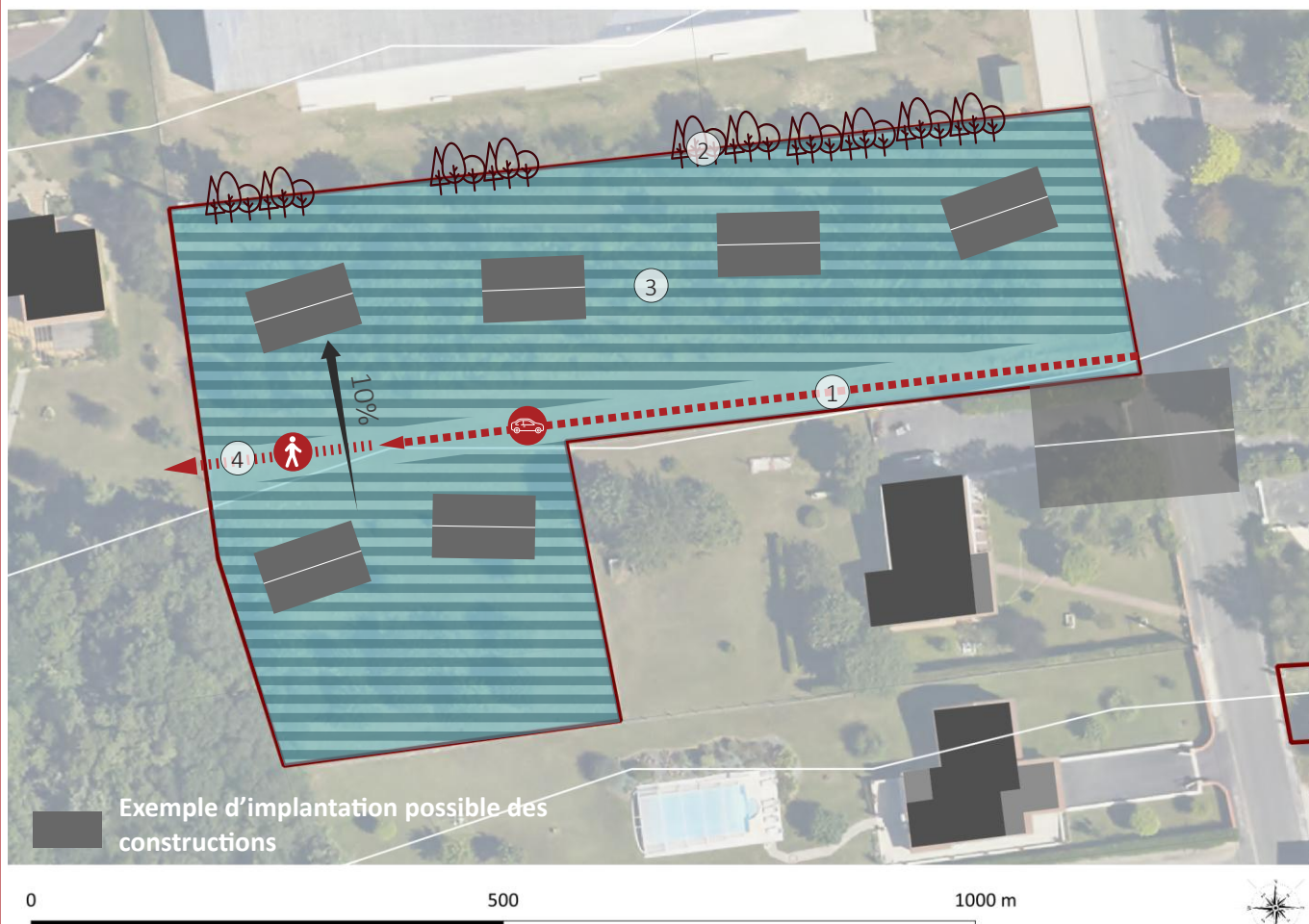


CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Situé le long de la rue du Champ de Penot, ce secteur est entouré par des maisons individuelles et des parcelles agricoles. Ce secteur en périphérie ouest du bourg est idéalement situé, à proximité de divers commerces et équipements (bureau de poste, école, mairie, pharmacie).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Une voie mutualisée sera créée depuis la rue du Champ de Penot.
- 2/ La haie située au Nord sera conservée, permettant de créer un écran végétal entre les parcelles et le bâtiment industriel situé au Nord.
- 3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement et limiter les vis-à-vis. En raison de la topographie marquée du site, une implantation dans le sens de la pente sera privilégiée pour limiter les travaux de terrassement et favoriser les points de vue. L'implantation devra également optimiser les performances énergétiques (orientation ...).
- 4/ Une liaison douce pourra être créée pour joindre des sentiers existants et en vue d'une potentielle extension urbaine à l'Ouest.



D - LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES - MORNAC

SECTEUR EN DENSIFICATION

D14- Mornac / Route de la Combe du Cormier - Fourville

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 4080 m²

SECTEUR EN DENSIFICATION

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 4 logements minimum

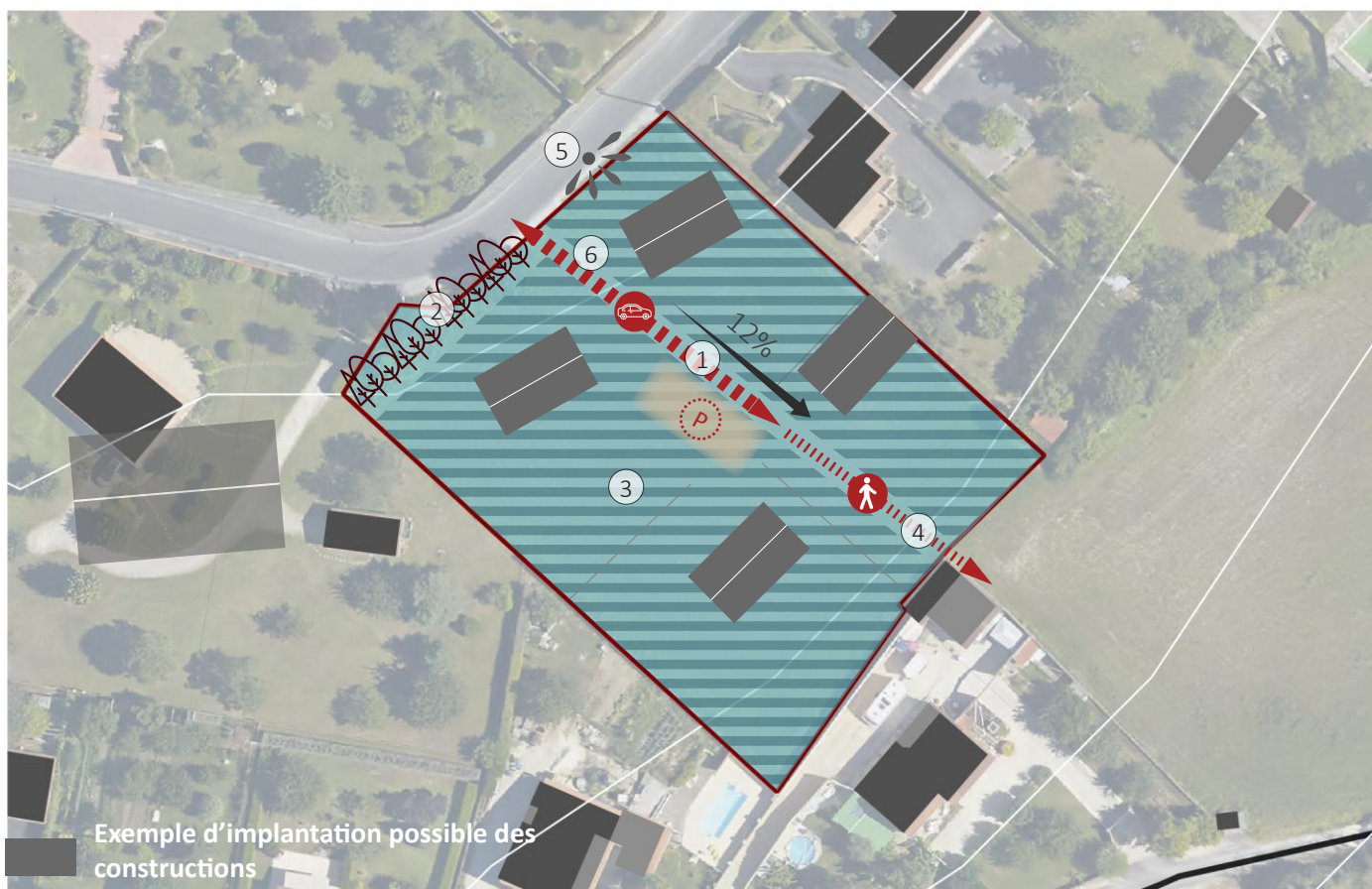


CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Situé le long de la route de la Combe du Cormier, ce secteur est entouré par des maisons individuelles et des parcelles agricoles.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Une voie mutualisée, ainsi qu'un parking mutualisé seront créés depuis la route de la Combe du Cormier.
- 2/ La haie située au Nord-Ouest sera conservée.
- 3/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement et limiter les vis-à-vis. En raison de la topographie marquée du site, une implantation dans le sens de la pente sera privilégiée pour limiter les travaux de terrassement et favoriser les points de vue. L'implantation devra également optimiser les performances énergétiques (orientation ...).
- 4/ Une liaison douce pourra être créée pour joindre des sentiers existants et en vue d'une potentielle extension urbaine au Sud-Est.
- 5/ Un cône de vue sur le grand paysage depuis la route de la Combe du Cormier sera à préserver.
- 6/ Une noue sera créée le long de la voirie et du chemin piéton pour assurer la gestion des eaux pluviales.



0 500 1000 m

D - LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES - MORNAC

SECTEUR EN DENSIFICATION

D15- Mornac / Route de l'Ermitage

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 3364 m²

SECTEUR EN DENSIFICATION

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 4 logements minimum



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

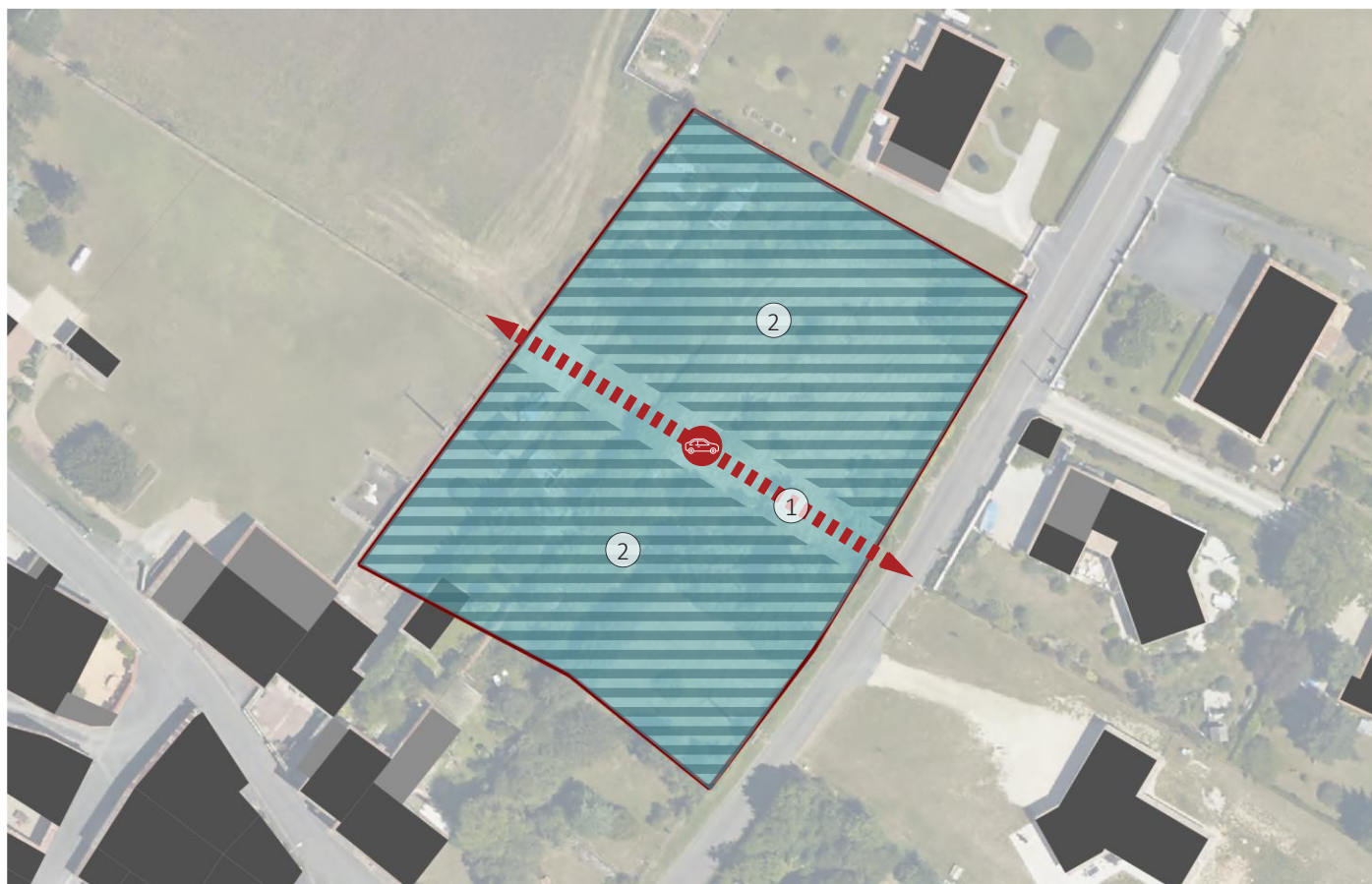
Situé en périphérie Sud-Est du bourg de Mornac, dans un secteur pavillonnaire peu dense, le site proposé se développerait le long de la route de l'Ermitage.

L'habitat peu dense proposé s'intègre parfaitement à la trame paysagère du quartier et évite une urbanisation sur des surfaces agricoles exploitées.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ Une voie mutualisée sera créée depuis la route de l'Ermitage. Celle-ci pourra se poursuivre au Nord en vue de la potentielle extension urbaine vers le Nord-Ouest.

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



0 500 1000 m



D - LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES - MORNAC

SECTEUR EN DENSIFICATION

D16- Mornac / Rue du Haut Logis - Le Quéroy

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2966 m²

13

SECTEUR EN DENSIFICATION

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 4 logements minimum



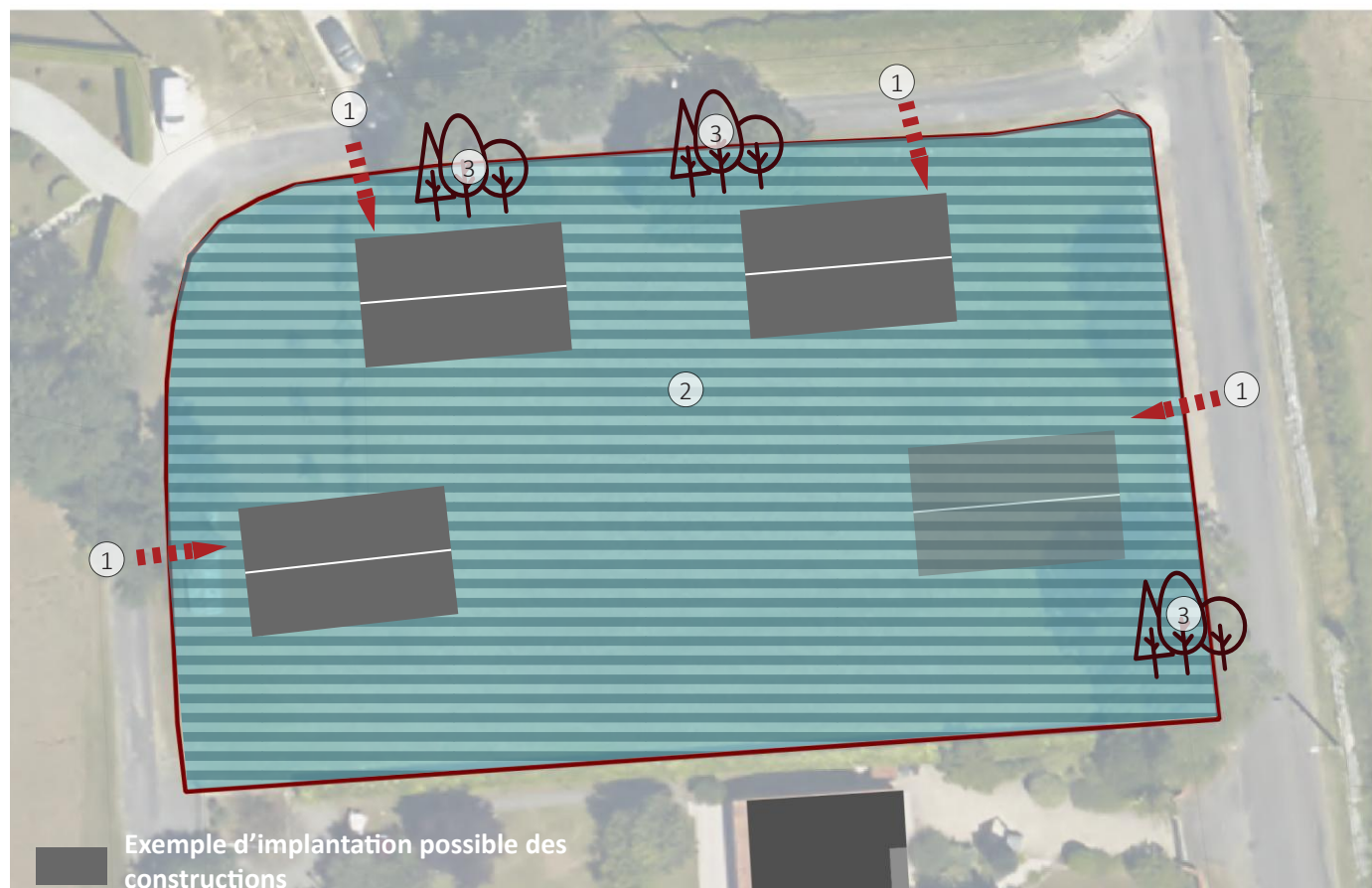
CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Situé en périphérie Sud-Est du bourg de Mornac, dans un secteur pavillonnaire peu dense, le site proposé se développerait le long de la route de l'Ermitage.

L'habitat peu dense proposé s'intègre parfaitement à la trame paysagère du quartier et évite une urbanisation sur des surfaces agricoles exploitées.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Les accès seront privés depuis la rue du Haut-Logis et depuis le chemin de la Demoiselle. Les accès sur ce chemin seront à privilégier pour les sécuriser.
- 2/ L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement et limiter les vis-à-vis. L'implantation devra également optimiser les performances énergétiques (orientation ...).
- 3/ Les arbres remarquables seront à conserver autant que possible.



0

500



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C - LES CENTRALITÉS SEDONCAIRES

NERSAC

PLUi approuvé le 05/12/2019
Modification n°4 approuvée le 15/02/2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240215-2024_02_12a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/02/2024

Publication : 21/02/2024

LÉGENDE COMMUNE A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

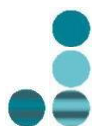
2

LEGENDE



Emprise de l'OAP- Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES / IMPLANTATION ET FORMES URBAINES



Logements intermédiaires et collectifs

Logements individuels

Emplacement préférentiel de la constructibilité



Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit



Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)



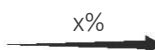
Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardinée (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise



Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre-bourg



Espace naturel ou jardiné à aménager / préserver



Pente du terrain naturel (difficulté d'aménagement si la la pente > 8%)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES



Positionnement préférentiel pour un point de collecte sélective



Cône de vue à préserver



Préserver les haies



Créer une haie

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCES, À LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT



Voie structurante



Voirie secondaire / sens unique / Voirie partagée / Venelle



Voie mixte (Vélo/piéton)



Piste cyclable



Voie piétonne



Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé



Canalisation Gaz haute pression



Ligne électrique aérienne HT ou THT



Servitude de passage / de bruit



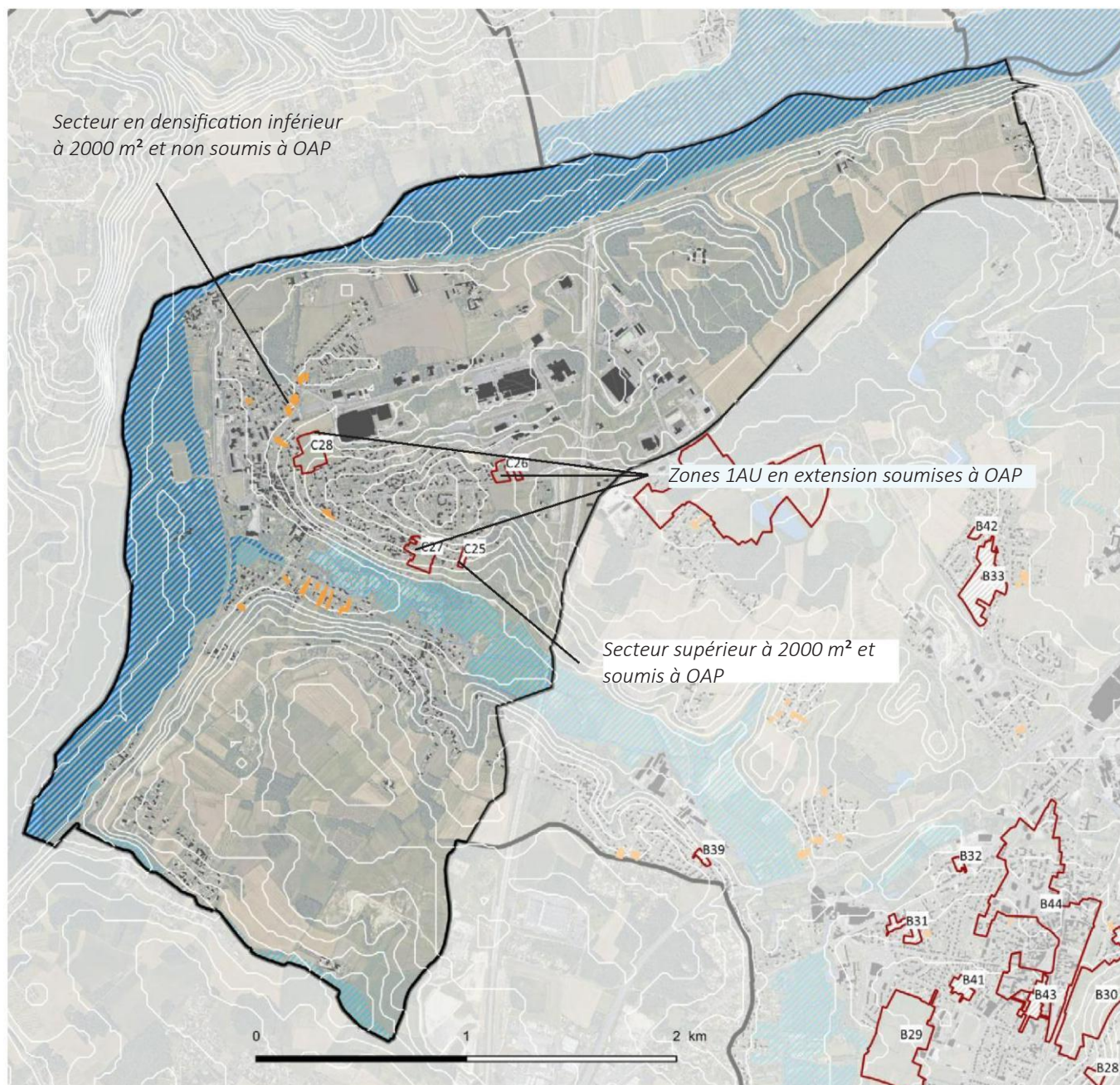
Périmètre de risque / Natura 2000 / Monument historique / Captage



Emplacements réservés

C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - NERSAC

LOCALISATION DES SECTEURS DE PROJET



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - NERSAC

SECTEUR EN DENSIFICATION

C25- Nersac / Rue du bois et rue des Fontenelles

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2 628,57 m²

4

SECTEUR EN DENSIFICATION

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 2 logements

Habitat individuel ou mitoyen



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Secteur en limite de ville avec une ouverture sur les boisements et le cours d'eau de la vallée, la Boême.

Ce secteur se trouve entre deux parcelles construites et participera au renforcement de la densité du maillage urbain.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ Créer un accès au nord depuis la rue du Bois.

2/ Préserver la vue au sud.

3/ Intégrer la forte pente comme élément structurant du projet.



0 500 1000 m



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - NERSAC
SECTEUR EN EXTENSION

C26- Nersac / Rue d'Angoulême - Est

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 9 219,66 m²



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Secteur en entrée de ville Est de la commune, le long de la RD 699, Rue d'Angoulême.

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 15 logements environ
(au regard de l'étroitesse de la partie Est et des contraintes en termes de desserte interne viaire)
Habitat individuel ou mitoyen

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ L'opération sera desservie à l'Ouest via le lotissement existant. Aucun nouvel accès ne sera admis sur la RD.
- 2/ Les haies et arbres existants seront maintenus au maximum au sein de l'aménagement et en lisière de la zone.
- 3/ Un soin particulier sera apporté au sud le long de la RD 699 afin d'assurer une intégration paysagère des constructions et de limiter les éventuelles nuisances sonores.



0 500 1000 m



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - NERSAC

SECTEUR EN EXTENSION

C28- Nersac / Au Nord de l'Allée des Prunus

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 20 446,17 m²

6

SECTEUR EN DENSIFICATION

PROGRAMMATION

Densité minimale des constructions : 20 logements bruts/ha

Habitat individuel et/ou mitoyen intermédiaire et/ou petits collectifs



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site de projet est localisé à l'Est du centre bourg de Nersac, à proximité immédiate des commerces et équipements communaux. Une entreprise source de nuisances est implantée non loin de la zone de projet. C'est pourquoi, une zone tampon agricole d'environ 50m est inscrite au règlement graphique du PLUi partiel afin de limiter les nuisances éventuelles.

Secteur de projet

Amorce du lotissement situé au sud de l'opération utilisée comme une voie de desserte.

Présence d'une zone d'activité source de nuisances. Une zone tampon est préservée entre le site de projet et les premières entreprises.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ La desserte de l'opération sera organisée par un bouclage en sens unique, qui s'appuiera sur l'amorce existante au Sud.
- 2/ Un front végétal sera présent sur le pourtour de la zone afin de favoriser l'intégration paysagère de la zone et limiter les éventuelles nuisances vis-à-vis de l'entreprise en place.
- 3/ L'opération devra prévoir des liaisons douces, permettant de relier le centre-ville et le groupe scolaire.

Le tissu bâti de l'opération sera mixte, composé de logements individuels, intermédiaires et petits collectifs. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...). L'implantation du bâti devra s'inscrire dans la pente.

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Il conviendra d'optimiser les performances énergétiques (orientation...). Les voies de circulation devront être sécurisées et adaptées à recevoir tous les modes de transport.

Les zones de stationnements seront privilégiées en interface de la voirie de desserte et des logements, et au plus près de la voirie afin de laisser un maximum d'espace dédié aux jardins privatifs. Des zones de stationnement pourront être mutualisées.

Les modes doux seront privilégiés sur le site, à la fois en site propre et voirie partagée.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - NERSAC

SECTEUR EN EXTENSION - SITE À ENJEUX PAYSAGER

8

C27 - NERSAC / RUE DES FONTENELLES

SITE ET SITUATION

Situé au Sud-Est du bourg de Nersac, ce site en extension de l'urbanisation vient conforter un secteur d'habitat dense.

Le site présente une forte qualité paysagère avec une vue sur le grand paysage et un grand terrain légèrement boisé et en pente jusqu'à la Bohème. Le site Natura 2000 « Vallée de la Charente et ses affluents » se situe en limite sud du secteur de projet ce qui lui rajoute une forte valeur environnementale.

L'environnement urbain immédiat (à l'Ouest) présente des logements individuels dont des habitations d'aspect qualitatif.

Des arbres intéressants sont présents et devront faire l'objet d'une attention particulière lors de l'opération.

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 14978 m²



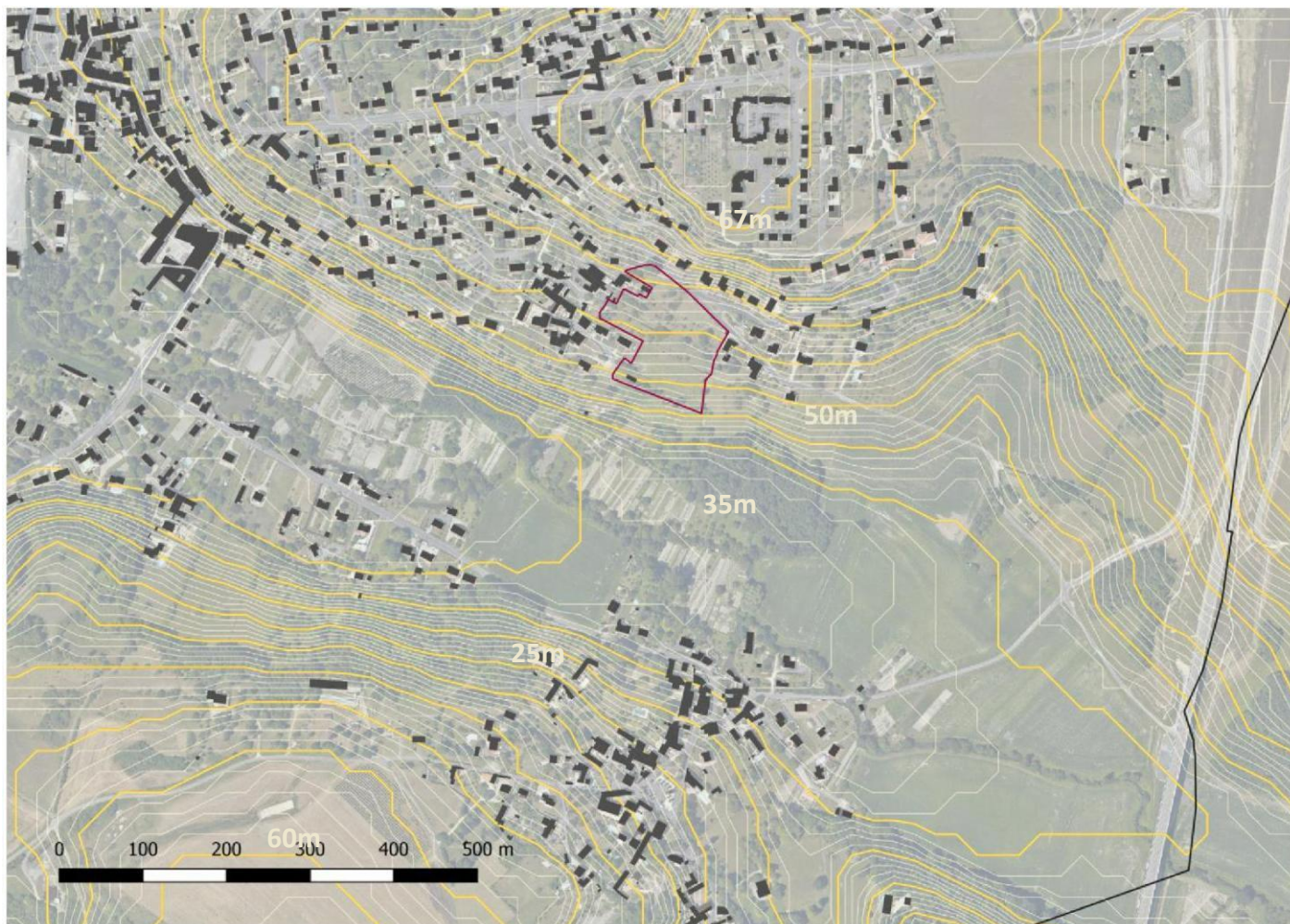
LE SITE EN IMAGE



DES ÉLÉMENTS BOISÉS INTÉRESSANTS À PRÉSERVER



LA TOPOGRAPHIE DU SITE



ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT



Le site se situe à la croisée entre le tissu ancien et dense du hameau de La Fuie, à l'Ouest, la zone «natura 2000» au Sud, et les maisons individuelles implantées le long des axes de circulation au Nord et à l'Est. L'intérêt et l'enjeu de l'aménagement de ce site est de pouvoir créer un espace de transition entre ces trois ensembles. La topographie, qui oriente naturellement les cheminements d'Est en Ouest, ainsi que les éléments boisés linéaires, pourra servir de lien.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Site en extension.

Densité préconisée : 25 logements/ha à l'échelle de l'opération. Partie Ouest plus dense que la partie Est.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

L'opération devra porter une attention toute particulière à la sensibilité environnementale du site et des paysages, et à la qualité d'espace de transition du site.

L'orientation des constructions, la qualité architecturale, le respect des vues, la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération par une noue paysagère intégrée au sein d'une coulée verte seront autant de points à respecter.

Les accès au site devront être dimensionnés et sécurisés en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera à un gabarit minimum permettant la desserte de la zone. La mutualisation des accès privés sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées.

L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

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

1/ Respecter le caractère paysager du site lors de l'opération par un traitement végétal des clôtures. Éviter les haies monospécifiques et privilégier des espèces locales. S'appuyer sur la trame arborée existante.

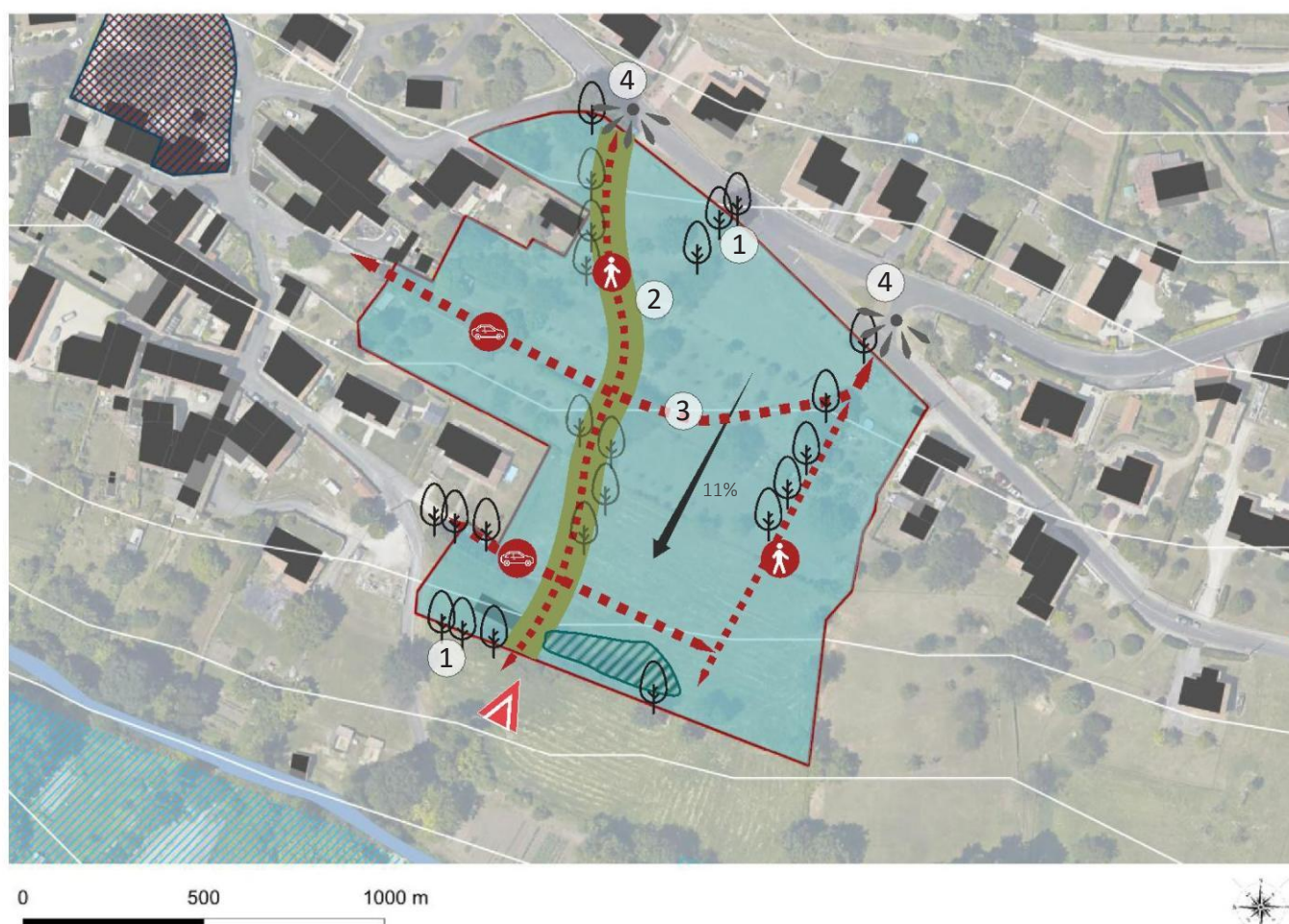
2/ Prendre en compte la pente importante et prévoir une coulée verte qui favorisera entre autre la gestion des eaux de ruissellement et permettra de rejoindre les chemins de randonnées au sud en direction de la Boème.

3/Les voies de circulations respecteront les lignes de niveau topographique pour assurer un lien avec le tissu environnant. Elles seront accompagnées de cheminements doux permettant de rejoindre le centre-bourg au Nord-Ouest.

4/ Préserver des cône de vue vers la vallée grâce aux cheminements.

5/ La partie Ouest respectera la densité du village avoisinant et sera la partie la plus dense de l'opération en respectant la forme urbaine de «village avec placette».

6/ L'aménagement veillera à favoriser l'insertion paysagère de l'opération par la création d'un écrin de verdure au sud et à l'est.



IMAGES DE RÉFÉRENCES

Une quartier pensé pour le piéton avec la création d'une coulée verte.



Exemple d'aménagement de berges et de logements végétalisés



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES

PUYMOYEN

PLUi approuvé le 05/12/2019

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
1016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE

Modification n°1 approuvée le 17/12/2020

Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/02/2023

Modification n°2 approuvée le 09/12/2021

Affichage : 06/02/2023

Modification n°3 approuvée le 24/01/2023

LÉGENDE COMMUNE A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

2

LEGENDE

1. Emprise de l'OAP- Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES / IMPLANTATION ET FORMES URBAINES

- Logements intermédiaires et collectifs
- Logements individuels
- Emplacement préférentiel de la constructibilité
- Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit
- Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)
- Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise
- Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre-bourg
- Espace naturel ou jardiné à aménager / préserver
- x% Pente du terrain naturel (difficulté d'aménagement si la pente > 8%)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Positionnement préférentiel pour un point de collecte sélective
- Cône de vue à préserver
- Préserver les haies
- Créer une haie

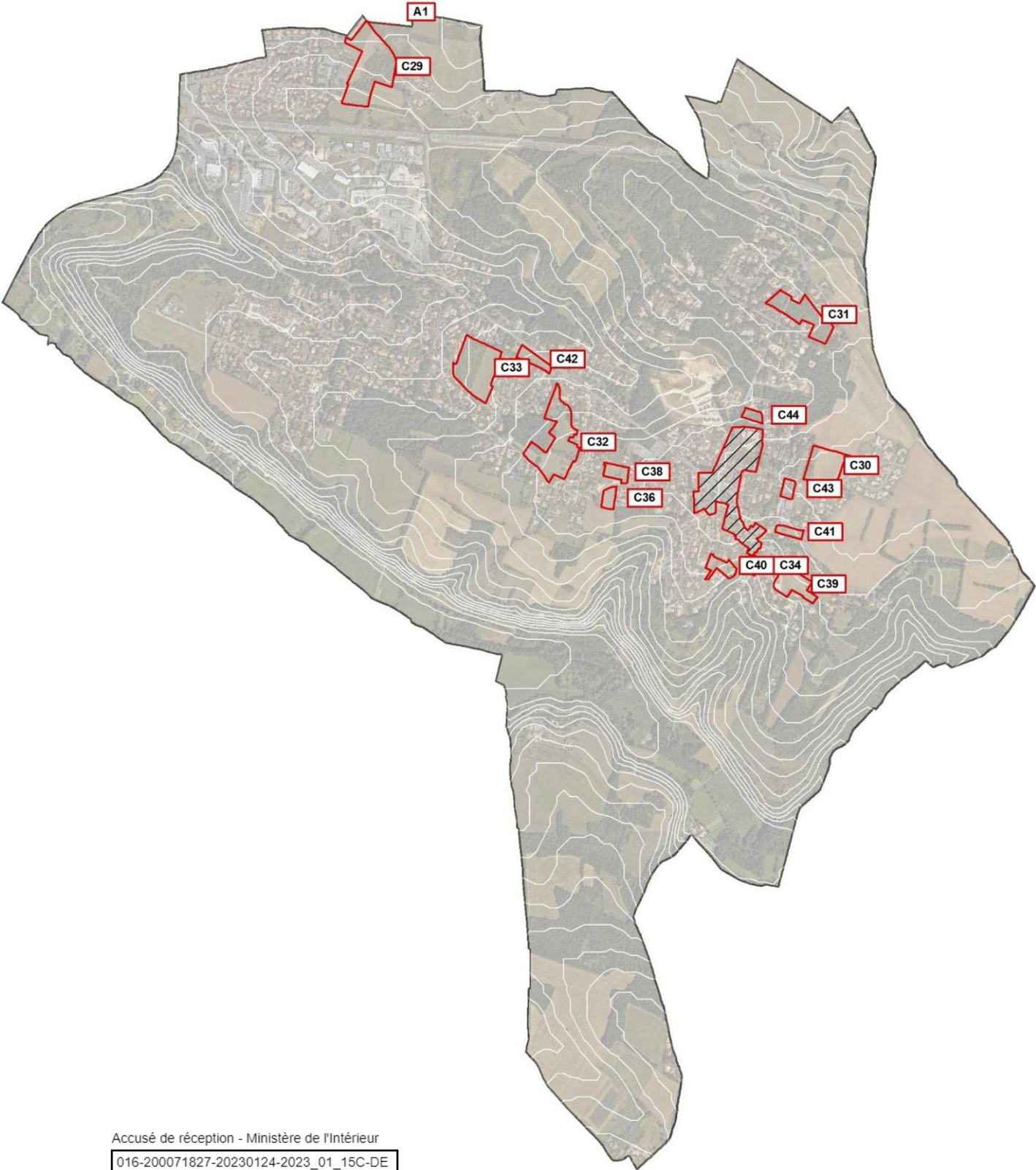
ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCES, À LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voie structurante
- Voirie secondaire / sens unique / Voirie partagée / Venelle
- Voie mixte (Vélo/pédon)
- Piste cyclable
- Voie piétonne
- Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé

CONTRAINTES TECHNIQUES & ENVIRONNEMENTALES SPECIFIQUES

- GAZ Canalisations Gaz haute pression
- TH Ligne électrique aérienne HT ou THT
- Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur 016-200071827-20230124-2023_01-SC-DE de passage / de bruit
- Accusé certifié exécutoire Réception par le préfet - 06/02/2023 Affichage : 06/02/2023
- Périmètre de risque / Natura 2000 / Monument historique / Captage
- Emplacements réservés

C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - PUYMOYEN
LOCALISATION DES SECTEURS DE PROJET



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/02/2023
Affichage : 06/02/2023

C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - PUYMOYEN

SECTEUR EN EXTENSION

C29- Puymoyen / Rue de la Croix Lanauve -Site des Chirons

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 35 185,92 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare en dehors du corridor écologique

Part minimale de logements sociaux : 30% minimum

Habitat mixte

Secteur soumis à une opération d'ensemble qui peut être réalisée par phases



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

ÉCHÉANCE : 0-3 3-6 6-9 ans

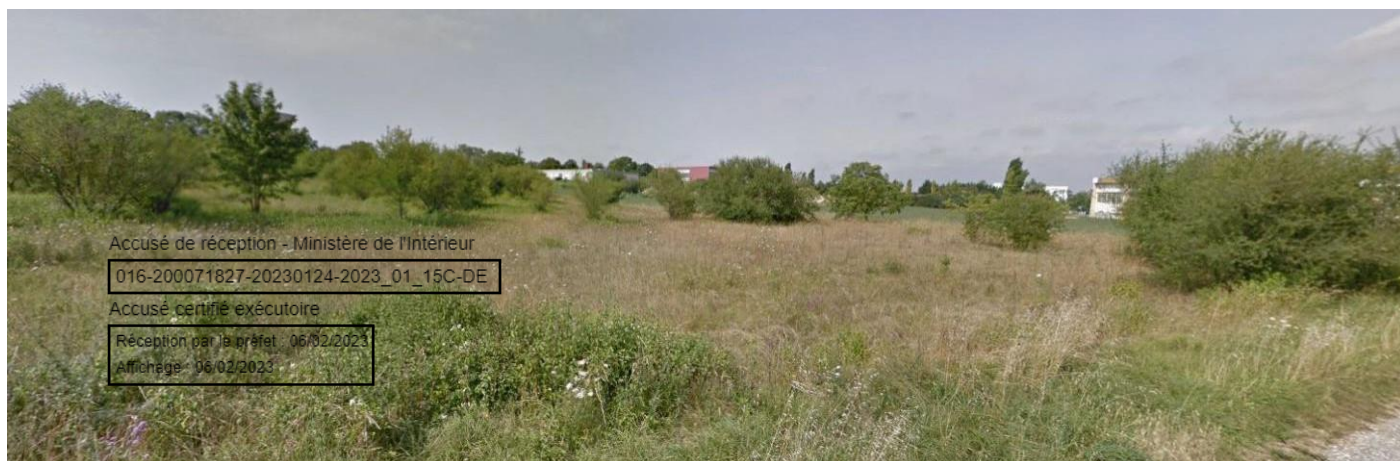
Le site se localise à l'extrémité nord de la commune de Puymoyen, en continuité de la tache urbaine de la commune d'Angoulême dans un quartier résidentiel dense.

Le secteur est situé au nord de la D1000, marquant une rupture avec le centre-ville de Puymoyen, le site bénéficie de la proximité immédiate de nombreux équipements et transports en commun.

Le site a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a révélé la présence d'espèces protégées. Ainsi, l'opération devra intégrer un corridor écologique à l'Est.



Point de vue au nord du site



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

Point de vue au sud du site

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Créer un axe structurant au Nord du secteur et si possible un autre au Sud
Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées.
- 2/ Préserver et conforter le cheminement piéton au sein du site. Le futur quartier devra être irrigué de cheminements doux permettant de relier le site aux cheminements doux existants et ainsi aux équipements publics.
- 3/ Les constructions devront s'intégrer à la pente générale du site et leur implantation devra être optimisée (faîtage parallèle à la pente par exemple) afin de favoriser un ensoleillement maximal des habitations.
- 4/ Une trame verte devra être confortée au Nord du site. Cet environnement vert sera renforcé par la mise en place de nombreux linéaires végétaux.

Le tissu bâti de l'opération sera mixte, composé de logements individuels, intermédiaires et petits collectifs. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - PUYMOYEN

SECTEUR EN EXTENSION

C30- Puymoyen / Rue des écoles Nord

6

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements : environ 41 logements

Part minimale de logements sociaux : 20% soit environ 8 logements

Habitat mixte

Secteur soumis à une opération d'ensemble qui peut être réalisée par phases

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 16 396,50 m²



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

ÉCHÉANCE : 0-3 3-6 6-9 ans

Le site se localise à l'est de la commune de Puymoyen. Il est actuellement occupé par des parcelles agricoles et bénéficie d'un boisement sur sa partie ouest. Le site de projet est entouré d'habitat de type pavillonnaire.



Point de vue au sud du site



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

Point de vue au nord du site, route de Torsac

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Un supprimeur d'eau potable est présent au sud du site et devra être préservé
- 2/ Une haie existante intéressante à l'est de l'opération est à préserver.
- 3/ En limite Nord du site, une insertion paysagère qualitative devra être réalisée.
- 4/ Une desserte traversante sera prévue. Deux amorces maximum seront aménagées le long de la rue des Ecoles. Traiter qualitativement les abords du site en contact avec la voie.

Le tissu bâti de l'opération sera mixte, composé de logements individuels, intermédiaires et petits collectifs. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - PUYMOYEN

SECTEUR EN DENSIFICATION

C31- Puymoyen / Rue de Peusec

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 18 649,20 m²

PROGRAMMATION

Densité des logements : 10 logements/ha

Nombre de logements : 18 constructions

Logements individuels et / ou mitoyens

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce secteur se situe au nord de la commune de Puymoyen, à proximité de la salle des fêtes. Le site s'intégrera au sein d'une parcelle boisée, entouré par d'autres nombreux boisements.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Créer trois accès à partir des voies existantes
- 2/ Maintenir le paysage boisé en fond de parcelles



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - PUYMOYEN

SECTEUR EN EXTENSION

C32- Puymoyen / Rue du Bois Jamain -Site B

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 31 552,51 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : environ 45 logements

Part minimale de logements sociaux : 20% soit environ 8-10 logements

Habitat mixte

Secteur soumis à une opération d'ensemble



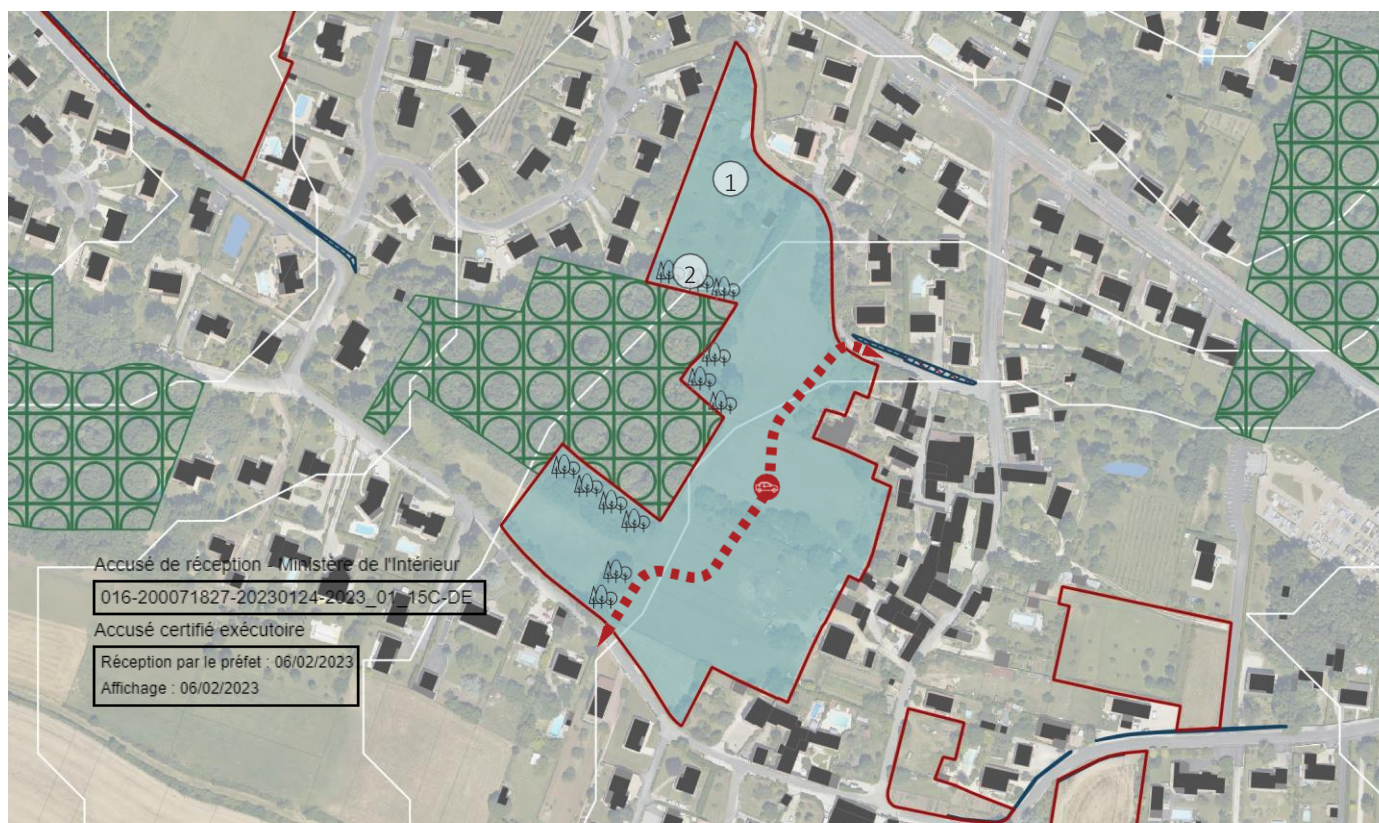
CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site se localise à l'ouest du bourg de la commune de Puymoyen. Il est actuellement occupé par des parcelles agricoles. Le site de projet est entouré d'habitat de type pavillonnaire, d'habitat dense à l'est et d'un boisement à l'ouest.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Créer un axe traversant entre la rue du Bois Jamain et la rue du Cormier.
- 2/ Préserver le boisement sur la parcelle et limiter les impacts visuels sur les parcelles voisines. Intégrer au maximum les boisements du site.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.). L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - PUYMOYEN SECTEUR EN DENSIFICATION

C33- Puymoyen / Rue du Bois Jamain -Site A

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 27 139,95 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : entre 25 et 30 logements

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce site enclavé au nord ouest du Puymoyen, au sein d'un quartier résidentiel relativement dense, est parfaitement relié au reste de l'agglomération avec la présence à proximité des lignes de transports en commun. Il est traversé par une canalisation de gaz.

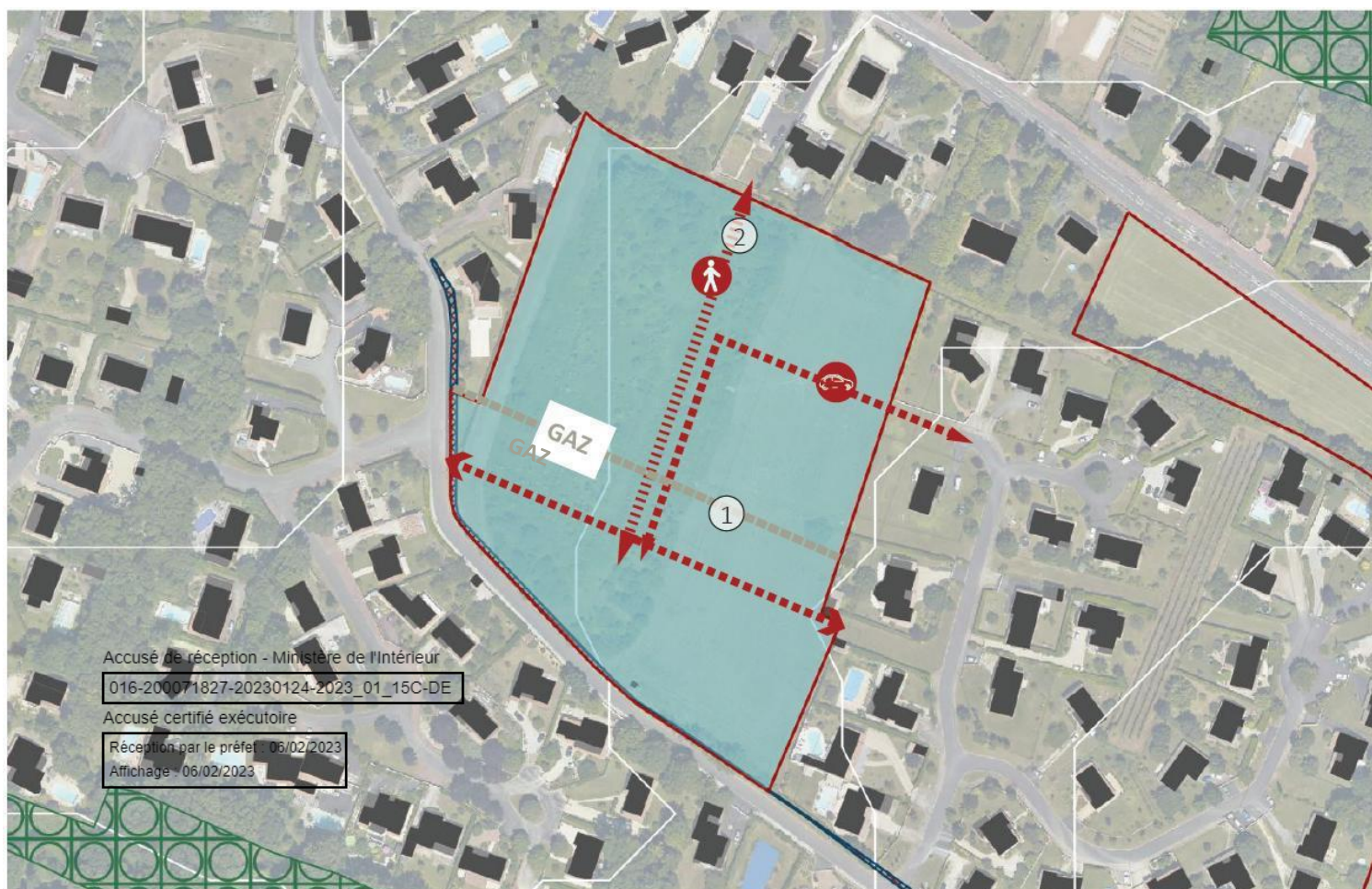
Son implantation à proximité de nombreux boisements proposera un cadre de vie agréable.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ Ligne de gaz, une seule traversée carrossable autorisée et un recul de 4m minimum avec les logements est à intégrer.

2/ Prévoir un accès piéton reliant la rue d'Angoulême.

Au regard de la topographie du site et de son caractère boisé, le parti d'aménagement devra prévoir une intégration maximale des constructions, une bonne gestion des eaux pluviales et une implantation



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/02/2023
Affichage : 06/02/2023

0 500 1000 m



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - PUYMOYEN

SECTEUR EN DENSIFICATION

C34- Puymoyen / A l'arrière de la rue du Moulin du Verger

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2 310,98 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 2 logements minimum

Logements individuels et / ou mitoyens



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Implanter au sein d'un quartier pavillonnaire à vocation résidentielle au sud-est de la commune de Puymoyen, cette parcelle enclavée est un lieu idéal d'urbanisation.

Situé à proximité de l'axe structurant D 104, ce secteur s'intégrera parfaitement au maillage urbain tout en favorisant une densification du quartier.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Favoriser l'intégration paysagère du site. L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.
- 2/ Prévoir un accès mutualisé au nord du projet, depuis le chemin des Rochers.

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



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - PUYMOYEN SECTEUR EN DENSIFICATION

C36- Puymoyen / Rue du Verger -Site A

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 3 541,82 m²

13

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 3 logements minimum

Logements individuels ou mitoyens

Secteur soumis à une opération d'ensemble



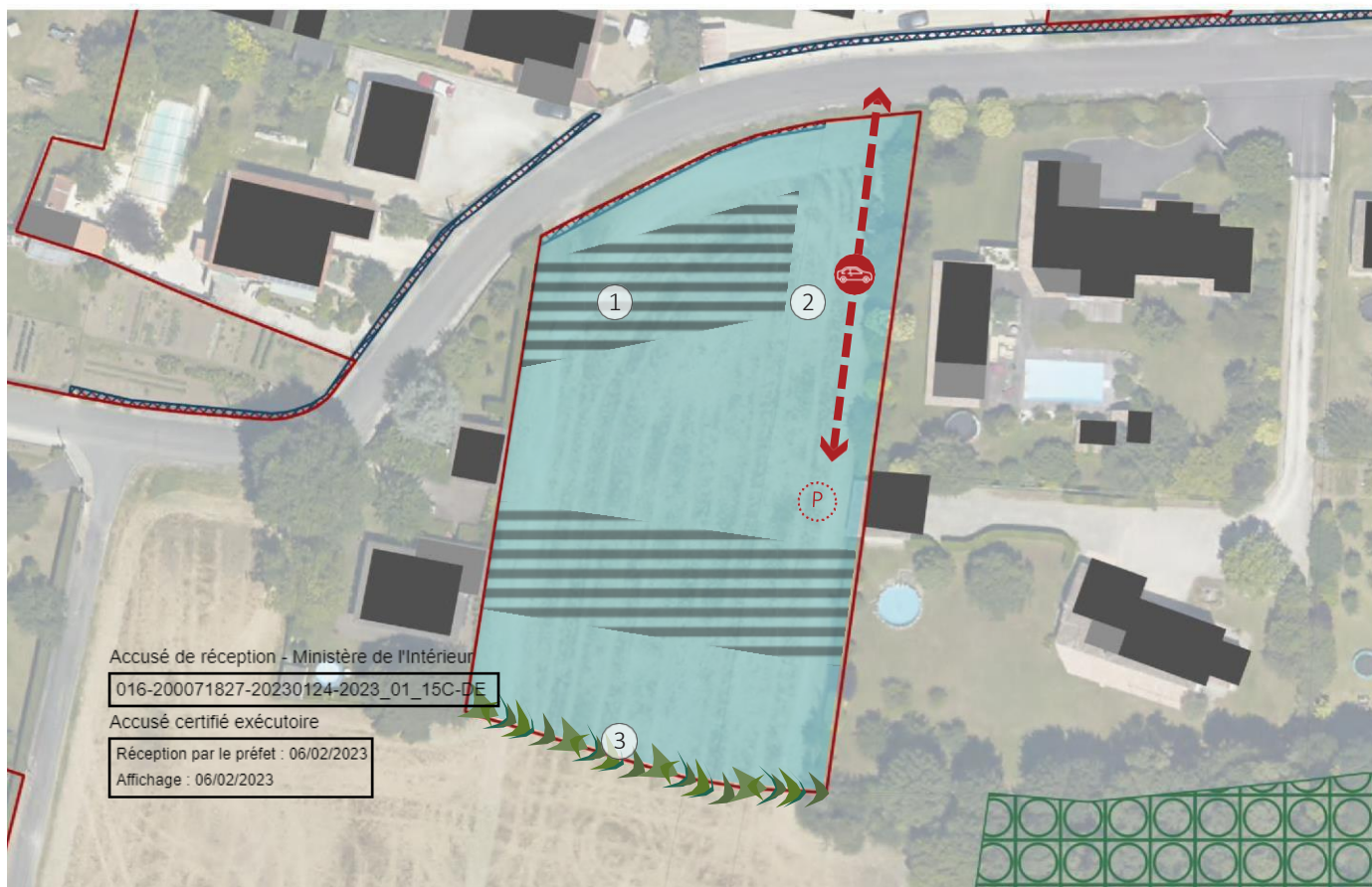
CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Implanté à la limite d'un secteur rural de la commune, le projet s'intègre au sein d'un quartier caractérisé par un habitat peu dense, favorisant le logement individuel.

Sa proximité avec des boisements et la vallée des Eaux Claires en fait un site idéal de densification.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Privilégier des implantations au nord afin de dégager des espaces jardinés au sud.
 - 2/ Mutualiser l'accès automobile et les emplacements de stationnement au nord de l'opération.
 - 3/ Favoriser l'insertion par rapport aux transitions paysagères de l'opération.
- L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.
- 4/ Les projets devront par la hauteur et l'implantation des constructions maintenir des vues sur la vallée des Eaux Claires et le grand paysage



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

0

500

1000 m



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - PUYMOYEN
SECTEUR EN DENSIFICATION

C37- Puymoyen / Rue du Verger -Site B

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2 009,67 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 3 logements minimum

Logements intermédiaires



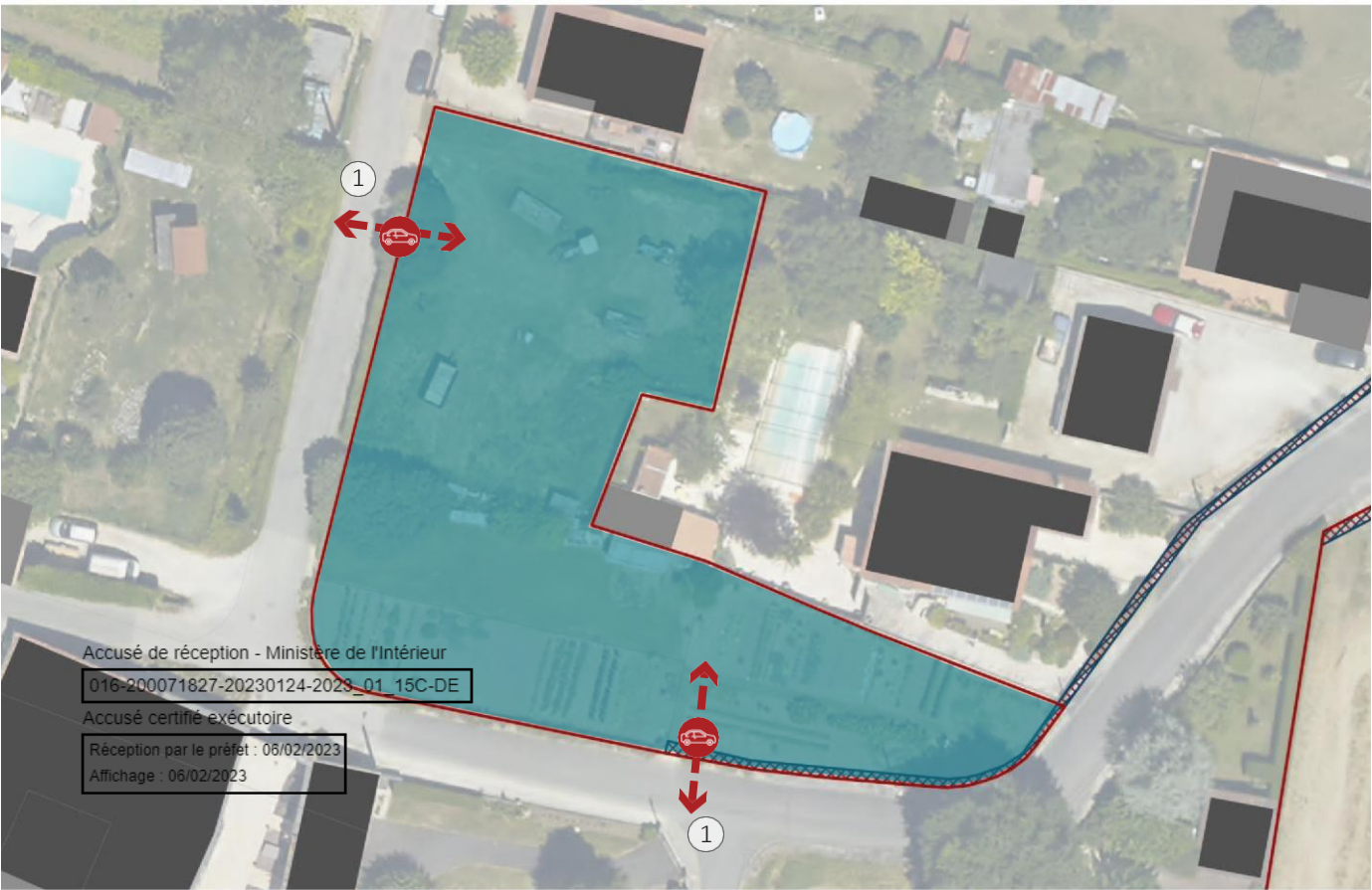
CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Implanté à la limite d'un secteur rural de la commune, le projet s'intègre au sein d'un quartier caractérisé par un habitat peu dense, favorisant le logement individuel.

Sa proximité avec des boisements et la vallée des Eaux Claires en fait un site idéal de densification.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Prévoir deux accès maximum pour la desserte de l'opération : un à l'ouest et au sud du site depuis la rue du Verger.
- 2/ Préserver les vis-à-vis par rapport aux constructions avoisinantes.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/02/2023
Affichage : 06/02/2023



C38- Puymoyen / Rue du Verger -Site C Nord

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 4 756,98 m²

Nombre de logements : 7 logements minimum

Logements intermédiaires et/ou individuels

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

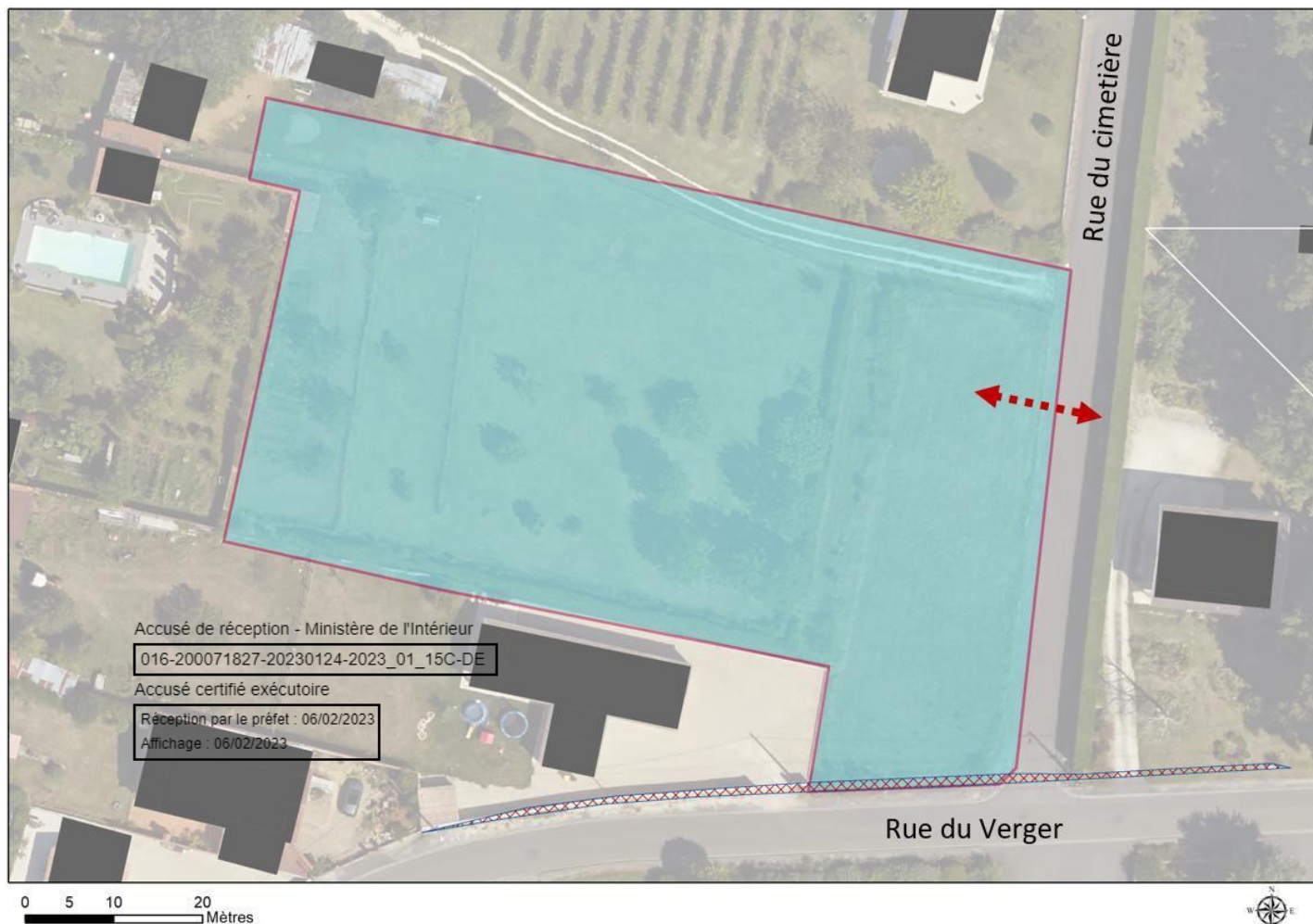
Ce site de projet se situe à 300 mètres des commerces et équipements du centre bourg de Puymoyen. L'habitat environnant est constitué de pavillons individuels. Cette parcelle permettra de densifier un secteur proche du centre-bourg.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ Prévoir un accès pour la desserte de l'opération : prendre appui sur la rue du Cimetière.

2/ Préserver les vis-à-vis par rapport aux constructions avoisinantes.

Optimiser l'implantation des constructions sur la parcelle afin garantir des jardins orientés vers le Sud.



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - PUYMOYEN

SECTEUR EN DENSIFICATION

C39- Puymoyen / Rue du Bourg -Site C

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 11 166,79 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : environ 17 logements

Logements individuels et/ou mitoyens

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Implanté à la limite d'un secteur rural de la commune, le projet s'intègre au sein d'un quartier caractérisé par un habitat peu dense, et par du logement individuel.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ Pas de sortie sur la route départementale.

2/ Opération qualitative demandée en entrée de bourg (opération exemplaire) : implantation optimale, gestion des eaux pluviales, habitat au plan énergétique performant de préférence.

3/ Talus important à prendre en compte dans le parti d'aménagement.

4/ Intégrer la pente comme un élément structurant du projet.

5/ Soigner les vues depuis l'entrée de ville.

6/ Les accès à privilégier sont situés à l'Ouest et au Sud.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

046-200071827-20230124-2023_01_15C-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

0 500 1000 m



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - PUYMOYEN

SECTEUR EN DENSIFICATION

C40- Puymoyen / Impasse du bourg

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 5 428,79 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 6 logements minimum

Logements individuels et / ou mitoyens

Secteur soumis à une opération d'ensemble



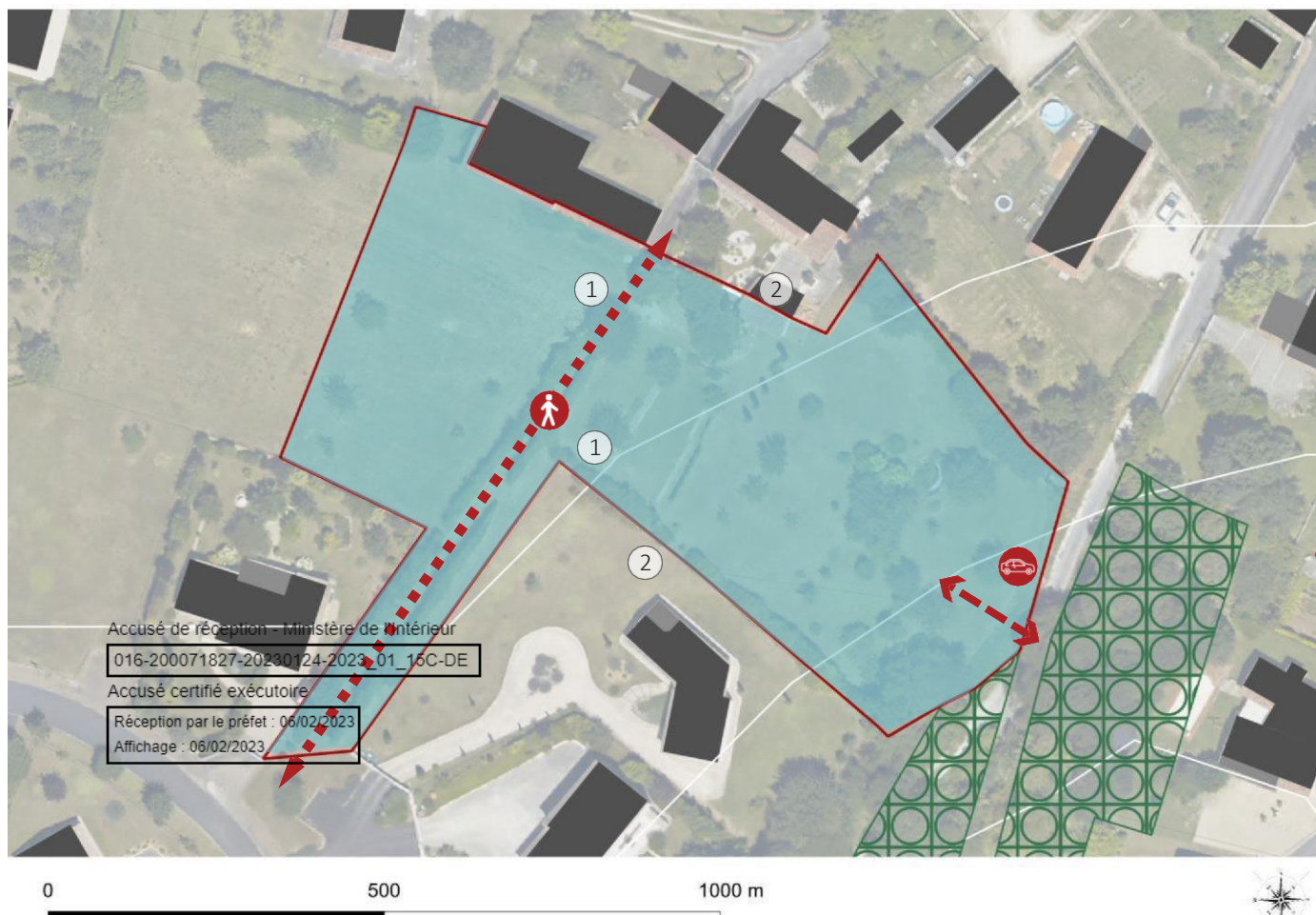
CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Implanté à la limite d'un secteur rural de la commune, le projet s'intègre au sein d'un quartier caractérisé par un habitat peu dense, favorisant le logement individuel.

Sa proximité avec d'autres projets de construction et avec la vallée des Eaux Claires imposent au parti d'aménagement de l'opération, une gestion des eaux pluviales et environnementale du site qualitatives (noues paysagères, intégration paysagère maximale, réflexion sur l'implantation optimale des constructions...).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ La principale desserte s'appuiera sur l'axe à l'Est.
- 2/ Création d'une liaison douce entre le nord et le sud du site de projet.
- 3/ Zone située dans un périmètre de 500m des Monuments Historiques, un habitat qualitatif sera demandé.



Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 3220 m²

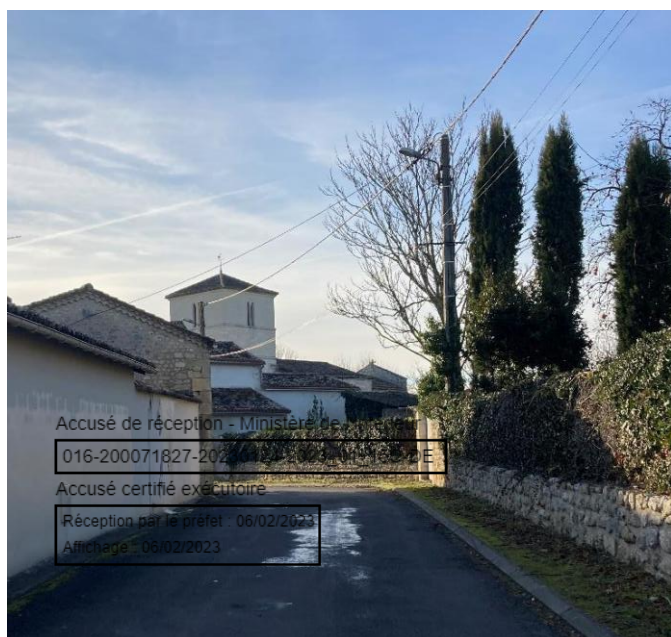
Secteur soumis à une opération d'ensemble



1. L'environnement du site

Il dialogue au Nord avec l'espace bâti ancien d'ont le tissu urbain a été préservé. Le front de rue Nord-Ouest est composé de maçonneries en pierre et d'un porche caractéristique de l'architecture vernaculaire charentaise.

Au Sud, un grand parc arboré borde le terrain de l'OAP et participe à la qualité du cadre paysager. Un entrepôt est localisé au Sud-Est, derrière la maison d'habitation voisine du site.





Parc arboré et entreprise au sud du site



A l'Est, la rue de la Ferme se prolonge par de l'habitat pavillonnaire récent.

2. Le site de projet

Le terrain, qui descend vers le Sud-Ouest est composé à l'Ouest d'un verger, de plantations et d'un muret en pierre.



Entrée nord-ouest du site

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023



Verger et arbre fruitier sur la partie Ouest du site



Entrée nord-est du site

La partie Ouest est le point le plus bas du site. Elle se rapproche du système de la vallée des Eaux Claires. Son traitement devra donc être différencié et devra prendre en compte les caractéristiques hydrologiques du secteur.

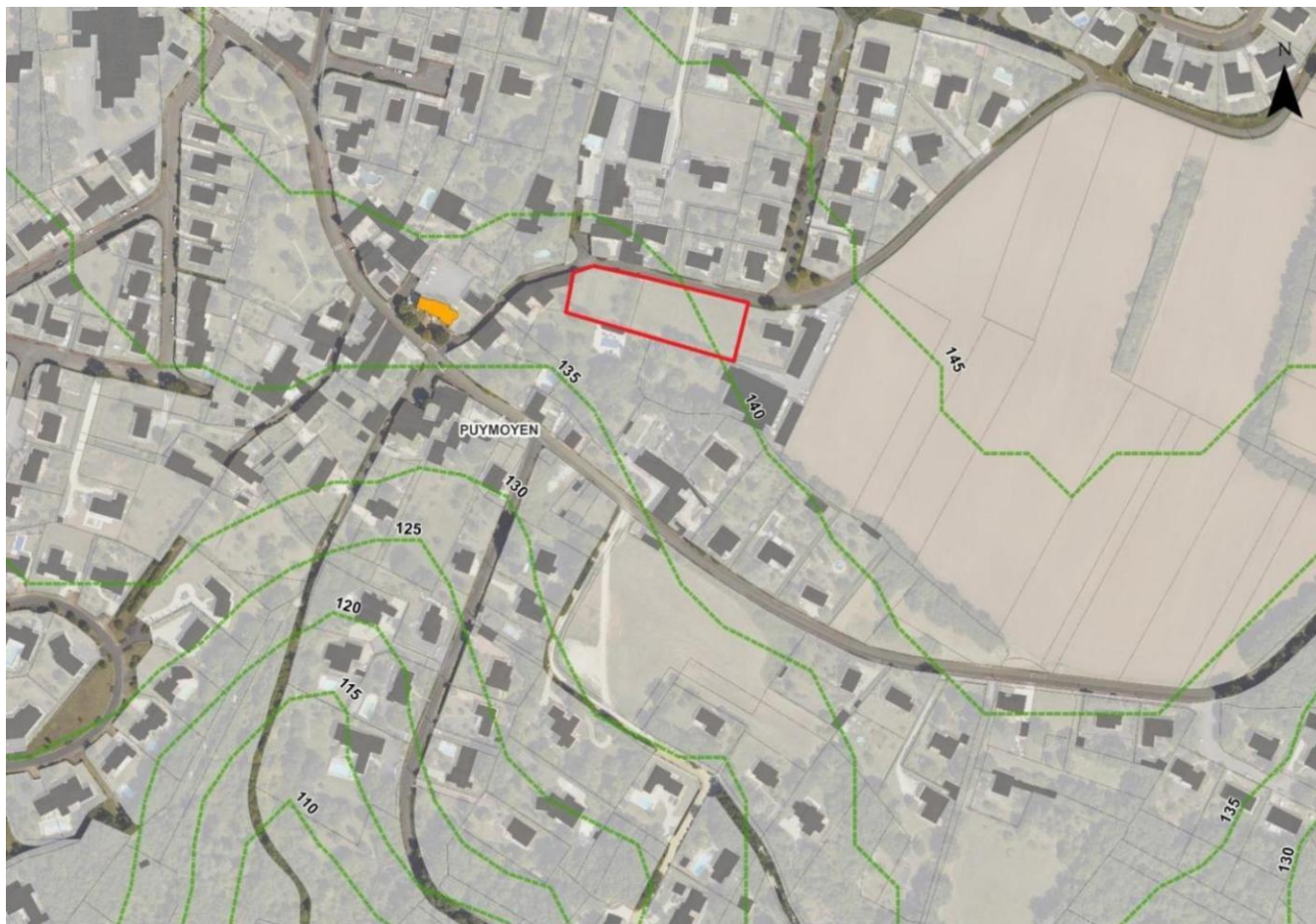
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023



Courbes de niveaux, pas de 5m. Source : IGN

3. Orientations d'aménagement

1/ Privilégier des implantations au nord afin de dégager des espaces jardinés au Sud. Prévoir un recul de 5m maximum pour les constructions afin de créer un alignement des façades par rapport à la rue de la Ferme

2/ Créer des accès individuels en front de rue

3/ Favoriser l'insertion de l'opération par rapport aux transitions paysagères

4/ Préserver le verger en alignement et l'arbre fruitier au Nord-Ouest du site

5/ Muret en pierre à conserver et créer pour assurer une continuité avec le tissu urbain environnant et une cohérence avec le front bâti en pierre des habitations voisines.

Ce dernier ne pourra être interrompu que pour créer un accès unique à la parcelle.

6/ Composer avec la topographie du site, notamment sur la partie basse à l'Ouest

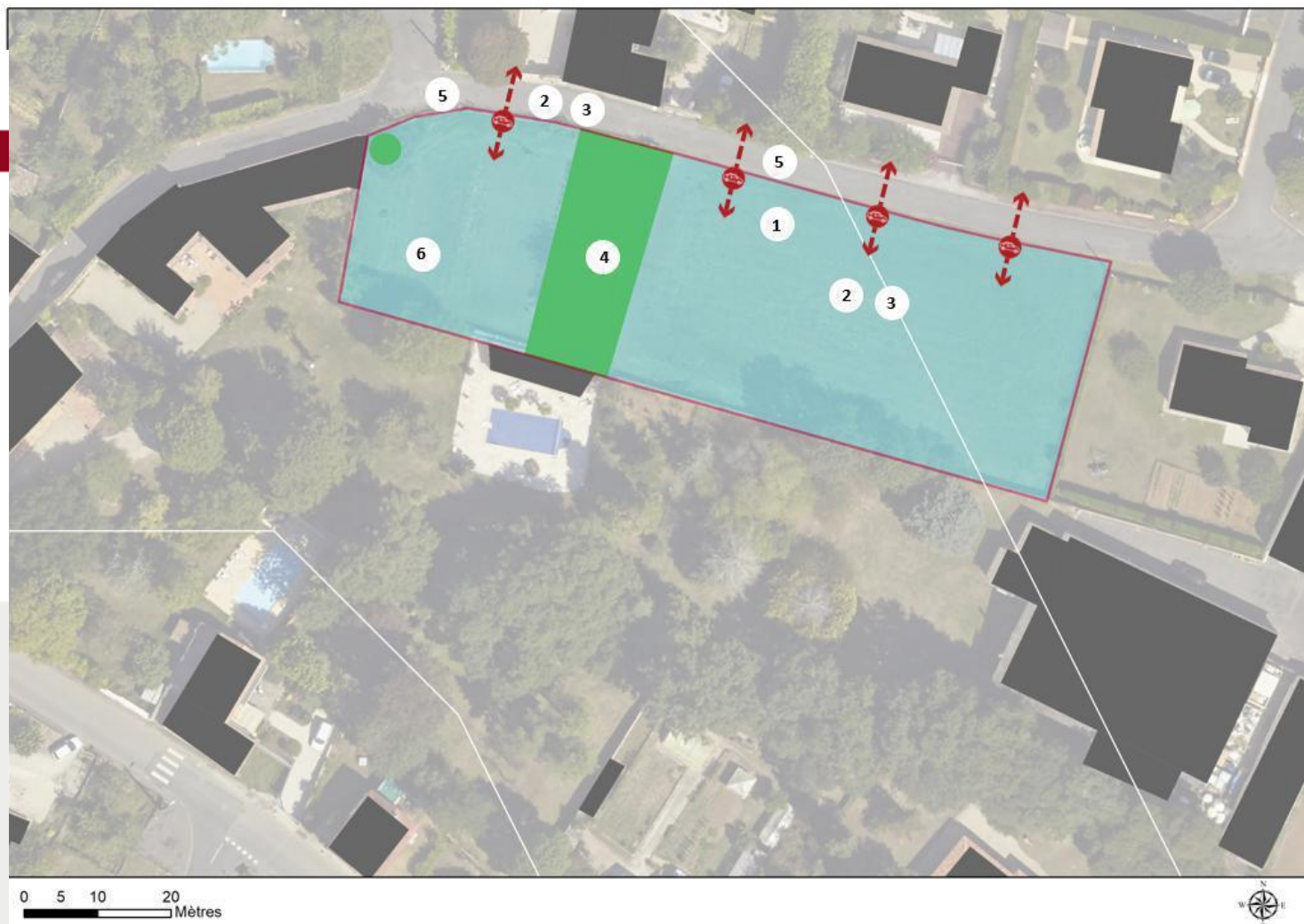
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023



Justification des règles

Le terrain se situe dans le prolongement immédiat du bourg à l'articulation entre ce dernier et le tissu pavillonnaire qui l'entoure.

Le porche ancien, l'existence d'une dépendance en limite de voie, les murs en moellons qui font face en partie au terrain rue de la Ferme présentent une continuité par rapport au bâti du bourg.

Aussi, il apparaît important pour une bonne intégration des futures constructions de rester sur une composition de rue en milieu urbain.

Cela explique la règle d'implantation des constructions selon un recul homogène de 5 mètres par rapport à la rue de la Ferme.

Les éléments qui permettent de se raccrocher au patrimoine vernaculaire du bourg comme le muret à l'Ouest doivent être maintenus.

Le verger d'arbres fruitiers forme un îlot de fraîcheur de nature à absorber les eaux pluviales et présente un intérêt paysager manifeste. Il constitue une respiration dans une urbanisation voulue linéaire comme la rue.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - PUYMOYEN

SECTEUR EN DENSIFICATION

C42- Puymoyen / Rue d'Angoulême -Site A

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 4 925,65 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 4 logements minimum

Logements individuels et / ou mitoyens

Secteur soumis à une opération d'ensemble

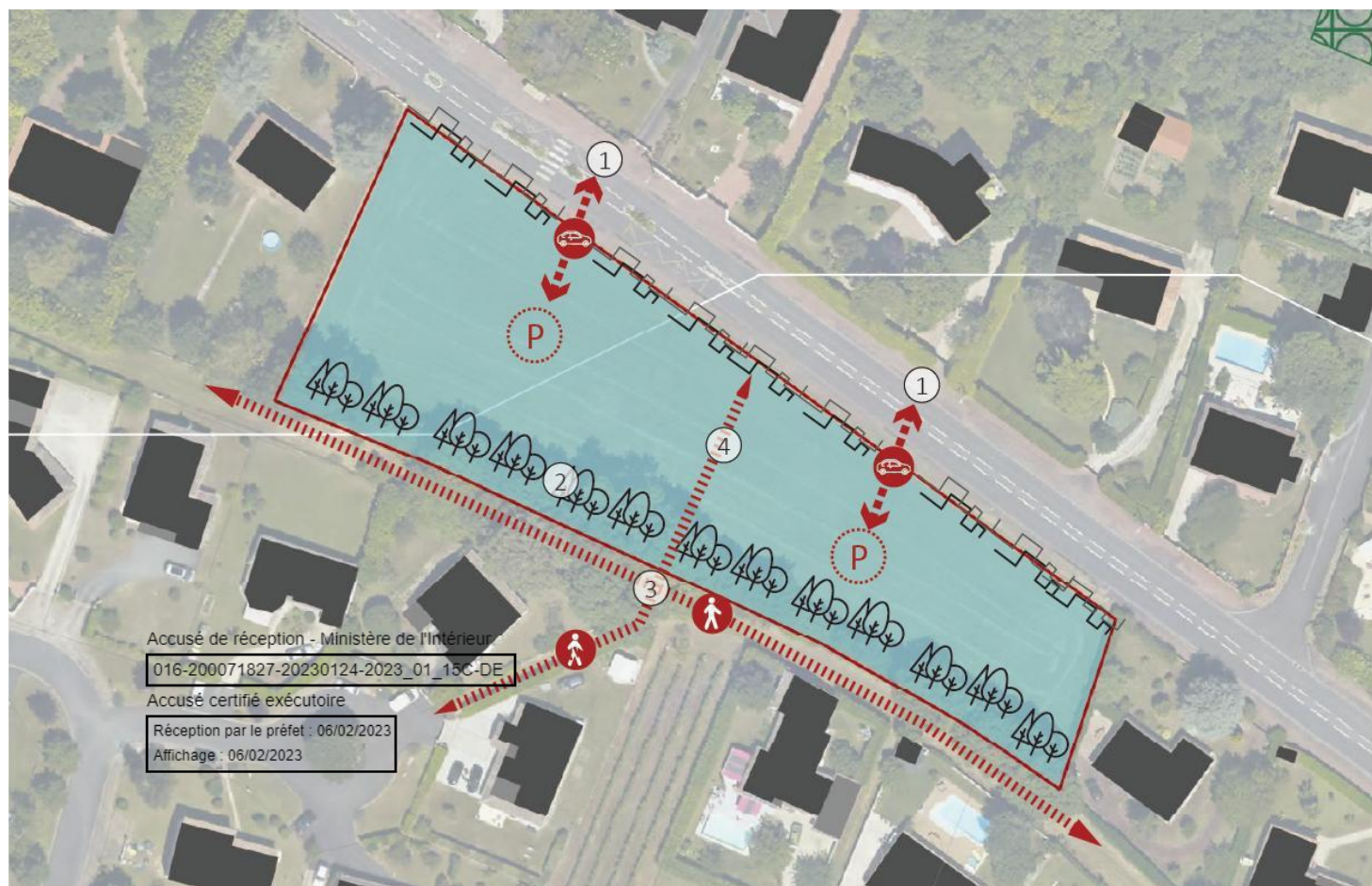


CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Implanté à la limite d'un secteur rural de la commune, le projet s'intègre au sein d'un quartier caractérisé par un habitat peu dense. Le chemin du Cormier, cheminement doux, longe le site de projet au sud. Le secteur est également desservi par les transports collectifs.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Mutualisation des accès et des stationnements. Deux accès à la zone seront autorisés.
- 2/ Préserver le linéaire de haie au sud.
- 3/ Cheminement doux du Cormier à préserver.
- 4/ Création d'une liaison douce vers la rue d'Angoulême pour utiliser les transports en commun.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/02/2023
Affichage : 06/02/2023

C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - PUYMOYEN

SECTEUR EN DENSIFICATION

C43- Puymoyen / Rue des Écoles

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2954 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 3 minimum

Logements individuels ou mitoyens

Secteur soumis à une opération d'ensemble



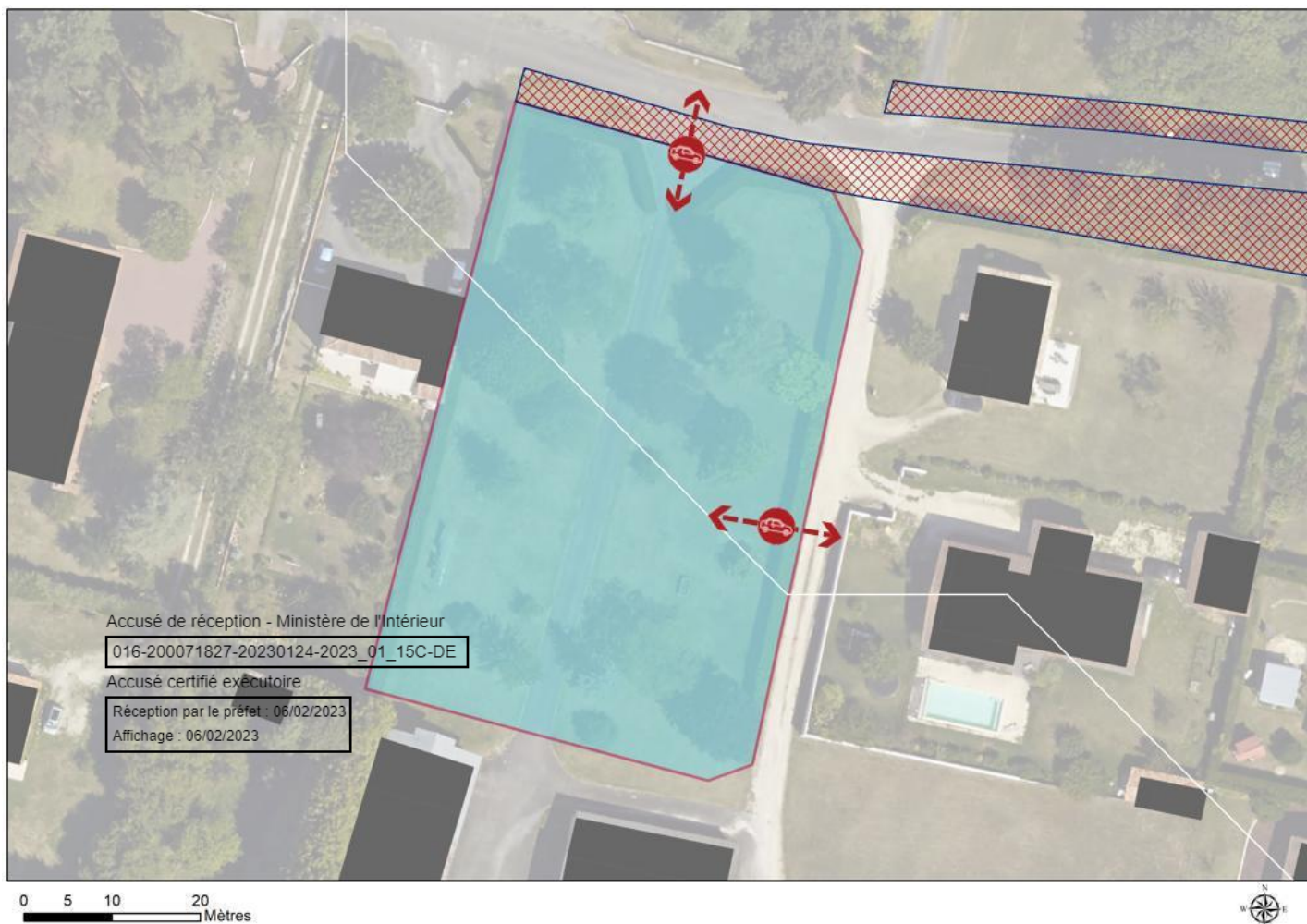
CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Implanté proche du centre bourg de la commune, le projet s'intègre au sein d'un quartier caractérisé par un habitat peu dense, favorisant le logement individuel.

Sa proximité avec de nombreux boisements et haies garantiront un cadre un de vie agréable. Tout comme la proximité de nombreux équipements publics faciliteront la vie des résidents.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Mutualisation des accès et des stationnements à l'échelle de l'opération. Deux points d'ancrage seront possibles pour la desserte de la zone.
- 2/ Préserver au maximum les arbres présents sur le site.
- 3/ Porter une attention particulière aux vis-à-vis avec les logements à proximité.



C44- Puymoyen / Rue de Peusec - site B

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2 658,07 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 2 constructions minimum

Logements individuels et / ou mitoyens

Secteur soumis à une opération d'ensemble

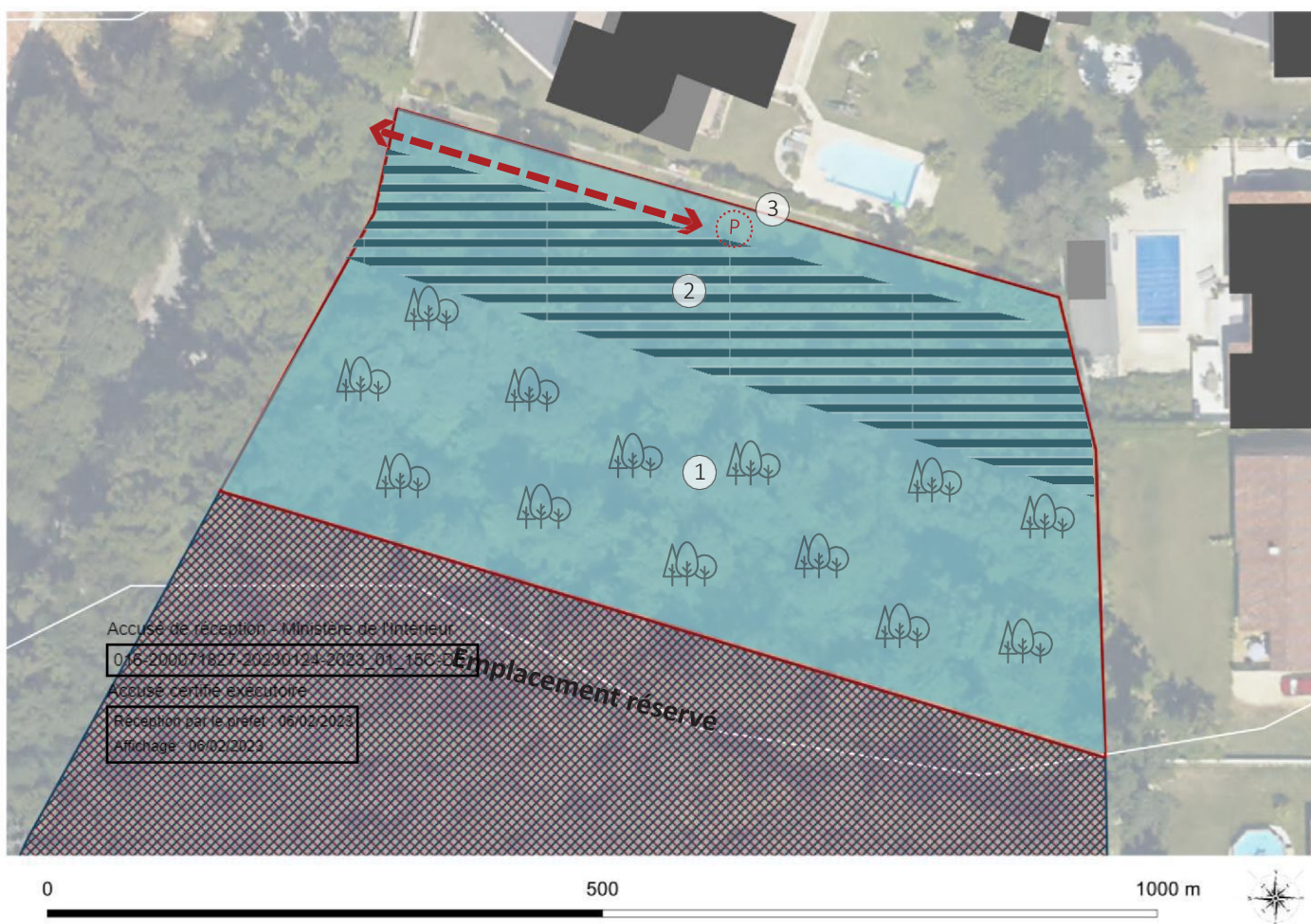


CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce secteur se situe au nord de la commune de Puymoyen, à proximité de la salle des fêtes. Le site s'intégrera au sein d'une parcelle boisée, entouré par d'autres nombreux boisements.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Préserver le caractère boisé et paysager du site.
- 2/ Privilégier des implantations au nord afin de dégager des espaces de jardins au sud. Favoriser l'insertion par rapport aux transitions paysagères de l'opération.
- 3/ Mutualiser les parkings et les voiries.



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

B - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES

RUELLE-SUR-TOUVRE

PLUi approuvé le 05/12/2019

Modification simplifiée n°1 approuvée le 27/05/2021

Modification n°2 approuvée le 09/12/2021

Modification n°4 approuvée le 15/02/2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240215-2024_02_12a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/02/2024

Publication : 21/02/2024

LÉGENDE COMMUNE A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

2

LEGENDE



Emprise de l'OAP- Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES / IMPLANTATION ET FORMES URBAINES



Logements intermédiaires et collectifs

Logements individuels



Emplacement préférentiel de la constructibilité



Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit



Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)



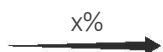
Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise



Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre-bourg



Espace naturel ou jardiné à aménager / préserver



Pente du terrain naturel (difficulté d'aménagement si la la pente > 8%)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES



Positionnement préférentiel pour un point de collecte sélective



Cône de vue à préserver



Préserver les haies



Créer une haie

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCES, À LA DESERTE ET AU STATIONNEMENT



Voie structurante



Voirie secondaire / sens unique / Voirie partagée / Venelle



Voie mixte (Vélo/pédon)



Piste cyclable



Voie piétonne



Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé



Canalisation Gaz haute pression



Ligne électrique aérienne HT ou THT



Servitude de passage / de bruit

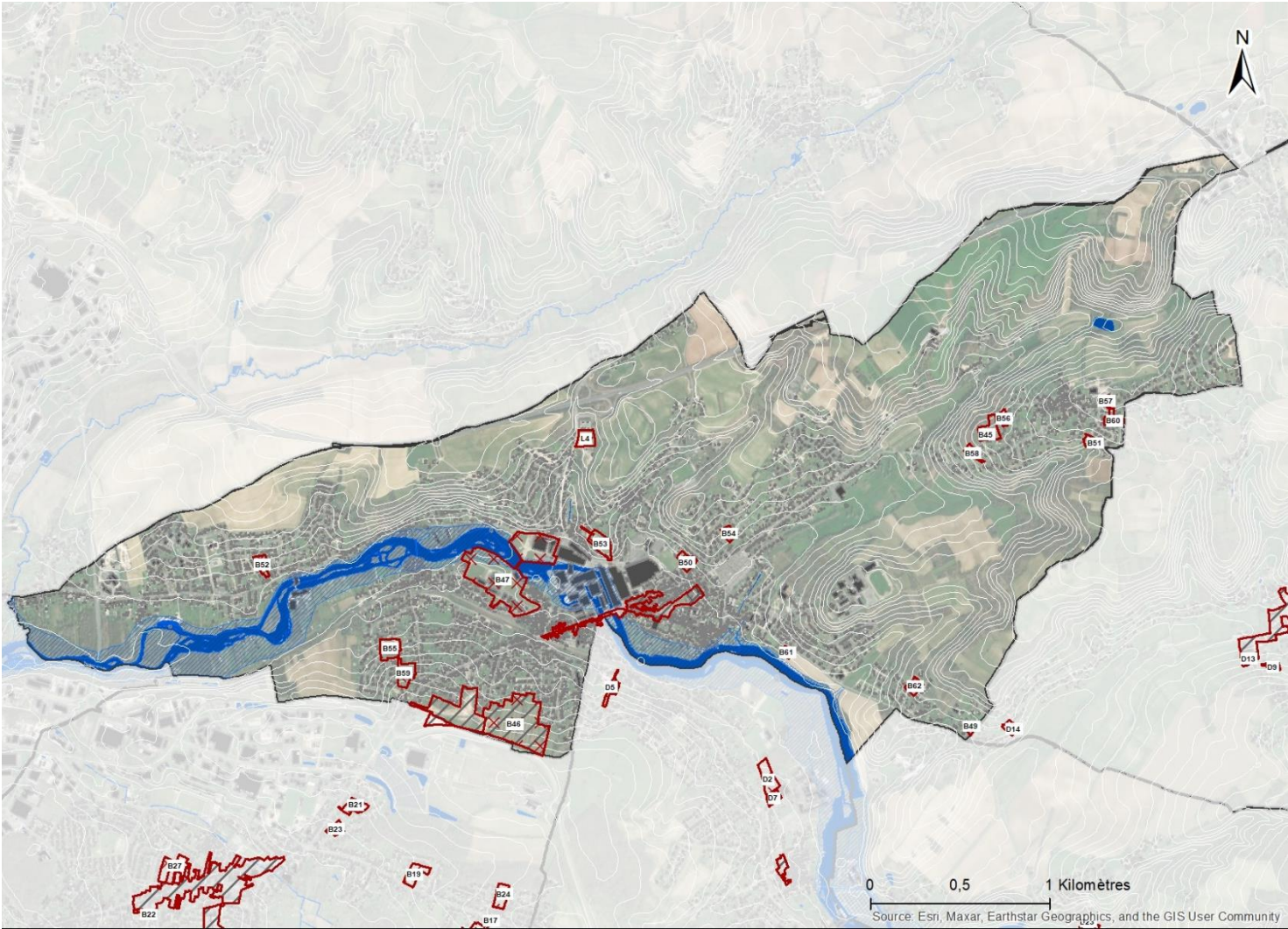


Périmètre de risque / Natura 2000 / Monument historique / Captage



Emplacements réservés

C - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES - RUELLE-SUR-TOUVRE
LOCALISATION DES SECTEURS DE PROJET



C - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES - RUELLE-SUR-TOUVRE SECTEUR EN EXTENSION

B45- Ruelle-sur-Touvre / Chemin des Riffauds

4

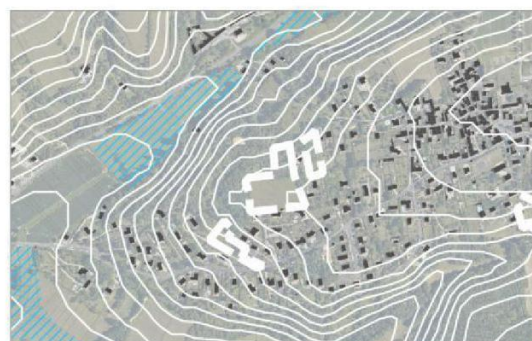
CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site profite d'une ouverture au sud tandis qu'il vient se loger dans un écrin boisé au Nord et à l'Ouest. Ces bois, continuant sur le coteau, viennent dissimuler la vue sur les contrebas. Néanmoins ils permettent aussi de réduire l'impact visuel que peuvent avoir des constructions sur ce site situé sur un point haut du relief et implique de limiter la hauteur des constructions.

La densité est plus faible que ce qui est indiqué dans le SCoT du fait de la présence voisine de la Trame Verte et Bleue et de la qualité paysagère du site.

Le tissu urbain n'en sera pas pour autant dénaturé étant donné la prédominance d'un habitat pavillonnaire diffus dans le quartier.

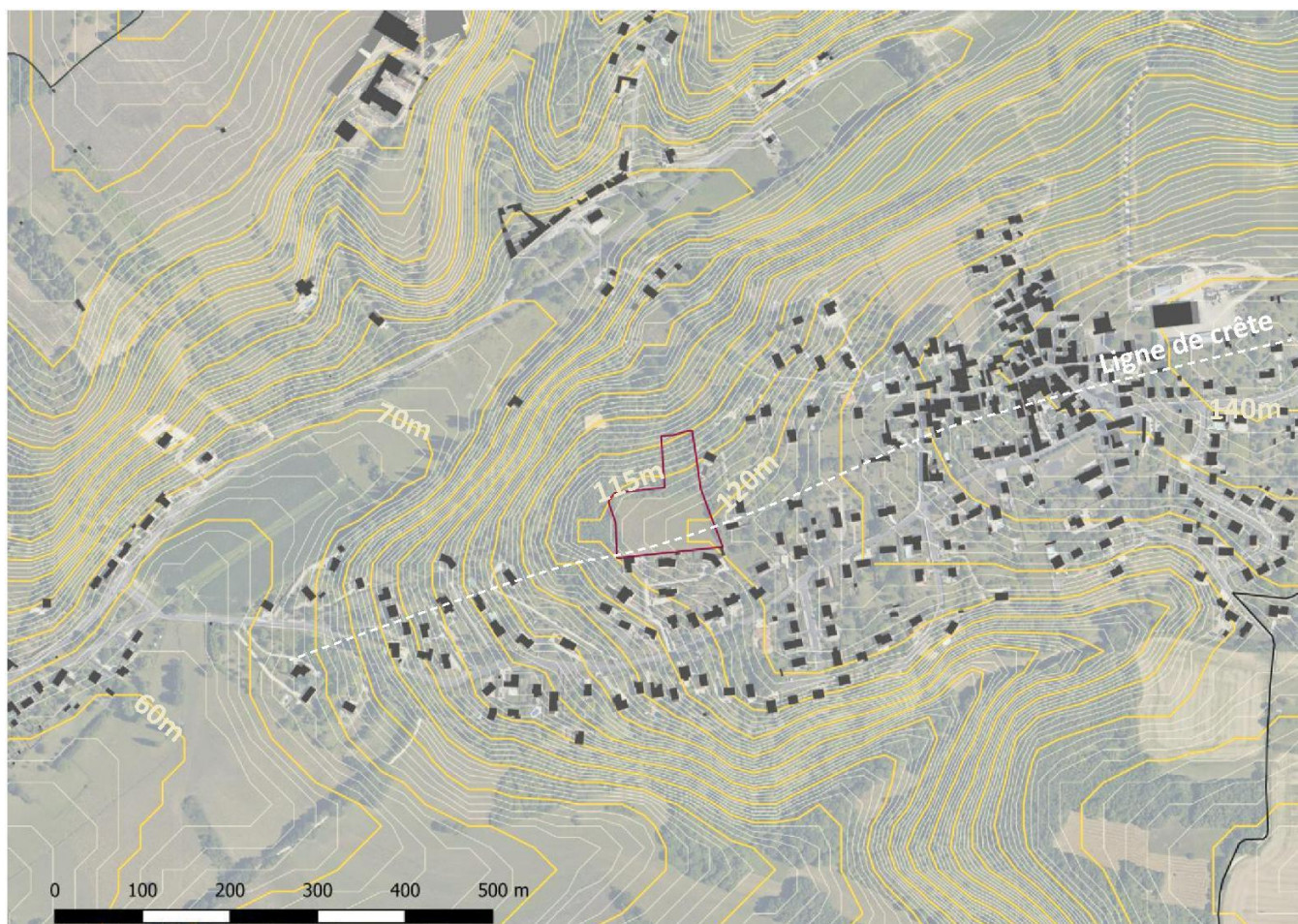
Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 10 508,85 m²



ÉCHÉANCE : 0-3 3-6 6-9 ans



LA TOPOGRAPHIE DU SITE



UN SITÉ DÉROBÉ DERRIÈRE LES BOIS



ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Densité : 8 logements minimum

Habitat individuel

1/ Dans ce projet, seuls deux logements pourront s'établir au nord du secteur.

2/ L'accès à la zone sera caractérisé par une voie mutualisée

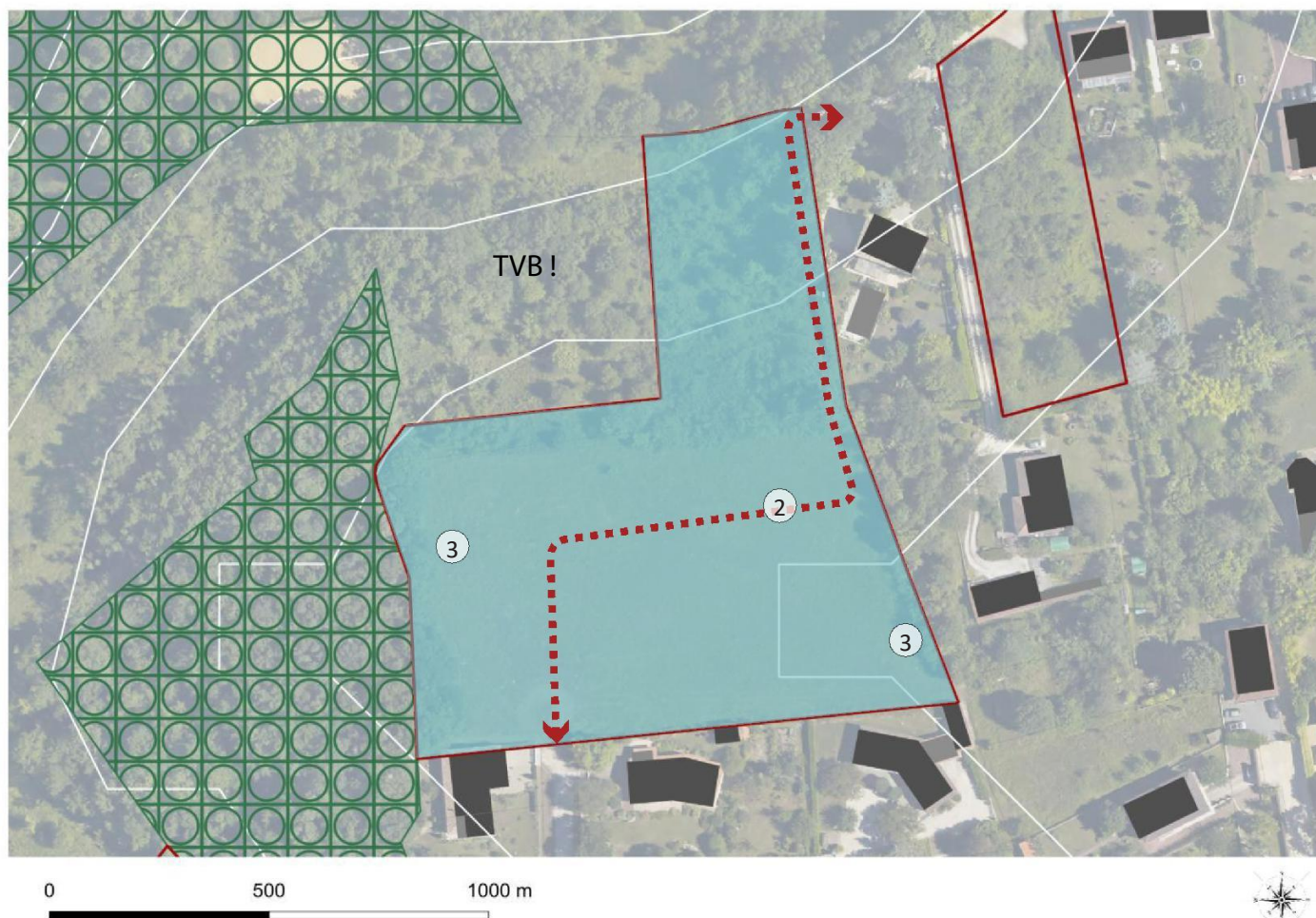
3/ Le secteur devra s'intégrer au paysage existant, afin de garantir la bonne préservation de la trame verte et bleue. Cela implique notamment de conserver un espace de transition entre les habitations et le milieu naturel.

Au regard de la situation en ligne de crête des constructions, la hauteur des bâtiments est limitée à R+1+C. Une attention particulière sera portée à la préservation des boisements présents sur le site.

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

La voirie se cantonnera à un gabarit minimum permettant la desserte de la zone. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

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



PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT - EXEMPLE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



C - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES - RUELLE-SUR-TOUVRE

SECTEUR EN EXTENSION

B46 - Ruelle-sur-Touvre / Au Nord de la D1000

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 79 905 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Part minimale de locatif social : 30%

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Situé au sud du centre-ville de Ruelle-sur-Touvre ce site est bordé au sud par la D1000.

Le site est localisé sur le coteau du bassin entaillé par la vallée de la Touvre et est donc caractérisé par une topographie marquée. Le terrain naturel présentant un dénivelé important du Sud vers le Nord avec des pentes de l'ordre de 8 %. Cette topographie marquée représente à la fois une contrainte à l'aménagement et un atout dans la mesure où elle crée des perspectives paysagères intéressantes vers le Nord.

Le site d'étude est marqué par une dominance des espaces prairiaux. Ces milieux, pour la plupart entretenus par fauche, sont dominés par les graminées auxquelles viennent s'ajouter de nombreuses plantes à fleurs.

Le développement du secteur s'intégrerait parfaitement au tissu urbain, en s'installant entre une zone pavillonnaire dense au nord et l'Espace Carat au sud.

L'analyse du recul par rapport à la D1000 est annexée en pièce 1.4.1 du dossier de PLUI partiel (application des articles L111-6 du CU). Un recul de 50 mètres sera respecté.

La trame boisée doit être prise en compte dans l'aménagement de la zone

Secteur pavillonnaire



C - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES - RUELLE-SUR-TOUVRE SECTEUR EN EXTENSION

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les systèmes de récupération des eaux pluviales sont autorisés et encouragés.

L'opération devra préserver les arbres et conserver au maximum le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales. L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

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

L'opération devra présenter une mixité des logements.

- 1/ Prévoir un aménagement paysager dans une bande de 50 mètres à partir de l'axe de la D1000
- 2/ Prendre en compte la topographie dans l'aménagement
- 3/ Prévoir un axe structurant et des axes de desserte
- 4/ L'opération accueillera un tissu composé de logements intermédiaires et petits collectifs



C - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES - RUELLE-SUR-TOUVRE

SECTEUR EN EXTENSION

B47- Ruelle-sur-Touvre / ZAC des Seguins et des Ribéreux

Secteur en Renouvellement urbain
Surface du secteur d'OAP : 114 354,15 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements : environ 270 logements

Part minimale de locatif social : 30%

Surface dédiée aux équipements/commerces : 1,3 ha

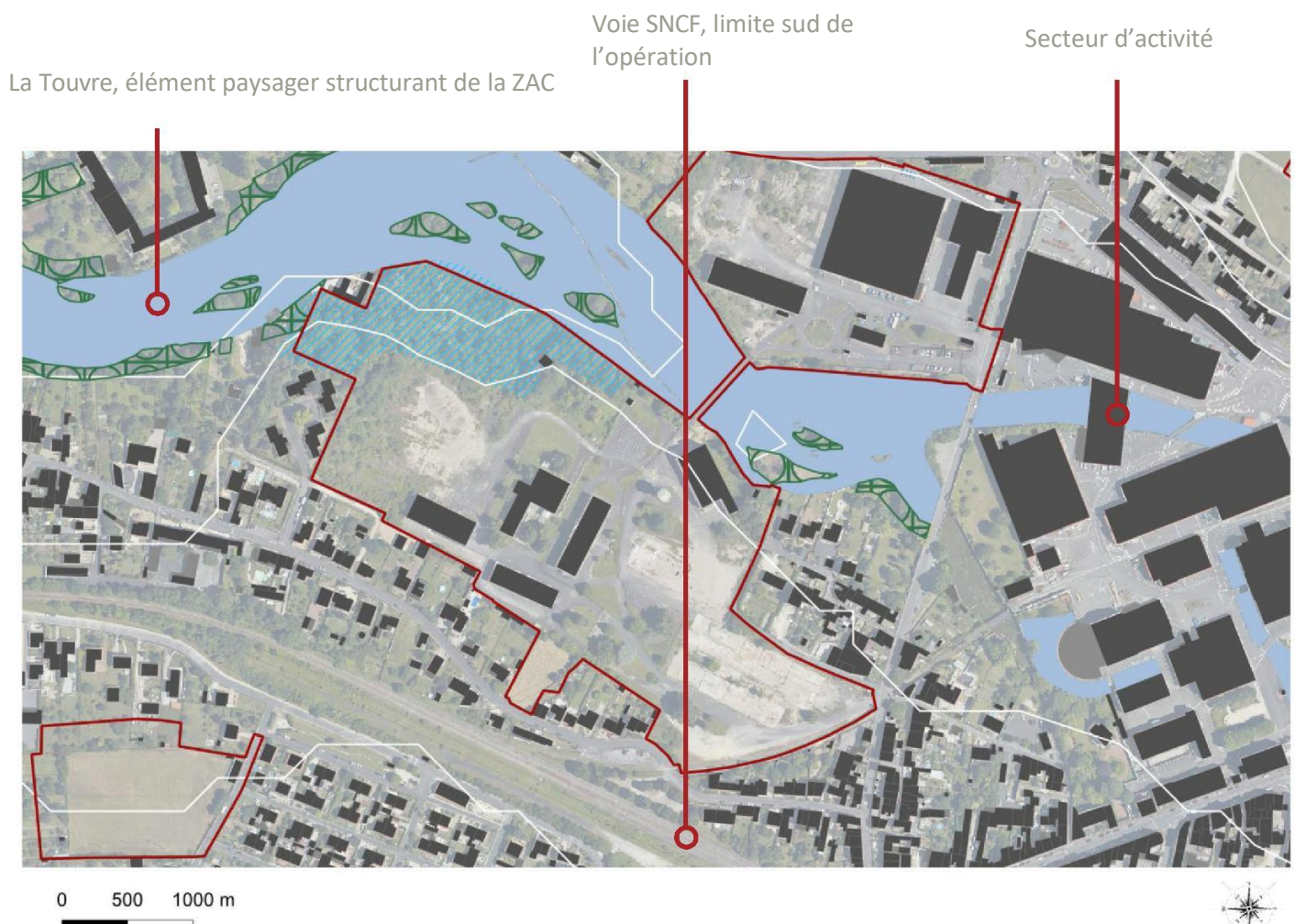
Secteur encadré par une procédure de ZAC et soumis à opération d'ensemble



Situé au nord de la commune, ce secteur de projet s'articule autour de la voie ferrée et de La Touvre. Le maillage des voiries existantes en périphérie du site industriel désaffecté s'est mis en place au cours du temps, selon le développement de l'implantation de l'activité au cours des siècles :

- la modification du cours et du lit de la Touvre,
- la réalisation des plates formes d'exploitation industrielle,
- la protection du site des fonderies (sécurisation),
- le développement de l'habitat à l'extérieur.

Ces évolutions ont généré un processus de contournement et d'isolation du site lui-même, qui induit l'existence d'un réseau de voirie exclusivement réservé à la desserte des quartiers d'habitation existant, sans la mise en place d'accès spécifiques aux sites des Seguins et des Ribéreux, si ce n'est la trace, encore existante de la desserte ferrée.



C - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES - RUELLE-SUR-TOUVRE SECTEUR EN EXTENSION

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Ce secteur de projet s'oriente autour des grands principes du PADD avec le recours aux principes de développement durable, pour l'aménagement comme pour l'architecture.

L'espace public valorisera les espaces naturels avec la sauvegarde des plantations, en particulier sur le site des Seguins. Ailleurs, les plates formes d'exploitation désaffectées constituent le socle d'une urbanisation potentielle dont les axes et les orientations d'aménagement sont en référence à l'espace naturel de la Touvre et de ses rives.

L'espace public va donc s'imposer comme le prolongement du milieu naturel et va mettre en scène une végétalisation adaptée aux espaces publics.

De plus, les abords de la Touvre seront valorisés par des cheminements doux qu'ils soient piétons ou cyclistes.

L'opération devra présenter une mixité des logements.

1/ Mise en place de secteurs d'activités pour réaliser une reconversion du site industriel désaffecté.

2/ Prendre en compte la topographie dans l'aménagement

3/ Prévoir des axes de desserte

4/ 4,3 hectares du site de projet seront liés au logement

5/ Valorisation des berges de la Touvre via la préservation et la création d'espaces végétalisés



C - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES - RUELLE-SUR-TOUVRE SECTEUR EN DENSIFICATION

B49 - Ruelle-sur-Touvre / Route de la Combe du Cormier

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2 078,51 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 2 à 3 logements minimum

Habitat individuel/logement intermédiaire



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce projet vise à densifier une parcelle définie comme une dent creuse, le long de la route de la Combe du Cormier.

Ce secteur se situe en extension de la commune de Ruelle-sur-Touvre, dans une logique de développement urbain en longueur et diffus.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- 1/ Une zone de stationnement mutualisé sera prévue à l'est du site.
- 2/ L'accès s'effectuera à partir de la voirie existante au sud-est depuis la route de la Combe du Cormier.



0 500 1000 m



C - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES - RUELLE-SUR-TOUVRE

SECTEUR EN DENSIFICATION

B50- Ruelle-sur-Touvre / Rue des Sports

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 6 320,49 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements : environ 16 logements

Habitat intermédiaire et petits collectifs



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Situé en plein cœur de la commune de Ruelle-sur-Touvre, ce secteur se trouve à proximité d'éléments structurants de la commune comme la mairie et le cours d'eau de la Touvre.

L'opération ne pourra s'effectuer que si le projet de reconversion du stade a lieu car le site est inaccessible actuellement.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ La mutualisation des voies d'accès sera nécessaire pour la bonne réalisation du site.

L'opération devra présenter une mixité des logements.

Des liaisons piétonnes seront intégrées à l'aménagement et permettront de joindre les différents quartiers voisins.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.



C - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES - RUELLE-SUR-TOUVRE SECTEUR EN DENSIFICATION

B51 - Ruelle-sur-Touvre / Chemin de Touvre

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 3 768,20 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 12 logements par hectare

Nombre de logements : 2 logements minimum

Habitat individuel



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

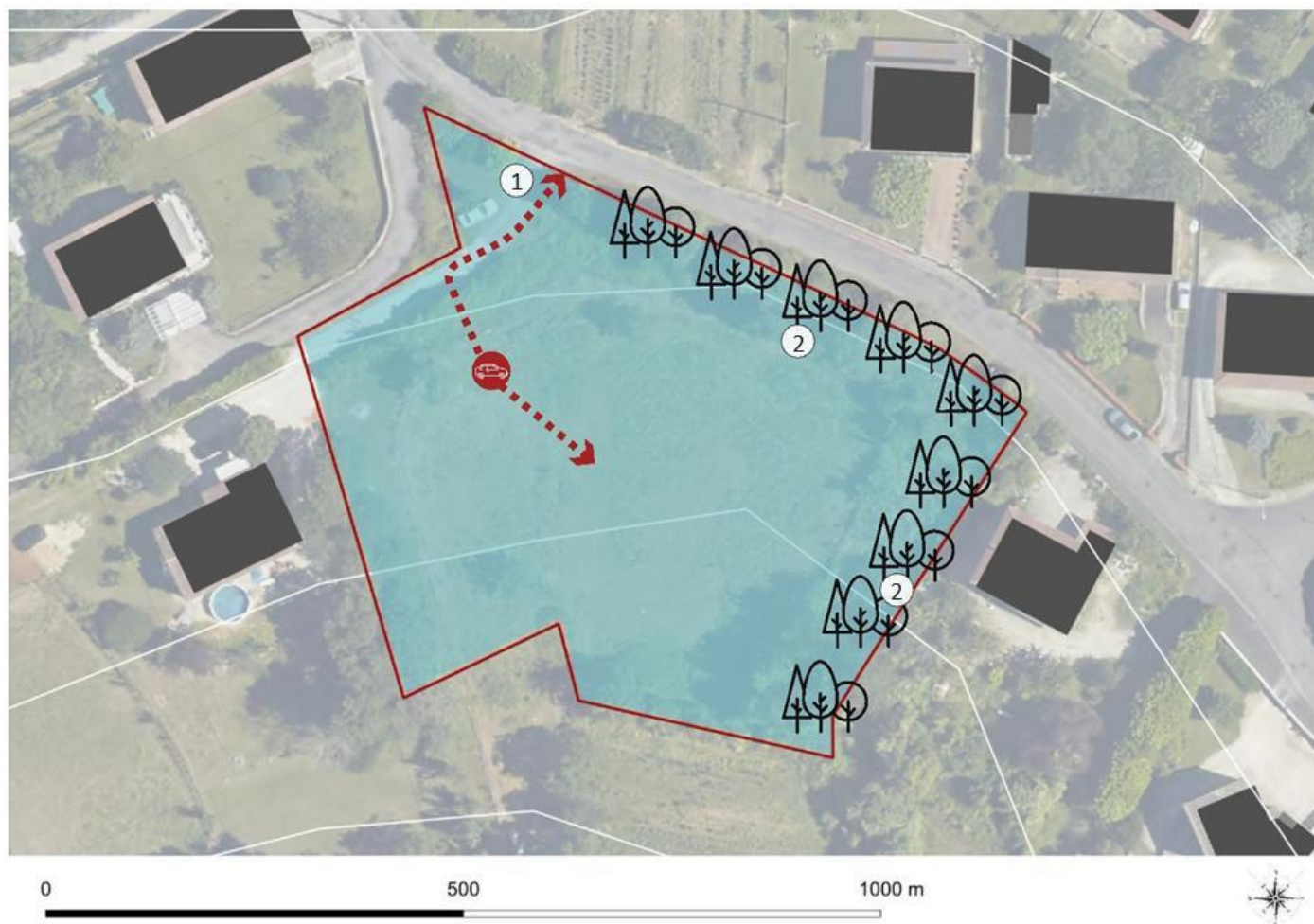
Le site se trouve à l'est de la commune au sein d'un quartier pavillonnaire implanté le long de la Route des Sources.

Son emplacement dans une dent creuse et sa proximité avec des zones naturelles en font un secteur idéal pour développer l'urbanisation.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1/ L'accès s'effectuera à partir des voies existantes le long de la rue de Chantemerle et de la route des Sources. Une zone de stationnement mutualisée sera mise en place au centre du secteur de projet.

2/ Préserver le caractère arboré du secteur.



C - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES - RUELLE-SUR-TOUVRE SECTEUR EN DENSIFICATION

B52 - Ruelle-sur-Touvre / Route de Gond-Pontouvre

Secteur en densification

Surface du secteur d'OAP : 5 876,03 m²

15

PROGRAMMATION

Densité minimale : 12 logements par hectare

Nombre de logements : 4/5 logements minimum

Logements intermédiaires



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le secteur de projet se trouve dans un site enclavé dans un tissu urbain pavillonnaire.

La privatisation des entrées ainsi que la construction d'un autre projet à l'ouest le rendent inaccessible pour le moment.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1/ Prévoir une traversante au sein de ce secteur.

2/ Une implantation des constructions limitant les vis-à-vis est primordiale dans la réussite de ce projet.



0 500 1000 m



C - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES - RUELLE-SUR-TOUVRE SECTEUR EN DENSIFICATION

B53 - Ruelle-sur-Touvre / Route de Vaugeline

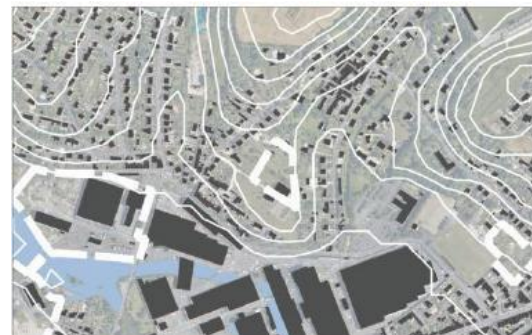
16

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 11 890 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 7 logements minimum

Habitat intermédiaire et/ou collectif



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site se trouve à proximité de la route de Vaugeline, au nord de la commune. Il s'installera à courte distance d'un habitat pavillonnaire. Ce paysage urbain est ponctué par une présence industrielle implantée le long de la D 57.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- 1/ Le site devra s'harmoniser avec les constructions avoisinantes.
- 2/ Les accès seront à raccorder à la voie existante à l'Ouest
- 3/ Conserver et/ou créer un écran végétal à l'Est et au Sud pour limiter les vis-à-vis
- 4/ Important talus. Accès impossible au Sud.

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



C - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES - RUELLE-SUR-TOUVRE SECTEUR EN DENSIFICATION

B54 - Ruelle-sur-Touvre / Au sud de la Rue du Haut Champ Blanc

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 4 410,17 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : environ 6 logements

Habitat individuel



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le secteur de ce proche se trouve à proximité du centre bourg et de la zone industrielle, le long de la rue du Haut Champ Blanc.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- 1/ Une zone de stationnement mutualisé sera prévue au cœur du secteur de projet.
- 2/ L'accès s'effectuera à partir de la voie existante au nord et reliera l'accès sud, si le département donne son autorisation.
- 3/ L'implantation des constructions se fera de manière à limiter les vis à vis.
- 4/ Ce site aura également pour vocation de conserver les arbres et linéaires de haies existants.



C - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES - RUELLE-SUR-TOUVRE SECTEUR EN DENSIFICATION

B55- Ruelle-sur-Touvre / Impasse de la Grande Pièce -Site A

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 11 618,85 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 10 logements minimum

Habitat individuel



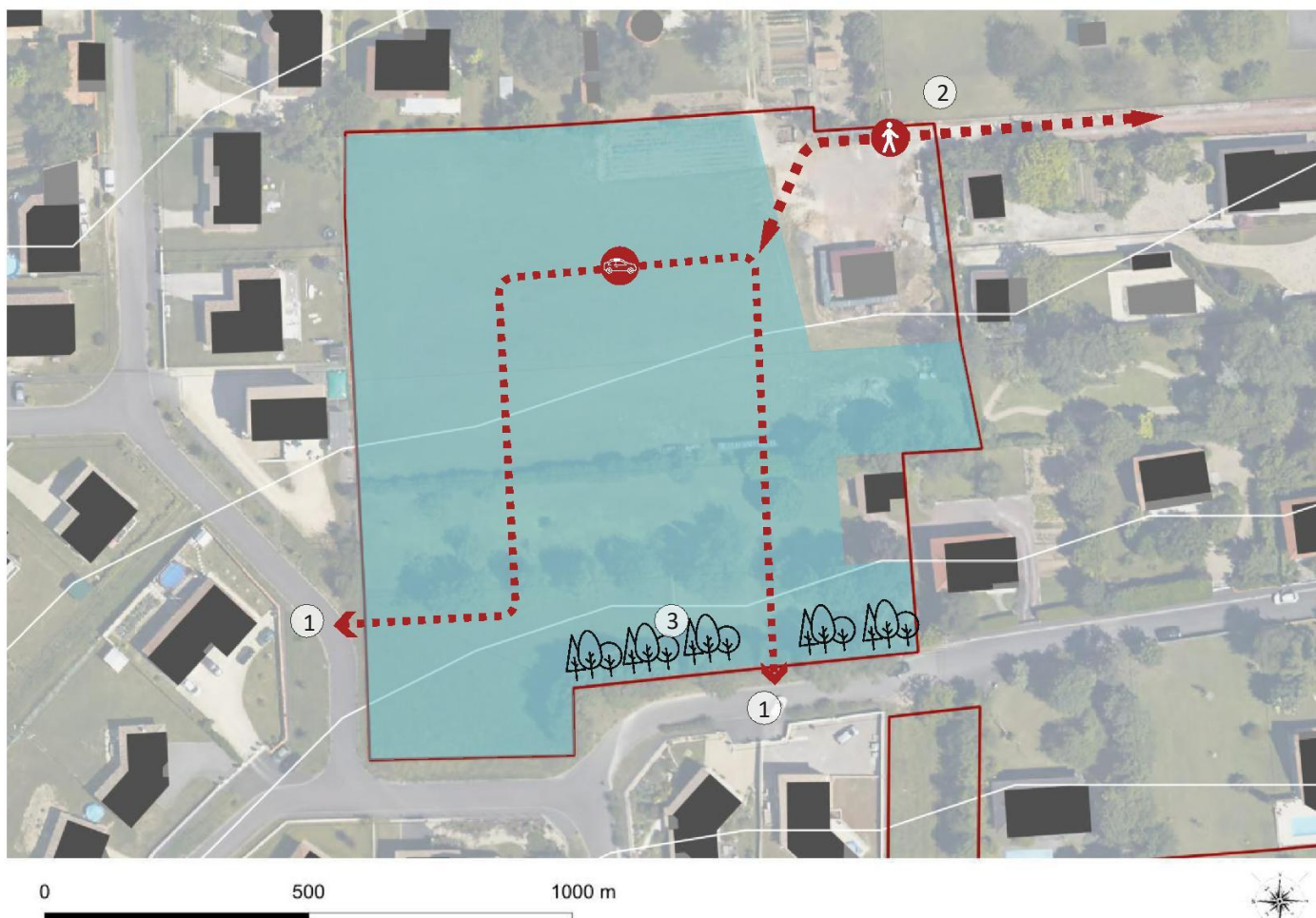
CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce secteur situé au sud de la commune de Ruelle-sur-Touvre s'implantera à proximité de la D 941, l'un des axes structurant de la ville.

Il s'intégrera dans un maillage urbain caractérisé par la dominance des logements individuels, au sein d'un quartier en périphérie du bourg.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1 / Prévoir des accès à l'ouest et au sud du projet.
- 2 / Prévoir une liaison piétonne au nord.
- 3 / Préserver le couvert végétal au sud.



C - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES - RUELLE-SUR-TOUVRE SECTEUR EN DENSIFICATION

B56- Ruelle-sur-Touvre / Rue de la Fontaine aux Riffauds

Secteur en densification

Surface du secteur d'OAP : 2 426,12 m²

19

PROGRAMMATION

Densité minimale : 12 logements par hectare

Nombre de logements : 2 logements

Habitat individuel



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce projet se situe au nord de la commune et jouit d'une qualité paysagère exceptionnelle avec un emplacement très proche de zones de boisements. Il se situe sur un point haut de l'agglomération.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Une zone de stationnement mutualisé sera prévue à l'est du secteur de projet.
- 2/ L'accès s'effectuera à partir de la voie existante au nord du site.

Le sud de la parcelle sera préservé en secteur boisé. L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.



C - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES - RUELLE-SUR-TOUVRE SECTEUR EN DENSIFICATION

B57- Ruelle-sur-Touvre / Route de Arnauds -Site A

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2 406,23 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 3 logements minimum
Habitat individuel



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site de projet est enclavé entre plusieurs parcelles d'habitats pavillonnaires, le long de la route des Arnauds à l'est de la commune. Il s'agit d'un secteur peu dense.

Le secteur est desservi par plusieurs lignes de transports en commun et s'intégrera dans ce quartier d'habitat individuel.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- 1/ Prévoir un accès au sud du projet.
- 2/ Prévoir une transition végétale au nord du site.

L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis.



C - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES - RUELLE-SUR-TOUVRE SECTEUR EN DENSIFICATION

B58 - Ruelle-sur-Touvre / Rue des Agriers

Secteur en densification

Surface du secteur d'OAP : 2 946,18 m²

21

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 2 à 3 logements

Habitat individuel



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site s'intègre dans un quartier dominé par le logement individuel, le long de la rue des Agriers, et à proximité de la route des Riffauds, un des axes structurant de la commune.

Le projet offrira un cadre paysager atypique, à proximité de nombreux boisements et d'une vallée.

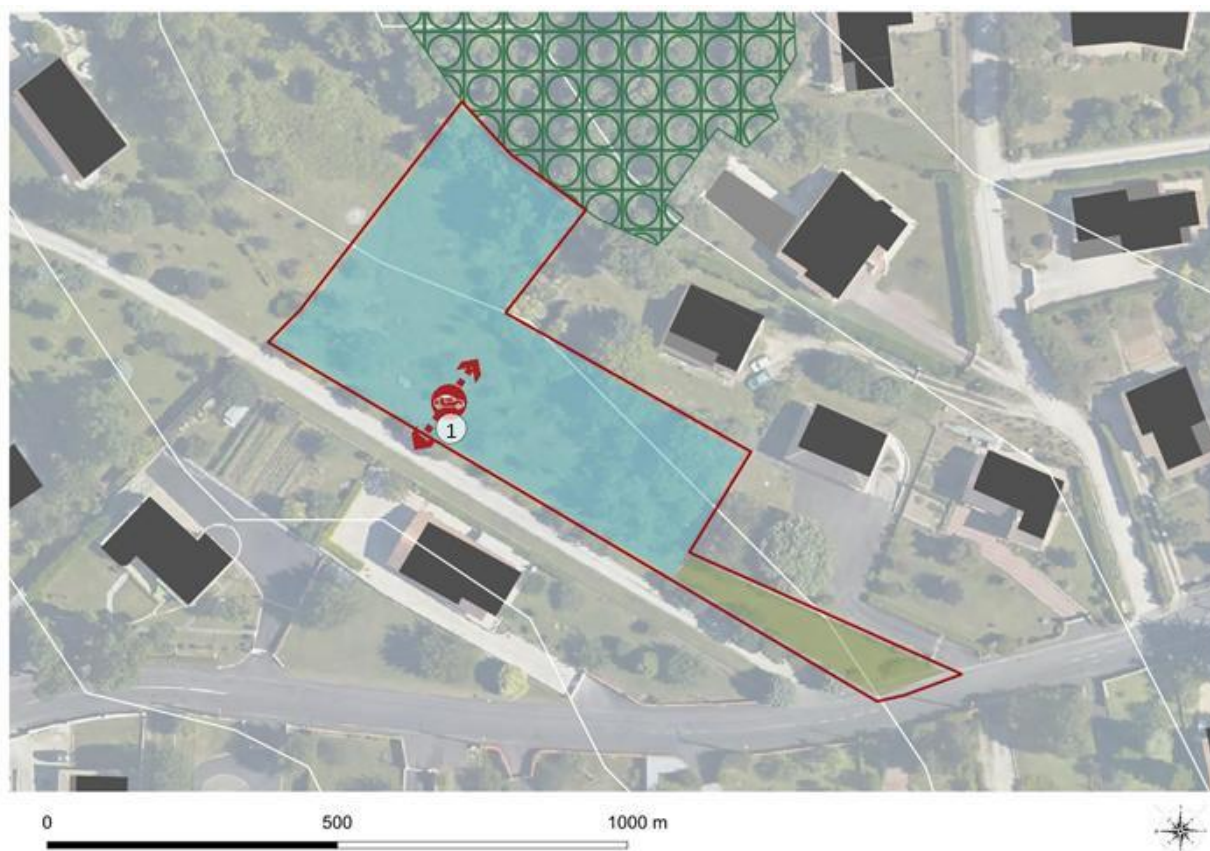
Ce site s'intégrera avec une grande facilité dans le maillage urbain et sera très facilement connecté avec l'agglomération grâce à la proximité des transports en commun.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ Les accès à l'opération seront mutualisés. Un seul accès sera admis. Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

2/ Les parties boisées seront préservées afin d'assurer une transition harmonieuse avec la trame verte du territoire située au Nord du site.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.



C - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES - RUELLE-SUR-TOUVRE SECTEUR EN DENSIFICATION

B59- Ruelle-sur-Touvre / Impasse de la Grande Pièce -Site B

Secteur en densification

Surface du secteur d'OAP : 11 117,57 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 7 logements minimum
Habitat individuel



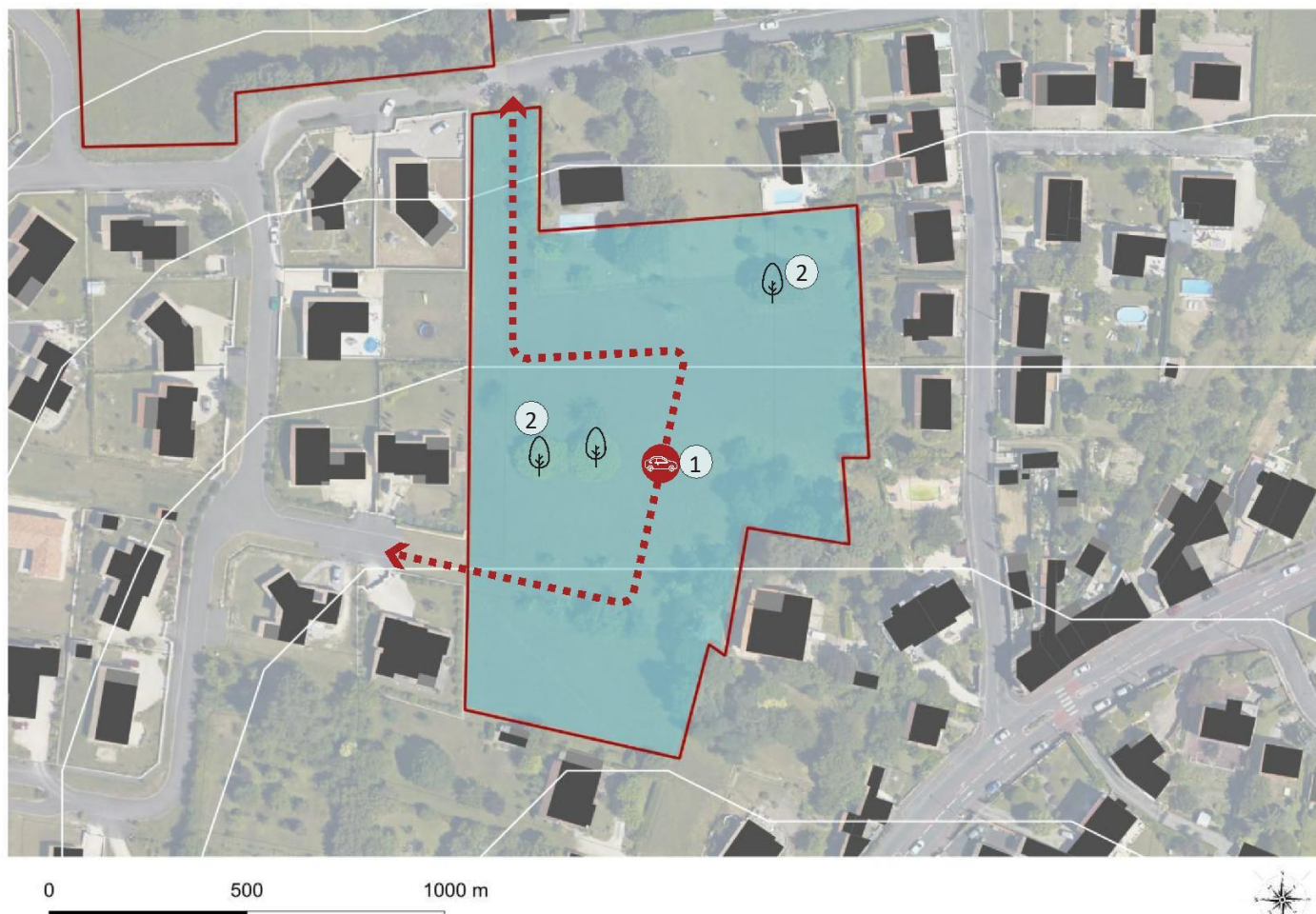
CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce projet situé à proximité de la D 1000 et la D 941, il va s'intégrer dans un secteur pavillonnaire au sud de la commune.

Ce site va permettre au quartier de se densifier en s'implantant au sein d'une dent creuse.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Prévoir une voirie traversante.
- 2/ Préserver et intégrer les arbres et haies existants à l'opération.



C - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES - RUELLE-SUR-TOUVRE SECTEUR EN DENSIFICATION

B60- Ruelle-sur-Touvre / Route de Arnauds -Site B

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 5 614,38 m²

23

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 6 logements minimum

Habitat individuel



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site de projet est enclavé entre plusieurs parcelles d'habitats pavillonnaires, le long de la route des Arnauds à l'est de la commune. Des parcelles agricoles se trouvent à proximité immédiate de ce quartier

Le secteur est desservi par plusieurs lignes de transports en commun et s'intégrera dans ce quartier d'habitat individuel.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ Une zone de stationnement mutualisé sera prévue en continuité de la voie d'accès du secteur.

2/ L'accès s'effectuera à partir de la voie existante au nord, le long de la Route des Arnauds.



0 500 1000 m



C - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES - RUELLE-SUR-TOUVRE SECTEUR EN EXTENSION

B61- Ruelle-sur-Touvre / Rue Madame Curie

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2 930,47 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale des constructions : 25 logements/ha
Nombre de logements : 6 logements minimum
Habitat individuel



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site de projet est localisé à l'Est du bourg, entre la RD57 et la Touvre

Il s'agit de finaliser l'urbanisation de ce secteur situé dans un environnement naturel et paysager qualitatif.

Un emplacement réservé pour la création d'un cheminement doux vers la Touvre contourne le site. Un second emplacement réservé borde la RD57 dans le but de faciliter son élargissement.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ Un seul accès mutualisé et sécurisé sera autorisé sur la RD57.

2/ Une insertion paysagère optimale du site sera favorisée par la création ou le maintien des haies.

3/ Les emplacements réservés liés à la création de liaisons douces pour rejoindre la Touvre seront intégrés à l'aménagement.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.



0

500

1000 m



C - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES - RUELLE-SUR-TOUVRE

SECTEUR EN DENSIFICATION

B62 - Ruelle-sur-Touvre / Rue Chantemerle

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 5 516,47 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 6 logements minimum

Habitat intermédiaire et/ou collectif



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site de projet se situe non loin de la route de Sources, à l'Est du centre-bourg de Ruelle-sur-Touvre. Il s'agit d'une potentialité d'urbanisation située au cœur d'une zone pavillonnaire peu dense. Le site est desservi par des voies privées.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1/ Les accès devront être mutualisés autant que possible.

2/ L'intégration paysagère du secteur de projet sera optimisée par la préservation du front végétal existant au Sud.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

B - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES

SAINT-MICHEL

PLUi approuvé le 05/12/2019

Modification n°4 approuvée le 15/02/2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20240215-2024_02_12a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/02/2024

Publication : 21/02/2024

LÉGENDE COMMUNE A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

2

LEGENDE



Emprise de l'OAP- Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES / IMPLANTATION ET FORMES URBAINES



Logements intermédiaires et collectifs

Logements individuels



Emplacement préférentiel de la constructibilité



Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit



Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)



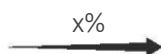
Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise



Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre-bourg



Espace naturel ou jardiné à aménager / préserver



Pente du terrain naturel (difficulté d'aménagement si la pente > 8%)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES



Positionnement préférentiel pour un point de collecte sélective



Cône de vue à préserver



Préserver les haies



Créer une haie

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCES, À LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT



Voie structurante



Voirie secondaire / sens unique / Voirie partagée / Venelle



Voie mixte (Vélo/pédon)



Piste cyclable



Voie piétonne



Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé



Canalisation Gaz haute pression



Ligne électrique aérienne HT ou THT



Servitude de passage / de bruit

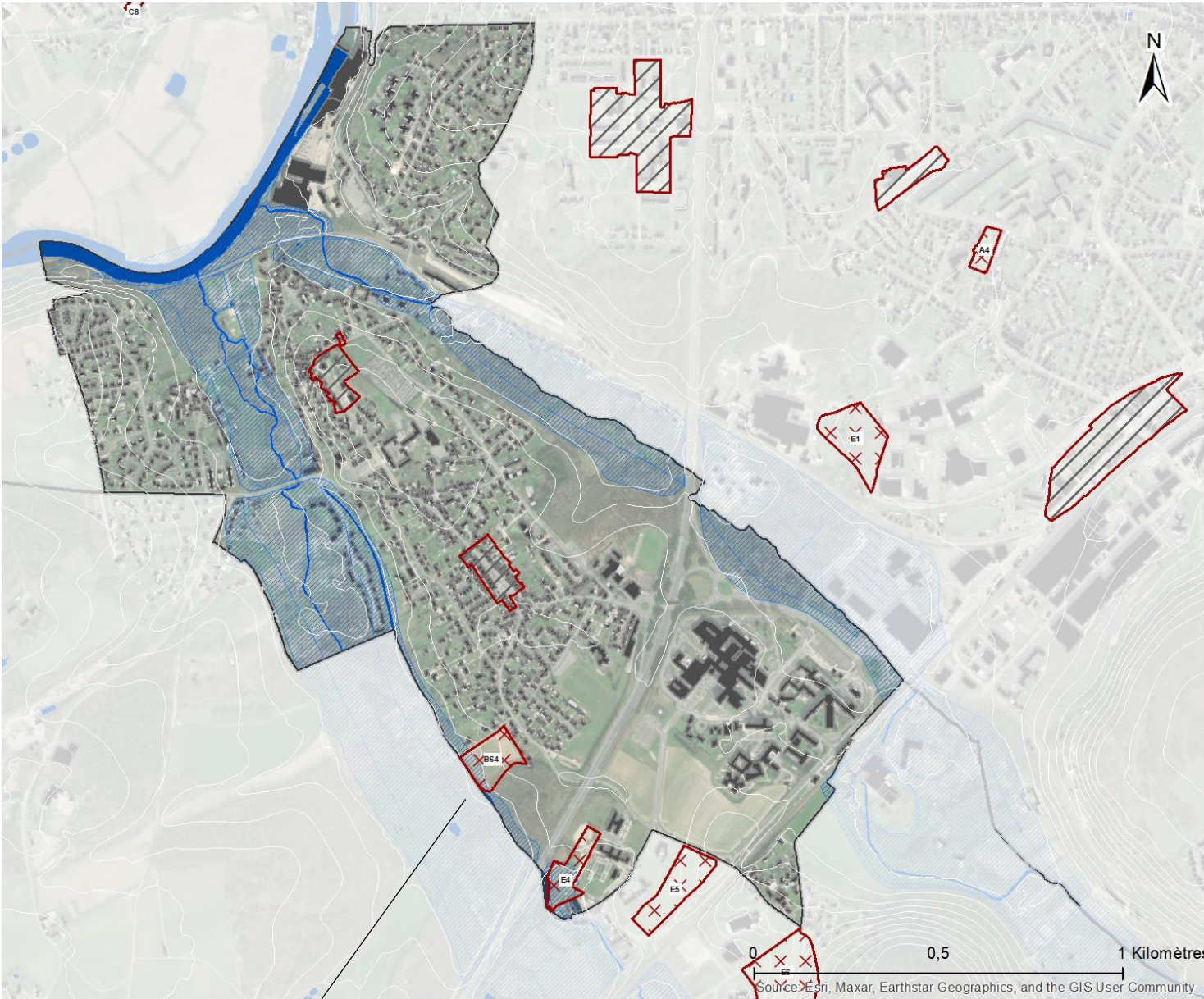


Périmètre de risque / Natura 2000 / Monument historique / Captage



Emplacements réservés

C - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - SAINT-MICHEL
LOCALISATION DES SECTEURS DE PROJET



Secteur en extension, zone
1AU soumise à OAP

C - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - SAINT-MICHEL

SECTEUR EN EXTENSION

B64- Saint-Michel / Impasse des Brandes

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 15 523,61 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements : environ 37 logements

Part minimale de locatif social : 20% soit environ 8 logements

Typologie de l'habitat préconisée : Logements intermédiaires et petits collectifs



0-3 3-6 6-9 ans

ÉCHÉANCE : 

CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce secteur situé à l'ouest de la commune de Saint-Michel vise à développer l'urbanisation à proximité du centre hospitalier d'Angoulême et de la N 10.

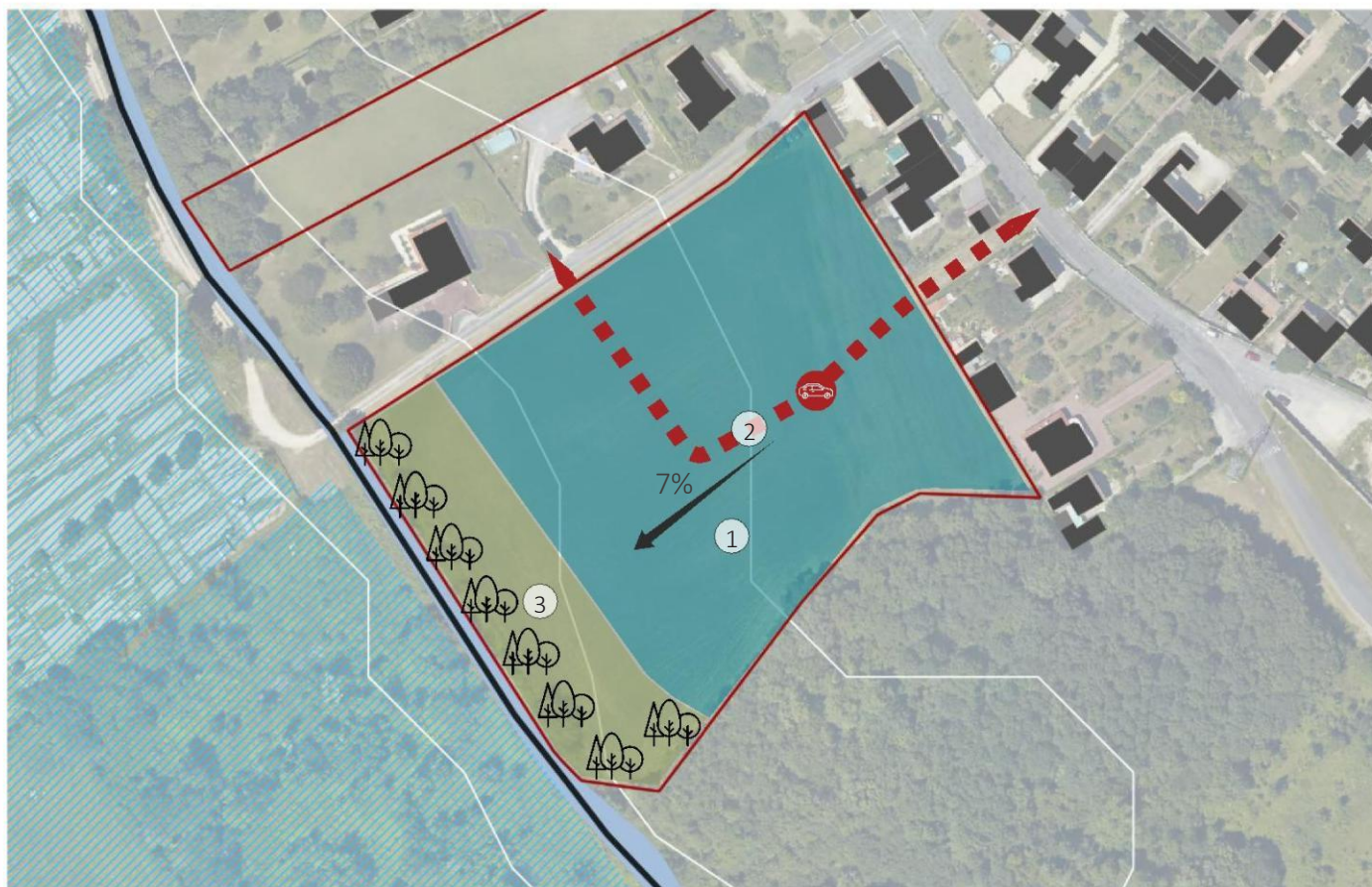
Ce secteur offre un cadre de vie idéal, à proximité de boisements et du cours d'eau de la Charreau.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ Intégrer la pente comme élément structurant du site de projet. Assurer une gestion optimale des eaux pluviales par la création de noues intégrées à l'opération.

2/ Prévoir une voirie traversante.

3/ Préserver et intégrer les arbres et haies existantes au Sud-Ouest du site afin de favoriser une insertion paysagère de l'opération. Les clôtures au sud devront être «perméables» afin de favoriser le passage de la faune.



0 500 1000 m

Cittànova

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION - OAP

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

D - LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES

SAINT-SATURNIN



LÉGENDE COMMUNE A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

2

LEGENDE



Emprise de l'OAP- Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES / IMPLANTATION ET FORMES URBAINES



Logements intermédiaires et collectifs

Logements individuels



Emplacement préférentiel de la constructibilité



Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit



Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)



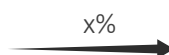
Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise



Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre-bourg



Espace naturel ou jardiné à aménager / préserver



Pente du terrain naturel (difficulté d'aménagement si la pente > 8%)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES



Positionnement préférentiel pour un point de collecte sélective



Cône de vue à préserver



Préserver les haies



Créer une haie

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCES, À LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT



Voie structurante



Voirie secondaire / sens unique / Voirie partagée / Venelle



Voie mixte (Vélo/pédon)



Piste cyclable



Voie piétonne



Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé

CONTRAINTES TECHNIQUES & ENVIRONNEMENTALES SPECIFIQUES



Canalisation Gaz haute pression



Ligne électrique aérienne HT ou THT



Servitude de passage / de bruit



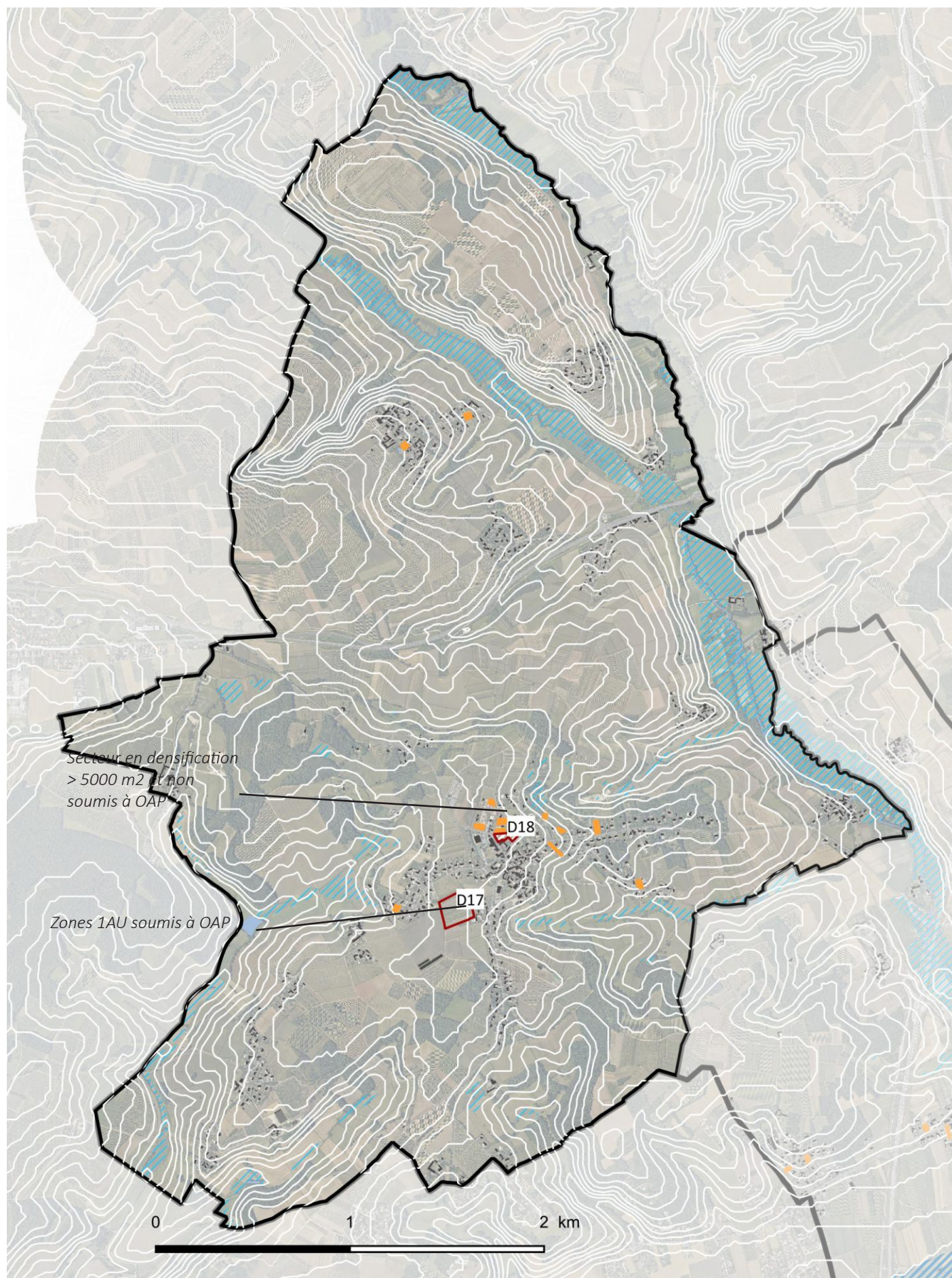
Périmètre de risque / Natura 2000 / Monument historique / Captage



Emplacements réservés

D - LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES - SAINT-SATURNIN

LOCALISATION DES SECTEURS DE PROJET



D - LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES - SAINT-SATURNIN SECTEUR EN EXTENSION

D17- Saint-Saturnin / Chemin des Tuileries Sud

4

PROGRAMMATION

*Densité minimale : 10 logements par hectare
Nombre de logements : environ 22 logements
Part de locatif social : 20% soit environ 4 logements*

Secteur soumis à une opération d'ensemble

*Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 22 641,23 m²*



ÉCHÉANCE :

0-3	3-6	6-9	ans
Yellow	Orange	Red	

CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le secteur se situe au Sud-Ouest du bourg de Saint-Saturnin, dans la continuité de l'existant et d'une opération actuellement en cours d'aménagement au nord. Il se trouve à proximité des équipements et des services du bourg de la commune.

Il est soumis à la réglementation de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) car le site est localisé dans le périmètre des monuments historiques.



Point de vue du nord du secteur, chemin des Tuileries



Point de vue de l'est du secteur, rue de la mairie

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

5

1/ L'opération accueillera des constructions de type individuelles et mitoyennes.

2/ Deux accès sont prévus entre la rue de la Mairie et le chemin des Tuileries avec un cheminement piéton entre ces deux axes.

3/ Une amorce vers l'Ouest de l'opération sera prévue.

4/ Une attention particulière devra être portée à l'insertion paysagère des parcelles qui sont en limite avec les parcelles agricoles.

5/ La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible. L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement et limiter les vis-à-vis. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente ...) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation ...).

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.



D - LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES - SAINT-SATURNIN

D18- Saint-Saturnin / Route de Hiersac

SECTEUR EN EXTENSION

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 4 160,39 m²

6

PROGRAMMATION

Densité minimale : 10 logements par hectare

Nombre de logements : environ 4 logements

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

ÉCHÉANCE : 0-3 3-6 6-9 ans

Le secteur de projet est localisé dans le centre bourg de Saint-Saturnin, à l'arrière de bâtiments qualitatifs en pierre. L'opération veillera à s'insérer au mieux à l'environnement bâti et paysager.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ La desserte du site se fera par la rue de Hiersac, à l'Est afin de limiter les problèmes de sécurité.
- 2/ Préserver le parc situé à proximité en créant une transition douce avec l'opération.
- 3/ Préserver la haie en façade sud sur voie.



0 500 1000 m



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES

SAINT-YRIEIX-SUR- CHARENTE

PLUi approuvé le 05/12/2019

Modification simplifiée n°2 approuvée le 19/05/2022

Modification n°3 approuvée le 24/01/2023

Modification simplifiée n°4 approuvée le 16/03/2023

Modification n°4 approuvée le 15/02/2024

Modification simplifiée n°5 approuvée le 19/12/2024

LÉGENDE COMMUNE A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

LEGENDE

1.

Emprise de l'OAP- Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES / IMPLANTATION ET FORMES URBAINES

Logements intermédiaires et collectifs

Logements individuels

Emplacement préférentiel de la constructibilité

Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit

Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)

Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise

Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre-bourg

Espace naturel ou jardiné à aménager / préserver

x%

Pente du terrain naturel (difficulté d'aménagement si la la pente > 8%)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Positionnement préférentiel pour un point de collecte sélective

Cône de vue à préserver

Préserver les haies

Créer une haie

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCES, À LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

Voie structurante

Voirie secondaire / sens unique / Voirie partagée / Venelle

Voie mixte (Vélo/péton)

Piste cyclable

Voie piétonne

P

Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé

CONTRAINTES TECHNIQUES & ENVIRONNEMENTALES SPECIFIQUES

GAZ

Canalisation Gaz haute pression

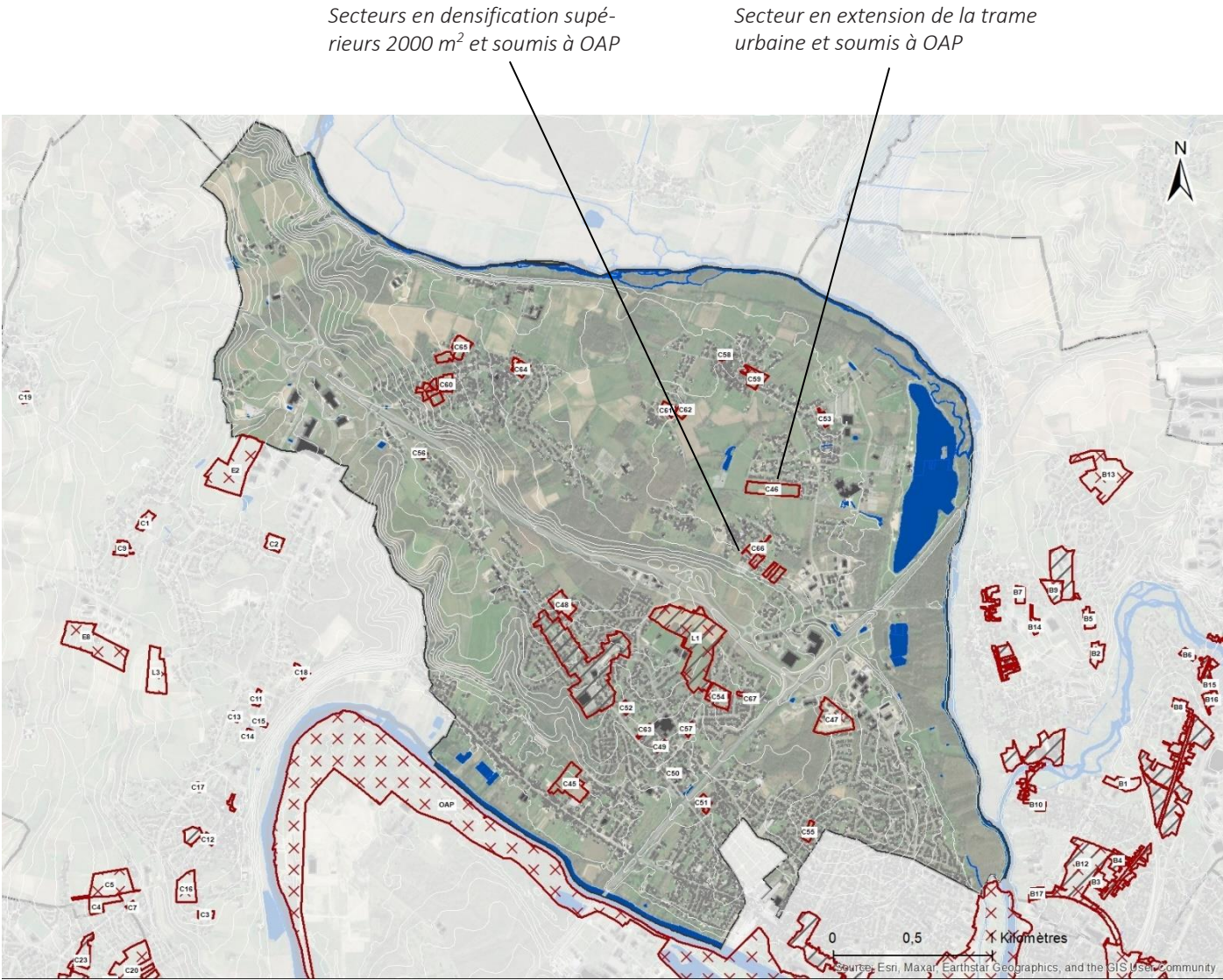
Ligne électrique aérienne HT ou THT

Servitude de passage / de bruit

Périmètre de risque / Natura 2000 / Monument historique / Captage

Emplacements réservés

C LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE
LOCALISATION DES SECTEURS DE PROJET



C LES CENTRALITÉS SECONDAIRES – SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE SECTEUR

EN EXTENSION

C45 – Saint-Yrieix-sur-Charente / A l’arrière de la rue de Royan

4

Secteur en extension

Surface du secteur d'OAP : 28 500 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements/ha

Nombre de logements : environ 80 logements

Part de logements sociaux : 20%

Rechercher une mixité des logements

Secteur soumis à une opération d'ensemble en une ou plusieurs phases



0-33-66-9ans

ÉCHÉANCE:

CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce secteur de projet se trouve au sud de la commune, le long de la route départementale 941. Du fait de son positionnement entre la Charente et un secteur de boisement, une partie du site se trouve au sein de la trame verte et bleue de l'agglomération.

Le secteur est entouré par des logements individuels bâti de façon linéaire le long de la RD941, des boisements et des activités économiques.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal partiel du Grand Angoulême

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1/ Deux accès sont prévus pour l'opération : une opportunité foncière le long de la RD 941 au Sud et la sortie via un lotissement existant à l'Est. La voirie structurante sera traversante.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.

2/ Prévoir un cheminement piéton au nord de l'opération afin de rejoindre les sentiers existants. Des liaisons douces seront intégrées à l'aménagement et permettront de joindre les différents quartiers voisins. La sécurisation des cheminements piétons le long des routes départementales devra être prise en compte.

3/ La trame verte du site devra faire partie intégrante de l'opération d'aménagement. Une bande boisée d'au moins 10 mètres sera maintenue et conservée à l'Ouest.

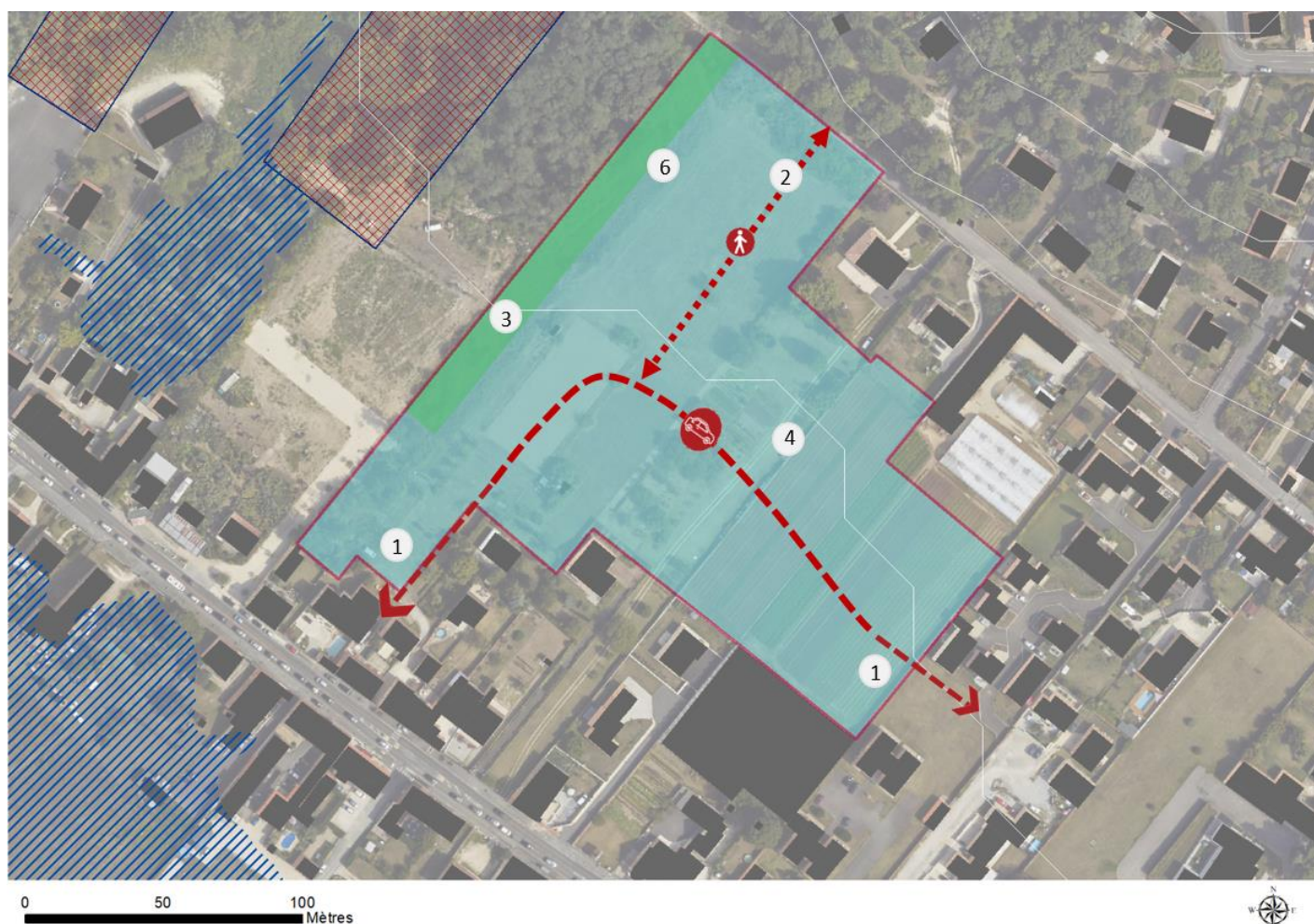
4/ Au regard de la superficie de l'opération d'aménagement, il devra être prévu un espace de convivialité au cœur du site et un maillage de sentiers doux. L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

5/ L'implantation des constructions devra privilégier un ensoleillement optimal des constructions. L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

6/ En limite de la zone naturelle et de la trame verte, une attention particulière de la composition des clôtures sera portée : elles ne devront pas être opaques mais perméables (grillage/ haie végétale).

L'opération devra présenter une mixité des logements.

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.



C- LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE
SECTEUR EN EXTENSION

C46- Saint-Yrieix-sur-Charente / Rue du Rampaud

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 24 080,86 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare
Nombre de logements : environ 60 logements et une trentaine s'il ne s'agit que de logements individuels
Logements intermédiaires, petits collectifs et/ou individuels

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site de projet se trouve au nord de la commune, au sein d'un quartier résidentiel peu dense, à vocation d'habitat individuel.

Le site est localisé à proximité du centre de loisir Nautilus, de la Charente et des grands équipements. Il s'agit de finaliser l'opération de lotissement située au Nord.



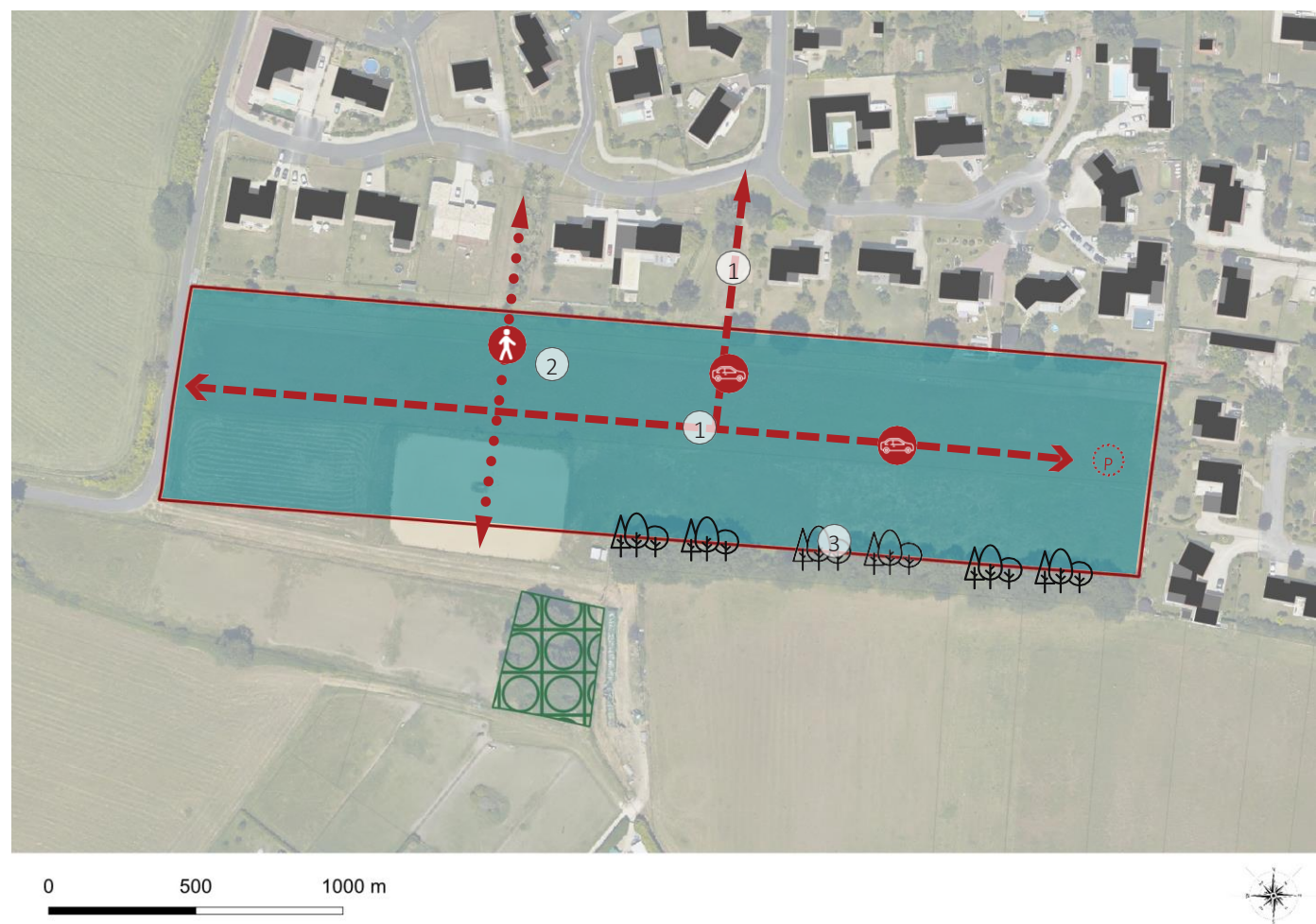
Vue aérienne du site (source GoogleEarth)



Vue du site de projet depuis l'accès Ouest

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

- 1/ Créer une voirie mutualisée et traversante à l'ensemble de l'opération. Une liaison routière avec le lotissement RAMPAUD 2 sera créée si cela s'avère possible.
 - 2/ Prévoir une liaison douce piétonne traversant le site du nord au sud.
 - 3/ Préserver le linéaire boisé au sud de l'opération.
 - 4/ Privilégier une implantation des bâtiments en orientant les jardins vers le sud et en favorisant ensoleillement.
- L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.
- L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.
- L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE
SECTEUR EN EXTENSION

C47- Saint-Yrieix-sur-Charente / La Grosse Pierre

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 34 337,98 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : environ 65 logements

Part minimale de logements sociaux : 45 logements sociaux envisagés

Secteur soumis à une opération d'ensemble



ÉCHÉANCE : 0-3 3-6 6-9 ans

CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site de projet se localise à l'Est de la commune, entre la RN10 et la zone d'activités rue de Bellevue. Il est bordé par des boisements inscrits à la trame verte du SCOT sur sa partie Ouest. Au sud, il s'inscrit dans une continuité bâtie à dominante résidentielle et pavillonnaire. Du fait de la nature boisée du terrain, la densité de logement est plus faible que celle imposée par le SCOT.



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

1/ Créer une voirie et des stationnements mutualisés avec un accès unique au sud-est du site.

Des liaisons piétonnes seront intégrées à l'aménagement et permettront de joindre les différents quartiers voisins.

2/ Aménager le secteur en prenant en compte l'environnement boisé, élément qualitatif du paysage. Préserver les lisières boisées.

Maintenir une perméabilité avec la trame boisée à l'Ouest (gestion perméable des clôtures par exemple, cheminements doux...).

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

L'aménagement proposera des aménagements paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.

L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.

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

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

L'opération devra présenter une mixité des logements.



C- LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE
SECTEUR EN EXTENSION

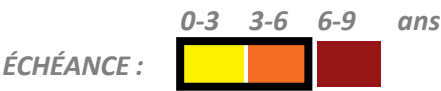
C48- Saint-Yrieix-sur-Charente / Impasse des Rosiers

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 15 101,57 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare
Nombre de logements : environ 30 logements

Secteur soumis à une opération d'ensemble en une ou plusieurs phases



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le secteur de projet se situe au nord de la commune. Implanté dans un quartier résidentiel relativement dense, ce site se trouve à proximité de la D939 et d'équipements publics comme la mairie.

Il est aujourd'hui enclavé entre des logements, des zones rurales et des boisements en périphérie. Un projet est en cours de définition.

Vue du site depuis l'impasse des Rosiers



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

- 1/ Préserver l'alignement d'arbre au nord-ouest du site.
- 2/ Créer une voirie traversante mutualisée au sein du projet.

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

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

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



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE
SECTEUR EN DENSIFICATION

C49- Saint-Yrieix-sur-Charente / A l'arrière de la rue Saint Jean d'Angély -Site C

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2 208,28 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare
Nombre de logements : environ 3 logements
Habitat individuel et/ou mitoyen

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site se trouve dans un quartier pavillonnaire, à proximité de la D 939.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

- 1/ Mutualiser l'accès et le stationnement au sein du projet.
- 2/ Les constructions devront privilégier une implantation optimale en disposant les jardins vers le Sud.



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE

SECTEUR EN DENSIFICATION

C50- Saint-Yrieix-sur-Charente / Rue Saint-Jean d'Angély - B

Secteur en densification

Surface du secteur d'OAP : 1 845,74 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare
Nombre de logements : 4 logements minimum
Logements intermédiaires et/ou petits collectifs

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site se trouve dans un quartier pavillonnaire, à proximité de la D 939.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

- 1/ Mutualiser l'accès et le stationnement au sein du projet.
 - 2/ Les constructions devront respecter une orientation des jardins vers le sud.
- L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE
SECTEUR EN DENSIFICATION

C51- Saint-Yrieix-sur-Charente / A l'arrière de la rue Saint-Jean d'Angély -Site A

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 5 789,64 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare
Nombre de logements : environ 6 logements
Habitat individuel et/ou mitoyen
Terrain en partie dans la bande de recul de 100mètres depuis l'axe de la RN10
Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site se trouve dans un quartier pavillonnaire, à proximité de la D 939 et de la route nationale 10.
Le secteur fait l'objet d'une densité optimisée .
Un projet voisin accueillera près de 53 logements, dont 23 logements sociaux.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

- 1/ Mutualiser l'accès et le stationnement en fonction du projet en cours d'élaboration
- 2/ Les constructions devront privilégier une implantation optimale en disposant les jardins vers le Sud.
- 3/ Observer un recul par rapport à la RN et créer une haie séparative à essences multiples.
- 4/ Partie inconstructible en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE
SECTEUR EN DENSIFICATION

C52- Saint-Yrieix-sur-Charente / A l'arrière de la rue Saint-Jean d'Angély -Site B

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 3 389,30 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare
Nombre de logements : 4 à 6 logements
Habitat individuel et/ou mitoyen

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site se trouve dans un quartier pavillonnaire, à proximité de la D 939. Le site est implanté au nord de la commune dans un tissu bâti relativement diffus.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET PRINCIPES À RESPECTER

- 1/ Mutualiser l'accès et le stationnement au sein du site.
- 2/ Les constructions devront privilégier une implantation optimale en disposant les jardins vers le Sud. Optimiser l'implantation des bâtiments en limitant les vis-à-vis.



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE

SECTEUR EN DENSIFICATION

C53- Saint-Yrieix-sur-Charente / Impasse des Rouyeres

Secteur en densification

Surface du secteur d'OAP : 4 063,04 m²

16

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 4 logements minimum
Habitat individuel et/ou mitoyen

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Implanté en limite de ville à proximité d'un camping et d'un pôle sportif, ce secteur s'intègre au sein d'un îlot déjà construit dans un quartier à l'orientation résidentielle.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

- 1/ Mutualiser l'accès et le stationnement par le nord.
- 2/ Les constructions devront privilégier une implantation optimale en disposant les jardins vers le Sud.
L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE

SECTEUR EN DENSIFICATION

C54- Saint-Yrieix-sur-Charente / Rue du Mas

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 15 945,54 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements estimatifs : 18 lots

Habitat individuel et/ou mitoyen

Secteur soumis à une opération d'ensemble



DESCRIPTIF DU SITE

Secteur en densification d'un tissu pavillonnaire diffus.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

- 1/ Mutualiser l'accès et le stationnement avec une entrée à l'ouest.
 - 2/ Les constructions devront privilégier une implantation optimale en disposant les jardins vers le Sud.
- L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.



0 500 1000 m

C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE

SECTEUR EN DENSIFICATION

C55- Saint-Yrieix-sur-Charente / Rue de Chez Dary

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 5 606,75 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 6 logements minimum
Habitat individuel et/ou mitoyen

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Implanté au sein d'un secteur résidentiel, à proximité du cimetière de la commune et des transports en commun, se secteur de projet s'intégrera avec une grande facilité au sein du maillage urbain de la commune.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

- 1/ Mutualiser l'accès et le stationnement avec une entrée au nord.
- 2/ Créer une liaison piétonne au sud du site.
- 3/ Prévoir une orientation des jardins vers le sud.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE

SECTEUR EN DENSIFICATION

C56- Saint-Yrieix-sur-Charente / Rue de la Montée de la Gare

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2 201,66 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare
Nombre de logements : environ 3 logements
Habitat individuel et/ou mitoyen

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce site de projet est implanté au sein d'un quartier laissant place aux logements individuels peu dense, dont une partie du tissu se caractérise par une architecture récente.
Enclavé au sein d'un secteur à dominante rurale, le site se trouve cependant à proximité de la N1141.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET PRINCIPES À RESPECTER

- 1/ Mutualiser l'accès et le stationnement avec une entrée sur la voirie existante.
- 2/ Les constructions devront privilégier une implantation optimale en disposant les jardins vers le Sud.
L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.



C- LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE
SECTEUR EN DENSIFICATION

C57- Saint-Yrieix-sur-Charente / Rue de l'Epineuil

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 3 615 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare
Nombre de logements : environ 5 logements
Habitat individuel et/ou mitoyen

Secteur soumis à une opération d'ensemble

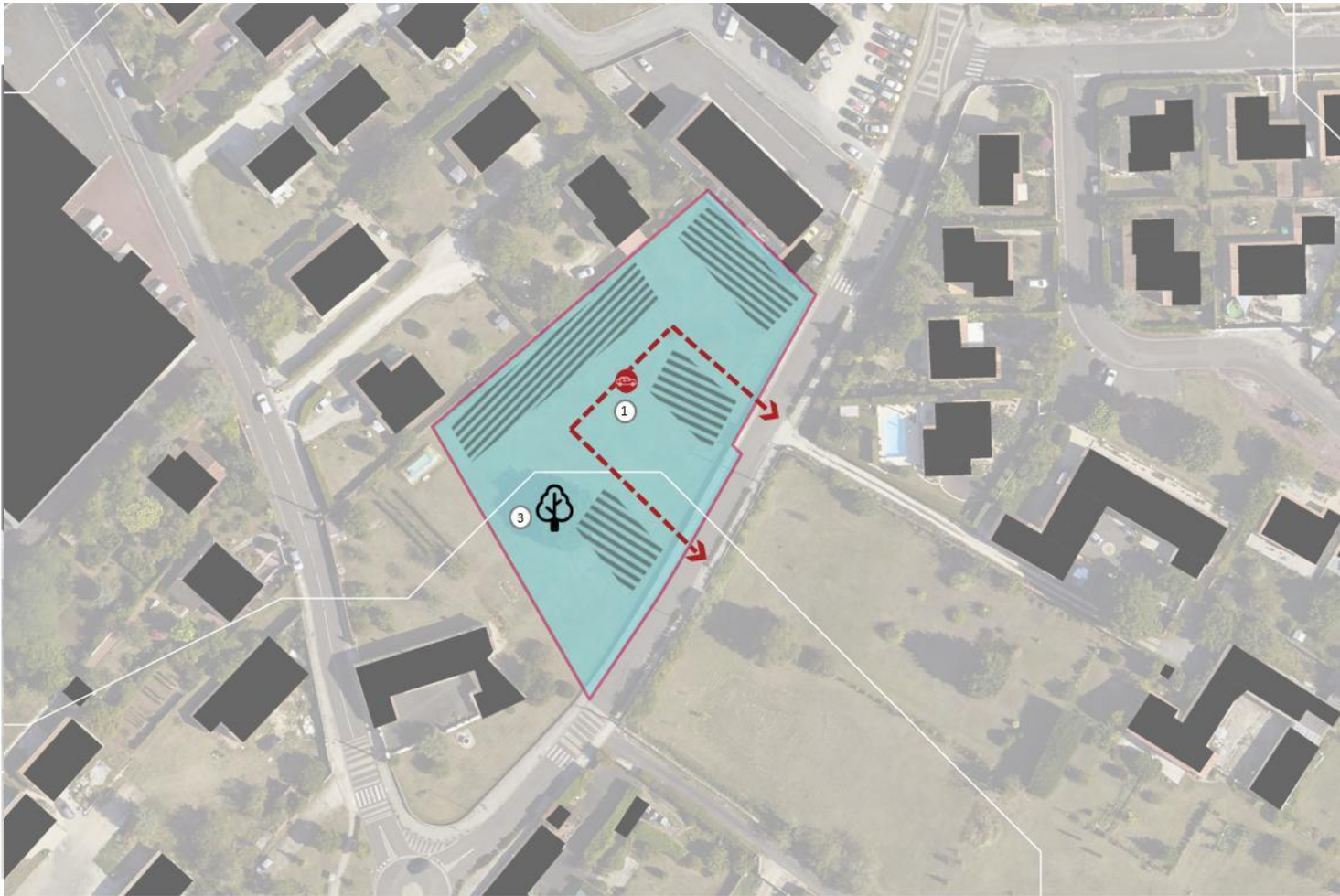


CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce site de projet s'insère au sein d'un tissu résidentiel pavillonnaire peu dense.
Sa proximité avec les réseaux de transports en commun lui garantit une bonne intégration dans le tissu urbain de l'agglomération.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

- 1/ Mutualiser l'accès avec une voirie à sens unique au sein du site.
- 2/ Les constructions devront privilégier une implantation optimale en disposant les jardins vers le Sud. L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.
- 3/ Conserver l'arbre à l'est de la parcelle.



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE
SECTEUR EN DENSIFICATION

C58- Saint-Yrieix-sur-Charente / Rue des Grands Champs

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2 948,54 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 3 à 4 logements minimum

Logements intermédiaires ou individuels

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Situé en limite de ville à proximité d'une zone rurale et boisée, ce projet s'implantera à l'extrémité d'un quartier pavillonnaire peu dense.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

- 1/ Mutualiser l'accès et le stationnement avec une entrée à l'est.
 - 2/ Les constructions devront privilégier une implantation optimale en disposant les jardins vers le Sud.
- L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.



0

500

1000 m

Cittànova

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION - OAP

C- LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE

SECTEUR EN DENSIFICATION

C59- Saint-Yrieix-sur-Charente / Rue des Mesniers

Secteur en densification

Surface du secteur d'OAP : 11 422,23 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale moyenne : entre 15 et 20 logements par hectare
Habitat individuel et/ou mitoyen

Secteurs soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Intégré au sein d'un quartier résidentiel peu dense, ce projet se localise en densification de la trame bâtie.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

1/ Mutualiser les accès et créer une voirie traversante.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées. L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.

2/ Créer une liaison piétonne au sud du site.

3/ Le projet garantira une insertion paysagère qualitative par la mise en place d'un tampon végétal en limite de zone agricole.



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE

SECTEUR EN DENSIFICATION

C60- Saint-Yrieix-sur-Charente / Rue des Rocs Berchets

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 22 252,28 m²

23

PROGRAMMATION

Densité minimale moyenne : 15 logements par hectare
Nombre de logements : environ 35 logements
Opérations mixtes.
Secteurs soumis à une opération d'ensemble qui pourra être
phasée par unité foncière

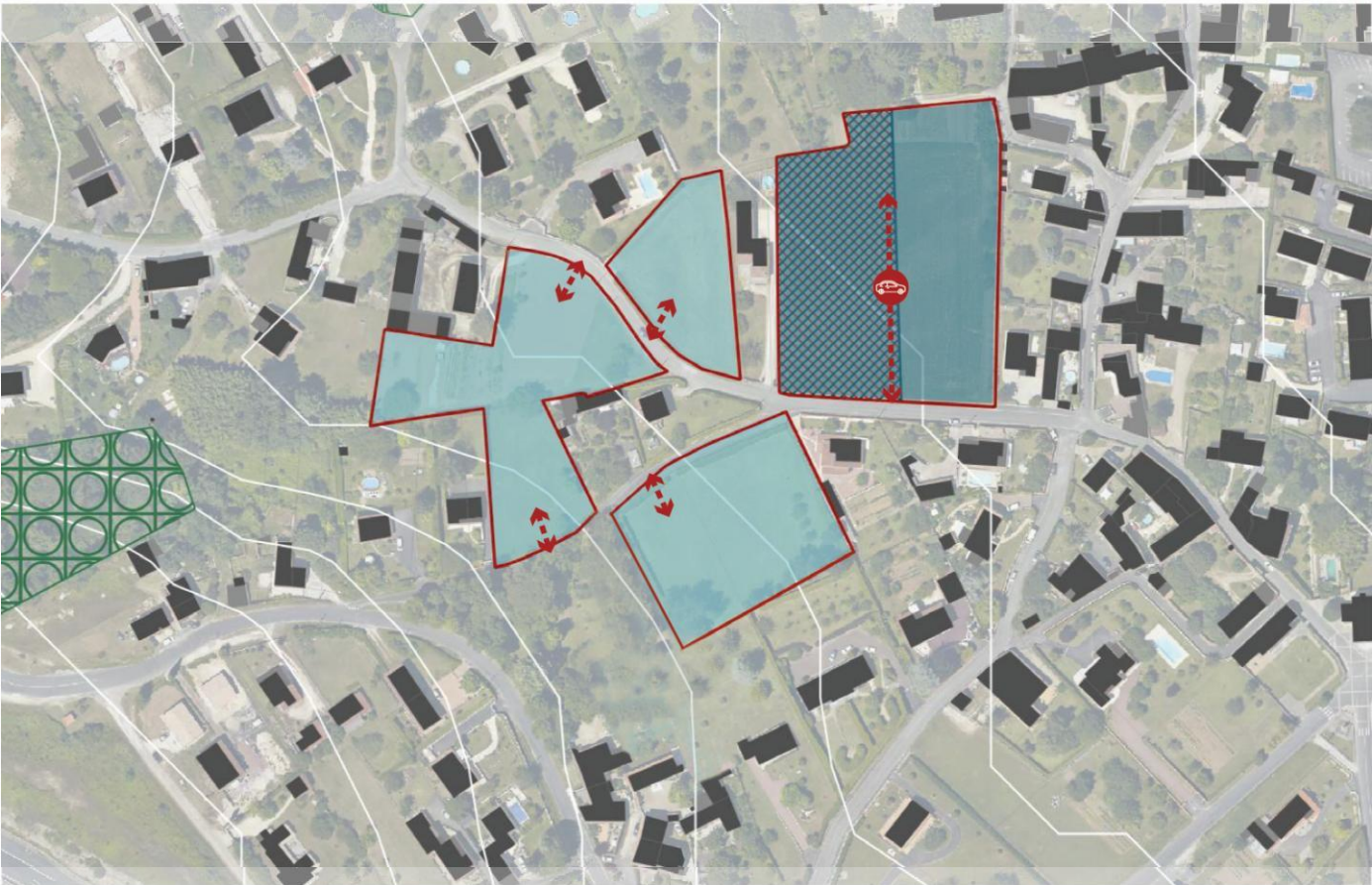


CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Localisé au sein du tissu existant du village de Vénat, ces 4 sites de projet s'insèrent dans un tissu pavillonnaire peudense.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

- 1/ Mutualiser l'accès et le stationnement
 - 2/ Les constructions devront privilégier une implantation optimale en disposant les jardins vers le Sud.
- L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.
- Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées.
- L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.



0 500 1000 m

Cittànova

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION - OAP

C- LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE
SECTEUR EN DENSIFICATION

C61 et C62 - Saint-Yrieix-sur-Charente / Rue des Augerauds

PROGRAMMATION

Densité minimale moyenne : entre 15 et 20 logements par hectare
Habitat individuel et/ou mitoyen
Secteurs soumis à une opération d'ensemble

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 10 114 m²



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce site s'implante au sein d'un quartier pavillonnaire peu dense, en limite de ville. Il a pour particularité d'être délimité en deux parties, de part et d'autres de la rue des Augerauds.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

- 1/ Mutualiser les accès entre les opérations.
Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées. L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.
- 2/ Le projet garantira une insertion paysagère qualitative par la mise en place d'un tampon végétal en limite de zone agricole.



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE

SECTEUR EN DENSIFICATION

C63- Saint-Yrieix-sur-Charente / Rue Saint-Jean d'Angély - A

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 3 074,05 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale moyenne : entre 15 et 20 logements par hectare

Habitat individuel et/ou mitoyen

Secteurs soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site se trouve dans un quartier pavillonnaire, à proximité de la D 939.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

1/ Mutualiser l'accès et le stationnement.

Les constructions devront privilégier une implantation optimale en disposant les jardins vers le Sud.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées. L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.



0 500 1000 m

Cittànova

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION - OAP

C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE

SECTEUR EN DENSIFICATION

C64- Saint-Yrieix-sur-Charente / Rue du Grand Puits -Site A

Secteur en densification

Surface du secteur d'OAP : 7 798,84 m²

26

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements : environ 22 logements

Logements intermédiaires ou individuel

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

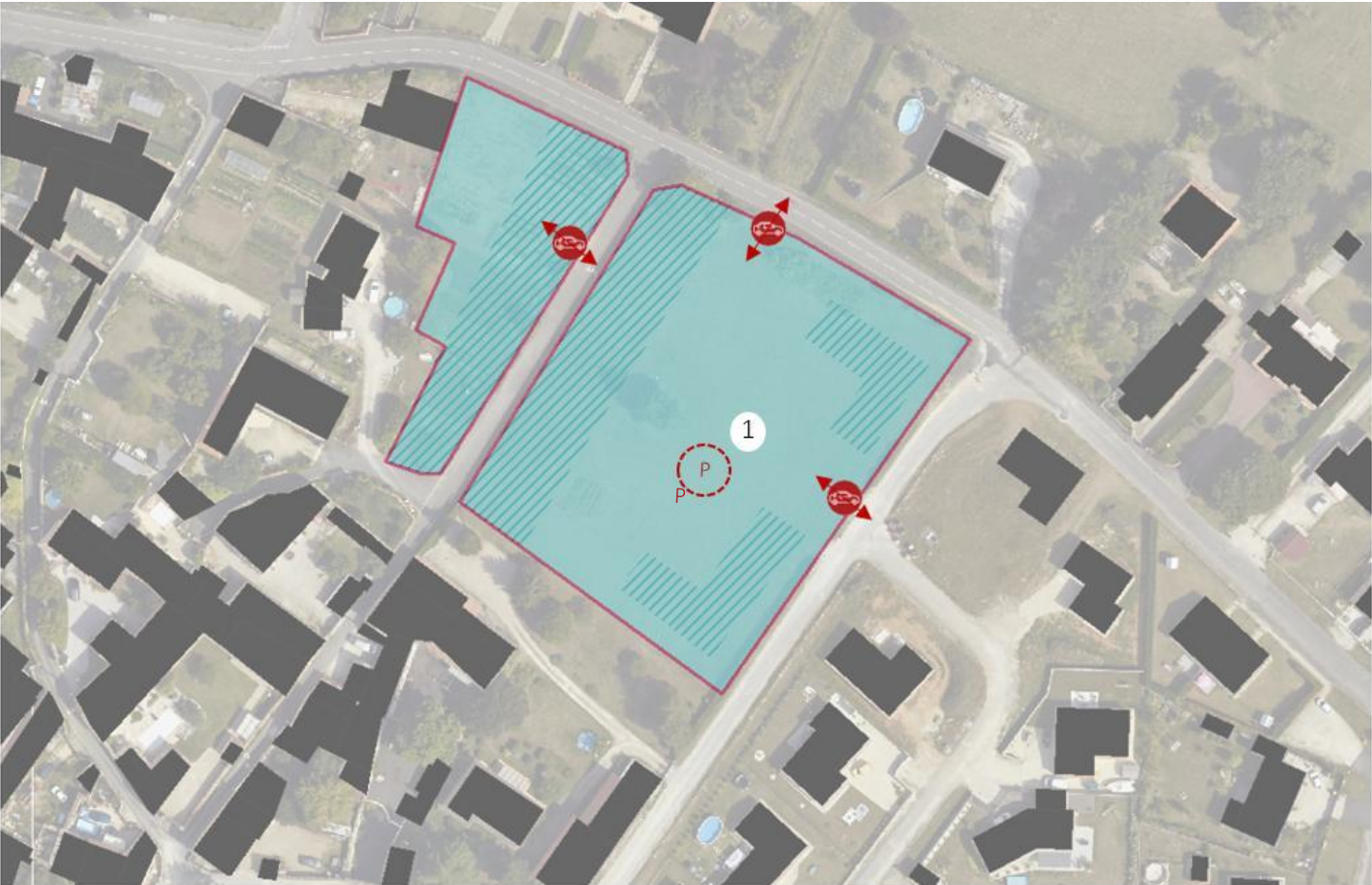
Situé en limite Nord de ville, à proximité directe de parcelles agricoles, ce projet s'intègre dans un quartier à vocation résidentielle et individuelle. Deux sites de projet pourront être réalisés de façon distincte.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

1/ Mutualiser l'accès et le stationnement.

Les constructions devront privilégier une implantation optimale en disposant les jardins vers le Sud.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées. L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis.



0 50 100 Mètres



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE
SECTEUR EN DENSIFICATION

C65- Saint-Yrieix-sur-Charente / Rue du Grand Puits

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 15 816,60 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale moyenne : entre 15 et 20 logements par hectare
Habitat individuel et/ou mitoyen
Secteurs soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site est entouré de logements individuels peu denses en limite de ville, entouré par des zones agricoles et boisées. L'opération pourra se réaliser en deux parties distinctes.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

1/ Mutualiser l'accès et le stationnement avec une voirie traversante pour le secteur nord.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées. L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis.

2/ Garantir une insertion paysagère qualitative de l'opération.



0 500 1000 m

C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE

SECTEUR EN DENSIFICATION

C66- Saint-Yrieix-sur-Charente / Rue Jean et Constant Priolaud

Secteur en densification

Surface du secteur d'OAP : 15 160,75 m²

28

PROGRAMMATION

Densité minimale moyenne : entre 15 et 20 logements par hectare

Habitat individuel et/ou mitoyen

Secteurs soumis à une opération d'ensemble qui peut être phasée par unité foncière



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

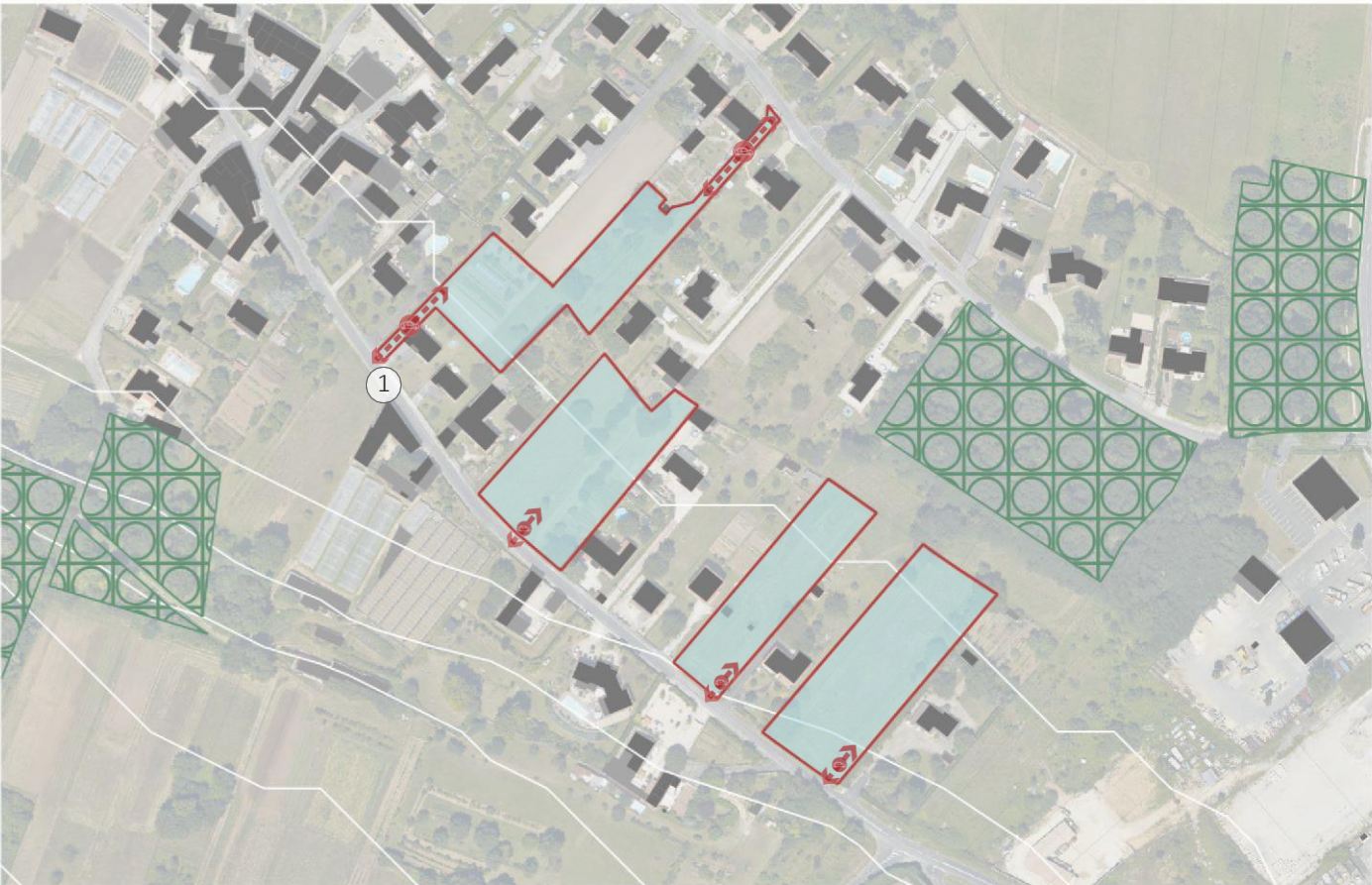
Les sites de projet se localisent en densification de la trame pavillonnaire existante. L'opération pourra se réaliser en plusieurs parties distinctes. Il s'agit de trouver une insertion harmonieuse avec le tissu existant.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

1/ Mutualiser les accès.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées. L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis.

L'utilisation de la végétation présente afin de travailler les transitions avec l'espace naturel et/ou agricole est vivement encouragée et cela au sein ou en lisière de l'opération.



0 500 1000 m



C - LES CENTRALITÉS SECONDAIRES - SAINT-YRIEIX-SUR-CHARENTE
SECTEUR EN DENSIFICATION

C67- Saint-Yrieix-sur-Charente / Rue Maryse Bastié

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 3 296,35 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale moyenne : entre 15 et 20 logements par hectare
Habitat individuel et/ou mitoyen
Secteurs soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site se trouve dans un quartier pavillonnaire en densification de la trame bâtie existante.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

- 1/ Mutualiser les accès des deux côtés du site.
- 2/ Les constructions devront privilégier une implantation optimale en disposant les jardins vers le Sud.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées de manière à privilégier des espaces de jardins sur les parcelles privées. L'implantation des bâtiments devra limiter les vis-à-vis et devra s'appuyer sur les axes de circulation.



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

B - LES CENTRALITÉS STRUCTURANTES

SOYAUX

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

PLUI approuvé le 05/12/2019

01612000718271202301242023_07_150-DE

Accusé certifié exécutoire

Modification n°1 approuvée le 17/12/2020

Réception par le préfet : 06/02/2023

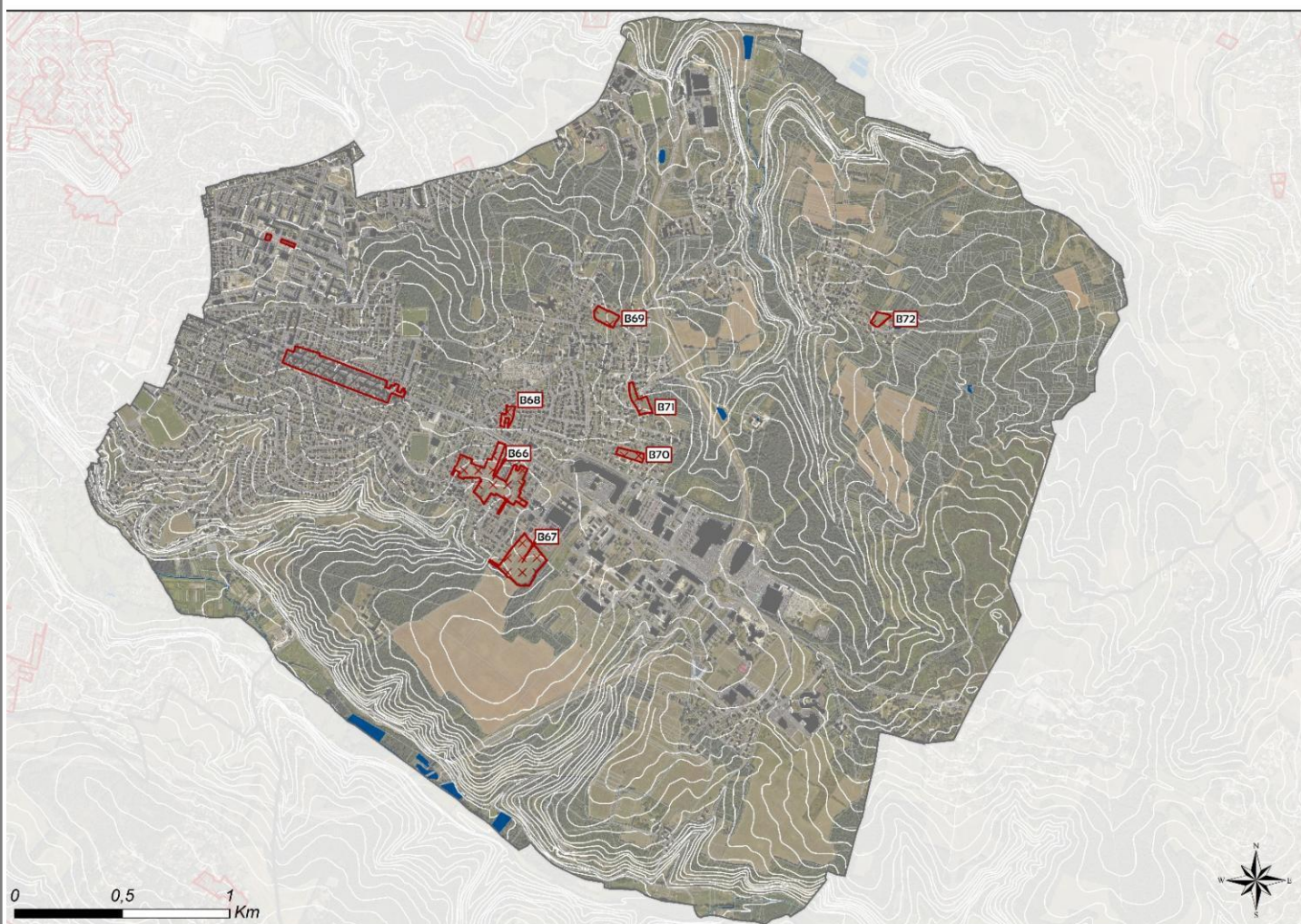
Affichage : 06/02/2023

Modification simplifiée n°2 approuvée le 19/05/2022

Modification n°3 approuvée le 24/01/2023

Cittànova

B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - SOYAUX LOCALISATION DES SECTEURS DE PROJET



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - SOYAUX

SECTEUR EN EXTENSION

B66- Soyaux / Avenue du Pétureau

4

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements : environ 107 logements

Convention EPF (Etablissement Public Foncier) sur ce secteur.

Secteur soumis à une opération d'ensemble phasée en une ou plusieurs tranches

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 42 995,52 m²



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

ÉCHÉANCE : 0-3 3-6 6-9 ans

Le secteur se situe à l'arrière de la RD 939. Il est actuellement enclavé au cœur d'espaces ouvrant à la fois vers l'Avenue du Général de Gaulle, le chemin de Frégeneuil et l'avenue du Pétureau.

L'environnement urbain se compose à la fois de constructions anciennes (le hameau du Pétureau) et récentes (la résidence du verger). Le parcellaire concerné par ce projet est très morcelé constituant un facteur de blocage important.

Le projet devra proposer une forme urbaine spécifique connectant l'ensemble des quartiers riverains aujourd'hui organisés sur eux-mêmes (définition une cohérence globale).



Point de vue au sud du secteur



Point de vue au nord du secteur



Point de vue à l'est du secteur

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

ORIENTATIONS

- 1/ Prévoir un aménagement progressif par l'Est en deux ou trois phases, dont les limites opérationnelles seront précisées progressivement.
- 2/ Prévoir un équipement scolaire, si sa création est confirmée, au centre de l'opération, lors de la deuxième phase.
- 3/ Prévoir une perméabilité complète des espaces aménagés et des lotissements adjacents aux modes doux.
- 4/ Prévoir un maillage viaire desservant uniquement les nouveaux espaces aménagés, limitant tout trafic de transit.
- 5/ Un aménagement paysager sera prévu au centre de l'opération.

Le tissu bâti de l'opération sera mixte, composé de logements individuels, intermédiaires et petits collectifs.

Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...).

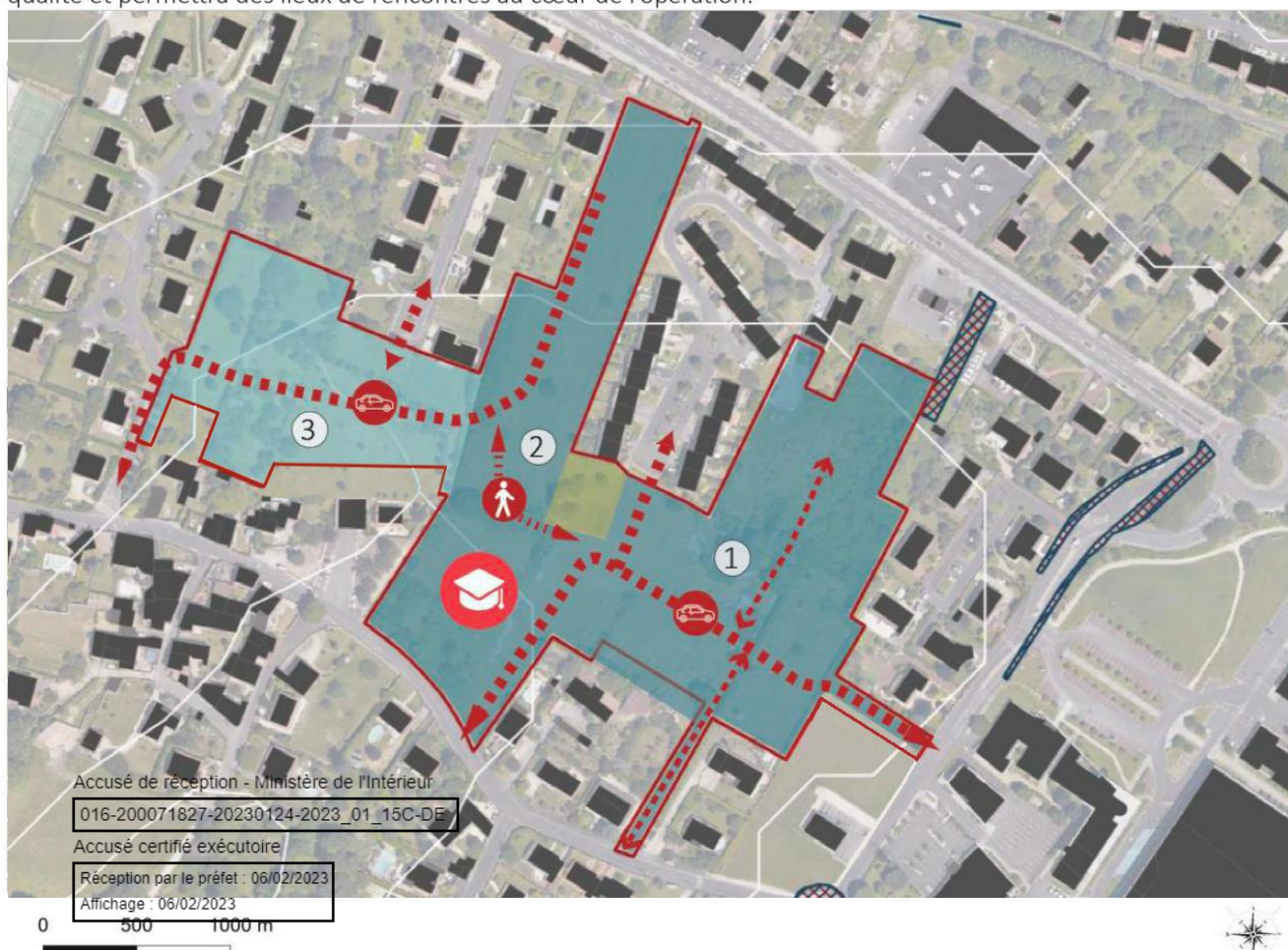
L'implantation du bâti devra s'inscrire dans la pente.

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et des ruissellements et d'optimiser les performances énergétiques (orientation...). Les voies de circulation devront être sécurisées et adaptées à recevoir tous les modes de transport.

Les zones de stationnements seront privilégiées en interface de la voirie de desserte et des logements, et au plus près des voiries afin de laisser un maximum d'espace dédié aux jardins privatifs. Des zones de stationnement pourront être mutualisées.

Les modes doux seront privilégiés sur le site, à la fois en site propre et voirie partagée.

L'aménagement proposera des espaces paysagers supports d'usages (lieu de détente et/ou de loisirs partagé) et de qualité et permettra des lieux de rencontres au cœur de l'opération.



B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - SOYAUX

SECTEUR EN EXTENSION

B67- Soyaux / Les Agriers de la Croix Blanche

6

PROGRAMMATION

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements : environ 80 logements

Typologie : Individuel, individuel groupé, intermédiaire

Secteur soumis à une opération d'ensemble phasée en une ou plusieurs tranches

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 30 467 m²



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

ÉCHÉANCE : 0-3 3-6 6-9 ans

Le secteur se situe à l'est du centre-ville de Soyaux, à l'arrière du centre clinique.

L'environnement du secteur est à la fois urbain (présence de pavillons organisés sous forme d'opérations de lotissement, constructions alignées le long des voies), naturel (prairies humides, boisements, ripisylve) et agricole.

Ce secteur est également à proximité de nombreux cheminements piétons qui font le lien entre le logis de Frégeneuil (logis classé comme monument historique) et la zone d'activité de Soyaux.

Sa proximité avec le centre clinique Angoulême-Soyaux lui donnera accès à une desserte en transports en commun qui est déjà en place.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

Point de vue au nord du secteur

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Prévoir une voirie en boucle à sens unique et un axe traversant en double sens.
- 2/ Prévoir la création de continuités piétonnes
- 3/ Préserver la végétation au sud
- 4/ Préserver les arbres présents sur le site dans la mesure du possible.
- 5/ Une intégration paysagère sera apportée à l'opération en particulier par la préservation de la haie bocagère en limite avec l'espace naturel.

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

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.



0 500 1000 m

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023



B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - SOYAUX

SECTEUR EN DENSIFICATION

B68- Soyaux / Résidence Les Vignes

8

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : environ 5 logements

Logements individuels et / ou mitoyens

Secteur soumis à une opération d'ensemble

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 3 566,15 m²



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

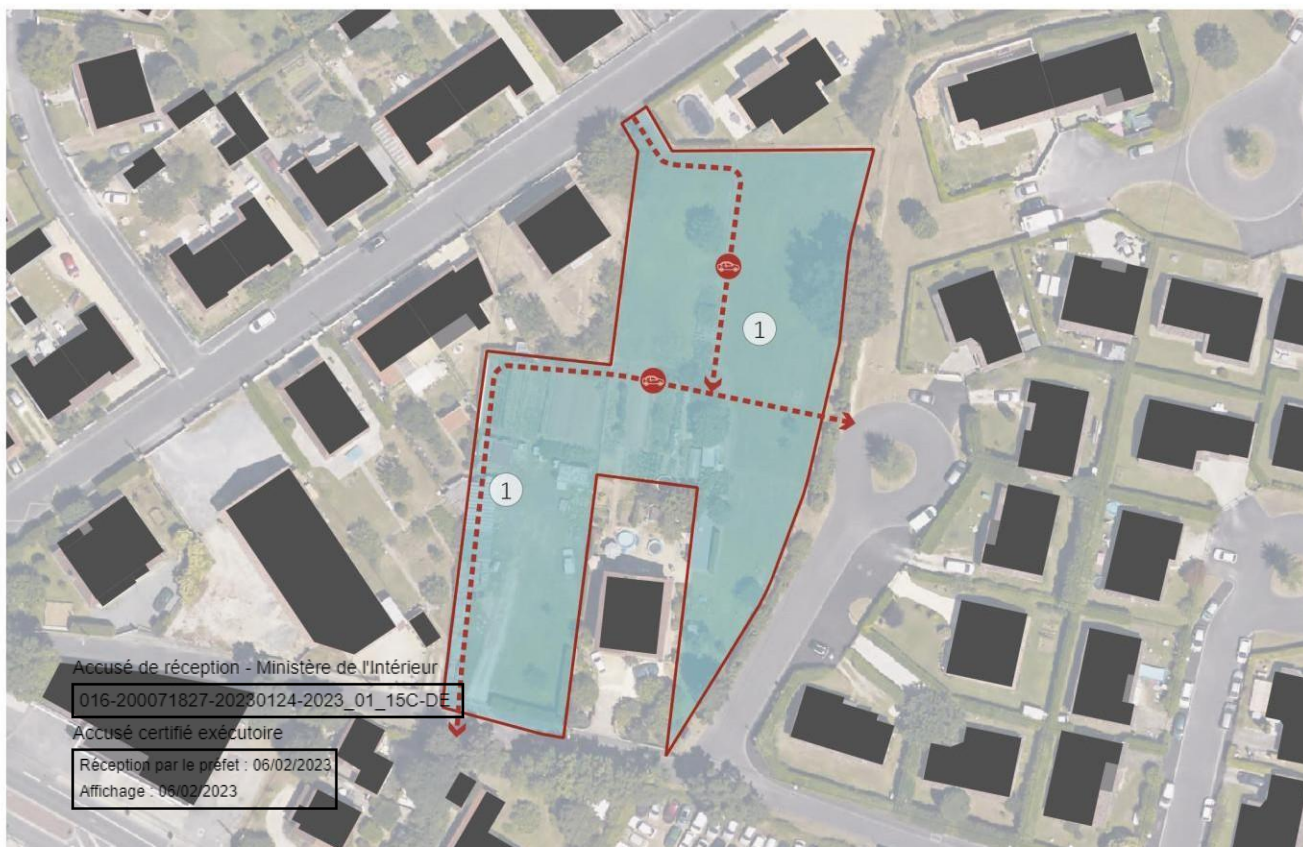
Le site se situe en périphérie Sud du bourg, dans un quartier pavillonnaire à proximité de la zone d'activités de Soyaux.

La construction de ce secteur va permettre une densification du tissu urbain dans un secteur très bien desservi en transports en commun.

Sa proximité avec de nombreux équipements et commerces va favoriser l'utilisation des liaisons douces par les habitants.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1/ Prévoir une voirie partagée traversante à double sens au sud sur le chemin de la Mothe et à l'est sur la boucle avec une entrée à sens unique sur la rue du Bourg.



0 500 1000 m



B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - SOYAUX SECTEUR EN DENSIFICATION

B69- Soyaux / Rue de l'Isle d'Espagnac

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 6 700,53 m²

9

PROGRAMMATION

Densité minimale : 20 logements par hectare
Nombre de logements : environ 13 logements
Logements intermédiaires

Secteur soumis à une opération d'ensemble

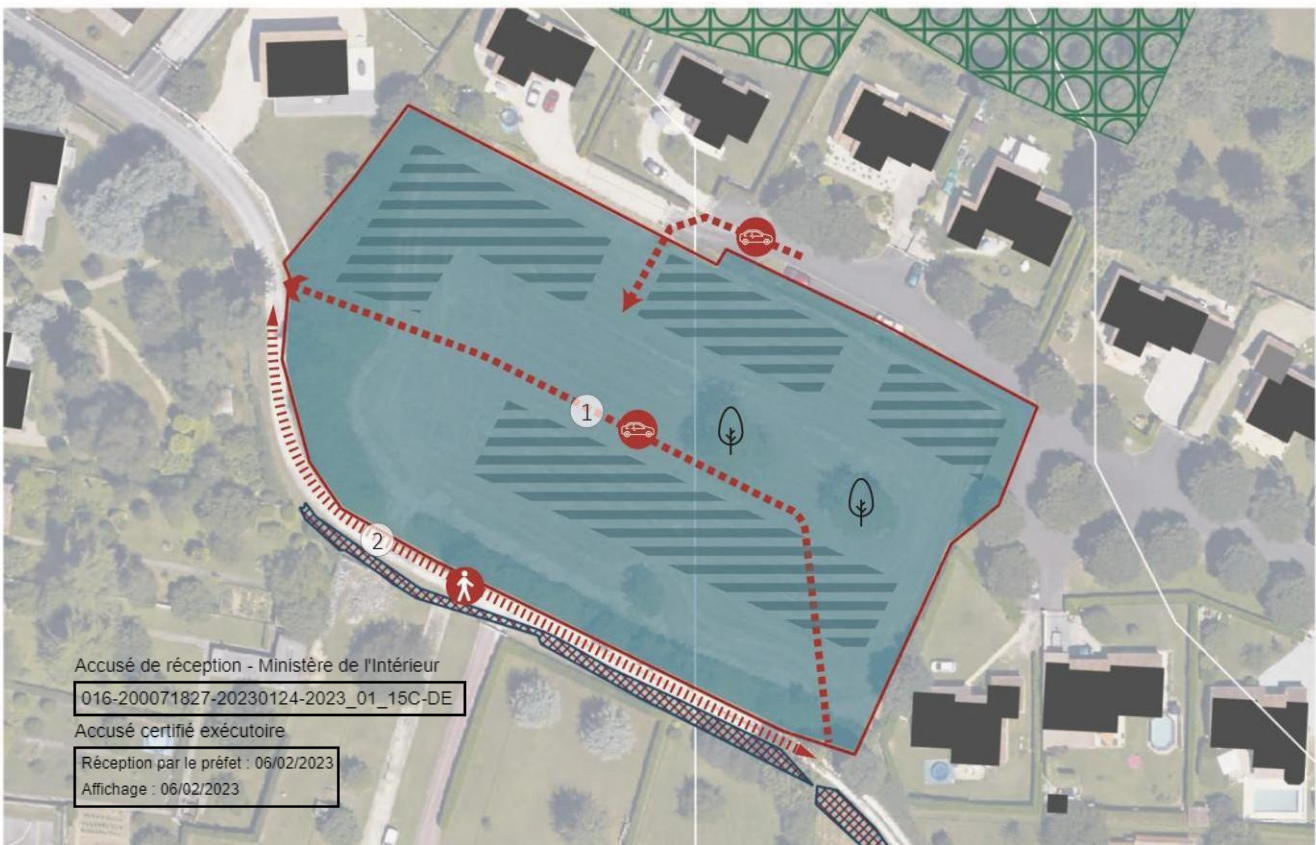


CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Ce secteur se situe le long de la rue de l'Isle d'Espagnac, dans un quartier pavillonnaire.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Prévoir une voirie partagée traversante, avec un accès au nord sur la rue du Hameau du Champ de Georges et au sud sur le chemin du Boug au Lac.
- 2/ Préserver la végétation existante et préserver le caractère patrimonial du chemin sud en liaison douce.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/02/2023
Affichage : 06/02/2023

B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - SOYAUX

SECTEUR EN DENSIFICATION

B70- Soyaux / Chemin de la Jaufertie

10

PROGRAMMATION

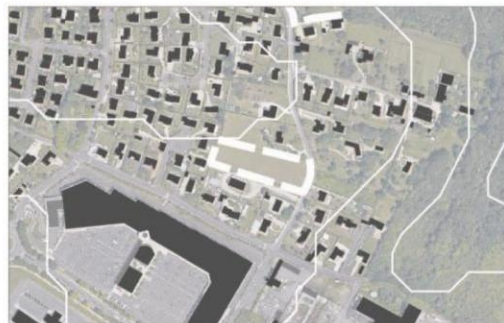
Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : environ 7 logements

Logements individuels et / ou mitoyens

Secteur soumis à une opération d'ensemble

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 4 682,75 m²



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

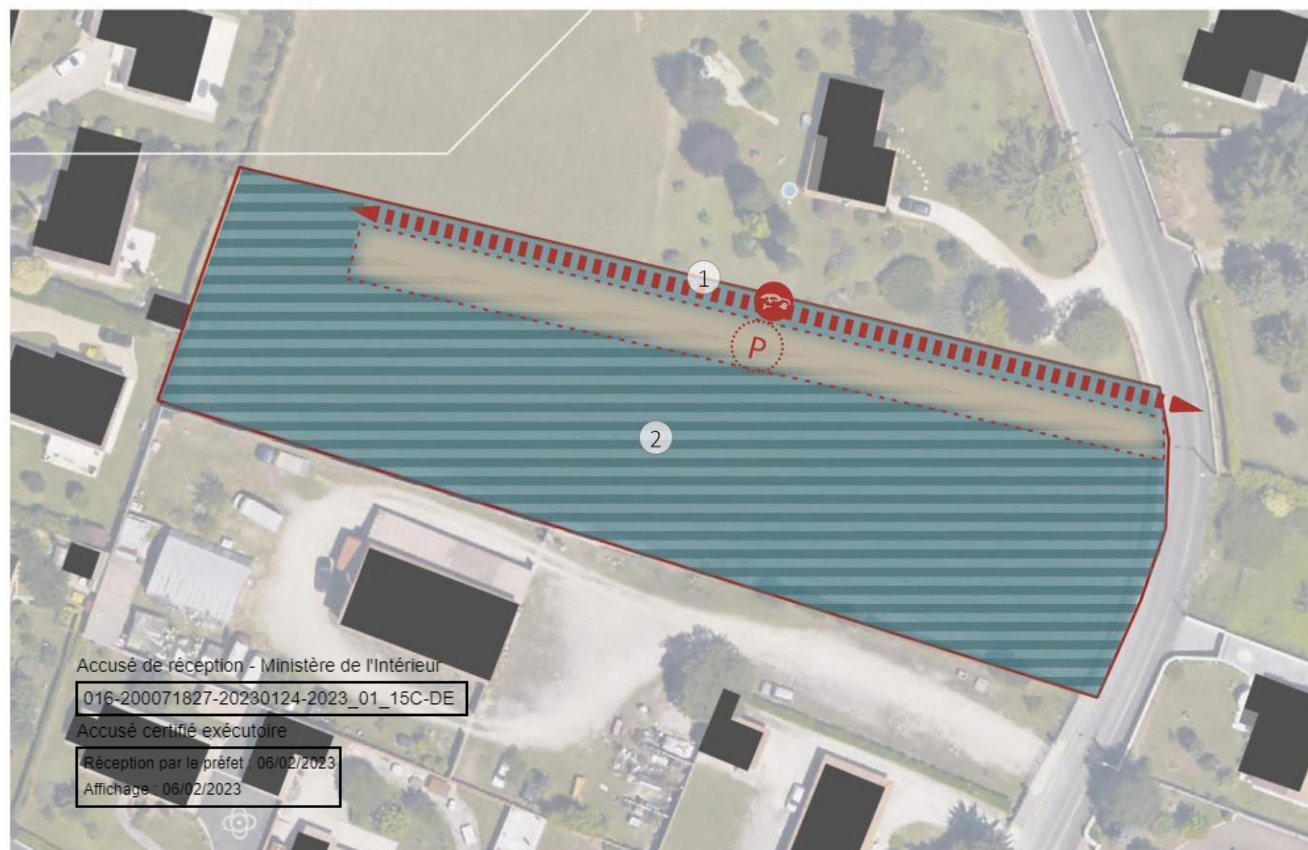
Le site se situe en périphérie est du bourg, dans un quartier pavillonnaire à proximité de la zone d'activités de Soyaux. La construction de ce secteur va permettre une densification du tissu urbain dans un secteur très bien desservi en transports en commun.

Sa proximité avec de nombreux équipements et commerces va favoriser l'utilisation des liaisons douces par les habitants.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1/ Une voirie partagée sera créée depuis le chemin de la Jaufertie. Le stationnement pourra s'effectuer le long de cet axe (stationnements en long mutualisés).

2/ On privilégiera les parcelles en bande et les logements mitoyens en limite de voirie (au Nord) pour permettre la densification de la parcelle et une implantation des bâtiments favorables (orientation solaire...).



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

0

500

1000 m



B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - SOYAUX

SECTEUR EN DENSIFICATION

B71- Soyaux / Chemin de la Jaufertie Nord

Secteur en densification

Surface du secteur d'OAP : 6 882,98 m²

PROGRAMMATION

Densité minimale : 15 logements par hectare

Nombre de logements : environ 9 logements

Logements individuels et / ou mitoyens

Secteur soumis à une opération d'ensemble

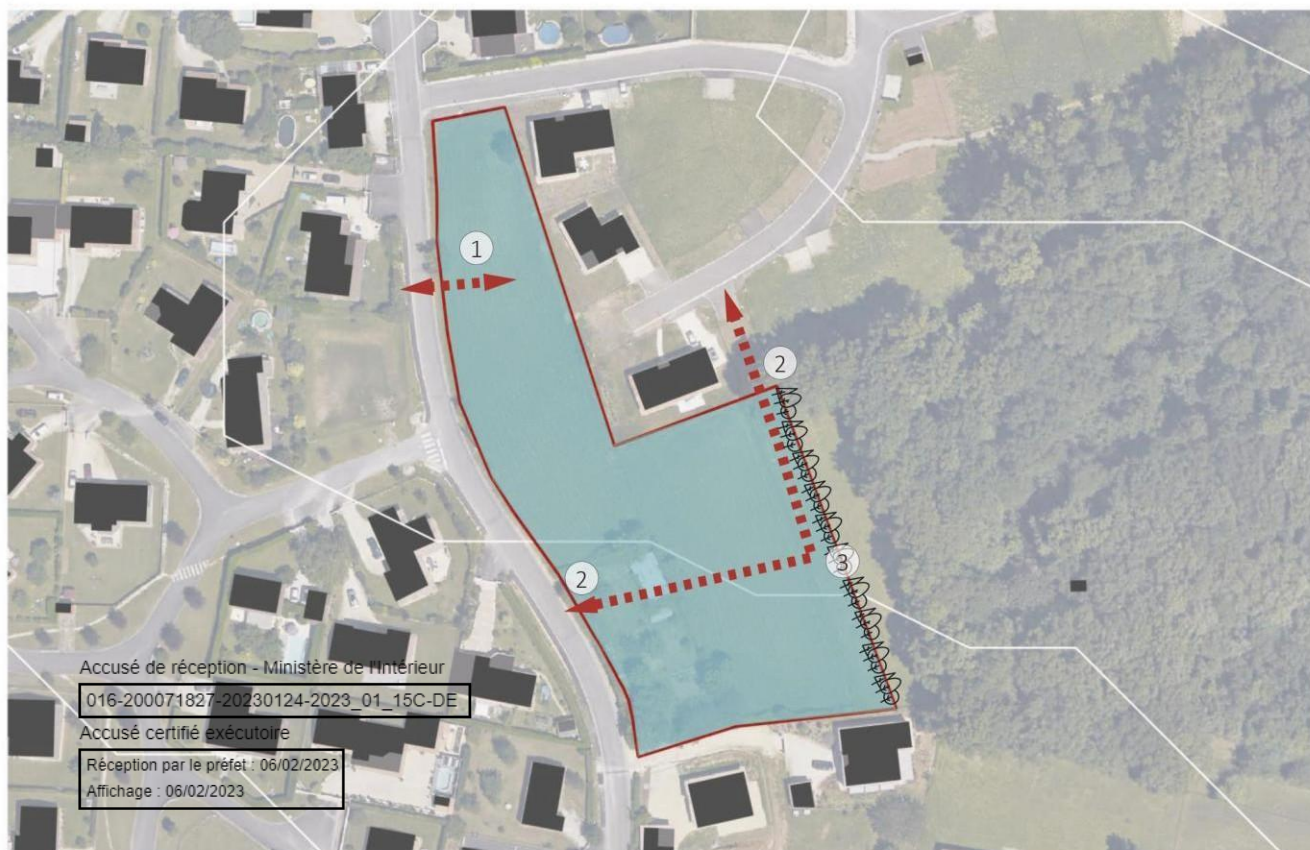


CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site se situe à l'Est de la commune, non loin de la rue du Bourg et de la D1000. Il se localise à proximité d'une zone boisée. Les lisières de l'opération seront à soigner afin de garantir une intégration optimale du site.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- 1/ La partie Nord sera desservie par une voirie mutualisée.
- 2/ La desserte traversante de la partie Sud prendra appui sur le chemin de la Jaufertie.
- 3/ Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère de l'opération et sur le traitement de la lisière Est.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 06/02/2023

0 500 1000 m



B - CENTRALITÉS STRUCTURANTES - SOYAUX SECTEUR EN DENSIFICATION

B72- Soyaux / Route de Bussac

12

PROGRAMMATION

Nombre de logements minimum : 2 logements

Logements individuels et / ou mitoyens

Secteur soumis à une opération d'ensemble

CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le secteur de projet est situé à l'Est du hameau d'Antornac en densification d'un tissu pavillonnaire peu dense.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1/ Au regard de la qualité paysagère du site, une attention particulière sera portée sur la création d'un front boisé au Nord de l'opération. Il s'agira d'assurer une transition douce avec l'espace forestier au Nord.

2/ Il est important de mutualiser l'accès pour les futures constructions : un seul accès sera autorisé route de Bussac.

3/ L'orientation des constructions sera optimisée. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente...).

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 3 615,50 m²



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20230124-2023_01_15C-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2023

Affichage : 08/02/2023

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

D - LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES

TOUVRE

PLUi approuvé le 05/12/2019
Modification n°1 approuvée le 17/12/2020



LÉGENDE COMMUNE A TOUTES LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

LEGENDE



Emprise de l'OAP - Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES / IMPLANTATION ET FORMES URBAINES



Logements intermédiaires et collectifs

Logements individuels

Emplacement préférentiel de la constructibilité



Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit



Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)



Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise



Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre-bourg



Espace naturel ou jardiné à aménager / préserver

x%



Pente du terrain naturel (difficulté d'aménagement si la pente > 8%)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES



Positionnement préférentiel pour un point de collecte sélective



Cône de vue à préserver



Préserver les haies



Créer une haie

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCES, À LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT



Voie structurante



Voirie secondaire / sens unique / Voirie partagée / Venelle



Voie mixte (Vélo/pédon)



Piste cyclable



Voie piétonne



Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé

CONTRAINTES TECHNIQUES & ENVIRONNEMENTALES SPECIFIQUES



Canalisation Gaz haute pression



Ligne électrique aérienne HT ou THT



Servitude de passage / de bruit

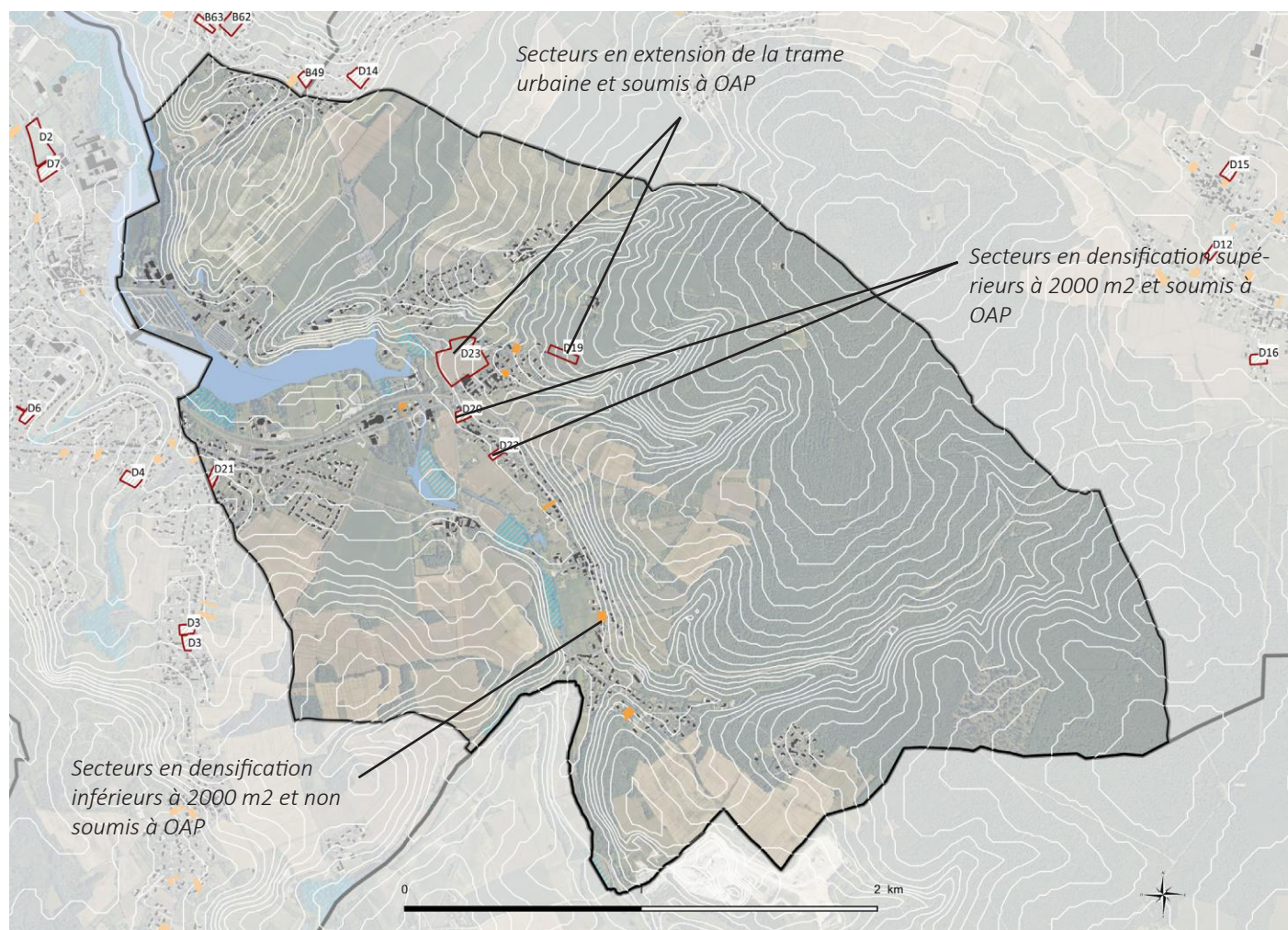


Périmètre de risque / Natura 2000 / Monument historique / Captage



D - LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES - TOUVRE

LOCALISATION DES SECTEURS DE PROJET



D - LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES - TOUVRE

SECTEUR EN EXTENSION

D19- Touvre / Route de Bois Blanc

Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 4 412,18 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : environ 4 à 7 logements
Habitat individuel.

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le secteur est situé à l'est du centre-ville de la commune de Touvre.

Situé en prolongement d'une opération en cours d'aménagement au sud, le secteur est entouré de parcelles agricoles et d'un habitat de type pavillonnaire.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Lien à faire avec le sud du secteur. La voirie sera connectée avec les amorces laissées au sud de l'opération en cours au Sud.
- 2/ Haie à préserver sur les bords est et nord du site.
- 3/ Une insertion paysagère particulière sera recherchée car le site est en limite de parcelles agricoles cultivées. La topographie et les vues seront à prendre en compte dans le parti d'aménagement et l'implantation des constructions.



0 500 1000 m



D - LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES - TOUVRE SECTEUR EN DENSIFICATION

D20- Touvre / Rue des Gauchons Ouest

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2 336,55 m²

PROGRAMMATION

Nombre minimum de logements : environ 4 logements
Habitat individuel et/ou mitoyen

Secteur soumis à une opération d'ensemble



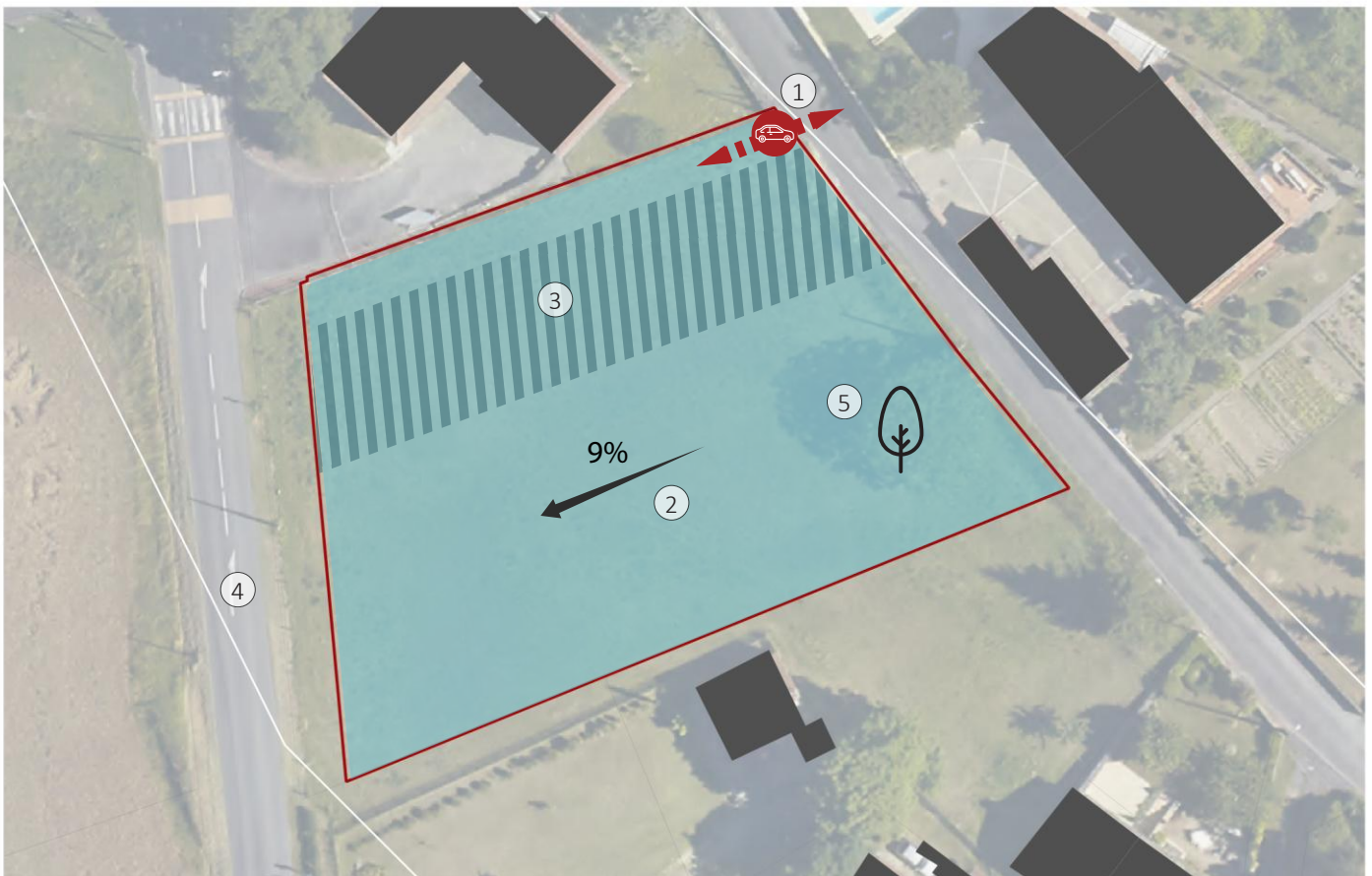
CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le secteur se situe à proximité immédiate de la mairie, entre la rue des Gauchons et la D 57.

Au sein d'un secteur urbain pavillonnaire diffus, cette opération permettra de finaliser l'urbanisation du quartier, à proximité du cours d'eau de la Lèche.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Accès mutualisé au nord du site.
- 2/ Prendre en compte la pente dans l'aménagement et avoir une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.
- 3/ Implantation préférentielle des constructions au nord.
- 4/ Aucun nouvel accès ne pourra être réalisé sur la RD 57.
- 5/ Préserver les arbres intéressants présents sur le site.



0

500

1000 m



D - LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES - TOUVRE

SECTEUR EN REQUALIFICATION

D21- Touvre / Rue Jules Verne

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2 401,94 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : 2 maximum

Secteur soumis à une opération d'ensemble



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site se trouve sur la route d'entrée de ville, le long de la rue Jules Verne, en face d'un arrêt de bus.

Il est intégré au sein d'un quartier dominé par les maisons individuelles, limitrophe avec la commune de Magnac-sur-Touvre.

Le secteur est bordé par des parcelles végétalisées et doté d'une pente forte (+9%).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

1/ La pente est forte et difficile à aménager, elle devra être considérée comme un élément structurant du site.

Le projet doit prendre en compte la gestion des eaux pluviales

2/ Un accès mutualisé est à réaliser au sud de l'opération.



0 500 1000 m



D - LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES - TOUVRE SECTEUR EN DENSIFICATION

D22- Touvre / Rue des Gauchons

Secteur en densification
Surface du secteur d'OAP : 2 264,19 m²

PROGRAMMATION

Nombre de logements : environ 4 logements

Habitat individuel et/ou mitoyen

Secteur soumis à une opération d'ensemble

Secteur conditionné à la mise en place d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération.



CONTEXTE DU SITE DE PROJET

Le site se trouve à l'est de la commune, à proximité immédiate de la mairie et de l'autre secteur d'OAP situé au nord de ce dernier.

Cette partie de la rue des Gauchons se développe le long d'un axe menant au centre ville. Les habitations se développent selon un schéma de «village-rue», sur un modèle peu dense. Ce site permettra une densification du centre administratif de la commune.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

- 1/ Accès et stationnement mutualisé avec une entrée sur la rue des Gauchons.
- 2/ Porter une orientation particulière à l'orientation des façades et des jardins.
- 3/ Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales.



0

500

1000 m



D - LES CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES - TOUVRE SECTEUR EN EXTENSION - SITE À ENJEUX PAYSAGERS

D 23 - Touvre / Rue du Piquier

10

CONTEXTE DU SITE DE PROJET

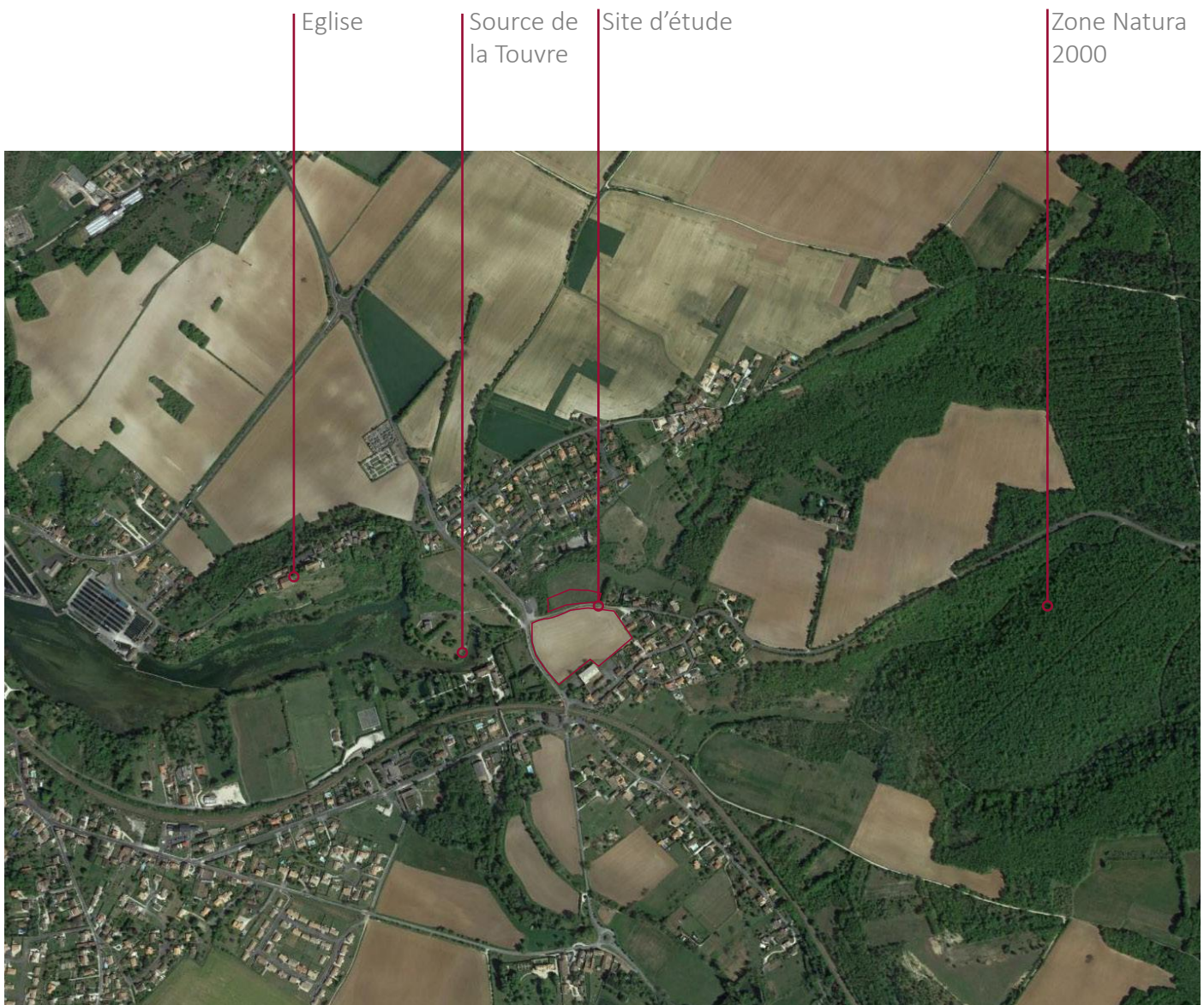
Le secteur se situe à proximité immédiate du centre ancien de Touvre, organisé le long de la rue principale, route de Bois Blanc. Ce dernier est composé essentiellement de maisons individuelles en rez-de-chaussée.

Ce quartier représente le pôle administratif de la commune avec la présence d'un certain nombre d'équipements (école, mairie, salle des fêtes). Néanmoins, il manque aujourd'hui de densité et de structuration. L'enjeu de ce secteur de développement est de permettre à la commune de se doter d'un véritable centre capable de rassembler les fonctions d'habitat, de services, et de commerces.

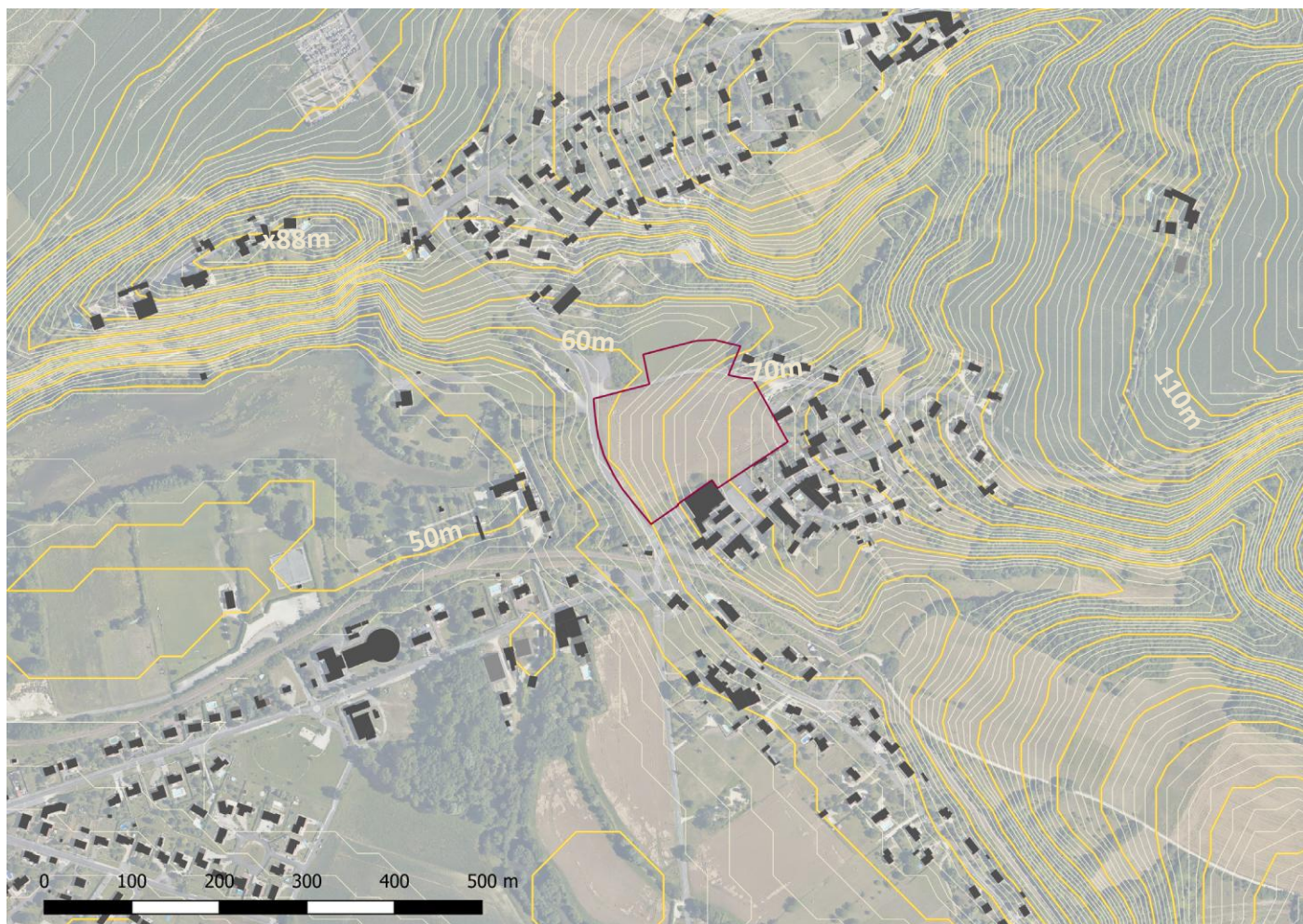
Secteur en extension
Surface du secteur d'OAP : 24314 m²



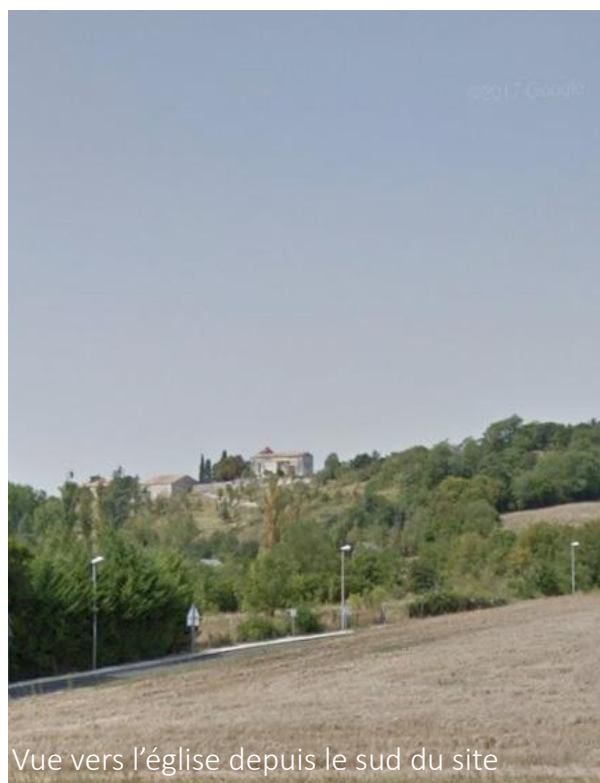
ÉCHÉANCE : 0-3 3-6 6-9 ans



LA TOPOGRAPHIE DU SITE



L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT



PROGRAMMATION : Secteur soumis à une opération d'ensemble

Densité minimale : 25 logements par hectare

SECTEUR A : part de locatif social : 20% soit environ 12 logements mixte

SECTEUR B : Part de locatif social : 100% logements sociaux

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Les accès au site devront être dimensionnés et sécurisés en fonction du nombre de logements créés. La voirie se cantonnera à un gabarit minimum permettant la desserte de la zone. La mutualisation des accès privatifs sera recherchée tant que possible.

Des zones de stationnement pourront être implantées et devront être mutualisées.

L'implantation bâtie devra s'appuyer sur l'axe de circulation ainsi que respecter le profil topographique du secteur en limitant la part de remblai de l'opération.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter à l'environnement (relief, gabarit, intégration à la pente...) et limiter les vis-à-vis.

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

1/ Un alignement végétal d'espèces basses pour ne pas amputer le cône de vue le long de la rue vient conserver la continuité végétale sur le nord de la route.

2/ Prévoir un espace public planté type placette qui organise la distribution du secteur.

3/ Le site doit pouvoir profiter de point de vue vers l'église et l'horizon. Les implantations les hauteurs et le faîtages des maisons devront respecter au maximum les cônes de vue indiqués.

4/ Un front végétalisé et un recul des constructions par rapport à la départementale permet de créer une transition douce entre le milieu naturel à l'Ouest et le tissu bâti au Nord.

5/ Un cheminement doux permet de relier la route de Bois Blanc et vient connecter le secteur B.

6/ Une plus importante densité pourra être mise en place près du bourg existant.

7/ Les constructions sur le terrain au Nord doivent respecter un recul pour préserver le cône de vue.

