

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **BRIE**

PIÈCE N° 3

ORIENTATIONS

D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRAND ANGOULEME**

25 Boulevard Besson Bey
16000 ANGOULEME



MAIRIE DE BRIE

106, rue de la Mairie
16590 BRIE



URBAN HYMNS

Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision (POS/PLU)	12/12/2012	18/10/2017	

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Communautaire du :

Le Président

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, définies aux articles L151-6 et R151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, constituent le relais opérationnel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables au sein du PLU.

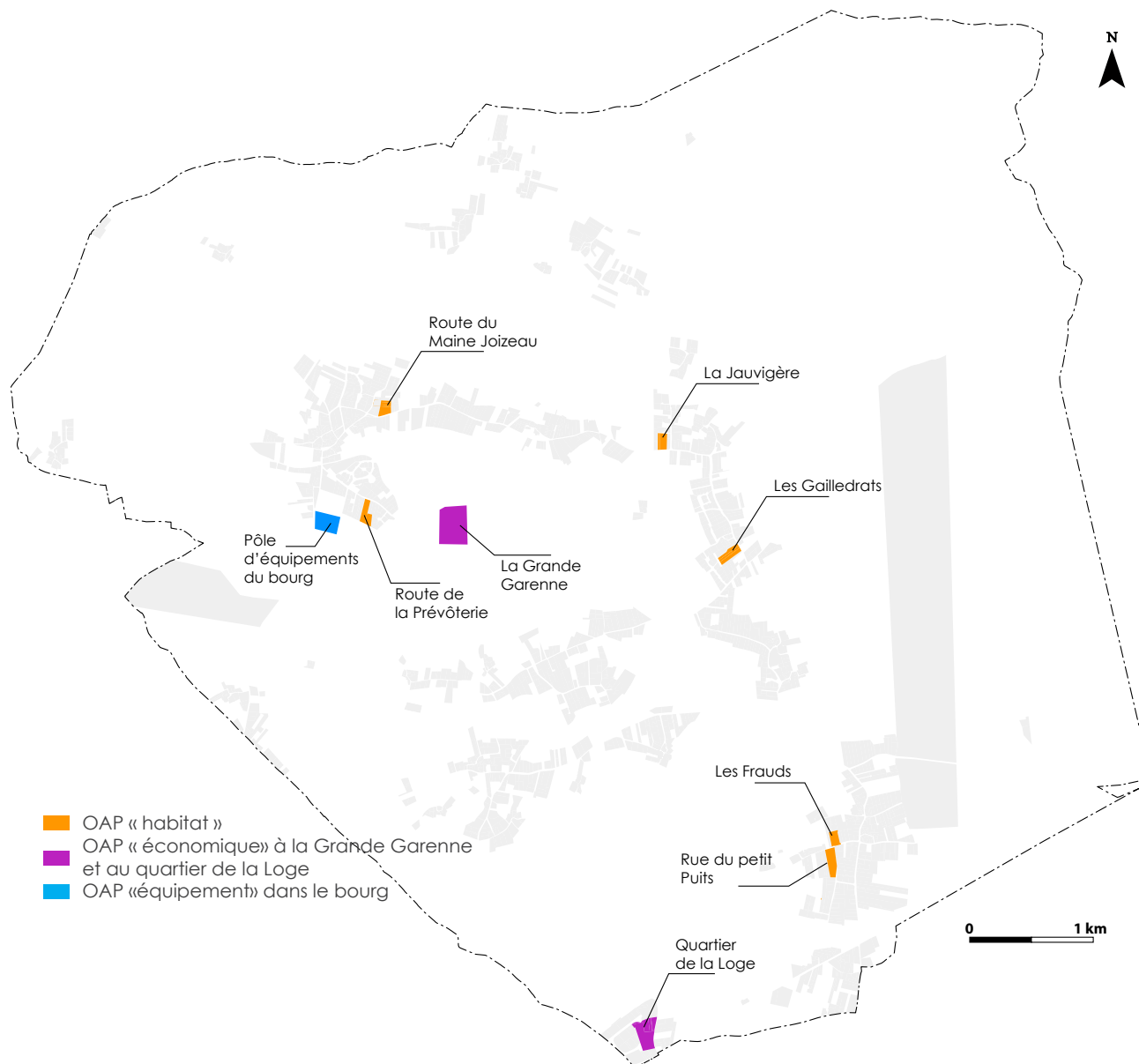
Elles déterminent des lignes directrices qui s'imposeront aux futurs aménageurs, qu'ils soient publics ou privés.

Elle peuvent comprendre des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent notamment définir les actions et opérations nécessaires pour préserver l'environnement, mettre en valeur les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Sur le territoire de Brie, plusieurs secteurs voués à l'habitat ont été identifiés pour faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit plus précisément du bourg de Brie (deux OAP) des lieux-dits « La Jauvigère » et « Les Gailledrats » (deux OAP) et du lieu-dit « Les Frauds » (deux OAP). Ces emprises de par leur surface et leur contexte enclavé justifient une orientation d'aménagement d'ensemble pour **optimiser l'espace et assurer la bonne insertion des opérations** au tissu environnant (logique de couture urbaine).

Par ailleurs, deux Orientations d'Aménagement et de Programmation sont prévues sur les sites dévolus au développement des zones d'activités de « La Grande Garenne » et du « Quartier de la Loge » auxquelles s'ajoute une OAP portant sur le projet de développement du pôle d'équipements du sud du bourg.

Les sites retenus pour l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation



1.1. Contexte et enjeux



Descriptif du site à aménager en 2016

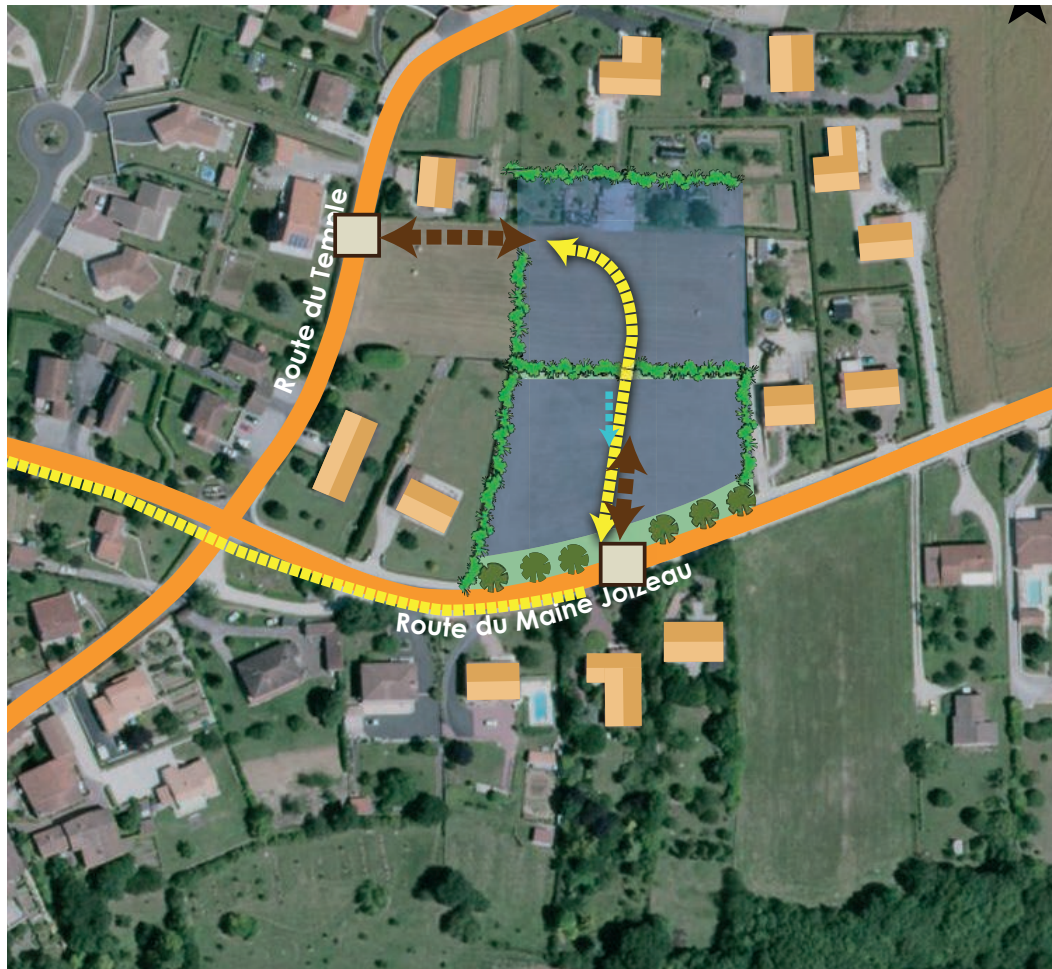
Surface : 0,75 hectare

Localisation	Les terrains à aménager se situent au cœur du bourg à moins de 300 mètres des commerces et de la mairie. Il s'agit de terrains aujourd'hui enclavés dans la zone pavillonnaire
Occupation	Agricole (même si une partie n'est plus exploitée)
Sensibilité environnementale et paysagère	Terrains enclavés sans intérêt particulier
Parcellaire / foncier	Le site est scindé en 4 parcelles réparties dans les mains de 2 propriétaires distincts
Desserte voirie	Le site dispose de deux accès, l'un par la rue du Temple l'autre par la Route du Maine Joizeau
Assainissement des eaux usées et gestion pluviale	Les terrains ne sont pas raccordés à l'assainissement collectif. Le site ne semble pas affecté par des contraintes pluviales majeures.
Défense contre l'incendie	Le site dispose des équipements de défense incendie du bourg. Aucun renforcement ne semble nécessaire, sauf avis contraire de la part du SDIS.
Enjeux	Compte tenu de sa localisation, sa desserte satisfaisante et l'absence de contraintes majeures, il s'agit d'un site privilégié pour conforter les capacités d'accueil résidentiel du bourg dans un souci d'optimisation de l'espace et de mixité.

1.2. Les principes d'aménagement

- **Respecter une densité minimum de l'ordre de 12 logements/hectare soit un total d'une dizaine de logements sur l'ensemble du secteur**
- **Proposer un peu de mixité** en diversifiant la taille des parcelles et si possible le type de logements (locatifs...).
- **Créer deux accès groupés sécurisés l'un depuis la route du Maine Joizeau et l'autre depuis la Route du Temple** et prévoir des continuités vers le Nord permettant à terme une liaison et un désenclavement des jardins en fonds de parcelle. **Pour plus de sécurité (en termes de lisibilité, de giration...), il conviendra de proscrire les accès individuels au profit d'un accès groupé sur chaque route.**
- Réduire au maximum les espaces dédiés à l'automobile (largeur de voie, raquette de retournement...) **en privilégiant une voie traversante.** A défaut, il conviendra dans tous les cas de créer une liaison douce traversante à l'image des lotissements environnants.
- **Aménager un minimum de 10% d'espaces verts** lesquels seront associés à la gestion des eaux pluviales et pourront **être aménagés sous forme :**
 - + De sur-largeurs de voies latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), notamment le long de la rue du Maine Joizeau
 - + De placettes, de parcs et jardins publics ou de cheminement doux en site propre
 - + De bandes en frange pour y permettre la plantation et l'entretien de haies
 - + De noues le long des voies notamment (se référer aux annexes).

1.3. Orientations graphiques



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - légende

-  Voie
-  Courbe de niveau
-  Préservation des arbres existants
-  Valorisation des cônes de vue
-  Protection, renforcement ou plantation de haies champêtres
-  Création d'espaces verts voués à la fois à la valorisation des opérations et à la gestion des eaux pluviales (espaces communs ou publics)
-  Plantations nouvelles d'arbres de haut jet
-  Mise en place de dispositif de gestion des eaux (noue et/ou bassin...)
-  Prise en compte du sens d'écoulement des eaux pluviales
-  Requalification ou création d'espaces publics (placette...)
-  Nouvelle connexion viaire
-  Aménagement de nouvelles voies
-  Renforcement et densification du réseau de cheminements doux
-  Création de places de stationnement
-  Principe d'implantation des futures constructions

1.4. Programmation

Echéance programmée pour l'aménagement de la zone AU



Prévision des capacités d'accueil du site

	Emprise du site	Taux de densité moyen (VDR inclus)	N ^{bre} min. de logements	Amplitude parcellaire (indicatif)
BOURG CENTRE	0.9 ha	12	10	600 - 900 m ²

Le tracé des voies et espaces publics reportés sur le schéma est indicatif. En revanche les principes de connexions au réseau viaire indiquées doivent être respectés.

2.1. Contexte et enjeux



Descriptif du site à aménager en 2016

Surface : 0,9 hectare

Localisation	Le terrain d'étude s'inscrit dans un contexte pavillonnaire dans le bourg à proximité des équipements socio-éducatifs et du complexe sportif
Occupation	Agricole / Fond de jardins
Sensibilité environnementale et paysagère	Terrains enclavés sans intérêt particulier et peu exposés sur le plan paysager
Parcellaire / foncier	Le site est scindé en 3 parcelles en lanière
Desserte voirie	Ces terrains sont desservis par la route de la Prévôterie
Assainissement des eaux usées et gestion pluviale	Ces terrains peuvent être raccordés au réseau d'assainissement collectif Le site ne semble pas affecté par des contraintes pluviales majeures.
Défense contre l'incendie	Le site dispose des équipements de défense incendie du bourg. Aucun renforcement ne semble nécessaire, sauf avis contraire de la part du SDIS.
Enjeux	L'objectif consiste à renforcer les capacités d'accueil résidentiel du bourg

2.2. Les principes d'aménagement

- **Créer un accès groupé depuis la route de la Prévôterie. Compte tenu de la configuration du site, une voie en impasse sera tolérée sous réserve qu'elle réponde aux exigences du SDIS... En outre, elle devra permettre un prolongement vers le sud en cas d'extension future et à minima une liaison douce.**
- **Proscrire les accès individuels sur la route de la Prévôterie**
- **Réduire les espaces dédiés à l'automobile et privilégier des aires de stationnements de petite taille regroupées** dans une logique de « poches de stationnement » notamment à l'entrée du nouveau quartier.
- Gérer les eaux pluviales au droit des points bas. Réaliser des dispositifs de traitement à ciel ouvert (noue, bassin) en lien avec les espaces verts de l'opération (se référer aux annexes).
- Planter une haie bocagère au contact de l'espace agricole tout en préservant une ouverture visuelle sur ces terrains (se référer aux annexes).
- **Respecter une taux densité minimum de 12 logements/hectare soit la construction d'au moins 10 habitations**
- **Proposer un peu de mixité** en diversifiant la taille des lots et logements. De même le projet de par sa situation serait propice à un programme de logements locatifs.

2.3. Orientations graphiques



2.4. Programmation

Echéance programmée pour l'aménagement de la zone AU



0 à 5 ans à 10 ans et plus

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - légende

- Voie
- Courbe de niveau
- Préservation des arbres existants
- Valorisation des cônes de vue
- Protection, renforcement ou plantation de haies champêtres
- Création d'espaces verts voués à la fois à la valorisation des opérations et à la gestion des eaux pluviales (espaces communs ou publics)
- Plantations nouvelles d'arbres de haut jet
- Mise en place de dispositif de gestion des eaux (noue et/ou bassin...)
- Prise en compte du sens d'écoulement des eaux pluviales
- Requalification ou création d'espaces publics (placette...)
- Nouvelle connexion viaire
- Aménagement de nouvelles voies
- Renforcement et densification du réseau de cheminements doux
- Création de places de stationnement
- Principe d'implantation des futures constructions

Prévision des capacités d'accueil du site

	Emprise du site	Taux de densité (VDR inclus)	N ^{bre} min. de logements	Amplitude parcellaire (indicatif)
BOURG ROUTE DE LA PREVOTERIE	0,9 ha	12	10	600 - 800 m ²

Le tracé des voies et espaces publics reportés sur le schéma est indicatif. En revanche les principes de connexions au réseau viaire indiquées doivent être respectés.

3.1. Contexte et enjeux



Descriptif du site à aménager en 2016

Surface : 0,64 hectare

Localisation	Le terrain d'étude s'inscrit dans un contexte pavillonnaire à distance du hameau ancien de la Jauvigère et du bourg.
Occupation	Agricole
Sensibilité environnementale et paysagère	Terrains enclavés sans intérêt particulier
Parcellaire / foncier	Le site est scindé en 2 parcelles
Desserte voirie	Le site n'est desservi que par la rue de la Jauvigère
Assainissement des eaux usées et gestion pluviale	Le site n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif Le site ne semble pas affecté par des contraintes pluviales majeures.
Défense contre l'incendie	A étudier avec les services du SDIS
Enjeux	L'objectif consiste à renforcer les capacités d'accueil résidentiel de la commune en optimisant l'espace.

3.2. Les principes d'aménagement

- Aménager l'intégralité du secteur 1AUh via une unique opération d'ensemble
- Créer un accès groupé au terrain depuis la route de la Jauvigère. Les accès individuels depuis cette voie sont proscrits
- Éviter de créer un quartier autocentré en prévoyant une ouverture vers l'extérieur et la possibilité de créer une liaison douce dans la profondeur (connexion possible avec la voie privée qui jouxte l'opération au Nord du site). **Compte tenu de la configuration du site, une voie en impasse sera tolérée sous réserve qu'elle réponde aux exigences du SDIS...**
- Mettre en valeur le cône de vue sur l'espace agricole depuis l'entrée du nouveau quartier via un traitement paysager (plantations)
- Réduire autant que possible les surfaces dédiées à l'automobile (largeur de voie, raquette de retournement, aire de stationnement...)
- Respecter une densité moyenne de l'ordre de 10 logements/hectare soit 6 habitations au minimum
- Proposer un peu de mixité en diversifiant la taille des lots

3.3. Orientations graphiques



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - légende

- Voie
- Courbe de niveau
- Préservation des arbres existants
- Valorisation des cônes de vue
- Protection, renforcement ou plantation de haies champêtres
- Création d'espaces verts voués à la fois à la valorisation des opérations et à la gestion des eaux pluviales (espaces communs ou publics)
- Plantations nouvelles d'arbres de haut jet
- Mise en place de dispositif de gestion des eaux (noue et/ou bassin...)
- Prise en compte du sens d'écoulement des eaux pluviales
- Requalification ou création d'espaces publics (placette...)
- Nouvelle connexion viaire
- Aménagement de nouvelles voies
- Renforcement et densification du réseau de cheminements doux
- Création de places de stationnement
- Principe d'implantation des futures constructions

3.4. Programmation

Echéance programmée pour l'aménagement de la zone AU



Prévision des capacités d'accueil du site				
	Emprise du site	Taux de densité (VDR inclus)	N ^{bre} min. de logements	Amplitude parcellaire (indicatif)
LA JAUVIGERE	0,64ha	10	6	800 - 900 m ²

Le tracé des voies et espaces publics reportés sur le schéma est indicatif. En revanche les principes de connexions au réseau viaire indiquées doivent être respectés.

4.1. Contexte et enjeux



Descriptif du site à aménager en 2016

Surface : 0,95 hectare

Localisation	Le terrain d'étude s'inscrit dans un contexte pavillonnaire à distance du bourg sur le secteur des Gailledrats
Occupation	Anciens terrains agricoles en friche
Sensibilité environnementale et paysagère	Terrains enclavés sans intérêt particulier mais le contexte demeure encore un peu bocager du fait de la présence de haies et arbres environnants.
Parcellaire / foncier	Le site est scindé en 4 parcelles dont une au contact du lotissement sur l'arrière du site sans laquelle l'aménagement ne pourra se connecter au lotissement
Desserte voirie	Le site n'est desservi que par la rue du Paradis
Assainissement des eaux usées et gestion pluviale	Le site n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif Le site ne semble pas affecté par des contraintes pluviales majeures.
Défense contre l'incendie	A étudier avec les services du SDIS
Enjeux	L'objectif consiste à renforcer les capacités d'accueil résidentiel de la commune en optimisant l'espace. En l'occurrence, il s'agit d'optimiser un espace actuellement en délaissé enclavé au coeur de la zone pavillonnaire

4.2. Les principes d'aménagement

- Gérer les eaux pluviales au droit des points bas. Privilégier les dispositifs de traitement à ciel ouvert (noue, bassin) en lien avec les espaces verts de l'opération (se référer aux annexes).
- **Respecter une densité minimum de l'ordre de 10 logements/hectare soit la construction d'au moins 10 habitations**
- **Penser l'implantation des constructions dans une logique d'optimisation des apports solaires (se référer aux annexes)**
- **Proposer un peu de mixité** en diversifiant la taille des lots.
- **Créer un accès groupé depuis la rue du Paradis et prévoir des possibilités de connexion avec la voie de desserte du lotissement sur l'arrière via à minima une liaison douce.**
- **Compte tenu de la configuration du site, une voie en impasse sera tolérée sous réserve qu'elle réponde aux exigences du SDIS... En outre, aménagée en bordure d'opération, elle devra permettre un raccordement futur au lotissement sur l'arrière. Il conviendra néanmoins de réduire autant que possible les espaces imperméabilisés !**
- **Proscrire les accès individuels sur la rue du Paradis.**
- **Réduire les espaces dédiés à l'automobile et privilégier des aires de stationnements de petite taille regroupées** dans une logique de « poches de stationnement » à hauteur de placettes notamment à l'entrée depuis la Rue du Paradis.

4.3. Orientations graphiques



4.4. Programmation

Echéance programmée pour l'aménagement de la zone AU



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - légende

- Voie
- Courbe de niveau
- Préservation des arbres existants
- Valorisation des cônes de vue
- Protection, renforcement ou plantation de haies champêtres
- Création d'espaces verts voués à la fois à la valorisation des opérations et à la gestion des eaux pluviales (espaces communs ou publics)
- Plantations nouvelles d'arbres de haut jet
- Mise en place de dispositif de gestion des eaux (noue et/ou bassin...)
- Prise en compte du sens d'écoulement des eaux pluviales
- Requalification ou création d'espaces publics (placette...)
- Nouvelle connexion viaire
- Aménagement de nouvelles voies
- Renforcement et densification du réseau de cheminements doux
- Création de places de stationnement
- Principe d'implantation des futures constructions

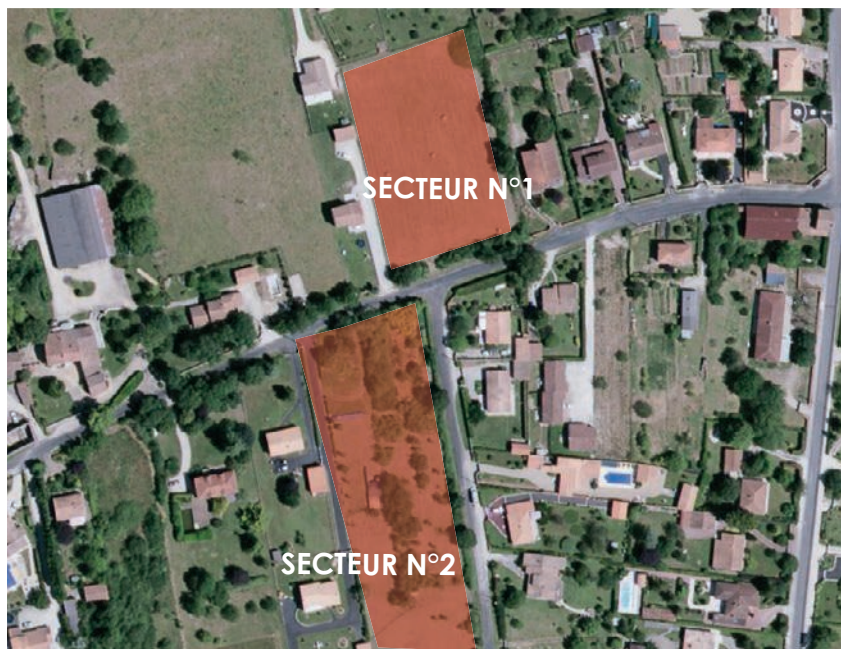
Prévision des capacités d'accueil du site

	Emprise du site	Taux de densité (VDR inclus)	N ^{bre} min. de logements	Amplitude parcellaire
LES GAILLEDRATS	0,95ha	10	10	600 - 800 m ²

Le tracé des voies et espaces publics reportés sur le schéma est indicatif. En revanche les principes de connexions au réseau viaire indiquées doivent être respectés.

6.1. Contexte et enjeux

L'orientation d'Aménagement et de Programmation comprend deux secteurs. Le secteur n° 1 qui est une enclave en profondeur et le secteur n° 2 qui correspond davantage à une bande le long la rue du Petit Puits.



Descriptif du site à aménager en 2016	
Surface : 0,55ha secteur 1 et 0,89 ha secteur 2	
Localisation	Les deux sites s'inscrivent dans un contexte pavillonnaire entre le hameau de Chez Minaud et Les Frauds
Occupation	Le secteur n°1 est une ancienne parcelle agricole, le secteur n°2 constitue davantage un délaissé (prairie)
Sensibilité environnementale et paysagère	Terrains enclavés sans intérêt particulier mais le contexte demeure encore un peu bocager du fait de la présence de haies et arbres environnants.
Parcellaire / foncier	Le secteur n°1 correspond à une parcelle, le site n°2 est scindé en 3 parcelles dans la longueur. Attention le secteur n°1 est traversé par une canalisation d'eau.
Desserte voirie	Le secteur n° 1 dispose d'un accès depuis la rue de Chez Minaud. Le secteur n° 2 est desservi en intégralité par la rue du Petit Puits
Assainissement des eaux usées et gestion pluviale	Le lieu-dit ne dispose pas de réseau d'assainissement collectif. Il ne semble pas affecté par des contraintes majeures sur le plan des eaux pluviales.
Défense contre l'incendie	Le lieu-dit dispose d'équipements de défense incendie. Aucun renforcement ne semble nécessaire, sauf avis contraire de la part du SDIS.
Enjeux	L'objectif consiste à renforcer les capacités d'accueil résidentiel de la commune en optimisant l'espace. Les orientations d'aménagement et de programmation ont surtout vocation à optimiser les aménagements possibles en imposant un taux de densité minimum. Il s'agit d'éviter le gaspillage alors que ces parcelles sont correctement desservies et aujourd'hui enclavées. Au regard du relief du secteur n°2, il convient de porter une attention à la hauteur de l'habitation par rapport à la rue du Petit Puits et prévoir des ouvrages pour collecter et évacuer les eaux de ruissellement de leurs futurs accès.

6.2. Les principes d'aménagement

- Dans le secteur n° 1, l'aménagement ne devra s'effectuer que par une opération d'ensemble. Cette future opération d'habitat devra être desservie par un accès principal créée depuis la rue de Chez Minaud. Les constructions devront respecter un retrait minimum correspondant au retrait des constructions voisines libérant un espace suffisant, prenant en compte la déclivité existante et permettant de gérer les eaux pluviale à l'échelle de l'opération. A noter, d'ailleurs la présence d'une canalisation d'eau à hauteur de laquelle, la constructibilité sera contrainte. Les plantations en place devront être préservées autant que possible. **Au regard de ces contraintes; l'opération devra respecter une densité de l'ordre de 8 à 10 log/ha soit 4 constructions minimum.**

- Dans le secteur n° 2, il pourra s'agir de plusieurs opérations mais ces dernières devront s'opérer dans une logique de cohérence. Aucun accès ne sera toléré le long de la rue de Chez Minaud au profit de la rue du Petit Puits. Il sera demandé de préserver autant que possible le cadre vert du site (arbres de haut-jet, haies) à défaut de replanter pour préserver l'ambiance végétale du quartier. Ces opérations devront **respecter une densité moyenne de l'ordre de 10 log/ha soit 8 constructions minimum à l'échelle de l'ensemble du secteur. Il convient de rappeler l'importance du traitement des eaux de ruissellement issues des voiries sur la parcelle (accès, aire de stationnement).**

6.3. Orientations graphiques



6.4. Programmation

Echéance programmée pour l'aménagement de la zone AU



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - légende

- Voie
- Courbe de niveau
- Préservation des arbres existants
- Valorisation des cônes de vue
- Protection, renforcement ou plantation de haies champêtres
- Création d'espaces verts voués à la fois à la valorisation des opérations et à la gestion des eaux pluviales (espaces communs ou publics)
- Plantations nouvelles d'arbres de haut jet
- Mise en place de dispositif de gestion des eaux (noue et/ou bassin...)
- Prise en compte du sens d'écoulement des eaux pluviales
- Requalification ou création d'espaces publics (placette...)
- Nouvelle connexion viaire
- Aménagement de nouvelles voies
- Renforcement et densification du réseau de cheminements doux
- Création de places de stationnement
- Principe d'implantation des futures constructions

Prévision des capacités d'accueil du site

	Emprise du site	Taux de densité moyen (VDR inclus)	Nbre min. de logements	Amplitude parcellaire
Secteur n° 1	0,55 ha	9	4	800 - 1000 m ²
Secteur n° 2	0,89 ha	10	8	800 - 1000 m ²

Le tracé des voies et espaces publics reportés sur le schéma est indicatif. En revanche les principes de connexions au réseau viaire indiquées doivent être respectés.

7.1. Contexte et enjeux

La zone d'activités de la Garenne comme l'indique son nom se situe au cœur d'un espace boisé (chênaie) au Sud Est du bourg. Elle est ceinturée par une conduite de gaz qui traverse une part des boisements sur sa portion Est, la RD 12 à l'Est et la RD 388 au Sud. Elle est désormais desservie par un carrefour giratoire qui sécurise son accès depuis la RD 12.

Actuellement, cette zone n'est que ponctuellement urbanisée et est intégralement vouée dans le POS au développement des activités artisanales et aux équipements publics. Elle appartient à la commune. Elle accueille ainsi aujourd'hui un skate parc, une déchetterie, les services techniques municipaux, une station de lavage et un artisan.

Echéance programmée pour l'aménagement de la zone AU



0 à 5 ans à 10 ans et plus

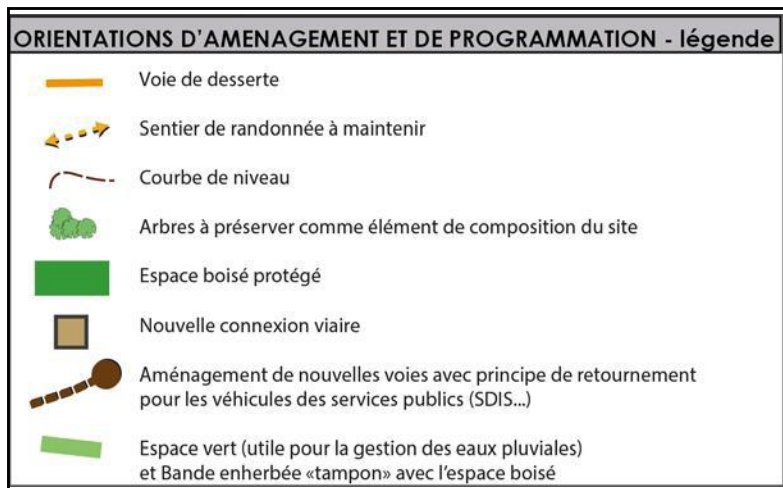
Descriptif du site à aménager en 2016

Surface : zone 1AUxg 1.4ha

Localisation	site actuel de la ZA communale
Occupation	Espace boisé (chênaie)
Sensibilité environnementale et paysagère	Milieu naturel d'intérêt à hauteur de la canalisation de gaz et à la frange sud du site - pour partie corridor écologique (Trame verte et bleue du SCoT°)
Parcellaire / foncier	Le secteur de développement correspond à une parcelle communale
Desserte voirie	Le site dispose d'un accès principal depuis la RD12 récemment sécurisé
Assainissement des eaux usées et gestion pluviale	Le site ne dispose pas de réseau d'assainissement collectif. Dispositif non collectif à adapter à chaque projet individuel
Défense contre l'incendie	il existe une borne sur site. Néanmoins aménagement à étudier avec les services du SDIS
Enjeux	La collectivité souhaite maintenir cette zone et l'étendre légèrement pour répondre aux besoins des artisans locaux. Elle convient néanmoins d'encadrer l'aménagement de cette dernière pour lui garantir une fonctionnalité et lisibilité maximale en évitant les conflits d'usage et conserver ses attraits paysagers...

7.2. Les principes d'aménagement

- **Privilégier un aménagement dans le prolongement des activités actuelles en préservant un effet de clairière et en limitant l'imperméabilisation du site.** Le projet ne devra pas menacer la qualité de boisements de la zone et au contraire en faire un atout en termes de qualité paysagère et environnementale. I
- **Les boisements devront être utilisés pour structurer l'espace en optant pour des lots de taille moyenne (>4000m²). En revanche pour des raisons de sécurité, une bande d'espaces libres de 5 mètres de large minimum devra être maintenue sur la frange extérieure de la zone (coupe feu, bande d'accessibilité pompier)**
- **Conserver l'écrin vert du site :** ce site doit être le plus discret possible depuis l'extérieur notamment depuis la RD 12. Il convient donc de préserver les franges boisées autour du site d'autant que certaines présentent un intérêt en termes de biodiversité (cf évaluation environnementale)
- **Prolonger la voie d'accès dans la profondeur. Aucun nouvel accès depuis les routes départementales (RD 12 et 388) ne sera toléré.** L'aménagement devra permettre aux véhicules des services publics et d'intérêt collectif de circuler aisément et en toute sécurité
- **Réduire les espaces dédiés à l'automobile et les surfaces imperméabilisées au maximum et gérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque opération.** En outre les aires de stationnements seront aménagées dans l'esprit de petites clairières sans créer de grandes surfaces d'enrobés...
- **Gérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque opération ainsi que les eaux usées.** Il sera privilégier des dispositifs d'assainissement non collectif indépendants les uns des autres adaptés à chaque établissement et conformes à la réglementation en vigueur.
- **Préserver la boucle du sentier de randonnée** (sentier traversant, connectant le site au bourg)



Vue aérienne sur le site



Le tracé des voies et espaces publics reportés sur le schéma est indicatif. En revanche les principes de connexions au réseau viaire indiquées doivent être respectés.

8.1. Contexte et enjeux

La zone d'activités du Quartier de la Loge est une zone d'activités communautaire implantée le long de la RN 141. Cette dernière figure au SCOT de l'Angoumois comme une zone vouée à l'accueil d'activités industrielles et artisanales. La zone actuelle n'est que pour partie aménagée, 2,2 ha demeurant disponibles.

Cette surface mobilisable doit donc faire l'objet d'un aménagement cohérent permettant d'optimiser l'espace. Toutefois, il convient de souligner qu'actuellement, la collectivité en charge de la gestion de la zone n'a pas fixé de programme précis pour cette zone.

Descriptif du site à aménager en 2016

Surface : 2,25 ha

Localisation	Quartier de la Loge / Sud Ouest de la commune
Occupation	Agricole / friche
Sensibilité environnementale et paysagère	Site d'ores et déjà artificialisé
Desserte par les voies	Le site dispose de deux accès depuis les voies internes à la zone d'activités. Il conviendra de proscrire tout nouvel accès sur la RD 388 (frange Est du site).
Assainissement des eaux usées et gestion pluviale	Le site ne dispose pas de réseau d'assainissement collectif. Dispositif non collectif à adapter à chaque projet individuel. Le projet a d'ores et déjà donné lieu à des réflexions et des aménagements pour gérer les eaux pluviales.
Défense contre l'incendie	Le site dispose des équipements de défense incendie présents dans la zone d'activités actuelle (réserve d'eau). Aucun renforcement ne semble nécessaire, sauf avis contraire de la part du SDIS.
Parcellaire / Foncier	Ces terrains appartenaient à la CDC.
Enjeux	Permettre la finalisation de l'aménagement de la zone d'activité



Echéance programmée pour l'aménagement de la zone AU



0 à 5 ans à 10 ans et plus

8.2. Les principes d'aménagement

- Desservir la nouvelle extension en se connectant aux voies existantes pour créer un bouclage. Le gabarit de cette nouvelle voie devra être dans la continuité des réseaux existants.
- Préserver des espaces tampon entre les futures constructions d'activités et les zones résidentielles environnantes (plantations)
- Planter une haie constituée d'essences locales jouant un rôle de filtre paysager sur les franges Sud et Est du site (abords de la RD 388) ; Limiter l'impact visuel des aires de stockage via des plantations filtrantes
- Gérer les eaux pluviales au niveau des points bas via des dispositifs d'infiltration à ciel ouvert (noues, bassins...). Se référer aux annexes du présent document.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - légende

-  Voie
-  Courbe de niveau
-  Préservation des arbres existants
-  Protection, renforcement ou plantation de haies
-  Création d'espaces verts voués à la fois à la valorisation des opérations et à la gestion des eaux pluviales
-  Mise en place de dispositif de gestion des eaux (noue et/ou bassin...)
-  Nouvelle connexion viaire
-  Principe d'accès
-  Potentiels lots



Le tracé des voies et espaces publics reportés sur le schéma est indicatif. En revanche les principes de connexions au réseau viaire indiquées doivent être respectés.

9.1. Contexte et enjeux

Il s'agit du pôle d'équipements sportifs de la commune. Il s'implante à l'entrée sud du bourg le long de la RD 91. Le projet concerne des terrains agricoles présentant un certain dénivelé à bien intégrer.

La commune projette d'étendre le terrain de football actuellement non homologué et envisage au delà de renforcer ce pôle. Il pourrait accueillir de nouvelles constructions vestiaires, club house, tribunes ainsi que des stationnements dont le nombre est insuffisant aujourd'hui.

Ce secteur a finalement également été retenu pour y prévoir la possibilité d'y implanter une nouvelle salle polyvalente (salle des fêtes) puisqu'en retrait des zones résidentielles, un tel projet ne générerait pas de nuisances.

Enfin, la requalification de l'entrée de bourg est actuellement à l'étude en partenariat avec le Conseil Départemental, la commune souhaitait donc définir les limites sur le long terme, insister sur l'importance de sécuriser à la fois les connexions douces avec le bourg et l'accès à la zone d'équipements et à valoriser l'entrée de bourg sur le plan paysager.

Descriptif du site à aménager en 2016	
Surface : 3.0 ha	
Localisation	Sud du bourg
Occupation	Agricole
Sensibilité environnementale et paysagère	Terrains agricole, présence de haies en frange Est, d'un ancien verger et d'un noyer Espace ouvert sur le plan paysager - entrée de bourg
Desserte par les voies	Accès depuis la RD 91 - Projet de requalification à venir
Assainissement des eaux usées et gestion pluviale	Raccordement aux réseaux de collecte du bourg Aménagement à prévoir de type bassin de rétention sur le secteur à projet
Défense contre l'incendie	
Parcellaire / Foncier	Il s'agit de parcelles privées
Enjeux	Se donner les moyens de renforcer le pôle d'équipements actuel et éviter l'éparpillement

Echéance programmée pour l'aménagement de la zone AU



0 à 5 ans à 10 ans et plus

9.2. Les principes d'aménagement

- Desservir le site depuis l'accès actuel du pôle. Un accès à sécuriser. Intégrer dans le projet de requalification l'aménagement de ce carrefour qui marquera l'entrée d'agglomération et sécuriser les déplacements doux. le long de l'entrée.
- Connecter le site au bourg et aux cheminements environnants dans une logique de boucle et de chemin de ronde.
- **Mutualiser les places de stationnements** avec les équipements existants et en créer des nouvelles toujours dans une logique de mutualisation dans le souci de réduire autant que possible les surfaces imperméabilisées.
- **Préserver les haies en présence** ainsi que le Noyer au coeur du site.
- Réaliser de nouvelles plantations en frange au contact avec les espaces agricoles. Assurer un traitement paysager sur minimum une dizaine de mètres pour générer un espace tampon planté jouant le rôle de filtre paysager.
- **Planter un mail** le long de l'entrée de bourg.
- Gérer les eaux pluviales au niveau des points bas via des dispositifs d'infiltration à ciel ouvert (noues, bassins...). **Conserver le passage d'eau naturel.** En l'occurrence le point bas se situe sur la frange Sud Ouest du site, les eaux s'écoulent en direction de l'Ouest. Une noue ,paysagère pourrait être aménagée le long de ce passage d'eau. Lors de la requalification de la voie départementale un passage sous la RD sera à privilégier pour des raisons de sécurité.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - légende

-  Voie
-  Courbe de niveau
-  Préservation des arbres existants
-  Valorisation des cônes de vue
-  Protection, renforcement ou plantation de haies champêtres
-  Création d'espaces verts voués à la fois à la valorisation des opérations et à la gestion des eaux pluviales (espaces communs ou publics)
-  Plantations nouvelles d'arbres de haut jet
-  Mise en place de dispositif de gestion des eaux (noue et/ou bassin...)
-  Prise en compte du sens d'écoulement des eaux pluviales
-  Requalification ou création d'espaces publics (placette...)
-  Nouvelle connexion viaire
-  Aménagement de nouvelles voies
-  Renforcement et densification du réseau de cheminements doux
-  Création de places de stationnement
-  Principe d'implantation des futures constructions



Le tracé des voies et espaces publics reportés sur le schéma est indicatif. En revanche les principes de connexions au réseau viaire indiquées doivent être respectés.

Les clôtures

« Apporter un regard attentif au projet de la clôture, c'est préserver une certaine diversité sans tomber dans la cacophonie, préserver une certaine harmonie sans tomber dans la banalisation, concilier les soucis de protection, d'intimité et d'économie avec la qualité de son environnement et celle du paysage urbain en général. » Guide CAUE Maine-et-Loire

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain et rural. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en évitant les couleurs vives
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Ainsi au sein des opérations d'aménagement d'ensemble, si les clôtures extérieures devront permettre d'assurer une **transition avec l'espace agricole** et pourront ainsi générer un effet de filtre (via notamment des plantations comme une haie), les clôtures intérieures et au contact des zones urbanisées devraient offrir davantage de transparence tout en assurant leur rôle sécuritaire.

Il est ainsi convenu d'insister sur la végétalisation des franges et donc le rôle des jardins et vergers. Les clôtures au contact des espaces agricoles elles, peuvent se composer d'une haie bocagère également de murets (historiquement en moellon). Dans tous les cas, le végétal doit prédominer en conséquence le mur plein de deux mètres de haut est à proscrire. Le muret quant à lui est toléré mais doit s'accompagner de plantations nouvelles.

Quant aux clôtures intérieures, il s'agit surtout d'en garantir une certaine homogénéité au sein des nouvelles opérations. Le règlement de lotissement a ainsi vocation à prendre le relais du PLU en la matière.



L'importance des jardins et des haies en transition avec les terres agricoles



Le muret en moellon, un marqueur identitaire qui s'insère très harmonieusement de par sa texture et sa couleur...

La plantation de haies

La haie se conjugue sur différents modes pour établir un vocabulaire paysager varié qui doit s'adapter à chaque situation. Il convient de distinguer **la haie d'ornement**, composée d'essences horticoles adaptées à des contextes urbains, de **la haie champêtre**, composée d'essences rustiques adaptées à un contexte de campagne. La haie champêtre est généralement composée d'espèces que l'on retrouve spontanément dans la région. Le contexte paysager de la haie sera donc déterminant pour le choix des essences les mieux adaptées. Selon le rôle attendu de la haie et son contexte d'implantation, on choisira donc un parti-pris de plantation cohérent et des essences adaptés.

Les critères esthétiques ou fonctionnels ne suffisent toutefois pas à la sélection des essences pour la composition d'une haie. Chaque site d'implantation sera étudié avec soin afin de déterminer exactement les essences à planter. Il conviendra donc d'éviter les essences exotiques, sensibles au gel, et de préférer des essences locales et rustiques, plus résistantes.

Afin de lutter contre les maladies, il conviendra de composer les haies avec plusieurs essences en proscrivant les haies à caractère monospécifique. Les plantations de haies composées d'essences sensibles aux maladies et peu adaptées au contexte local seront proscrites, tel que le Thuya, le Cyprès de Leyland ou le Laurier palme. L'idéal est de mélanger des essences (à minima 3) adaptées au contexte naturel local et variées selon leur type de feuillage (persistant, marcescent, caduque).

La haie est également capitale dans l'appréhension des « lisières » urbaines, permettant d'établir des transitions « douces » entre les espaces urbanisés et leur contexte agricole et naturel. La haie est donc fortement préconisée en fond de jardin au contact de l'espace agricole et naturel.

Au sein des espaces urbanisés et notamment dans les nouvelles opérations d'habitat, la haie d'ornement se compose d'essences à floraison abondante.

Choix des palettes végétales en cohérence avec le site

La haie rustique et champêtre, à privilégier au contact des espaces agricoles et naturels

La haie se composera d'essences locales d'arbres hauts (chêne, érable, merisier); de fruitiers (cerisier, noisetier, pommier et poirier sauvages, prunier) et d'arbustes (cornouiller sanguin, fusain, troène, viorne...).

ATTENTION : Il convient de proscrire **les espèces invasives et allergisantes**. Nous soulignerons que le **conservatoire Botanique National Sud-Atlantique** établit des listes provisoires comme celle des espèces exotiques envahissantes en Poitou-Charente, un document qui doit servir de référence (www.cbnsa.fr). Nous invitons également les aménageurs à se référer à la liste des espèces publiée par le CREN Poitou-Charentes ainsi qu'aux de la DRAAF et de Prom'haies qui participe aux projets de plantations.