

Révision du
Plan Local d'Urbanisme

Commune de **CHAMPNIERS**

PIECE N° 3.0

Orientations d'Aménagement et de programmation



URBAN HYMNS
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



PLU	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
	7/11/2012	16/12/2015		5/07/2016
Modification simplifiée n°1	26/09/2016			13/12/2016
Modification simplifiée n°2	06/12/2018			28/03/2019

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal en date du 5 juillet 2016

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

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

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

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

Conformément aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur l'aménagement des futures opérations résidentielles ainsi que les déplacements et la valorisation des espaces publics...

Sur le territoire de Champniers, quatre secteurs privilégiés pour le développement résidentiel ont été identifiés pour faire l'objet d'orientations d'aménagement :

- Le bourg de Champniers
- Viville
- Argence
- La Chignolle

Deux autres orientations portent sur le site de l'aérodrome, il s'agit de la zone 1AUa vouée aux activités économiques et le dernier sur un secteur en friche dans la zone UXi des Chauvauds.

Chacune a donné lieu à **une étude sur la gestion des eaux et un inventaire faune-flore** annexés au rapport de présentation du PLU, auxquels il conviendra de se référer.

Pour tous ces projets, il conviendra également de se référer à la Charte Architecturale et Paysagère de l'Angoumois.

1.1. Proximité des écoles

Constat

Surface totale : 2.28 ha (secteur n°1 de 7800m² et secteur n°2 de 1.5ha)

ATOUTS :

Des réserves de développement proche du cœur de bourg et rattachées à un pôle d'équipements structurant (écoles) et à un espace vert central (les prés de l'Or)

Une maîtrise foncière pour partie communale. La commune possède les terrains au contact de l'école (secteur 1).

Une exposition plein Sud favorable aux apports solaires

Une rue des Colverts récemment aménagée pour sécuriser les déplacements doux (connexion avec le complexe sportif)

Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif

Ces terrains appartiennent au PPM de l'église (Avis de l'ABF requis)

CONTRAINTES :

La pente du site induisant la nécessité de dispositifs de régulation des eaux adaptés

La sensibilité paysagère : Co-visibilités avec le Puy de Nelle, les Prés de l'Or et l'église.

Programme

- Poursuivre une opération exemplaire sur le plan paysager et environnemental (cônes de vue depuis et sur le puy de Nelle, cône de vue sur l'église + gestion des eaux) le tout dans une logique de quartier durable.

- Valoriser les abords du Prés de l'Or (halle) et de l'école en requalifiant l'espace public avec une mutualisation des stationnements pour en éviter la démultiplication et la réalisation d'un parvis végétalisé.

- Opter pour un programme mixte : Réserver le secteur n°1 à une opération d'intérêt général avec du logement adapté pour les personnes âgées (environ une vingtaine) et du logement locatif public de petite taille (type studio et T2, environ une dizaine) et le secteur n°2 à une opération d'habitat plus classique qui devra respecter un objectif de densité de 12 log/ha minimum (soit une production de 18 logements minimum).

- Aménager le site via une opération d'aménagement d'ensemble ou à défaut deux opérations distinctes menées d'un seul tenant sur chaque secteur.



Orientation d'aménagement

1 Requalifier les espaces publics en présence (carrefour, aire de stationnement de l'école...) et en conforter l'esprit d'esplanade végétale via de nouvelles plantations.

Sur le secteur n°1 pour préserver l'ouverture du site sur le bourg et sur le Puy de Nelle, il conviendra d'aménager un parvis végétalisé en reculant l'implantation des constructions du carrefour de la rue des Verdiers et de la rue des Colverts d'un minimum de 10 mètres. Cet espace ne devra cependant pas revêtir les traits d'un parking, le stationnement ayant vocation à être mutualisé avec l'aire desservant l'école, l'espace routier sera donc mineur au profit d'un espace public paysager.

3 S'appuyer sur les plantations existantes et le renforcement ou le remplacement et décalage partielle de haies pour conforter les limites du bourg. Le tracé de l'ancienne voie de chemin de fer définit un tracé simple structurant le site d'un point de vue naturel (rupture de pente) et visuel (rideau paysager). Cette linéarité devra être préservée via des haies structurant la perception du site.

4 Interdire les accès individuels sur la rue des Colverts au profit d'accès groupés dont le nombre devra être limité autant que possible. Il conviendra ainsi d'opter pour un accès central permettant de desservir les deux secteurs. Pour optimiser l'espace et en garantir la qualité urbaine, le secteur n°1 n'aura pas vocation à être desservi par une voie traversante contrairement au secteur n°2.

5 Créer des cheminements piétons transversaux raccordant les deux secteurs entre eux et se raccorder au réseau existant desservant les équipements environnants.

Assurer la gestion des eaux pluviales sur les points bas en prenant en compte le relief (gestion sectorisée avec plusieurs ouvrages) - Collecter les eaux du versant amont via un réseau de fossés végétalisés (voir les recommandations en annexe) - Penser le tracé de la voirie en fonction du relief - Réduire les espaces de voirie imperméables - opter pour une gestion alternative des eaux au cœur de l'opération (noues plantées...). Les ouvrages devront privilégier la décantation et l'infiltration. Se référer à l'étude sur la gestion des eaux en annexe du rapport de présentation.

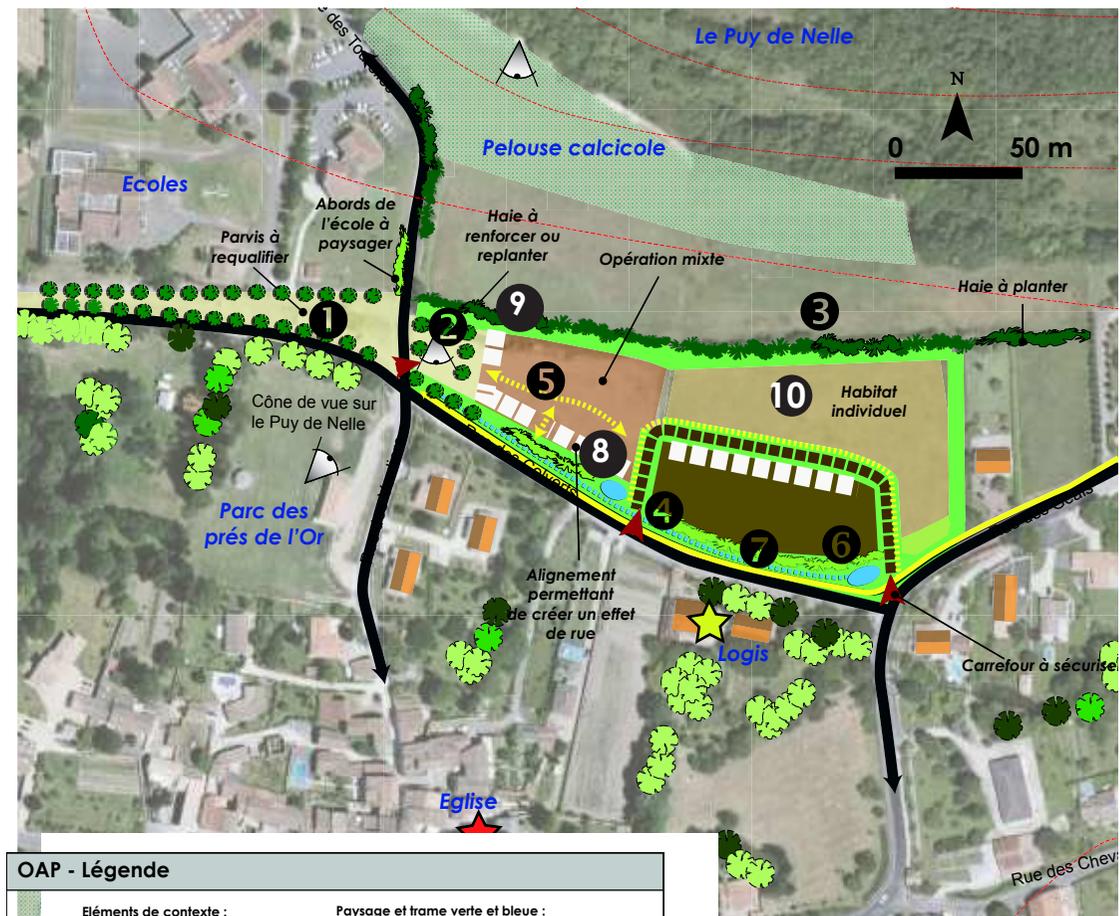
7 Conserver une bande d'espace vert (jardins communs) non bâti de 10 mètres depuis l'axe de la rue des Colverts au profit d'un espace vert et de jardins et traiter les franges sur la rue en renforçant les plantations basses et en encadrant strictement les clôtures (haute et matériaux) qui pour rappel ne sont pas obligatoires. Y interdire les clôtures hautes maçonnées et privilégier soit un grillage discret accompagné de plantations basses d'essences locales soit une murette (de 1m à 1.20m de haut).

8 Eviter l'effet de bloc imperméable le long de la rue des Colverts en réduisant ou en variant la hauteur des constructions (du R+1 au plus près du logis, du plein pied du côté de l'esplanade).

9 Pour créer un effet de parvis et mettre en valeur le cône de vue sur l'église, implanter les constructions à l'alignement du nouvel espace public mais limiter les hauteurs afin de préserver le cône de vue sur le Puy de Nelle.

10 Dans le secteur n°2, diversifier la taille des lots en aérant le tissu vers l'extérieur

Le tracé des voies et le positionnement des ouvrages hydrauliques représentés sur ce schéma ne sont pas figés et peuvent évoluer en fonction de considérations techniques...



OAP - Légende			
	Éléments de contexte :		Paysage et trame verte et bleue :
	Équipement - Service		Haie à préserver
	Mur d'intérêt patrimonial		Plantations de haies
	Repère paysager		Arbres à conserver
	Cours d'eau		Plantations sous forme de mail
	Courbe de niveau		Espace public à dominante végétale
	Chemin existant		Espace privilégié pour gérer les eaux pluviales
	Façade des constructions voisines		
	Voie et Déplacements :		Forme urbaine et densité :
	Connexion au réseau viaire		Espace public à dominante minérale (place...)
	Voie de desserte à créer		Zone d'habitat dense (>12 log/ha)
	Nouvelle liaison douce		Zone d'habitat moyennement dense (<12 log/ha)
			Accroche urbaine ou front bâti

2.1 Les Champs de la Font

Constat

Surface totale : 2.3ha

ATOUS :

- Des terrains rattachés à un pôle d'équipement structurant (l'école)
- Une exposition plein Sud favorable aux apports solaires
- Terrains dans le zonage d'assainissement collectif et qui peuvent être raccordés immédiatement

CONTRAINTES :

- La pente du site induisant la nécessité de dispositifs de régulation des eaux adaptés - Gestion des eaux des terrains amonts (environ 11ha)
- Une sensibilité paysagère notable (frange agricole...)
- Une opération récente à proximité générant de l'enclavement en limite Ouest du site

Programme

- Réaliser une greffe urbaine, un nouveau quartier correctement connecté au reste du tissu (habitat et équipement).
- Poursuivre une opération exemplaire sur le plan environnemental (gestion des eaux).
- Renforcer la capacité d'accueil résidentiel de Viville : objectif de densité de 12 log/ha minimum (soit une production de 30 logements au total)
- Proposer en parallèle un programme mixte avec du logement locatif et locatif public (sur les terrains communaux notamment)
- Possibilité de réaliser l'opération par tranches successives



Orientation d'aménagement

1 Signaler la présence du futur quartier en construisant une entrée s'affirmant visuellement (large emprise offrant la possibilité d'un alignement arboré)

2 Aménager une voie de desserte principale traversante permettant de connecter la rue de l'Aneth et la rue de la Mélisse. Les voies de desserte secondaires se grefferont à cet axe structurant dans une logique de bouclage. Les impasses sont proscrites. Le tracé des voies devra permettre d'optimiser l'orientation des constructions vis à vis des apports solaires

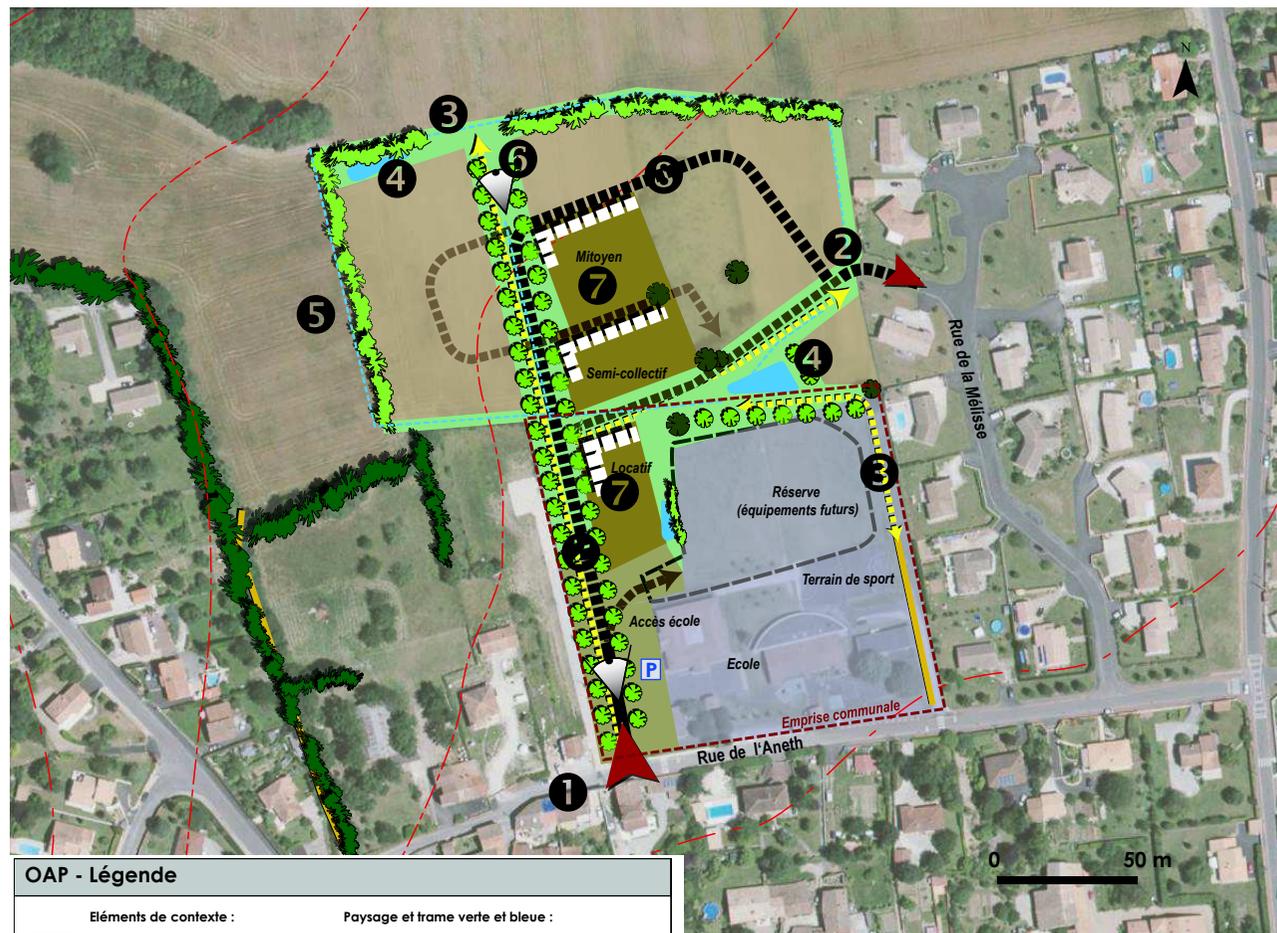
3 Développer le réseau des cheminements piétons interquartiers ainsi qu'avec les équipements, prévoir la possibilité de réaliser un chemin de ronde en périphérie de l'opération

4 Collecter les eaux du versant amont via un réseau de fossés végétalisés périphérique - Assurer la gestion des eaux pluviales à travers la mobilisation d'espaces participant à la trame verte de l'opération - prendre en compte le relief dans le tracé des voies- privilégier la gestion sectorisée avec plusieurs ouvrages - Les ouvrages devront privilégier la décantation et l'infiltration. Se référer aux recommandations en annexe du présent document et à l'étude sur la gestion des eaux annexé au rapport de présentation

5 Conserver autant que possible les plantations existantes et planter une haie sur la frange ouest du site dans une logique de continuité avec les haies environnante existante (corridor).

6 Préserver un contact visuel avec les espaces agricoles du plateau

7 Diversifier l'offre en logements : Programmer du logement locatif, varier les tailles et types de logement (petit collectif et semi collectif) et moduler la taille des lots en privilégiant des parcelles en lanière (plus profondes que larges) correctement orientées du point de vue des apports solaires.



OAP - Légende

Éléments de contexte :	Paysage et trame verte et bleue :
Equipement - Service	Haie à préserver
Mur d'intérêt patrimonial	Plantations de haies
Repère paysager	Arbres à conserver
Cours d'eau	Plantations sous forme de mail
Courbe de niveau	Espace public à dominante végétale
Chemin existant	Espace privilégié pour gérer les eaux pluviales
Faïtage des constructions voisines	
Voie et Déplacements :	Forme urbaine et densité :
Connexion au réseau viaire	Espace public à dominante minérale (place...)
Voie de desserte à créer	Zone d'habitat dense (>12 log/ha)
Nouvelle liaison douce	Zone d'habitat moyennement dense (<12 log/ha)
	Accroche urbaine ou front bâti

Le tracé des voies et le positionnement des ouvrages représentés sur ce schéma ne sont pas figés et peuvent évoluer en fonction de considérations techniques notamment

2.2 Les Champs du Pont

Constat

Surface totale : 2.0ha (1.7 ha sans les parties réservées à la gestion des eaux)

ATOUS :

Des terrains dans la continuité de l'enveloppe urbaine et permettant un développement en épaisseur

La proximité du coeur ancien de Viville

Un contexte paysager privilégié avec une perspective sur le noyau ancien de Viville qui peut permettre de raccrocher l'opération à son environnement urbain.

Terrain dans la zone d'assainissement collectif

CONTRAINTES :

La pente du site induisant la nécessité de dispositifs de régulation des eaux adaptés.

Une emprise relativement enclavée et moyennement desservie par les réseaux

Un Bassin versant amont de 21 ha

Programme

- Renforcer la capacité d'accueil résidentiel de Viville : Objectif de densité de 10 log/ha minimum (soit une production de 16 logements minimum)

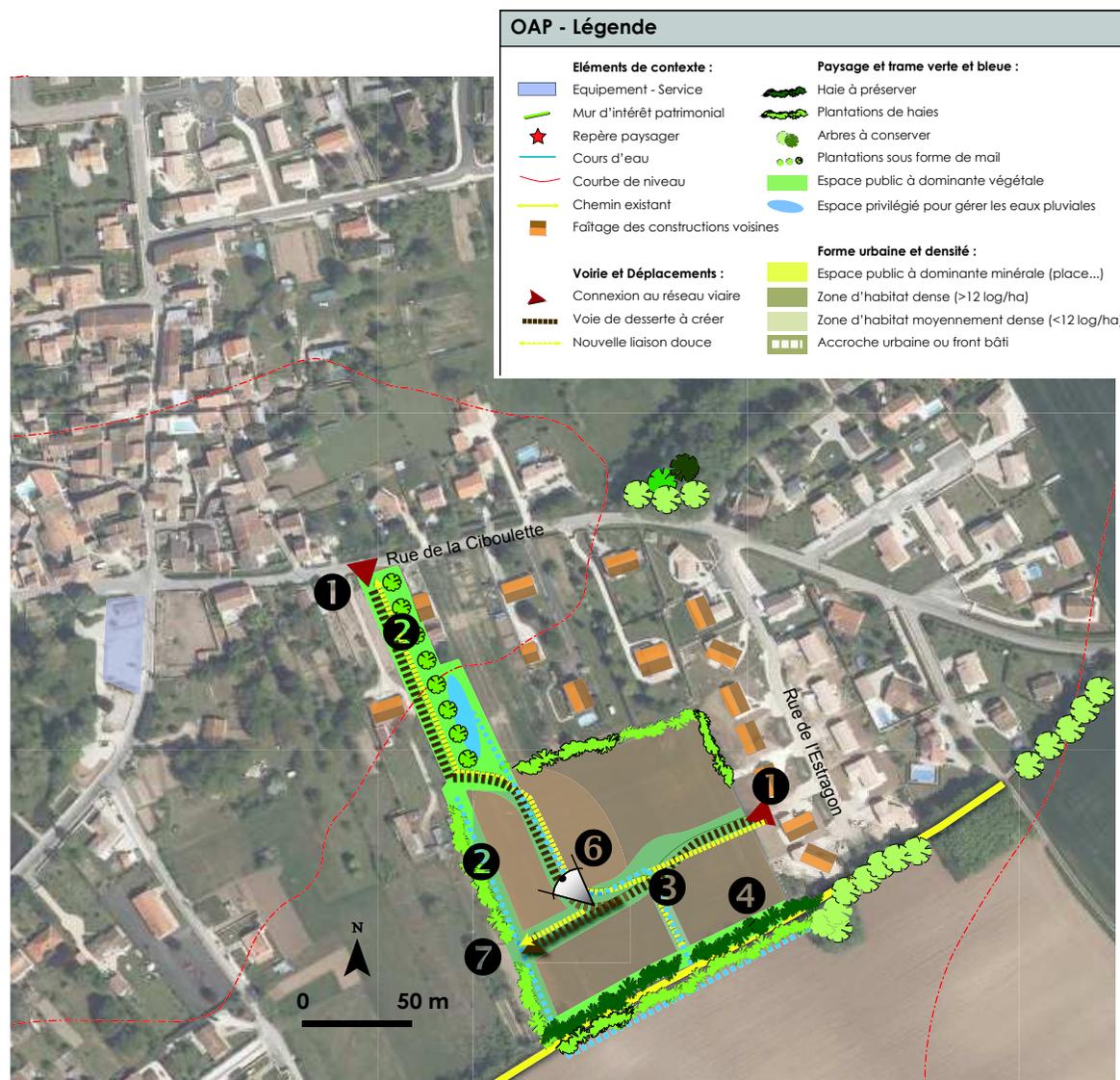
- Une opération qui doit assurer une greffe urbaine et prendre en compte les possibilités d'extension à long terme.

- Un aménagement qui ne pourra se réaliser que par l'intermédiaire d'une seule opération d'ensemble à l'échelle de l'intégralité de la zone AU (exigence loi sur l'eau).



Orientation d'aménagement

- 1** Desservir l'opération à travers la mise en place d'une voie principale traversante connectée à la rue de la Ciboulette et à rue de l'Estragon. Cette dernière sera structurante et pourra s'accompagner d'un mail notamment pour marquer l'entrée dans le nouveau quartier
- 2** Assurer la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération à travers la mobilisation d'espaces «tampon» pouvant constituer dans le même temps des espaces communs ou publics. Compte tenu du contexte, réserver des espaces d'emprise suffisante pour gérer les eaux sur les points bas à l'entrée du site et en frange Ouest de l'opération (noues plantées voire bassin de rétention) et préserver la haie le long du chemin communal (se référer à l'étude sur le pluvial annexée au rapport de présentation). Il sera indispensable de travailler très en amont avec le gestionnaire du réseau d'eau pluviale c'est à dire la commune.
- 3** Créer une liaison douce traversante permettant de connecter la rue de la Ciboulette au chemin blanc qui ceinture l'opération et qui a vocation à jouer le rôle de chemin de ronde du village.
- 4** Préserver les plantations existantes et les conforter dans un souci d'intégration paysagère et de gestion des eaux pluviales - Cette frange nord végétale incarne la limite de la zone urbaine à long terme. **Il convient donc de l'entretenir en l'intégrant la haie dans les espaces verts communs de l'opération.**
- 5** Intégrer au parti d'aménagement, le cône de vue sur le village ancien afin de garantir un lien visuel entre le nouveau quartier et le noyau ancien.
- 6** Proposer des tailles de lots variées et travailler sur la densité, les hauteurs..., le tout en privilégiant des parcelles en lanière correctement orientées pour les apports solaires.
- 7** Prévoir des possibilités d'extension en profondeur dans le long terme



Le tracé des voies et le positionnement des ouvrages représentés sur ce schéma ne sont pas figés et peuvent évoluer en fonction de considérations techniques notamment

Constat

Surface totale : 1ha

ATOUS :

Une emprise parfaitement imbriquée au sein du tissu urbain, à la rencontre du centre ancien et d'extensions résidentielles récentes

Un contexte urbain de fort intérêt patrimonial

CONTRAINTES :

Un terrain partiellement exposé au risque d'inondation + risque de remontée nappe

Difficultés techniques de mise en œuvre d'assainissement non collectif (assainissement collectif en projet) avec répercussion sur la taille des lots et les coûts d'assainissement

Programme

- Renforcer la capacité d'accueil résidentiel d'Argence avec un objectif de densité de 14 log/ha minimum (soit la production d'un minimum de 14 logements)

- Valoriser le cœur de village / Recréer une place accompagnée d'un espace vert dans le prolongement de la placette existante / Respecter les caractéristiques urbaines avec un bâti relativement compact au contact du noyau bâti ancien : Poursuivre une opération exemplaire sur le plan paysager et urbain

- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation du site une fois l'assainissement collectif opérationnel afin de lever les obstacles en termes de densité et de risque pollution (échéance de 5 à 10 ans)



Orientation d'aménagement

Le tracé des voies et le positionnement des ouvrages représentés sur ce schéma ne sont pas figés et peuvent évoluer en fonction de considérations techniques notamment

- 1 Créer un espace public incarnant le cœur du village et marquant l'entrée du futur quartier. Cet aménagement a vocation à sécuriser la traverse pour les piétons et valoriser l'environnement bâti.
 - 2 Aménager une voie de desserte principale traversante (proscrire la voie en impasse) connectée à la rue des Plantiers. L'organisation de la trame viaire se cale sur les voies existantes (prolongement de l'axe)
- Penser la densité urbaine en résonance avec l'environnement urbain :
- 3 - Densité au contact de l'espace public (alignement des constructions, continuité avec des fronts bâtis, construction à étage)
 - Densité moindre sur les franges extérieures au contact de la zone pavillonnaire
 - 4 Développer le réseau des cheminements piétons en connexion avec les quartiers mitoyens.
 - 5 Préserver au maximum les murets de pierre ceinturant le site

OAP - Légende	
Éléments de contexte :	Paysage et trame verte et bleue :
Equipement - Service	Haie à préserver
Mur d'intérêt patrimonial	Plantations de haies
Repère paysager	Arbres à conserver
Cours d'eau	Plantations sous forme de mail
Courbe de niveau	Espace public à dominante végétale
Chemin existant	Espace privilégié pour gérer les eaux pluviales
Façage des constructions voisines	Forme urbaine et densité :
Voirie et Déplacements :	Espace public à dominante minérale (place...)
Connexion au réseau viaire	Zone d'habitat dense (>12 log/ha)
Voie de desserte à créer	Zone d'habitat moyennement dense (<12 log/ha)
Nouvelle liaison douce	Accroche urbaine ou front bâti



Constat

Surface totale : 3100m² (espace public compris)

ATOUS :

- Un terrain au contact de la zone urbaine et de l'école
- Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif
- Absence de fortes contraintes (risque, gestion des eaux pluviales)

CONTRAINTES :

- Une belle parcelle agricole dans un contexte paysager ouvert

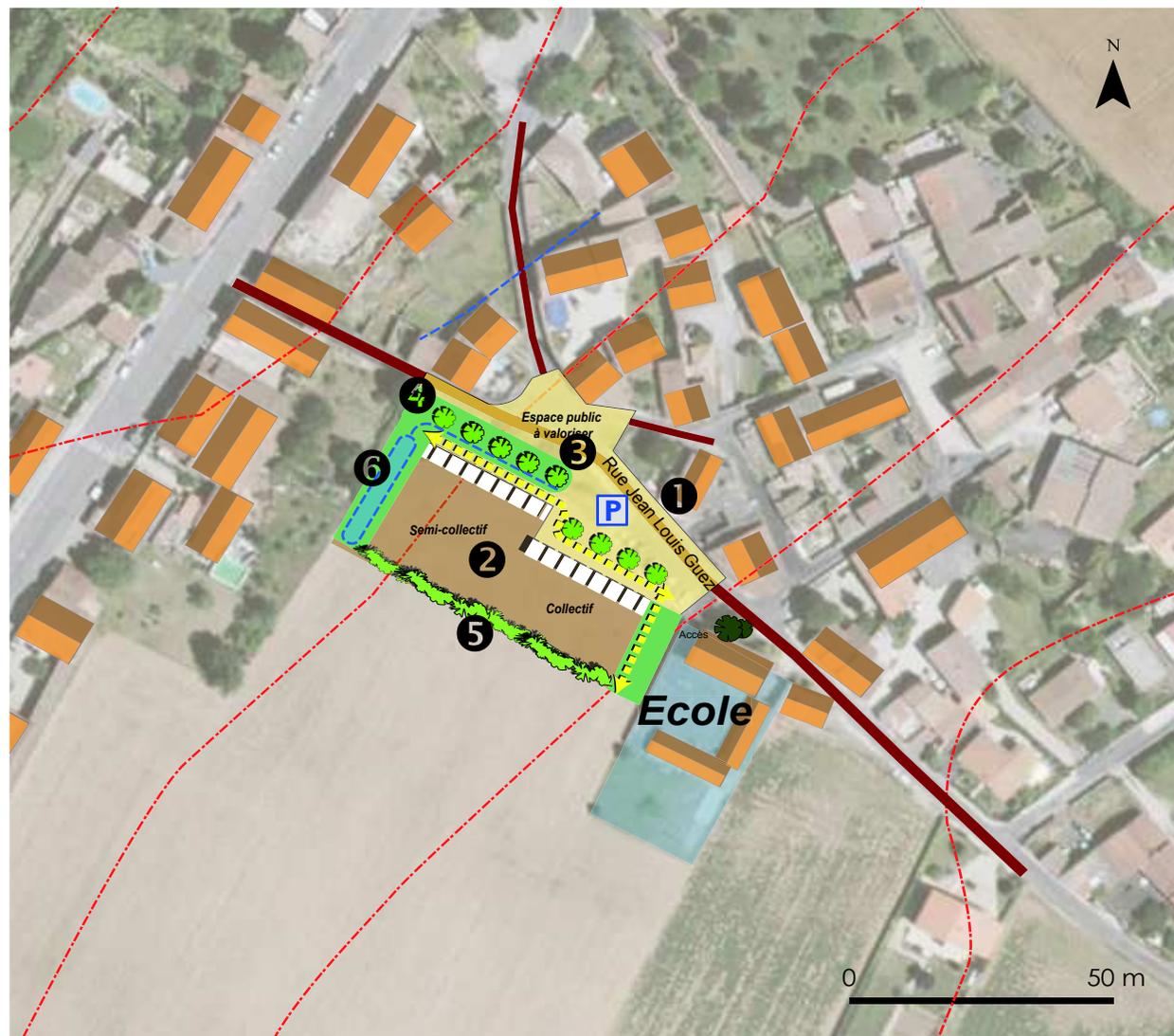
Programme

- Renforcer les capacités d'accueil de la Chignolle et optimiser l'espace dans la zone UB
- Permettre la réalisation d'une opération d'habitat locatif pour plus de mixité avec un objectif de densité de l'ordre de 12 log/ha minimum
- Valoriser l'espace public, abords et accès de l'école (espace multifonctionnel à requalifier)
- Réaliser l'opération en une seule tranche



Orientation d'aménagement

- ❶ Desservir les logements depuis la rue Jean Louis Guez
- ❷ Aménager des logements locatifs sous forme de collectif ou de semi-collectif - S'inspirer de la forme urbaine du noyau ancien de la Chignolle (Densité, R+1)
- ❸ Valoriser l'espace public en créant une véritable place de village multifonctionnelle visant également à sécuriser la desserte de l'école
- ❹ Affirmer le caractère structurant du site via des plantations (mail planté)
- ❺ Planter une haie au contact de la zone agricole jouant le rôle de filtre paysager et de coupe-vent
- ❻ Gérer les eaux pluviales à l'échelle de l'opération - se référer aux recommandations en annexe du présent document



OAP - Légende	
Eléments de contexte :	Paysage et trame verte et bleue :
Equipement - Service	Haie à préserver
Mur d'intérêt patrimonial	Plantations de haies
Repère paysager	Arbres à conserver
Cours d'eau	Plantations sous forme de mail
Courbe de niveau	Espace public à dominante végétale
Chemin existant	Espace privilégié pour gérer les eaux pluviales
Faïtage des constructions voisines	
Voie et Déplacements :	Forme urbaine et densité :
Connexion au réseau viaire	Espace public à dominante minérale (place...)
Voie de desserte à créer	Zone d'habitat dense (>12 log/ha)
Nouvelle liaison douce	Zone d'habitat moyennement dense (<12 log/ha)
	Accroche urbaine ou front bâti

Le tracé des voies et le positionnement des ouvrages représentés sur ce schéma ne sont pas figés et peuvent évoluer en fonction de considérations techniques notamment

Constat

Surface totale : 1.6ha

ATOUS :

Terrains au contact de l'aérodrome et des entreprises en place (Héli Union).

Terrains correctement desservis

CONTRAINTES :

Secteur dégagé sur le plan paysager dont l'aménagement participera à l'image de la commune et de la région (aéroport)

Parcelles agricoles avec plusieurs propriétaires

Proximité de l'aérodrome (PEB)

Programme

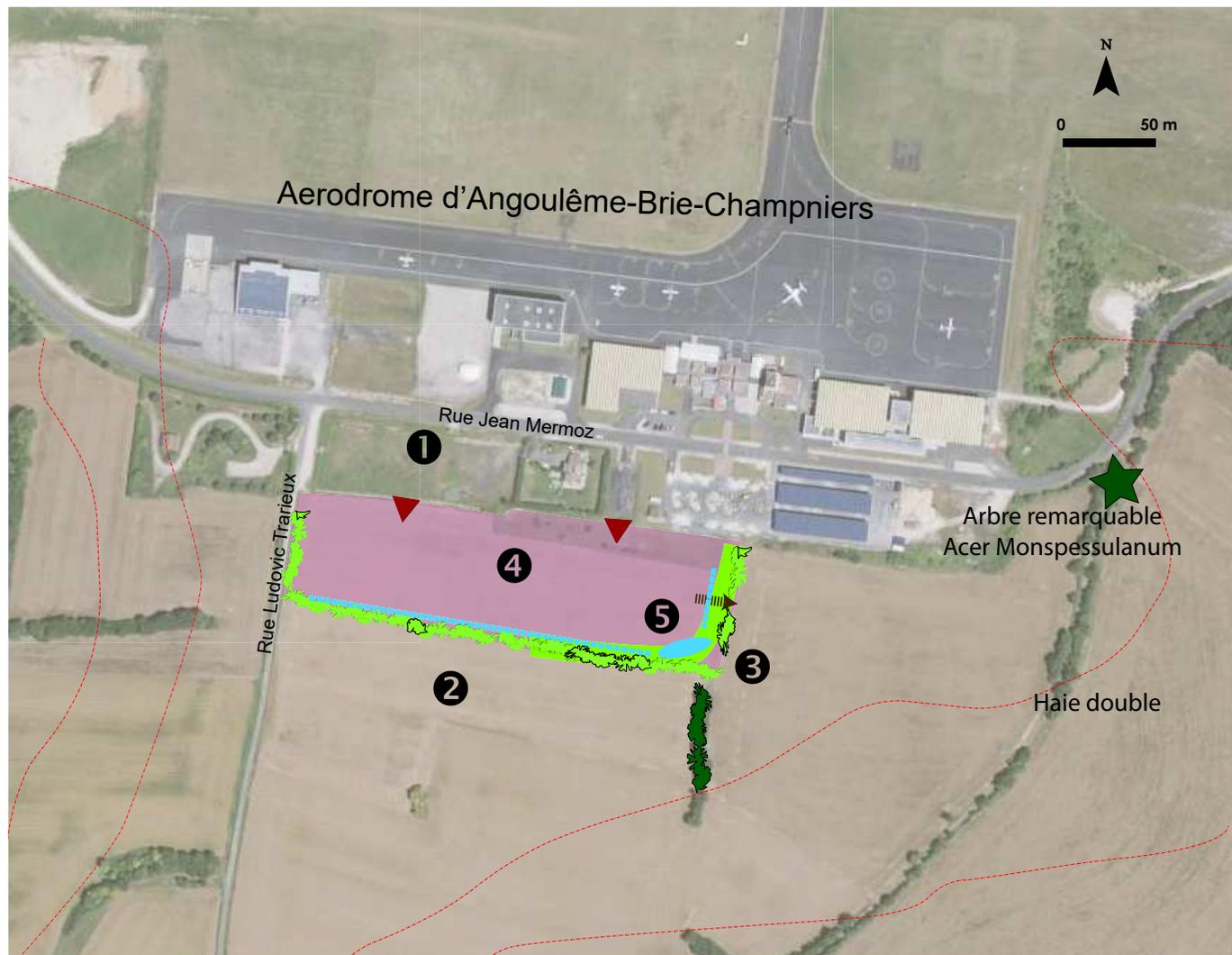
- Se donner les moyens de répondre aux besoins des entreprises en présence, de s'étendre ou d'accueillir de nouvelles spécialisées pour créer un pôle aéronautique (zone UXa).

- Proposer un projet vertueux en matière de performances énergétiques et d'insertion paysagère



Orientation d'aménagement

- 1 Desservir les terrains depuis la rue Jean Mermoz. Si possible se raccorder aux aménagements existants (aire de stationnements)
- 2 Prévoir des possibilités de desservir les terrains en profondeur et d'éventuelles extensions à long terme
- 3 Planter une haie au contact de l'espace agricole ouvert pour créer un filtre paysager - interdire le stockage de matériel sans traitement paysager pour en limiter l'impact visuel
- 4 Limiter la hauteur des constructions en cohérence avec les constructions déjà en place sur le site (pas de bâtiment de plus grande hauteur) et dans le respect des contraintes générées par l'aérodrome. Proposer un projet vertueux en matière de performances énergétiques et de qualité architecturale
- 5 Gérer les eaux pluviales à l'échelle de l'opération - privilégier l'établissement d'un ouvrage de rétention pour assurer une dépollution par décantation sur le point bas.



Le tracé des voies et le positionnement des ouvrages représentés sur ce schéma ne sont pas figés et peuvent évoluer en fonction de considérations techniques notamment

Constat

Surface totale : 1.9ha

ATOUTS :

Desserte routière par la rue des Platanes (ancienne RN 10) aux portes d'Angoulême

Desserte par l'ensemble des réseaux publics

CONTRAINTES :

Friche d'une ancienne station service avec antenne relais en place

Proximité de la RN 10 générant un recul de 100 mètres au titre de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

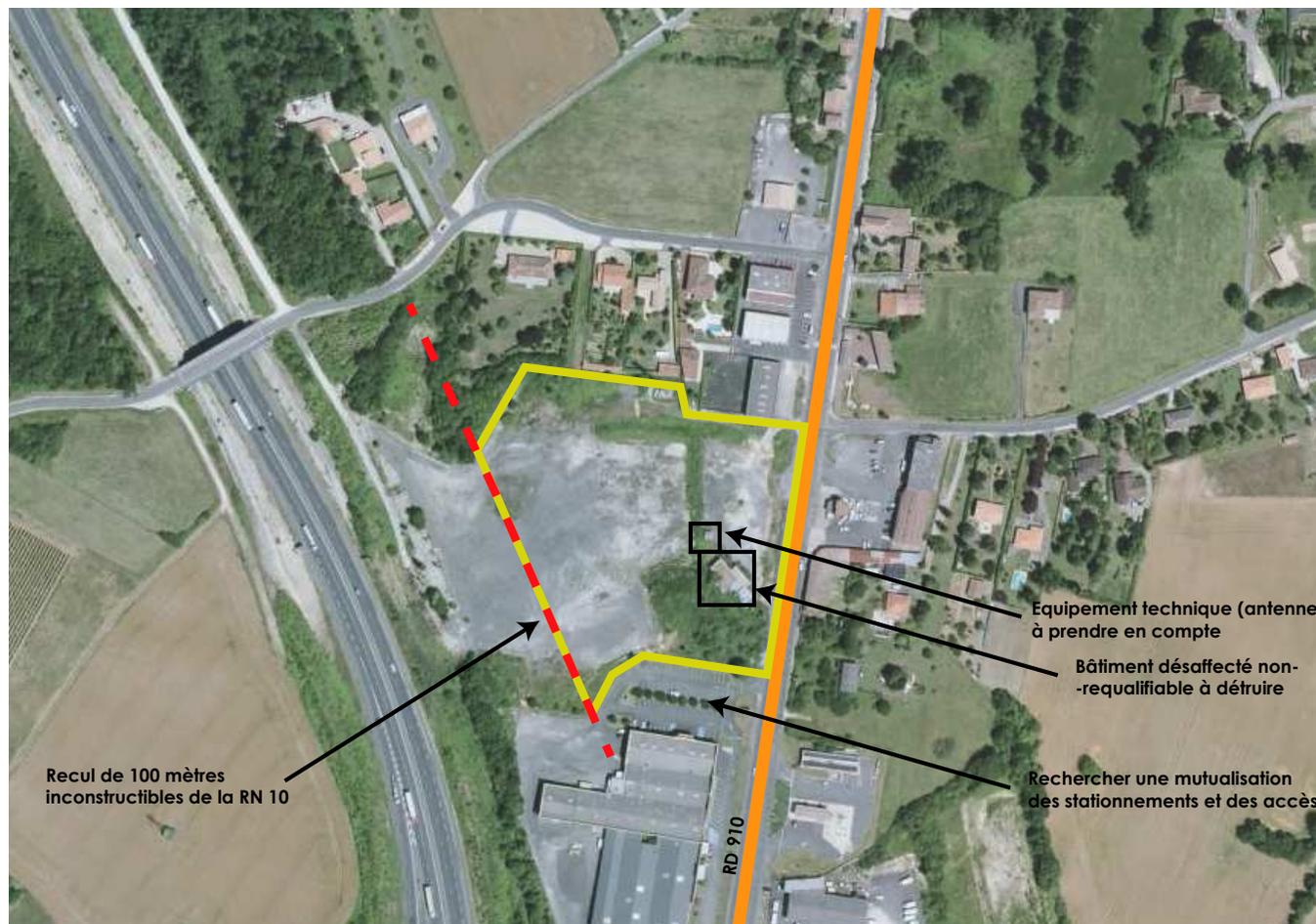
Proximité immédiate d'habitation au Nord

Parcelles sous maîtrise privée

Programme

- Reconquérir une friche urbaine aux abords de la rue des Platanes dans un souci de cohérence fonctionnelle avec les constructions environnantes (privilégier la mutualisation des accès, voir des stationnements...)

- Poursuivre une opération exemplaire sur le plan paysager participant à la valorisation de la traverse des Chauvauds



Orientation d'aménagement

- 1 Desservir le site de projet depuis la Rue des Platanes, via à minima le parking de l'établissement voisin implanté au sud du site - Mutualiser l'accès et éventuellement créer une nouvelle sortie sécurisée plus au nord. Possibilité de mutualiser également les aires de stationnements en améliorant la visibilité en termes de circulation (sens de circulation...).
- 2 Traiter du point de vue paysager les abords de la Rue des Platanes (mail à planter filtrant les perspectives sur le site). Installer les dépôts et stockages en fond de parcelle pour qu'ils soient le moins visibles possible depuis la rue des Platanes.
- 3 Détruire le bâtiment en présence et pour les nouvelles constructions respecter un recul minimum correspondant à l'alignement avec les constructions voisines. Installer les dépôts et stockages en fond de parcelle pour qu'ils soient le moins visibles possible depuis la rue des Platanes.
- 4 Gérer les franges avec la zone résidentielle pour éviter les conflits de voisinage via un espace tampon planté
- 5 Valoriser la bande de 100 mètres inconstructible aux abords de la RN 10 en prévoyant de nouvelles plantations de haies dans le prolongement de celles existantes et des espaces verts tampon qui pourront servir à la gestion des eaux pluviales en aérien (noue enherbée, bassin d'orage...). Assurer la dépollution des eaux par décantation.
- 6 Proposer un projet vertueux en matière de performances énergétiques et de qualité architecturale. Privilégier des volumes simples et un aspect extérieur discret (cf règlement).



Le tracé des voies et le positionnement des ouvrages représentés sur ce schéma ne sont pas figés et peuvent évoluer en fonction de considérations techniques notamment

Création et organisation des voies de desserte

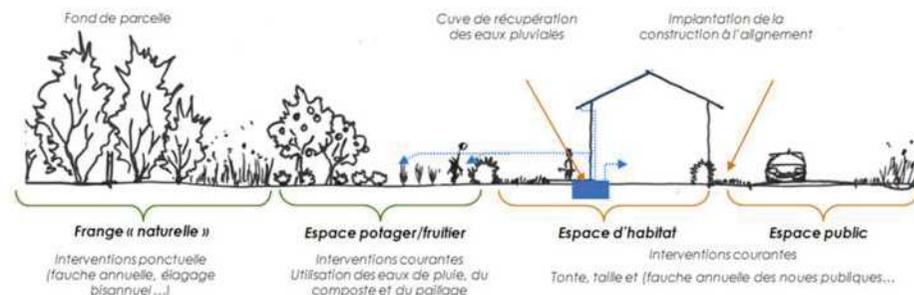
- Chaque projet d'aménagement devra réduire la place de l'automobile au sein de l'espace public et donc la surface des voiries au strict nécessaire. Les impasses et « raquettes » de retournement sont à proscrire autant que possible. Le piéton et le cycliste devront être privilégiés via des la création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

Intégration du projet à l'environnement

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

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

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



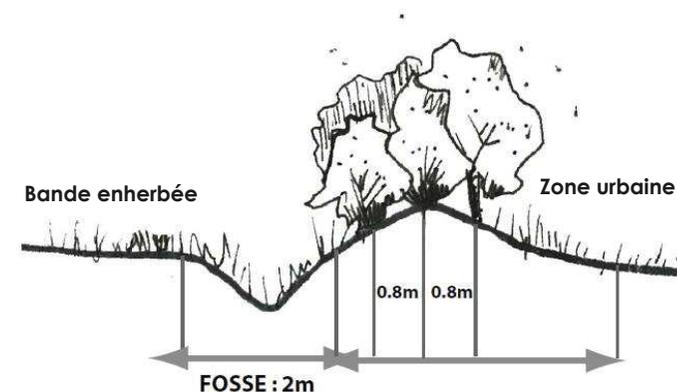
Gestion des eaux pluviales et préservation des milieux aquatiques

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

Profil de principe de haie bocagère en frange urbaine :

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

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



Mixité sociale et organisation du « vivre-ensemble »

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

Construire dans le respect du terrain naturel

La construction dans une pente impose toujours un terrassement, mais celui-ci sera plus ou moins important suivant l'attitude choisie.

- Il existe quatre grands types d'implantation :

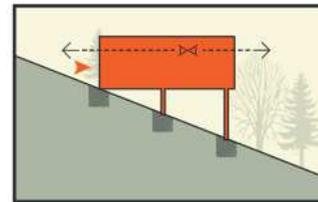
- en surplomb, décollé du sol en porte-à-faux ou perché sur des pilotis
- en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison
- encastré, voire semi-enterré
- posé sur un plat terrassé (Cette solution est toutefois la moins avantageuse. Elle accompagne souvent des constructions non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, qui dénaturent le paysage)

Par ailleurs, si le toit comporte un faîtage, celui-ci peut être parallèle aux courbes de niveau, ou au contraire perpendiculaire.

Chaque type d'implantation présente ses avantages et ses contraintes. Le choix d'une attitude déterminera en grande partie l'organisation et la volumétrie du bâtiment.

Les meilleures solutions - Construire dans la pente, fiche pratique Source : CAUE de la Drôme, de l'Isère et de Savoie

SE SURÉLEVER DU SOL en porte-à-faux ou perché sur des pilotis



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

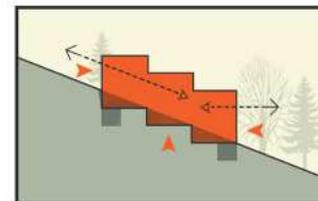
AVANTAGES

respect du terrain naturel / impact minimum
volume faible des déblais
dégagement des vues / prise d'altitude
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
espace résiduel utilisable
adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

CONTRAINTES

accès direct limité / accès au terrain plus complexe
technicité ou coût éventuel du système porteur
exposition au vent
volumétrie éventuelle

ACCOMPAGNER LA PENTE en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

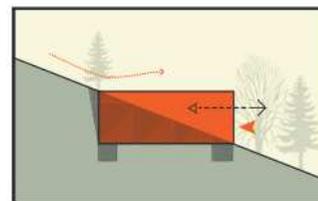
AVANTAGES

respect du terrain naturel
volume des déblais
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
accès directs multiples possibles à tous les niveaux

CONTRAINTES

circulation intérieur

S'ENCASTRER s'enterrer, remblai et déblai



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

AVANTAGES

respect du terrain naturel
impact visuel faible / volumétrie
isolation thermique / exposition au vent
l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/ accessibilité)
intimité éventuelle

CONTRAINTES

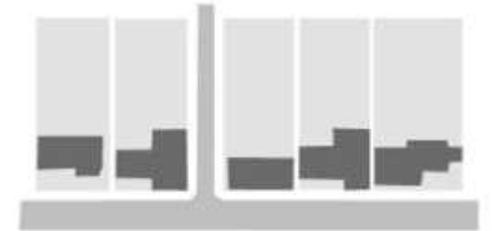
volume des déblais/remblais
accès direct limité / accès au terrain plus complexe
ouverture et cadrage limité des des vues / orientation

Formes et composition urbaine

Chaque projet d'aménagement devra veiller à la qualité et à l'organisation cohérente des formes urbaines. Les fortes densités bâties devront principalement se répartir autour des espaces publics structurants. Il s'agit également de mieux prendre en compte l'environnement urbain des opérations surtout dans les tissus anciens.

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

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



Intentions de densité

Implantation en continu

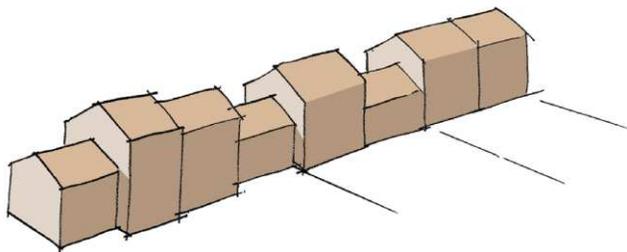
Favorable pour semi collectif ou petit collectif

Nécessite un réseau d'assainissement collectif

Constructions mitoyennes

Densité : 30 logements-hectare

(300 à 500 m² de terrain par logement)



Implantation semi-continue

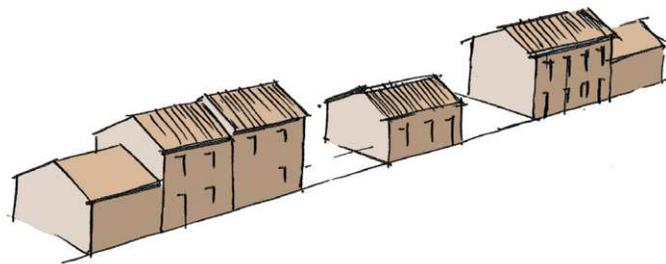
Alternance des mitoyennetés

Habitat collectif ou individuel

Logique si besoin d'accéder au fond de parcelle (assainissement non collectif)

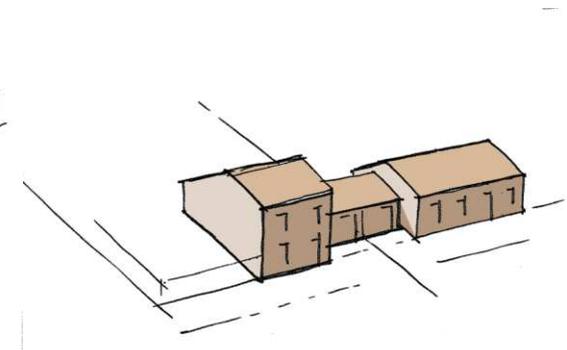
Densité : 15 à 20 logements-hectare

(500 à 650m² de terrain par logement)



Mitoyenneté par le garage

Répond davantage à la logique d'habitat individuel



Choix des palettes végétales en cohérence avec le site

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

Implantée en frange de l'espace urbanisé au contact de l'espace agricole extérieur, la haie bocagère a vocation à jouer le rôle « d'écran » paysager et de brise-vent. De par sa composition pluristratifiée, elle a également pour rôle d'enrichir la biodiversité (avifaune, petite et moyenne faune).

La haie bocagère se compose d'arbres et d'arbustes d'espèces variées constituant différentes strates végétales et adaptées à la nature et aux caractéristiques du sol (composition, hydromorphie, richesse nutritive...). La strate arborée sera prioritairement composée du Chêne pédonculé, Frêne, Noyer, Erable champêtre, Tilleul, Charme, Merisier...

La strate arbustive sera composée en priorité du Noisetier, Charme, Sureau, Eglantier, Prunellier, Viorne aubier et lantane, Troène commun, Cornouiller sanguin, Cornouiller mâle, Genévrier commun, Bourdaine, Camerisier à balais, Chèvrefeuille, Buis, Fusain d'Europe, Houx, If, Groseillier commun, Cerisier Sainte-Lucie, Néflier, Cognassier, Epine vinette... La strate herbacée, constituant généralement une banquette en appui des éléments de haut-jet, sera composée d'un cortège de graminées et fleurs sauvages afin de favoriser le développement de l'entomofaune. La gestion préconisée sera une fauche annuelle tardive, par temps chaud et ensoleillé.

La haie fleurie et les arbres de haut-jet ornementaux, à privilégier en contexte urbain

Aux espèces d'arbustes précédemment citées s'ajoutent le Lilas, Arbre de Judée, Cytise, Seringat, rosiers divers, groseilliers à fleurs, Eleagnus, Laurier noble, Laurier-tin, Romarin, Cotoneaster, Ceanothus, pyracanthas, spirées, althéas, arbres fruitiers. A citer également, de nombreuses essences horticoles en limitant l'usage à proximité du bâti de qualité des feuillages panachés ou pourpres. Seront proscrites les plantations de haies monospécifiques, et notamment les haies à base de Thuya, Cyprès de Leyland ou Laurier palme ayant créant un effet « béton vert », et généralement de faible potentiel biologique.

L'arbre de haut-jet, planté sous la forme de mails, alignements ou sujet isolé d'ornement, contribue à qualifier l'espace public. Il accompagne ainsi les voies structurantes et offre de l'ombrage au bénéfice du confort de ses usagers. Il se compose d'une palette variées d'essences locales, tel que le Tilleul, Platane, Marronnier, Érable, Saule. Des fruitiers peuvent également plantés au titre de leur triple rôle ornemental, nourricier et biologique.

La gestion des espaces forestiers en milieu urbain

Au fil de son développement, la ville annexe certains espaces conservant leur caractère naturel, tel que les bois et bosquets. Leur gestion constitue un enjeu fort : il s'agit de valoriser leur valeur récréative tout en confortant leur potentiel biologique. Cette gestion doit reposer sur le principe d'une « confiance » donnée à la nature et sur le maintien des équilibres biologiques. Il convient notamment de protéger les sous-bois arbustifs ainsi que le bois mort, très favorables à la biodiversité. Les déambulations piétonnes doit être canalisé par le biais de cheminements bien délimités, pouvant être agrémentés de panneaux d'information et d'éducation à l'environnement. Bien entendu, cette gestion « écologique » des espaces forestiers doit être compatible avec la sécurité publique.